

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית 610-0649954 10/04/2022 08:39:16 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור נספח מס' 7 : הקצאות ושטחי ציבור

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/11/2021

להפקיד את התכנית

01/06/2022



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ערך

אינפיל שכונת מעוף/שקד בערד

תכנית מס' 610-0649954

פרוגרמה לצורכי ציבור למגורים

נספח מספר 7



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

קינג ג'ורג' 16, ירושלים

טלפון 02-5001522 פקס 02-6253417

office.keshet@gmail.com

תאריך: אפריל 2022





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ 

תוכן עניינים

1. מדיניות הקצאות הקרקע לצורכי ציבור 3
2. הנחות יסוד 3
3. הקצאות למוסדות ציבור 4
4. הקצאות לשטחים פתוחים 7





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ



1) מדיניות הקצאות הקרקע לצורכי ציבור

- א. הבסיס לתחשיב הצרכים לצורכי ציבור כולל פרמטרים דמוגרפיים של גודל המשפחה הממוצע וגודל שנתון התלמידים וכן פרמטרים תכנוניים כפי שנקבע ב-"מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור" (המדריך החדש) התקף לעת זו ואושר בהחלטת ממשלה מס' 1828 (דר/87) ביום 11.8.2016.
- ב. מודל התחשיב בוצע על פי הפרמטרים של "מרקם בנוי עירוני" (דגם C).
- ג. מטרת התוכנית היא למלא את החללים העירוניים שקיימים במגרשים ברחבי השכונה ועל כן הקצאת הקרקע לצורכי ציבור מתבססת בעיקרה על שטחים ציבוריים קיימים.
- ד. היקף הקרקע הדרוש למוסדות ומבני הציבור חושב כפועל יוצא של היקף האוכלוסייה הצפויה מתוספת יחידות הדיור המוצעת בתוכנית ואולם לאור דרישת עיריית ערד וכחלק מהתיאום עימה, הוקצו שטחים לצרכים שנמצאים בחוסר וחלק מההקצאות לא ניתנו במגרשים מיוחדים לאור היקף השטחים הציבוריים הקיימים בשכונה והסובבים אותה אשר יודעים לקלוט את התוספת.
- ה. שילוב בין ייעודים שונים ומוסדות ציבור: השילובים בין מוסדות הציבור הדרושים לבין הייעודים השונים תורמים לשיפור ברמת השירות, הרחבת מגוון אפשרויות הפעילות והגדלת הנגישות לקהלי יעד רבים ומגוונים, בנוסף לחיסכון המושג בקרקע הציבורית ובעלויות ההקמה והתפעול של המבנים. בתוכנית שולב גן ילדים בקומת הקרקע של מבנה מגורים על מנת לאפשר קירבה גבוהה למוסד ציבורי בקרבת המגורים.
- ו. למרות היותה של התוכנית מפוזרת על פני כל השכונה, חישוב ההקצאות לצורכי ציבור חושבו לסה"כ תוספת יח"ד לאור מיקומם של כלל המתחמים בתוך השכונה.

2) הנחות יסוד

מספר יח"ד בתוכנית הוא: 355 יח"ד (בתוכנית קיימות בנוסף גם 24 יח"ד מלונאיות שלא נכנסו לחישוב). גודל המשפחה הממוצע עבור יח"ד רגילה הוא 3.2 נפש וגודל שנתון הוא 2% כך שגודל האוכלוסייה הצפוי הוא 1,136 נפש ומספר הילדים הצפוי בשנתון הוא 23.





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

3) הקצאות למוסדות ציבור

א. מוסדות חינוך בתכנית הוקצו כדלהלן:

- **מעון יום- 4 כיתות** באשכול אחד, מוקצה בשטח למבני ציבור בתא שטח 910.
- **כיתות גן- גני הילדים הקיימים** בשכונה נותנים מענה מספק לתוספת יח"ד בתוכנית.
- **בתי ספר יסודיים- על פי התחשיב דרושה הקצאה של 5 כיתות**, אולם בתי הספר הקיימים בשכונה נותנים מענה מספק לתוספת יח"ד בתוכנית.
- **בית ספר מקיף- על פי התחשיב דרושה הקצאה של 5 כיתות**, אולם בתי הספר הקיימים בשכונה נותנים מענה מספק לתוספת יח"ד בתוכנית.

