

גישור תכנית מס' 254-0739359

ית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 10/09/2023

ת לא נקבעה טענה אישור שר



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com

יו"ר הוועדה המחוזית



תוכנית מס' 254-0739359, כפר ברון

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
24/06/2019



לכבוד

ועדה מחוזית- מחוז צפון

וועדה מקומית לתכנון ובניה- "יזרעאלים"

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית
מפורטת מס' 254-0739359- תוספת יח"ד שלישית בנחלות-כפר ברוך

א.ג.ג.



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

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושימושים 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 148 יח"ד ב-74 נחלות + 118 יח"ד במגרשי מגורים סה"כ מאושרים 266 יח"ד).

ב. בסופו של יום מושב כפר ברוך ימנה 340 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- כלומר 222 יח"ד בנחלות + 118 יח"ד במגרשים, סה"כ 340 משפחות + 74 יח"ד קטנות בנחלות. (כיום הישוב מונה כ- 850 נפשות סה"כ).



ג. 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 למגדל העמק וכן מקבל שרותי חינוך אזוריים מהמועצה עמק יזרעאל), 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



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 לכפר ברוך מציגים גודל ממוצע של 3.2 נפשות.
- ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
- מגורים קיימים (תחום מש"צ 38 + 12142/2): גודל משפחה 3.0 נפש.
 - שכונה חדשה (תחום ג/ 11840) + יח"ד חדשות: גודל משפחה 3.5 נפש.



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

קיים: 167 יח"ד X 3.0 נפש	= 501 נפש. (74 נחלות + 19 מגרשים)
קיים בג'/ 11840: 99 יח"ד X 3.5 נפש	= 347 נפש.
מוצע בתכנית זו- 74 יח"ד	= 259 נפש
לכלל המושב	= 1107 נפש.
גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1107	= 24 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 47.39 דונם.
- יעוד שטח לספורט ונופש: 4.47 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ: 15.6 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
בי"ס תיכוני	קיים במסגרת המועצה האיזורית
כיתות גן (טרום חובה / חובה)	4 כיתות / 2 דונם קיים, דרוש תוספת 2 כיתות
מועדון ציבורי	1 מבנה קיים
בית כנסת	1 מבנה / 0.5 דונם קיים
מרפאה	1 / 0.5 דונם קיים (ניתן לשלב נוסף במבנה ציבורי)
מועדון נוער	1 / 1 דונם מועדון נוער קיים
מבנה רב תכליתי לחוגים	1 / 2 דונם מבנה קיים ומכיל: הנה"ח, צרכניה ומחסנים
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
ארכיון	1 / 0.5 דונם 1 קיים





1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.0 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/ 12142.
 ב. 3.5 נפשות בתחום תכנית מאושרת ג/ 11840 כמפורט בס' 1.1.1 לעייל.
 ג. 3.5 נפשות בתכנית מוצעת הכוללת יח"ד שלשית בכל נחלה.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 167 יח"ד X 3.0 נפש = 501 נפש. (74 נחלות + 19 מגרשי בעלי מקצוע
 ב. קיים : 99 יח"ד X 3.5 נפש = 347 נפש. (99 מגרשים מאושרים).
 מוצע : 74 יח"ד בנחלות X 3.5 = 259 נפש בנחלות



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

מפתח להקצאה לשצ"פים שכונתיים : 7 מ"ר לנפש.

מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (לפי ג/ 12142 + ג/ 11840)		מוצע בתוכנית חדשה	
קיים	נדרש	קיים	נדרש
8.530	848 נפש X 7 מ"ר 5.936 דונם	15.65 דונם	259 נפש X 7 מ"ר 1.813 דונם



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

- מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- תא שטח מס' 305.
- מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 306 (מבנים קיימים).
- מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 303-304 (בחלקו קיים- יש להוסיף מבנים לפעוטון-תינוקיה).
- מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 301-302.
- מבנה מועדון נוער ומועדון לקשיש- תא שטח מס' 310.
- מבנה גן ילדים דו-כתתי- תא שטח מס' 310, (אופציה בתא שטח 302).
- מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד'), תא שטח 308.
- אולם ספורט (מבנה קיים) -תא שטח מס' 305.



*תא שטח מס' 309 המסומן כמבני ציבור בתכנית משמש את האגודה החקלאית למבני משק (מוסך, סככות וכד' של האגודה כנהוג במושבים רבים).

* יש לציין כי שטח הספורט היחידי המאושר בישוב כולל בריכת שחייה קיימת ולכן יהיה צורך בהקמת מתקני ספורט אחרים בשטח למבני הציבור בתא שטח מס' 308 אשר אינו ניתן לניצול מלא לטובת בנייה (עקב מגבלות רשות העתיקות).





2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב כפר ברוך מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/ 12142 + ג/ 11840) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו. (אשר ידרשו למיצוי הזכויות בעתיד לתוספת 84 יח"ד כהשלמה לתמ"א 35/1 לוח 2- 350 יח"ד) 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 ועוד (מגדל העמק/ עמק יזרעאל).



בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 3.5 נפש, כאשר מרבית שכונת ההרחבה- בתחום ג/ 11840, אוכלסה 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



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

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