

## מודל פרוגרמתי לתכנון

### נתוני בסיס

1,469	סה"כ שטח לפיתוח השכונה ד' לא כולל 70 ד' יער טבעי
3.80	משק בית
2.50%	שנתון
6.35	צפיפות נטו ממוצעת יח"ד/ד' לפי מלא
111,000	עלות ליח/דיור כולל ש"ע
4,326	כמות יח"ד לחישוב ההקצאות בהתאם לצפי מימוש
5,000	כמות יח"ד מלא
	כמות יח"ד דיור מוגן בנוסף
16,439	כמות תושבים לפי צפי מימוש
19,000	כמות תושבים מלא
-	כמות תושבים בדיור מוגן בנוסף לכלל התושבים

### רמת השילוב

B	אב-טיפוס לבתי ספר
100%	אחוז שילוב של צורך במעונות יום
0%	אחוז שילוב של צורך בגנים
75%	אחוז שילוב של צורך במסחר

15%	שיפוע ממוצע של האתר
3.4	צפיפות ברוטו יח"ד/ד'
54%	יחס ברוטו/נטו
0%	יעוד קרקע בלתי נצפה מראש, מתקן הנדסי ועוד

6

## טמרא - מעודכן

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום 25/09/2019 להפקיד את התוכנית 17/12/2019 יו"ר הועה למתחמים מועדפים לדיור



שטחי ברוטו של האתר בתוך קו הכחול לפיתוח

יעוד	שטח ד'	אחוזים
שטח נטו (מגרשים) ד'	787	54%
לפי מלא		
סה"כ שצ"פ פים שכונתיים	49	3%
גן רובעי (במקרה של רובע)	26	2%
גן כלל עירוני (במקרה של עיר/ישוב)	49	3%
מעברים	29	2.0%
סה"כ שטחי מוסדות ציבור	127	9%
מסחר	8	1%
תעסוקה	29	2.0%
כבישים (זכות הדרך)	338	23.0%
דרך ביוב/טיילת	11	1%
כיכר/חלל עירוני	7	0.5%
שרותים כלל עירוניים	-	0%
יעוד קרקע בלתי נצפה מראש, מתקן הנדסי ועוד'	6	0%
השכונה ד' לא כולל 70 ד'		
יער טבעי		
<b>1,469</b>	<b>100.0%</b>	

דרישת הספקת כיתות בתי ספר במידה

והן לא בתחום התכנית

כיתות ביה"ס יסודי	0
כיתות ביה"ס תיכון	0
כיתות ביה"ס מיוחד	0
כיתות ביה"ס יסודי בנות (חרדי)	0
כיתות ביה"ס תיכון בנות (חרדי)	0

דרישת הספקת שטחים פתוחים במידה

והן לא במסגרת התכנית

חלק של גן שכונתי שמחוץ לקו הכחול	-
חלק של גן רובעי שמחוץ לקו הכחול	-
חלק של גן כלל עירוני שמחוץ לקו הכחול	-
שטח אל געת שמחוץ לקו הכחול	

חישוב הקצאות לשצ"פ

תכנית תמל/ 1101 04/11/2019 08:11:58 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לשטחי ציבור (לפי תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור - עדכון) שטח תפקודי

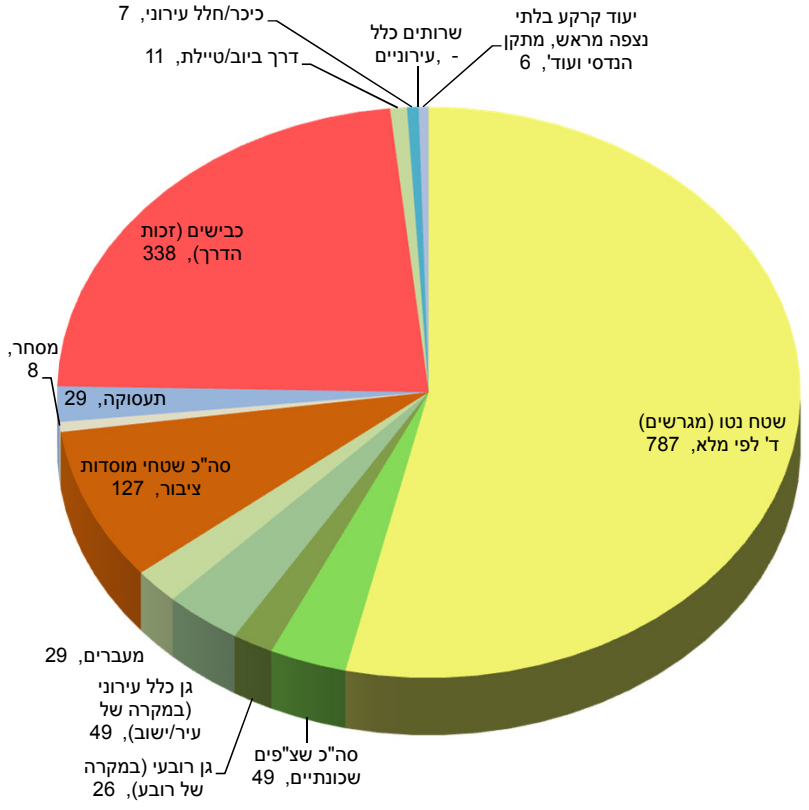
הקצב מ"ר/תושב	שטח דרוש ד'	סה"כ שטח דרוש ד'	שטח יחידה מינימלי ד'	קמות יחידות
גן פנים שכונתי	15	19.73	2.0	9.9
גן שכונתי	23	29.59	3.0	9.9
סה"כ ביניים	<b>38</b>	49		
גן רובעי	8	26.30	14.0	1.9
סה"כ שצ"פ פים	<b>46</b>	76		
שצ"פ כלל עירוני		49.32	45.0	1.1
סה"כ כולל עירוני		125		

