

30 ימים

פרויקט "שוקבי"ג

אוקטובר 2020

אפריל 2021





תושבים יקרים,

עם כניסת הועד לתפקיד ובמסגרת הליך הלימוד בתחומי הבינוי וההנדסה עלה הצורך בהתייעלות ובשינוי תפיסתי בתחום התכנון הישובי.

לשם כך, הובילה ועדת הבינוי הליך תיכנון והכנת פרוגרמה יישובית מעודכנת על ידי, אדריכל גדליהו מולד, אשר מטרתה יצירת מסמך מקיף וכולל לגבי מיפוי השטחים הציבוריים בישוב, ניתוח הצרכים, צפי הגידול והצעה לייעוד של כל תא שטח. העובדה נעשתה בליווי צמוד של ראש ועדת בינוי, דורי גרוסמן וחבר הועדה נתי בלוקא (אדריכל נוף) והוצגה לדיון והערת בפני חברי ועדת הבינוי וועד הישוב. התוכנית הסופית הוצגה למהנדס המועצה אשר אישר את התוכנית במליאת המועצה.

בנוסף, בימים אלו אנו משלימים הכנת פרוגרמה נופית (ע"י משרד אדר' נתי זין) וכן נשכרו שירותיהם של מתכננים בתחומים שונים על מנת שוועד הישוב יוכל לספק מענה מקצועי ואיכותי לכל סוגייה תכנונית הקשורה לישוב.

אנו שמחים לשתף את התושבים בתוצרי העבודה שבוצעה עד כה.

בכבוד רב,

דורי גרוסמן

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in Israel, showing a mix of modern and traditional-style houses with red-tiled roofs. A paved road with a red-paved shoulder runs through the center. In the background, a dense urban area is visible under a hazy sky.

