

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
27-04-2016
נתקבל
נצרת עילית

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תע"ר 1965
הפקדת תכנית מס' 21290
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27.4.16 להפקיד את התכנית
אלכס ששיל אד"ר
מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית

טל אל - רה תכנון

תוכנית מס'

הודעה על הפקדת תכנית מס' 21290
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

סקר אוכלוסיה ושירותי ציבור
מצב קיים ופרוגרמה

הודעה על אישור תכנית מס' 21290
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 0111
מיום 06.11.14

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום
בית שורץ-מילרד
אגודת מנהל מטרות

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
(הוראת שעה), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז הצפון
הוועדה לדיור לאומי החליטה מיום:
21.8.16
לאשר את התוכנית
התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התוכנית נקבעה טעונה א השר
סיטילינק השקעות (1994) בע"מ
תאריך יו"ר הוועדה לדיור לאומי

סיטילינק השקעות (1994) בע"מ

1. מבוא

מינהל מקרקעי ישראל יוזם תהליך תכנון להרחבת יישובים במועצה אזורית משגב למיצוי מספר יחידות הדיור האפשרי ביישוב לפי תמ"מ 2/9¹. התוכנית בטל אל מטרתה רה-תכנון של מגרשים קיימים (כ-208 מגרשים), ללא תוספת יח"ד. לפי תוכניות תקפות, קיבולת הבנייה בטל אל עומדת על כ-724 יח"ד.

דו"ח זה מחווה בסיס לתכנון צרכי הציבור של היישוב. הדו"ח כולל שני חלקים:

א. סקירת מצב קיים ונתוני רקע לתכנון:

(1) לימוד וניתוח מאפיינים דמוגרפים קיימים

(2) סקירת תוכניות מאושרות

(3) לימוד וניתוח מערכת השירותים הציבוריים הקיימים ביישוב

ב. תחזית אוכלוסייה ופרוגרמה לשטחי ציבור למצב המוצע: קביעת הנחות ביחס

למצב החזוי ופרוגרמה בהתאם לקיבולת המקסימאלית של היישוב לפי תמ"מ 35.

הפרוגרמה מפרטת את שטחי הציבור הדרושים לכל היישוב והתוספת הנדרשת

כתוצאה מההרחבה המתוכננת.

בסוף הדו"ח מפורטות המלצות פרוגרמטיות לתכנון שירותי הציבור ביישוב.

עבודה זו מבוססת בעיקרה על הנתונים שהתקבלו מנציגי מוא"ז משגב² ומזכירות היישוב³

תוך הסתמכות על פרסומי למ"ס, אתר המועצה האזורית משגב ואתר היישוב.

2. רקע כללי- מועצה אזורית משגב

המועצה האזורית משגב שוכנת במרכז ומערב הגליל. שטח השיפוט של המועצה הוא כ-

165,000 דונם⁴. משגב גובלת ב- 24 רשויות ערביות, בגבולות המועצות האזוריות מעלה

יוסף, מרוס הגליל, גליל תחתון, עמק יזרעאל ומטה אשר ובגבולה המוניציפאלי של עיריית

כרמיאל. בתחום המועצה 35 יישובים: 29 יישובים יהודיים, שרובם הם יישובים קהילתיים,

ו-6 יישובים בדואים⁵.

¹ טל אל אינה כלולה ברשימת היישובים של תמ"מ 35 אך מפנה ל תמ"מ 2/9 שמגדירה קיבולת בנייה של 610 יח"ד או קיבולת לפי תוכניות מאושרות, הגבוה מביניהם.

² הנתונים התקבלו מדוד מטק, מנהל מחלקת פיתוח יישובים במועצה האזורית משגב, נכון לנובמבר 2011.

³ מזכירות היישוב, אורנה דיון, מרץ 2012.

⁴ היישוב השטחים לפי נתוני שכבת תחומי שיפוט בממ"ג.

⁵ אתר המועצה אזורית משגב www.misgav.org.il/

תעסוקה

במשגב שני אזורי תעשייה – "פארק תעשיות משגב" ו"פארק תעשיות בר-לב". בנוסף, פועלים במשגב מפעלים ועסקים פרטיים רבים בתחומי תעשייה, תיירות ושירותים המספקים תעסוקה לתושבי משגב והסביבה¹.

