

משרד הפנים
מחוז מרכז
 19. 01. 2014
 נתקבל
 תיק מס' _____

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום
 20/11/2013 (11/100)
 לאשר את תכנית 1100012

תקציר פרוגרמתי - נספח רקע להוראות תכנית
 תכנית המתאר הכוללת לכפר ברא נערכה על בסיס הניתוח הדמוגרפי והתחזיות, אשר נערכו במסגרת תכנית האב ליישוב, ואושרו עם אימוץ תכנית האב בועדה המחוזית בחודש פברואר 2014. צפי האוכלוסיה ביישוב בשנת 2020 הוא 5,000 נפש, בכ - 1,130 משקי בית, בגודל ממוצע של כ- 4.45 נפשות למ"ב.

א. כוגל א. שהם
 אדריכלים - משרד ארם ארם
 חזיתית 6, ח'א' מל' 56999

הפרוגמה עליה מבוססת תכנית המתאר מפורטת להלן:

1. חישוב הקיבולת והצפיפות

צפיפות (יח"ד לדונם)	שטח הקרקע למגורים נטו	מספר יח"ד			חישוב הקיבולת והצפיפות בתחום התכניות המאושרות
		סה"כ	במגרשים הפנויים	במגרשים התפוסים	
4.0	302	1200			קיבולת נומינלית מלאה על פי הזכויות בתכניות המאושרות (ובכלל זה 417 יח"ד בתחום תכנית ק1009)
	302	סה"כ	במגרשים הפנויים	במגרשים התפוסים	התפלגות הקיבולת הנומינלית בתחום התכניות המאושרות (ראה הערה 1)
		1200	579	620	
3.2	302	סה"כ	במגרשים הפנויים	במגרשים התפוסים	מימוש ריאלי לטווח התכנון בתחום התכניות המאושרות (כולל 470 יח"ד קיימות)
		970	454	516	

הערה 1: כולל יחידות הדיור הקיימות וכולל יחידות הדיור המתוכננות במסגרת תכנית ק1009.

צפיפות (יח"ד לדונם)	שטח הקרקע למגורים נטו (80% מהברוטו השכונתי של 80 דונם)	מספר יח"ד	חישוב הקיבולת והצפיפות בתחום השטחים הנוספים לפיתוח
5	64	320	קיבולת נומינלית ממוצעת בשטחים המיועדים לפיתוח למגורים
	64	224	מימוש ריאלי לטווח התכנון בשטחים (70%) המיועדים לפיתוח למגורים

צפיפות כלל ישובית	שטח הקרקע למגורים נטו	מספר יח"ד			סה"כ קיבולת וצפיפות בכלל התכנית
		סה"כ	בשטחי הפיתוח	בתכניות המאושרות	
4-5	366	סה"כ	בשטחי הפיתוח	בתכניות המאושרות	קיבולת נומינלית מתוקנת על פי הזכויות בתכניות המאושרות והזכויות המירביות בשטחי הפיתוח החדשים למגורים
		1,520	320	1200	
	368	סה"כ	בשטחי הפיתוח	בתכניות המאושרות	קיבולת ריאלי לטווח התכנון בכלל התכנית המוצעת
		1,194	224	970	

אוכלוסיה	יחידות דיור	נתונים מסוכמים לצורך חישובים פרוגרמטיים
5000	1,194	לטווח התכנון בכלל התכנית המוצעת ובהנחה של ירידה צפויה ל - 4.45 נפשות למ"ב

2. תחזית אוכלוסיה בתכנית האב

תחזית האוכלוסיה בתכנית המתאר עומדת על 5,000 נפש בשנת יעד התכנית - 2020.

3. התאמה לתמ"א - 35

- כפר ברא נמצא באזור, המוגדר בתמ"א כמרקם שמור משולב. הישוב מוגדר כדגם ישוב 5 (יעד אוכלוסיה מקסימלי של 5,000 נ'), ובלוח 1 נקבעה לו צפיפות מינימאלית ממוצעת של 4 יח"ד/ד.

- בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 21.12.09 על הפקדת התכנית, הצפיפות המינימאלית הממוצעת של תכנית המתאר עומדת על 5 יח"ד לדונם נטו ובכך עומדת בהוראות תמ"א 35.

4. חישוב שטחי הציבור הנדרשים (יעד אוכלוסיה של 5,000 נפש)פרוגרמה למבני ציבור :

1. **נתונים כלליים :** יעד אוכלוסיה 5,000 נפש
לפי ממוצע של כ- 4.45 נפשות למשק בית

2. **מעונות יום :** גודל שנתון 3.5% = 175 תלמידים
2.5 שנתונים, 35% השתתפות, 20 תלמידים לכיתה
$$3 \text{ דונם} = \frac{35\% \times 2.5 \times 175}{20} = 8 \text{ כתות} = 3 \text{ דונם}$$

3. **גני ילדים טרום חובה וחובה :**
גודל שנתון 3.5% = 175 תלמידים
3 שנתונים, 100% השתתפות, 24 תלמידים לכיתה
$$525 \text{ תלמידים} = 100\% \times 3 \times 175$$

22 כתות, לפי 500 מ"ר לכיתה = 11 דונם

4. **בית ספר יסודי :**
גודל שנתון 3.0% = 150 תלמידים
6 שנתונים, 100% השתתפות, 30 תלמידים לכיתה
$$900 \text{ תלמידים} = 100\% \times 6 \times 150$$

$$18 \text{ דונם} = \frac{900}{30} = 30 \text{ כיתות} = 2 \text{ בתי ספר} = 18 \text{ דונם}$$

5. חט"ב :

גודל שנתון $2.5\% = 125$ תלמידים
 3 שנתונים, 100% השתתפות, 32 תלמידים לכיתה
 $375 = 100\% \times 3 \times 125$ תלמידים

$$12 \text{ כיתות} = \frac{375}{32}$$

6. חט"ע :

גודל שנתון $2.5\% = 125$ תלמידים
 3 שנתונים, 80% השתתפות, 30 תלמידים לכיתה
 $300 = 80\% \times 3 \times 125$ תלמידים

$$10 \text{ כיתות} = \frac{300}{30}$$

סה"כ חט"ב וחטיבה עליונה ומתנ"ס בקריה משותפת בת 28 דונם

7. סה"כ שטחים למבני ציבור לחינוך = 60 דונם

8. מרכז משאבים = 1 דונם

9. מועדונים = 5 דונם

10. מסגדים = 4 דונם

11. בנין מועצה = 1 דונם

12. בית עלמין (במסגרת שצ"פ קיים) = 5 דונם

13. רזרבה (2% מכלל השטחים הציבוריים, כולל דרכים) = 6 דונם

סה"כ 82 דונם

5. סיכום השטחים המוקצים לצרכי ציבור

יעוד	נדרש ע"פ פרוגרמה	מצב מאושר (דונם)	תוספת המוצעת בתכנית זו (דונם)	סה"כ בתכנית המתאר
מבנים ומוסדות ציבור	77	33	⁽¹⁾ 17 + 27	77
שטח ציבורי פתוח (7.5 מ"ר לנפש)	38	41	22 (כולל רזרבה לשטחי ציבור)	63
ספורט ונופש (3.5 מ"ר לנפש)	18	-	⁽²⁾ 19	19

(1) שטח ביעוד מעורב. למוסדות ציבור ומסחר, בהערכה כי מתוכו ישמשו כ- 17 ד' למוסדות.

(2) כולל במתחם מס' 6 ביעוד "מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור"