



# פרחי צפריר אברהמי קלימשיין לוי בע"מ

מס' תכנית: 1005/א

קוד מסמך: 5000306115/33

## תכנית מס' תמ"ל/1005

## פרדס בחיסכון מאא/555



### נספח

# פרוגרמה לצרכי ציבור

### תאריך עדכון: 03.2015

סימוכין: 159/2/8/007



**מינהל התכנון**  
 החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיוור  
 (הוראת שעה), התשע"ד, 2014  
 הועדה למתחמים מועדפים לדיוור הרליטה ביום:  
24/11/15  
 לאשר את התוכנית  
 יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיוור



40500	מיקוד	ת.ד. 809 אבן יהודה	עמוד 1 מתוך 11	51201	מיקוד	בן גוריון 1, בני ברק
09-8996683	פקס	טל 09-8996472		03-6142141	פקס	טל 03-6142142
hoshen@hoshen-pm.co.il		דוא"ל		info@fa-za.co.il		דוא"ל



# פרחי צפריר אברהמי קלימשטיין לוי בע"מ



## תוכן עניינים

- א. רקע כללי ..... 3
- ב. פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת ..... 4
- ג. טבלה מסכמת - הקצאת צרכי ציבור ..... 4
- ד. סיכום ..... 11



ת.ד. 809 אבן יהודה	מיקוד 40500	עמוד 2 מתוך 11	בן גוריון 1, בני ברק	מיקוד 51201
טל 09-8996472, פקס 09-8996683	דוא"ל hoshen@hoshen-pm.co.il		טל 03-6142142, פקס 03-6142141	דוא"ל info@fa-za.co.il



## פרחי צפריר אברהמי קלימשיין לוי בע"מ



### א. רקע כללי

התכנית המוצעת ממוקמת בחלקו הצפוני של הישוב אור יהודה, בשטח המצוי ממזרח למחנה תל השומר ומצפון לדרך מס' 461.

מהות התכנית הינה הקמת שכונת מגורים חדשה, על ידי שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד מגורים ויעודים נוספים. בשטח של כ-340 דונם.

התכנית כוללת 2,350 יח"ד למגורים בבניה רוויה. בנוסף לכך, מוצעים שטחי תעסוקה ומסחר מבנים מוסדות ציבור, שטחים פתוחים ודרכים.



לפי נתוני למ"ס עדכניים כיום גודל משק בית ממוצע לישוים עירוים שגודלם 20,000-49,999 תושבים הינו 13.26<sup>1</sup> וגודל שנתון באור יהודה הינו: 1.62%<sup>2</sup>.

הפרוגרמה המוצעת להלן נועדה לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים הן עבור האוכלוסייה המתוכננת והן עבור צרכים עירוים כפי שהוגדרו בתכנית המתאר העירונית בהכנה לאור יהודה.

הפרוגרמה נערכה על בסיס התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור בשכונה חדשה לפיו גודל משק בית ממוצע הינו 3.5 וגודל שנתון 2.2% לאוכלוסייה יהודית כללית.<sup>3</sup> זאת בהתאם להחלטת הותמ"ל ולתכנית המתאר העירונית לאור יהודה (בהכנה).

בנוסף, הותאמה הפרוגרמה להנחיות תכנית המתאר העירונית לאור יהודה הנמצאת בהכנה בימים אלו, כולל תוספת הקצאת קרקע וזכויות לצרכי ציבור מעבר לנדרש על פי התדריך, כגון אולם ספורט רובעי, תוספת כיתות ביה"ס על-יסודי (בזכויות בניה), מועדון תנועת נוער, התאמת אופן הקצאת קרקע למעונות וכיוצ"ב.



### הנחות יסוד לעריכת הפרוגרמה:

עירוני	סוג ישוב
35,526.0	גודל ישוב <sup>4</sup>
3.50	גודל משק בית ממוצע (בנפש)
2,350.0	כמות יח"ד
8,225.0	כמות נפשות
2.2	גודל שנתון (באחוזים)
180.95	גודל שנתון



<sup>1</sup> למ"ס (2013) קובץ ישובים.

<sup>2</sup> למ"ס (2013) **שנתון סטטיסטי 2013**, טבלת אוכלוסייה, לפי קבוצת אוכלוסייה, דת גיל מין וצורת ישוב. חושב לפי גודל שנתון לפי אחוז גילאי 0-17 באור יהודה, מחולק ב-18 שנתונים.

<sup>3</sup> המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה (2005), **תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור**, עמ' 58-56.

