

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/03/2022



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: [itay@zehavy.com](mailto:itay@zehavy.com)

לאשר את התוכנית  
מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

03/08/2022

תאריך

**תוכנית מס' 253-0800730**

**ג/25602 תכנית מתאר- קיבוץ יפתח**

**בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור**

מרץ 2021



**זהבי איתי - אדריכלים**  
**מושב ציפורי 17910**  
טלפקס: 04/6456678  
email: [itay@zehavy.com](mailto:itay@zehavy.com)  
**16/06/2021**

**לכבוד**

עלוית נחשון- מתכנתת אזורית  
וועדה מחוזית צפון  
משרד הפנים



**הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית**

**ג.ג.**

בהתאם למכתבך להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.



- א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושימושים למבני ציבור שאותם יבצע הקיבוץ.  
ב. בעתיד, עקב ביצוע ההרחבה (בתחום המחנה 153 יח"ד + הרחבה שתוכננה ל 51 יח"ד ומתוכה בוצעו 36 יח"ד + ההרחבות המתוכננות בשלבים 141 יח"ד + 15 יח"ד במקום היח"ד שלא בוצעו).
- ג. בסופו של יום קיבוץ יפתח ימנה 353 יח"ד - כלומר 204 יח"ד בקיבוץ הקיים + 46 יח"ד חדשות בקיבוץ הותיק + 103 יח"ד במגרשי הרחבה החדשה, סה"כ 353 משפחות + 90 יח"ד מגורים זמניים. (כיום הקיבוץ מונה 622 נפשות סה"כ).
- ד. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח רוב מבני הציבור הנדרשים להרחבה קיימים בפועל במרכז הקיבוץ, בנוסף יזדקק הקיבוץ להוסיף מספר מבני ציבור כגון: ספרייה, 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](mailto: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 לקיבוץ יפתח מציגים גודל ממוצע של 3.2 נפשות.  
 ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:  
 - מגורים קיימים (תחום ג/15713): גודל משפחה 3.0 נפש.  
 - שכונה חדשה (תכנית מוצעת): גודל משפחה 3.5 נפש.

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



- קיים: 204 יח"ד X 3.0 נפש  
 - מוצע בתכנית זו: 149 יח"ד X 3.5 נפש  
 - לכלל הקיבוץ  
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1134 = 25 נפשות

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור: 1.777 דונם.  
 - יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור: 4.626 דונם  
 - יעוד שטח מגורים מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור: 9.081 דונם  
 - יעוד שטח שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: 23.289 דונם  
 - יעוד שטח לספורט ונופש: 8.878 דונם.  
 - יעוד שטח לשצ"פ: 52.790 דונם.  
 - יעוד שטח לשפ"פ: 10.378 דונם.



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

מתחם מאושר ובנוי (לפי ג/15713)		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	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
קיים במסגרת המועצה האיזורית		בי"ס יסודי (א'-ר')
1 מבנה קיים	1	מועדון ציבורי
אין	1 מבנה / 0.5 דונם	בית כנסת
1	0.5 / 1 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	0.5 / 1 דונם	סיפריה
1 מבנה קיים	0.5 / 1 דונם	מרפאה
1 קיים	1 / 1 דונם	מועדון מופעים
1 קיים	0.5 / 1 דונם	מזכירות
1 קיים	0.5 / 1 דונם	משרדי הנהלת הקהילה
	0.5 / 1 דונם	מועדון יום לקשיש
1 קיים	0.5 / 1 דונם	ארכיון





לכל המבנים הנדרשים אנו זקוקים לכ- 15 דונם נטו. בתכנית מוצעים כ-28 דונם ברוטו ובנוסף שטחים ביעוד מעורב למבני ציבור ושימושים נוספים. מכאן, ישנו שטח מספק לבניית כל המבנים הנדרשים וכן עתודה למבנים נוספים בעתיד.

## 1.2 גינות ציבוריות

### 1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.0 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/15713.  
ב. 3.5 נפשות בתחום התכנית המוצעת.

### 1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 204 יח"ד X 3.0 נפש = 612 נפש.  
ב. מוצע : 149 יח"ד X 3.5 נפש = 522 נפש.



### 1.2.2 שצ"פים- דרישות 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/ 15713)	
קיים	נדרש	קיים	נדרש
52.790 שצ"פ+ 10.378 שפ"פ * וכן שטחים פתוחים בתחום יעוד משולב	522 נפש X 7 מ"ר 3.654 דונם	14.7 שצ"פ	612 נפש X 7 מ"ר 4.278 דונם



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

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

- מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים.
- מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 851,852 (מבנים קיימים).
- מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 851,853,855 (מבנים קיימים).
- מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 601, 853, 852, 851.
- מבני ומועדון נוער- תא שטח מס' 301, 853, 852, 851.
- מבנה גן ילדים דו-כתתי- תא שטח מס' 855, 851, 853, (אופציה בתא שטח 852).
- מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח 851, 401, 854, 852.
- אולם ספורט, בריכת שחייה מתקני ספורט -תא שטח מס' 401.



\* יש לציין כי שטח הספורט המאושר בישוב יכלול בריכת שחייה וישמש להקמת מתקני ספורט אחרים כולל מבנים לשמוש כלל הציבור (כגון מתנ"ס שקיים בפועל).



2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) בקיבוץ יפתח מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור בקיבוץ עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/15713 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 בשכונה הותיקה האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע.

זהבי איתי-אדריכל



אדריכלות ובינוי ערים