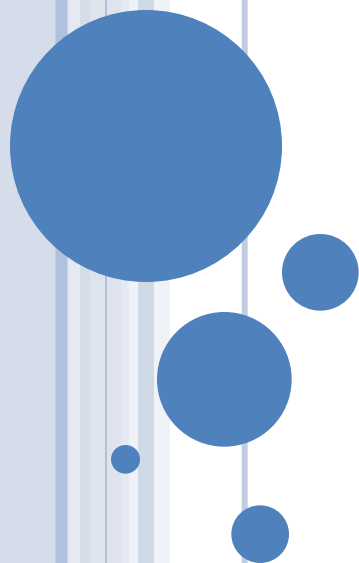


מדרשת בן גוריון

שיווק נווה בוקר ג'

מפגש תושבים - נובמבר 2017



עקרונות לתכנון

1. תמהיל המגרשים: 40% - 2 יחידות לדונם
30% - 3 יחידות לדונם. 30% - 6 יחידות לדונם
(בתוך שלב ג' – 38% - 2 יח' לדונם, 30% - 3 יח' לדונם 32% - 6 יח' לדונם)
2. כיוון החזית הרחבה של המגרשים: צפון דרום.
התייחסות לזכויות שמש, צל ועקרונות בנייה ירוקה
3. בניה רוויה: באשכולות של עד 20 יחידות במקבצים בכול השלבים
4. השטח הציבורי הפתוח: יהיה חלק מהשכונה
5. קשר תכנוני פיזי: התייחסות לשכונה הקיימת
6. תכנון נתיבי הליכה ורכיבה על אופניים ו"רחובות הולנדיים"



עקרונות לתכנון שטחי ציבור

○ התייחסות לזכויות צל

○ הכוונה לשבילים בין הבתים המובילים לשטחי ציבור

○ שטח למבנים במרכז השכונה לפעילות קהילתית



התוכנית הכוללת החדשה



טבלת שימושים לשלב ג'

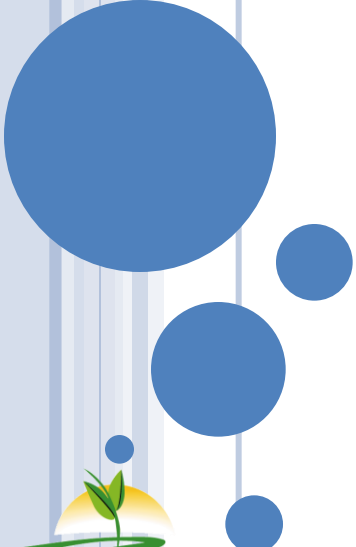
שימוש	כמות בתים	אחוז משלב ג'
בית בודד על כ 0.5 דונם	32	40%
בית דו משפחתי כ 1/3 דונם	26	28%
בניה רוויה כ 4 בתים לדונם	28	32%
סה"כ לשלב ג'	86	100%



טבלת שימושים לכול התוכנית

שימוש	כמות בתים	אחוז משלב ג'
בית בודד על כ 0.5 דונם	167	40%
בית דו משפחתי כ 1/3 דונם	114	27%
בניה רוויה כ 4 בתים לדונם	141	33%
סה"כ לכל השלבים (כולל א' ב')	422	100%





שאלות רלוונטיות

מתי? למי? כיצד? כמה?



צמיחה דמוגרפית
אגף הנדסה והתיישבות

מתי?

