



# תכנית 612-0581678

## שכונת אירוסים מערב-ירוחם

# פרוגרמות, הקצאות ואיזון שטחים



ברכה אור אדריכלית

משה אהרון טוב 5, קרית אונו

[b\\_arch@netvision.net.il](mailto:b_arch@netvision.net.il)



2.6.2021



## הקצאות לשטחי ציבור

בסיס הנתונים עבור התכניות 612-0434084 ו- 6120581678:

גודל משפחה ממוצע: 3.8 נפ'

אוכלוסייה: 4,408 נפ'

גודל שנתון: 106=2.4%

שימוש	שנתונים מס'	כיתות מס'	נדרש ד'	ספ יח"ד	בתכנית 612-0434084 מאושר ד'	בתכנית 612-0581678 מוצע ד'	סה"כ ד'	הערות
מעון	3=0-2	8	2.65	439				0.33 ד' ל-20 ילד; 50% שימוש
גני חובה	3=3-5	11	5.5	329				0.5 ד' ל-30 ילד
סה"כ גנים		19	8.15		5.0	3.15	8.15	
בי"ס יסודי	א-ו=6	24	9.6	592	10.3	-	10.3	0.4 ד' ל-27 ילד
חטיבה/תיכון	ז-יב=6	24	-	1,700	-	ברמה יישובית		0.5 ד' ל-27 ילד
חינוך מיוחד				4,500	ברמה יישובית			4 ד' ל-10 כיתות
סה"כ חינוך			17.75				18.45	
תרבות/קהילה רוחה			4.4	500	לשלב במבני חינוך	לשלב במבני חינוך		1 מ"ר לנפש
דת			0.9	300	לשלב במבני חינוך	לשלב במבני חינוך		0.2 מ"ר/נפש
בריאות			0.9	2,000	לשלב במבני מסחר	לשלב במבני מסחר		0.2 מ"ר/נפש
חרבה			1.35	300	3.0	5.4	8.4	0.3 מ"ר/נפש
סה"כ קהילה			7.55				8.4	מיועד לשימוש ברמת היישוב כולו
שצ"פ שכונתי			22.0	-	14.5 אינטנסיבי	13.8 אינטנסיבי	28.3	5 מ"ר/נפש
ספורט			8.8	2,000	ברמה יישובית	ברמה יישובית		2 מ"ר/נפש
תעסוקה			8,800 מ"ר שטחי בנייה		ניתן להמיר לפי הצורך ממגורים	900 מ"ר משרדים		2 מ"ר/נפש=8,816 מ"ר
מסחר שכונתי			2,650 מ"ר שטחי בנייה		2,049-520 מ"ר	880+520 מ"ר = 1,400 מ"ר		0.6 מ"ר/נפש 880 מ"ר הוקצו בחזיתות מסחריות 520 מ"ר גם לרמת היישוב



## עקרונות הקצאת ואיזון שטחי הבנייה

### מבנה תכולת השטחים:

1. השטחים העיקריים המאושרים בתכנית במ/179/26

2. שטחי השירות המאושרים



3. שטחי המתקנים המאושרים בשצ"פים בתכנית  
62/101/03/26

4. תוספת שטחים עיקריים בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף  
62א(א)16(א) לחוק התכנון והבנייה

### סה"כ תכולת השטחים

### פרוגמת השטחים

### חלוקה מחדש של השטחים

#### מבני חינוך:

ע"פ פרוגרמות משרד  
החינוך

#### מסחר:

השלמה ל-2,650 מ"ר  
שטח עיקרי בכל תחום  
התכנית

#### תעסוקה מקומית:

900 מ"ר

#### מגורים א':

140-225 מ"ר שטח  
עיקרי ליח"ד

#### מגורים ב':

100-140 מ"ר שטח  
עיקרי ליח"ד בבינוי נמוך

65 מ"ר שטח עיקרי  
ליח"ד קטנה בבנייה  
רוויה

כ-100 מ"ר שטח עיקרי  
ממוצע ליח"ד בבנייה  
רוויה

בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62א(א)6(א) לחוק  
התכנון והבנייה





## איזון שטחי בנייה לשימושים ציבוריים

שטח שירות 40% מ"ר	שטח עיקרי מ"ר	מקס' תוספת 500 מ"ר	תוספת 20% לשטח עיקרי	שטח עיקרי 60%	שטח תא שטח ד'	מס' תא שטח	במצב מאושר
461	1,537	-	384	1,153	1,922	703	
401	1,335	-	334	1,001	1,669	704	
2,486	6,716	- 1,572	2,072	6,216	10,360	3013	
<b>3,348</b>	<b>9,588</b>	- 1,572	2,790	8,370	13,951		סה"כ