תעסוקה

מדד מ"ר לנפש תעסוקה	1.7
תעסוקה נטו (פחות תעסוקה מ"ר (30%)	32,906
תעסוקה ברוטו מ"ר	47,008
מס' קומות	4.0
שאר התכנית	40%
שטח לתעסוקה ד'	29
אחוזי בניה (שטח עיקרי)	112%

מסחר

הקצאה לנפש נטו מ"ר	0.9
שטח נטו מ"ר	14,794.87
שטח ברוטו (עוד 40%) מ"ר	24,658
קומות מסחר בשטח יעודי	1.5
שאר תכנית של בניה בשטח יעודי	50%
אחוז מסחר בשטח יעודי	25%
שטח יעודי ד'	8
אחוזי בניה של שטח יעודי של מסחר בשטח יעודי	45%



**נתוני ביסי**

כמות יח"ד לחישוב ההקצאות בהתאם לצפי מימוש	4,326
כמות תושבים לפי צפי מימוש	16,439
משק בית	3.80
שנתון	2.5%
כמות הילדים בשנתון	411

מ"ר לניהול	מ"ר לניהול	הערות	סוף כניסה (משתנה בהתאם למשק בית)	סה"כ שטח לחישוב לפי סוף כניסה ובהתאם לשינוי ד'	סה"כ שטח הנהדרש ד'	שטח למוסד ד'	מס' מוסדות הנהדרש	מס' כיתות הדרוש	מס' כיתות במוסד	הקצאת קרקע לפי לניהול ד'	מס' תלמידים בכיתה	מס' שנתונים	גיל/כיתה	המוסד	אחוז מהצורך שהוקצה עבורו שטח יעודי
4,623	150	משולבים עם גנים		0.0	10.2	1.0	10.27	30.8	3	0.33	20	3	3-0	מעון יום (50% ביקוש)	0.00%
6,312	154			21.0	20.5	1.5	13.70	41.1	3	0.50	30	3	3-5	גני חובה	100.00%
21,274	175	כמות כיתות (12,24,18)	780 יח"ד	38.0	37.5	7.2	5.07	91.3	18	0.40	27	6	א"ו'	ב"ס יסודי	
32,608	259	כמות כיתות (42,30,36)	1,950 יח"ד	46.0	45.7	15.0	3.04	91.3	30	0.5	27	6	ז"ג"ב'	ב"ס על יסודי	
308	125	כיתות של חינך מיוחד יתוספו לגנים רגילים		1.2	1.2						10	3	3-5	גן חינך מיוחד	
2,466	200		4,350 יח"ד	4.9	4.9	4.0	1.23	12.3	10		10	15	6-21	ב"ס חינך מיוחד	
67,592				111.2										סה"כ חינך	

