



**תל השומר דרום**

**תכנית מס' תמל/1023 מתחם 5**

**פרוגרמה לצורכי ציבור למגורים**



**קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ**

בן יהודה 1 ירושלים

טלפון 02-5001522 פקס 02-6253417

[office.keshet@gmail.com](mailto:office.keshet@gmail.com)

תאריך: 30 לינואר 2017





## קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

### א. פרוגרמה לצורכי ציבור למגורים - הנחות יסוד



1. היקף הקרקע הדרוש למוסדות ומבני הציבור חושב כפועל יוצא של היקף האוכלוסייה הצפויה מתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית. לאור דרישת עיריית רמת גן הוקצו שטחים נוספים למבני ציבור ולשטח פתוח ציבורי, על מנת לענות על מחסור קיים בשטחים אלה במרקם הבנוי של העיר.

2. קביעת היקף יחידות הדיור בתחום התכנית והיקף הקצאות הקרקע לצורכי ציבור התבצע בתהליך של היוון 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 פרמטריים 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 3000 יח"ד.

### 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 הבנייה 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).





**פרוגרמה לצורכי ציבור – תמל/1023 תל השומר דרום**

3,000	מספר יח"ד
3.2	נפש ליח"ד
1.8%	אחוז שנתון
9,600	מספר נפשות
173	גודל שנתון

הערות	שטח	סה"כ בדונם	כיתות/יחידות	שימוש			
50% שימוש		5.6	17	מעונות יום	1.1	חינוך	1
		8.6	17	גני ילדים- טרום חובה וחובה	1.2		
		17.3	35	בי"ס יסודי	1.3		
		25.9	35	בי"ס על יסודי	1.4		
משולב		1.7	5	חינוך מיוחד	1.5		
בצמוד לקרית חינוך		3.0	1	מרכז וקהילה שכונתי	2.1	קהילה	2
אין הקצאת קרקע נפרדת, ישלוב עם שימוש ציבורי אחר				מרכז יום לקשיש; מועדון קשישים	2.3		
אין הקצאת קרקע נפרדת, ישלוב עם שימוש ציבורי אחר				מועדון נוער; מועדון תנועת נוער	2.4		
בשילוב עם מקוה		0.75	1	תחנה לבריאות המשפחה	3.1	בריאות	3
משולב בשטח סחיר		-	1	מרפאה שכונתית	3.2		
50% משולבים. מחושב לפי מדד של 0.12 מ"ר לנפש.		1.2	1	בית כנסת	4.1	דת	4
משולב		-	1	מקווה	4.2		
		3.2		רזרבה קרקעית			5
		<b>67.25 דונם</b>					<b>סה"כ שב"צ</b>
מחושב לפי 5 מ"ר לנפש.		48		שצ"פ שכונתי	6.1	שצפ	6
מחושב לפי 2 מ"ר לנפש.		19		שצ"פ רובעי	6.2		
		<b>67 דונם</b>					<b>סה"כ שצ"פ</b>
		<b>134.25 דונם</b>					<b>סה"כ כולל</b>





## קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

סה"כ השטח למבני ציבור עפ"י התדריך מסתכם ב- 67.25 דונם.

סה"כ השטח לשטח ציבורי פתוח עפ"י התדריך מסתכם ב- 67 דונם.

**סה"כ הקצאות כמתחייב מהתדריך להיקף יח"ד מסתכם ב- 134.25 דונם.**

סה"כ תוספת השטח למבני ציבור בהתאם לסיכום עם עיריית רמת גן מסתכם ב- 20.6 דונם.

סה"כ תוספת השטח לשטח ציבורי פתוח בהתאם לסיכום עם עיריית רמת גן מסתכם ב- 41.1 דונם.

**סה"כ שטח לצרכי ציבור בתכנית מסתכם ב- 196 דונם.**

