

02/07/2019

להעביר את התכנית

07/17/2019

זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com

יו"ר הוועדה המחוזית

תוכנית מס' 206-0649970, תכנון שכונת מגורים-כפר זיתים
בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור

יולי 2019



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com

21/07/2019

לכבוד

וועדה מחוזית לתכנון ובניה

מחוז צפון



הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית

ג.ג.

בהתאם לפנייתכם להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמטיים ושימושים למבני ציבור שכונתיים וישוביים שאותם יש לבצע במסגרת הישוב לאחר אשור תכנית זו. הפרוגרמה נעשתה לפי נתונים מעודכנים מאת מזכירות כפר זיתים, הלשכה לסטטיסטיקה ובהתאם לתכניות מאושרות.

ב. המושב כיום מונה 142 משפחות. כל משפחה באזור ותיק (לפי נתוני למ"ס) מונה בממוצע 3.9 נפשות (בישוב הוותיק 3.8 בשכונה חדשה 4.0). לפי תכנית המתאר המאושרת ותכניות שאושרו, הישוב מתוכנן ל-211 יח"ד. תכנית זו מבטלת נחלה לא מאוישת (ביטול 2 יח"ד) ומוסיפה 41 יח"ד למותר. סה"כ בסופו של יום יותרו 252 יח"ד בישוב. (הישוב מתוכנן לפי תמ"א 35 ל-350 יח"ד **לא כולל** יח"ד שלישית בנחלות בעתיד ויח"ד נוספת במגרשים שאושרו לפני 1992 לפי החלטת בג"צ ושאינם נספרים בלוח 2 של תמ"א 35, כלומר עוד 104 + 113 יח"ד, בפוטנציאל). פרוגרמה זו לא לקחה בחשבון את 217 יח"ד פוטנציאליות אלה.

ג. 33 יח"ד מתוך ההרחבה המוצעת הינם במסגרת המרת נחלות מאושרת בתקן (ביטולם) ל-3 מגרשים בהתאם להחלטה 1445 של רמ"י.

ד. לפי נתון זה יזדקק המושב למבני ציבור נוספים כגון: ספריה, גן ילדים, פעוטון, מועדון לקשיש, מועדוני נוער ועוד. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת).

ה. עפ"י בדיקתנו המפורטת בהמשך, ישנם שטחים רבים בישוב העונים על כל דרישות הפרוגרמה לישוב ואף ישנה יתרה אשר תענה על תוספת יח"ד בעתיד למכסה המליאה של לוח 2 וליח"ד לפי תמ"א 351/ב, ג/1.



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 4.0 נפש (לישוב חדש) ל- 3.5 (לישוב ותיק).
 ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב כפר זיתים מציגים גודל ממוצע של 3.8 נפשות.
 ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום ג/9331, ג/20132, ג/4477, ג/75/במ): גודל משפחה 3.8 נפש.
 - שכונה חדשה (מגורים א'): גודל משפחה 4.0 נפש.

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

- מתוכנן: 252 יח"ד, מתוכן 41 X 4.0 נפש
 והיתרה לפי 3.8 נפש = 966 נפש

- גודל שנתון ממוצע: 966 X 2.2% = 22.0 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת: (ג/20132 והנכחית)

- יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור : 34.41 דונם
 - יעוד שטח לספורט ונופש : 6.67 דונם
 - יעוד שטח לשצ"פ : 11.73 דונם
 - יעוד שטח לתעסוקה ומוסדות ציבור : בוטל

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

מבנה ציבור	מתחם מאושר ובנוי (לפי כלל התכניות כולל המוצעת)	קיים
מעונות יום	4 כיתות X 1/2 דונם = 2 דונם	2 כיתות
כיתות גן (טרום חובה / חובה)	2 כיתות / 2 דונם	1 הכולל 3 גילאים
בי"ס יסודי (א'-ר')	קיים ברמת המועצה	
מועדון ציבורי	2 / 3 דונם מבנה מועדון לצעירים ולתנועת נוער	קיים - הקיים משמש לאסיפות אבל בפועל המבנה לא עונה על הצורך ויש צורך במבנה נוסף
בית כנסת	2 מבנה / 2 דונם	1 מבנה קיים, נדרש נוסף
מרפאה	1 / 1.5 דונם	1 (דרוש הרחבת המרפאה ומתן אפשרות לסניף קופ"ח אחרת)
מבני נוער + מועדון נוער	1+1 / 2 דונם	לא קיים, נדרש מבנה חדש
מבנה רב תכליתי	1 / 3 דונם	אין-יש צורך בבניה
ספרייה	1 / 0.5 דונם	1 מבנה קיים
מועדון מופעים	1 / 1 דונם	אין
מזכירות	1 / 0.5 דונם	נמצאת במבנה ששייך לאגודה החקלאית, יש צורך במבנה לועד מקומי
משרדי הנהלת הקהילה	1 / 0.5 דונם	אין
מועדון יום לקשיש	1 / 0.5 דונם	אין-יש צורך בבניה
ארכיון	1 / 0.5 דונם	אין (קיים חדר בתוך המזכירות)

