

17/01/2024

לאשר את התכנית

06/03/2024

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



# רובע מגורים חדש במועצה המקומית ע'ג'ר

נספח פרוגרמתי

תמ"ל 1099

מאי 2023



## תוכן עניינים

פרוגרמה לרובע מגורים חדש למועצה המקומית ע'ג'ר ..... 3



1. מאפייני האוכלוסייה ..... 3

2. גודל משק הבית ושיעור השנתון ..... 3

3. מבנה הבעלות על הקרקע ושיעור המימוש ..... 4

4. קיבולת המגורים בתוכנית ותחזית האוכלוסייה ..... 4

5. הפרוגרמה ..... 4



א. רוח המקום ..... 4

ב. פרוגרמת מבני ומתקני הציבור ברובע החדש ..... 6

ג. פרוגרמת שטחים פתוחים וספורט ..... 8

ד. מסחר תעסוקה תעשייה ומלאכה ..... 8

6. סיכום ..... 9





## פרוגרמה לרובע מגורים חדש למועצה המקומית ע'ג'ר

המועצה המקומית ע'ג'ר זקוקה להרחבת אזורי המגורים, על רקע גידול היישוב ומצוקת הדיור המתפתחת בו. התוכנית שבנדון מרחיבה את הישוב באמצעות רובע מגורים חדש.

### 1. מאפייני האוכלוסייה

המועצה מונה 2,713 תושבים (אתר מאגרי המידע הממשלתיים, 2020). שיעור הגידול השנתי הממוצע בין השנים 2010-2017 במועצה עמד על 2.2% (למ"ס, 2010-2017), רובו המוחלט כתוצאה מריבוי טבעי.

תושבי היישוב משתייכים לפלג העלאווי ומנהלים אורח חיים חילוני. יחד עם זאת, במישור הפרטי אורח החיים בישוב כולל מאפיינים שמרניים המתבטאים בחלוקה מסורתית בין תפקידי הגבר והאישה. כמו כן, גיל הנישואין של נשים עומד על כ-20 ושל גברים על כ-24.

נכון לשנת 2018 מספר הדירות למגורים בע'ג'ר, לפי מרשם מבנים ודירות במאגר המידע הממשלתי, עמד על 405. לפיכך, גודל משק הבית במועצה עומד על 6.7 נפש בקירוב. ערך זה של גודל משק בית גבוה בהשוואה לממוצע הארצי במגזר הערבי, העומד על 4.52 נפש (למ"ס, 2017), ונובע בין השאר, ממחסור בקרקע לבנייה למגורים.

### 2. גודל משק הבית ושיעור השנתון

על פי המלצת המדריך העדכני להקצאת שטחים לצרכי ציבור, גודל משק הבית הממוצע במגזר הערבי עומד על 4.52 נפשות. על פי נתוני הלמ"ס (לוח 5.1 משקבי בית לפי גודל

משק בית, דת וקבוצות אוכלוסייה), גודל משק בית ממוצע במגזרי המיעוטים עומד על 4.55 נפשות (לא כולל משקי בית של נפש אחת בלבד) גודל משק הבית באוכלוסייה הערבית עומד על 4.79 (לא כולל משקי בית של נפש אחת בלבד).

אוכלוסיית ע'ג'ר הינה אוכלוסייה חילונית, שיעור הנשים העובדות בחברה הערבית נמצא במגמת עליה, כמו גם רמת ההשכלה של הנשים. לפיכך, צפוי כי גודל משק הבית במתחם החדש, בוודאי לאורך זמן, לא ידמה לגודל משק הבית באוכלוסייה הערבית הכללית, לא כל שכן, למאפייני האוכלוסייה הנוכחית ביישוב.

חשוב לציין, כי בחברה הערבית, לא נהוג שהורים מבוגרים יתגוררו בגפם, כלומר גודל משק הבית מושפע גם מהעובדה שהוא כולל לא רק את המשפחה הגרעינית, אלא יותר מדור אחד בחלק מהמקרים. כיום, שיעורה של אוכלוסיית הקשישים באוכלוסיית ע'ג'ר נמוך



יחסית, אולם הוא צפוי לגדול בעשורים הקרובים. לפיכך, חיזוי האוכלוסייה במתחם החדש יתבסס על גודל משק בית ממוצע של 4 נפשות.

על פי הנחיות המדריך שיעור השנתון במגזר הערבי עומד על 2.6%. שיעור השנתון הממוצע באוכלוסייה הנוכחית בגילאי 0-15 עומד על 2.19%. כמו כן, לא ניכרת מגמת קיטון בשיעור השנתון באוכלוסייה. לאור נתונים אלה, שיעור השנתון לגילאי 0-19 יעמוד על 2.2%.

### 3. מבנה הבעלות על הקרקע ושיעור המימוש



כלל הקרקעות בשטח התוכנית הן קרקעות שטרם הוסדרו במסגרת רישום המקרקעין בישראל. הקרקעות מצויות בידיים פרטיות ושיעור המימוש של הבנייה למגורים בעיקר, נגזר מרצונו של בעל הקרקע לממש את הבנייה למגורים. מודל זה של קצב מימוש התלוי ברצונו של בעלי קרקעות פרטיים נפוץ מאוד במגזר הערבי בישראל והוא מביא לשיעורי מימוש נמוכים. עם זאת, יש להבטיח כי גידול האוכלוסייה יקבל מענה ישים בתחום התוכנית המוצעת, במיוחד על רקע הביקוש האצור למגורים. לפיכך, שיעור המימוש בפרוגרמה יעמוד על 65%, גבוה משיעורי המימוש הידועים בחברה הערבית.

### 4. קיבולת המגורים בתוכנית ותחזית האוכלוסייה



לאור האמור לעיל, קיבולת המגורים הנומינאלית בישוב תעמוד על 1,705 יחידות דור, מתוכן 1,300 ברובע החדש. תחת הנחת שיעור מימוש של 65%, ברובע החדש תחושב הפרוגרמה לתוספת של 845 יח"ד. תחזית האוכלוסייה ברובע החדש תעמוד על 3,380 נפש ותחזית האוכלוסייה בכלל היישוב תעמוד על 5,000 נפש. גודל השנתון הממוצע לפי נתונים אלה יעמוד על 75 נפש ברובע החדש ו-110 נפש בכלל הישוב.



מיקום	מס' יח"ד נומינאלי	מספר יח"ד ריאלי
רובע ותיק	405	405
רובע חדש	1,300	845
סה"כ	1,705	1,245

### 5. הפרוגרמה

#### א. רוח המקום



בע'ג'ר קיים מערך שירותי ציבור הממוקם בליבת הישוב הקיים. המרכז ממוקם טופוגרפית בנקודה גבוהה, וניתן להשקיף ממנו הן על כיכרותיו ורחובותיו הראשיים והמקושטים של הכפר, והן על הטיילת לאורך שמורת הטבע והוואדי הדרמטי של נחל שניר (חלקו המצוי



כלים לקבלת החלטות פיתוח

מעבר לגבול ישראל-לבנון). מרכז זה מהווה את הלב הפועם של הקהילה. יש בו מקומות שהייה רבים, כגון אזורי ישיבה ותצפית לאורך הטיילת וגן השלום, המהווה אתר ביקור בפני עצמו והוא כולל אזורי ישיבה מקורים, גינות מטופחות, גן משחקים ומדשאות קטנות. הכפר מטפח מאוד את המרחב הציבורי, ונוטע בו אביזרי נוי רבים. תשומת לב מיוחדת מוקדשת לחזות המבנים, צבעוניותם המודגשת ולניקיון מוקפד של המרחב הציבורי.



**ב. פרוגרמת מבני ומתקני הציבור ברובע החדש**

שרות	סוג מוסד	סה"כ קיבולת נדרשת	סה"כ הקצאה נדרשת בתחום (התוכנית דונם)	הערות
חינוך	מעון יום	6 כיתות (20 ילדים בכיתה)	3	להטמעה כשרות שכונתי בלפחות שלושה אשכולות ובחלקים שונים של התוכנית.
	גן ילדים	7 כיתות (30 ילדים בכיתה)	3.5	להטמעה כשרות שכונתי בלפחות שלושה אשכולות ובחלקים שונים של התוכנית.
	בית ספר יסודי (א' ו')	18 כיתות (27 ילדים בכיתה)	9	בית ספר מטיפוס A על פי המדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור.
	בית ספר יסודי - חינוך מיוחד	1 כיתה (10 ילדים בכיתה)	ללא	כיתות לחינוך המיוחד ישולבו במוסדות החינוך הכלליים
	בית ספר על יסודי (ז'-יב')	17-24 כיתות (27 ילדים בכיתה)	18	לבית ספר מטיפוס A, הכולל חרבה לקליטת ילדים מהרובע הישן. וכולל שטח ייעודי למתקני ספורט.
	בית ספר על יסודי - חינוך מיוחד	1 כיתות (10 ילדים בכיתה)	ללא	כיתות החינוך המיוחד ישולבו במוסדות החינוך הכלליים
בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	ללא סף כניסה	ללא	מוצע לשלב מענה במסגרת שטח למרפאה
	מרפאה שכונתית	מרפאה בינונית 300-500 מ"ר	ללא	לשילוב בשטח סחיר
	מרכז תרבות וקהילה	1	1	לשילוב במרכז הישוב
תרבות	מועדון נוער	ללא סף כניסה	0.3 דונם, 400 מ"ר בנוי ברטו	ניתנה הקצאה עם חרבה לטובת מתן מענה גם לרובע הוותיק. מוצע לשלב עם שטח ספורט או שצ"פ צמוד.
	בית תפילה	ללא	-	קיים ברובע הוותיק בשימוש מועט. מוקצה שטח במסגרת חרבה בלבד.
דת	בית עלמין	קיים בית עלמין ברובע הוותיק	-	-
	בית עלמין	-	-	-
ספורט	-	-	-	ליישוב אין סף כניסה למתקני ספורט אך קיים בו מגרש כדורגל. מומלץ לשלב מתקני ספורט בשטח מוסדות החינוך החדשים.



שורת	סוג מוסד	סה"כ קיבולת נדרשת	סה"כ הקצאה נדרשת בתחום (התוכנית (דונם)	הערות
שורת חירום	מרכז שיטור קהילתי	1 נקודת משטרה	סה"כ הקצאת קרקע לחירום: 1 דונם. פירוט זכויות בנייה: <u>נקודת משטרה:</u> 500 מ"ר בנוי ברוטו.	היישוב מרוחק ולכן על אף שאין סף כניסה למוסדות חירום, מומלץ להקצות לכך שטח. מומלץ להצמיד לצירים ראשיים. ניתן לשילוב במרכז סחיר.
	מגן דוד אדום	1 תחנה קטנה עם חנייה לשני אמבולנסים	<u>מגן דוד אדום:</u> 200 מ"ר בנוי ברוטו+חצר.	
	כיבוי אש	1 תחנה קטנה	<u>תחנת כיבוי אש:</u> 180 מ"ר בנוי ברוטו	
מרחב ציבורי פתוח	סף הבית הירוק	מגרשי שצ"פ ייעודיים באזורי המגורים, צמודי דופן לשטחים בייעוד מבני ציבור	17	הקצאת מינימום של 5 מ"ר לנפש (מתוך כ-10 מ"ר), ניתן להרחיב.
	סף הבית תפקודי	מענה הנכלל בייעוד משולב של מגרשים ציבוריים: שצ"פ ומבני ציבור.	3.4	הקצאת מינימום של 1 מ"ר לנפש, ניתן להרחיב.
	התשתיות העירוניות ירוק	מענה מרוכז לשטח כלל רובעי במסגרת של שצ"פ מרוכז	6.0	הקצאת מינימום של 1.8 מ"ר לנפש, ניתן להרחיב. מוצע לשלב עם מתקנים כלל יישוביים.
	התשתיות העירוניות תפקודי	ייתן במסגרת של שצ"פ מרוכז לאורך ציר הנחל בתוכנית.	7.4	הקצאת מינימום של 2.2 מ"ר לנפש. ניתן להרחיב.
	<b>סה"כ הפרשות למבני ציבור</b>		<b>35.8</b>	
<b>סה"כ שטחים פתוחים במרחב הציבורי</b>		<b>34</b>		הקצאת מינימום, ניתן להרחיב
<b>סה"כ הפרשות לצרכי ציבור</b>		<b>69.8</b>		



### ג. פרוגרמת שטחים פתוחים וספורט

ע'ג'ר הוא יישוב מבודד למדי, המוקף בשטחים פתוחים וחקלאיים. בתוך הישוב קיימים שטחים ציבוריים פתוחים ומתקני ספורט; טיילת לאורך החצבני, גן השלום, השדרה הראשית והכיכרות המקושטות. שטחם של בתי הספר כולל מתקני ספורט ברמה גבוהה, כגון מגרש משולב, מגרש מיני פיץ' ומגרשים מקורים. יחד עם זאת, הם בנויים בצפיפות יחסית. לפיכך הפרוגרמה מקצה שטח של כ-10 מ"ר לנפש ברובע החדש, על פי הנחיות המדריך (מנהל התכנון, 2018) מתוכם 5 מ"ר כשטח המוצע לתשתית ירוקה בתחום נגישות של עד 1 ק"מ מכל מגרש מגורים. להקלה על הנגישות, מוצע למקם גנים ציבוריים פתוחים בסמוך לאשכולות גני הילדים. בסה"כ על פי שיעור מימוש של 65%, יש להקצות 34 דונם מינימום בשטח הרובע החדש. יש להקצות מחצית מהשטח בסמוך לשכונות המגורים ובסמוך לשירותי המסחר והתעסוקה.



בנוסף, בתחום התוכנית עוברת רצועת נחל הסרוד. מוצע לייצר רצועת פנאי/תיירות לאורך קו המים, עם קצוות פתוחים במטרה לאפשר נגישות גבוהה לדרכים ראשיות ומסלולים המשכיים מחוץ לגבול התכנית.



### ד. מסחר תעסוקה תעשייה ומלאכה

בשנת 2016 היו בע'ג'ר 956 שכירים ו-67 עצמאיים. בסה"כ 1,023 מתוך אוכלוסייה בת כ-2,600 נפש באותה שנה. שיעור האוכלוסייה העובדת עמד אפוא על כ-40%. רובם המוחלט מיומם מחוץ לכפר. מגמה זו אינה צפויה להשתנות באופן מהותי בטווח היעד של התוכנית, שכן מדובר ביישוב קצה, מבודל. לפיכך תעסוקה ומסחר צפויים לתת מענה לנדרש במסגרת סף הכניסה היישובי בעיקר.



נכון להיום, בכפר אין כמעט שירותים מסחריים למעט חנויות אחדות בשכונות המגורים. כמו כן, מוקדי התעסוקה היחידים ביישוב הם שירותי הציבור ובתי מלאכה יחידים. מוצע אפוא לתכנן במסגרת הרובע החדש גם מרכז מסחרי וגם שטחי תעסוקה, זאת על אף שקיים שטח גדול ביעוד לתעשייה בחלק הוותיק של הישוב. שטחי התעשייה המאושרים כמעט ולא נוצלו מאז שאושרו, ייתכן על רקע מבנה הבעלות על הקרקע. מוצע אפוא לנצל את מהלך האיחוד והחלוקה שיתקיים על שטחי הרובע החדש ולאפשר גם מימוש של שטחי תעסוקה, תעשייה ומלאכה וכד' בהיקף מותאם במסגרת הקו הכחול של התוכנית.



אומדן היקף המועסקים בכלל היישוב, עפ"י שיעור מימוש של 65% ברובע החדש, צפוי לעמוד על כ-2,000 נפש. תחת הנחת מועסקים בשירותים מקומיים בהיקף של עד 10%



ושיעור מיוממים/עובדי תיירות של 50%, יש לתכנן את השירותים בהתאמה לכ-800 מועסקים בתחומי הישוב, מעבר לפועלים בשירותי הציבור למיניהם. בהנחת 40 מ"ר למועסק ברוטו יידרשו כ-**32,000 מ"ר** בנויים לתעסוקה, תעשייה ומסחר, בנוסף על מוקדי התעסוקה של שירותי הציבור. מומלץ לתכנן לאורך רחוב ראשי, ברובע החדש, בייעוד קרקע מעורב של תעסוקה ומסחר או לחלופין במסגרת מוקד המקושר בציר ראשי לישוב ותיק.

## 6. סיכום

הישוב ע'ג'ר הוא יישוב קצה קטן, שקהילתו מוסלמית-עלאוויית. זהו ישוב קהילתי במהותו, המנהל אורח חיים חילוני, ומקיים מוסדות פיקוח וניהול חברתיים פנימיים, שלהם ממשק צמוד עם הגורמים הפורמליים במועצה. לאור זאת, כוללת הפרוגרמה לשטחי ציבור, צרכי ציבור ושירותים נלווים לטובת האוכלוסייה המקומית בלבד.

