



26/11/2014

עדכון 23/12/2014

עדכון 27/04/2015

עדכון 14/05/2015

תכנית מס' 102-0110189 שכונת מגורים ב'2 רמת בית שמש נספח פרוגרמטי



תכנית 102-0110189 המהווה שינוי תכנית בש/מק/835 א, מגדילה את מספר יח"ד בתכנית, מ – 1,498 ל – 1,800 יח"ד, כלומר תוספת של 302 יח"ד.

הגדלת מספר יח"ד מחייב, בין השאר בדיקת הנושא של הפרשה לצורכי ציבור, הן באשר למבני ציבור והן באשר לשצ"פים.

נספח זה מציג את הפתרונות הממוצעים בתכנית זו, על פי כללים אשר נקבעו ברשויות התכנון כפי שיובהר להלן.

הפרוגרמה למבני ציבור המובאת להלן מבוססת על הנחות היסוד שהוצגו במסמך שהוכן על ידי צוות מקצועי, אושר על ידי הממשלה בינואר 2001 ומהווה מסמך מנחה לדיון בהפרשות לצרכי ציבור.



ידוע כי כיום פועל צוות מקצועי מטעם מנהל התכנון במשרד הפנים אשר מכין "מדריך" חדש אשר בעיקרו של דבר יציע שינויים בהנחיות אשר משמעותן צמצום הדרישות לקרקע תוך ניצול יעיל יותר של הקרקע. מסמך זה אינו מתייחס לשינויים משמעותיים אלה, כי טרם אושרו סופית.

המסמך הזה כולל טבלה המתארת את הצרכים הנובעים מהשינוי המוצע בתכנית על פי ה"מדריך" וכולל את הפתרונות אשר ניתנים מול הצרכים התקניים.

המסמך כולל הטמעה של הערות שהתקבלו בדיונים עם לשכת התכנון של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ועם יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

הפרוגרמה מניחה כי האוכלוסייה שתתגורר בשכונה היא אוכלוסייה חרדית, אשר הביטויים לאופי זה מתבטאת הן במספר הנפשות למשק בית, בשיעור שנתון ילדים והנגזר בדרישות למוסדות של המגזר כפי שיפורט להלן.



נתוני יסוד לצורך אומדן צרכים בשיטחים לציבור

תכנית בש/מק/835 א	תכנית 102- 011089	התוספת בין שתי התוכניות	
1,498	1,800	302	יח"ד
5.5	5.5	5.5	נפשות למשק בית
8,239	9,900	1,661	אוכלוסייה
3.20%	3.20%	3.20%	שיעור שנתון
264	317	53	מספר ילדים בשנתון





שנתון בנים/בנות	132	158	27
-----------------	-----	-----	----

1. מבני ציבור

צרכן הקרקע הדומיננטי בתחום מבני ציבור הוא המבנים המיועדים לשירותי החינוך כאשר אנו מתייחסים למוסדות החינוך החל ממעונות לטף ועד גיל 17 וכולל, כלומר בתי ספר תיכוניים לבנות וישיבות קטנות לבנים.

אנו מניחים הפרדה של המינים החל מגן הילדים כאשר קיים גם הבדל במספר התלמידים לכיתה בין הבנים והבנות בבתי הספר, כאשר בתי הספר לבנות מספר התלמידות לכיתה הוא 30, ואילו אצל הבנים הוא 20 תלמידים לכיתה; שטח הקרקע והשטח הבנוי מותאמים לשוני זה. אנו מניחים כי במעונות היום שיעור ההשתתפות יהיה של 30% ונאמד על בסיס קבוצות הגיל 0-2, ואילו בשאר מוסדות החינוך הוא 100% השתתפות. הצרכים במגרשים למוסדות השונים מובאים בטבלה שלהלן:

הפרוגרמה לצורכי ציבור בגין תוספת 302 יח"ד (קרקע בדונמים, שטח בנוי במ"ר)

מספר יחידות	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע	שטח בנוי
מעון 0-2 בנים	48	2	1	1.0	293
גן ילדים 3-4	53	2	1	1.0	250
תלמוד תורה 5-13	239	12	1	3.6	1,017
ישיבה קטנה 14-17	106	5	1	2.7	532
סך חינוך בנים בנות	399	19	3	7.2	1,798
גן ילדים 3-5	80	3	1	1.5	332
יסודי 6-13	213	7	1	3.5	886
תיכון 14-17	106	4	1	2.7	620
סך חינוך בנות	399	13	3	7.7	1,838
סך חינוך	845	35	7	15.9	3,930
בתי כנסת				0.9	664
סך מבני ציבור	845	35	7	16.9	4,594
סך שצפים			2	8.3	
סך שטחים נדרשים			9	25.2	

כלומר, התוספת במספר יח"ד מחייבת תוספת של 4,594 מ"ר בנוי מעבר למה שתכנית המאושרת מבטיחה.





4. שצ"פים

על פי התקן נדרשים 8.3 דונם לגינות שכונתיות, על בסיס של 5 מ"ר לגינות שכונתיות.

5. סך הצרכים

לכאורה נדרש שטח של כ- 17 דונם למבני ציבור ועוד כ- 8 דונם לשצ"פים, בסך הכל כ- 25 דונם.



