



אפריל 2022
308-2032



לאשר את התוכנית

30/11/2022

תכנית מס' 4-0531707
תאריך

עוה - נספח פרוגרמטי

י"ר הוועדה המחוזית

1. אוכלוסייה קיימת ומיועד

הפרוגרמה לתכנית שכונה ג' בסעווה, מתבססת על נתוני סקר אוכלוסייה ומבנים שבוצע ונערך סופית בין החודשים ינואר עד אפריל 2015, ונערך סופית ב-2016. נסקרה האוכלוסייה הבדואית המתגוררת בשטח התכנית והמיועדת לשכונה. האוכלוסייה הקיימת מונה 496 נפשות, שהם כ-107 משפחות. האוכלוסייה כוללת קבוצות של משפחות משבט אל אטראש.



2. פרוגרמה לאוכלוסייה קיבולת יח"ד ומגרשי מגורים

תחזית האוכלוסייה לשנת היעד 2035, הינה 1,097 נפשות. התחזית מניחה ששיעורי הגידול הטבעי של האוכלוסייה יהיו לפי ממוצע שנתי של 4.2% עד 2025 ו- 3.9% בין השנים 2026-2035. הצפי הריאלי של גידול מספר המשפחות ידרוש יח"ד 244, גודל משק בית חושב לפי 4.5 נפשות. זאת בהתאם לממוצע גודל המשפחה בקרב האוכלוסייה המיועדת במצב הקיים, לנתונים לגבי האוכלוסייה הבדואית באזור סעווה ככלל, ולהערכה שלא יחול שינוי משמעותי בגודל המשפחה בתקופת אופק התכנון. הקיבולת הנומינלית באזור מגורים א' בשטח התכנית לשנת היעד 2035, לפי צפיפות סטטוטורית של 3.0 יח"ד לדונם, אשר נקבעה בהתאם לקבוצת גודל השטח אליה משתייך המגרש, הינה 535 יח"ד בסה"כ, ועונה על צרכי גידול האוכלוסייה מעבר לשנת היעד שנקבעה. בהתאם, זכויות הבניה במגרשי מגורים א' יאפשרו בניית 1.0-5.0 יח"ד למגרש בהתאם לגודלו. בשטח התכנית נקבעו 231 מגרשי מגורים א', בשטח כולל של כ-173 דונם ובשטח ממוצע למגרש של 749 מ"ר. מתוכם מגרשים ב"הסדרה במקום" שיש בהם מבנה קיים אחד או יותר, ומגרשים בשטחים פנויים ללא מבנים עבור דור העתיד. גודל מגרש מגורים ב"הסדרה במקום" גבולותיו ושטחו, נקבע עפ"י פריסת המבנים הקיימים, החלוקה המשפחתית ואפשרויות החיבור לדרך ולתשתיות הנדסיות. המגרשים לדור העתיד נקבעו ככל הניתן בריכוזים הנמצאים ברצף עם מגרשי ה"הסדרה במקום" עפ"י שיקולים של שיוך משפחתי, תנאי הקרקע ופיתוח דרכים ותשתיות הנדסיות.



שכונה ג' סעווה - אוכלוסייה ויחידות דיור נדרשות בשנת היעד 2035

תאור	הסבר	חישוב	תחזית 2035
תחזית גידול האוכלוסייה	לפי ממוצע שנתי של 4.2% עד 2025 ו- 3.9% בשנים 2026-2035	בסיס אוכלוסייה קיימת - 496 נפשות	1,097 נפשות
קיבולת ריאלית לתכנון - משקי בית	ממוצע נפשות למשפחה - 4.5	1,097/4.5 (נפש)	244 יח"ד

שכונה ג' סעווה - מגרשים ויחידות דיור נדרשות בשנת היעד 2035

סוג מגרש למגורים	שטח קרקע נטו (דונם)	מספר מגרשים	שטח קרקע ממוצע למגרש (דונם)	קיבולת יח"ד/דונם נומינלי	סה"כ יח"ד נומינלי
מגורים א'	172.97	231	0.749	3.0	534





3. פרוגרמה למבנים ומוסדות ציבור מסחר שכונתי ו-ש.צ.פ

- הקצאת השטחים למבנים ומוסדות ציבור מסחר ו-ש.צ.פ בשטח התכנית, עונה על הצפי של גודל האוכלוסייה ומספר המשפחות, כוללת מגרשים למעונות יום, גני ילדים, בית ספר יסודי (א'-ח'), שלוחת מתנ"ס ומועדונים, מסגד וחללי תפילה, מגרשי משחקים וספורט ושטח ציבורי פתוח - המשרתים את השכונה. בית ספר תיכון, בית ספר לחינוך מיוחד ושירותים מנהליים חברתיים ומסחריים ברמה גבוהה יותר, ינתנו ברמה כלל ישובית בעיקר במרכז השירותים סעווה.
- הקצאת השטחים למבנים ומוסדות ציבור חושבה על בסיס המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור של מנהל התכנון לשנת 2016. מיכסות התכנון הותאמו לאוכלוסיית המיגזר הבדואי.
- החישוב הפרוגרמטי של מוסדות החינוך התבסס על גודל השנתון במיגזר הערבי - 3%.
- קצב פיתוח השירותים בשטח השכונה יותאם לגידול האוכלוסייה. בהתאם, רוב השירותים יהיו "צומחים", ובתקופה הראשונה יהיו בחלקו שירותים תת - תקניים, עד שגידול האוכלוסייה יעבה את השכונה.
- פריסת השטחים למוסדות ציבור נקבעה בהתאם לפריסת המגורים, המבנה הטופוגרפי תביעות הבעלות והחלוקה המשפחתית. בתכנית מיועדת רזרבה למבני ציבור ו-ש.צ.פ מעבר לפרוגרמה משיקולים תכנוניים וקנייניים.



שכונה ג' סעווה - פרוגרמה למבני ומוסדות ציבור מסחר ו-ש.צ.פ

שטחי ציבור בשכונה ג'		
דונם	כיתות / מ"ר	סוג השירות
1.00	3	מעון גילאי 0-3 (1)
1.00	2	גן טרום חובה גילאי 3-4
0.50	1	גן חובה חט"צ גילאי 5
8.00	16	בית"ס כיתות א-ח (2)
(2.5)	(5)	בית ספר תיכון/ חט"ב (ט-יב)
1.00		מתנ"ס + מועדונים
1.00		דת (3)
		בריאות (טיפת חלב)
1.10		ספורט ונופש
0.00		רזרבה לצרכי ציבור 2% (4)
13.60		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
	549 מ"ר	מסחר שכונתי (5)
5.50		ש.צ.פ אינטנסיבי
19.10		סה"כ ש.צ.פ

- (1) מעון לפי 70% שימוש
- (2) מדובר בחישוב עבור השכונות ב' ו-ג', לפי 2 כיתות למחזור. הצורך השכונתי בכיתות ב' ו-ג' יסודי הינו 10
- (3) מסגד / חללי תפילה
- (4) רזרבה המהווה כ-2% מהפרשה השכונתית הכוללת לצרכי ציבור יועדה כחלק מהשטח לבית"ס היסודי המשרת גם את שכונה ב'
- (5) חזיתות מסחריות בבנייני מגורים