

תמהיל יחידות דיור – מצב מוצע						
החלופה הנבחרת (סה"כ)	סך הכל מוצע בהתייחס לשגרירות האמריקאית	סה"כ התוספת המוצעת לקיים	סה"כ פוטנציאל לפי מתאר 2000	סה"כ פוטנציאל לפי תמ"א 38	קיימות	
4,170	1,504	2,402	4,423	3,811	2,666	יח"ד
3.5	3.8	3.8	3.8	3.8	2.50	נפשות למשק בית
14,595	5,715	9,128	16,769	14,482	6,665	סך נפשות
2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	1.5%	גודל שנתון חינוך
321	126	200	369	319	100	שנתון

נתוני רקע למצב קיים – פרוגרמה לאוכלוסייה כללית-מעורבת עבור 2,666 יח"ד	
2,666	סה"כ יח"ד
2.5	גודל ממוצע של משק בית
6,665 תושבים	סה"כ אוכלוסייה בשכונה
1.5%	גודל שנתון לחינוך
100	מס' ילדים לשנתון
ביקוש לשרותי ציבור (כיתות)	
ביקוש לקרקע ¹	
2.0 = 2 X 1.0 דונם	6 כיתות – 2 מעונות יום
5.0 = 10 X 0.5 דונם	10 כיתות
7.2 = 1 X 7.2 דונם	22 כיתות 1 ביי"ס של 24 כ"י
12.0 = 1 X 12.0 דונם	22 כיתות 1 ביי"ס של 30 כ"י
0	מעון יום – לא נדרש (פתרון רובעי)
0	גני ילדים – לא נדרש (פתרון רובעי)
1.8 = 6 X 0.3 דונם	ביי"ס יסודי ועל-יסודי – 3 כיתות
0 ²	בתי כנסת
ניתן לשלב עם שימוש אחר	1 מקוואות
פתרון במקב"ת	1 לשכת רווחה
פתרון במקב"ת	1 תחנה לבריאות המשפחה
0 (ישולב עם שימוש אחר)	1 מועדון לזקן
3.0 דונם	מתנ"ס – 1
0.5 = 1 X 0.5 דונם	מועדון נוער/תנועת נוער – 1
26.7 דונם	26.7 דונם
	מרחב ציבורי פתוח – סף הבית (5 מ"ר לנפש)

¹ הביקוש לקרקע מבוססת על תחשיב בדגם B- ישוב עירוני מתחם חדש, ע"פ המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, 2016, בעריכת מינהל התכנון, משרד האוצר.

² לפי המדריך החדש להקצאת קרקע לצרכי ציבור, במתחם חדש ל-50% בלבד מבתי הכנסת הנדרשים יוקצה מגרש ציבורי ייעודי, בו ישולבו שימושים ציבוריים נוספים. שאר הצרכים למבני דת יקבלו מענה במסגרת שטח בנוי (במבני מגורים).

נתוני רקע למצב מוצע – פרוגרמה לאוכלוסייה כללית-מעורבת עבור 4,170 יח"ד		
4,170		סה"כ יח"ד
3.5		גודל ממוצע של משק בית
14,595	תושבים	סה"כ אוכלוסייה בשכונה
2.2%		גודל שנתון לחינוך
321		מס' ילדים לשנתון
ביקוש לשרותי ציבור (כיתה)		ביקוש לקרקע ³
24 כיתות – 8 מעונות יום		8.0 = 8 X 1.0 דונם
32 כיתות		16.0 = 32 X 0.5 דונם
71 כיתות 3 בתי ספר יסודיים של 24 כיתות		21.6 = 3 X 7.2 דונם
71 כיתות 2 בתי"ס של 36 כ'י		28.8 = 2 X 14.4 דונם
מעון יום – 1 כיתה – מעון 1		0
גני ילדים – 1 כיתה		0
בי"ס יסודי ועל-יסודי – 8 כיתות		2.4 = 8 X 0.3 דונם
בתי כנסת	10	0 ⁴
מקוואות	1	ניתן לשלב עם שימוש אחר
לשכת רווחה	1	פתרון במקב"ת
תחנה לבריאות המשפחה	1	פתרון במקב"ת
מועדון לזקן	1	0 (ישולב עם שימוש אחר)
מתנ"ס – 1		3.0 דונם
מועדון נוער/תנועת נוער – 1		0.5 = 1 X 0.5 דונם
43.8 דונם		43.8 דונם
מרחב ציבורי פתוח – סף הבית (3 מ"ר לנפש)		

