



**תכנית מס' 413-0595314**

**מתחם 7 א' צריפין**

**נספח פרוגרמה לשטחי ציבור למגורים**

**קשת מ.מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ**

בן יהודה 1 ירושלים

טלפון 02-5001522 פקס 02-6253417

[office.keshet@gmail.com](mailto:office.keshet@gmail.com)

עריכה: כנרת כהן שלום, משה כהן.

תאריך עדכון : 11/12/2022



## תוכן עניינים

- א. רקע..... 3
- ב. הנחות יסוד להקצאות הקרקע לצורכי ציבור..... 4
- ג. מדיניות הקצאות הקרקע לצורכי ציבור..... 5
- ד. פירוט צורכי הציבור לשכונה המתוכננת במתחם מס' 7 א'..... 5
- ה. סיכום..... 7





## א. רקע



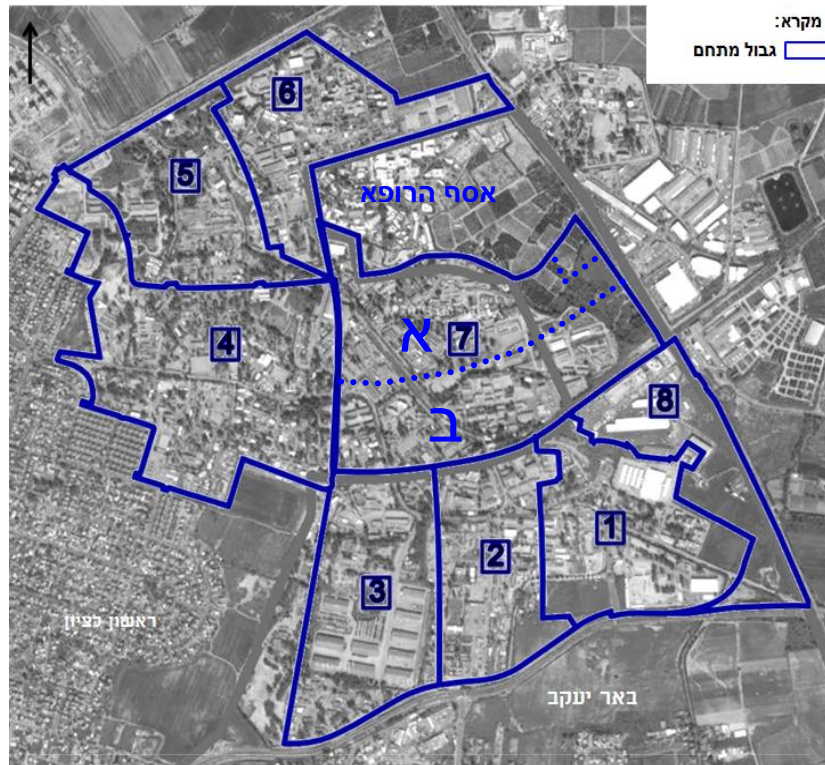
התכנית המוצעת היא תכנית מפורטת לאחד ממתחמי התכנון בשטח מחנה צריפין המיועד לפינוי (ראה להלן איור מס' 1). מתחם מס' 7, הוא בעיקרו מתחם המיועד להקמת אזור תעסוקה וכולל גם ייעוד למגורים, בעיקר בחלקו המערבי, בסמוך לפארק המרכזי שבמרחב צריפין ולאורך הרחובות הראשיים. מתחם 7 מחולק לשני תתי-מתחמים, חלוקה שנקבעה על פי חלוקת השטח הגלילי וקביעת גבול השיפוט בין שתי הרשויות המוניציפאליות ראשון לציון ובאר יעקב. כל מתחם מקודם בתכנית מפורטת העומדת בפני עצמה, אך התכניות ממשיכות ומשלימות זו את זו.



תכנית זו היא התכנית המפורטת למתחם הצפוני-מתחם 7א' שבתחום שטח השיפוט של ראשון לציון. התכנית מהווה את המסגרת התכנונית להקמת אזור תעסוקה חדש במרחב צריפין, הקמת שכונת מגורים חדשה וייעוד הקרקע לתעסוקה, מסחר ומגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים, דרכים וכיו"ב.

