

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/05/2021

להפקיד את התכנית

30/06/2021

תכנית מפורטת מס' 652-0840520

כסייפה, שכונה 54 למגורים

נספח פרוגרמה - הקצאת שטחים לצרכי ציבור

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מחוז : דרום

מרחב תכנון מקומי : אבו בסמה

רשות מקומית : כסייפה

סיווג התכנית : תכנית מפורטת

שטח התכנית : 467.96 דונם

קנה מידה : ל"ר

מהדורה : 5 תאריך : 10/06/2021

חיים פיאלקוף		עורך הנספח :
כתובת : רח' הטייסים 12 ירושלים 9250906		
דוא"ל :	פקס :	טל :
cfialk@gmail.com	02-5861913	050-624-7327
ארי כהן, אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ		עורך התכנית :
כתובת : גן טכנולוגי 1, מלחה, ירושלים 9695101		
דוא"ל :	פקס :	טל :
Mic-arc@mic-arc.com	02-679-7777	02-679-7744

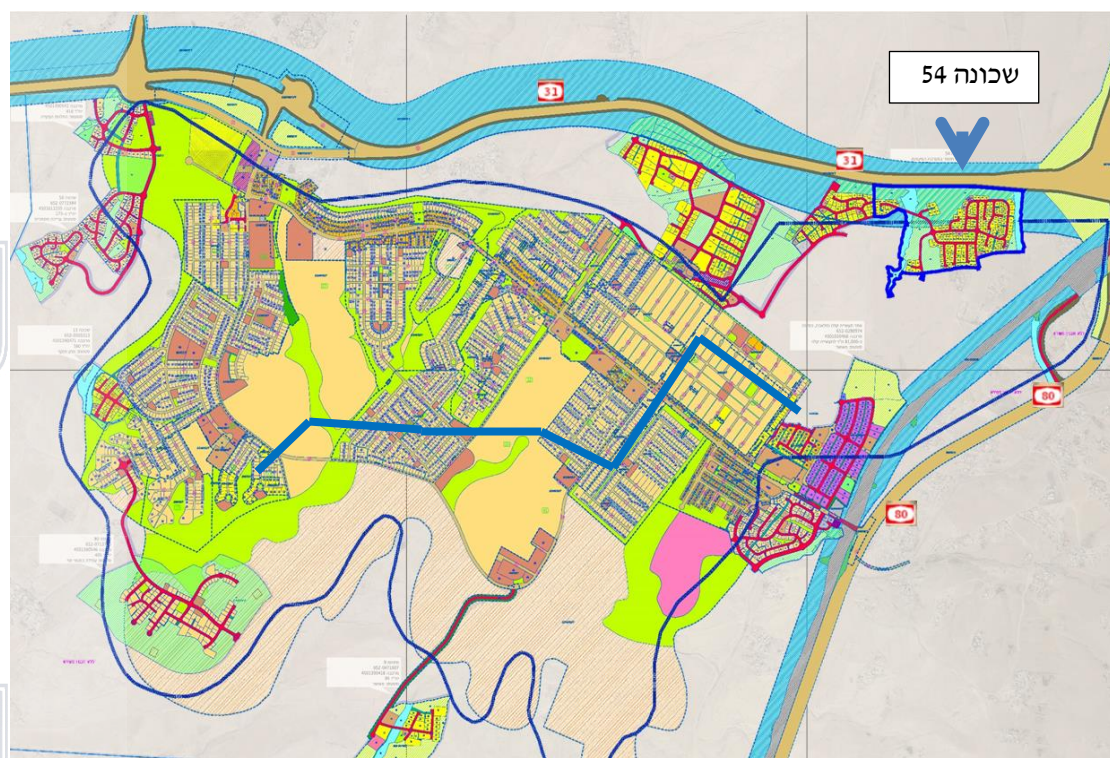


## מבוא

שכונה 54 בכסייפה נמצאת בצפון מזרח היישוב הקיים, דרומית לכביש 31 ומערבית לכביש 80. גודל השטח כ-468 ד' (איור 1). רוב השטח מיועד למגורים אי ע"פ התכנית המתאר בתוקף. התכנית מיועדת ל-800 יח"ד כ-200 מגרשים לערך, בעיקר לצורך הסדרת אוכלוסייה במקום (משפחת אבו גודה) וכן שטחים למוסדות ציבור (איור 2). תכנון השכונה הוא חלק ממהלך רחב יותר של מאמצים להסדרה במקום ברחבי היישוב.



### איור 1. מיקום השכונה בהקשר הכלל-עירוני



## איור 2. תשריט השכונה



## הקצאת שטחים לצרכי ציבור

המפתחות לקביעת הקצאת השטחים לצרכי ציבור התבססו על מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור<sup>1</sup> (להלן: "המדריך"), כפי שאושרה ע"י הממשלה בספטמבר 2016.