³ הביקוש לקרקע מבוססת על תחשיב בדגם C ישוב עירוני מתחם בהתחדשות עירונית ע"פ המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, 2016, בעריכת מינהל התכנון, משרד האוצר.

⁴ לפי המדריך החדש להקצאת קרקע לצרכי ציבור, במתחם חדש ל-50% בלבד מבתי הכנסת הנדרשים יוקצה מגרש ציבורי ייעודי, בו ישולבו שימושים ציבוריים נוספים. שאר הצרכים למבני דת יקבלו מענה במסגרת שטח בנוי (במבני מגורים).

החשובים נעשו על בסיס המדריך המאושר מיום 25/07/2016 על ידי מטה הדיור הממשלתי.

לוח מס' 2 : פרוגרמה לצורכי ציבור

שטח בנוי (מ"ר)	קרקע (דונם)	מוסדות	כיתות	תלמידים	קבוצות גיל	
+3,520 2,440 מ"ר חצרות	8.0	8	24	482	0-2	מעון
+4,160 5,600 מ"ר חצרות	16.0	32	32	963	3-5	גן ילדים
10,800	21.6	3	71	1,926	6-11	יסודי
14,400	28.8	2	71	1,926	12-17	על יסודי
		1	1	9	0-2	חינוך מיוחד מעון
		1	1	19	3-5	חינוך מיוחד גן
800	2.4	1	8	77	6-21	חינוך מיוחד ב"ס
33,680	76.8	24	208	5,402		סך חינוך
2,500	5.0	10				בתי כנסת
3,000	10.0	1				מרכז תרבות
300	1.0	1				מועדון חברתי
40,730	92.8					סך מבני ציבור
	43.8					שצ"פ סף הבית
	43.8					סך שצפים
	136.6					סך הקצאה

על פי ההנחות המתחייבות נדרש שטח של כ-77 דונם לצורכי חינוך ועוד 16 דונם למוסדות אחרים, וכ-43.8 דונם לשטחים פתוחים ומגוננים למרחב ציבורי פתוח – סף הבית, ובסך הכל כ-136.6 דונם.

התכנית מוגבלת ביותר בהגדלת השטחים לצורך מתן מענה לצרכים בשטחים לציבור ועל כן מתחייב מצב בו המענה שלא ניתן לתת במתחם יינתן לתושבים מחוץ לתחום התכנית.

בתחום התכנית מוסכם כי מוסדות המחייבים שטח בנוי מצומצם ושטחי חצר מצומצמים כגון בתי כנסת, גני ילדים, מעונות יום וכדומה יינתנו בתוך מגרשי הבנייה רצוי בקומת הקרקע כאשר תוצמד להם חצר, או יצירת מבנים על גגות כאשר השטח הפתוח על הגג ישמש כחצר למוסד.

שרותי ציבור מוצעים בתחום התכנית :

ס"ח מצב מוצע כיתות/יח'	תוספת בהפרשה מבונה כיתות/יח'	תוספת בחומים כיתות/יח'	מצב קיים כיתות/יח'	שרותי ציבור
19	0	8	11	מעונות יום
64	20	27	17	גני ילדים
42	0	42	0	בית-ספר יסודי
72	0	32	40	בית-ספר על-יסודי
17	10	2	5	בתי כנסת
2	0	0	2	מקווה טהרה
3	0	1	2 בנויים + 1 טרם נבנה	מועדון נוער

מאזן שרותי ציבור בתחום תכנית האב:

שרותי ציבור	היצע – מצב קיים כיתות/יח'	ביקוש – מצב חזוי כיתות/יח'	היצע – מצב מוצע כיתות/יח'	מאזן – מצב מוצע כיתות/יח'
מעונות יום	11	24	19	-5
גני ילדים	17	32	64	+32
בית-ספר יסודי	0	71	42	-29
בית-ספר על-יסודי	40	71	72	+1
בתי כנסת	5	10	17	+7
מקווה טהרה	2	1	2	+1
מועדון נוער	2 בנויים + 1 טרם נבנה	1	3	+2

מרחב ציבורי פתוח – ביקוש לשטחים פתוחים בתחום התכנית:

נתוני רקע למצב עתידי	
4,170	סה"כ יח"ד
3.5	גודל ממוצע של משק בית
14,595 תושבים	סה"כ אוכלוסייה בשכונה
43.8 דונם	מרחב ציבורי פתוח – סף הבית (3 מ"ר לנפש באזור בנוי)
40.0 דונם	היצע שטחים פתוחים סטטוטוריים בתחום התכנית
-3.8	מחסור שטחים פתוחים סטטוטוריים בתחום התכנית

מרחב ציבורי פתוח – היצע שטחים פתוחים בתחום התכנית :

מספר תא שטח	שטח במ"ר	תיאור	הערות
1	1084	דרך חברון 101	קיים מבנה על גבי השטח - רק 380 מ"ר על דרך חברון פנויים
2	207	קצה רחוב הירדן	שטח מרוצף המשמש בחלקו לחניה
3	3216	גן החורשה	
4	1547	אברהם שלום יהודה 13	
5	2540	בן גבריאל 9	חלק מהשטח משמש למגרש חניה
6	594	גן דאגלם	
7	1817	ציר עין צורים	מוצע לחידוש במסגרת סל פרויקטים
8	1293	ציר עין צורים	מוצע לחידוש במסגרת סל פרויקטים
9	2275	ציר עין צורים	מוצע לחידוש במסגרת סל פרויקטים
10	2837	ציר עין צורים	מוצע לחידוש במסגרת סל פרויקטים
11	1077	ציר עין צורים	מוצע לחידוש במסגרת סל פרויקטים
12	4207	ציר עין צורים	מוצע לחידוש במסגרת סל פרויקטים
13	136	רבנו פוליטי 17	לא קיים
14	3853	שצ"פ חדש במסגרת תיכון	מוצע במסגרת סל פרויקטים - לא קיים
15	3367	גן חורשה לייב יפה-כפר עציון	מוצע לשיקום במסגרת סל פרויקטים
16	988	גן טיילת ים המלח	מתחבר לטיילת מתוכננת במסגרת סל פרויקטים - לא קיים
17	772	גן תכלת מרדכי	
18	1223	טיילת מורדות ארנונה	מתחבר לטיילת עתידית מחוץ לתכנית - לא קיים
19	800	גן לוריא	מוצע לשיקום במסגרת סל פרויקטים
20	1885	דרום טיילת מורדות ארנונה	מתחבר לגן עתידי מחוץ לתכנית - לא קיים
21	1614	מקב"ת	מחוץ לתכנית - שטח מצרני מחוץ לגבול התכנית
22	2292	מקב"ת	מחוץ לתכנית - שטח מצרני מחוץ לגבול התכנית
23	2364	מקב"ת	מחוץ לתכנית - שטח מצרני מחוץ לגבול התכנית
24	0.584	מקב"ת	מחוץ לתכנית - שטח מצרני מחוץ לגבול התכנית
25	0.453	מקב"ת	מחוץ לתכנית - שטח מצרני מחוץ לגבול התכנית
26	0.491	מקב"ת	מחוץ לתכנית - שטח מצרני מחוץ לגבול התכנית
א	1764	רחבת בית ספר אליאס - בית"ר	מוצע במסגרת סל פרויקטים - לא קיים
ב	335	רחבת בית ספר אליאס - נחום שדמי	מוצע במסגרת סל פרויקטים - לא קיים
ג	619	רחבת בית כנסת החורשה	מוצע במסגרת סל פרויקטים - לא קיים
ד	1554	רחבת בית המדרש הגדול	מוצע במסגרת סל פרויקטים - לא קיים
	39,990	סה"כ שצ"פ	