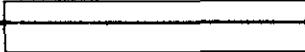


33-2000224399



הועדה המרחבית לתכנון ולבניה
"לב הגליל"



סחנין: פרוגרמה עירונית פרוגרמה לתכניות מפורטות במתחמים R-U-K

משרד הפנים מחוז סון
חוק התכנון והבניה תשכ"ו-1965
אישור תכנית מס' 1988
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
בייס - 2.15 - לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

מסמך מסכם

הודעה על אישור תכנית מס' 1988
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

עדכון א': ינואר 2013
עדכון א: מאי 2012
הוקן: מאי 2009



אורבניקס בע"מ
תכנון, כלכלה וסביבה

תקציר

העיר סחנין הכינה תכנית אב לפני כעשור שחילקה את העיר למתחמים. הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" והעירייה מקדמים מספר תכניות מפורטות במתחמים R ו-K העוטפים מצפון את שטח העיר הבנוי כיום. תמ"א/35, שאושרה לאחר הכנת תכנית האב, מתנה אישור תכניות מפורטות למגורים בבדיקה פרוגרמטית של היקפי השטחים הציבוריים והפתוחים. היות וסחנין הגיעה לגודל של עיר קטנה, הועדה והעירייה מעוניינות לבחון גם את הצרכים הכלל עירוניים על מנת לשקול מיקום פונקציות עירוניות חסרות בשטחי התכניות המפורטות החדשות.

המסמך הוכן ב- 2009 ועבר עדכון ראשון ב- 2012 ועדכון אחרון בינואר 2013 לאור החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכניות הכולל:

- פרוגרמה מפורטת ל- 2 תכניות בחלק ממתחם R שבצפון מזרח העיר.
- פרוגרמה מפורטת ל- 3 תכניות במתחם K שבצפון העיר.
- פרוגרמה עירונית לעיר סחנין לקיבולת של 40,000 תושבים.
- המלצות להכללת שירותי ציבור בתכניות בהתאם לצרכים השכונתיים.
- חלופות להכללת שירותי ציבור כלל עירוניים בשטחי תכניות אלה.
- חלופה נבחרת להכללת שירותי ציבור כלל עירוניים בשטחי תכניות אלה.

סחנין מהווה את המוקד של גוש יישובי בקעת סחנין. העיר מונה 27,100 תושבים מתוך 59,000 תושבים הגרים בגוש המעוייר (למ"ס, 2011). אוכלוסייתה ברובה המוחלט מוסלמית. קצב גידול האוכלוסייה התמתן בשנים האחרונות ועומד כיום על שיעור גידול שנתי ממוצע נמוך מעט מ-2%, כאשר גודל משק בית ממוצע הוא 4.1 נפשות (עפ"י נתוני למ"ס 2009).

לסחנין תפקיד של מוקד אזורי ובה שירותים אזוריים שונים – אגוד ערים לאיכות הסביבה, מכללה ועוד. בעיר היצע של מבני ציבור בתחומי החינוך, הדת והבריאות וכן מתקני ספורט.

הוכנה פרוגרמה עירונית לעיר בהנחה של קיבולת אוכלוסייה של 40,000 תושבים. להלן טבלה מסכמת של היקף השטחים הדרושים לקיבולת זו בהשוואה להיקף השטחים הקיימים:

ייעוד	שטח בדונם ל- 40,000 ת'	שטח בדונם קיים	הפרש דרוש-קיים
ציבורי + זרבה	272-266	213.2	58.8-52.8
ספורט	100	38.8	61.2
שטח ציבורי פתוח	310	74.6	235.4
סה"כ	682-676	326.6	355.4-349.4

הערה: לא נלקח בחשבון שטח מרכז אזורי המאפשר שימושים ציבוריים בחלק מהיעוד. במקביל לחישוב הפרוגרמטי לא נלקח בחישוב שטחים לגני טרום חובה – 20 ד', שישולבו במגורים וכן מרפאות – כ- 10 דונם בשטחים סחירים



ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל – פרוגרמה לצורכי ציבור לסחנין

ניתן לראות שהיקף השטחים הדרושים לכלל העיר הוא כ- 680 דונם. בהשוואה למצב המוערך כיום, יש מחסור כולל של 355 דונם. המחסור הגדול ביותר הוא בשטחים ציבוריים פתוחים. בעוד שעל פי הפרוגרמה ידרשו 310 דונם, כיום יש היצע בהיקף של חמישית מהדרוש. בתחום השטחים למבני ציבור, לקיבולת של 40,000 תושבים נדרשת תוספת של 53-59 דונם.

חישוב הצרכים הפרוגרמטיים לטובת היקף האוכלוסייה הצפוי בחמש התכניות במתחמי R ו-K מראה כי יש יתרת שטחים לשימושים על-שכונתיים, אם כי אין בהיקף זה להשלים את כלל החוסרים העירוניים. תכלול נתוני עבודה זו הביא ל- 3 חלופות לכל מתחם למיקום שירותים על-שכונתיים /או עירוניים במסגרת חמש התכניות המפורטות. לאחר שהוצגו החלופות השונות בפני הועדה המקומית ונציגי העירייה, נבחרה חלופה נבחרת על פי המדיניות שלהלן:

- מתחם K – השטחים הנותרים לצרכים על שכונתיים ישמשו כמוקד תרבות עירוני.
- מתחם R – השטחים הנותרים לצרכים על שכונתיים ישמשו לשירותי חינוך עירוניים ואף אזורים וכן שצ"פ מרכזי.

בהתאם לכך גובשה פרוגרמה נבחרת למתחמים הניתנת להטמעה במסגרת התכניות המפורטות שבהכנה. יש להשאיר גמישות לעירייה בשינוי התכליות בהתאם לצרכים בפעול בעת מימוש התכניות.

מתחם K - חלופה נבחרת:

המתחם מחולק ל- 3 תכניות מפורטות המכסות את רוב המתחם. הפרוגרמה הוכנה בראייה של 3 התכניות כמקשה אחת.

שימוש	שטח בדונם	אומדן מ"ר בנוי
מרכז תרבות וקהילה עירוני הכולל: - מרכז קהילתי רובעי. - היכל תרבות עירוני (אולם של כ- 1,000 מושבים). - ספרייה עירונית. - בית תרבות עירוני כולל מוזיאון/גלריה. - בריכת שחייה עירונית.	20	4,000 2,000 800 500
ב"ס יסודי 12 כיתות כולל מגרש כדורסל ואולם התעמלות	6	550 + 1,600
מתחם מיניספורטק	12	
רזרבה + חניה	4	
סה"כ	42	9,450

הערה: מוצע להכין תכנית בינוי. מוצע שבשטח הנדון ימוקם המרכז הקהילתי במרכז המגרש ומוסדות החינוך ימוקמו בשני צידיו של המרכז.



מתחם R - חלופה נבחרת:

2 התכניות מכסות רק חלק ממתחם R. הפרוגרמה הוכנה בראייה של 3 התכניות כמקשה אחת. בפועל כלל הצרכים הציבוריים ל- 2 התכניות מסופקים במסגרת תכנית קריית החינוך (ג/19889). בהנחיית בעל הקרקע – מינהל מקרקעי ישראל, השימוש להוסטל אינו נכלל בהיצע הציבורי שכן הינו שימוש ציבורי מניב.

