

גישור תכנית מס' 206-0856906
 ית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
 ביום 19/09/2022

ת לא נקבעה טעונה אישור שר



זהבי איתי - אדריכלים
 מושב ציפורי 17910
 טל: 04-6456678 פקס: 04-6555712
 email: itay@zehavy.com

י"ר הנאדה המחוזית



תוכנית 206-0856906 - תוספת 57 יח"ד והסדרת דרכים -

שדמות דבורה ג/26474

**בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור
 מסמך מדיניות**

כללי-
 מס' יח"ד

סוג	סה"כ	יח"ד מאושרות	יח"ד נוספות/מוצעות	סה"כ יח"ד
נחלות	70	208 (3 יח"ד בנחלה- 68 נחלות +4 יח"ד בנחלות מפוצלות)	---	208
מגרשים מוצעים	57	---	57	57
מגרשי מגורים מאושרים	103-הרחבה 2-פיצולים	105 (כולל 2 מגרשים מפוצלים מנחלות)	---	105
סה"כ יח"ד	--	313 (כולל יח"ד שלשית בנחלות)	57 (15 מגרשים דו - משפ' + 27 מגרשי חד משפ')	370

לפי תמ"א 35 לוח 2 סה"כ יח"ד מותר 300 יח"ד
 מותרת חריגה לפי תמ"א 1/35-ב-יח"ד שלישית בנחלות

אפריל 2020





זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
06/10/2021

לכבוד

לכבוד

וועדה מחוזית צפון

משרד הפנים



יצחק פרסמן- מהנדס הועדה
וועדה מקומית "גליל תחתון"
מועצה אזורית גליל תחתון

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם למאושר ולמוצע בתכנית, מסמך מדיניות

א.ג.ג.



בהתאם למכתבך להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

- א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושמושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב תוספת 57 יח"ד חדשות בתוך מרכז הישוב.
- ב. בתחום הישוב כיום מאושרים 208 יח"ד ב-70 נחלות + 105 יח"ד במגרשי מגורים (103 מגרשי הרחבה + 2 מגרש מפוצל) שה"כ מאושרים 313 יח"ד (כולל 70 יח"ד שלשיות לפי תמ"א 1/35 ב). (243 יח"ד פורמליות לפי לוח 2 תמ"א 1/35). (הישוב מונה 686 נפשות לפי נתוני למ"ס 2018 מצי"ב).



בסופו של יום מושב שדמות דבורה ימנה 370 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- כולמר 208 יח"ד בנחלות +105 יח"ד במגרשים+57 יח"ד בהרחבה חדשה שה"כ_370 משפחות + 70 יח"ד קטנות בנחלות.

- ג. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח, רוב שטח מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד אלו, קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה ברמת האשכול ישובים (כולל בישובים הסמוכים כגון בית ספר אזורי, בית עלמין, דואר, שרותי דלפק, ספורט ועוד במעגל הסמוך כולל המועצה האזורית וכפר תבור), בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער, מרפאה. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת) בתוך שטחי ציבור מאושרים ולא מנוצלים.



מאפייני המקום-

מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

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

סקירה כללית

שדמות דבורה הוא מושב עובדים בגליל התחתון 3, ק"מ מצפון מזרח לכפר תבור, בצד הכביש כפר תבור-יבנאל. משתייך למועצה אזורית הגליל התחתון. כמו כן משתייך לתנועת המושבים.

א. היסטוריה והווה

המושב נוסד בערב שבועות, ה' סיון ה'תרצ"ט 23 במאי 1939 על אדמות שקנתה פיק"א בשנות העשרים מהכפר הערבי שג'רה) שעה. (תושבי שעה עזבו את היישוב לאחר שאדמותיהם נרכשו על ידי פיק"א. הוא נוסד כמושב בהתיישבות חומה ומגדל על ידי ארגון "עומר", שנוסד שבועיים קודם לכן על ידי חלק מחברי המושב השיתופי מולדת, עיקרם עולים מגרמניה, ששאפו לחיות במושב עובדים ולא הסכימו לבחירה של שאר אנשי "מולדת" להיות מושב שיתופי

תחילה נקרא היישוב בשם "עומר" כשם הגרעין שהקימו, אולם בהמשך שונה שם היישוב ל"שדמות דבורה" על שם דורותי (דבורה) דה רוטשילד אשת ארמנד גיימס דה רוטשילד שניהן כנשיא פיק"א) לאחר שמונה לתפקיד זה ב 1924-על ידי אביו הברון אדמונד גיימס דה רוטשילד, (שמכספו נקנתה אדמת המושב, וגם כשם דבורה הנביאה, שבאזור זה כינסה את שבטי ישראל למלחמה בכנענים.

