



ספטמבר 2018

תכנית מס' 260-0376103
בענה מערב (ג/ 22636)
נספח פרוגרמתי – נספח רקע לתכנית

א. דברי הסבר :



התכנית משתרעת על פני החלק המערבי של היישוב בענה והחלק המזרחי של היישוב מגיד אל כרום. שני היישובים בענה ומגיד אל כרום צמודים זה לזה, כאשר גבולות תחום השיפוט של כל יישוב מהם, מטושטשות בפועל במצב הקיים ולפעמים לא מבחינים בקיומן, כאשר יש רצף בנייה אורבני בין שני היישובים הנ"ל שמהווה מעין תפר ביניהם. שטח התכנית הנו כ- 335 דונם, ומציע כ- 719 יח"ד בצפיפות מגורים של 6 יח"ד לדונם.

היישוב בענה שמאכלס כיום כ- 8,000 תושבים, וקיימים בו כ- 1,500 בתי מגורים, והיישוב מגד אל כרום מאכלס כיום 15,000 תושבים וקיימים בו כ- 3,500 משקי בית בשני היישובים, חסר בהם כיום שטחים של שימושים אחרים כגון תעסוקה ומסחר, שטחים פתוחים, וגם מבנים ומוסדות ציבור.

ההנחות העומדות בבסיס מסמך זה, מסתמכים על הנחיות של המדריך להקצאות לצרכי ציבור, כאשר ביישוב ערבי מקובל לחשב אחוז שנתון כ- 2.6% וגודל משק בית כ- 4.2, ובנוסף להנחות אלה ובשל העובדה שהרוב המכריע של הקרקעות בתחום התכנית בבעלות פרטית החישובים מתבססים על ההנחה ש- 70% מהיצע יחידות הדיור שהתכנית מציעה יתממש בפועל, ומהנחה זו נגזרים כל החישובים של הקצאות קרקע לצרכי ציבור.



ב. נתוני בסיס :

שטח התכנית [דונם]	אחוז השנון [%]	מספר נפשות למשק בית	סה"כ [יח"ד]	מאפייני האוכלוסייה	מטרת התכנית	יישוב
335.8	2.6%	4.2 נפשו יח"ד	503 [719*0.7]	אוכלוסייה ערבית מוסלמית ונוצרית מבענה	הקמת שכונה [יש בתים קיימים ועסקים]	מגיד אל-כרום ו-ביענה
		55	מספר ילדים בשנתון	2,114		סה"כ אוכלוסייה





ג. מאפייני האוכלוסייה להקצאת שטחים ופירוט החישובים הנגזרים מהם:

(= 6 יח"ד/ד'י * 119.843 ד')

סה"כ יחידות דיור - 719 יח"ד
 אחוז מימוש: 70%
 יח"ד לפי אחוז מימוש: 503 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 במגיד אלכרום לפי נתוני הלמ"ס, הוא 4.4, אך יש מגמה יורדת בילודה לכן הולכים לפי התדריך, גודל משק בית 4.2].



מספר נפשות צפוי - 2,114 נפש
 גודל שנתון - 2.6%, כמקובל במדריך להקצאות לשטחי הציבור, בהתייחס ליישובי המיעוטים.

מספר תלמידים בשנתון - 55 תלמיד (גודל שנתון כפול אוכלסיית יעד - $2,114 * 0.026$)

מספר כיתות דרושות:

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. מעון יום ¹ גילאי 0-3 : (3 שנתונים) | 4 כיתות (= 20 : 3 * 0.5 * 55) |
| 2. גן ילדים גילאי 3-6 : (3 שנתונים) | 6 כיתות (= 30 : 3 * 55) |
| 3. ביי"ס יסודי גילאי 7-12 : (6 שנתונים) | 12 כיתות (= 27 : 6 * 55) |
| 4. ביי"ס על יסודי גילאי 13-15 : (3 שנתונים) | 6 כיתות (= 27 : 3 * 55) |
| 5. ביי"ס על יסודי גילאי 16-18 : (3 שנתונים) | 6 כיתות (= 27 : 3 * 55) |



¹ לפי אחוז ביקוש של 50%, כמקובל בחישוב שטחים אלו בחברה הערבית.

