

# פרוגרמה להקצאת שטחים (קרקעות ומבנים) לצרכי ציבור, קצרין

אינג' מנחם אריה  
מתנדב המועצה

חתימת מהנדס המועצה  
אינג' מנחם אריה

דימי אפרצב  
ראש המועצה המקומית  
קצרין

חתימת ראש המועצה  
דימי אפרצב



מחלקת הנדסה, מועצה מקומית קצרין

# הקדמה

בחוזר מנכ"ל בנושא "נוהל הקצאת קרקעות ומבנים" נקבע כי:

"אחת לתקופה שתקבע הרשות המקומית, תכין הרשות פרוגרמה לצרכי ציבור שבמסגרתה יקבעו יעודים לשימוש בקרקעות המצויות בתחום הרשות המקומית...הנוהל נועד להסדיר הקצאת קרקע או מבנה בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית, מאת הרשות לגופים הפועלים בתוכה בתחומים חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, ספורט וכיוצ"ב כדי לסייע לפעולותיהם לטובת הציבור. נוהל זה מכוון לקדם, בתחום הקצאת הקרקע, מינהל תקין, שמירת עקרון השיוויון, יעילות ושקיפות, ולמנוע פגיעה בטוהר המידות".

## הקדמה

בעקבות החלטת ממשלה מיום ה- 8.1.97 בנושא: "ייעול השימוש בקרקעות ליעוד ציבורי" גובשו המלצות בדבר דרכים לייעל את השימוש בקרקעות, ונקבע תדריך התכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור. התדריך מהווה הנחיה מקצועית של משרדי הממשלה המופקדים על התכנון והבניה והוא מהווה את הבסיס לפרוגרמה.

כיום עודכן התדריך (ספטמבר 2016), וגורמי התכנון מונחים פעול באופן המביא לניצול מיטבי של קרקע לצרכי ציבור. זאת באמצעות שילוב תפקודי באותו מבנה/מגרש של מבני ציבור עם מבנים למסחר/תעסוקה/מגורים, תוך שימוש רצוף במרבית שעות היום במבנים ובשטחים הפתוחים. הכול בכפוף לאופי השימושים.

# הקדמה

המענה העיקרי לביקושים ומחסור בקרקעות מחייב ניצול מיטבי של הקרקע בצפיפות בנייה הולכת וגוברת ועידוד ההתחדשות העירונית. לצורך כך, הוגדרו מספר עקרונות מרכזיים העומדים בבסיס המדריך, כדלקמן:

- מתן מענה לצורכי ציבור לא רק בקרקע אלא גם בשטח בנוי.
- ניצול אינטנסיבי ורב-שימושי של הקרקע לצורכי ציבור.
- אבחנה בין אזורי תכנון שונים: מתחם חדש מול מרקם בנוי (התחדשות עירונית).
- התאמה פרטנית של מאפייני אוכלוסיית היעד (בהתאם למאפייני אזור התכנון ולאירוע התכנוני).
- מתן גמישות לשימוש בפועל בשטחים לצורכי ציבור.

המדריך מיועד לשמש כלי עזר בידי הרשות המקומית לצורך ניהול שוטף של שטחי הציבור שברשותה, זאת לעת תכנונם, מימונם והקמתם בפועל.

## נספח פרוגרמטי – תכנית מתאר

כחלק מתהליך עריכת תכנית מתאר כוללנית לקצרין, הוכן נספח פרוגרמטי לקצרין:

- אוכלוסיית היישוב 6,700 נפש (למ"ס 2013) כאשר שליש מתוכם הינם עולים חדשים וכשליש נוסף הינם דתיים (הועלה ע"י נציגי המועצה בישיבה מיום ה-19.6.14).
- סה"כ כ-2,415 יחידות דיור, מכאן גדל משק בית ממוצע 2.8 נפשות.
- כ-28% מהאוכלוסייה בני 0-17, כלומר שנתון נערים מהווה 1.56% מהאוכלוסייה (שנתון נערים הינו הקבוצה התורמת לצרכים במוסדות חינוך)\*.
- הנחות שהונחו להכנת הנספח הפרוגרמטי:
- העשור האחרון מתאפיין בשיעורי גידול נמוכים ולעיתים שליליים (2002-2012).
- מימוש קיבולת תוספת יח"ד המוצעת בתכנית המתאר יתאפיין באכלוס מתון לאורך השנים, זאת בהתחשב בגורמי המיקום והביקוש למגורים לרמת הגולן.
- לאחר בחינת בחינת אחוז בני 65+ מתוך האוכלוסייה ואחוז בני 0-17 נמצאה ירידה באחוז הצעירים ועליה באחוז המבוגרים. מתוך כל אלה עולה מסקנה המעידה על הזדקנות האוכלוסייה בקצרין\*.

**יחד עם זאת, יש לציין שמספר תושבים ביישוב ע"פ למ"ס 2014, הינו 6,800 נפש. על פי מפקד משרד הפנים לשנת 2017, כ-8,100 תושבים. כיום משווקת שכונה נוספת, רובע 11, לאחר אכלוס כמעט מלא של רובע 10.**

- נספח פרוגרמטי תכנית מתאר כוללנית לקצרין- "סיטילינק". חלק מההנחות להכנת פרוגרמה זו, מבוססות על הנספח הפרוגרמטי לתכנית המתאר הכוללנית

# תשריט מתחמים

חלוקה למתחמים נעשתה בהתאם לחלוקה בתכנית המתאר הכוללנית:

- מתחם 1 – כיום משמש המתחם כמרכז לשרותי , מסחר ופנאי וקיימים בו מתנ"ס קצרין, מתחם קאנטרי, מרכז מסחרי איתן, בניין הרשות, מוזיאון , קניון, מבנה מועצה אזורית גולן, מרפאת קופ"ח, תחנה לבריאות המשפחה ושירותי חירום. בנוסף מכיל, בחלקו המזרחי, את מבני החינוך בתי ספר תיכון ויסודי ואת מכללת "אוהלו".
- מתחם 2 (רובעים בתרא ואפק) – תכניות תקפות ג/9532, ג/במ/134, ג/10834
- מתחם 3- (רובעים גמלא, נווה וקדמה) – תכניות תקפות ג/6998, ג/11777, ג/12178
- מתחם 10- רובע 10 – תכניות תקפות ג/12485
- מתחם 11- רובע 11- תכנית תקפה ג/16015
- מתחם 12- רובע 12- תמ"ל 1032
- מתחם 13- רובע 13- תמ"ל 1035

# תשריט מתחמים



## טבלת מסד נתונים

שצ"פ (דונם)	צפיפות יח"ד/דונם	זכויות מוקנות (מ"ר עיקרי)	שטחים למב"צ (דונם) ****	יח"ד	תכניות תקפות*	רובעים ושטחם בדגם	מת- חם
	לא רלוונטי			-300 מיוחד		הרצועה הצפונית של היישוב.	1
15.14	3.5 (ני), 2 (בי)	4,170	4.16	553	9532/ג	בתרא (257.8)	3
5.19	2 (ני), 1 (בי)		11.72	28	10834/ג	רצועה (26.7)	
20.04	3.5 (ני), 2 (בי)	5,340		540	134/גבמ	אפק (244.7)	
16	6 (ני) 3.2 (בי)	14,032	16.4	534	11777/ג	גמלא (162)	2
31.73	6 (ני) 3.2 (בי)	13,200	16	579	12178/ג	נווח (164)	
6.4	2 (ני) 1 (בי)	1,700	3.4	52	6998/ג	תדהר (47)	
*** 21.90	3 (ני) 1.72 (בי)	1,500	4.10	455	12485/ג	רובע חן (262)	10
*** 87	3 (ני) 1.5 (בי)	13,000 (חינוך) 1,109 (דת)	13 (חינוך) 1.1 (דת)	636	16015/ג	רובע 11 (425)	11
** 35.8	5 (ני) 2.5 (בי)	105,381	*35.6	1,642	תמ"ל 1032	רובע 12	12
37	5 (ני) 2.2 (בי)	44,216	49	1,744	תמ"ל 1035	רובע 13	13
267			1.6	----	12816/ג	א. תעשייה	

## הערות לטבלה

\*ללא שטח לבית ספר על יסודי

\*\*ללא שטח פתוח אקסטנסיבי

\*\*\* לא כולל שביל הולכי רגל (12 דונם) ושצ"פים מיוחדים (4.7 דונם) - רובע 10

\*\*\* לא כולל שבילים (2.5 דונם) ודרכים משולבות (36.5 דונם) - רובע 11

\*\*\*\* בנוסף שטח מסחרי + ציבורי (בתרא – 0.6 דונם, גמלא – 1.9 דונם, נווה – 1 דונם)

פרוגרמה (מתחם 2, 3, רובע 10, רובע 11) הוכנה על פי ההנחה שגודל משק הבית הינו 2.8 נפשות ליח"ד, ושנתון נערים 1.57%. בהתאם לנתונים בלמ"ס ולנספח הפרוגרמטי לתכנית המתאר הכוללנית.

