

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/06/2020

להפקיד את התכנית

12/11/2020



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com



תוכנית מס' 204-0756965, ג/25378 תוספת יח"ד שלישית
מושב אביטל

בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור



יולי 2019



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

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



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
09/02/2020



לכבוד

ועדה מחוזית- מחוז צפון

וועדה מקומית לתכנון ובניה- "הגלבוע"

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית
מפורטת מס' 204-0756965-ג/25378 תוספת יח"ד שלישית-מושב אביטל



א.ג.ג.

בהתאם לבקשתכם והוראות תמ"א 1/35/ב להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושמושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, בהתאם לתמ"א 1/35 ב, ופיצולי מגרשים עפ"י המוצע (בתחום הישוב כיום מאושרים 183 יח"ד ב-61 נחלות + 122 יח"ד במגרשי מגורים סה"כ מאושרים 305 יח"ד).

ב. בסופו של יום מושב אביטל ימנה 366 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- כלומר 244 יח"ד בנחלות + 122 יח"ד במגרשים, סה"כ 366 משפחות + 74 יח"ד קטנות בנחלות. (כיום הישוב מונה כ-520 נפשות סה"כ).

ג. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח רוב מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה (יש להדגיש כי הישוב הינו חלק מריכוז ישובי יעל (פרזון, מיטב, יעל אביטל) כך שחלק גדול ממבני הציבור מהווה אשכול ישובים אחד ע"י כך ישנם שרותי ציבור הדדים בין הישובים וכן מקבל שרותי חינוך אזורים מהמועצה גלבוע), בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: ספרייה, מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת) בתוך שטחי ציבור מאושרים ולא מנוצלים.



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 לאביטל מציגים גודל ממוצע של 3.2 נפשות.

ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:

- מגורים קיימים (תחום הישוב הותיק מש"צ/6 ג/19262): גודל משפחה 3.0 נפש.
 - שכונה חדשה (תחום ג/19262) + יח"ד חדשות: גודל משפחה 3.5 נפש.



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

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| קיים: 202 יח"ד X 3.0 נפש | = 606 נפש (61 נחלות + 19 מגרשים) |
| קיים (הרחבה) בג/19262: | = 361 נפש |
| 103 יח"ד X 3.5 נפש | = 214 נפש |
| מוצע בתכנית זו - 61 יח"ד | = 1181 נפש |
| לכלל המושב | = 26 נפשות |
| גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1181 | |

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 20.55 דונם.
 - יעוד שטח לשצ"פ: 58.58 דונם.



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

| מתחם מאושר (לפי ג/12142 + קיים 11840) | | מבנה ציבור |
|--|-------------------|-----------------------------|
| קיים | נדרש | |
| קיים במסגרת המועצה האיזורית | | בי"ס יסודי (א-ו') |
| קיים במסגרת המועצה האיזורית | | בי"ס תיכוני |
| קיים, דרוש תוספת 2 כיתות | 4 כיתות / 2 דונם | כיתות גן (טרומ חובה / חובה) |
| 1 מבנה קיים | 1 | מועדון ציבורי |
| קיים | 1 מבנה / 0.5 דונם | בית כנסת |
| 1 קיים (ניתן לשלב נוסף במבנה ציבורי) | 1 / 0.5 דונם | מרפאה |
| מועדון נוער קיים | 1 / 1 דונם | מועדון נוער |
| מבנה קיים ומכיל: הנה"ח, צרכניה ומחסנים | 1 / 2 דונם | מבנה רב תכליתי לחוגים |
| 1 מבנה קיים | 1 / 0.5 דונם | סיפריה |
| 1 קיים | 1 / 0.5 דונם | מזכירות |
| 1 קיים | 1 / 0.5 דונם | משרדי הנהלת הקהילה |
| דרוש | 1 / 0.5 דונם | מועדון יום לקשיש |
| 1 קיים | 1 / 0.5 דונם | ארכיון |





1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.0 נפשות למגורים קיימים בתחום הותיק ג/ 19262.
- ב. 3.5 נפשות בתחום הרחבות תכנית מאושרת ג/ 19262 כמפורט בס' 1.1.1.
- ג. 3.5 נפשות בתכנית מוצעת הכוללת יח"ד שלישית בכל נחלה.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :



- א. קיים : 202 יח"ד X 3.0 נפש = 606 נפש. (61 נחלות + 19 מגרשי בעלי מקצוע
- ב. קיים : 103 יח"ד X 3.5 נפש = 361 נפש.
- מוצע : 61 יח"ד בנחלות X 3.5 = 214 נפש בנחלות

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

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

| מוצע בתוכנית חדשה | | מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (לפי ג/ 19262) | |
|-------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| קיים בתכנית | נדרש | קיים | נדרש |
| 58 דונם | 214 נפש X 7 מ"ר 1.498 דונם | 58 דונם | 967 נפש X 7 מ"ר 6.769 דונם |



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

1. מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- תא שטח מס' 131.
2. מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 131 (מבנים קיימים).
3. מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 131 (בחלקו קיים- יש להוסיף מבנים לפעוטון-תינוקיה).
4. מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 131
5. מבנה מועדון נוער ומועדון לקשיש- תא שטח מס' 130
6. מבנה גן ילדים דו-כתתי- תא שטח מס' 131, (אופציה בתא שטח 302).
7. מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח 293.
8. אולם ספורט -תא שטח מס' 131.





2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב אביטל מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/ 19262 + תכנית זו) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו. (אשר ידרשו למיצוי הזכויות בעתיד לתוספת 145 יח"ד כהשלמה לתמ"א 35/1 לוח 2- 450 יח"ד) כמו כן קיימים שמושים ציבוריים משותפים ברמת האשכול/ מועצה אזורית וכן בישובים הסמוכים כגון בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי, שרותי דואר ורפואה, בית עלמין ועוד (אשכול חבר/יעל/יזרעאל והעיר עפולה).



בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 3.5 נפש, כאשר מרבית שכונת ההרחבה- בתחום ג/ 19262, 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 יש לקחת בחשבון כי ניצול היח"ד השלישית בנחלות יהיה איטי ויתפרש על שנים רבות עקב עלות גבוהה מול רמ"י ונהלי רמ"י (בן-ממשיד) ומימוש נמוך עקב בעיות פנים-משפחתיות בכל נחלה ונחלה.



זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים

