

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
25/12/2019
לאשר את התכנית
19/01/2020
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



תמ"ל 1052

אבו גוש - רובע צפוני

מענה לצרכי ציבור



AVI BEN GUR ARCHITECT AND TOWN PLANNER
2 HASOREG ST., JERUSALEM 9414502
TEL: 02-5950099 FAX: 02-6287755

אבי בן גור אדריכל ומתכנן ערים
הסורג 2, ירושלים 9414502
טל: 02-6287755 פקס: 02-5950099



אבו גוש, שכונה צפונית – פרוגרמה לשירותי ציבור.

הנחיית אגף הפרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון נגזרה מהניתוח הפרוגרמטי לכלל הישוב שנערך במסגרת הכנת תכנית כוללית לאבו גוש. להלן ההנחיות:

סה"כ יח"ד:	651
גודל משפחה:	4.0
סה"כ אוכלוסייה:	2,604
גודל שנתון:	2.5%
מספר ילדים בשנתון:	65



הערות	סה"כ שטח דונם	שטח מגרש	מספר מוסדות	מספר כיתות	המוסד
	(1) 2.0	1.0	2	6	מעון יום
מוסדות חינוך					
	(1) 3-4.5	1.0-1.5	3	6	גני ילדים
דרישת איתור מתארית	4.5	4.5	1	9	חינוך מיוחד
מוסדות נוספים					
(2) גודל מינימלי 1 דונם	1.0		1		מגרש רזרבי
דרישת משרד החינוך	7.6		1		בית ספר יסודי 16 כיתות
מסחר (דרישה ראשונית)					
משולב במבני מגורים	1,200 מ"ר מבונה				מסחר
שצ"פים (לפי 5 מ"ר לנפש)					
	6.5		1		פארק שכונתי
	6.5		3-4		גינות קטנות

הערות:

- (1) במגרשים אלה ניתן לשלב פונקציות בניהול המועצה (כגון: משרדי רווחה, מועדונים קהילתיים, טיפות חלב בניהול ציבורי, וכד')
- (2) במגרש הרזרבה ניתן להקים מרכז תפילה





אבו גוש – מתחמים 17-18-19-20 מענה מוצע לפרוגרמה

תחום	מגורים (יח"ד)	מסחר (מ"ר)	מבני ציבור (דונם+מ"ר בנוי)	שצ"פים (דונם)	תעסוקה (מ"ר)
17	29	-	-	-	-
18	52	1,468.8 מ"ר	1.288 דונם, 2,576 מ"ר	3.617	-
19 א	216	-	1.497 דונם, 2,994 מ"ר	2.555	-
19 ב	258	1,056 מ"ר	10.149 דונם, 20,298 מ"ר	29.587	-
20	84	24,643.2 מ"ר	6.60 דונם, 13,200 מ"ר	2.678	24,643.2 משולב עם מסחר
הל/138	12	-	-	-	-
סה"כ	651	27,168	19.534 דונם, 39,068 מ"ר	38.437	24,643.2
יחס לפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון		+25,968	+0.034 דונם	+25.437	+24,643.2





נספח 1 - פירוט מגרשים למבני ציבור:

מתחם	מס' מגרש	שטח (דונם)	שטח בנוי (מ"ר), ייעוד לפי פרוגרמה+שימושים (ציבוריים נוספים)	ייעוד
18	408	1.288	2,576	2 כיתות גן ילדים
	402	7.923	15,846	בי"ס יסודי 16 כיתות
19	403	1.064	2,128	2 כיתות גן ילדים
	404	1.162	2,324	מעון יום 3 כיתות
	409	1.497	2,994	2 כיתות גן ילדים
20	405	4.747	9,494	בי"ס לחינוך מיוחד
	406	0.960	1,920	מעון יום 3 כיתות
	407	0.893	1,786	רזרבה
סה"כ		19.534 דונם	39,068	





נספח 2- פירוט שטחים ציבוריים פתוחים:

שטח פתוח אחר (דונם)	שטח גן שכונתי - פארק (דונם)	שטח גן פנים- שכונתי (דונם)	מס' מגרש	מתחם
		1.288	607	18
		2.329	608	
		0.258	603	19 א
		1.462	604	
		0.835	606	
	6.340		602	19 ב
		1.534	605	
		1.810	609	
19.903 (פארק ארכיאולוגי)			657	20
		1.187	600	
		1.491	601	
19.903 ד'	6.340 ד'	12.194 ד'		סה"כ
7.64 מ"ר/נפש	2.43 מ"ר/נפש	4.68 מ"ר/נפש		מחושב מ"ר לנפש
סה"כ שטחים ציבוריים פתוחים: 14.75 מ"ר לנפש				





תכנית מתאר כוללתית אבו גוש - נספח פרוגרמה, יוני 2014 (עדכון פברואר 2016) ע"י שפירא הלרמן מתכננים

בנספח הפרוגרמה הוגדרו לרובע הצפוני (אזור ג') צרכי ציבור המחושבים ל- 320 יח"ד במתחמים 18-19 הכולל גם את מתחם 17 המבונה 375 יח"ד.