6. המענים בתכנית המוצעת

ניתוח הצרכים מראה כי ההקצאה לשיבה קטנה, לבית ספר יסודי לבנות ותיכון לבנות הם בגדלים אשר רשויות המדינה האמורות לתכנן וליישם מוסדות אלה לא יתקצבו מוסדות אלה. השירות לתלמידות ותלמידים אלה יינתן בשכונה במוסדות קיימים בשכונה. בניכוי המוסדות האלה, נותר לבנייה בפועל רק המגרש למעון יום לטף, מגרש לתלמוד תורה, ולגני הילדים הן לבנים והן לבנות, בסך הכל כ- 7 דונם בלבד.



שטחים לציבור המקבלים מענה בתכנית המתוקנת

שטח בנוי	קרקע	מוסדות	כיתות	תלמידים	
מבני ציבור					
293	1.0	1	2	48	מעון 0-2
					בנים
250	1.0	1	2	53	גן ילדים 3-4
1,017	3.6	1	12	239	תלמוד תורה 5-13
1,267	4.6	2	14	292	סך חינוך בנים
					בנות
332	1.5	1	3	80	גן ילדים 3-5
332	1.5	1	3	80	סך חינוך בנות
1,892	7.1	4	19		סך חינוך
664	1.0	1			בית כנסת
1,892	8.1	5	19		סך מבני ציבור
שצ"פים					
	8.3	2			סך שצפים
	16.4	7			סך הקצאה נדרשת

המוסדות אשר ציינו שלא ייבנו אך נדרשים לציבור מסתכמים בשטח בנוי של כ- 2,700 מ"ר, שטחים ומוסדות שניתן לצרף למוסדות קיימים או מתוכננים בשכונה על בסיס התכנית בש/מק/835 א.



זאב ברקאי – יועץ כלכלי – ארלוזורוב 10/23, ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל: zevbar@012.net.il



הפתרון למוסדות המתחייבים ניתנים כדלקמן:

המעון יוכל להיבנות במגרש החדש 30 (או מספר 424) אשר כיום מיועד למגורים ואשר על פי הסיכום ישונה יעודו למוסד ציבורי. השטח המיועד למבני ציבור של מגרש זה הוא 2,283 מ"ר והוא היה לפני השינוי המוצע חלק ממגרש 14 (או 206) שהיה בשטח של 1,935 מ"ר בתכנית. מגרש זה יכול לתת מענה למעון המתבקש כאמור.

מגרש 422 (בעבר 28), ועוד מגרש 3603 בשטח כולל של 2,516 מ"ר אמור לתת מענה לבנייה של 2 כיתות גן לבנים, 3 כיתות גן לבנות, ת"ת של 12 כיתות ועוד בית כנסת.

בגלל הטופוגרפיה ניתן לבנות את המוסדות לבנים ולבנות עם כניסות נפרדות.

השטח הבנוי המתחייב לכל המוסדות האלה מסתכם בכ – 2,300 מ"ר. כלומר מדובר בשיעור בניה של 100%. על מנת לתת מענה לחצרות הנדרשות, ייבנו המבנים במספר מפלסים, דבר המתאפשר בגלל הטופוגרפיה ההררית במקום.

תוספת השצ"פים הנדרשת לתוספת האוכלוסייה על פי התכנית מסתכמת ב – 8 דונם. המענה לצרכים אלה יינתן בשני מגרשים.

מגרשים 573, 574, 575, 576, צומצמו ב – 2,055 מ"ר ויועדו בתכנית הנוכחית ליעוד שצ"פ בצמידות לבנייני המגורים. כמו כן מגרש 3603 בשטח של 461 מ"ר, סך הכל 2,516 מ"ר. מגרשים אלה יתנו כמענה חיוני לטף אשר באופן טבעי מעדיף להשתמש בגינות בצמידות לבתים, ושטח גדול יותר במגרש 701 לפי תכנית מ/853א' (גוש 5151 חלקה 56 וגוש 5152 חלקה 38) הצמוד לתכנית ואשר לא פותח עד היום בגלל שיקולים כספיים. בתיאום עם אדריכל העיר, נראה כי ניתן לפתור את הבעיות על ידי שימוש חלקי במגרש, כאשר הפיתוח ישלב פתרון של הניקוז המתחייב וחלקו כפיתוח גנני לטובת הציבור.

המענה לצרכים בתחום התכנית והמגרש הצמוד

המוסד/הגן	השטח הנדרש	השטח הבנוי	מספר מגרש	שטח המגרש
מעון	1.0 דונם	293 מ"ר	30 (424)	938 מ"ר קרקע
גן ילדים לבנים	1.0 דונם	250 מ"ר	422 (28)	2,516
גן ילדים לבנות	1.5 דונם	375 מ"ר	3603	
תלמוד תורה	3.6 דונם	1,017 מ"ר		
בית כנסת	1.0 דונם	665 מ"ר		
גינות שכונתיות	8.3 דונם		4 מגרשים	2,055 מ"ר
			שצומצם בהם	
			שטח המגורים	
			+ מגרש 701	6,300 מ"ר

