



פרוגרמה לשטחי ציבור לתכנית מס'

303-0477448

בדיקה פרוגמטית לשטחי ציבור

במושב בת שלמה



ערן מבל אדריכלים
ארכיטקטורה ובינוי ערים

קרן קיימת 4, קריית טבעון 36082, טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704
MEBEL@MEBELARCH.CO.IL WWW.MEBELARCH.CO.IL

רקע

בת שלמה – הישוב ממוקם בין זיכרון יעקב ויוקנעם ובקרבה למחלף עין תות המוביל לכביש 6, בשוליו הדרומיים של הר הכרמל, ושייך מוניציפאלית למוא"ז חוף כרמל.

המושבה הותיקה בת שלמה הוקמה בשנת 1889 במימון הברון רוטשילד והיא קרויה על שם אמו, בטי דה רוטשילד. המושב הוקם בשנת 1950.

הישוב נחצה ע"י כביש 70 ומורכב בחלקו הדרומי מהמושבה הותיקה (אתר לשימור) ומהמושב בצד הצפוני. מרבית תושבי בת שלמה מתגוררים במושב.

חלק מהתושבים מתפרנסים מחקלאות מטעי נשירים, שסק ומרעה בקר, אך כיום רובם בעלי מקצועות חופשיים.

מסביב לישוב נטועים מטעים בעמקים, גבעות עטורות חורש טבעי, נחלים ושטחי מרעה. מדרום לכביש ואדי מילק מצויים שרידי יער נטע של קקיל ודרומית למושבה נמצא הר חורשן הפופולרי בקרב מטיילים, רוכבי אופניים ובעלי רכבי שטח.

הישוב מהווה את נקודת הקצה המזרחית של מוא"ז חוף כרמל, ומרוחק למדי מיישובי מוא"ז חוף כרמל הפרוסים ברובם לאורך החוף, וממרכז מיר"ב המשרת את תושבי המועצה. סוגיה זו משמעותית עבור ישוב קטן, מאחר שהמודל המשמש בדרך כלל יישובים כפריים מסוג זה הוא השענות על מערך שרותים אזורי. בפועל, בת שלמה נשענת במידה רבה על המערך המוניציפאלי של זכרון יעקב ויוקנעם.

הקשרים התפקודיים בין המושבה למוא"ז חוף כרמל מבוססים בעיקר על תחום החינוך והתרבות.





מטרת מסמך זה היא לבחון את הקצאת שטחי הציבור הנדרשת לבת שלמה – המושב והמושבה הותיקה לסדר גודל של 300 משפחות בהתאמה לתמ"א 35. תוספת המגורים היא בשני מקומות בחלק המזרחי ובחלק הדרום מערבי (מס' 1 ו-2 להלן).

הפרוגרמה נעשתה מנוקדת מוצא של התבססות ככל האפשר על מערך השרותים הקיים, כדי ליצור חיבור לקהילה ולכלל הישוב, ולנצל שטחים ציבוריים קיימים ומתפקדים.





א. היקף שטחי ציבור על פי התכנית המאושרת

על פי תכנית מאושרת חכ/148 ב' היקף שטחי הציבור (כולל שטחי מסחר) 21 דונם, בתוספת שטח ספורט – 6 דונם, כך שהשטח הכולל לצרכי ציבור על המצב המאושר = **27 דונם**.
כמות גדולה של שטח בחלק הצפון מערבי של הישוב הוגדרה כשטחים פרטיים פתוחים' בהיקף של 48 דונם. אין הקצאה נפרדת לשצפ"ים (שטח ציבורי פתוח).

