

תמ"ל 1095 | לוד צפון

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור (הוראת שעה)

התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום

12/06/2019

להפקיד את התוכנית

10/06/20

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



פרוגרמה לצורכי ציבור

שטחים למוסדות ומבני ציבור | שטחים פתוחים ציבוריים



דצמבר 2022

אבי כהן צדק, יואב דן - AVIVAMCG

אדריכל שלומי זאבי, אדריכלית תמר גלבוע - מנעד

תמ"ל 1095א' - תחום תכנית (קו כחול) וייעודי הקרקע, על רקע תמ"ל 1095

תכנית תמ"ל 1095א' נספח פרוגרמה לטכני ציבור פרוגרמה לצורכי ציבור



הותמ"ל בישיבתה מיום 30.6.2022 החליטה לפצל את תמ"ל 1095 ל- 2 תכניות:

- תמ"ל 1095/א - אזור המגורים והתעסוקה המערבי ומסילות הרכבת.
- תמ"ל 1095/ב - אזורי מגורים ותעסוקה קיימים להסדרה והתחדשות.

ההחלטה התקבלה בעיקר לאור השונות המאפיינת את תתי המתחמים המרכיבים את תמ"ל 1095 ובהתאם את ההתנגדויות שהוגשו לגביהם והתיקונים הנדרשים לעמידה בתנאים לאישור התכנית. יחד עם זאת, שתי תכניות מרכיבות רובע שלם בעיר לוד ולפיכך, בנספחי התכניות יופיע תחום התכנון הרלוונטי על הרקע הכולל של תמל 1095, בכדי להראות רציפות תכנונית והתייחסות לסביבה המתוכננת בתכנית המשלימה.

עיקרי מרכיבי תמ"ל 1095/א: כוללת חלק ממסילת הברזל המזרחית שאושרה בתת"ל 22, וכן חלק ממסילת הברזל המערבית. תכנית זו כוללת גם אזור תעסוקה, מגורים ועירוב השימושים המצוי במערב התכנית. בחלקים אלה לא מוצעים שינויים מהותיים ביחס לתכנית המופקדת.



חלק א': פרוגרמה לשטחים עבור מוסדות ובנייני ציבור

1. רקע

2. הנחות יסוד

3. פרוגרמה לפי מתחמים

4. סיכום וריכוז רזרבות תכנוניות

5. המלצות

חלק ב': פרוגרמה לשטחים פתוחים ציבוריים

1. פרוגרמה

2. פרישת שטחים פתוחים וכמויות



חלק א': פרוגרמה לשטחים עבור מוסדות ובנייני ציבור

יואב דן, אבי כהן צדק – חברת AVIVAMCG

תנופת התכנון בעיר לוד ומענה לצרכים כלל עירוניים

1. העיר לוד מצויה בעיצומה של תנופת תכנון מזה מספר שנים. מקודמות בתחומה מספר תכניות הכוללות אלפי יחידות דיור, מהן רבות בהתחדשות עירונית המצויות בהליכי תכנון בותמ"ל.

2. על רקע הכנת התכניות, ערכה עיריית לוד פרוגרמה עירונית שמטרתה להציג את המאזן שבין הביקושים למוסדות הציבור נוכח גידול האוכלוסייה הצפוי בעקבות מימוש תכניות אלו, אל מול ההיצע הקיים והמתוכנן בעיר.

3. התכנית הנוכחית (תמ"ל 1095) תספק חלק מהמענה הנדרש לצורכי ציבור כלל עירוניים בעקבות מסקנות הפרוגרמה היישובית. בין צרכים אלו הוגדרה הדרישה לכיתות על יסודי.

4. נוסף על כך, גודלו ומרכזיותו של תחום התכנית, הכולל מע"ר חדש לעיר המקושר גם ללב העיר העתיקה, דרבן את צוות התכנון לאתר מגרשים גדולים לצורכי ציבור שיאפשרו הקמת מוסדות ציבור עירוניים גדולים, כגון היכל תרבות עירוני, ארנה, תחנת משטרה, שטחים לוגסטיים ועוד. כל אלו מקבלים ביטוי בהקצאת הקרקע לצורכי ציבור בתכנית זו.

תמ"ל 1095 – לוד צפון

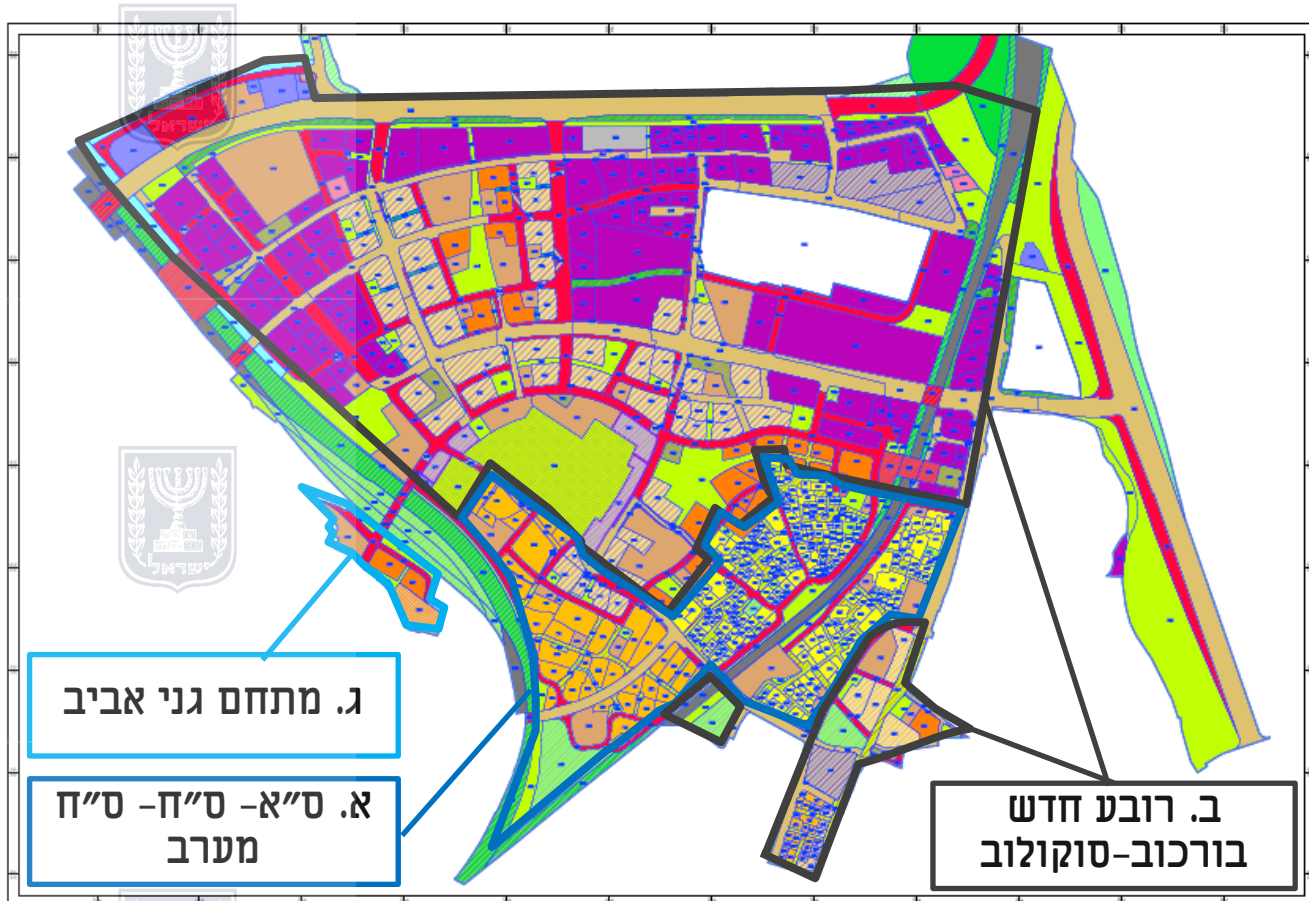
תמ"ל 1095 – לוד צפון מציעה בתחומה כ- 6,500 יח"ד. התכנית חולקה ל- 3 מתחמי התייחסות לצורך חישוב הפרוגרמה לצורכי ציבור, בשל הבדלים חזויים במאפייני האוכלוסייה המתוכננת להתמקם בהם (ראה תרשים להלן).