במתחם 7 א' עוברים שני הרחובות הראשיים החשובים ברשת הדרכים בצריפין המהווים את נקודת המפגש בין שתי הרשויות המוניציפאליות: בכיוון צפון-דרום- המשכו של רחוב נעמי שמר מבאר יעקב אשר בקצהו הצפוני מתוכננת הכניסה החדשה למתחם בית החולים אסף הרופא ולאורכו עובר ציר הסעת המונים, ובכיוון מזרח-מערב המשכן של שדרות ירושלים מראשון לציון, עד לחיבורו לכביש השירות בדרך 44.

### איור מס' 1. גבולות מתחמי התכנון בצריפין





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ



## ב. הנחות יסוד להקצאות הקרקע לצורכי ציבור

הקצאות הקרקע לצורכי ציבור הן פועל יוצא של תוספת האוכלוסייה בתכנית זו- למתחם מס' 7א'. במילים אחרות, כל רשות מקומית מספקת את צרכי הציבור הנדרשים לתוספת האוכלוסייה שלה ובנוסף תוספת של השלמת חוסרים של הקצאות קרקע נוספות ברמה כלל-עירונית הנדרשות עבור ראשון לציון.

היקף יחידות הדיור בתחום התכנית נקבע לכ-1,200 יח"ד מתוכן כ-300 יחידות דיור מכליל, תחשיב הפרוגרמה להלן מתייחס לכ-900 יחידות הדיור הרגילות.

גודל המשפחה הממוצע שנקבע בבסיס הפרוגרמה לתכנית הוא 3.2 נפש וגודל שנתון התלמידים 1.8% בהתאם לקביעות התכנוניות בתכניות מפורטות נוספות במרחב זה ובהתאמה להנחות בתכנית המתאר הכללנית.

הבסיס לתחשיב הצרכים לצורכי ציבור הוכן על פי הוראות המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור החדש, 2016.

לוח מס' 1 להלן מסכם את הנחות היסוד לעריכת הפרוגרמה לצורכי ציבור למגורים בתכנית.

### לוח מס' 1. הנחות יסוד לעריכת הפרוגרמה לצורכי ציבור למגורים

עירוני	סוג יישוב
אוכלוסייה יהודית כללית	סוג אוכלוסייה
מתחם בניה חדש	סוג מתחם (מרקם קיים/חדש)
3.2	גודל משפחה ממוצע (בנפש)
900	מספר יחידות דיור
2,880	סה"כ אוכלוסייה (בנפש)
1.8%	גודל שנתון (באחוזים)
52	גודל שנתון (ילדים)
	מס' ילדים לכיתה ואחוז השתתפות:
20, 50%	- מעון
32, 100%	- גן ילדים
27, 100%	- בתי ספר יסודי ועל יסודי





## ג. מדיניות הקצאות הקרקע לצורכי ציבור

צוות התכנון ממליץ על ניצול ושימוש יעיל בקרקע ומציע את העקרונות כדלהלן:

1. אחוזי הבניה למוסדות ומבני ציבור המוצעים במסגרת התכנית גבוהים מאחוזי הבניה הנהוגים כיום ומאחוזי הבנייה המצוינים בתדריך הקרקע (ראה טבלה 5 במסמך הוראות התכנית), לצורך שימוש יעיל יותר בקרקע.
2. שילוב בין מערכות שירותים או בין מוסדות: נושא שילוב בין מערכות שירותים או בין מוסדות הוא נושא מרכזי בתכנון צרכי ציבור. השילובים תורמים לשיפור ברמת השירות, הרחבת מגוון אפשרויות הפעילות והגדלת הנגישות לקהלי יעד רבים ומגוונים, בנוסף לחיסכון המושג באמצעות בקרקע הציבורית ובעלויות ההקמה והתפעול של המבנים. דוגמא לשילובים אפשריים: שילוב מוסדות ציבור במבנה אחד, למשל גן ילדים ומעליו בית כנסת; שילוב שירותים ציבוריים במגרש אחד, שילוב אגף קהילתי במגרש בית ספר; שילוב שירותים ציבוריים בשטח סחיר, שילוב מעונות יום בקומת קרקע במבני מגורים וכיו"ב. התכנית מציעה את פריסת שימושי הקרקע בנספח הבינוי לתכנית אך משאירה את הגמישות התכנונית לועדה המקומית.
3. שימוש וניצול יעיל במגרשי מוסדות הציבור לאורך כל שעות היממה: מגרשי הבניה של מוסדות הציבור לחינוך- בתי ספר יסודיים ובית הספר המקיף, כוללים שטח נרחב לחצרות ומגרשי ספורט פתוחים ו/או סגורים. התכנית מציעה שימוש יעיל בשטחים אלו ופתיחתם לשימוש הציבור בשעות בהן המוסד אינו פעיל על ידי התקנת שער נפרד לשימוש כלל הציבור או על ידי יצירת מנגנון פעולה בטוח אחר.