השימושים המותרים בייעוד מבני ציבור מאפשרים טווח רחב לצרכי מבני ציבור, כמפורט להלן:



5. שטח לבניני ציבור ומסחר:

- א. (1) מוסדות ומשרדים מקומיים
(2) שירותים מסחריים ומחסנים
(3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחננון
(4) מועדונים
(5) ספורט
(6) חניה
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית המפורטת הנ"ל

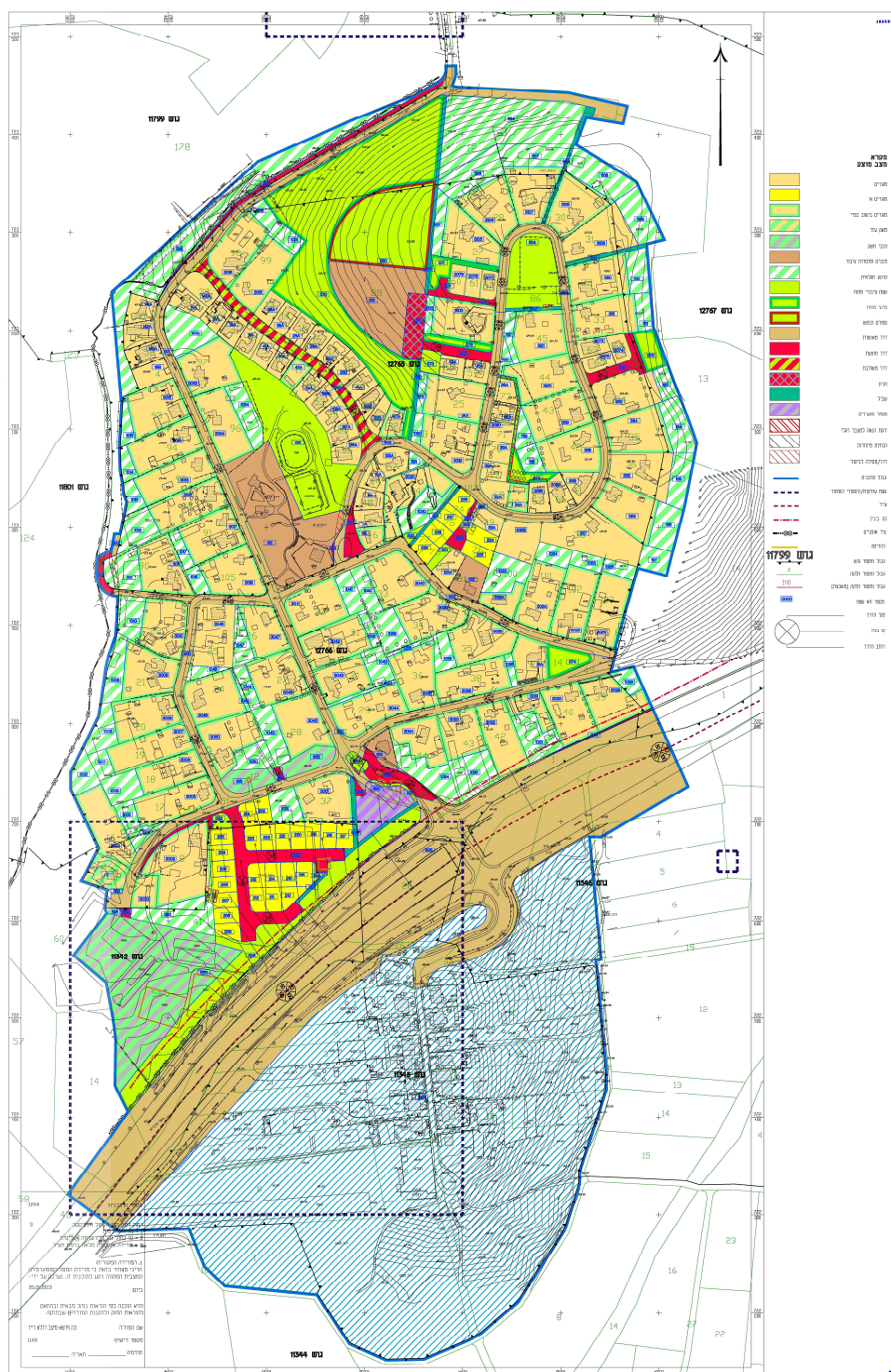


לוח שטחים

| שטח באחוזים | שטח בדונמים | חלוקת שטחים הכלולים בגבול התכנית |
|-------------|-------------|----------------------------------|
| 27.8 | 93.0 | אזור מגורים |
| 9.0 | 30.0 | אזור מגורים מיוחד |
| 29.0 | 97.0 | אזור משקים חקלאיים |
| 1.2 | 4.0 | שטח לבניני משק |
| | | |
| | | |
| | | |
| 10.5 | 35.0 | דרכים קיימות, מוצעות ודרכי שדה |
| 100.0 | 334.0 | סה"כ שטח התכנית |









ג. מאפייני האוכלוסיה

בישוב מתגוררים 639 תושבים (נתוני 2016).

