



מאי 2018

תכנית מס' 260-0295931
מגד אל כרום – שכונת מגורים בין שני כבישים-ג/22637
נספח פרוגרמתי – נספח רקע לתכנית

א. דברי הסבר :



בשנת 2000 הוכנה תכנית אב ליישוב כולו, אשר אושרה ע"י הוועדה המחוזית. התכנית חילקה את היישוב ל-14 מתחמי משנה, מתחמים אלה תוכננו במטרה להגיע ליעד אוכלוסייה של 20,000 נפש בשנת 2020. הקצאות הקרקע למוסדות ציבור ושטחים פתוחים כללו שטחים לצורכי השכונות המתוכננות ופיצוי לחסרים בשטחים פתוחים ביישוב הקיים.

מדובר בשכונה שמתרעת על פני שטח של כ- 487 דונם, אשר מתוכם כ- 238 דונם מיועדים למגורים בצפיפות של 6 יח"ד לדונם. המשמעות המספרית מהנ"ל היא : כ- 1,429 יח"ד. יחד עם זאת, ולאור העובדה של הבעלות הפרטית על הקרקע שמגיעה מעל ל- 85% מהשטח של התכנית, המצב בשטח שונה בפועל מהמספרים הנ"ל ולכן במסגרת מסמך זה, חישוב קיבולת יח"ד יהיה לפי אחוז מימוש של כ- 70%.



הפרוגרמה הנוכחית באה לתת מענה לשטחים הנדרשים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים לשכונה המתוכננת ובהתייחסות ליישוב כולו לאור תכנית האב ועל פי הקצאות הקרקע החדשות הנדרשות לפי תדריך התכנון החדש. החשיבה הפרוגרמטית במסמך הנ"ל אינה מסתכלת על השכונה כשכונה עצמאית ועומדת בפני עצמה, אלא חלק אינטגרלי בלתי נפרד מהיישוב, והראייה כוללת לכלל היישוב. חלק מהשירותים לצרכי הציבור, יינתן מענה להם במסגרת השטח המוקצה בשכונה זו, וחלק מהשירותים הנ"ל, תושבי השכונה יקבלו אותם משכונות סמוכות, כפי שיפורט בהערות בטבלת ההקצאות.

ב. נתוני בסיס :

יישוב	מטרת התכנית	מאפייני האוכלוסייה	סה"כ [יח"ד]	מספר נפשות למשק בית	אחוז השנן [%]	שטח התכנית [דונם]
מגיד אל-כרום	הקמת שכונה [יש בתים קיימים ועסקים]	אוכלוסייה ערבית מוסלמית	1000 [1,429*0.7]	4.2 נפשי/יח"ד	2.6%	487 דונם
			מספר ילדים בשנתון	109		238 דונם [למגורים]





ג. מאפייני האוכלוסייה להקצאת שטחים ופירוט החישובים הנגזרים מהם:

(= 6 יח"ד/ד' * 238 ד')

סה"כ יחידות דיוור - 1,429 יח"ד

אחוז מימוש: 70%

יח"ד לפי אחוז מימוש: 1000 יח"ד

גודל משק בית צפוי - 4.2 נפשות בממוצע, כמקובל במדריך להקצאות לשטחי הציבור, בהתייחס ליישובי המיעוטים, [בהתאם לממצאים של היום, גודל משק בית ממוצע הוא 4.4 אך יש מגמה יורדת בילודה, לכן הולכים לפי התדריך, גודל משק בית 4.2].



(= 1000 יח"ד * 4.2 נפש/יח"ד)

מספר נפשות צפוי - 4,200 נפש

גודל שנתון - 2.6%, כמקובל במדריך להקצאות לשטחי הציבור, בהתייחס ליישובי המיעוטים.

(גודל שנתון כפול אוכלסיית יעד - 0.026 * 4,200)

מספר תלמידים בשנתון - 109 תלמיד

מספר כיתות דרושות:

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. מעון יום ¹ גילאי 0-3 : (3 שנתונים) | 8 כיתות (= 20 : 3 * 0.5 * 109) |
| 2. גן ילדים גילאי 3-6 : (3 שנתונים) | 11 כיתות (= 30 : 3 * 109) |
| 3. ביי"ס יסודי גילאי 7-12 : (6 שנתונים) | 24 כיתות (27 : 6 * 109) |
| 4. ביי"ס על יסודי גילאי 13-15 : (3 שנתונים) | 12 כיתות (= 27 : 3 * 109) |
| 5. ביי"ס על יסודי גילאי 16-18 : (3 שנתונים) | 12 כיתות (= 27 : 3 * 109) |



¹ לפי אחוז ביקוש 50%.