בסה"כ הוקצו בתכנית עבור מוסדות חינוך 3 דונם.

*בתא שטח 910 קיימים שטחים נוספים אשר לא קיבלו הקצאה בתוכנית ונשארו להחלטת העירייה בהמשך.

לוח מס' 2 להלן מפרט את ההקצאה הנדרשת למוסדות חינוך עפ"י המדריך לעומת ההקצאה בתוכנית זו עבור כל מוסד חינוך וכן סוג ההקצאה (שטח קרקע / בנוי).

לוח מס' 2: הקצאות למוסדות ציבור במסגרת התוכנית

מירוט הקצאות לשטחי ציבור בתכנית									
הערות	שטח בנוי (מ"ר)	שימושים נוספים משולבים	שטח קרקע (דונם)	ייעוד	מגרש מספר	כמות היחידות מותאמות לסביבה	כמות היחידות לפי התדריך	המוסד	
מוסדות חינוך									
				ציבורי	910	4	2	מעון יום - כיתות	3
								גן ילדים - כיתות	
2 כיתות בקומת הקרקע 260 מ"ר + 330 מ"ר חצר	330			סחיר / מגורים	576	2	2	בית ספר יסודי (א-1) - כיתות	
על בסיס ב"ס סמוך			0			0	5	בית ספר מקיף (ז-יב) - כיתות	
על בסיס ב"ס סמוך			0			0	5	חינוך מיוחד מעון יום - כיתות	
						0	0	חינוך מיוחד גן ילדים - כיתות	
						0	0	חינוך מיוחד בית ספר יסודי - כיתות	
						0	0	חינוך מיוחד בית ספר על יסודי - כיתות	
	330		3					סה"כ חינוך	



ב. יתר ההקצאות למוסדות ציבור

- מוסדות בריאות - נדרשים 113 מ"ר בנוי של מרפאה שכונתית. לא ניתנה הקצאה והתוכנית מסתמכת על שטחי המסחר הקרובים במרכז העיר.
- מוסדות רווחה - אין סף כניסה עבור אף אחד ממוסדות הרווחה הנדרשים.
- מוסדות דת - נדרשת הקצאה של 121 מ"ר. בתא שטח 911 הוקצה מגרש ייעודי בו קיימים כבר יסודות של מבנה בית כנסת שעדיין לא הוקם בשטח של 126 מ"ר.
- מוסדות תרבות - מוסדות התרבות הנדרשים, אגף קהילתי ומועדון נוער קטן יסתמכו על המוסדות הקיימים בבתי הספר בסביבה וכן על בסיס מרכז הצעירים הקיים בשכונה.
- מוסדות ספורט - אין סף כניסה עבור אף אחד ממוסדות הספורט הנדרשים.
- מוסדות חירום - אין סף כניסה עבור אף אחד ממוסדות החירום הנדרשים.
- רזרבה כלל עירונית - לא נדרש.

לא הוקצו בתוכנית שטחים ייעודיים או בנויים עבור מוסדות ציבור שאינם מוסדות חינוך.





לוח מס' 3 להלן מפרט את כמות היחידות הנדרשת עפ"י המדריך לעומת כמות היחידות אשר הוקצו בתכנית זו עבור כל מוסד ציבורי וכן סוג ההקצאה (שטח קרקע / בנוי).

