



תכנית מס'

תוכנית מתאר מקומית

עין אל אסד



נספח מס' 2 - פרוגרמה



אפריל 2016





1. מבוא

הישוב הדרוזי עין אל אסד צפוי להגיע ליעד אוכלוסיה של עד 1650 נפשות בשנת היעד של התכנית.

התכנון הפרוגרמטי של צרכי המגורים, שטחי הציבור, התעסוקה והתיירות נבחנו בהתאם. הפרוגרמה הוכנה במשותף ע"י צוות התכנון: אדרי' דני קידר, מתכנת מיכל הלוי, הפרוגרמטורית והיועצת החברתית – דר' עמליה רימלט ומתכנן הכלכלה והתיירות – עמנואל אלון.



2. מגורים

בשנת היעד 2030, ביעד אוכלוסייה 1650 נפשות וגודל משק בית בערך של 3.8 נפשות יידרשו כ- 435 יחידות דיור מאוכלסות. כיום בנויות ומאוכלסות קרוב ל- 210 יח"ד.

2.1 מימוש בניה למגורים מכח תוכניות מאושרות

הקיבולת הנומינלית בתוכניות מאושרות מגיעה להיקף של כ- 1200 יח"ד. התוכניות התקפות ובעיקר ג/5957 מנוסחות באופן שמאפשר בנית מבנה בן 3 קומות ובכל קומה יח"ד. החישוב המדוייק מגיע ל- 744 יח"ד.



הקיבולת הנומינלית הריאלית של השטח המאושר לבניה בעין אל אסד, מצומצמת בהרבה. בבדיקה מעמיקה הכוללת התייחסות למשתנים של טופוגרפיה, מבנה הבעלויות על הקרקע ויכולת מימוש, **הקיבולת הריאלית** בשטחים המאושרים לבניה, נמוכה משמעותית, ומגיעה רק ל- 370 יח"ד.

חלק מהיחידות המאושרות לא ימומשו בגלל פני שטח חריגים – שיפועים חדים. חלק מיחידות אלה אף מוצעות לביטול במסגרת התוכנית החדשה.

חלק אחר לא ימומשו בטווח היעד של התכנית היות וקרקעותיהן בבעלות בעלים שאינם תושבי עין אל אסד (מבית ג'אן).

סוג נוסף של יח"ד לא ייבנו, בגלל חוסר יכולת מימוש הנובעות משותפויות בקרקע ומבניה בפועל של "יולות אירוח" ולא מגורים.



מידת המימוש המשוער לשנת היעד בשטחים המאושרים לפיתוח שכולם בבעלות פרטית מגיעה לכל היותר לכ- 50%.

לכן, צפוי שבתחום המאושר תהיינה בסך הכל כ- 270-280 יח"ד שתהווה מענה לאוכלוסייה בת 1,045 נפשות (275 x 3.8).





2.2 תוספת שטח לפיתוח ביחס למצב המאושר

עפ"י יעד האוכלוסייה, על התוכנית לתת מענה עבור 605 תושבים נוספים בישוב (605 נפש=1045 נפש- 1650 נפש) עבורם תידרש תוספת של 160 יח"ד בשטחים חדשים (160 יח"ד= 3.8 גודל משק בית / 605 נפש). ובסה"כ 435 יח"ד מאוכלסות (275+160).

שטחי המגורים החדשים המוצעים בעין אל אסד, מיועדים לאפשר הקמה של בתי מגורים לשנת היעד ואף מעבר לה, בהתאם לקיבולת המאושרת כיום של 744 יח"ד. בהתאם, מוצעת תוספת של כ- 200 דונם ברוטו למגורים, דרכים פנימיות ועבור בייס יסודי חדש. סה"כ השטח נטו למגורים צפוי להיות כ- 140 דונם. צפיפות המגורים המינימלית – בקרקע פרטית תחושב ל-2 יח"ד/דונם ובקרקע מדינה 2.5 יח"ד/דונם. הצפיפות הממוצעת הצפויה עבור יתרת הקיבולת המאושרת של 374 יח"ד (744-370) מגיעה ליותר מ- 2.5 יח"ד לדונם (374/140).



