

תוכנית רצ/1000/6 מתחם הצעירים מגרש 541 מס' 413-1052851 - פרוגרמה למוסדות ציבור**1. מסגרת העבודה**

מטרת העבודה הציג את הפרוגרמה למוסדות ציבור נדרשים במגרש 541.

2. פרוגרמה למוסדות ציבור

התוכנית התקפה הכוללת את מגרש 541 תוכנית רצ/מק/1/1000 /2 מס' 412-0458406 כוללת גם מגורים בהיקף של 590 יח"ד. כמו כן כוללת תוכנית זו כ - 17.256 ד' המיועדים ל"מבנים ומוסדות ציבור" ומכוונים לשרת את האוכלוסייה שתגורר ביח"ד המתוכננות בתוכנית התקפה. הוספה של כ - 1,050 יח"ד קטנות במגרש 541 עפ"י תוכנית רצ/1000/6 מתחם הצעירים מגרש 541 מס' 413-1052851 כמפורט בלוח מס' 1 מחייבת אפוא הקצאה של שטח למוסדות ציבור במגרש זה שישרת את האוכלוסייה שתגורר ביח"ד המתוכננות. הפרוגרמה למוסדות ציבור אלה צריכה להביא בחשבון את תמהיל יח"ד לפי גודל ואת מאפייני האוכלוסייה הנגזרים מתמהיל זה. לוח מס' 1 מפרט את הנחות הבסיס של הפרוגרמה.

לוח מס' 1 : מגרש 541 - יח"ד ומאפייני אוכלוסייה

מ"ר יח"ד	נפשות למשק בית	יח"ד	אוכלוסייה	גודל מחזור גיל 0-17
38.0 מ"ר	1.00	350	350	
55.0 מ"ר	1.75	350	613	0.672%
62.0 מ"ר	2.50	250	625	1.114%
96.0 מ"ר	3.80	100	380	1.881%
סה"כ				
54.9 מ"ר	1.51	1,050	1968	0.926%

קיים קשר בין גודל יח"ד לבין מספר הנפשות למשק בית המתגורר באותה יח"ד. בהתאם לכך מספר הנפשות למשק בית בהתאמה לגודל יח"ד המפורט בלוח מס' 1.

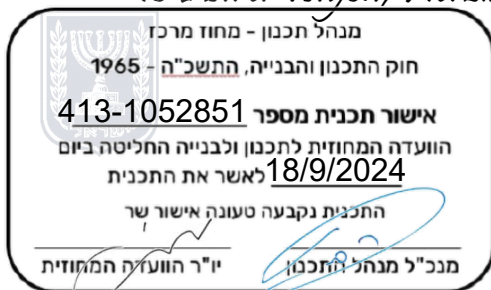
קיים קשר בין משקל מחזור גיל ממוצע בסה"כ קבוצת הגיל 0 - 17, לבין מספר הנפשות למשק בית באותה אוכלוסייה. באופן כזה אם ידוע לנו מספר הנפשות הממוצע למשק בית באוכלוסייה נתונה, נוכל על בסיס נוסחת הקשר לאמוד את משקל מחזור גיל ממוצע בסה"כ קבוצת הגיל 0 - 17 באותה אוכלוסייה. נוסחת מבוססת על הקשר שנמצא בין מספר הנפשות למשק בית באזורים סטטיסטיים בהם מתגוררת אוכלוסייה יהודית ברובה המוחלט עפ"י מפקד האוכלוסין 2008, לבין נתונים מקבילים באותו מפקד ובאותם אזורים סטטיסטיים על משקל מחזור גיל ממוצע בסה"כ קבוצת הגיל 0 - 17. ($R^2 = .77$) ומהימנות הקשר גבוהה מספיק).

כדי לבחון את מהימנות הקשר באוכלוסייה בראשון לציון נאמד עפ"י נוסחת הקשר משקל מחזור גיל ממוצע בסה"כ קבוצת הגיל 0 - 17 באוכלוסיית ראשון לציון בשנת 2020, בהתבסס על מספר הנפשות למשק בית ממוצע בראשון

16 Asirei Tsiyon, Herzlia

אסירי ציון 16, הרצליה 4634516

4634516



טל. 09-8618726
054-4213192
e-pstrnk@zahav.net.il

לציון עפ"י נתוני למ"ס לאותה שנה. הפער בין האומדן שנערך עפ"י נוסחת הקשר, לבין משקל מחזור גיל ממוצע בסה"כ קבוצת הגיל 0 - 17 הנצפה באוכלוסיית ראשון לציון בשנת 2020 עפ"י נתוני למ"ס עומד על כ - 5% בלבד.

בהתאם לאמור לעיל ניתן להעריך כי השימוש בנוסחת הקשר כמפורט לעיל מבטא היטב את המצב הקיים בראשון לציון, ואת הצפוי להערכת הפרוגרמה במגרש 541.

