



<b>שכונת עובדי קרקע במסגרת חקלאית/</b>	<b>תכנית 356-0474437</b>
<b>עוספיא</b>	
<b>פרוגרמה לצרכי ציבור</b>	<b>עורכים: אבירם אדריכלים בע"מ</b>

תאריך

### 1. מבוא

עמק הזיתים הינו עתודת הקרקע העיקרית לפיתוח מגורים בעוספיא. ביוני 2015 אושרה תכנית מפורטת לעמק הזיתים 356-0096750. תכנית הליבה החקלאית הוכנה בעקבות הנחייה של הוועדה המחוזית בהחלטתה למתן תוקף לתכנית הכוללת לעמק הזיתים. מטרתה: המשך פיתוח השכונה ומתן מענה לתוספת של כ-430 יח"ד נוספות. התכנית מבוססת על שלד הדרכים, תשתיות ומערך שטחים ציבוריים אשר אושר בתכנית עמק הזיתים.



התכנית הינה על קרקע פרטית, אי לכך התכנון מגיע מלמטה וכך גם הקצב שבו תיושם התכנית. אחוזי המימוש הצפויים הינם נמוכים והם נלקחו בחשבון בעת קביעת ההקצאות לצרכי ציבור.

### 2. שיטת עבודה

הקצאות לצרכי ציבור נבחנו כנגזרת של קיבולת השטח שיפותח למגורים תוך הפעלת מקדמי מימוש (שידורו בהמשך) ובתהליך של חילוץ לאחור באמצעות גודל שנתון נגזר גודל האוכלוסיה לו יש לתת מענה בתכנית. כמו כן, נבחנו קיומם של ספי כניסה לשירותים ציבוריים ומידת המענה בתחומי התכנית ובתחומי היישוב.



### 3. מערך שירותים/ שימושים ציבוריים קיים ביישוב ופריסתו

הוצג במסגרת הפרוגרמה המלאה לעמק הזיתים.

### 4. הגדרת אזור ייחוס

נקודת ההנחה שלנו שעל השכונה לספק את צרכיה בהיבט מעונות יום וחינוך קדם יסודי וכן מהיבט שטחים פתוחים. לקבלת שירותים בתחום החינוך היסודי והעל-יסודי ניתן מענה יישובי מחוץ לקו הכחול. כנ"ל לגבי צרכים בתחומי תרבות, נופש וספורט המקבלים מענה ברמה היישובית.

### 5. מאפיינים דמוגרפים קיים וחזוי

#### גודל אוכלוסיה פוטנציאלי

נכון לסוף שנת 2011 מנתה האוכלוסיית עוספיא כ-11,100 תושבים<sup>1</sup>. מתוך אלו, כ-75% דרוזים והשאר נוצרים, מוסלמים ואחרים. אוכלוסיית עוספיא גדלה פי 3.3 ב-50 השנים האחרונות כאשר אחוז הגידול השנתי הממוצע בעוספיא אינו יציב ונע בין 1%-3.5% לשנה. אחוז הגידול השנתי של כלל האוכלוסיה הדרוזית בישראל עומד על 1.8%. בהתבסס על מגמות אלה ותחזיות הלמ"ס ביחס לשינוי הצפוי בשיעור הגידול השנתי הממוצע באוכלוסיה נקבעו שיעורי הגידול הצפויים. על פי חישוב שנעשה על ידי מתכנני המתאר תעמוד אוכלוסיית עוספיא בשנת 2030 על כ-13,800 תושבים. חישובי ההקצאות לצרכי ציבור אינם נובעים מגידול האוכלוסיה הקיימת במקום, אלא כנגזרת של הקיבולת המתאפשרת במסגרת התכנית, תוך התחשבות במימושים.



<sup>1</sup> למ"ס, שנתון סטטיסטי לישראל, 2012

**גודל משק בית<sup>2</sup>**

גודל משק בית ממוצע ביישוב עומד על 3.74 נפשות. מתוך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה כי בין השנים 2005-2009 קטן גודל משק בית באוכלוסיה הלא-יהודית בכ-0.38% בשנה. הפעלת מקדם זה על גודל משק בית בעוספיא מעלה כי צפוי לקטון ל-3.5 לשנת 2020 ו-3.4 נפשות למשק בית לשנת 2030. גודל משק בית ממוצע בתחומי "עמק הזיתים" הינו גדול מהמוצע היישובי עקב הרכב גבוה של משפחות צעירות ועומד היום על 4.1 נפשות וצפוי לקטון לכדי 3.7 נפשות לשנת 2030.