מאפיינים דמוגרפיים²

במועצה אזורית משגב גרים כ-20,600 תושבים, כ-4,800 משקי בית, כאשר כ-71.6% הם יהודים. האוכלוסייה במשגב צעירה, עם גיל חציוני 23, בהשוואה לגיל חציוני ארצי 29, ואחוז משקי בית עם ילדים עד גיל 17 של 69.4% לעומת 43.8% ארצי. גודל משק בית ממוצע במשגב הוא 4.1 כאשר הממוצע הארצי הוא 3.2 נפשות למשק בית. מועצה אזורית משגב מדורגת ברמה חברתית- כלכלית 6 מתוך 10³.

שירותי ציבור

במשגב קיים מרכז שירותים מרכזי אחד, ליד היישוב רקפת, בו ממוקמים: בניין המועצה האזורית, המרכז לפרט ולמשפחה, סניפי קופות החולים, בית הספר העל יסודי, ויסודי "משגב", המרכז הקהילתי והמועדון הכפרי. בנוסף, קיימים חמישה מרכזי שירותים תת-אזוריים שנמצאים בהר גילון, בהר שכניה, בכמאנה, במורשת ובכפר סלאמה. בכולם פועלים בית ספר יסודי ושלושה של המרכז הקהילתי.

ברמה היישובית, בכל יישוב נמצאת מערכת חינוך קהילתית הכוללת מערך חוגי ילדים ומבוגרים, ספרייה, וחינוך קדם יסודי.

במערכת החינוך של משגב לומדים כ-7,600 ילדים ובני נוער⁴. התלמידים בחינוך היסודי והעל יסודי לומדים בבתי ספר אזוריים ומוסעים ללימודים ולחוגים ע"י המועצה.

במועצה אזורית משגב יש 12 בתי ספר, ר" לוח 1 בהמשך:

- 9 בתי ספר יסודיים, שחלקם כוללים חטיבות ביניים, שלומדים בהם כ-3,000 תלמידים, 6 מהם לאוכלוסייה היהודית, 2 לאוכלוסייה הבדואית ואחד מעורב. אוכלוסיית טל אל משויכת בגילאים היסודיים לבי"ס "יסודי הר גילון"⁵.

- בתי ספר תיכוניים: תיכון חילוני לאוכלוסייה היהודית במשגב, ואחד לאוכלוסייה הבדואית בסלאמה.

- בית ספר לחינוך מיוחד.

¹ באזור השירותים המרכזי של משגב- ליד היישוב רקפת- קיים מרכז עסקים השייך לסוכנות היהודית. דוד מטק, מנהל מחלקת פיתוח יישובים במועצה האזורית משגב, אפריל 2012.

² מפקד האוכלוסין 2008, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

³ פרופיל מועצה אזורית משגב, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 2009.

⁴ כולל חינוך קדם יסודי. אתר יישוב קהילתי אשחר www.eshchar.co.il

⁵ מתוך טבלת מיפוי בתי ספר במשגב, המועצה אזורית משגב.

לוח 1- בתי ספר יסודיים ועל יסודיים במשגב¹

מס"ד	בית ספר	סוג בית הספר	מס' תלמידים	מס' כיתות	הערות
1	יסודי משגב	יסודי	629	20	ממלכתי, כיתה אחת של חינוך מיוחד
2	יסודי הר גילון	יסודי	612	19	ממלכתי
3	יסודי הר שכניח	יסודי	403	13	ממלכתי
4	יסודי מורשת	יסודי	302	12	ממלכתי-דתי
5	יסודי סלאמה	יסודי	485	18	
6	יסודי הר כמאנה	יסודי	384	16	
7	גליל	יסודי	130	6	בית ספר משותף
8	עודד	א' ח'	221	8	גישה אינטרופוסופית
9	תבנית החינוך המוזהב	א' ט'	² 217		כולל גם גני ילדים
10	על יסודי משגב	ז' י"ב'	1,763	56	5 כיתות ח"מ, 3 כיתות אתגר, כיתה 1 אופק, 3 כיתות מב"ר
11	תיכון אורט מקיף סלאמה	י"י"ב	³ 510	17	
12	זיו כישורית	חינוך מיוחד	45	6	ילדים ונוער עם הפרעות נפשיות
סה"כ תלמידים מיסודי ומעלה		5,701			

¹ הנתונים התקבלו מדוד מטק, מנהל מחלקת פיתוח ישובים במועצה האזורית משגב, נכון לנובמבר 2011.