שימוש	שטח בדונם	אומדן מ"ר בנוי
בית ספר תיכון כולל מגרש ספורט משולב	27	7,500
היכל ספורט עירוני + מרכז קהילתי	3	4,000
ב"ס יסודי 12 כיתות כולל מגרש כדורסל ואולם התעמלות	6	550 + 1,600
מעונות יום וגני חובה במרחב השטח	4	1,500
מרכז קהילתי שכונתי	3	1,500
מרכז פסג"ה ושימושים נוספים כגון בית ספר להורים, מרכז להתפתחות הילד וכיר"ב	2	800
איגוד ערים לאיכות הסביבה אגן נטופה	5	קיים
פארק רובעי/שכונתי	20	
סה"כ ציבורי	70	17,450 + קיים
רזרבה	12	
סה"כ	82	

הערה: מוצע להכין תכנית בינוי.



תוכן עניינים

1	תקציר	
5	מבוא	.1
6	תיאור מצב קיים	.2
12	המרחב הסטטוטורי	.3
13	התכניות במתחם R	.4
15	התכנית במתחם K	.5
16	הפרוגרמה המוצעת	.6
25	השוואה פרוגרמטית והמלצות למתחמי R ו-K	.7



1. מבוא

העיר סחנין הכינה תכנית אב לפני כעשור שחילקה את העיר למתחמים. הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" והעירייה מקדמים מספר תכניות מפורטות במתחמים R ו-K העוטפים מצפון את שטח העיר הבנוי כיום. תמ"א/35, שאושרה לאחר הכנת תכנית האב, מתנה אישור תכניות מפורטות למגורים בבדיקה פרוגרמטית של היקפי השטחים הציבוריים והפתוחים. היות וסחנין הגיעה לגודל של עיר קטנה, הועדה והעירייה מעוניינות לבחון גם את הצרכים הכלל עירוניים על מנת לשקול מיקום פונקציות עירוניות חסרות בשטחי התכניות המפורטות החדשות.

מסמך זה כולל אם כן:

- פרוגרמה מפורטת ל-2 תכניות בחלק ממתחם R שבצפון מזרח העיר.
- פרוגרמה מפורטת לתכנית במתחם K שבצפון העיר.
- פרוגרמה עירונית לעיר סחנין לקיבולת של 40,000 תושבים.
- המלצות להכללת שירותי ציבור בתכניות לצרכים השכונתיים.
- חלופות להכללת שירותי ציבור כלל עירוניים בשטחי תכניות אלה.
- חלופה נבחרת להכללת שירותי ציבור כלל עירוניים בשטחי תכניות אלה.

מקורות הנתונים לצורך הכנת הפרוגרמה:

- תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל – אדר' דורין פינרו, מהנדס הועדה, באסל אבו-ריע, מנהל GIS.
- עיריית סחנין – אינג' סולימאן עותמאן, מהנדס העיר, היפא בדראנה, רכזת תכנון, אגף הנדסה.
- אדר' דזמונד קפלן, מתכנן תכנית קריית החינוך ג/19889 במתחם R.
- פאלח גנאים, מתכנן תכנית במתחם R.
- אדר' עאבד יאסין, שאדי אבו יונס, מתכנני תכניות מתחם K.
- תכנית אב סכנין, ענת גונן, 2000.
- נספח תיקון לתכנית אב סכנין, ועדה מקומית לב הגליל, 2007.
- ג/12735 - תכנית מתאר לדרכים, ערן מבל.
- תכניות שונות.



2. תיאור מצב קיים

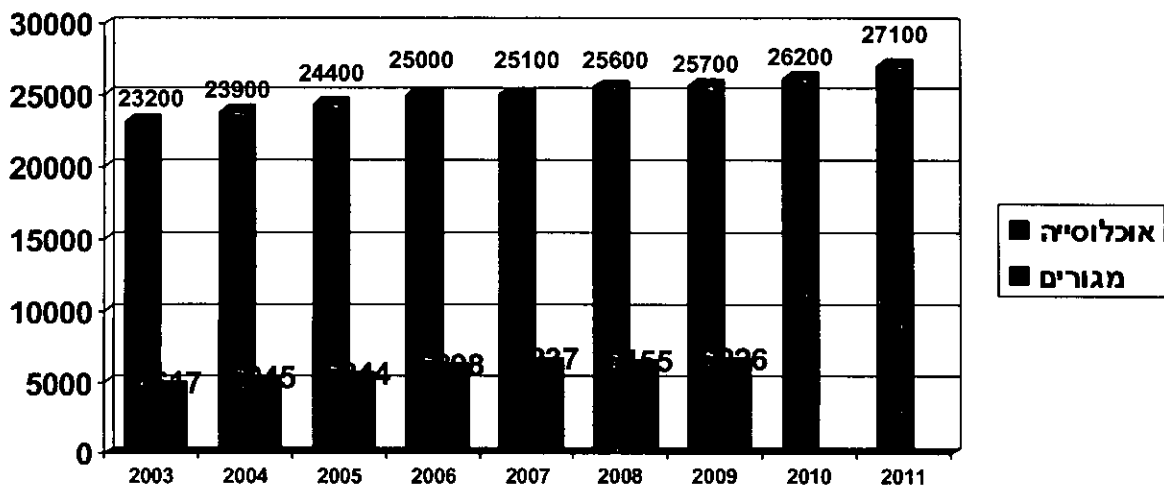
2.1 אוכלוסייה ודמוגרפיה

סחנין מהווה את המוקד של גוש יישובי בקעת סחנין היושבים על דרך מספר 805: ממזרח דיר חנא המונה 9,200 תושבים, במרכז עראבה המונה 22,200 תושבים ובמערב סחנין המונה 27,100 תושבים – סה"כ גוש מעוייר המונה כ- 59,000 תושבים.

הרכב האוכלוסייה - האוכלוסייה ברובה המוחלט היא מוסלמית - יותר מ- 94%; בחלקה הקטן – כ- 4%, בדוואית; היתרה נוצרית.

מבנה חברתי והשפעתו על פריסת המגורים – בעיר מספר רב של משפחות ראשיות, כאשר למעלה מ- 20 מהן בקרב העדה המוסלמית. נושא הבעלויות יצר פריסת מגורים על בסיס חמולתי אך לאור המחסור בקרקעות והיחלשות הקשר החמולתי בקרב הדורות הצעירים, השכונות החדשות למגורים – בדרום העיר, בצפון מערבה ועוד, מתאכלסות באוכלוסייה ממגוון משפחות.

על פי נתוני למ"ס ומפקד האוכלוסין קצב גידול האוכלוסייה של העיר קטן מכ- 3% לשנה בשנות התשעים לכ- 2% בממוצע בשנים האחרונות. להלן היסטוגרמה המציגה את גידול האוכלוסייה והמגורים בשנים האחרונות:

