

31/10/2019



טובי אלפנדרית פתרונים תכנון אסטרטגי	תכניות אב תכניות מתאר תכניות אסטרטגיות	שירותים קהילתיים שיתוף הציבור תחזיות אוכלוסייה	מתכנן ערים ואזורים מתכנן חברתי מתכנן אסטרטגי
tovialfandari@gmail.com	נייד: 054-5216188	טלפקס: 04-9530236	ת.ד 945 רמת ישי 3009500



תכנית מפורטת

255-0667386

שינוי ייעוד קרקע מדרך משולבת ושצ"פ למגורים

גוש 19203 חלקות 51-50 בכפר סמיע



פרוגרמה לצרכי ציבור



טובי אלפנדרית

יולי, 2018



תוכן העניינים



3	מבוא.....
4	פרוגרמה ברמת הישוב - סמייע.....
4	ממצאי דוח הפרוגרמה היישובית בסמייע.....
6	תחזית אוכלוסייה לסמייע.....
6	הנחות הפרוגרמה הכוללת לסמייע.....
7	דרישות הפרוגרמה של סמייע.....
8	פרוגרמה ברמת המתחם.....
8	תיאור אזור התכנון.....
9	הנחות הפרוגרמה של המתחם.....
10	פירוט הפרוגרמה של המתחם.....



לוחות

6	גודל אוכלוסייה, מספר יח"ד וגודל משק בית בכסרא ובסמייע ב-2007 ו-2017.....
7	ריכוז עיקרי פרוגרמה לאזור התכנון בסמייע.....
7	תאי שטח המיועדים ו/או משמשים שטחי ציבור בסמייע.....

איורים

3	מיקום מתחם התכנון בכסרא סמייע.....
4	מיקום מתחם התכנון במזרח סמייע.....
8	מיקום מתחם התכנון בסמייע.....
9	תצ"א של מתחם התכנון בסמייע.....
10	מצב מוצע של התכנית.....

