

Galron Oded

Architecture Programs Expertise

P.O. Box 19369 Tel-Aviv 6119301

galronarch@gmail.com



מחזור חירה

גלרון עודד

הנועדה המחוזית החליטה ביום :

22/01/2024

לאשר את התוכנית

אדריכלות אפיונים אקספרטיזות

ת.ד. 19369 תל-אביב, 6119301

טל. 050-5932965 פקס: 26

28/03/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

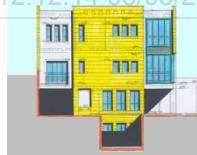
תאריך

1.3.2024



פרוגרמה לצרכי ציבור
תכנית מס' 354-0994681
שכונת אלזעארייר – ג'ת





רקע

בדברי ההסבר לתכנית רשומים הדברים הבאים:

- מועצה מקומית ג'ת יוזמת תכנית זו בשכונה המערבית של הישוב -שכונת אלזעארי- . שטח התכנית הוא כ- 410 דונם.

- האתר המוצע לשינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ושטחים לצרכי ציבור שבתוך הקו הכחול של התכנית ונמצא בצד המערבי של הישוב ג'ת בשכונת אלזעארי והוא נמצא בתוך גבולות תכנית המתאר הכוללת של ג'ת ובתוך תחום השיפוט של הישוב. במצב הקיים קיימים הרבה מבנים מפוזרים בתחום התכנית ללא היתרי בניה - לכן יש צורך ובאופן דחוף להכין תכנית זו על מנת להסדיר הקרקע ולתת מענה חוקי לבניה קיימת בשטח ללא היתרי בניה.

- בתחום התכנית בצד המערבי של דרך מס 102 מאושר אזור מגורים בשטח משק חקלאי (25 ד') בהתאם לת.ב.ע. ג/1009 .

- התכנית מציעה 2,477 יח"ד דיור (1,171 יח"ד דיור באזור מגורים ב' בצפיפות בינוי של 7 יח"ד לדונם ו- 1,306 יח"ד דיור באזור מגורים ומסחר בצפיפות בינוי של 12 יח"ד לדונם) . גודל יחידת דיור ממוצעת הינו 150 מ"ר.

- התכנית איננה מצויה בקונפליקט עם תכניות ארציות או מחוזיות או עם ערכי טבע מגונים או שאינם מגונים.

- מטרת התכנית לשנות ייעודי הקרקע מקרקע חקלאית למגורים ב' ומסחר ומגורים כולל מערך דרכים ושבילים ושטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור וכן להסדיר את הבנייה הלא חוקית שנוצרה בשטח התכנית.

- הקרקע היא בבעלות פרטית לכן עם התחלת הכנת התכנון המועצה המקומית שיתפה חלק גדול מבעלי הקרקע בתכנון הראשוני וזאת על מנת לאפשר יישום ומימש התכנית מיד עם אישורה.

- התכנית שומרת ומקיימת אחר עקרונות תכנית מתאר ג'ת מס' 1009/ג בעניינים הבאים:

1. צמידות דופן ורצף תכנוני עם היישוב הקיים .
2. המשך דרך הטבעת מס 1 שהיא העורק הראשי של הישוב ג'ת שמחבר את הישוב עם דרך מס 574 .
3. רשת שבילים להולכי רגל שמקשרים בין המגורים, השטחים למבני ציבור ושצ"פים.
4. יצירת קישוריות לישוב הקיים עם השטח המוצע.
5. פיתוח נופי ותנועת פיתוח תשתיות.
6. קביעת היררכיה למערכת דרכים ופתרונות לתחבורה ציבורית .

- מועצה מקומית ג'ת רואה בקידום תכנית זו כצעד לפתרון מצוקת הדיור בישוב. וכמו כן מעוניינת לתת מענה למבנים הקיימים הנמצאים בתחום הקרקע החקלאית ע"י שינוי ייעודי קרקע לשימושים אורבניים שונים שמשרתים את התושבים בצורה הטובה והיעילה ביותר.



