

00-5154.30

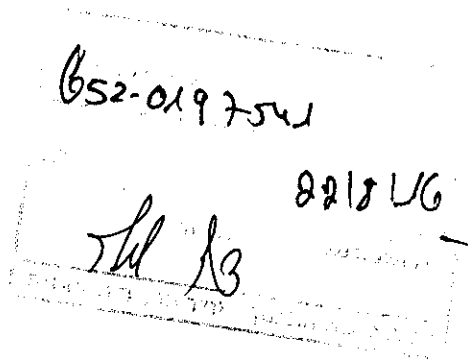
ק.ש.ת. קידום שירותי תכנון בע"מ

תכנית מס' 653-0197541

תכנית להגדלת זכויות בניה לקיה

פרוגרמה להקצאת שטחי ציבור למגורים

מסמך רקע



קשת קידום שירותי תכנון בע"מ

בן יהודה 1 ירושלים

טלפון 02-5001522 פקס 02-6253417

office.keshet@gmail.com

תאריך עדכון: דצמבר 2015

ק.ש.ת קידום שירותי תכנון בע"מ

התכנית המוצעת היא תכנית להגדלת זכויות בניה בשכונות 1, 3, 6 בלקיה. עקב הגידול באוכלוסייה והמצב הכלכלי המורכב של האוכלוסייה נוצר מצב בו שטחי הבניה שניתנו במגרשים על פי תכניות מאושרות אינם תואמים את צרכי האוכלוסייה וגודל המשפחה הממוצע. תכנית זו באה לתקן מצב זה על ידי הגדלת זכויות הבניה אשר תאפשר את מיצוי זכויות הבניה על פי תכנית זו לרבות תוספת יחידת דיור. על ידי כך יינתן מענה לצרכי המשפחות המתגוררות בישוב. הקצאות הקרקע הדרושות למוסדות ומבני הציבור הינן פועל יוצא של סך האוכלוסייה הצפויה מתוספת היקף יחידות הדיור המוצע בשטח התכנית.

לוח מס' 1 להלן מציג את היקף הקצאות הקרקע המשתמע מתוספת זכויות הבניה בלקיה. הבסיס לתחשיב הצרכים לצורכי ציבור הוכן על פי הוראות תדריך התכנון הבינמשרדי התקף לעת זו "תדריך תכנון להקצאות קרקע לצורכי ציבור של המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה - צוות בינמשרדי" (2005). גודל משק הבית הממוצע שנקבע בבסיס הפרוגרמה הוא 4.5 נפש ואחוז שנתון 2.7%. היקף השטח הנדרש כפי שעולה מלוח מס' 1 הוא 14.2 דונם. יש לציין כי תדריך זה נמצא בימים אלה בתהליך של עדכון על ידי משרד הפנים, לצורך ייעול השימוש בקרקע והתאמה לתמורות הדמוגרפיות של הקטנת גודל משק הבית הממוצע.

בישיבות התיאום שהתקיימו במועצה בהשתתפות לשכת התכנון המחוזית סוכם להכין תכנית לאורך כביש 31 אשר תספק מענה לצורכי הציבור מתוספת הגדלת זכויות הבניה על מנת לאפשר אישור תכנית זו. וכפועל יוצא מהתיאומים, הוכנה תכנית מס' 652-0183277 להקצאת שטח לצורכי ציבור בשכונה 6 בלקיה. התכנית קובעת היקף כולל של כ-40 דונם לצורכי ציבור לפי הפירוט דלהלן:

9.2 דונם לשב"צ

18.7 דונם לשצ"פ

10.1 דונם שב"צ+שצ"פ משולב

1.9 דונם ספורט ונופש.

תכנית מס' 652-0183277 אושרה בנובמבר 2015 והקצאת השטח הציבורי שנקבעה בה מספקת את מכסות הקרקע עבור תוספת זכויות הבניה בלקיה כמפורט לעיל. לאור האמור לעיל, אין צורך בתוספת שטח נוסף לצורכי ציבור למגורים.

ק.ש.ת. קידום שירותי תכנון בע"מ

לוח מס' 1. פרוגרמה לצרכי ציבור למגורים לתוספת זכויות הבניה בתכנית

					ממוצע משק בית	אחוז שנתון	גודל שנתון	נפשות:	יחידות דיור:	
29.12.2015					4.5	2.7	55	2,039	453	
הערות	משתמשים לכיתה	מס' מגרשים	שטח למגרש	יחידות למגרש	שטח (דונם)	כיתות	מס' שנתונים	מס' משתמשים		
מעון יום ב- 50% שימוש	25	1.1	1.0	3.0	1.0	3.3	3	83	מעון יום 0-3	שב"צ
	30	2.8	1.0	2.0	3.0	5.5	3	165	גני ילדים	
אין צורך בהקצאת קרקע לבית ספר יסודי							6	330	בית ספר יסודי	
אינו עומד במכסות סף; אין צורך בהקצאת קרקע								2,039	שירותי רפואה (מרפאות)	
אינו עומד במכסות סף; נדרש בית תפילה מרכזי ביישוב. אין צורך בהקצאת קרקע נוספת								2,039	שירותי דת	
אינו עומד במכסות סף; אין צורך בהקצאת קרקע נוספת								2,039	מרכז תרבות, קהילה, ספורט ונופש; מועדון קשישים; מועדון נוער	
					4.0	סה"כ תוספת לשב"צ הנדרשת מתוספת יחידות הדיור				
לפי 5 מ"ר לנפש לשצ"פ שכונתי וגינות פנים שכונתיות					10.2			2,039	שצ"פ שכונתי	שצ"פ
					14.2	סה"כ הקצאות לצרכי ציבור				