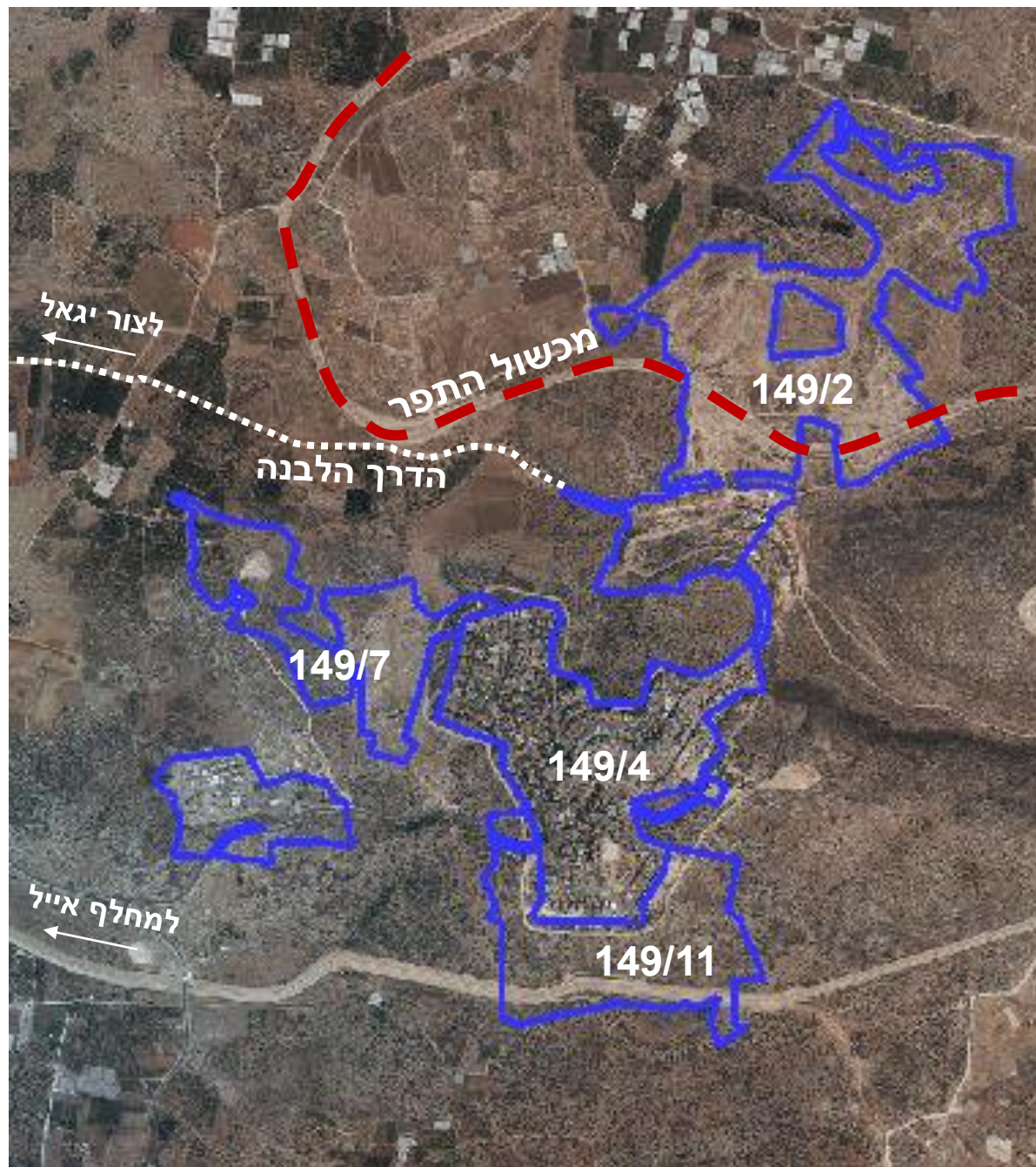
צופים

תכנית בינוי למבני ציבור



תצ"א (2018)

אדמות מדינה (קו כחול)