**מוסדות רווחה**

מ"ר בניה למוסד	מ"ר בניה למוסד	הערות	מס' מוסדות	מס' כיתות	מס' שנתונים	גיל/כיתה	המוסד	אחוז מהצורך שהוקצה עבורו שטח יעודי
3,000	1,500	אחד לכל 8,000 תושבים (ניתן לשלב בבית ספר על יסודי)	3	2.0			מרכז תרבות שכונתי	
-	4,000	תושבים 20,000	16	-			מרכז תרבות/ספורט רובעי	
400	200	משולב בשצ"פ צמוד לחלק אקסטנסיבי	1.0	0.5	2.0		מועדון נוער שכונתי	
400	200	משולב בשצ"פ צמוד לחלק אקסטנסיבי או במתנ"ס	1.0	0.5	2.0		מועדון תנועת נוער	
400	200	משולב במתנ"ס	2.0	1	2.0		מועדון קשישים	
-	340	תושבים 25,000	1	-			מרכז יום לקשיש	
	200	בבית הספר על יסודי	0.8	0.82	1.0	0.05	ספריה שכונתית	שטח מ"ר/נפש -
400		תושבים 20,000	0.0	0.82	-	0.05	ספריה רובעית	שטח מ"ר/נפש -
4,200				0.0			סה"כ רווחה	

**מערכת הבריאות - רובם ממוקמים בשטחים שחירים**

מ"ר בניה למוסד	מ"ר בניה למוסד	הערות	מס' מוסדות	מס' כיתות	מס' שנתונים	גיל/כיתה	המוסד	אחוז מהצורך שהוקצה עבורו שטח יעודי
500	250	משולב עם מקווה או עם מעון יום/גן ילדים	2.0				תחנה לבריאות המשפחה	
2,400	1,200	בשטחים שחירים או ציבוריים	2.0				מרפאה שכונתית	
-	2,000	תושבים 20,000	-				מרפאה מקצועית	
2,900							סה"כ בריאות	

**מערכת הדת**

מ"ר בניה למוסד	מ"ר בניה למוסד	הערות	מס' מוסדות	מס' כיתות	מס' שנתונים	גיל/כיתה	המוסד	אחוז מהצורך שהוקצה עבורו שטח יעודי
1,000	1,000		3.0	1.0			מוסד	100%
-								100%
-	110							
1,000			3.0				סה"כ דת	

**רזרווה**

מ"ר בניה למוסד	מ"ר בניה למוסד	הערות	מס' מוסדות	מס' כיתות	מס' שנתונים	גיל/כיתה	המוסד	אחוז מהצורך שהוקצה עבורו שטח יעודי
							שכונתית ורובעית	
							כלל עירונית	
							סה"כ רזרווה	

72,792	127.3	סה"כ (לא כולל מערכת בריאות)
--------	-------	-----------------------------