לסיכום,

הקיבולת התכנונית בשטחי מגורים חדשים היא 374 יח"ד.

סה"כ הקיבולת התכנונית בכל הישוב 744 יח"ד.

עד לשנת היעד של התכנית יפותחו עוד 225 יח"ד בישוב (בנוסף לקיים בפועל):

כ- 65 יח"ד בשטחי מגורים מאושרים ועוד כ- 160 יח"ד בשטחים חדשים. ובסה"כ כ- 435 יח"ד מאוכלסות עבור 1,650 תושבים.

3. תעסוקה ותיירות

3.1 תעסוקה תעשייה קלה ומלאכה

במצב המאושר נקבע השטח לתעשייה זעירה. התוכנית המוצעת, אינה משנה את זכויות הבניה המאושרות, אולם מוסיפה שימושים כגון: משרדים, מחסנים, שירותי הסעדה ומסחר. השטח המיועד לתעסוקה נקבע על 70% - היקף של כ- 2,800 מ"ר.



3.2 מסחר

- קיים מגרש קטן ביעוד מסחר – מסחר קמעונאי (400 מ"ר).
- התוכנית מציעה לאפשר פיתוח מסחר ישובי בתחום מגרשי המגורים.
- חזית מסחרית – עפ"י הוראות התוכנית, בצדי דרך מס' 1 – אפשרות שימוש בקומת הקרקע של המבנים הקיימים / או מבנים חדשים לשימושים מסחריים בהיקף של עד 150 מ"ר/ למבנה.





- מסחר באזור התעסוקה – כ- 30% (כ- 1,200 מ"ר) מזכויות הבניה, מיועדות למסחר קמעונאי תיירותי.
- מסחר באזור תיירות – בהיקף מצומצם לשירות האורחים.
- בכיכר המעיין (חלקה 26 ביעוד תיירות ומסחר), תתאפשר בניה מסחרית בהיקף של כ- 500 מ"ר ב- 3 קומות בהתאם לתוכנית הבינוי.

3.3 תיירות

- כיום קיימים ופועלים ביישוב קרוב ל- 60 חדרי אירוח וכן 4 מסעדות. התוכנית מציעה לפתח את עין אל אסד ככפר תיירותי.
- בהתאם, הפרוגרמה התיירותית מאפשרת עד 300 יחידות אירוח בכל תחום הישוב, כדלקמן:
 - חדרי אירוח במסגרת מגרשי המגורים.
 - מתקני אכסון תיירותי. סה"כ מוצע לאפשר עד 4 מתקנים בכל הישוב.
 - בתכנית המתאר מוצעים שני מוקדי תיירות – מלון/ אכסניה/מלונית, ביעוד תיירות. במתחם הצפוני (חלק מחלקה 6) עד 60 יח"א.
 - במתחם הדרומי (חלקה 61) עד 24 יח"א, שיוגדר כמלונית.
- כן מאפשרת התכנית הקמת מבנה לאירוח כפרי ביעוד מגורים: הסבת מבנה מגורים קיים או בניית מבנה חדש לשימוש תיירותי. במסגרת זאת ניתן להקים, בהתאם לתקני משרד התיירות, עד 10 חדרי אירוח במבנה.
- מלוניות נוספות אפשריות, אך תחייבנה הכנת תוכנית מפורטת נקודתית למגרש הספציפי. שטח מגרש מינימלי למלונית 1.5 דונם.
- לאחר הקמה של 150 יח"א (50%) תידרש בדיקה של יכולת הנשיאה של הישוב מבחינה תיירותית. הבדיקה תתייחס לכלל השרותים לתייר הכוללים יחידות אירוח, מסעדות ואטרקציות תיירותיות.
-