להלן התפלגות גילאי האוכלוסיה:

| | |
|----------------|----|
| גילאים 0-4 : | 59 |
| גילאים 5-9 : | 78 |
| גילאים 10-14 : | 64 |
| גילאים 15-19 : | 32 |
| גילאים 20-24 : | 41 |
| גילאים 25-29 : | 30 |
| גילאים 30-34 : | 34 |
| גילאים 35-39 : | 68 |
| גילאים 40-44 : | 51 |
| גילאים 45-49 : | 44 |
| גילאים 50-54 : | 33 |
| גילאים 55-59 : | 37 |
| גילאים 60-64 : | 20 |
| גילאים 65-69 : | 25 |
| גילאים 70-74 : | 8 |
| גילאים +75 : | 13 |

ניתן לראות מטבלת התפלגות האוכלוסיה שישנה קבוצת גילאים צעירה גדולה וקבוצת גיל בגילאי הביניים 35 עד 44 גדולה. כמות הילדים בשנתונים הצעירים כ 15-20 ילדים בממוצע לשנתון. כמות האוכלוסיה הבוגרת, מעל 65 נמוכה ביחס לאוכלוסיה הכללית ועומדת על -7%.

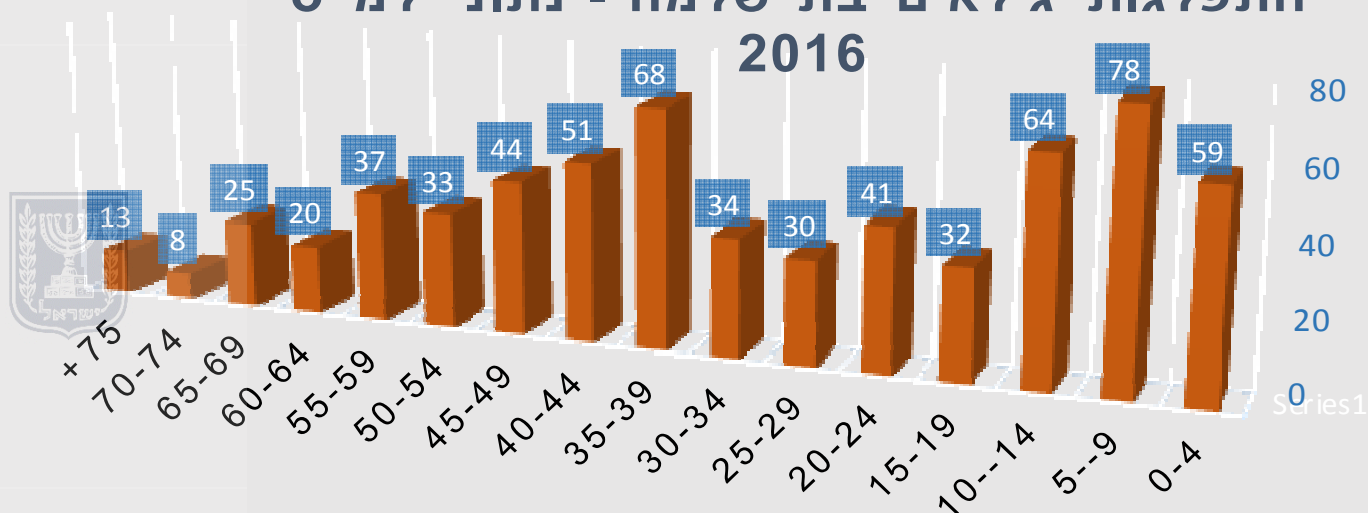
התפלגות גילאי הילדים בישוב מראה כי שיעור הילדים הגבוה ביותר מצוי בגילאי בית ספר יסודי (גילאי 6-12). שיעור הילדים בגילאי 0-4 נמוך יותר, ומראה כי חלה הקטנה מסויימת בשיעורי הילודה. יחד עם זאת, מדובר במגמות דינמיות הצפויות להשתנות.

