



Zvika Mintz - GeoPlanning

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il

צביקה מינץ - תלפ/במחב

לאשר את התוכנית

הרקפת 10 פתח תקוה

29/01/2024

29/05/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תוכנית מס' 505-1083757

ח/908 - מתחם גב ים חולון,

חלקות 27+34

חוות דעת פרוגרמתית לצורכי ציבור



9.2022



ערך

צביקה מינץ

ת.ז 052586211



1. רקע שכונתי מבחינת מוסדות ציבור



מתחם גב ים הכולל את חלקות 21, 45 ו-27+34 משתרע לאורך רחוב המלאכה עד לצומת עם כביש 44 ומטרתו יצירת מוקד מטרופוליטני שמרביתו מיועדת לשטחי תעסוקה ומיעוטו לשטחי מגורים ושטחי ציבור.

חלקות 27+34 ממוקמים בסמיכות לכביש 44 ובמרחק של כ-500 מטר ממנו משתרעת חלקה 21 שעפ"י תוכנית מס' 505-1087089, מיועדת החלקה לשטחי תעסוקה, מגורים ושטחים יחסית נרחבים למבני ציבור שנותנים מענה לצורכי חלקה 21 ואף לתושבי נאות יהודית הסמוכה וכלל העיר.



בתחום התוכנית לחלקה 27+34 מתוכננים בנוסף לשטחי תעסוקה:

- מגורים משולבים בשטחי תעסוקה בשני מגרשים. בסה"כ - 263 יח"ד בשטח ממוצע ליח"ד (עיקרי + שירות) כ-91 מ"ר
- מבני ציבור משולבים בשטחי תעסוקה בשלושה מגרשים בשטח ממוצע כולל של -14,102 מ"ר (עיקרי + שירות)





2 פרוגרמה לצורכי ציבור

2.1 הנחות יסוד

התוכנית מבקש ליעד בתחום חלקה 27+34, 263 יח"ד בשטח ממוצע של 91 מ"ר עפ"י הנחיות עיריית חולון, ערכי הפרופיל הדמוגרפי הכוללים גודל משק בית ממוצע וגודל שנתון ילדים לפי קבוצות גיל, נקבעים בהתאם לגודלי הדירות עפ"י המפתח הבא

מוסד חינוך	מעומת יום	גנ"	יסודי	על יסודי
משק בית	2-0	3-5	6-11	12-17
דירות עד 2 חדרים, 45 מ"ר +/-	2	0.00%	0.00%	0.00%
דירות 2 חדרים, 55 מ"ר +/-	2.6	2.00%	0.00%	0.00%
דירות 3 חדרים, 80 מ"ר +/-	3.1	1.80%	1.60%	1.40%
דירות 4 חדרים, 104 מ"ר +/-	3.8	2.00%	2.00%	2.00%
דירות 54 חדרים, 130 מ"ר +/-	4	2.00%	2.00%	2.00%

להלן עיבוד תחשיב מספרי הילדים החזויים עבור 263 יח"ד בהתאם להנחיות הדמוגרפיות של עיריית חולון:

תמהיל דירות	אחוז	מס' דירות	סה"כ אוכלוסייה	סה"כ ילדי מעונות יום גלאי 0-2 לפי ביקוש 50% ל 3 שכבות גיל	סה"כ גלאי 3-5 ל 3 שכבות גיל	סה"כ גלאי 6-11 בי"ס יסודי, 6 שכבות גיל	גלאי 12-17 על יסודי 6 שכבות גיל
דירות עד 2 חדרים, 45 מ"ר +/-	0%	0	0	0	0	0	0
דירות 2 חדרים, 55 מ"ר +/-	0%	0	0	0	0	0	0
דירות 3 חדרים, 80 מ"ר +/-	100%	263	815	22	44	78	68
דירות 4 חדרים, 104 מ"ר +/-	0%	0	0	0	0	0	0
דירות 54 חדרים, 130 מ"ר +/-	0%	0	0	0	0	0	0
סה"כ	100%	263	815	22	44	78	68
גודל משק בית ממוצע			3.1				
גודל שנתון ממוצע			1.8%				
מס' מעונות יום לפי 20 ילד בכיתה				1			
מס' כיתות גנ" לפי 30 ילד בכיתה					1.5		
מס' כיתות לפי 27 ילדים בכיתה						3	3

צורכי הציבור נדרשים

עבור 263 יח"ד עפ"י הפרופיל הדמוגרפי המותאם לגודל יח"ד ממוצעת של 90 מ"ר נדרש:

א. גלאי 0-3 - כיתת מעון יום אחת – בשטח מבונה של 150 מ"ר + 75 מ"ר מרפסת פתוחה

ב. גלאי 3-5 - 2 כיתות גנ"י – בשטח כולל של 260 מ"ר + 400 מ"ר מרפסות פתוחות

ג. עבור גלאי 6-17 שהם תלמידי בי"ס יסודי ותיכון נדרש בסה"כ 6 כיתות אשר יינתנו בשטחי מבני

הציבור שבחלקה 21 ששם נמצא עודף בשטחי ציבור כמפורטים בנספח הפרוגרמה לתוכנית מס' 505-1087089.

כאמור התוכנית מקצה כ 14,000 מ"ר זכויות בניה למבני ציבור ושטח מבני הציבור הנדרשים לה נאמד בכ 400 מ"ר מבונים וכ 500 מ"ר חצרות / מרפסות.

לפיכך, מרבית שטחי הציבור המוצעים בתוכנית מס' 505-1083757 יעמדו לטובת שימושים ציבוריים כלל עירוניים שיקבעו ע"י העירייה.