² מתוך אתר המועצה אזורית משגב, קישור http://www.misgav.org.il/page_14012

³ מתוך אתר המועצה אזורית משגב, קישור http://www.misgav.org.il/page_14012

3. מצב קיים - טל אל

3.1 אוכלוסייה ודמוגרפיה

טל אל הינו יישוב קהילתי שהוקם בשנת 1980. היישוב היה רשום כאגודה שיתופית וטופל בעבר במסגרת המרכז החקלאי. היום היישוב נחשב לאחד היישובים הגדולים במועצה האזורית משגב. ביישוב מאוכלסים חיים כ-237 בתים חד משפחתיים מתוך כ-724 יחיד מאושרות לפי תוכניות תקפות.

בטל אל מתגוררים כיום כ-995 תושבים, המהווים כ-237 משפחות¹. האוכלוסייה בטל אל הינה אוכלוסייה צעירה, חילונית ברובה², שכוללת גם קהילה של משפחות המקיימות אורח חיים דתי. גודל משק בית ממוצע הוא 4.2 נפשות וגודל השנתון עומד על 2.0%. בלוח 2 להלן מוצגת התפלגות האוכלוסייה בטל אל לפי קבוצות גיל.

לוח 2: התפלגות אוכלוסיית טל אל לקבוצות גיל⁴

קבוצת גיל	מס' תושבים	אחוז מסך הכל אוכלוסייה
0-2	29	2.91%
3-6	63	6.33%
7-11	110	11.06%
12-17	157	15.78%
18-21	59	5.93%
22-30	91	9.15%
31-49	272	27.34%
50-60	125	12.56%
61+	89	8.94%
סה"כ אוכלוסייה	995	100.00%

ניתוח המצב הקיים בטל אל וקביעת הנחות לתחזית האוכלוסייה מפורט בפרק 4.2 - פרוגרמה לשירותי ציבור שיבוא בהמשך.

¹ מזכירות היישוב, מרץ 2012.

² לפי דברי מזכירות היישוב כחמישית מהאוכלוסייה היא אוכלוסייה דתית.

³ בהתבסס על הנתונים שהתקבלו מהמועצה אזורית ומזכירות היישוב.

⁴ הנתונים התקבלו מדוד מטק, מנהל מחלקת פיתוח יישובים במועצה האזורית משגב, נכון לנובמבר 2011.

3.2 סקירת תוכניות מאושרות

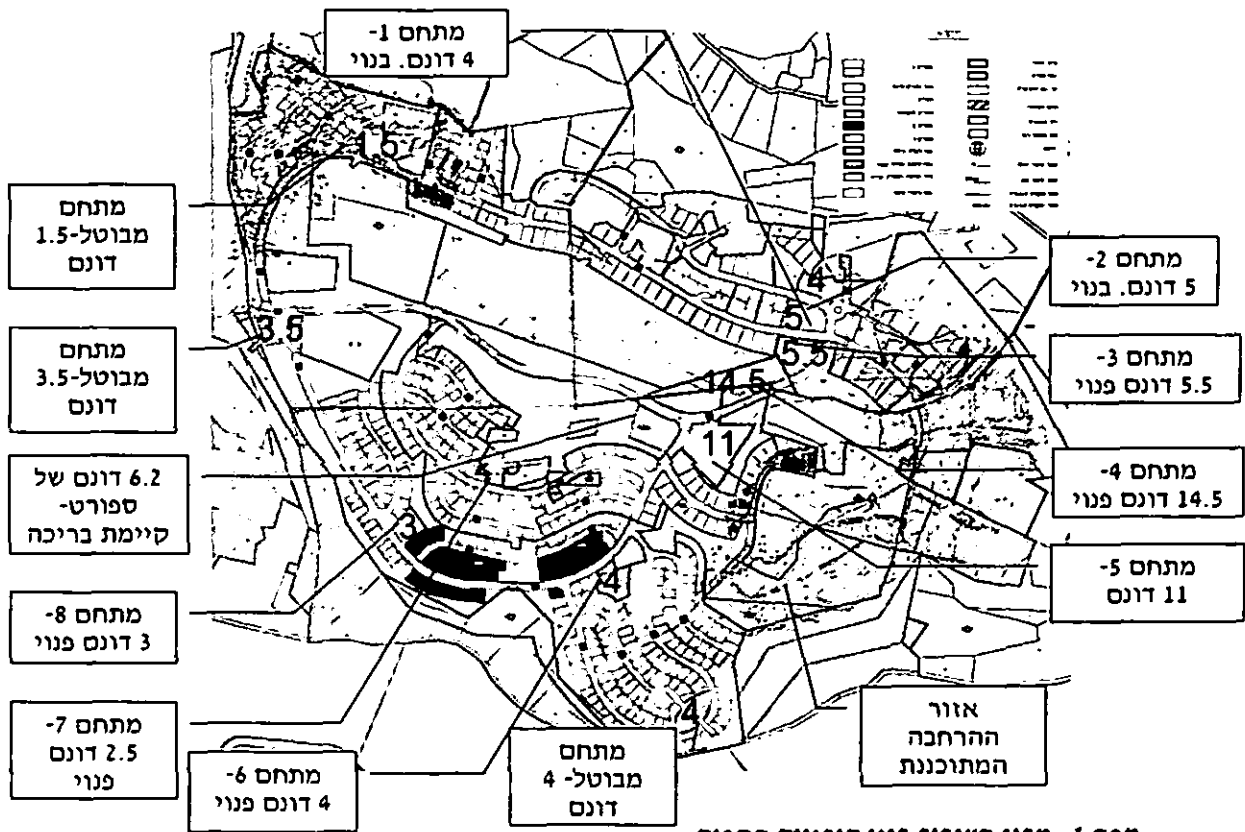
נסקרו השטחים הציבוריים ביישוב הקיים לפי תכניות מקומיות תקפות. ר' לוח מס' 3. על השטח חלות שלוש תכניות מפורטות: ג/5310 המגדירה אזורים למגורים, מבני ציבור, שטחי ספורט, מלאכה, שצ"פים, יער ודרכים; ג/במ/79 המרחיבה את שטח הישוב; ג/9162 המחלקת מחדש חלק ממגרשי המגורים בתחומה. בסה"כ מאושרות 724 יח"ד¹.

