



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

9/3/14

לאשר את התכנית

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

24.12.2014

נתקבל

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

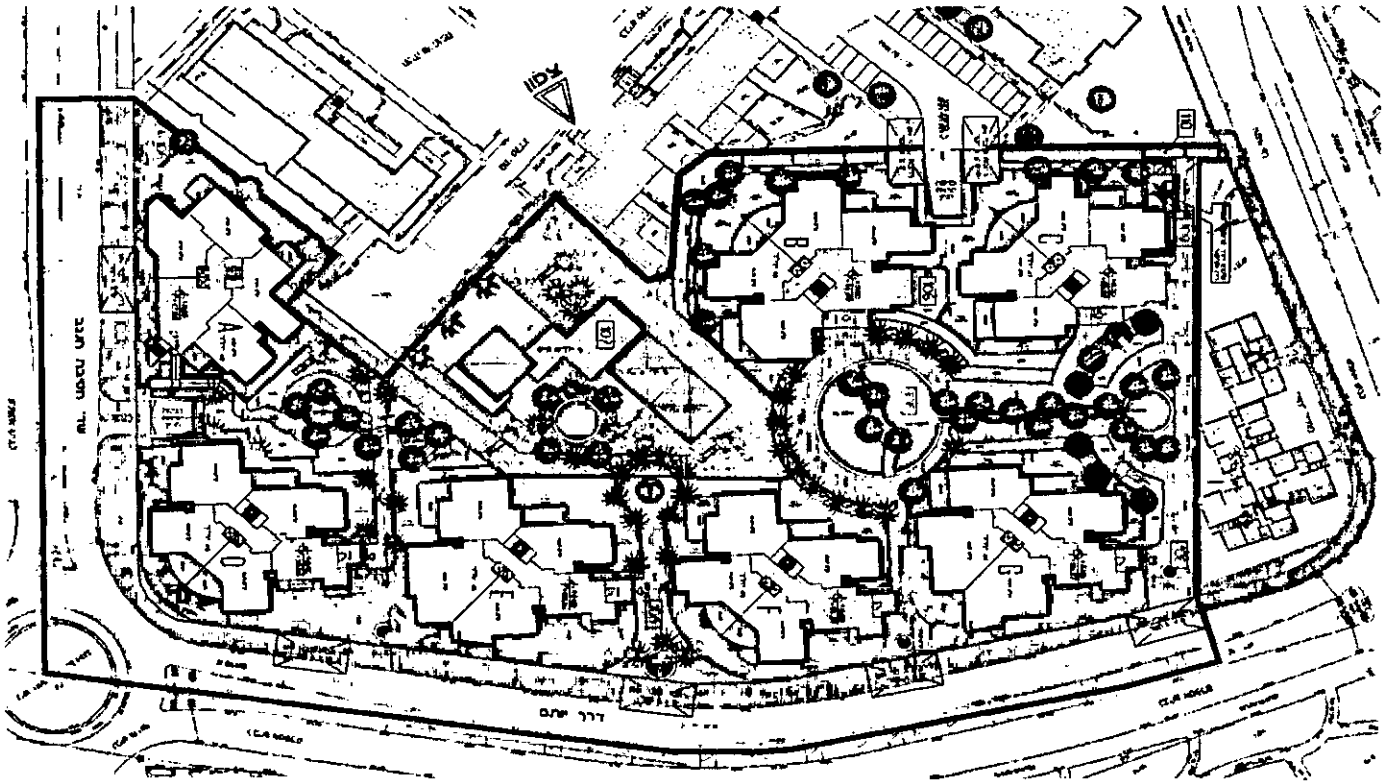
9/3/14

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 37/115/02/2, גבעה 106, אילת

פרוגרמה מפורטת לצורכי ציבור



מיכאל בן ציון
אדריכל ראשי
חברת האדריכלות בוסקילה בע"מ
מס' רישיון: 38253

אחים בוסקילה בע"מ
ת.ד. 2578 נתניה
טל: 08-9933925 / 08-9933926
פ.ח. 9-195976-51

דצמבר 2014



תוכן עניינים

עמוד

1. מבוא.....	3
2. תיאור מצב קיים.....	4
2.1 המתחם.....	4
2.2 שירותי ציבור בשכונה ובאזור המתחם.....	4
2.3 חינוך.....	6
3. פרוגרמה לתכנית 37/115/02/2 - גבעה 106, אילת- 320 יח"ד.....	7
3.1 הנחות עבודה.....	7
3.2 תחזית אוכלוסיה.....	7
3.3 הפרוגרמה.....	7
3.3.1 שירותי ציבור.....	7
3.3.2 שטחים ציבוריים פתוחים.....	9
4. סיכום.....	10