פרוגרמה לרובעים 12 ו-13 הוכנה על פי ההנחה שגודל משק הבית הינו 3.2 נפשות ליח"ד, ושנתון נערים 1.9%. שיעורים גבוהים מהקיים היום ביישוב, אך סביר להניח כי בשכונה החדשה משקל משפחות עם ילדים יהיה גבוה מהמשקל של קבוצות אלו ביישוב הוותיק.

## מתחם 3 - רובעים בתרא ואפק

שטח הרובעים כ-528 דונם, 1,121 יחידות דיור.

התייחסות פרוגרמטית לרובעים, על פי ההנחות בנספח פרוגרמטי של תכנית המתאר הכוללנית לקצרין\*:  
גודל משק בית ממוצע של 2.8 נפשות ליח"ד,  
גודל שנתון למוסדות חינוך 1.57%.

מספר נפשות:  $3,139 = 2.8 \times 1,121$

מספר ילדים לשנתון:  $49 = 1.57\% \times 3,139$

\* נספח פרוגרמטי, "סיטילינק" - עיבוד נתונים לנתוני למ"ס 2013, קובץ רשויות 2012, פרופיל רשות מקומית 2011.

# רובע בתרא והרצועה



# רובע אפק



## מתחם 3 – סקירת מצב קיים

במתחם קיימים מס' מגרשים פנויים והבינוי נמוך בדרי"כ

מס' תא שטח	רובע	פנוי/ מבנה	שטחם בדונם/מ"ר	
1-צ	בתרא	שימוש חורג מתקני משחקים	1.4 ד'	110% זכויות בניה
2-צ	בתרא	גן ילדים (גן בתרא)	1.1 מ"ר	110% זכויות בניה כיתת גן אחת - 127 מ"ר
3-צ	בתרא	פנוי	1.1 דונם	110% זכויות בניה
מסחר	בתרא	מבנה	1 דונם	80% עיקרי, 40% שרות (20% מתחת לקרקע) בנוי כ- 300 מ"ר
1-צ	אפק	בית ספר יסודי ממ"ד	שטח מגרש 9 ד', שטח בנוי: 1,632 מ"ר מס' כיתות: 12	בבית הספר מגרש כדורסל. 55% שטחי בניה (46% עיקרי ו- 9% שרות)
2-צ	אפק	גן ילדים (גן שושנים)	שטח מגרש 1.6 ד' שטח בנוי: 245 מ"ר מס' כיתות: 2	45% זכויות בניה (36% עיקרי ו- 9% שרות)
3-צ	אפק	מבני ציבור שונים - בית קשיש, בית כנסת ומקווה טהרה.	שטח מגרש 2.7 ד' שטח בנוי: 840 מ"ר	80% זכויות בניה • מקווה כ- 100 מ"ר, • בית כנסת 220 מ"ר • בית הקשיש כ- 320 מ"ר
1-צ, 2-צ	אפק- ג/15231	פנוי	שטח מגרש 1 ד' + 1 ד'	60% זכויות בניה

## מתחם 3 - רובעים בתרא ואפק

מוסד	תל'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח (דונם)	חישוב	הסבר
מעון	75	4	1	1	$75 = 50\% \times 3 \times 49$ (20 תלמיד בכיתה)	אין מעונות במתחם. מענה במעונות חרות /אמונה (6כיתות) , בהתאם למגזר. כיום סה"כ 9 כיתות מעון (כולל מעון חדש ברובע 10). (מענה עתידי לתוספות יח"ד יהיה במגרשים פנויים במתחם או ברובעים 10+11.
גן ילדים	150	5	2	2-2.5	$150 = 3 \times 50$ (30 תל' בכיתה)	סה"כ במתחם 3 כיתות. נמצא בחוסר של 2 כיתות, הפנית תלמידים למתחם 2 - גמלא ונווה. (אין מחסור בקרקע, כ-6 ד')
גן חינוך מיוחד (6 שנתונים)	6	1			(2% מכלל התלמידים)	ניתן לשלב בכלל המוסדות, לחילופין ניתן מוסד נפרד, בהתאם למדיניות הרשות. כיום ישנם 4 גנים לחינוך מיוחד בחלק הוותיק של היישוב. הגנים הטיפוליים משותפים עם המועצה האזורית.

## מתחם 3 - רובעים בתרא ואפק

מוסד	תל'	מס' בית'	מס' מוסד'	שטח (ד')	חישוב	הסבר
יסודי - 8 שנתון - גמלא (6 שנתון- דרכי נועם)	400 (מגזר דתי וחילוני)	15	1	22	$400 = 8 \times 50$ 0.4 דונם לכיתה (27 תלי בכיתה)	בחלק הוותיק של היישוב, 2 מוסדות: ממ"ד- 12 כיתות (9 ד' במרקם בנוי מתאים -24 כיתות). בקריית החינוך פועל ביי"ס ממלכתי ובו 18 כיתות (כ- 13 ד' מתאים ל-32 כיתות- 4 כיתות בשכבה ). חלוקה בין ממלכתי /ממ"ד, לפי אחוזים באוכלוסייה. השתתפות: 75% השתתפות במגזר הדתי, ובנוסף כ- 10% מילדי ביה"ס מגיעים מהמועצה האזורית. במגזר החילוני 100% השתתפות.
על יסודי- 4 שנתונים	200 (מגזר דתי וחילוני)	8	1	45	$200 = 50 \times 4$ 0.5 דונם לכיתה (27 תלמיד לכיתה)	בחלק הוותיק של היישוב, 2 מוסדות: ביי"ס "נופי גולן" כ- 26 ד' - כיום פועלות 20 כיתות (שטח גדול מהמומלץ בתדריך). אולפנה (ברובע נווה/רובע 11) - כ-9 דונם (שטח קטן מהנדרש), כיום פועלות 8 כיתות. את כלל הנערים ניתן לחלק לאלו הלומדים ב"ברנקו וייס", אורט" ובישיבות מחוץ ליישוב. כ-70% מהתלמידים במוסדות אלו תושבי המועצה האזורית. כמו כן, מתוכנן תיכון על יסודי ברובע 12.
ביי"ס- חינוך מיוחד (15) יסודי	6 יסודי (9 על יסודי)	2			(2% מכלל התלמידים)	מוסדות חינוך מיוחד מחוץ ליישוב.

