

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
Ya'ad Architects & Planners Ltd.

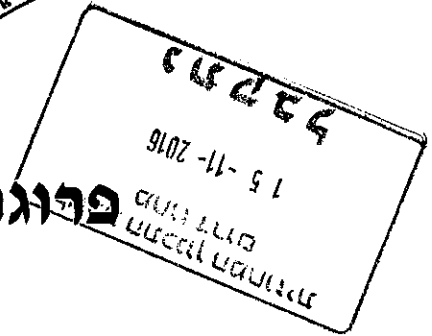
סיטי-לינק citylink



רשות מקרקעי ישראל

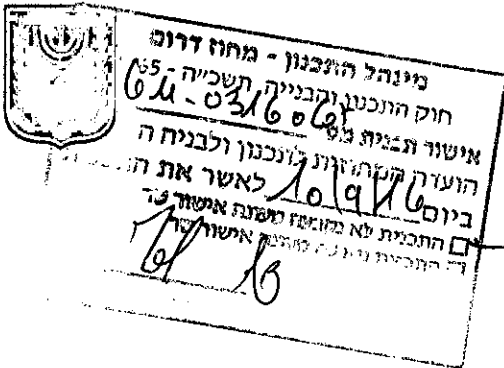


# פרוגרמה לשטחי ציבור ומסחר מתחם 9 שדרות



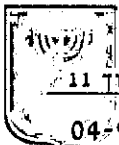
## מס תכנית 611-0316067

הרשאת תכנון 891



ר"ה כ"ט  
סיטילינק הטקסט (1994) בע"מ  
521951043

יולי 2015



עמוד 1 מתוך 11

טופס T1003e

רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס 04-9532229  
e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il) web site: [www.citylink.co.il](http://www.citylink.co.il)









**גני ילדים:** בשכונה יידרשו כ-12 כיתות גן. כיתות הגן יוקמו ב-4 מבנים של 3 כיתות.

בהתאם לצרכים חזויים והעדפות העירייה הוחלט שלא להמליץ למקס מעונות יום בקומה שנייה לגני ילדים. אולם, על פי דרישת העירייה חושבו חלק משטחי הציבור הנדרשים גם עבור אוכלוסיית השכונות הסמוכות. מוצע לשלב ייעודי קרקע לתרבות ודת (מועדון נוער, מועדון לאוכלוסיית הגיל השלישי, בית כנסת, תחנה לבריאות המשפחה) בצמידות למבני הגן. לאור כך יש להגדיל את הקצעת הקרקע של המבנים ל-1.8 ד' (ולא 1.5 כמקובל למבן ללא עירוב שימושים נוסף).



השטח שיידרש לכלל כיתות הגן הוא 7.2 דונם. מוצע למקס שניים מהם בסמיכות לבתי ספר יסודיים.

**בתי ספר יסודיים:** עבור אוכלוסיית היעד יידרשו כ-23 כיתות בבתי ספר יסודי. לשם כך, יוקמו שני בתי ספר יסודיים על פי התקן המינימלי של 12 כיתות כל אחד. כל בית ספר ידרוש שישה וחצי דונם ע"פ תקן של 0.5 דונם לכיתה ועבור כל מוסד דרושה תוספת של 0.5 דונם לצורכי חנייה. ובסה"כ: 13 דונם. ההקצאה לכיתות בבתי הספר מהווה הקצאה עודפת של כיתה באחד מבתי הספר ביחס לדרישה החזויה. ומאפשרת גמישות לשילוב כיתות חינוך מיוחד/ קליטת תלמידים משכונות סמוכות.



כחלק מהקצאת שטחי הקרקע עבור בתי הספר יוקמו מגרשי ספורט ותרבות בשטח המוסדות. השימוש במגרשי הספורט יקבע על ידי הרשות בהתאם לפיתוח כלל שימושי הספורט בשכונה המתוכננת.

