



משרד הפנים מחוז תל-אביב
הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מסי 115/116
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.12.65 לאשר את התכנית
בין 116/115
ביניה אורון
מנהל המחוזית
4.12.14

תוכנית 3700 - פרוגרמת שטחי ציבור

100-443887-100

1. מבוא

2.1 כללי

[illegible]

2.2 הנחות בסיס לחישוב היקף והתפלגות האוכלוסייה הצפויה

התפלגות גילים	גודל משק בית	מספר יחיד	אפיון משקי הבית	גודל יחיד (מוצע מ"ר)	סוג יחיד
- לפי תת-רובע 11 - שנתון גילאי 0-19: 1.6%	2.9	7,845	משפחות עם ילדים	120	רגילות
- לפי אזור סטטיסטי 132 - שנתון גילאי 0-19: 1.1%	2.2	1,000	משקי בית מבוגרים/צעירים, רובם ללא ילדים	60	קטנות
- לפי אזור סטטיסטי 125 - שנתון גילאי 0-19: 1.3%	2.4	2,160	תמהיל של הנ"ל	60	דיוור בהישג יד
		11,005			סה"כ

(*) התפלגות הגילים - נתוני מפקד 1995. תת רובע 11 - אזור צפון מערב העיר (מצפון לירקון וממערב לדרך נמיר). אזורים סטטיסטיים 125, 132 - חלק משכונת נווה אביבים וסביבתה.

2.3 היקף שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית¹

שצ"פ ⁽¹⁾	מקומי	כלל-עירוני	סה"כ
211 דונם	91 דונם	302 דונם	
182 דונם	30 דונם	212 דונם	
393 דונם	121 דונם	514 דונם	
סה"כ			

(1) היקף השצ"פ הנדרש חושב לפי 7 מ"ר לנפש שצ"פ מקומי ו-3 מ"ר לנפש שצ"פ כלל-עירוני (על-פי התדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור).
(2) היקף השב"צ הנדרש חושב על בסיס נורמות התדריך הנ"ל, המפרט עבור כל סוג מוסד את הנורמה המתאימה.

2.4 מוסדות הציבור הנדרשים (נורמטיבית)

המוסד הציבורי	מספר יחידות נדרש	הערות
בי"ס יסודי	5 בתי"ס, 18 כיתות כ"א	88 כיתות
בי"ס על-יסודי	2 בתי"ס, 42-48 כיתות כ"א	88 כיתות
בי"ס חינוך מיוחד	1-2 בתי"ס	14 כיתות. מספר בתי"ס ואוכלוסיית היעד שלהם ייקבעו בהתאם לצרכים העירוניים
גן ילדים	40 כיתות (20-13 גנים)	2-3 כיתות בכל גן. מענה ל-100% מהילדים בגילאי 3-5
מעון לגיל הרך	23 כיתות (8-7 מעונות)	3 כיתות בכל מעון. מענה ל-40% מהילדים בגיל 0-2
מרכז קהילתי	2 מרכזים גדולים (4,000 מ"ר בנוי כ"א)	לפחות אחד יכלול שטחי ספורט חיצוניים-בריכות, מגרשי טניס, מגרשים משולבים
בית כנסת	ביכני"ס גדול (אולם 500 מושבים)	לחילופין, אשכול של 3 אולמות תפילה, 200-300 מושבים כ"א
שירותי קהילה נוספים	2 מועדוני תנועת נוער, מרכז רב-שירותים לקשישים, 2 ספריות, מקווה	שירותים אלה ישולבו במגרשים המיועדים למוסדות ציבור אחרים (בתי ספר, מרכזים קהילתיים, בית כנסת)
שירותים כלל-עירוניים	מוסד תרבות כלל עירוני מוסדות רווחה (למשל, מסגרות טיפוליות לבעלי צרכים מיוחדים) משרדים עירוניים, מתחם לוגיסטי, מרכז פנאומטי לסילוק פסולת	ניתן לשלב שירותים אלה עם מוסדות ציבור אחרים, במגרשים סחירים (למשל מחסן עירוני באזור תעסוקה), ובמגרשים יעודיים למתקנים הנדסיים

¹ היקף שטחי הציבור המופיע בטבלה 2.3 חושב עבור תמהיל יחיד המוצג בטבלה 2.2. התוכנית כוללת אופציה לתמהיל שונה: חמרת 1500 יחיד רגילות (120 מ"ר) ל-3000 יחיד קטנות (60 מ"ר). חישוב שטחי הציבור עבור תמהיל חלופי זה (לפי הפרמטרים המופיעים בטבלה 2.2) לא שינה באופן משמעותי את היקף שטחי הציבור הנדרשים: תוספת זניחה של 7 דונם בלבד שב"צ, ותוספת של 22 דונם שצ"פ (אך בכל מקרה התוכנית מקצה שצ"פ בהיקף גדול באופן ניכר מהנדרש נורמטיבית).