## מתחם 3 - רובעים בתרא ואפק

מוסד	תל'	מס' משתתף	מס' מוסדות	שטח (דונם)	חישוב	הסבר
תחנה לבריאות המשפחה	100 ילד		2 אחיות	200-150 מ"ר	לפי שיעורי השתתפות	קיים בתוך מתקנים קיימים – במרפאות הקופות.
מרפאה שכונתית			מרפאה קטנה או בינונית	320 מ"ר	0.1 מ"ר לנפש	קיימות מספר מרפאות : במרכז איתן קופ"ח של כללית (כ-1,200 מ"ר), מאוחדת (כ-100 מ"ר). ב" גמלא" מרפאה של מכבי בדירת מגורים (כ-100 מ"ר).
מועדון/ מרכז יום לקשיש	53 איש	לא עומד בתנאי סף (200 משתמשים קבועים- סך משתתפים ביישוב היום)		250 מ"ר (מענה ל-200 משתמשים)	-11.15% לפי שיעור בני +70 באוכלוסייה. לבדוק שיעורי השתתפות ביישוב.	ברובא אפק קיים מועדון "בית גיל הזהב" (כ-300 מ"ר) המשמש הן כמרכז יום לקשיש-מופתי" והן כמועדון "מועשר". <b>עולה צורך להפריד מבנים לפונקציות ולדרישות השונות, וכן לייצר ממוסדות הפועלים ברמה האזורית.</b>
מועדון נוער/ תנועת נוער	160 בני נוער (לפי שיעור של 40%)			200X2 150-200 מ"ר	כ-200 מ"ר לכל 300 משתתפים	נדרשים 2-3 מועדונים לפי הזרמים הפועלים (מענה לכ- 500-600 משתתפים ביישוב). ביישוב פועלות מס' תנועות נוער : צופים (מרכז איתן), בני"ע (מתחם 11). <b>מבנה ה"צופים" קטן אך אין מחסור בקרקע.</b>

## מתחם 3 - רובעים בתרא ואפק

מוסד	מספר משתמש'ש'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח	חישוב	הערות
מקווה	7			65 מ"ר (23 משתמשי')		קיים מקווה בחמת – בור אחד. מתן מענה ליישוב הקיים. לפי השתתפות של 30% מהאוכלוסיה.
בית כנסת	615 (לפי 40% השתתפות)		2	677 מ"ר	1.1 מ"ר למתפלל	בחמת יש בית כנסת בשטח של 220 מ"ר. משתמשים נוספים ברובע 11, גמלא ונווה.
מגרש לשירותי ס כלל עירוניים						ניתן לתת מענה ברמה העירונית. לא נדרש בשכונות מתחדשות. (מתייחס לשירותים לרווחה, חירום, לספורט ולמרחב ציבורי כלל עירוני).

## מתחם 3 - שטח ציבורי פתוח

הערות	חישוב	קרקע (ד' נדרש)	תלמידים	מתחם
	5X3,140	9 - 16	3-5 מ"ר לנפש	מרחב סף הבית (פנים שכונתי)
	2X3,140	6	עד 2 מ"ר לנפש	מרחב רובעי
בתכניות 40 ד' שצ"פ		15-22		סה"כ גינות

## מתחם 2 - רובעים נווה, גמלא ותדהר

שטח הרובעים כ-374 דונם, 1,165 יחידות דיור.

התייחסות פרוגרמטית לרובעים, על פי ההנחות בנספח פרוגרמטי של תכנית המתאר הכוללנית לקצרין\*.

לפיכך ההנחות הן לגודל משק בית ממוצע של 2.8 נפשות ליח"ד, גודל שנתון למוסדות חינוך 1.57%.

מספר נפשות:  $3,262 = 2.8 \times 1,165$

מספר ילדים לשנתון:  $51 = 1.57\% \times 3,262$

\* נספח פרוגרמטי, "סיטילינק"- עיבוד נתונים לנתוני למ"ס 2013, קובץ רשויות 2012, פרופיל רשות מקומית 2011.

# רובע גמלא - שטחי ציבור, פתוחים ומבונים



# רובע נווה - שטחי ציבור, פתוחים ומבונים



# רובע תדהר - שטחי ציבור, פתוחים ומבונים



## מתחם 2 – גמלא- סקירת מצב קיים

מס' תא שטח	רובע	פנוי/ מבונה	שטחים בדונם/מ"ר	
A	גמלא	גן "שיזף"	שטח מגרש: 1.1 ד' שטח בנוי: 400 מ"ר מס' כיתות: 2 (+ מועדונית)	100% (80% עיקרי מעל הקרקע, 20% שרות מתחת לקרקע).
1A	גמלא	גן "אלה"	שטח מגרש: 1.2 ד' שטח בנוי: 300 מ"ר מס' כיתות: 2 (טיפול)	100% (80% עיקרי מעל הקרקע, 20% שרות מתחת לקרקע).
B	גמלא	בית ספר גמלא הישן	שטח מגרש: 9 ד' שטח בנוי: 4,100 מ"ר	זכויות בניה- כנ"ל אינו משמש כבית ספר כיום- מרכז צעירים, בי"ס ליין, אולם, מגרש ספורט מקורה
542	גמלא	מיני מרקט /מועדון ואולם/ כולל בית כנסת	שטח מגרש: 0.5 ד' שטח בנוי: XXXX	זכויות בניה- כנ"ל
C	גמלא		שטח מגרש: 1.9 ד' שטח בנוי: 1,000 מ"ר	100% עיקרי (40% מסחר 60% מב"צ)
D	גמלא	שימוש חורג מתקני משחקים	0.7 דונם	100%(80% עיקרי מעל הקרקע, 20% שרות מתחת לקרקע).
E	גמלא	מעון חרות	שטח מגרש 1.5 ד' שטח בנוי: 450 מ"ר מס' כיתות: 3	100%(80% עיקרי מעל הקרקע, 20% שרות מתחת לקרקע).
F- 400	גמלא	מבני דת- מקווה ובית כנסת	שטח מגרש 1.4 ד' שטח בנוי: 400 מ"ר	100%(80% עיקרי מעל הקרקע, 20% שרות מתחת לקרקע).

## מתחם 2 – נווה – סקירת מצב קיים

מס' תא שטח	רובע	פנוי/ מבונה	שטחים בדונם/מ"ר	
222	נווה	אשכול "עגור"	שטח מגרש: 2.1 ד' שטח בנוי: 585 מ"ר מס' כיתות: 4 (אחת טיפולית- גן עירוני)	100% (80% עיקרי, 20% שרות).
E-223	נווה	שטח פנוי/עגור	שטח מגרש: 1.3 ד'	זכויות בניה- כנ"ל הערה: בחלקו חלק אשכול "עגור" ובחלקו מתקני משחקים.
224	נווה	גן איה ואולפנה	שטח מגרש: 8.6 ד' שטח בנוי: 1,757 מ"ר מס' כיתות: 4 (אחת טיפולית)	זכויות בניה- כנ"ל
225	נווה	גן דרור (חב"ד)	שטח מגרש: 1 ד' שטח בנוי: 295 מ"ר מס' כיתות: 2	זכויות בניה- כנ"ל בנוסף בית כנסת ברחוב דרור
226	נווה	מעון אמזנה	שטח מגרש: 1.2 ד' שטח בנוי: 550 מ"ר מס' כיתות: 3	זכויות בניה- כנ"ל
221- מסחר ומב"צ	נווה	שטח פנוי	שטח מגרש 0.8 ד'	100% (50% מסחר, 50% מב"צ).
495,494	תדהר	שטחים פנויים	שטח מגרש 1.8 ד', כל אחד	50% סה"כ

## מתחם 2 – גמלא, נווה וקדמה

מוסד	תל'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח (דונם)	חישוב	הסבר
מעון	77	4 (מענה ל-1,165 יח"ד)	1	1	$77 = 50\% \times 3 \times 51$ (20 תלמיד בכיתה)	מענה במעונות חרות/אמונה (6כיתות), בהתאם למגזר. בנוסף ברובע 10 מעון חדש 3 כיתות (ראה הערות המתחם 3)
גן ילדים	150	5 (מענה ל-1,165 יח"ד)	2	2-2.5	$153 = 3 \times 51$ (30 תל' בכיתה)	סה"כ במתחם 10 כיתות. נמצא בעודף של 5 כיתות למתחם, לאחר מתן מענה למתחם 2, נמצא בעודף של 3 כיתות.
גן חינוך מיוחד (6 שנתונים)	6	1			(2% מכלל התלמידים)	ישנם 4 גנים לחינוך מיוחד בחלק הוותיק של היישוב. ניתן לשלב בכלל המוסדות, לחילופין ניתן מוסד נפרד, בהתאם למדיניות הרשות. הגנים הטיפוליים משותפים עם המועצה האזורית.