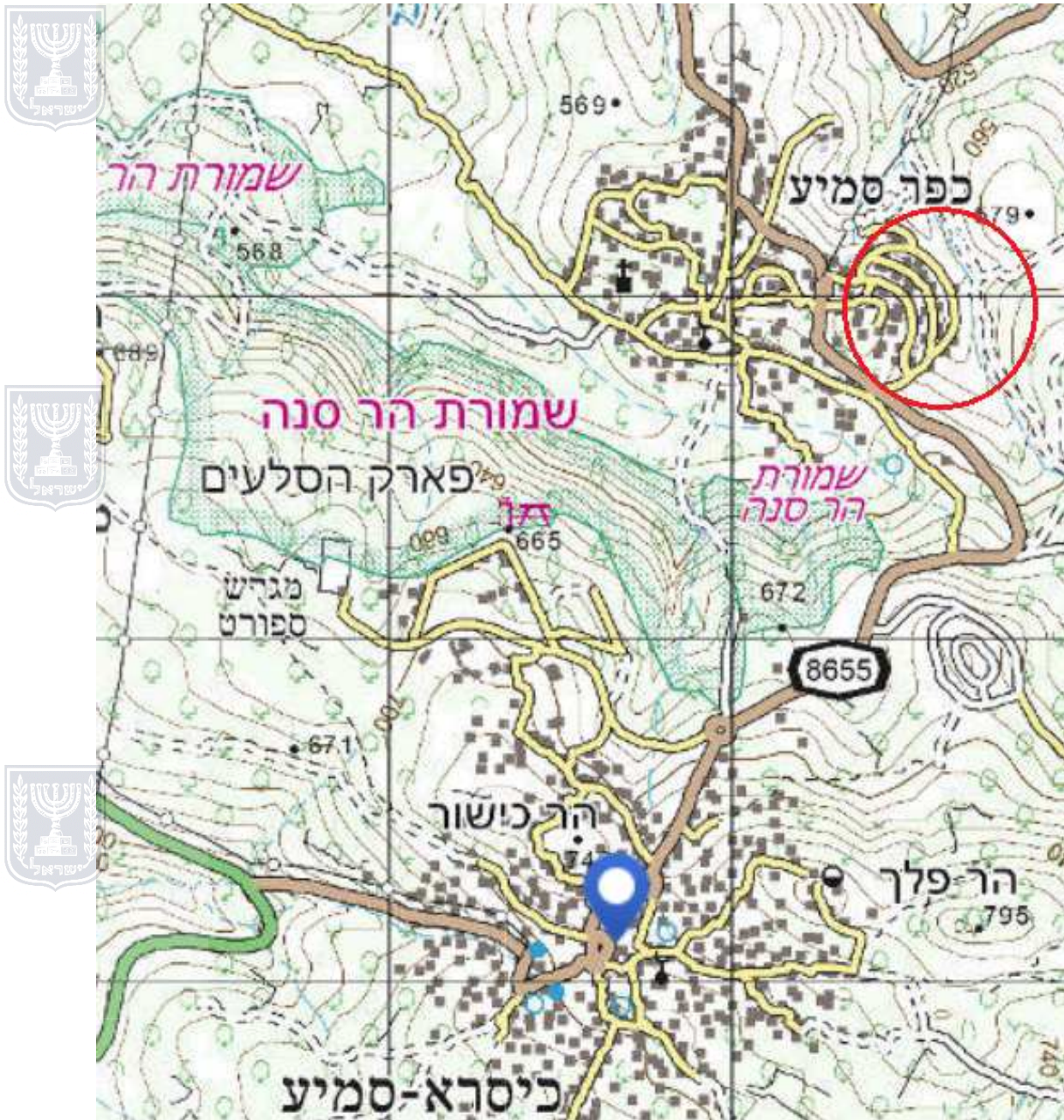


מבוא

מסמך זה בא לבנות פרוגרמה לצרכי ציבור שינוי ייעוד קרקע מדרך משולבת ושצ"פ למגורים במתחם
תכנוני הממוקם במזרח כפר סמיע בגוש 19203 בחלקות 50-51.

שיטת העבודה שנקטה מתבססת על מסמך הפרוגרמה שהוכן לסמיע ב-2017, תוך התייחסות
ממוקדת למתחם התכנון של התכנית. הפרמטרים העיקריים של הפרוגרמה הם על בסיס הסקירה
והניתוח שנעשה בפרוגרמה היישובית (חלקים עיקריים מצוטטים במסמך זה).

מיקום מתחם התכנון בכסרא סמיע



מקור: gov map

מיקום מתחם התכנון במזרח סמיע



מקור: gov map

פרוגרמה ברמת הישוב - סמיע

ממצאי דוח הפרוגרמה היישובית בסמיע



הפרוגרמה של סמיע התבססה על ניתוח מגמות דמוגרפיות בכסרא סמיע וגזירת המגמות וההבנות העיקריות שנלמדו בעקבות זאת על סמיע בלבד. להלן סיכום הממצאים העיקריים כפי שעלו בדוח פרוגרמה לצרכי ציבור לסמיע שנערכה בספטמבר 2017¹:

- קצב גידול האוכלוסייה בכסרא סמיע בעשור האחרון (2.5%) מעל לממוצע של היישובים הדרוזיים (העומד על 1.8%).
- מספר הילודים בעיר נמצא בעלייה מ-173 ילודים בשנת 2005 לכ-178 ילודים ב-2015 שזה קצב עלייה שנתית ממוצעת של 0.3% לשנה. כלומר, יש התייצבות מסוימת במספר הלידות.
- במקביל, יש ירידה עד שמירה של קצב הפטירות השנתי (15-16), כשהריבוי הממוצע לאלף נפש בירידה חדה (-1.7%).



¹ טובי אלפנדר, פרוגרמה לצרכי ציבור ליישוב סמיע, בהזמנת המועצה המקומית כסרא סמיע.



