



תכנית מתאר לרובע שדה דב, תל אביב

נספח פרוגרמטי



מחוז : תל אביב

מרחב תכנון מקומי : תל אביב

רשות מקומית : תל אביב-יפו

סוג התכנית : תכנית מתאר

שטח התכנית :

קנה מידה : ל"ר



מהדורה : 3 תאריך : 10/02/2019



	חיים פיאלקוף		עורך הנספח :
	כתובת : הטייסים 12 ירושלים 9250906		
	דוא"ל : cfialk@gmail.com	פקס : 02-5861913	טל : 02-5861913
	ארי כהן, אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ		עורך התכנית :
	כתובת : גן טכנולוגי 1, מלחה, ירושלים		
	דוא"ל : Mic-arc@mic-arc.com	פקס : 02-679-7777	טל : 02-679-7744



עקרונות לקביעת פרוגרמה :

גודל משק בית וגודל שנתון

השיקולים לחישוב גודל משק בית וגודל שנתון ברובע שדה דב מתבססים על 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 ברובע
- קצבי האכלוס המוצעים ברובע.

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

מוסדות ציבור

מצבת מוסדות הציבור המוצעים ברובע נותנת מענה הן לצרכי תושבי הרובע ולגבי מוסדות ציבור כלל-עירוניים או מטרופוליניים מסוימים, הן לכלל תושבי העיר והמטרופולין כולו. המפתחות לקביעת ההקצאות לצרכי ציבור התבססו במקור על **תדריך התכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור**, אשר היו בתוקף בעת גיבוש התכנית. בשלב מאוחר יותר גובשה טיוטה לעדכון התדריך והיא אושרה ע"י קבינט הדיור ביולי 2016 ופורסמה כ**מזריך הקצאת שטח לצרכי ציבור**. עדכון התדריך עמד ברקע בעת הכנת הפרוגרמה למוסדות ציבור ברובע, כאשר נערכו התאמות לפי שני עקרונות מנחים :

1. עירוב שימושים ציבוריים שונים במגרשים המיועדים למבני חינוך בשטח המגרשים בהתאם לתדריך (ללא הגדלת שטח המגרש).
2. צמצום שטחם של חלק מן המגרשים המיועדים למבני חינוך, שלא נדרש לכלול בהם שימושים מעורבים צרכני קרקע.

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

פרוגרמה לצרכי ציבור

להלן פירוט מוסדות הציבור המוצעים ברובע:

סוג	כמות	הערות כלליות לשימוש	המלצות לעניין הקצאת קרקע
מעון יום	37 כיתות	<ul style="list-style-type: none"> • במבנה נפרד (4-5 כיתות באשכול) • ניתן לשלבם עם שימושים ציבוריים נוספים • ניתן לשלבם במגרשים סחירים (מגורים ומשרדים) 	<ul style="list-style-type: none"> • 7 מגרשים בני כ-1.1-1.0 דונם (ד' כל אחד עבור 30-33 כיתות) • יתרת הכיתות משולבות במגרשים סחירים
גן ילדים	63 כיתות	<ul style="list-style-type: none"> • במבנה נפרד (3-6 כיתות באשכול) – 1.5-2.0 ד' ניתן לשלבם עם שימושים ציבוריים נוספים • ניתן לשלבם במגרשים סחירים (מגורים ומשרדים) 	<ul style="list-style-type: none"> • 12 מגרשים בני 5-6 כיתות * כ-2.0-1.5 ד' כל אחד • 2 אשכולות בני 3 כיתות משולבים במבנים סחירים אחד בדרום מזרח והשני סמוך לאבן גבירול
גן ילדים חינוך מיוחד	3 כיתות	<ul style="list-style-type: none"> • במבנה נפרד (4-6 כיתות באשכול) – 1.5-1 ד' ניתן לשלבם עם שימושים ציבוריים נוספים 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 מגרש בן 3 כיתות * כ-1.1 ד
בית ספר יסודי	126 כיתות	<ul style="list-style-type: none"> • 5 של 24 כיתות – 7 ד' לבית ספר • כולל אולם ספורט וספרייה • כולל אגף קהילתי כגון שלוחת מתנ"ס, מועדוני נוער מועדון לקשיש מפוזרים ביניהם 	<ul style="list-style-type: none"> • 5 מגרשים של 24 כיתות בני כ-7 ד' כל אחד
בית ספר על-יסודי	100 כיתות	<ul style="list-style-type: none"> • בהנחה של 80% מילדי השנתונים ילמדו בשכונה • 1 של 30 כיתות • 1 של 36 כיתות • 1 של 42 כיתות 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 מגרש בן כ-15 ד' • 2 מגרשים בני כ-18 ד'
		•	•

<ul style="list-style-type: none"> • 1 מגרש לבי"ס בן 15 כיתות * כ-5 ד' 	<ul style="list-style-type: none"> • בית ספר של 5 ד' • כולל אולם ספורטספורט וספריה • כולל אגף קהילתי 	15 כיתות	בית ספר לחינוך מיוחד
<ul style="list-style-type: none"> • 1 מגרש בן כ-5 ד' 	<ul style="list-style-type: none"> • רוב הפונקציות (למעט מועדוני נוער ומעון יום לקשיש) משולבות בבתי הספר • מתנ"ס רובעי עם עדיפות למבנה אייקוני נפרד מבתי הספר, בקומפלקס תרבות -כ- 5-7 דונם • בסמוך אליו ניתן לתכנן ספריה אחת גדולה 	1	מרכז קהילתי
<ul style="list-style-type: none"> • משולבים במעונות יום • 2 תנועות נוער, אחד ימי (בתחום תחום המעגנה היבשתי) סה"כ כ-1 ד' 		4	מועדון נוער ותנועות נוער
<ul style="list-style-type: none"> • משולבים במתנ"ס ובמבנים סחירים • ללא הקצאת קרקע 	<ul style="list-style-type: none"> • שני מועדונים ניתן לשלב עם גני ילדים, מועדון שלישי מומלץ לשילוב עם מרכז יום לקשיש 	3	מועדון יום לקשיש
<ul style="list-style-type: none"> • במגרש נפרד כ-1.0 ד' 		1	מרכז יום לקשיש
<ul style="list-style-type: none"> • כ-2 ד' בית כנסת מרכזי ומקווה נשים. ניתן לפצל לשניים/שלושה מגרשים בני כ-1-0.5 ד' כל אחד. יתרת בתי הכנסת ישולבו עם מוסדות ציבור אחרים כגון גני ילדים ומעונות יום. סה"כ שטח בנוי דרוש כ-900,2 מ"ר בנוי 	<ul style="list-style-type: none"> • לפי מפתח של רמת דתיות של 6% על פי תכנית אב עם מפתח של 1.25 מ"ר לנפש 		בית כנסת
<ul style="list-style-type: none"> • ללא הקצאת קרקע 	<ul style="list-style-type: none"> • משולב במגרש של המרכז הקהילתי 		ספריה
<ul style="list-style-type: none"> • ללא הקצאת קרקע 	<ul style="list-style-type: none"> • משולב בבתי הספר 		אולם ספורט
<ul style="list-style-type: none"> • ללא הקצאת קרקע. בשילוב במגרש סחיר 			אולם ספורט הישגי

• ללא הקצאת קרקע	במגרשי בתי הספר	1	אולם מופעים
• סה"כ כ-3 דונם	• 3 דונם	1	מרכז קטן לשירותים לוגיסטיים ושירותי חירום
• סה"כ 4 דונם	• 2 מגרשים בני 2 ד' כל אחד ו-1 מגרש בן 4 ד'	2	מגרש רזרבי
• סה"כ-10 דונם	• שימוש מטרופוליני	1	מוסד מטרופוליני
• סה"כ 147 ד'			סה"כ