**בית ספר על יסודי:** גם כאן, מספר הכיתות הדרושות ברמה השכונתית נאמד ב-23 כיתות. אם זאת על פי צרכים עירוניים זוהה הצורך בבית ספר שיימנה 36 כיתות ויאכלס תלמידים משכונות סמוכות מלבד המענה שיספק לצרכי השכונה. בצמוד לבית הספר העל יסודי מומלץ לשמור שטח רזרבה שכונתי שיאפשר הקמת מענה משלים על פי צורך. שטח בית ספר על יסודי בן 36 כיתות על פי הקצאה של 0.75 דונם לכיתה דורש הקצאה של 27 דונם ובתוספת של דונם אחד לחנייה: 28 דונם

**סך כל השטחים הנדרשים עבור מוסדות חינוך בשכונה עומד על 53 ד' כפי שמיציג במרוכז לוח מס' 2.**





לוח 1: מוסדות החינוך במתחם 9

הערות	עבור קיבולת האוכלוסייה במתחם					
	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח למוסד ('ד)	מס' מוסדות	מס' כיתות	מס' תלמידים בכיתה	
מבני של 3 כיתות מעון דורש 1 ד'. במקרה בו יוחלט לשלב שימושים נוספים (מוסדות דת/ גני ילדים/ מרכזי נוער וכו') ההקצאה הנדרשת עולה ל-1.2 ד' למבני.	5	1	5	8	גילאי 0-12 : 1	מעון יום (גילאי 0, 1, 2)
				7	גילאי 1-25 : 2	
מבני של 3 כיתות גן דורש 1.5 ד'. במקרה בו יוחלט לשלב שימושים נוספים (מוסדות דת/ גני ילדים/ מרכזי נוער וכו') ההקצאה הנדרשת עולה ל-1.8 ד' למבני.	7.2	1.8	4	8	30	גן טרום חובה (גילאי 3-4)
				4	30	גן חובה (גילאי 5)
בתי ספר יסודיים מתוכננים עבור 12 - 18 כיתות. נדרשת הקצאה של 0.5 דונם לכיתה. יש להוסיף 0.5 ד' עבור כל מוסד. מומלצים שני בתי ספר יסודי של 12 כיתות.	13	6.5	2	23	30	בית-ספר יסודי (כיתות א'-ו')
ההקצאה המינימלית לבית ספר על יסודי ניתנת לפי: 24-כיתות. נדרשת הקצאה של 0.75 דונם לכיתה. יש להוסיף 1 ד' עבור כל מוסד. הצורך השכונתי נאמד ב-23 כיתות. בהתאם לתוכנית המתאר מומלץ בית ספר של 36 כיתות, שייתן מענה לצרכים עירוניים.	28	28	1	23	30	בית-ספר על-יסודי (כיתות ז'-יב')
כ-7.5% מכלל התלמידים זקוקים לפתרון של חינוך מיוחד. מרביתם משתלבים בבתי ספר בכיתות מיוחדות או בכיתות שילוב. מענה של כיתות הגן לחינוך מיוחד מחושב כחלק מהמענה הכללי לכיתות גן. לכ-1.5% מכלל התלמידים נדרשת הקצאה במערכת חינוך מיוחד ייעודית	0	0	0	2	12	בייס - חינוך מיוחד

סך השטחים הנדרשים עבור מוסדות החינוך בשכונה עומד על 53 דונם.



עמוד 5 מתוך 11

טופס T1003e

רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס 04-9532229  
 e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il) web site: [www.citylink.co.il](http://www.citylink.co.il)





**תרבות:**

הקצאות מקובלות עבור שטחי תרבות מבוססות על ספי כניסה מינימאליים כפי שנקבעו בתדריך<sup>3</sup>. אוכלוסיית המתחם העתידית אינה מהווה סף כניסה מספק עבור מרבית מתקני התרבות החברה והקהילה המקובלים. אולם בכדי להבטיח יצירת רמת חיים גבוהה בשכונה המתוכננת ולהימנע מהסתמכות מלאה על שירותים בשכונות סמוכות מוצע לשלב מענה שכונתי במסגרת מוסדות החינוך. בנוסף מוצע להצמיד שטחי רזרבה שכונתיים למוסדות החינוך על מנת להבטיח התאמה לביקוש מקומי עתידי.



כאמור, בחינת הקצאה נדרשת לתרבות נעשתה גם בהתייחס לצרכים חזויים של שכונות סמוכות ובפרט צפונית א. לאור זאת יש להוסיף בשכונה שטחי ציבור נוספים עבור מועדון נוער ומועדון לאוכלוסיית הגיל השלישי

**מועדון נוער שכונתי**

מומלץ להקים מועדון נוער שכונתי על שטח של 0.5 דונם בצמוד לשטח ציבורי פתוח, לא בצמוד לבתי מגורים. מומלץ לכלול במתקן מסוג זה את הפונקציות הבאות: חדר כינוסים משותף, הדרי חוגים/פעילות.