מאזן ההגירה שואף ומבטא בעיקר מעבר של נשים לנישואין ביישובים אחרים או מיישובים אחרים ליישוב עצמו.

המגמה הכוללת כמו ברוב היישובים הדרוזיים היא עלייה גבוהה הרבה יותר בקצב גידול יחידות הדיור (3.4%) לעומת קצב גידול האוכלוסייה (2%). תופעה זו אינה פוסחת על כסרא סמיע בה קצב גידול יחידות הדיור הוא כמעט כפול (3.4%) מגידול האוכלוסייה (1.8%).

גודל משק הבית הממוצע יורד לכן במשך העשור מ-4.69 לכ-4.38 נפשות במשק בית ממוצע וממשיך לרדת עד 4.21 לפי נתוני הארנונה האחרונים.

מספר המשפחות הגדולות יותר של 5 ילדים ויותר במגמת ירידה חדה של 6.5% בשנה בממוצע ואילו הגידול במשפחות קטנות של 1-2 ילדים במשפחה בעלייה חדה יותר ממשפחות עם 3-4 ילדים במשפחה.



אותה מגמה נותנת את ביטוייה גם במערכת החינוך כאשר שיעורי הגידול בקרב הכיתות הנמוכות (של בית הספר היסודי בגידול מתון הרבה יותר מחטי"ב שגם הם קטנים מאלה של התיכון).

בעשור שבין 2005 ל-2015 גדל מספר התלמידים הכולל ב-196 (כ-20 ילדים בשנה) כאשר 167 מתוכם (כ-85%) היו מקרב בתי הספר העל יסודיים.

מבחינה גילאית יש ירידה בשיעור הילדים בכל קטגוריות הגיל, לעומת עלייה בגילאי ראשי המשפחות +30 ובשיעורי הקשישים.



בעקבות זאת גם גודל השנתון הסטטיסטי הממוצע - המדד שהוא הבסיס לבניית פרוגרמה לשטחי ציבור - נמצא בתהליך ירידה והשתנה מכ-2.6% לכדי כ-2.2% במהלך העשור.

תחזיות האוכלוסייה שבוצעו עבור שנת 2040 לפי מספר שיטות, קבעו טווח גידול הצפוי ביישוב האחד שנע בין כ-10,500 נפש ועד כ-13,300 נפש.

אם בשנת היעד 2040 גודל אוכלוסיית כסרא סמיע תגיע לכדי 13,300 הרי שלפי הגידול הממוצע של יח"ד ביישוב בתקופת הנבדקת העומד על 3.4% מספר יח"ד הדיור הצפויות בשנת 2040 יעמוד על 3,440 זה אומר שגודל משק הבית הממוצע ירד 4.2 כיום לכ-3.9 בשנת היעד.

ביישוב כסרא סמיע יש 18 גנים סך הכל. מתוכם, 4 בכפר סמיע הכוללים 115 תלמידים מתוך 518 הקיימים ביישוב והמהווים כ-22%.



מספר בתי הספר ביישוב האחד מגיע ל-4, כאשר 3 יסודיים כשאחד מהם בסמיע ואחד על יסודי שנמצא בכסרא ומשמש את שני חלקי היישוב.

תלמידי סמיע מהווים כ-30% מתלמידי היסודי. ביישוב בית ספר לחינוך מיוחד לכל הגילאים כשבסך הכל יש ביישוב 71 כיתות רגילות ו-13 כיתות מיוחדות.

ביישוב קיים בית ספר טכנולוגי, 3 כנסיות, בית העם, מועדון בית הקשיש, ספרייה, טיפת חלב, מעון יום ו-2 מועדוניות. בסמיע קיים מגרש כדורגל ומגרש ספורט משולב.





