



Zvika Mintz - GeoPlanning

לאשר את התוכנית - תכנון במרחב

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-52-2215967

16/02/2022

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il | 44280 סבא הרקפת 10

ת"ד התעודות והתוכניות

תאריך

06/05/2018

תכנית מתאר למתחם הבורסה -רמת גן

תכנית מס' 506-0379776

נספח פרוגרמה לצורכי ציבור



1. פרוגרמה למוסדות ציבור כלל עירוניים/ רובעיים

בהתייחס לניתוח כלל הצרכים העירוניים שנערכה ע"י העירייה במסגרת תכנית המתאר הכוללת לעיר רמת גן 3.2018 ובהתאמה לאפשרויות במתחם הבורסה .

שטח מבונה מ"ר נדרש	מיקום	פונקציות כלל עירוניות
14,000	במשולש הבורסה (תכנית דירה להשכיר) נדרש להגדיל את השטח שבתכנית מ 10,000 מ"ר ל 14,000 מ"ר	מרכז חינוך תרבות וקהילה הכולל:
		מתנ"ס קהילתי משולב עם חדרי פעילות לסטודנטים של מכללת שנקר ולמרכזי הדרכה שפועלים במתחם הבורסה.
		מרכז מוסיקה עירוני
		ספרייה עירונית
		מרכז כנסים משולב עם מכללת שנקר
		תיאטרון עם אולם מופעים לכ 800-1,000 איש.
		בי"ס יסודי 16-24 כיתות – מענה לאוכלוסיות במרחב הרובעי
700		תחנת לכיבוי אש
18,000	בתכנית בורסת היהלומים	מרכז פנאי וספורט הכולל
		מרכז ספורט וכושר כולל חדרי חוגים, בריכת שחיה חצי אולימפית + בריכות לימוד
		אולם ספורט גדול רב תכליתי שיכול לקלוט כ- 500 צופים.
		אשכול מעונות יום (3-6 כיתות)
		מרכז כנסים כולל חדרי פעילות .
8,000	בתכניות נקודתיות	סה"כ שימושים כלל עירוניים להעברה למתחם התכנית
		תחנת משטרה
		מד"א
		מרפאות קופת חולים
		משרדי ממשלה - רשות לבטיחות דרכים
		ביטוח לאומי
		דואר ראשי



2. פרוגרמה לצורכי ציבור עבור אוכלוסיית המתחם כולל המועסקים.

1. מגורים:

- דירות קיימות : סה"כ 565
- ✓ 200 במגדל שרתון
- ✓ 100 במגדל שער העיר
- ✓ 65 לופטים במלטשות,
- ✓ 200 במגדל ממערב למגדל 'אמותי' (בהשלמה)

דירות מתוכננות – סה"כ 900

- ✓ במתחם בז'רנו התכנית כוללת אופציה לפינוי בינוי – כיום 160 יח' ואפשרות פי 3 = 500 יח'
- ✓ דירה להשכיר (משולש הבורסה) אשרו להפקדה 400 יח' להשכרה 65 מ"ר.
- ✓ מתחם C (אזור המלטשות) יתאפשרו עד 250 יח"ד קטנות / לופטים

סה"כ דירות קיימות + מתוכננות – כ- 1,750 יח"ד

2. מועסקים

העירייה מעריכה ב-120,000 במתחם הבורסה

הנחות יסוד לתחשיב בפרוגרמתי

מאפיינים דמוגרפים בהתבסס על הנחות תכנית מתאר כוללנית לרמת גן 3.2018	
ממוצע משוקלל מצב קיים ותוספות בניה	משתנים דמוגרפיים
1.8	גודל משפחה ממוצע
1.2%	גודל שנתון ילדים ממוצע

1,750	סה"כ יח"ד
3,150	סה"כ אוכלוסייה
38	סה"כ ילדים בשנתון

תחשיב לאומדן מעונות יום עבור המועסקים	
120,000	מס' מועסקים הפוטנציאלי
48,000	פוטנציאל מועסקים מגעים ברכב פרטי 40% (אפשרות להסיע ילדים)
4,800	ביקוש למעון מקרב פוטנציאל מועסקים המגיעים ברכב - 10%
2.8	גודל משפחה ממוצע עירוני של המועסקים (עפ"י תכנית המתאר הכוללנית ר"ג 3.2018)
1.50%	גודל שנתון ילדים מועסקים ממוצע עירוני (עפ"י תכנית המתאר הכוללנית ר"ג 3.2018)



תחשיב פרוגרמה עבור אוכלוסיית המתחם והמועסקים (עפ"י הנחיות המדריך 9.2016)

הערות	סה"כ שטח חצר פתוחה נטו מ"ר	סה"כ שטח בנוי נטו מ"ר	סה"כ כיתות	מס' משתמשים	צורכי ציבור נדרשים עבור אוכלוסיית המתחם והמועסקים
בינוי משולב במגורים/תעסוקה . שטח כיתה מבונה גנ"י 150 מ"ר . שטח חצר במעון 75 מ"ר לכיתה ו- 175 מ"ר לגן ילדים	750	1,500	10	202	מעון יום (2-3) עבור אוכלוסיית המועסקים
	225	450	3	57	מעון יום (0-3) 50% ביקוש לאוכלוסיית המתחם
	700	600	4	113	גן טרום חובה וחובה (3-5)
אין סף כניסה פדגוגי להקמת ב"ס יסודי. השטח היחסי הנדרש עבור תלמידי המתחם מחושב לפי 200 מ"ר לכיתה. לא כולל שטחי חצר		2,400	12	302	בי"ס יסודי א' - n . 1.5 כיתה בשנתון
	1,675	4,950			סה"כ שירותי חינוך עבור אוכלוסיית המתחם
משולב בשטחי תכנית משולש הבורסה / בורסת היהלומים				אוכלוסיית המתחם והאזור	מרכז קהילתי כולל חדרי חוגים/ בית כנסת
לפי 0.1 מ"ר לתושב . משולב בשטחי התעסוקה		315			מרפאה ציבורית לפי 0.1 מ"ר לתושב
לפי 0.3 מ"ר לתושב . משולב בשטחי התעסוקה		945			רזרבה כלל עירונית לפי 0.3 מ"ר לתושב
	1,675	6,210			סה"כ , חינוך בריאות ורזרבה