לוח 3- סקירת תוכניות תקפות בטל אל

שם התכנית	מחוז התכנית	תכולה
ג/5310	תכנית היישוב שבתוקף (1990)	113 יח"ד
ג/במ/79	תכנית היישוב שבתוקף (1994)	611 יח"ד
ג/9162	רה-תכנון של חלק ממגרשי המגורים (1998)	ללא תוספת יח"ד

לפי תוכניות תקפות יש היום כ- 58.5 דונם שמיועדים לשטחי ציבור. המתחמים מפורטים בכל היישוב (בכ-11 מתחמים), אך יש ריכוז של שטחי ציבור בצד המזרחי של היישוב. ר' מפה 1. התוכנית הנוכחית מבטלת כ-9 דונם של שטחי ציבור (3 מתחמים) כמופיע במפה 1, מה שמותיר כ-49.5 דונם.

בנוסף מוקצה שטח של 13.6 דונם ביעוד ספורט, 12.3 דונם ביעוד מסחר ו-2.6 ביעוד תעסוקה.



מפה 1- מבני הציבור בגין תוכניות תקפות

¹ תמ"א 35 אך מפנה ל תמ"מ 2/9 שמגדירה קיבולת של 610 יח"ד או לפי תכנית מאושרת שבתוקף.

3.3 סקר שירותים ציבוריים

ביישוב מרוכזים שירותי הציבור במתחם אחד בצד הצפון מזרחי של היישוב. להלן פריסת שירותי הציבור הקיימים לפי מתחמים (מסומנים במפה 1)^{1,2}:

מתחם 1:

- **מועדון נוער** בשלושה מבנים זמניים בשטח של 40-60 מ"ר כ"א- מתוכנן מועדון נוער חדש בשטח של 300 מ"ר ליד הבריכה
- **מגרש ספורט פתוח** בשטח של 540 מ"ר- בסמוך למתחם
- **בית כנסת** מבנה זמני בשטח של 80 מ"ר- מתוכנן בית כנסת חדש בשטח 150 מ"ר
- **גן חובה** בשטח של 135 מ"ר ואחד במבנה זמני, מתוכנן עוד גן ילדים ע"י המועצה

מתחם 2:

- **מבנה משרדים** (בבעלות הסוכנות היהודית) בשטח 300 מ"ר לקומה, קומה אחת בנויה וקומה נוספת לא בנויה, **שכולל משרדי היישוב** בשטח 60 מ"ר
- **מועדון חברים** בשטח של 226 מ"ר
- **מרפאה** בשטח של 60 מ"ר, לצד מבנה המשרדים
- **פעוטון וגן טרום חובה** בשטח של 227 מ"ר. בלוח 4 להלן מפורטת התפלגות הילדים בפעוטון וגן הילדים.
- **במתחם קיימת צרכנייה** במבנה זמני.

