

עקרונות תכנון עבור הכפר אבו נואר



עקרונות תכנון עבור הכפר אבו נואר

1. מטרת התכנית

מטרות התכנית היא להציע פתרון תכנוני עבור תושבי הכפר הבדואי אבו נואר, אשר יענה על צורכיהם ויאפשר להם קיום בכבוד ובכפוף לערכים של צדק ושוויון. יעדי התכנית כוללים הסרת איום ההריסה על מבנים בכפר, הסרת האיום על פינוי כפוי של התושבים למקום אחר ויצירת אפשרות לבנייה ולפיתוח חדשים.

התכנית מציעה דרכים למתן שירותים בסיסיים לתושבים, בעיקר בתחומי החינוך והבריאות; ולהקמת תשתיות חיוניות של חשמל, מים, ביוב ודרכים. התכנית שואפת לאפשר לתושבים להמשיך בעיסוק המסורתי בגידול צאן, אך במקביל ליצור מקורות תעסוקה ופרנסה חדשים.

תכנית זו שואפת להתמודד עם הניסיונות הכושלים של הרשויות בעבר, אשר סברו כי העברת הקהילות הבדואיות לאיתור חדש וריכוזן בו יהוו עבורן פתרון תכנוני הולם.

2. מאפייני ההתיישבות הבדואית ממזרח לירושלים

ההתיישבות הבדואית ממזרח לירושלים מאורגנת לרוב במקבצי מגורים משפחתיים או במקבצים המשותפים לכמה משפחות שקיימים ביניהן יחסי קרבה. העיקרון הראשי המכתיב את הפריסה המרחבית של מקבצי המגורים הוא שמירה על הפרטיות ולפיכך ישנו מרחק גדול בין אזורי המגורים של המשפחות השונות. גם בארגון הפנימי של התחום המשפחתי נהוג להקפיד על הפרדה בין התחום הציבורי, המשמש גם אורחים, לבין התחום הפרטי השייך רק למשפחה הקרובה.

הדאגה לצנעת הפרט, ההפרדה הפיזית בין מתחמי המגורים המתחייבת ממנה, וכן הצורך במרחב גדול ופתוח יחסית לגידול העדרים – כל אלה הובילו במקור לנטייה של ההתיישבות הבדואית להיות מפוזרת במרחב. מאפיין זה של ההתיישבות הבדואית נפגע לאורך השנים בשל פיתוח נרחב ובניית תשתיות שלא נועדו לשרת את האוכלוסייה הבדואית, אלא בעיקר את ההתנחלויות הישראליות ואת בסיסי הצבא שהוקמו באזור. אלה הביאו לסגירת שטחים נרחבים בפני הבדואים ומניעת השימוש בהם, הן לצורכי מגורים והן לצורכי מרעה וחקלאות.

בשל סירוב הממסד להכיר בהתיישבות הבדואית שממזרח לירושלים ולהסדירה מבחינה תכנונית, תושבי הכפרים הבדואים באזור, לרבות תושבי אבו נואר, סובלים ממחסור בתשתיות חיוניות ובגישה לשרותים בסיסיים.

בהעדר פיתוח של מקורות תעסוקה על ידי הממסד, ובמציאות שבה השטחים שבהם ניתן לגדל עדרים ולרעות אותם הולכים ומצטמצמים, הכפרים הבדואים שממזרח לירושלים, ובכלל זה אבו נואר, סובלים משיעורי אבטלה גבוהים.

תוצאה ישירה נוספת של העדר ההכרה התכנונית בכפר אבו נואר ובקהילות בדואיות אחרות באזור היא האיום המתמיד בהריסת מבנים, בעקירה ובפינוי כפוי. בהעדר תכנית סטטוטורית לכפר, כל המבנים שבו נחשבים בלתי חוקיים בעיני הרשויות, ולרובם הוצאו צווי הריסה.

3. אבו נואר - רקע

תושבי הכפר אבו נואר הם בדואים בני שבט הג'האלין שגורשו מישראל אל הגדה המערבית בתחילת שנות החמישים. בהגיעם לגדה המערבית החלו לחפש מקומות בהם יוכלו להמשיך ולקיים את אורח החיים המסורתי, המבוסס על רעיית עדרים וגידול צאן. חלקם הגיעו לאזור הספר שממזרח לירושלים, ובהסכמת בעלי הקרקע, קבעו בו את מקום מושבם.

