



18/01/2021

הוועדה המחוזית החליטה ביום 31/05/2023

טל. 052-2566380; פקס. 02-5672021

דואל: zevbar@012.net.il

11/09/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית רמלה מערב 415-0713651

נספח פרוגרמתי

התכנית מציעה בנייה של 950 יח"ד כאשר 678 יח"ד מיועדות לציבור החרדי, 272 יח"ד מיועדות לציבור הכללי.



התכנית מציעה 950 יח"ד ב - 19 מגרשים, כלומר במוצע 50 יח"ד במגרש, בשטח קרקע של 66 דונם, כלומר צפיפות ממוצעת של 14 יח"ד לדונם.

סך זכויות הבנייה מעל לכניסה הקובעת הם 119,100 מ"ר, כלומר השטח של דירה במוצע הוא 125 מ"ר. מעבר לזכויות אלא יש בתכניות זכויות מתחת לכניסה הקובעת המיועדת למחסנים ומקומות חניה.



הפרוגרמה לצורכי ציבור תתייחס בנפרד לכל ציבור, כאשר התכנית תבטיח מענה לשני הציבורים. להלן הנחות הדמוגרפיות לכל ציבור בנפרד והתוצאה הכוללת.

לוח מס' 1: הנחות דמוגרפיות לאוכלוסיות היעד

סך הכל	כללי	חרדי	יח"ד
950	272	678	
4.93	3.50	5.50	נפשות למשק בית
4681	952	3,729	אוכלוסייה
3.00%	2.20%	3.20%	שיעור שנתון חינוך
140	21	119	צעירים בשנתון



החישוב של הצרכים לשתי האוכלוסיות נערך על בסיס המדריך המעודכן מאוגוסט 2018 על ידי מנהל התכנון.

לוח 2 מציג את סך הצרכים כאשר לוח מס' 3 הצרכים לציבור החרדי ולוח מס' 4 מציג את הצרכים לציבור הכללי.



זאב ברקאי – יועץ כלכלי

ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102

טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021

דואל: zevbar@012.net.il



לוח מס' 2 : סיכום הצרכים בשטח לצורכי ציבור (דונמים)

מוסדות	חרדי	כללי	סך הכל
מוסדות	32.1	3.0	35.1
שצפים	26.1	4.8	30.9
סך הקצאה נדרשת	58.2	7.8	66.0



לוח מס' 3 : הפרוגרמה לצורכי הציבור החרדי

המוסד	קבוצת גיל	משתתפים	כיתות	מוסדות	קרקע (דונם)	שטח בנוי	הערות
מעון	0-2	179	9	2	2.0	1,180	ניתן לשלב במגורים
בנים							
תלמוד תורה	3-13	656	28	2	7.4	2,520	מגרש יעודי
ישיבה קטנה	14-17	239	12	1	3.6	1,074	מגרש יעודי
בנות							
גן ילדים	3-5	179	6	2	3.0	776	ניתן לשלב במגורים
יסודי	6-13	477	18	1	5.3	2,652	מגרש יעודי
על יסודי	14-17	239	9	1	3.5	1,547	מתחת לסף
חינוך מיוחד	0-21	53	7	1	2.0	5,250	מתחת לסף
סך חינוך		2,021	88	10	26.8	14,999	
בתי כנסת				5	2.3	1,000	ניתן לשלב במגורים או בגני ילדים
מקווה טהרה				1		110	בשילוב עם מעון
מועדון קשישים				1	1.5	250	בשילוב עם גן ילדים
מועדון נוער				1	1.5	250	בשילוב עם ת"ת
סך מוסדות		2,021	88	18	32.1	16,609	
שצ"פ סף הבית				8	18.6		
שצ"פ עירוני				1	7.5		
שצ"פ				9	26.1		
סך הקצאה		2,021	88	27	58.2	16,609	





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

לוח מס' 4 : פרוגרמה לצרכי הציבור הכללי

מענה	שטח בנוי	קרקע	מוסדות	כיתות	משתתפים	
ניתן בשילוב עם מגורים	880	2.0	2	2	31	מעון
כנ"ל	272	1.0	2	2	63	גן ילדים
מתחת לסף	698			5	126	יסודי
מתחת לסף				5	126	על יסודי
מתחת לסף	115			1	9	חינוך מיוחד
	1,966	3.0	4	14	355	סך חינוך
בשילוב עם גן ילדים	113		1			בתי כנסת
בשילוב עם גן ילדים	350		1			חברה
	2,429	3.0	7	14	355	סך מוסדות
		4.8	1			גן סף הבית
	2,429	7.8	8		355	סך הקצאה



מהלוחות לעיל ברור כי ניתן להקצות לציבור החרדי כ – 32 דונם, אולם במידה ויש חוסר משמעותי בקרקע, ניתן לחסוך קרקע על ידי הקצאת מוסדות שאינם בתי ספר בשילובים שונים, הן עם מגורים והן במגרשים המיועדים למוסדות, כפי שמצוין בלוח מס' 3 לעיל.

