



לשטחי ציבור - שכונת מגורים בדרום מזרח עתלית

תכנית מספר 303-0419523

1. הקצאת שטחים לחינוך

הקצאת שטחים לחינוך												
בית ספר על-יסודי 6 שנתונים		בית ספר יסודי 6 שנתונים (גיל 6-12)		גני ילדים (גיל 3-6)		מעונות יום לפעוטים (גיל 0-3) הנחות:		נתוני בסיס לחישוב הקצאות: מתחם עירוני חדש גודל משק בית ממוצע : 3.2				
הנחות: 1. הקצאת שטחים בתמהיל 100% מהביקוש בשטח ייעודי. 2. מינימום 30 כיתות ביישוב עירוני חדש 3. 30 כיתות ב-7400 מ"ר 4. אולם ספורט מיל 800 מ"ר		הנחות: 1. הקצאת שטחים בתמהיל 100% מהביקוש בשטח ייעודי. 2. מינימום 12 כיתות ביישוב עירוני חדש 3. 12 כיתות ב-1900 מ"ר 4. אולם ספורט מיל 500 מ"ר		הנחות: 1. הקצאת שטחים בתמהיל 100% מהביקוש בשטח ייעודי. 2. מס' ילדים בכיתה - ממוצע 30 ילדים 3. כיתה - 130 מ"ר 4. חצר - 200 מ"ר		1. חישוב לפי 2/3 מסך הפעוטונים בשטחים ייעודיים ו-1/3 מהשטחים בשטחים סחירים. 2. שיעור השתתפות מהאוכלוסייה 60%, 20 ילדים בכיתה בממוצע. 3. 3 כיתות מהוות יחידת הפעלה מינימלית. 4. כיתה - 150 מ"ר 5. חצר / מרפסת - 75 מ"ר						
שטח דרוש (דונם ברוטו)	מס' כיתות דרוש	שטח דרוש (דונם ברוטו)	מס' כיתות דרוש	שטח דרוש (דונם ברוטו)	מס' כיתות דרוש	שטח דרוש (דונם ברוטו)	מס' כיתות דרוש	מס' ילדים בשנתון	גודל שנתון	נפשות	יח"ד	גודל משק בית
לפי הקצאה של 0.5 ד' לכיתה במגרש ציבורי ייעודי		לפי הקצאה של 0.4 ד' לכיתה במגרש ציבורי ייעודי		לפי הקצאה של 0.5 ד' לכיתה במגרש ציבורי ייעודי		לפי הקצאה של 1 ד' ל-3 כיתות 20 ילדים בכיתה						
1.1 (אין תנאי סף)	2.2	0.9 ד' (אין תנאי סף)	2.2	0.5 ד' (אין תנאי סף)	פחות מ-1 כיתה משולבת רב-גילאי 30 ילדי גן	0.35 ד' (אין תנאי סף)	פחות מ-1 כיתה משולבת רב-גילאי (18 פעוטים)	9.8 ~ 10	2.2%	445	139	3.2
מהווים 1/10 מבי"ס שבו 30 כיתות 820 מ"ר	פחות מ-3 כיתות	מהווים 1/4 מבי"ס שבו 12 כיתות 600 מ"ר	פחות מ-3 כיתות	שטח ע"פ תכנון אדריכלי 330 מ"ר	לפי 10 ילדים בשנתון (בקירוב) (אין תנאי סף)	שטח ע"פ תכנון אדריכלי 225 מ"ר	60% השתתפות בגילאים 0-3 סה"כ: 18 פעוטים	לפי 10 ילדים בשנתון (בקירוב)				





הקצאת שטחים לחינוך (סיכום):

1. הקצאת שטחי קרקע:
 פעוטונים (0-3): סה"כ כ-18 פעוטים (בהשתתפות 60%) – נדרש עבורם: 0.35 דונם (1/3)
 גני ילדים (3-6): סה"כ פחות מ-30 ילדים – נדרש עבורם: 0.5 דונם
 כיתות בית ספר יסודי (6 שנתונים): פחות מ-60 ילדים, 2.2 כיתות דרושות – דרוש: 0.9 דונם
 כיתות על יסודי (6 שנתונים): פחות מ-60 ילדים, 2.2 כיתות דרושות, דרוש: 1.1 דונם
סה"כ סיכום שטחי הקרקע הדרושים להקצאה לחינוך : 2.85 דונם

2. שטחי בנייה במ"ר (שטחי בניה תאורטיים, שכן אין ספי כניסה לשירותים אלה):
 פעוטונים (0-3): 225 מ"ר
 גני ילדים (3-6): 330 מ"ר
 בי"ס יסודי 6 שנת: 600 מ"ר
 בי"ס על יסודי 6 שנת: 820 מ"ר
סה"כ סיכום השטחים הבנויים הנדרשים לחינוך והגזרים מגודל השכונה: 1975 מ"ר



