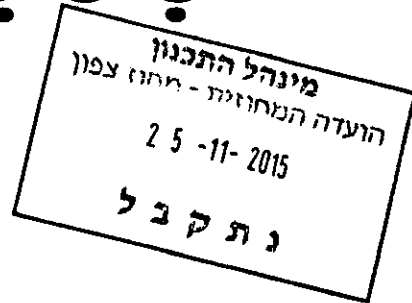


2000301099-3L

סיטלינק citylink
Investments Ltd. השקעות בע"מ

5.9.2012

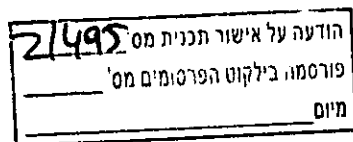


לבון- הרחבה

תוכנית מס' ג/21495

סקר אוכלוסיה ושירותי ציבור

מצב קיים ופרוגרמה



מינהל התכנון מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1965
אישור תכנית מס' 21495
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.7.15 לאשר את התכנית
☐ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מיטול התכנון יו"ר הועדה המחוזית

סיטלינק 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/33/2¹. ההרחבה הנוכחית ביישוב לבון מתוכננת לכ-178 יחידות דיור.

דו"ח זה מהווה 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 ופרוגראמה לשטחי ציבור למצב המוצע: קביעת הנחות ביחס למצב החזוי ופרוגראמה בהתאם לקיבולת המקסימאלית של היישוב לפי תמ"מ/35. הפרוגראמה מפרטת את שטחי הציבור הדרושים לכל היישוב והתוספת הנדרשת כתוצאה מההרחבה המתוכננת.

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

עבודה זו התבססה בעיקר על הנתונים שהתקבלו מנציגי מוא"ז משגב² ומזכירות היישוב³ תוך הסתמכות על פרסומי למ"ס, אתר המועצה האזורית משגב ואתר היישוב.

¹ לבון אינו כלול ברשימת היישובים של תמ"מ/35 אך תמ"מ/35 מפנה לתמ"מ/33/2 שמגדירה קיבולת בנייה של 350 יחיד, עם תוספת של 15% לפי תוכנית שינוי לתמ"מ, כלומר הקיבולת הינה 402 יחיד (בתמ"מ/9/2 – הוקצו ללבון 350 יחיד, אך לפי סעיף 10.2 ס"ק 3 בתמ"מ/9/2 תמ"מ/33/2 גוברת עליה).

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

³ איתן גולדשמיט, מזכיר היישוב לבון, מרץ 2012.

2. רקע כללי- מועצה אזורית משגב

המועצה האזורית משגב שוכנת במרכז ומערב הגליל. שטח השיפוט של המועצה הוא כ- 165,000 דונם¹. משגב גובלת ב- 24 רשויות ערביות, בגבולות המועצות האזוריות מעלה יוסף, מרום 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 בדואים².

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 והסביבה³.

מאפיינים דמוגרפיים⁴

במועצה אזורית משגב גרים כ-20,600 תושבים, כ-4,800 משקי בית, כאשר כ-71.6% הם יהודים. האוכלוסייה במשגב צעירה⁵ 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 10⁶.

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 ושלוחה 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 נוער⁶. 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:

1 חישוב השטחים לפי נתוני שכבת תחומי שיפוט בממ"ג.

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

3 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.

4 מפקד האוכלוסין 2008, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

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

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

- 9 בתי ספר יסודיים, שחלקם כוללים חטיבות ביניים, שלומדים בהם כ- 3,000 תלמידים, 6 מהם לאוכלוסייה היהודית, 2 לאוכלוסייה הבדואית ואחד מעורב. אוכלוסיית לבון משויכת בגילאים היסודיים לבי"ס "יסודי הר גילון".¹
- בתי ספר תיכוניים: תיכון חילוני לאוכלוסייה היהודית במשגב, ואחד לאוכלוסייה הבדואית בסלאמה.
- בית ספר לחינוך מיוחד.