על פי הנחיות מנהל התכנון כפי שמוצג במדריך המאושר, לתכנית בה יש פחות מ – 500 יח"ד חייבים להתייחס לגן ילדים ולשצפ סף הבית. בגלל המיקום של השכונה אנו מציעים גם הקצאה של כיתות מעון.

למען הסר ספק, השילובים המוצעים עם גני הילדים והמעונות הוא בהנחה שאכן כן יקצו מגרשים לגני ילדים ולמעונות.

באשר לבתי הספר יש להדגיש שאין משרד החינוך מתקצב מוסדות מצומצמים כפי שמוצג בלוח. אולם, הצרכים קיימים ויש לוודא שיש מענה לצרכים אלה בסביבה הקרובה על פי הכללים של משרד החינוך.





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

מעבר ליח"ד מציעה התכנית 250 יח"ד דיור מיוחד, המיועד לאוכלוסיות מיוחדות כמו בני הגיל השלישי או סטודנטים, כלומר אוכלוסיות אשר לגביהם ניתן להכליל ולומר שאינם נדרשים למוסדות ציבור או שהצרכים שהם נדרשים להם מסופקים על ידי מי שמאכלס דירות אלה. כלומר אם הכוונה לדיור מוגן, אזי אין צרכים במוסדות חינוך ואילו הצרכים החברתיים – דתיים מקבלים מענה מהמפעיל של המוסד.



אנו מניחים שבמקרה של מעון סטודנטים, המענה כנ"ל.

שטחי מסחר משרדים לאוכלוסייה זו המצויים במרחקים לא גדולים משטחי מסחר ועסקים עירוניים, אינם גבוהים. בגלל המיקום של התכנית מומלץ לאפשר בנייה של כ – 1.5 מ"ר מסחר ומשרדים ליח"ד, כלומר שטח של כ – 1,425 מ"ר (שטח עיקרי).

מתחם חירום מגרש 12012 – מקני חירום



שטח המגרש על פי תקנון התכנית הוא 25,977 מ"ר ומיועד למתקני חירום האמורים לשרת חלק מהעיר ולאזווקא את תושבי התכנית. אנו ניעד את המגרש לאפשרויות מגוונות כלומר לתחנת משטרה – תחנה בינונית; תחנת כיבוי אש – תחנה בינונית, ותחנת מד"א בינונית. אנו מניחים תחנות בינוניות כיוון שבעיר יש תחנות אחרות ולכן אין צורך בתחנות גדולות נוספות. באופן כללי, תחנות בינוניות אמורה לשרת אוכלוסייה של למעלה מ – 30,000 נפש, כאשר העיר רמלה מאוכלסת באוכלוסייה כפולה כבר היום.



- א. **פרוגרמה לתחנת משטרה בינונית**: מחייבת שטח קרקע של לפחות 3 דונם ושטח בנוי של כ - 4,500 מ"ר. חשוב להדגיש שמעבר למבנה התחנה, יש להבטיח שטחי חניה למכוונות ולניידות המשרתות את התחנה. לכן כדאי לבנות את המבנה במספר קומות כדי להבטיח מרחב חניה ותמרון לרכבים.
- ב. **פרוגרמה לתחנת מד"א בינונית**: התחנה מיועדת לשרת עד 50,000 נפש. המגרש הנדרש הוא של כ – 2 דונם. השטח הבנוי אמור להסתכם בכ – 600 מ"ר. כמו בתחנת משטרה, גם בתחנת מד"א יש הכרח להבטיח מקומות חניה לאמבולנסים ולאשרות תמרון שלהם, הן ביציאה והן כאשר הם מביאים חולה לטיפול.
- ג. **פרוגרמה לתחנת כיבוי אש בינונית**: בתחנה בינונית מדובר במגרש בשטח של 3 דונם והשטח הבנוי אמור להסתכם בכ – 320 מ"ר ויש להקפיד על שטח סככות בגודל של 370 מ"ר.



זאב ברקאי – יועץ כלכלי



ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102

טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021

דואל : zevbar@012.net.il

בכל שלוש התחנות יש להקפיד על נגישות ישירה לכבישים כדי שהרכבים יוכלו לצאת בדחיפות לטיפול הנדרש מהם.

מכיוון שהמגרש גדול בהרבה מהנדרש לתחנות שצוינו לעיל, יתכן וכוונת הרשויות להקצאת קרקע לתחנות "גדולות" שהשטח הנדרש להן הוא כפול מהשטח המצוין לעיל, כפול הן מבחינת צריכת הקרקע והן מדרישות לשטח בנוי.



בכל מקרה, הנגישות למערכת הכבישים והצורך בהבטחת מקומות חניה תוך הבטחת שטחי תמרון לרכבים המשרתים את התחנה חיונית.