4. שטחי ציבור

- הבדיקה הפרוגרמטית שנעשתה בחנה את גדלי שנתוני החינוך. זאת, מפני שמערכת החינוך היא הצרכנית הגדולה ביותר של קרקע ציבורית והיא מערכת השירותים הרגישה ביותר לשינויים דמוגרפיים. הניתוח העלה כדלהלן:
 - עבור אוכלוסיית יעד של 1,650 תושבים, מחושב שנתון חינוך 2.6% מהאוכלוסייה, ומשמעותו 43 תלמידים בשנתון. היקף כזה של תלמידים משמעותו לצורכי תכנון 1.5 כיתות בשנתון. מכיוון שעבור ביי"ס יש לחשב מספר כיתות מעוגל הרי הנתון לחישוב הוא 2 כיתות בשנתון.
- איפיון המצב הקיים העלה כי ביישוב מבני ציבור בתחום התרבות, הקהילה, החברה, הרווחה, הבריאות והדת, הנותן מענה לאוכלוסיית שירות גדולה משמעותית מהאוכלוסייה הנוכחית. טבלה 2 בסוף הנספח הפרוגרמטי, מציגה מיקומים מוצעים למוסדות הציבור החדשים.





4.1. מערכת החינוך

על פי הנחיות משרד החינוך גובשו מפתחות החישובים הבאים:

1. גודל שנתון חינוך 2.6% מהאוכלוסייה.
2. 100% ביקוש לשירותי חינוך לגילאי 3-18.
3. מוסדות חינוך מיוחד – לא יהיה סף כניסה למוסדות חינוך מיוחד נפרדים בישוב. במידה ותהיה קבוצה יותר משמעותית של תלמידי חינוך מיוחד ניתן יהיה להפעיל כיתת חינוך מיוחד בבית הספר או בחלק ממבנה המעון עד שיופעל ליעודו המקורי או במבנה ציבור אחר פעיל חלקית שיש בישוב.



הקצאת קרקע למוסדות חדשים תהיה על הבסיס הבא:

1. מעון יום (גילאי 0-3): 3-4 כתות (תינוקות, פעוטות, ילדים) - 62 ילדים במעון, 1.0 דונם למעון, 40% ביקוש.
2. גן טרום חובה וחובה (גילאי 3-5): 30 ילדים בכיתה, 2 כתות במוסד, 0.5 דונם לכיתה.
3. בית ספר יסודי א-ט': 30 תלמידים בכיתה, 12-18 כיתות במוסד, 0.5 דונם לכיתה בתוספת 0.5 דונם עבור חניה במקרה של מוסד שאינו צמוד לחניה ציבורית.
4. ביי"ס על יסודי – לא יהיה סף כניסה בשנת היעד.



הפרוגרמה לוקחת בחשבון את שילובי השימושים הבאים:

1. מתקני הספורט החדשים יבנו על מגרש בית הספר. מתקנים אלו ישמשו את מערכת החינוך ויעמדו לרשות הקהילה לאחר שעות הלימודים.
2. מומלץ כי מבני החינוך הקטנים המיועדים לגני ילדים יתוכננו כך שניתן יהיה לבנות עליהם בעתיד קומה שנייה לשימוש ציבורי נוסף.



- **מעון יום:** קרקע למעון יום לגילאי 0-3 תוקצה עבור 40% מבני השנתונים הרלוונטים כחלק מאפשרות תמיכה בתעסוקת נשים. המעון יהיה בן 3-4 כיתות בנוי בקומה אחת או שתיים. עבור אוכלוסיית היעד נדרש מעון אחד בן 3-4 כיתות. בישוב קיים מעון יום שאינו פעיל כיום מחוסר ביקושים. הפרוגרמה ממליצה להפעיל את המעון כפונקציה של ביקושים מקומיים. במידת הצורך תיבנה מעליו קומה שנייה עבור כיתה נוספת.