3. הקצאת שטחים לשירותי בריאות

** נתוני בסיס לחישוב הקצאות: גודל משק בית ממוצע : 3.2 נפשות



<u>בריאות</u>				<u>נתוני האוכלוסייה</u>				
<u>מרפאה שכונתית</u>		<u>תחנה לבריאות המשפחה</u>		<u>גודל משק בית</u>	<u>נפשות</u>	<u>יח"ד</u>	<u>גודל משק בית</u>	<u>גודל משק בית</u>
<u>שטח דרוש</u>	<u>שטח</u>	<u>שטח דרוש</u>	<u>מס' אחיות דרוש</u>					
חישוב לפי מגרשים סחירים	מרפאה במגרש ייעודי - 0.5 ד' לכל מרפאה	חישוב לפי מגרשים סחירים	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	חישוב לפי 0.1 מ"ר בנוי לנפש ו-100% השתתפות	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	מרפאה קטנה - 200 מ"ר
חישוב לפי מגרשים סחירים	מרפאה במגרש ייעודי - 0.5 ד' לכל מרפאה	חישוב לפי מגרשים סחירים	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	חישוב לפי 0.1 מ"ר בנוי לנפש ו-100% השתתפות	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	מרפאה קטנה - 200 מ"ר
חישוב לפי מגרשים סחירים	מרפאה במגרש ייעודי - 0.5 ד' לכל מרפאה	חישוב לפי מגרשים סחירים	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	חישוב לפי 0.1 מ"ר בנוי לנפש ו-100% השתתפות	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	מרפאה קטנה - 200 מ"ר	מרפאה קטנה - 200 מ"ר



1. סה"כ נדרשת הקצאת שטחי קרקע לשירותי בריאות: פחות מ- 0.5 ד'
 2. סה"כ נדרשת הקצאת שטחים בנויים לשירותי בריאות: 135 מ"ר





4. הקצאת שטחים לשירותי דת וקהילה

** נתוני בסיס לחישוב הקצאות: גודל משק בית ממוצע: 3.2 נפשות

שירותי דת וקהילה						נתוני האוכלוסייה				
מועדון נוער		מרכז קהילתי		בית כנסת		מס' ילדים בשנתון	גודל שנתון	נפשות	יח"ד	גודל משק בית
שטח דרוש	מס' משתמשים קבוע	שטח דרוש	מס' משתמשים קבוע	שטח דרוש	מס' מתפללים קבועים					
אוכ' יעד גילאי 11-18 השתתפות 40%		שיעור השתתפות מכלל האוכלוסייה: 50% מקסימום	סך הכניסה למרכז קהילתי קטן - עד 30,000 תושבים. אגף קהילתי - משולב בב"ס	חישוב לפי: אוכלוסיית חילוניות ומעורבות: 25% מהגברים ו-10% מהנשים משתמשים קבועים - לכל מתפלל 1.1 מ"ר		9.8	2.2%	445	139	3.2
שטח דרוש	מס' משתמשים קבוע	שטח דרוש	מס' משתמשים קבוע	שטח דרוש	מס' מתפללים קבועים					
0.5 ד' בצמוד לשטח פתוח. 150 מ"ר עד 300 משתתפים	32	0.5 ד' בחצר ב"ס 300 מ"ר	223 מתאים לאגף קהילתי בב"ס יסודי	0.5 ד' בי"כ קטן בגודל נטו 85 מ"ר	77					

1. סה"כ נדרשת הקצאת שטחי קרקע לשירותי דת וקהילה: פחות מ- 1.5 ד'
2. סה"כ נדרשת הקצאת שטחים בנויים לשירותי דת וקהילה: 535 מ"ר

5. הקצאת שטחים לספורט

שירותי ספורט						נתוני האוכלוסייה				
מגרש טניס		בריכת שחיה		מגרש כדורגל		מס' ילדים בשנתון	גודל שנתון	נפשות	יח"ד	גודל משק בית
שטח דרוש	מקבץ לפי גודל אוכלוסייה	שטח דרוש	בריכה לפי גודל אוכלוסייה	שטח דרוש	מגרשי ספורט לפי אוכלוסייה					
חישוב לפי: מקבץ קטן (4) מגרשי טניס לכל 30,000 תושבים		חישוב לפי: בריכה לכל 25,000 תושבים.		חישוב לפי: מגרש אחד לכל 20,000 תושבים.		9.8	2.2%	445	139	3.2
שטח דרוש	מקבץ לפי גודל אוכלוסייה	שטח דרוש	בריכה לפי גודל אוכלוסייה	שטח דרוש	מגרשי ספורט לפי אוכלוסייה					
0.03 ד' למקבץ קטן	0.01	0.04 ד'	0.02	0.2 ד'	0.02					