לאורך מחזור החיים של כל אחת מהקבוצות יחולו שינויים במבנה הגילאים שישפיעו על הביקושים לשרותים ציבוריים שונים.





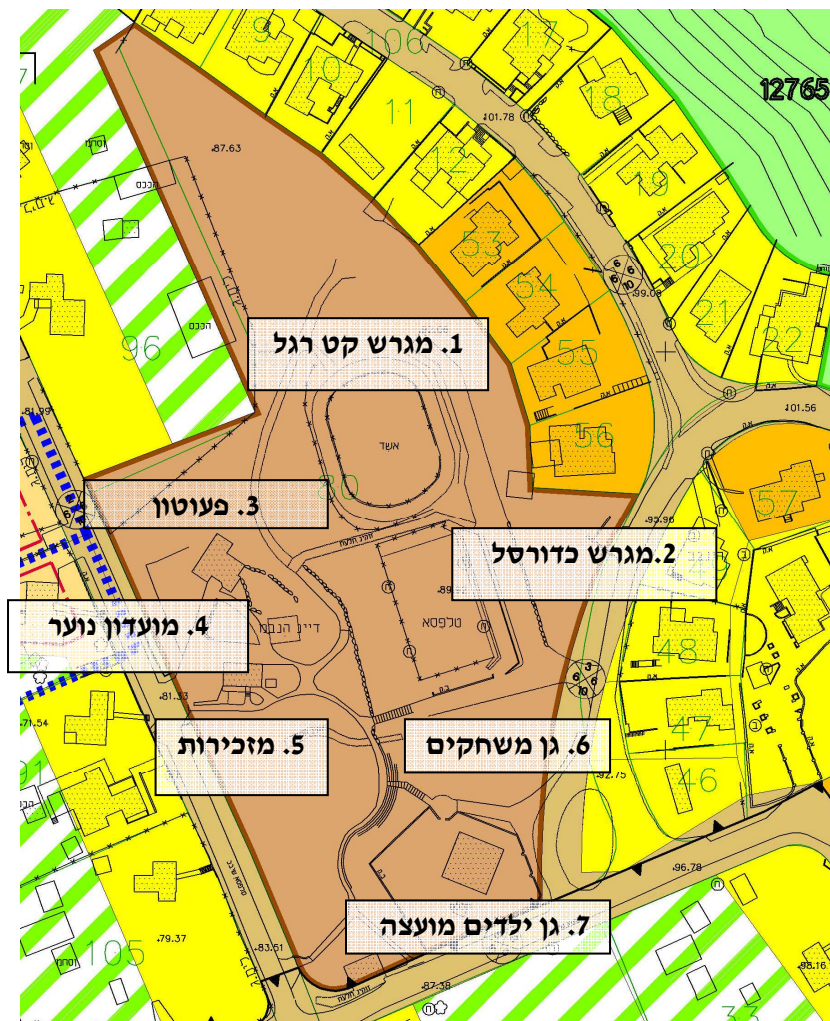
התפלגות גילאים בת שלמה - נתוני למ"ס 2016





ד. פריסת שטחי ציבור בשוב

שטחי הציבור של בת שלמה מרוכזים במרכז המושב וכוללים מועדון נוער, פעוטון, מזכירות וגן ילדים של המועצה (3,4,5,7). במרכז ניתנים גם שרותי דואר וצרכניה. במתחם קיימים גם מגרשי הספורט של הישוב – מגרש קט רגל ומגרש כדורסל. (1 ו-2), מגרשי הספורט ביעוד של מבני ציבור על פי המצב המאושר.