ביישוב קיימת בריכה ומבנה משאבות בשטח 1,200 מ"ר במתחם המיועד לספורט מערב למתחם 5.

לוח 4: התפלגות ילדים בגילאים 0-6 בפעוטון וגן הילדים

מס' כיתה	מס' ילדים	גילאים	
2	22	0-3	פעוטון
2	62	3-5	גן טרום חובה וחובה

בהתאם לנתוני קבוצות הגיל, כפי שהתקבלו מהיישוב, שיעור הילדים שנמצאים במסגרת הפעוטונים והגנים בטל אל הינו מעל ה-90%³.

¹ בהתבסס על תוכנית הבינוי של יעד אדריכלים, מאי 2011.

² נתונים ממזכירות היישוב, מרץ 2012.

³ בחישוב גס של 84 ילדים במסגרת פעוטון וגן מתוך 92 ילדים בגילאים 0-6 ביישוב.

חינוך יסודי ועל-יסודי - התלמידים בכיתות אי-י"ב לומדים בבתי ספר אזוריים ברחבי המועצה האזורית משגב. כאמור, אוכלוסיית טל אל משויכת בגילאים היסודיים לבי"ס "יסודי הר גילון" ובגילאים העל יסודיים לתיכון משגב.

4. תחזית אוכלוסייה ופרוגרמה

4.1 תחזית אוכלוסייה

תחזית האוכלוסייה לטל אל מבוססת על מימוש מלאי יחידות הדיור ביישוב לפי תכניות קיימות ובתהליך, בהתאם למכסת יחידות הדיור בתמ"מ 2/9 ועל-פי הנחות ביחס לאופי האוכלוסייה בישוב.

קיבולת הבנייה בטל אל לפי תוכניות מאשרות הינה כ-724 יח"ד. מתוך כך 237 יח"ד מבונות ומאוכלסות.

רוב המשפחות גרות בבעלות, ו-29 משפחות גרות בשכירות.

מתוך המגרשים שלא מבונים (סה"כ 487), כ-26 יח"ד שוקו לאחרונה ועוד כ-31 מגרשים בתהליך שיווק¹.

לפי נתוני הלמ"ס, גודל משק בית ממוצע בטל אל עמד בשנת 2008² על 3.6 נפשות למשק בית³. כלומר, מאז 2008, גודל משק בית ממוצע עלה בכ-17%.

השוואת נתונים אלו לנתונים מקבילים במועצה האזורית משגב ובסך-כל היישובים הכפריים מעלה כי גודל משק הבית בטל אל נמוך לזה שביישובים הכפריים (רי לוח 5).

לוח 5: גודל משק בית ממוצע לפי מפקד 2008

מועצה אזורית משגב	יישובים כפריים	טל אל	גודל משק בית ממוצע
4.1	4.2	3.6	

בהתבסס על האמור לעיל, על המצב הקיים היום כפי שפורט בפרק קודם, ועל הנחות תדריך התכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור^{4,5}, הנחנו את ההנחות הבאות:

- גודל משק בית של אוכלוסייה חדשה יהיה 4.2 נפשות בממוצע.
- גודל שנתון בקרב האוכלוסייה החדשה יהיה 2.3%⁷.

¹ לפי נתוני מוכירות הישוב, מרץ 2012.

² מתוך מפקד האוכלוסין והדיור, 2008.

³ גודל שנתון עמד על 2.3%.

⁴ תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור (2005) המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה.

⁵ לוח מסי 12: פרוגרמה לצורכי ציבור - דוגמאות, עמ' 102.

⁶ בדומה למצב הקיים היום ובהנחה כי 80% מהאוכלוסייה הינה חילונית.

⁷ בדומה למוצע ביישובים כפריים.

לוח מס' 6 להלן מציג את תחזית האוכלוסייה לטל אל בהתאם לקבוצות: יישוב קיים ויחיד שטרם נבנו.

לוח 6: תחזית אוכלוסייה לטל אל

יחיד שטרם נבנו	יישוב קיים	סה"כ	
487	237	724	מס' יחיד
487	237	724	מס' משקי בית
4.2	4.2	4.2	גודל משק בית
2045	995	3,040	סה"כ אוכלוסייה
2.3%	2.0%	2.2%	גודל שנתון אחוז
47	20	67	גודל שנתון מספר

בהתאם לטבלה לעיל, תחזית האוכלוסייה לטל אל עומדת על כ- 3,040 תושבים בהנחה של מימוש מלא של יחידות הדיור ביישוב לפי תמ"א 35.