א. כ- 2,500 יח"ד בשכונות ס"א, ס"ח וס"ח מערב. שכונות אלו כוללות כ- 750 מבנים בנויים במצב הקיים.

ב. כ- 375 יח"ד במתחם גני אביב, המיועד לדירות קטנות (עד 50 מ"ר).

ג. כ- 3,750 יח"ד ברובע העירוני החדש ובמתחם סוקולוב-בורכוב, רובם בקרקע בבעלות מדינה.

צפון לוד



תרשים מס' 1: תמ"ל 1095 – לוד צפון, חלוקה למתחמים ע"ג תשריט מצב מוצע



להלן פירוט ההבדלים בהנחות היסוד ביחס למתחמים אלו:

1. מתחם א' – שכונות ס"א, ס"ח וס"ח מערב:

שיעור מימוש יח"ד: האוכלוסייה הערבית הקיימת בשכונות אלו צפויה לגדול בעיקר מתהליכי ריבוי טבעי. התכנית מאפשרת הסדרת הבניה הקיימת וכן הגדלת זכויות בניה לצורך הקמת מבני דירות משותפים, חלקם כתחליף לבינוי הקיים. ידרשו תהליכי הריסה ובינוי, אשר עתידים להימשך שנים רבות וסביר שחלק מהמבנים הקיימים לא יממשו מלוא הזכויות המוקנות בתכנית. מעבר לכך, שטחים גדולים בשכונות אלו הינם בבעלות פרטית, או נמצאים לקראת הסדרה במקום. אחוזי המימוש בקרקע פרטית, בייחוד במגזר הערבי המתאפיין בבניה בין דורית, אינם ממצים את זכויות הבניה בתוך כ- 20 או 30 שנה, אם בכלל. בהתאם, הונח כי אחוז המימוש של קיבולת יח"ד בקרקע פרטית או בקרקע הנמצאת לקראת הסדרה בשכונות אלו יעמוד על 70%. יודגש כי קרקעות בבעלות מדינה, הסמוכות לשכונות אלו, נלקחו בחשבון בפרוגרמה למתחם ב' (הרובע החדש, שכונות בורכוב-סוקולוב) ובמימוש מלא של זכויות הבניה המוקנות (100%).

גודל משק בית: הנתון הרלוונטי לשכונות אלו נלקח מתוך מפקד אוכלוסין משנת 2008, אז עמד גודל משק הבית על 4.6 נפשות. התהליכים בחברה הערבית בכלל וביישובים העירוניים בפרט, מצביעים על מגמת ירידה מתונה בגודל משק הבית (ירידה קבועה של 0.75% במוצע לשנה בין 2001-2018), יחד עם מגמת הירידה בשיעור הריבוי הטבעי והתפרקות המבנה החמולתי. אולם, מבדיקת הנתונים בקרב האוכלוסיה הערבית ביישובים העירוניים בנפת רמלה (הכוללים גם את לוד), לא נרשמה ירידה משמעותית בעשור האחרון. בהתאם לכך, ולאור מחסור בנתונים מהשנים האחרונות לשכונות אלו, נלקח בחשבון לצורך הפרוגרמה גודל מ"ב 4.6 נפשות, מתוך הנחה כי נתון זה עדיין רלוונטי לשנת 2019 ומתוך נקיטת עקרון הזהירות לחישוב צורכי הציבור.

למרות זאת, יש לציין, כי התכנית הנוכחית טומנת בחובה אפשרויות רבות לאוכלוסיית שכונות אלו, ביניהן, שינוי פרדיגמתי של צורת מגורים ומעבר מבתים משותפים למס' בתי אב ליחידות דיור עבור משפחות מצומצמות. מגמה זו מאפיינת את המגזר הערבי בכללותו והיא אחת הסיבות למגמת הירידה בגודל משק הבית. לכן, מומלץ לאסוף ולנתח נתונים רלוונטיים לשכונות אלו בעתיד ולשוב לעדכן את הפרוגרמה בהתאם.

גודל שנתון גילאי 0-17: בהתאם לגודל משק הבית החזוי, הוערך כי גודל השנתון הממוצע לגילאי 0-17 יעמוד על 2.8%. שיעור זה מתאים ליחס אשר בא לידי ביטוי במדריך להקצאת צורכי בציבור בכללי האצבע למאפיינים דמוגרפיים (נספח ד') ודומה לזה של האוכלוסיה הבדואית (4.5 נפשות למ"ב ו2.8% שנתון גילאי 0-17).

גודל שנתון גילאי 70+: נקלח בחשבון שיעור של 8% עבור גילאי 70+. שיעור זה יחסית גבוה לשכונות חדשות ונובע מ-2 סיבות עיקריות: 1. השכונות קיימות וכוללות אוכלוסייה רבה, שסביר שעוברת תהליכי הזדקנות בדומה לכלל האוכלוסיה. 2. הנחת היסוד היא שבקרקעות הפרטיות והמוסדרות בשכונות אלו עיקר תוספת האוכלוסיה תהיה בעקבות ריבוי טבעי ופחות הגירה של משפחות חדשות.



2. מתחם ב' – רובע חדש, שכונות בורכוב – סוקולוב:

גודל משק בית: שכונות אלו צפויות להתאכלס באוכלוסייה חדשה בפרופיל דמוגרפי מגוון, הכוללת משפחות צעירות בתחילת דרכן ומשפרי דיור מאזור המרכז, המבקשים ליהנות מהנגישות הגבוהה המוצעת למוקדי תעסוקה בתחום התכנית ומחוץ לה (בין אם משפחות חילוניות, מסורתיות, דתיות, רווקים, משפחות חד הוריות וכד'). בהתאם, הוערך כי מאפייני האוכלוסייה יהיו דומים למאפייני האוכלוסייה הכלל עירונית בלוד, המורכבת מפסיפס של קבוצות אוכלוסייה. בהתאם, הונח כי גודל משק הבית במתחם זה יעמוד על 3.5 נפשות, מעט (10%) יותר מגודל מ"ב בעיר לוד, העומד על 3.2 נפשות נכון לשנת 2018.

גודל שנתון גילאי 0-17: בהתאם לגודל משק הבית החזוי, הוערך כי גודל השנתון הממוצע לגילאי 0-17 יעמוד על 2.1%. שיעור זה מתאים ליחס אשר בא לידי ביטוי במדריך להקצאת צורכי ציבור בכללי האצבע למאפיינים דמוגרפיים (נספח ד') לתכנית במתחם חדש, בין גודל שנתון לבין גודל משק בית.

גודל שנתון גילאי +70: נלקח בחשבון שיעור של 8% עבור גילאי +70. שיעור זה יחסית גבוה לשכונות חדשות ונובע בעיקר מההנחה כי האוכלוסייה הצפויה לאכלס את המתחם בעלת פרופיל כללי ולא דווקא רק משפחות צעירות וכן מההנחה כי יח"ד קטנות צפויות לשמש אוכלוסייה מבוגרת.

3. מתחם ג' – בתחומי שכונת גני אביב:

גודל משק בית: מדובר במתחם המיועד לדירות קטנות (עד 50 מ"ר), אשר רובן ישמשו סטודנטים, צעירים ללא משפחות, דיור משותף ומבוגרים. נלקח בחשבון גודל מ"ב של 2 נפשות, על מנת לתת מענה למקרה בו יבחרו משפחות צעירות בתחילת דרכן לאכלס חלק מהדירות.

