

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
10-01-2012
כונק בל
תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
הפקדת תכנית מס: מק/מכ/.....
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.04.11 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המקומית

פרוגרמה לצרכי ציבור גבעות ג'-ד' ברכסים

מוגש לחברת "אמירי זכרון יעקב בע"מ"

במסגרת תנאים להפקדת מכ/מק/804

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס: מק/מכ/.....
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.11.11 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס'.....
פורסמה בעיתון פורסמה בעיתון ביום.....
ובעיתון בעיתון ביום.....
ובעיתון מקומי ביום.....

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/.....
פורסמה בילקוט הפרסומים מס:.....
מיום:..... עמוד:.....

הודעה על אישור תכנית מס'.....
פורסמה בעיתון ביום.....
ובעיתון בעיתון ביום.....
ובעיתון מקומי ביום.....

הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/.....
פורסמה בילקוט הפרסומים מס:.....
מיום:..... עמוד:.....

יולי 2011

עבודה זו נכתבה על-ידי צוות תכנון סביבה.חברה Viaplan
טובי כהן, חגית נעלי-יוסף, עידן ברלס

תוכן עניינים

| | |
|----|--|
| 3 | 1. מבוא |
| 4 | 2. שיטת העבודה |
| 5 | 3. תחום הבדיקה |
| 6 | 4. קיבולת מוסדות הציבור |
| 9 | 5. גודל אוכלוסייה פוטנציאלי |
| 11 | 6. כושר הנשיאה |
| 11 | 6.1 יחידות דיור קיימות ומתוכננות בתחום מכ/231 |
| 13 | 6.2 עודף כושר הנשיאה |
| 14 | 6.3 קריטריונים לפרישה מרחבית של עודף כושר הנשיאה |
| 18 | 7. סכום והמלצות |
| 20 | נספחים |

1. מבוא

חברת "אמירי זכרון יעקב בע"מ" מבקשת להפקיד ולאשר את תוכנית מכ/מק/804. במסגרת בקשה זו נגזרת תוספת של 48 יחידות דיור על 16 היחידות המאושרות בתחומה. סך כל הבקשה 64 יח"ד, כלומר גידול פי 4 של מספר יחידות הדיור המתוכננות במקום. (ראה איור מס' 1).

בנוסף לתוכנית זו, הוגשו בעבר מספר תוכניות אשר שינו את התכנון המקורי בסביבתה של מכ/מק/804. סקירת התוכניות הללו מצביעה על מגמת היזמים להגדיל את כמות יחידות הדיור המתוכננות במקור בשיעורים שונים, ובאופן נקודתי לכל תוכנית ותוכנית. אבחנה זו מעוררת את הצורך בבחינת כושר הנשיאה של שרותי הציבור והקרקע המיועדת להם, ברמת התשתית השכונתית. תשתית זו, אמורה לספק מענה לתוספות המגורים המתוכננות והעתידיות לאור המגמה המתוארת. בחינת כושר הנשיאה מתבצעת עפ"י דרישתה של הועדה המקומית מורדות הכרמל ומתוקפו של ס' 62א(א)(6) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. מסמך זה, יציג את השינויים המצטברים אשר חלו בתחום מכ/231, ולבחון, האם הקצאת שטחי הציבור מספיקה למצב הנוכחי והצפוי, או נדרשת הקצאה נוספת של שטחי ציבור לטובת הכלל.

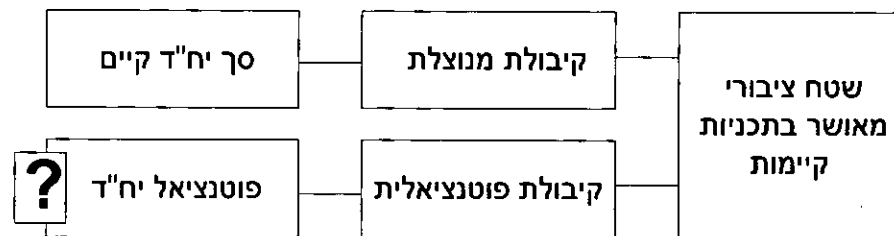


איור 1. מיקום מכ/מק/804

2. שיטת העבודה

תוספת יחידות הדיור לתוכניות המאושרות היא מגמה מתמשכת, מכאן ייתכן ותוכנית מכ/מק/804 לא תהיה התוכנית האחרונה, שבה יבקש יזם או בעל קרקע להרחיב את זכויות הבנייה בגבעה ג'. לשם כך נחוץ כלי הערכה לגבי כושר הנשיאה של השטח, שימש קריטריון מנחה בשיקולי הוועדה לעניין הקצאת שטח למוסדות ציבור בכפוף להרחבת כמות יחידות הדיור המבוקשת.