אחרי כיבוש הגדה המערבית על ידי ישראל הוקמו בסמוך לאבו נואר ההתנחלויות מעלה אדומים (1975) וקידר (1992). בסמוך לכפר הוקם מחנה צבאי. בשנת 1997 הוקם על ידי ישראל הכפר ערב אל ג'האלין (אל ג'בל), בכדי לשכן בו תושבים בני שבט הג'האלין שפונו משטחים שיועדו לבניית שכונות חדשות של מעלה אדומים.

הבחירה של תושבי אבו נואר להתיישב במקום נבעה מתנאי השטח אשר אפשרו גישה לאדמות מרעה ולמקורות מים וכן הקרבה למרכזים כפריים ועירוניים בהם היתה גישה לשווקים המקומיים וכן התאפשרה גישה לשרותי בריאות, חינוך ועוד.



חלק ממבני הקהילה.

4. המצב הקיים באבו נואר

ארבע המשפחות השונות שאליהן משתייכת אוכלוסיית הכפר מפוזרות במרחב בהפרדה מסוימת זו מזו. המבנים באבו נואר הינם מבנים ארעיים קלים, הדרכים הן דרכי עפר משובשות הקשות לנסיעה בכל עונות השנה, כך שהגישה אל הכפר מוגבלת למדי ובוודאי שאין בה תחבורה ציבורית כך שנדרשת הליכה ברגל דרכי הכפר אל הדרך הראשית.

תעסוקה: תושבי אבו נואר מסתמכים על שני מקורות הכנסה עיקריים: גידול עדרים ועבודה חיצונית שכירה בסביבה. חלק קטן מהנשים עובדות בחינוך בכפר. בכפר ישנן מספר יוזמות כלכליות נקודתיות שלהן פוטנציאל לשפר את יכולת התעסוקה ואת ההכנסה של התושבים כמו למשל מתפרה, מפעל קטן לייצור חלב ומספרה.

חינוך: בכפר ישנם שני גני ילדים. בתי הספר היסודיים נמצאים אחד בואדי אבו הינדי והשני באל ג'בל, תלמידי התיכון לומדים באל עזרייה.

בריאות: בכפר אין שירות רפואי קבוע. מרפאה ניידת מגיעה למקום פעמיים בחודש. שרותי בריאות שוטפים ניתנים באל עזרייה. במקרי חירום צריך לנסוע לבתי החולים ביריחו או ברמאללה.

נגישות: דרך מס' 3982 המובילה להתנחלות קידר החדשה, שנשללה לפני מספר שנים, פגעה באופן משמעותי בתושבי אבו נואר. הדרך תוכננה ונסללה תוך התעלמות מהקהילה ומצרכי. כך, שהיא עוברת בתוך המרחב הבנוי של הקהילה ומייצרת הפרדה פיזית בין אזורי המגורים. יתר על כן, הדרך פוגעת בנגישות לשטחי המרעה משום שהיא יוצרת חיץ פיזי המקשה על המעבר אל אזורי המרעה כמו גם אל בית הספר בואדי אבו הינדי. המעבר הבטוח היחידי האפשרי הוא בתוך צינור של מעביר מים, העובר מתח תלכביש וקוטרו מטר אחד בלבד.

סביבה: כמו הכפר אל ג'בל, גם אבו נואר נמצא בסמוך לאתר הפסולת אבו דיס, היוצר מטרדי ריח קשים, בעיקר בלילה, בעיות במערכות הנשימה.



דרך 3982, המובילה להתנחלות קידר החדשה, שנשללה לפני כמה שנים, גרמה נזקים רבים לתושבי אבו נואר.

5. חלופות תכנוניות

לכל מי שמודע למצבן של הקהילות הבדואיות ממזרח לירושלים ברור, כי נדרש עבורן פתרון מערכתי. פתרון כזה יכול לבוא בשלושה כיוונים שונים במהותם ובתפיסתם: 1. המשך המצב הקיים, שבו אין הכרה ביישובים ויש פגיעה עמוקה ומתמשכת בזכויותיהם של התושבים; 2. העברה בכפייה למקום מגורים אחר, תוך שינוי רדיקלי באורח החיים של התושבים; 3. הכרה בקהילות ובצרכיהן והסדרה תכנונית במקום שבו הן שוכנות כיום, במטרה להביא לשיפור משמעותי במצבן ותוך כיבוד אורח חייהן.

