



רח' יפו 48, טירה 44915, ת.ד. 4433
טל: 09-7935920, פקס: 15397932012
E-mail: office@engteam.co.il
ח.פ. 51-298126-7

אינג תים בע"מ
Eng Team L.T.D



מס' הקובץ : JT-17-001
יום ראשון 12 פברואר 2017

הנדון : פרוגרמה תכנית מס' 354-0369827 שכונת אל נאתוש ג'ת



1. הנחיות בסיס ונתונים בהסתמך על מסמך תכנית תמ"א 35 ותכנית תמ"מ 6 כאשר התכנית הנ"ל נמצא בתוך אזור שנקבע כאזור לפיתוח עירוני בשתי התכניות.

ומדיניות הפיתוח למגורים עפ"י המלצות התכנית לעיל, מתבססת על פיתוח של כ 8 יח"ד לדונם במוצע בפועל עפ"י השטחים המאושרים למגורים עפ"י תכונות ג/1009, ג/1052 שבתוקף.

2. ההרחבה היא בעיקר שינוי יעוד משטח חקלאי, שפפ, ומגורים, אשר מהווים כ- 95% משטח התכנית לאזור מגורים ב', ושטח למבני ציבור משולב שצ"פ, בעיקר לשימוש למעונות יום וגני ילדים שכונתיים או רובעים, מומלץ להקצות שטחים להקמת גני ילדים בכל שכונה כי קיים מחסור בכך. וזה בעצם אחת המטרות של התוכנית אשר תביא לאימוץ חלק ממסקנות תכנית האב בפריסה שכונתית ורובעית.



קיבולת נומינאלית בתחום התוכנית :

שטח מיועד למגורים מאושר - 15.768 ד'

שטח מיועד למגורים ב' מוצע - 13.145 ד'

סה"כ מגורים ב' בתחום התכנית **28.913 ד'**

צפיפות - 8 יח"ד לדונם.



מס' יח"ד נומינאלית (מאושר ומוצע) $232 \text{ יח"ד} = 28.913 * 8$

המלצות תכנית האב לגזירת שטחי ציבור שכונתיים ורובעיים יגזרו הערכת מימוש כלל עירונית ריאלית של 95% מהקיבולת בשטחי הפיתוח החדשים.

לאור האמור לעיל נערך חישוב לפרוגרמה – הקצאה לצורכי ציבור באופן הבא :





רח' יפו 48, טירה 44915, ת.ד. 4433
 טל: 09-7935920, פקס: 15397932012
 E-mail: office@engteam.co.il
 ח.פ. 51-298126-7

אינג תים בע"מ
Eng Team L.T.D.



פרוגרמה לפי קיבולת נומינאלית:

נתונים לעריכת הפרוגרמה - בתחום התכנית:
 שטח מגורים ב' המוצע בתכנית כ- 28.913 ד'
 צפיפות נומינאלית 8 יח"ד / דונם.

מס' יח"ד (לשטח המוצע) במימוש 95% < 220 יח"ד = 28.913 ד' * 8 * 95%
 צפי האוכלוסייה העתידיים לפי צפיפות 4 נפשות ליח"ד לשכונות חדשות
 220 * 4 = 880 נפשות (לשטח המוצע)



להלן חישוב פרוגרמת הקצאות לצורכי ציבור, לפי מסד הנתונים הבאים:
 מס' יחידות דיוור - 220 יח"ד
 צפי אוכלוסייה בקיבולת 880 נפשות
 גודל משפחה 4 נפשות ל- יח"ד.
 שנתון לשכונות חדשות 3% * 880 = 27 תלמידים.



הנחיות להקצאת קרקע

- 1- מעון יום: גילאים 0-1
 $880 * 3% * 1 = 27$ לפי ביקוש 10% (האחוז המקובל כלל ארצי) = 3 ילדים אין צורך במעון יום.
- 2- מעון יום: גילאים 1-3
 $880 * 3% * 2 = 53$ לפי ביקוש 50% (האחוז המקובל כלל ארצי) = 27 ילדים - דרוש 1 מעונות יום
- 3- גני ילדים חובה / קדם חובה: גילאים 3-4
 $880 * 3% = 27$ לפי ביקוש 100% = 27 ילדים - דרוש 1 כיתה יום
- 4- גני ילדים חובה: גיל 5
 $880 * 3% = 27$ לפי ביקוש 100% = 27 ילדים - דרוש 1 כיתה יום
- 5- ביי"ס יסודי: גילאים 6-12
 $880 * 3% * 6 = 159$ לפי ביקוש 100% = 159 תלמידים - דרוש 6 כיתות.





רח' יפו 48, טירה 44915, ת.ד. 4433
 טל: 09-7935920, פקס: 15397932012
 E-mail: office@engteam.co.il
 ח.פ. 51-298126-7

אינג תים בע"מ
Eng Team L.T.D.



קיים בית ספר בשכונה גובלת "בי"ס אבן רושד" אשר תשמש גם לשכונה זו. כאשר הפרוגרמה של הבית הספר הנ"ל היא 18 כיתות לימוד ובו רק 550 תלמידים כאשר קיימת אפשרות להגדלת הפרוגרמה של הבית ספר הנ"ל ל-24 כיתות לימוד דבר שיענה על צרכי השכונה הנ"ל לכן יש אפשרות לקלוט עוד תלמידים משכונה זו.



6- בי"ס על יסודי: גילאים 12-18

880 * 3% * 6 = 159 לפי ביקוש = 100% = 159 תלמידים - דרוש 6 כיתות קיים בג'ת בי"ס תיכון וחט"ב צמודים בצד המזרחי לג'ת כאשר בגודל פרוגרמה של 18 כיתות לכל בית ספר הדבר מכסה את כל ג'ת מבחינה פרוגרמתית, ובגלל חוסר כיתות לימוד אנו היום עובדים על אישור פרוגרמה לבניית בית ספר חט"ב בשכונה מערבית (ענ/1241) דבר שייתן לנו לחלק את הישוב לאזורי רישום לפי מספר תלמידים בשכונה.



1. שטחים פתוחים:

ע"פי מדד 5 מ"ר לנפש

2 מ"ר לנפש פינות פנאי.

3 מ"ר לנפש פארקים.

דרוש 880 * 5 = 4400 מ"ר

קיימים שטחים בשכונה גובלת אשר עונים על הדרישה של 5 מ"ר לנפש פינות פנאי ופארקים. לשתי השכונות הקיימת והמוצעת.



להלן סיכום הפרוגרמה להקצאת שטחי ציבור – שכונת אל נאתוש ג'ת"

אוכלוסייה לשנת היעד 880 נפש

גודל משפחה 4 נפש

שנתון 3% 27 תלמידים

מס' יח"ד 220 יח"ד.





רח' יפו 48, טירה 44915, ת.ד. 4433
 טל: 09-7935920, פקס: 15397932012
 E-mail: office@engteam.co.il
 ח.פ. 51-298126-7

אינג תים בע"מ
Eng Team L.T.D.



להלן סיכום הפרוגרמה להקצאות לצורכי ציבור.

טבלה מס. 2 פרוגרמה למערכת החינוך

גיל	מס' הילדים בקבוצת גיל	אחוז ביקוש	מס' תלמידים	מס' תלמידים לכיתה	מס' כיתות מוצע	שטח ליחידה ד'	מס' יחידות	סה"כ שטח ד'	מס' תא שטח מיועד
מעון יום 0-1	27	10%	3	10	-	-	-	-	-
מעון יום 2-3	53	50%	27	25	1	0.50	1	0.50	[2]
גנון 4	27	100%	27	30	1	0.50	1	0.50	[2]
גן חובה 5	27	100%	27	30	1	0.50	1	0.50	[2]
סה"כ			84		3			1.5	

לפי התכנית הכללית של הישוב קיימים שטחים למבני ציבור מעבר לדרישות הפרוגרמה בשכונות שכנות, אשר עונים על הצרכים הנדרשים בתכנית הנ"ל.

הערה:
 ראה נספח א' המצורף לפרוגרמה.



בברכה





רח' יפו 48, טירה 44915, ת.ד. 4433
טל: 09-7935920, פקס: 09-7935920
E-mail: office@engteam.co.il

אינג תים בע"מ
Eng Team L.T.D.



ח.פ. 51-298126-7

ג'סאן עבד אלחי

העתק :

אינג'י מוחמד אבו נאסר – מהנדס מ.מ. ג'ת

