



24/06/2018

zevbar@012.net.il

תכנית 501-0193359 מתחם אבו – חצירא, בני ברק

תאריך

נספח פרוגרמתי

1. רקע כללי

מתחם אבו – חצירא, המצוי בין הרחובות אבו – חצירא ושלמה בן יוסף מוצעת תכנית התחדשות עירונית. התכנית מציעה בנייה של כ – 292 יח"ד, כ – 14,000 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה ומוסיפה מוסדות ציבור האמורים לשרת האוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם המחודש.



מוסדות הציבור מחייבים שטח בנוי אשר כולל "שטח עיקרי" ו"שטח שירות" גם יחד. כך למשל, מחייב המדריך ששטח מבונה לכיתה בכיתה גן ילדים יהיה של 130 מ"ר, שטח הכולל את הכיתה, את המטבחון, את המעברים, את המרפסת וכדומה. לכן בזכויות הבנייה התעלמתי מההפרדה התקנונית בין שטחי עיקרי לשרות.

הבנייה למגורים מוצעת בתאי שטח 101, 102, ו – 200. בתאי שטח מוצע גם זכויות בנייה למוסדות ציבור בהיקף של כ – 130 מ"ר ואילו במגרש 700 מוצעים זכויות בנייה למוסדות בהיקף של 2,700 מ"ר עיקרי ושרות.



מתחם התכנית מצוי במרכז בני ברק, ויש באזור הסובב את המתחם מוסדות ציבור רבים. בטווח של עד 1,000 מטר, מצויים מעל ל – 30 מוסדות חינוך (בתי ספר יסודיים ועל יסודיים) גני ילדים רבים, אשר פעילים כבר היום ובהחלט סביר שיוכלו לקלוט את התלמידים הצפויים להתגורר במתחם. ראה תרשים נספח)

2. הפרוגרמה לצורכי ציבור לאוכלוסייה של 292 משקי בית

בהנחה שמספר הנפשות למשק בית הוא 4.5 נפשות, מסתכמת אוכלוסיית היעד לכדי 1,179 נפש. בהנחה ששיעור שנתון ממוצע של בני 0-17 הוא 2.6%, מדובר בכ – 30 ילדים וילדות בממוצע לשנתון כלומר 15 נערים ו – 15 נערות.



הפרוגרמה המחושבת על בסיס המדריך שאושר ביום 25/07/2016 על ידי הממשלה מוצגת בלוח שלהלן.

פרוגרמה לצורכי ציבור

הערות	שטח בנוי	קרקע	מוסדות	כיתות	משתתפים	קבוצת גיל	המוסד
הקצאה מבונה	440	1.0	1	2	45	0-2	מעון
							בנים
הקצאה מבונה	130	0.5	1	1	30	3-4	גן ילדים
מתחת	720	2.0	1	6	135	5-13	תלמוד



לסף								*תורה
מתחת לסף	450	1.0	1	3	60	14-17		ישיבה *קטנה
								בנות
הקצאה מבונה	260	1.0	1	2	45	3-5		גן ילדים
מתחת לסף	750	1.5	1	4	120	6-13		יסודי*
מתחת לסף	800	1.6	1	2	60	14-17		על יסודי*
הקצאה מבונה	250	0.5	1					מועדון
		4.0	1					שצ"פ

• מוסד מתחת לסף הקצאה על פי המדריך המאושר.

ברור ומובן מאלינו, שאין אפשרות יכולת ואין לממש פרוגרמה כזו. במיוחד כאשר מדובר במוסדות חינוך מעל גיל 5 – בתי הספר לבנים ולבנות. כידוע אין בונים מוסדות חינוך, אפילו במגזר החרדי קטנים כל כך. אין בונים תלמוד תורה ל – 8 כיתות, או יסודי לבנות עבור 5 כיתות. יתרה מזאת, סביר שהציבור שיבוא להתגורר בדירות המוצעות בתכנית ישתייכו לקבוצות חרדיות נבדלות האחת מהשנייה, כלומר יצרו צורך למוסדות קטנים יותר מאלה המופיעים בלוח לעיל. נושא ההפרדה לקבוצות חל כמובן גם על בית כנסת. לכן אין אנו מציעים בית כנסת.

על כן מציעה התכנית מענה לכיתות המעון וגן הילדים ולבית כנסת אחד וכן למועדון אחד. כאמור לעיל, יש מוסדות רבים בטווח הליכה של עד 1,000 מ"ר כך שסביר להניח שיימצא בפועל פתרון טוב לכל הצדדים.

3. המענה המוצע בתכנית

התכנית מציעה את תא שטח 700 כמיועד למבני ציבור ושטחים פתוחים. במגרש ששטחו 1.2 דונם מוצעים 2,700 מ"ר זכויות בנייה (שטח עיקרי ושטח שירות) שבהחלט יכולים לתת מענה לכיתות גן ילדים לבנים, לשתי כיתות גן ילדים לבנות ומעון המשותף לבנים ובנות.

מעבר לתא שטח 700 קיימות זכויות בנייה למוסדות בתא שטח 101 בהיקף של 130 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות). היקף כזה מאפשר לקלוט כיתת גן אחת, למשל של בנים.

מוסדות החינוך לקבוצת הגיל מעל 5 מחויבת למצוא פתרון מחוץ למתם התכנית.

כפי שצוין לעיל יש בסביבה הקרובה מוסדות חינוך רבים. מכיוון שחלק מהצורך במוסדות חינוך מתפצל לקבוצות התייחסות שונות, סביר יהיה לתת מענה לקבוצות השונות במוסדות הקיימים בסביבה הקרובה בטווח של פחות מאלף מטר.

מענה למוסדות ציבור



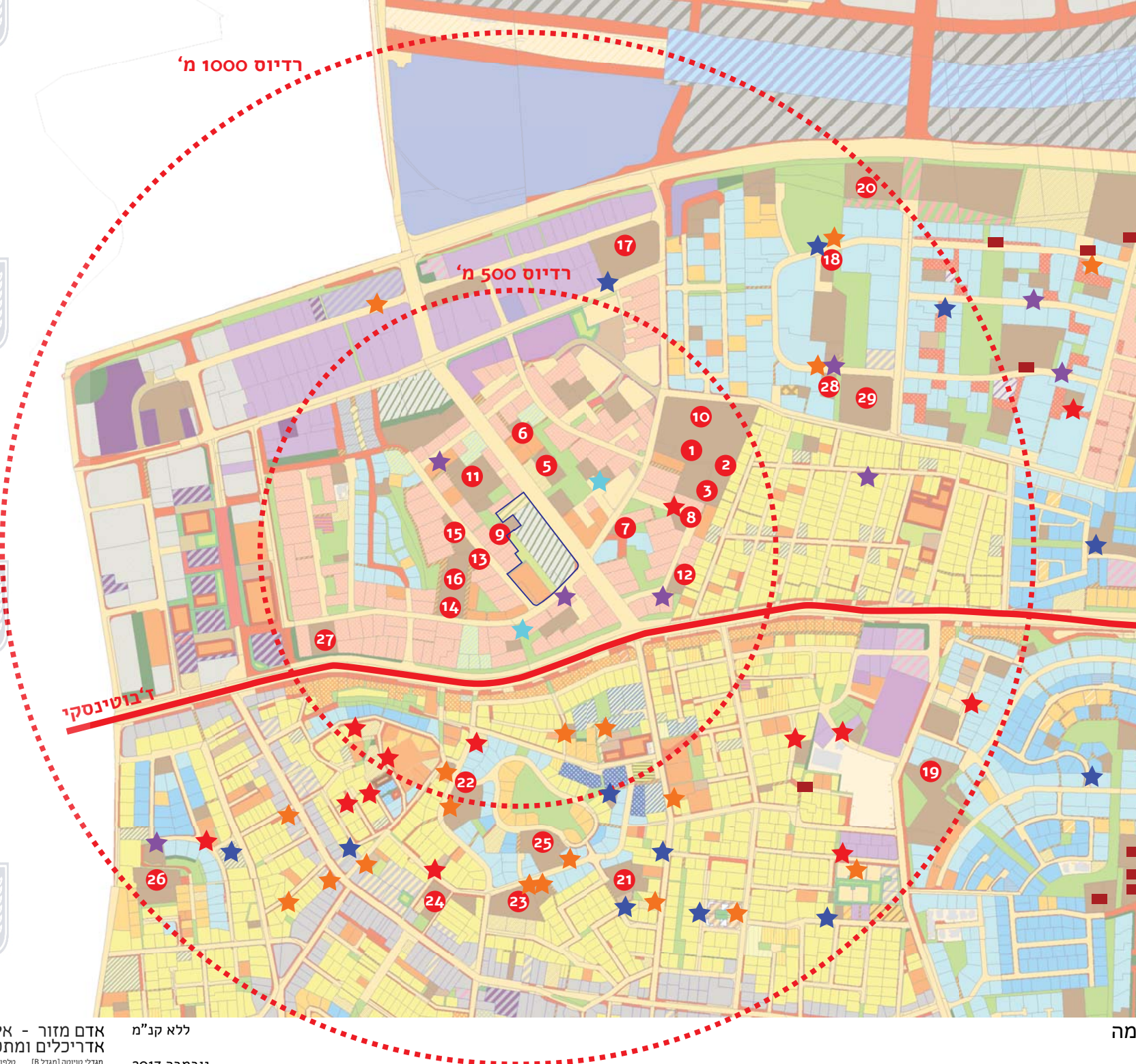
מספר תא השטח	שטח הקרקע	שטח מבונה	שימוש מוצע
101	3,247	130 (כולל שטח עיקרי ושטח שירות)	כיתת גן
700	1,216	2,700 (כולל שטח עיקרי ושטח שירות). מחציתו מעל למפלס הכניסה הקובעת ומחציתו מתחת למפלס (זה)	3 כיתות מעון, 2 כיתות גן לבנות, מועדון, שימושים עירוניים



מעבר לכך מציעה התכנית שטח פתוח לציבור בהיקף של 2,200 מ"ר וכן שטח פרטי פתוח עם זכות שימוש לציבור בהיקף של 1,480 מ"ר. כלומר בסך הכל מקבל הציבור שטח ציבורי פתוח של כמה מאות מ"ר בתא שטח 700, 2,200 מ"ר לציבור ועוד זכות שימוש בכ – 1,500 מ"ר.

חשוב להדגיש שהתכנית מבטיחה זכות הנאה להולכי רגל בתאי השטח המיועדים למגורים (ראה למשל הוראות בסעיפים 4.1.1 ו- 4.2.1).





- בתי ספר ■
- גני ילדים ממד ☆
- גני ילדים חרדי ☆
- ישיבות ★
- תלמוד תורה ★
- מרכזי למידה ☆

1. בית ספר לבנות.
2. על"ה - לאוכלוסיה מיוחדת.
3. בית ספר לבנים- תלמוד תורה.
4. מרכז קהילתי.
5. בתי כנסת.
6. ישיבה.
7. בית כנסת.
8. בית כנסת.
9. בית כנסת.
10. גני ילדים.
11. בית ספר לבנות.
12. גני ילדים + חינוך מיוחד.
13. גן ילדים.
14. גן ילדים.
15. חינוך מיוחד.
16. בית ספר יסודי.
17. בית ספר קצועי -תורה ומלאכה.
18. בית ספר לבנות.
19. בית ספר מסורת ישראל.
20. קריית חינוך מתוכננת.
21. בית ספר כתב סופר.
22. בית ספר בית יעקב מרכז.
23. בית ספר ממ"ד לבנות מוהליבר.
24. בית ספר מרכז ב"ב.
25. בית ספר צביה.
26. בית ספר ברכת עופרים.
27. בית ספר יסודי רמז.
28. בית ספר קרית הרצוג.
29. מרכז קהילתי .

מתחם אבו חצירא - פרוגרמה

פריסת מוסדות ציבור

ללא קנ"מ

אדם מזר - אלי פירשט
אדריכלים ומתכנני ערים

מגדלי טייטה [מגדל 8] טלפון 03-5628022
יגאל ארון 67, תל-אביב 34476 פקס 03-5628033

נובמבר 2017