גודל שנתון גילאי 0-17: בהתאם לגודל משק הבית החזוי, הוערך כי גודל השנתון הממוצע לגילאי 0-17 יעמוד על 1.5%. שיעור זה מביא בחשבון כי 27% מאוכלוסיית המתחם תהיינה בגילאי 0-17, כאשר הסבירות לכך, לאור אופי הבניה, נמוכה.

גודל שנתון גילאי +70: נלקח בחשבון שיעור של 8% עבור גילאי +70. זאת, מתוך הנחה כי רוב יח"ד במתחם ישמשו סטודנטים וצעירים.

טבלה מס' 1: הנחות יסוד לפי מתחמים – מאפיינים דמוגרפיים

מתחם בתכנית	קיבולת יח"ד (כולל קיימות)	גודל משק בית (נפשות)	שיעור מימוש קיבולת יח"ד	אומדן אוכלוסייה	גודל שנתון גילאי 0-17	שיעור גילאי +70
שכונות ס"א, ס"ח, ס"ח מערב	2,440	4.6	70%	7,857	2.8%	8%
רובע עירוני חדש, שכונות בורכוב-סוקולוב	3,770	3.5	100%	13,195	2.1%	8%
מתחם בשכונת גני אביב	375	2.0	100%	750	1.5%	8%
סה"כ	6,585			21,802		

מוסדות חינוך:

מס' תלמידים בכיתה: נלקחו בחשבון עפ"י הנחיות המדריך לצורכי ציבור ובתיאום מול עיריית לוד.

דגם בית ספר: בעת התכנון נערכה הבחנה מבחינת דגם בית הספר בין המתחמים הרלוונטיים:

1. מתחם א', כולל, כאמור, אזור בנוי ומיועד להתחדשות עירונית - נבחר דגם C (0.3 דונם לכיתת יסודי, 0.4 ד' לכיתת על יסודי).
2. מתחם ב', הכולל ברובו אזור לבינוי חדש - נבחר דגם B (0.4 ד' לכיתת יסודי, 0.5 ד' לכיתת על יסודי), המאפשר גמישות תכנונית עתידית.

מוסדות ציבור נוספים:

להלן מוצג שיעור ההשתתפות לצורך חישוב צורכי הציבור, מתוך אוכלוסיית היעד הרלוונטית. במרבית המקרים חושב שיעור הגבוה מהמינימום המוגדר במדריך לצורכי ציבור.

טבלה מס' 2: הנחות יסוד מוסדות חינוך

סוג מוסד חינוך	מס' שנתונים (0-17)	מס' תלמידים בכיתה	% השתתפות משנתון רלוונטי	
			חינוך רגיל	חינוך מיוחד
מעונות יום	3	20	50%	8
גני ילדים	3	30	100%	8
גני ילדים	3	30	100%	8
בתי ספר יסודיים	6	27	100%	10
בתי ספר על יסודיים	6	27	100%	10

טבלה מס' 3: הנחות יסוד שיעור השתתפות ביחס לאוכלוסיית יעד

מוסד ציבורי	אוכלוסית היעד	שיעור השתתפות מתוך אוכלוסיית היעד
מרכז קהילתי	כלל האוכלוסיה	30%
בתי כנסת	כלל האוכלוסיה	20%
מועדון יום לקשיש	גילאי +70	15%
תנועות ומועדוני נוער	גילאי 11 - 18	35%
מרכז יום לקשיש (תשושי נפש/ גוף)	גילאי +70	2%
מוסדות רווחה נוספים (מרכז הגיל הרך/ מועדונית/ מרכז לעיוור וכד')	כלל האוכלוסיה	2.5%

מוסד	ביקוש			קיים	היצע אפשרי בתכנית			מאזן ביקוש מול היצע
	תלמידים/משתמשים	כיתות*	מוסדות		שטח (דונם)	כיתות	מוסדות	
מעון יום	323	16	4	0	5	17*	4	+1
הערות ומענה אפשרי בתכנית 4 אשכולות של 5-4 כיתות כ"א. מתוך 19 כיתות אלו יש להקצות 2 כיתות לחינוך מיוחד. תאי שטח אפשריים: 1. תא שטח 4010 - 1.29 ד' (5 כיתות מעון) 2. תא שטח 4012 - 1.28 ד' (5 כיתות מעון) 3. תא שטח 4021 - 1.18 ד' (5 כיתות מעון) 4. תא שטח משולב 4506 - 1.23 (4 כיתות מעון)								
גן ילדים	647	22	4	8	9.8	22.0	4.0	0
קיימים 8 גני ילדים בשכונה (תא שטח 4013) בשטח של כ-3.6 ד'. בתכנית יוקצה שטח ל-16 כיתות גן נוספות. תאי שטח אפשריים: 1. תא שטח 4016 - 1.52 ד' (4 כיתות גן) 2. תא שטח 4022 - 1.18 ד' (3 כיתות גן) 3. תא שטח 4027 - 1.64 ד' (4 כיתות גן) 4. תא שטח 4040 - 1.83 ד' (3 כיתות גן)								
יסודי	1294	48	2	24	16.8	48.0	2.0	0
קיים בי"ס יסודי אל-זאהר (תא שטח 4013) מאפשר פיתוח 24 כיתות. נמצא בגבול בין ס"א לס"ח. מומלץ להקצות בי"ס יסודי נוסף (24 כיתות) בקרבה לשכונת ס"ח/ ס"ח מערב ככל הניתן. תא שטח אפשרי: תא שטח 4024 - 7.2 ד' - בי"ס יסודי 24 כיתות (דגם c) תאי שטח אפשריים: 1. תא שטח 4006, בסמיכות לשכונת ס"ח - 16.85 ד', בי"ס על יסודי 42 כיתות (דגם c). 2. תא שטח 4004, בסמיכות לשכונת ס"ח מערב - 13 ד', בי"ס על יסודי 30 כיתות (דגם c). בתי הספר המוצעים מכילים 72 כיתות מתוכן נדרשים לשכונות אלו 48 כיתות. 24 הכיתות הנוספות מהוות חלק מהמענה לדרישה כלל עירונית לכיתות על יסודי.								
על יסודי	1294	48	2	0	29.9	72.0	2.0	+24
מענה אפשרי בתכנית: שילוב במקבצים המיועדים לכיתות מעון מענה אפשרי בתכנית: תא שטח 4023 - 0.85 ד' (2 כיתות גן) מענה ברמה כלל עירונית יינתן מחוץ לתחום התכנית								
מעון יום (ח"מ)	7	1	1	0	משולב	2.0	1.0	+1
גן ילדים (ח"מ)	13	2	1	0	משולב	2.0	1.0	0
יסודי (ח"מ)	26	3	-	0	ל"ר	0.0	ל"ר	ל"ר
על יסודי (ח"מ)	26	3	-	0	6.3	18.0	1.0	+13
מענה אפשרי בתכנית: תא שטח 4009, בסמיכות לס"ח - 6.25 ד', בי"ס על יסודי חינוך מיוחד 18 כיתות. מאזן ביקוש מול היצע מביא בחשבון ביקוש מ-2 מתחמים (ס"א-ס"ח + רובע חדש)								

*לאחר הפחתת 2 כיתות המיועדות לחינוך מיוחד

פרוגרמה לשכונות ס"א-ס"ח - ס"ח מערב | 2,440 יח"ד | 7,860 נפשות | מוסדות תרבות, דת, בריאות ורווחה

תכנית תמל/ 1095 / א 10:17:17 20/12/2022 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לצורכי ציבור

