

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/06/2022

לאשר את התוכנית

06/07/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טל: 04-6456678 פקס: 04-6555712

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



תוכנית 253-0664375

ג/25427 תכנית מתאר- קיבוץ להבות הבשן

**בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור**



ספטמבר 2018



מען לדואר: מושב ציפורי 12

מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים

מלפקס: 04-6456678

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



**זהבי איתי - אדריכלים**  
**מושב ציפורי 17910**  
טלפקס: 04/6456678  
email: [itay@zehavy.com](mailto:itay@zehavy.com)  
**19/05/2020**

**לכבוד**

ועדה מחוזית מחוז צפון  
משרד האוצר



**הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם למאושר ולמוצע בתכנית**

**א.ג.**

בהתאם לצורך ולפי דרישות להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

א. להלן בדיקתי לדרישה וצורך בשמושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בהווה ובעתיד, עקב תוספת יח"ד חדשות, בהתאם לתמ"א 1/35 סעיף 8.1.1.

ב. בתחום הישוב (המחנה) כיום מאושרים 210 יח"ד + 116 יח"ד במגרשי מגורים בהרחבה המאושרת סה"כ מאושרים 326 יח"ד.

ג. יח"ד קטנות- מאושרות- 66 יח"ד קטנות. כיום קיימות בקיבוץ בפועל 28 יח"ד קטנות ומתוכננות עוד 38 יח"ד קטנות. יח"ד אלו הינם לזוג צעיר שבונה את ביתו בהרחבה או חיילים משוחררים והם יח"ד זמניות בלבד. יח"ד אלה מהווים צרכן קטן למדי למבני ציבור ושטחים פתוחים.

ד. בסופו של יום קיבוץ להבות הבשן ימנה 439 יח"ד (וכן 66 יח"ד קטנות), סה"כ 439 משפחות + 70 בודדים או זוגות צעירים (ללא ילדים).

ה. לפי נתון זה ולפי בדיקתינו בשטח, רב מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה, 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.



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 לקבוץ להבות הבשן מציגים גודל ממוצע של 3 נפשות.  
ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:  
- מגורים קיימים (תחום ג/12554, ג/18865): גודל משפחה 3.0  
- מגרשים חדשים (תכנית מוצעת): גודל משפחה 3.5 נפש.

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



- קיים: 326 יח"ד X 3.0 נפש = 978 נפש.  
- מוצע בתכנית זו: 113 יח"ד X 3.5 נפש = 396 נפש.  
- לכלל הישוב = 1374 נפש.  
- גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1374 = 30 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור : 9.6 דונם.  
- יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור לחנוך : 13.34 דונם.  
- יעוד שטח לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור : 26.21 דונם.  
- יעוד שטח לשצ"פ : 73.41 דונם.  
- יעוד שטח לשצ"פ : 25.10 דונם.  
- יעוד שטח לספורט : 15.27 דונם.



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

מתחם מאושר ובנוי (לפי ג/18865)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
קיים	2 כיתות X 1/2 דונם = 1 דונם	מעונות יום
קיים + יבנה עם אכלוס חדש	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
קיים במסגרת המועצה האיזורית		בי"ס יסודי (א'-ו') + חטיבה ותיכון
1 מבנה קיים	1	מועדון ציבורי
יבנה לפי צורך	1 מבנה / 0.5 דונם	בית כנסת
קיים (דרושה הרחבתו) (ניתן לשלב במבנה ציבורי)	0.5 / 1 דונם	מרפאה
מועדון נוער קיים במבנה משולב- יש צורך בנוסף	1 / 1 דונם	מועדון נוער
מבנה קיים ומכיל: אולם לאסיפות ושמוש משולב	1 / 2 דונם	מבנה רב תכליתי לחוגים
לא קיים	0.5 / 1 דונם	סיפריה
1 קיים	0.5 / 1 דונם	מזכירות
1 קיים	0.5 / 1 דונם	משרדי הנהלת הקהילה
לא קיים- יש צורך	0.5 / 1 דונם	מועדון יום לקשיש
1 קיים	0.5 / 1 דונם	ארכיון





## 1.2 גינות ציבוריות

### 1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.1 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/18865 , ג/12564.  
 ב. 3.5 נפשות בתחום התכנית המוצעת.

### 1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 326 יח"ד X 3.1 נפש = 978 נפש.  
 ב. מוצע : 113 יח"ד X 3.5 נפש = 396 נפש.

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



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

מוצע בתוכנית חדשה		מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (לפי ג/12564, ג/18865)	
מוצע	נדרש	קיים	נדרש
15 ד' שצ"פ +25 דונם שפ"פ +15.2 דונם ספורט	396 נפש X 10 מ"ר 3.960 דונם	58 דונם שצ"פ/שפ"פ הן במחנה והן בהרחבה	978 נפש X 10 מ"ר 9.780 דונם



א. מבחינת שטחים פתוחים (גינות, פינות משחק, שמור כטבעו וכד') ניכר כי ישנם שטחים רבים ואף עודף שטחי שצ"פ, שפ"פ ושטחים פתוחים. (חלקם משמש אף לפעילות בשטח-ביעודים הסובבים כגון חקלאי/עתיקות/יער)

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

1. מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- תא שטח מס' 554.
2. מבנה למועדון ציבורי/מועדון נער-תא שטח מס' 576 .
3. מבנה לגני ילדים (דו- כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 577.
4. מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד') - תא שטח מס' 572,557
5. מבני ומועדון קשיש - תא שטח מס' 555.
6. מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח -352-353, וכן בשטח 361. מעבר לכך קיימים שצ"פים בתחום שכונת ההרחבה לפיתוח המתקני משחקים ובשטח המחנה.





ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) בקבוץ להבות הבשן מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור בישוב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/12564, ג/18865, כל התכניות שאושרו לאחריה והתכנית המוצעת) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם מגרשים/שטחים פוטנציאלים לבניה למבני ציבור שלא מוצו.

בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 3.5 נפש, כאשר מרבית יח"ד הנוספות הינם לזוגות צעירים/בנים חוזרים בתחום התכנית המוצעת. כמו כן ההרחבה המאושרת כיום מאוכלסת 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 בישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע (ראה נתוני למ"ס המצביעים על 2.9 נפשות כיום).



### זהבי איתי-אדריכל



אדריכלות ובינוי ערים