ד. טבלה מסכמת להקצאות:

הערות	מיקום מוצע	סה"כ הפרשה בדונם	סה"כ בדונם	שטח בדונם למוסד	מספר כיתות לפי התדריך	מס' מוסדות נדרש ²	השרות הנדרש
מערכת החינוך							
	ניתן לשלב במבנה של גני ילדים, או במבנה של מגורים כחלק ממפתח המרת שטחים.	1	1	1 לכל מוסד	3-5 בכל מוסד	1 (מוסד של 4 כתות)	מעון יום (גילאי 0-3) (3)
	שטחים ייעודיים ואפשרות לשילוב במבני מגורים כחלק מהמרת השטחים.	2.5	2.5	1.5 לכל מוסד או 0.5 לכתה	1-6 בכל מוסד	2 (4/3/2) כתות (במוסד)	גן ילדים (גילאי 3-6) (6)
	-	0	4.8	0.4 לכיתה	12-24 בכל מוסד	1 (יש ביקוש של 12 כתות)	בי"ס יסודי א'-ו'
	יוקם בניין של בי"ס מקיף בשכונה המזרחית הצמודה לתכנית זו – "שכונת בין שני כבישים". בניין זה יספק מענה לשכונה זו גם כן. כרגע בי"ס נמצא בשלבי תכנון סטטוטורי של השטח.	0	3	0.5 [דונם] [לכיתה]	30-42 בכל מוסד	1 (יש ביקוש של 6 כתות)	בי"ס על יסודי
	יוקם בניין של בי"ס מקיף בשכונה המזרחית הצמודה לתכנית זו – "שכונת בין שני כבישים". בניין זה יספק מענה לשכונה זו גם כן. כרגע בי"ס נמצא בשלבי תכנון סטטוטורי של השטח.	0	3	0.5 [דונם] [לכיתה]	30-42 בכל מוסד	1 (יש ביקוש של 9 כתות)	בי"ס על יסודי

² החישוב של מספר המוסדות הנדרשות נעשה לפי החישוב של מספר כתות לימוד נדרשות בסעיף ג' בעמוד הקודם.



מוסדות דת							
מסגד	1	1	1	0.5	0	קיים מסגד חדש צמוד לשכונה, "מסגד אלנו" בחלקה 11 גוש 19053.	
מוסדות תרבות							
קהילתי	1		0.5	0.5	0	אין סף כניסה.	
מועדון נוער	1	-	0.5-1.5	0.5	0	יש אפשרות לשילוב עם מבנים אחרים לצרכי ציבור.	300 משתמשים – צריך להקצות 150 עד 250 מ"ר בנוי.
רווחה							
מחלקה לשירותים חברתיים	-	-	-	0.047	0	שילוב במבנה המיועד למוסדות תרבות	כ- 47 מ"ר בנוי
בריאות							
מרפאה שכונתית	1	---	420 מ"ר בנוי	0.5	0.5	במגרש ייעודי ככל שניתן או שילוב עם מבנה ציבורי אחר	תחנה קטנה – (200- 300 מ"ר בנוי לפי 0.1 לתושב).
בריאות המשפחה	1	---	150 מ"ר בנוי	0.5	0	מומלץ במבנה סחיר או ציבורי אחר	תחנה קטנה – שתי אחיות (110 ילדים, אחות לכל 100 ילד).
שצ"פים							
סף בית שכונתי	---	---	2.4 מ"ר לתושב	5.175	5.175	גינות בסביבת השטחים המיועדים למגורים	בגודל 0.5-2 דונם לגינה ככל שניתן
כלל עירוני - אזורי	---	---	8 מ"ר לתושב	17	17	טיילת לאורך כביש 85	
רזרבה תכנונית							
לשירותים שכונתיים ורובעיים	---	---	0.3 מ"ר לתושב	1.5	1.5	בשטחים ייעודיים ו/או בשטח המיועד ל"מגורים"	
סה"כ [דונם]				27.67 ד'			