

99000392839/33

תכנית תמ"ל 1032 תמל/ 18:15:00 21/11/2016 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור נספח פרוגרמתי



15/12/2015

עדכון 13/11/2016

מיוזם על ידי הוועדה לתכנון ולתכנון לדיור
 הוועדה לתכנון ולתכנון לדיור
 29-11-2016
 תכנית מפורטת לרבע 12 קצרין ל
 תמ"ל 1032

זאב ברקאי - הנדסה ופיקוח כלכלי - ארכיטקטורה ורוב-10/23 ירושלים-9218102, נייד-052-2566380; פקס-02-5672021; דואר: zevbar@012.net.il
 החוק ל: 5672021; דואר: zevbar@012.net.il
 (הזראת שעה), התשע"ז, 2014
 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:
 לגשר את התכנית ל-20.10.16
 י"ד הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

נספח פרוגרמתי



שטח הרובע על פי תכנית הסיכום בותמ"ל הוא כ-662 דונם. על פי תכנית הרובע מדובר בבנייה של 1,642 יחיד במספר מאפיינים שיפורטו להן, צימרים ומלון, ושטחי מסחר. כמו כן אמור להתמקם רובע בית ספר על יסודי לתפקוד כלל עירוני ולא דווקא לילדי הרובע.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, חיו בקצרין בסוף 2013 כ-6,700 נפש, שהיוו כ-2,415 משקי בית (על פי מספר הדירות בישוב), כלומר מספר הנפשות למשק בית הוא 2.77.

כ-28% מהאוכלוסייה הם בקבוצת הגיל 0-17, זו הקבוצה התורמת לצרכים במוסדות חינוך, שימוש הקרקע הדומיננטי בצרכים למוסדות ציבור. כלומר שיעור שנתון נערים מהווה 1.56% מהאוכלוסייה.



על פי סיכום עם המועצה המקומית, הונח כי מספר הנפשות למשק בית הוא 3.2, ואילו שנתון נערים לצורך חישוב מוסדות החינוך הוא 1.9%. שיעורים אלה גבוהים מהקיים היום בישוב, אך סביר להניח כי בשכונה חדשה משקל המשפחות עם ילדים יהיה גבוה מהמשקל של קבוצות אלה בישוב הוותיק.

פרוגרמה לצורכי ציבור תמ"ל 1032

פרוגרמה לצורכי ציבור לפי מדריך מבוטל



קרקע	מוסדות	כיתות	תלמידים	
1.5	1	4	88	מעון
4.9	3	10	292	גן ילדים
9.7	1	19	584	יסודי
14.6	1	19	584	מקיף
1.1	1	4	35	חינוך מיוחד
<u>31.7</u>	<u>7</u>	<u>57</u>	<u>1,582</u>	<u>סך חינוך</u>
0.9	2			בית כנסת
3.0	1			שלוחת מתנס
35.6	10	57	1,582	סך מוסדות
10.2	5			גינה פנים שכונתית
15.4	2			גינה שכונתית
10.2	1			גינה רובעית



zevbar@012.net.il : דואל ; 5672021



35.8	8			סך גינות
71.4	17	57	1,582	סך הקצאה

פרוגרמה לצורכי ציבור לפי מדריך מאושר מיום 25/07/2016

קרקע	מוסדות	כיתות	תלמידים	
2.9	2	7	146	מעון
4.9	3	10	292	גן ילדים
8.6	1	22	584	יסודי
10.8	1	22	584	מקיף
1.1	1	4	35	חינוך מיוחד
28.3	8	64	1,640	סך חינוך
0.9	2			בית כנסת
3.0	1			שלוחת מתנס
32.2	11	64	1,640	סך מוסדות
10.2	5			גינה פנים שכונתית
10.8	2			גינה שכונתית
7.2	1			גינה רובעית
28.2	8			סך גינות
60.4	19	64	1,640	סך הקצאה



על כן אנו מניחים כי ב – 1,642 יח"ד תתאכלסנה 5,120 נפשות ומספר הנערים בשנתון יהיה 97 נערים.

לנוחיות הדיון מוצגת הפרוגרמה לצורכי ציבור הנדרשת על פי "מדריך" המאושר משנת 2001 ו"המדריך" המצוי בהליכי אישור סופיים.

על פי התכנית המתאר מוצע מגרש, ועל פי מדיניות המועצה המקומית והמועצה האזורית, מתוכנן בית ספר על יסודי אזורי אשר ישרת את הישוב וחלק מישובי הסביבה כולל מגורים לחלק מהתלמידים. על כן סוכם כי המגרש לבית על יסודי יגדל לכדי כ- 35 דונם.

מכאן, שהצרכים בקרקע למוסדות בשכונה יסתכמו ב – כ- 66 דונם.

אולם כאן חשוב לציין שעל פי נתוני הרשות המקומית לשנת 2013, פעלו בישוב 4 בתי ספר 3 יסודיים ואחד על יסודי ובהם למדו 1,163 תלמידים והופעלו 50 כיתות מהן 28 בבתי הספר היסודיים.