לוח 1- בתי ספר יסודיים ועל יסודיים כמשגב²

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 שכניה	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	אי-ח'	221	8	גישה אינטרפוסופית
9	תבנית החינוך המוזהב	אי-ט'	³ 217		כולל גם גני ילדים
10	על יסודי משגב	זי-י"ב	1,763	56	5 כיתות ח"מ, 3 כיתות אתגר, 3 כיתה 1 אופק, 3 כיתות מב"ר
11	תיכון אורט מקיף סלאמה	זי-י"ב	⁴ 510	17	
12	זיו כישורית	חינוך מיוחד	45	6	לילדים ונוער עם הפרעות נפשיות
סה"כ תלמידים מיסודי ומעלה		5,701			

¹ מתוך טבלת מיפוי בתי ספר במשגב, המועצה אזורית משגב.

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

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

⁴ מתוך אתר המועצה אזורית משגב, קישור http://www.misgav.org.il/page_14012

3. מצב קיים- לבון

3.1 אוכלוסייה ודמוגרפיה

לבון הינו יישוב קהילתי שהוקם בשנת 1980 כקיבוץ. תושביו עברו מאוחר יותר להרדוף ולאחר מכן זכויות הפיתוח נרכשו על ידי חברת תפן ג' שבבעלות סטף וורטהיימר. תפן ג' הקימה אותו מחדש בשנת 2000 במתכונת משולבת של גן תעשייה בדגש מוסדות להכשרה מקצועית תעשייתית ולצידם יישוב קהילתי.

ביישוב מאוכלסים היום כ-110 יח"ד, מתוך כ-224 יח"ד מאושרות לפי תוכניות תקפות. בלבון מתגוררים כיום כ- 471 תושבים, המהווים כ-112 משפחות.¹ גודל משק בית ממוצע הוא 4.2 נפשות וגודל השנתון עומד על 2.5%². בלוח 2 למטה מוצגת התפלגות האוכלוסייה ביישוב.

האוכלוסייה בלבון הינה אוכלוסייה חילונית וצעירה ברובה³. היישוב מאופיין בקצב הגירה חיובי גבוה, כך שאוכלוסיית היישוב שילשה את עצמה במהלך השנתיים האחרונות ואין מלאי מגרשים זמינים לשיווק⁴.

¹ מזכירות היישוב, מרץ 2012. על פי מזכירות היישוב, גרים בבתי קבע כ-92 משפחות והוערך כי כ-20 משפחות מתגוררות בשכירות בבנייני המעונות.

² בהתבסס על הנתונים שהתקבלו מהמועצה האזורית ומזכירות היישוב.

³ בשנתיים האחרונות הגיעו מסי משפחות מהמרכז מקבוצת הגיל השלישי. איתן גולדשמיט, סיור ביישוב לבון, 01.02.12.

⁴ איתן גולדשמיט, סיור ביישוב לבון, 01.02.12.

לוח 2 : התפלגות אוכלוסיית לבון לקבוצות גיל¹

קבוצת גיל	גודל אוכי	אחוז מסה"כ אוכלוסייה
0-1	10	2.12%
1-2	7	1.49%
2-3	15	3.18%
3-4	12	2.55%
4-5	16	3.40%
5-6	15	3.18%
6-7	21	4.46%
7-8	15	3.18%
8-9	18	3.82%
9-10	18	3.82%
10-11	10	2.12%
11-12	21	4.46%
12-13	6	1.27%
13-14	4	0.85%
14-15	7	1.49%
15-16	11	2.34%
16-17	2	0.42%
17-18	5	1.06%
18-23	23	4.88%
23-26	6	1.27%
26-36	38	8.07%
36-46	111	23.57%
46-56	33	7.01%
56-66	29	6.16%
66+	18	3.82%
	471	100.00%

ניתוח המצב הקיים בלבון וקביעת הנחות לתחזית האוכלוסייה מפורט בפרק 4.2 - פרוגרמה למבני ציבור שיבוא בהמשך.

¹ הנתונים התקבלו ממזכירות היישוב, מייל מיום 02.03.12.