הערכת כושר הנשיאה של השטח, במונחים של קיבולת שטחי ציבור נעשתה באמצעות ניתוח המגרשים המאושרים בתוכניות בייעוד לבניני ציבור, תוך בחינת היקף השטח שנוצל (לצרכי ציבור שונים) לעומת השטח הנותר פנוי לפיתוח עתידי. השטח הנותר פנוי לצורך פיתוח מוסדות ציבור היווה את הבסיס לבחינת פוטנציאל יחידות הדיור. דהיינו, יש לנתח את כושר הנשיאה של השטח במונחים של היקף יחידות דיור, ובמילים פשוטות: כמה יחידות דיור נוכל לבנות באזור על מנת שלא נחרוג מהיקף השטח הציבורי המאושר והפנוי לפיתוח (ראה איור מס' 2).



איור 2. בחינת פוטנציאל יח"ד מתוך השטח הציבורי הנותר לפיתוח.

כלל הקיבולת הנספרת תורגמה לגודל שנתון מקסימאלי, אשר ממנו, בתהליך של חילוץ לאחור חושב גודל האוכלוסייה המקסימאלי, אשר יביא, עפ"י ההנחות המקובלות בחישובים פרוגרמאטיים¹, לגודל שנתון כנ"ל. גודל האוכלוסייה תורגם עפ"י גודל משק הבית הממוצע במגזר החרדי למספר יחידות דיור מקסימאלי, או במילים אחרות לכושר הנשיאה של השטח במונחים של יחידות דיור.

כמו כן, נבחן קיומם של ספי כניסה לשירותים ציבוריים שכונתיים ורובעיים, לבחינה באם כושר הנשיאה המחושב יביא לצריכת קרקע נוספת, שאינה כלולה בתחום התוכניות הנסקרות.

¹ כל ההנחות הפרוגרמאטיות עפ"י מאפייני האוכלוסייה החרדית כפי שמופיעים בתדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה בישראל 2005. כמו כן, ראה דיון מורחב בפרק 4: "חילוץ לאחור" של גודל אוכלוסייה נגזרת.

שיטת העבודה כללה אפוא את השלבים הבאים:

1. איתור כלל שטחי הציבור המצויים בתחום תוכנית מכ/231 ומכ/393.
2. ברור הקיבולת המקסימאלית של מגרשי הציבור בתחומי התוכניות הנ"ל.
3. בחינת ספי הכניסה של מבני הציבור בתחומי התוכניות הנ"ל.
4. המרת הקיבולת המקסימאלית המחושבת לגודל שנתון מקסימאלי ולאוקלוסיה מרבית נגזרת (חילוץ לאחור).
5. תרגום האוקלוסייה הנגזרת לכושר נשיאה במונחים של מס' יחידות דיור מקסימאליות.
6. ניתוח חריגה מכושר הנשיאה המוגדר של מבני הציבור.

