



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com



תוכנית מס' 201-0555854, בוסתן הגליל

בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור



יולי 2019



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
24/09/2019



לכבוד
ועדה מחוזית- מחוז צפון
וועדה מקומית לתכנון ובניה- "מטה אשר"

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לדרישת תמ"א 35/1/ב, תכנית מפורטת מס' 201-0555854- תוספת יח"ד שלישית בנחלות-בוסתן הגליל

א.ג.ג.



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

- א. עפ"י לוח 2 לתמ"א 35/1 הישוב מתוכנן ל-300 יח"ד.
- ב. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושמושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, בהתאם לתמ"א 35/1/ב, ופיצולי מגרשים עפ"י המוצע (בתחום הישוב כיום מאושרים 117 יח"ד ב-59 נחלות + 100 יח"ד במגרשי מגורים (הרחבה)+83 יח"ד ב-44 משקי עזר סה"כ מאושרים 300 יח"ד).
- ג. בסופו של יום מושב בוסתן הגליל ימנה 359 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- כלומר 176 יח"ד בנחלות +183 יח"ד במגרשים, סה"כ 359 משפחות + 59 יח"ד קטנות בנחלות. (כיום הישוב מונה כ-1257 נפשות סה"כ).
- ד. 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 לערים עכו נהריה וכן מקבל שרותי חינוך אזוריים מהמועצה האזורית), בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: ספרייה, 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



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- 3.0 (ליישוב ותיק).
ב. נתוני למ"ס עכשוויים לבוסתן הגליל מציגים גודל ממוצע של 3.5 נפשות.
ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום תכנית ג/20447): גודל משפחה 3.5 נפש.
 - יח"ד חדשות(יח"ד שלישית): גודל משפחה 4.0 נפש.



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

- קיים: 300 יח"ד X 3.5 נפש = 1050 נפש. (59 נחלות+183 מגרשים)
 - מוצע בתכנית זו- 59 יח"ד X 4 נפש = 236 נפש.
 - לכלל המושב
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1286 = 24 נפשות.
 = 1286 נפש.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 42.69 דונם.
- יעוד שטח פרטי פתוח: 5.14 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ: 40.61 דונם.



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

מתחם מאושר (לפי ג/ 12142 + קיים 11840)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
קיים	קיים	בי"ס יסודי (א'-ר')
קיים	קיים	בי"ס תיכוני
קיים	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
1 מבנה קיים ידרש נוסף או הרחבת הקיימים בעת מימוש מלא	1/2 דונם	מועדון ציבורי
קיים	1 מבנה / 0.5 דונם	בית כנסת
1 קיים (ניתן לשלב נוסף במבנה ציבורי)	0.5 / 1 דונם	מרפאה
מועדון נוער קיים	1 / 1 דונם	מועדון נוער
מבנה קיים	2 / 1 דונם	מבנה רב תכליתי לחוגים
1 מבנה קיים (יחד עם מועדון קשיש)	0.5 / 1 דונם	סיפריה
1 קיים	0.5 / 1 דונם	מזכירות
1 קיים	0.5 / 1 דונם	משרדי הנהלת הקהילה
קיים	0.5 / 1 דונם	מועדון יום לקשיש
1 קיים	0.5 / 1 דונם	ארכיון



מען לדואר: מושב ציפורי 12
 מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים

טלפקס: 04-6456678

מייל: itav@zehavy.com



קיים בעיר הסמוכה	0.5 / 1 דונם	בית כנסת/ מקווה
------------------	--------------	-----------------

1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.5 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/ 20447.
- ב. 4.0 נפשות בתכנית מוצעת הכוללת יח"ד שלשית בכל נחלה.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 300 יח"ד X 3.5 נפש = 1050 נפש.
- ב. מוצע : 59 יח"ד בנחלות X 4 = 236 נפש בנחלות



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/ 20447)	
קיים בתכנית	נדרש	קיים/מאושר	נדרש
40.61 דונם	236 נפש X 7 מ"ר 1.652 דונם	40.61 דונם	1286 נפש X 7 מ"ר 7.350 דונם



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

1. מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- תא שטח מס' 201.
2. מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 907 (מבנים קיימים).
3. מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 201 (בחלקו קיים- יש להוסיף מבנים לפעוטון-תינוקיה).
4. מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 900-904
5. מבנה מועדון נוער ומועדון לקשיש- תא שטח מס' 201. (אופציה בתא שטח בכניסה להרחבה)
6. מבנה גן ילדים דו-כתתי- תא שטח מס' 201
7. מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח 201.
8. אולם ספורט –תא שטח מס' 201.



*תאי שטח מס' 900-905 המסומן כמבני ציבור ומסחר בתכנית משמש את האגודה החקלאית למבני משק, עסקים ומבני ציבור מעורב (צרכניה, דואר וכד') של האגודה כנהוג במושבים רבים).

* יש לציין כי אין בישוב שטח ספורט מוגדר ולכן יהיה צורך בהקמת מתקני ספורט אחרים בשטח למבני הציבור בתא שטח מס' 201 אשר ניתן לניצול בנושא זה. כמו כן יש לציין כי קיימים מתקני ספורט ומגרשי ספורט בשטח למבני ציבור במרכז הישוב וכן ישנם רבים בסביבה הקרובה (עכו) ולכן אין צורך במתקנים רחבי היקף בישוב.





2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב בוסתן הגליל מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/ 20447 + תכנית 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 בישובים הסמוכים כגון בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי, שרותי דואר ורפואה, בית עלמין, מגרשי ספורט ועוד (עכו/ נהריה וקיבוצים סמוכים).



בנוסף יצוין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 4.0 נפש, כאשר מרבית יח"ד הנוספות בנחלות ובמגרשי ההרחבה, תאכלס 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 השלישית בנחלות יהיה איטי ויתפרש על שנים רבות עקב עלות גבוהה מול רמ"י ונהלי רמ"י (בן-ממשיד) ומימוש נמוך עקב בעיות פנים-משפחתיות בכל נחלה ונחלה.

זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים

