



28/06/2018

תמל 1078 - כפר קאסם פרוגרמה לצרכי ציבור

רקע



כפר קאסם מונה כיום כ-21,800 תושבים המתגוררים ב-4,261 יחידות דיור. התכנית המוצעת מציעה תוספת של כ-1,626 יח"ד. התכנית משתרעת על פני 350 דונם. מסמך זה יציג פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לתדריך החדש של מנהל התכנון, ויציג את המענה שיינתן במסגרת התכנית, פריסת צרכי הציבור וההיצע מושפעים גם מתכנית מתאר מאושרת.

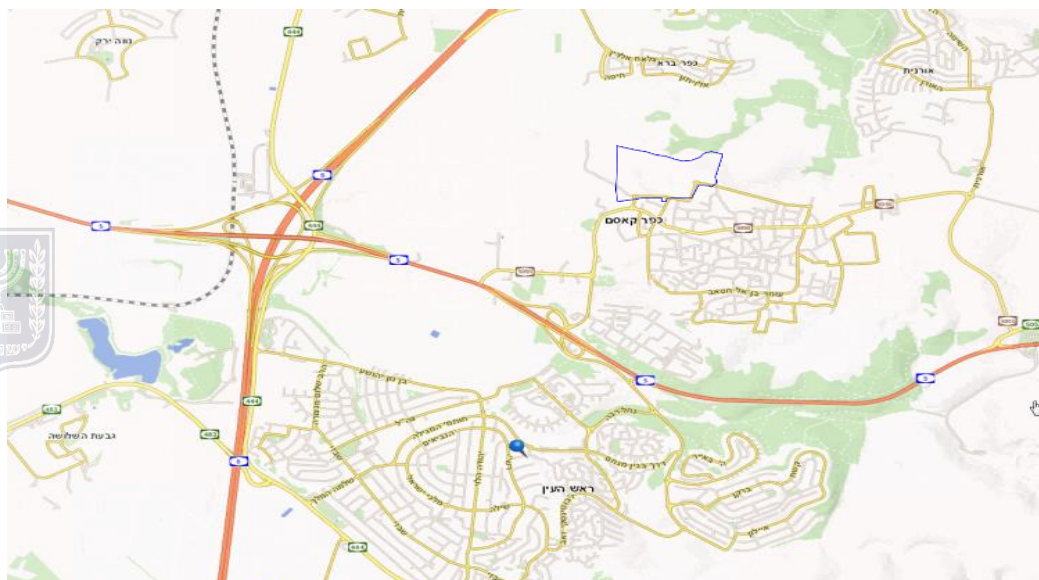
בעיר מתגוררות מספר חמולות כשלוש הגדולות הן משפחות עיסא, צרצור ובדיר. ניתן לזהות את משמעות השיוך לחמולה באזורי המגורים בעיר הותיקה, ובדפוסי ההצבעה למועצת העירייה. בנוסף, מתגוררים ביישוב כ-3,500 תושבים ממוצא בדואי, שהיגרו לעיר מן הנגב. ישנה הפרדה בין ערביי העיר לבדואים.

לכפר קאסם דירוג של 3 מתוך 10, במדד חברתי-כלכלי – אשכול.



מאפייני מיקום

העיר כפר קאסם ממוקמת במרכז הארץ, שכנה לראש העין ליד מפגש כביש 5 עם כביש 6.





מתחם התכנית מצוי בתחום השיפוט של הרשות המקומית כפר קאסם. המתחם משלים פינה צפונית מערבית של המרקם העירוני. המתחם גובל בואדי שהוא יובל של הירקון מצפון, וממערב בדרך עתידית שתוביל צפונה, לכפר ברא.

התכנית תחובר לדרכים הקיימות של העיר כפר קאסם, מדרום וממזרח – כביש היקפי כפר קאסם, וממערב לדרך עתידית לכפר ברא. למתחם נגישות לציר המרכזי של העיר המוביל אל מחלף אבן העזר, משם ניתן להגיע לאזורי התעסוקה של ראש העין, של כפר קאסם (לב הארץ) ולכביש 5, 6, ו-4 הנמצאים כולם במרחק דקותיים מהיישוב.