לוח מס' 3: הקצאות לצורכי ציבור במסגרת התוכנית

פירוט הקצאות לשטחי ציבור בתכנית									
הערות	שטח בנוי (מ"ר)	שימושים נוספים משולבים	שטח קרקע (דונם)	ייעוד	מגרש מספר	כמות היחידות מותאמת לסביבה	כמות היחידות לפי התדריך	המוסד	
מוסדות רווחה									
מרכז יום לקשיש מוגבלים- משתמשים	0	2							
מרכז יום לקשיש תושבים- משתמשים	0	0							
מחלקת רווחה לשירותים חברתיים- שלווחות	0	12							
רזרבה רווחה כלל עירוני- דונם		-							
סה"כ רווחה									
מוסדות דת									
בית כנסת - מ"ר נדרש	126	911	126	ציבורי					
מקוה טהרה לנשים	0								
סה"כ מוסדות דת	126								
מוסדות תרבות									
מרכז תרבות וקהילה- משתמשים	0	אגף בבית ספר							
מועדון נוער / תנועות נוער- משתמשים	0	63							
מועדון לקשיש (לאזור הוותיק) משתמשים	0	תנשים קבועים							
סה"כ מוסדות תרבות	0								
מוסדות ספורט									
מגרש כדורגל- דונם	0	-							
אצטדיון כדורגל- דונם	0	-							
אצטדיון אתלטיקה קלה- דונם	0	-							
בריכת שחייה	0	0							
מגרשי טניס- מקבץ של שני מגרשים	0	0							
מוסדות חירום									
משטרה- סוג מתקן	0	אין סף כניסה							
מגן דוד אדום- סוג תחנה	0	אין סף כניסה							
כיבוי אש- סוג תחנה	0	אין סף כניסה							
סה"כ מוסדות חירום									
כלל עירוני									
רזרבה כללית- דונם	0	-							

* הערה: השטח שהוקצה לבית כנסת מוקם בתכנית בתא שטח מס' 911 אשר בו כבר הוקמה רצפה למבנה בית כנסת בהיקף גדול יותר מהנדרש עפ"י תוספת יח"ד המוצעת.





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

(3) הקצאות לשטחים פתוחים

השטחים הפתוחים בערד בכלל ובתוכנית בפרט קיבלו התייחסות מיוחדת לאור התיאום שנעשה מול העירייה וההבנה כי קיים קושי בתחזוקת שטחים פתוחים ציבוריים רבים. בנוסף, השכונה נמצאת בקצה העיר בממשק עם השטחים הפתוחים הסובבים את ערד. על כן, היקף השטחים הפתוחים שהוקצו הינו מצומצם ומסתמך על שטחים פתוחים בסביבות השכונה והקצאות שטחים מגוונים משותפים קטנים בכל אחד מהמתחמים. בנוסף ניתנו שטחים ביעוד שצ"פ המשלבים מתקנים שונים, ריצוף וסככות.

הקצאות השטחים הפתוחים בתוכנית בהתאם למדריך מפורטים להלן:

- מרחב ציבורי סמוך- סף הבית הירוק: מכסה של 3 מ"ר לנפש, דהיינו היקף הקצאות של 3.5 דונם. 20% מתוכם שהם כ-0.7 דונם מהווים תשתית קשיחה.
- מרחב ציבורי מורחב- התשתית העירונית: לאור היותה של התוכנית בניה במרקם קיים וכן לאור האמור לעיל, לא ניתנה מכסה של תשתית עירונית.
- כלל עירוני ירוק: לא נדרשת מכסה זו.

בסה"כ יש להקצות בתכנית עבור שטחים פתוחים 3.5 דונם.

לוח מס' 4 להלן מפרט את ההקצאות לשטחים ציבוריים פתוחים בתכנית

לוח מס' 4: טבלה מסכמת – הקצאות לשטחי ציבור

מרחב ציבורי	כמות היחידות לפי התדריך			כמות היחידות בפועל
סמוך- סף הבית הירוק min- דונם	2.7			2.7
סמוך- סף הבית תפקודי max - דונם	0.7			0.7
מורחב- התשתית העירונית ירוק min- דונם	-			0.0
מורחב- התשתית העירונית תפקודי max - דונם	-			0.0
כלל עירוני ירוק - דונם	0	0		0.0
סה"כ מרחב פתוח ירוק min - דונם	2.7			2.7
סה"כ מרחב פתוח תפקודי max - דונם	0.7			0.7
מרחב פתוח תפקודי ממומש (ראה קובץ ראסטר מצורף)				
סה"כ מרחב ציבורי***				3.4