

מינהל התכנון
 החוק לקידום הבניה במתחמים
 מועדפים לדיור(הוראת שעה)
 התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
 מועדפים לדיור החליטה ביום
 17/02/2021
 לאשר את התכנית
 19/05/2021
 יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



תכנית מפורטת, תמ"ל 3001
שכונת אשכול, תל אביב-יפו

נספח פרוגרמטי



מחוז : **תל אביב**
 מרחב תכנון מקומי : **תל אביב**
 רשות מקומית : **תל אביב-יפו**

סוג התכנית : **תכנית מפורטת**
 שטח התכנית : **341 דונם**
 קנה מידה : **ל"ר**

מהדורה : **7** תאריך : **01/07/2019**



	עורך הנספח :	
	חיים פיאלקוף	
	כתובת: הטייסים 12, ירושלים 9250906	
טל:	פקס:	דוא"ל:
050-624-7327	02-5861913	cfialk@gmail.com
	עורך התכנית :	
	מנעד: אדר' יאיר אביגדור	
	כתובת: רח' המייסדים 13, מושב מזור	
טל:	פקס:	דוא"ל:
03-979-2454	03-977-3090	merav@minadd.com





מבוא

הנספח הפרוגרמטי לשכונת אשכול ברובע דב בתל אביב-יפו מתייחס למספר נושאים כדלהלן:

- **רקע דמוגרפי** – גודל משק בית ואחוז שנתון
- **תמהיל גדלי הדירות** – התפלגות יח"ד לפי מספר חדרים
- **דיוור בהישג יד** – לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ד-2014 והסדרים לא סטטוטוריים משלימים
- **מוסדות ציבור** – מכלול מוסדות הציבור, הן לתושבי השכונה והן פונקציות עירוניות או מטרופוליניות, לפי המפתחות הנורמטיביים המקובלים
- **שטחים סחירים אחרים** – בעיקר מסחר ותעסוקה ועירוב שימושים אלה במרקם הבנוי המוצע.



רקע דמוגרפי

השיקולים לחישוב הבסיס הדמוגרפי לאוכלוסיית היעד בשכונת אשכול ברובע שדה דב בתל אביב-יפו, ובמיוחד גודל משק בית וגודל שנתון, מתבססים על העקרונות שהותוו בתכנית המתאר לרובע כולו, לרבות מספר משתנים ומגמות כדלהלן:

- גודל משק בית וגודל שנתון הקיימים ברבעים השונים בעיר, ובמיוחד באלו העשויים להוות דגם לחיקוי מבחינה דמוגרפית
- השינויים הצפויים בגודל משק בית וגודל שנתון על פני השנים
- תמהיל גדלי הדירות המוצע בשכונה
- קצבי האכלוס הצפויים.

לאחר בחינת חלופות שונות ומשמעויותיהן, נקבע לצרכי תכנון, גודל משק בית ממוצע של 2.6 נפשות וגודל שנתון של 1.5 אחוזים.

לוח 1 מציג את תוצאות אלה עבור 4,844 יח"ד המתוכננות בשכונה.



לוח 1. שכונת אשכול, היבטים דמוגרפיים מתוכננים	
סה"כ יח"ד	4,844
שיעור מימוש (%)	100
סה"כ יח"ד הצפויות להתממש	4,844
גודל משק בית - מספר נפשות למשק בית ממוצע	2.6
שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה (0-19) (%)	1.5





12,594	גודל האוכלוסייה
189	מספר ילדים בשנתון
7	מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה

תמהיל גדלי דירות



תמהיל גדלי הדירות נקבע בתכנית המתאר לרובע דב מתוך מגמה לתת מענה למגוון סוגי משקי בית לפי סוגי משפחה, גודל משק בית, גיל ורמת הכנסה. בהתאם לכך נקבע תמהיל של 25% מהדירות ה"רגילות" (לא דיור בהישג יד) בנות שני חדרים, 25% מהדירות בנות 3 חדרים ו-50% מהדירות בנות 4 חדרים ויותר. בכך התכנית גם עונה על דרישות סעי' 63 לחוק התכנון והבנייה בעניין דירות קטנות.