התכנית המוצעת מציעה הוספת 800 יחד, צרכי ציבור הוגדרו ע"י משרד הבינוי.

יתרות שטחים לבנייני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים יוכלו לשמש כרזרבות השכונתיות המבוקשות.



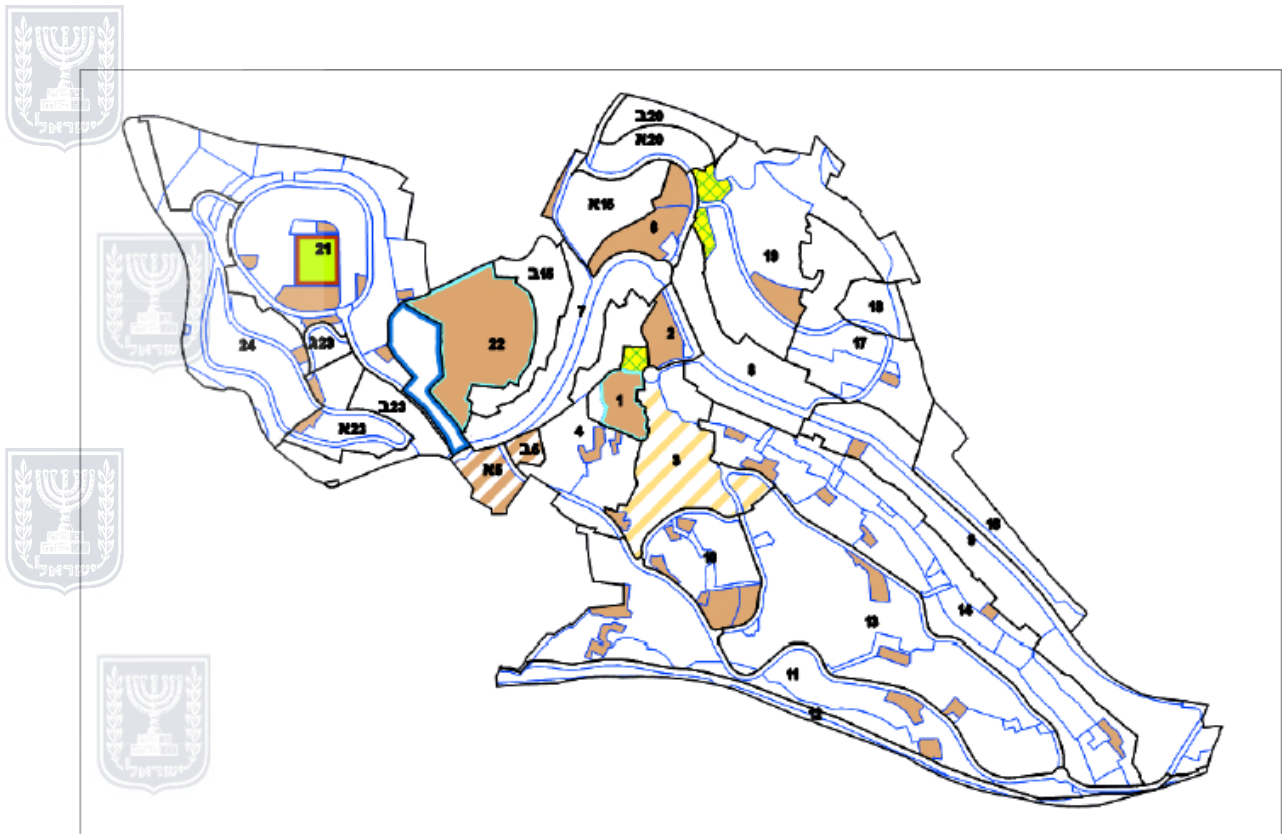
מוצעים			סה"כ נדרשים ⁸			קיימים		שימוש	
תא שטח	מתחם תכנון	שטח מוצע (ד')	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח נדרש ליח' (דונם)	יח' נדרשות	שטח קיים (דונם)	יח' קיימות ומתוכננות		
414	10	7.0	27	9	3	13.7	2	בי"ס יסודי	מסומנים בתשריט
425	2	6.2							
435	21	8.2							
424	6	6.5	22.5	22.5	1	16.9	1	בי"ס מקיף	
426	6	16.9							
*102	20	4.5	4.5	4.5	1	-	-	בי"ס מיוחד	
*141	24	13.0	13	13	1	-	1	חטיבת בניינים	
425	2	5.0	5	5	1	5.6	1	מתנ"ס	
*142	24	5.0	5	5	1	-	-	שלוחת מתנ"ס	
313	5	**5.9	5	5	1	1.5	1	בית מועצה	
410	19	7.6	10	10	1	-	-	ברכת שחייה	
442	21	13.3	12	12	1	13	1	מגרש כדורגל	
		99.1	104.0			50.7		סה"כ מתאריים	
			1.5	1.5	1	-	-	מתחם רווחה	להקצאה בתב"ע מפורטת
			15	1.5	10	-	-	גנ"י * 3 שכבות	
			12	2.0	6	-	-	מעונות יום	
			3	1.0	3	-	-	מועדונים שכונתיים	
			10	10	1	-	-	רזרבה עירונית	
			6	2.0	3	-	2	מסגדים שכונתיים	
			4	2.0	2	-	-	רזרבה שכונתית	
		51.5	51.5			38.7		סה"כ להקצאה בתב"ע מפורטת	
312	6	***7.9	20	20	1	-	-	מוסד עוגן כלל אזורי	
		158.5	175.5			89.4		סה"כ	

