



Zvika Mintz - GeoPlanning

תכנון במרחב

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-52-221984

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

24/05/2020

תכנית מס' תמל/ 1092 אעבלין – הרחבה דרום מזרחית

נספח פרוגרמה לצורכי ציבור ולשטחי מסחר עדכון לאחר הפקדת התוכנית



1. הנחות תכנית המתאר הכוללנית

מצב קיים אוכלוסיית היישוב כ 12,000 נפש. עפ"י תכנית מתאר הכוללנית שנמצאת בהכנה קיבולת היישוב מתוכננת לכ 55,000 נפש. לתוכנית המתאר הוכנה פרוגרמה ליעד של לכ- 38,000 נפש הכוללת את השכונה המוצעת בתוכנית זו.

2. להלן הנחות יסוד לפרוגרמה לתוכנית ההרחבה המיועדת לקיבולת של 769 יח"ד

1. הערכים הדמוגרפים של אוכלוסיית היעד נקבעו עפ"י הנחיות תכנית המתאר הכוללנית אשר גבוהים יותר מהמצב הקיים וזאת כדי לאפשר מתן מענה לאוכלוסייה צעירה יותר מהמצב הנוכחי וליצר רזרבה עבור חוסרים ביישוב הקיים.

2. הפרוגרמה הוכנה עפ"י הנחיות תדריך מינהל התכנון מיום 9.2016 .

3. יוקצה שטח לבנייה ייסודי עבוד אוכלוסיית שכונת ההרחבה שיאפשר גם קליטה של תלמידים משכונות סמוכות.

4. ממעונות היום וגנ"י ימוקמו בשני מגרשים הממוקמים בכול אחת מהשלוחות כך שיתאפשר נגישות נוחה לילדים בגיל הרך

5. במגרש ביה"ס יאפשר גם לכיתות הגן בחטיבה הצעירה וכן מתנ"ס שכונתי בקומות העליונות מעל מבנה ביה"ס.

6. תלמידי החינוך התיכוני של ההרחבה ילמדו במסגרת קריות החינוך המתוכננות בתוכנית המתאר הכוללנית מחוץ לגבולות שכונה המתוכננת.



3. הנחות יסוד לאפיון הדמוגרפי של אוכלוסיית ההרחבה

| סה"כ קיבולת מלאה | מצב קיים | תוספת קיבולת מתוכננת בפרויקט | הנחות יסוד לתחשיב הפרוגרמתי לצורכי ציבור עפ"י התדריך מינהל התכנון 9.2016 אעבלין - הרחבה דרום מזרחית | ערכים מוצעים בתכנית עפ"י תכנית המתאר אעבלין | מאפיינים דמוגרפיים לתחשיב |
|------------------|----------|------------------------------|---|---|--|
| 769 | - | 769 | | יח"ד | גודל משפ' ממוצע (גודל משפחה ממוצע אעבלין 2008- 3.8) |
| 3,076 | - | 3,076 | אוכלוסייה | 4.0 | גודל שנתון תלמידים (גודל שנתון ממוצע אעבלין 2015 - 2%) |
| 68 | - | 68 | | תלמידים בשנתון | 2.2% |



4. התחשיב הפרוגרמתי לצורכי ציבור

| מיקום אפשרי לשימושי הציבור | | סה"כ מס' כיתות / חללים נדרשים | ביעוד קרקע ציבורי | | | סה"כ שטח / כיתות | תחשיב פרוגרמתי - מתחם הרחבה דרומית - אעבלין עבור 769 יח"ד | |
|---|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------|------------------|------------------|---|---|
| בשטח מבונה ביעוד קרקע משולב מגורים / מסחר | מס' כיתות | | מס' שטח בנייה | מס' קרקע ד' | מס' קרקע ד' | | אוקלוסיית היעד | מוסדות ציבור עבור תוספת האוקלוסייה |
| סה"כ שטח מ"ר חצר צמודה לשימוש | סה"כ שטח בני עיקרי מ"ר | מס' כיתות | זכויות בניה במגרש הציבורי מ"ר | שטח קרקע ד' | מס' כיתות | סה"כ שטח מ"ר חצר | נורמת חישוב | מוסדות ציבור עבור תוספת האוקלוסייה |
| | | | 750 | 1.0 | 5 | | לפי 5 כיתות ל- 1 דונם. או 150 מ"ר בניו + 75 מ"ר חצר | מעונות יום -ביקוש 50% ל- 3 שנתונים, 20 ילד בכיתה |
| | | | 780 | 2.4 | 6 | | לפי 0.4 ד' לכיתה בשתי קומות. או 130 מ"ר כיתה + 200 מ"ר חצר | גני ילדים- גלאי 3-5 לפי 30 ילד לכיתה |
| | | | 4,300 | 7.6 | 18+1 כיתות גן | 15 | מרקם חדש לפי 0.4 ד' לכיתה . 200 מ"ר שטח כיתה + אולם ספורט 500 מ"ר | בי"ס יסודי א'-ו' לפי 27 ילד בכיתה |
| | | | 500 | | במסגרת מגרש בי"ס | | משתתפים קבועים 300 | מועדון קהילתי במסגרת בית הספר כולל: מועדון נוער גלאי 9-18 מועדון קשישים +70 |
| | | | | | | | משתתפים קבועים 150 | |
| | | | | | | | במסגרת מוסדות הדת הקיימים ביישוב | דת - אוקלוסייה מעורבת מוסלמית / נוצרית |
| | | | | | | | אין סף כניסה | תחנה לבריאות המשפחה |
| | 308 | | | | 1 | | לפי 0.1 מ"ר לנפש | מרפאה שכונתית ביעוד משולב מסחרי |
| | | | 922.80 | | | | מעל 500 יח"ד לפי 0.3 מ"ר לנפש | חרבה שכונתית |
| | 308 | | 7,253 | 11.0 | | | | סה"כ בתחום הפרויקט |
| | | | | 21.5 | | | לפי 7 מ"ר לנפש | שטח ציבורי פתוח עבור כלל תושבי המתחם |

5. שטחים המיועדים בתוכנית למבני ציבור בסה"כ כ 11.0 דונם

- להלן אפשרות למיקום מוסדות החינוך והציבור במגרשים המוצעים בתוכנית
- ✓ תא שטח מס' 401 – גודל 8 ד' המיועד לבי"ס + 2 כיתות גן + מבנה קהילתי מעל קומות בי"ס
 - ✓ תא שטח מס' 402 – גודל 2 ד' עבור יתרת גניי הנדרשת
 - ✓ תא שטח מס' 403 – גודל כ 1.1 דונם עבור יתרת גניי או מעונות היום
 - ✓ בשטחים הסחירים יינתן מענה לשירותי מרפאה בהיקף של כ 311 מ"ר

שטחים פתוחים – נדרש עפ"י הפרוגרמה כ 22.0 דונם . בתוכנית ניתנו כ 41.6 דונם עבור שטחים פתוחים .

6. פרוגרמה לשטחי מסחר (עפ"י הנחיות פרוגרמה כלכלית של תכנית המתאר הכוללנית)

תכנית המתאר מציעה לפתח בשכונת ההרחבה מוקדים קטנים מקומיים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר . התכנית המוצעת מאפשרת לצדם ולאורכם של השדרה האזורית, בינעירונית והשדרה העירונית לפתח מספר מוקדים מקומיים ביעוד קרקע מעורב מגורים ושטחי מסחר. במוקדים מקומיים יתאפשר : מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם

לפיכך, מוצע לאפשר בשכונה עד 5,000 מ"ר לשירותי מסחר ושירותים עסקיים עבור תושבי ההרחבה והמבקרים באזור