3. תחום הבדיקה

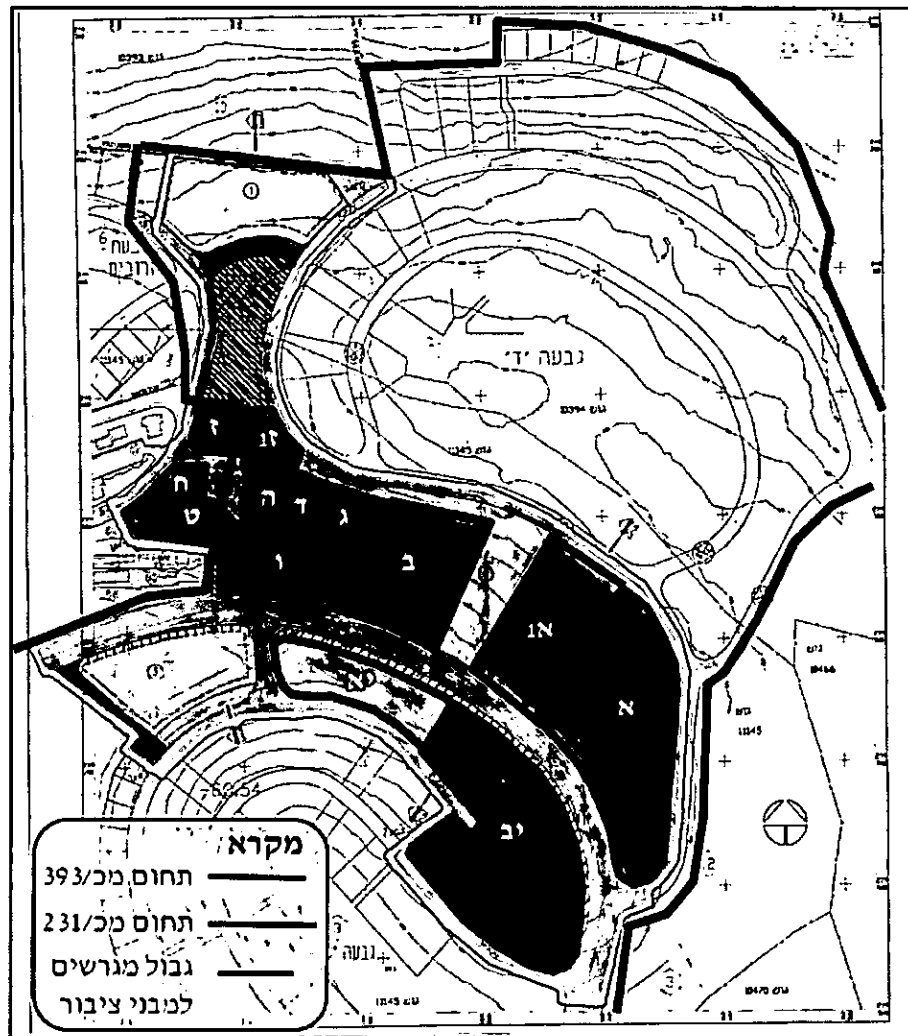
תוכניות לשינוי קיבולת הבנייה עשויות להשפיע הן על סף הכניסה לשירותי ציבור מסוימים והן על היקפם של שירותי הציבור בעלי סף כניסה נמוך יותר. לפיכך נדרש לסקור את התחום הגיאוגרפי הרלוונטי לתוכניות נשואת חוות דעת זאת-גבעות ג'ד ברכסים. תוכנית המתאר המפורטת הכוללת את שתי הגבעות הללו, ואשר הקצתה במקור את המגרשים לצרכי הציבור היא מכ/231, אשר אושרה בשנת 1987. מרבית שטחי הציבור מרוכזים בתווך שבין שתי הגבעות, וחלוקה מחדש שלהם נערכה במסגרת תוכנית מכ/מק/393 אשר אושרה בשנת 1996, אך גם במגרשים נוספים. אזור מס' 3 להלן מציג את תחומן של מכ/231 ומכ/מק/393.



