

מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2023

19/09/2023

תכנית חדשה להרחבת היישוב אעבלין

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מועצה מקומית אעבלין

פרוגרמה עקרונית

תכנון כולל

הוכן ע"י :

אדר' נסים נחלה

נחלה אדריכלים

29.3.2019



תחזית אוכלוסייה לשנת היעד 2040:

שינוי בגדול האוכלוסייה ואחוז הגידול הטבעי השנתי לאורך השנים האחרונות :

שנה	1972	1983	2008	2014
אוכלוסייה	3,600	5,300	11,800	13,500
אחוז גידול טבעי שנתי		2.92%	2.2%	2.1%

בהנחה שבעשרים ושלוש השנים הבאות אחוז הגידול הטבעי השנתי ירד לממוצע של 1.85%.

תחזית האוכלוסייה לשנת 2040 כ- 26,000 נפשות.



קיבולת יח"ד מאושרת :

סה"כ יחידות דיור מאושרות בתכניות (נומינאלי) : 15,585 יח"ד

אחוז מימוש קיים ביישוב :

סה"כ יח"ד קיימות בפועל ביישוב על פי נתוני הארנונה : 2,800 יח"ד .



אחוז מימוש קיימות תכניות מאושרות בפועל הוא : כ-18%

תוספת יחידות דיור בפועל דרושה עד לשנת היעד 2040 :

גודל משק בית ממוצע ביישוב בשנת היעד : 3.8 נפשות/יח"ד

דרוש בפועל לשנת היעד: $6,842 = 3.8 / 26,000$ יחידות דיור

קיימים בפועל ביישוב 2,800 יחידות דיור .



יש צורך בהוספת 4,042 יחידות דיור חדשות בפועל עד לשנת היעד.





הרחבה מוצעת בתכנית המתאר :

סה"כ יח"ד חדשות מוצעות בתכנית : 6232 יח"ד (נומינאלי) בצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד/דונם .

תחזית מימוש קיבולת מוצעת לשנת היעד 2040 :

בהנחה שאחוז המימוש בהרחבות החדשות יגיע בשנת היעד ל- 40% , אז בעצם יבנו בשטח המוצע בפועל 2492 יח"ד .

שאר יחידות הדיור 1550 יח"ד יבנו בתוך השטח המאושר דבר שיעלה אחוז המימוש בשטח המאושר מ- 18.0% ל- 28% .

אחוז המימוש הנמוך יחסית בשטח המאושר נובע מהסיבות הבאות :

- 1- הצפיפות הגבוהה יחסית המאושרת ביישוב – 8 יח"ד לדונם !
- 2- מחסור באדמות מדינה , רוב האדמות בבעלות פרטית דבר שלא מאפשר בניה ציבורית בצפיפות גבוהה ומימוש קיבולת יחידות הדיור .
- 3- גריעת שטח מאושר למגורים לטובת דרכים פנימיות וזאת על מנת להציע חלוקה למגרשים בתוך החלקות , דבר שמקטין את שטח המגורים המאושר בפועל ומקטין את אחוז המימוש בשטחים אלה.

יש לציין שלצורך הגדלת אחוז המימוש בהרחבות החדשות :

- הצפיפות הוקטנה ל-6 יח"ד לדונם בשטחים למגורים .
- צורפו חלקות שבבעלות המדינה לצורך מתן האפשרות בניה ציבורית .
- הוצעו דרכים ודרכי גישה אשר מאפשרים חלוקה נוחה למגרשי בניה.

פרוגרמה לשטחים לצורכי ציבור :

שטח ציבורי פתוח :

על פי תמ"א 35 דרוש 5 מ"ר לנפש .

סה"כ שטח שצ"פ דרוש עבור יחידות דיור קיימות ביישוב המאושר :
 2800 יח"ד X 3.8 נפשות/יח"ד X 5 מ"ר/נפש = 53,200 מ"ר = 53.20 דונם.

סה"כ שטח שצ"פ דרוש עבור תוספת יחידות דיור מוצעת בתכנית ליישוב עד שנת היעד:

4042 יח"ד X 3.8 נפשות/יח"ד X 5 מ"ר/נפש = 76,798 מ"ר = 76.80 דונם.

סה"כ דרישה לשטחים ציבוריים פתוחים על פי תמ"א 35 : 130 דונם

בתכנית המתאר מוצעים בסה"כ כ-138.5 דונם עבור שטחים ציבוריים פתוחים (46.8 דונם בשטח במאושר ו-91.7 דונם בהרחבות) דבר שנותן מענה לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית ומשלים את המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים בשטח המאושר.





בניני ציבור קיימים / בניני ציבור מוצעים :

סה"כ	מוצע	קיים	
2	1	1	בית ספר תיכון ממלכתי
2	1	1	בית ספר חטיבת בנינים
6	2	4	בית ספר יסודי ממלכתי
50	10	40	כיתות גן חובה
1	-	1	בית ספר לחינוך מיוחד
3	2	1	מועדון פיס לנוער/ספריה
3	2	1	מועדון פיס לקשיש
4	2	2	תחנה לבריאות המשפחה
3	-	3	מרפאה (קופ"ח)
2	1	1	מתנ"ס
2	1	1	אולמות ספורט
1	-	1	מגרש ספורט (כדורגל)
1	1	-	בריכת שחיה
24	22	2	מגרשי משחקים שכונתיים
1	1	-	גן ציבורי
5	-	5	בנינים לפולחן דתי
4	-	4	בתי עלמין
6	3	3	מתקן הנדסי
1	-	1	בנין משרדי המועצה המקומית
3	2	1	מעון יום

בישוב מוצעים עד לשנת היעד בסה"כ 266 דונם עבור בניני ציבור , 140 דונם בשטח המאושר ו- 126 דונם בהרחבות המוצעות .