**6. קיבולת יח"ד ואוכלוסיה**

מס' יח"ד: 95 גודל האוכלוסייה: 351	קיבולת מאושרת בתחומי התכנית (מתוקף תכנית עמק הזיתים)
מס' יח"ד: 429 גודל האוכלוסייה: 1,587	תוספת למגורים מוצעת בתכנית (עבורם מחושבת הפרוגרמה), עם הפעלת מקדמי מימוש
מס' יח"ד: 524 גודל האוכלוסייה: 1,939	סה"כ יח"ד והאוכלוסייה על פי התוכנית המוצעת (כולל מגורים מאושרים מתכנית קודמת) עם הפעלת מקדם מימוש (3 יח"ד לדונם) <sup>3</sup>

**7. קביעת התוספת הראלית לפיתוח**

**גודל אוכלוסיה מחושב לצרכי הקצאות לצרכי ציבור הנחות יסוד לקביעת תוספת ראלית**

שכונת עמק הזיתים הינה שכונה קיימת, אשר הוסדרה במסגרת תכנית 356-0096750. במסגרת התכנית הנוכחית הוסדרה חטיבת קרקע נוספת בהיקף של כ-200 דונם אשר נותרה חקלאית במסגרת התכנית הקודמת. בתכנית הנוכחית מוגדרים כ-140 דונם נוספים למגורים בצפיפות ממוצעת של 4.6 יחידות דיוור לדונם.

התכנית הינה על קרקע פרטית (אחוזים בודדים בידי המדינה), אי לכך התכנון "מגיע מלמטה" וכך גם הקצב שבו תיושם התכנית- הרכב הבעלויות הייחודי והבנייה הרב-דורית המאפיינת את המקום. אחוזי המימוש הצפויים הינם נמוכים והם נלקחו בחשבון בעת קביעת ההקצאות לצרכי ציבור. תוספת יחידות דיוור מקסימלית בתכנית עומדת על כ-650 יח"ד, במימוש של 100% ובצפיפות המוכתבת. מימוש זה אינו ראלי ע"פ התחזיות.

**הנחת היסוד שלנו (שגם היא מחמירה לאור הקיים בשטח) מעריכה מימושים של כ-66% מהקיבולות למגורים בתכנית, משמע בחישוב קיבולת נלקחת בחשבון צפיפות ממוצעת של 3 יח"ד לדונם.** מקדם מימוש זה נקבע בשיתוף פעולה עם המועצה המקומית ולשכת התכנון המחוזית והוא לוקח בחשבון את נורמות הבנייה הקיימות ביישוב, קרקע שכבר בנויה בחלקה ואת החזקה הפרטית על הקרקע. חשוב לציין שבתהליך הגדרת הפרוגרמה היישובית על ידי מתכנני המתאר נטען כי בקרקע פרטית עומדים אחוזי המימוש על 25% בשטח בנוי ו-50% בשטח פנוי.

מימוש 3 יח"ד לדונם		מימוש 100%		מגורים	שטח	צפיפות מתוכנת
נפשות לפי מספר יח"ד	מתוכנתות הפעלת	נפשות לפי מספר יח"ד	מלאה/ בקיבולת			
3.7	429	3.7	650	141	4.6	1,587

בהתאם לטבלה הנ"ל מדובר בכ-430 יח"ד נוספות ובהתחשב בגודל משק בית ממוצע של 3.7 נפשות מדובר במתן מענה לאוכלוסיה (בתחומי הקו הכחול) בגודל 1,776 נפש.

<sup>2</sup> מתוך נתונים שנמסרו מצוות מתכנני המתאר של עוספיא, וכן דו"ח מתווה ופרוגרמה 2011.  
<sup>3</sup> ראה הסבר בנוגע ליכולת מימוש בסעיף 7



**8. פרוגרמה לצרכי ציבור**

על בסיס גודל האוכלוסייה שחושב כנגזרת מהשטחים שיפותחו למגורים במסגרת התכנית ולאור ניתוח המצב הקיים נערכה פרוגרמה כמותית לשירותים ומוסדות ציבור בעוספיא. הפרוגרמה נערכה לפי גודל משק ממוצע של 3.7 נפשות. על פי נתוני גודל משק בית בשכונה עומד שנתון על כ-2% אך בהתאם לתיאום שבוצע מול מתכנני המתאר הוחלט לקבוע גודל שנתון חזוי 1.8% וזאת על מנת לשמור על תאימות להנחות מתאר.

