



הוועדה המחוזית החליטה ביום:

ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים

אתי אפרתי-אריה, מיכאל וינד, אלה זילברפרב, איסל וינד, חוה גלילי, אלניש

26/10/2020

להפקיד את התכנית

30/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מפורטת למגורים

שכונה 56, כסיפה

652-0772384



## נספח פרוגרמטי



מחוז: דרום

מרחב תכנון: נגב מזרחי

מקומי:

רשות מקומית: כסיפה

סוג התכנית: תכנית מפורטת

שטח התכנית: 110.9 דונם

קנה מידה: ל"ר

מהדורה: 2 תאריך: 08/02/2021

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



## ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים

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



### עקרונות לקביעת פרוגרמה:

שכונת מגורים בכסיפה. שטח השכונה הינו כ- 111 ד' ומוצעות בה 171 יח"ד, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, חזית מסחרית ומערכת דרכים ושבילים, וכן שטחים לחקלאות. מטרת התכנית לתת מסגרת תכנונית למגורים עבור תושבי השכונה, ייעוד מגרשי מגורים לריבוי הטבעי לשנת היעד, וכן שימושים נלווים למגורים ושטחים חקלאיים כאמור לעיל. הפרוגרמה לצרכי ציבור נקבעה כמפורט במסמך זה להלן.



### גודל משק בית וגודל שנתון

השיקולים לחישוב גודל משק בית וגודל שנתון בשכונה 56 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 171 יח"ד, ובהתאם לכך סך הנפשות הצפויות לשכונה הינו כ-941 נפשות. ע"פ נתוני הלמ"ס, פרופיל מועצות מקומיות, הרשויות המקומיות בישראל 2009, פרסום מס' 1451, התפלגות האוכלוסייה ביישוב 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%.





## ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים

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



שכונה 56 מתוכננת כחלק מהיישוב הקיים ועתידה להתאפיין באותן מגמות דמוגרפיות. אופי ההתיישבות צפוי להיות של אוכלוסייה צעירה יחסית המשקפת פריון 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 28 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 ההקצאות השטחים לצרכי ציבורי. מענה לצרכי האוכלוסייה עבור בתי ספר יסודיים ומקיפים יינתנו בתחום העיר הקיימת. בהיבט שטחים פתוחים, התכנית מציעה שטחים ציבוריים פתוחים בשטחים שונים במנעד של כ-0.5-6 דונם, ושטחים למוסדות ומבני ציבור עבור צרכי האוכלוסייה הקיימת והעתידית. פירוט צרכי הקבוצה בלוח 2 להלן.



נספח א' – הקצאת שטחים לצרכי ציבור: שכונה 56, כסיפה

לוח 1: נתוני יסוד לחישוב הקצאות לצרכי ציבור	
מס' יח"ד	171
נפשות למשק בית ממוצע גודל משק בית - מספר	5.5
שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה	2.9

גודל האוכלוסייה	941
גודל שנתון	28
מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה	1



<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 הפרוגרמתיים
	כמות היחידות מותאמת לסכיבה	כמות היחידות לפי התדריך	המוסד (סה"כ נדרש בתוספת/קיזוז ע"פ מצב קיים באזור או מדיניות כלל-עירונית)
1	2	2	מעון יום - כיתות
1.5	3	3	גן ילדים - כיתות
מחוץ לשכונה. האיתורים לבתי הספר לפי כללי התכנית הכוללנית וייקבעו במסגרת תכנית היישום.	6	6	בית ספר יסודי כיתות א-ו - כיתות (לפי 0.5 דונם לכיתה)
מחוץ לשכונה. האיתורים לבתי הספר לפי כללי התכנית הכוללנית וייקבעו במסגרת תכנית היישום.	6	6	בית ספר על יסודי כיתות ז-יב - כיתות (לפי 0.75 דונם לכיתה)
בריאות			
נדרש 95 מ"ר מבונה - לא עובר סף לבנייה - אולי ניתן לשלב בחומים הקיימים הקצאה מבונה	1	1	מרפאה שכונתית - מ"ר
0	0	0	תחנה לבריאות המשפחה- אחיות
150-250 מ"ר מבונה		102 משתמשים	מועדון נוער
כלל-עירוני			
-	-	-	רזרבה כללית - לפי 0.8 מ"ר לאדם
			מרחב ציבורי
		4	סמוך - סף הבית ירוק (מינימום) ד'





**ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים**

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



		1	סמוך - סף הבית תפקודי (מקסימום) - ד'
		2	מורחב - התשתית העירונית ירוק (מינימום) - ד'
		0	מורחב - התשתית העירונית תפקודי (מקסימום) - ד'
		0	כלל-עירוני ירוק - ד'
		6	סה"כ מרחב פתוח ירוק (מינימום) - ד'
		1	סה"כ מרחב פתוח תפקודי (מקסימום) - ד'
2.5 זונם			סה"כ מבני ציבור
7 זונם			סה"כ שטחים במרחב הציבורי - ד'
9.5 ד'			סה"כ הקצאות לצרכי ציבור