## מתחם 2 – גמלא, נווה וקדמה

מוסד	תל"	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח (דונם)	היישוב	הסבר
יסודי – 8 שנתון	408 (מגזר דתי וחילוני)	15	1		408 = 8x51 0.4 דונם לכיתה (27 תל' בכיתה)	ראה למעלה מתחם 3
על יסודי- 4 שנתונים	204 (מגזר דתי וחילוני)	8	1		204 = 51x4 0.5 דונם לכיתה (27 תלמיד לכיתה)	ראה למעלה מתחם 3
בייס-חינוך מיוחד (15 שנתונים)	6 ילד-יסודי 9 ילד-על יסודי	2			(2% מכלל התלמידים)	מענה מחוץ ליישוב

## מתחם 2 – גמלא, נווה וקדמה

מוסד	מש'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח (דונם)	חישוב	הסבר
תחנה לבריאות המשפחה	100 ילד		2 אחיות	200-150 מ"ר	לפי שיעורי השתתפות	קיים בתוך מתקנים קיימים – במרפאות הקופות.
מרפאה שכונתית			מרפאה קטנה או בינונית	320 מ"ר	0.1 מ"ר לנפש	קיימות מספר מרפאות בחלק הוותיק של היישוב: ראה הערות מתחם 3 (כ-1500 מ"ר).
מועדון/ מרכז יום לקשיש	55 איש		לא עומד בתנאי סף (200) משתמשים קבועים- סך משתתפים (ביישוב היום)	250 מ"ר	-11.15% לפי שיעור בני +70 באוכלוסייה. לבדוק שיעורי השתתפות ביישוב.	ראה הערות מתחם 3
מועדון נוער/ תנועת נוער	160 בני נוער			200X2 150-200 מ"ר	כ-200 מ"ר לכל 300 משתתפים	ראה הערות מתחם 3

## מתחם 2 – גמלא, נווה וקדמה

מוסד	מספר משתמש ש'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח	חישוב	הערות
מקווה	7			65 מ"ר (23 משתמשי)		קיים מקווה בחמת – בור אחד. מתן מענה ליישוב הקיים. לפי השתתפות של 30%
בית כנסת	500 לפי 30% השתתפות		2	550 מ"ר	1.1 מ"ר למתפלל	במתחם שלושה בתי כנסת (חב"ד, כולל, בית הכנסת הגדול, סה"כ כ- 1000 מ"ר). קיים עודף בבתי כנסת מתן מענה למתחם 3.
מגרש לשירותים כלל עירוניים						ראה מתחם 3.

## מתחם 2 – גמלא, נווה וקדמה

הערות	חישוב	קרקע (ד' נדרש)	תלמידים	מתחם
	5X3,262	10-16	3-5 מ"ר לנפש	מרחב סף הבית (פנים שכונתי)
	2X3,262	7	עד 2 מ"ר לנפש	מרחב רובעי
בתכניות כ- 50 ד' שצ"פ		17-23		סה"כ גינות

## רובעים 10-11

שטח הרובעים כ-700 דונם, 1,089 יחידות דיור מאושרות, חלקן בנויות וחלקן לבניה עתידית.

התייחסות פרוגרמטית לרובעים, על פי ההנחות בנספח פרוגרמטי של תכנית המתאר הכוללנית לקצרין

\*

גודל משק בית ממוצע של 2.8 נפשות ליח"ד, גודל שנתון למוסדות חינוך 1.57%.  
רובע 10 - אופי המשתכנים משפרי דיור ומשפחות צעירות, ברובע 11 כ-300 יחידות דיור מתחת ל-80 מ"ר.

מספר נפשות:  $3,055 = 2.8 \times 1,090$

מספר ילדים לשנתון:  $49 = 1.6\% \times 3055$

\* נספח פרוגרמטי, "סיטילינק"- עיבוד נתונים לנתוני למ"ס, קובץ רשויות 2012, פרופיל רשות מקומית 2011.



# רובע 11



## רובעים 10-11, סקירת מצב קיים

מס' תא שטח	רובע	פנוי/ מבונה	שטחים בדונם/מ"ר	
מגרש א'	10	מעון יום- 3 כיתות גן- 2 כיתות	שטח מגרש: 4.1 ד' שטחי בניה- 1,850 מ"ר	שטח בנוי (מעון וגן ילדים): 720 מ"ר ניתן לשלב עתידי, בהתאם לקרקע נותרת: מועדון/לקשיש- 500-1000 מ"ר מרפאה שכונתית - XXX מ"ר
700	11	בית כנסת מועדון נוער אולפנה	שטח מגרש: 11.6 ד' שטחי בניה: 17,853 מ"ר	שטח בנוי (בית כנסת ומועדון): XX+310 מ"ר אולפנה- 2,000 מ"ר- קומת קרקע, 8 כיתות, בשלב הראשון
701	11	פנוי מיועד לגן ילדים/מעון יום	שטח מגרש: 1.9 ד' שטח בניה: 2,963 מ"ר	עתידי: גני ילדים מועדון נוער
702	11	פנוי מיועד למבנה דת	שטח מגרש: 1.1 ד' שטח בניה: 1,774 מ"ר	עתידי: מעון תחנת לבריאות המשפחה בית כנסת

## פרוגרמה לצרכי ציבור רובעים 10-11

מוסד	תל'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח (דונם)	חישוב	הסבר
מעון	74	4	2	1.0 ד' ל-3 כיתות	$49 \times 3 \times 50\% = 74$ (20 תלמיד בכיתה)	מגרשים: א', 702. (ניתן להוסיף כיתה למבנה הקיים ברובע 10 או לשלב במגרש 702: 450 מ"ר בנוי +100 מ"ר חצר, ו-20 מ"ר מרפסת- ל 3 כיתות (יווצר 2/3 כיתות עודף, מענה לתוספת יח"ד)
גן ילדים	150	5	2	2.5	$49 \times 3 = 147$ (30 תל' בכיתה)	מגרשים: א', 701. (ניתן להוסיף כיתה למבנה הקיים במגרש א' - תוספת של שטחי בניה או הקצאה של 0.5 ד' מגרש 701, ניתן 3 עד 6 כיתות).
יסודי (6-8) שכבות (גיל)	392 (מגזר דתי וחלוני)	15	1	6.8 ד' ל-16 כיתות	0.4 ד' לכיתה 0.5 ד' לכיתות ז-ח (27 ילדים לכיתה)	מגרש 700 הוקצה לאולפנה, אין במתחמים מגרש אחר מתאים. הרחבת בתי ספר קיימים /לחילופין מענה ב-12.
על יסודי (4 שכבות) (גיל)	196 (כנ"ל)	7		4.0 (גודל מומלץ למוסד 30 כיתות)	0.5 דונם לכיתה (27 ילדים לכיתה)	- מענה ב"נופי גולן/אולפנה/ישיבות על תיכוניות/רובע 12 מתחם חדש