**מועדון לתנועת נוער**



מומלץ להקים מועדון לתנועת נוער על שטח של 0.5 דונם כחלק משטח ציבורי פתוח. ללא הקצאת קרקע ציבורית נפרדת. פונקציות שניתן לכלול במבנה מסוג זה הן חדר כינוסים משותף, חדר חוגים/פעילות.

**מועדון לגיל השלישי**

מומלץ להקים מועדון לגיל השלישי, ללא הקצאת קרקע נפרדת. אשר יוקם במשולב עם שימוש ציבורי אחר. יש להקפיד על מיקום מרכזי, רצוי בקרבת מבני ציבור/שירותים מסחריים שיאפשר נגישות קלה להולכי רגל, לרכב, לנכים ולבעלי מוגבלויות.

נבדקו ספי הכניסה של אולם תיאטרון קונצרטים, מרכז מופעי מחול/סינמטק, מוזיאון עירוני, ומרכז לימוד מתמחים לתרבות ואומנות. מוסדות אלו נדרשים ברמה העירונית וספי הכניסה שלהם גבוהים משמעותית מגודל האוכלוסייה הצפוי לשטח התוכנית.



<sup>3</sup> תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור (2005), בהוצאת המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה.





לוח 2: מוסדות תרבות חברה וקהילה במתחם 9

הערות	עבור קיבלת האוכלוסייה במתחם				מוסדות / מתקנים
	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח למתקן (דונם)	שטח בנוי למתקן (מ"ר)	שטח נדרש	
סף הכניסה למרכז תרבות וקהילה הינו 25,000 נפש. לכן אומדן מספר התושבים אינו מספק את הביקוש הדרוש עבור מוסד זה	0	16/3	4,000-3,000 עבור מרכז רובעי 1,500-800 עבור מרכז שכונתי	0	מרכז תרבות וקהילה
בחינת ההקצאה הנדרשת למוסד זה נעשתה גם בהתייחס לצרכים חזויים של שכונות סמוכות	0.5	0.5	200-100	1	מועדון נוער
בחינת ההקצאה הנדרשת למוסד זה נעשתה גם בהתייחס לצרכים חזויים של שכונות סמוכות	בשטח ציבורי פתוח	0.5	200-150	1	מועדון תנועת נוער
בחינת ההקצאה הנדרשת למוסד זה נעשתה גם בהתייחס לצרכים חזויים של שכונות סמוכות	ללא הקצאת קרקע נפרדת	0.5	200-100	1	מועדון לגיל השלישי
סף הכניסה עבור מוסד זה הוא 25,000-30,000 תושבים. לכן אומדן מספר התושבים אינו מספק את הביקוש הדרוש עבור מוסד	0	1	340	0	מרכז יום לקשיש
סף הכניסה עבור ספרייה עירונית הינו 50,000 תושבים. לכן אומדן מספר התושבים אינו מספק את הביקוש הדרוש עבור מוסד	0	1	0.02 מ"ר לתושב	0	ספרייה עירונית
הקצאה של אולם ע"פ סף כניסה 30,000 תושבים	0	2	ע"פ פרוגרמה - 700-600 מושבים	0	אולם מופעים



סך השטחים הנדרשים עבור מוסדות תרבות, חברה וקהילה בשכונה עומד על 0.5 דונם.

ספורט

ההקצאה למגרשי כדורסל, מגרשים משולבים ואולמות ספורט קטנים ברמה השכונתית תקבל מענה במסגרת מוסדות החינוך היסודיים והעל יסודיים. נבחנו ספי הכניסה למתקני הספורט ברמה עירונית / רובעית אולם אלו גבוהים מכמות האוכלוסייה החזויה בשכונה ולא נדרשה הקצאת קרקע ייעודית עבורם. המוסדות הנוספים שנבדקו הם אצטדיון כדורגל, היכל ספורט, מרכז ספורט עירוני/ מתמחה, ספורטק. אם זאת ניתן להקים על פי שיקול דעתה של הרשות מגרשי ספורט אשר ישולבו בשטחי בתי הספר, בשטחים פתוחים, ובשטחים שחורים.



עמוד 7 מתוך 11

טופס T1003e

רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס 04-9532229  
 e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il) web site: [www.citylink.co.il](http://www.citylink.co.il)





ניתן גם להשתמש בשטחים לרזרבה תכנונית לצורך זה. יש לעשות כן רק לאחר שמוצו כל האפשרויות לשילוב שטחים אלו במוסדות המצוינים.