<sup>4</sup> למ"ס (2013), **שנתון סטטיסטי 2013**, טבלה 2.20: אוכלוסייה, לפי קבוצת אוכלוסייה, דת, גיל, מין וצורת ישוב.



ת.ד. 809 אבן יהודה	מיקוד 40500	עמוד 3 מתוך 11	בן גוריון 1, בני ברק	מיקוד 51201
טל 09-8996472, פקס 09-8996683	דוא"ל hoshen@hoshen-pm.co.il		טל 03-6142142	פקס 03-6142141
			דוא"ל info@fa-za.co.il	



## פרחי צפריר אברהמי קלימשיין לוי בע"מ



### ב. פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת

#### שירותי חינוך

#### מעונות יום - גילאי 0 עד 1 שנה - 50% השתתפות

860 יח"ד	סף כניסה
1	מס' שנתונים
90	מספר ילדים צפוי
12	מספר ילדים בכיתה
7.5	מספר כיתות נדרש
1 (למקבץ של 3 כיתות)	שטח נדרש לכיתה (בדונם)
3	שטח נדרש למוסד (בדונם)
	סה"כ הקצאת קרקע נדרשת למעון גילאי 0-1 (בדונם)



#### מעונות יום - גילאי 1 שנה עד 3 שנים - 50% השתתפות

860 יח"ד	סף כניסה
2	מס' שנתונים
181	מספר ילדים צפוי
25	מספר ילדים בכיתה
7.2	מספר כיתות נדרש
	שטח נדרש לכיתה (בדונם)
	שטח נדרש למוסד (בדונם)



1.5 דונם למבנה - מקבץ של 5 כיתות או 1 דונם  
למקבץ של מוסד משלב של 3 כיתות)

3	סה"כ הקצאת קרקע למעון גילאי 1-3 שנים (בדונם)
6	סה"כ הקצאת קרקע למעונות (גילאי 0-3)

הערות לגבי אופן הקצאה נדרש למעונות (גילאים 0-3):

סה"כ נדרשות כ-15 כיתות מעון (7.5 כיתות מעון לגילאי 0-1 ו-7.2 כיתות מעון לגילאי 1-3).  
ניתן להקצות בחלוקה ל-3 מגרשי מעון לגילאי 0-1 בגודל 1 דונם כ"א (3 כיתות בכל מוסד) ו-2 מגרשים למעון לגילאי 1-3 (5 כיתות בכל מעון) בגודל 1.5 דונם כ"א- קרי הקצאת קרקע של סה"כ 6 דונם.  
לחלופין ניתן ליעל הקצאת קרקע ע"י שילוב של מעון ל-3 שנתונים בגודל מגרש 1 דונם (למוסד של 3 כיתות) +20% תוספת שטח למוסד משלב או לשלב 2 כיתות גן ו-3 כיתות מעון במגרש בגודל 1.8 דונם.  
יש לשים לב כי לכל מוסד משלב יש להקצות תוספת של 20% לשטח מגרש.

#### גן טרום חובה - גילאי 3-4 - 100% השתתפות

260 יח"ד ל-2 כיתות גן	סף כניסה
2	מס' שנתונים
362	מספר ילדים צפוי
30	מספר תלמידים לכיתה
12	מספר כיתות נדרש
0.5	שטח נדרש לכיתה (בדונם)
1 (ל-2 כיתות), 1.5 (ל-3 כיתות)	שטח נדרש למוסד (בדונם)



#### גן חובה - גילאי 5 - 100% השתתפות

260 יח"ד ל-2 כיתות גן	סף כניסה
1	מס' שנתונים
181	מספר ילדים צפוי
30	מספר תלמידים לכיתה
6	מספר כיתות נדרש
0.5	שטח נדרש לכיתה (בדונם)



40500 מיקוד	ת.ד. 809 אבן יהודה	עמוד 4 מתוך 11	51201 מיקוד	בן גוריון 1, בני ברק
09-8996683 פקס	טל 09-8996472		03-6142141 פקס	טל 03-6142142
hoshen@hoshen-pm.co.il דוא"ל			info@fa-za.co.il דוא"ל	



## פרחי צפריר אברהמי קלימשיין לוי בע"מ



שטח נדרש למוסד (בדונם) 1 (ל-2 כיתות), 1.5 (ל-3 כיתות)

סה"כ הקצאת קרקע נדרשת לגני ילדים (חובה + טרום חובה) כולל 20% למוסד משתלב 10.90

הערות לגבי אופן הקצאה נדרש לגני ילדים (חובה+ טרום חובה):  
 סה"כ נדרשות 18.1 כיתות גן. ניתן להקצות 2 כיתות גן למוסד (1 ד' למוסד) // מוסד משולב של 3 כיתות (1.5 ד' למוסד) // מוסד משולב של 2 כיתות גן ו-3 כיתות מעון (1.8 דונם). שטח חושב לפי כמות כיתות גן \* 0.5 ד' לכיתה + 20% תוספת למוסד משתלב. לפחות 1/3 מכיתות גני החובה יש להצמיד לביה"ס יסודי.

### בית ספר יסודי קהילתי - כיתות א'-ו' - 100% השתתפות



1170 יח"ד ל-18 כיתות לביה"ס יסודי קהילתי	סך כניסה
6	מס' שנתונים
1,086	מספר תלמידים צפוי
30	מספר תלמידים לכיתה
36	מספר כיתות נדרש
0.5	שטח נדרש לכיתה (בדונם)
6 (ל-12 כיתות), 9 (ל-18 כיתות)	שטח נדרש למוסד (בדונם)
19	סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

הערות לגבי אופן הקצאה נדרש:

נדרשות 36 כיתות \* 0.5 ד' = 18 דונם. מוצע להקצות ב-2 בתי ספר יסודיים בגודל 9 דונם (18 כיתות). יש להקצות בנוסף, 0.5 דונם לחניה ציבורית לכל ביה"ס, ככל שאין חניה ציבורית סמוכה. קרי סה"כ הקצאת קרקע ל-2 ביה"ס כולל חניה- 19 דונם.



שטח בנוי נדרש מינימאלי: לביה"ס של 18 כיתות 2160 מ"ר. בנוסף, יש להוסיף בכל ביה"ס שטח בנוי לאגף קהילתי: 500 מ"ר ואולם ספורט/התעמלות - 500 מ"ר. כמו כן, יש להקצות מגרש כדורסל ומתקני אתלטיקה קלה בכל ביה"ס בתחום המגרש (לא נדרשת הקצאת קרקע לשם כך). ככל הניתן יש להקצות מעבר לזכויות המינימאליות כדי לתת גמישות לצרכים עתידיים.

### ביה"ס על יסודי (חטיבת ביניים וחטיבה עליונה) - כיתות ז'-יב' - 100% השתתפות

2350 יח"ד ל-36 כיתות	סך כניסה
6	מס' שנתונים
1,086	מספר תלמידים צפוי
30	מספר תלמידים לכיתה
36	מספר כיתות נדרש
0.75	שטח נדרש לכיתה (בדונם)

שטח נדרש למוסד (בדונם)



27 דונם (36 כיתות), 22.5 דונם (ל-30 כיתות למגרש) 18 דונם (24 כיתות) 28  
 סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)  
 הערות לגבי אופן הקצאה נדרש:  
 נדרשות כ-36 כיתות \* 0.75 ד' = 27.0 דונם. מוצע להקצות כמגרש של 1 ביה"ס על יסודי. בנוסף יש להקצות תוספת של 1.0 דונם לטובת חניה ציבורית, ככל שאין חניה ציבורית סמוכה.

זכויות בניה מינימאליות: יש להקצות 7,050 מ"ר עבור 36 כיתות + תוספת של כ-2,000 מ"ר לפחות עבור כיתות לצרכים עירוניים עתידיים לפי הנחיות תכנית מתאר עירונית בהכנה (כ-45 כיתות סה"כ). בנוסף יש להקצות זכויות בניה לספרייה (ראו פירוט בהמשך) ולאולם ספורט רובעי (ראו פירוט בהמשך) לפי הנחיות תכנית מתאר עירונית בהכנה. כמו כן, יש להקצות 2 מגרשי ספורט משולבים + מתקני אתלטיקה קלה בתחום המגרש (לא נדרשת הקצאת קרקע לשם כך).

