

09/09/2020

לאשר את התכנית

17/11/2020

לדיור הועדה למתחמים מועדפים לדיור



## פרוגרמה לצרכי ציבור למגורים



תכנית תמ"ל/1018 א

צריפין מתחם 1

שינוי לתמל/1018 בהתאם לעדכון נספח עצים ותוספת זכויות בניה



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ – משה כהן

המלך ג'ורג' 16 ג' ירושלים

טלפון 02-5001522 פקס 02-6253417

office.keshet@gmail.com



## 1) רקע

מסמך זה מציג פרוגרמה להקצאות לצרכי ציבור שנערכה עבור תכנית תמל/1018 א, צריפין מתחם 1. הפרוגרמה הוכנה עבור 4,794 יח"ד מתוכן 600 יח"ד דוור מיוחד, עבורן נדרשות הקצאות לצרכי ציבור.

## 2) הנחות יסוד

- א. הפרוגרמה הוכנה בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (אוגוסט 2018)
- ב. הפרוגרמה הוכנה עבור האוכלוסייה היהודית הכללית
- ג. עבור 4,194 יח"ד –
  - I. גודל משק בית ממוצע 3.2 נפשות
  - II. גודל שנתון 1.8% - 242 תלמידים
- ד. עבור 600 יח"ד דוור מיוחד –
  - I. גודל משק בית ממוצע 1.5 נפשות
- ה. סה"כ אוכלוסייה – 14,321 נפש
- ו. אחוז אוכלוסייה שומרת מסורת 25%
- ז. מרחב ציבורי פתוח – סף הבית 5 מ"ר לנפש
- ח. מתחם עירוני חדש



## 3) מדיניות הקצאות הקרקע לצורכי ציבור

- א. בנוסף להקצאת השטחים לצורכי ציבור בהתאם למדריך כאמור לעיל, צוות התכנון ממליץ על ניצול ושימוש יעיל בקרקע.
- ב. 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 בהקצאת קרקע ציבורית 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 גני ילדים בקומת קרקע במבני מגורים וכיו"ב.
- ג. קביעת היקף יחידות הדיור בתחום התכנית והיקף הקצאות הקרקע לצורכי ציבור התבצע בתהליך של היזון חוזר שבסופו נמצא האיזון האופטימלי בין ניצול מיטבי ויעיל של הקרקע מחד גיסא, ובין הצורך להבטיח רמת חיים גבוהה לתוספת האוכלוסייה, מאידך גיסא. דהיינו, יצירת מלאי מירבי של יחידות דיור תוך מתן מענה מלא וראוי להיקף הקצאות הקרקע לצורכי ציבור.





#### 4) הקצאות למוסדות ציבור

א. מוסדות חינוך:

- מעונות יום – 18 כיתות, 6 אשכולות של 3 כיתות, 6 דונם
- גני ילדים – 24 כיתות, 4 אשכולות של 6 כיתות, 8 דונם
- בית ספר יסודי – 54 כיתות, 3 בתי ספר של 18 כיתות, 21.6 דונם
- בית ספר תיכון – 54 כיתות, 2 בתי ספר של 24 + 30 כיתות, 27 דונם
- חינוך מיוחד מעונות יום – 4 כיתות, 1.5 דונם
- חינוך מיוחד גני ילדים – 2 כיתות, 1 דונם
- סה"כ 65.1 דונם

ב. מוסדות בריאות:

- תחנה לבריאות המשפחה – 5 אחיות, 0.5 דונם
- מרפאה שכונתית – 1,432 מ"ר משולבים בתחנה לבריאות המשפחה
- סה"כ 0.5 דונם + 1,400 מ"ר

ג. מוסדות דת:

- בית כנסת – 2 דונם
- סה"כ 2 דונם

ד. מוסדות תרבות:

- מרכז קהילתי (מתנ"ס) – מרכז בינוני, 3 דונם
- מועדון נוער – 1 דונם
- מועדון לקשיש – 300 מ"ר משולבים במרכז הקהילתי
- סה"כ 4 דונם + 300 מ"ר

ה. מוסדות חירום:

- משטרה – נקודת משטרה, 0.5 דונם
- מגן דוד אדום – תחנה קטנה, 1 דונם
- סה"כ 1.5 דונם

ו. רזרבה כלל עירונית:

- 4.3 דונם

סה"כ נדרש להקצות בתכנית עבור מבני ציבור 77.4 דונם ו-1,700 מ"ר בנוי.





**5) מוסדות ציבור שאינם עומדים בסף כניסה**

אין סף כניסה בתכנית למוסדות הציבור הבאים, וייתכן מענה לאוכלוסייה במסגרות העירוניות הקיימות.