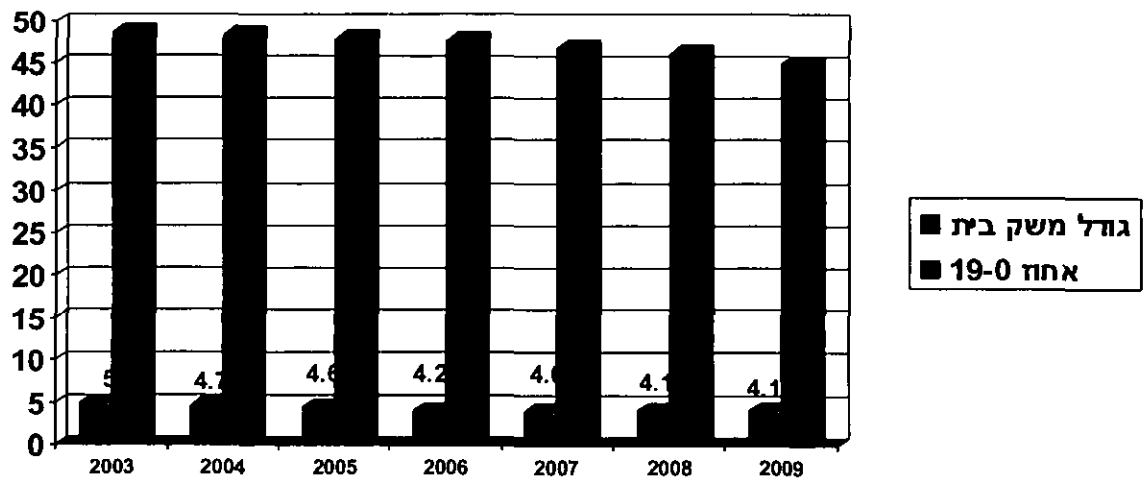


גידול באוכלוסייה ובמגורים – על פי נתוני הלמ"ס קצב הגידול במגורים גבוה מקצב הגידול באוכלוסייה. בעוד שאוכלוסיית העיר גדלה מ- 23,200 תושבים בשנת 2003 לכ- 27,100 תושבים ב- 2011 – גידול של 16.8%, היקף המגורים המדווח לארנונה בעירייה גדל מ- 4,617 ל- 6,226 בהתאמה – גידול של 26%.

בהתאם לנתונים אלה גודל משק הבית הממוצע הולך וקטן. מפקד 1995 הראה גודל משק בית של 5.1 נפשות. במפקד 2008 גודל משק בית יורד ל- 4.1.

ירידה בגודל משק בית מתבטאת גם במבנה הגילאים. אחוז בני 19-0 גם קטן במתינות בקצב של 0.3% בשנה. בעוד שלפני עשור משקלם באוכלוסייה עמד על 52%, ב- 2006 משקלם ירד לפחות מ- 48%.

להלן היסטוגרמה המראה את המגמה שתוארה לעיל:



קיימת שונות גם בתוך קבוצות הגיל. ב- 2003 היו מתחת לגיל 19 48.6% מהתושבים כאשר החמישון העליון של גילאי 19-15 היווה 9.9% לעומת החמישון התחתון של גילאי 4-0 שהיווה 14.1%. ב- 2009 סך גילאי 19-0 קטן כאמור ל- 45% אך חמישון גילאי 19-15 עלה ל- 10.1% בעוד שקבוצת גילאי 4-0 קטנה ל- 11.7%. מבחינת גודל שנתון ב- 2009 אחוז שנתון ממוצע לחמישון 4-0 היה 2% ובחמישון 19-15 שנתון ממוצע עומד על 2.3%.

בחינת מגמות פטירה מראה על ממוצע של 58 נפטרים לשנה בארבע השנים האחרונות. בחישוב ממוצע מדובר על כרבע אחוז נפטרים מסך האוכלוסייה לשנה.



ועדה מקומית לתכנון ולכניה לב הגליל – פרוגרמה לצורכי ציבור לסחונין
2.2 שרותי ציבור, מסחר ותעסוקה

להלן טבלה מרכזת ומנוחתת של שטחי הציבור הקיימים בעיר על פי בסיס הנתונים הממוחשב של תכנית המתאר לדרזים – ג/12735 שבהכנה. לצורך הדגמה המגרשים חולקו לפי ייעוד וכן למודג של גדלים המתאימים לשירותי ציבור שונים. מגרשים פחות מ- 2 דונם משמשים לחינוך קדם יסודי, מבני דת, מועדונים וכו'. מגרשים מעל 10 דונם משמשים לחינוך על יסודי וכו'.

ייעוד קרקע		ש"צ		מרכז אזרחי		מגורים/ש"צ		ש"צ		ספורט		בית עלמין	
מס' מגרשים	שטח	מס' מגרשים	שטח	מס' מגרשים	שטח	מס' מגרשים	שטח	מס' מגרשים	שטח	מס' מגרשים	שטח	מס' מגרשים	שטח
מגרשים בשימוש או בשימוש חלקי:													
מגרשים עד 2 דונם	2	12%	2.4	1%	0	0.0	4	4.5	0	0.0	1	1.1	4
מגרשים 2-10 דונם	10	59%	58.3	33%	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	7.7	2
מגרשים מעל 10 דונם	5	29%	114.9	65%	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	38.8	0
סה"כ	17	100%	175.6	100%	0	0.0	4	4.5	0	0.0	3	47.6	6
מגרשים שאינם בשימוש:													
מגרשים עד 2 דונם	16	80%	16.1	43%									
מגרשים 2-10 דונם	3	15%	7.9	21%									
מגרשים מעל 10 דונם	1	5%	13.6	36%									
סה"כ	20	100%	37.6	100%									
סה"כ מגרשים:													
מגרשים עד 2 דונם	18	49%	18.6	9%			4	4.5	65	27.9	1	1.1	4
מגרשים 2-10 דונם	13	35%	66.2	31%			0	0.0	10	46.7	1	7.7	2
מגרשים מעל 10 דונם	6	16%	128.5	60%			0	0.0	0	0.0	1	38.8	0
סה"כ	37	100%	213.2	100%	8	108.1	4	4.5	75	74.6	3	47.6	6



ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל – פרוגרמה לצורכי ציבור לסחנין

הטבלה שלעיל מלמדת על היקף השטחים בייעודים הציבוריים בעיר: שטח לשירותי ציבור, מרכז אזרחי, מגורים/שב"צ, שטח ציבורי פתוח, ספורט ובית עלמין.
להלן טבלה מרכזת את מבני הציבור העיקריים בעיר בחלוקה גיאוגרפית:

אזור	השרות	שטח מגרש בדונם	הערות
צפון מערב/מערב	בי"ס יסודי ד' (אלנגאח)	10	20 כיתות
	מעון יום	1.5	מעון תלת כיתתי
	מסגד חלאילה + תחנה לבריאות המשפחה ב'	2.4	באותו מגרש ציבורי 2 מבנים נפרדים
צפון	בי"ס יסודי א' (אלגדיר)	14.7	18 כיתות
	מסגד קסום	1	
	מועדון פיס לקשיש + תחנה לבריאות המשפחה ד' + מרפאת שן	1.6	באותו מגרש ציבורי אך ב- 3 מבנים נפרדים
מרכז	בי"ס יסודי ב' (אלסלאם)	9.5	20 כיתות
	מרכז פיס קהילתי + מסגד אבו בקר אלסידה + בית עירייה בבנייה	13.2	באותו מגרש ציבורי ב- 3 מבנים
	בי"ס יסודי ג' (אבן סינא)	5.2	19 כיתות
	בי"ס אלנור לחינוך מיוחד	2.5	6 כיתות
	חט"ב א'	18.6	24 כיתות
צפון מזרח	תפוח פיס	6.8	
	בי"ס יסודי ו' (אלעין)	13.4	14 כיתות
מזרח/דרום מזרח	תיכון אלחכמה	38.2	26 כיתות
	מרכז יום לקשיש	3.4	
	בי"ס יסודי ה' (ואדי אלספא)	10	22 כיתות
דרום מערב	חט"ב ב'	13.5	18 כיתות
סה"כ		165.5	

מקור: עיריית סחנין, מחלקת הנדסה



להלן ניתוח מצאי שטחי הציבור בעיר:

פריסת בשטחים במרחב העירוני (ראה מפה):

בחינת פריסת השטחים והמבנים בפועל מראה כי יש משרעות של גדלי מגרשים החל מהמגרש עליו ממוקם התיכון בהיקף 38 דונם ועד למגרשים קטנים של כדונם. מבני הציבור המרכזיים נמצאים לאורך כביש 805 ובשולי העיר. למרות שרוב העיר בנויה מצפון לכביש 805 יש חלוקה פחות או יותר שווה בהיקף שירותי החינוך והקהילה משני צידי הכביש.