### גן חינוך מיוחד - 2% השתתפות, גילאי 3-5

10000 תושבים ל-10 כיתות לגילאי 3-5	סך כניסה
3	מס' שנתונים
11	מספר ילדים צפוי
12	מספר תלמידים לכיתה



ת.ד. 809 אבן יהודה	מיקוד 40500	עמוד 5 מתוך 11	בן גוריון 1, בני ברק	מיקוד 51201
טל 09-8996472, פקס 09-8996683	דוא"ל hoshen@hoshen-pm.co.il		טל 03-6142142	פקס 03-6142141
			דוא"ל info@fa-za.co.il	



## פרחי צפריר אברהמי קליממשיין לוי בע"מ

0	מספר כיתות נדרש
0.3	שטח נדרש לכיתה (בדונם)
1 (ל-2 כיתות)	שטח נדרש למוסד (בדונם)
לא נדרש ( סף כניסה 10,000 תושבים)	סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)
10000 תושבים ל-10 כיתות לגילאי 3-21	<u>אגף יסודי ועל יסודי חינוך מיוחד - 2% מאוכלוסיית התלמידים</u>
15	סף כניסה
54	מס' שנתונים
12	מספר ילדים צפוי
0	מספר תלמידים לכיתה
0.3	מספר כיתות נדרש
3 (ל-10 כיתות)	שטח נדרש לכיתה (בדונם)
לא נדרש ( סף כניסה 10,000 תושבים)	שטח נדרש למוסד (בדונם)
2350 יח"ד כשמשוב עם ביה"ס על יסודי	סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)
3	<u>מרכז תרבות, וקהילה שכונתי:</u>
3	סף כניסה
	שטח נדרש למוסד (בדונם)
	סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)
	הערות לגבי אופן הקצאה קרקע נדרש:
	יש להקצות בסמוך לביה"ס על יסודי בקו בנין 0. מוצע להקצות 2,000 מ"ר בהתאם להנחיות פרוגרמה של תכנית המתאר העירונית. כולל חדרי פעילות לנוער, קשישים, לילד ולמשפחה, משרדים קהילתיים, חדרי חוגים, סדנאות, מרכז אומנותי מתמחה ואולם רב תכליתי.
10000	<u>מועדון נוער שכונתי:</u>
0.5 דונם + שימוש בשצ"פ סמוך	סף כניסה
לא נדרש (סף כניסה 10,000 תושבים)	שטח נדרש למוסד (בדונם)
	סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)
10000	<u>מועדון קשישים</u>
לא נדרש. משולב עם שימוש ציבורי אחר. שטח בנוי 100-200 מ"ר.	סף כניסה
לא נדרש. (סף כניסה 10,000 תושבים)	שטח נדרש למוסד (בדונם)
	סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)
25-30,000 תושבים	<u>מרכז יום לקשיש</u>
1 למרכז רובעי / 2 למרכז יישובי	סף כניסה
לא נדרש (סף כניסה 10,000 תושבים)	שטח נדרש למוסד (בדונם)
	סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)
10000	<u>מועדון תנועת נוער</u>
0.5 דונם כחלק משצ"פ	סף כניסה
לא נדרש (סף כניסה 10,000 תושבים) אולם לפי דרישת תכנית מתאר יש להוסיפו במסגרת שצ"פ. שטח בנוי כ-200 מ"ר.	שטח נדרש למוסד (בדונם)
	סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)
לא נדרש. כחלק ממגרש בית ספר על יסודי	<u>ספריה שכונתית</u>
0	סף כניסה
	שטח נדרש למוסד (בדונם)
	סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)
	הערות לגבי אופן הקצאה קרקע נדרש:
	לא נדרשת הקצאת קרקע (חלק מביה"ס על יסודי). שטח בנוי: 350 מ"ר.



ת.ד. 809 אבן יהודה מיקוד 40500	עמוד 6 מתוך 11	בן גוריון 1, בני ברק מיקוד 51201
טל 09-8996472, פקס 09-8996683		טל 03-6142142, פקס 03-6142141
דוא"ל hoshen@hoshen-pm.co.il		דוא"ל info@fa-za.co.il



## פרחי צפריר אברהמי קלימשיטין לוי בע"מ



**אולם ספורט**  
שטח נדרש למוסד (בדונם)  
סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

הערות לגבי אופן הקצאה קרקע נדרש:  
לביה"ס יסודי לא נדרשת הקצאת קרקע (חלק ממגרש ביה"ס). בביה"ס על יסודי, לפי דרישת תכנית המתאר לאור יהודה בהכנה יש להקצות אולם ספורט רובעי של 700 מושבים בשטח בנוי כולל למבנה של כ- 2250 מ"ר נטו. מבחינת הקצאת קרקע לאולם ספורט רובעי - לפי תדריך יש להקצות תוספת של 1 דונם למגרש של ביה"ס על יסודי. יחד עם זאת לפי הנחיות פרוגרמה של תכנית המתאר אם המגרש שהוקצה לבי"ס על יסודי עומד במכסה של 0.75 דונם לכיתה אפשר להקים את אולם הספורט הרובעי על מגרש ביה"ס, מבלי שיהיה צורך להגדיל את המגרש.