טבלה מס' 4: פרוגרמה לצורכי ציבור - שכונות ס"א-ס"ח - ס"ח מערב - המשך

מוסד	ביקוש			קיים	היצע אפשרי בתכנית			מאזן ביקוש מול היצע
	תלמידים/ משתמשים	כיתות*	מוסדות		שטח (דונם)	כיתות	מוסדות	
מרכז קהילתי	2,357	ל"ר	1	0	3.0	ל"ר	1.0	ל"ר / (מוסדות)
מענה אפשרי בתכנית: 1. מומלץ לשלב אגף קהילתי בכל בתי הספר (יסודי ועל יסודי) בשטח של כ- 1,000 מ"ר. 2. תא שטח 4,508, בסמיכות לס"ח וס"ח מערב: 20.6 ד', מאפשר הקמת מרכז קהילתי ותנועת נוער. קיים מסגד באזור כיכר הפלמ"ח, המהווה מענה לאוכלוסיית שכונות אלו.								
מסגד	7857	ל"ר	1	1	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ספריה שכונתית	7857	ל"ר	4	0	משולב	ל"ר	4.0	0.0
מענה אפשרי בתכנית: 1. מומלץ לשלב בכל בתי הספר (יסודי ועל יסודי). 2. מומלץ לשלב במרכז קהילתי.								
מועדון יום לקשיש	94	ל"ר	1	0	משולב	ל"ר	4.0	3.0
מענה אפשרי בתכנית: 1. מומלץ לשלב באגפים הקהילתיים בבתי הספר ובמרכז הקהילתי המוצע. 2. ניתן לשלב בתאי השטח המיועדים לגני ילדים/ מעונות יום בקומה 2 או 3.								
תנועת ומועדון נוער	539	ל"ר	1	0	0.5	ל"ר	1.0	0.0
מענה אפשרי בתכנית: תא שטח 4,508, בסמיכות לס"ח וס"ח מערב: 20.6 ד', מאפשר הקמת מבנה תנועת נוער.								
מרפאה שכונתית	786	ל"ר	1	0	משולב	ל"ר	1.0	0.0
מענה אפשרי בתכנית: נדרשת מרפאה גדולה. מוצע לשלב במסגרת זכויות הבניה לצורכי ציבור בשטחים סחירים.								
תחנה לבריאות המשפחה	484	ל"ר	1	0	משולב	ל"ר	1.0	0.0
מענה אפשרי בתכנית: 1. שילוב בתאי השטח המיועדים לגני ילדים ומעונות יום, בקומה 2 ו- 3. 2. במסגרת זכויות הבניה לצורכי ציבור בשטחים סחירים.								
סה"כ שטח בייעוד מבני ציבור					71.2			



תשריט מס' 2: הצעה לפריסת מוסדות ציבור עיקריים- שכונות ס"א- ס"ח - ס"ח מערב

תכנית תמל/ 1095 / א 10:17:17 20/12/2022 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לצורכי ציבור

בצד הצעות אלו למיקום מוסדות הציבור העיקריים, מרביתם בתחום החינוך, נדגיש הקצאות משולבות נוספות:

- ניתן לשלב אגפים קהילתיים, מועדוני קשישים וספריות בכל בתי הספר
- ניתן לשלב תחנות לבריאות המשפחה במגרשים המיועדים לכיתות גן ומעון, בקומה 2 ו-3
- ניתן לשלב מועדוני קשישים ונוער גם במגרשים המיועדים לכיתות גן ומעון

ת.ש 4006 - 16.85 ד'
- על יסודי 42 כיתות

ת.ש 4023 - 0.85 ד'
(2 כיתות גן ח"מ)

ת.ש 4022 - 1.18 ד'
(3 כיתות גן)

ת.ש 4021 - 1.18 ד'
(5 כיתות מעון)

ת.ש 4027 - 1.64 ד'
(4 כיתות גן)

ת.ש 4506 - 1.23 ד'
(4 כיתות מעון)

ת.ש 4013 - 8
כיתות גן קיימות
+ יסודי קיים 24
כיתות

ת.ש 4012 - 1.28 ד'
(5 כיתות מעון)

ת.ש 4004 - 13 ד'
על יסודי 30 כיתות

ת.ש 4009 - 6.25 ד'
על יסודי ח"מ 18
כיתות

ת.ש 4010 - 1.29 ד'
(5 כיתות מעון)

ת.ש 4040 - 1.83 ד'
(3 כיתות גן רגיל +
1 חינוך מיוחד)

ת.ש 4016 - 1.52 ד'
(4 כיתות גן)

ת.ש 4024 - 7.2 ד'
יסודי 24 כיתות

ת.ש 4508 - מרכז
קהילתי + תנועת
נוער

מוסד	ביקוש			היצע אפשרי בתכנית		מאזן ביקוש מול היצע	
	תלמידים/ משתמשים	כיתות*	מוסדות	שטח (דונם)	כיתות	מוסדות	כיתות / מוסדות
מעון יום	407	20	5	8	21**	5	1
הערות ומענה אפשרי בתכנית							
5 אשכולות של 5 כיתות מעון כ"א. מתוך 25 כיתות אלו יש להקצות 4 כיתות לחינוך מיוחד. תאי שטח אפשריים:							
1. תא שטח 4008 - 1.22 ד' (5 כיתות מעון)							
2. תא שטח 4025 - 1.33 ד' (5 כיתות מעון)							
3. תא שטח 4029 - 1.6 ד' (5 כיתות מעון)							
4. תא שטח 4037 - 1.37 ד' (5 כיתות מעון)							
5. תא שטח 4502 - 2.58 (5 כיתות מעון)							
גן ילדים	815	27	4	13	30	7	3
3 אשכולות של 4 כיתות גן + 3 אשכולות של 6 כיתות גן + 1-2 כיתות גן המשולבות במגרש עם כיתות מעון. מתוך 30 כיתות אלו יש להקצות 2 כיתות לחינוך מיוחד. תאי שטח אפשריים:							
1. תא שטח 4003 - 2.33 ד' (6 כיתות גן)							
2. תא שטח 4028 - 2.15 ד' (6 כיתות גן)							
3. תא שטח 4029 - 1.59 ד' (1-2 כיתות גן, בנוסף ל-5 כיתות מעון)							
4. תא שטח 4031 - 2.36 ד' (6 כיתות גן)							
5. תא שטח 4032 - 1.6 ד' (4 כיתות גן)							
6. תא שטח 4033 - 1.74 ד' (4 כיתות גן)							
7. תא שטח 4502 - 2.58 ד' (4 כיתות גן, בנוסף ל-5 כיתות מעון)							
יסודי	1,629	60	3	26.6	60.0	4.0	0.0
נדרשות 60 כיתות. 2 בי"ס יסודי 12 כיתות כ"א + 2 בי"ס יסודי 18 כיתות כ"א. תאי שטח אפשריים:							
1. תא שטח 4018 - יסודי 12 כיתות ע"ג 6.35 דונם (דגם B)							
2. תא שטח 4005 - יסודי 12 כיתות ע"ג 5.4 דונם (דגם B)							
3. תא שטח 4002 - יסודי 18 כיתות ע"ג 7.7 דונם (דגם B)							
4. תא שטח 4503 - יסודי 18 כיתות ע"ג 7.1 דונם (דגם B)							
על יסודי*	1,640	61	2	37.19	72	3	11
תאי שטח אפשריים:							
1. תא שטח 4030 - 13.19 ד', בי"ס על יסודי 24 כיתות (דגם B).							
2. תא שטח 4026 - 12 ד', בי"ס על יסודי 24 כיתות (דגם B).							
3. תא שטח 4001 - 12 ד', בי"ס 24 כיתות (דגם B). (דגם B).							
בתי הספר המוצעים מכילים 72 כיתות על פי דגם 8 מתוכן נדרשים לשכונות אלו 60 כיתות. 12 הכיתות הנוספות מהוות חלק מהמענה לדרישה כלל עירונית לכיתות על יסודי. קיימת אפשרות לניצול עתידי נוסף של שטח המגרשים ועקבותיו תוספת של כ-18 כיתות נוספות.							