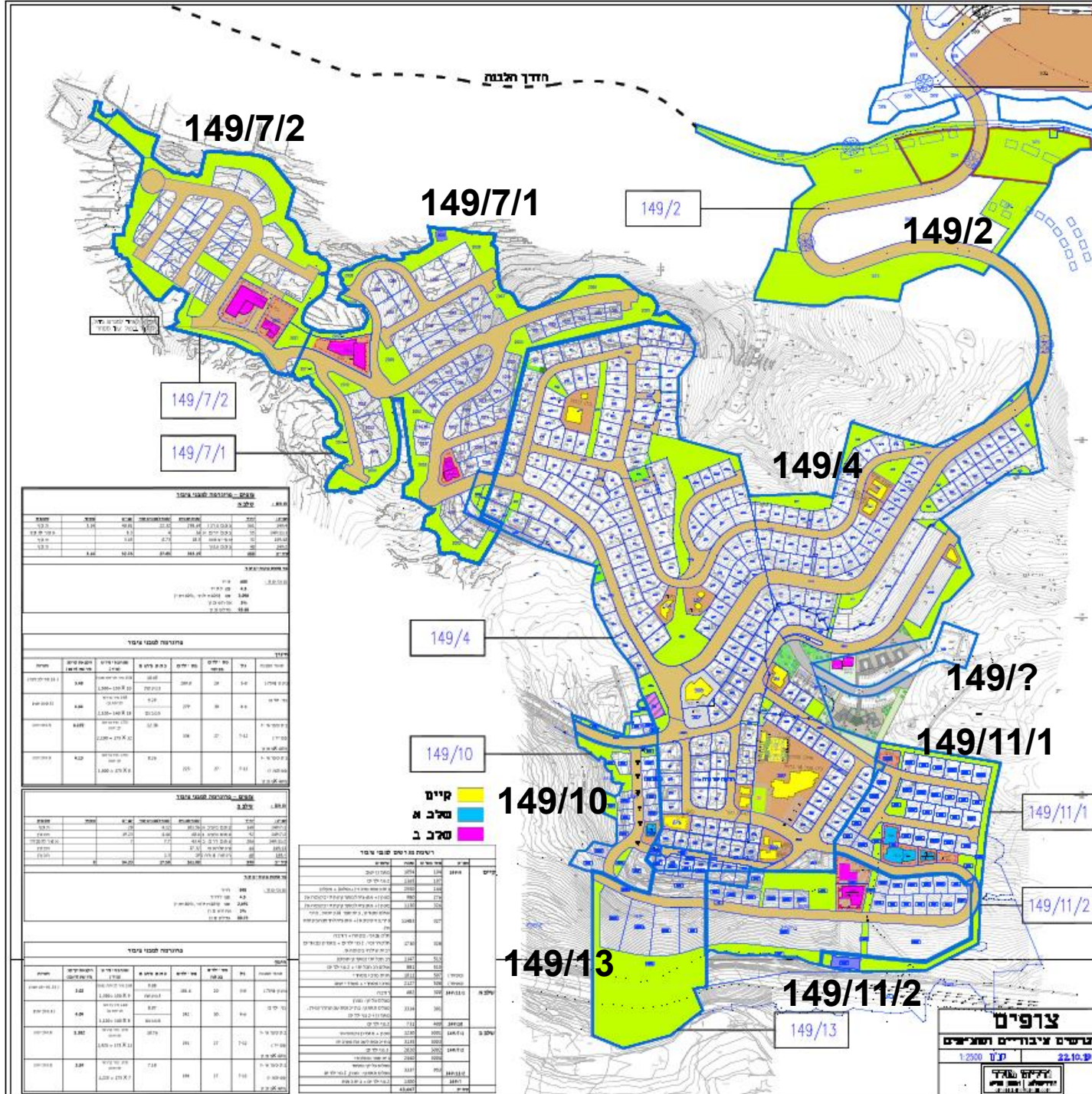


נתוני תב"עות - צופים

<u>צופים – פרוגרמה למבני ציבור</u>							
<u>נתונים:</u>							
<u>תב"ע:</u>	<u>יח"ד</u>	<u>שטח תכנית</u>	<u>שטח למבני ציבור</u>	<u>שצ"פ</u>	<u>מסחר</u>	<u>סטטוס</u>	
149/4	561	298.69	22.32	40.81	3.14	תוקף	
149/7/1	168	101.56	4.12	28		תוקף	
149/7/2	92	60.6	4.46	19.23		תכנון	
149/11/1	55	36	4	8.3		אושר לתוקף	
149/11/2	206	43.4	7.7	7		אושר להפקדה	
149/10	32	18.5	0.73	3.65		תוקף	
149/13	64	37.32				תכנון	
149/2	40					תוקף	
?/149	68	19	1.3			תכנון	
סה"כ	1286	615.07	44.63	106.99	3.14		
<u>פרוגרמת שטחי ציבור</u>							
<u>נתוני יסוד:</u>							
	יח"ד	1,286					
	נפש ליח"ד	4.5					
	נפש (40% חילוני , 60% דתי)	5,787					
	אחוז שנתון	3%					
	גודל שנתון	173.61					

קומפילציית תב"עות

תכנית חומים-ירוקים



טבלת נתונים כלכליים

מס' חלק	שטח	מס' מגרש	שטח	שימוש
149/7/2	1054	104	1054	מועדון ישוב
149/7/1	1365	107	1365	2 גני ילדים
149/2	2550	144	2550	בית כנסת מרכזי (+אולם) + מקלט
149/4	980	276	980	מעון (+ אופציה למועדון עתידי בקומה א')
149/10	1130	326	1130	מעון (+ אופציה למועדון עתידי בקומה א')
149/11/1	11483	327	11483	אולם ספורט, בית ספר 18 כיתות, מיני פיץ, בני עקיבא (+ אופציה להרחבה בקומה א').
149/11/2	1730	328	1730	חלק צפוני: מקווה + רורבה חלק דרומי: 2 גני ילדים + מועדון מבוגרים "בית שילה" בקומה א'.
149/13	1147	513	1147	רב תכליתי (מועדון חוגים)
149/11/1	881	515	881	אולם רב תכליתי + 2 גני ילדים
149/11/2	1011	507	1011	חנית מרכז מסחרי
149/11/1	2127	508	2127	מרכז מסחרי + משרדי ישוב
149/11/1	682	300	682	רורבה
149/11/1	3314	301	3314	מפלט עליון: מעון מפלט תחתון: בתי כנסת שכונה דרומית, מועדון ו-2 גני ילדים
149/10	731	400	731	2 גני ילדים
149/7/1	1230	3001	1230	מעון + מועדון בקומה א'
149/7/2	3135	3003	3135	בתי כנסת לשכונה מערבית
149/7/2	2020	3002	2020	3 גני ילדים
149/11/1	2440	3004	2440	בית ספר ממלכתי
149/11/2	3337	953	3337	מפלט עליון: מסחר מפלט תחתון: מעון, 2 גני ילדים
149/?	1300	?	1300	2 גני ילדים + בית כנסת
סה"כ	43,647			

רשימת מגרשים למבני ציבור				
קיים	תב"ע	מס' מגרש	שטח	שימוש
	149/4	104	1054	מועדון ישוב
		107	1365	2 גני ילדים
		144	2550	בית כנסת מרכזי (+אולם) + מקלט
		276	980	מעון (+ אופציה למועדון עתידי בקומה א')
		326	1130	מעון (+ אופציה למועדון עתידי בקומה א')
		327	11483	אולם ספורט, בית ספר 18 כיתות, מיני פיץ, בני עקיבא (+ אופציה להרחבה בקומה א').
		328	1730	חלק צפוני: מקווה + רורבה חלק דרומי: 2 גני ילדים + מועדון מבוגרים "בית שילה" בקומה א'.
		513	1147	רב תכליתי (מועדון חוגים)
		515	881	אולם רב תכליתי + 2 גני ילדים
	(מסחר)	507	1011	חנית מרכז מסחרי
	(מסחר)	508	2127	מרכז מסחרי + משרדי ישוב
שלב א	149/11/1	300	682	רורבה
		301	3314	מפלט עליון: מעון מפלט תחתון: בתי כנסת שכונה דרומית, מועדון ו-2 גני ילדים
	149/10	400	731	2 גני ילדים
שלב ב	149/7/1	3001	1230	מעון + מועדון בקומה א'
		3003	3135	בתי כנסת לשכונה מערבית
	149/7/2	3002	2020	3 גני ילדים
		3004	2440	בית ספר ממלכתי
	149/11/2	953	3337	מפלט עליון: מסחר מפלט תחתון: מעון, 2 גני ילדים
	?/149		1300	2 גני ילדים + בית כנסת
סה"כ			43,647	

