



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com



תוכנית מס' 214-0866764, כנרת מושבה
בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור



אוגוסט 2020



מען לדואר: מושב ציפורי 12

מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים

טלפקס: 04-6456678

מייל: itay@zehavy.com



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com

20/08/2020

לכבוד

אדר' רוני בן נון

ועדה מקומית לתו"ב

וועדה מקומית לתכנון ובניה- "עמק הירדן"



הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לדרישת תמ"א 1/35, תכנית מפורטת מס' 214-0866764- תוספת יח"ד וזכויות בחלקות 29, 30- כנרת.

א.ג.ג.

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



1. תמ"א 1/35 וכן תמ"מ 9/2 לא הגדירו מס' יח"ד למושב והיא אינה כלולה בלוח 2. עפ"י תמ"א 1/35 "הוראות הרחבה לישובים כפריים", (סעיף 8.1.4) רשאי מוסד תכנון לאשר תוספת יח"ד בישוב כפרי שאינו כלול בלוח 2-במחוז צפון, בישוב שבו מאושרות עד 500 יח"ד-עד 10% מכמות היח"ד המאושרת. בנוסף ע"פ סעיף 8.1.4 ס"ק 1 גודל האוכלוסיה בישוב, לאחר ההרחבה לא יעלה על פי 2.2 ממספר התושבים בישוב בשנת 1995 ע"פ נתוני הלמ"ס לשנה זו.
2. מבדיקתנו מספר התושבים בישוב בשנת 1995 היה 375 (ראה נתוני למ"ס מצ"ב). גודל האוכלוסיה נכון לשנת 2017 היה 680, מכאן שגודל האוכלוסיה לאחר הרחבה המוצעת בתכנית זו לא מגיע ל-825 נפש המותרים ע"פ סעיף זה בתמ"א 1/35.
3. בכל תכנית ג/8022 מותרים 340 יח"ד. כמו כן אושרה תכנית ג/12593 שאישרה 54 יח"ד באזור המאושר כמגורים ג'- בתכנית ג/8022. כמו כן נוספה יח"ד בתכנית ג/23111 ועוד 2 יח"ד בתכניות נקודתיות. סה"כ מאושרות 397 יח"ד.
4. תכניתנו מוסיפה 3 יח"ד נוספות בתוך תחום המגורים המאושר בישוב הותיק ואינה מהווה השפעה כלשהי על נושא התשתיות ומבני הציבור בישוב. הדבר תואם אף את מדיניות מינהל התכנון ציפוף וניצול מקסימלי של הקרקע.
5. פרוגרמה זו מתיחסת למצב קיים ומאושר ולתוספת 3 יח"ד בתכנית הנדונה. מבדיקתנו הראשונית קיים בישוב מלאי של כ-150 יח"ד מאושרות שטרם מומשו (בתכנית ג/8022+ג/12593) ואשר נלקחו בחשבון פרוגרמה זו.



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

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



א. להלן רשימת צרכים פרוגרמטיים ושימושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב מימוש מלא של מס' יח"ד מאושר ולא מומש ותוספת יח"ד אחת לכל מגרש **(3 יח"ד נוספות)**.

ב. בסופו של יום המושבה כנרת תמנה 400 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל מגרש בתכנית זו). (כיום הישוב מונה כ-685 נפשות סה"כ, לפי למ"ס 2019).

ג. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח רוב מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה **(יש להדגיש כי הישוב קרוב פיזית לעיר טבריה וכן מקבל שרותי חינוך וספורט אזוריים מהמועצה האזורית)**, בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: ספריה, מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת) בתוך שטחי ציבור מאושרים ולא מנוצלים.



ד. לפי ניתוח זה דרושים כ-12 דונם מבני ציבור לכל המבנים הקיימים+עתידים. בפועל מתוכננים כ-18 דונם+6 דונם בתחום מגורים ג' + כ-18 דונם במתחמי שמור ואתר לאומי. בנוסף יש לזכור כי הישוב, **ברמת אשכול הישובים, נסמך ומקבל שרותי חינוך/ספורט/רפואה ועד מישובי הסביבה והמועצה (טבריה, קבוצת כנרת, דגניה, תיכון בית ירח, פוריה ועוד)**.



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 3.7 נפש (ליישוב חדש) ל- 3.0 (ליישוב ותיק).
 ב. נתוני למ"ס עכשוויים לכנרת המושבה מציגים גודל ממוצע של 3.5 נפשות.
 ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום תכנית ג/8022): גודל משפחה 3.0 נפש.
 - יח"ד חדשות (3 יח"ד שנוספו+57 חדשות): גודל משפחה 4.0 נפש.