א. המשך המצב הקיים מייצר פגיעה בזכויות הבסיסיות ביותר של התושבים הבדואים. כתוצאה מאי ההכרה בכפר, תושביו לא יכולים לבנות באופן חוקי את בתי המגורים ואת מבני הציבור ואינם יכולים להתחבר לתשתיות חיוניות. האיום היומיומי של הריסות מבנים וההליכים המשפטיים המנסים למנוע אותן מותירים את התושבים בחוסר ודאות מתמשכת. מצב עניינים זה מוביל באופן ישיר ובלתי נמנע לרמת דיור נמוכה, לבעיות בריאות ולבעיות סביבתיות ולאספקת שירותים ציבוריים בסטנדרט נמוך מאוד. המשך המצב הקיים לא יאפשר לקהילות הבדואיות לבנות את יישוביהן באופן מושכל ומתוכנן. התוצאה תהיה שהמציאות המרחבית והפיזית תיקבע על ידי מהלכים אקראיים ובלתי מתוכננים, שיבואו בניסיון לתת מענה לצרכים הדמוגרפיים והכלכליים של התושבים. הבנייה הספונטנית והבלתי מתוכננת תחריף את החיכוך בין התושבים לבין הרשויות וצפויה להקשות מאוד גם בהמשך על תכנון מושכל, עקב קביעת עובדות בשטח בלתי ברירה ובאופן שעלול לסכל מימוש של צרכים תכנוניים בראייה רחבה והוליסטית.

ב. העברה בכפייה

ניסיון העבר מראה כי מהלך של ההעברה בכפייה (אשר גם אם רשמית נעשה בהסכמה, בפועל, לרוב הוא נעשה מחוסר ברירה) לא מיטיב עם האוכלוסייה ומחולל בקרבה משבר גדול, במיוחד כאשר התכנון שנעשה עבורה לא עונה על צרכיה ותפיסת עולמה. הדוגמה של כפר הג'האלין, אל ג'בל, שם הוקם יישוב חדש בשולי אל עיזרייה ובסמיכות מיידית לאתר פינוי פסולת פעיל, ממחישה היטב את הכישלון המובנה במהלכים כפויים. על כך ראה בהרחבה בדו"ח - <http://bit.ly/1Sxwb23>

ג. הכרה ותכנון מותאם

חלופה זו תייצר הכרה בכפרים הבדואים תוך תכנון והסדרה של מרחביהם וניתוב פיתוחם על פי עקרונות תכנון ופיתוח מקצועיים. התכנון יותאם לתרבות ולדפוסי החיים של הקהילות, יאפשר פיתוח ויגדיר קרקעות לבנייה ושטחים לשימור.

הערכת החלופות

טובת האוכלוסייה וקידום היכולת שלה להתפתח ולשגשג מחייבים לבחור בחלופה של הכרה ותכנון מותאם. שני הפתרונות האחרים יפגעו קשות בזכויותיהם של התושבים הבדואים ולא יאפשרו להם לקיים חיים על פי עקרונות הצדק והשוויון.

לפיכך, כל מהלך תכנוני שאינו מביא בחשבון את מרכיבי החיים של הבדואים ותרבותם, ואשר אינו משתף את התושבים עצמם בתכנון המרחב, נדון מראש לכישלון.

6. עקרונות-על לתכנון

א. שיתוף הקהילות בקביעת עתידן ובעיצוב המרחב

תכנון נכון רואה בתכנית אמצעי לשיפור תנאי חייהן ורווחתן של קהילות. מתבונה זאת נגזר שהתכנון חייב להיעשות בשיתוף עם התושבים. יתר על כן, שיתוף ציבור כבר בשלבי התכנון הראשוניים מבטיח סיכויי מימוש גבוהים מאוד לתכנית אחרי אישורה. בהתאם לכך, התכנון המוצע במסמך הנוכחי נעשה יחד עם תושבי אבו נואר. בשנים האחרונות נפגשנו פעמים רבות עם תושבי הקהילות, גברים ונשים כאחד, ו"תרגמנו" לשפה תכנונית את רעיונותיהם ואת תפיסת המרחב הייחודית שלהם.

ב. היישוב הבדואי

אנו מציעים להכיר בכפר הבדואי כסוג התיישבות ייחודי, בעל מאפיינים תרבותיים ומרחביים מובהקים, בדומה לצורות התיישבות אחרות כמו הקיבוץ, היישוב הקהילתי, מושב העובדים או המושב השיתופי. ממש כשם שבצורות יישוב אלה עקרונות ההתארגנות החברתית, הערכים המרכזיים וההסכמות החברתיות מכתובים את עיצוב המרחב הפיזי ואת פריסת שימושי הקרקע בו, כך גם בכפר הבדואי. יש אפוא צורך להתחשב בהיגיון הפנימי של היישוב הבדואי ולתכנן אותו על בסיס הבנה מעמיקה של היגיון חברתי-תרבותי זה.