- **גני ילדים:** נדרשת תוספת של 2 כיתות. בשל הטווח הארוך הצפוי למימוש מלא של הפרוגרמה ואי הודאות לגבי הביקושים בפועל מוצע כי כל הכיתות החדשות יוקצו מתוך מגרש בית הספר. מימוש הכיתות בהתאם לביקושים בפועל.

- **ביי"ס יסודי:** בשל העובדה כי ביי"ס היסודי שכן על מגרש קטן מאוד שאינו מתאים לבית ספר – יש לדאוג למיקום חלופי עבור ביי"ס ולשימוש חלופי עבור המבנה. מוצע לפנות את





בית הספר היסודי הנוכחי ממיקומו ולהקצות בעבורו מגרש יעודי בגודל המתאים עבור 18 כיתות לגילאי א-ט.

מבנה ביי"ס החדש יכול לתת מענה לצרכים הרבה מעבר לשנת היעד של התוכנית. במידה ואוכלוסיית התלמידים תהיה גדולה יותר מהחזוי על פי פרוגרמה זו, ניתן יהיה להסב את המוסד לבי"ס יסודי א-ו בן 3 כיתות בשנתון. בכל מקרה המבנה יתוכנן מראש כחטיבה אחת כולל מתקני ספורט מלאים. הכיתות וחדרי הספח יבנו בשלבים כנגזרת של הביקושים בפועל. את מבנה בית הספר הנוכחי ניתן להסב לשימושי תרבות וקהילה, הכשרה מקצועית, וכיוצ"ב בהתאם לצרכים וההעדפות המקומיים.



- **בי"ס על יסודי:** תלמידי חט"ב ימשיכו ללמוד במסגרת בית הספר היסודי המקומי. תלמידי החטיבה העליונה ימשיכו ללמוד מחוץ ליישוב בדגם הקיים היום.
- **שירותים מיוחדים בתחום החינוך:** שירותים נוספים כגון שירות הפסיכולוגי-חינוכי, יחידה לקידום נוער, מועדוניות וכיוצ"ב יופעלו במסגרת מבני הציבור הקיימים ללא הקצאת קרקע נוספת.

4.2 מערכת התרבות, החברה והקהילה והרווחה



בעין אל אסד קיים היצע רחב של מוסדות ציבור בתחומי התרבות, החברה, הקהילה והרווחה. מצאי זה יכול לספק שירות לאוכלוסייה גדולה פי כמה מזו המתגוררת היום ביישוב. חלק גדול מהמבנים הנוכחיים שנבנו עבור יעודים אלו מתפקדים בקיבולת חלקית.

4.3 מערכת הספורט

מצאי מתקני הספורט הקיים בעין אל אסד כולל את מגרש הספורט ואולם ההתעמלות שבחצר בית הספר. מגרש הכדורסל עומד לרשות הקהילה שעות ספורות בחלק מהימים בביקוח רכז נוער. אולם ההתעמלות כמעט ולא משמש ליעודו וכלל אינו עומד לרשות הקהילה. בעין אל אסד לא קיים סף כניסה למתקני ספורט שאינם על מגרש בית הספר. עם זאת, הקמת בית ספר יסודי חדש תביא לכך שמצאי המתקנים ביישוב יוכפל. הנחת היסוד שבבסיס הפרוגרמה היא כי מתקני הספורט בביה"ס יהוו את מצאי המתקנים הישובי ויעמדו לרשות הקהילה לאחר שעות הלימודים.



4.4 מערכת הבריאות

בישוב בהיקף של עד 1,650 תושבים יש סף כניסה (חלקי) לתחנה לבריאות המשפחה. מרפאות קופת חולים מתמקמות בשטחים סחירים לפי הביקושים. המצאי הקיים בעין אל אסד כולל תחנה לבריאות המשפחה במבנה ציבורי יעודי וחדש ושני סניפים של קופת חולים.