שטחי ציבור בעיר – מצב קיים

חינוך:

1. גני ילדים – 1,392 ילדים הנמצאים בגנים של משרד החינוך
2. יסודי – 3,041 תלמידים הלומדים ב-8 בתי ספר יסודיים. בממוצע כ-24 תלמידים בכיתה
3. חטיבת ביניים + תיכון – 3,117 תלמידים הלומדים ב-4 בתי ספר תיכוניים. בממוצע 27 תלמידים בכיתה



בריאות:

1. קופות חולים – 13 מרפאות קופות חולים
2. טיפת חלב – תחנה אחת במבנה העירייה
3. בתי חולים – אין בתי חולים בתחומי העיר. אין תחנת מד"א או שירותי חירום

תרבות וספורט:

כיום בעיר קיים מתנ"ס אחד בלבד אשר נותן מענה לצרכי תרבות וספורט. המתנ"ס ממוקם בכניסה ליישוב ומרכז פעילות רב גילאית, כולל ספרייה. בכל מתחם בינוי חדש המקודם בעיר, נקבע מרכז קהילתי חדש.



דת:

כל תושבי כפר קאסם הינם מוסלמים. בעיר קיימים כיום 7 מסגדים פעילים.





שטחי ציבור נדרשים, לתוספת של 1,626 יח"ד חדשות

הנחות יסוד:

1. שטחי הציבור הנדרשים בעבור המתחם חושבו בהתאם לתדריך מנהל התכנון, הותאמו ל-1,626 יח"ד (כ-6,000 תושבים לפי 3.8 נפשות למשפחה).
2. בחישוב מענה לחינוך נלקח בחשבון 27 תלמידים בכיתה.
3. שיעור תלמידים לכל שנתון – 2% מכלל האוכלוסייה.
4. מעונות היום ישולבו גם במסגרת מגרשים סחירים – הפחתה של 30% מהשטח הנדרש לצורך זה.
5. תחנה לבריאות המשפחה תשולב במקבצי גנים/מעונות
6. מרפאה שכונתית תשולב במבנה סחיר
7. אין דרישה להקצאת רזרבה במרקם קיים



להלן חישוב הקצאת הקרקע הנדרשת:

הבהרות	שטח (בדונם)	המענה הנדרש בתכנית – כיתות/פונקציה או מ"ר לנפש	הצרכים הפרוגרמטיים – מגרשים לצרכי ציבור
			חינוך:
מעונות יום – 30% שילוב במגרשי מגורים	2	7	מעון יום – כיתות
	4	10	גן ילדים – כיתות
	<u>7.2</u>	21	בית ספר יסודי א-ו – כיתות
	13.2		סה"כ
			בריאות:
150 מ"ר בנוי, משולב במגרש למעונות/גני ילדים	0.5	שתי אחיות – תחנה קטנה	תחנה לבריאות המשפחה
מענה בשטחי תעסוקה משולב במגורים ג'י		מרפאה שכונתית	מרפאה שכונתית
	1.4	1	דת:
			מסגד
מרכז חוגים ומועדון נוער	3-4	1	תרבות:
			מתנ"ס
	0	0	רזרבה
	18.6 דונם		סה"כ שטחים חומים





הבהרות	שטח (בדונם)	המענה הנדרש – בתכנית – כיתות/פונקציה או מ"ר לנפש	הצרכים הפרוגרמטיים – שטחים פתוחים
	0	0	<u>מרחב ציבורי:</u>
	16.5	3	סמוך – סף הבית תפקודי
	16.5	3	מורחב – תשתית עירונית
	33		סה"כ שטחים ירוקים

נדרש מול מוצע:

הפרש לעומת הנדרש, דונם	נקבע בתשריט מוצע	נדרש לפי חישוב לעיל	
+ 1.4	20	18.6	סה"כ דונם למבני ציבור
+ 25	58	33	סה"כ דונם לשצ"פ

התכנית תספק את כל צרכי הפרוגרמה הנדרשים בהתאם לתדריך ואף יותר מכך. במסגרת התכנית, יוקצו 20 דונם לשב"צ (שטחים חומים) ו-58 לשצ"פ (שטח ירוק). השטחים החומים פוזרו במרחב שבקו הכחול של התכנית בהתחשב בתנאי הטופוגרפיה ודרישות משרד החינוך למגרשים ברי ניצול. השטחים הירוקים כוללים את הוואדי אשר נותן מענה מעבר לנדרש לשצ"פ. שטח הוואדי יחולק באופן שעיבוד אינטנסיבי יתמוך בצרכי הקהילה והתושבים, ושטחים מעבר לנדרש, יטופלו אקסטנסיבית ויישמרו על הוואדי כערוץ ניקוז שהוא חלק מהמערכת האקולוגית החובקת את העיר.

בהמשך להערות שהתקבלו בדיון שולחן עגול של התכנית, הוקצה שטח לשצ"פ משמעותי גם בחלק המזרחי של התכנית.

עורך המסמך:

דורון קופמן, רו"ח ומתכנן ערים

תנע ניהול פרויקטים בע"מ



תשריט מצב מוצע