## ד. פירוט צורכי הציבור לשכונה המתוכננת במתחם מס' 7 א'

- לוח מס' 2 להלן מפרט את הקצאת הקרקע הנדרשת לצורכי ציבור עבור 900 יחידות דיור לראשון לציון. נוסף על הקצאות הקרקע לתוספת האוכלוסייה, תכנית זו כוללת תוספת של 21 דונם לצרכים כלל-עירוניים לראשון לציון- עבור קרית חינוך / בית ספר מקצועי.





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

## לוח מס' 2. הפרוגרמה המוצעת לשטחי ציבור בתכנית

## הפרוגרמה המוצעת

שטח התכנית (דונם)	שיעור שנתון ממוצע	מספר נפשות למשק בית ממוצע	סה"כ יח"ד	מאפייני אוכלוסייה	יישוב
כ409 דונם	0.018	3.2	900	יהודי כללי	ראשון לציון
יישוב מעל 150 אלף תושבים	גודל יישוב	52	מספר ילדים בשנתון	2,880	סה"כ אוכלוסייה

## פירוט הרצאות לצורכי ציבור בתכנית

מוסד	סוג	כמות יחידות מותאמות לסביבה	שטח קרקע (דונם)	שטח בנוי משולב (מ"ר)	הערות
חינוך	מעונות יום- כיתות	4	1.0		מקבץ מעונות יום
	גני ילדים- כיתות	6	3.0		שני אשכולות גנים
	בית ספר יסודי- כיתות	12	4.8		בית ספר יסודי מדגם B, 12 כיתות. יש לשלב שטח מבונה בהיקף 500 מ"ר עבור אגף קהילתי. אין סף כניסה.
	בית ספר על יסודי	12	-		הקצאה כלל-עירונית.
בריאות	קרית חינוך/בית ספר מקצועי	-	21		
	מרפאה שכונתית			150 מ"ר	תחנה קטנה – 2 אחיות
תרבות	תחנה לבריאות המשפחה			300 מ"ר	תחנה קטנה
	מרכז תרבות וקהילה	-		500 מ"ר	אין הקצאת קרקע נפרדת, אגף קהילתי ישולב בבית ספר יסודי
דת	מועדון נוער			200 מ"ר	מועדון נוער ל-200 משתמשים, משולב בשב"צ מתאים, בקרבה/נגישות לשטח פתוח.
	בית כנסת		0.5		
	רווחה		1.0		
	כללית		2.3		
סך הכל			33.6		



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ



מרחב ציבורי	
11.5	סמוך – סף הבית ירוק min- דונם
2.9	סמוך- סף הבית תפקודי max - דונם
4.6	מורחב- התשתית העירונית ירוק min- דונם
1.2	מורחב- התשתית העירונית תפקודי max - דונם
16.1	סה"כ מרחב פתוח ירוק min –דונם (7 מ"ר לנפש מימוש מינימלי 80%)
4.1	סה"כ מרחב פתוח תפקודי max –דונם (השלמה ל-100%)
20.2	סה"כ כולל



## ה. סיכום

התכנית נותנת מענה מלא להקצאות הקרקע הדרושה לתוספת האוכלוסייה על פי התדריך ובתוספת הקצאות כלל-עירוניות נוספות על פי דרישת העירייה.

שטח הקרקע הנדרש לצורכי ציבור מסתכם ב- 33.6 דונם שב"צ ו-20.2 דונם שצ"פ.

השטח המוצע בתכנית מסתכם בכ- 42 דונם לשב"צ וכ- 39 דונם שצ"פ.

יש לציין כי היקף השטח הגדול שנקבע לשטחים ציבוריים נותן מענה בראש ובראשונה לצורכי הציבור הנדרשים אולם יש לו תפקיד חשוב גם בניהול מי הנגר העילי של אגן הניקוז וכן מתוך כוונה לשמירה על עצים בוגרים שנמצאים בהיקף גדול בשטח התכנית.

כמו כן, יש לציין כי בנוסף להקצאות אלו נקבעו שתי כיכרות עירוניות במפגש הרחובות נעמי שמר ושד' ירושלים, המהווים נקודת מפגש מרכזית ואבן שואבת לכלל האוכלוסייה בצריפין ובתכנית בפרט.