* הפרוגרמה כוללת את יח"ד המתוכננת במתחם גני אביב לעניין כלל מוסדות הציבור (לרבות בי"ס על יסודי), למעט מעון יום, גן ילדים וכיתות יסודי וחינוך מיוחד.

** לאחר הפחתת 2 כיתות המיועדות לחינוך מיוחד

צפון לוד

פרוגרמה לרובע החדש, שכונות סוקולוב-בורכוב | 3,770 יח"ד | 13,195 נפשות (מיוחד), תרבות, דת, רווחה ובריאות

תכנית תמל/ 1095/ א 10:17:17 20/12/2022 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לצורכי ציבור

טבלה מס' 5: פרוגרמה לצורכי ציבור – שכונות סוקולוב-בורכוב ורובע חדש- המשך

מוסד	ביקוש			היצע אפשרי בתכנית			מאזן ביקוש מול היצע
	תלמידים/ משתמשים	כיתות*	מוסדות	שטח (דונם)	כיתות	מוסדות	
מעון יום (ח"מ)	8	1.0	1.0	משולב	4.0	1.0	3.0
גן ילדים (ח"מ)	17	2	1	משולב	2	1	0
יסודי (ח"מ)	33	3	-	ל"ר	0.0	ל"ר	ל"ר
על יסודי (ח"מ)	33	3	-	6.3	18.0	1.0	13
מרכז קהילתי	4,184	ל"ר	1	משולב	ל"ר	7	6
בית כנסת	1,367	ל"ר	4	משולב	ל"ר	5	1
ספריה שכונתית	13,945	ל"ר	6	משולב	ל"ר	6	0
מועדון יום לקשיש	167	ל"ר	1	משולב	ל"ר	6	5
תנועת ומועדון נוער	717	ל"ר	1	שצ"פ	ל"ר	1.0	0
מרפאה שכונתית	1,395	ל"ר	1	משולב	ל"ר	1.0	0
תחנה לבריאות המשפחה	634	ל"ר	1	משולב	ל"ר	1.0	0
סה"כ שטח בייעוד מבני ציבור				90.8			

הערות ומענה אפשרי בתכנית

ניתן להקצות אשכול של 4 כיתות. מענה אפשרי בתכנית: שילוב במקבצים המיועדים לכיתות מעון
ניתן להקצות אשכול של 2 כיתות. מענה אפשרי בתכנית: שילוב במקבצים המיועדים לכיתות גן
מענה ברמה כלל עירונית ינתן מחוץ לתחום התכנית (נטעים)

מענה אפשרי בתכנית:

תא שטח 4,009, בסמיכות לס"ח- 6.25 ד', ב"ס על יסודי חינוך מיוחד 18 כיתות.
מאזן ביקוש מול היצע מביא בחשבון ביקוש מ- 2 מתחמים (ס"א-ס"ח + רובע חדש)

מענה אפשרי בתכנית:

1. מומלץ לשלב אגף קהילתי בכל בתי הספר (יסודי ועל יסודי) בשטח של כ- 1,000 מ"ר.
2. ניתן לשלב מרכז קהילתי במסגרת היכל התרבות, בתא שטח 4501
3. ניתן לשלב מרכז קהילתי במסגרת הארנה, בתא שטח 4000

מענה לכ- 700 מתפללים נדרש להיות בשטח ציבורי (50% מהביקוש). נלקח בחשבון 2 בתי כנסת
בינוניים המתאימים ל- 360 מתפללים כ"א (בשטח של כ- 400 מ"ר כ"א). **מענה אפשרי בתכנית:**
1. שילוב בתי כנסת בינוניים (250 מ"ר) בתאי שטח המיועדים לגני ילדים/ מעונות יום.
2. תא שטח 4007- 6.5 ד', מאפשר שילוב בית כנסת בינוני/ גדול (+400 מתפללים).

מענה אפשרי בתכנית:

1. מומלץ לשלב בכל בתי הספר (יסודי ועל יסודי).
2. מומלץ לשלב במרכז קהילתי.

מענה אפשרי בתכנית:

1. מומלץ לשלב באגפים הקהילתיים בבתי הספר ובמרכז הקהילתי המוצע.
2. ניתן לשלב בתאי השטח המיועדים לגני ילדים/ מעונות יום בקומה 2 או 3.

מענה אפשרי בתכנית:

תאי שטח המיועדים לשצ"פ מאפשרים הקמת מבנה תנועת נוער.

מענה אפשרי בתכנית:

נדרשת מרפאה גדולה. **מענה אפשרי בתכנית:** מוצע לשלב במסגרת זכויות הבניה לצורכי ציבור בשטחים סחירים.

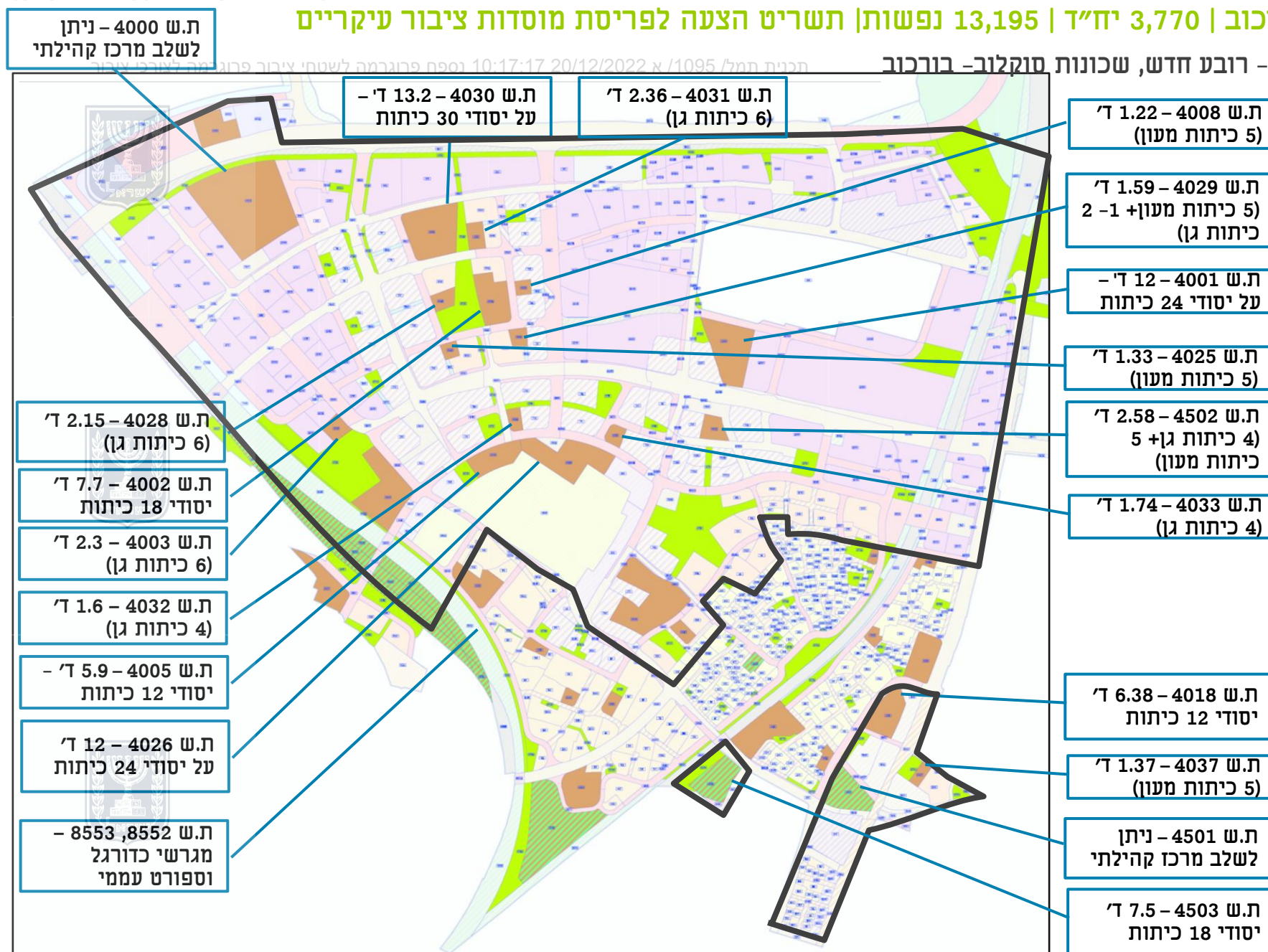
נדרשת תחנה גדולה (4 אחיות) בשטח של כ- 250 מ"ר + תחנה בינונית (3 אחיות) בשטח של כ- 200 מ"ר. **מענה אפשרי בתכנית:**

1. שילוב בתאי השטח המיועדים לגני ילדים ומעונות יום, בקומה 2 ו- 3.
2. במסגרת זכויות הבניה לצורכי ציבור בשטחים סחירים.