## פרוגרמה לצרכי ציבור רובעים 10-11

מוסד	מספר משתמש'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח	היטוב	הערות
תחנה לבריאות המשפחה	126 ילד *		2 אחיות	150 מ"ר	לפי שיעורי השתתפות	מומלץ לשלב במב"צים אחרים. ניתן לשלב במגרש למעון (מגרש 702)
מרפאה שכונתית				390 מ"ר	0.1 מ"ר לנפש	מומלץ לשלב במב"צים אחרים. מרפאה בינונית בשילוב עם מועדון לקשיש במגרש א' או בשטח מסחרי ברובע 10.
מועדון/ מרכז יום לקשיש	65 איש*			250 מ"ר	11.15%	מגרש א'- רובע 10, כמו כן ישרת משתמשים ממתחמים וותיקים. ראה מתחם 3.
מועדון נוער/תנועת נוער	224 נוער*			150X2 מ"ר		שני מועדונים, משולבים במב"צ סניף בני עקיבא במגרש 700 נדרש מועדון נוסף (- ניתן במגרש 701, יחד עם 5 כיתות גן)
מתני"ס						מגרש 700 כולל: <ul style="list-style-type: none"> <li>• אולם 760 מ"ר</li> <li>• מגרש כדורסל.</li> <li>• ניתן לשלב אגף שירותים קהילתיים שכונתיים.</li> </ul>

# פרוגרמה לצרכי ציבור רובעים 10-11

מוסד	מספר משתמש'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח	חיישוב	הערות
מקווה נשים	6 איש			65 מ"ר (23 משתמשי')		כיום מענה ברובעים אחרים. ניתן לשלב במגרשים חדשים (מעונות יום/מרפאה/ביכ"ס)
בית כנסת	600-800		2 לפחות	800 מ"ר	1.1 מ"ר למתפלל	מוסד אחד במגרש 700 מוסד נוסף במגרש 702 +במידה ויידרש ניתן להוסיף במב"צים אחרים/שטחים סחירים.
מגרש לשירותים כלל עירוניים						נדרש מגרש בשטח של 1.2 דונם (ניתן בשטחים סחירים/ אין חסר ברמה הכלל עירונית וניתן לתת מענה ברמה זו, בהתאם למדיניות הרשות)
גן-חינוך מיוחד (6 שנתונים)	6 ילד	1			2% מכלל התלמידים)	בחלק הוותיק של היישוב- 4 כיתות גן חינוך מיוחד. ניתן לשלב בכלל המוסדות, לחילופין ניתן מוסד נפרד, בהתאם למדיניות הרשות.
בי"ס- חינוך מיוחד (15 שנתונים)	6 ילד- יסודי 9 ילד- על יסודי	2			2% מכלל התלמידים)	תלמידי תיכון מתן מענה מחוץ ליישוב.

## פרוגרמה לצרכי ציבור – שטח ציבורי פתוח, מצב עתידי

מתחם	תלמידים	קרקע (ד' נדרש)	חישוב	הערות
מרחב סף הבית (פנים שכונתי)	3-5 מ"ר לנפש	11.7 - 19.5	5X3,895	רובע 11, 4 גינות כיס, שצי"פ מרכזי, ושטחים פתוחים בדרום מערב השכונה. 87 דונם. רובע 10, שצי"פ מרכזי 21 דונם.
מרחב רובעי	עד 2 מ"ר לנפש	7.8	2X3,895	
סה"כ גינות		20-28		סך הקצאות כ-110 דונם בשצי"פים מרכזיים.

## רובעים 10-11

תוספת יח"ד לפי מתאר כוללנית: 300 יח"ד

מספר נפשות:  $840 = 2.8 \times 300$

מספר ילדים לשנתון:  $14 = 1.6\% \times 840$

נדרש להוסיף :

- כיתת מעון אחת (מענה ברובעים 10-11)
- 2 כיתות גן (מענה ברובעים 10-11 / לחילופין מענה ברובע 12)
- 4 כיתות בית ספר יסודי (אין מענה לבית ספר יסודי ברובעים 10-11).
- 2 כיתות בית ספר על יסודי (מענה ברובעים 12- או "נופי גולן")

## רובע 12

שטח הרובע כ- 662 דונם , 1,744 יחידות דיור מתוכננות.

פרוגרמה לרובע הוכנה על פי ההנחה שגודל משק הבית הינו 3.2 נפשות ליח"ד, ושנתון נערים 1.9%.

שיעורים אלו גבוהים מהקיים היום ביישוב, אך סביר להניח כי בשכונה החדשה משקל משפחות עם ילדים יהיה גבוה מהמשקל של קבוצות אלו ביישוב הוותיק\*.

מספר נפשות:  $5,120 = 3.2 \times 1,642$

מספר ילדים לשנתון:  $97 = 1.9\% \times 5,120$

\* מתוך נספח פרוגרמתי רובע 13- "סיטילינק".

# רובע 12



## פרוגרמה לצרכי ציבור - 12

מוסד	תל'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח (דונם)	חישוב	הסבר
מעון	150	8	2	2	$150 = 50\% \times 3 \times 100$ (20 תלמיד בכיתה)	מגרשים ושטחי בניה (2.5 ד'י): מגי 402 - 1,798 מ"ר (1 ד'י) מגרי 405 - 2,704 מ"ר (1.5 ד'י). שטחי בניה 4 כיתות: 575 מ"ר בנוי וחצר בשטח 170-250 מ"ר.
גן ילדים	300	10	3	4.5	$300 = 3 \times 100$ (30 תל' בכיתה)	מגרשים ושטחי בניה (4.7 ד'י): מגי 403 - 1,512 מ"ר (1.5 ד'י) מגרי 404 - 2,804 מ"ר (1.4 ד'י). מגרי 406 - 3,375 מ"ר (1.8 ד'י). שטחי בניה 4 כיתות: 520 מ"ר בנוי וחצר בשטח 200 מ"ר. ניתן כיתה בקומה א' + מרפסת.
חוזה חקלאית				7.8		תא שטח 409

## פרוגרמה לצרכי ציבור - 12

מוסד	תל'	מס' ביתות	מס' מוסדות	שטח (דונם)	חישוב	הערות
יסודי- לפי פרוגרמה	600	22 (24) כיתות ל- 1760 (יחיד)	1	9.6 (ל-24) (כיתות)	600=6X100 0.4 דונם לכיתה (27 תלי בכיתה) לפי אחוזים באוכלוסייה 2 מוסדות - ממלכתי וממלכתי דתי.	מגרשים ושטחי בניה (13.7) די': מגי 401- 32,063 מ"ר שטחי בניה 24 כיתות: שטח בנוי 7,300 מ"ר, אולם 500- 1000 מ"ר מגרש משולב - 2 מגרשי כדורסל.
יסודי - 8 שנתון	800	30 (32) (בהתאמה)	1	12.8	0.4 דונם לכיתה (27 תלי בכיתה)	מגרשים ושטחי בניה (13.7) די': 32 כיתות- 9,700 מ"ר
על יסודי- לפי פרוגרמה	600 (ל-1760 יחיד: 24) (כיתות)	22	1	11 (24) כיתה- (12 די')	0.5 דונם לכיתה (27 תלמיד לכיתה)	מגרשים ושטחי בניה (35 די') : מגי 400- 83,636 מ"ר. אולם 800- 1500 מ"ר מגרש משולב - 2 מגרשי כדורסל.
על יסודי- 4 שנתונים	400 (ל-1760 יחיד: 16) (כיתות)	15	1	7.5 (16) כיתה- (8 די')	0.5 דונם לכיתה (27 תלמיד לכיתה)	מגרשים ושטחי בניה (35 די') : 3 די הפרש, ניתן להקצות למרכז קהילתי בגודל בינוני

## פרוגרמה לצרכי ציבור - 12

מוסד	מספר משתמש'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח	חישוב	הערות
תחנה לבריאות המשפחה	200 ילד		2-3 אחיות	200-150 מ"ר	לפי שיעורי השתתפות	מומלץ לשלב במב"צים אחרים. ניתן לשלב במגרש למעון ( 402 או 405)
מרפאה שכונתית				525 מ"ר	0.1 מ"ר לנפש	מומלץ לשלב במב"צים אחרים. שתי מרפאות קטנות או אחת בינונית. ניתן לשלב במגרש למעון ( 402 או 405)
מועדון לקשיש	100 איש			250 מ"ר		לשרת משתמשים משכונות נוספות (תנאי סף 200 משתמשים). ניתן לשלב במגרש 400- בתוך מתני"ס או במגרש מעונות/גנים
מועדון נוער/תנועת נוער	385 נוער			200X2 מ"ר		שני מועדונים, משולבים במב"צ (בית כנסת/מתני"ס/גנים/ בי"ס)
מתני"ס				3 דונם		שלוחה (ראה שילוב מגרש בי"ס על יסודי)