### הנחות בסיס

המשתנים המרכזיים לעריכת החישובים להקצאת שטחים לצרכי ציבור הם כדלהלן:

- סה"כ יחידות דיור לשכונה בקיבולת נומינלית - 800 יח"ד
- תמהיל מגרשים - צמודי קרקע למיניהם (מגורים א' עד 3 קומות, 2-3 יח"ד למגרש לרוב לפי "דור ההתיישבות/ההסדרה בצפיפות של 6 יח"ד/ד'.
- שיעור מימוש – במקרה של כסייפה, שיעור המימוש מרבי נערך ב-60%. מקדם מימוש זה לוקח בחשבון את קצב מימוש המגרשים עצמם במסגרת הסדרת התביעות ואת קצב ציפוף המגרשים ושיווקם, כאשר ההערכה היא שמימוש מלוא פוטנציאל אחוזי בנייה/יח"ד בכל מגרש ומגרש עשוי להיות איטי ביותר ולהתרחש באופן חלקי על פני השנים.
- סה"כ יחידות דיור לשכונה 54, לפי שיעור המימוש -  $480 = 0.6 * 800$  יח"ד
- אפיון אוכלוסייה - בדואים בנגב לפי הפרופיל שהוגדר במדריך

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



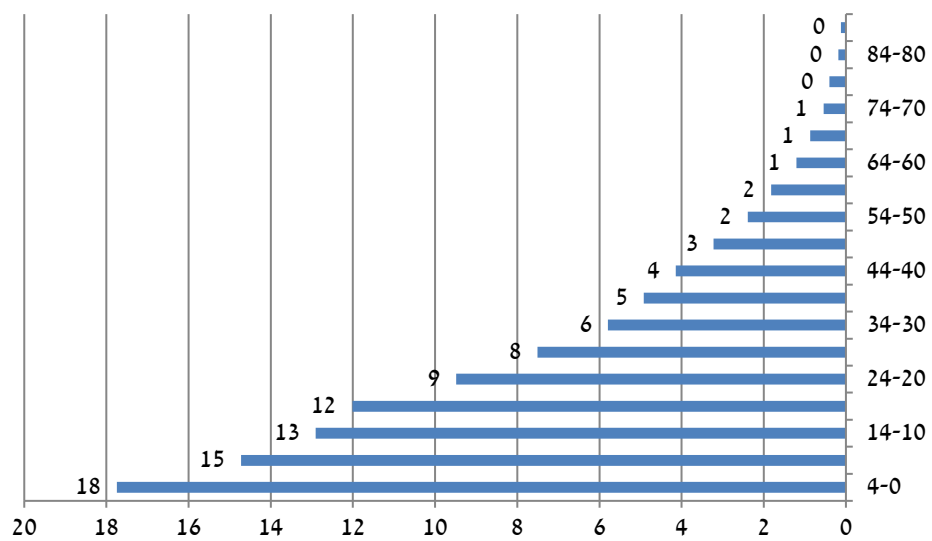


- גודל משק בית ממוצע – 5.5 נפשות למשק בית (לפי התכנית הכוללת)
- אחוז שנתון (0-19) - 2.8% (לפי נספח ב' במדריך)
- סה"כ אוכלוסייה לשכונה 54 - כ-2,600 נפש ( $2,640 = 5.5 * 0.6 * 800$ )
- גודל שנתון לשכונה 54 – 70 ילדים ( $70 = 0.028 * 4.5 * 0.6 * 800$ ) (74 ילדים)

יצוין כי על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מסוף שנת 2019, שיעור שנתון לגילאי 0-19 הוא 2.87% (איור 3).



איור 3. התפלגות גילאים בכסייפה, סוף 2019 (ב-%)



מקור : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסייה ביישובים לפי מין, גיל ואזור סטטיסטי 2019,

[http://www.cbs.gov.il/reader/?Mival=cw\\_usr\\_view\\_SHTML&ID=629](http://www.cbs.gov.il/reader/?Mival=cw_usr_view_SHTML&ID=629)



### המלצות להקצאת שטחים לצרכי ציבור

לוח 1 מפרט את הנחות היסוד לעריכת הפרוגרמה.