בהתאם לכך, התכנון צריך לשמור על צפיפות בינוי נמוכה האופיינית ליישובים כפריים-חקלאיים ואשר הולמת את דפוסי המחיה והתרבות של התושבים. מרכיב מהותי נוסף הוא התעסוקה והפרנסה, אשר בעת הנוכחית מתבססות בעיקר על גידול הצאן. לפיכך, התכנון צריך לאפשר את קיום כל המרכיבים של גידול הצאן, לרבות הגישה אל אזורי המרעה, השינויים העונתיים בשימושי הקרקע, מתקנים לאספקת מים והקמת מבני מחסה לעדרים ולרועים במקומות מרוחקים מהשטח הבנוי של הכפר.

ג. התחשבות באורח החיים הבדואי

תכנון היישובים הבדואים צריך להתאים לתנאי החיים של אוכלוסיית היעד ולצרכיה, תוך מתן מקום לשינויים חברתיים ומרחביים.

הפריסה הפיזית הקיימת של היישובים הבדואים משקפת במידה רבה את אורח החיים ואת המורשת התרבותית המרחבית של הקהילות. העקרונות שמכתיבים הפרדה בין שטחי המגורים של המשפחות השונות, עירוב שימושים בשטחים מצומצמים אך שימוש משותף בשטחים המשמשים לתעסוקה וחינוך – כל אלה מהווים מרכיבים תכנוניים מובהקים אשר לא ניתן להתעלם מהם. תכנון נכון המתבסס על המצב הקיים רואה במאפיינים המרחביים הללו נקודת מוצא ושואף לאפשר את קיומם ופיתוחם.

מרכיב מרכזי נוסף באורח החיים הבדואי שצריך למצוא ביטוי בתוצר התכנוני הוא גידול הצאן - מקור הפרנסה העיקרי והמסורתי. לפיכך דרושה מסגרת תכנונית מרחבית אשר תאפשר לתושבים להמשיך לקיים את רעיית צאן, אך במקביל תפתח פתח גם לעיסוקים נוספים, על פי בחירת התושבים.

7. תכנון הכפר הבדואי - עקרונות תכנון מפורטים

אחת המטרות המרכזיות של התכנון היא ארגון המרחב כדי להבטיח את קיומם של שטחים לשימושים ולתפקודים ציבוריים, וזאת בצד הסדרת שימושי הקרקע הפרטיים. תכנון יישוב יוצר מערך מסודר ויציב של שימושי קרקע שונים, אשר ברובד הבסיסי כוללים: אזורי מגורים, מוקדים של מבני ציבור, אזורי תעסוקה ומסחר, שטחים פתוחים ואזורי חיץ.

תכנון ליישוב בדואי בהתאם להיגיון הפנימי ולמבנה החברתי-מרחבי שלו חייב להתייחס אל אזורי המגורים ואל הפריסה הקיימת כבסיס לכל תכנון מהלך תכנוני עתידי.

מתחמי המגורים

הפריסה הקיימת של מקבצי המגורים מהווה ביטוי ליחסי שכנות וקרבה משפחתית-קהילתית ושומרת על ערכים כמו האינטימיות המשפחתית. התכנית המוצעת כוללת מתחמי מגורים נפרדים למשפחות האב השונות הכוללים שטחי גרעין למימוש עכשווי ושטחי הרחבה לפיתוח עתידי, עד לשנת היעד 2036.

הצפיפות במתחמי המגורים הנוכחיים נמוכה, אך אנו צופים כי מהלכים תכנוניים אסטרטגיים בשיתוף הקהילה יובילו להגדלת הציפוף שתבוא הודות לבנייה צמודת דופן, עיבוי בתוך מרחבי המגורים הפנימיים ותהליכי פיתוח טבעיים של מרחבים מתוכננים ומוסכמים.

ג. קרקע לצורכי ציבור

מרבית תושבי אבו נואר והכפרים הבדואים האחרים ממזרח לירושלים סובלים ממחסור מתמשך בשירותי ציבור. הקצאת קרקע לצורכי ציבור היא לפיכך תנאי לשיפור תנאי החיים של האוכלוסייה הבדואית ורווחתה. יתר על כן, הקמת מבני ציבור נגישים עשויה לייצר שינוי בצריכת השירותים הציבוריים ולהוביל לשינויים מבניים בקהילה. כך, הרחבת חופש התנועה של הנשים תובטח על ידי התאמת הפריסה המרחבית של מבני הציבור.

עירוב של שימושים ציבוריים עם שימושים מסחריים עשוי להגביר את הנגישות של קבוצות אוכלוסייה, ובייחוד נשים, לשירותים ציבוריים ולמקורות תעסוקה.

יש למקם את הפונקציות הציבוריות (מסגד, מרפאה, גן ילדים, בית ספר) בשטחים ציבוריים שיהיו נגישים לכל המשפחות וימוקמו בין מתחמי המגורים. בה בעת, יש לשמור על הפרדת הפונקציות הציבוריות ממתחמי המגורים, כך שהגישה אליהם לא תעבור דרך מתחמי המגורים.

ד. תעסוקה ובסיס כלכלי

כיום הבסיס הכלכלי העיקרי של הקהילות הבדואיות ממזרח לירושלים הוא פעילות חקלאית מסורתית של רעיית עדרים, אשר מתוגבר על ידי עבודת חוץ במקומות שונים ובתפקידים שונים. העדר תשתית כלכלית תעסוקתית ושיעורי אבטלה גבוהים מחייבים פתרונות תעסוקה מקומיים בתוך היישוב, שיאפשרו מגוון מקורות פרנסה חדשים. לפיכך דרוש פיתוח של מקורות תעסוקה חדשים, תוך הבטחת המשך הקיום של ענפי הפרנסה הקיימים, ובעיקר של רעיית הצאן.

התכנית מציעה להקצות שטח לאזור תעסוקה ומסחר, הכולל אפשרות להקמת בתי מלאכה קטנים (כגון מוסך, נגרייה, מסגרייה וכדומה) ומתחם מסחרי, בו יוקמו חנויות שישמשו את התושבים וימשכו אליהם גם קונים מבחוץ. כן מוצע להקים אזור תיירותי, שיכול לשלב תעשייה מקומית זעירה, מסעדות ופונקציות תיירותיות נוספות. התכנית רואה חשיבות רבה במתן אפשרות לקיים את מקורות הפרנסה הקיימים של רעיית הצאן, לפתחם ולשלבם במערך התעסוקה הכולל ביישוב ומתייחסת למרכיב הגישה למרעה.

ה. מערך הדרכים

מערך הדרכים המקומיות ביישובים הבדואים מבוסס על עיקרון מרכזי בתחבורה – היררכיית דרכים. בעוד שהדרכים הראשיות הן ציבוריות לחלוטין ועוברים בהן בני משפחות שונות, הדרכים באזורי המגורים הן פרטיות ומשמשות רק את בני המשפחה.

הדרכים משמשות לא רק על מנת להגיע ממקום למקום, אלא גם לצורך סימון הגבולות בין אזורי המגורים של המשפחות השונות וכן כגבול בין אזורי המגורים לבין האזורים הציבוריים. גם בתכנון עתידי, חשוב לתכנן את מערך הדרכים באופן שיאפשר לו למלא את שלושת התפקידים החשובים שיש במבנה החברתי-המרחבי של היישוב.

התכנית המוצעת מסמנת את הדרך הראשית העוברת באמצע הכפר בין המשפחות השונות, ואת נתיבי הכניסה לאזורי המגורים. הדרכים הפנימיות הן דרכים ללא מוצא. בהקשר של אבו נואר, חשוב לתת ביטוי לקשרים האזוריים בין תושבי הכפר לבין תושבי כפרים אחרים שבהם מתגוררים בדואים משבט הג'האלין: הכפר אל ג'בל ואל וואדי אבו הינדי.

1. שטחים פתוחים

מערכת השטחים הפתוחים תופסת מקום חשוב בתכנון היישוב הבדואי, לאור התפקיד הכפול שהיא ממלאת: מתן מענה לצרכים של התושבים בשטחים ירוקים, מצד אחד, והתוויית הגבולות בין שימושים פרטיים וציבוריים ובין מתחמים שונים, מצד שני. לאור זאת, התכנון צריך להקצות שטחים פתוחים שכונתיים המיועדים לשימוש ציבורי, בצד שטחים פתוחים ברמת המתחם, אשר משמשים כמעין חיץ, שטחי מעבר ולצורך חקלאות מקומית.

השטחים הציבוריים ברמה המתחמית צריכים לכלול גינות משחק, מגרשי ספורט ושטחים פתוחים לשימושים שונים, כגון גינות ירק. השטחים הפתוחים בין מתחמי המקבצים ישמשו גם לחקלאות ולמרעה בעת הצורך

2. מרעה

התכנון חייב לאפשר גישה לאדמות המרעה ולמקורות מים ומענה לצרכים עונתיים שונים, כמו מבני מחסה לעדרים. במצב העניינים הקיים, בו צומצמו שטחי המרעה והתנועה עם העדרים אינה חופשית וגמישה, יש להגדיר באופן ברור, כחלק מכל מהלך תכנוני, את הבסיס הכלכלי של הקהילה.

מעבר להקצאת אדמות למרעה, ולגישה אליהן התכנון מתייחס אל בורות המים הנמצאים בתוך השטח הבנוי ובסמוך אליו. יתרה מכך, יש צורך לאפשר הקמת בורות חדשים לאגירת מי גשמים גם בשטחים הנמצאים מחוץ לשטח התכנית וכן לאפשר הקמת מבנים ארעיים לצאן בשטחי המרעה ובמקומות הנמוכים שם העדרים מוחזקים בחורף.

9. פרוגרמה לאבו נואר

בשל האופי הדינמי והמשתנה של הפעילות הכלכלית המרכזית (גידול הצאן), לא ניתן לקבוע לתכנית תחום התייחסות מדויק ומוחלט מהבחינה התפקודית. בה בעת, מתחמי המגורים והשטחים האחרים המיועדים לפיתוח (מבני ציבור וכו') ניתנים להגדרה ברורה, כמקובל בתכנון מרחבי.

כאמור, באבו נואר ישנן ארבע משפחות אב: בסיסאת, חממאדין, פריחאת וקורשאן, אשר מונות במקובץ כ- 109 משפחות גרעיניות. קצב הגידול הטבעי השנתי הוא 5.5%. לפיכך, בשנת היעד, 2036, יהיו באבו נואר כ-228 משפחות גרעיניות. בשל תנאי השטח וחסמים שונים יש להניח כי אחוז המימוש בבנייה למגורים יהיה כ-70%. קרוב לודאי שגם קצב הגידול הטבעי יירד אך לא ניתן לצפות זאת בשלב זה.

- I. לכל משפחה גרעינית יוקצה מגרש של כ-2 דונם למגורים (כולל שטח להחזקת צאן)
- II. השטח למבני ציבור חושב על פי הצרכים המיידים ועל פי תחזית הגידול של האוכלוסייה כך שיוכל להכיל צרכים עתידיים.
- III. מבני חינוך חושבו על פי הצרכים המיידים וכן בהתייחס לפרוגרמה מקובלת בהתאם לתדריך הממשלתי בישראל בנוגע לאוכלוסייה הבדואית. לפיכך מספר כיתות הגן שיידרש הוא 6 (3X2) ושטח הקרקע הכולל עבור גני הילדים הוא 3 דונם. שטח דומה, חושב עבור הכיתות נמוכות של בית הספר היסודי אשר עשויות להיות משולבות עם מבני הגן או בסמוך לו. לפיכך יהיה צורך בשטח כולל של כ-7 דונם עבור מבני החינוך.
- IV. השטחים הפתוחים, שאינם אזורי חיץ בין איזורי המגורים, נקבעו בהתאם לצרכים המיידים וכן הם מתאימים לדפוס השימושים של הקהילה בהתחשב במרכיבים היחודיים שלה. החשיבות בקביעת השטחים הפתוחים היא בהגדרתם כאיזורים פנויים. בפרוגרמה זו נקבעה מסגרת כללית אשר תאפשר, על פי צרכי הקהילה, את הפיתוח שלהם.
- V. בשלב זה שטח הדרכים לא חושבו באופן נפרד, מרבית שטחם של הדרכים נכללו בשטחי ייעודי קרקע אחרים.

טבלת שטחי פיתוח:

סה"כ שטח	שטח בדונם	שימושי קרקע
395	395	סה"כ שטחי מגורים
	6	שטח למבני ציבור
	7	שטח למבני חינוך
	5	סה"כ שטח לאירוח
18	18	סה"כ שטחים ציבוריים
9	9	אזור תעסוקה
14	14	אזור מסחר
	1.5	מגרשי משחקים
	9	פארק
	35	אזור חיץ
45.5	45.5	סה"כ שטח ציבורי פתוח
11	11	חקלאות
4.50	4.50	בית קברות
497		סה"כ שטח פיתוח (בדונם)
		סה"כ שטח איננו כולל את שטחי הדרכים בתכנית