לאחר שנה מהעלייה על הקרקע קיבלו המתיישבים הודעה ששנת החכירה הסתיימה ועל כן לא קיבלו המתיישבים סיוע מפיק"א או מהמוסדות הלאומיים. החכירה הזמנית חודשה משנה לשנה, ובשנה החמישית אושר המושב על ידי פיק"א באוגוסט 1941 היו במושב כ-50 נפש, כולל חמישה ילדים

לאחר סיום מלחמת העולם השנייה הוחל בבניין 40 בתים במקום על ידי פיק"א, על פי תוכנית שהכין האדריכל והאמן מאיר בן אורי. לצורך כך החומה פורקה ושמשה כחומר לבניין. הבתים נחנכו בסוף מאי 1946. המושב חולק ל-50 נחלות של 100 דונם, 40 הוקצו למתיישבים ועוד עשרה חיכו לחיילים משוחררים.

בחודש טבת ה'תשי"ד מנה המושב 250 נפש ושטח אדמתו היה 7,000 דונם אדמת מזרע, מהם 4,000 של פיק"א ו-3,000 של קק"ל.

במהלך שנות השבעים הופשרו קרקעות לבנייה במסגרת הרחבת המושב בחלקו הדרומי של המושב ונמכרו לבני התושבים הוותיקים של היישוב כמו גם לתושבים חדשים.

במהלך שנות השמונים הורע מצבו של המושב, כתוצאה מהצטברות חובות כספיים והאגודה המיישבת הושמה תחת כינוס נכסים. מסוף שנות התשעים ובמהלך העשור הראשון של המאה ה-21 תחת כינוס הנכסים הופשרו קרקעות לבנייה במסגרת הרחבת המושב בחלקו המזרחי ונמכרו לבני התושבים הוותיקים של היישוב ולתושבים חדשים על מנת לכסות את חובות המושב.

תושבי היישוב מתפרנסים מחקלאות, חדרי אירוח, גלריית אמנות, מפעל לשלטי עץ, אתר תיירות וטיול שטח, משרד לגרפיקה ממוחשבת, חוות סוסים, אתרי מבקרים נושא משי, ייצור חלב ומרכז המבקרים דבורת התבור העורך סיורים בנושא דבורה והדבש.

• שדמות דבורה ממוקם בין דרכים 65-767. המושב ממוקם בקרבה יחסית למושבה כפר תבור

מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים

מלפקס: 04-6456678

מייל: itav@zehavy.com

ולמועצה המקומית גליל תחתון ומצד שני לישוב כפר כמא.



- שדמות דבורה מהווה חלק מאשכול ישובים הפרושים ברצף קרקעי, הכוללים את מושב שרונה, כפר קיש ואת הישובים כפר תבור, כפר כמא.
- ישנם שימושים שמקובל לספק אותם ברמה יישובית כגון: דואר, צרכניה, מרפאה וכו' ואולם בשדמות דבורה ישנם שירותים שמתקבלים מחוץ לישוב כגון בית ספר אזורי (כדורי ובכפר תבור), שרותי דלפק (בנק/דואר וכד') בישובים סמוכים ושרותי חינוך וספורט בבתי ספר של המועצה, בכפר תבור ובסביבה.
- 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.



כללי:

הפרוגרמה לצרכי ציבור נערכת עבור התכנית המפורטת החדשה למושב שדמות דבורה 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)



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
מלפקט: 04-6456678
מייל: itav@zehavy.com



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 למושב שדמות דבורה מציגים גודל ממוצע של 3.5 נפשות.
- ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
- מגורים קיימים (תחום ג/22776 וכל תכניות שאושרו אחריה):
 - גודל משפחה 3.5 נפש.
 - יח"ד חדשות (תכנית מוצעת): גודל משפחה 4.0 נפש.

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

- קיים: 311 יח"ד X 3.5 נפש	= 1088 נפש. (כולל נחלות ומגרשים)
- מוצע בתכנית זו: 57 יח"ד X 4.0 נפש	= 228 נפש.
- לכלל הישוב	= 1316 נפש.
- גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1316	= 29 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור
 - יעוד שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים
 - יעוד שטח למבני ציבור ותעסוקה
 - יעוד שטח לשצ"פ (במרכז הישוב בלבד)
 - יעוד ספורט ונופש
- 13.23 דונם.
9.07 דונם.
33.58 דונם.
19.79 דונם.
12.34 דונם.