## פרוגרמה לצרכי ציבור - 12

מוסד	מספר משתמש'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח	חישוב	הערות
מקווה נשים	10 איש			65 מ"ר 23) משתמשי'		מומלץ לשלב במב"צים אחרים. מגרש מעון יום עם תחנות לבריאות המשפחה (405).
בית כנסת	700- גברים 280- נשים	2 לפחות		1,080 מ"ר	1.1 מ"ר למתפלל	1 דונם לאשכול בתי כנסת או בית כנסת גדול/ נוספים קטנים משולבים במב"צ (מגרשים 408, 407)
מגרש לשירותים כלל עירוניים						נדרש מגרש בשטח של 1.7 דונם (ניתן מגרש 408 / לחילופין בשטחים סחירים/ אין חסר ברמה הכלל עירונית)
גן- חינוך מיוחד (6 שנתונים)	13 ילד	2			(2% מכלל התלמידים)	ניתן לשלב בכלל המוסדות, לחילופין ניתן מוסד נפרד, בהתאם למדיניות הרשות. (חושב לפי 1,760 יח"ד)
בי"ס- חינוך מיוחד (15 שנתונים)	13 ילד- יסודי 19 ילד- על יסודי	3			(2% מכלל התלמידים)	

## שטח ציבורי פתוח – רובע 12

הערות	חישוב	קרקע (ד' נדרש)	תלמידים	מתחם
	5X5,255	26-16	3-5 מ"ר לנפש	מרחב סף הבית (פנים שכונתי)
בנוסף: 18 ד' פארק המשפחה, 10 ד' שטחים פתוחים: טיילת/ עתיקות/ חורשה	2X5,255	11	עד 2 מ"ר לנפש	מרחב רובעי
בתכנית 58 ד' שצ"פ (כאשר 28 ד' מתוכם אקסטנסיבי),		27-37		סה"כ גינות

## רובע 13

שטח הרובע כ- 780 דונם, 1,744 יחידות דיור מתוכננות.

פרוגרמה לרובע הוכנה על פי ההנחה שגודל משק הבית הינו 3.2 נפשות ליחיד, ושנתון נערים 1.9%.

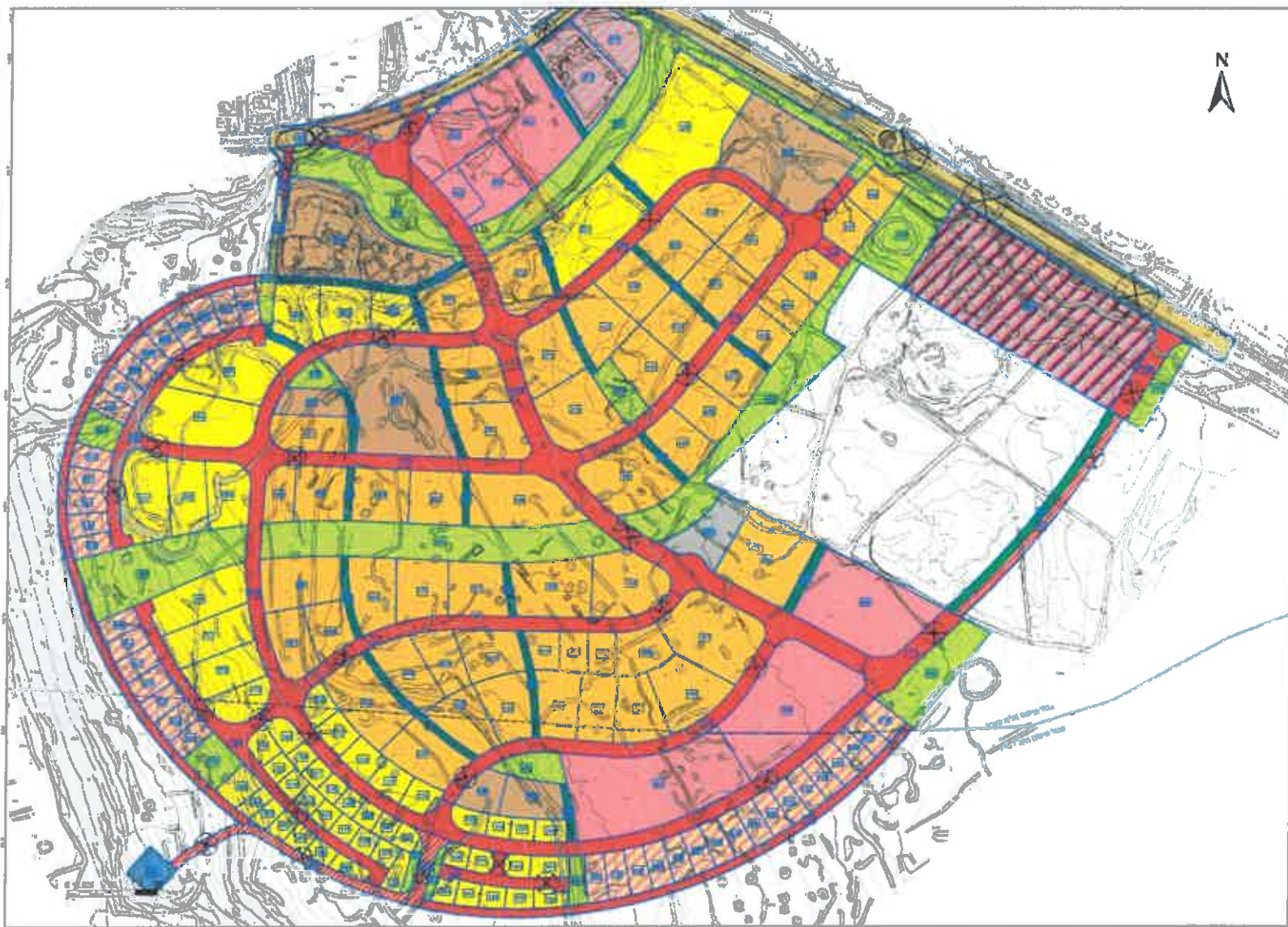
שיעורים אלו גבוהים מהקיים היום ביישוב, אך סביר להניח כי בשכונה החדשה משקל משפחות עם ילדים יהיה גבוה מהמשקל של קבוצות אלו ביישוב הוותיק\*.

מספר נפשות:  $5,600 = 3.2 \times 1,744$

מספר ילדים לשנתון:  $106 = 1.9\% \times 5,600$

\* מתוך נספח פרוגרמתי רובע 13 - "סיטילינק".