- חינוך מיוחד – בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי
- שירותי רווחה – מרכז יום לקשיש, מחלקה לשירותים חברתיים
- שירותי ספורט
- שירותי חירום והצלה – כיבוי אש



**6) הקצאות לשטחים פתוחים**

על פי הנחיות המדריך, המרחב הציבורי הפתוח בתכנית מתפרש על פני מגוון ייעודי קרקע. כדי להבטיח כי מרבית השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו ירוקים (טבעיים ומלאכותיים), נקבע כי לפחות 80% מסך שטח המרחב הציבורי יהיה מסוג תשתית ירוקה. את 20% הנוספים ניתן להגדיר כתשתית קשיחה הכוללת בין היתר: ככר עירונית, טיילת, דרך לסוגיה (קרנות רחוב, רחובות מיוחדים, מדרכות רחבות) וכדומה. בנוסף, טווח הנגישות למרחבי סף הבית הוא כ-600 מטר ממגרשי המגורים, טווח שהתכנית עומדת בו.

- סף הבית – תשתית ירוקה 57.3 דונם
- סף הבית – תשתית קשיחה 14.3 דונם
- עירוני – תשתית ירוקה 22.9 דונם
- עירוני – תשתית קשיחה 5.7 דונם

סה"כ נדרש להקצות בתכנית עבור שטחים פתוחים 100.2 דונם, מתוכם לפחות 80.2 דונם תשתית ירוקה.



**7) סיכום הקצאות לצרכי ציבור בתכנית**

היקף הקצאה בתכנית	
1,700	סה"כ מבני ציבור - מ"ר
77.4	סה"כ מבני ציבור - דונם
100.2	סה"כ שטחים פתוחים - דונם
<b>177.6</b>	<b>סה"כ הקצאות לצרכי ציבור - דונם</b>





פירוט הקצאות לשטחי ציבור בתכנית									
המוסד	כמות היחידות לפי התדריך	כמות היחידות מותאמת לסביבה	מגרש מספר	ייעוד	שטח קרקע (דונם)	שימושים נוספים משולבים	שטח בנוי (מ"ר)	הערות	
<b>מוסדות חינוך</b>									
מעון יום - כיתות	18	18			6			6 אשכולות של 3 כיתות	
גן ילדים - כיתות	24	24			8			4 אשכולות של 6 כיתות	
בית ספר יסודי (א-ו) - כיתות	54	54			21.6			3 בתי ספר של 18 כיתות	
בית ספר מקיף (ז-יב) - כיתות	54	54			27.0			2 בתי ספר - 24 כיתות ו-30 כיתות	
חינוך מיוחד מעון יום- כיתות	2	4			1.5				
חינוך מיוחד גן ילדים- כיתות	2	2			1				
חינוך מיוחד בית ספר יסודי- כיתות	3	0						אין סף כניסה. יינתן מענה במסגרת כלל עירונית	
חינוך מיוחד בית ספר על יסודי- כיתות	4	0						אין סף כניסה. יינתן מענה במסגרת כלל עירונית	
סה"כ חינוך					65.1				





לוח 2 : הקצאות למוסדות ציבור שאינם חינוך בתכנית

פירוט הקצאות לשטחי ציבור בתכנית								
הערות	שטח בנוי (מ"ר)	שימושים נוספים משולבים	שטח קרקע (דונם)	ייעוד	מגרש מספר	כמות היחידות מותאמת לסביבה	כמות היחידות לפי התדריך	המוסד
<b>מוסדות בריאות</b>								
			0.5				5	תחנה לבריאות המשפחה- אחיות
משולב בתחנה לבריאות המשפחה	1400					1400	1432	מרפאה שכונתית- מ"ר
			0.5					סה"כ בריאות
<b>מוסדות רווחה</b>								
אין סף כניסה						0	19	מרכז יום לקשיש מוגבלים- משתמשים
אין סף כניסה						0	2	מרכז יום לקשיש תשושים- משתמשים
אין סף כניסה						0	158	מחלקת רווחה לשירותים חברתיים- שלוחות
						0	-	רזרבה רווחה כלל עירוני- דונם
								סה"כ רווחה
<b>מוסדות דת</b>								
			2				1930	בית כנסת - מ"ר נדרש
							1	מקווה טהרה לנשים
			2					סה"כ מוסדות דת
<b>מוסדות תרבות</b>								
			3				מרכז בינוני	מרכז תרבות וקהילה- משתמשים
			1				676	מועדון נוער / תנועות נוער- משתמשים
משולב במרכז הקהילתי	300						250-300 מ"ר	מועדון לקשיש (לאזרח הוותיק) משתמשים
	300		4					סה"כ מוסדות תרבות
								כלל עירוני
			4.3				4.3	רזרבה כללית - דונם