פרוגרמה שלב א'

צופים – פרוגרמה למבני ציבור							
שלב א							
נתונים:							
תב"ע:	יח"ד	שטח תכנית	שטח למבני ציבור	שצ"פ	מסחר	סטטוס	
149/4	561	298.69	22.32	40.81	3.14	תוקף	
149/11/1	55	36	4	8.3		אושר לתוקף	
149/10	32	18.5	0.73	3.65		תוקף	
149/2	40					תוקף	
סה"כ	688	353.19	27.05	52.76	3.14		
פרוגרמת שטחי ציבור							
נתוני יסוד:							
	יח"ד	688					
	נפש ליח"ד	4.5					
	נפש (40% חילוני, 60% דתי)	3,096					
	אחוז שנתון	3%					
	גודל שנתון	92.88					

פרוגרמה שלב א'

פרוגרמה למבני ציבור							
חינוך							
תאור המבנה	גיל	מס' ילדים בכיתה	מס' ילדים	כיתות נדרשות	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	הקצאת קרקע נדרשת (דונם)	הערות
מעון (75%)	3-0	20	209.0	10.45	150 מ"ר לכיתה מעון) $1,500 = 150 \times 10$	3.48	(0.33 ד' לכיתה)
				3 מעונות			
גני ילדים	4-6	30	279	9.29	140 מ"ר ברוטו לכיתה גן) $2,520 = 140 \times 18$	4.64	(0.5 לכיתה)
				5 מבנים			
בית ספר א'-ו' (ממ"ד) X 60% שנתון	7-12	27	334	12.38	175 מ"ר ברוטו לכיתה) $2,100 = 175 \times 12$	6.192	(0.5 לכיתה)
בית ספר א'-ו' (ממלכתי) X 40% שנתון	7-12	27	223	8.26	175 מ"ר ברוטו לכיתה) $1,400 = 175 \times 8$	4.13	(0.5 לכיתה)
בריאות							
תחנה לבריאות המשפחה	0-6				(תחנה בינונית - 3 אחיות) 200 מ"ר		הקצאת שטח בנוי במגרש סחיר
מרפאה	0-120				(מרפאה בינונית - 0.1 מ"ר לתושב) 450 מ"ר		הקצאת שטח בנוי במגרש סחיר

פרוגרמה שלב א' (המשך)

תרבות וקהילה			
2 ביי"כ גדול : 1.5	3.5	% משתמשים לפי : 100% גברים 40% נשים (1.5 מ"ר למשתמש)	60% דתיים (770 יח"ד)
1 ביי"כ קטן : 0.5			ביי"כ לכל 150 יח"ד = 3 בתי כנסת
לשקול לשלב בתי כנסת קטנים בגנים / מעונות	0.5	100 מ"ר	1 ל-1000 יח"ד
	1.5	800-1,000	מועדון לחוגים, אולם רב תכליתי וכדו'.
	1.5	500	
	1	300	
	0.5	250	גילאי +70 (15% משתמשים) (סך כניסה : 150 קבועים)
הקצאת שטח בנוי במגרש סחיר		250	
לשקול שילוב במגרש סחיר		120	
	26.94		סה"כ נדרש
	2	774	לפי 0.25 מ"ר לנפש
	21.672	-----	לפי 7.0 מ"ר לנפש

פרוגרמה שלב ב'

צופים – פרוגרמה למבני ציבור

שלב ב

נתונים:

תב"ע:	יח"ד	שטח תכנית	שטח למבני ציבור	שצ"פ	מסחר	סטטוס
149/7/1	168	101.56	4.12	28		תוקף
149/7/2	92	60.6	4.46	19.23		תכנון
149/11/2	206	43.4	7.7	7		אושר להפקדה
149/13	64	37.32				תכנון
149	68	19	1.3			תכנון
סה"כ	598	261.88	17.58	54.23	0	

פרוגרמת שטחי ציבור

נתוני יסוד:

יח"ד	598
נפש ליח"ד	4.5
נפש (40% חילוני , 60% דתי)	2,691
אחוז שנתון	3%
גודל שנתון	80.73

פרוגרמה שלב ב'