1. סה"כ נדרשת הקצאת שטחי קרקע לספורט: פחות מ- 0.3 ד'
2. סה"כ נדרשת הקצאת שטחים בנויים לספורט: זניח



**** טבלה מסכמת להקצאת שטחים נדרשים למבני ציבור**

שטח בנייה דרוש במ"ר	שטח קרקע דרוש בדונם	סוג השירות
1975	2.85	חינוך
135	0.5	בריאות
535	1.5	דת וקהילה
0	0.3	ספורט
2645	5.15	סה"כ



- **הערה:** ע"פ "טביעת הרגל הציבורית" שמייצר משק הבית הבודד : 35 מ"ר ברמה שכונתית, עבור מתחם חדש, במקרה הנדון - 139 יח"ד - נדרש בסה"כ ל-4865 מ"ר שטחי ציבור (היקף הקרקע הנדרש עבור מוסדות ציבור שכונתיים ומרחב פתוח "סף הבית", ולא כולל שירותים עירוניים).
- **בתכנון המוצע:** השטח המיועד למבני ציבור, גודלו 9 דונם, וזכויות הבנייה מאפשרות בניית 10,800 מ"ר. הנתונים מעידים על כך שבתוכנית מוצע עודף גדול של שטחים למבני ציבור ביחס לגודל האוכלוסייה, ולעומת זאת ברוב השירותים איננה עומדת בסף לקיום השירות בשכונה.

6. הקצאת שטחים פתוחים

שטחים פתוחים				נתוני האוכלוסייה		
מרחב ציבורי פתוח סה"כ מכסה	מרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני	מרחב ציבורי פתוח עירוני	מרחב ציבורי פתוח - סף הבית	נפשות	יח"ד	גודל משק בית
10 מ"ר לתושב	3 מ"ר לתושב	2 מ"ר לתושב	3-5 מ"ר לתושב	445	139	3.2
4450	1335	890	1335 - 2225			

1. סה"כ נדרשת הקצאת שטחי קרקע לשצ"פ: 4.45 דונם





הערות לפרוגרמה:

נערכה ע"פ המדריך החדש להקצאת שטחים לצרכי ציבור – ספטמבר 2016

1. נספח פרוגרמטי מנחה לתוכנית מומלץ להכין עבור תוכנית שהיקף יח"ד נוסף המוצע בה עולה על 300 יח"ד. בתוכניות "קטנות" הכוללות פחות מ-300 יח"ד ניתן להיעזר ב-"טביעת הרגל הציבורית" לצורך אומדן שטחי הציבור הנדרשים באותה תכנית, ואין הכרח בהכנת פרוגרמה לצרכי ציבור. זאת מאחר שכל אספקתו של שירות ציבורי מבוסס על גודל אוכלוסייה מינימלי אשר מצדיק ומאפשר הקמת שירות זה (סף כניסה).
2. ע"פ "טביעת הרגל הציבורית" שמייצר משק הבית הבודד : 35 מ"ר ברמה שכונתית, עבור מתחם חדש, במקרה הנדון – 139 יח"ד – נדרש בסה"כ ל-4865 מ"ר שטחי ציבור (היקף הקרקע הנדרש עבור מוסדות ציבור שכונתיים ומרחב פתוח "סף הבית", ולא כולל שירותים עירוניים).
3. בתוכנית סה"כ 16,430 מ"ר שטחי ציבור, מתוכם: 9000 מ"ר לבית ספר (לפחות פי 3.5 מעל הנדרש לשירותים ציבוריים שכונתיים). בנוסף - 7430 מ"ר שטחים "ירוקים" (שצ"פ) – המהווים פי 1.7 מעבר לנדרש ברמה עירונית ופי 3.3 מעבר לנדרש ברמה השכונתית "סף הבית".
4. לסיכום, נציין מחד, שבכל הקטגוריות, "תרומת" גודל האוכלוסייה בתוכנית קטן ואינו עומד בתנאי הסף המצדיקים הקמתם של שירותי הציבור. מאידך, התבקשנו לייעד שטח קרקע בגודל 9 דונם לצורך בית ספר, שיספק שירות זה לאוכלוסייה גם מחוץ לתכנית. בנוסף, מכסת השטחים הפתוחים בתכנית עולה בהרבה על הנדרש.