שטח לבנייני ציבור:

כללי:

ההיצע הכולל (מנוצל + לא מנוצל) של מגרשים לבנייני ציבור כולל חלוקה מאוזנת יחסית של גדלי מגרשים, כמחציתם קטנים (עד 2 דונם), כשליש בינוניים (10-2 דונם) והיתרה מגרשים גדולים (מעל 10 דונם). בהתייחס לשטח הכולל של המגרשים, המגרשים הגדולים מהווים כ-60% מסך השטחים לבנייני ציבור ושטח המגרשים הבינוניים מהווה כמעט שליש מסך השטחים לבנייני ציבור.

מגרשים בשימוש:

מרבית המגרשים המנוצלים הינם בגודל בינוני, 10-2 דונם. כמו כן, מרבית המגרשים הגדולים (שגודלם מעל ל-10 דונם) מנוצלים גם הם.

מוסדות חינוך

מרבית השטחים הם לשימוש בתי ספר. בעיר קיימים 6 בתי ספר יסודיים ובית ספר שביעי נמצא בבנייה בשטח ליד בית הספר התיכון. בעיר 2 חטיבות ביניים ובית ספר תיכון אחד (חטיבה עליונה). יש בית ספר אחד לחינוך מיוחד.

מוסדות דת – יש 5 מסגדים: אל נור, עומר בן חטאב, אבו בקר אלסדיה, חלאילה וקדום. בעיר 2 כנסיות: קתולית ואורתודוקסית.

יתרות לפיתוח:

מרבית המגרשים שאינם מנוצלים המהווים רזרבה עתידית הינם מגרשים קטנים שגודלם קטן משני דונם. פוטנציאל נוסף לבניית מבני ציבור בעיר מצוי בדמות ייעודי הקרקע: מרכז אזרחי ומגורים/שב"צ. בייעוד מרכז אזרחי, הממוקם באזור מרכזי יחסית בעיר, יש עתודה משמעותית לשטחי ציבור בהיקף של כ-108 דונם. בייעוד מגורים/שב"צ ניתן להקים מוסדות ציבור שאינם צרכני שטח גדולים אך קיימת חשיבות לזמינות ולנגישות הגבוהה שלהם לקהל היעד, דוגמת גני ילדים, מרפאה ותחנה לבריאות המשפחה וכיו"ב. יש לציין כי מדובר על מבני הציבור העיקריים אשר אינם כוללים גני ילדים. בעיר 56 גני ילדים, כולם נמצאים בשטחים למגורים היות ומבחינת התכניות המאושרות בעיר יש אפשרות למיקום גני ילדים בקומה הראשונה של מבני המגורים. מיקום זה מקובל ביישובים במגזר הערבי ומגביר את השימוש בגנים.



שטח ציבורי פתוח:

כ-87% מסך השטחים הציבוריים הפתוחים בעיר הינם שטחים שגודלם קטן משני דונם, מתוכם חלק לא מבוטל מהווה שבילי מעבר ואין הם משמשים או יכולים לשמש שטח ציבורי פתוח אפקטיבי כגינה או כגן משחקים לילדים ולפעוטות. יתרת השטחים הינה שטחים ציבוריים פתוחים שגודלם בינוני ונע בין 10-2 דונם. שטחים ציבוריים פתוחים גדולים (שגודלם מעל 10 דונם) לא קיימים בסחנין.

כמו ביישובים רבים במגזר הלא יהודי יש מחסור בגנים ציבוריים.

בעיר מתוכננים שני פארקים: פארק עירוני "אבו ג'זאל"ה בהיקף של 36 דונם מערבית לאזור התעשייה הצפוני ופארק "המעייף" בהיקף של 6 דונם בדרום מזרח העיר. כמו כן מתוכננת הקמת טיילת ליד קרית החינוך.

שטח לספורט:

בסחנין מיעוט מגרשי ספורט; להוציא את מתחם אצטדיון דוחא ששטחו קרוב לכ-40 דונם וכולל אצטדיון עירוני ומגרש כדורגל לאימונים, קיימים בסחנין שני מגרשים שייעודם ספורט ושניהם משמשים לבריכות שחיה. שטח אחד גודלו בינוני - 8 דונם בקירוב ואילו השני שטחו כדונם אחד בלבד. אין מרכז ספורט עירוני ויש מחסור במתקני ספורט שכונתיים ובמגרשי אימון לכדורגל – ענף הספורט הפופולרי בעיר.

בתי עלמין:

בסחנין קיימים 6 מתחמים לבתי עלמין בשטח כולל של כ-12 דונם בלבד מתוכם, 4 במגרשים קטנים שגודלם עד 2 דונם.

לעיר סחנין תפקיד של מוקד אזורי שבא לידי ביטוי בהימצאות שירותים אזוריים בתחומה הכוללים בין השאר יחידה אזורית לאיכות הסביבה (הנמצאת בתחום אחת התכניות הנדונות בפרוגרמה זו) משרדי הועדה המקומית המרחבית לתכנון ולבניה "לב הגליל", בית ספר לחינוך מיוחד משרדי איגוד ערים לאיכות סביבה אגן נטופה (הממוקם בתחום אחת התכניות הנדונות) ועוד. כמו כן, העיר מהווה מוקד למוסדות להשכלה על תיכונית ובעיר פועלות מספר מכללות.

מסחר – כביש 805 החוצה את העיר מהווה STRIP מסחרי שלאורכו מגוון עסקים.

לצד המסחר המסורתי הנצפה ביישובים ערביים של עסק בקומת הקרקע ומגורים מעליו, נבנו מבנים שלמים לצורכי מסחר ומשרדים וכן במרכז העיר נפתח קניון/מרכז מסחרי.

יש מגוון עסקים הכולל בין השאר חנויות, מסעדות ובתי אוכל, משרדים, בנקים, מרפאות ועוד.

תעסוקה – בצפון מזרח העיר שטח תעסוקה ("סגול") הגובל עם התכניות הנדונות בפרוגרמה זו. השטח כולל מפעלים, עסקים קטנים וכן שירותים משלימים כגון מוסכים, מסעדות וכ"ב.



3. המרחב הסטטוטורי

על פי תשריטי תכניות ארציות ומחוזיות תמ"א/35 ותמ"מ/9, סחנין נמצאת במרקם לפיתוח עירוני ובשטח לשימור משאבי מים וסביבה. בקעת סחנין מוגדרת כאזור בעל רגישות נמוכה יחסית כך שאין מניעה לפתח את שטחו (ראה מפה).

מתחם R, במסגרתו מוצעות שתי תכניות, מכסה את רוב השטח המזרחי של העיר בהיקף של 3,634 דונם. השטח מוגדר בתכנית האב כשטח מעובד לטיפול ונועד למטרות עיבוד חקלאי. אולם התכנית מאפשרת באזורים המשיקים לשטחים המאושרים פעילויות שונות: תיירות, מגורים, שטחי ציבור בתנאי שעבודות אלה ישתלבו עם האזור ושלא יהיו מטרד סביבתי או נופי. מסביב למאגר הביוב תותר הקמת מבנים לקריית חינוך, מתקנים הנדסיים ותיירות.