1. מבוא

תכנית 37/115/02/2 גבעה 106, אילת הופקדה ונמצאת בשלב מתן תוקף. במסגרת התכנית עתידיים להיבנות 7 מבני מגורים בתא שטח 106, כשלב התפתחות וחידוש שכונה ותיקה "צופית עילית", אילת. התכנית מבקשת לבנות 320 יח"ד בשכונה ותיקה, אשר כבר שנים רבות לא נבנה בה פרויקט למגורים.

הפרוגרמה הוכנה בהתאם להנחיית ועדת משנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון והבנייה מחוז דרום מיום 10 ביוני 2013 ובהזמנת חברת אחים בוסקילה בע"מ.

הפרוגרמה המוצגת כוללת את כלל השירותים הדרושים לתוספת האוכלוסייה הנגזרת מתוספת יח"ד שמציעה התכנית. הפרוגרמה כוללת חישוב כמותי למתקנים השונים בחישוב לשטח קרקע ושטח בנוי.

מקורות הנתונים בהם נעזרנו לצורך הכנת הפרוגרמה:

- תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור
- ספר נכסים של עיריית אילת
- אגף החינוך בעיריית אילת
- אגף תכנון- חברת אחים בוסקילה בע"מ

2. תיאור מצב קיים

2.1 המתחם

המתחם ממוקם בשכונת "צופית עילית", שהיא אחת השכונות הוותיקות ביותר בעיר אילת. היא מאופיינת בתערובת של מבני מגורים צמודי קרקע עד מבני מגורים בני 8 עד 10 קומות על קרקעיות, מבנים למטרות מסחר, מלונאות ומבני ציבור, כגון: בית משפט השלום, תרבות ודת. שטחים פתוחים ציבוריים כגון: פארק הזיכרון, גן נקש, גן פרדקין ושטחי ספורט ופנאי.

כגורל שכונות ותיקות, אוכלוסיית השכונה בוגרת ובמצב סוציו אקונומי נמוך, היוצר תופעה של חלוקה פנימית של דירות ישנות לטובת חלוקתן והשכרתן לעובדים זרים. לא קיימת בנייה חדשה של מבני מגורים בשכונה מזה שנים רבות.

המבנה הדמוגרפי הקיים מאופיין במשפחות בוגרות- ותיקות, ללא דור המשך המתגורר בשכונה. האוכלוסייה העכשווית לא מאופיינת כאוכלוסייה דתית ולא צפוי שינוי מגמה.

התכנית כוללת בנייה של 7 בניינים בתא שטח 106. בניין בעל 7 קומות הקרוי "מגדל חי" - גובל במתחם נשוא התכנית, מצד מערב. התכנית כוללת בניית שבעה מבני מגורים בני 9 קומות על קרקעיות. סה"כ מהווה התכנית תוספת של 320 יח"ד.

2.2 שירותי ציבור בשכונה ובאזור המתחם

להלן שירותי הציבור הממוקמים ברדיוס של כ- 400 מ"ר סביב המתחם*:

גוש	חלקה	שירות	ייעוד
40038	11	תחנה לבריאות המשפחה - קופ"ח	
	107	ב"ס מ"מ אופיר (דרך יותם 50)	
	10	בית כנסת חסד אברהם	מגורים
	111	3 גני ילדים סלע- ניצנים	מגורים
	9	גני ילדים להב- מגן	
			גני ילדים דביר הראל
40005	189	גני ילדים- רודד יותם	
	89	גני ילדים- נופית צופית	בנייני ציבור
	30	גן מוסיקה- יד שרה (שטח 134 מ"ר).	