4.2 פרוגרמה לשירותי ציבור

הפרוגרמה להלן קובעת את שטח הקרקע שיש להקצות על-מנת לספק כמות נאותה של שירותי ציבור לתושבי טל אל. החישוב הפרוגרמתי נערך על-פי קיבולת יחידות הדיור של הישוב ובהתאם לאופי הישוב ולגודל האוכלוסייה ומאפייניה.

לפי הנחיות התדריך¹, דגם פיתוח שירותי תרבות וחברה ביישוב כפרי² מתבסס על מוקד יישובי קטן הכולל גני ילדים, מוקד קהילתי יישובי רב תכליתי שכולל מועדונים, משרדי היישוב, ספרייה, שירותי דת ושירותי בריאות, שטח למתקני ספורט ושטח ציבורי פתוח. שירותים נוספים יינתנו במשותף למספר יישובים בתחום המועצה האזורית.

מכסת יחיד ביישוב טל אל הינה כ-724 יחיד, גבוהה מהגדרת התדריך לדגם יישוב כפרי (המועד למנות עד 500 יחיד). חישוב שטחי התרבות נעשה ברמה היישובית, על בסיס ההקצאה הנדרשת ליישוב כפרי תוך התאמה לגודל היישוב³. שטחי החינוך, הספורט ושטחים פתוחים מחושבים על בסיס שטח לנפש והינם נגזרת ישירה מגודל האוכלוסייה.

¹ תדריך תכנון לתקצאת קרקע לצורכי ציבור (2005) המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה.

² פרוגרמה ליישוב כפרי קהילתי של 100-500 יחיד, עמ' 45.

³ בתדריך בדגם של יישוב כפרי מרכז קהילתי, רב קהילתי, במרכז היישוב ימוקם על שטח של עד 500 מ"ר. בטל אל, בשל גודל היישוב, יוקצה שטח של עד 700 מ"ר כפי שמפורט בלוח 7 בהמשך.

להלן הנחות הבסיס לפרוגרמה:

סה"כ משקי בית: 724

סה"כ אוכלוסייה: 3,040 תושבים

גודל משק בית ממוצע (כולל היישוב הקיים): 4.2 נפשות למשק בית

גודל שנתון לצורך חישוב כמות וגודל מוסדות חינוך: 2.2% (67 תלמידים בשנתון).

ר' לוח 7 להלן לפירוט הדרישות הפרוגרמטיות.

מהחישוב הפרוגרמטי עולה כי סך-כל הדרישות לשטחים למוסדות ציבור וספורט בטל אל, עם אכלוס כל יחידות הדיור האפשריות (סה"כ 724 יח"ד), מסתכמות בכ-23.5 דונם, מתוכם 6.5 דונם בייעוד ספורט. סה"כ שטח ציבורי פתוח זרוש ביישוב עומד על כ-30 דונם.

השוואת השטחים הדרושים לפי הפרוגרמה לכמות השטחים בתוכניות תקפות מעלה כי ברמה היישובית היקף השטחים המיועדים לשירותי ציבור המאושרים בתכניות עולה על הנדרש. בהתאם לכך, בהיבט הכמותי במסגרת התכנון מחדש אין צורך להקצות שטחים נוספים למבני ציבור וספורט ושטחים פתוחים.

לוח 7: פירוט דרישות הקצאת קרקע ציבורית לטל אל-724 יח"ד

חינוך											
מוסד	מס' תלמידים פוטנציאלי	מס' תלמידים בפועל	מס' ילדים (בכיתה)	מספר כיתות דרושות בסה"כ	מספר כיתות קיימות	מספר כיתות נוספות	שטח לכיתה בדונם	שטח למוסד לקרקע בדונם	סה"כ שטח קרקע נדרש, בדונם	סה"כ תוספת שטח קרקע, בדונם	חינוך
מעון יום (גילאי 0-1)	67	90%	60	12	5.0	1.0	3 כיתות =	4.0	1.7	1.3	
מעון יום (גילאי 1-3)	134	90%	120	25	4.8	1.0	2 כיתות =	3.8	2.4	1.9	
גן קדם חובה (גילאי 3-4)	134	100%	134	30	4.5	1.0	0.5	3.5	2.2	1.7	
גן חובה (גילאי 5-6)	67	100%	67	30	2.2	1.0	0.5	1.2	1.1	0.6	
בי"ס יסודי (א-ו)	402	100%	402	30	13.4	-	0.5	13.4	חינוך יסודי ועל-יסודי ניתן במסגרות מחוץ לישוב. יש לקחת בחשבון תוספת כיתות זו בפרוגרמה אזורית לחינוך ¹ .		
בי"ס על יסודי (ז-יב)	402	100%	402	30	13.4	-	0.75	13.4			
סה"כ שטח לחינוך קדם יסודי 8 דונם ²											

¹ בתיאום עם מחלקת החינוך במועצה אזורית משגב. נכון ליום זה, אין תוכניות לחקמת בתי ספר חדשים אלא להרחיב את הקיימים. גיקי ונונו, מנהל מחלקת החינוך במועצה אזורית משגב, אפריל 2012.

