



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
24/01/2019

לכבוד
וועדה מחוזית צפון
משרד הפנים

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית

ג.ג.

בהתאם לפנייתכם להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

- א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושימושים למבני ציבור שכונתיים וישוביים שאותם יש לבצע במסגרת הישוב לאחר אשור תכנית זו. הפרוגרמה נעשתה לפי נתונים מעודכנים מאת מזכירות בית לחם הגלילית, הלשכה לסטטיסטיקה ובהתאם לתכניות מאושרות.
- ב. המושב כיום מונה כ-200 משפחות. כל משפחה באזור ותיק (לפי נתוני למ"ס) מונה בממוצע 3.3 נפשות (בישוב הוותיק 3.1 בהרחבה 3.5). לפי תכנית המתאר המאושרת ותכניות שאושרו, הישוב מתוכנן ל-300 יח"ד. תכנית זו מוסיפה 62 יח"ד למותר בהתאם להוראות תמ"א 1/35 ב. סה"כ בסופו של יום יותרו 362 יח"ד בישוב. (הישוב מתוכנן לפי תמ"א 35 ל-300 יח"ד לא כולל יח"ד שלישית בנחלות ושאינם נספרים בלוח 2 של תמ"א 35).
- ג. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח, רוב שטח מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד אלו, קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה ברמת האשכול מושבים של המועצה וישובים סמוכים כגון קרית טבעון/חיפה (כולל בישובים הסמוכים כגון בית ספר אזורי, בית עלמין, דואר וכד'), בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת) בתוך שטחי ציבור מאושרים ולא מנוצלים
- ד. לישוב הוכנה תכנית אב למבני ציבור לאוכלוסיה שתמנה בעתיד עד 1500 נפש.
- ה. לאור האמור לעיל אין כל מניעה לתוספת יח"ד נוספת לכל נחלה מבלי לצור עומס על מבני הציבור בישוב ובכפוף לבניית מס' מבנים נוספים בשטחים המאושרים.

מאפייני המקום-

- מושב בית לחם הגלילית ממוקם בקרבה לקרית טבעון ובוסמת טבעון בשוליים הצפון מערבים של עמק יזרעאל (וכפוף למועצה אזורית עמק יזרעאל) בסמוך לדרכים 77, ובקרבה יחסית לכביש 6. המושב ממוקם בקרבה יחסית לעיר חיפה ולמועצה המקומית קרית טבעון ובסמת טבעון.
- בית לחם הגלילית מהווה חלק מאשכול ישובים הפרושים ברצף קרקעי, הכוללים את הקיבוץ אלונים ואת המושב אלוני אבא, כולם נוסדו בין השנים 1933-1935 וצפון-מערב להם קרית טבעון, בסמת טבעון.
- שלושת הישובים סמוכים זה לזה, ברצף גיאוגרפי אחד. למרות השתייכותם ההיסטורית לארגונים שונים, נרקמו בקרב מושבים אלו קשרים חברתיים והווי משותף במשך דורות, מאז הקמתם.
- ישנם שימושים שמקובל לספק אותם ברמה יישובית כגון: דואר, צרכניה, מרפאה וכו' ואולם בבית לחם הגלילית חלק משירותים אלה ניתנים לאוכלוסייה בישובים הסמוכים כולל טבעון, תוך שיתוף פעולה מלא בין ישובי האשכול. כך גם ניתן למצוא שבית העלמין של אלוני אבא/ק. טבעון, משמשים בפועל ליישובי אשכול זה.
- יחד עם זאת, לאור המבנה הארגוני הקיים, העשוי להמשך גם בשנים הקרובות, ובהסתמך על פוטנציאל הרחבת הישובים בשנים הבאות, יש צורך לשמור על עתודת קרקע לצורכי ציבור אשר תספוג שינויים עתידיים ע"פ צורך, במצב המאפשר המשך קיום שירותי ציבור בסיסיים בישוב בתחום החינוך, התרבות, הדת והספורט.
- לפיכך פרוגרמה זו ענינה באותם שרותים ומבני ציבור המסופקים ברמת הישוב תוך בדיקה בנושא הקיים סביב בישובי האשכול ובישובים הסמוכים וכן במסגרת המועצה.

כללי:

הפרוגרמה לצרכי ציבור נערכת עבור התכנית המפורטת החדשה למושב בית לחם הגלילית שע"פ לוח 2 בתמ"א 35, נקבעה לו מכסה מרבית של 300 יח"ד.

הפרוגרמה נערכה על בסיס נתוני הלמ"ס ולפי התדריך החדש להקצאת קרקע לצרכי ציבור שאושרה בממשלה 6.2016. השירותים שנבדקו בפרוגרמה זו הינם: חינוך, תרבות חברה וקהילה, ספורט, דת, בריאות, שטחים פתוחים ושטח רזרבה תכנונית.