תחזית אוכלוסייה לסמיע

מגמות הגידול בגודל האוכלוסייה ובקצב בניית יח"ד חדשות אינו זהה ב-2 חלקי הישוב. סמיע שהיוותה כ-33% מאוכלוסיית היישוב ב-2007 ירדה בהדרגה בשיעורה היחסי לכ-31% בשנת 2017. קצב גידול האוכלוסייה בכסרא לבדה מגיע לכדי כ-5% לשנה בעוד הקצב בסמיע הוא סביב ה-2%, קצב גידול מספר יח"ד בכסרא עומד על קצב של 6.3% לשנה לעומת כ-2.7% בלבד בסמיע.

גודל אוכלוסייה, מספר יח"ד וגודל משק בית בכסרא ובסמיע ב-2007 ו-2017

הגורם	2007			2017			גידול שנתי ממוצע 2007-2017		
	כסרא	סמיע	כסרא-סמיע	כסרא	סמיע	כסרא-סמיע	כסרא	סמיע	כסרא-סמיע
אוכלוסייה	4,500	2,200	6,700	5,899	2,661	8,560	4.9%	2.1%	2.8%
יח"ד	960	600	1,560	1,270	761	2,031	6.3%	2.7%	3.0%
גודל מ"ב	4.69	3.67	4.29	4.64	3.50	4.21	-0.8%	-0.5%	-0.2%
% האוכלוסייה	67.2%	32.8%	100%	68.9%	31.1%	100.0%	-----	-----	-----
% היח"ד	61.5%	38.5%	100%	62.5%	37.5%	100.0%	-----	-----	-----

מקור: רישום אוכלוסין, פרוגרמה של פסיפס משנת 2009, נתוני המועצה ואומדנים

תחזית האוכלוסייה בסמיע ב-2040 על כן עומדת על כ-4,000 נפש. מספר יח"ד יעלו ל-1,244 שזה אומר גודל משק בית של כ-3.2. גודל שנתון סטטיסטי ממוצע (על בסיס מספר התלמידים ביסודי ובגנים) עומד היום על כ-1.8% יגיע לכ-1.5-1.6% בשנת היעד.

הרחבת תכנית המתאר הוסיפה כ-660 יח"ד נוספות לכ-4,000 היח"ד המאושרות עד ערב הכנת התכנית ומיועדת ל-4,676 יח"ד. 1,244 יח"ד האמורות להיבנות ע"פ התחזית עד 2040 הן תוספת של 161 יח"ד לקיים ויממשו בשנת היעד כ-30% ממלאי הדיור בלבד.

הנחות הפרוגרמה הכוללת לסמיע

1. סמיע היא חלק מכסרא סמיע ועל כן יש להניח שחלק מהשירותים שיינתנו בשני חלקי היישוב ישרתו גם את החלק השני. על כן, חלק מהצרכים ברמת השכונה וברובע יחושבו לפי הפרמטרים של סמיע וחלק אחר אלה שהם ברמה הכלל יישובית יחושבו ע"פ פרמטרים משותפים.
2. כיום לומדים תלמידי העל יסודי של 2 היישובים בכסרא שגם ייעדה שטחים לכך גם בטווח הארוך. הרשות מבקשת להקים חט"ב בסמיע בעתיד. היות והתכנית מדברת על הטווח הארוך יש לשמור שטחים גם לתיכון בעתיד (גם אם ישרת בסופו של דבר את שני חלקי היישוב).
3. הפרוגרמה נבנתה לפי צפי תמ"א 35, שקבעה שיעד אוכלוסיית כסרא סמיע יגיע לכ-20,000 תושבים. על מנת לשמור על מערך שירותים מאוזן בין שני יישובי המקור תחושב אוכלוסיית סמיע כגודלה היחסי כיום - כשליש מגודל זה - כ-6,667 תושבים.
4. בהנחה שגודל משק הבית בסמיע יקטן מ-3.5 כיום עד 3.0 נפשות למשק בית בטווח הארוך יותר, הרי שמדובר בכ-2,222 יח"ד דיור שיביאו למימוש של כ-50% מיחידות הדיור המתוכננות. על כן, הפרוגרמה תיערך ל-6,667 נפש עם גודל שנתון של 1.6%.



