



5.4.2019

**פרוגרמה לצרכי ציבור**

**תכנית תמל/1060**

**טירה**

**1. טבלת שטחים**

להלן טבלת השטחים למצב המוצע בתכנית<sup>1</sup>:

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	52,665.97	6.86
דרך מוצעת	98,651.62	12.84
דרך משולבת	22,186.12	2.89
מבנים ומוסדות ציבור	32,375.17	4.21
מגורים ב'	299,534.68	39
קרקע חקלאית	215,198.03	28.02
רצועת תשתיות	1,855.52	0.24
שביל	3,432.06	0.45
שטח ציבורי פתוח	35,348.6	4.60
שטחים פתוחים	6,854.15	0.89
<b>סה"כ</b>	<b>768,101.91</b>	<b>100</b>

**2. נתונים דמוגרפיים:**

פירוט	נתון	הערות
שיעור ההקצאה המוצע בתכנית	כ- 40%	ההקצאה הנה מחלקות המקור . מתחום האיחוד וחלוקה בנטרול הפקעות עבר מתקבלת הפקעה של 39% .
צפיפות בתכנית	8	יח"ד לדונם נטו
גודל משק בית – נפשות ליח"ד	3.2	ע"פ תכנית המתאר
גודל משק בית לחישוב מוסדות חינוך	3.5	ע"פ תכנית המתאר
אחוז שנתון מכלל האוכלוסייה	2.2%	ע"פ תכנית המתאר
מקדם תפוסה / מימוש ממוצע בתכנית	70%	מימוש תואם ממוצע כלל ארצי בקרקע פרטית במגזר

<sup>1</sup> בהתאם לטבלה 3.2 בהוראות התכנית.

עמוד 1 מתוך 5



**3. חישוב כמותי למוסדות חינוך :**

התכנית כוללת 2388 יח"ד בהתאם לחישוב מטבלה 5 בהוראות התכנית .  
להלן חישוב ליח"ד ואוכלוסייה לחישוב הפרוגרמה הכמותית :

פירוט	כמות לחישוב מוסדות חינוך	כמות אפקטיבית
מספר יח"ד בתכנית	2,388	2,388
מקדם תפוסה / מימוש	70%	70%
מספר יח"ד צפויות	1,672	1,672
נפשות ליח"ד- חישוב למוסדות חינוך	3.5	3.2
מס' תושבים צפויים לגור	5,851	5,349

מכאן מתקבל חישוב כמות מוסדות חינוך ופרוגרמה כדלקמן :

סוג השירות	אחוז שנתון	לפי % מכלל האוכלוסייה	סה"כ נפשות מחושב	שיעור מימוש	סה"כ נפשות לחישוב	כיתות
מעון (0-3) - 50% ביקוש	2.20%	6.60%	386	50%	193	10
גן טרום חובה (3-4)	2.20%	4.40%	257	100%	257	9
גן חובה / חט"צ - (5)	2.20%	2.20%	129	100%	129	4
בית ספר יסודי (א-ו)	2.20%	13.20%	772	95%	734	29
בית ספר חט"ב / תיכון (ז-י"ב)	2.20%	13.20%	772	90%	695	29

לאור כך מתקבל החישוב לצרכי ציבור בתכנית כדלקמן :

הערות	קיים	נדרש	כיתות	סוג השירות
		2.50	10	מעון (0-3) - 50% ביקוש
		3.60	9	גן טרום חובה (3-4)
		1.60	4	גן חובה / חט"צ - (5)
שתי הכיתות הנוספות יקבלו מענה בבתי הספר הסמוכים		10.80	27	בית ספר יסודי (א-ו)
		13.00	27	בית ספר חט"ב / תיכון (ז-י"ב)
		5.85		תרבות , קהילה ורווחה
	32.469	37.35		סה"כ שטחי ציבור
	35.392	29.25		שצ"פ
	6.852			שטחים פתוחים
	74.713	66.60		סה"כ צרכי ציבור

שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים פתוחים מחושבים לפי נספח נופי כולל ההקצאות במגרשים .

עמוד 2 מתוך 5



4. ריכוז פרוגרמה לצרי ציבור – תקנים, המלצות ותכנון :

סוג מוסד	דרישה להקצאת שטח	גודל השטח המוקצה	שטח מבונה משוער	הערות
מעון יום	שטח של 1 דונם ל- 3-5 כתות	מספר מגרשים בשטח 1 דונם כ"א נדרשות 10 מסגרות מוקצים 2 מגרשים	למקבץ 5 כתות 691 מ"ר	ניתן לשלב עם שימושים אחרים בקומה א' שאינם דורשים חצר שיעור השתתפות מומלץ 50% שיעור השתתפות במגזר נמוך יותר מרחק הליכה עד 750 ממגורים
גן ילדים	למקבץ גני ילדים -1.5 דונם	מספר מגרשים בשטח 1.5 דונם כ"א נדרשות 13 מסגרות מוקצים 3 מגרשים	כ 150 מ"ר מבונה לכתת גן כ 600 מ"ר מבונה למקבץ 4 גנים, כ- 750 מ"ר למקבץ 5 גנים	ניתן לשלב עם שימושים אחרים בקומה א' שאינם דורשים חצר שיעור השתתפות מומלץ 100% שיעור מרחקים בין מוסדות 200-250 מ'
בית ספר יסודי	גודל מגרש לכיתה - 400 מ"ר	מגרש לבית ספר 12-18 כתות נדרשות 27 כתות מוקצה מגרש ל 12 כתות ומגרש ל 15 כתות	כ 175 מ"ר בממוצע שטח מבונה לכיתה בבני"ס -12 כ 18 כתות תגבור שטח מבונה למוסדות קהילה	ניתן ורצוי לשלב עם מוסדות קהילה בשילוב כני"ל הגדלת השטח המבונה ללא הגדלת שטח המגרש 500-700 מ' הליכה
חטיבת ביניים ותיכון	גודל מגרש לכיתה - 500 מ"ר	מגרש לבית ספר חטיבת ביניים+ תיכון נדרשות 27 כתות מוקצה מגרש בהתאם	כ 250 מ"ר בממוצע שטח מבונה לכיתה בבני"ס כ 27 כתות תגבור שטח מבונה למוסדות קהילה	ניתן ורצוי לשלב עם מוסדות קהילה בשילוב כני"ל הגדלת השטח המבונה ללא הגדלת שטח המגרש לא מוגדר מרחק הליכה
תחנה לבריאות משפחה	משולב עם גני ילדים בקומה נוספת	לא נדרשת הקצאת שטח ייעודי	ראה פירוט בהערות	בגילאי 0-1 100% שימוש, בגילאי 1-6 20% שימוש, 300 - 500 ילדים מטופלים בתחנה מספר מטופלים בשכונה כ 257 ילדים תחנה גדולה לכ 400 ילדים 4 אחיות, כ 250 מ"ר מבונה
מרפאה משכונתית	משולב עם מעון יום בקומה נוספת	לא נדרשת הקצאת שטח ייעודי	ראה פירוט בהערות	שטח מבונה לתושב – 0.1 מ"ר כ- 535 מ"ר מבונה למרפאה בינונית כ- 550 מ"ר מבונה מחושב
מרכז יום לקשיש	לא נדרשת הקצאה	לא נדרשת הקצאה	לא נדרשת הקצאה	מהאוכלוסייה בקבוצת 15% הגיל, 2% מאוכלוסיית היעד משתמשים בשירות משתמשים במגרש 1.5 דונם כ 75 כ למסגרת 16 משתמשים בלבד בשירות בשכונה
מועדון קשישים	משולב במוסדות קהילה בבתי"ס	לא מוקצה שטח ייעודי	לא נדרשת הקצאה	משולב בשטחים מבונים במסגרת אגף קהילה בבתי הספר
מסגד	במתחם הישוב הוותיק	לא מוקצה שטח ייעודי	לא נדרשת הקצאה	
מתני"ס /שרותי קהילה	משולב בבתי ספר	לא מוקצה שטח ייעודי	כ 25% תגבור של שטח מבונה בבתי ספר	משולבים באגף קהילה בבתי הספר
מוסדות כלל עירוניים	קרקע לתושב - 0.3 מ"ר	מגרש בשטח 1-1.5 דונם מוקצה מגרש 1 דונם היתרה ברזרבות	מבונה לשטח שטח 120% קרקע, חושב 200% למתן מענה לפונקי' אחרות	נדרשים כ 1.026 דונם בתחשיב
מח' לשירותים חברתיים ונוספים	ע"פ צרכי הישוב	מוקצה מגרש כ 1303 מ"ר למרפאה שכוונתית בשילוב עם לשכת רווחה ושימושים אחרים	כקרון לא נדרשת הקצאה ייחודית	יסופק ע"פ הגדרת צרכים בקומה א' במקבצי גנים או ברזרבה עירונית

עמוד 3 מתוך 5



**5. הקצאה של שטחי ציבור :**

להלן הדגמה של הקצאת שטחי הציבור לפי הפרוגרמה , תוך שיוך פונקציונאליות ושימושים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור שנוצרו בתנכית , ההקצאה הסופית תיקבע ע"פ צרכי הישוב בעת מימוש התכנית .