3.2 סקירת תוכניות מאושרות

נסקרו השטחים הציבוריים ביישוב הקיים לפי תכניות מקומיות תקפות. ביישוב לבון חלות 5 תוכניות לפי המפורט בלוח 3 למטה.

לוח 3: תוכניות תקפות ביישוב לבון ותכולתן

שם התכנית	מהות התכנית	תכולה
ג/במ/146	תכנית הישוב המקורית (1993)	18 יח"ד
מש/מק/146/1	תכנית היישוב שבתוקף (1999)	58 יח"ד
מש/מק/146/2	תכנית היישוב שבתוקף (2001)	52 יח"ד
ג/12712	תכנית היישוב שבתוקף (2004)	96 יח"ד
מש/מק/2/8384	גן תעשיה ומכללה טכנולוגית	ללא מגורים

לפי תוכניות תקפות נקבעו חמישה אזורים לשימוש מעורב של מבני ציבור, מסחר ושצ"פ בשטח כולל של **29.5 דונם**¹ ושטח בייעוד ספורט ונופש בשטח של **8.6 דונם**. כל המתחמים, כאמור, הם בבעלות חברת תפן ג'.

בהתאם להסכם חדש עם חברת תפן ג', רוב המתחמים בשימושים מעורבים יהיו בייעוד מבני ציבור, כאשר מתחם 2 (ר' מפה למטה) ייועד לשצ"פ, ומתחם 3 יישאר בייעוד מעורב, כאשר החלק היחסי של מבני הציבור (30% מסך כל שטח של 8 דונם)² אינו לשימוש היישוב מאחר והחברה מעוניינת להקים מוזיאון במקום³.

מכאן ניתן לסכם כי סך כל שטחים בייעוד מבני ציבור במצב הקיים הינו 18.5 דונם, בייעוד מסחר 2.4 דונם ובייעוד ספורט ונופש 8.6 דונם.

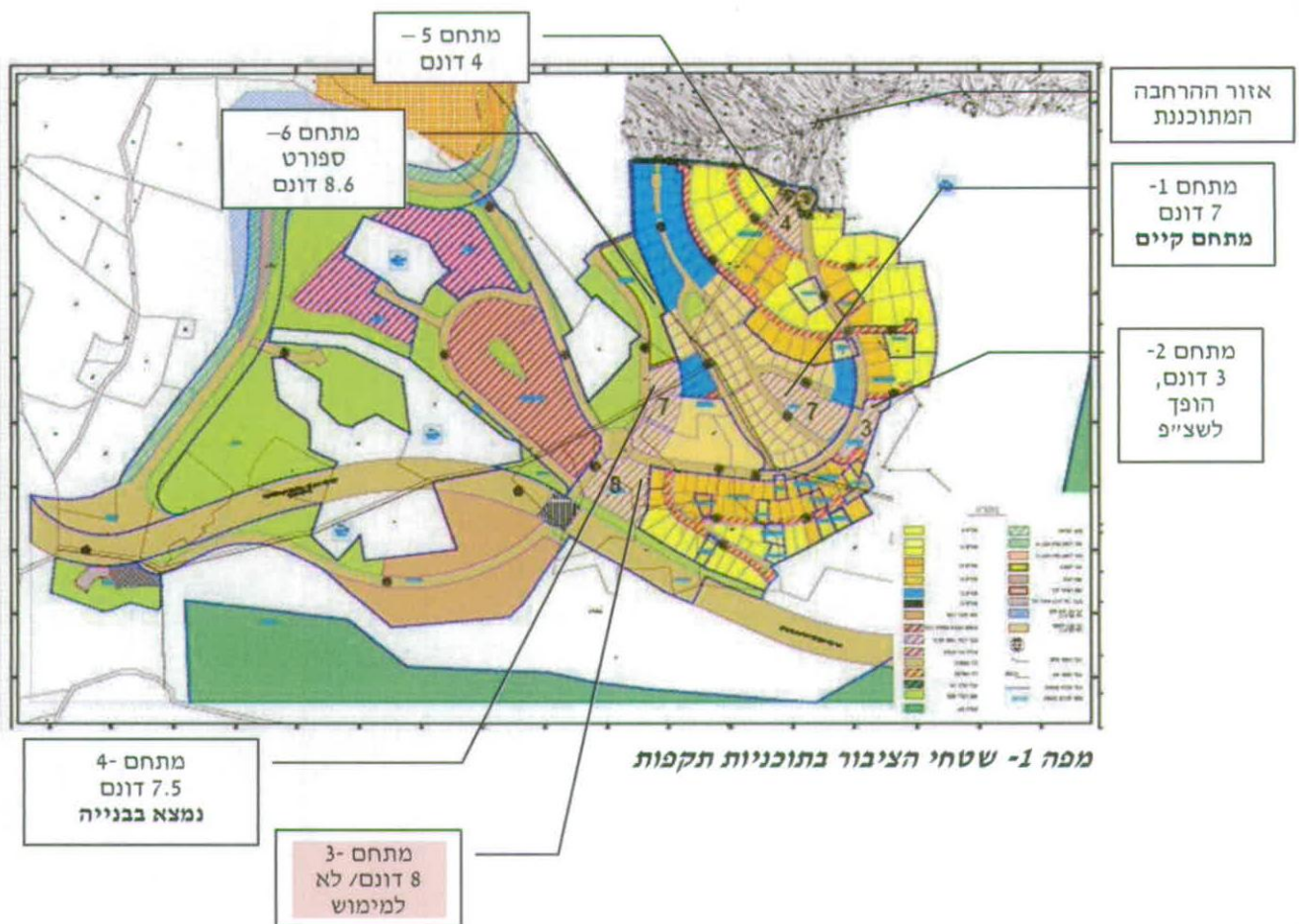
השטחים הציבוריים הפתוחים לפי תוכניות תקפות הינם בעיקר אזור חיץ בצד המערבי של היישוב.