Galron Oded

Architecture Programs Expertise
P.O. Box 19369 Tel-Aviv 6119301
galronarch@gmail.com

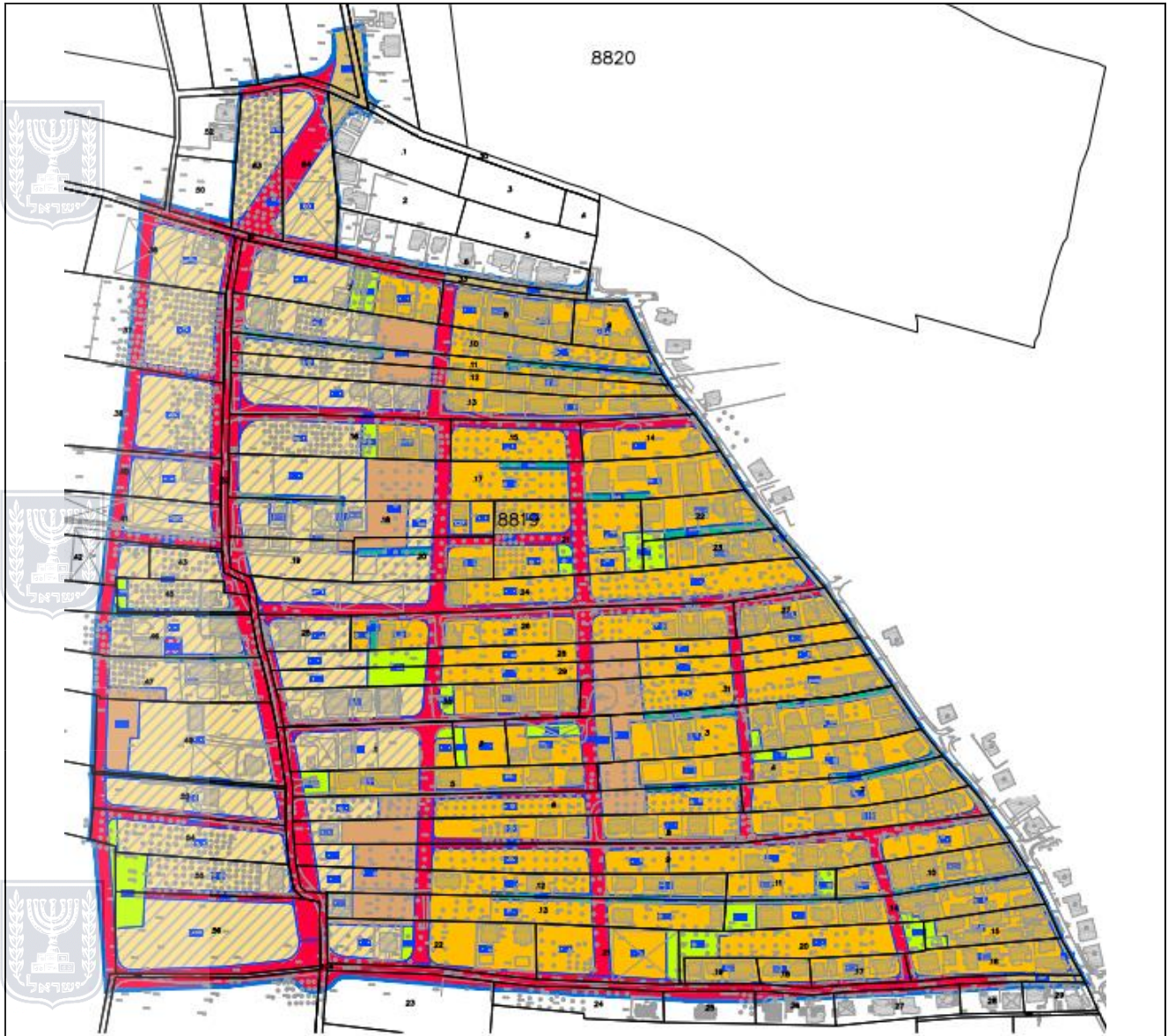


גלרון עודד

אדריכלות אפיונים אקספרטיזות
ת.ד. 19369 תל-אביב 6119301
סל. 050-5932965 פקס: 03-6957725