דרישות הפרוגרמה של סמיע

היישוב נדרש לכ-51 דונם קרקע על מנת לכסות את צרכיו לקראת מימוש של כ-50% מיחידות הדיוור המאושרות בתכנית. השטחים בתכנית מגיעים עד כ-80 דונם. חלק משטחים אלה כמו בית הספר הטכנולוגי ובית הספר היסודי כ-15 דונם יחד ממוצים באופן מלא ולא ניתנים לשימוש כמעט עבור צרכים אחרים. חלק מרזרבות אלו יישמרו לעתיד למימושים גבוהים יותר. אין ספק שחלק גדול מהצרכים ובעיקר הגדולים יותר יינתנו במגרש 401 שיוכל להוות מרכז חינוך, תרבות וספורט של היישוב.

ריכוז עיקרי פרוגרמה לאזור התכנון בסמיע

מוסד	יחידות דרושות	כיתות במוסד	מספר מוסדות	שטח דרוש (דונם)	הערות
מעון יום (0-3)	9	3	3	3.0	ינתן במסגרת מעונות רגילים
מעון יום (0-3) חינוך מיוחד	1	4	-	-	מוצע לשלב עם יעודים נוספים
גן ילדים (3-6)	12	3	4	6.0	בגלל ריבוי שטחים קטנים מוצע לפרוש יותר
גן ילדים חינוך מיוחד (3-6)	1	4	-	-	מוצע לשלב עם יעודים נוספים
בית ספר יסודי (א-ח)	27	18	1	12.4	בי"ס מתפתח חדש של 18 כיתות עם ח. מיוחד
בית ספר יסודי לחינוך מיוחד	2	10	-	-	ינתן כאמור לעיל
בית ספר על יסודי (ט-יב)	27	18	1	16.0	לייצר 2 בתי ספר של 16 עם חינוך מיוחד
אולם מופעים יישובי	1	-	-	-	לכלול בתוך הקצאת בתי הספר
מרכז קהילתי	1	1	1	1.0	להוסיף נוסף לבית העם הקיים
מועדוני נוער	1	1	1	0.5	למרות שלא נדרש לתת אפשרות לנסף בשילוב
מרכז יום לקשיש	1	1	1	1.0	אין הצדקה
מועדוני קשישים	1	1	0	-	אם ידרש אז לשלב במבנה קיים
תחנה לאם וילד	2	2	2	1.0	לאתר שטח נוסף באזור שכונת צעירות
מרפאות שכונתיות	3	3	3	1.5	לאפשר פתרונות בשטחי ציבור
חילוה	-	-	-	1.5	קיים כיום – לא נדרש
כנסיה	-	-	-	-	יש 2 – לא נדרשת הקצאה נוספת
מגרש כדורגל	-	-	-	-	יש אחד – למרות שלא נדרש
בית הרשות המקומית	-	0.15	-	1.1	לאפשר שלוחה במידה ותידרש ע"י הרשות
בריכת שחייה	-	-	-	-	יש כיום בשטח פרטי – אם ידרש לשלב בבית ספר
שטחים של מוסדות כללי	0	-	-	0.5	לאפשר אזור לוגיסטי גם בסמיע
רזרבה	5	5	5	5.3	לצרכים אחרים כולל פונקציות רווחה
סה"כ				50.8	