מערכת החינוך בקצירין 2013

תלמידים לכיתה	תלמידים	כיתות	בתי ספר	
23.3	1,163	50	4	סך הכל
24.9	698	28	3	בתי ספר יסודיים
21.1	465	22	1	בתי ספר על יסודיים

מקור : נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2013

גני הילדים (3 מגרשים כל אחד בשטח של 1.5 דונם) המעון בשטח של 1.7 דונם ימוקמו כך שיבטיחו נגישות מרבית ולמנוע צורך במעבר כבישים.



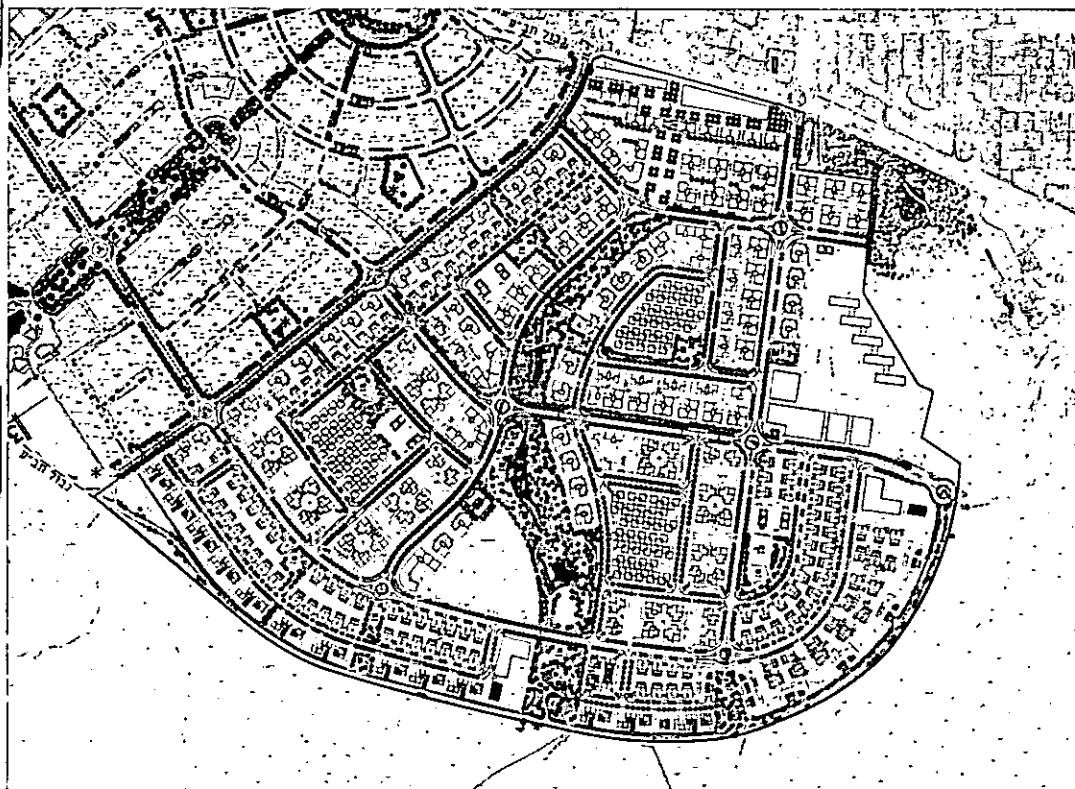
להלן המענה בתכנית לצרכים במוסדות ציבור וגינות ציבוריות כמופיע בהוראות התכנית לוח 5:

יעוד מוצע	זכויות כוללות	שטח	מס' מגרש
על יסודי+פנימיה	83,636	35,742	400
יסודי + גני ילדים	32,063	13,702	401
מעונות	1,798	999	402
גני ילדים	2,722	1,512	403
גני ילדים	2,608	1,449	404
מעונות	2,704	1,502	405
גני ילדים	3,375	1,875	406
בית כנסת	1,735	964	407
בית כנסת+ גנים	2,137	1,187	408
חינוך מיוחד	3,050	7,674	409 ¹
	135,827	66,606	

מעבר למוסדות החינוך והחברה, חייבים להקצות קרקע לגינות השכונתיות בהיקף כולל של כ - 2 דונם.



¹ מגרש זה מוגדר על ידי המועצה המקומית "חווה חקלאית". זהו מוסד ציבורי



מגרשים 800-801-802 מתפרסים על 38,409 מ"ר, מזה 28,423 מ"ר המהווים 74% הם שטחים אקסטנסיביים המתוכננים לשמש ערוץ הזרימה, שטחי השהייה ובמקביל טבע עירוני.