פריסת המתחמים מובאת במפה 1 להלן:

¹ לשני מתחמים (מתחם 1 ומתחם 4) יש תוכניות בינוי שחלקן שטחים בין הייעודים. שאר המתחמים מחולקים בין הייעודים בהתאם להוראות תוכנית ג/במ/146.

² בהתאם להוראות תוכנית ג/במ/146, החלוקה בין השימושים המעורבים היא ל- 30% מבני ציבור ו- 30% מסחר, 40% שצ"פ.

³ נתונים מהועדה מקומית משגב, שגית מלמד, אפריל 2012.



3.3 סקר שירותים ציבוריים

ביישוב מרוכזים שירותי הציבור במתחם אחד במזרח היישוב (מתחם 1) שמכיל: פעוטון, גן ילדים ומשרדי היישוב בבניין אחד, ועוד בניין לגן ילדים. בנוסף, קיים מבנה מכולה קטן (זמני) שמשמש למועדון נוער. באותו מתחם מתוכנן עוד בניין לגנים. בימים אלה, החלה בניית מרכז קהילתי משולב בצד הדרום מערבי (מתחם 4) של היישוב¹. המרכז יכיל מועדון חברים ומועדון נוער, ולשם יועברו משרדי היישוב.

להלן פירוט שירותי הציבור הקיימים והמתוכננים בלבון:

- מבנה אחד שמשמש **כמשרד היישוב ופעוטון** בשטח של 213 מ"ר - מתחם 1
- מבנה של **גן ילדים** בשטח של 133 מ"ר - מתחם 1
- מבנה של **גן ילדים** בשטח של 130 מ"ר - מתוכנן בצמוד לקיים, מתחם 1
- **מועדון חברים ומועדון נוער ומשרדי היישוב** בשטח של 580 מ"ר - בבניה, מתחם 4
- **מגרש ספורט** מתוכנן ליד המרכז החדש
- מבנה יביל בשטח 30 מ"ר המשמש **כמועדון נוער זמני- מתחם 1**

¹ בהתאם לפרוגרמה של מרכז קהילתי רב תכליתי, יעד אדריכלים, 02.02.2009.