דיור בהישג יד



כדי להגביר את הסיכויים שבשכונה המתוכננת אכן יגורו מגוון משקי בית, גם ברמות הכנסה שונות, נקבע שיעור גבוה יחסית של דיור בהישג יד, לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ד-2014. בהתאם לכך סוכם במסגרת תכנית המתאר כי ימוקמו בשכונה 668 יח"ד בהישג יד. לפי הקבוע בתקנות, דירות אלה יושכרו בשכר דירה מופחת של לפחות 20% מתחת לשכר דירה שוק. המבנים של דיור בהישג יד יהיו בבנייה מרקמית, ככל הניתן, בניהול העירייה עם ייעוד שכירות לצמיתות, כאשר ניתן להוסיף עד 20% שטחי מסחר הנלווה למגורים. בהתאם לסעי' 3 של התקנות, במקרקעין המיועדים לדיור בהישג יד להשכרה ישולב ייעוד ציבורי נוסף.

כאמור, תמהיל גדלי הדירות בדיור בהישג יד נקבע בתכנית המתאר לאחר התייעצות עם העירייה כך ש-60% מיח"ד יהיו בנות 2 חדרים, 30% בנות 3 חדרים ו-10% בנות 4 חדרים. גם במקרה דנן הנטייה לקבוע תמהיל שיאפשר לסוגי משקי בית שונים - במיוחד בגדלים שונים - לגור במיזמי דיור בהישג יד.



התמהיל של כלל יח"ד - הרגילות ואלו בהישג יד - מוצג בלוח 2.





לוח 2. תמהיל גדלי הדירות מוצע בשכונת אשכול			
מנעד גדלי הדירות	יח"ד רגילות	יח"ד בהישג יד (דב"י)	סה"כ בשכונת אשכול
קטנות	1,044	401	1,445 30%
בינוניות	1,044	200	1,244 26%
גדולות	2,088	67	2,155 44%
סה"כ יח"ד	4,176 86%	668 14%	4,844 100%

עוד יצוין כי במסגרת תכנית המתאר, סוכם כי יופעלו כלים משלימים שאין להם ביטוי סטטוטורי, זאת כדי להגביר את משקל הדיור המיוחד בשכונה, לרבות מכרזים מיוחדים של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי ושיכון כגון מחיר למשתכן או מכרזי השכרה (כפי שיהיו נהוגים באותה עת) וכן יירכשו דירות למלאי הדיור הציבורי בתפזורת בשכונה. הנגזרת מהחלטות אלה בשכונת אשכול היא פרסום מכרזים בהיקף של כ-1,100 יח"ד בשיווק מיוחד ורכישתן של 170 יח"ד דיור ציבורי בתפזורת. כאמור, לפעולות משלימות אלה אין ביטוי סטטוטורי ומימושם צפוי להיקבע במסגרת האמצעים השונים ליישום התכנית (כגון נספח יישום או תכנית לביצוע תשתיות).

מוסדות ציבור

מצבת מוסדות הציבור המוצעים בשכונת אשכול אמורה לתת מענה הן לצרכי תושבי השכונה העתידיים ולגבי מוסדות ציבור כלל-עירוניים או מטרופוליניים מסוימים, הן לכלל תושבי העיר והמטרופולין כולו. המפתחות לקביעת ההקצאות לצרכי ציבור לרובע כולו התבססו במקור על **תדריך התכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור**, אשר היו בתוקף בעת גיבוש תכנית המתאר. בשלב מאוחר יותר גובשה טיוטה לעדכון התדריך והיא אושרה ע"י קבינט הדיור ביולי 2016 ופורסמה כ**מדריך הקצאת שטח לצרכי ציבור** (להלן: "המדריך"). המדריך המאושר וההתאמות המקובלות במסגרת מאמצי עיריית תל אביב-יפו להביא לניצול יעיל של קרקע וליצירת פעילות אינטנסיבית במרקם הבנוי, שימשו בסיס בעת הכנת הפרוגרמה למוסדות ציבור בשכונה, כאשר נערכו התאמות לפי מספר עקרונות מנחים כדלהלן:

1. עירוב שימושים ציבוריים שונים במגרשים המיועדים למבני חינוך בשטח המגרשים בהתאם למדריך (ללא הגדלת שטח המגרש).



2. מיקום מספר פונקציות ציבוריות מחוץ לגבולות של התכנית בשכונות הסמוכות (או בשכונות האחרות של רובע שדה דב או בשכונות המאוכלסות ממזרח ומדרום).

3. שילוב מספר מוסדות ציבור קטנים במגרשים של דיור בהישג יד, לפי סעי' 3 של תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014.

התאמות אלה יושמו תוך הקפדה על כך שניצול הקרקע יהיה מיטבי ללא פגיעה ברמת השירות ובתפקוד התקין של המוסדות השונים.

פירוט מוסדות הציבור המוצעים בשכונה מוצג בלוח 3.



לוח 3. מוסדות הציבור המוצעים בשכונת אשכול			
השימוש	יחידות	דונם	הערות
חינוך			
מעון יום – כיתות	14	3	4 כיתות למעון, 1 ד' לכל מעון; חלק מהכיתות כהקצאה מבונה
גן ילדים – כיתות	19	7	4-5 כיתות למקבץ, סה"כ 5 מקבצים, מהם 3 בני 1.5 ד' כל אחד [מהם מקבץ כהקצאה מבונה] ועוד 2 בני 2 ד' כל אחד
בית ספר יסודי כיתות א-ו – כיתות	42	16.8	טיפוס C: 0.3 ד' לכיתה. 2 בתי ספר בני 18 ו-24 כיתות. ביי"ס שני מחוץ לגבולות התכנית.
בית ספר על יסודי כיתות ז-יב – כיתות	42	21	טיפוס B חצי ד' לכיתה. 1 בית ספר בן 42 כיתות
חינוך מיוחד מעון יום – כיתות	1		משולב במקבץ של מעונות יום
חינוך מיוחד גן ילדים – כיתות	1		משולב במקבץ של גני ילדים
חינוך מיוחד בית ספר יסודי - כיתות	2		אין סף כניסה
חינוך מיוחד בית ספר על-יסודי - כיתות	3		אין סף כניסה
בריאות			
תחנה לבריאות המשפחה – אחיות	4		1 תחנה בינונית משולבת במבנה ציבור אחר





מוצע כשטח סחיר במספר קופות חולים שונים		1,259	מרפאה שכונתית - מ"ר
רווחה			
אין סף כניסה		17	מרכז יום לקשיש מוגבלים
אין סף כניסה		2	מרכז יום לקשיש תשושים
מוצע בשטח סחיר		139	מחלקה לשירותים חברתיים (לשכת רווחה) - מ"ר בנוי
מחוץ לגבולות התכנית	1	-	רזרבה רווחה כלל-עירוני - דונם
דת			
אשכול בתי כנסת ויתרת בתי הכנסת, משולבים עם מבנים ציבוריים אחרים, לפי מדיניות העירייה	1.5	1,018	בית כנסת - מ"ר
משולב באשכול בתי הכנסת		1	מקווה
תרבות			
		אגף בבית ספר	מרכז תרבות וקהילה - סוג מרכז
	0.5	529	מועדון נוער/תנועות נוער – משתמשים
אין סף כניסה		פחות מ-150 משתמשים קבועים	מועדון יום לקשיש
ספורט			
אין סף כניסה		-	מגרש כדורגל – דונם
אין סף כניסה		-	אצטדיון כדורגל – דונם
אין סף כניסה		-	אצטדיון אתלטיקה קלה – דונם
אין סף כניסה		-	בריכת שחייה
אין סף כניסה		-	מגרשי טניס - מקבץ של שני מגרשים
חירום			
משולב במבנה ציבורי		נקודת משטרה	משטרה - סוג מתקן
		אין סף כניסה	מגן דוד אדום - סוג תחנה
		אין סף כניסה	כיבוי אש - סוג תחנה





רזרבה			
	3		רזרבה כלל-עירונית ושכונתית
מרחב ציבורי			
	50	50	סמוך - סף הבית ירוק מינימום - דונם
	13	13	סמוך - סף הבית תפקודי מקסימום - דונם
	20	20	מורחב - התשתית העירונית ירוק מינימום - דונם
	5	5	מורחב - התשתית העירונית תפקודי מקסימום - דונם
			כלל-עירוני ירוק - דונם
	71	71	סה"כ מרחב פתוח ירוק מינימום - דונם
	18	18	סה"כ מרחב פתוח תפקודי מקסימום - דונם
	54		סה"כ מבני ציבור לתושבי השכונה
	88		סה"כ שטחים במרחב הציבורי - ד'
	142		סה"כ הפרשות לצרכי ציבור



כפי שצוין לעיל, היקף ההקצאות לצרכי ציבור בשכונת אשכול נקבע במסגרת תכנית המתאר לרובע. כדי לבחון את היקף ההקצאות המוצעות, לפי רעיון "טביעת הרגל של צרכי ציבור", נערכה בדיקה משלימה של צרכי הציבור כשכונה "עצמאית". לניתוח זה ערך נוסף בבחינת ישימות הפרוגרמה המוצעת, בתרחיש של פיתוח שכונת אשכול בשלב ראשון, לפני פיתוח חלקי הרובע האחרים. מסקנת ניתוח זה היא שהיקף ההקצאות בשכונה - הן של קרקע והן של שטח מבונה - נותן מענה מטבי לכלל הצרכים של תושבי השכונה, לפי המפתחות המקובלים במדריך.



בהתאם לניתוח הנ"ל, היקף ההקצאה המוצעת למבנים ולמוסדות ציבור בשכונה מסתכם ב-79 ד' לערך. כמו כן חלק מהמענה למרחב הציבורי הפתוח יינתן מחוץ לגבולות השכונה, במסגרת התכנון המתארי. לאור זאת, היקף השטח המוצע למרחב הציבורי הפתוח בתוך גבולות התכנית הוא כ-56 ד' (לא כולל כיכר עירונית ושטחים פתוחים עם המתקנים ההנדסיים).





שימושי קרקע סחירים

בהיבט של כלכלה עירונית, ניתוח חלופות תמהיל שימושים סחירים במסגרת תכנית המתאר התייחס למצב בו רובע שדה דב לא יכביד על מאזן התקציב הכלל-עירוני מחד, ויתרום לכך שהרובע כולו יתפקד כמקום עירוני תוסס ולא כרובע שינה מאידך.



לאחר בחינת חלופות שונות לתמהיל המוצע בתכנית המתאר לרובע שדה דב, נגזר מערך שימושי הקרקע לשכונת אשכול בהתאמה, כפי שמוצג בלוח 4.

לוח 4. התפלגות השטחים בשכונת אשכול		
שימוש ראשי	סה"כ	מזה: שכונת אשכול
סה"כ מגורים (מ"ר)	1,725,370	520,415
סה"כ יח"ד	16,001	4,844
מסחר (מ"ר)	126,000	45,415
תעסוקה מ"ר)	332,695	146,045
מבנים ומוסדות ציבור (מ"ר)	5,075	1,050
מ"ר מלונאות (מ"ר)	200,000	29,400
חדרים	3,700	680
סה"כ (מ"ר)	2,379,140	742,325