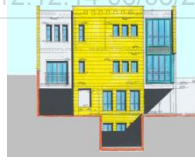
תשריט התכנית

להלן תשריט תכנית 354-0994681



Galron Oded

Architecture Programs Expertise
P.O. Box 19369 Tel-Aviv 6119301
galronarch@gmail.com

**גלרון עודד**

אדריכלות אפיונים אקספרטיזות
ת.ד. 19369 תל-אביב 6119301
סל. 050-5932965 פקס: 03-6957725

נתוני שטחים בתכנית

להלן טבלת השטחים בתכנית תוך הדגשת השטחים למגורים, השטחים למבני ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,231.53	1.76
דרך מוצעת	82,819.6	20.20
חניון	195.74	0.05
מבנים ומוסדות ציבור	19,739.07	4.81
מגורים ב'	167,366.59	40.83
מגורים ומסחר	108,868.56	26.56
שביל	11,004.69	2.68
שטח ציבורי פתוח	12,727.09	3.10
סה"כ	409,952.87	100

מפתחות לחישוב צרכי הציבור

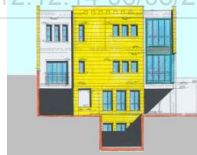
במסמך הפרוגרמה של תכנית המתאר רשומים הדברים הבאים:

2.2 עקרונות הפרוגרמה לצרכי ציבור**גודל אוכלוסייה והיצע מגורים**

תחשיב צרכי הקרקע נערך בהתאם לתדריך המעודכן להקצאת שטחים לצרכי ציבור של מנהל התכנון (2018). בכדי לספק שטחי ציבור ברמה טובה נקבע כי הפרוגרמה תיערך על פי **70%** מהקיבולת המלאה של כל מתחם ושל היישוב בכללותו. לצורך חישוב ההקצאות במתחמי התכנון נלקח בחשבון גודל משק בית של **3.5** נפשות וגודל שנתון של **2.2**. המאפיין אזורי פיתוח חדשים ומהווה הנחייה עקרונית להקצאת שטחים בכל תכנון חדש ביישוב.

Galron Oded

Architecture Programs Expertise
P.O. Box 19369 Tel-Aviv 6119301
galronarch@gmail.com



גלרון עודד

אדריכלות אפיונים אקספרטיזות
ת.ד. 19369 תל-אביב 6119301
סל. 050-5932965 Sel. פקס: 03-6957725 Fax:

לפיכך בתכנית זו:

סה"כ שטחים למגורים ב' בתכנית עומדים על 167.366 דונם. בצפיפות מגורים בת 7 יח"ד לדונם מדובר ב- **1,171 יח"ד כערך נומינאלי**.

סה"כ שטחים למגורים ומסחר בתכנית עומדים על 108.868 דונם. בצפיפות מגורים בת 12 יח"ד לדונם מדובר ב- **1,306 יח"ד כערך נומינאלי**.



סה"כ יחידות מגורים בתכנית – **2,477 יח"ד**.

הערכת המימוש בישוב כולו וכך גם לעניין חישוב שטחי הציבור עומדת על 70% ומכאן שמדובר על **1,734 יח"ד כערך ראלי**.

גודל משק בית נקבע לפי 3.5 נפשות ליח"ד ומכאן שמדובר באוכלוסייה בת **6,069 נפשות**.

השנתון נקבע ל- 2.2% ומכאן שגודלו עומד על **133 תלמידים**.

מדד השטחים הפתוחים עומד על **4 מ"ר לנפש**.



Galron Oded

Architecture Programs Expertise

P.O. Box 19369 Tel-Aviv 6119301

galronarch@gmail.com

**גלרון עודד**

אדריכלות אפיונים אקספרטיזות

ת.ד. 19369 תל-אביב 6119301

סל. 050-5932965 פקס: 03-6957725

הדרישה לשטחים למבני ציבור**הדרישה לשטחים למבני חינוך והוראה**

שטח בנוי	לכיתה	שטח קרקע		סה"כ כיתות	תלמידים		שנ'	
		כולל	לכיתה		בכיתה	כולל		
1,242	138	2.97	0.33	9	20	181	3	מעון (1) (0-3)
185	185	0.37	0.37	1	7	7	3	כיתות טיפוליות (0-3)
1,269	141	3.33	0.38	9	27	242	2	גן טרום חובה (4-5)
130	130	0.50	0.50	1	7	7	2	כיתות טיפוליות (4-5)
564	141	1.60	0.40	4	27	121	1	חט"צ (5-6)
260	130	1.00	0.50	2	7	14	1	כיתות טיפוליות (5-6)
4,371	175	10.00	0.40	25	27	726	6	בית ספר יסודי (2) (א-ו)
370	185	0.60	0.30	2	10	20	6	כיתות טיפוליות (א-ו)
6,216	259	12.00	0.50	24	27	726	6	בית ספר תיכון (3) (ז-יב)
306	153	0.60	0.30	2	10	20	6	כיתות טיפוליות (ז-יב)
14,913		32.97						סה"כ

הערות לטבלה: (1) 50% מימוש - כנהוג לעניין זה לאור נטייה לטיפול בגיל הרך במסגרת המשפחה או במסגרות פרטיות.

(2) 95% מימוש - כנהוג לעניין זה.

(3) 90% מימוש - לאור העושים שימוש במוסדות מחוץ ליישוב.

**הדרישה לשטחים למבני ציבור אזרחיים**

שטח בינוי	שטח קרקע	פרוט	פונקציה
800	2.00	כרזבת שטחים (מסגד)	מוסדות כלל עירוניים
500	0	תחנה אחת, 4 אחיות בתחנה	בריאות המשפחה 5 אחיות
300	0	תצורף למבנה בית ספר תיכון	מח' לשירותים חברתיים
2,500	2.00	יצורף למבנה בית בפר תיכון או קריית חינוך	מרכז תרבות וקהילה
250	1.50	יצורף למבנה בית ספר תיכון כאגף עצמאי	מועדון נוער
100	0	יצורף למבנה בית ספר תיכון כאגף עצמאי	מועדון לקשיש 244 איש
4,450	5.50		סה"כ

**ריכוז הדרישה לשטחים למבני ציבור**

שטח בינוי (מ"ר)	שטח קרקע (ד')	פונקציה
14,913	32.97	מבני חינוך
4,450	5.50	מבני ציבור אזרחיים
19,363	38.47	סה"כ

הדרישה לשטחים פתוחים

ייעוד	מפתח	נפשות	שטח נדרש
סף הבית	4 מ"ר/נ'	5,692	22.8 ד'



Galron Oded

Architecture Programs Expertise

P.O. Box 19369 Tel-Aviv 6119301

galronarch@gmail.com

**גלרון עודד**

אדריכלות אפיונים אקספרטיזות

ת.ד. 19369 תל-אביב 6119301

Fax: 03-6957725 Sel. 050-5932965

עקרונות כלליים לתכנון מבני ציבור

כללי:

מבני החינוך ימוקמו בפריסה אחידה ככול שניתן על פני שטח התכניות כדי לתת מענה לנגישות נוחה במרחקי הליכה סבירים.



פריסת בתי הספר היסודיים תהייה על בסיס מרחקי הליכה מינמליים זאת בכפוף לגודל מקבצי השנתונים וקיומם של מוסדות דומים בסמוך לגבולות התכנון לכיוון מערב.

גני הילדים לסוגיהם יהיו במקבצים בני 3-4 גנים וזאת כדי להבטיח תפוסת טובה ומרחקי הליכה קצרים.

מקבצי גנים יוכלו לכלול שירותים ציבוריים נוספים בכפוף להפרדות הנדרשות.

בכל הפונקציות החינוכיות תיבדק אפשרות לשילוב פונקציות רווחה וזאת מאחר ואין בתכנית שטחים סחירים שניתן להפנות אליהם פונקציות אלה.



בכל מוסדות החינוך יושם דגש על הפרדה מקסימלית של הילדים מצירי תנועה ראשיים וזאת ע"י מיקומם בליבות סביבות מגורים.

רשת תנועת הולכי הרגל בשבילים תחבר את מוסדות החינוך בפרט ואת מוסדות הציבור בכלל.

בכבוד רב

עודד גלרון - אדריכל