# רובע 13



## פרוגרמה לצרכי ציבור - 13

מוסד	תלמי'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח (דונם)	חישוב	הערות
מעון	159	8	2	2	$106 \times 3 \times 50\% = 100$ (20 תלמיד בכיתה)	מגרשים ושטחי בניה (7 ד'): מגרש 547 - 2.2 ד' מגרש 546 - 2 ד' מגרש 544 - 2.9 ד' 545 - 11.7 ד'
גן ילדים	318	11	3 (4,4,3)	4.5	$100 \times 3 = 300$ (30 תל' בכיתה)	בפרוגרמה מתוכננים מגרשים משולבים למעון וגן ילדים. מגרש 544 : 1.5 ד' ל-4 כיתות גן, 1 ד' ל-4 כיתות מעון. מגרש 547 : 1 ד' 3 כיתות גן (ניתן חטיבה צעירה) ו-1 דונם 4 כיתות מעון. מגרש 545 : 4 כיתות גן, ובנוסף כיתות מעון לפי הצורך. מקבצי הגנים בהתאם למדיניות הרשות המקומית.
מכינה קדם צבאית				14		מגרש 542

## פרוגרמה לצרכי ציבור - 13

הערות	חישוב	קרקע (דונם)	מוסדות	כיתות	תלמידים	מתחם
מגרשים ושטחי בניה (13 ד'): מגרש 543 – 13,100 מ"ר. 9,700 מ"ר, אולם 500-1000 מ"ר, מגרש משולב 2- מגרשי כדורסל. שילוב מתקני ספורט ותרבות/פיצול ל-2 בתי ספר בהתאם למדיניות הרשות המקומית.	$850 = 8 \times 106$ (27 תלי בכיתה)	13	1 (4 כיתות לשכבה, 8 שנתונים)	31	848	יסודי
בבתי הספר הקיימים רובע 12/ "נופי גולן"				16	424	על יסודי
מגרש 545 פנוי	ממוקמת ברובע 11					אולפנה

## פרוגרמה לצרכי ציבור - 13

מוסד	תלמ'	מס' ביתות	מס' מוסדות	שטח	הישוב	הערות
תחנה לבריאות המשפחה	218		2-3 אחיות	150-200 מ"ר	לפי שיעורי השתתפות	מומלץ לשלב במב"צים אחרים. ניתן לשלב במגרש 544.
מרפאה שכונתית				460 מ"ר	0.1 מ"ר לנפש	מומלץ שלב במב"צים אחרים. מרפאה בינונית או שתיים קטנות. ניתן לשלב במגרשים למעונות וגני ילדים - 544, 546, 547.
מועדון לקשיש	94					לא עומד בתנאי סף, לתת מענה יחד עם רובע 12.
מועדון נוער/תנועת נוער	340			400 מ"ר		שני מועדונים משולבים במב"צ (בית כנסת, מתני"ס, גנים/בני"ס). 1. במגרש 546, יחד עם מרפאות ובית כנסת. 2. סמוך לבני"ס, מגרש 547.
מתני"ס				500-1000 מ"ר		על פי מדיניות הרשות, אגף קהילתי או מתני"ס קטן, משולב בבני"ס יסודי/לחילופין מגרש 545

## פרוגרמה לצרכי ציבור - 13

מוסד	תלמ'	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח	חישוב	הערות
מקווה נשים						יחד עם רובע 12.
בית כנסת	גברים- 686 נשים- 274	2 לפחות	1056 מ"ר	1.1 מ"ר למתפלל		מגרש 546- בית כנסת גדול/ או אשכול בתי כנסת/נוספים קטנים משולבים במב"צים (547/ 543/ 542) או בשטחים סחירים.
שירותים כלל עירוניים						מגרש 545/מגרשים סחירים
גן חינוך מיוחד (6 שנתונים)	13			2% מכלל התלמידים		ניתן לשלב בכלל המוסדות, לחילופין ניתן מוסד נפרד, בחתאם למדיניות הרשות.
בי"ס חינוך מיוחד (15 שנתונים)	-13 יסודי -19 על יסודי					

## שטח ציבורי פתוח – רובע 13

מתחם	תלמידים	קרקע (ד' נדרש)	חישוב	הערות
מרחב סף הבית (פנים שכונתי)	3-5 מ"ר לנפש	28	5X5,600	גינות כיס במגרשים : 551, 561, 553, 562, 552, , 557, 565 - 11 ד' שצ"פים מרכזיים בשכונה- 37 דונם
מרחב רובעי	עד 2 מ"ר לנפש	11	2X5,600	בנוסף יער ובריכת חורף בשטחים של 89 ד' ו- 11.7 ד', בהתאמה.
סה"כ גינות		39		

# מתחם 1- שירותים ברמה העירונית/אזורית

מתחם 1, ממוקם ברצועה הצפונית של היישוב, לאורך כביש 9088.  
שטח המתחם כ-350 דונם.

הייעודים במתחם : מסחר/תעסוקה/ ומבני ציבור ברמה האזורית והעירונית.  
מספר תכניות מרכזיות : ג/20013, ג/11499, ג/17437, ג/14123

# שירותים ברמה העירונית

מרכז קהילתי גדול – במתחם 1, מיועד ל-10,000 משתמשים (לפי חישוב של 50% מכלל אוכלוסיית היישוב). בנוסף, במידת הצורך מתנ"סים בינוניים בשכונות חדשות, מתנ"סים קטנים/אגפים קהילתיים, בשכונות הוותיקות (שלוחות מתנ"ס נוספות משולבות בבתי הספר).

שירותי רווחה – כדוגמת מרכזים טיפוליים, אוטיסם, מרכז יום לקשיש מוגבלים/תשושי נפש, מסגרות דיור חוץ ביתיות, מע"ש – ברמה כלל עירוניים, על פי מדיניות הרשות (ליישוב של 20,000 תושבים נדרש טיפול בכ-500 נפש, 1,000-2,000 מ"ר).

אודיטוריום, ספרייה, מרכז מוזיקה – במתחם 1, תוספות ניתן לשלב בצגרשי בתי ספר, מרכז קהילתי, או במיגרשים סחירים.

מגרש כדורגל – לכל 20,000 תושבים. (אופציות- מתחם ספורט ונופש שטח 59).

בריכת שחייה – מתחם 1 (אופציות- מתחם ספורט ונופש תא שטח 59, מלון, פנימייה מגרש 400).

מגרש טניס – מתחם 1 (אופציות- מתחם ספורט ונופש תא שטח 59, פנימייה מגרש 400).

אולם כדורסל – קיימים בצמוד לבתי הספר (מתחם 1, רובע 11, גמלא, נופי גולן) (אופציות- לשלב היכל ספורט במגרש 400 – רובע 12, במקום אולם יחד עם שלוחת מתנ"ס).

מגרשי ספורט ומתקני אתלטיקה לשימוש עממי קהילתי – משולבים בבתי ספר/במרחב הציבורי הפתוח.

מתקני ספורט לשימוש עממי קהילתי – משולבים במרחב הציבורי הפתוח.

תחנת משטרה – תחנה קטנה עד בינונית (3-2.5 דונם), מתחם 1.

תחנת מגן דוד אדום - תחנה קטנה עד בינונית (2-1 דונם) - מתחם 1.

תחנת כיבוי אש - תחנה קטנה עד בינונית (2-1.5 דונם) - מתחם 1.

# מתחם 1- קריית חינוך (ג/14123, ג/11500)



# מתחם 1- מכללה- אזורי, על יסודי- עירוני ואזורי, יסודי- עירוני

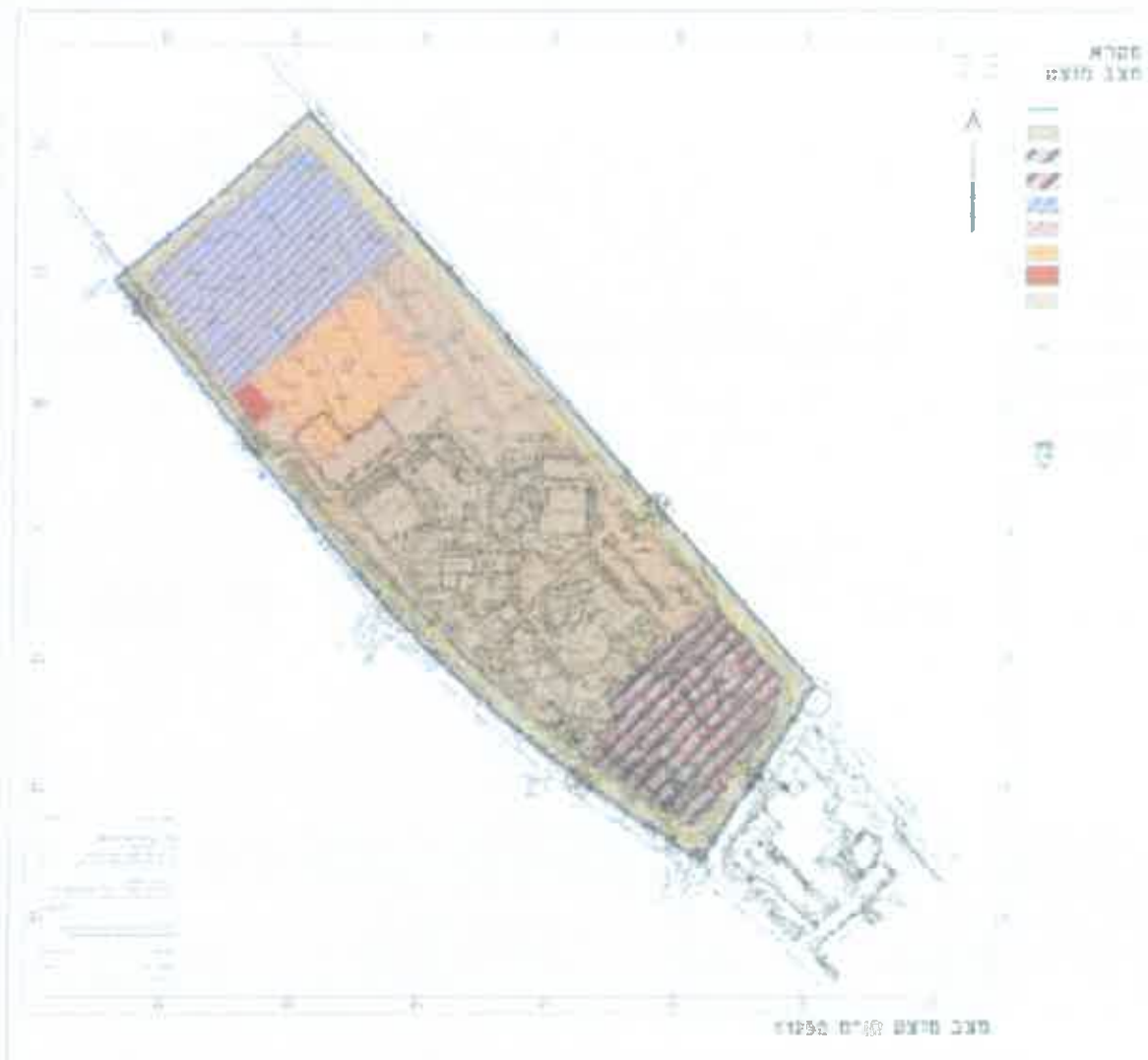
תאי שטח	שטח (דונם)	שטחי בנייה (עיקרי)	שימושים כיום:
מבני ציבור	135	33,700	אוחלו- פיסגה (כ- 80 דונם) בי"ס גמלא (כ-20 דונם) בי"ס "נופי גולן" (כ- 26 דונם) מכון לחקר חגולן (כ- 5 דונם)
		15% תכסית 3 קומות	



## מתחם 1- מבני ציבור

תאי שטח	שטח (דונם)	שטחי בנייה	שימושים כיום:
411 (17437/ג)	25		<p>רוב השטח פנוי למעט מבנים:                      1. שעלי תורה                      2. משטרה</p>
410 (17437/ג)	11.9		מועצה אזורית גולן
מבנים לשירותים רפואיים (11499/ג)	3.8	2,850	קופ"ח כללית

# מתחם 1- מרכז איתן (ג/20013)



## מתחם 1 - מרכז איתן

תאי שטח	שטח (דונם)	שטחי בנייה (עיקרי)	שימושים כיום:
400	51	8,200	קאנטרי אולם ספורט מועדון נוער, בית הקשיש מגרש טניס בריכה
			אולם תרבות ספרייה, מרכז קהילתי מוזיאון (עובר לפארק) מרכז הפעלה- פיקוד העורף
401	4.2	4,850 60% תכסית 3 קומות	פנוי

מבני ציבור/פארק קצרין העתיקה, א. תעשייה

פארק קצרין העתיקה, כ-70 דונם סה"כ, בתוכם  
1,250 מ"ר שטחים למטרות ציבוריות.  
אזור תעשייה קצרין- 1.6 דונם, כ-2,000 מ"ר  
לבניה.

## שטחים פתוחים – עירוני/אזורי

”קצריחיים” - כ- 25 דונם

פארק המשפחה - 17.5 דונם (בתוך רובע 12)

פארק קצרין העתיקה -

פארק עירוני - 900 דונם

א. תעשייה – 267 דונם (בחלקם מיועדים לפארק

המוטורי)

## סיכום:

- חלק מהקרקע למבני ציבור בקצרין- בעיקר בחלקו הצפוני של היישוב, מיועדים לשירותי ציבור ברמה האזורית, הנ"ל חשוב ומדגיש מעמדה של קצרין כבירת הגולן.
- מתוך הבדיקה שנערכה במהלך הכנת הפרוגרמה נמצא שמצאי הקרקע לצורכי ציבור עונה על הדרישות כיום ואף לא נראה שצפוי להיות קיים מחסור בעתיד.
- יחד עם זאת, יש צורך למצות שטחי בניה במגרשים הלמבני הציבור, על מנת לממש פוטנציאל קיים והתאמה לנדרש בעתיד וכן להשלים חוסרים הקיימים כיום, כמצויין למטה.
- משיחה עם מנהל הנמתני"ס עולה שיש להוסיף שטחים/מתחמים למבני נוער- מצאי הקרקע קיים אך המבנה בפועל קטן (מתייחס למבנה של תנועת "הצופים").
- משיחה עם מנהל הנמתני"ס עולה שיש להוסיף שטחים/ מתחמים למועדון ומרכז יום לקשיש, שתי הפונקציות פועלות כיום במבנה ברובע "אפק". הדרישה רלוונטית בייחוד לאור המגמה העולה לפיתוח מרכזים אלו ברמה האזורית. בחירת המיקום תצטרך להיות בהתאם לפרוגרמה שתערך (כיום מיועד מקום בשולי רובע 10, אך ייתכן שיש למקם יחד עם פונקציות אזוריות- במתחם מבני הציבור, מרכז איתן)
- במתחם 3 נראה שחסרים בתי כנסת, אם כי המענה יכול להנתן במתחם 2 וברובע 11. יש לשים לב שעל פי התדריך, ההמלצה כיום היא לא לייעד מגרש, אלא להגדיל שטחי בניה.
- כלל אצבע – נדרש בית ספר על יסודי לכל 10,000 תושבים, קצרין כיום מונה כ-8,000 תושבים, ויש בה תיכון ממלכתי ואולפנה. בנוסף ברובע 12 הוקצה מתחם של 35 דונם לבית ספר על יסודי נוסף.
- כלל אצבע – נדרש בית ספר יסודי לכל 4,000-2,600 תושבים, כיום פועלים ביישוב שני בתי ספר יסודיים.
- מבחינת מערכת החינוך, יש לשים לב שהמערכת הנה אזורית ויש להתייחס לדרישות בהתאם, מצאי הקרקע קיים ומספק.
- מתני"ס- מרכז רובעי תרבות עירוני במרכז איתן, בשכונות ניתן ורצוי למקם אגפים קהיליים. בנוסף, ניתן יהיה להוסיף שלוחות ברובעים החדשים המרוחקים יותר.
- מרכז ספורט עירוני/ שירותים איזוריים קיים במרכז איתן וב"נופי גולן". מתוכנן מתחם ספורט עתידי נוסף בפארק העירוני - בין רובע 12 לרובע 13.
- ספריה רובעית- במרכז איתן ובנוסף ניתן יהיה להוסיף בבית ספר על יסודי עתידי.
- מוסדות בריאות, כיום קיים מענה ובעתיד ניתן להוסיף מרפאות ברובעים החדשים.