השצ"פ מרכזי במרכז הישוב





מבנה הצרכניה והמועדון הצמוד אליו



מבנה המזכירות



מצאי מערך שרותי הציבור הקיים

חינוך - בישוב קיים פעוטון, 2 גני ילדים וגן חובה.

בגילאי יסודי, חטיבה ותיכון התלמידים מוסעים לבתי הספר של קיבוץ מעגן מיכאל.

חינוך לא פורמאלי - בתחום הלא פורמאלי קיים מועדון נוער המשרת גם יסודי וגם נוער.

חוגים לילדים ולנוער מטעם מוא"ז חוף כרמל – מרביתם מתקיימים במרכז מיר"ב המצוי בתחום

מוא"ז חוף כרמל במרחק גדול מבית שלמה, יש הסעות לחוגים.

בתחום הספורט – בישוב מגרש כדורסל ומגרש משולב קטן.

תרבות - מועדון לחבר – המועדון הקיים מצוי במבנה הצרכניה, המבנה ישן ואינו מתאים לשמש

כמקום התכנסות עבור אוכלוסיית הישוב.

דת - במושב קיים בית כנסת, ובמושבה קיים בית כנסת הפעיל בחגים ואירועים מיוחדים.

שרותי בריאות – אין מרפאה בישוב.



ככלל בתחום הבריאות תרבות והספורט - בשל הריחוק מיישובי חוף כרמל, תושבי בית שלמה

צורכים שרותים מזכרון יעקב ומיקנעם הסמוכות במעגל הקרוב, ובמעגל הרחוק מכל האזור –

קריות, חיפה, פרדיס, ישובי חוף כרמל.





ה. פרוגרמה לצרכי ציבור - מערך מבני הציבור הנדרש לישוב

הפרוגרמה נערכה להיקף של 300 יח"ד הכמות המקסימלית לפי תמ"א 35, 1,050 תושבים בשכונה, לפי חישוב של משק בית ממוצע המונה 3.5 נפשות. ההערכה היא שרוב משקי הבית החדשים שיתווספו למושב יהיו מורכבים ממשפחות צעירות עם ילדים. לאור זאת, השנתון מחושב ל- 2.5% מכלל האוכלוסיה – סדר גודל של 26 ילדים.

מערך מבני הציבור הנדרש לישוב

| סוג השימוש הנדרש | כמות מבנים נדרשת | קיים | תוספת נדרשת | סה"כ שטח נדרש בדונם | הערות |
|---|------------------|------------------|-------------|---------------------|--|
| מעון יום (0-3) | 2 | 1 | 1 | 1.5 | רצוי במקום מרכזי בשכונה |
| גני טרום חובה (גילאי 3-5) | 2 | 1 | 1 | 1.0 | רצוי במקום מרכזי בשכונה |
| גן חובה | 1 | 1 | ----- | 0.5 | במיקום הנוכחי |
| בי"ס יסודי | ----- | ----- | ----- | ----- | אין סף כניסה, התלמידים ילמדו במסגרת בתי הספר הקיימים השייכים למועצה חוף כרמל- במעגן מיכאל. |
| מבנה קהילתי הכולל חדרי חוגים, ספרייה, דואר, מועדון לחבר | 1 | 1 | ----- | 1.5 | יש צורך במבנה קהילתי חדש |
| מועדון נוער | ----- | 1 | ----- | 1 | נדרש שיפוץ והגדלה של מבנה מועדון הנוער, כך שיהיה מענה לכל שכבות הגיל |
| מועדון לחבר | 1 | 1 | ----- | ----- | המועדון הקיים אינו מתאים לשמש כמועדון התכנסות של המושב. מוצע להקצות במבנה הקהילתי |
| מרפאה | ----- | ----- | ----- | 0.5 | יש מקום לשקול מרפאה בייעוד מבני ציבור או ניתן בייעוד 'מסחר ומשרדים' |
| בית כנסת | 2 | 2- במושב ובמושבה | ----- | 1.0 | ----- |
| סך הכל שטח למבני ציבור | ----- | ----- | ----- | 7 ד' | ----- |
| מגרש כדורסל/ מגרש קטרגל | ----- | 2 | 1 | 3 | קיים מחסור במגרשי ספורט, טניס |
| אולם ספורט קטן | ----- | ----- | 1 | 0.5 | ----- |
| מגרש כדורגל | 1 | ----- | 1 | 2 | ----- |
| בריכת שחיה, | ----- | ----- | נדרש | 5 | בשל הריחוק של המושב מישובי מוא"ז חוף כרמל, יש מקום לברכת שחיה ישובית. |
| סה"כ שטח לצרכי ספורט | ----- | ----- | ----- | 10.5 ד' | ----- |
| סה"כ שצ"פים | ----- | ----- | ----- | 7.5 ד' | ----- |