יתרת השטח, כ- 26% מתוכננים לשמש כשטחים אקסטנסיביים ובהם מתקני משחק, מדשאות, ושבילים מרוצפים ושבילי אופנים. מגרש 700 הוא טיילת היקפית המתוכננת לפיתוח אקסטנסיבי. גם מגרשים 809-812, 822 מחציתם אקסטנסיבי.

אי לכך אין לראות בכמות השטחים "עודף" אלא חלק מהותי של התכנית כאשר הוצאות התחזוקה מינימליות.



על פי תכנית המתאר יש לכלול ברובע גם שירותי אכסון למבקרים מחוץ ליישוב. על פי תכנית המתאר חייבים להבטיח קרקע לחדרי אירוח מכפרי ולמלון. אנו מניחים כי חדרי האירוח (200 חדרים) ישולבו במגרשים עם מגורים. על פי ההנחיה אמורים להצמיד לכל יחיד 4 חדרי אירוח. אנו מניחים כי ארבע חדרי אירוח יאפשרו תעסוקה ופרנסה לפחות לאחד מבני משק הבית.

על פי נתוני עמותת התיירות פועלים ברמת הגולן 98 חדרי אירוח. ההנחיה להוספת 200 חדרי אירוח בקצרין, באה כדי לחזק את המרכזיות של קצרין גם בתחום התיירות.

אנו מניחים כי הנחיות תכנית המתאר נועדו לחזק את מוקד התיירות בקצרין גם בגלל הקרבה לחרמון והנוף הייחודי של רמת הגולן. התכנית מניחה כי קרבה זו יש בהם כדי להבטיח את הכלכליות של שירותי האכסון המוצעים בתכנית.





5672021 ; דואל : zevbar@012.net.il

לאור ההנחיה בתכנית המתאר על הקצאת שטחים לבתי מלון, מציעה התכנית שני מוקדים, כל אחד בשטח של 5-5.5 דונם. על פי הכללים של משרד התיירות, מלוונות עממיים² כמו אלה ניתן להגיע לצפיפות של 100 חדרים ל – 2.5 דונם במלון ברמה C לפחות. אנו ממליצים כי כל מגרש המיועד למלונאות יאפשר בנייה של לא יותר מ – 150 חדר, כלומר בסך הכל עד 300 חדר בשני המגרשים.

לשרות האוכלוסייה והמבקרים הצפויים להגיע לרובע, מציעה תכנית המתאר שטחי מסחר בהיקף של 0.5 מ"ר לנפש. בשכונה שבה צפוי אכלוס של 5,120 נפש מדובר בהיקף של כ – 2,560 מ"ר.



מעבר למסחר ברמה השכונתית, מציעה התכנית מוקד מסחרי אשר יתפקד כחלק ממרכז על – רובעי.

התכנית ממליצה על שני מוקדים שכונתיים, כל מוקד בשטח של כ – 500 מ"ר ואילו המוקד המרכזי יגיע לכדי 5,260 מ"ר, כך שבסך הכל ניתן יהיה להגיע לשטח מסחרי בהיקף של 6,260 מ"ר.

מעבר למוקד המסחר העל – רובעי, מוצע כי במפלסים מעל למוקד המסחרי העל – רובעי ימוקם מוקד תעסוקה של משרדים, מרפאות, או תעסוקות דומות שאינן מהוות מטרד בשטח של כ-2500 מ"ר.



תוספות להבהרה של התכנית לפי דרישות הותמ"ל

א. התכנית מציעה מגוון טיפוסי דירות, עובדה שתאפשר ותעודד כניסה של קבוצות אוכלוסייה שונות, דבר שיסייע בגיבוש חברתי של הישוב בעתיד.

ב. מערכת השטחים הפתוחים נגישה לכל דיירי השכונה העתידיים, ובכך תסייע לשיפור האיכות החיים של דיירים אלה.

ג. מוסדות הציבור השונים נגישים ביותר.

ד. הפרוגרמה מבטיחה רמת שירות טובה לאוכלוסייה העתידית על פי הכללים המקובלים בישראל.

ה. קיום של בית ספר תיכון אזורי במתחם עשויה לעודד קשרים חברתיים גם עם אוכלוסייה מחוץ לקצרון.



² ראה: משרד התיירות "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות" נובמבר 2004.

5672021 ; דואל : zevbar@012.net.il



1. הפעלת תיכון גדול יותר מזה המתחייב על ידי האוכלוסייה עשוי להבטיח איכות לימודים טובה יותר, תאפשר משיכת מורים טובים יותר בגלל היכולת להבטיח משרה מלאה גם למקצועות ייחודיים, ותאפשר לתלמידים מבחר גדול יותר של התמחות.

2. התכנית מציעה שטחים לתעסוקה שלא מהווה מטריד כגון משרדים בתחום התכנית, אך ממוקדים בציר תנועה עירוני מרכזי. בכך ניתן להניח שרבים מתושבי השכונה יוכלו למצוא תעסוקה בקרבת הבית ללא צורך להשתמש ברכב ועל יחדי כך לצמצם את הזיהום.