### מגרשי ספורט ומתקנים פתוחים



10000  
כחלק ממגרש ביה"ס יסודי / על יסודי  
0

סף כניסה  
שטח נדרש למוסד (בדונם)  
סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

הערות לגבי אופן הקצאה קרקע נדרש:  
בביה"ס יסודי יש להקצות 1 מגרש כדורסל + מתקני אתלטיקה קלה.  
בביה"ס על יסודי יש להקצות 2 מגרשי ספורט משולבים + מתקני אתלטיקה קלה.

### מגרשי טניס

4000 תושבים ל-1 מגרש  
כחלק ממרכז קהילתי רובעי או מרכז ספורט ישובי  
0

סף כניסה  
שטח נדרש למוסד (בדונם)  
סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

### בריכת שחיה



10000  
כחלק ממרכז קהילתי רובעי או מרכז ספורט ישובי  
(מתחת לסף כניסה) 0

סף כניסה  
שטח נדרש למוסד (בדונם)  
סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

### שירותי בריאות

8000-10000 תושבים  
8,225  
כ-250 מ"ר שטח בנוי. אין הקצאה נפרדת, אלא במקרה של שילוב עם מקווה (0.75 דונם ל-2 השימושים) או אם אין אפשרות לשלב 0.5 דונם.

### תחנה לבריאות המשפחה

סף כניסה  
מס' משתמשים  
שטח נדרש למוסד (בדונם)

סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם):  
לא נדרשת הקצאת קרקע נפרדת אלא שילוב במוסד אחר של שטח בנוי של כ-250 מ"ר. אפשר לשלב עם מקווה (0.75 דונם ל-2 השימושים) או במידה ולא ניתן לשלב יש להקצות 0.5 דונם.

### מרפאה שכונתית



8000-10000 תושבים  
8,225  
800-1200 מ"ר שטח בנוי. משולב בשטחים סחירים  
0

סף כניסה  
מס' משתמשים  
שטח נדרש למוסד (בדונם)  
סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

### מרפאה מקצועית

20000-30000 תושבים  
8,225  
משולב בשטחים סחירים  
לא נדרש (סף כניסה 20000-30000 תושבים)

סף כניסה  
מס' משתמשים  
שטח נדרש למוסד (בדונם)  
סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)



40500	מיקוד	ת.ד. 809 אבן יהודה	עמוד 7 מתוך 11	51201	מיקוד	בן גוריון 1, בני ברק
09-8996683	פקס	09-8996472		03-6142141	פקס	03-6142142
hoshen@hoshen-pm.co.il	דוא"ל			info@fa-za.co.il	דוא"ל	



## פרחי צפריר אברהמי קלימשיין לוי בע"מ



### שירותי דת - 80% השתתפות גילאים + 13

**בתי כנסת**  
סך כניסה

מעל 2,000 תושבים לפחות 1 בית כנסת

8,225

מס' משתתפים

1 מ"ר שטח בנוי למתפלל ומינימום 0.12 מ"ר שטח בנוי  
לנפש. 50% מהשטח להקצות קרקע והיתר לשילוב  
עם מוסדות אחרים.

שטח נדרש למתפלל (במ"ר)

1 (ל-2 בתי כנסת בהיקף כולל של 500 מ"ר)

שטח נדרש למוסד (בדונם)

מס' מוסדות נדרשים

4 בתי כנסת של עד 400 מתפללים כ"א (2 ביה"כ יש  
להקצות בקרקע ו-2 בזכויות בלבד)

1.0

סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

הערות לגבי אופן הקצאה קרקע נדרש:

נדרש שטח בנוי מינימאלי לנפש בהיקף של כ-987 מ"ר. מתוכו יש להקצות קרקע ל-50% מהשטח הבנוי הנדרש (494 מ"ר). לפיכך מוצע להקצות כ-2 ביה"כ לעד 400 מתפללים כ"א (שטח בנוי כ-250 מ"ר לכ"א) במגרש של 1 דונם. יתרת הזכויות (כ-2 ביה"כ נוספים) יש להקצות מעל גני ילדים או מוסד אחר. יש לוודא כי יש מקום להקצאתם מעל מוסד אחר.