פרוגרמה למבני ציבור							
חינוך							
תאור המבנה	גיל	מס' ילדים בכיתה	מס' ילדים	כיתות נדרשות	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	הקצאת קרקע נדרשת (דונם)	הערות
מעון (75%)	3-0	20	181.6	9.08	150 מ"ר לכיתה מעון)	3.02	(0.33 ד' לכיתה)
				3 מעונות			
גני ילדים	4-6	30	242	8.07	140 מ"ר ברוטו לכיתה גן)	4.04	(0.5 לכיתה)
				4 מבנים			
בית ספר א'-י' (ממ"ד) X 60% שנתון	7-12	27	291	10.76	175 מ"ר ברוטו לכיתה)	5.382	(0.5 לכיתה)
					1,925 = 175 X 11		
בית ספר א'-י' (ממלכתי) X 40% שנתון	7-12	27	194	7.18	175 מ"ר ברוטו לכיתה)	3.59	(0.5 לכיתה)
					1,225 = 175 X 7		
בריאות							
תחנה לבריאות המשפחה	0-6				3 (תחנה בינונית- אחיות) 200 מ"ר		הקצאת שטח בנוי במגרש סחיר
מרפאה	0-120				(מרפאה בינונית - 0.1 מ"ר לתושב) 450 מ"ר		הקצאת שטח בנוי במגרש סחיר

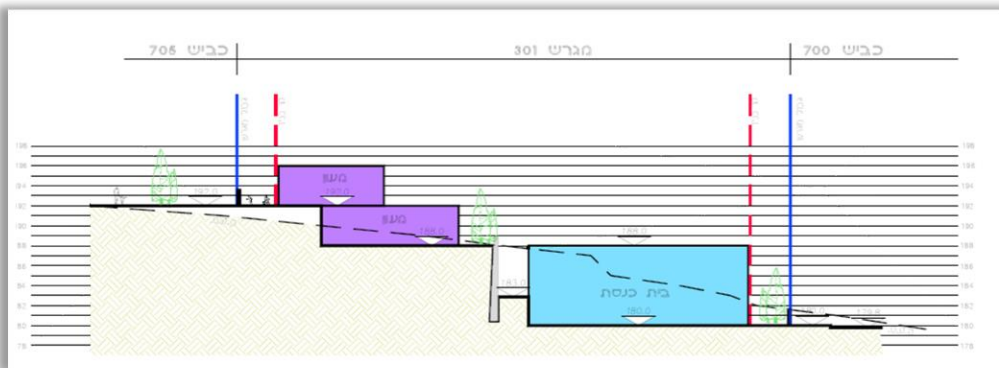
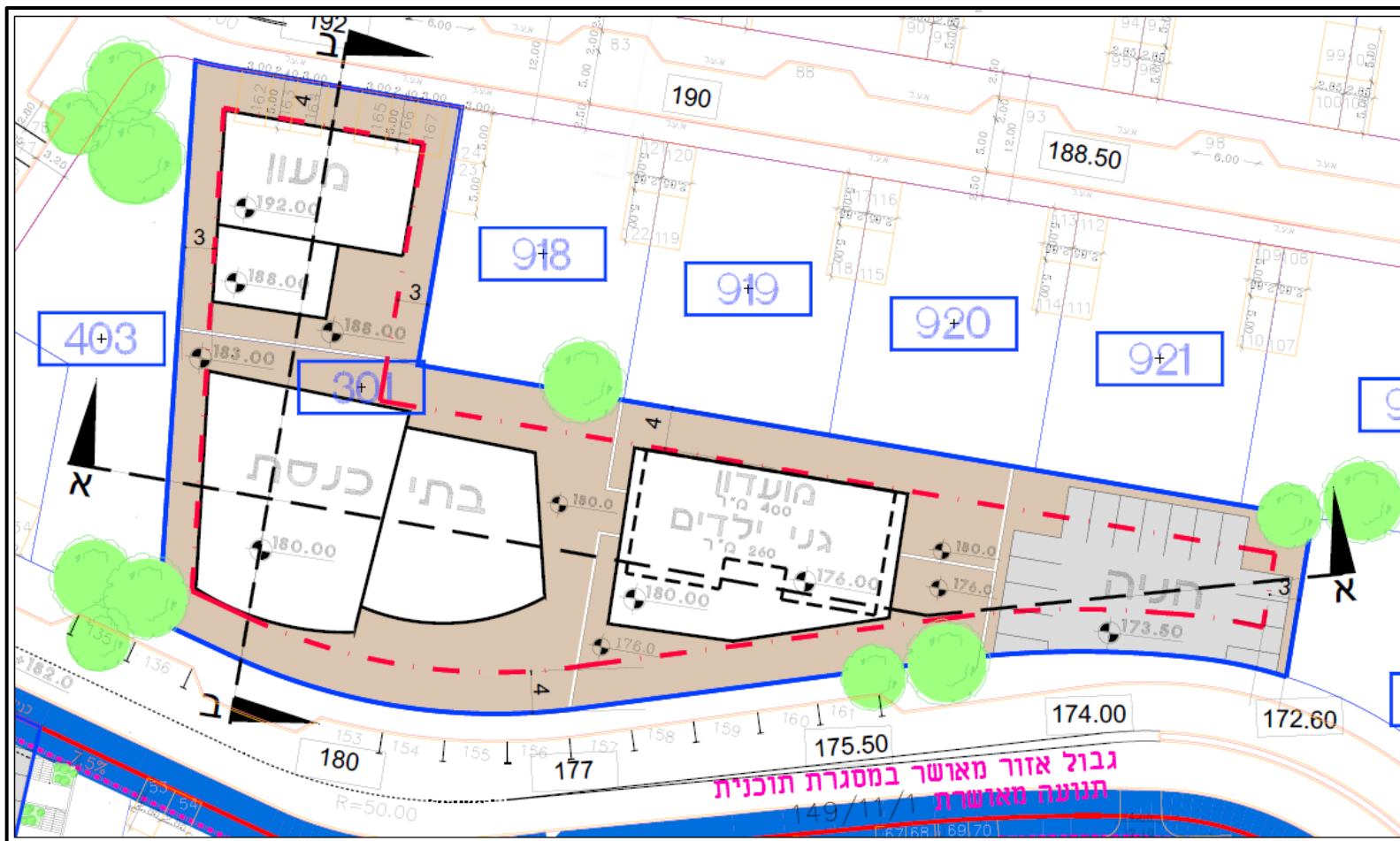
פרוגרמה שלב ב' (המשך)