בלוח 4 למטה, מפורטת התפלגות הילדים בפעוטונים וגנים.
בלבון יש 2 כיתות פעוטונים ו-2 כיתות גנים. שיעור הילדים שנמצאים במסגרת בלבון הינו מעל 90%¹, אולם ישנם ילדים מחוץ ללבון בתוך הפעוטון.

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

מס' ילדים	גילאים	
15	0-2	פעוטון
15	2-3	
13	3-4	גן טרום חובה
13	4-5	
26	5-6	גן חובה

- **חינוך יסודי ועל-יסודי** - התלמידים בכיתות א'-י"ב' לומדים בבתי ספר אזוריים ברחבי המועצה האזורית משגב. כאמור, התלמידים מלבון בשלב היסודי לומדים בבית יסודי הר גילון ובעל יסודי בבית יסודי על יסודי משגב.

4. תחזית אוכלוסיה ופרוגרמה

1

2

4.1 תחזית אוכלוסייה

תחזית האוכלוסייה ללבון מבוססת על מימוש מלאי יחידות הדיור ביישוב לפי תכניות קיימות ובהליך, בהתאם למכסת יחידות הדיור בתמ"מ/33/2, ועל-פי הנחות ביחס לאופי האוכלוסייה ביישוב.

מכסת יח"ד לפי תמ"מ/33/2 הינה 402 יח"ד. 224 יח"ד מאושרות בגין תוכניות תקפות. ראה תרשים 1.

היום בלבון יש 92 בתים חד משפחתיים מבונים (אך מאושרים כ-116 יח"ד)² ו-18 יח"ד שמוגדרות כמעונות³. כלומר, מומשו כ-134 יח"ד לפי תוכניות אך בפועל קיימות 128 יח"ד, מתוכן רק 110 יח"ד לפי תוכניות.

בתוך ה-128 יח"ד הקיימות היום בלבון מתגוררות כ-112 משפחות מלבון (92 גרים בבתיים בבעלות, 20 משפחות מתגוררות במעונות כפתרון זמני).

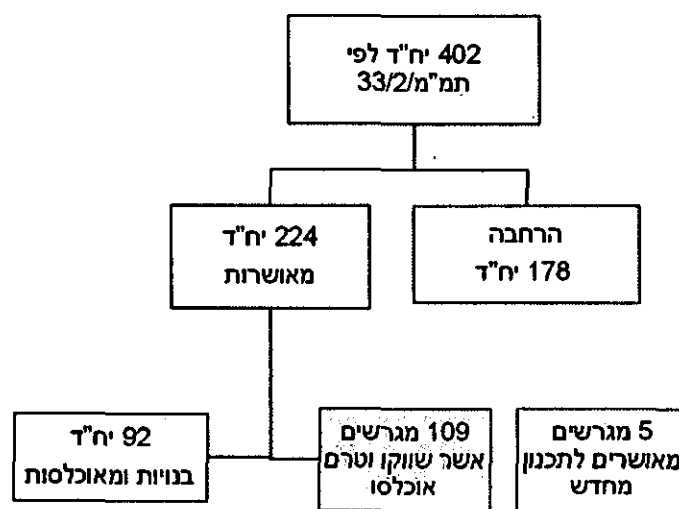
¹ רוב הילדים עד גיל 3 נמצאים במסגרת.

² 24 מגרשים מתוך המבונים הם ביעוד מגרש דו משפחתי אך נבנו כחד משפחתי. כלומר, בפועל יש 24 יח"ד שאינן מנוצלות. ההנחה היא כי ניתן לבנות יח"ד אלה בשלב מסוים.

³ 18 יח"ד של המעונות הם לפי תוכניות, אך בפועל כל אחת מהן מופצלת לשניים, כך שיש 36 יח"ד.

