



23/08/2018

עדכון 11/04/2019

תמ"ל 1090

נספח פרוגרמתי

א. הפרוגרמה

על פי התכנית המוצעת לאישור יש בסך הכל יח"ד לפי הפירוט הבא:

לוח מס' 1: יח"ד ואוכלוסייה

היעוד	מספר יח"ד	נפשות למשק בית	אוכלוסייה
סה"כ יח"ד בתכנית (מגורים+דיור מוגן)	1,728		
סך הכל (מגורים)	1,488		6,249
מגורים א	66	4.2	277
מגורים ב	24	4.2	101
מגורים ג	936	4.2	3,931
מגורים ד	462	4.2	1,100

לצורך החישוב של הצרכים במוסדות ציבור אין מקום להתייחס לדיור המוגן; לגבי חישוב הצרכים בשטחים מגוונים נתייחס גם לדיור המוגן. כנ"ל לגבי הסטודנטים.

” חישוב הצרכים במוסדות וגנים

על פי החישוב לעיל אנו אמורים לתת מענה לצרכים של 1,488 משקי בית בתחום המוסדות.

לאחר דיון בעירייה ומול צוות הותמל, סוכם להניח 4.2 נפשות בממוצע למשק בית, כלומר האוכלוסייה מסתכמת ב 1,488 משקי בית שהם 6,249 נפשות. בהנחה זו, שיעור שנתון לקבוצת הגיל 0-17 הוא 2.8%, כלומר, צעירים בשנתון ממוצע ימנו 175 צעירים.

פרוגרמה לצורכי ציבור המוצגת להלן חושבה על בסיס המדריך המאושר מיום 25/07/2016.





לוח מס' 2 : פרמטרים בסיסיים לחישוב הצרכים

שטח בנוי	סך קרקע	שטח מגרש למוסד (דונם)	מוסדות מוסדות	כיתות	תלמידים	קבוצת גיל	מוסדות
1,760	4.0	1.0	4	13	263	,0-2	מעון
2,275	9.0	1.5	6	18	525	,3-5	גן ילדים
5,833	14.4	7.2	2	39	1,050	,6-11	יסודי
6,806	18.0	18.0	1	39	1,050	,12-17	על יסודי
800	2.4		1	8	77	0-21	חינוך מיוחד
17,474	53.2		14	103	2,965		סך חינוך
1,250	2.5	0.5	5				בתי כנסת
800	3.0	3.0	1				חברה וקהילה
250	1.5	1.5	1				מועדון
19,774	60.2		21	103	2,965		סך מבני ציבור
							שצפים
	31.2		6				סף הבית
	12.5		2				עירוני
	18.7		1				כלל עירוני
	62.5		8				סך שצפים
19,774	122.7		29	103	2,965		סך הקצאה

בלוח להלן נציג את הצרכים בהנחה שמספר משקי הבית יהיה 1,488 יח"ד הוסבר לעיל.

הצרכים במוסדות מוצג בלוח מס' 1 לעיל .





5672021; דואל: zevbar@012.net.il

כאמור, ההקצאה המוצגת בלוחות לעיל הם על פי ההנחיות של המדריך. נציין את הנקודות העיקריות:

באוכלוסייה הנחנו 27 ילדים בכיתת בית ספר, 30 ילד בכיתת גן; השטח לכיתת גן הוא 0.5 דונם, לכיתת יסודי 400 מ"ר ולכיתת על יסודי 500 מ"ר.

לאור הנתונים הנחנו כי ייבנו "מוסדות שלמים"; כלומר במקום 39 כיתות יסודי ייבנו 2 מוסדות של 18 כיתות



במקביל, ייבנה מוסד על יסודי אחד של 36 כיתות. יתכן וייבנה בשלבים, אולם תמיד בכפולות של 6 כיתות.

הנחנו כי לכל 300 יח"ד יש להבטיח בית כנסת בשטח של 250 מ"ר שטח בנוי.

באשר לגינות, הנחנו את המקדמים שנדרשים על ידי המדריך, אולם אימצנו את האפשרות של התייחסות לשטחים פתוחים אחרים בקרבה למתחם אשר פתוחים ונגישים לציבור.

לוח מס' 3: תאי שטח המיועדים למוסדות ושצ"פים

מספר מגרש	שטח קרקע	סך זכויות בנייה	יעוד מומלץ
מוסדות			
401	6,436	23,745	יסודי
402	7,272	27,995	יסודי
403	5,202	18,850	קהילה, בתי כנסת, מעון
404	9,481	34,380	על יסודי
405	3,095	11,225	מועדון, בית כנסת
407	975	3,560	מעון
408	2,050	7,575	בית כנסת
409	4,307	1,500	מעון, בית כנסת
410	8,971	32,830	על יסודי
411	2,727	10,265	בית כנסת, מעון
סך הכל	50,516	171,925	
שצפים			
614	1,290	1,350	
616	36,683	1,620	
סך הכל	37,973		





מסקנה: ע"פ הטבלה מס' 2 לעיל נדרש מגרש לבית ספר על יסודי עבור 36 כיתות בשטח של 18 דונם (בונים בית ספר לפי 6 כיתות לשנתון, שישה שנתונים, סה"כ 36 כיתות). בתכנית המוצעת המענה יינתן בתכניות מאושרות.

שאר המוסדות מקבלים מענה בתכנית זו.

התכנית מציעה שני מגרשים למלונאות. להלן הנתונים הכמותיים למגרשים אלה.

זכויות מלונאות במגרשים למירב דרגה D עירוני



מספר מגרש	שטח מגרש (דונם)	זכויות בנייה (מ"ר)	מס' חדרים מומלץ
סך הכל	14.5	13,500	270
411	4.9	11,900	238

מקור : משרד התיירות : תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי (נובמבר 2004)



בתכנית מוצעים שטחים למסחר בשילוב עם מגורים בהיקף של 40,260 מ"ר ברוטו. בהוסף מציעה התכנית במגרשים המיועדים למלונאות 360 מ"ר שטחים ברוטו.