גם בבחינת אוכלוסיית שתי השכונות יחד (מתחם 9, ו- צפונית א') כמות התושבים אינה מספקת דרישה למוסדות ציבור בתחום זה, וכפי שצוין קודם לכן מתקני ספורט יסופקו ללא הקצעת קרקע נפרדת על ידי שילובם במוסדות החינוך.



לוח 3 אומדן צרכים למתקני ספורט במתחם 9

הערות	עבור קיבולת האוכלוסייה במתחם			מתקנים / מוסדות
	שטח נדרש (דונם) סה"כ	שטח למתקן (דונם)	שטח בנוי (מתקן מ"ר)	
אולם ספורט כולל 700 מושבים כולל חדר כושר וחדר תנועה ומחול. משמש כאולם רובעי לכל 50,000 תושבים. תוספת הקצאת שטח נדרשת לבייש על יסודי/ מרכז תרבות וקהילה.	0	1	2,250	0
מגרש לא תקני/מגרש לאימונים נדרש ביישוב עירוני לכל 15,000 תושבים.	הקצאה על בסיס שטחים פתוחים			0
בריכת שחייה ביישוב עירוני ע"פ הקצאה של בריכה לכל 15,000 תושבים. הקצאה: שטח ע"פ 0.6 מ"ר קרקע לתושב/ 6 דונם לבריכה. ימוקמו כחלק ממרכזי חינוך וקהילה רובעיים/ כחלק ממרכזי ספורט יישוביים	0	6	400	0



סך השטחים הנדרשים עבור מתקני הספורט בשכונה עומד על 0 דונם.

### בריאות



בבחינת ספי הכניסה למוסדות הבריאות מול אומדן אוכלוסיית השכונה, ניתן לראות כי לא נדרשים מוסדות בריאות עבור גודל האוכלוסייה. אם זאת בבחינת מוסדות הבריאות עבור שתי השכונות (מתחם 9 ושכונה צפונית א') גודל האוכלוסייה מאפשר הקמתן של תחנה אחת לבריאות המשפחה (טיפת חלב), ומרפאה שכונתית אחת מכיוון שמבנה התחנה לבריאות המשפחה ישולב עם שטח ציבורי נוסף, ומכיוון שהמרפאה השכונתית תמוקם בשטחים סחירים, אין צורך בהקצאת קרקע נפרדת עבור מוסדות הבריאות.



עמוד 8 מתוך 11

טופס T1003e

רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס 04-9532229  
e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il) web site: [www.citylink.co.il](http://www.citylink.co.il)









**דת**

הקצאת השטח למוסדות דת ביישוב יהודי מתמקדת בבתי כנסת ומקוואות (נשים וגברים), כאשר ההמלצות להקצאת שטח משתנות בהתאם לאופי האוכלוסייה (חרדית, כללית מעורבת). המדד המקובל עבור בתי כנסת עבור אוכלוסייה כללית מעורבת מחושב לפי 0.12 מ"ר בנוי לתושב, ו-0.4 עבור אוכלוסייה חרדית. המדד שנלקח בפרוגרמה זו הינו מדד ביניים של 0.2 מ"ר לתושב, המאפיין אוכי מסורתית ודתית.



על פי הפרוגרמה יידרשו בשכונה כ-7 בתי כנסת. לא כל בתי הכנסת עתידיים להיבנות על קרקע ציבורית (מפתחות מקובלים מנחים להקצות קרקע ייעודית לכ-50% מבתי הכנסת). יוקצה שטח כולל של 1.5 דונם עבור בתי כנסת בפריסה במספר מוקדים בשכונה. זאת בנוסף לבית כנסת שמוצע לשלב באחד ממבני כיתות הגן. הקצאה זו תאפשר מענה למגוון זרמים וסגנונות תפילה ומסורות, על פי הצרכים שיעלו בעת אכלוס השכונה.