* מוסדות אלה מסומנים בתשריט כסימבול "מוסד ציבורי".

** מבנה ציבור משולב בתערוכות

*** מוסד זה ממוקם במגרש שיעודו "מבנים ומוסדות ציבור ותערוכות" ושטחו הכולל הוא 15.8 ד'.





מפה מס' 4: אבו גוש - פריסת שב"צ מתארי מוצעת

פרוגרמה לבתי קברות:



AVI BEN GUR ARCHITECT AND TOWN PLANNER
2 HASOREG ST., JERUSALEM 9414502
TEL: 02-5950099 FAX: 02-6287755



אבי בן גור אדריכל ומתכנן ערים
הסורג 2, ירושלים 9414502
טל: 02-6287755 פקס: 02-5950099



1. הנחיית מנהל התכנון הינה להכין פרוגרמה ל- 41 שנה. שנת היעד הינה 2060.
2. בתכנית הכוללנית המאושרת, מס' 152-0150664, קיימים 3 מגרשים המיועדים לבית קברות: מגרש מס' 701 בשטח של 3.77 דונם, מגרש מס' 702 בשטח של 5.43 דונם, מגרש מס' 703 בשטח של 3.46 דונם. סה"כ 12.66 דונם.
3. בתכנית זו מתוכננים 2 מגרשים המיועדים לבית קברות: מגרש מס' 980 בשטח של 6.59 דונם (הגדלה של מגרש מס' 702 הנ"ל) ומגרש מס' 981 בשטח של 5.59 דונם (הגדלה של מגרש מס' 701 הנ"ל). סה"כ שטח המיועד לבית קברות בתכנית זו: 12.18 דונם (במקום 9.2 במגרשים 701 ו-702 לפי התכנית הכוללנית).
4. במגרש מס' 980 קיימים מס' קברים ונותר שטח פנוי לקבורה בשיעור של כ- 6 דונם. במגרש מס' 981 נותר שטח פנוי בשיעור של כ- 1 דונם. בנוסף, מגרש מס' 703 בתכנית הכוללנית פנוי ברובו. סה"כ שטח פנוי לקבורה: $10 = 6 + 1 + 3$ דונם, מתוכם 8 דונם לקבורה והשאר למבנים ושירותים לטובת בית הקברות.
5. גודל אוכלוסייה: לפי חישוב של יועץ הפרוגרמה של התכנית הכוללנית המאושרת (רן חקלאי): בשנת היעד 2060 תמנה אוכלוסיית אבו גוש כ- 23,347 נפש.
6. חישוב מס' הקברים הנדרש הינו לפי 6 מיתות לכל 1,000 איש בשנה.
7. שטח נדרש לבית קברות לשנת היעד:
 - 7.1. מס' קברים נדרשים: $5,743 = 23,347 \times 0.006 \times 41$ קברים עבור כל תושבי אבו גוש.
 - 7.2. שטח דרוש: לפי 475 קברים לדונם: $5,743 / 475 = 12.09$ דונם.
8. סיכום: שטח נדרש לבית קברות מאישור התכנית ועד לשנת היעד 2060: 12.09 דונם. סה"כ שטח פנוי המיועד לקבורה לפי תמל/1052 (מגרשים 980 ו-981) הינו 7 דונם. שטח זה נותן מענה מספק עבור רוב הקברים הנדרשים עד לשנת היעד 2060. מגרש מס' 703, בשטח של כ- 3 דונם מספק מענה נוסף. במידה ותחזית האוכלוסייה תתממש ויהיה צורך במקומות קבורה נוספים המענה יינתן במסגרת תכנית מפורטת.