4.5 שירותי דת

מערכת הדת בעין אל אסד כוללת מוסדות לעדה הדרוזית. יש להדגיש כי לא קיימות הנחיות ומכסות בנוגע להקצאת קרקע ולהקמת מבנים עבור המוסדות הנדרשים על ידי בני עדה זו.

בתי קברות

היקף הנפטרים החזוי הממוצע הוא כ-3 נפטרים לאלף נפש בשנה. על בסיס זה נדרשים כ-110 מקומות קבורה בטווח התכנון המלא עד 2,040. בעין אל אסד קיימים שני בתי קברות. הישן – מגרש בשטח כ-700 מר', על קרקע פרטית מול ביה"ס. אין בו פעילות קבורה. הוקצה ונבנה בית קברות חדש, הנוכחי, בחלק המערבי של הישוב על קרקעות מדינה. החלק הבנוי לקבורה כולל 10 מבני קבורה משפחתיים (חיושח'אש), על שטח של כ-1.0 דונם. סה"כ השטח שהוקצה לבית הקברות בתוכנית הוא כ-6.5 דונם. ניתן להניח שמספיק שטח של כ-2.5 דונם, כולל אף אפשרות לחלקה צבאית, כמענה לצורכי הישוב גם מעבר לאופק התוכנית הנוכחית.

4.6 שירותים מוניציפליים

נדרש משרד לועד הישוב. ניתן למקם במסגרת אחד משפע מבני הציבור הקיימים בישוב. לא נדרשת תוספת קרקע עבור צרכים מוניציפליים.

4.7 רזרבה תכנונית למוסדות ציבור

רזרבה למוסדות ציבור מחושבת על בסיס של 0.8 מ"ר לתושב. על בסיס זה הקצאת הקרקע הנדרשת עבור רזרבה תכנונית היא כ-2 דונם.

רזרבה קיימת למוסדות ציבור במסגרת התוכניות המאושרות מורכבת משלושה מגרשים:

- חלק צפוני של מתחם מבני הציבור – בו בנויים הגנים, המועדונים, הספרייה וכו'. כ-3.0 דונם אינו מבונה. המימוש מותנה בצרכים ובביצוע חלק מדרך מאושרת.
- מגרש ציבורי קטן בדרום הישוב בחלקה 47 בגוש 19542 בשטח של כ-0.8 דונם. מוצע להגדילו ולאפשר שימוש מעורב של ציבור ושצ"פ.

שטחי הציבור הקיימים והמאושרים מספקים.



4.8 סיכום

סה"כ בטווח התכנון, עבור 1,650 תושבים, נדרשת בעין אל אסד תוספת של הקצאת קרקע לצורכי ציבור, בעיקר עבור ביי"ס חדש בהיקף כ- 9.5 דונם.

טבלה 1: סה"כ תוספת מוסדות ושטח לצורכי ציבור בעין אל אסד עבור אוכלוסיית שירות של עד- 1,650

תושבים, בהשוואה למצב הקיים

תחום/ מוסד/ מתקן	מצאי קיים ומתוכנן מוסדות (וכיתות)	מכסת קרקע למוסד/ כיתה (דונם)	תוספת נדרשת עבור 1,650 תושבים		הערות
			שטח בדונם	מוסדות (וכיתות)	
סה"כ חינוך					
מעון יום	1 מעון 3 כיתות	1.0 למוסד	0	1 מעון 3 כיתות	אם יידרש תיבנה כיתה נוספת מעל המעון הקיים
גן טרום חובה וחובה	2 כיתות	0.5 לכיתה	0	2 כיתות	עבור 2 כיתות לא תוקצה קרקע יעודית והן יוקמו על מגרש ביי"ס יסודי.
ביי"ס יסודי	-	0.5 לכיתה	9.5	1 מוסד 18 כיתות	מגרש ביי"ס כולל חניה, מלוא מתקני הספורט הנדרשים, 2 כיתות גן ביי"ס יסודי נוכחי יבוטל