350	800		703	במצב מוצע
2,500	6,000		3013	
-	-		3031	
350	800		3032	
350	800		3033	
-	-		3034	
<b>3,550</b>	<b>8,400</b>			סה"כ
<b>3,348-3,550</b> (2) <b>-202 =</b>	<b>9,589-8,400</b> (1) <b>+ 1,189=</b>			איזון

(1) אופציה לתוספת בעתיד  
(2) יקוזז משטחים עיקריים שלא נוצלו ביעוד זה



## איזון שטחי בנייה למסחר

שטח שירות 40% מ"ר	שטח עיקרי מ"ר		שטח תא שטח ד'	מס' תא שטח	
208	520		1.167	3001	במצב מאושר
408	520		1.167	3021	במצב מוצע
<b>208-408</b> (2) <b>- 200=</b>	<b>520-520</b> (1) <b>0=</b>				איזון

(1) מאוזן  
(2) יקוזז משטחים עיקריים ביעוד מגורים שלא נוצלו





## איזון שטחי בנייה למגורים-מגרשים בחכירה (1)

במצב  
מאושר

תכולה		תוספת שטחים עיקריים בסמכות ועדה מקומית	סה"כ שטח שירות מ"ר	סה"כ שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות ליח"ד מ"ר	שטח עיקרי ליח"ד מ"ר	מס' יח"ד	מספר תא שטח תא שטח ד'	יעוד
שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר								
1,152	4,080	(2) 1,200	1,152	2,880	40%	120	24	281-304 6,976	מגורים א'
528	1,680	(3) 360	528	1,320	40%	110	12	658 1,803	מגורים ב'
<b>1,680</b>	<b>5,760</b>	<b>1,560</b>	<b>1,680</b>	<b>4,200</b>			<b>36</b>		<b>סה"כ</b>

- (1) פוטנציאל הגדלת השטחים במגרשים אלה נשמר לטובת מגרשים אלה בלבד. מאחר ולא נוצל עד תומו האופציה להגדלה נוספת, כמצויין באיזון, נשמרת לעתיד.  
 (2) 7% או 50 מ"ר למגרש הגדול ביניהם ובתנאי שלא יעלה על 175 מ"ר-62א(16)א(2)  
 (3) 20% משטח המגרש ובתנאי שלא יעלה על 500 מ"ר--62א(16)א(1)

במצב  
מוצע

תכולה		תוספת שטחים עיקריים בסמכות ועדה מקומית	סה"כ שטח שירות מ"ר	סה"כ שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות ליח"ד מ"ר	שטח עיקרי ליח"ד מ"ר	מס' יח"ד	מספר תא שטח תא שטח ד'	יעוד
שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר								
840	3,600		840	3,600	35	150	24	281-304 6,976	מגורים א'
420	1,320		420	1,320	35	110	12	658 1,803	מגורים ב'
<b>1,260</b>	<b>4,920</b>		<b>1,260</b>	<b>4,920</b>			<b>36</b>		<b>סה"כ</b>
<b>1,680-1,260</b> 420=	<b>5,760-4,920</b> 840=								<b>איזון</b>
(1) 420	(1) 840	<b>אופציה לתוספת בעתיד</b>							

- (1) פוטנציאל הגדלת השטחים במגרשים אלה נשמר לטובת מגרשים אלה בלבד. מאחר ולא נוצל עד תומו האופציה להגדלה נוספת, כמצויין באיזון, נשמרת לעתיד.



במצב  
מאושר

## איזון שטחי בנייה למגורים - מגרשים שאינם בחכירה (1)



תכולה		תוספת שטחים עיקריים בסמכות וועדה מקומית	סה"כ שטח שירות מ"ר	סה"כ שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות ליח"ד מ"ר	שטח עיקרי ליח"ד מ"ר	מס' יח"ד	סה"כ שטח יעוד ד'	יעוד
שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר								
16,272	57,630	(1) 16,950	16,272	40,680	40%	120	363-24 =339	93,510-6,976 =86,534	מגורים א'
6,600	19,830	(2) 3,330	6,600	16,500	40%	110	162-12 =150	18.454-1,803 =16,651	מגורים ב'
22,872	77,460	20,280	22,872	57,180			525-36 =489		סה"כ

