

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 24.12.2014  
**נתקבל**

תאריך: 16.07.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
**משרד הפנים - מחוז הדרום**  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 15/07/14

**לאשר את התכנית**  
 הנתונה לפרויקט הנ"ל  
 התכנית לא נקבעה טענה לביטול  
 התכנית נקבעה טענה אישית  
 קאסר א-סר שכונות 4,5,6  
 נגיד הוועדה המחוזית  
 תאריך 9/2/15

נספח פרוגרמה זה מוגש בהתאם לסעיף 2.3 להחלטת הוועדה המחוזית מיום ה- 12.05.2014. הנספח כולל:

1. בדיקה השוואתית של שטחים ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור בכלל הישוב קאסר א-סר במצב הסטטוטורי המאושר, מול סך השטחים ביעוד זה בכלל הישוב לאחר אישור תכנית 624-0150003 ז.ז.
2. טבלת פרוגרמה המפרטת את השטחים הנדרשים ביעודים שאינם מגורים בתחום תכנית שכונות 4,5,6 בקאסר א-סר.
3. בחינת הצורך העיתי למגרשים ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור לישוב קאסר א-סר, על פי פרוגרמה לישוב בדואי בן 10,000 תושבים (כמוגדר בהוראות תמ"א 35), והשוואת סך השטחים המוגדרים בפרוגרמה לסך השטחים ביעוד זה על פי המצב המוצע (כפי שעולה מהבדיקה ההשוואתית שבסעיף 1. לעיל).
4. סיכום

1. בדיקה השוואתית של שטחים ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור במצב הסטטוטורי המוצע מול המצב המאושר.

המצב המאושר לתכנית 624-0150003 הינו קומפילציה של יעודי קרקע מתכנית המתאר המקומית לקאסר א-סר, תכנית 101/02/28 ויעודי קרקע משלוש תכניות מפורטות שאושרו במהלך השנים, תכנית 112/03/28 - תכנית מפורטת למרכז השירותים, תכנית 113/03/28 - תכנית שכונות 7 ו-9 ותכנית 114/03/28 - תכנית מפורטת למגרשים למוסדות חינוך בשכונות 2 ו-4. במצב המאושר קיימים מגרשים ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל של כ-169 דונם. ראה פרוט בטבלה שלהלן ובתשריט המצב הקיים (נספח 1). המצב המוצע לתכנית 624-0150003 הינו שילוב של המצב המאושר, ושל יעודי הקרקע המוצעים בתחום הקו הכחול של תכנית 624-0150003. במצב המוצע קיימים מגרשים ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל של כ-145 דונם. ראה פרוט בטבלה שלהלן ובתשריט המצב הקיים (נספח 2).

סך השטחים המוצעים קטן ב-24 דונם אולם הקיטון היה בעיקר בשטחים ברמה המתארית (מגרשים שאינם ניתנים למימוש מידי).

קאסר א סר - שטחים למבני ציבור – טבלה השוואתית

מצב מוצע		מצב מאושר		
שטח בדונם	מספר מגרשים	שטח בדונם	מספר מגרשים	
29.93	2	50.14	3	מרכזי חינוך ברמה מתארית מכנית המתאר המקומית 101/02/28
52.23	2	79.20	7	שטח למבני ציבור בתחום תכנית מס' 112/03/28 מרכז השרותים
13.38	5	14.78	6	שטח למבני ציבור בתחום תכנית מס' 113/03/28 שכונות 7,9
13.02	2	24.77	4	שטח למבנים ומוסדות ציבור בתחום תכנית מס' 114/03/28
36.81	11	-	-	שטח למבנים ומוסדות ציבור בתחום תכנית מס' 624-0150003 שכונות 4,5,6
145.37	22	168.89	20	סה"כ

2. טבלת פרוגרמה לשכונות 4,5,6 כבסיס להכנת התכנון המוצע:

הפרוגרמה בכל השימושים מתבססת על הנתונים הבאים:

סה"כ שטח השכונות: כ- 870 דונם

סה"כ צפי אוכלוסיית שכונות 4+5+6 בקאטר א-סר, תעמוד בשנת 2030 על 2,120 נפש.

הקיבולת הנומינלית לשנת היעד תעמוד על 2,860 נפש (רזרבה של 35%)

ריכוז נתוני הפרוגרמה

יעוד	הקצאת שטח בהתאם לפרוגרמה נומינלית לשנת היעד - 2,860 נפש	הערות
מגורים		
שטחי מסחר שטח לתעסוקה	1,550 מ"ר ימומשו בחזיתות מסחריות ובמגרשים למסחר. 2,400 מ"ר	תיתכן הקצאה למגרשים מסחריים שמעבר להקצאה זו, בהתייחסות רובעית/כלל יישובית במסגרת ההחלטה ליצירת מרכז משני נוסף בחלקו הצפוני של הישוב
מבני ציבור	4.0 דונם	הצורך במסגד נוסף ייבדק בהמשך
	ללא	כלול בתחום מגרשי המגורים
	4.0 דונם	
	4.0 דונם	
	3.5 דונם	
	1.0 דונם	ניתן להכליל שטחי גנים בתחומי בית הספר היסודי
	9.0 דונם	אחד
	25.5 דונם *	
שטחים פתוחים לסוגיהם	8.0	אחד לכל שכונה
	12.0	בהתאם לתפרושת המשפחות
	20.0	