תרבות וקהילה			
1 בי"כ גדול : 1.5 2 בי"כ קטן : 0.5 לשקול לשלב בתי כנסת קטנים בגנים / מעונות	2.5	% משתמשים לפי : 100% גברים 40% נשים (1.5 מ"ר למשתמש)	60% דתיים (770 יח"ד) בי"כ לכל 150 יח"ד = 3 בתי כנסת
	0.5	100 מ"ר	מקווה 1 ל-1000 יח"ד
	1.5	800-1,000	מועדון לחוגים, אולם רב תכליתי וכדו'.
	1.5	500	תנועת נוער
	1	300	מועדון נוער
	0.5	250	גילאי 70+ (15% משתמשים) (סף כניסה : 150 קבועים)
הקצאת שטח בנוי במגרש סחיר		250	ספריה
לשקול שילוב במגרש סחיר		120	משרדי ישוב
	23.53		סה"כ נדרש
	2	673	לפי 0.25 מ"ר לנפש
	18.837	----	לפי 7.0 מ"ר לנפש

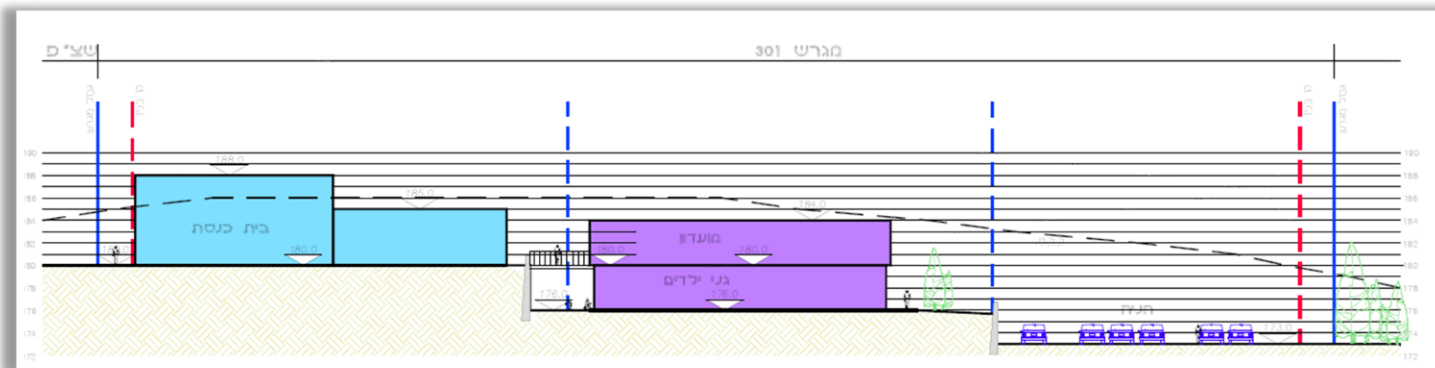
שימושי מגרשים

רשימת מגרשים למבני ציבור			
שימוש	שטח	מס' מגרש	תב"ע
מועדון ישוב	1054	104	149/4
2 גני ילדים	1365	107	
בית כנסת מרכזי (+אולם) + מקלט	2550	144	
מעון (+ אופציה למועדון עתידי בקומה א')	980	276	
מעון (+ אופציה למועדון עתידי בקומה א')	1130	326	
