



תכנית מפורטת רש/1010



נספח מס' 10
נספח פרוגרמטי



מוגש לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז



עורך הנספח: זאב ברקאי

תאריך 16/08/2013 עדכון 09/11/2015





1. רקע כללי

רמת השרון, עיר במחוז תל אביב, בה מתגוררת אוכלוסייה של כ- 43,800 נפש נכון לסוף שנת 2013 (נתוני למ"ס). על פי נתוני מפקד האוכלוסייה נובמבר 2008, היה מספר הנפשות הממוצע למשק בית 2.7 בלבד, ושיעור בני 0-14 היה כ- 22%, כלומר שיעור ממוצע של שנתון ילדים היה 1.5% לערך. נתוני שנת 2011 דומים לאלה שהתפרסמו במפקד האוכלוסייה. על פי נתוני הלמ"ס לסוף 2013, היו בעיר 14,940 דירות. רוב תושבי העיר מתגוררים מצפון לכביש ארצי 5, ורק בשנים האחרונות החל אכלוס של דירות מדרום לכביש מס' 5 (שכונת נווה גן). תכנית רש/1763 אושרה לפני מספר שנים ועל פיה ניתן לבנות בתחום התכנית כ- 5,900 דירות עם התניות שונות. תכנית רש/1010 מתייחסת לחלק המערבי של תכנית רש/1763. בתכנית רש/1763 מופיע נספח מנחה למוסדות ציבור אשר אנו מתייחסים אליו.

2. הפרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית רש/1010

אנו יוצאים מהנחת היסוד המופיעה בנספח הפרוגרמטי של רש/1763 ובה הקביעה שמספר הנפשות למשק בית הוא 2.9 נפשות. על פי התכנית, מוצעת בנייה של 3,083 יח"ד, מזה 400 יח"ד דיור מוגן, בה מתגוררים משקי בית שמספר הנפשות הממוצע בהן הוא 1.5. כלומר צפוי כי אוכלוסייה השכונה באכלוס מלא תמנה כ- 8,380 נפשות. על אף שמפקד האוכלוסייה מציין את העובדה ששיעור בני 0-14 בממוצע לשנתון הוא 1.5% בלבד, אנחנו הנחנו לצורך התכנית שיעור של 1.8%, גבוה ממה שנמצא במפקד. על בסיס הנחות בסיסיות אלה, ועל סמך הנחיות הממשלתיות לפרוגרמה לצורכי ציבור הוכנה הפרוגרמה המובאת בטבלה להלן:

פרוגרמה לצורכי ציבור

מבני ציבור	קבוצת גיל	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)
מעונות ילדים	0-2,	133	7	2	2.0	880
גן ילדים	3-5,	443	15	5	7.4	1,848
בית ספר יסודי	6-11,	887	30	2	14.8	3,696
בית ספר מקיף	12-17,	887	30	1	22.2	5,174
חינוך מיוחד		53	5	1	1.6	532
סך חינוך		2,404	86	11	47.9	12,130



1,000	2.0	2				בתי כנסת
800	3.0					קהילה, חברה ותרבות
1,800	5.0					סך מוסדות אחרים
13,930	52.9					סך הכל מבני ציבור
						שצ"פים
	16.6					פנים שכונתי
	25.0					שכונתי
	16.6					רובעי
	58.2					סך הכל שצ"פים
	111.1					סך הפרשה לצורכי ציבור



כפי שמוצג בטבלה, יש צורך לתת פתרון לכל הילדים מגיל 0 עד גיל 17 ועד בכלל, והצורך במוסדות חינוך בכל קבוצות הגיל של הילדים מסתכם בכ- 48 דונם ואמור לאפשר בנייה של כ- 12,200 מ"ר.

מעבר למוסדות החינוך יש להבטיח אפשרות לבניית בתי כנסת, מתקנים לשרות הקהילה למשל על ידי שלוחת מתנ"ס וכדומה.

סך הצורך התקני במגרשים למוסדות ציבור הוא 53 דונם ובנייה צפויה של 14,000 מ"ר. מעבר למבני ציבור, יש להבטיח שטחים ירוקים, מגוננים ונגישים בהיקף של כ- 58 דונם.

3. התכנית המוצעת



התכנית משתרעת על פני 1,366 דונם ומיעדת לפיתוח של בנייני מגורים, מוסדות ציבור, שצפים ודרכים.