שאר יח"ד, בעיקר המעונות, מאוכלסות ע"י עובדים באזור התעשייה. המעונות יושכרו בעתיד לסטודנטים של המכינה הקדם צבאית ולא יאכלסו משפחות מתוך לבון¹.

לפי תוכנית מש/מק/1/146 ישנם כ-5 מגרשים שאינם ניתנים למימוש משיקולים תכנוניים של מיקום וצורה, ולכן יש להעביר אותם למיקום חדש. מכאן ניתן להסיק ולסכם כי את 5 המגרשים ניתן לתכנן אותם מחדש בנוסף להרחבה המתוכננת (178 יח"ד), כלומר סה"כ 183 יח"ד חדשות, ר' תרשים 1 להלן.



תרשים 1- מימוש יחידות דיור בלבון

הבחינה הפרוגרמטית של שטחי הציבור תתייחס לסה"כ יישובי לפי תוכניות מאושרות, כלומר עבור כל ה- 402 יח"ד, ולתוספת הנדרשת עבור 292 יח"ד (178 יח"ד בהרחבה הנוכחית, 5 מגרשים לתכנון מחדש ו-109 מגרשים שטרם נבנו²).

לפי נתוני הלמ"ס³, גודל משק בית ממוצע בלבון עמד בשנת 2008 על 3.6 נפשות למשק בית. השוואת נתונים אלו לנתונים מקבילים במועצה האזורית משגב ובסך-כל היישובים הכפריים מעלה כי גודל משק הבית בלבון נמוך מזה שביישובים הכפריים (ר' לוח 5). אולם עם גידול האוכלוסייה ביישוב, משנת 2008 עד היום, גודל משק הבית גדל בכ-17%, מ-3.6 ל-4.2.

ניתן להסיק מהגידול בגודל השנתון הממוצע כי שיעור האוכלוסייה עד גיל 18 גדל משמעותית עם ההגירה החיובית של המשפחות החדשות אל היישוב.

לוח 5: גודל משק בית ממוצע לפי מפקד 2008

¹ לכן 18 יח"ד שהם מעבר למכסה (המפוצלות) לא ייחשבו בפרוגרמה היישובית.
² 114 יח"ד כוללים את 24 יח"ד במגרשים 10 משפחתיים שנבנו כחד משפחתיים. ההנחה היא כי יח"ד אלא ניתן לבנות בשלב מסוים.
³ מתוך מפקד האוכלוסין והדיור, 2008.

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

בהתבסס על האמור לעיל, על המצב הקיים היום כפי שפורט בפרק קודם, ועל הנחיות תדריך התכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור^{1,2}, הנחנו את ההנחות הבאות:

- גודל משק בית של אוכלוסייה חדשה יהיה 4.2³ נפשות בממוצע.

- גודל שנתון בקרב האוכלוסייה החדשה יהיה 2.5%⁴.

לוח מס' 6 להלן מציג את תחזית האוכלוסייה ללבון בהתאם לקבוצות: יישוב קיים, תוספת מהרחבות קודמות והרחבה נוכחית.

לוח 6: תחזית אוכלוסייה ללבון

הרחבה	מגרשים לתכנון מחדש מתוקף תוכניות קודמות	יתרת יח"ד לא מאוכלסות מתוקף תוכניות קודמות	יישוב קיים	סה"כ	
178	5	109	110	402	מסי יח"ד
178	5	107	112	402	מסי משקי בית
4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	גודל משק בית
748	21	449	471	1,689	סה"כ אוכלוסייה
2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	גודל שנתון אחוז
19	1	11	15	46	גודל שנתון מספר

בהתאם לטבלה לעיל, תחזית האוכלוסייה ללבון עומדת על כ-1,690 תושבים בהנחה של מימוש מלא של יחידות הדיור ביישוב לפי תמ"מ/2.33.

4.2 פרוגרמה למבני ציבור

הפרוגרמה להלן קובעת את שטח הקרקע שיש להקצות על-מנת לספק כמות נאותה של שירותי ציבור לתושבי לבון. 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

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

² לוח מס' 12: פרוגרמה לצורכי ציבור - דוגמאות, עמ' 102.