**מקוואות**  
סך כניסה

לכל 4,000 יח"ד 1 מקווה נשים וגברים לאוכלוסיה

כללית  
8,225

מס' משתתפים

בשילוב עם מוסדות ציבור אחרים או 0.75 דונם  
במקרה של שילוב עם תחנה לבריאות המשפחה / 0.5

שטח נדרש למוסד (בדונם)

במקרה שלא ניתן לשלבו

0

סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

הערות לגבי אופן הקצאה קרקע נדרש:

נדרשים 1 מקווה (לפי 1 מקווה לכל 4,000 יח"ד). לא נדרשת הקצאת קרקע נפרדת אלא שילוב עם ביה"כ, גני ילדים או מוסד ציבורי אחר או 0.75 דונם למוסד במקרה של שילוב עם תחנה לבריאות המשפחה / 0.5 למוסד במקרה שלא ניתן לשלבו.

### רזרבה להשלמת שירותים

**רזרבה קרקעית להשלמת שירותים**  
מס' משתמשים

8,225

שטח נדרש לנפש

0.3 מ"ר לנפש  
2.5

סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

לפי 0.3 מ"ר לנפש. יש להקצות מגרש לרזרבה  
להשלמת שירותים. שטח מגרש מינימאלי 1.5 דונם.

### שצ"פים

**שצ"פ שכונתי**

מס' משתמשים

שטח נדרש לנפש

8225

5 מ"ר לנפש

סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

41.1

הערות לגבי אופן הקצאה קרקע נדרש:

לפי 5 מ"ר לנפש (3 מ"ר לפארק שכונתי + 2 מ"ר לגינות משחק פנים שכונתיות).  
גודל פארק 5-10 דונם. גודל גינות משחק בגודל 2-5 דונם

### שצ"פ רובעי

מס' משתמשים

שטח נדרש לנפש

8225

2 מ"ר לנפש

סה"כ הקצאת קרקע נדרשת (בדונם)

16.5

הערות לגבי אופן הקצאה קרקע נדרש

לפי 2 מ"ר לנפש.



40500	מיקוד	ת.ד. 809 אבן יהודה	עמוד 8 מתוך 11	51201	מיקוד	בן גוריון 1, בני ברק
09-8996683	פקס	טל 09-8996472		03-6142141	פקס	טל 03-6142142
hoshen@hoshen-pm.co.il		דוא"ל		info@fa-za.co.il		דוא"ל





## פרחי צפריר אברהמי קלימשיין לוי בע"מ



### ג.טבלה מסכמת - הקצאת צרכי ציבור

סוג	מס' כיתות נדרשות	שטח קרקע לכיתה/מוסד (בדונם)	מס' כיתות/מגרש/מוסד	מס' מגרשים/מוסדות נדרשים	שילובים אפשריים	סה"כ שטח נדרש (בדונם)	הערות לאופן הקצאה נדרש
חינוך							
מעון יום (גילאי 0-1, גילאי 1-3)	15 (7.5) גילאי 0-1, 7.2 גילאי (1-3)	1 דונם למוסד של של 3 כיתות מעון לגילאי 0-1 שנה 1.5 דונם למוסד של 5 כיתות מעון לגילאי 1-3 או 1 דונם למוסד משלב ל-3 כיתות מעון	3/5 (3 למעון) גילאי 0-1 שנה/מוסד משלב/5.0 למעון של גילאי 1-3 (3 שנה)	5 (3 מעונות) גילאי 0-1 ו-2 מעונות (גילאי 1-3) או שילוב אחר במגרשים משולבים	מעון משלב לגילאי 0-3 /3 שילוב עם גן ילדים או מוסד ציבורי מתאים אחר	6	נדרשות סה"כ כ-15 כיתות מעון (7.5) לגילאי 0-1 ו-7.2 לגילאי 1-3 (3 מגרשי מעון) ניתן להקצות בחלוקה ל-3 מגרשי מעון לגילאי 0-1 בגודל 1 דונם כל אחד ו-2 מגרשים למעון לגילאי 1-3 בגודל 1.5 דונם כל אחד לחלופין ניתן ליעל הקצאת הקרקע על שילוב של מעון ל-3 שנתונים בגודל מגרש 1 דונם (למוסד של 3 כיתות) +20% תוספת שטח למוסד משלב או לשלב 2 כיתות גן ו-3 כיתות מעון במגרש בגודל 1.8 דונם. במוסד משלב יש להקצות תוספת של 20% לשטח מגרש.
גן ילדים (טרום חובה וגן חובה)	18 (12) טרום חובה ו-6 (חובה)	0.50 לכיתה	2-3	10/7 (תלוי אם מגרש ל-2/3 כיתות)	מעון יום/מוסד אחר מתאים	10.9	נדרשות כ-18 כיתות גן. ניתן להקצות 2 כיתות גן למוסד (1 ד' למוסד) מוסד משולב של 3 כיתות (1.5 ד' למוסד) מוסד משולב של 2 כיתות גן ו-3 כיתות מעון (1.8 דונם). שטח חושב לפי כמות כיתות גן * 0.5 ד' לכיתה + 20% תוספת למוסד משתלב. לפחות 1/3 מכיתות גן החובה יש להצמיד לביה"ס יסודי.
בי"ס יסודי קהילתי	36	0.50 לכיתה	12-18	2		19.0 (כולל חניה)	נדרשות 36 כיתות * 0.5 ד' = 18.0 דונם. מוצע להקצות ב-2 בתי ספר יסודיים בגודל 9 דונם (18 כיתות בכל אחד) יש להקצות בנוסף, 0.5 דונם לחניה ציבורית לכל ביה"ס, ככל שאין חניה ציבורית סמוכה. בנוסף יש להקצות מגרש כדורסל ומתקני אתלטיקה קלה בכל ביה"ס. שטח בנוי מינימאלי - לפי פירוט בסעיף ב'.
בי"ס על יסודי	36	0.75 לכיתה	36	1		28.0 (כולל חניה)	נדרשות כ-36 כיתות * 0.75 ד' = 27.0 דונם + תוספת של 1.0 דונם לטובת חניה ציבורית, ככל שאין חניה ציבורית סמוכה. בנוסף יש להקצות 2 מגרשי ספורט משולבים + מתקני אתלטיקה קלה במגרש. שטח בנוי מינימאלי - לפי פירוט בסעיף ב'.
מרכז חינוך, תרבות, קהילה וספורט							
מרכז תרבות, וקהילה שכונתי		3 דונם למוסד		1	בצמוד לקריית חינוך	3.0	יש להקצות בסמוך לביה"ס על יסודי בקו בניין 0. מוצע להקצות 2,000 מ"ר בהתאם להנחיות פרוגרמה של תכנית המתאר העירונית. כולל חדרי פעילות לנוער, קשישים, לילד ולמשפחה, משרדים קהילתיים, חדרי חוגים, סדנאות, מרכז אומנותי מתמחה ואולם רב תכליתי.
מועדון נוער שכונתי		0.5 ד' + שימוש בשצ"פ סמוך				-	לא נדרש (סך כניסה 10,000 תושבים)
מועדון תנועת נוער		0.5 דונם למוסד			משולב בפארק שכונתי	-	0.5 דונם משולב בשצ"פ (סך כניסה 10,000 תושבים אך לפי הנחיות פרוגרמה של תכנית מתאר יש להוסיף). שטח בנוי כ-200 מ"ר.
ספרייה שכונתית		לא נדרש			כחלק ממגרש	-	לא נדרשת הקצאת קרקע כחלק ממגרש ביה"ס על יסודי.



## פרחי צפריר אברהמי קלימשיין לוי בע"מ



אולם ספורט	לא נדרש בביה"ס יסודי/על יסודי (עד 500 מושבים) לאולם ספורט רובעי (700 מושבים) - יש להקצות 1 דונם תוספת למגרש	ביה"ס	1 (לאולם ספורט רובעי)	בביה"ס יסודי - לא נדרשת הקצאת קרקע. בביה"ס על יסודי - לפי הנחיית תכנית מתאר עירונית יש להקצות אולם ספורט רובעי אם ניתן להקצות 1 דונם תוספת למגרש ביה"ס על יסודי, אף כי אם ביה"ס עומד במכסה של 0.75 דונם לכיתה אפשר להקים את אולם הספורט הרובעי על מגרש ביה"ס, מבלי שיהיה צורך להגדיל את המגרש.				
מגרשי ספורט ומתקנים פתוחים	כחלק ממגרש ביה"ס יסודי / על יסודי		-	לא נדרשת הקצאת קרקע (חלק ממגרש ביה"ס). בביה"ס יסודי - יש להקצות 1 מגרש כדורסל + מתקני אתלטיקה קלה. בביה"ס על יסודי - יש להקצות 2 מגרשי ספורט משולבים + מתקני אתלטיקה קלה				
<b>בריאות</b>								
תחנה לבריאות המשפחה	כ-250 מ"ר שטח בנוי בשילוב עם מוסד אחר / 0.75 מקווה (ל-2 ד' בשילוב עם השימושים) / 0.5 ד' אם לא ניתן לשלב.	מ"ר שטח / מקווה / מוסד אחר	1.0	1.0	לא נדרשת הקצאת קרקע נפרדת אלא שילוב במוסד אחר של שטח בנוי של כ-250 מ"ר. אפשר לשלב עם מקווה (0.75 דונם ל-2 השימושים) או במידה ולא ניתן לשלב יש להקצות 0.5 דונם.			
מרפאה שכונתית	משולב בשטחים סחירים	משולב בשטחים סחירים	1.0	-	לא נדרשת הקצאת קרקע. יש לשלב שטח בנוי בהיקף של 800-1200 מ"ר, משולב בשטחים סחירים.			
<b>דת</b>								
בתי כנסת	0.12 מינימאלי לנפש. ל-50% להקצות קרקע והיתר עם מוסדות אחרים.	מינימאלי / עם מקווה / גני ילדים - בקומה שניה	1.0	4 (2 להקצות בקרקע, 2 בזכויות עם שימושים נוספים)	נדרש שטח בנוי מינימאלי לנפש בהיקף של כ-987 מ"ר. מתוכו יש להקצות קרקע ל-50% (494 מ"ר) ל-2 בתי כנסת במגרש של 1 דונם והיתר (כ-2 בתי כנסת נוספים) מעל גני ילדים או מוסד אחר. לווודא כי יש מקום להקצאתו מעל מוסד אחר.			
מקווה	בשילוב מוסד אחר / 0.75 ד' בשילוב תחנה לבריאות המשפחה / 0.5 ד' אם לא ניתן לשלב.	בית כנסת / גני ילדים / מוסד	-	1	נדרש 1 מקווה (לפי 1 מקווה לעל 4,000 יח"ד). לא נדרשת הקצאת קרקע נפרדת אלא שילוב עם ב"כ, גני ילדים או מוסד ציבורי אחר או 0.75 דונם למוסד במקרה של שילוב עם תחנה לבריאות המשפחה / 0.5 למוסד במקרה שלא ניתן לשלבו.			
<b>חרבה להשלמת שירותים</b>								
חרבה להשלמת שירותים שכונתיים	0.3 מ"ר לנפש	שטח מגרש מינימאלי 1:5 דונם	2.5					
<b>סה"כ שב"צ</b>								
<b>שצ"פ</b>								
שצ"פ שכונתי	5 מ"ר לנפש	5 מ"ר לנפש (3 מ"ר לפארק שכונתי+2 מ"ר לגינות משחק פנים שכונתיות) גודל פארק - 5-10 דונם. גודל גינות משחק - 2-5 דונם.	41.1					
שצ"פ רובעי	2 מ"ר לנפש		16.5					
<b>סה"כ שצ"פים</b>								
<b>סה"כ צרכי ציבור</b>								
			71.3					
			57.6					
			128.9					



## פרחי צפריר אברהמי קלימשטיין לוי בע"מ



### ד. סיכום

- בתוכנית המוצעת הוקצה שטח כולל של כ-150 דונם לצרכי ציבור (מוסדות ציבור ושצ"פים).  
 היקף זה גדול בכ-20 דונם מהשטח הנדרש לצרכי ציבור בתכנית:
- כ-77 דונם הוקצו לשב"צים – היקף הגדול בכ-6 דונם מהנדרש
  - וכ-73 דונם הוקצו לשצ"פים – היקף הגדול בכ-15 דונם מהנדרש.



לפיכך, בתכנית המוצעת יש מענה לצרכי הציבור הנדרשים הן עבור האוכלוסייה המתוכננת והן עבור צרכים עירוניים כפי שהוגדרו במסגרת תכנית המתאר העירונית לאור יהודה, הנמצאת בהכנה בימים אלו.  
 יחד עם זאת, יש לוודא כי זכויות הבניה המינימאליות המוקצות בתכנית לצרכי ציבור יוגדרו בהתאם להנחיות הפרוגרמה המפורטות (ראו סעיף ב' להלן) כדי לענות על צרכים אלו, וכי קיימת חניה ציבורית עבור בתי הספר, במיוחד מאחר ואלו צפויים לשמש לשימושים נוספים לטובת הקהילה.



ת.ד. 809 אבן יהודה	מיקוד 40500	עמוד 11 מתוך 11	מיקוד 51201	בן גוריון 1, בני ברק
טל 09-8996472, פקס 09-8996683	דוא"ל hoshen@hoshen-pm.co.il		פקס 03-6142141	טל 03-6142142
			דוא"ל info@fa-za.co.il	