**מקווה** על פי צורך יוקם מקווה במבנה משולב ללא הקצאת קרקע נפרדת על מנת לאפשר גמישות במיקום המקווה בעת תכנון השכונה.

**לוח 5 : אומדן צרכים למוסדות דת במתחם 9**

הערות	שנת יעד 2030		מתקנים / מוסדות	
	סה"כ שטח נדרש (דונם)	שטח למתקן (דונם)		
בית כנסת מרכזי	0.0	1-3 דונם	0	
אין לאוכלוסיית השכונה סף כניסה עבור בית כנסת גדול. סף הכניסה עבור מוסד זה הינו 50,000 תושבים.				
מקווה	0	0	1	
ישולב עם מבנה ציבור קטן נוסף ללא צורך בהקצאת קרקע נפרדת על פי 0.2 מ"ר לתושב, בגודל 150 מ"ר לבית כנסת ובהקצאה של 0.5 דונם למוסד, כ- 50% מבתי הכנסת ימוקמו על קרקע ציבורית.	1.5	0.5	7	בתי כנסת

**סך השטחים הנדרשים עבור מוסדות דת בשכונה עומד על 1.5 דונם**

**רזרבה תכנונית**

על פי תקן מקובל של 0.3 מ"ר לנפש עבור רזרבה תכנונית להשלמת שירותים שכונתיים ורובעיים לשתי השכונות דרושים 2 דונם.

**לוח 6 : אומדן רזרבה תכנונית במתחם 9**

רזרבה להשלמת שירותים שכונתיים ורובעיים	לפי מדד של 0.3 מ"ר לתושב	2
--	--------------------------	---

**סך השטחים הנדרשים עבור רזרבה תכנונית עומד על 2 דונם**

**סה"כ שטח למוסדות ציבור: 57 דונם**



עמוד 10 מתוך 11

טיפוס T1003e

רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס 04-9532229  
 e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il) web site: [www.citylink.co.il](http://www.citylink.co.il)





### מסחר

השטח למסחר עבור מתחם 9 חושב בנוסף למתחם גם עבור שכונה צפונית א' כפי שנעשה במוסדות הציבור בתחומי התרבות הספורט והבריאות. בדיקה זו נעשתה עבור אזור המגורים בלבד, במקביל לבדיקת הרקע לפרוגרמה לתעשייה ותעסוקה שנעשתה עבור התכנית. התקן המקובל להקצאת שטח למסחר נע בין 0.8 ל-1.2.



עבור אוכלוסיית שתי השכונות השטח שיוקצה עבור יעוד זה ינוע בין 6,400 ל-9,600 מ"ר וייקבע בהתאם לאופן פריסת המסחר בתוכנית. מכיוון שכחלק מתכנית מתחם 9 מפותח אזור תעשייה עירוני עם שטחי מסחר ותעסוקה צמודים מוצע שאופי המסחר באזור המגורים יהיה שכונתי היקפו ויפותח על פי תקן מצומצם יותר. מענה משלים יינתן לאורך הציר מסחרי הצמוד לאזור התעסוקה.

### סיכום

בפרוגרמה נסקרו הדרישות למוסדות ציבור עבור אוכלוסיית השכונה הצפויה במתחם 9 בשדרות. התחומים שנסקרו הם: החינוך התרבות חברה וקהילה, הספורט הדת והבריאות. בנוסף נאמד הצורך בשטחי רזרבה עבור שירותי הציבור בשכונה. על פי הנחיית העירייה בתחומי התרבות הספורט הבריאות והמסחר נבדקו הצרכים על פי אוכלוסייה גדולה יותר הכוללת בנוסף את אומדן האוכלוסייה בשכונה צפונית א שמדרום לשטח התוכנית. המתקנים שיידרשו בשכונה והשטח הדרוש להם:



**חינוך** - ביי"ס על יסודי, שני בתי ספר יסודיים, כ-12 כיתות גני ילדים, וכ-5 מעונות יום לגיל הרך.

**שטח קרקע דרוש: 53 דונם**

**תרבות**- מועדון נוער, מועדון תנועת נוער, מועדון לגיל השלישי

**שטח קרקע דרוש: 0.5 דונם**

**ספורט**- מתקנים בשטחי בתי הספר בהתאם לצרכים שיתוו על ידי הרשות.

**שטח קרקע דרוש: 0 דונם**

**דת**- מקווה, 7 בתי כנסת.

**שטח קרקע דרוש: 1.5 דונם**

**בריאות**- תחנה לבריאות המשפחה, מרפאה מקצועית.

**שטח קרקע דרוש: 0 דונם**

• בנוסף לשטח למתקנים נדרשת תוספת שטח רזרבה תכנונית של 2 דונם.

סך שטח הקרקע הדרוש עבור מוסדות הציבור בשכונה נאמד בכ-57 דונם.



עמוד 11 מתוך 11

טופס T1003e

רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס 04-9532229

e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il) web site: [www.citylink.co.il](http://www.citylink.co.il)