תשריט מס' 3: הצעה לפריסת מוסדות ציבור עיקריים- רובע חדש, שכונות סוקולוב-בורכוב

בצד הצעות אלו למיקום מוסדות הציבור העיקריים, מרביתם בתחום החינוך, נדגיש הקצאות משולבות נוספות:

- ניתן לשלב אגפים קהילתיים, מועדוני קשישים וספריות בכל בתי הספר
- יש לשלב בתי כנסת במגרשים המיועדים לכיתות גן ומעון, בקומה 2 ו-3
- ניתן לשלב תחנות לבריאות המשפחה ומועדני קשישים במגרשים המיועדים לכיתות גן ומעון, בקומה 2 ו-3
- תנועות נוער יוקצו במסגרת שטחים פתוחים ציבוריים
- מומלץ לנצל את התוך שבין המסילה הקיימת לבין שכונות המגורים ואזור התעסוקה (תאי שטח 8552, 8553) ליצירת מתחם ספורט לינארי, עד להסטת המסילה לוד-ת"א, עפ"י תת"ל 33.
- לעת הסטת המסילה, ניתן להעתיק שימושים אלו לתאי שטח 6505 - 6510, החופפים בחלקם את המסילה הקיימת.



פרוגרמה למתחם דיור בגני אביב | 375 יח"ד קטנות | 750 נפשות| חינוך (רגיל + מיוחד)

תכנית תמל/ 1095/ א 10:17:17 20/12/2022 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לצורכי ציבור

טבלה מס' 6: פרוגרמה לצורכי ציבור – מתחם גני אביב

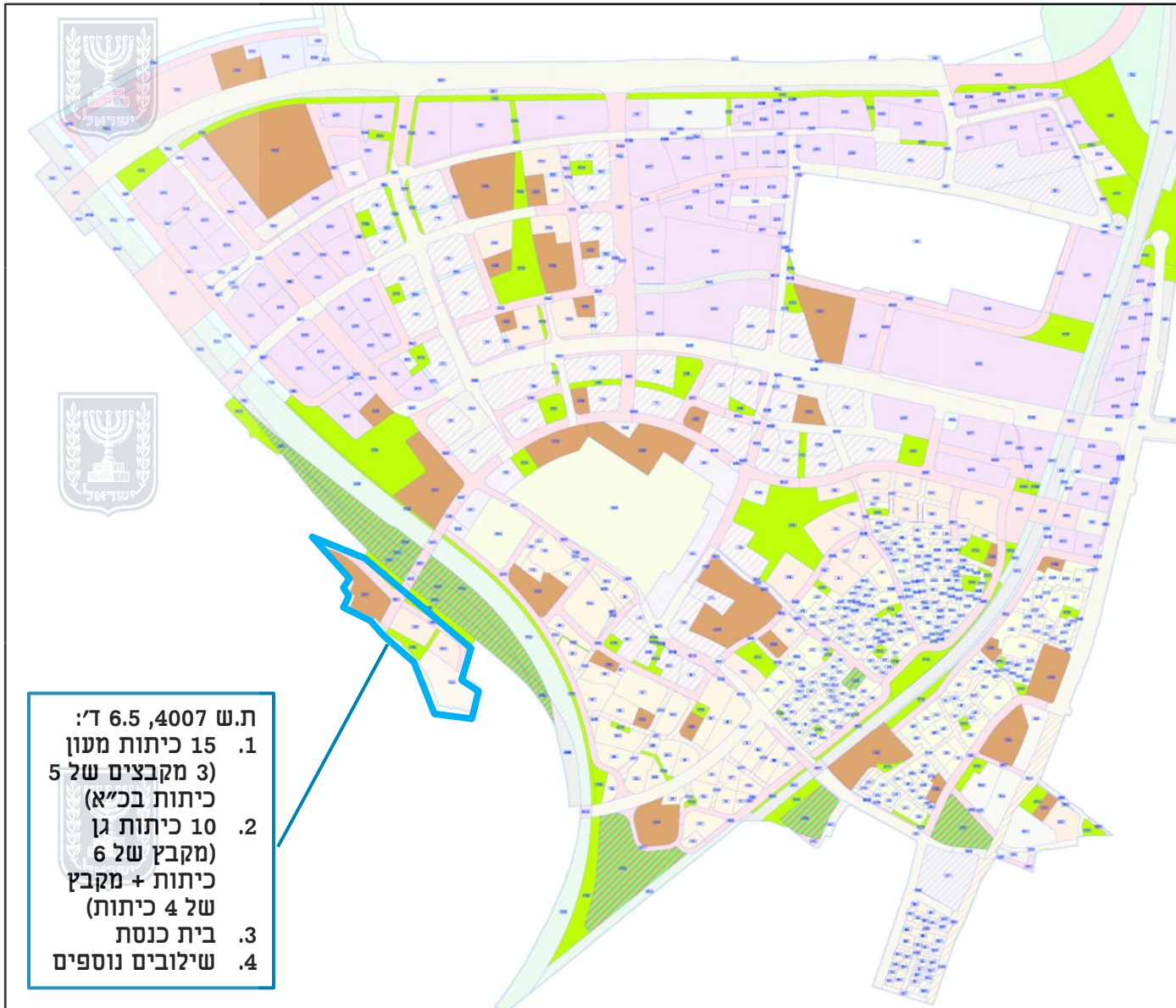
מוסד	ביקוש			היצע אפשרי בתכנית			מאזן ביקוש מול היצע	הערות ומענה אפשרי בתכנית
	תלמידים/ משתמשים	כיתות*	מוסדות	שטח (דונם)	כיתות	מוסדות		
מעון יום	17.00	1	0	3.0	15	3	14	ביקוש לכיתת מעון. תא שטח 4,007, 6.5 ד', מאפשר הקמת 3 מקבצי מעונות יום (5 כיתות כ"א) בשטח של 3 ד'.
גן ילדים	33.00	2	0	3.5	10	2	8	ביקוש ל 1-2 כיתות גן. תא שטח 4,007, 6.5 ד', מאפשר הקמת 2 מקבצי גני ילדים (4 גנים בשטח 1.5 ד' + 6 גנים בשטח של 2 ד') בנוסף למעונות היום.
יסודי	33.00	2	0	משולב	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ביקוש ל 1-2 כיתות יסודי. ניתן מענה מחוץ לתכנית, במסגרת ב"ס זבולון המר בשכונת גני אביב.
על יסודי	מחושב כחלק מהפרוגרמה לרובע העירוני ושכונות סוקולוב- בורכוב.							
מעון יום (ח"מ)	0.3	0.0	0.0	משולב	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ביקוש נמוך מסף כניסה לכיתה. במידת הצורך ניתן לשלב כיתת חינוך מיוחד במקבצים המיועדים לכיתות מעון
גן ילדים (ח"מ)	0.7	0	0	משולב	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ביקוש נמוך מסף כניסה לכיתה. במידת הצורך ניתן לשלב כיתת חינוך מיוחד במקבצים המיועדים לכיתות גן
יסודי (ח"מ)	1.4	0	0	משולב	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ביקוש נמוך מסף כניסה לכיתה. במידת הצורך ישולב מענה ברמה כלל עירונית
על יסודי (ח"מ)	1.4	0	0	משולב	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ביקוש נמוך מסף כניסה לכיתה. במידת הצורך ישולב מענה ברמה כלל עירונית
סה"כ שטח בייעוד מבני ציבור				6.5				



מתחם גני אביב נכלל בפרוגרמה של הרובע החדש לעניין כלל מוסדות הציבור (לרבות ביי"ס על יסודי), למעט מעון יום, גן ילדים וכיתות יסודי וחינוך מיוחד.

