

2000911843-33

1

תגנית זכ/כפכט-200 20/05/2020 47 17.7 נספח פרוגו מזר/שטח ציבורי פרוגרמה למבני ציבור



מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
29-08-2021
נתקבל

זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 206-0595751
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.7.21 לאשר את התכנית
 התכנית לא תבצע טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 אורי אילן
 מנכ"לית מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

תוכנית מס' 206-0595751
ג/24021 הסדרת גבולות, שימושי פל"ח וזכויות בניה
למגורים בנחלות- מושב הזורעים

בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור

דצמבר 2017

מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
טלפקס: 04-6456678
מיינ: itay@zehavy.com



זהבי איתי - אוריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
10/05/2020



לכבוד

סיגלית שפילמן- מתכנתת אזורית
וועדה מחוזית צפון
משרד הפנים

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית

ג.ג.



בהתאם לנדרש ועקב תוספת יח"ד שלישית בנחלה, להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושימושים למבני ציבור שאותם יבצע המושב בעתיד, עקב תוספת יח"ד שלישית בנחלה (בתחום המחנה 184 יח"ד + הרחבה שתוכננה ל 97 יח"ד + 29 יח"ד במגרשים בתחום תכנית המתאר + 92 יח"ד מוצעות בתוך הנחלות+נחלה נוספת).

ב. בסופו של יום מושב הזורעים ימנה 314 יח"ד + 95 יח"ד בנחלות כלומר 409 יח"ד. (כיום המושב מונה 915 נפשות סה"כ).



ג. לפי נתון זה ולפי בדיקתינו בשטח רוב מבני הציבור הנדרשים להרחבה קיימים בפועל במרכז המושב, בנוסף יזדקק המושב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: ספריה, מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת).



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
טלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com



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 למושב הזורעים מציגים גודל ממוצע של 3.2 נפשות.
- ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום ג/5361 + ג/13507): גודל משפחה 3.0 נפש.
 - יח"ד חדשות בנחלות (תכנית מוצעת): גודל משפחה 3.5 נפש.



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

- קיים: 310 יח"ד X 3.0 נפש = 930 נפש. (כולל הרחבה קיימת)
- מוצע בתכנית זו: 95 יח"ד X 3.5 נפש = 333 נפש.
- לכלל המושב = 1263 נפש.
- גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1263 = 27.7 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 78 דונם.
- יעוד שטח לספורט ונופש: 8.21 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ: 97.3 דונם.



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

מתחם מאושר ובנוי (לפי ג/5361 + ג/13507)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
4 כיתות מתפקדות + מעון חדש אושר לבניה	4 כיתות X 1/2 דונם = 2 דונם	מעונות יום
3 כיתות מתפקדות (דרושה כיתת גן נוספת)	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
קיים במסגרת המועצה האיזורית		בי"ס יסודי (א-ו)
1 מבנים קיים	1	מועדון ציבורי
2 מבנים קיימים	1 מבנה / 0.5 דונם	בית כנסת
1 מבנה קיים	0.5 / 1 דונם	מרפאה
1 מבנה קיים	1+1 / 2 דונם	מבני נוער + מועדון נוער
מבנה קיים ומכיל: מזכירות, משרדים וכד'	3 / 1 דונם	מבנה רב תכליתי
1 מבנה קיים	0.5 / 1 דונם	סיפריה
1 מבנה קיים	0.5 / 1 דונם	מרפאה
1 קיים	0.5 / 1 דונם	ארכיב
2 מבנים (נשים+גברים)	1 מבנה / 0.5 דונם	מיקווה
1 מבנה קיים	1 מבנה / 0.5 דונם	צרכניה



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
טלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com



1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס - גודל משפחה :

א. 3.0 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/5361 + ג/13507.
 ב. 3.5 נפשות בתחום התכנית המוצעת (95 יח"ד חדשות בנחלות).

1.2.2 נתוני בסיס - אוכלוסיה :

א. קיים : 310 יח"ד X 3.0 נפש = 930 נפש. (184 בנחלות + 126 מגרשים).
 ב. מוצע : 95 יח"ד X 3.5 נפש = 333 נפש. (93 נחלות)



1.2.2 שצ"פים - זרישות 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/5361 + ג/13507)	
קיים	נדרש	קיים	נדרש
97.3 שצ"פ	333 נפש X 7 מ"ר 2.331 דונם	97.3 שצ"פ	930 נפש X 7 מ"ר 6.510 דונם



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

ב. להלן סוג המבנים הדרושים והקיימים לפי תאי השטח המסומנים בתכנית :

1. מבנים לשירותים קהילוניים (מוזכרות, משרדי אגודה וכד'), מרפאה, צרכניה, ארכיב, בית העם - תא שטח 201, 202.
2. מועדון, גני ילדים, מיקווה גברים - תא שטח 204.
3. מועדון ציבורי, בית כנסת, בית מדרש, מיקווה נשים, מעוות יום, גן ילדים, מועדון נוער, ספרייה - במקביל לדרך 1,3 (מחוץ לקו הכחול של התכנית).
4. דרושה כיתת גן נוספת - תא שטח 204.



** יש לציין כי אושר תקציב ע"י משרד התמ"ת, לבניית מעון נוסף שיכלול 4 כיתות. בנוסף, מתוכנן להירנות בית כנסת נוסף בצמוד לבית הכנסת הקיים.



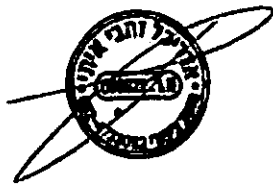


2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב הזרעים מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/5361 + ג/13507 והתכנית המוצעת) 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 שכונת ההרחבה- בתחום התכנית המוצעת, אוכלסה/ תאוכלס במשפחות צעירות, כך שצפוי לאורך ציר הזמן שגודל המשפחה יפחת ובמיוחד כמות הילדים בשנתונים בהם נדרש להקצות מבני חינוך ברמה השכונתית (גני ילדים וכד'). כמו כן בישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע.



זהבי איתי-אדריכל



אדריכלות ובינוי ערים



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
טלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com