³ בדומה לממוצע הקיים היום ובהתאם לממוצע ביישובים כפריים.

⁴ בדומה לגודל השנתון הקיים היום ביישוב.

היישוב, ספרייה, שירותי דת ושירותי בריאות, שטח למתקני ספורט ושטח ציבורי פתוח. שירותים נוספים יינתנו במשותף למספר יישובים בתחום המועצה האזורית.

להלן הנחות הבסיס לפרוגרממה:

סה"כ משקי בית: 402

סה"כ אוכלוסייה: 1,689 תושבים

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

גודל שנתון לצורך חישוב כמות וגודל מוסדות חינוך: 2.5% (46 תלמידים בשנתון).

ר' לוח 7 להלן לפירוט הדרישות הפרוגרממיות.

מהחיישוב הפרוגרממתי עולה כי סך-כל הדרישות לשטחים למוסדות ציבור וספורט בלבון, עם אכלוס כל יחידות הדיור האפשריות ע"פ תמ"מ/מ' 33/2 (סה"כ 402 יח"ד), מסתכמות בכ- 16.4 דונם (כ-6 מהם בייעוד ספורט). סה"כ דרישה לשטחים פתוחים מסתכמת ב-17 דונם.

השוואת השטחים הדרושים לפי הפרוגרממה לכמות השטחים בתוכניות תקפות מעלה כי ברמה היישובית אין צורך בהקאת שטחים ציבוריים נוספים בלבון. למרות זאת, מומלץ לשקול תוספת של 2 דונם למבני ציבור בתחום ההרחבה המתוכננת. ברמה השכונתית יש צורך בהקצאת שטחים פתוחים אינטנסיביים בתחום ההרחבה המתוכננת.

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

² פרוגרממה ליישוב כפרי קהילתי של 100-500 יח"ד, עמ' 45.

¹ הנחה, בדומה לשיעור ההשתתפות היום.
² בתיאום עם מחלקת החינוך במועצה אזורית משגב. נכון ליום זה, אין תוכניות להקמת בתי ספר חדשים אלא להרחיב את הקיימים. גיקי ונונו, מנהל מחלקת החינוך במועצה אזורית משגב אפריל 2012.
³ בעיגול מס' כיתות למעלה.

לוח 7 - המשך: פירוט דרישות הקצאת קרקע ציבורית ללכ"ן 402 יח"ד

תרבות וקהילה				
הערות	סה"כ שטח (דונם)	שטח דרוש לפי התדריך (מ"ר)		
בהלך בנייה ¹ שיכלול: משרדי היישוב, מועדון נוער ומועדון חברים. בסמוך למוקד קיים מגרש ספורט.	2	עד 500 מ"ר	מוקד קהילתי רב-תכליתי	
			מועדון נוער	
			מועדון קהילתי	
			משרדי היישוב	
			ספרייה	
ניתן לשלב במרכז הקהילתי				

¹ בהתאם לפרוגרמה למבנה רב תכליתי, יעד אדריכלים, 02.02.09.

לוח 7 - המשך: פירוט דרישות הקצאת קרקע ציבורית ללכון- 402 יח"ד

הערות	שטח (דונם)	סה"כ שטח נדרש (דונם)	לפי שטח דרוש (מ"ר)	שטח התדריך (מ"ר)	
קיים מגרש אחד בשטח של 540 מ"ר. מומלץ למקם בסמוך למרכז הקהילתי/ מועדון נוער		2	640 מ"ר	מגרש כדורסל	
			1,350 מ"ר	מגרש משולב	
בשילוב 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		בריכת שחייה	
דת					
או לפי 0.12 מ"ר לתושב	1	150 מ"ר		בית כנסת	
שירותי בריאות					
ניתן לשלב במרכז הקהילתי או בסמוך לו.	0.5			תחנה לבריאות המשפחה	
מינהלה ורזרבה תכנונית					
יוקצה במרכז היישוב במגרש אחד- לפי 0.8 מ"ר לתושב	1.4			רזרבה תכנונית	
סה"כ שטח למוסדות ציבור וספורט: 16.4 דונם					
שטח ציבורי פתוח					
יוקצה במרכז היישוב במגרש אחד, לפי 3 מ"ר לנפש	5.1			שטח ציבורי ברמה יישובית	
יוקצה בכל שכונה בנפרד, לפי 7 מ"ר לנפש בהתחשב במרחק הליכה של 150-250 מ'. מתוכם כ-5.3 דונם בתחום ההרחבה הנוכחית	11.9			שטח ציבורי ברמה השכונתית	
סה"כ שטח לשצ"פ: 17 דונם (לפי הקצאה של מניימיום 10 מ"ר שצ"פ אינטינסיבי לנפש)					