נובמבר

• אישור עלויות פיתוח

5 שבועות

• שמאות רמ"י

עד סוף 2017

• שיווק ע"י רמ"י



צמיחה דמוגרפית
אגף הנדסה והתיישבות

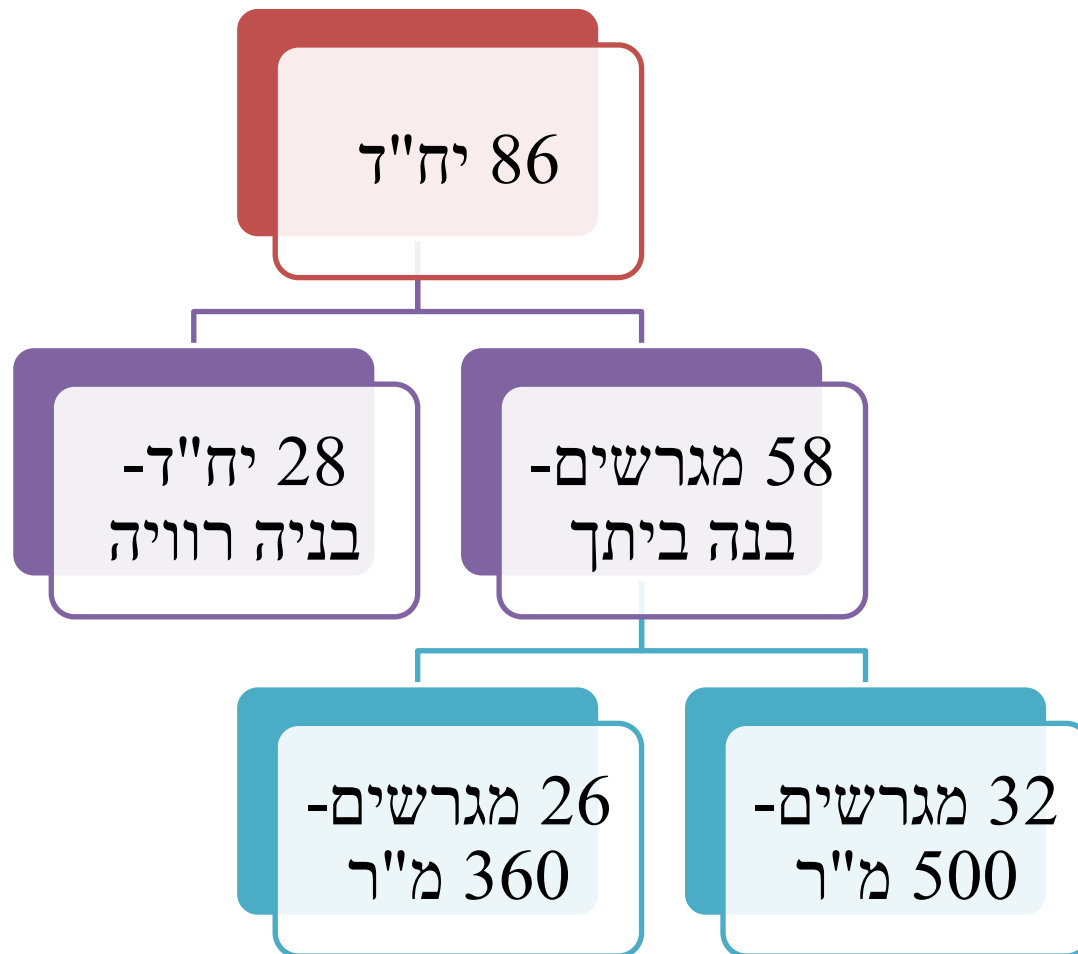


תמהיל

86 יח"ד:

- 28 יח"ד בבנייה רוויה- 6 יח"ד לדונם
- 32 מגרשים חד משפחתיים בגודל 500 מ"ר
- 26 מגרשים חד משפחתיים בגודל של 360 מ"ר





למי?

- בני המדרשה
- בני המועצה
- ציבור הרחב



צמיחה דמוגרפית
אגף הנדסה והתיישבות



כיצד?

ע"פ החלטות 1508 (לבניה רוויה) ו1506 (לבנה ביתך) :

○ יוקצו המגרשים בחלוקה הבאה:

50% לבני המקום, שהם:

• **40% לפחות, לבני המועצה האזורית.**

• **עד 60%, לבני הישוב.**

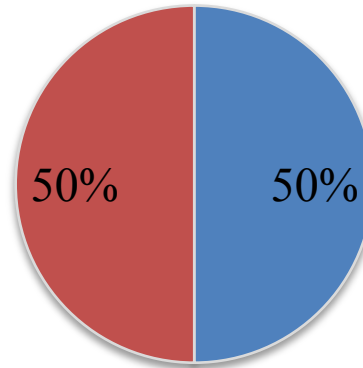
○ לעניין סעיף זה, "בן הישוב" – "מי שהוא בן יותר מ- 18 שנים,

שמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז, הינו בתחום הישוב שבו יבנה הפרויקט, ובלבד שהמציא את אישור המועצה האזורית או מרשם האוכלוסין"



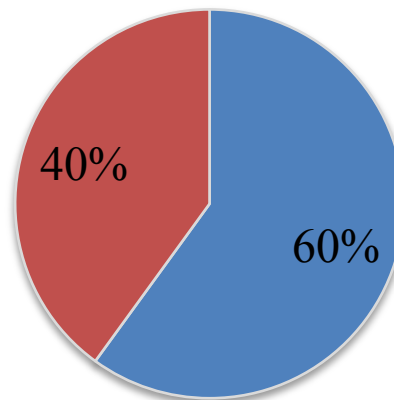
שיווק מגרשים

■ בני המקום ■ כלל אזרחי ישראל



בני המקום

■ בני המועצה ■ בני המדרשה



צמיחה דמוגרפית
אגף הנדסה והתיישבות



מחיר למשתכן:

<http://www.dira.gov.il/Pages/HomePage.aspx> ○



צמיחה דמוגרפית
אגף הנדסה והתיישבות



כמה?

עלות מגרש מורכבת משני חלקים עיקריים:

- עלויות פיתוח - לאחר תכנון מפורט אומדן של 250,000 ₪ למגרש ממוצע (טרם אושרו העלויות)
- (מתוכם סבסוד של 69,000 ₪ לאזור עדיפות א2)
- שמאות רמ"י - ע"פ שמאות שתיעשה לקראת היציאה למכרז