**תמהיל סוגי בינוי בשטח נטו למגורים**

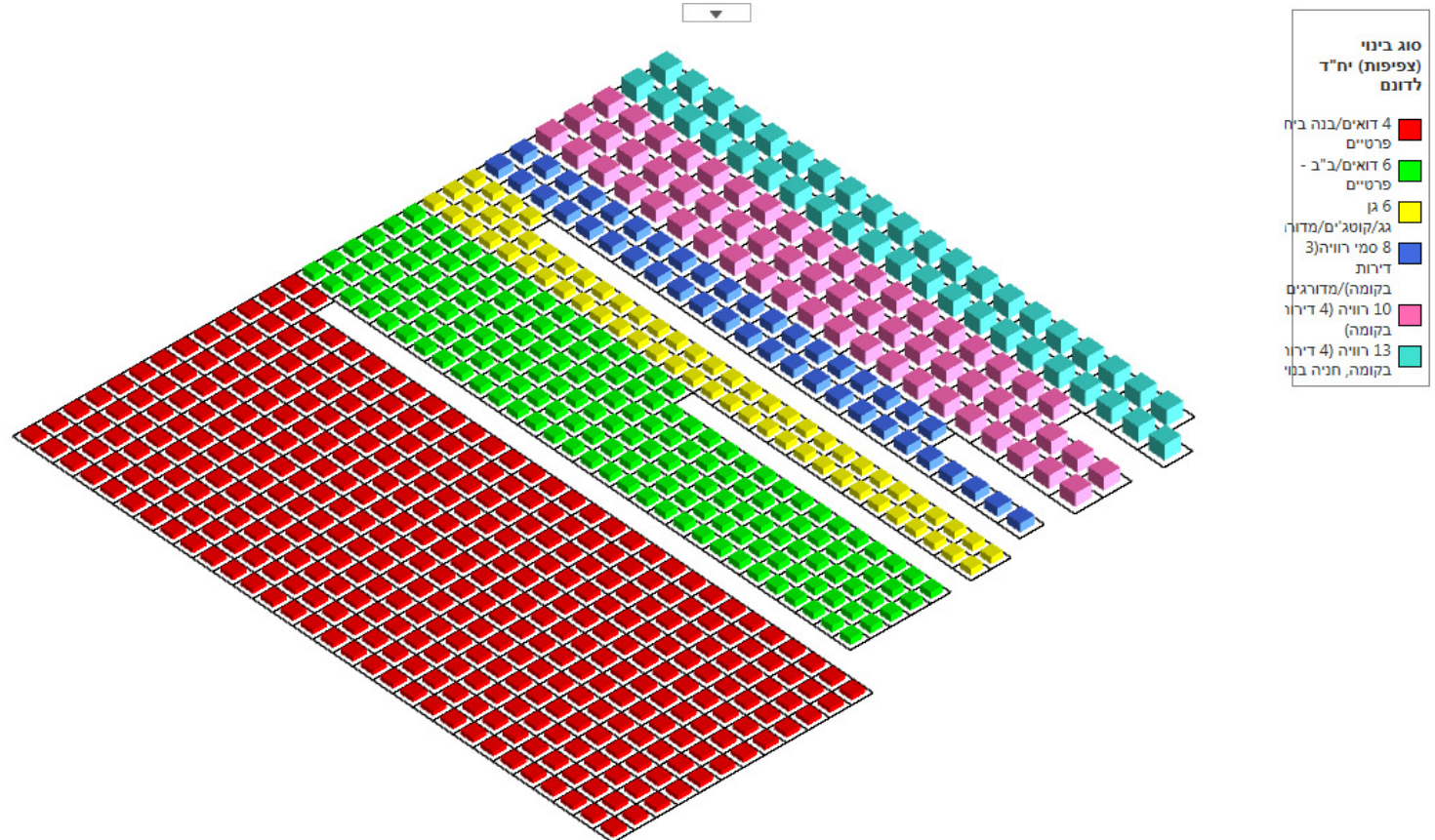
**טמרא - מעודכן**

תכנית תמל/ 1101 04/11/2019 08:11:58 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לשטחי ציבור

**טבלת איזון יח"ד**

שטח ירק 'מ' (במגרש)	אחוזי בניה	מרחק בין הבתים	מס' קומות	כמות מגרשים	אחוז כמות יח"ד לפי סוג הבינוי	כמות יח"ד לפי 70% מימוש בפרטיים	כמות יח"ד/ מלא	אחוז משטח נטו	שטח נטו לפי סוג 'ד'. בניה	צפיפות נטו (יח"ד פר דונם)	סוג בינוי תאור מילולי
		12	2.0	362	28.9%	1,014	1,449	46.0%	362	<b>4.0</b>	דואים/בנה ביתך- פרטיים
58	90%	12	2.6	165	17.0%	595	850	18.0%	142	<b>6.0</b>	דואים/ב"ב - פרטיים
58	90%	12	2.6	64	6.6%	331	331	7.0%	55	<b>6.0</b>	גן/קוטג'ים/מדורגים
31	120%	15	3.4	43	8.8%	441	441	7.0%	55	<b>8.0</b>	סמי רוויה(3 דירות בקומה)/מדורגים
20	150%	17	5.3	60	20.4%	1,024	1,024	13.0%	102	<b>10.0</b>	רוויה (4 דירות בקומה)
15	195%	17	6.7	41	18.4%	921	921	9.0%	71	<b>13.0</b>	רוויה (4 דירות בקומה, חניה בניה)
				735	100.0%	<b>4,326</b>	<b>5,016</b>	100.0%	787	סה"כ	

בעלות  
פרטיים  
פרטיים  
מדינה  
מדינה  
מדינה  
מדינה



# פריסת מוסדות ציבור



רוביץ יחטשל המרגורפ רוביץ יחטשל המרגורפ חפס

תכנית תמל/ 1101 04/11/2019 08:11:58 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לשטחי ציבור



מספר כיתות גנים ומעונות יום



מספר כיתות בית ספר יסודי



מספר כיתות בית ספר על יסודי



מספר מגרש	ייצוג	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה עיקרי (מ"ר) ע"פ תקנון	מ.ע.ות יום	גני ילדים חובה	כיתות יסודי	כיתות על-יסודי
401	מבנים ומוסדות ציבור	20,512	24,614	4	7		30
402	מבנים ומוסדות ציבור	8,677	10,412		3	18	
403	מבנים ומוסדות ציבור	17,437	20,924	2	4		30
404	מבנים ומוסדות ציבור	8,399	10,079	3	3	18	
900	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,343	13,612	2	4	18	
901	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,222	13,466	4	4	18	
902	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,344	2,813				
903	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,322	13,586			18	
904	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10,049	12,059	4	4		
905	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	24,348	29,218	5	5		30
907	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,340	2,808	3	3		
908	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,979	2,375				
909	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,542	3,050	3	3		
	<b>סה"כ</b>	<b>132,514</b>	<b>159,017</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