1. הקצאת שטחי ציבור בתכנית המוצעת

התכנית מסדירה את פריסת מבני הציבור במושב תוך התאמה לשימושים הקיימים בפועל, ולתוספת העתידית של תושבים.

השינויים שבוצעו:

במרכז המושב, השטחים המשמשים כיום למגרשי ספורט (קט רגל וכדורסל) נגרעו מייעוד 'מבני ציבור' לטובת השימוש הקיים בפועל 'ספורט ונופש'. תא שטח 681.
הוקצו 2 מתחמים חדשים לטובת שטחי ספורט בתא שטח 680 (בריכת שחיה, מגרשים נוספים) ושטחי ציבור בתא שטח 613 (מעון, גנים, מועדון קהילתי וכיו"ב).
הכניסה למושב – ייעוד 'מסחר ומשרדים' מיועדת לצרכניה, מרפאות, סדנאות אומנים, משרדים וכיו"ב.
במושבה הותיקה לא שונו השטחים המוקצים למבני הציבור, בית הכנסת הקיים עדיין פעיל, והמגרש הנוסף הינו מגרש רזרבי שעשוי לשמש את המושב בעתיד.
צמצום שטח השפ"ים – לטובת פיתוח המושב, כך ששטח גדול במרכז המושב שונה לטובת יעודים המשמשים את כלל הציבור.

סיכום:

בתכניות המאושרות הוקצו 22 דונם למבני ציבור ומסחר ו61 דונם לספורט. סך הכל 28 דונם לטובת מבני ציבור. לא היתה הקצאה של שצפ"ים, אלא של שטחים פרטיים פתוחים) בהיקף של 44 דונם.
מהבדיקה הפרוגרמטית הנדרשת, עבור 300 יח"ד, עלה כי קיים צורך ישובי של לפחות 7 דונם למבני ציבור ועוד כ- 10.5 דונם עבור מגרשי כדורסל, כדורגל ובריכת שחיה.
שטחי ספורט נדרשים בשל הריחוק הרב של המושב מישובים אחרים. לא ניתן להשעין את תושבי בת שלמה על פונקציות אזוריות קיימות בישובי מוא"ז חוף כרמל, או להשעין רק על שרותים של ישובים עירוניים בסביבה כמו זכרון יעקב ויקנעם עילית.
לפיכך, בשל הניתוק של הישוב והיותו 'ישוב קצה' של מוא"ז חוף כרמל נדרשת אוטונומיות רב יותר ביחס לישוב כפרי 'רגיל' המתבטאת בהקצאה גדולה יותר של שטחי ציבור וספורט.

בתחום השצפ"ים - על פי חישוב של 7 מ"ר לנפש, נדרש שטח של 7.5 דונם שצ"פים. בתכנית המאושרת היה היקף גדול של שפ"ים (48 ד'), והתכנית צמצמה במידה רבה את שטחם לטובת מגורים, שטחי ציבור וספורט, בפריסה המשרתת את יעדי התכנית ומספקת את צרכי האוכלוסיה בהתאם לתחשיב של 300 יח"ד.

לסיכום, התכנית המוצעת מספקת מענה מספק בתחום היישוב הן של מבני ציבור, שטחי

ספורט ושצפ"ים.