² בעיגול מספרי הכיתות למעלה.

לוח 7 - המשך: פירוט דרישות הקצאת קרקע ציבורית לטל אל-724 יח"ד

תרבות, חברה וקהילה ¹			
הערות	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח בנוי למתקן (מ"ר)	
יכלול: מועדון קהילתי, מועדון נוער, מועדון לקשיש, ספרייה ואזור התאסמות. מומלץ למקם במרכז הישוב בצמוד לשטח פתוח.	5	עד 700 מ"ר ²	מוקד קהילתי רב-תכליתי
קיים במבנה זמני. מתוכנן חדש בשטח 300 מ"ר ליד חבריכה			מועדון נוער / תנועת נוער
לפי 0.05 מ"ר לתושב, מומלץ לשלב עם מועדון החברים/מוקד קהילתי רב תכליתי			ספרייה
קיים היום בשטח של 226 מ"ר. אם יצטרך הרחבה, ניתן לשלב במוקד הקהילתי הרב תכליתי			

¹ לפי תוכנית חבינוי של יעד אדריכלים (מאי 2011). סה"כ שטחי תרבות יהיו כ-5 דונם שכוללים מועדון נוער בשטח 300 מ"ר (המתוכנן להקמה), מועדון חברים מורחב בשטח של 700 מ"ר ומועדון לקשיש בשטח של 250-300 מ"ר.

² לפי הנחיות התדריך, שטח מוקד קהילתי רב תכליתי חינו עד 500 מ"ר. בשל סדר גודל חיישוב טל אל הגדול יותר מדגם כפרי לפי התדריך, התנחה כי יידרש שטח גדול יותר.

לוח 7 – המשך: פירוט דרישות הקצאת קרקע ציבורית לטל אל-724 יח"ד

הערות	סה"כ שטח (נדרש דונם)	שטח דרוש לפי התדריך (מ"ר)	
ספורט			
קיים מגרש אחד בשטח של 540 מ"ר	2	640 מ"ר	מגרש כדורסל
לחוסף באזור חבריכה כחלק מהחקצאה לשטח ציבורי פתוח לכל היישוב		1,350 מ"ר	מגרש משולב
קיימת עם מבנה משאבות, אין צורך בחקצאה נוספת. לשלב איתה מרכז ספורט. 0.04 מ"ר שטח מים לתושב ו-0.6 מ"ר קרקע לתושב. למקם הרחק מאזורי מגורים בצמוד למגרש ספורט/מרכז קהילתי	4.5	120 מ"ר	בריכה ¹
דת			
או לפי 0.12 מ"ר לתושב. אם יידרשו עוד בתי כנסת הם ישולבו במגרש אחד או כקומה נוספת על מבני גני ילדים או כשימוש נוסף במוקד הקהילתי היישובי	1	300 מ"ר	בית כנסת
שירותי בריאות			
קיימת מרפאה ביישוב בשטח 60 מ"ר. להרחיב לפי הצורך באותו מבנה או בשילוב מבנה אחר	0.5	-	תחנה לבריאות המשפחה
מינהלה ורזרבה תכנונית			
יוקצה במרכז היישוב במגרש אחד- לפי 0.8 מ"ר לתושב	2.5		רזרבה תכנונית
קיימים בתוך מבנה משרדים- אין צורך בחקצאה נוספת, במידת הצורך ניתן לשלב עם המרכז הקהילתי הרבה תכליתי	-		משרדי היישוב
סה"כ שטח למוסדות ציבור וספורט: 23.5 דונם			
יוקצה במרכז היישוב במגרש אחד, לפי 3 מ"ר לנפש	9		שטח ציבורי ברמה יישובית
יוקצה בכל שכונה בנפרד, לפי 7 מ"ר לנפש בחתחשב במרחק חליכה של 150-250 מ'. בהרחבה המתוכננת (208 יח"ד) יש צורך בכ-6 דונם של שטחים פתוחים.	21		שטח ציבורי ברמה השכונתית
סה"כ שטח לשצ"מים: 30 דונם (לפי תקצאה של מינימום 10 מ"ר שצ"פ אינטנסיבי לנפש)			

¹ לפי הפרוגרמה של תוכנית הבינוי של יעד אדריכלים (מאי 2011) יש להקצות כ-4.5 דונם לבריכה ומתקנים מלווים (מבנה משאבות קיים ומועדון כושר).