שתי תכניות אלה עולות בקנה אחד עם תכנית האב. התכניות משיקות למתחם Q שעיקרו שטחי תעסוקה. תכנית קריית החינוך באה להחליף את המאגר.

מתחם K שטחו על פי תכנית האב 276 דונם. שטחו ברובו בבעלות המדינה. לשטח יעד של 1,100 יח"ד לפי צפיפות מגורים של 8 יח"ד לדונם נטו. למתחם הוכן פרוגרמה כמותית לשירותי ציבור. גבולות התכנית המפורטת המוצעת אינם תואמים את גבולות המתחם על פי תכנית האב אלא את רובו. כמו כן, היקף יח"ד המוצע בתכנית זו אמור לכלול 1,500 יח"ד.



4. התכניות במתחם R

4.1 קריית החינוך ג/19889

תכנית קריית החינוך – בעלות – מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים. אדר' דזמונד קפלן.
 מטרת התכנית – לפתח מרכז חינוך וקהילה ושכונת מגורים ומסחר.
 סה"כ שטח התכנית – 196 דונם.

ייעודי קרקע עיקריים:

ייעוד	תכליות	שטח בדונם	קומות	זכויות בניה בניה ב- %	זכויות בניה במ"ר
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים (640 יח"ד*), תעסוקה, מלונית כולל שימושים ציבוריים כגון פעוטון, מוסדות בריאות.	80	6	130 עיקרי	140,000
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (מתחם צפוני)	- מוסדות חינוך, תרבות וספורט. - מבני בריאות ורווחה. - מגרשי מחשקים וספורט. - שטחי שירות ודרכי גישה	30	4	20	6,000
שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור (מתחם דרומי)	- מוסדות חינוך, תרבות וספורט. - מבני בריאות ורווחה. - מגרשי משחקים וספורט. - שטחי שירות, דרכי גישה. - מקלטים, מתקנים הנדסיים.	55	4	20	11,000
שצ"פ	שטח מיועד לשבילים, ככרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט. תותר בניית מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים חיצוניים ומתקני צל.	3.6	1	3	114

מקור: תקנון התכנית

- אומדן הערכת מימוש עומדת על כ- 70% - כ- 450 יח"ד. יתרת הזכויות ניתנות למימוש לתיירות ותעסוקה.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל – פרוגרמה לצורכי ציבור לסחנין

בתכנית שטח ציבורי גדול עם רשימה מגוונת של תכליות מותרות. יש לציין כי כעשרה דונם מנוצלים וכוללים את משרדי אגוד ערים לאיכות הסביבה אגן נטופה.

4.2 מתחם צפון מזרח סחנין

בעלות – מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים. מתכנן פלאח גנאים.

סה"כ שטח התכנית – 224 דונם.

יעודי קרקע עיקריים:

שטח בדונם	תכליות	ייעוד
112.7	הערכה – 550 יח"ד	מגורים ומסחר
28.6	-	מסחר
3.4	-	תעשייה
11.8		שטחים פתוחים
3.8		ספורט

מקור: תקנון התכנית

הערה: התכנית בהכנה וטרם נכללו הגדרת תכליות, זכויות בניה וכו'.

יש לציין כי אין בתכנית הקצאה לצורכי מבני ציבור וכי צרכים אלה אמורים להיות מסופקים במסגרת תכנית קריית החינוך.



5. התכניות במתחם K

בעלות – מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים. מתכנן אדר' עאבד יאסין.

סה"כ שטח התכניות – 320.8 דונם.

יעודי קרקע עיקריים:

שטח בדונם	תכליות	ייעוד
107	הערכה – 1,500 יח"ד	מגורים (ב' וג')
28	-	מגורים ומסחר
42		שטחי ציבור
5.45		שטח ציבורי ושצ"פ
0.85		דת
34		שצ"פ

מקור: תקנון התכנית.

הערה: התכנית בהכנה וטרם נכללו הגדרת תכליות, זכויות בניה וכ"ל"ב.

התכניות מכסות את רוב השטח המסומן כמתחם K בתכנית המתאר בו מסומן סימבול למבני ציבור ושצ"פים. יש לציין שחלק מהתכניות נמצאות מחוץ לגבולות המוניציפליים של העיר סחנין בתחום מועצה אזורית משגב. בתכניות מוצע שטח ציבורי גדול בהיקף של 42 דונם במגרש מלבני אחד במרכז התכניות. בנוסף מוקצה שטח של יותר מ- 5 דונם לצורכי ציבור ושצ"פ. השטח מחולק לארבעה מגרשים לא רגולרים בתוך מתחמי המגורים. שטח כל מגרש משתנה אך מדובר על מגרשים של 1-2 דונם כ"א. השצ"פ ברובו חיץ בין ייעודי התכניות לבין כביש ראשי העוטף את התכנית מצפון.



6. הפרוגרמה המוצעת

6.1 תחזית אוכלוסייה

תכנית האב שהוכנה עבור העיר באמצע שנות התשעים חזתה כי העיר תגדל ל- 25,900 תושבים בשנת 2005 ועד 37,600 תושבים בשנת 2020.

לאור הניתוח שבוצע בעבודה זו מוצעת תחזית שנתיית של 2% המצמצמת את קצב הגידול לעומת תכנית האב ומשמעותה שעד שנת 2030 העיר תגיע למיצוי קיבולתה - 40,000 תושבים. להלן טבלה המציגה את התחזית במרווחי שנים:

2030	2025	2020	2015	2010
39,700	36,000	32,600	29,500	26,200

6.2 הנחות לחישוב הפרוגרמות

הפרוגרמות מחושבות עבור צורכי האוכלוסייה על פי קיבולות התכניות. הפרוגרמה עודכנה בהתאם להחלת חוק חינוך חינוס/חובה מגיל 3. הנחות העבודה:

הנחות העבודה מתבססות על פי תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור¹: בהתאמות של מאפייני העיר סחנין. מגורים – לפי קיבולת תכניות.

אוכלוסייה – חושב לפי גודל משק בית של 4.1 נפשות.

גודל שנתון לחישוב צורכי חינוך – 2%.

אחזי ביקוש למוסדות חינוך :

1. מעונות יום – 30%

2. גני ילדים – 97%

3. בתי ספר – 97%

4. חינוך מיוחד – 3%

על פי הנחיית עיריית סחנין גדלי מוסדות החינוך יחושבו בפרוגרמה כדלהלן:

- גני ילדים – גני חובה ימוקמו בשטחים ציבוריים, גני טרום חובה ימוקמו במסגרת שטחים למגורים.

- בית ספר יסודי – הוספת בתי ספר של 12 כיתות כ"א.

- חינוך על יסודי – במסגרת תיכונים שש שנתיים.

¹ תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור



6.3 פרוגרמה לתכניות במתחם R – צפון מזרח סחנין

מגורים – לתכנית קריית החינוך לפי קיבולת מקס' של 640 יח"ד (לפי התקנון 450 יח"ד לפי 70% מימוש) ובתכנית השנייה עוד 550 יח"ד – סה"כ 1,190 יח"ד.
אוכלוסייה – חושב לפי גודל משק בית של 4.1, דהיינו סה"כ אוכלוסייה של כ- 4,900 תושבים.