גוש	חלקה	שירות	ייעוד
40003	30	גן ילדים ניר גיבורים	בנייני ציבור
	25	בי"ס מ"מ אלמוג (כולל מגרש ספורט מקורה)	בנייני ציבור
	63	קונסרבטוריון	בנייני ציבור
	39	מגרש ספורט בית הפועל (שטח 4,088 מ"ר).	בנייני ציבור
	27	מרכז תרבות בית רובין וספריה	בנייני ציבור
	108	גן פרדקין (שטח 18,882 מ"ר).	שצ"פ
	22	מיל"ה- בריאות הנפש	מגורים
	108	מקלט- מועדון	
	51	שצ"פ בשטח 983 מ"ר	שצ"פ
	80	גן ציבורי (שטח 4,248 מ"ר).	
	84	שטח ירוק (שטח 938 מ"ר).	
	89	שטח ירוק (שטח 713 מ"ר).	
	40039	6	גני ילדים- דקלה זהרון (גן ילדים טרום חובה בנים חב"ד- בתוך גבולות התכנית- שטח 1,661 מ"ר).
9		גני ילדים	בנייני ציבור
15		מקווה טהרה- בית כנסת	בנייני ציבור
40142	2	בי"ס מקיף מ"מ עירוני אורט גולדווטר	
	3	מגרש טניס, חנייה, בריכת שחייה עירונית- דנקן (שטח 3,200 מ"ר).	פארקים + גנים
		תיאטרון אילת	
		בית העירייה החדש	
		מכללה למנהל אילת	
	פארק מרכזי (שטח 6,670 מ"ר).	מגורים	

* נתוני ספר הנכסים של עיריית אילת

שירותים שכונתיים ראשיים ועל שכונתיים מצויים בסביבה הקרובה למתחם המבוקש. להלן סיכום המצאי הקיים:

בנייני ציבור: 16 גני ילדים, 2 בי"ס יסודיים "אופיר" ו"אלמוג", בי"ס על יסודי "אורט גולדווטר", מכללה למנהל, קופ"ח, 2 בי"כ+ מקווה, מרכז תרבות וספריה, מועדון, תיאטרון, קונסרבטוריון, מגרש ספורט ובית עירייה.

שצ"פ: כ- 36 ד' בהם 3 גנים ציבוריים, פארק מרכזי ומרכז ספורט הכולל בריכה ומגרש טניס.

2.3 חינוך

גני ילדים:

באזור המתחם נמצאים בסה"כ 16 גני ילדים. מנהל החינוך של עיריית אילת ומשרד החינוך ירושלים, אישרו במסגרת תכנית בנדון, תוספת זכויות במגרש ציבורי קיים (גני ילדים קיימים) עבור שני גני ילדים עתידיים ללא צורך בתוספת שטח למגרש.

בתי ספר יסודיים:

- ב"ס מ"מ יסודי אופיר- ביה"ס מונה 276 תלמידים ב- 13 כיתות, כ- 21 ילדים בממוצע לכיתה. לפי תקן משרד החינוך של 35 ילדים בכיתה, הקיבולת בב"ס אופיר היא של 455 תלמידים (יתרה בין מצב קיים לקיבולת- 179 תלמידים).
- ב"ס מ"מ יסודי אלמוג- ביה"ס מונה 309 תלמידים ב- 15 כיתות, כ- 21 ילדים בממוצע לכיתה. הקיבולת עפ"י אותו תקן היא 525 תלמידים (יתרה בין מצב קיים לקיבולת- 216 תלמידים).

בית ספר על- יסודי:

- ב"ס מקיף מ"מ "אורט גולדווטר"- ביה"ס מונה 1100 תלמידים ב- 42 כיתות ז'-י"ד: 21 בחטיבת הביניים ו- 21 בחטיבה העליונה. 26 ילדים בממוצע לכיתה. לפי התקן של 35 ילדים בכיתה, הקיבולת בביה"ס היא של 1470 תלמידים (יתרה בין מצב קיים לקיבולת- 370 תלמידים).
- ב"ס מקיף ממ"ד ימין הרצוג- רח' שור 8 (כ- 800 מ' מהמתחם). ביה"ס מונה 114 תלמידים ב- 7 כיתות ז'-י"ב. 16.3 תלמידים בממוצע לכיתה. לפי תקן משרד החינוך של 35 ילדים בכיתה, הקיבולת בב"ס היא של 245 תלמידים (יתרה בין מצב קיים לקיבולת- 131 תלמידים).

