

31/10/2016

להפקיד את התכנית

23.7.2017

02/11/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג/ 22786 טובא זנגריה שכונה מערבית 259-0100495

פרוגרמה לתכנית

1. רקע

א. התכנית הנבדקת הינה תב"ע לשכונת מגורים בישוב טובא זנגריה על קרקע מדינה.

ב. מטרת המסמך

- בחינת היקף שטחים לצרכי ציבור הפתוחים ועבור מבנים ומוסדות ציבור הדרושים במסגרת התכנית.

- בחינת המצב בישוב בפועל בכל הנוגע לשטחי ציבור עבור מתקני ספורט.

2. על הישוב

טובא זנגרייה הינו ישוב בדואי בגליל העליון במעמד מועצה מקומית. הישוב מונה כ 7000 נפשות וקצב הגידול השנתי בו הוא כ 2.2% . בשני האחרונות מצוי הכפר בתנופת בנייה עפ"י תוכנית מתאר מאושרת והכפר משקיע מאמצים מרובים בהשתלבות במרקם החיים האזורי בתחומי המסחר, החקלאות, החינוך והתיירות, כל זאת תוך שמירה על צביון ומאפייני המורשת והמסורת הבדואית .

3. על התכנית

התכנית מצויה במערב טובא זנגריה ובסמוך לגבול השיפוט העירוני המערבי. שטח התכנית מהווה המשך רציף לישוב. עפ"י תכנית המתאר 12815/ג שטח התכנית מיועד למגורים, שטח ציבורי פתוח עבור מתקני ספורט, יער וחניון רכב כבד. תכנית זו 259-0100495 מייעדת את שטח התכנית לשכונת מגורים ובה מערכות כבישים חדשות, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים עבור מבני ציבור ומגרשי מגורים.

4. פרוגרמה

עפ"י יוזמת רמ"י מוצעת בשטח זה תכנית בנייה לכ 97 מגרשי מגורים בתמהיל של 2-4 יח"ד למגרש. סה"כ כ 296 יח"ד בכל שטח התכנית.

בהנחה שבממוצע מספר הנפשות למשק בית הוא 4.7 נפשות, וכי שנתון נערים הוא 2.2% - צפויות להתגורר במקום כ-1392 נפשות וכל שנתון נערים יהיה בסך 31 נערים. בהנחה של מימוש 75% צפויות להתגורר במקום 1044 נפשות וכל שנתון יהיה 23 נערים.

אדריכלים, רח' המרץ 6/6, תל אביב 6653522 טל 03-5248806 פקס 03-5248806

hela@netvision.net.il



מוצגים בלוח מס' 1 להלן הצרכים הנובעים מאכלוס יחידות הדיור בתכנית לכלל שטח התכנית.

המוסד	קבוצת הגיל	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע	הערות
מעון	0-2,	46	2	1		מקבל מענה ביעודי המגורים
גן ילדים	3-5,	69	3	1	1.8 דונם	
יסודי	6-11,	138	5			מקבל מענה בישוב
על יסודי	12-17,	138	5			מקבל מענה בישוב
גינה פנים שכונתית						
גינה שכונתית						
סה"כ הקצאה						

התכנית מייעדת 14 דונם לשטח ציבורי פתוח ו 12 דונם לשטח ציבורי פתוח משולב מבני ציבור. שטחים אלה ישמשו לצרכי השכונה וישלימו צרכים של השכונות הסמוכות.

5. שטחי ספורט בישוב

תכנית זו, התכנית הנבדקת מהווה שינוי לתכנית המתאר בכך שמבטלת יעוד שטח של כ 26 דונם לספורט ונופש ומייעדת במקומם כ 14 דונם לשטח ציבורי פתוח – **באותו מיקום** וכ 12 דונם לשטח ציבורי פתוח משולב מבני ציבור.

יש לציין כי השטח המיועד למתקני ספורט עפ"י המתאר בגבול התכנית אינו מתאים לכך בפועל וזאת בעיקר בגלל תנאי השטח בעלי שיפועים של מעל 30% והפרשי גבהים גדולים.

תכנית זו 259-0100495 מציעה עפ"י נספח הבינוי שטח ציבורי פתוח עם מערכות שבילים להולכי רגל הקושרים את השכונה החדשה לשכונות הסמוכות.

מוצגים בלוח מס' 2 בדיקת שטחים פתוחים לצרכי ציבור ומתקני ספורט בכלל הישוב – עפ"י מפה מס' 1 המצורפת.

טא שטח עפ"י מיפוי	ייעוד	שטח בדונם	סטטוס
1	מתקני ספורט	14	מפותח- מגרש כדורגל קיים
2	שטח למבני ציבור	28	מפותח חלקית + מגרש אימוני כדורגל מתוכנן ומתוקצב ע"י טוטו
3	שצ"פ משולב מבני ציבור ומתקני ספורט	8.5	לא מפותח
4	שצ"פ	19	לא מפותח מיועד עפ"י הישוב גם למתקני ספורט ציבוריים
5	שצ"פ משולב מבני ציבור ומתקני ספורט	63	לא מפותח
6	שצ"פ	17	לא מפותח
7	שצ"פ משולב מבני ציבור ומתקני ספורט	43	לא מפותח

יש לציין כי נבדקו כלל שטחים פתוחים לצרכי ציבור, כולל כאלה משולבים במבני ציבור או מתקני ספורט. לא נבדקו שטחים פתוחים בהם הטופוגרפיה לא מאפשרת פיתוח אינטנסיבי.

מבדיקה פרוגרמטית של שטחים המיועדים לצרכי ספורט בישוב ומיקומם ביחס לתכנית זו עולה כי אין מניעה מלשנות את יעוד הקרקע מספורט ונופש לשטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח משולב מבני ציבור וזאת מפאת הסיבות הבאות:

- בכל שטח הישוב מצויים מספר מגרשים **לא מפותחים** עבור שימושי ספורט שסך שטחם כ **110 דונם**.
- השטח המוקצה עפ"י תכנית המתאר אינו מתאים ליעוד הקרקע שהוקצה לו עפ"י המתאר שכן תנאי השטח שבו בלתי מתאימים לפיתוח מגרשי ספורט.
- תכנית זאת מציעה שטחי ציבור באותו נפח ביחס לתכנית המתאר.
- שטחי הציבור המתוכננים בתכנית זו מציעים תכנון ישים של שני מגרשים - האחד כ 14 דונם עבור שצ"פ אקסטנסיבי בחלקה הדרומי של התכנית והשני כ 12 דונם כשטח ציבורי המשלב מבנים ומוסדות ציבור במרכז התכנית, בסמוך לשכונה קיימת ועבורה.

בברכה,

אדר' עמרי בורנשטיין | רונאל אדריכלים