



Zvika Mintz - GeoPlanning

צביקה מינץ - תכנון במרחב

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-52-2215984

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il | 44280 סבא 10 כפר

כשכתבתי את התוכנית
מוזון דרום
12-02-2010
נתקבל

תוכנית מס' 67/100/02/10 תוכנית מתאר ליישובי כיכר סדום

נספח פרוגרמה עפ"י
הנחיות תמ"א 35 סעיף 12.1.1, 3

מינהל התכנון - מוזון דרום
חוק התכנון והבנייה, תשנ"ה-1965
אישור תכנית מס' 67/100/02/10
המנדט המקצועי לתכנון ולרגולציה החליטה
בליום 12/02/2010 לאשר את התוכנית
 התוכנית לא תשונה בתוכנית אחרת
 התוכנית נקבעה לעיל הלישור ש
מנהל מנהל התכנון לשר בתחילת התכנון

נערך ע"י - צביקה מינץ
ת.ז 052586211

6/2016

1. המקום

אזור כיכר סדום משתרעת בין מפעלי ים המלח ובריכות האיזוי שלהם בצפון לחווארי הכיכר בדרום ובין שמורת טבע מדבר יהודה במערב לגבול עם ירדן במזרח. במרחב האזורי הוקמו שני מושבים חקלאיים נאות הכיכר ועין תמר אשר תושביהם הפריחו השממה ומצאו פרנסתם בחקלאות ובעיבוד האדמה הקשה וראו ברכה בעמלם. המקום מאופיין בתנאים אקלימיים קשים במיוחד, בבעיות קרקע כגון המלחה של הקרקע והצפה אך עם זאת מהווה אחת הסביבות היפות והמיוחדות מבחינת תצורות נוף, טבע ובע"ח הקיימות בארצנו.

2. רקע כללי לנספח הפרוגרמה

2.1 מטרת תכנית המתאר

מטרת התוכנית להוות מסגרת תכנונית כוללת לפיתוח האזור תוך שילוב החקלאות והתיירות זה לצד זה יחד עם החזון להרחבת היישובים והעמקת אחיזתם בקרקע. התוכנית באה להתוות ולייעד קרקע למטרות מגורים, תיירות, תעסוקה, חקלאות, שמורות טבע. לצד הפעילויות היישוביות והתעשייתיות התכנית מאפשרת פיתוח היישובים הקיימים והרחבתם מבחינה דמוגרפית ומבחינת מגוון אפשרויות התעסוקה וההתפרנסות באזור.

2.2 מטרת הנספח הפרוגרמתי

עפ"י הנחיות תמ"א 35 סעיף 12.1.1, תכנית מקומית להרחבה ניכרת תופקד בהתאם להחלטת מוסד תכנון בכפוף לצרוף: סעיף קטן 3 "נספח פרוגרמתי המתייחס, בין השאר, למבנה הדמוגרפי חברתי ולשירותי הציבור הנדרשים". לפיכך, מטרת הנספח לוודא שאכן תכנית המתאר שלהלן אכן נותנת מענה לצורכי הציבור הנדרשים.

2.3 עיקרי התכנית שבנדון לנושא המגורים והדמוגרפיה

"שינוי ייעודי קרקע לפיתוח שני היישובים הקיימים בכיכר סדום לצורך הרחבת היישובים להיקף מתוכנן של 500 יחידות דיור לשני היישובים. שה"כ היקפי הבינוי ויעודי הקרקע המפורטים יקבעו במסגרת תכניות מפורטות אשר יוכנו ויאושרו בתחומי התכנית".

3. ניתוח מצב קיים מבחינה דמוגרפית, חברתית ושירותי ציבור ביישובים

3.1 נאות הכיכר

א. מושב שיתופי חקלאי שהוקם בשנת 1970 מתוכנן ל- 100 נחלות של כ- 40 דונם למשק חקלאי. כיום מאוכלסים 76 יח"ד עם נחלות חקלאיות ובתהליכי קליטה של כ- 8 משפחות עם נחלות חקלאיות
מקורות הפרנסה העיקריים: חקלאות, תיירות ואומנות (תכשיטים, קרמיקה, זכוכית, בדים וגילוף בעץ). לעוסקים בחקלאות, סל ירקות ופירות מובחרים ומגוונים, המשווקים בעיקר לייצוא –פלפלים בשלל צבעים, בזיליקום ותמרים

ב. דמוגרפיה

היישוב מונה כ- 250 נפש כ- 70% מהמשפחות מאופיינות כאנשים מבוגרים בשנות ה- 50+ לחייהם והשאר משפחות צעירות יחסית.