\* הערה: למרות ששטח זה מספק מענה פרוגרמטי הולם לאוכלוסיית היעד של השכונה, תכנית שכונות 4,5,6 מציעה שטח גדול יותר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (כ-37 דונם במקום 25.5 דונם). זאת כיוון שהתכנית מבטלת מספר מגרשים למבנים ומוסדות ציבור מתכנית מרכז השירותים, וכן כדי לאפשר בעתיד פתרונות לציפוף המגורים באם תהיה דרישה לכך.



### 3. בחינת הצורך העיתי למגרשים ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור

סך השטחים הנדרשים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור הינו צירוף של כלל השטחים עבור שימושי מערכת החינוך והשטחים עבור יתר הצרכים הציבוריים הכוללים מבנים עבור שירותי קהילה, דת ושירותי הרשות המקומית.

קאסר א-סר מוגדר בלוח 3 (ישובים מיוחדים) בתמ"א 35 כישוב מיוחד וצפי האוכלוסייה לישוב הוא 10,000 תושבים. להלן יפורטו השטחים הנדרשים ליעד אוכלוסייה של 10,000 תושבים, לצרכי מערכת



החינוך וליעוד מבנים ומוסדות ציבור בכלל. הפרוגרמה המוצגת להלן מתבססת על 'תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור' הבין משרדי (של המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה) משנת 2005, עם התאמות המתבססות על הפרוגרמות לשכונות מגורים אשר גובשו במסגרת התכנון המפורט לשכונות בקאסר א-סר ואשר אושרו ע"י הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב והמועצה האזורית נווה מדבר.

רוב השטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור נדרשים עבור מערכת החינוך המשרתת את חלק האוכלוסייה בגילים שבין 0-18 שנים. פלח זה של האוכלוסייה מהווה היום בקאסר א-סר כ-58% מכלל האוכלוסייה.

המגמה הכללית בישובים הבדואיים עליהם נמנה קאסר א-סר היא של קיטון באחוז התושבים בגילאי 0-18, זאת בהתאמה למגמה של קיטון בגודל התא המשפחתי הממוצע והעלייה בתוחלת החיים.



מגמת הקיטון באחוז התושבים בגילים 0-18 צפויה לרדת אל מתחת ל-50% עוד בטרם יגיע הישוב למלוא מיצוי יעד האוכלוסייה הכולל, 10,000 נפש. על כן ולמען הזהירות, הפרוגרמה מבוססת על ההנחה כי לכשיגיע הישוב למיצוי מלוא יעד האוכלוסייה, יהוו גילאי 0-18 שנים 50% מכלל האוכלוסייה, כלומר 5,000 נפש. גודל שנתון בשנת היעד יעמוד על 2.77% מכלל אוכלוסיית הישוב כ- 277 תלמידים לשנתון.

על פי המדדים הנהוגים היום, שטח הקרקע הנדרש עבור כל כיתת מעון הוא 0.33 דונם, עבור כל כיתת גן ילדים ובי"ס יסודי 0.5 דונם ועבור כל כיתת חטיבת ביניים ותיכון 0.75 דונם.

בטבלת הפרוגרמה המוצגת בעמוד הבא מפורטים מכסות הקרקע הנדרשות למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לכלל השימושים הנדרשים, לישוב קאסר א-סר, עפ"י יעד האוכלוסייה שהוגדר בתמ"א

35.





טבלת מכסות קרקע לשימושים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור קאסר א- סר עפ"י יעד אוכלוסייה של 10,000 תושבים

היעוד	השימוש	מספר כיתות/ יחידות	שטח לכיתה (6) בדונם	שטח מגרש בדונם	סה"כ שטח בדונם	
מגרשים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מעונות יום	30 (1)	0.33 דונם		10.0	
	גני טרום חובה	26 (2)	0.5 דונם		13.0	
	גני חובה	9 (3)	0.5 דונם		4.5	
	בי"ס יסודי	54 (4)	0.5 דונם		27.0	
	בי"ס מקיף	48 (5)	0.75 דונם		36.0	
מגרשים למבנים ומוסדות ציבור (7)	מתנ"ס	1		16.0	16.0	
	תחנה לבריאות המשפחה	1		1.0	1.0	
	מסגד מרכזי	1		4.0	4.0	
	מסגדים שכונתיים	4		1.0	4.0	
	בית הרשות המקומית	1		1.0	1.0	
	מועדונים	3		0.5	1.5	
	חזרבה			11.0	11.0	
						129.0
	סה"כ					

הערות

- (1) לפי 20 ילד לכיתה 75% השתתפות
- (2) לפי 22 ילד לכיתה 100% השתתפות
- (3) לפי 30 ילד לכיתה 100% השתתפות
- (4) לפי 30 ילד לכיתה 100% השתתפות
- (5) לפי 30 ילד לכיתה 100% השתתפות
- (6) הקצאת השטח לכיתה עפ"י 'תדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור'
- (7) השימושים למגרשים עפ"י 'תדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור'
- (8) שטח למסגדים עפ"י פרוגרמות מאושרות בקאסר א-סר
- (9) חזרבה עפ"י 'תדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור'



#### 4. סיכום

ברמה השכונתית, בתחום תכנית 624-0150003 סך השטחים ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור עומד במצב המוצע על כ-37 דונם לעומת 25.5 דונם הנדרשים לשכונה עפ"י הפרוגרה. כלומר קיים עודף של 11.5 דונם.

