



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ



מס' תכנית: תמל/ 1001

קוד מסמך: 33 / 4000334923

תל השומר מרכז

תכנית מס' תמל/1001



פרוגרמה לצורכי ציבור למגורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור
(הוראת שעה), התשע"ד, 2014
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:

21/9/15

לאשר את התוכנית

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

בן יהודה 1 ירושלים

טלפון 02-5001522 פקס 02-6253417

office.keshet@gmail.com

תאריך: 3 מרץ 2015





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ



א. פרוגרמה לצורכי ציבור למגורים - הנחות יסוד

1. הקצאות הקרקע הדרושות למוסדות ומבני הציבור הינן פועל יוצא של סך האוכלוסייה הצפויה מתוספת היקף יחידות הדיור המוצע בשטח התכנית.
 2. 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.
 3. הבסיס לתחשיב הצרכים לצורכי ציבור כולל פרמטרים דמוגרפיים של גודל המשפחה הממוצע וגודל שנתון התלמידים וכן פרמטרים תכנוניים כפי שנקבע בתדריך הבינמשרדי "תדריך תכנון להקצאות קרקע לצורכי ציבור" (2005) התקף לעת זו.
- גודל המשפחה הממוצע בבסיס הפרוגרמה הוא 3.2 נפש וגודל שנתון התלמידים 1.8% נקבעו בתיאום עם הותמ"ל במסגרת הדיונים בתכנית.**
- היקף יחידות הדיור הכולל בתכנית עומד על 9500 יח"ד. יצוין כי בוצעה התאמה פרוגרמטית עבור תוספת האוכלוסייה גם בחלוקה לפי הרשות המקומיות: 7,400 ו-2,100 יחידות דיור באור יהודה וקרית אונו בהתאמה.



ב. מדיניות הקצאות הקרקע לצורכי ציבור

1. **בנוסף** להקצאת השטחים לצורכי ציבור בהתאם לתדריך כאמור בסעיף א' לעיל, צוות התכנון ממליץ על ניצול ושימוש יעיל בקרקע ולכן אחוזי הבניה למבני ציבור המוצעים במסגרת התכנית הינם גבוהים מאחוזי הבניה הנהוגים כיום ומאחוזי הבניה המצוינים בתדריך הקרקע (ראה טבלה 5 במסמך הוראות התכנית).
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 (נספח מס' 1) ומשאירה לועדה המקומית גמישות תכנונית (ראה סעיפים 4.2.2, 4.6.1 ג' ו-4.6.1 ד')
3. שימוש וניצול יעיל במגרשי מוסדות הציבור לאורך כל שעות היממה: מגרשי הבניה של מוסדות הציבור לחינוך- בתי ספר יסודיים ומקיפים, 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. (ראה סעיף 4.2.2 ג' בהוראות התכנית).





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

פרוגרמה לצורכי ציבור – תמל/1001 תל השומר מרכז

הערות	סה"כ שטח בדונם	כיתות/ יחידות	שימוש	חינוך
50% שימוש	11.0	33	משונות יום	1.1
	27.3	55	גני ילדים- טרום חובה וחובה	1.2
	54.5	17	ביס'סודי	1.3
	82.0	4	ביס'ס על יסודי	1.4
משולב	5.5		חינוך מיוחד	1.5
	9.0	3	מרכז וקהילה שכונתי	2.1
	16.0	1	מרכז וקהילה חובעי	2.2
במיקום מרכזי בנגישות גבוהה להולכי רגל ולהודדת נוסעים	+1.5 משולב	3,1	מרכז יום לקשיש. מועדון קשישים	2.3
בשולי פארק ולאו מגרש ספורט פתוחים	+2.0 משולב	2,1	מועדון נוער. מועדון תנועת נוער	2.4
בשטח סחור או בשילוב עם מוסד ציבור אחר/ מקוה	1.75	3	תחנה לבריאות המשפחה	3.1
משולב בשטח סחור	-	3	מרפאה שכונתית	3.2
50% משולבים. מחושב לפי מדד של 0.12 מ"ר לנפש.	3.8		בית כנסת	4.1
משולב	-	3	מקווה	4.2
	9.0		רחבה קרקעית	5
	דונם 223.5		סה"כ שב"צ	
מחושב לפי 5 מ"ר לנפש.	153		שצ"פ שכונתי	6.1
מחושב לפי 2 מ"ר לנפש.	60		שצ"פ חובעי	6.2
	דונם 213		סה"כ שצ"פ	
	דונם 436.5		סה"כ כולל	

