

03/09/2018

להפקיד את התכנית
24/07/2019

תכנית מפורטת למגורים

שכונה 47, כסיפה

652-0407130

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

נספח פרוגרמטי

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: נגב מזרחי

רשות מקומית: כסיפה

סוג התכנית: תכנית מפורטת

שטח התכנית: 702 דונם

קנה מידה: ל"ר

מהדורה: 2 תאריך: 23/10/18

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	

עקרונות לקביעת פרוגרמה :



שטח התכנית הינו 702 דונם הנמצא בחלקה המצפון מזרחי של העיר כסייפה. התכנית כוללת סה"כ 742 יח"ד במתווה של הסדרה במקום, ריבוי טבעי לתושבי השכונה וכן עתודה לריבוי טבעי לעיר. מעבר למגורים התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשימושי מסחר ותעסוקה בחלק הדרומי הקרוב למרכז העיר. ההפרשות לצרכי ציבור כוללות 50 דונם למבני ציבור ו 15 דונם לשטח ציבורי פתוח.

גודל משק בית וגודל שנתון



השיקולים לחישוב גודל משק בית וגודל שנתון בשכונה 47 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 4.5 נפשות למשק בית. היות והתכנית עתידה להתאכלס בזמן קצר לאחר אישורה וגודל מ"ב ביישוב כיום עומד על 5.65 נפשות, הפרוגרמה לצרכי ציבור נערכה עבור גודל משק בית – 5.5



בשכונה מתוכננות לקום 730 יח"ד בתכנון מפורט, ובהתאם לכך סך הנפשות הצפויות לשכונה הינו – 4,015 נפשות.

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

גילאי 0-4 : 17.4%

גילאי 5-9 : 15.7%

גילאי 10-14 : 13.9%

גילאי 15-19 : 11.6%

גילאי 20-29 : 16.3%

גילאי 30-44 : 14.7%

גילאי 45-59 : 10.8%

גילאי 60-64 : 1.1%

גילאי +65 : 2%

גילאי 0-17 : 53.5%





גילאי +75 : 0.5%

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

שכונה 47 מתוכננת כחלק מהיישוב הקיים ועתידה להתאפיין באותן מגמות דמוגרפיות. אופי ההתיישבות צפוי להיות של אוכלוסייה צעירה יחסית המשקפת פרוץ גבוהה וכן כינוס 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 116 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**¹, 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 ציבורי. מענה לצרכי האוכלוסייה עבור בית ספר על יסודי יינתן בתחום העיר הקיימת.

בנוסף על הקצאות הקרקע הדרושות על פי פרוגרמה, התכנית מציעה תוספת של מגרש לצרכי ציבור בשטח של כ-7 ד' עבור צרכי המועצה היכול לשמש להקמת בית ספר מקצועי בעל זיקה לאזור המלאכה או להשלמת חוסרים עירוניים אחרים.



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





**נספח א'
הקצאת שטחים לצרכי ציבור: שכונה 47, כסיפה**

לוח 1: נתוני יסוד לחישוב הקצאות לצרכי ציבור	
מס' יח"ד	742
נפשות למשק בית ממוצע גודל משק בית - מספר	5.5
שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה	2.9

גודל האוכלוסייה	4015
גודל שנתון	116
מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה	4



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/קיצוץ ע"פ מצב קיים באזור או מדיניות כלל-עירונית)
9	16	9	מעון יום - כיתות
12	16	12	גן ילדים - כיתות
26	26	26	בית ספר יסודי כיתות א-ו - כיתות (לפי 0.5 דונם לכיתה)
יינתן מענה במסגרת העיר הקיימת		26	בית ספר על יסודי כיתות ז-יב - כיתות (לפי 0.75 דונם לכיתה)
בריאות			
500 מ"ר בנוי		1	מרפאה שכונתית - מ"ר
250 מ"ר * 2 משולב במגרש ציבור או סחיר		2	תחנה לבריאות המשפחה- אחיות





מועדון נוער	230 משתתפים	250 מ"ר	
כלל-עירוני			
רזרבה כללית – לפי 0.8 מ"ר לאדם	3.2	3.2	ניתן לתכנן בשטח בייעוד חקלאי
מרחב ציבורי			
סמוך - סף הבית ירוק (מינימום) ד'	10		
סמוך - סף הבית תפקודי (מקסימום) - ד'	2		
מורחב - התשתית העירונית ירוק (מינימום) - ד'	-		
מורחב - התשתית העירונית תפקודי (מקסימום) - ד'	-		
כלל-עירוני ירוק - ד'	0		
סה"כ מרחב פתוח ירוק (מינימום) - ד'	10		
סה"כ מרחב פתוח תפקודי (מקסימום) - ד'	2		
סה"כ מבני ציבור – ד'	47	50	
סה"כ שטחים במרחב הציבורי - ד'	9	15	
סה"כ הפרשות לצרכי ציבור – ד'		65	