להלן פירוט הפרוגרמה עבור אוכלוסיית התכניות:

שטח בדונם	מספר מתקנים ותקן למתקן	השרות ותיאורו
1.2	1 מעון יום ארבע כיתות או במסגרת משפחתונים	שרותי חינוך מעונות יום (גיל 2-0)
1.5	6 כיתות טרום חובה 3 כיתות חובה (0.5 ד' לכיתה)	גני ילדים לפי ביקוש – 97%
12	2 בתי ספר 12 כיתות כ"א	ב"ס יסודי + אולם התעמלות + מגרש כדורסל
-	אין סף כניסה. ידרשו עד כ- 18 כיתות. 2 חלופות: - הקמת תיכון בהנחה ישירה תושבים משכונות אחרות בעיר. - השתלבות בתיכון "אלחכמה" הסמוך.	ב"ס תיכון + אולם ספורט + מגרש משולב
0.4	1-0 כיתות גן (0.4 ד' לכיתה) בתי ספר – השתלבות במוסדות עירוניים/אזוריים	חינוך מיוחד
15.1		סה"כ חינוך
מיקום בשטח סחיר או קומה שניה לגן ילדים	סף כניסה של 10,000 תושבים.	שרותי בריאות מרפאה ותחנה לבריאות המשפחה
		סה"כ בריאות
3 או תוספת 1 דונם לב"ס	סף כניסה של 10,000 תושבים. מוצע: - הקמת מרכז קהילתי ישירה שכונות שכונות. - הקמת שלוחת מתנ"ס באחד מבתי הספר היסודיים לשירות 2 השכונות.	שירותי קהילה מרכז קהילתי שכונתי
3-1		סה"כ קהילה
2	1	שרותי דת מסגד
2		סה"כ דת
בב"ס יסודי	2 - 1 בכל בית ספר יסודי, לא פחות מ-1	ספורט מגרש כדורסל
בב"ס יסודי	2 - 1 בכל בית ספר יסודי. תקן מינימום לאוכלוסייה 1	אולם התעמלות
0		סה"כ ספורט



ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל – פרוגרמה לצורכי ציבור לסחנין

	לפי 5 מ"ר לנפש – 24.4 ד' בחלוקה להלן: - 2 גנים שכונתיים בתחום כ"א מהתכניות: בתכנית קרית החינוך גן בהיקף 10 והשני בהיקף 7 ד'.	<u>שצ"פ</u> גני משחקים לפעוטות
24.4		
24.4		סה"כ שצ"פ

ב- 2 התכניות המפורטות במתחם זה 85 דונם ציבורי, כ- 16 דונם לשצ"פ וכ- 4 דונם לספורט.
פרוגרמה מראה כי נדרש מקסימום כ- 20 דונם לצורכי ציבור ועוד 24 דונם לצורכי שטחים פתוחים, סך של 46 דונם.

היקף השטח הציבורי המוצע – 85 דונם מספק את כלל הצרכים השכונתיים ל- 2 התכניות המפורטות הנאמד בכ- 20 דונם שטח ציבורי. אין הקצאה מספקת של שצ"פ אך היתרה הדרושה יכולה לקבל מענה במסגרת השטח הציבורי המוצע. החסרת ההקצאה לצורכי ציבור וההשלמה לשצ"פ משאיר יתרה של 53 דונם לצורכי ציבור על שכונתיים (85-20-12=53).



6.4 פרוגרמה לתכניות במתחם K – צפון סחנין

מגורים – על פי התכנית – סה"כ 1,500 יח"ד.

אוכלוסייה – חושב לפי גודל משק בית של 4.1, דהיינו סה"כ אוכלוסייה של כ- 6,150 תושבים.

להלן פירוט הפרוגרמה עבור אוכלוסיית התכנית:

שטח בדונם	מספר מתקנים ותקן למתקן	השרות ותיאורו
2	2 מעונות יום תלת-כיתתיות (1 ד' למעון) או במסגרת משפחתונים	<u>שרותי חינוך</u> מעונות יום (גיל 0-2)
-	8 כיתות טרום חובה	גני ילדים לפי ביקוש
2	4 כיתות חובה (0.5 ד' לכיתה)	97%
12	2 בתי ספר 12 כיתות כ"א	ב"ס יסודי + אולם התעמלות + מגרש כדורסל
-	אין סף כניסה. ידרשו עד כ- 23 כיתות. 2 חלופות: - הקמת תיכון חדש בהנחה ישירה תושבים מחוץ לאזור. - השתלבות בתיכון "אלחכמה" הקיים.	ב"ס תיכון + אולם ספורט + מגרש משולב
0.4	1-0 כיתות גן (0.4 ד' לכיתה) בתי ספר – השתלבות במוסדות עירוניים/אזוריים	בית ספר לחינוך מיוחד
16.4		סה"כ חינוך
מיקום בשטח סחיר או קומה שנייה לגן ילדים	סף כניסה של 10,000 תושבים.	<u>שרותי בריאות</u> מרפאה ותחנה לבריאות המשפחה
		סה"כ בריאות

3 או תוספת 1 דונם לב"ס	סף כניסה של 10,000 תושבים. מוצע: - הקמת מרכז קהילתי ישירה שכונות נוספות. - הקמת שלוחת מתנ"ס באחד מבתי הספר היסודיים לשירות אוכלוסיית תכנית זו.	<u>שירותי קהילה</u> מרכז קהילתי שכונתי
3-1		סה"כ קהילה
מסגד "קסום" גובל בתכנית	1	<u>שרותי דת</u> מסגד
-		סה"כ דת



ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל – פרוגרמה לצורכי ציבור לסחנין

ספורט מגרש כדורסל	2 - 1 בכל בית ספר יסודי. תקן מינימום להיקף האוכלוסייה – 1.	בבתי ספר יסודיים
אולם התעמלות	2 - 1 בכל בית ספר יסודי. תקן מינימום להיקף האוכלוסייה – 1	בב"ס יסודי
סה"כ ספורט		0
שצ"פ		
גני משחקים לפעוטות ולילדים	לפי 5 מ"ר לנפש לצרכים שכונתיים – 30.75 ד'	30.75
סה"כ שצ"פ		30.75

בתכנית מוצע כאמור שטח ציבורי גדול בהיקף של 42 דונם.
בהנחה של מיקום השטחים הציבוריים הכולל גם מוסדות של החינוך הקדם יסודי (מעונות יום וגני חובה), עדיין
תישאר יתרה של 20 דונם בשטח המרכזי לשימוש שירותים על שכונתיים.
יש לציין שהיקף השטחים במגרשים הקטנים ביעוד שב"צ/שצ"פ הם בהיקף מדויק של השטחים הדרושים למעון
יום וגני חובה אזי היתרה שתישאר בשטח הציבורי המרכזי יגדל לכ- 22 דונם.
יתרות אלה מותנות בהנחה שכלל השצ"פים ימוקמו בשצ"פ שבתכנית ששטחו 34 דונם בעוד שהצורך הפרוגרמטי
הוא 30.75 דונם. יש לציין כי אין זה סביר שכלל הצרכים יכולים להיות מסופקים בשצ"פ ההיקפי בתחום של
פינות משחקים לפעוטות וילדים קטנים שמומלץ למקמם בתוך אזורי המגורים.



6.5 פרוגרמה עירונית

אוכלוסייה – על פי תכנית האב יעד של 40,000 תושבים.