ד. טבלה מסכמת להקצאות:

השרות הנדרש	מס' מוסדות נדרש	מספר כיתות לפי התנ"ך	שטח בדונם למוסד	סה"כ בדונם	סה"כ הפרשה בדונם	מיקום מוצע	הערות
מערכת החינוך							
מעון יום (גילאי 0-3) (3)	1 (מוסד של 4 כתות)	3-5 בכל מוסד	1 לכל מוסד	1	1	ניתן לשלב במבנה של גני ילדים, במבנה של מגורים כחלק ממפתח המרת שטחים.	4 כתות מתוך 8 כתות נדרשות, יהיו בתחום ייעוד מגורים – מפתח המרת שטחים, ו/או בשילוב עם גן ילדים.
גן ילדים (גילאי 3-6) (6)	2 (4 כתות במוסד)	1-6 בכל מוסד	1.5 לכל מוסד או 0.5 לכתה	4	4	8 כתות מתוך 11 כתות נדרשו, ימוקמו במגרשים ייעודיים.	3 כתות יהיו בתחום ייעוד מגורים – מפתח המרת שטחים
בי"ס יסודי א' ו'	---	12-24 בכל מוסד	0.5 לכיתה	12	0	יש בי"ס צמוד לשכונה, הורחב לאחרונה ונותן מענה לשכונה.	בי"ס יסודי קיים וצמוד למתחם - אלסלאם.
בי"ס על יסודי	1 (יש ביקוש של 12 כתות)	30-42 בכל מוסד	6.4	6.4	6.4	יש תכנית מפורטת נקודתית שרצה במקביל. חלקה 123 גוש 19050.	בי"ס על יסודי כולל 16 כתות לימוד.
בי"ס על יסודי	1 (יש ביקוש 9 כתות)	30-42 בכל מוסד	6.4	6.4	0	-	יינתן מענה לצורך זה בתכנית מתחם 13 ב-ותמ"ל בקריית החינוך, אשר מקודמת במקביל לתכנית זו.
מוסדות דת							
מסגד	1	1	1	0.5	0	0.5 + דונם אם אין חניה צמודה	
מוסדות תרבות							
אגף קהילתי	1		0.5 למוסד	0.5	0	ישולב ביחד עם ההקצאה למועדון נוער	יכול להשתלב כחלק ממוסד ציבורי ללא צורך בהקצאה ייעודית
מועדון נוער	1		0.5-1.5 למוסד	0.5	0.5	ישולב עם מבנים אחרים לצרכי ציבור	300 משתמשים – צריך להקצות 15 עד 250 מ"ר בנוי





מגרש ספורט	1	2	למוסד	2	0	מגרש הספורט בחט"ב ישמש לצורך זה בשעות שאחרי שעות הלימודים.	יכול להיות בתוך קריית החינוך ולשימוש ציבורי אחרי שעות הלימודים או בתוך שטח סחיר
רווחה							
מחלקה לשירותים חברתיים	-	0.047	-	-	0	שילוב במבנה המיועד למוסדות תרבות	כ- 47 מ"ר <u>בנוי</u>
בריאות							
מרפאה שכונתית	1	0.5	420 מ"ר בנוי	---	0.5	במגרש ייעודי ככל שניתן או שילוב עם מבנה ציבורי אחר	תחנה בינונית – (300-500 מ"ר בנוי לפי 0.1 לתושב).
בריאות המשפחה	1	0.5	150 מ"ר בנוי	---	0	מומלץ במבנה סחיר או ציבורי אחר	תחנה קטנה – שתי אחיות (220 ילדים, אחות לכל 100 ילד).
שצ"פים							
סף בית שכונתי	---	9.3	2.2 מ"ר לתושב	---	9.7	גינות בסביבת השטחים המיועדים למגורים	בגודל 0.5-2 דונם לגינה ככל שניתן
כלל עירוני - אזורי	---	12.7	3 מ"ר לתושב	---	26	טיילת לאורך כביש 85	
רזרבה תכנונית							
לשירותים שכונתיים ורובעיים	---	1.5	0.3 מ"ר לתושב	---	1.5	בשטחים ייעודיים ו/או בשטח המיועד ל"מגורים"	
סה"כ [דונם]		49.6			ד' 49.6		

