

05/03/2018

להפקיד את התכנית

15/05/2019



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: [itay@zehavy.com](mailto:itay@zehavy.com)

**תוכנית מס' 209-0484204, תכנית מתאר עמוקה ג/23565**  
**בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור**

אפריל 2019



**זהבי איתי - אדריכלים**  
מושב ציפורי 17910  
טלפקס: 04/6456678  
email: [itay@zehavy.com](mailto:itay@zehavy.com)  
**01/04/2019**



**לכבוד**

נורית רוזנטל- מתכנתת אזורית  
וועדה מחוזית צפון  
משרד הפנים

## הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית



ג.ב.

בהתאם למכתבך להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

- א. להלן רשימת צרכים פרוגרמטיים ושימושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב בצוע ההרחבה ( בתחום תבע מאושרת 96 יח"ד + 48 יח"ד בתוך מרקם קיים+ ההרחבה המתוכננת 32 יח"ד ).
- ב. בסופו של יום מצפה עמוקה ימנה 176 יח"ד - כלומר 144 יח"ד בישוב הקיים + 32 יח"ד במגרשי הרחבה, סה"כ 176 משפחות + 50 יח"ד מגורים זמניים. (כיום הישוב מונה 150 נפשות סה"כ).
- ג. לפי נתון זה יזדקק המושב להוסיף מבני ציבור כגון : ספריה, גני ילדים, פעוטון, מועדון לקשיש, אולם רב-תכליתי לחוגים וכנסים ועוד. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת).





**1. הקצאות נדרשות של שטחים לצרכי ציבור:**

**1.1.1 מבני ציבור (לפי תדריך תכנון להקצאות קרקע לצרכי ציבור)**

- א. נתוני בסיס:-גודל משפחה:**  
 נתון הבסיס לניתוח פרוגרמטי של "אוכלוסיה יהודית כללית" נע בין 3.5 נפש (ליישוב חדש) ל- 3.0 (ליישוב ותיק).  
**ב. נתוני למ"ס עכשוויים למצפה עמוקה מציגים גודל ממוצע של 3.2 נפשות. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:**  
 - מגורים קיימים (תחום ג/3890): גודל משפחה 3.0 נפש.  
 - שכונה חדשה (תכנית מוצעת): גודל משפחה 3.5 נפש.



**1.1.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה וגודל שנתון (באכלוס מלא):**

- קיים: 96 יח"ד X 3.0 נפש = 288 נפש.  
 - מוצע בתכנית זו: 80 יח"ד X 3.5 נפש = 280 נפש.  
 - לכלל הישוב = 568 נפש.  
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 568 = 13 נפשות.

**1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:**

- יעוד שטח למבני ציבור: 7.70 דונם.  
 - יעוד שטח למבני ציבור למוסדות חינוך: 8.32 דונם.  
 - יעוד שטח לשצ"פ: 55.19 דונם.  
 - יעוד שטח לשפ"פ: 101.56 דונם.



**1.1.4 דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)**

מתחם מאושר ובנוי (לפי ג/ 15713)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
1 כיתה	2 כיתות X 1/2 דונם = 1 דונם	מעונות יום
2 כיתות קיימות	2 כיתות / 1 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
קיים במסגרת המועצה האיזורית		בי"ס יסודי (א-ר')
1 מבנה קיים בשטח ספורט	1 / 1/2 דונם	מועדון ציבורי
1 מבנה מוצע (מגרש משותף לספריה)	1 מבנה / 1/2 דונם	בית כנסת
1 (ניתן לשלב במועדון ציבורי)	1	מרפאה
מוצע במסגרת מבנה רב תכליתי	1+1 / 1 דונם	מועדון נוער ומועדון לקשיש
1 (משותף למשרדי ועד אגודה/ מקומי)	1 / 0.5 דונם	משרדי וועד



\* כמו כן, ישנה אפשרות להפעלת מקווה בישוב במידה ויש לכך דרישה. אין מכסות מינמום למקווה, ועל פי משרד הדתות יש לאפשר לכל ישוב המעוניין בכך ללא קשר לגודלו לקיים מקווה.



**1.2 גינות ציבוריות**

**1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :**

- א. 3.0 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/3890.
- ב. 3.5 נפשות בתחום תכנית מוצעת הנדונה.

**1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :**

- א. קיים : 96 יח"ד X 3.0 נפש = 288 נפש. (48 מגרשים גדולים בני 2 דונם כל אחד).
- ב. מוצע : 80 יח"ד X 3.5 נפש = 280 נפש. (48 בקיימים+32 במגרשים חדשים)



**1.2.2 שצ"פים- דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)**

מפתח להקצאה לשצ"פים שכונתיים : 7 מ"ר לנפש.

מתחם מוצע בתוכנית חדשה		מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (לפי ג/ 3890)	
קיים	נדרש	קיים	נדרש
55.19 שצ"פ+ 101.56 שפ"פ	280 נפש X 7 מ"ר 1.960 דונם	8.0 שפ"פ	288 נפש X 7 מ"ר 2.016 דונם



א. מבחינת שטחים פתוחים (גינות, טיילת שמור כטבעו וכד') ניכר כי ישנם שטחים רבים ואף עודף שטחי שצ"פ+שפ"פ.

ב. להלן סוג המבנים הדרוש ומיקומם לפי תאי השטח המסומנים בתכנית :

1. מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי ומרפאה-תא שטח מס' 301
2. מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 301 (בחלקו קיים- יש להוסיף מבנים לפעוטון-תינוקיה).
3. מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד')- תא שטח מס' 301
4. מבנה מועדון נוער ומועדון לקשיש- תא שטח מס' 302. -לפי רצון הנהלת הישוב.
5. מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח -301-302
6. בית כנסת ואו מקווה בתא שטח 302- לפי רצון היישוב.



\* יש לציין כי שטח מבנה הציבור המאושר בישוב ישמש להקמת מתקני ספורט ומגרש כדורגל/כדורסל קיים לשמוש כלל הציבור .





## 2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במצפה עמוקה מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור ביישוב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות

ג/ 3890 + תכנית מוצעת) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם מגרשים/שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו.

בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 3.5 נפש, כאשר מרבית תושבי היישוב הקיים מאוכלס במשפחות ותיקות, כך שצפוי לאורך ציר הזמן שגודל המשפחה יפחת ובמיוחד כמות הילדים בשנתונים בהם נדרש להקצות מבני חינוך ברמה השכונתית (גני ילדים וכד').



זהבי איתי-אדריכל  
אדריכלות ובינוי ערים