אולם ספורט, בית ספר 18 כיתות, מיני פיץ, בני עקיבא (+ אופציה להרחבה בקומה א').	11483	327	
חלק צפוני: מקווה + רזרבה חלק דרומי: 2 גני ילדים + מועדון מבוגרים "בית שילה" בקומה א'.	1730	328	
רב תכליתי (מועדון חוגים)	1147	513	
אולם רב תכליתי + 2 גני ילדים	881	515	
חנית מרכז מסחרי	1011	507	
מרכז מסחרי + משרדי ישוב	2127	508	(מסחר)
רזרבה	682	300	149/11/1
מפלט עליון: מעון מפלט תחתון: בתי כנסת שכונה דרומית, מועדון ו-2 גני ילדים	3314	301	
2 גני ילדים	731	400	
מעון + מועדון בקומה א'	1230	3001	149/7/1
בתי כנסת לשכונה מערבית	3135	3003	
3 גני ילדים	2020	3002	149/7/2
בית ספר ממלכתי	2440	3004	149/11/2
מפלט עליון: מסחר מפלט תחתון: מעון, 2 גני ילדים	3337	953	
2 גני ילדים + בית כנסת	1300	?	
	43,647		סה"כ

תכנית בינוי – מגרש 301 (תב"ע 149/11/1)

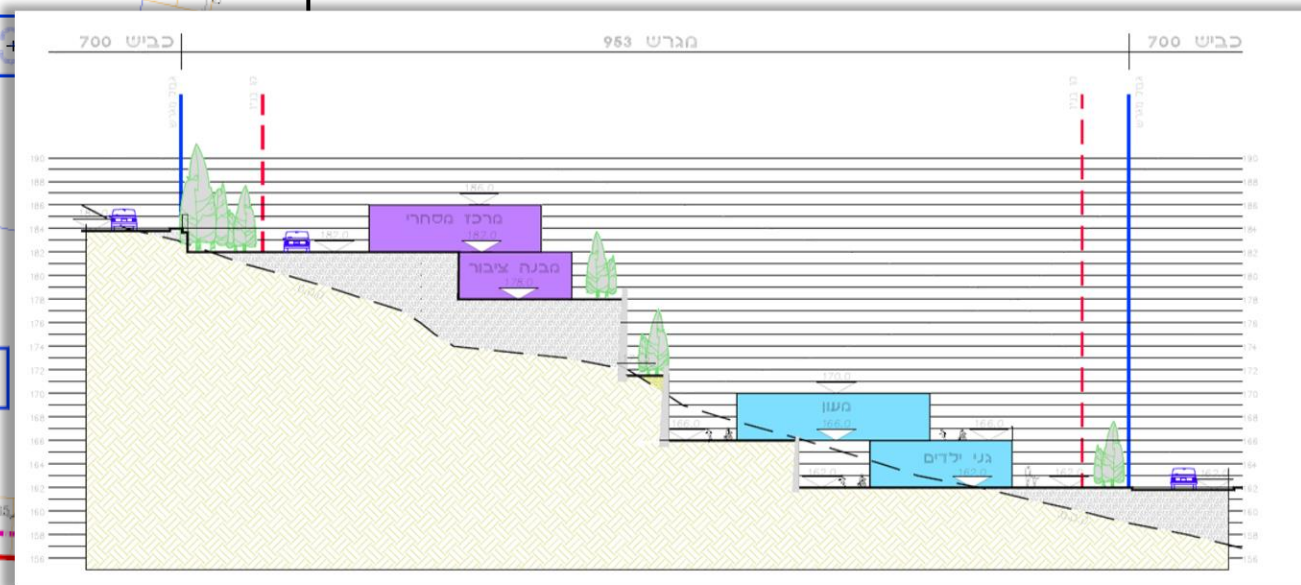
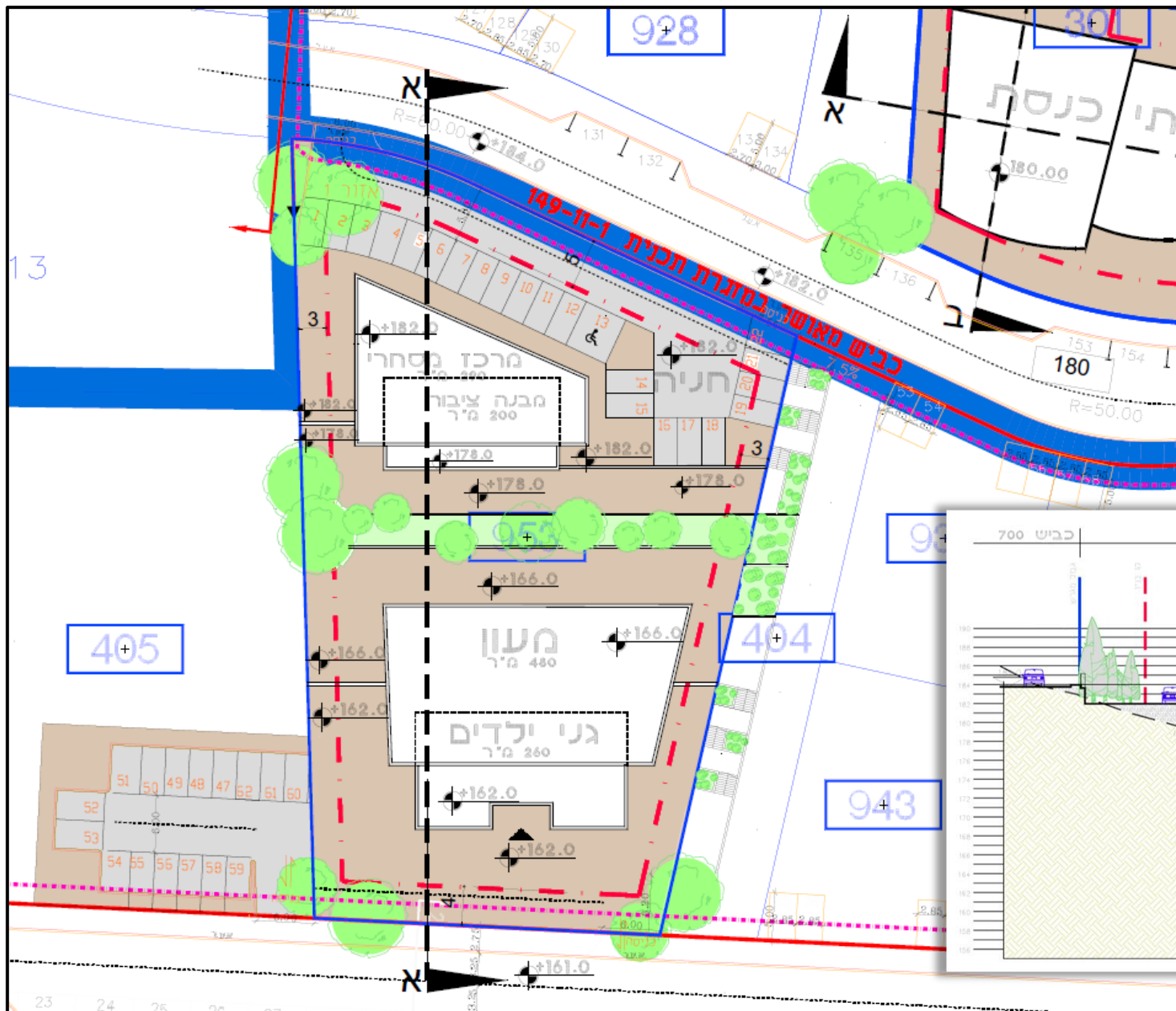