תאי שטח המיועדים ו/או משמשים שטחי ציבור בסמיע

מס	תא שטח	יעוד	שטח בדונם
1	גוש 19203 חלקה 55	בית ספר טכנולוגי	4.500
2	גוש 19203 חלקות 52-53	גני ילדים	5.493
3	גוש 19205 חלקה 20	בית תפילה כנסייה	1.032
4	גוש 19203 חלקה 13-14	בית ספר יסודי	10.500
8	405	בית העם מועדון בית הקשיש מועדוני	2.314
9	406	בית תפילה כנסייה	0.925
10	415	ספריה (קומה א), טיפת חלב (קומת קרקע)	0.496
11	416	בית ספר, מעון יום מועדוני	0.121
5	גוש 19206 חלקה 3	מיועד לשטחי ציבור עתידיים - קרקע העדה הדרוזית	0.200
6	גוש 19206 חלקה 79-80	מיועד לשטחי ציבור עתידיים - קרקע פרטית	2.500
7	מגרש 256	מיועד לשטחי ציבור עתידיים	0.780
12	401	מיועד לשטחי ציבור עתידיים	36.103
13	402	מיועד לשטחי ציבור עתידיים - קרקע העדה הדרוזית	1.655
14	407	מיועד לשטחי ציבור עתידיים	2.215
15	408	מיועד לשטחי ציבור עתידיים	1.941
16	409	מיועד לשטחי ציבור עתידיים	2.107
17	413	מיועד לשטחי ציבור עתידיים	0.420
18	414	מיועד לשטחי ציבור עתידיים	0.360
19	גוש 19207 חלקה 55	מגרש כדורגל	7.000
סה"כ			80.662