3. עקרונות מנחים בפרישת שטחי הציבור

3.1 השטחים הציבוריים הפתוחים

- שמירה על הסביבה החופית ועל מצוק הכורכר בעל ערכי הטבע המיוחדים - התוכנית קובעת רצועת פארק חוף רחבה הכוללת את רצועת החול ואת פארק המצוק, ששטחה עולה על 500 דונם, גדול יותר מסך-כל השצ"פ הנדרש נורמטיבית בתוכנית (300 דונם). פארק החוף על שני מרכיביו מיועד לשרת את כלל תושבי המטרופולין, וחלקו המזרחי של פארק המצוק יפותח כפארק אינטנסיבי, כך שיוכל לשרת את האוכלוסיה שתתגורר בתחום התוכנית כשצ"פ מקומי.
- שמירת הרצועה הירוקה המטרופולינית שנקבעה בתמ"מ 5 - תוכנית 3700 הטמיעה את הנחיות תמ"מ 13 תיקון 4 (המחליפה את תמ"מ 5 בתחום התוכנית) וקבעה מספר רצועות ירוקות. המרכזית בהן היא פארק לינארי רחב בהמשך לרצועת הנופש (המתחילה בתחום רמת השרון) מהגבול המזרחי של התוכנית ועד לפארק החוף, בו מתאפשרות כל התכליות המותרות בשטחים הפתוחים המקומיים. מיקומו של פארק זה במרכז שטח התוכנית ומימדיו (רוחבו 80 מ' ואורכו כ- 600 מ') מאפשרים לו לתפקד כפארק רובעי. בנוסף לרצועה ירוקה מרכזית זו התוכנית קובעת שדירות ירוקות עירוניות ומשניות (ראה להלן).
- התונית שדרות רחבות שיתפקדו בדומה לשדרות במרכז העיר - התוכנית קובעת מספר שדרות החוצות את שטח התוכנית ממזרח למערב עד לפארק החוף ובהן שטחים לגינון, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים. שדרות אלה, המשיקות למבני המגורים, מיועדות בין היתר לגוון את היצע השטחים הפתוחים של תושביהם, ולאפשר לתושבים להגיע בצורה נוחה ובטוחה אל פארק החוף.
- פרישת שצ"פ מקומי בכל מבני המגורים - התוכנית יוצרת מבני מגורים המופרדים על-ידי רחובות ראשיים, ללא צירי תנועה עוברת בתוכם. בכל מבן כזה מוקצה שצ"פ מקומי אחד או יותר שיתפקד כגינה הציבורית המקומית של תושבי המבן, במרחק הליכה קצר מבתיהם. כאמור, בנוסף לגינות ציבוריות אלה, התוכנית מספקת שצ"פ מקומי גם לאורך השדרות, הפארק הלינארי והחלק המזרחי של פארק המצוק, וכך נותנת מענה מלא לצורכי האוכלוסיה הצפויה להתגורר בתחום התוכנית.

3.2 השטחים לבנייני ציבור

- שמירה על מוסדות הציבור המטרופוליניים הקיימים - בתחום התוכנית קיימים שני קמפוסים של מכללות, התוכנית שומרת על מגרשיהן (ואף מגדילה אחד מהם) וקובעת בהם זכויות בניה נרחבות המאפשרות את המשך התפתחותן. כמו כן, התוכנית קובעת מגרש נוסף למוסדות ציבור מטרופוליניים ומגרש למתקני ספורט עירוניים ומטרופוליניים.
- הקצאת מגרשים במגוון גדלים כדי לתת מענה לכל מגוון שירותי הציבור הנדרשים - החל במתחם מוסדות ציבור ששטחו 60 דונם שיאפשר לפתח, לצד המוסד המטרופוליני (מכללה) והמוסד הכלל-עירוני (בי"ס ע"ס ממ"ד) הקיימים בו, גם מוסדות ציבור מרכזיים עבור אוכלוסיית התוכנית (בי"ס ע"ס אזורי, מרכז ספורט קהילתי גדול), דרך מגרשים המתאימים לבתי"ס על-יסודיים (ששטחם כ- 25 דונם) ומגרשים לבתי"ס יסודיים (כ- 9 דונם), ועד מגרשים קטנים יותר (4-3 דונם) בהם ניתן למקם שירותי ציבור מגוונים. בכל המגרשים ניתן יהיה לשלב מספר שירותי ציבור כך שיתאפשר ניצולם האופטימלי, כיאה למרקם עירוני.





תל אביב
תל אביב-יפו
YAFOTO



עיריית תל-אביב-יפו

מינהל הנדסה

היחידה לתכנון אסטרטגי

- שילוב שירותי ציבור במגרשים ביעוד אחר - התוכנית מאפשרת למקם שירותי ציבור בחלק מהמגרשים הסחירים. הגדלת מרחב האפשרויות למיקום שירותי הציבור יאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע ופרישת שירותי ציבור מושכלת יותר.
- פרישה בהתאם לפרישת האוכלוסיה - התוכנית שואפת להקצות בכל אחד ממבנייה את השטח הנדרש לשירותי הציבור שרצוי למקם בטווח הליכה מבתי התושבים, בדרכי שירותים לגיל הרך ובי"ס יסודי.