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

מתחם מאושר/מוצע ובנוי (לפי המאושר ותכנית זו)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
קיים חלקי. קיים שטח פנוי פוטנציאלי להרחבה. בנוסף קיים ברמת אשכול	3 כיתות 1/2 X דונם = 1.5 דונם	מעונות יום/פעוטון
קיים חלקי. קיים שטח פנוי פוטנציאלי להרחבה.	3 כיתות / 0.5 דונם = 1.5 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
קיים במסגרת המועצה האיזורית /אשכול		בי"ס יסודי (א-ו')
קיים במסגרת המועצה האיזורית /אשכול		בי"ס על יסודי (ז-יב')
1 מבנה קיים	1	מועדון ציבורי/בית עם
קיים	1 מבנה / 0.5 דונם	בית כנסת
קיים - יש צורך בהרחבתו (ניתן לשלב במבנה ציבורי אחר)	1 / 0.5 דונם	מרפאה
נדרש	1 / 0.5 דונם	תחנה לבריאות המשפחה
מועדון נוער קיים, נדרש מבנה לחוגים	1 / 1 דונם	מועדון נוער
מבנה קיים ומכיל: הנה"ח משרדי ועד הנהלה ואולם כנוסים. ידרש בעתיד מבנה נוסף	1 / 2 דונם דרוש בעתיד מבנה נוסף	מבנה רב תכליתי
1 מבנה קיים	1 / 0.5 דונם	סיפריה
1 קיים	1 / 0.5 דונם	מזכירות
1 קיים	1 / 0.5 דונם	משרדי הנהלת הקהילה
נדרש	1 / 0.5 דונם	מועדון יום לקשיש
1 קיים	1 / 0.5 דונם	ארכיון
קיים ברמת אשכול	1 / 0.2 דונם	דואר
קיים ברמת אשכול		בית עלמין
קיים בישוב וקיים ברמת אשכול.		ספורט (טניס/כדורסל)

1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס - גודל משפחה:

מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים

מלפקס: 04-6456678

מייל: itav@zehavy.com





א. 3.5 נפשות למגורים קיימים בתחום תכנית מאושרת
 ב. 4.0 נפשות בתחום התכנית המוצעת.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה:

א. קיים: 311 יח"ד X 3.5 נפש = 1088 נפש. (70 נחלות + 103 מגרשים).
 ב. מוצע: 57 יח"ד X 4.0 נפש = 228 נפש. (57 יח"ד בהרחבה פנימית))

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/22776)	
קיים+מוצע	נדרש	קיים	נדרש
כ-40 דונם שצ"פ (מתוכם 19.79 ד' בתחום תכנית זו)	232 נפש X 7 מ"ר 1.624 דונם	44.53 דונם שצ"פ (מתוכם 19.79 ד' בתחום תכנית זו)	1088 נפש X 7 מ"ר 7.616 דונם

א. מבחינת שטחים פתוחים (גינות, פינות משחק, פתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי וכד') ניכר כי ישנם שטחים רבים ואף שטחים פתוחים נרחבים לכוון צפון ומזרח, מעבר לשכונה המוצעת ולכוון מזרח. (חלקם משמש אף כחורשות טבעיות ושטחים טבעיים למשחק)



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

- מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים - נדרש בתא שטח מס' 201.
- מבנה למועדון ציבורי/מועדון נוער- בתא שטח מס' 800 .
- מבנה לגני ילדים (דו- כותלי) חובה/טרום חובה פעוטונים ותינוקיה- קיים ניתן להוסיף בעת הצורך מבנים נוספים בתא שטח מס 203,811.
- מבנה לשרותים קהילתיים (מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה) תא שטח 800
- מועדון קשיש – נדרש בתא שטח מס' 201
- בית כנסת- נדרש בתא שטח מס' 812
- מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט –קיים בתאי שטח 841-842 וניתן להוסיף בתאי שטח מס' 143.
- בתא שטח מס' 812 המיועד למבנים עתידיים לצרכי הישוב, ישנו עודף מקום למבני ציבור נוספים כגון מרכז תרבות/בית סעודי/מועדונים ועוד שידרשו במידת הצורך.



2. סיכום





ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב שדמות דבורה מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור בישוב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/22776 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 כגון, בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי, שרותי דואר ורפואה, בית עלמין בישובי האשכול כגון כפר תבור והמועצה האזורית ועוד. (במסגרת תכנית כוללת יש לתכנן את פיזור/שיתוף והקמת מבנים משותפים או יחודיים לצרכי ציבור כגון מועדוני קשישים ופעילות לגיל השלישי במקום אחד וכד').

בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 4 נפש, כאשר מרבית יח"ד הינם בנחלות- בתחום תכנית ג/22776 ותכנית זו, 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 בישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע (ראה נתוני למ"ס כיום).



זהבי איתי-אדריכל



אדריכלות ובינוי ערים