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 (ליישוב חדש) ל- 3.5 (ליישוב ותיק).
- ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב בית לחם הגלילית מציגים גודל ממוצע של 3.1 נפשות.
- ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
- מגורים קיימים (תחום ג/2293, ג/20102, ג/22961) גודל משפחה 3.5 נפש.
 - שכונה חדשה+ יח"ד חדשות (מגורים א'): גודל משפחה 4.0 נפש.

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

- מתוכנן: 362 יח"ד, מתוכן 62+57 X 4.0 נפש
והיתרה לפי 3.5 נפש = 1326 נפש

- גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1326 = 29.0 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת: (ג/2293, ג/20102, ג/22961 והנכחית)

- יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור : 8.57 דונם.
- יעוד שטח שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור : 29.91 דונם
- יעוד שטח לספורט ונופש : 12.13 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ : 25.73 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ (בשכונת ההרחבה) : 19.27 דונם

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

מתחם מאושר ובוני (לפי יז/מק/2293/05)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
2 כיתות מתפקדות + 2 כיתות פנויות	4 כיתות X 1/2 דונם = 2 דונם	מעונות יום
1 כיתה מתפקדת קיימת + 2 כיתות פנויות, דרושה אחת נוספת	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
קיים במסגרת המועצה האיזורית		בי"ס יסודי (א'-ר')
1 מבנה קיים	1	מועדון ציבורי
קיים בישוב קרית טבעון	1 מבנה / 0.5 דונם	בית כנסת
1 (ניתן לשלב במבנה ציבורי) בנוסף קיים בקרית טבעון	1 / 0.5 דונם	מרפאה
3 מבנים קיימים + מועדון נוער קיים	1+1 / 2 דונם	מבני נוער + מועדון נוער
מבנה קיים ומכיל: חדר אוכל, מטבח, הנה"ח, צרכניה, חדרי דואר, חדרי שירות, ומחסנים	1 / 3 דונם	מבנה רב תכליתי
1 מבנה קיים	1 / 0.5 דונם	ספריה
1 קיים	1 / 1 דונם	מועדון מופעים
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
דרוש	1 / 2.5 דונם	אולם ספורט
קיים בישוב	1 / 4 דונם	בריכת שחיה ומתקני

1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

א. 3.5 נפשות למגורים קיימים+4.0 נפשות למגורים חדשים.

2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

א. קיים : 243 יח"ד X 3.5 נפש
 ב. 57 יח"ד בהרחבה : לפי 4 נפש
 ג. 62 יח"ד בתוך הנחלות – 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/2293, ג/20101, ג/22961)	
קיים	נדרש	קיים	נדרש
25.73 ד' במצטבר	248 נפש X 10 מ"ר 2.48 ד'	כ- 25.73 דונם	1078 נפש X 10 מ"ר 10.78 דונם

א. מבחינת שטחים פתוחים ניכר כי ישנם שטחים מספקים

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

- מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים-קיים בתא שטח במרכז לפי תכנית מאושרת (מבנה טמפלרי קיים).
- מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח במרכז כנ"ל (מבנה טמפלרי קיים).
- מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח במרכז הישוב (מבנים קיימים וחדשים שיוספו).
- מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית – כנ"ל
- מועדון נוער - תא שטח מס' 301 (מבנה קיים) + תא שטח זה פנוי לבניית מבנה עתידי נוסף למועדון קשישים .
- מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד') – כנ"ל
- אולם ספורט, מתקני ספורט –תא שטח מרכזי-יש מקום לבנייתו..
- בריכת שחיה ומתקני ספורט אחרים- קיים במרכז הישוב
- למושב ישנם תכניות פיתוח למרכז הישוב לקראת תוספת יח"ד אלה והעתידיות לפי ההרחבה החדשה ותמ"א 35/1 ב.

ניתוח הנתונים הסטטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב בית לחם הגלילית מראה כי **הקצאות קרקע לצרכי ציבור ביישוב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/2293, ג/20101, ג/22961 וכל התכניות שאושרו לאחריה והתכנית המוצעת) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם מגרשים/שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו כמו כן קיימים שמושים ציבוריים משותפים ברמת האשכול/ מועצה אזורית וכן ביישובים הסמוכים כגון, בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי, שרותי דואר ורפואה, בית עלמין ועוד.**

בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 3.5 נפש, כאשר מרבית יח"ד הנוספות הינם בנחלות- בתחום התכנית המוצעת, 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 ביישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע (ראה נתוני למ"ס המצביעים על 3.1 נפשות כיום).

זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים