

שפוחא הלסמן מתכננים

התעדה המחוזית בחלוצה גנים
יעוץ ותכנון חבדתי; כלכלי-אורבני ומוניציפאלי

www.shplanner.com

טל': 03-6164671 פקס: 03-7410877 47117 רמת השרון ת.ד. 1822, 12/11/2024

לאשר את התוכנית
planner@gos.net.il

תאריך נתן אלנתן יו"ר מטה הזיור



תמ"ל 1104

מתחם וואדי זיד

כפר כנא

נספח פרוגרמה לצרכי ציבור

אפריל 2023 עדכון אוגוסט 2024



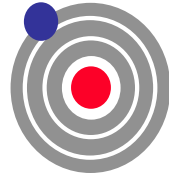
פרוגרמת שטחי הציבור

נתוני בסיס						
שטח התכנית	אחוז השנתון	מספר נפשות למשק בית	סה"כ משקי בית	מאפייני האוכלוסייה	מטרת התכנית	יישוב
642 דונם	2.10%	3.5	2,154 * (צפי 1,573)	אוכלוסייה ערבית	שכונה חדשה - ואדי זיד	כפר כנא

סה"כ אוכלוסייה - 5,505 | מספר ילדים בשנתון 116

* 2,154 יח"ד עם 662 יחידות קטנות צמודות

המענה הניתן בתכנית						הצרכים הפרוגרמטיים
המוסד	כמות היחידות	מגרש מספר (בתשריט)	ייעוד	שטח קרקע (דונם)	שימושים משולבים נוספים	
סה"כ שטח נדרש					שטח בנוי (מ"ר)	הערות
מעון יום 9 כיתות	4 כיתות	506	ציבורי	0.97	מועדון/ תחנה לבריאות המשפחה	
	5 כיתות	511	ציבורי	1.0	מועדון/ תחנה לבריאות המשפחה	
גנ"י 12 כיתות	3 כיתות	510	ציבורי	1.5	מועדון/ תחנה לבריאות המשפחה	* 1 כיתת גן תשמש כמרכז משאבים
	3 כיתות	509	ציבורי	1.5	מועדון/ תחנה לבריאות המשפחה	
	3 כיתות	503	ציבורי	1.52	מועדון/ תחנה לבריאות המשפחה	
	3 כיתות	505	3 כיתות	1.5	מועדון/ תחנה לבריאות המשפחה	
בי"ס יסודי 18 כיתות	18 כיתות	500	3 כיתות	7.2	שימושים ציבוריים ותעסוקה	ייעוד מעורב עם תעסוקה ומסחר
רזרבה לחינוך		501	ציבורי	2.25	חינוך ושימושים ציבוריים	
מעון יום וגן ילדים חינוך מיוחד 4 כיתות	2 כיתות	504	ציבורי	1.0	משרדי רווחה	150 מ"ר



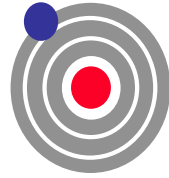
המענה הניתן בתכנית						הצרכים הפרוגרמטיים
המוסד	כמות היחידות	מגרש מספר (בתשריט)	ייעוד	שטח קרקע (דונם)	שימושים משולבים נוספים	
					שטח בנוי (מ"ר)	המוסד הנוסף
סה"כ שטח נדרש						
מועדון נוער/תנועת נוער		507	ציבורי	0.5		
מסגד	מסגד	508	ציבורי	1.0		
מוסדות ציבור כלל עירוניים	רשימה מצרפית	502	ציבורי	2.0	כולל רווחה לפי הצורך	
עתודה		300	ציבורי, תעסוקה ומסחר	0.7	חינוך ושימושים ציבוריים	
עתודה		512	ציבורי	1.5	חינוך ושימושים ציבוריים	
עתודה		513	ציבורי	0.85	חינוך ושימושים ציבוריים	

ייעוד	כמות מגרשים ציבוריים בתכנית	סה"כ שטח (דונם)	סה"כ שטח (מ"ר)	צורכי ציבור ללא מענה בתכנית
מוסדות ציבור*	15	25.0	כ-50,000	בית ספר על יסודי - מתוכנן בשכונה הסמוכה
מרחב ציבורי פתוח	36	44.2		
סה"כ	51	69.2		

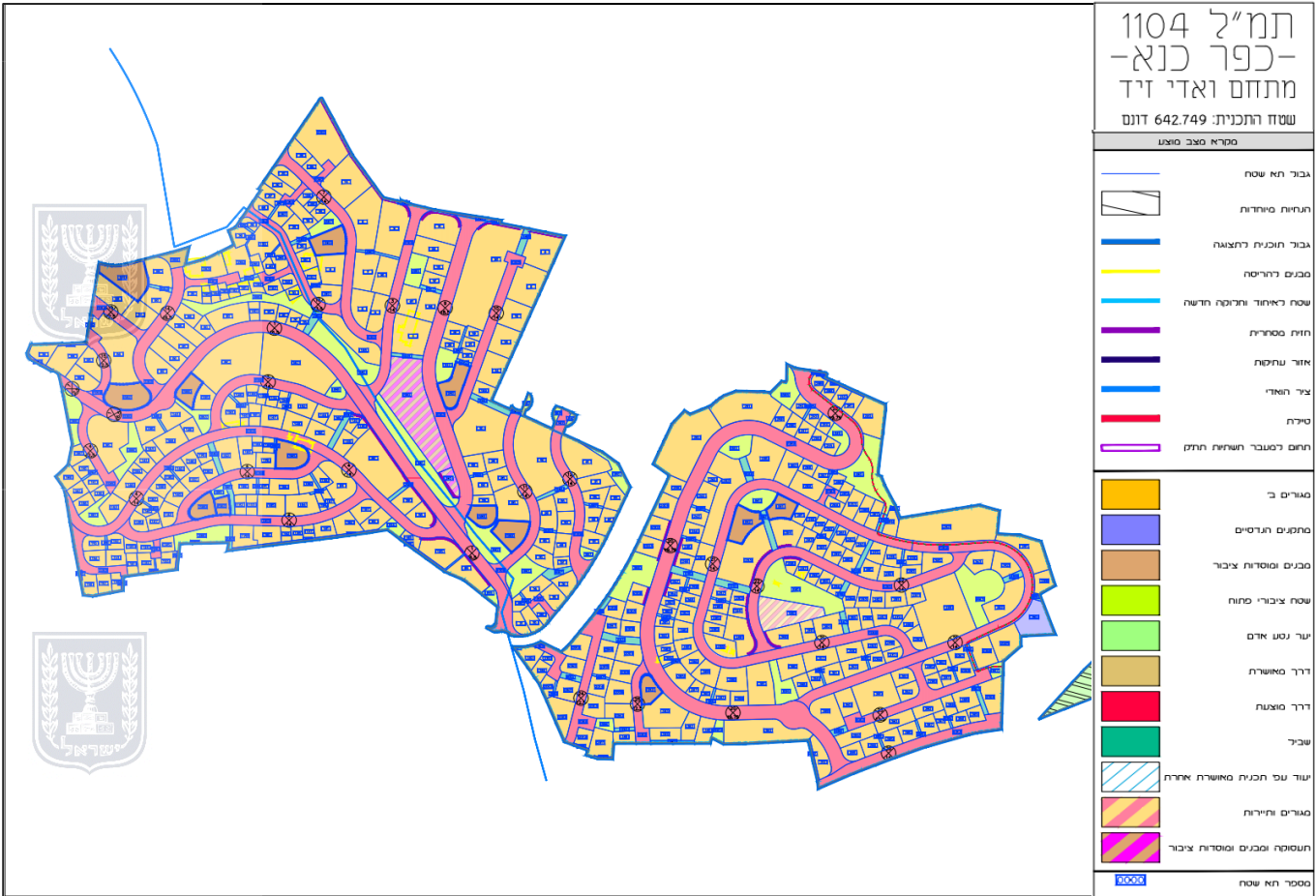
* כולל ייעוד מעורב

מוסדות הציבור ושטחי המרחב הציבורי הפתוח שקיימים בתחום התוכנית ובסביבתה

- בתחום תכנית 257-0629865 במתחם 6.1 הסמוך, כ-40 דונם רזרבה עבור שימושים ציבוריים ועוד 16 דונם לבית ספר על יסודי, מעבר לנדרש עבור התכנית. בתיאום עם נציגי המועצה המקומית, בית הספר העל יסודי יהיה במתחם 6.1 וכן יתרת השימושים הכלל עירוניים.
- בתחום תכנית משב"ש 257-0617423 במתחם 6 הסמוך, הוקצה שטח עבור בית ספר יסודי.
- שטח ציבורי פתוח כלל עירוני לא מקבל מענה בתחום התכנית. היישוב כולו מוקף בשטחי טבע וחקלאות נרחבים.



מפת פריסה אפשרית של מוסדות ציבור קיימים ומוצעים בתחום התכנית





יעוץ ותכנון חברתי, כלכלי-אורבני ומוניציפאלי

www.shplanner.com

planner@qos.net.il

ת.ד. 1822, רמת השרון 47117 טל': 03-6164671 פקס: 03-7410877



דברי הסבר

בישיבה בתאריך 27/1/2020 בפני אדריכלית ורד סלומון ממך, האדריכלית הראשית של משרד הבינוי והשיכון ובפני אדריכלית מחוז צפון במשרד, אדריכלית רות ברנס, העלנו את נושא המוסדות הכלל עירוניים אשר תכנית המתאר מנחה למקם בתחום מתחם 6.2 וכפועל יוצא, שכונת ואדי זייד.

עודף של מוסדות כלל עירוניים אשר באים לתת מענה לחוסר בכלל היישוב, בשכונה אשר כמעט כל הקרקעות בה הינן קרקעות פרטיות, הינו מצב בעייתי.



אחד מהנושאים החשובים ביותר העולה מהתושבים בשיתוף הציבור הינן ההפרשות לצרכי ציבור, כאשר דאגתם הגדולה היא כי ההפרשות יהיו בהיקף המינימאלי האפשרי. שיעור גבוה של מוסדות כלל עירוניים אשר באים לשרת את תושבי כל היישוב, יגרום להפרשות בשיעור גבוה, מה שיובייל להתנגדות התושבים ולהכשלת התכנית.

בשיתוף פעולה עם המועצה (ראה נספח), אשר הוציאו מסמך לצוות תכנית המתאר בנושא, הוחלט על מציאת מיקום חלופי עבור חלק מהמוסדות הכלל עירוניים אשר מומלצים על ידי תכנית המתאר בתחום שכונת ואדי זייד למיקומים חלופיים. בתחום תכנית 257-0629865 במתחם 6.1 הסמוך, כ- 50 דונם זרובה עבור שימושים ציבוריים. על פי בקשת המועצה, שימושים אלו יוכלו להתמקם בשטחים אלו.

1. מגרש כדורגל 12 דונם – רצוי לתכנן במיקום שלא יהווה מפגע רעש לשכונות המגורים אך עם זאת לא רחוק מדי על מנת שתהיה נגישות רגלית למשתמשים.
2. בית ספר לחינוך מיוחד 3 דונם – מוצע לבחון את האפשרות למקם במיקום שאינו נגיש רגלית, זאת לאור הצורך בהסעות התלמידים ושילוב במערכות חינוך מיוחד אזוריות.
3. בית ספר על יסודי 42 כיתות, 21.0 דונם – ימוקם בשטחים ציבוריים נרחבים סמוכים במתחם 6.1.
4. בריכת שחיה – 6.0 דונם - ימוקם בשטחים ציבוריים נרחבים סמוכים במתחם 6.1.
5. מגרש כדורגל – 12.0 דונם - שימוש זה אינו מתאים להיות ממוקם בתוך שכונת מגורים. ימוקם בשטחים ציבוריים נרחבים סמוכים במתחם 6.1 או בכל מיקום אחר בשולי היישוב.
6. מרכז קהילתי - 10.0 דונם - ימוקם בשטחים ציבוריים נרחבים סמוכים במתחם 6.1.