ג. מבני ציבור ביישוב

- ✓ 2 כיתות גנ"י הנותנים לגלוי 3-5 עבור אוכלוסיית עין תמר ונאות הכיכר. סה"כ כ- 30 ילדים
- ✓ מועדון פיס הנותן מענה ליישובי ככר סדום הכולל אולם בעל קיבולת לכ- 100 איש
- ✓ מגרשי ספורט וטניס
- ✓ בריכת שחיה לא מקורה
- ✓ מרפאה – נותן מענה לכלל יישובי הכיכר
- ✓ מבנה מזכירות
- ✓ מכולת
- ✓ בית כנסת ומקווה

3.2 עין תמר

א. מושב שיתופי חקלאי שעלה על הקרקע בשנת 1982 מתוכנן ל- 100 נחלות חקלאיות של כ- 50 דונם למשק חקלאי.
כיום מאוכלסים ביישוב הקבע 48 יח"ד עם נחלות חקלאיות ובתהליכי קליטה של כ- 13 משפחות עם נחלות חקלאיות.
מרבית פרנסת התושבים הינה בתחום החקלאות ובגידול מיני ירקות ופירות שונים כדוגמת: פלפל, עגבניות, חצילים, תבלינים, מלונים, אבטיחים ותמרים. בנוסף, תחום התיירות הולך וגדל וניתן למצוא במקום מגוון שירותי אירוח ואטרקציות לנופש מדברי רגוע ומיוחד.

ב. דמוגרפיה

היישוב מונה כ- 150 נפש, כ- 60% מהמשפחות מאופיינות כאנשים מבוגרים בשנות ה- 50+ לחייהם והשאר משפחות צעירות יחסית.

ג. מבני ציבור ביישוב

- ✓ 2 כיתות גנ"י הנותנים לגלוי 0-3 עבור אוכלוסיית עין תמר ונאות הככר . סה"כ כ- 16 ילדים
- ✓ מתנ"ס הנותן מענה ליישובי ככר סדום הכולל אולם מופעים בעל קיבולת לכ- 250 איש
- ✓ חדר כושר,
- ✓ מגרשי ספורט כדור רגל וכדור סל
- ✓ משרדי מזכירות המושב
- ✓ מכולת

4. היצע תיירותי ביישובים

- ביישובי הכיכר כ- 48 יחידות אירוח בכ- 23 צימרים שמרביתם ממוקמים במושב נאות הכיכר . בנוסף קיימים 3 חאנים ומשטח להצבת אוהלים. ביישובי הכיכר ובמרחב הסובב אותו ישנם אטרקציות נוספות הנשענות על ערכי הטבע הייחודיים הנמצאים במרחב האזורי. למעט חודשי הקיץ תפוסת החדרים עומדת על כ- 40% ובעיקר בסופי שבוע.

5 שירותי ציבור שניתנים לאוכלוסיית היישובים מחוץ לאזור

א. ביי"ס יסודי תמר ע"ש יואב גבעתי א'- ו'

- תלמידי מושבי ככר סדום לומדים מחוץ ליישובי ביי"ס אזורי של המועצה שממוקם בנווה זוהר . סה"כ מונה ביי"ס כ- 93 תלמידים , ככיתה בשנתון . תלמידי מושבי ככר סדום הלומדים בבי"ס מונים 40 ילד כלומר מהווים כ- 43% מתלמידי יישובי מועצה אזורית תמר . גודל שכבה ממוצע של תלמידי יישובי הכיכר כ- 7 ילדים .

ב. ביי"ס תיכון ז'- י"ב

- תלמידי מושבי ככר סדום לומדים מחוץ ליישובי ביי"ס התיכון האזורי של המועצה לחינוך סביבתי שממוקם בקיבוץ עין גדי . ביה"ס מונה כ- 220 תלמידים ומשרת את יישובי המועצה האזורית תמר ומגילות . כ- 35 תלמידי ביה"ס הינם מקרב יישובי ככר סדום מהווים כ 16% מכלל תלמידי ביי"ס

ג. שירותי תרבות וקהילה ומינהל מוניציפלי

- שירותי תרבות וקהילה ומינהל בעלי סף כניסה גבוהה יותר ניתנים במסגרת הפעילויות של המועצה האזורית במרכז האזורי בנווה זוהר או בקיבוץ עין גדי שהינו היישוב הגדול ביותר במועצה האזורית תמר.