תנ"מ – חינוך מיוחד:

- בית ספר לחנ"מ אורים- ביה"ס מונה 64 תלמידים ב- 12 כיתות חטיבה ותיכון. 5.3 ילדים בממוצע לכיתה. לפי תקן משרד החינוך של 12 ילדים בכיתה, הקיבולת בב"ס היא של 144 תלמידים (יתרה בין מצב קיים לקיבולת- 80 תלמידים).
- תיכון ברנקו וייס- לבעלי צרכים מיוחדים- 70 תלמידים.

האוכלוסייה העכשווית בשכונת "צופית עילית" לא מאופיינת כאוכלוסייה דתית והנתונים הנ"ל מצביעים על כך, שיש מקומות פנויים לתלמידים נוספים בבתי הספר הקרובים למתחם.

3. פרוגרמה לתכנית 37/115/02/2- גבעה 106, אילת- 320 יח"ד

3.1 הנחות העבודה

1. הנחות העבודה מתבססות על פי תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, בהתאמות של מאפייני העיר אילת בתיאום עם מינהל ההנדסה ומינהל החינוך בעיריית אילת.
2. פרוגרמה המוצעת - מתייחסת לתוספת הנדרשת בשרותי ציבור עבור 320 יח"ד המוצעות.
3. האוכלוסייה העתידית - מקובל לחשב עבור אוכלוסייה יהודית בשכונה חדשה גודל משק בית ממוצע של 3.5 נפשות. יחד עם זאת, פרוגרמה זו חושבה לפי ממוצע של 3 נפשות מהסיבות הבאות:
 - עפ"י מפקד האוכלוסין לשנת 2008, גודל משק בית באילת עמד על 2.7, וגודל משק בית באזור הסטטיסטי 11-12- אזור שכונת "צופית עילית" עמד על 2.5. נתוני הלמ"ס לשנת 2010 אודות היקף אוכלוסייה ומס' דירות למגורים לפי חיובי ארנונה מצביעים על גודל משק בית של 2.75.
 - תמהיל הדירות כולל גם דירות קטנות של 3 חדרים.
 - בשל מורכבותו מבוצע הפרויקט בשלבים ולאורך 10 שנים לפחות, כך שניתן לחזות שלא תהיה "הזרמה" מהירה של אוכלוסייה צעירה בבת אחת.
4. גודל שנתון לחישוב צורכי חינוך – 1.6%.
5. אחזי ביקוש למוסדות חינוך:
 - א. מעונות יום – 30%
 - ב. גני ילדים – 97%

3.2 תחזית אוכלוסייה

על פי ההנחות שתוארו לעיל, 320 יח"ד המוצעות בתכנית יביאו להיקף משוער של 975 תושבים.

3.3 הפרוגרמה

3.3.1 שירותי ציבור

ספי הכניסה לרוב שירותי הקהילה הינם 10,000 תושבים ומעלה. היקף של 975 תושבים משמעותה שולית בהקשר של רוב שרותי הציבור ואלה יוכלו להשתלב בשרותים הקיימים בשכונה ובסביבה.

להלן הפרוגרמה ל- 975 תושבים:

שירות	גילאים	מס' משתמשים חזוי	תקן משתמשים לשירות	מתקנים/כיתות	שטח קרקעי נדרש בדונם	הערות
מעונות יום	0-2	14	72	-	-	אין סף כניסה. יסופק ברמה שכונתית.
גני ילדים	3-5	45	35	2	1	
ב"ס יסודי	6-11	91	40	2	-	לשילוב בבתי ספר קיימים- ב"ס יסודי אופיר ואלמוג בהם 400 מקומות פנויים
תיכון מקיף	12-17	91	40	-	-	לשילוב בבית ספר קיים- ב"ס מקיף אורט גולדווטר בו כ- 370 מקומות פנויים
חינוך מיוחד	6-21	6	12	1	-	יסופק ברמה עירונית.
מרפאה/תחנה לבריאות המשפחה	כלל האוכלוסייה		8,000	-		יסופק בשטחים סחירים.
מת"ס	כלל האוכלוסייה		10,000	-	-	אין סף כניסה. יסופק ברמה שכונתית.
בית כנסת	13+	51	150	-	-	אין סף כניסה. יסופק ברמה שכונתית.