ברמה הכלל יישובית, סך השטחים ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור בתחום הישוב קאסר א-סר במצב המוצע (לאחר אישור תכנית 624-0150003), יעמוד על כ-145 דונם לעומת כ-169 דונם במצב המאושר. כלומר גריעה של כ-24 דונם.

בחינת הצורך העתידי למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור ישוב בן 10,000 תושבים, כפי



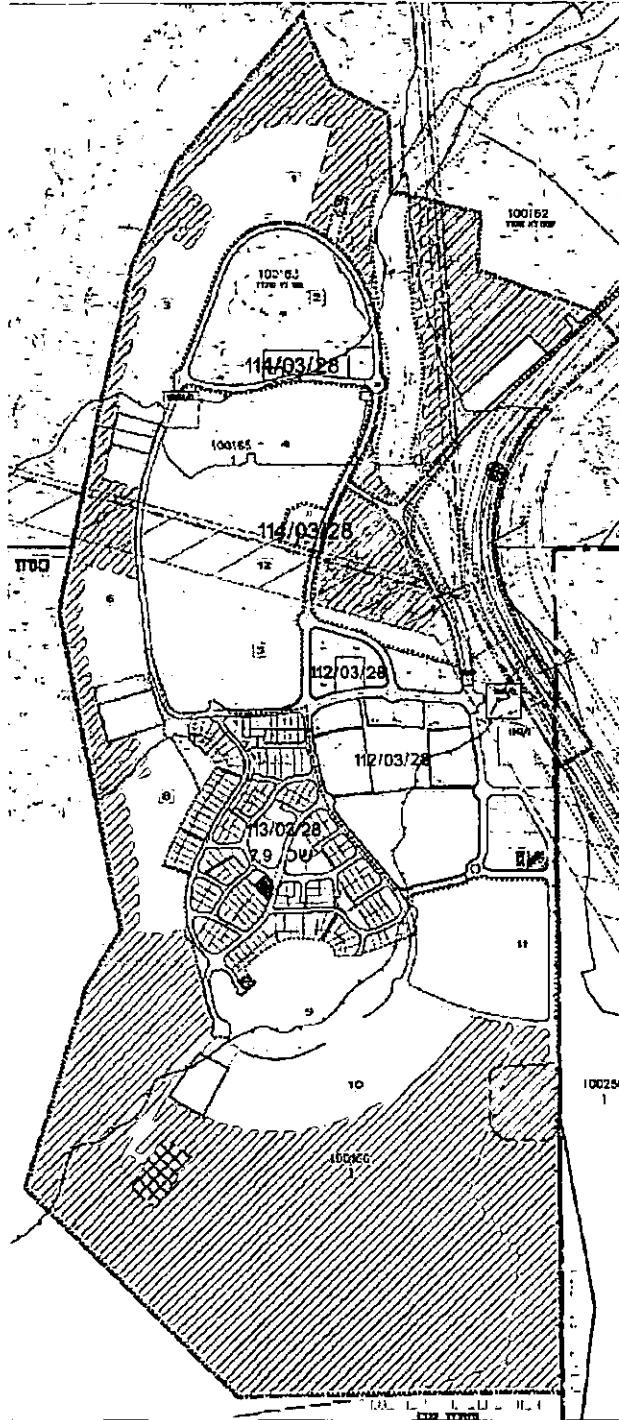
שבאה לידי ביטוי בטבלת מכסות הקרקע שלעיל, מלמדת כי סך השטחים שידרשו לישוב בעת מיצוי יעד האוכלוסייה, יעמוד על 129 דונם לעומת 145 דונם ביעוד זה עפ"י המצב המוצע (לאחר אישור תכנית 624-01500039. כלומר עודף של 16 דונם לעומד הצורך על פי טבלת מכסות הקרקע.

ניתן על כן לומר בבטחה כי השינויים המוצעים בתכנית 624-0150003 לא צפויים להוות חסם לפיתוח מערכת השטחים הציבוריים בקאסר א-סר, וכי הגריעה המוצעת של 24 דונם עדיין מותרת עודף של 16 דונם לעומת סך השטח הנדרש עפ"י הפרוגרה.





**נספח 1 - קאסר א-סר מפת יעודי קרקע, מצב מאושר היום**





**נספח 2 – קאסר א-סר מפת יעודי קרקע, מצב מוצע לאחר אישור תכנית 624-0150003**