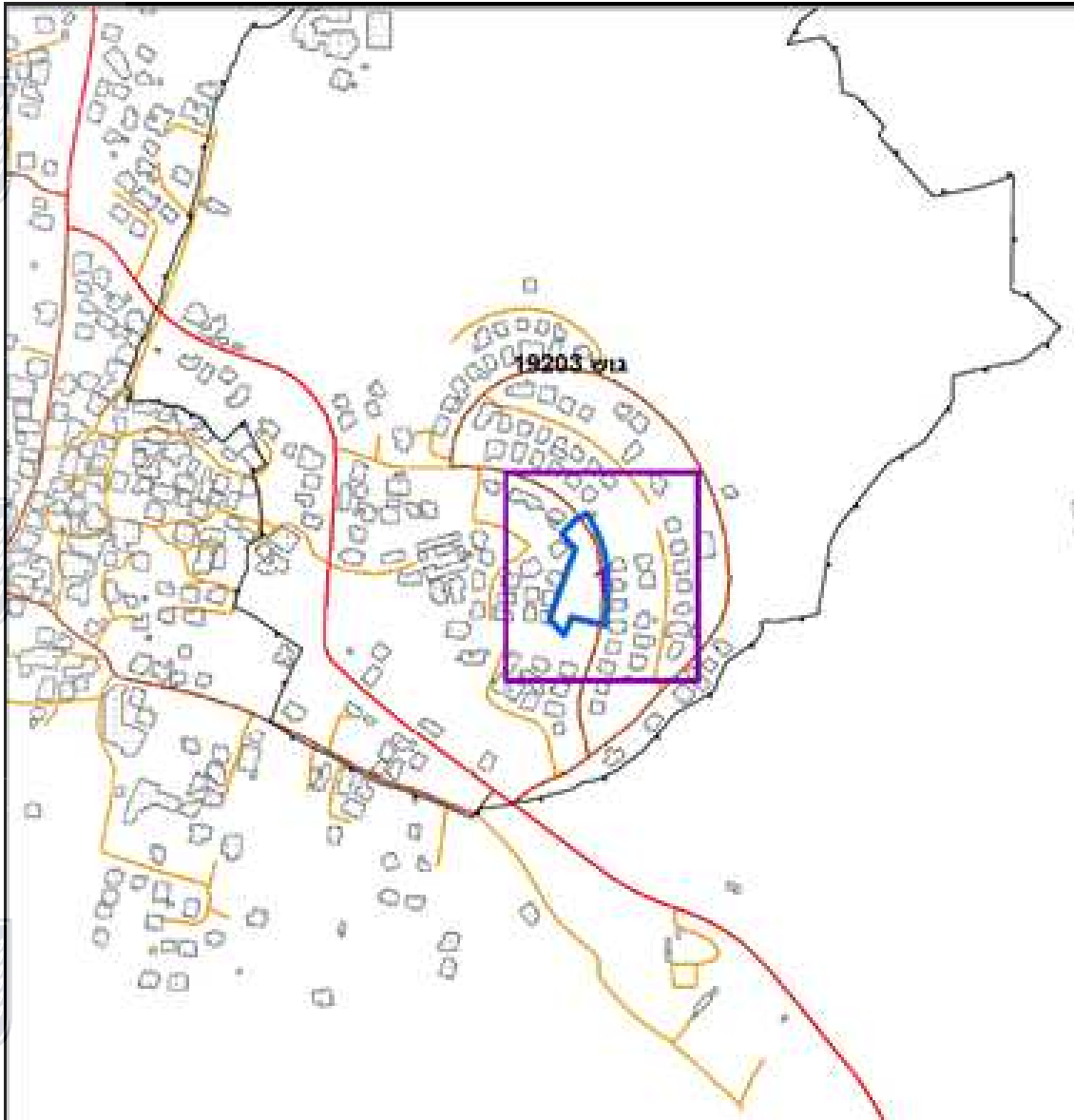


פרוגרמה ברמת המתחם

תיאור אזור התכנון

התכנית להלן ממוקמת במזרח סמייע באזור של שכונת החיילים המשוחררים שבה. התכנית מבקשת להוסיף יחידת מגורים נוספת בשכונה זו תוך שינוי ייעוד מדרך משולבת ושצ"פ.

מיקום מתחם התכנון בסמייע



מקור: מסמכי התכנית



תצ"א של מתחם התכנון בסמיע



מקור: מסמכי התכנית

הנחות הפרוגרמה של המתחם

שטח התכנית עומד על 4.141 דונם. יש 2 קטגוריות מגורים ולפי התכנית המאושרת (ג/12290) ניתן לבנות כיום:

- מגורים מיוחד - 976 מ"ר ניתן לבנות 2 יח"ד על מגרשים של 400 מ"ר = 4.88 יח"ד
 - מגורים מיוחד 1 - 847 מ"ר ניתן לבנות 2 יח"ד על מגרשים של 500 מ"ר = 3.388 יח"ד
- לכן ניתן לבנות בסך הכל 8.268 יח"ד

התכנית המוצעת להלן מבקשת להקטין את שטח הדרכים ע"י גריעת הדרך המשולבת בגודל 195.4 מ"ר המהווה כ-4.7% מהתכנית המאושרת, וגריעת חלק מהשצ"פ שעמד על 552 מ"ר לכדי 221.78 מ"ר סך הכל = 417.18 מ"ר. כל זאת, על מנת להגדיל את מספר היחידות מכ-8.3 יח"ד לכ-9 יח"ד.



מצב מוצע של התכנית



מקור: מסמכי התכנית



פירוט הפרוגרמה של המתחם

יש כאן 2 התייחסויות פרוגרמתיות:

1. האם תוספת יח"ד אחת במתחם התכנון יפגע בהקצאה לצרכי הציבור הכוללים של היישוב?

גודל האוכלוסייה האמור לחיות במתחם כולו נע בין כ-32 (לפי גודל משק בית של 3.5 נפש למשק בית שנלקח בהכנת הפרוגרמה של סמי"ע) עד כ-36 נפש - לפי 4 נפשות למשק בית לפי שיא גדול אפשרי של המתחם במשפחות צעירות. היות ובמתחם התכנון כולו נותר שטח של כ-222 מ"ר הרי שהוא מתאים לאוכלוסייה של כ-63 נפש שהוא כפול כמעט מהאוכלוסייה המתוכננת במתחם זה לפי 2 התסריטים.

2. האם גריעת כ-330 מ"ר שצ"פ תפגע בהקצאה הכוללת לשצ"פ ליישוב? היות ובתכנית ההרחבה

האחרונה – 255-0459750 הוקצו רזרבות של כ-1,400 מ"ר שצ"פ מעבר לדרישה הפרוגרמתית, גריעת כ-330 מ"ר מותיר על כנה רזרבה של כ-1,070 מ"ר מעבר לדרישה. מכאן, שהתכנית עומדת בדרישות ואינה פוגעת בהקצאות הציבוריות ליישוב.

