

08/12/2020

לאשר את התכנית

30/12/2020

יר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



23/09/2020

עדכון 21/12/2020

תמ"ל 1054, מגד אל כרום

מתחם 13

נספח פרוגרמתי

התכנית מציעה 1,795 יח"ד בגדלים שונים. מספר הנפשות אשר חושב הוא 7,539 איש על בסיס ההנחה שמספר הנפשות במשק בית הוא 4.2.



שיעור שנתון חינוך ממוצע הונח 2.6%, כלומר שנתון ממוצע לקבוצת הגיל 0-17 הוא 196 נערים ונערות.

על בסיס הנחות דמוגרפיות אלה ועל בסיס המדריך המאושר מיום 25/07/2016 הוכנה הפרוגרמה לצורכי ציבור כמפורט בלוח מס' 1 להלן:

לוח מס' 1: פרוגרמה לצורכי ציבור

קרקע	מוסדות	כיתות	משתתפים	קבוצת גיל	
4.0	4	15	294	0-2	מעון
9.0	6	20	588	3-5,	גן ילדים
17.4	2	44	1,176	6-11,	יסודי
21.8	1	44	1,176	12-17,	על יסודי
0.9		3	24	0-5	חינוך מיוחד
2.1		7	63	6-21,	חינוך מיוחד
55.2	13	131	3,320		סך חינוך
2.0	1				בתי תפילה
4.5	3				מועדונים
1.5	3				מוסדות רווחה
5.0	1				מגרש רזרבי
68.2	21	131	3,320		סך הכל
37.7	10				שצ"פ סף הבית
15.1	1				שצפ כלל עירוני





52.8	7				סך שצפים
121.0	28	131	3,320		סך הכל

מהניתוח של תכנית המתאר אנו יודעים כי הישוב סובל מחוסרים מסוימים שעל התכנית הזו לסייע בפתרונם.

בראש וראשונה הוצגה הבעיה הנוכחית באשר לבתי הספר העל יסודיים המרוכזים במזרח הישוב. בפועל קיימים 4 בתי ספר על יסודיים ובהם לומדים 2,175 תלמידים ב – 89 כיתות. בממוצע לומדים 25 תלמידים בכיתה. אנו מבינים שהבעיה היא לא בתחום הצפיפות בכיתה אלא המרחק משכונות קיימות במערב הישובה אל בתי הספר במזרח הישוב.



הפרוגרמה לתכנית מחייבת בתי ספר של 44 כיתות. אנו מציעים להקצות קרקע לבניית 42 כיתות יסודי ו – 42 כיתות לעל יסודי על פי הנחיות. חשוב לזכור שבי ספר נבנים על בסיס כפולוטת של 6 שנתונים.

כמו כן למדנו כי אין מספיק מוסדות לחינוך המיוחד. מספר התלמידים האמור לפי ההנחיות לחישוב הצרכים בשכונה הוא מצומצם – 75 תלמידים בסך הכל.

לאור זאת אנו ממליצים להגדיל את הקצאת הקרקע למוסדות החינוך המיוחד כדי יצירת אפשרות של מוסד של 8 כיתות לבני 0-5 וגם 8 כיתות לבני 6-15, בסך הכל מגרש כל בשטח של 2.6 דונם.



לוח מס' 2 : המענה לצורכי ציבור (מ"ר)

מספר מגרש	שטח מגרש	זכויות בנייה	תכלית מוצעת
500	17,324	49,373	על יסודי 42 כיתות, 4 כיתות מעון, יחד עם מגרש 502
501	4,248	12,107	יסודי 12 כיתות + מועדונים
502	4,662	13,287	יחד עם מגרש 500 + חינוך מיוחד
503	3,762	10,722	יסודי 12 כיתות + שלוחת מתנס
504	2,739	7,806	כיתות מעון 8
505	1,773	5,053	כיתות גן 3
506	2,872	8,185	גן ילדים 8 כיתות
507	1,602	4,566	מסגד + 3 כיתות גן
508	7,697	21,936	יסודי 18 כיתות + 3 כיתות מעון
509	2,632	7,501	כיתות מעון 8
סך הכל	49,311	140,536	





לגינות ושצ"פים נדרשים כ – 52 דונם. אולם, בתחומי התכנית מצוי שטחים פתוחים שמורות טבע בהיקף של כ - 50 דונם. כלומר, שטחים פתוחים אלה אשר נמצאים בסביבה הקרובה למגורים העתידיים יכולים לשמש כשטחים פתוחים לציבור האמור להתגורר בשכונה המתוכננת. לכן ניתן להסתפק בהקצאה של 24 דונם לשצ"פים בלבד.

חשוב להדגיש : כל המוסדות הנדרשים קיבלו מענה לבנייה על פי הנורמות. ועוד יותר החשוב, הפרוגרמה חושבה על בסיס מימוש מלא של כל זכויות הבנייה, נתון מוטה כלפי מעלה באופן משמעותי, ולכן יש בתכנית עודף שטחים למוסדות ציבור באופן משמעותי.



לוח מס' 3 : **שטחים לשצ"פים** (שטחים במ"ר)

מספר מגרש	שטח המגרש	זכויות בנייה
800	2,410	200
801	4,962	200
802	10,198	200
803	958	200
804	2,099	50
805	2,153	100
806	2,115	100
807	1,880	100
808	1,887	100
809	1,741	100
810	878	100
811	885	50
812	865	50
813	981	50
814	981	50
סך הכל	34,012	1,450



התכנית מציעה פתרון גם בנושא שטחי תעסוקה, נושא המצוי בחוסר בישוב, במגרשים בהם היעוד הוא מגורים בשילוב מסחר או משרדים.

לוח מס' 4 : **שטחים למשרדים ותעסוקה**

תא שטח	זכויות בנייה (מ"ר)
139	3,168
142	1,188
174	2,178
177	1,584
1006	1,584





2,376	1033
1,386	1037
1,188	1087
14,652	סך הכל משרדים
זכויות בנייה (מ"ר)	תא שטח
370	13
287	14
518	93
122	117
210	120
126	121
511	125
441	137
364	146
140	154
504	160
252	165
230	178
263	1002
161	1003
584	1010
105	1014
336	1015
140	1030
210	1059
376	1070
140	1084
245	1085
371	1086
280	1091
133	5015
280	5016
210	5026
329	5031
182	10331
8,420	סך הכל מסחר

התכנית מציעה שטחי מסחר ומשרדים. לוחות לעיל מציגים את תאי השטח המאפשרים בנייה של שירותי מסחר המסתכמים ב – 8,420 מ"ר ושטחי משרדים בהיקף של 14,652 מ"ר. אולם, תכנית המתאר ציינה כי קיים מחסור בשטחי מסחר ותעסוקה ועל כן רבים מהמבוגרים תושבי הישוב נאלצים לצאת לעבודה אל מחוץ לישוב.





תכנית זו תסייע בצמצום היממות מהישוב אל ישובים אחרים ובין השאר תסייע בחיזוק הרשות המקומית על ידי הגדלת השטחים נושאי ארנונה.

המיקום המוצע ליעוד זה מגדיל את הסיכוי למימוש זכויות אלה.