6. סיכום הממצאים הדמוגרפיים והחברתיים

- כיום שני היישובים כוללים כ- 124 משפחות עם כ- 400 נפש . ניתן להניח שגודל משפחה ממוצע כ 3.2 נפש . גודל שנתון ממוצע עומד על כ- 10 ילד כלומר מהווה 2.5% . מבחינת שירותי ציבור לכול אחד מהיישובים נמצאו מבני ציבור התואמים לגודל האוכלוסייה הנוכחית . אולם, יש לציין שללא קליטה של משפחות צעירות חדשות אוכלוסיית היישובים תמשיך להזדקן ואוכלוסיית הילדים תצטמצם ולפיכך, יתכן צורך בסגירת אחד מגני הילדים.

7. פרוגרמה לצורכי ציבור

7.1 תחזית אוכלוסייה

כאמור שני היישובים מתוכננים לקיבולת של 500 יח"ד, 250 יח"ד בכול יישוב. בהנחה שפרופיל אוכלוסיית היישובים תהייה לעת איכלוס מלוא הקיבולת כפי שקיים כיום, אזי היקף האוכלוסייה יעמוד על 1,600 נפש וגודל שנתון תלמידים על כ- 40 ילד, כלומר כ- 1.3 כיתה בשנתון. עפ"י תדריך להקצאת קרקע צורכי ציבור משרדי הממשלה לשנת 2005, ליישוב כפרי קהילתי עד 500 משפחות שירותי הציבור יינתנו בהתאם לספי כניסה מינימליים שייקבעו ע"י משרד החינוך.

7.2 ביקוש למעונות/ בית ילדים וגנ"י – גלאים 0-5

כנגזרת מכמות הילדים הצפויה לניתן להניח שידרשו כ- 7 כיתות גנ"י, כלומר תוספת של כ- 3 גנ"י מהקיים כיום בשטח של 1.5 דונם.

7.3 ביי"ס יסודי/ תיכון גלאים 6-18

כמות התלמידים החזויה לשנתון אינה עומדת בסף כניסה להקמת ביי"ס יסודי ולפיכך אוכלוסיית התלמידים תמשיך לקבל את שירותי החינוך מחוץ ליישובים.

7.4 מוסדות קהילה ומינהל מקומי ביישובים לכלל התושבים

דגם פיתוח שירותי תרבות וחברה ביישוב כפרי עפ"י התדריך מתבסס על מוקד יישובי קטן הכולל: מזכירות היישוב, מועדון, ספרייה, בית כנסת, מרפאה, מגרשי ספורט ובמידת הצורך בריכת שחיה. שטח המוקד עד כ- 2.0 דונם. בפועל בכול אחד מהיישובים קיים מוקד קהילתי ולפיכך התוספת הקרקעית הנדרשת לצורכי ציבור בגין הגדלת קיבולת היישובים הינה יחסית שולית.

7.5 שטחי ציבור המיועדים בתכנית ליישובי כיכר סדום 67/100/02/10

כאמור התכנית ליישובי כיכר סדום בכול הנוגע לתחומי מגורים ומבני ציבור הינה ברמה מתארת. כלומר לא ניתן להוציא היתרי בניה ונדרשת תכנית מפורטת. עפ"י הוראות התכנית ביעוד מגורים מוגדר: " בשטח זה יוגדרו במסגרת התכנית המפורטות שיאושרו בעתיד מגרשי מגורים כמגורים בנחלה ומגורים א' (הרחבה קהילתית), דרכים, שטחי תיירות, מסחר, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי מלאכה ושטחים לתשתיות ומתקנים טכניים. במגרשי המגורים תותר יזמות כפרית, שימושים לא חקלאיים המשתלבים באזורי המגורים הכל בהתאם למדיניות המקובלת ע"י מנהל התכנון. לא תתאפשר הוצאת היתרים מכוחה של תכנית זו". עפ"י התכנית השטח המיועד לשימוש מגורים עומד על כ- 864.8 דונם. לפיכך נראה שצורכי הציבור הנדרשים לאוכלוסיית היישובים יכולים להינתן במסגרת השטח שהתכנית מעמידה לצורך כך.

לסיכום

עפ"י הבדיקה לעייל עולה שאכן התכנית ליישובי כיכר סדום נותנת את המענה הנדרש לצורכי הציבור עפ"י תדריך הפרוגרמה.