5. סיכום

הניתוח הפרוגרמאטי לעיל מספק תמונה של השירותים הקיימים והדרושים בלבון בשנים הקרובות, ובתוך כך השינויים הדמוגרפיים הצפויים ביישוב כתוצאה מתכנון ההרחבה ואכלוס מלא של היישוב לפי צפי של 402 יחידות דיור. להלן סיכום הממצאים:

- (1) תחזית אוכלוסייה ללבון עם מימוש מכסת יחידות הדיור הינה כ- 1,700 נפש.
- (2) מצאי השטחים המיועדים למבני הציבור מפוזרים במספר מוקדים ביישוב. היום, קיים מתחם אחד המשרת את היישוב ובעיקרו מיועד לגנים ופעוטונים. מתחם 4 נמצא בהליכי בנייה ויהווה את מרכז היישוב החדש. תוכניות מאושרות קבעו שטח של **18.5 דונם** למבני ציבור ו- **8.6 דונם** בשטח ספורט ונופש. סה"כ דרישות עבור שטח למבני ציבור וספורט ל-402 יח"ד הינו **16.4 דונם מתוכם 6 דונם לספורט.**
- (3) הקצאת שטח ציבורי ברמה היישובית: הפרוגרממה מעלה כי מבחינת הקצאת שטח, אין צורך בהוספת שטחי ציבור נוספים בלבון. כמוכן, אין צורך בתוספת שטח ציבורי פתוח ברמה היישובית.
- (4) הקצאת קרקע ציבורית להרחבה המתוכננת – ניתן לשקול תוספת שטח לחינוך בתחום ההרחבה המתוכננת. הדרישה למבני חינוך קדם יסודי בתחום ההרחבה המתוכננת (178 יח"ד) הינה **4 כיתות בשטח של 2 דונם.** בנוסף, יש להקצות ברמת השכונתית, **כ- 5.3 דונם של שצ"פ אינטנסיביים.**
- (5) מצאי השטחים המיועדים למסחר ותעסוקה הינו מספיק. לפי תוכניות תקפות ישנן כ- 2.4 דונם למסחר שיכול גם לשמש לעסקים. היום השטחים המיועדים למסחר אינם ממומשים ורוב העסקים ממוקמים בבתיים. ולכן אין צורך בהקצאת שטח נוסף למסחר ותעסוקה.

המלצות פרוגרמטיות

לאור המוצג בדו"ח, ניתן לקבוע את ההמלצות הפרוגרמטיות הבאות:

- (1) המתחם שנמצא בהליכי בנייה היום (מתחם 4) יהווה מרכז היישוב החדש. המתחם נמצא בחיבור ישיר עם ההרחבה המתוכננת ע"י הרחוב הראשי של היישוב (דרך מסי1). מצפון למתחם 4 מוצע למקם את שטחי הספורט.
- (2) מומלץ להרחיב את מתחם 5 בצורה שיכול להכיל כל שטח החינוך הדרוש או לרכז את שטחי החינוך במתחם 1. לחילופין ניתן לפזר את שטחי החינוך באשכולות של 3-4 כיתות (כ-2 דונם לאשכול).
- (3) מומלץ למקם את בית הכנסת במתחם 1 או 4.