שטח בדונם	מספר מתקנים ותקן למתקן	השרות ותיאורו
12	12 מעונות יום תלת-כיתתיות (1 ד' למעון)	<u>שרותי חינוך</u> מעונות יום (גיל 0-2)
- 13	52 כיתות ט"ח וט"ח 26 כתות חובה (0.5 ד' לכיתה)	גני ילדים
9*5 6*6 81	5 בתי"ס 18 כיתות קיימים. תוספת 6 בתי"ס 12 כיתות כ"א	ב"ס יסודי + אולם התעמלות + מגרש כדורסל
108	4 תיכונים שש-שנתי - 36 כיתות כ"א.	ב"ס תיכון + אולם ספורט + מגרש משולב
7	30 כיתות. בהנחה שחלק מהשירותים יסופקו מחוץ לעיר לשריין היקף של 18 כיתות	בית ספר לחינוך מיוחד
221		סה"כ חינוך
מיקום בשטחים סחירים או קומה שניה לגן ילדים	4 לפי סף כניסה של 10,000 תושבים	<u>שרותי בריאות</u> מרפאה ותחנה לבריאות המשפחה
מיקום בשטח סחיר כמו מרכז מסחרי/קניון	2	מרפאה מקצועית
		סה"כ בריאות
במגרש עצמאי - 3 דונם למרכז = 6 בשילוב עם בית ספר - תוספת 1.5 דונם כ"א - 3	<u>2 מרכזים:</u> כל מרכז כולל מועדון נוער, מועדון לגיל הזהב, חדרי חוגים, סדנאות, אגף לילד ולמשפחה, אולם רב תכליתי/אודיטוריום, משרדים. חלופות מיקום: 1. צמוד לבית ספר תיכון יסודי 2. מיקום נפרד על ציר שכונתי ראשי.	<u>שירותי קהילה</u> מרכז קהילתי שכונתי



ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל – פרוגרמה לצורכי ציבור לסחנין

מרכז קהילתי רובעי	2 מרכזים: כולל מרכיבי מרכז קהילתי שכונתי וכן אולם מופעים, קונסרבטוריון, ספריה עירונית, חדרי חוגים ועוד.	12=2*6 ללא ספורט
מועדון נוער	מרכז כולל ספורט - מגרש כדורגל, בריכת שחיה, מרכז טניס	תוספת 18 ד' ספורט או שצ"פ
מועדון תנועת נוער	חלופות מיקום: 1. צמוד לבית ספר תיכון. 2. מיקום נפרד על ציר יישובי ראשי כגון 805, עוקף צפוני	משובל במרכז קהילתי
מועדון לגיל הזהב	4 - במידה וממוקם בנפרד - 1 ד' כ"א	4
מרכז יום לקשיש	2	2
סה"כ קהילה		18-24 ללא ספורט ושצ"פ
שרותי דת מסגד	6 מסגדים גדולים	12
כנסייה	1	2
בית עלמין	הערכת נפטרים עד קיבולת 40,000: 1,500 שטח דרוש לצורכי קבורה כ- 3,700 מ"ר. מוצע לשריין שטח נטו של 5,000 מ"ר	5
סה"כ דת		19
ספורט מגרש כדורסל	14 - 1 בכל בית ספר יסודי.	בבתי ספר יסודיים
מגרש משולב	4 עדיפות למיקום בכל מוסד על יסודי ו/או להקים במסגרת מרכז ספורט יישובי או ספורטק או פארק יישובי	בבתי ספר על יסודיים ומרכז ספורט
אולם התעמלות	14 - 1 בכל בית ספר יסודי. תקן מינימום לאוכלוסייה - 4	בב"ס יסודי
אולם ספורט בינוני	1 בכל בית ספר על יסודי. תקן מינימום לאוכלוסייה - 2-3. אולם אחד יהיה בגודל זירת כדוריד	בב"ס על יסודי
מגרש טניס	5 מגרשים (0.8 ד' ליח'). חלופות מיקום: 1. מיקום צמדים או רביעיות מגרשים צמוד למרכזים קהילתיים. 2. ריכוז במרכז ספורט/ספורטק/פארק יישובי	משולב



ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל – פרוגרמה לצורכי ציבור לסחנין

משובל	2 - משולב במגרש כדורגל או מרכז ספורט	זירת אתלטיקה
משובל	4 - ניתן לשלב במסגרת מרכזים קהילתיים, בריכות שחיה, מרכז ספורט וכי"ב	מכון כושר
2 קיימים - כ- 10 דונם שריון ל- 2 נוספים - 20 סה"כ - 30	4 - 1 לכל 10,000 תושבים. מוצע להקים לפי ביקוש. חלופות מיקום: 1. צמוד/מושלב למרכז קהילה יישובי. 2. במסגרת מרכז ספורט יישובי	בריכת שחיה
לא פחות מ 20 דונם. לשלב בפארק עירוני.	1 במסגרת פארק עירוני - 1 בריכת שחיה, 5 טניס, 1 מגרש כדורגל - 18 דונם	ספורטק/מרכז ספורט יישובי
20 30	4 - 1 לכל 10,000 תושבים. 1 באצטדיון "דוחא" הקיים. חלופות מיקום: 1. קיים באצטדיון דוחא. 2. מגרשי כדורגל - ליד מרכז קהילה יישובי/שכונתי ו/או במסגרת ספורטק ו/או במסגרת מרכז ספורט יישובי	מגרשי כדורגל
100		סה"כ ספורט
60	כ- 100. שטח דרוש 0.5-1 דונם כ"א. ניתן לקזז חלק ממספר גני משחקים, גנים שכונתיים, בפארק רובעי וכי"ב.	שצ"פ גני משחקים לפעוטות
50	12. למקם בשכונות. לשלב בכ"א גן משחקים לפעוטות.	גני משחקים לילדים
80	2 פארקים רובעיים לפי 2 מ"ר לתושב - 40 דונם כ"א ולא פחות מ- 20 דונם. בכל שצ"פ לשלב גן משחקים לילדים ולפעוטות.	שצ"פ שכונתי/רובעי
120	1 לפי 3 מ"ר לגפש	פארק יישובי
310		סה"כ שצ"פ
3	1 - 150 מ"ר לכל 1,000 תושבים - 6,000 מ"ר. לפי 3 קומות * 50% תכסית	שרותים עירוניים בית עירייה
משובל באזור תעסוקה	1	מחסני עירייה
6 כולל חניה ושטחים לסובות	משולב משטרה, מד"א, כיבוי אש. ניתן לשלב במסגרת אזור תעסוקה בעיר או באזור	שרותי חירום
9		סה"כ שירותים עירוניים
13	5% משטחי הציבור (לא כולל ספורט, שצ"פ ובית עלמין)	זרבה עירונית



ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל – פרוגרמה לצורכי ציבור לסחנין

להלן טבלה מסכמת של היקף השטחים הדרושים פרוגרמטית לסחנין בקיבולת של 40,000 תושבים בחלוקה לשימושים העיקריים:

ייעוד	שטח בדונם ל- 40,000 ת'	שטח בדונם קיים	הפרש דרוש-קיים
ציבורי + זרבה	272-266	213.2	58.8-52.8
ספורט	100	38.8	61.2
שטח ציבורי פתוח	310	74.6	235.4
סה"כ	682-676	326.6	355.4-349.4

הערה: לא נלקח בחשבון שטח מרכז אזרחי המאפשר שימושים ציבוריים בחלק מהיעוד. במקביל לחישוב הפרוגרמטי לא נלקח בחישוב שטחים לגני טרום חובה – 20 ד', שישולבו במגורים וכן מרפאות – כ- 10 דונם בשטחים סחירים

ניתן לראות שהיקף השטחים הדרושים לכלל העיר הוא כ- 680 דונם. בהשוואה למצב המוערך כיום, יש מחסור כולל של 355 דונם. המחסור הגדול ביותר הוא בשטחים ציבוריים פתוחים. בעוד שעל פי הפרוגרמה ידרשו 310 דונם, כיום יש היצע בהיקף של חמישית מהדרוש.