עפ"י הפרוגרמה ידרשו לתוספת של 320 יח"ד 1-2 גני ילדים בשטח כולל של עד דונם אחד.

תלמידי בתי הספר הצפויים יוכלו להשתלב בבתי הספר הקיימים. נתוני המצב הקיים מראים כאמור כי בבתי הספר היסודיים אופיר ואלמוג, הקרובים למתחם ישנם מקומות פנויים עבור תוספת של כ- 90 תלמידים ואף יותר. כך גם בבית הספר העל יסודי אורט גולדווטר, הקרוב למתחם וכן בבית ספר העל יסודי ממ"ד ימין הרצוג- יתרת התלמידים עפ"י הקיבולת של בתי הספר גדולה מתוספת התלמידים החזויה עפ"י הפרוגרמה (כ- 90 תלמידים בגיל על יסודי).

מס' תלמידי חל"מ חזוי מהתכנית עבור המתחם הנדון הוא 6 תלמידים והשירות יסופק עבורם ברמה העירונית. עפ"י המצב הקיים, קיבולת בית הספר לחל"מ אורים, מאפשרת תוספת כזאת.



שאר השירותים, אשר אינם עוברים את סף הכניסה כגון: מעון יום, מרפאה, מתנ"ס ובית כנסת יסופקו ברמה השכונתית.

3.3.2 שטחים ציבוריים פתוחים

התקנים להקצאה שכונתית לשטחים פתוחים לפי 5 מ"ר לנפש מייצרים דרישה לשצ"פ בשטח של 4.8 דונם. היקף זה צריך להתחלק בין גינות כיס/פינות ישיבה/מתקן משחקים לילדים, שרצוי שיהיו בתחום הפרוייקט בהיקף של 2 מ"ר לתושב – 1.8 דונם. היתרה בגן שכונתי.

בתכנית מוצעת שטח של כ- 2.7 דונם בין ארבעת הבניינים בחלק הצפוני של המתחם שבפועל ישמש גן ציבורי גם אם אינו ביעוד של שצ"פ. זהו שטח שמעל לתקן לגינות כיס ובגודלו מספק באופן חלקי גם כגן שכונתי.

ניתוח המצב הקיים מעלה כי באזור הקרוב למתחם (ברדיוס של כ- 400 מ') מצויים כ- 36 ד' בהם 3 גנים ציבוריים ופארק מרכזי, שיכולים לתת מענה ליתרת הצרכים לשצ"פים.



4. סיכום

שכונת "צופית עילית" באילת הינה שכונה עם אוכלוסייה מבוגרת ועם תת ניצול של מערך שירותים עירוניים ומוסדות ציבור קיימים.

השירותים המגיעים לסף כניסה הינם בתחום החינוך והשצ"פ בלבד:

בתחום החינוך השירותים הם: גני ילדים ובתי ספר.

לאור הצפי של צרכים ציבוריים עתידיים במסגרת תוספת של 320 יח"ד בשכונת "צופית עילית" ולאור מערך השירותים העירוניים הקיימים, נכון להציע השלמת שטח מגרש ציבורי, הקיים במסגרת התכנית: שטח כולל של 2 דונם עבור שני גני ילדים קיימים + 1-2 גני ילדים עתידיים. עבור תוספת זו יש להרחיב את המגרש הקיים לכ- 2 דונם לקיבולת של 4 כיתות גן, עפ"י תקני משרד החינוך ל- 0.5 דונם לכיתה.

תוספת הילדים בגילאי מעון וב"ס יכולים לעבות את המוסדות הקיימים שמתרוקנים.

בתחום השצ"פ השירותים הם: גן משחקים לפעוטות וגן משחקים לילדים. במתחם קיים שטח של כ- 2.7 דונם בין ארבעת הבניינים בחלק הצפוני של המתחם. שטח זה הוא מעל לתקן הנדרש לגינות כיס לפיכך, מומלץ לשריין לפחות 1.8 דונם מתוך השטח הציבורי, אשר בין הבניינים הללו, עבור רחבה ו/או גינה ציבורית, הכוללת גן משחקים לפעוטות וילדים.