<b>עמק הזיתים-ליבה</b>	<b>6.3.17</b>
מס' יח"ד	429
גודל משק בית	3.7
סה"כ אוכלוסייה	1,587
גדול שנתון	2.00%
מס' תלמידים	32

מוסד	סוף כניסה (יח"ד)	נדרש (כ/לא)	גילאים	סה"כ משתמשים חזוי	מספר כיתות שטח נדרש/ שטח בנוי	מספר מוסדות נדרש (תוספת)	פרמטרים לחישוב תוספת שטח נדרשת	שטח קרקע (דונם)	סה"כ שטח קרקע נדרש (דונם)
------	------------------	-------------	--------	-------------------	-------------------------------	--------------------------	--------------------------------	-----------------	---------------------------

**א. חינוך, תרבות, קהילה, חברה וספורט**

מעון יום	860	1	0-3	95.2	3	1	לפי סטנדרט 3 לכיתה, 3 כיתות למוסד	1	0.9
גני טרום-טרום חובה		1	3-4	31.7	1	1	לכיתה, 3 כיתות למוסד	1.5	0.8
גני טרום חובה וחובה	260	1	4-6	63.5	2	1	לפי 0.5 דונם לכיתה, 3	1.5	1.1
בי"ס יסודי	780	1	6-12	190.5	7	0	לכיתה, 18 כיתות למוסד	9	0.0
בי"ס על יסודי	1,566	1	12-18	190.5	7	0	לפי 0.75 דונם לכיתה, 30 כיתות למוסד	22.5	0.0
מרכז תרבות	2,350	-			1	1		16.0	0.0
בית ספר חינוך מיוחד	2,857	-	6-21		1	0		4.5	0.0
מועדון תנועת נוער	2,703	-			0	0		3.8	0.0
מרכז יום לקשיש	25,000	-			1	1		1.0	0.0

**סה"כ מוסדות ציבור**

2.7

**ג. שטחים פתוחים**

7.9

5

10.6

**סה"כ**



פרוגרמה ע"פ פורמט חדש של מנהל התכנון/ מרץ 2017



שם התכנית	היישוב	מטרת התכנית	מאפייני אוכלוסייה	גודל היישוב
עמק הזיתים-שינוי ייעוד הליבה החקלאית 356-0474437	אחר...	מתחם חדש	דרוזי	יישוב קטן - עד חמישים אלף

סה"כ יח"ד	429
גודל משק בית - מספר נפשות למשק בית ממוצע	3.7
שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה	0.020



גודל האוכלוסייה	1,587
מספר ילדים בשנתון	32
מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה	1.2

פירוט הקצאות שטח לצרכי ציבור בתכנית:							
הערות	המענה הנדרש בתכנית						הצרכים הפרוגרמטיים
	שטח בנוי (מ"ר)	שימושים נוספים משולבים	שטח קרקע (דונם)	ייעוד	מגרש מספר	כמות היחידות מותאמת לסביבה	
							המוסד סה"כ נדרש בתוספת/קיצוץ ע"פ מצב קיים באזור או מדיניות כלל-עירונית
							חינוך
							מעון יום - כיתות
אשכול גנים- 3 כיתות				ציבורי 1	505	3	2
מגרש 500 בגודל 6 דונם, מתוכו יוקצו 1.5 דונם לאשכול גנים (3 כיתות), ניתן לשלב מרפאה קטנה במגרש	200	אחר...	1.5	ציבורי	500	3	3
							7
							7
							-
							בריאות
							פחות משתי אחיות אין סף כניסה
משולב במגרש 500							מרפאה קטנה 200-300 מטר מרובע
							-
							רווחה
							פחות מ-40 מטופלים- אין סף כניסה
							מרכז יום לקשיש מוגבלים
							פחות מ-15 מטופלים- אין סף כניסה
							מרכז יום לקשיש תשושים