תא השטח 4007 הנמצא במתחם זה ומיועד למוסדות ציבור, הינו בשטח רציף של כ- 6.5 דונם ולכן מומלץ לתכנן בו שילוב של שימושים ומוסדות ציבוריים, במטרה לייעל השימוש בקרקע:

- כיתות גן ומעון לחינוך מיוחד
- בתי כנסת ומקוואות
- תחנות לבריאות המשפחה
- מועדני קשישים
- שלוחות עירוניות קהילתיות



פרוגרמה לכלל התכנית וצרכים עירוניים | 21,800 תושבים | מוסדות רווחה, מתקני ספורט, שירותי חירום

תכנית תמל/ 1095 / א 10:17:17 20/12/2022 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לצורכי ציבור

טבלה מס' 7: פרוגרמה לכלל התכנית וצרכים עירוניים

סוג מוסד	מוסד	משתמשים	שטח (דונם)	הערות ומענה אפשרי בתכנית	היצע בתכנית
רווחה	מרכז יום לקשיש	35	משולב	יש להקצות מרכז יום לקשיש בשטח של כ- 1,000 מ"ר עבור תשושי גוף /נפש, במסגרת זכויות הבניה המוגדרות למוסדות ציבור בשטחים סחירים.	
	מחלקה לשירותים חברתיים	ל"ר	משולב	יש להקצות לשכת רווחה בשטח של כ- 300 מ"ר, במסגרת זכויות הבניה המוגדרות למוסדות ציבור בשטחים סחירים.	
	מוסדות רווחה נוספים	545	משולב	יש לתת מענה למוסדות אלו במשולב עם שטחים המיועדים למוסדות ציבור וכן במסגרת זכויות הבניה המוגדרות למוסדות ציבור בשטחים סחירים.	
תרבות	אודיטוריום/ אולם מופעים	ל"ר	7.4	תא שטח 4501 מיועד להיכל תרבות עירוני	
	ספריה עירונית (גדולה)	ל"ר	משולב	ניתן לשלב ספריה גדולה וקונסרבטוריון באחת מהאפשרויות:	
	קונסרבטוריון	ל"ר	משולב	1. בתאי השטח המיועדים למבני ציבור כלל עירוניים (היכל התרבות, תא שטח 4501 / ארנה, תא שטח 4000) 2. באחד מבתי הספר העל יסודיים 3. במרכז הקהילתי בתא שטח 4508	
ספורט	מגרש כדורגל	21802	משולב	ניתן לשלב מגרש כדורגל שכונתי/ רובעי באחד מאלה: 1. תאי שטח 8552, 8553 בשטח 47 ד' מיועדים להסטת מסילת לוד-ת"א. אם וכאשר תוסט המסילה, ניתן להעתיק השימושים לתאי שטח 6505, 6506, 6507, 6508, 6509, 6510 בשטח של 37.8 ד' הכוללים את המסילה הקיימת והתווך בינה לבין הרצועה אליה תוסט המסילה. לשטח זה יתרון לאור גודלו, רציפותו ואורכו וכן הקרבה לשכונות המגורים ומוסדות הציבור. 2. תא שטח 6738 בייעוד שצ"פ	
	אולם ספורט קטן/ בינוני/גדול	ל"ר	משולב	ישולב בכל בית ספר יסודי/ על יסודי בהתאמה	
	ארנה	ל"ר	35.5	תא שטח 4000 מיועד לארנה	
	בריכת שחיה	21802	ל"ר	ביקוש אינו עומד בסף כניסה (25,000 תושבים)	
	מגרשים משולבים	ל"ר	משולב	ניתן לשלב במגרשי בתי הספר	
	מתקני ספורט לשימוש קהילתי	ל"ר	משולב	ניתן בשטחים פתוחים ציבוריים. ראו הקצאת שטח למגרש כדורגל.	
	שירותי חירום והצלה	ל"ר	6.4	תא שטח 4020 מיועד לתחנת משטרה גדולה	
שירותי חירום	מחסני חירום	ל"ר	6.3	תא שטח 4035 מיועד לרזרבה עירונית ויכול לשמש למיקום תחנות מד"א וכיבוי אש, לפי הצורך	
				תא שטח 4035 מיועד לרזרבה עירונית ויכול לשמש למיקום מחסנים לוגיסטיים	
סה"כ שטח בייעוד מבני ציבור			55.5		

צפון לוד

תשריט מס' 5: הצעה לפריסת מוסדות ציבור כלל עירוניים

במסגרת התכנית מוקצים מספר מגרשים למוסדות ציבור כלל עירוניים.

מומלץ, היכן שמתאפשר, לשלב שימושים מקומיים, כגון מרכזי תרבות וקהילה, בכדי ליצור זיקה בין האוכלוסיה המתגוררת בסמוך לבין מוסדות אלו.



ת.ש 4035 – 6.29 ד'
אפשרי לשימושים
לוגסטיים עירוניים,
שירותי חירות
והצלה, משרדים
עירוניים

ת.ש 4000 – 35.5 ד'
מיועד לארנה
עירונית. ניתן לשלב
מוסדות ציבור
אזוריים ומקומיים
כדוגמת מרכז
קהילתי

ת.ש 8552, 8553 /
ת.ש 6505 – 6510
מתקני ספורט עתירי
שטח: מגרשי כדורגל
וכדורבל, מתקנים
לשימוש קהילתי
וכדומה

ת.ש 4020 – 6.4 ד'
מיועד לתחנת
משטרה גדולה

ת.ש 4501 – 7.4 ד'
מיועד להיכל תרבות
עירוני, ניתן לשלב
קונסרבטוריון, ספריה
עירונית





להלן ריכוז השטחים המיועדים למבני ציבור לצורך מענה לביקוש בכל אחד מהמתחמים ובכלל התכנית. לשטחים אלו יש להוסיף שטחים נוספים שניתנים לניצול עבור מוסדות ומבני ציבור:

1. מגרשים בייעוד משולב (שב"צ ושצ"פ) – הצרכים שהוגדרו בעקבות הפרוגרמה הנוכחית אינם מנצלים את מלוא הפוטנציאל של שטחים אלו.

2. זכויות בניה למוסדות ומבני ציבור במגרשים בייעוד משולב (מגורים/מסחר/תעסוקה) – בתכנית קיימות זכויות בניה רבות במגרשים בייעוד משולב, המאפשרים שילוב והקמת מוסדות ציבור רבים, בקרבה מירבית למבני המגורים, למוקדי התעסוקה ולצירי התחבורה הראשיים בתכנית. צבירת השטחים המיועדים למבני ציבור בלבד בטבלה שלהלן אינה מביאה בחשבון זכויות אלו.

מרכיבים אלו יחד יוצרים גמישות תכנונית רחבה עבור פריסת מוסדות הציבור לעת ביצוע.

