



27/04/2021

הוועדה המחוזית החליטה ביום 10/23 ירושלים 9218102

טל. 052-2566380; פקס. 02-5672021

דואל: zevbar@012.net.il

18/08/2022

לאשר את התוכנית

30/11/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית 101-0532325

פינוי בינוי מרכז קליטה גילה

נספח פרוגרמתי



חברת עמידר יזמה תכנית התחדשות עירוני באמצעות תכנית פינוי בינוי של מתחם מרכז הקליטה גילה, על ידי הריסת המבנים הקיימים ובנייה חדשה של מתחם מגורים, מסחר ומשרדים, מוסדות ציבור ושטחים מגוננים.

התכנית מציעה הריסה של 287 דירות קיימות ובנייה חדשה של 1,324 דירות חדשות, כלומר תוספת של 1,037 משפחות חדשות במתחם.

על פי הנחיות העירייה, מספר הנפשות למשק בית הוא 3.8, ואילו שנתון חינוך יהווה 2.2% מכלל האוכלוסייה.

הפרוגרמה מניחה שהציבור המתגורר כיום במתחם מקבל את כל השירותים הציבוריים המתחייבים ועל כן מתייחסת הפרוגרמה לצרכים של האוכלוסייה הנוספת.

יחד עם זאת, מתייחסת התכנית למוסדות קיימים כיום במתחם ומקצה להם את השטחים המתחייבים.



לוח מס' 1: הנחות יסוד

1,324	יח"ד לבנייה
287	משקי בית קיימים
1,037	משקי בית חדשים
3.8	נפשות למשק בית
3,941	אוכלוסייה חדשה
2.20%	שיעור שנתון חינוך
87	שנתון חינוך



הפרוגרמה לצורכי ציבור הוכנה על בסיס הנחות הבסיסיות לעיל והמדריך המאושר להקצאת קרקעות ושטחים למוסדות ולשצ"פים המתחייבים כפי שהם מוצגים בלוח מס' 2 להלן.

הפרוגרמה מחייבת קיום מעון עם 4 כיתות, 9 כיתות גן ילדים.

הפרוגרמה מניחה כי הצרכים בבתי ספר יקבלו מענה בסביבה הקרובה. במסגרת מהלך התכנון קוימו ישיבות תיאום עם הגורמים הרלוונטים בעירייה וסוכמו הצעדים המתחייבים כדי לאפשר קליטת התלמידים הצפויים להתגורר במתחם בבתי הספר בסביבה הקרובה. המענה לצרכים אלה הם משרד החינוך.



זאב ברקאי – יועץ כלכלי



ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102
 טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021
 דואל: zevbar@012.net.il

לוח מס' 2 : פרוגרמה לצורכי ציבור

שטח בנוי (מ"ר)	קרקע (דונם)	מוסדות	כיתות	תלמידים	הגיל	המוסד
572	1.3	1	4	78	,0-2	מעון
1,084	4.3	3	9	260	,3-5	גן ילדים
2,167	8.7	1	17	520	,6-11	יסודי
			10	260	,12-14	חט"ב
			10	260	,15-17	חט"ע
300	0.9	1	3	31	,3-21	חינוך מיוחד
4,123	15.2	6	52	1,410		סך הכל חינוך
1,000	2.0	4				מוסדות דת
800	3.0					קהילה
250		1				לשכת רווחה
6,173	20.2	10	52	1,410		סך מבני ציבור
	19.7	3				שצפ פנים שכונתי
	11.8	2				שצפ שכונתי
	31.5					סך שצ"פים
6,173	51.7	10	52	1,410		סך הפרשה



המענים השונים לצרכים בשירותי הציבור לוקחים בחשבון את היות המתחם בשכונה ותיקה אשר לה מוסדות רבים פעילים, אשר יכולתם לקלוט את תוספת האוכלוסייה נבדקה, כך שרק חלק מהצרכים מחייבים בנייה חדשה.

מכיוון שמתחם המגורים צמוד למערכת של בית ספר על יסודי פועל ומתנ"ס פועל, התכנית נותנת ענה חלקי גם למוסדות אלה.



המענים לצורכי הציבור מוצגים באופן מפורט בלוח מס' 5 להוראות התכנית אשר הנקודות הרלוונטיות מוצגות להלן.

חשוב להדגיש, חלק מהמענה לצרכים ניתן בהקצאה מבונה וחלקם במגרשים מיועדים. לוח מס' 3 להלן מציג את המענים בתכנית.

לוח מס' 4 להלן מציג את המענה לשטחים פתוחים.



זאב ברקאי – יועץ כלכלי

ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102

טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021

דואל: zevbar@012.net.il



לוח מס' 3 : מענה לצורכי ציבור בתכנית

הערות	שטח בנוי (מ"ר)	יעוד משני	יעוד עיקרי	שטח קרקע (מ"ר)	תא שטח
גן ילדים + חצר תקנית	130	מו"צ	מגורים ד	2349	1001
כנ"ל	130	מו"צ	מגורים ד	1622	1002
לשכת רווחה + בית כנסת	550	מו"צ	מגורים ד	1100	3004
	550	מו"צ	מגורים ד	1417	3005
	1130	מו"צ	מסחר תעסוקה	710	700
	430	מו"צ	מסחר תעסוקה	433	701
	455	מו"צ	מסחר תעסוקה	433	702
	980	מו"צ	מגורים, מסחר תעסוקה	1095	703
	310	מו"צ	מגורים, מסחר תעסוקה	316	704
גן ילדים, מעון יום, בי"כ	3,460	מו"צ	מוסדות ציבור	1730	201
כנ"ל	2,982	מו"צ	מוסדות ציבור	1491	202
בית ספר, גן ילדים	28,125	מו"צ	מוסדות ציבור	8789	203
כנ"ל	21568	מו"צ	מוסדות ציבור	6740	204
בית ספר, ספרייה, מתנס, בריכה, חדר כושר	63293	מו"צ	מוסדות ציבור	19779	205
חברה וקהילה	1800	מו"צ	מוסדות ציבור	2958	406
	125893			50962	סך הכל

לוח מס' 4 : שטחים פתוחים (מ"ר)

שימוש מומלץ	שטח קרקע	תא שטח
ככר עירונית	1949	401
ככר עירונית	828	403
ככר עירונית	814	404
שצ"פ	1780	402
שצ"פ	1392	405
שצ"פ	3244	407
שצ"פ	4240	408
שצ"פ	578	409
	14825	סך הכל

כפי שצוין לעיל יש בתכנית שטחים מבוניים למסחר ותעסוקה כפי שמפורט בלוח מס' 5 להלן.

זאב ברקאי – יועץ כלכלי

ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102

טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021

דואל: zevbar@012.net.il



לוח מס' 4 : שטחים מבונים למסחר ומשרדים (מ"ר)

שטח תעסוקה	שטח מסחר	יעוד עיקרי	שטח קרקע	תא שטח
	280	מגורים ד	720	1000
	280	מגורים ד	2349	1001
	280	מגורים ד	1622	1002
	280	מגורים ד	1500	1004
	200	מגורים ד	1016	2000
500	363	מגורים ותעסוקה	1100	3004
750	672	מגורים ותעסוקה	1417	3005
		מגורים ותעסוקה	1417	3005
185	336	מסחר ותעסוקה	710	700
	224	מסחר ותעסוקה	433	701
185	633	מסחר ותעסוקה	433	702
660	273	מגורים ותעסוקה	1095	703
	152	מסחר ותעסוקה	316	704
2280	3973		14128	סך הכל