חתך ב-ב



חתך א-א

תכנית בניוי - מגרש 953
(תב"ע 149/11/2)

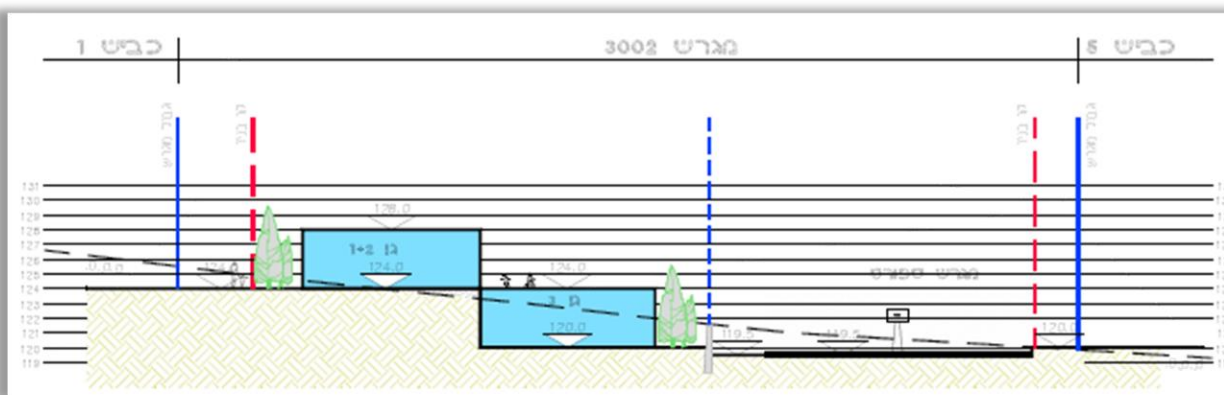


חתך א-א

תכנית בינוי – מגרשים 3002, 3004 (תב"ע 149/7/2)



מצב מתוכנן
תב"ע 149/7/2 (בהליך)



חתך א-א



חתך ב-ב