9,500

מספר יח"ד

3.2

נפש ליח"ד

1.8%

אחוז שנתון

30,400

מספר נפשות

547

גודל שנתון





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

נערכה בדיקה של התאמה פרוגרמטית בחלוקה לרשויות מוניציפאליות כפועל יוצא של הסכמת הרשויות לחלוקת השטח ביניהן כפי שהוצג במסגרת הדיונים בותמ"ל ובעודת הגבולות: אור יהודה 7400 יח"ד, קרית אוננו 2,100 יח"ד.

מספר יח"ד **2,100**

נפש ליח"ד **3.2**

אחוז שנתון **1.8%**

מספר נפשות **6,720**

גודל שנתון **121**

מספר יח"ד **7,400**

נפש ליח"ד **3.2**

אחוז שנתון **1.8%**

מספר נפשות **23,680**

גודל שנתון **426**

הערות	סל"כ שטח בדגום	כיתולי יחידות	שימוש	יחידות
50% שימוש	2.5	28	משנות יום	1.1
	6.0	12	גני ילדים- סתום חובה	1.2
	12.0	2	חובה	1.3
	18.0	1	ביס על יסוד	1.4
משלב	1.2		חניון מישור	1.5
	3.0	1	מרכז וקהילה שפתי	2.1
	1.0	1.1	מעון קשישים / נוער	2.2
	0.75	1	התנה לבריאות המשפחה	3.1
בשטח סתום או בשילוב עם מוסד ציבורי אחר מקנה משלב בשטח סתום			מספחה שפופות	3.2
50% משולבים, מחושב לפי מודל של 0.12 מ"ר לנפש. משלב	1.0		בית נוסח	4.1
	2.0	1	מקנה	4.2
	47.5		רזרבה לקשיש	5
	דונם		סה"כ שב"צ	
מחושב לפי 5 מ"ר לנפש	34		שטח שפופות	6.1
מחושב לפי 2 מ"ר לנפש	13		שטח רובעי	6.2
	דונם		סה"כ שב"צ	
	94.0		סה"כ כולל	

הערות	סל"כ שטח בדגום	כיתולי יחידות	שימוש	יחידות
50% שימוש	8.5	26	משנות יום	1.1
	21.3	43	גני ילדים- סתום חובה	1.2
	42.6	5	חובה	1.3
	63.9	3	ביס על יסוד	1.4
משלב	4.3		חניון מישור	1.5
	18.0	1	מרכז וקהילה רובעי	2.2
במיקום מרכז בגושות גבוהה להרכיב רגל ולרדת נוסעים בשתי פארק ואו מנרש ספורט פתוחים	1.0	2	מעון קשיש	2.3
	0.5	1	מעון תנועת נוער	2.4
	1.0	2	מעון נוער שפתי	
בשטח סתום או בשילוב עם מוסד ציבורי אחר מקנה משלב בשטח סתום	1.0	2	התנה לבריאות המשפחה	3.1
מספחה שפופות		2	מספחה שפופות	3.2
50% משולבים, מחושב לפי מודל של 0.12 מ"ר לנפש. משלב	2.8		בית נוסח	4.1
	7.1	2	מקנה	4.2
	176		רזרבה לקשיש	5
	דונם		סה"כ שב"צ	
מחושב לפי 5 מ"ר לנפש	119		שטח שפופות	6.1
מחושב לפי 2 מ"ר לנפש	47		שטח רובעי	6.2
	דונם		סה"כ שב"צ	
	342		סה"כ כולל	