תחום/ מוסד/ מתקן	מצאי קיים ומתוכנן מוסדות	מכסת קרקע למוסד/ כיתה (דונם)	תוספת נדרשת עבור 1,650 תושבים		הערות
			שטח בדונם	מוסדות	
סה"כ תרבות, חברה, קהילה ורווחה					
מבנה תרבות רב תכליתי	1 מוסד כ 600 מ"ר בנוי	כ 1.5 דונם, כ 500 מ"ר בנוי	-	-	חלק ממתחם מוסדות ציבור מרכזי כולל אולם רב תכליתי, חדרי פעילות
מלי"ש	כ 200 מ"ר בנוי		-	-	• נבנה כמועדונית • מתאים לשימוש רב תכליתי
מועדון קשישים	1		-	-	חלל בנוי קיים משמש היום כחדר מחשבים וכמשרד של הועד המקומי
אולם רב תכליתי	1		-	-	קיים: במבנה תרבות רב תכליתי
ספריה ציבורית	2		-	-	• קיימת ספריה בביה"ס וספרייה במבנה התרבות הרב תכליתי. שתיהן פעילות חלקית
מבנה ביי"ס נוכחי	1		-	-	• נדרש: ספריית ביה"ס תתפקד כספריה קהילתית אחת לישוב
			-	-	• יוסב לשימוש תרבות/קהילה או צורך אחר לאחר פינוי ביה"ס ממיקומו הנוכחי





הערות	תוספת נדרשת עבור 1,650 תושבים		מכסת קרקע למוסד/ כיתה (דונם)	מצאי קיים ומתוכנן מוסדות	תחום/ מוסד/	מתקן
	מוסדות	שטח בדונם				
	0 דונם				סה"כ ספורט	
במסגרת בייס יסודי חדש	-	1	-	1	אולם ספורט/ התעמלות	
<ul style="list-style-type: none"> במסגרת בייס יסודי חדש אולם כולל חדר כושר וחדר תנועה ומחול 	-	1	-	1	מגרש כדורסל	
	0 דונם				סה"כ בריאות	
	-	-	-	1	תחנה לבריאות המשפחה	
מרפאות חדשות אם ידרשו יוקמו בשטח סחיר	-	-	-	2	מרפאה שכונתית (קופ"ח)	
	0 דונם				סה"כ דת	
	-	-	-	1	בית עם נשים	
	-	-	-	1	בית עם גברים	
מבנה חילוה ישן ישאר ללא שימוש	-	-	-	1	חילוה	
קיים שטח עודף לבית העלמין	-	-	-	ישן: 0.7 ד' חדש: כ 6.5 ד'	בית עלמין	
	0 דונם				שירותים מוניציפלים	
משרדים יוקצו בתוך אחד ממבני ציבור קיימים	-	שטח בנוי	-		משרדי ועד מקומי	
אין צורך להקצות שטחים חדשים.	-	-	2.0	קיים שטח גדול חלקם לא אפקטיבי	רזרבה למוסדות ציבור	
	9.5 דונם				סה"כ	

טבלה 2: איתור מגרשים עבור תוספת מוסדות הציבור ומתקני הספורט הנדרשת

להלן איתור מוצע של מגרשים, עבור מוסדות הציבור ומתקני הספורט החדשים עבורם נדרשת הקצאת קרקע יעודית.

הערות	מגרש מיועד	שטח קרקע נדרש	מוסד
על מגרש בית הספר היסודי החדש	2 כיתות	0	גניי לגילאי 3-4 2 כיתות
כולל מתקני ספורט ו-2 כיתות גן על מגרש ביה"ס	בייס חדש במתחם 3:	9.5 דונם	בייס יסודי 18 כיתות
על מגרש בית הספר היסודי החדש		0	מגרש כדורסל
על מגרש בית הספר היסודי החדש		0	אולם ספורט