תיאומים

- הפרוגרמה תואמה מול הרשות המקומית לאורך כל התהליך (ראה נספח).
- הפרוגרמה תואמה מול תכנית המתאר.
- הפרוגרמה תואמה מול אחראי פרוגרמות במשב"ש – יצחק מולדבסקי בתאריך 25/11/2020.
- הפרוגרמה תואמה מול הותמ"ל (מייל 2/2/2021).
- הפרוגרמה תואמה מול הפרוגרמה של התכניות השכונות לכל אורך התהליך.
- משרד החינוך – 27/12/2021



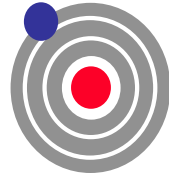
שפירא הירמן מתכננים

יעוץ ותכנון חברתי, כלכלי-אורבני ומוניציפאלי

www.shplanner.com

planner@qos.net.il

ת.ד. 1822, רמת השרון 47117 טל': 03-6164671 פקס: 03-7410877



נספח 1, מכתב המועצה עם פירוט השטחים למוסדות הציבור הכלל עירוניים

<p>מחלקת הנדסה מועצה מקומית כפר בנא טל - 046838561 פקס - 046838624</p>		<p>قسم الهندسة مجلس كفر كنا المحلي هاتف - 046838561 فاكس - 046838624</p>
------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------

04/02/2020

לכבוד,

אבי כהן צדק- מנהל פרויקט תוכנית המתאר - avi.cohen@avivamcg.com

מרירא נחטיגר- מתכנתת ערים, גורדון אדריכלים - maria@gordon-ltd.co.il

שלום רב,

הנדון: פרוגרמה לשטחי ציבור במתחם 6.2 ע"פ תוכנית המתאר הכוללת כפר בנא.

אנו כיום מקדמים תוכנית מפורטת למתחם 6.2 ע"פ תוכנית המתאר- מתחם ואדי זיד ודוהר אלדוהר בגודל של 550 דונם בבעלות פרטית (רוב הבעלים מחזיקים ב- 400-500 מ"ר ברוטו). ע"פ הפרוגרמה של תוכנית המתאר מוצע שטחי ציבור שכונתיים בסה"כ 42 דונם ושטחי ציבור עירוניים בסה"כ 34 דונם.

1- בתוכנית הרחבה מזרחית מס' 257-0629865 במתחם 6.1 מוצע שטחי חרבה לשטחי ציבור כ- 30. בנוסף, בהחלטה להפקדת התוכנית הוחלט לגרוע מהתוכנית עוד כ- 20 דונם לצורך תכנון בעתיד לשטחי ציבור. בסה"כ קיים כ- 50 דונם חרבה לשטחי ציבור לשימושים כלל עירוניים (בתוכנית המתאר מוצע 18 דונם).

2- בתוכנית שכונה מזרחית מס' 257-0617423 מוצע שטחי ציבורי המיועד להקמת בית ספר יסודי, חלק מהתוכנית נמצא בגבולות מתחם 6.2 וחלק במתחם 6.1. לאלו מהמתחמים ניתן לשייך את השטח הזה?

3- בשימושים הכלל עירוניים שהוצעו במתחם 6.2 הוצע הקמת: מגרש כדורגל 12 דונם, מרכז קהילתי 10 דונם, בריכה 6 דונם, בית ספר לחינוך מיוחד 3 דונם.

אנו מבקשים לקבל התייחסותכם וחוות דעת עדכנית לפרוגרמה המוצעת בהתאם לעובדות התכנוניות המוזכרות לעיל, במיוחד בעניין השימושים המוזכרים בסעיף 3.

בכבוד רב,

מג'ד עמרתאוי

מתכנן המועצה

העתק:

- עופר קורין, קורין אדריכלים. ofer@korin.co.il
- הלל שלו, מתכנן ערים- שפירא הירמן מתכננים. hillel.shplanners@gmail.com
- שרי קלאוס, אתוס אדריכלות תכנון וסביבה sari@ethos-group.co.il
- תם אומנסקי, אתוס אדריכלות תכנון וסביבה tomu@ethos-group.co.il
- ד"ר יוסף עואודה, ראש המועצה המקומית כפר בנא. Local.cana@gmail.com
- מאג'ד עואודה, מהנדס המועצה המקומית כפר בנא. magedawawdy@gmail.com
- פרופ' ראסם ח'מאסי, יועץ הרשות. khamaisir@gmail.com