- (1) למגרשם בחכירה נערך איזון נפרד והם אינם כלולים באיזון זה  
 (2) 7% או 50 מ"ר למגרש-הגדול ביניהם ובתנאי שלא יעלה על 175 מ"ר-62(א)א(16)א(2)  
 (3) 20% משטח המגרש ובתנאי שלא יעלה על 500 מ"ר--62(א)א(16)א(1)



במצב  
מוצע

תכולה		שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר	מס' תאי שטח	תאי שטח	שטח עיקרי לתא שטח	שטח שירות לתא שטח מ"ר	יעוד
שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר							
-	-	-	-	18	281-298	150	35	מגורים א'
-	-	-	-	6	299-304	150	35	מגורים א'
1,120	4,800			8	1201-1208	600	140	מגורים א'
420	1,800			2	1211-1212	900	210	מגורים א'
				15	1235 - 1221	225	35	מגורים א'
				3	1244 - 1242			
				4	1249 - 1246			
770	4,950			=22				
210	1,350			6	1241 - 1236	225	35	מגורים א'
35	225			1	1245	225	35	מגורים א'
1,190	5,100			34	1304 - 1271	150	35	מגורים א'
455	1,950			13	1317 - 1305	150	35	מגורים א'
140	600			4	1321 - 1318	150	35	מגורים א'
175	850			5	1355 - 1351	170	35	מגורים א'
630	2,520			18	1378 - 1361	140	35	מגורים א'
70	450			2	1380 - 1379	225	35	מגורים א'



				מגרש בחכירה	10:2:07 03/06/2021	10:2:07 03/06/2021	10:2:07 03/06/2021	10:2:07 03/06/2021	10:2:07 03/06/2021
2,660	9,120								
3,060	3,668								
1,380	3,080								
780	1,674								
1,420	3,256								
2,220	5,266								
1,980	4,904								
2,120	5,336								
2,740	6,212								
650	900								
1,860	880								
26,085	68,891								
22,872-26,085	77,460-68,891	איזון							
= 3,213	(4) =8,569								

(4) משטחים עיקריים אלה שלא נוצלו יקוזזו שטחי שירות: 3,413=3,213+200; סה"כ שטחים עיקריים שלא נוצלו למגורים: 5,156=8,569-3,413 מ"ר

## איזון שטחי בנייה למתקנים בשצ"פים

שטח עיקרי מ"ר	שטח ד'	מס' תא שטח	סה"כ
550	11 תאי שטח, בכל אחד מהם 50 מ"ר		במצב מאושר
50		739	במצב מוצע
50		740	
150		5001	
50		5003	
50		5004	
100		5012	
50		5013	
50		5015	
550			סה"כ
0=550-550			איזון

## \* איזון שטחי בנייה לחזיתות מסחר או משרדים

25% מסחר או משרדים מסה"כ השטח הכולל	שטחים כוללים בתא השטח מ"ר		שטח כולל ליח"ד	מס' יח"ד	שטח תא השטח מ"ר	מס' תא שטח		
462	1,848		110+44	12	1,284	673	<b>במצב מאושר</b>	
462	1,848		110+44	12	977	674		
462	1,848		110+44	12	1,034	675		
462	1,848		110+44	12	1,034	676		
462	1,848		110+44	12	1,161	677		
231	924		110+44	6	643	678		
462	1,848		110+44	12	1,106	679		
462	1,848		110+44	12	1,220	680		
462	1,848		110+44	12	1,095	681		
462	1,848		110+44	12	1,090	682		
462	1,848		110+44	12	1,223	683		
<b>4,851</b>	<b>19,404</b>						<b>סה"כ</b>	
25% מקסימום מסחר או משרדים מסה"כ השטח הכולל	שטחים כוללים בתא השטח מ"ר		שטח כולל למסחר/משרדים			מס' תא שטח	<b>במצב מוצע</b>	
6.6%	3,604	מסחר	240			2041		
6.6%	3,604	מסחר	240			2042		
8.2%	2,674	מסחר	220			2052		
24.9%	6,226	משרדים	1,550			2053		
6.7%	8,026	מסחר	540			2054		
10.5%	5,226	מסחר	550			2063		
	5,226	מסחר	550			2064		
			<b>4,240</b>				<b>סה"כ</b>	
<b>מתוך 4,851 שטחים כוללים אפשריים למסחר או למשרדים נוצלו 4,240 מ"ר שטחים כוללים.</b>								<b>איזון</b>

• האיזון איננו כולל את תא שטח 658 הנמצא בחכירה ולא את תא שטח 659 ששטחו עולה על 2,500 מ"ר.