כאמור, הפרוגרמה למוסדות ציבור צריכה להביא בחשבון את תמהיל יח"ד לפי גודל ואת מאפייני האוכלוסייה הנגזרים מתמהיל זה. באופן עקרוני מכוון הפרויקט לאוכלוסייה צעירה של בודדים וזוגות העובדים בשטחי התעסוקה הנרחבים שבתוכנית ה - 1000. ניתן לצפות כי אוכלוסייה זו תהיה ברובה חסרת ילדים; וככל שיהיו לה ילדים הם יהיו בגילאי מעון יום וגן טרום חובה; הן בגלל מבנה הגילים של האוכלוסייה המבוגרת אליה מכוון הפרויקט והן בגלל גודל יחידות הדירה. וכך גם בדירות בשטח 62 מ"ר ויותר המכוונות לאוכלוסיית יעד זו, כולל שותפים לדירה שאינם משפחתיים.

יחד אם זאת אי אפשר להוציא בכלל מכלל אפשרות כי דירות 62 מ"ר תהיינה בנות 3 חדרים ותאכלסנה משפחות עם ילדים, וודאי כך בדירות הגדולות יותר. כמענה לאפשרות זו הנחנו משקי בית בני 2.5 נפשות בדירות 62 מ"ר, ו - 3.8 נפשות בדירות גדולות יותר. אבל כאמור זו רק אפשרות ששיווק הפרויקט אינו מכוון אליה, אבל כאפשרות מוסדות הציבור המומלצים עונים עליה.

לוח מס' 2 מציג את הפרוגרמה המומלצת עפ"י מאפייני האוכלוסייה המפורטים בלוח מס' 1.

לוח מס' 2 : מגרש 541 : פרוגרמה למוסדות ציבור

מוסד	מס' כיתות	כיתות למוסד	מס' מוסדות/מגרשים	קרקע למוסד	קרקע סה"כ	שילוב אפשרי	הערות
מעון יום	3	3	1	1.00 ד'	1.00 ד'	זכויות בנייה מגורים	3 כיתות למוסד, כל כיתה למחזור גיל אחד. שטח בנוי למוסד (3 כיתות) - 440 מ"ר + 60 מ"ר חצר לכיתת תינוקות, 110 מ"ר חצר לכיתת פעוטות, 135 מ"ר חצר לכיתת ילדים+15 מ"ר מרפסת לכל כיתה. ההנחה היא כי באוכלוסייה המייחדת את

מוסד	מס' כיתות	כיתות למוסד	מס' מוסדות/מגרשים	קרקע למוסד	קרקע	סה"כ קרקע	שילוב אפשרי	הערות
								הפרויקט המוצע 100% של האוכלוסייה תיטה להשתמש במעונות יום.
גן טרום חובה/ חובה	2	1-2		0.50 ד' לכיתה		1.00 ד'	זכויות בנייה מגורים	שטח בנוי לכל כיתה 130 מ"ר+ 200 מ"ר חצר/מרפסת.
מרפאה שכונתית			1	0.50 ד'	0.50 ד'	0.50 ד'	זכויות בנייה מגורים	כ - 300 מ"ר בנויים למרפאה
בית כנסת			2	0.50 ד'	0.50 ד'	1.00 ד'	זכויות בנייה מגורים	כ - 200 מ"ר בנויים לבית כנסת
מרחב ציבורי ירוק					8.00 ד'			5 מ"ר לנפש 80% ירוק 20% תפקודי
מרחב ציבורי תפקודי					1.84 ד'			
סה"כ הפרשות						13.34 ד'		
סה"כ שב"צ						3.50 ד'		סה"כ 1,400 מ"ר בנויים ועוד 750 מ"ר מרפסות/חצרות

הערות : (א) בכל פונקציה בה אפשרי שילוב בזכויות בניה מפורטות בעמודת ההערות זכויות הבנייה הנדרשות.



(ב) אין סף כניסה לבית ספר יסודי בשכונה (בי"ס יסודי הוא בן 18 כיתות לפחות). נדרשות 4 כיתות לאוכלוסייה הצפויה שישולבו בבתי ספר קיימים ומתוכננים מחוץ למגרש 541 ; וזאת כתשובה לאפשרות שדירות 62 מ"ר ו - 95 מ"ר תאוכלסנה ע"י משפחות עם ילדים כמפורט בלוח מס' 1.

3. שטחי ציבור בתוכנית

בתוכנית המוצעת הוקצו שטחים מבוניים לצרכי ציבור במגרשים 101 ו - 201 בהיקף של 1,400 מ"ר + 1,750 מ"ר שטחים לחצרות/מרפסות.