לוח 1. הנחות היסוד לעריכת הפרוגרמה	
שם התכנית	היישוב
שכונה 54 למגורים	כסייפה
סה"כ יח"ד	800
שיעור מימוש (%)	60
סה"כ יח"ד הצפויות להתממש	460
גודל משק בית - מספר נפשות למשק בית ממוצע	5.5
שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה (%)	2.80
גודל האוכלוסייה	2,640
מספר ילדים בשנתון	74
מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה	2.7

לוח 2 ואיור 4 מפרטים את היקף ומיקום ההקצאות המוצע לשכונה 54 בכסייפה. סה"כ נדרשים כ-24 ד' לצרכי ציבור, מהם 7 עבור מוסדות ציבור, בעיקר מעונות יום וגני ילדים ו-17 ד' עבור מרחב ציבורי פתוח, בעיקר גינות כיס ומגרשי משחקים, כאשר חלק מהשטחים הטקטניסיביים יכולים להינתן בערוצי הנחלים.

לוח 2. היקף ההקצאות המוצע לשכונה 54 בכסייפה			
השימוש	יחידות	שטח (ד')	הסבר
מעון יום – כיתות	6	2.0	הנחת יסוד של 50% השתתפות. 2 מגרשים בני 1 ד' כל אחד
גן ילדים – כיתות	7	4.0	שני מגרשים של 1.5-2.0 ד' : בכל אחד מקבץ של 3-4 כיתות. בתיאום עם משרד החינוך זכויות הבנייה במגרשים שמיועדים לגני ילדים יאפשרו בנייתם של עד 6 כיתות ב-2 ד'.
בית ספר יסודי – כיתות	16		מחוץ לשכונה. האיתורים לבתי הספר לפי כללי התכנית הכוללנית וייקבעו במסגרת תכנית היישום.
בית ספר על-יסודי כיתות	16		מחוץ לשכונה. האיתורים לבתי הספר לפי כללי התכנית הכוללנית וייקבעו במסגרת תכנית היישום.
חינוך מיוחד מעון יום – כיתות	1		אין סף כניסה
חינוך מיוחד גן ילדים – כיתות	1		אין סף כניסה
חינוך מיוחד בית ספר יסודי – כיתות	1		אין סף כניסה



אין סף כניסה		1	חינוך מיוחד בית ספר על-יסודי -כיתות
			רווחה
אין סף כניסה		4	מרכז יום לקשיש מוגבלים - מספר משתתפים
אין סף כניסה		0	מרכז יום לקשיש תשושים - מספר משתתפים
משולב עם מוסדות ציבור אחרים במרכז העיר		29	מחלקה לשירותים חברתיים לשכת רווחה(מ"ר בנוי)
		-	רזרבה רווחה כלל-עירוני - דונם
אין סף כניסה		1	תחנה לבריאות המשפחה - אחיות
אין סף כניסה		264	מרפאה שכונתית - מ"ר
משולב עם בית הספר (יסודי או על-יסודי) כאגף קהילתי			מרכז תרבות וקהילה - משתמשים או סוג מרכז
	0.5	207	מועדון נוער/תנועות נוער - משתמשים
אין סף כניסה. מוצע לתת מענה כלל-יישובי במרכז העיר		-	מועדון לקשיש (לאזרח הוותיק) משתמשים
			דת
מגרש בן 0.5 ד'	0.5	-	מסגד/שיג (רזרבה)
			ספורט
אין סף כניסה. מוצע לתת מענה כלל-יישובי במוקד ספורט		-	מגרש כדורגל - דונם
אין סף כניסה		-	אצטדיון כדורגל - דונם
אין סף כניסה. מוצע לתת מענה כלל-יישובי במוקד ספורט		0	בריכת שחייה
			חירום
פתרון כלל-יישובי			משטרה - סוג מתקן
פתרון כלל-יישובי			מגן דוד אדום - סוג תחנה
פתרון כלל-יישובי			כיבוי אש - סוג תחנה
לפי מפתח של 0.3 מ"ר לנפש		0	רזרבה כללית - מ"ר
לפי 5 מ"ר לנפש, מזה 80% לפחות ירוק	10.6	10.6	סמוך - סף הבית ירוק מינימום - דונם



לפי 5 מ"ר לנפש, מזה עד 20% תשתית קשיחה	2.6	2.6	סמוך - סף הבית תפקודי מקסימום - דונם
שטח אקסטנסיבי בערוצי הנחלים		4.2	מורחב - התשתית העירונית ירוק מינימום - דונם
		1	מורחב - התשתית העירונית תפקודי מקסימום - דונם
		0	כלל-עירוני ירוק - דונם
		8	סה"כ מרחב פתוח ירוק מינימום - דונם
			סה"כ מרחב פתוח תפקודי מקסימום - דונם
	7.0		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
	13.2		סה"כ מרחב ציבורי פתוח
	20.2		סה"כ הקצאות לצרכי ציבור



איור 4. מיקום צרכי הציבור המוצעים לשכונה 54 בכסייפה