טבלה מס' 8: ריכוז השטחים המיועדים למבני ציבור בפרוגרמה (דונם)

מתחם בפרוגרמה	שטח המיועד למבני ציבור (דונם)
פרוגרמה לשכונות ס"א, ס"ח וס"ח מערב	71.2
פרוגרמה לרובע עירוני ובורוכוב סוקולוב	90.8
פרוגרמה למתחם גני אביב	6.5
פרוגרמה לכלל התכנית	55.5
סה"כ	223.9

ריכוז רזרבות תכנונית – עבור מוסדות חינוך

הטבלה הבאה מרכזת את הרזרבות הקרקעיות למוסדות חינוך. בהתאם לאמור לעיל, ניתן ליעל השימוש בשטחים ובמגרשים באמצעות שילוב חלק ממעונות היום וגני הילדים במגרשים המיועדים לבתי ספר וכן במגרשים המשולבים ובכך לקבל רזרבה תכנונית נוספת לעת הצורך.

טבלה מס' 9: ריכוז רזרבות למוסדות חינוך מעבר לנדרש בתכנית (כיתות)

מוסד	מענה מעבר לנדרש בתכנית (כיתות)				הערות
	ס"א-ס"ח-ס"ח מערב	רובע חדש בורוכוב-סוקולוב	גני אביב	סה"כ בתכנית	
מעון יום	1	1	14	16	ניתן לשלב במגרשים ובמבנים המיועדים לכיתות המעון והגן שימושים נוספים, כגון: תחנות לבריאות המשפחה, מרכזים קהילתיים, מוסדות דת וכדומה
גן ילדים	0	3	8	11	
על יסודי	24	12	0	36	בנוסף לכיתות אלו, ניתן להוסיף כ- 18 כיתות במגרשים המוקצים במתחם ב' (הרובע החדש). בניצול יעיל של הקרקע, סך הכל רזרבה אפשרית לרמה הכלל עירונית מסתכמת בכ- 54 כיתות
על יסודי (ח"מ)	3	3	0	12	מענה לצרכים כלל עירוניים

התכנית הנוכחית (תמ"ל 1095) מספקת מענה מלא לצורכי הציבור הנדרשים לאוכלוסיה הצפויה לגור בתחומה. בנוסף, מייעדת התכנית שטחים רבים (קרקעיים ומבונים) למבני ציבור מעבר לנדרש לאוכלוסיה זו, המהווים הזדמנות למענה לצרכים כלל עירוניים.

חלק לא מבוטל מצורכי הציבור ניתנים לפיתוח במשולב עם מוסדות החינוך ושטחים המיועדים לפיתוח מסחרי או תעסוקתי. להלן מספר המלצות להמשך:

1. עריכת תכנית לפריסת מבני הציבור – מומלץ לערוך תכנית לפריסת מוסדות ומבני הציבור, במקביל או במשולב עם תכנית הבינוי שתתגבש ובראיה של שלביות הפיתוח. תכנית זו תאפשר תכנון מיטבי וניצול יעיל של הקרקע וכן יצירת נגישות בין מבקשי השירותים למיקומם בפועל.
2. בניית מבני ציבור משולבים – מומלץ לפתח מגרשים המיועדים למבני ציבור בראיה עתידית ומתוך שילוב שימושים. לדוגמא, במידה ונדרש מקבץ מעונות יום, יש לתכנן המבנה כך שיאפשר שימוש נוסף בקומה ה-2 וה-3, מלבד כיתות המעון הדרושות. בניית מבנה המיועד ל-3 כיתות מעון בלבד על דונם, מונעת ניצול יעיל של הקרקע.
3. ניצול זכויות בניה למוסדות ומבני ציבור במגרשים בייעוד משולב (מגורים/מסחר/תעסוקה) – כפי שהוזכר, בתכנית קיימות זכויות בניה, המאפשרות שילוב והקמת מוסדות ציבור רבים, במבנים המיועדים למגורים, תעסוקה וכו'. מומלץ לנצל אפשרויות אלו ולחייב היזם ליצור חללים אלו לטובת הציבור. יש בכך אפשרות ליצירת נגישות מירבית למבקשי השירות וכן אפשרות לחסכון משמעותי בכספי ציבור הנדרשים לפיתוח מוסדות הציבור.
4. עדכון הפרוגרמה – הפרוגמה הנוכחית נערכה טרם אכלוס מרבית השכונות החדשות וכן ברקע פעילות תכנונית ענפה בעיר. לאור זאת, יתכן והמציאות בפועל תחייב עדכון הפרוגרמה, על הנחות היסוד שלה. מומלץ להיות עם 'האצבע על הדופק' בעניין זה ולבחון הצורך בעדכון הפרוגרמה מעת לעת ובעיקר לאחר תחילת אכלוס.





חלק ב': פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים

אדר' שלומי זאבי, אדר' תמר גלבוע – מנעד

תכנית תמל/ 1095/ א 20/12/2022 10:17:17 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לצורכי ציבור

סה"כ שטחים פתוחים				כלל עירוני (3 מ"ר לנפש)	עירוני (2 מ"ר לנפש)			סך בית (5 מ"ר לנפש)			נתונים כללים		
שטח פתוח לתושב (מ"ר לתושב)	סה"כ שטח פתוח (סך בית+עירוני+כלל עירוני)	סה"כ תכסית קשיחה (סך בית +עירוני)	סה"כ תכסית ירוקה (סך בית +עירוני)	הקצאה כלל עירוני (3 מ"ר לנפש) בדונם	עירוני תכסית קשיחה *	עירוני תכסית ירוקה	הקצאה לעירוני (2 מ"ר לנפש) בדונם	סך בית תכסית קשיחה *	סך בית תכסית ירוקה	הקצאה לסך בית (5 מ"ר לנפש) בדונם	מספר נפשות (לפי גודל משק בית משתנה)	גודל משק בית	מס' יח"ד ברובע
10	112.19	15.7	62.8	33.7	4.5	18.0	22.4	11.2	44.9	56.1	11,219	4.6	
8.9	100.00	20.0	80.0	-	12.4	49.6	62.0	7.6	30.4	38.0	11,219		2,439
10	143.47	20.1	80.3	43	5.7	23.0	28.7	14.3	57.4	71.7	14,347	3.5	
36.2	519.00	112.6	226.4	180.0	49.6	110.4	138.0	63	116.0	89.0	14,347		4,099
10	255.7	35.8	143.2	77	10.2	40.9	51.1	25.6	102.3	127.8			
24.2	619.0	132.6	306.4	180	62.0	160.0	200.0	71	146.4	127.0	25,566		6,538

* שטחי תכסית קשיחה בשצ"פ סף בית ע"פ 20% משטח המגרש ובשצ"פ עירוני ע"פ 20% משטח המגרש וכן מכיכרות עירונית

** שטח המיועד לציפוף - ניתן לצמצם עד ל- 3 מ"ר לנפש בסף הבית

היות שמדובר בשכונות קיימות העוברות ציפוף והתחדשות התדרוך מחייב 3 מ"ר לנפש בקטגוריית סף הבית.
עם זאת, התוכנית מבקשת להבטיח מרחב בחירה התואם את השכונות החדשות שבתוכנית ולפיכך הפרוגרמה המוגדרת בטבלה מתייחסת ל- 5 מ"ר לנפש





מקרא:

- יער 300 ד'
- שטחים פתוחים 25 ד'
- שטח חקלאי 85 ד'
- תואי, רכבת קיימת 42 ד'
(ישמש כשטח משולב במידה ותת"ל 33 יתבצע)
- כלל עירוני 180 ד'
- עירוני, (פארק רובעי) 200 ד'
- * כ-45 ד' מיועד לשצ"פ ומבנה ציבור לכן במניין השצ"פ העירוני נלקח בחשבון מחצית מכמות זו
- * כ-20 ד' משמשים גם למעבר תשתיות לכן במניין השצ"פ העירוני נלקח בחשבון מחצית מכמות זו
- סף הבית שכונתי 127 ד'
- * כ-16 ד' מיועד לשצ"פ ומבנה ציבור לכן במניין השצ"פ העירוני נלקח בחשבון מחצית מכמות זו
- כיכר/ מרחב ציבורי פתוח 22 ד'
- גבול ס"א ס"ח, ס"ח מערב