א. מבני ציבור

מגרשים למבני ציבור

מספר תא	שטח התא	תכליות	שטח בנייה
300	26,1454	בית ספר מקיף	
301	7,5927	בית ספר יסודי	
302	7,5460	בית ספר יסודי	
303	3,0197	שלוחת מתנס	
304	1,9288	בתי כנסת, גני ילדים	





	חינוך מיוחד	1,2073	305
	גן ילדים + מעון	1,0601	306
	גני ילדים	1,1793	307
	גני ילדים	1,0910	308
	בית כנסת	6106	308
	בית כנסת	1,0637	310
	חינוך מיוחד	9331	311
	מעון יום	5775	312
	אשכול גנים	6,4792	313
		60,4344	סך הכל



התכנית קובעת הקצאה של מגרשים המיועדים למבני ציבור בהיקף של 60 דונם ועליהם מותרת בנייה של 112,066 מ"ר כפי שמפורט בהוראות התכנית סעיף 5. הטבלה מראה ניצול מיטבי של המגרשים. ובנוסף, מגרש 403 בשטח של 8,249 מ"ר מיועד לקאנטרי קלאב. ההקצאות במגרשים המיועדים למבני ציבור מבטיחים הקצאה של כל המוסדות לפי הצורך.

ב. שצ"פים



בתכנית קיימת התייחסות לשני סוגים של שטחים "ירוקים" לטובת הציבור: פארק ו גינות שכונתיות. הפארק אמור לשרת את האוכלוסייה בשכונה זו ובשכונת נווה גן הצמודה, משתרע על פני 284 דונם במגרשים המוגדרים בהוראות התכנית 200,201, 202. כל הדירות נמצאות במרחק של פחות מ- 400 מטר מהפארק, כלומר מובטחת נגישות מלאה מהדירות לפארק העירוני. זאת מעבר לשטחים המגוונים המובטחים בתכנית עצמה. מעבר לפארק, מציגה התכנית מגרשים 200-202 בשטח כולל של 275,739 מ"ר. (מבחינה חשבונאית, השטח המגוון בתחומי התכנית לנפש הוא 31.7 מ"ר!)

ג. שירותי מסחר



מעבר לצרכים אלה, יש להבטיח יכולת מימוש של 3,625 מ"ר שטח בנוי לשירותים מסחריים שכונתיים. אם יוחלט על פיזור השטח המסחרי, יש להבטיח כי מוקד משני יהיה בשטח של כ- 500 מ"ר ואילו המוקד המרכזי חייב להבטיח בנייה של כ- 2,000 מ"ר לפחות על מנת לאפשר מימוש פרוגרמות מקובלות על מערכות השיווק. התכנית מקצה את מגרש 402 כמוקד מסחרי עם זכויות בנייה בהיקף של 2,622 מ"ר ועוד מאפשרת שטחי מסחר כחזית מסחרית במגרשים 22,24, 30-26 ומגרש 40, בשטח כולל של 2,519 מ"ר.





שטחי מסחר בחזיתות בנייני מגורים

מגורים ד		מגורים ג	
שטח בנוי ברוטו	תא שטח	שטח בנוי ברוטו	תא שטח
216	תא שטח 22	450	תא שטח 16
252	תא שטח 24	240	תא שטח 17
396	תא שטח 26	250	תא שטח 18
516	תא שטח 27	240	תא שטח 19
258	תא שטח 28	470	תא שטח 20
173	תא שטח 29	350	תא שטח 21
474	תא שטח 30	2,000	
2,285			



ד. התפלגות דירות לפי גודל



התכנית מציעה מגוון דירות הן מבחינת גודל הדירה והן מבחינת אופי הבינוי. ראשית צוין לעיל על 400 יח"ד דיור מוגן אשר מאפשרות דיור למשפחות מבוגרות בדירות מתאימות עם שירותים "ציבוריים" כמו חדר אוכל, אולם התכנסות, ושירותים אישיים שונים. מעבר לכך, 20% מכל הדירות תהיינה קטנות מ – 75 מ"ר כולל ממ"ד. בנוסף לכך תהיינה 20% מהדירות מיועדות להשכרה לעד. מיקום הדירות להשכרה ייקבע בתכנית הפיתוח (1: 500).