## הערות והמלצות:

1. מעונות יום וגני ילדים - בנוסף להקצאות במסגרת תכנית 'עמק הזיתים', בתכנית הנוכחית הוגדל אחד המגרשים בכ-2 דונם (תא שטח 500). זאת ועוד, נקבע בהוראות התכנית כי ניתן לשלב מעונות וגני ילדים במסגרת הבנייה המוצעת למגורים, תוך שמירת התנאים הנדרשים לפעילות אותם מוסדות.
2. חינוך יסודי - מענה מחוץ לתחומי קו כחול. קיימת תכנית עד/256 לבית ספר בקיבולת 18-20 כיתות לימוד המשלים את המענה הנדרש ברמה היישובית. לבית ספר יש היתר ובימים אלה נכנס לשלבי ביצוע (יסודי א'-מסומן בפרוגרמה יישובית F). בנוסף, בית ספר יסודי ג' ביישוב שפונה בעבר הוגדר ככשיר לשימוש וכיום מאכלס 2 כיתות בלבד- פוטנציאל ל-12 כיתות לימוד. בדיקות מקיפות לגבי מענה כלל ישובי מבוצעות בימים אלה ע"י מתכנני המתאר.
3. בית ספר לחינוך מיוחד - בהנחיית מתכנני המתאר ישולב במסגרת התכנית בהיקף של 5 דונם. ישמש את תושבי דליה ועוספיה ומוקם בנגישות לדרך הראשית (כביש 672). מסומן בפרוגרמה יישובית G.
4. חינוך על-יסודי - קיים היצע של 58 כיתות לימוד אשר מספק לשנים הקרובות. בית ספר אורט רונסון שהיה משותף לדליה ועוספיה החל משנת הלימודים הנוכחית משרת את תלמידי עוספיה בלבד ומאפשר תוספת של כ-20 כיתות לימוד (מסומן בפרוגרמה יישובית J).
5. מרכז תרבות וקהילה - בעוספיה קיים מתנ"ס פעיל. עם זאת הוחלט להקדיש במסגרת המרכז האזרחי המתוכנן בסמיכות לליבה החקלאית אפשרות למיקום אולם מופעים קטן וחללים רב-תכליתיים לפעילות קהילתית בהיקף כולל של כ-1,500 מ"ר.
6. מגרשי ספורט - ללא הקצאה נפרדת. ישולבו בבתי ספר ובשצ"פים.
7. בתי תפילה - על פי דרישה, ניתן למקם בעתודות שהוגדרו לטובת מוסדות ציבור.
8. בית עלמין - נקבע בתכנית המתאר כי אין צורך בתוספת שטח לבית עלמין.
9. שירותי בריאות - ניתן לשלב מרפאות קופ"ח וכד' בשטחים הסחירים במרכז האזרחי. בנוסף ניתן לשילוב במגרשים הציבוריים המעורבים (תא שטח 500).
10. שטחים ציבוריים פתוחים -
  - א. מכסת השטח הפתוח היישובי לנפש, הנדרשת לפי התקנים המקובלים עומדת על 10 מ"ר לנפש. מתוכם 5 מ"ר לנפש ברמת סף בית, 2 מ"ר לנפש ברמה עירונית ועוד 3 מ"ר ברמה כלל-עירונית. תכנית בהיקף הנדון אינה מחויבת לתת מענה לצרכים כלל-עירוניים.
  - ב. שימוש בפוטנציאל השטחים הטיבעיים המקיפים את השכונה (הר הכרמל, ואדיות וחורשות), הן מבחינת קשרים פיזיים לאתרי מורשת, טבע ונוף, והן מבחינת הקשרים ויזואליים-תצפיות, חלונות לנוף. לאור הנ"ל, בחישוב הפרוגמה הנחת יסוד: 5 מ"ר לנפש.
  - ג. התכנית מצויה בגבולו הדרומי של המרכז האזרחי המתוכנן של השכונה במסגרתו אושר פארק בהיקף של כ-10 דונם ורחבה עירונית בהיקף של כ-4.5 דונם נוספים. בנוסף, במסגרת התכנית הוגדרו שצ"פ מקומיים בהיקף 1-2 דונם וכן שצ"פ נוסף בגבולה הדרומי של התכנית הנושק לואדי.