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

- קיים: 340 יח"ד X 3.0 נפש = 1020 נפש. (לפי ג/8022)
 - קיים ולא מומש: 57 יח"ד X 4.0 נפש = 228 נפש. (לפי ג/8022)
 - מוצע בתכנית זו- 3 יח"ד X 4 נפש = 12 נפש.

- לכלל הישוב
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1260 = 28 נפשות.
 = 1260 נפש.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 17.69 דונם.
 - יעוד שטח למבני ציבור בתחום מגורים ג': 6.2 דונם. (ג/12593)
 - יעוד שטח פרטי פתוח: 1.00 דונם.
 - אתר לאומי ושטח שמור (ציבורי)- 15.5 דונם
 - אתר לשמור (ציבורי) לפי ג/3573 - 18 דונם
 - יעוד שטח לשצ"פ: 61.5 דונם+7.8 ד' בג/12593
 - שמורת נוף בתחום הישוב- 15.7 דונם

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

מתחם מאושר (לפי ג/ 8022 + קיים ג/12593)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
קיים במסגרת המועצה האיזורית/עיר סמוכה		בי"ס יסודי (א'-ו')
קיים במסגרת המועצה האיזורית/עיר סמוכה		בי"ס תיכוני
קיים חלקי + נדרש 2 נוספים	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
קיים חלקי נדרש אחד נוסף	2 כיתות/ 1 דונם	פעוטון
1 מבנה קיים ידרש נוסף או הרחבת הקיים בעת מימוש מלא	1.5/ 2 דונם סה"כ 3 ד'	מועדון ציבורי
1 קיים (ניתן לשלב נוסף במבנה ציבורי)	0.5 / 1 דונם	מרפאה
מועדון נוער קיים	1 / 1 דונם	מועדון נוער
1 קיים- מתנ"ס	2 / 1 דונם	מבנה רב תכליתי לחוגים
1 קיים	0.5 / 1 דונם	סיפריה
1 קיים	0.5 / 1 דונם	מזכירות
1 קיים	0.5 / 1 דונם	משרדי הנהלת הקהילה
קיימים 2 במסגרת המועצה האזורית/ עיר סמוכה	0.5 / 1 דונם	מועדון יום לקשיש
1 קיים	0.5 / 1 דונם	ארכיון
1 קיים	0.5 / 1 דונם	בית כנסת/ מקווה



1.2 גינות ציבוריות = שטחים פתוחים

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.0 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/ 8022.
ב. 3.7 נפשות בתכנית מוצעת כולל יח"ד בתכנית ג/12593.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 340 יח"ד X 3.0 נפש = 1020 נפש.
ב. לא מומש : 57 יח"ד X 4.0 = 228 נפש בנחלות
ג. מוצע : 3 יח"ד X 4 = 12 נפש.
סה"כ = 1260 נפש



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/ 8022)	
קיים בתכנית	נדרש	קיים/מאושר	נדרש
שמורת נוף, שפ"פ שצ"פ ועוד כ-80 דונם	3 נפש X 7 מ"ר 21 מ'ר	68.5 דונם שצ"פ ובנוסף שמורת נוף, שפ"פ ועוד	1248 נפש X 7 מ"ר 8.736 דונם



* יש לציין כי קיימים מתקני ספורט ומגרשי ספורט בשטח למבני ציבור בדרום הישוב
תא שטח 2113 בצמוד לאתר לאומי) וכן ישנם רבים בסביבה הקרובה (טבריה, בית
ירח ועוד) ולכן אין צורך במתקנים רחבי היקף ביישוב.
בנוסף קיימים שטחי שמורת נוף בתחום הישוב וסביבתו אשר משמשים גם הם
לפנאי ונופש וכן אזורי שימור המשמשים גם הם לפנאי.





2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) ביישוב כנרת המושבה מראה כי **הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עיבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/ 8022 + ג/12593 ותכנית זו)** נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם 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, מגרשי ספורט ועוד (טבריה, מועצה, בית ירח וקיבוצים סמוכים).



בנוסף יצוין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 4.0 נפש (במקום 3.7 לפי למ"ס), כאשר מרבית יח"ד הנוספות ביישוב ובמגרשי ההרחבה, 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 שלא מומשו יהיה איטי ויתפרש על שנים רבות עקב עלות גבוהה מול רמ"י, בעלויות פרטיות, עלות פתוח תשתיות ועוד.



זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

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