5. סיכום

הניתוח הפרוגרמתי לעיל מספק תמונה של השירותים הקיימים והדרושים בטל אל בשנים הקרובות, ובתוך כך השינויים הדמוגרפיים הצפויים ביישוב כתוצאה מאכלוס מלא של היישוב לפי צפי של 724 יחידות דיור. להלן סיכום הממצאים:

(1) תחזית אוכלוסייה לטל אל עם מימוש מלאי יחידות הדיור לפי תמ"א 35 הינה כ- 3,040 נפש.

(2) הקצאת קרקע ציבורית ברמה היישובית – סה"כ דרישות לשטחי ציבור, לאחר מימוש מלאי יחידות הדיור לפי תמ"א 35, מסתכמות בכ- 17 דונם (ו-6.5 דונם ספורט). שטח למבני הציבור, בהתאם לתוכניות מאושרות היום, מסתכמים ב-49.5 דונם, ופזורים בכ- 8 מתחמים ביישוב, כאשר רובם מרוכזים בחלק המזרחי של היישוב - ר' מפה 1. השטח המיועד לספורט מסתכם ב-13.6 דונם. לאור זאת אין צורך בשטחי ציבור נוספים בטל אל מעבר לשטחים שנקבעו בתוכניות מאושרות.

(3) הקצאת קרקע ציבורית ברמה השכונתית להרחבה המתוכננת – הפריסה ביחס להרחבה המתוכננת הינה פריסה נוחה. המתחמים המרכזיים (מתחמים 1-5) נמצאים בתפר המחבר בין היישוב הקיים להרחבה המתוכננת וישרתו אותה בצורה נאותה, ולכן אין צורך בהקצאת שטח למבני ציבור וספורט בגבולות ההרחבה. אולם, יש להקצות כ-6 דונם כשטח פתוח אינטנסיבי.

(4) שטחים פתוחים: ברמה היישובית הדרישה לשטחים ציבוריים פתוחים הינה כ-9 דונם (3 מ"ר לתושב) במרכז היישוב – מתחם 4. המצב המאושר בתוכניות תקפות עונה על הצרכים ברמה היישובית.

(5) שטחים לתעסוקה ומסחר: היום מוקצים לפי תוכניות מאושרות כ-12.6 דונם למסחר וכ-2.6 דונם לתעסוקה. ביישוב קיים מבנה משרדים להשכרה וצרכנייה. שאר השטחים אינם ממומשים ולכן אין צורך בהוספת שטח למסחר ותעסוקה ביישוב.

6. המלצות פרוגרמאטיות

לאור המוצג בדו"ח, ניתן לקבוע את ההמלצות הפרוגרמאטיות הבאות, לפי חלוקת מתחמי הציבור הקיימים היום. ההמלצות מתואמות במידה רבה עם תוכנית הבינוי ליישוב ממאי 2011¹:

- (1) מתחמים 1-5 הינם המתחמים המרכזיים של היישוב. במתחמים אלה ירוכזו שטחי התרבות והשירותים לכל היישוב (מתחם 4 ברובו שצ"פ).
- (2) את שטחי החינוך (גנים ופעוטונים) ניתן לפזר באשכולות של 3 כיתות במתחמים שוליים (מתחמים 6-8) או לחילופין לרכז במתחם 1 או 2.
- (3) את בית הכנסת החדש מומלץ למקם רחוק ממרכז היישוב וממבני התרבות והספורט – מתחם 5.
- (4) את הרזרבה התכנונית מומלץ למקם במרכז היישוב (מתחמים 3 או 4 או 5).
- (5) מומלץ להרחיב/ לבנות מחדש את מועדון החברים כך שיחליף את המרכז הקהילתי הרב תכליתי במתחם 5 כמפורט בלוח 6.
- (6) מומלץ לבנות את הצרכנייה בבניין קבוע ולמקם אותה במתחם 5.

¹ תוכנית בינוי ופרוגרממה שבוצעה ע"י יעד אדריכלים, מאי 2011.