



זאב ג' קא' - יועץ כלכלי - ארלוזורוב 10/25, ירושלים 92181; טל: 052-2566380; נייד 5672021; דואל: [zevbar@012.net.il](mailto:zevbar@012.net.il)

**תכנית מפורטת למתחם בטורעאן**  
**נספח פרוגרמתי**

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מנתה אוכלוסיית טורעאן 12,700 נפש בשנת 2012 (הנתון האחרון שפורסם) ומספר משקי הבית נאמד ב - 2,950. מספר הנפשות למשק בית הוא 4.3. שיעור בני 0-17 הוא 41.5%, כלומר שיעור שנתון הוא 2.3% מכלל האוכלוסייה.



התכנית המוצעת כוללת בנייה של כ - 941 יח"ד, מזה 771 יח"ד בתכנית מפורטת על קרקע בניהול רשות מקרקעי ישראל ועוד 170 יח"ד על קרקע פרטית; כלומר מדובר באוכלוסייה צפויה להסתכם ב - 4,042 נפש ושנתון נערים מסתכם ב - 93 נערים. על בסיס הנחות אלה ועל בסיס הנחיות ה"מדריך" מוצגת הפרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית.

ממלץ	קרקע	מגרשים	כיתות	תלמידים		
1.5	1.5	1	4	84	0-2	מעון
4.5	4.6	3	9	279	3-5	גן ילדים
9.0	9.3	1	19	558	6-11	יסודי
9.0	14.3	1	19	558	12-17	על יסודי
	1.7	1	3	33	3-21	מיוחד
24.0	31.4	9	54	1,512		סך חינוך
0.7	0.7	1				מוסדות דת
3.0	3.0	1				שלוחת מתנס
<b>27.7</b>	<b>34.8</b>	<b>11</b>				<b>סך מבני ציבור</b>
8.1	8.1	3				גינה פנים שכונתית
12.1	12.1	2				גינה שכונתית
8.1	8.1	1				גינה רובעית
<b>28.3</b>	<b>28.3</b>	<b>6</b>				<b>סך שצפים</b>
<b>56.0</b>	<b>63.1</b>	<b>17</b>				<b>סך הפרשה לצורכי ציבור</b>



השטח הנדרש למבני ציבור הוא כ - 35 דונם, מזה 32 דונם למבני חינוך ואילו לשצ"פים נדרש שטח של כ - 28 דונם.

התכנית הכוללת מציעה בנייה של 941 יח"ד, אולם כפי שצוין לעיל, יש מתחם בבעלות רשות מקרקעי ישראל בשטח של כ- 328 דונם, ובו צפויה בנייה של 771 יח"ד; וחטיבת קרקע בבעלות פרטית בשטח של כ - 55 דונם ובמתחם זה אנו מניחים כי ניתן יהיה לבנות כ - 170 יח"ד. כיוון שהיישום של שני מתחמי תכנון אלה שונים, וחטיבת הקרקע של רשות מקרקעי ישראל הינה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן יהיה להוציא התרי בנייה ועל כן תהיה זמינה מיד עם אישורה, הרי תא השטח בבעלות פרטית התכנית היא מתארית בלבד, שתחייב תכנית מפורטת כדי שניתן יהיה להוציא התרי בנייה ולבנות.

לכן אנו מציגים פרוגרמה מפורטת לצורכי ציבור בתכנית המפורטת.





לאחר בירור עם ראש המועצה, התברר כי קיים צורך להגביר את היצע כיתות לבית ספר על יסודי בכ – 24 כיתות (4 כיתות לכל שנתון, ששה שנתונים). כמו כן התברר כי ניתן להוסיף 12 כיתות בבית הספר התיכון הנוכחי. לכן יש להקדיש מגרש בשטח של 9 דונם בלבד לצורך זה.

קרקע רמ"י	
771	יח"ד
3,311	אוכלוסייה
328	סך הכל (דונם)
63	דרכים (דונם)
58	שצפים (דונם)
23	מגרש לשימושים ציבוריים על פי החלטת הוועדה המקומית
25	מבני ציבור (דונם)
124	מגורים (דונם)
6.20	יח"ד לדונם נטו

נדרש בית ספר יסודי אחד, 2 מתחמים של 3 כיתות גן כל אחד, מעון יום אחד של 3 כיתות לשלוש קבוצות גיל. נדרשת שלוחת מתנ"ס אשר בו יכולים להתקיים המוסדות החברתיים השונים.

כמו כן נדרש מגרש לחינוך המיוחד, אם אין פתרון ל-27 נערים העשויים להידרש לשירות זה בישוב, וכן מגרש למסגד.

במתחם שבבעלות פרטית תוכן תכנית מפורטת אשר בין השאר תבדוק את הצרכים בקרקע לצורכי ציבור.

נדרשים 5 מגרשים לפיתוח שצ"פים, 3 גינות פנים שכונתיות בצמידות לבנייני המגורים, 2 גינות שכונתיות, בסך הכל 16 דונם.

מספר הנפשות האמור לאכלס את התכנית המוצעת מסתכם לכדי 3,311 נפש. שנתון של בני 0-17 הוא 76. מכאן נציג את הפרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית המוצעת

מומלץ	קרקע	מגרשים	כיתות	תלמידים		
1.0	1.0	1	2	68	0-2	מעון
4.0	4.0	3	8	228	3-5	גן ילדים
9.0	7.6	1	15	456	6-11	יסודי
9.0	11.5	1	15	456	12-17	על יסודי
1.5	1.5	1	3	27	3-21	מיוחד
24.5	25.6					סך חינוך
0.5	0.5					מוסדות דת
3.0	3.0					שלוחת מתנס
<b>28.0</b>	<b>29.1</b>					<b>סך מבני ציבור</b>
6.6	6.6					גינה פנים שכונתית
9.9	9.9					גינה שכונתית
6.6	6.6					גינה רובעית
<b>23.1</b>	<b>23.1</b>					<b>סך שצפים</b>
<b>51.1</b>	<b>52.2</b>					<b>סך הפרשה תקנית</b>



על פי התכנית המוצעת יש הקצאה של 58 דונם לשצ"פים, בהשוואה לכ – 23 דונם הנדרשים על פי תקן.

על פי התכנית המוצעת יש הקצאה של 25 דונם למבני ציבור ועוד 23 דונם לשירותי ציבור על פי החלטת המועצה. כלומר ישנם מספיק שטחים על פי התקנים הנוכחיים וזאת אף על פי שיש צוות של מנהל התכנון המכין מדריך לצורכי ציבור מעודכן, אשר ידוע כי המדריך המעודכן יצמצם את התקן למגרשים המיועדים למבני ציבור בכלל ולבתי ספר ולשצ"פים בפרט.

