



תכנית תמ"ל 1045 – בני ברק צפון - שכונת מגורים

פרוגרמה לצרכי ציבור

יוני 2018

**1. נתונים**

[מקדמים ע"פ הקבוע במסמך פרוגרמה אחודה – נלווה לתכנית המתאר של

העיר בני ברק]:

מס' יח"ד : 2100

גודל משק בית : 4.5 נפשות

סה"כ אוכלוסיה : 9450 נפש

שעור שנתון מכלל האוכלוסיה : 0.0263

מס' ילדים בשנתון : 249

אחוז בנים : 50.7% (ע"פ נתוני מתאר)

אחוז בנות : 49.3% (ע"פ נתוני מתאר)





## 2. טבלת שטחים לצרכי חינוך:

מימוש בתכנית	שטח מגרש דונם נדרש	שטח דונם לכיתה	מס' כיתות	מס' ילדים בשנתון	מס' ילדים בכיתה	מס' שנתונים	שרותי ציבור
במקבצי מגרשים בייעוד ציבורי:	14.25	0.25 ד' לכיתה	57	126	20	9	יסודי בנים
תאי שטח שב"צ ושבצ"פ: 200+600 - (19.1 ד')	14.4	0.4 ד' לכיתה	36	123	27	8	יסודי בנות
תאי שטח שב"צ ושב"צ+תחבורה 201+215+601 - (9.8 ד')	8.75	0.35 ד' לכיתה	25	126	20	4	על יסודי בנים
תאי שטח שב"צ ושבצ"פ 202+700 - (10.7 ד')	9	0.5 ד' לכיתה	18	123	27	4	על יסודי בנות
תא שטח שב"צ - 216 (4.6 ד')							
בשילוב במבני מגורים			19	124	20	3	מעון יום
בשילוב במבני מגורים			8	126	30	2	גן בנים
בשילוב במבני מגורים			12	123	30	3	גן בנות

\* מס' ילדים בכיתה, מס' שנתונים ושטחי קרקע לבתי ספר ע"פ המלצות המדריך החדש להקצאות שטחי ציבור במתחם חדש; בתי ספר ע"פ הנחיות למוסדות לימוד חרדים. מעונות וגני ילדים ע"פ מוסדות ממלכתיים.





### 3. מוצע בתכנית

א. שטחים למבנים ומוסדות ציבור :

שטחי מגרשים :

סה"כ כ-59.5 ד' בתכנית, בחלוקה הבאה :  
44 ד' שב"צ, שבצ"פ (שב"צ + שב"פ) ושב"צ ותחבורה, במקבצים מצפון למסילה.  
15.5 ד' נוספים שב"צ במפלס הקירוי.

המוצע הוא בהקצאה עודפת יחסית לנדרש לצרכי חינוך במתחם צפון בני ברק ע"פ תכנית המתאר המופקדת (27 ד').



הוראות התכנית קובעות, שהזכויות במגרשי שב"צ במפלס הקירוי הינן מתאריות, משמעות הדבר שמגרשים אלה לא נספרו בסך השטחים הנורמטיבים לבינוי למטרות חינוך, אך יכולים להחשב כמגרשים משלימים לצרכי פעילות חוץ וספורט ; בפרט תא שטח 210 (ששטחו כ-5.2 ד') וצמוד לתא שטח 216.

שטחים מבונים :

מוצע בתכנית כ-113,000 מ"ר עיקרי במגרשי שב"צ ייעודיים, ברמה מפורטת מצפון למסילה. וכן :

4100 מ"ר עיקרי שטחים מבונים לשימוש ציבורי במגורים + שטחי שירות נלוים + הוראה להקצאת שטח חצר / מרפסת.

3500 מ"ר עיקרי שטחים מבונים בחזית מסחרית, שניתן לייעד גם לשימושים ציבוריים.



פרישת שימושים :

בתי ספר מוצעים במסגרת מקבצי השטחים הציבוריים הייעודיים מצפון למסילה (מגרשי שב"צ, שבצ"פ ושב"צ ותחבורה) + השלמה אפשרית בשטחים פתוחים ושטחי ספורט בתאי השטח מעל הקירוי.



סעיפים 4.3 ו-4.4 בהוראות התכנית מפרטים כיצד מגרשי השבצ"פ ושב"צ - תחבורה, משמשים כמגרשים משלימים למגרשי השב"צ, ליצירת מתחמי ציבור רציפים, וכן את תפקודם כשטחים פתוחים ושטחי ספורט לשימוש מגרשי השב"צ ו/או כשטחים נוספים לבניה, הכל לפי הענין.

מעונות וגני ילדים מוצעים בשילוב במבני המגורים, וזאת יחד עם האפשרות לשילוב כיתות גן כחלק ממערך שטחי החינוך במגרשי מב"צ הייעודיים.

היקף שטחי הציבור המבונים, המוצעים בתחום מגרשי מגורים, מאפשר מימוש כל 39 כיתות הגן והמעון, הנדרשות במסגרת מגרשי המגורים, ואף יותר.

[שטחי הבניה לשימושים ציבוריים חושו ע"פ 41 יחידות של 100 מ"ר עיקרי +





30 מ"ר שירות + שטחי שירות תת"ק + הוראה להקצאת חצר בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר לכל 100 מ"ר עיקרי בנוי].

ובנוסף, הוראות התכנית קובעות, כי ניתן להשתמש גם בשטחי חזיתות מסחריות לשימושים ציבוריים, מה שמספק פוטנציאל לתוספת שטחים לשימוש הציבור (לרבות גני ילדים נוספים), במידת הצורך.

שרותי ציבור נוספים (מעבר לצרכי חינוך) ניתנים למימוש באופנים הבאים :

- בשילוב עם שמושי שב"צ נוספים במגרשים הייעודיים. היקף השטחים המבונים, המוצעים, במגרשי השב"צ, ואפשרות גישה ממפלסים שונים, בפרט במגרשים הסמוכים לגשר הרלינג, מאפשרים שילוב מעין זה.
- שימוש בשטחי חזית מסחרית, לשימושים ציבוריים, כמפורט לעיל.
- בשטחי השב"צ במפלס הקירוי.



#### שטחי ציבור בסמיכות לתכנית :

בנוסף למוצע בתחום תכנית תמל/1045, קיימים ומתוכננים בסביבת התכנית שטחי שב"צ נרחבים, שיוכלו לשמש, במידת הצורך כמענה משלים נוסף לצרכי השכונה ; מדרום לאם המושבות, קיימים כ-60 ד' בייעוד שב"צ ; 50 מתוכם ממזרח לגשר הרלינג. תכנית תמל/1045 כוללת בתוכה 3 קשרים להולכי רגל לשטחים אלה (2 גשרים מעל דרך אם המושבות, ומעבר אחד מתחת לדרך).

וממערב לגשר הרלינג מאושרים (ע"פ הוראות תכנית בב/572, ועדכון בתכנית המתאר של בני ברק) 300,000 מ"ר לייעודים ציבוריים ; מתוכם כ-150,000 מ"ר אמורים להתממש כ"מגרשים חומים" ייעודיים.



#### ב. שטחים ציבוריים פתוחים :

נדרש לשצ"פ (5 מ"ר לתושב) : 47.25 ד' מוצע בתכנית : כ-80 ד' בייעוד שצ"פ, וזאת בנוסף להיות השכונה צמודה לפארק הירקון.

