

אישור תכנית מס' 254-0919480

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 23/03/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com

יו"ר הוועדה המחוזית



תוכנית מס' 254-0919480, מדרך עז

בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור

יולי 2021



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
28/07/2021



לכבוד

ועדה מחוזית- מחוז צפון

וועדה מקומית לתכנון ובניה- "יזרעאלים"

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית
מפורטת מס' 254-0919480- תוספת יח"ד שלישית בנחלות-מדרך עז

א.ג.ג.



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

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושימושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, לצורך מימוש הרחבה קיימת ותכנון הרחבה בתוך הישוב תוך שינוי מיקום מגרשים

ב. בתחום הישוב כיום מאושרים 166 יח"ד ב-83 נחלות + 25 יח"ד במשקי עזר גדולים (מגורים ב-לא ממומשים) + 200 יח"ד במגרשי מגורים בהרחבה (מתוכם מומשו עד כה 43 יח"ד) סה"כ מאושרים 391 יח"ד.

ג. בסופו של יום מושב מדרך עז ימנה 391 יח"ד (לא כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- עם תוספת יח"ד שלישית המושב ימנה- 249 יח"ד בנחלות + 225 יח"ד במגרשים, סה"כ 474 משפחות + 83 יח"ד קטנות בנחלות. (כיום הישוב מונה כ-745 נפשות סה"כ).

ד. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח רוב מבני הציבור הנדרשים ליח"ד המאושרות קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה (יש להדגיש כי הישוב מקבל שרותי חינוך אזוריים מהמועצה מגידו), עם זאת ובשל היותו מושב דתי- מסורתי הדורש מבני ציבור יחודיים, יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: בית כנסת נוסף, בית מדרש, מקווה, ספריה, מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער, גני ילדים. (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- 3.5 (ליישוב ותיק). לאוכלוסיה דתית עומד על בין 4.5-4 נפש.
 ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב מדרך עז מציגים גודל ממוצע של 4.2 נפשות.
 ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום ג/במ/153 + ג/19675): גודל משפחה 4.2 נפש.
 - שכונה חדשה (תחום ג/במ/25+153 מגרשים שלא מומשו) + יח"ד שלישית
 - נחלות: גודל משפחה 4.5 נפש.

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

- קיים: 209 יח"ד (166+43) X 4.2 נפש = 878 נפש. (83 נחלות + 43 מגרשים)
 - קיים בג/במ/153: 182 יח"ד (157+25) X 4.5 נפש = 819 נפש.
 - מוצע בתכנית ליח"ד שלישית-83 יח"ד = 374 נפש
 - לכלל המושב = 2071 נפש.
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 2071 = 46 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור בישוב ותיק: 46.49 דונם.
 - יעוד שטח למבני ציבור בשכונה חדשה: 9.30 דונם.
 - יעוד שטח ציבורי פתוח בישוב ותיק: 28.12 דונם.
 - יעוד שטח ציבורי פתוח בשכונה חדשה: 41.36 דונם.
 - יעוד שטח לספורט ונופש: 42.63 דונם.

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

מבנה ציבור	מתחם מאושר (לפי ג/ 12142 + קיים 11840)
	קיים נדרש
בי"ס יסודי (א'-ו')	קיים במסגרת המועצה האיזורית יתכן וידרש בית ספר יסודי דתי (היה קיים בשטח זה בעבר)
בי"ס תיכוני	קיים במסגרת המועצה האיזורית
כיתות גן (טרום חובה / חובה)	קיים, דרוש תוספת 2 כיתות
מועדון ציבורי	1 מבנה קיים ידרש בעתיד נוסף או הגדלת הקיים
בית כנסת	2 מבנה / 1.5 דונם קיים, ידרש נוסף
מרפאה	1 קיים (ניתן לשלב נוסף במבנה ציבורי)
מועדון נוער	1 / 1 דונם מועדון נוער קיים
מבנה רב תכליתי לחוגים	1 / 3 דונם ידרש מבנה לכלל האוכלוסיה כולל מתקני ספורט
סיפריה	1 / 0.5 דונם 1 מבנה קיים
מזכירות	1 / 0.5 דונם 1 קיים
משרדי הנהלת הקהילה	1 / 0.5 דונם 1 קיים
מועדון יום לקשיש	1 / 0.5 דונם דרוש