שטח מבונה דרוש	אחוז בינוי	פירוט ההקצאה והערות	שטח מוקצה מ"ר	שטח במ"ר	מספר תא שטח
2,052		מוסדות ושירותים כלל עירוניים בקרבת מתחם ישוב ותיק	1,026	1,026	520
<b>2,052</b>	<b>200%</b>	<b>סה"כ מבונה שחלקו רזרבה וחלקו ייעודי</b>			
600		למקבץ 4 גנים	1,500	1,984	521
<b>3,368</b>		<b>רזרבה</b>	<b>484</b>		
<b>3,968</b>	<b>200%</b>	<b>סה"כ מבונה</b>			
1303		בשדרה מרכזית, מרפאה שכונתית בשילוב של לשכת רווחה 1303 מ"ר מבונה	1,303	1,303	522
<b>1,303</b>		<b>רזרבה בקרקע ובשטחה מבונה</b>			
<b>2,607</b>	<b>200%</b>	<b>סה"כ מבונה</b>			
600		מקבץ 4 גנים	1,500	3,201	523
691		מעונות יום 4-5 כיתות	1,000		
<b>5,111</b>		<b>רזרבה בקרקע ובינוי מעל למקבצים</b>	<b>701</b>		
<b>6,402</b>	<b>200%</b>	<b>סה"כ מבונה</b>	<b>3,201</b>		
3,625		בית ספר יסודי 15 כיתות 2625 מ"ר מבונה + אגף קהילתי כ 1000 מ"ר	5,500	8,188	524
750		מקבץ 5 גנים	1,688		
691		מעונות יום 4-5 כיתות	1,000		
<b>11,310</b>		<b>רזרבה לשטחים מבונים שלא דורשים חצר</b>			
<b>16,376</b>	<b>200%</b>	<b>סה"כ מבונה</b>	<b>8,188</b>		
8,750		בית ספר תיכון 26 כיתות, שטח נדרש כ 13000 מ"ר לפי 26 כיתות, 500 מ"ר לכיתה	10,773	10,773	525
		הקצאה בחסר כ 2277 מ"ר			
		הצעה לפתרון ע"י קומת עמודים גבוהה חלקית מתחת אחד מאגפי המבנים			
		חלק מהפתרון הנו שימוש חלקי בשצ"פ הצמוד למגרש כחלק פונקציונאלי כחצר ומגרשי ספורט .			
		חובות פתרון חניה ע"פ תקן , תת קרקעי ולא עילי , לשימוש בית הספר /קהילה .			
2,500		לאגף קהילתי כ 2500 מ"ר			
<b>10,296</b>		<b>שטח בנוי רזרבה שלא דורש חצר</b>			
<b>21,546</b>	<b>200%</b>	<b>סה"כ מבונה</b>	<b>10,773</b>		
3,625		בית ספר יסודי 12 כיתות 2100 מ"ר מבונה + אגף קהילתי 1000 מ"ר	4,800	5,898	526
<b>8,171</b>		<b>מ"ר קרקע רזרבה + רזרבת שטח מבונה</b>	<b>1,098</b>		
<b>11,796</b>	<b>200%</b>	<b>סה"כ מבונה</b>	<b>5,898</b>		
<b>64,746</b>		<b>סה"כ שב"צים</b>		<b>32,373</b>	<b>סיכום</b>
<b>39,559</b>		<b>רזרבה בהקצאת קרקע כ 2283 ורזרבה בשטחים מבונים כ 39559 מ"ר</b>	<b>2,283</b>		<b>רזרבה</b>

עמוד 4 מתוך 5



**6. סיכום :**

שטחי הציבור המוצעים בתכנית ניתנים להקצאה ע"פ הפרוגרמה עם שטחי בינוי רזרביים שניתן לממש אותם בהתאם לצרכי הישוב בעת מימוש התכנית .

מתן מענה לחניה במגרשים הציבוריים ניתן בכלל המגרשים ע"י חניה תת קרקעית אשר מאפשרת מתן מענה לחניה והפחתת חניה מחצרות המגרשים לטובת השימושים עצמם , חניה תת קרקעית מתאפשרת לאור מישוריות השכונה .

בכבוד רב  
אגבאריה יוסף