1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

א. 3.8 נפשות למגורים קיימים + 4.0 נפשות למגורים חדשים.

2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

= 802 נפש.

א. קיים : 211 יח"ד X 3.8 נפש

= 164 נפש.

ב. 41 יח"ד בהרחבה : לפי 4 נפש

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

מפתח להקצאה לשצ"פים שכונתיים : 10 מ"ר לנפש.

מתחם מוצע בתוכנית חדשה		מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (לפי ג/4477, ג/20132, ג/9331 ג/ במ/75)	
סה"כ קיים ומוצע	נדרש	קיים	נדרש
11.73 ד' במצטרב ובנוסף שטחי ספורט ונופש	164 נפש X 10 מ'ר 1.64 ד'	כ- 7.67 דונם בתשריט	802 נפש X 10 מ'ר 8.02 דונם

א. מבחינת שטחים פתוחים ניכר כי ישנם שטחים מספקים ואף שטחי ספורט ונופש בנוסף וכן שמוש בשטחים פתוחים נוספים.

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

1. מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- תא שטח מס' 301 לפי תכנית מאושרת.
2. מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 301 כנ"ל
3. מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 301 (מבנים קיימים וחדשים שיוספו).
4. מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 301.
5. מועדון נוער - תא שטח מס' 301 (מבנה קיים) + תא שטח חדש מס' 500 למבנה עתידי.
7. מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד') - תאי שטח מס' 301+584.
8. אולם ספורט, מתקני ספורט - תא שטח מס' 584.
9. מבנים נוספים קיימים בתא שטח מס' 503 .
10. למושב נוספו שטחים למבני ציבור בחלק הצפוני לצורך מיוחד של הקמת מוסד דתי/שיקומי שאינו נלקח בחשבון מכיוון שמשמש בעיקר אוכלוסיה חיצונית.

2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) בכפר זיתים מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/4477, ג/9331, ג/20132, ג/75 והתכנית המוצעת) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם מגרשים/שטחים פוטנציאליים נוספים לבניה שלא מוצו אך דרושים לאור החלטות תמ"א 1/35 ב (יח"ד 3 בנחלות) ותמ"א 1/35 ג (יח"ד שניה במגרשים וכן יתרת מכסת יח"ד לפי לוח 2 שטרם מוצו).

יש לציין שלא נילקחו בחשבון לצורך פרוגרמה זו יח"ד נוספות שיתוכננו (104 יח"ד להשלמת מכסה לתמ"א 35 + 113 יח"ד כתוצאה מתוספת יח"ד בנחלות ובמגרשים שאושרו לפני 1992 בהתאם לתמ"א 1/35 ב, תמ"א 1/35 ג ולהחלטת הוולנת"ע) ולכן השטחים הנוספים ה"מיותרים" כביכול לצורכי ציבור הינם עתודה לתכנון יח"ד אלה ויהיה צורך חשוב בהם. בנוסף יש לציין כי הישוב הינו דתי-מסורתי וכי ישנם צרכים נוספים מעבר למקובל לאוכלוסיה זו. (כגון הקמת ישיבה/כולל/בתי כנסת וכד') בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון לאוכלוסיה חילונית לחישוב- גודל משפחה ממוצעת של 4.0 נפש, כאשר מרבית שכונת ההרחבה- בתחום התכנית המוצעת והיח"ד העתידיות, תאוכלס במשפחות צעירות בני כ-6 נפשות או יותר, כך שצפוי לאורך ציר הזמן שגודל המשפחה יגדל ובמיוחד כמות הילדים בשנתונים בהם נדרש להקצות מבני חינוך ברמה השכונתית (גני ילדים וכד'). מצד שני בשכונה הותיקה האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע.

זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים