

תכנון ובניה חלק א' יסודות התכנון העירוני

כלי עבודה וניתוח

נובמבר 2020

כלי עבודה וניתוח

פרוגרמה

מסמך עקרונות הכולל את כל ההנחיות לתכנון.

הפרוגרמה מאפשרת הגדרה כמותית של היקף השטחים הנדרשים בתכנית. הן שטחי הייעודים בתשריט והן את היקף השטחים הבנויים, ביחס למספר הדיירים המוצע בתכנית.

פרוגרמה לצרכי ציבור

כל תוספת אוכלוסייה מייצרת ביקוש לקרקע לצרכי ציבור, פועל יוצא מכך שידרשו עשרות אלפי דונמים לצרכי ציבור בכדי לתת מענה להיקפי גידול חזויים אלו.

הגדרת צורכי הציבור הנדרשים בתוכנית מבוססת בעיקרה על כמות יחידות הדיור שצפויות להתווסף במקום ועל אפיון הפרופיל הדמוגרפי של האוכלוסייה הצפויה להתגורר במקום.

נספח פרוגרמטי - הטבלה המסכמת
(על בסיס דוגמא חלקית ואקראית)

1 נתוני בסיס						
שטח	מטרת התמסרת	מאפייני האוכלוסייה	סוג (יחידות דיור)	מספר נפשות למוקד בית	אוצר המטבח (מב)	שטח התמסרת (דונם)
קידת סיוע	מחנכים ודיירים	יחיד כללי	4,000	3.2	2	450
סוגי שטחים: 12,000 מספר יחידים בשטח: 250						
פירוט הקבוצות שטח לצורכי ציבור בתוכנית (רשימה חלקית):						
2 הערכים התחושתיים						
המספר הכולל של יחידים לתחומי קידת סיוע	מטרת התמסרת	מספר מוקדים (ממוצע)	יחיד	שטח קרקע (דונם)	שימושים חסמים שנוגעים	הצעות
מספר יחידים לתחומי קידת סיוע	3 יחידות	1	צבאי	1.0	בית כנסת	250
	3 יחידות	2	צבאי	1.0	תחנה לבריאות המנטלית	250
	3 יחידות	3	צבאי	1.0	מפעל קישוטים	300
	3 יחידות	4	צבאי	1.0	בית כנסת	350
	4 יחידות	5	צבאי	1.0	מרכז מדיה	350
מספר יחידים לתחומי קידת סיוע	4 יחידות	41	השוקה			350 + מרכז מדיה
	5 יחידות	6	צבאי	2.0	בית כנסת	150
	4 יחידות	12	צבאי	1.5	שידור רחוק	120
	3 יחידות	7	צבאי	1.5	מפעל קישוטים (לאחר הודעה)	150
	3 יחידות	8	צבאי	1.5		
מספר יחידים לתחומי קידת סיוע	3 יחידות	14	צבאי	1.5	תחנה לבריאות המנטלית	300
	3 יחידות	15	צבאי	1.5	בית כנסת	200
	3 יחידות	16	מגורים			300 + מרכז מדיה

פרוגרמה

בי"ם יסודי 60 כוללת שפי' המודיק: 27 כוללת פסגת קיים - מאוס	24 כוללת	4	ציבורי	1.6
	18 כוללת	10	ציבורי	2.2
	18 כוללת	11	ציבורי	2.2
	30 כוללת	12	ציבורי	15.0
בי"ם על-יסודי 80 כוללת שפי' המודיק: 27 כוללת פסגת קיים - מאוס	30 כוללת	13	ציבורי	15.0
	18 כוללת	17	ציבורי	2.2
רצבה לרצוף (כלל-יעודי) החנה לנריאת המשפחה שפי' המודיק: 2 חולות פסגת קיים - מאוס	1 כוללת	2	ציבורי	
	1 קטנה	14	ציבורי	
מרכזה שכונתית שפי' המודיק: 2 חולות פסגת קיים - מאוס	1 כוללת		ציבורי	
	1 קטנה	18	ציבורי	1.0
	1 קטנה		ציבורי	
				500
				180

4 סיכום - הקצאת שטח לעודפי ציבור ממוזג

מספר חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	שטח ציבורי (מ"ר)	סכום שטח ממוזג (מ"ר)	סכום שטח ממוזג (מ"ר)
מסורת ציבור	XXX	XXX	XXX	XXX
מרכז ציבורי סמוך	XXX	XXX	XXX	XXX
סריג	XXX	XXX	XXX	XXX

1 חלק זה מפרט בהמצית את נטחי הבסיס של התוכנית בהקשר הרצוף.

2 חלק זה מפרט את כל מסודות הציבור הנדרשים בתוכנית, כולל כמות היחידות של אותו מסוד (ניתן ובר), וזאת לאור התאמת הדרישה הפונקציונלית למלאי הקיים בשטח.

3 חלק זה מפרט את המגוון הנדרש בתוכנית - כולל חלוקת סך היחידות של כל מסוד להקבצות השונות, פירוט כל אחד מהמסודים היסודיים הנדרשים, שטחי הפיקוד של מסודות הציבור המיועדים להשתכן במגרש זה, מוסף מסודים השימושים המיועדים שלא נדרש עבורם מגרש ציבורי ייעודי, ורעם השוללים במגרש ציבורי או סמוך. ידוע כי הרקבה המונורטרית של המסודות למגרשים המספקים לא תבוא לידי ביטוי מסודים במסגרת התוכנית המוצעים, וזאת כדי לאפשר שטח מוגד במגרשים אלו לעודפי ציבור ממוזגים שיעשוים להורד בשטח המסוד שיעדים המוגדרים או אחרים באזור התוכנית. בהתאם יש לאפשר שטח שימושים רחב ככל מגרש ציבורי - לפירוט בהקשר זה ראו תוספת ג' להלן.

4 חלק זה מציג את סיכום הקצאת השטח למרכזי ציבור בתוכנית, כמות המגרשים המיועדים הנדרשים, שטחם הכולל, סך השטח הציבורי לעודפי ציבור הנדרש במגרשים אחרים ופירוט הנדרש לעודפי ציבור שלא נדרש עבורם שטח מוגד בתוכנית. בסגרת התוכנית (לפיסת ביקוש הקטן מסף הכניסה המצדק את הקמת המוסד או את המרכז הציבורי המתווך).

וספה פרוגרמטי - הגבלה המסכמת (על בסיס דוגמא חלקית ואקראית)

1 נתוני בסיס

יישוב	מסרת התוכנית	מאפיין האוכלוסייה	סריג (יחידות דור)	מספר נישואות לשטח בית	אחוז העסקת	שטח התוכנית (דונם)
סרת סרסל	מחזים חדש	ידידי נלף	4,000	3.2	2	450

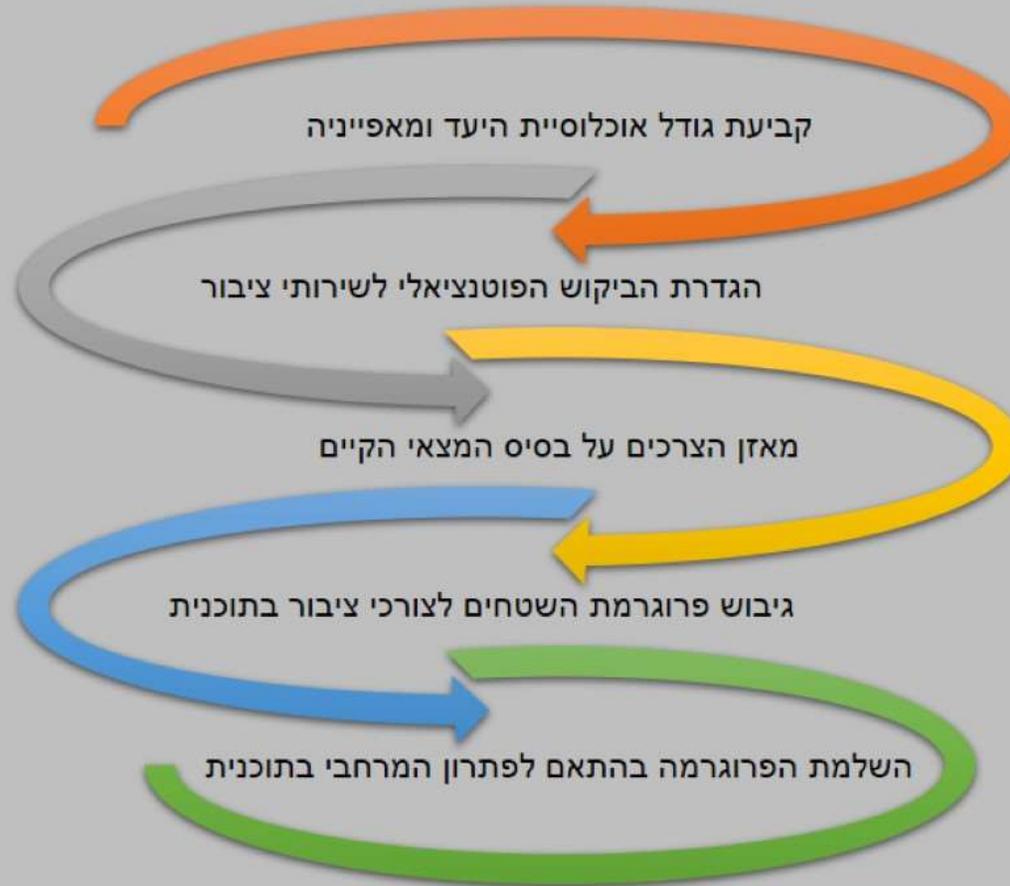
סריג אוכלוסייה - 12,800 | מספר ילדים בעמדתן - 226

פירוט הקצאות שטח לעודפי ציבור בתוכנית (שיטת חלקית)

2 הגרנים המתמזגים

הקצאת	מספר יחידות	מספר מספר (ממוזגים)	יישוב	שטח פיקוד (דונם)	שימושים מסוימים ששוללים	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	הקצאת	מספר יחידות	מספר מספר (ממוזגים)	יישוב	שטח פיקוד (דונם)	שימושים מסוימים ששוללים	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	הקצאת	
																	מספר יחידות
3	1	ציבורי	1.0	בית מסת	250	250	3	1	ציבורי	1.0	בית מסת	250	250	3	1	ציבורי	1.0
3	2	ציבורי	1.0	החנה לנריאת המשפחה	250	250	3	2	ציבורי	1.0	החנה לנריאת המשפחה	250	250	3	2	ציבורי	1.0
3	3	ציבורי	1.0	מסוד קטנים	200	200	3	3	ציבורי	1.0	מסוד קטנים	200	200	3	3	ציבורי	1.0
3	4	ציבורי	1.0	בית מסת	250	250	3	4	ציבורי	1.0	בית מסת	250	250	3	4	ציבורי	1.0
4	5	ציבורי	1.0	מרכז מדיה	250	250	4	5	ציבורי	1.0	מרכז מדיה	250	250	4	5	ציבורי	1.0
4	41	העסקה			450	360 - מ"ר חני	4	41	העסקה			450	360 - מ"ר חני	4	41	העסקה	
5	6	ציבורי	2.0	בית מסת	150	150	5	6	ציבורי	2.0	בית מסת	150	150	5	6	ציבורי	2.0
4	12	ציבורי	1.5	שירותי רוחה	120	120	4	12	ציבורי	1.5	שירותי רוחה	120	120	4	12	ציבורי	1.5
3	7	ציבורי	1.5	מסוד קטנים (לאחר)	150	150	3	7	ציבורי	1.5	מסוד קטנים (לאחר)	150	150	3	7	ציבורי	1.5
3	9	ציבורי	1.5				3	9	ציבורי	1.5				3	9	ציבורי	1.5
3	14	ציבורי	1.8	החנה לנריאת המשפחה	200	200	3	14	ציבורי	1.8	החנה לנריאת המשפחה	200	200	3	14	ציבורי	1.8
3	15	ציבורי	1.5	בית מסת	200	200	3	15	ציבורי	1.5	בית מסת	200	200	3	15	ציבורי	1.5
3	16	מסודים			200	400 - מ"ר חני	3	16	מסודים			200	400 - מ"ר חני	3	16	מסודים	

שלבי הכנת הפרוגרמה לצורכי ציבור



שלבי הכנת הפרוגרמה לצורכי ציבור

1. קביעת גודל אוכלוסיית היעד ומאפייניה – הבחנה בין קיבולת נומינלית של יח"ד לבין קיבולת הריאלית.

$$\text{קיבולת נומינלית} \times \% \text{ מימוש} = \text{קיבולת ריאלית}$$

פרמטרים המכתיבים את הפרופיל הדמוגרפי של אוכלוסיית היעד:

- גודל משק בית
- אחוז השנתון
- שיוך המגזרי

שלבי הכנת הפרוגרמה לצורכי ציבור

2. הגדרת הביקוש הפוטנציאלי לשירותי ציבור

לדוגמא חישוב הביקוש הפוטנציאלי לפעוטונים בשכונה מסיימת:





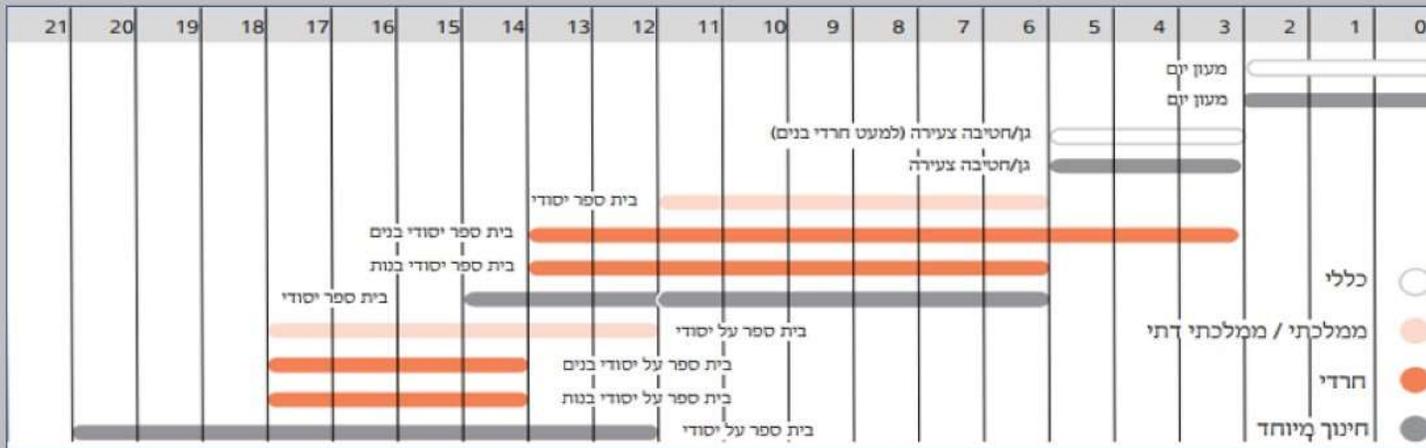
שלבי הכנת הפרוגרמה לצורכי ציבור

4. **גיבוש פרוגרמת השטחים לצורכי ציבור בתוכנית** - בשלב זה מחליטים מהו השטח הנחוץ לכל אחד ממוסדות הציבור הנדרשים בתוכנית. לדוגמה, אם נדרשות 12 כיתות גן במקום מסוים, ניתן לבחור בפתרון של שישה מעונות יום הכוללים שתי כיתות כל אחד, או לחלופין, ארבעה מעונות יום הכוללים שלוש כיתות כל אחד.
5. **השלמת הפרוגרמה בהתאם לפתרון המרחבי בתוכנית** - בשלב זה מתאימים את המענה התכנוני לצורכי הציבור. כלומר, מהן אפשרויות התכנון עבור כלל המגרשים והשטחים לצורכי ציבור הנדרשים על פי הפרוגרמה, למשל מרחקי נגישות, פרופורציות של מגרשים וכו'. למשל, איך מפזרים את אשכולות הגנים בשכונה כך שיהיו במרחקים סבירים מכלל בתי המגורים.

אפיון שטח לצורכי ציבור

שירותי חינוך

- חלוקה על פי קבוצות גילים שונות.
- חלוקה על פי זרמי חינוך שונים.
- חלוקה על פי מסלולי חינוך.
- מספר ילדים מתוכנן בכיתה.
- שיעור ההשתתפות של אוכלוסיית היעד.



סיווג מוסדות החינוך
הטיפוסיים בהתאמה
לקבוצות גיל, לזרמי
החינוך ולמסלולי החינוך

אפיון שטח לצורכי ציבור

בודנשטיין ושות'
שמאי מקרקעין



שירותי ספורט

- אצטדיון כדורגל.
- אצטדיון אתלטיקה.
- בריכת שחייה.
- מגרש טניס.
- אולם ספורט.
- מגרש כדורסל.
- מגרש משולב.
- מתקני אתלטיקה לסוגיהם.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין

אפיון שטח לצורכי ציבור

בודנשטיין ושות'
שמאי מקרקעין



שירותי חירום והצלה

- משטרת ישראל – (מרכז שיטור קהילתי, נקודת משטרה, תחנה קטנה, תחנה בינונית, וכו').
- מערך שירותי כבאות והצלה.
- מגן דוד אדום.



כל הזכויות שמורות - ניר בודנשטיין - שמאות מקרקעין



עירוב שימושים



עירוב שימושי קרקע - מדיניות תכנונית לשילוב כמה שימושים, כדוגמת מסחר, דיור, תעסוקה ושימושים ציבוריים, באותו המרחב.

המרחב המעורב מנוצל רוב שעות היממה ובכך תורם להפחתת השימוש בכלי הרכב המסורתיים.

החיסרון, פגיעה באיכות החיים של תושבים בסמיכות לשימוש המצוי עימם בקונפליקט.

עיר קומפקטית - עיר בעלת בנייה צפופה המאפשרת נגישות לתחבורה ציבורית, למרכזי מסחר ושירותים מקומיים.