מען לדואר: מושב ציפורי 12
 מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים

טלפקס: 04-6456678

מייל: itay@zehavy.com



1 קיים	0.5 / 1 דונם	ארכיון
1 קיים דרוש נוסף	1.5 / 2 דונם	מקווה
דרוש	1.5 / 1 דונם	בית מדרש
1 קיים דרוש נוסף	1.0 / 1 דונם	שרותי דואר/צרכניה וכד'

1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :



- א. 4.2 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/במ/153.
 ב. 4.5 נפשות בתחום תכנית מאושרת ג/במ/153 כמפורט בס' 1.1.1 לעיל.
 ג. 4.5 נפשות בתכנית הכוללת יח"ד שלשית בכל נחלה.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 209 יח"ד X 4.2 נפש
 ב. קיים : 182 יח"ד X 4.5 נפש
 מוצע : 83 יח"ד בנחלות X 4.5
 = 878 נפש. (83 נחלות + 43 מגרשים)
 = 819 נפש. (182 מגרשים מאושרים).
 = 374 נפש בנחלות (יח"ד שלשית)

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/במ/153 + ג/19675)	
קיים בתכנית	נדרש	קיים	נדרש
69.48 ד' מאושרים	374 נפש X 10 מ"ר 3.740 דונם	28.12+41.36 = 69.48 ד'	1697 נפש X 10 מ"ר 16.970 דונם

א. ניכר כי לישוב עודף שטחי ציבור

* יש לציין כי חלק משטח הספורט המאושר בישוב וכן חלק משצ"פ ומבני ציבור אינן ניתן לניצול מלא עקב מעבר תוואי ערוץ ניקוז לפי תמ"א 34 וערוצי ניקוז משניים וכן עקב מגבלות רשות העתיקות.



2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב מדרך עז מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/במ/153 + ג/19675 + יח"ד שלישית בנחלות) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו.

כמו כן קיימים שמושים ציבוריים משותפים ברמת ישובי האשכול כגון אשכול גני ילדים בקיבוצי הסביבה, מרפאות, חוגים במועצה מגידו ועוד. (במסגרת תכנית כוללת יש לתכנן את פיזור/שיתוף והקמת אשכולות משותפים לצרכי ציבור כגון מועדוני קשישים ופעילות לגיל השלישי באשכול אחד וכד').

בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 4.5 נפש, כאשר מרבית יח"ד הנוספות הינם בנחלות- בתחום התכנית המוצעת, 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 בישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע (ראה נתוני למ"ס המצביעים על 3.5 נפשות כיום).

בנוסף קיימים צרכים ציבוריים המיוחדים לישוב זה שטרם נבחנו (בית מדרש/ בי"ס יסודי דתי וכד').

בנוסף במסגרת תכנית חדשה שנערכת ע"י משרדנו ביזמת משה"בש מחוז חיפה, אנו מוסיפים שטחים למבני ציבור בשכונה המזרחית המיועדת לרה-תכנון, פארק ציבורי בשטח עתיקות והקטנת שצ"פ מיותר בשכונה חדשה, הכל בתיאום עם צוות התכנון של התכנית הכוללת.

לאור בדיקה זו עולה הצורך לבחון היבטים אלה מול המועצה והישוב ולקבל החלטות לגבי עודף שטחי ציבור ושינוי יעודם למגורים או שטח חקלאי או פארק ציבורי במקום שבו קיימים ממצאי עתיקות. בדיקה זו נעשית כעת במסגרת התכנית החדשה של משהב"ש יחד עם צוות הכוללת.

זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים

