

22/06/2015

להפקיד את התכנית

ז.ר.מ אדריכלים בע"מ

Z.R.M Architectes L.T.D

21/11/2016

תאריך ספטמבר 2016

פרוגרמה לצורכי ציבור

ג/21914- 'מתחם 03, דבוריה'

תוכנית זו היא חלק מתוכנית מתאר דבוריה המאושרת ונקראת " מתחם 03 " - שהוא שטח מעורב, מגורים, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור לשכונה חדשה עם כל צרכיה מבחינת דרכי גישה, אזורי מבנה ציבור, שצ"פים, אזור תיירות עם הגדרת הוראות ותכליות ושימושים .

גודל המתחם הוא 245.182 ד'.

מתוך זה: 123.469 ד' מגורים 50.36%

20.406 ד' מגורים + אירוח כפרי 8.32%

סה"כ 58.68%

מתוך שטח האיחוד 240.080 59.93%

הפרשות לצורכי ציבור מהווה כ- 40% משטח התוכנית.

- תוספת שטח מגורים במצב מוצע הוא 143.875 ד' נטו.
- תוספת יח"ד נימינאלי.

צפי האוכלוסייה ומספר יחידות הדיור:

- לפי ממוצע ארצי 4 נפשות ליחידת דיור שכונות חדשות.

- צפיפות מס' יחידות דיור לדונם נטו 5 יח"ד.
מימוש כ-70% עד שנת הייעד 2030 .

- מס' יח"ד מתוכנן, נומינאלי $5 \times 123.469 = 617$ יח"ד באזור מגורים.

- מס' יח"ד באזור מגורים ואירוח כפרי:

בכל מגרש נקבעה הנחת יסוד שמותר לשלב שני צימרים למגרש מינימאלי בגודל 400 מ"ר בשטח מגורים + אירוח כפרי ע"ח מספר יחידות הדיור, לכן תוספת מס' יח"ד באזור מגורים + אירוח כפרי הינה 5 יח"ד לדונם נטו לא כולל אירוח כפרי.

צפיפות 5 יח"ד לדונם נטו ללא אירוח כפרי.

מס' יח"ד באזור זה $5 \times 20.406 = 102$ יח"ד

סה"כ יח"ד שמתקבל לכל המתחם 719 יח"ד

ריכוז נתונים לצורך חישוב פרוגרמה לפי 719 יח"ד בחישוב נומינאלי.
לפי חישוב ריאלי אחוז המימוש 70% היינו 503 יח"ד.



ז.ר.מ אדריכלים בע"מ

Z.R.M Architectes L.T.D

טבלת ריכוז נתונים לצורך הכנת פרוגרמה כמותית לצורכי ציבור.

מס' תלמידים ריאלי	מס' נומינאלי	מס' נפשות לפי חישוב ריאלי	מס' נפשות לפי חישוב נומינאלי	שנתון	צפיפות	תוספת יח"ד 70% ריאלי	תוספת יח"ד נומינאלי	
54	78	2012	2876	2.7%	4.0 נפשות	503 יח"ד	719 יח"ד	תוספת מוצעת במתחם
54 תלמיד בשנתון	78 תלמיד בשנתון	2012 נפש	2876 נפש	2.7%	4.0 נפשות גודל משפחה ממוצע	503 יח"ד		סה"כ לחישוב פרוגרמה

ריכוז נתונים לצורך הכנת פרוגרמה כמותית לצורכי ציבור.
לפי מימוש ריאלי:

- צפי אוכלוסייה לשנת היעד - 2012 תושבים.
- שנתונים - 54 תלמידים בשנתון.
- מספר יח"ד - 503 יח"ד.

לפי מימוש נומינאלי:

- צפי אוכלוסייה לשנת היעד - 2876 תושבים.
- שנתונים - 78 תלמידים בשנתון.
- מספר יח"ד - 719 יח"ד.

הנחיות להקצאת קרקע

1. מעון יום:

- סף כניסה 860 יח"ד.
- במימוש ריאלי 503 יח"ד.
- אין סף כניסה.

2. גני ילדים חובה/טרומ חובה:

- 2-3 כיתות במוסד.
- סף כניסה 260 יח"ד ל- 2 כיתות גן.
- שטח קרקע לכיתה 0,5 ד'.
- שטח קרקע למוסד 1,5 ד' ל- 3 כיתות.

- שנתון לגנ"י חובה/טרומ חובה 2.7%
- מס' תלמידים במימוש ריאלי 54 תלמידים.
- מס' תלמידים בכיתה - 30 ילדים לכיתה.

$$\text{מס' כיתות דרוש לפי שנתון } 2.7\% \text{ גנ"י } = 30 \div 54 = 2$$



ז.ר.מ אדריכלים בע"מ

Z.R.M Architectes L.T.D

מס' גני ילדים חובה 2 יח' גן.
מס' גני ילדים טרום חובה 2 יח' גן.

שטח דרוש לגני ילדים במימוש ריאלי:
3 ד' - לפי 0.5 ד' לכיתה באשכולות 3 יח"ד למגרש.
שטח דרוש 2 ד' ל- 4 כיתות.

מס' תלמידים במימוש נומינאלי 78 תלמידים.



מס' תלמידים בכיתה - 30 ילדים לכיתה.
מס' כיתות דרוש לפי שנתון $78 \div 30 = 3$ 2.7%
מס' גני ילדים חובה 3 יח' גן.
מס' גני ילדים טרום חובה 3 יח' גן.

שטח דרוש 3 ד' ל- 6 כיתות

שטח דרוש לגני ילדים במימוש נומינאלי:
3 ד' - לפי 0.5 ד' לכיתה באשכולות 3 יח"ד למגרש.
שטח דרוש 3 ד' ל- 6 כיתות.



3. חינוך יסודי:
סך כניסה 1170 יח"ד לבי"ס יסודי של 12 כיתות.
שטח קרקע למוסד 6.0 ד' ל- 12 כיתות.
בי"ס יסודי לפי מס' שנתונים.
חישוב לפי מימוש ריאלי: 54 תלמידים בשנתון.
 $54 * 6 = 324$ תלמידים.
מספר כיתות דרוש- $324/30 = 11$ כיתה.
קיים צורך בשטח $0.5 * 11 = 5.5$ דונם - מוסד תקני 6 ד'.

חישוב לפי מימוש נומינאלי: 78 תלמידים בשנתון.
 $78 * 6 = 468$ תלמידים.
מספר כיתות דרוש- $468/30 = 15.6$ כיתה.
קיים צורך בשטח $0.5 * 15.6 = 7.8$ דונם.

דרוש בית ספר יסודי 12 כיתת לימוד בחישוב ריאלי. שטח דרוש 6 דונם

או/דרוש בית ספר יסודי 18 כיתת לימוד בחישוב נומינאלי שטח דרוש 9 דונם.



4. מועדון נוער שכונתי:

אין סף כניסה.



ת"ד 50832 נצרת - 16165 טל: 04-6081599 פקס: 04-6084694

E-mail:ragev_z@017.net.il - www.zrm-arch.co.il



ז.ר.מ אדריכלים בע"מ

Z.R.M Architectes L.T.D

5. ספרייה שכונתית:

אין בשילוב עם מעון יום או במסגרת פונקציה כלל יישובית.
מדד לנפש 0.05 מ"ר לתושב.

שטח דרוש 2876 נפש \times 0.05 = 144 מ"ר - מומלץ במסגרת בי"ס.



6. דת:

קיימים שני מסגדים בישוב - אין צורך.

7. מועדון לקשיש:

סף כניסה לאוכלוסייה של 10,000 תושבים.
אין סף כניסה בשכונה - פתרון ברמה יישובית.

8. מערכת בריאות:

נדרשת תחנה לבריאות המשפחה בגודל בינוני עד 150 מ"ר.
סף כניסה 10000-8000 תושבים.
פתרון במסגרת כלל יישובית.



9. סה"כ שטחים פתוחים:

לפי מדד 5 מ"ר לנפש ברמה השכנתית.	
מס' תושבים 2876	מס' יח"ד 719
מס' יח"ד 719	מס' יח"ד 719

שטח שצ"פ דרוש 2876 נ' \times 5 מ"ר/לנפש = 14,380 מ"ר.
שטח ההקצאות לפי התוכנית 23,044 מ"ר.



חישוב השצ"פ הוא ברמה השכונתית אשר נותן מענה מעבר לדרוש לרבות הקצאה ברמה הרובעית.





ז.ר.מ אדריכלים בע"מ

Z.R.M Architectes L.T.D

פרוגרמה לצורכי ציבור למתחם 03 דבוריה - סופית:

אוכלוסייה לשנת היעד לפי חישוב נומינאלי 2876.
 אוכלוסייה לשנת היעד לפי חישוב ריאלי 2012.
 גודל שנתון 2.7%
 77 תלמידים לפי חישוב נומינאלי.
 54 תלמידים לפי חישוב ריאלי.
 מס' יח"ד מוצעות נומינאלי -719.
 מס' יח"ד מוצעות ריאלי -503.



הערות	סה"כ שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח קרקע למוסד (דונם)	שילוב מוצע	מס' מוסד ות	מס' כיתות/ שטח בנוי	מוסד
א. חינוך						
מעון יום	---	---		--	אין סף כניסה	
סף כניסה 870 יח"ד						
בשני אתרים	3	0.5		2	6	גן ט"ח/חובה
הוקצה שטח 6.671 דונם	6	6		1	12	בי"ס יסודי לפי חישוב ריאלי
---	9	6		1	6	בי"ס יסודי לפי חישוב נומינאלי
			בקומה מסחרית או מעל כיתות גן			
			בשטחים מסחריים	1		
			קיים מסגד	1		
ד. שטחים פתוחים						
מתוכנן 23.044 דונם	14.380 דונם	לפי מדד 5 מ"ר לנפש שצ"פ שכונתי			1	
	26.38 ד'	ס ה " כ לפי חישוב נומינאלי				
	23.38 ד'	ס ה " כ לפי חישוב ריאלי				

הקצאות לצורכי ציבור במסגרת המתחם 32.711 ד'

ערך: ראגב זועבי - אדריכל

