

יעוץ ותכנון חברתי, כלכלי-אורבני ומוניציפאלי

www.shplanner.com

planner@qos.net.il

ת.ד. 1822, רמת השרון 47117 טל': 03- 6164671 פקס: 03 - 7410877



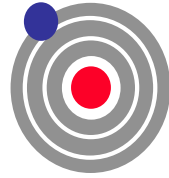
אל סייד - שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים

624-0696872

נספח פרוגרמה

מרץ 2023

עדכון מאי 2023



שפירא הלרמן מתכננים

www.shplanner.com

planner@qos.net.il

ת.ד. 1822, רמת השרון 47117 טל': 03-6164671 פקס: 03-7410877

נספח פרוגרמה לתכנית 624-0696872 אל סייד שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים

דברי הסבר

תכנית זו כוללת הסדרה ותוספת של כ- 345 יח"ד (סה"כ כ- 596) למגורים בשטחי היישוב אל סייד, שינוי לתוכנית מתאר של היישוב אל סייד 106/02/28.

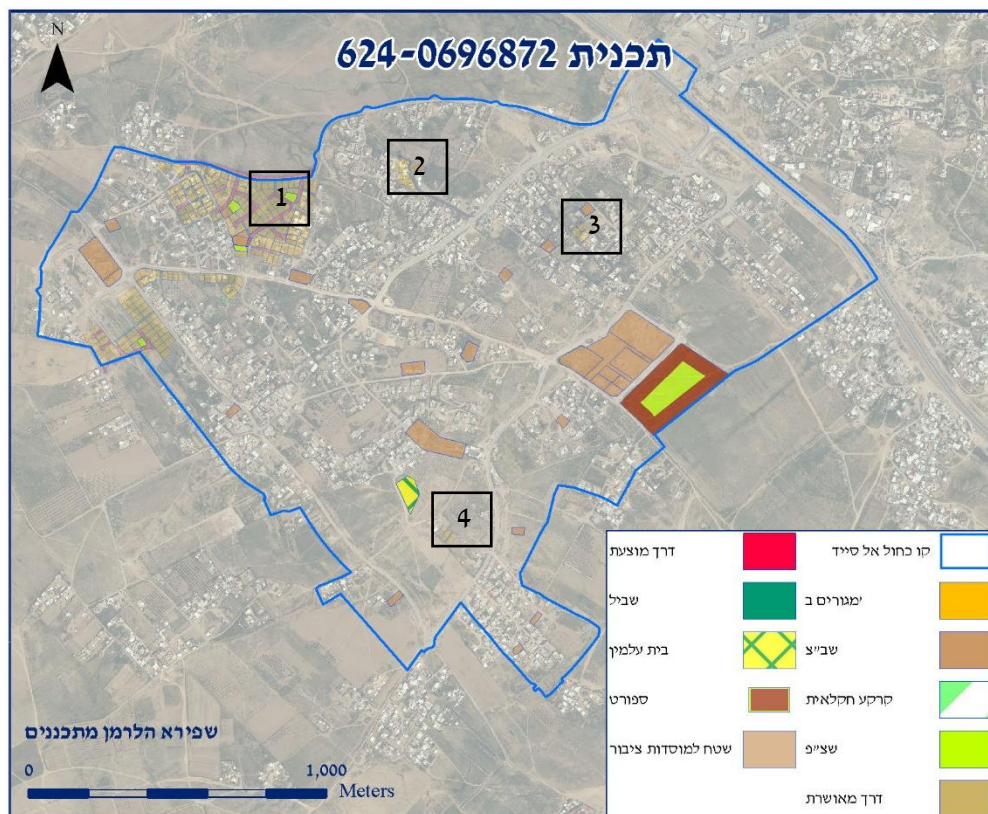
התוכנית להסדרת התיישבות קיימת בתוך היישוב וכן תוספת מגרשי מגורים להסדרת פזורה מקרב שבט אל סייד.

תוכנית זו הינה בסדר גודל קטן (100-500 יח"ד).

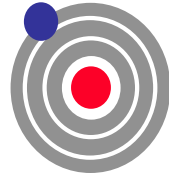
גישה

פרוגרמה זו נגזרת מהפרוגרמה כלל יישובית ליישוב אל סייד, כולל שטחי הפזורה צמודי דופן, שהוכן לאחרונה עבור הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב. אוכלוסיית היעד של התוכנית נכללת באומדני ותחזיות האוכלוסיה של היישוב במסגרת הפרוגרמה הכוללת. אי לכך התוכנית צריכה לספק מענה לצרכים השכונתיים הבסיסיים של תושבי התוכנית כאשר כל יתר הצרכים של תושבי התוכנית, מבית ספר יסודי והילך, יקבלו מענה בהערכות הכלל יישובי.

בנוסף, יצויין כי שטחי התוכנית מפוצלים בין 4 מתחמים:



מפה 1: פריסת מתחמי לתכנית 624-0696872



יעוץ ותכנון חברתי, כלכלי-אורבני ומוניציפאלי

www.shplanner.com

planner@qos.net.il

ת.ד. 1822, רמת השרון 47117 טל': 03- 6164671 פקס: 03 - 7410877

בפועל קיבולת וצפי יח"ד במתחמים 2-4 קטנים ביותר ואינם מתקרבים לסף גודל המחייב הקצאת קרקע לצרכי ציבור כלשהו. במתחמים אילו כלל הצרכים של התושבים יקבלו מענה במוסדות ציבור בקרבת מקום. במתחם 1 כן נדרשת הקצעת קרקע לצרכים השכונתיים המיידיים.

חישוב הפרוגרמה נעשה על פי התדריך להקצאות קרקע לצרכי ציבור של מנהל התכנון (מהדורת אוגוסט 2018). על פי התדריך, יש להקצות בתכנית מסדר גודל שכזה, שטחים עבור גני ילדים ושצ"פ סף הבית בלבד.

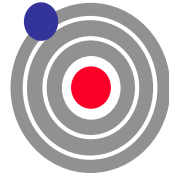
הנחות הייסוד

הנחות הייסוד הנוספות לחישוב פרוגרמה זו הינן: גודל משק אם ממוצע יהיה בשנת היעד 4.4 נפשות. גודל השנתון לחינוך שחושב הינו 3.0% (התואם גודל משק אם של 4.4 נפשות). השטחים הציבוריים הפתוחים שיכללו בתכנית מדרג זה הינן רק שטחי סף הבית. יש להדגיש כי מיקום השכונה סומך לשטחים פתוחים ושטחי חקלאות. בשל כך, ובשל העובדה שמדובר בתכנית קטנה, הדרישה לשצ"פ במסגרת התכנית הינה לשצ"פ סף הבית בהיקף של 4 מ"ר לנפש (תשתית ירוקה, על פי התדריך).

נתוני בסיס

שטח התכנית	אחוז השנתון	מספר נפשות למשק בית	סה"כ יחידות דיור	מאפייני האוכלוסייה	מטרת התכנית	יישוב
191 דונם	3.0%	4.4	סה"כ 596 יח"ד מתוכם תוספת 345 יח"ד עם צפי מימוש תוספת של 242 יח"ד (70% מימוש)	אוכלוסייה בדואית (שבת אל סייד)	הסדרת שטחים קיימים והסדרת תושבי הפזורה	אל סייד
31	תוספת ילדים בשנתון		1,063		צפי תוספת אוכלוסייה	





יעוץ ותכנון חברתי, כלכלי-אורבני ומוניציפאלי

www.shplanner.com

planner@qos.net.il

ת.ד. 1822, רמת השרון 47117 טל': 03-6164671 פקס: 03-7410877

פירוט הקצאות שטח לצרכי ציבור במתחם 1 בתכנית

המענה הניתן בתכנית					הצרכים הפרוגרמטיים		
שימושים משולבים נוספים			שטח קרקע בדונם	ייעוד	מגרש מספר (בתשריט)	כמות היחידות	המוסד
הערות	שטח בנוי (מ"ר)	המוסד הנוסף					סה"כ שטח נדרש (בתוספת קיזוז של המצב הקיים)
		כל שימוש קהילתי או חינוכי	2.0	ציבורי	3801	3 כיתות	גנ"י 3 כיתות
		כל שימוש קהילתי או חינוכי	1.0	ציבורי	3802	4 כיתות	מעון יום או שימוש חלופי
		כל שימוש קהילתי או חינוכי	1.0	ציבורי	3803		מועדון ורזרבה שכונתית

סיכום הקצאות שטח לצרכי ציבור בתכנית

צורכי ציבור ללא מענה בתכנית	סה"כ שטח בניה (מ"ר)*	סה"כ שטח (דונם)	כמות מגרשים ציבוריים בתוכנית	
יתר השימושים שאין לגביהם סף כניסה בתכנית מקבלים מענה במוסדות כלל יישובים נגישים לתושבי המתחמים.	6,000	4.0	3	מוסדות ציבור
זכויות בניה עבור תחנות השנאה 50 מ"ר בכל מגרש	200	4.6	4	מרחב ציבורי פתוח
	6,200	8.6	7	סה"כ

* זכויות בנייה מעל לקרקע

