

# תכנית מפורטת למגורים

## שכונה 50 למגורים, כסייפה

### תכנית מס' 652-0674382



# נספח פרוגרמטי



מחוז:	דרום
מרחב תכנון מקומי:	נגב מזרחי
רשות מקומית:	כסיפה
סוג התכנית:	תכנית מפורטת
שטח התכנית:	217.1 דונם
קנה מידה:	ל"ר
מהדורה:	3 תאריך: 2021-04-29

עורך הנספח:	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	
	כתובת: אגודת הספורט הפועל 2, ירושלים	
טל:	פקס:	דוא"ל:
02-679-77-44	02-679-77-77	Mic-arc@mic-arc.com
עורך התכנית:	ארי כהן, אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ	
	כתובת: אגודת הספורט הפועל 2, ירושלים	
טל:	פקס:	דוא"ל:
02-679-77-44	02-679-77-77	Mic-arc@mic-arc.com



## ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים

אתי אפרתי-אריה, מיכאל וינד, אלה זילברפרב, אבי לינדנבאום, אמיר אלישע



### עקרונות לקביעת פרוגרמה

תכנית שכונה 50 היא תכנית לשכונת מגורים בדרום - מערב לכסיפה, דרומית לכביש 31. שטח השכונה כ - 217 ד' והיא כוללת כ-430 יח"ד וכן שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. התכנית כוללת הסדרה של מבני מגורים לתושבים הגרים בתחומה ומייעדת מגרשי מגורים עבור הריבוי הטבעי שלהם. עוד כוללת התכנית מגרשים למוסדות ומבני ציבור, שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים חקלאיים.



### גודל משק בית וגודל שנתון

הנתונים לחישוב גודל משק בית וגודל שנתון בשכונה 50 בכסיפה מתבססים על מספר משתנים ומגמות כדלהלן:

- גודל משק בית וגודל שנתון הקיימים בשכונות הקיימות במועצה ופזורה הבדואית
- שינויים הצפויים בגודל משק בית וגודל שנתון על פני השנים בהתאם למגמות ארציות
- קהל היעד של התכנית המוצעת



גודל משק בית לחישוב במגזר הבדואי כפי שמוצע לחישוב ע"פ התדריך להקצאת שטחי ציבור הינו 5.5 נפשות למשק בית. בשכונה מתוכננות לקום 430 יח"ד, ובהתאם לכך סך הנפשות הצפויות לשכונה כ- 2,365 נפשות.

לפי נתוני הלמ"ס, פרופיל מועצות מקומיות, הרשויות המקומיות בישראל 2009, פרסום מס' 1451, התפלגות האוכלוסייה ביישוב היא כדלהלן:

גילאים	אחוז
0-4	17.4%
5-9	15.7%
10-14	13.9%
15-19	11.6%
20-29	16.3%
30-44	14.7%
45-59	10.8%
60-64	1.1%
+65	2%

גילאים 17-0	53.5%
גילאי +75	0.5%

מכאן כי גודל שנתון ביישוב הקיים כיום עומד על - 2.9%.





## ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים

אתי אפרתי-אריה, מיכאל וינד, אלה זילברפרב, אבי לינדנבאום, אמיר אלישע



שכונה 80 מתוכננת כחלק מהיישוב הקיים ועתידה להתאפיין באותן מגמות דמוגרפיות. אופי ההתיישבות צפוי להיות של אוכלוסייה צעירה יחסית המשקפת פריון גבוה וכן הסדרת וכינוס פזורה לתוך השכונה המאופיינת גם היא בפרמטרים דמוגרפים גבוהים מן הממוצע במגזר הבדואי. בשקלול נתונים אלה לצד מגמה של ירידה כללית בפריון במגזר הבדואי, הונח כי גודל שנתון לצרכי חישוב הפרוגרמה יעמוד על 2.9% לשכבות גיל 0-19. בהתאם לזאת גודל שנתון יעמוד על 52 תלמידים בשכבת גיל.



מצבת מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים המוצעים בשכונה נותנת מענה לצרכי תושבי השכונה. המפתחות לקביעת ההקצאות לצרכי ציבור התבססו על מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, כפי שאושרה ע"י קבינט הדיור באוגוסט 2016, כאשר נערכו התאמות למוסדות חינוך לפי מדיניות מועצתית. לוחות 1 ו-2 בנספח א' מפרטים את הקצאות השטחים לצרכי ציבור. מענה לצרכי האוכלוסייה עבור בתי ספר יסודיים ומקיפים יינתנו בתחום העיר הקיימת. בהיבט שטחים פתוחים, התכנית מציעה שלושה שטחים ציבוריים פתוחים בשטחים של 1-2.5 ד', ועוד שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים פתוחים בסמוך לוואדיות כפי שיפורט בנספח א' להלן.



צרכי החינוך היסודי והעל יסודי יינתנו במסגרת תכנית 652-0396192 המאושרת, התכנית כוללת רזרבה עירונית לצרכי ציבור לבתי ספר יסודי ועל יסודי. תכנית 652-0396192 הגובלת לשכונה 50.

נספח א'

הקצאת שטחים לצרכי ציבור: שכונה 50, כסיפה

לוח 1: נתוני יסוד לחישוב הקצאות לצרכי ציבור	
מס' יח"ד	430
גודל משק בית - מספר נפשות למשק בית ממוצע	5.5
שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה	2.9

גודל האוכלוסייה	2,365
גודל שנתון	68
מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה	2



<http://iplan.gov.il/Pages/Professional%20Tools/PublicLand/PublicLand.aspx><sup>1</sup>





**ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים**

אתי אפרתי-אריה, מיכאל וינד, אלה זילברפרב, אבי לינדנבאום, אמיר אלישע



לוח 2: פירוט הקצאות שטח לצרכי ציבור בתכנית			
המענה הניתן בתכנית (בדונם/ מ"ר)	המענה הנדרש בתכנית		הצרכים הפרוגרמטיים
כמות השטח הנדרש לפי התדריך	כמות היחידות מותאמת לסביבה	כמות היחידות לפי התדריך	המוסד (סה"כ נדרש בתוספת/קיצוז ע"פ מצב קיים באזור או מדיניות כלל-עירונית)
1 דונם	4	4	מעון יום - כיתות
2	5	5	גן ילדים - כיתות
מענה מחוץ לתחום התכנית	מענה מחוץ לתחום התכנית	מענה מחוץ לתחום התכנית	בית ספר יסודי כיתות א-ו
מענה מחוץ לתחום התכנית	מענה מחוץ לתחום התכנית	מענה מחוץ לתחום התכנית	בית ספר על יסודי כיתות ז-יב
בריאות			
מענה מחוץ לתחום התכנית	מרפאה בינונית	1	מרפאה שכונתית - מ"ר
מענה מחוץ לתחום התכנית	תחנה בינונית	1	תחנה לבריאות המשפחה- אחיות
300 מ"ר	מועדון נוער קטן	1	מועדון נוער
כלל-עירוני			
לא נדרש	לא נדרש		רזרבה כללית - לפי 0.8 מ"ר לאדם
			מרחב ציבורי
6	6	6	סמוך - סף הבית (מינימום) ד' לפי 3 מ"ר לנפש
-	5.4		כלל-עירוני ד' לפי 3 מ"ר לנפש
9 דונם	-	-	סה"כ מרחב פתוח - ד'
4.8 דונם	-	10	סה"כ מבני ציבור
13.8			סה"כ הפרשות לצרכי ציבור