בתחום השטחים למבני ציבור, לקיבולת של 40,000 תושבים נדרשת תוספת של 59-53 דונם.



7. השוואה פרוגרמטית והמלצות למתחמי R ו-K

7.1 תוספת שירותים

לאור ממצאי הפרוגרמה להלן טבלה המציגה את תוספת השירותים הצפויים כתוצאה מגידול העיר להיקף של כ- 40,000 תושבים.

פירוט השירותים העל-שכונתיים:

השרות	מצב קיים 2008	מצב נדרש ל- 40,000 תושבים	תוספת נדרשת	הערות
בתי ספר יסודיים	6 מהם 1 לא תקני 18 כיתות כ"א	14	9 כולל החלפת 1	
בתי ספר על יסודיים	2 חט"ב 1 חט"ע	4 תיכונים שש שנתיים	3-2	כיום יש הפרדה בין חט"ב לחט"ע
חינוך מיוחד	1	1	0	שרות אזורי
מרכזים קהילתיים	1	4	3	
מועדוני נוער		4	4	
תחנות לבריאות המשפחה	4	4	2	
מועדון לקשיש	1	4	3	
מרכז יום לקשיש	1	2	1	
ספרייה (תפוח פיס)	1	1	1	
מסגדים	5	5	0	
כנסיות	2	2	0	
אולם ספורט	1	3-2	2-1	
אצטדיון	1	1	0	
זירת אתלטיקה	0	1	1	
בריכת שחיה	2	4	3	יש 1 בבנייה
ספורטק	0	1	1	
מרכז ספורט	0	1	1	
פארק יישובי	0	1	1	יש פארק בתכנון
בית עירייה	1	1	0	בניין חדש בבנייה



7.2 חלופות פרוגרמטיות והחלופה הנבחרת למתחמי K ו-R

מטרות עבודה זו היו להכין עבור 5 תכניות מפורטות בשני מתחמים בצפון העיר פרוגרמות מפורטות לקיבולת המגורים בתכניות ולבחון אם לאחר הפחתת הצרכים הפרוגרמטיים השכונתיים יותרו שטחים לצורכי ציבור לטובת צרכים עירוניים שהחסרים.

בהתאם הוכנה פרוגרמה לקיבולת הנוכחית של העיר – 40,000 תושבים, ובוצעה השוואה עם היקף שירותי הציבור העל-שכונתיים הקיימים כיום בעיר סחנין. בהתאם להשוואה נבדק אילו שירותים חסרים ויהיה צורך להוסיפם.

סעיף זה מציג בחינת היקף וסוג השירותים העירוניים החסרים וחלופות מוצעות למיקום חסרים אלה ביתרות השטחים הציבוריים של שלוש התכניות המפורטות.

כאמור השוואת הפרוגרמה העירונית לקיבולת העיר לעומת היצע השטחים והשירותים הקיימים כיום מצביעה על פער של כ- 60 דונם בשטחים "חומים".

חישוב הצרכים הפרוגרמטיים לטובת היקף האוכלוסייה הצפוי בשלוש התכניות במתחמי R ו-K מראה כי יש יתרת שטחים לשימושים על-שכונתיים, אם כי אין בהיקף זה להשלים את כלל החסרים העירוניים.

תכלול נתוני עבודה זו הביא ל- 3 חלופות לכל מתחם למיקום שירותים על-שכונתיים /או עירוניים במסגרת חמשת התכניות המפורטות.

החלופות שהוצעו היו כדלהלן:

במתחם K מוצעות החלופות הבאות:

חלופה א': בשטח הציבורי המרכזי בתכנית יוקם מרכז חינוכי-קהילתי רובעי.

חלופה ב': בשטח הציבורי המרכזי בתכנית יוקם מרכז חינוכי רובעי, מרכז קהילתי שכונתי וגן ציבורי.

חלופה ג': בשטח הציבורי המרכזי בתכנית יוקם מרכז חינוכי רובעי חלקי, מרכז קהילתי רובעי ושטח פתוח גדול.

במתחם R מוצעות החלופות הבאות:

הוצעו שלוש חלופות הכוללות פרוגרמת "ליבה" של מבני חינוך וציבור.

חלופה א': מתחם עם דגש על מבני חינוך וציבור.

חלופה ב': מתחם מבני חינוך, ציבור וספורט.

חלופה ג': מתחם מבני חינוך, ציבור ושצ"פ.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל – פרוגרמה לצורכי ציבור לסחנין

לאחר שהוצגו החלופות השונות בפני הועדה המקומית ונציגי העירייה, נבחרה חלופה נבחרת על פי המדיניות שלהלן:

- מתחם K – השטחים הנותרים לצרכים על שכונתיים ישמשו כמוקד תרבות עירוני.
- מתחם R – השטחים הנותרים לצרכים על שכונתיים ישמשו לשירותי חינוך עירוניים ואף אזורים וכן שצ"פ מרכזי.

בהתאם לכך להלן החלופה הפרוגרמטית הנבחרת למתחמים הניתנת להטמעה במסגרת התכניות המפורטות שבהכנה.

מתחם K - חלופה נבחרת:

המתחם מחולק ל- 3 תכניות מפורטות המכסות את רוב המתחם. הפרוגרמה הוכנה בראייה של 3 התכניות כמקשה אחת.

שימוש	שטח בדונם	אומדן מ"ר בנוי
מרכז תרבות וקהילה עירוני הכולל: - מרכז קהילתי רובעי. - היכל תרבות עירוני (אולם של כ- 1,000 מושבים). - ספרייה עירונית. - בית תרבות עירוני כולל מוזיאון/גלריה. - בריכת שחייה עירונית.	20	4,000 2,000 800 500
בי"ס יסודי 12 כיתות כולל מגרש כדורסל ואולם התעמלות	6	550 + 1,600
מתחם מיניספורטק	12	
רזרבה + חניה	4	
סה"כ	42	9,450

הערה: מוצע להכין תכנית בינוי.



מתחם R - חלופה נבחרת:

2 התכניות מכסות רק חלק ממתחם R. הפרוגרמה הוכנה בראייה של 3 התכניות כמקשה אחת. בפועל כלל הצרכים הציבוריים ל- 2 התכניות מסופקים במסגרת תכנית קריית החינוך (ג/19889).

שימוש	שטח בדונם	אומדן מ"ר בנוי
בית ספר תיכון כולל מגרש ספורט משולב	27	7,500
היכל ספורט עירוני + מרכז קהילתי	3	4,000
ב"ס יסודי 12 כיתות כולל מגרש כדורסל ואולם התעמלות	6	550 + 1,600
מעונות יום וגני חובה במרחב השטח	4	1,500
מרכז קהילתי שכונתי	3	1,500
מרכז פסג"ה ושימושים נוספים כגון בית ספר להורים, מרכז להתפתחות הילד וכי"ב	2	800
איגוד ערים לאיכות הסביבה אגן נטופה	5	קיים
פארק רובעי/שכונתי	20	
סה"כ ציבורי	70	17,450 + קיים
רזרבה	12	
סה"כ	82	

הערה: מוצע להכין תכנית בינוי.

M:\Lev HaGalil\סחנין\דרכון 13101 דוח פרוגרמה סופי 0113 - ערכון.doc