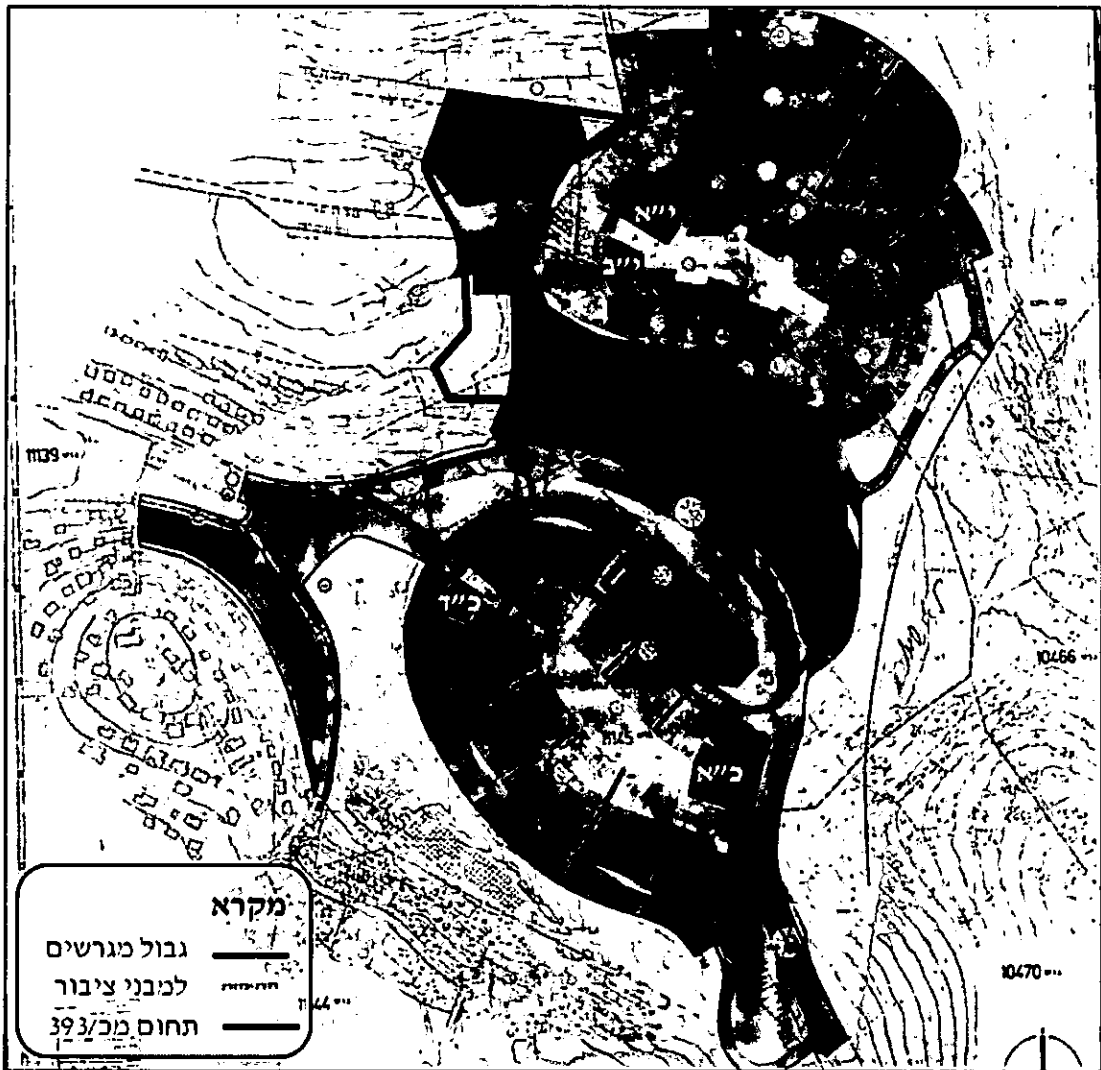
איור 3. תחום מכ/231 ומכ/מק/393

4. קיבולת מוסדות הציבור

בחינת הקיבולת המתוכננת של מבני הציבור בתחומה של התוכנית תיבחן הן על תחום מכ/231, אשר אושרה בשנת 1987 והן על תחום מכ/393, אשר אושרה בשנת 1996. תחום תוכנית מכ/393 כלול ברובו בתחומה של מכ/231. תוכנית זו שינתה את תוכנית הבינוי של תוכנית מכ/231 והקצתה מגרשים לצרכי ציבור מפורטים, (תוך ביטולם של מגרשי מגורים בהיקף של 54 יחידות דיור) כמופיע בלוח מס' 1 להלן. כמו כן, מופיעים בלוח 3 להלן גם הקצאות הקרקע המתוכננות במסגרתה של מכ/231 מחוץ לתחומה של מכ/393. אירורים מס' 4 ו-5 להלן מציגים את פרישתם של מבני הציבור המתוכננים עפ"י מכ/393 על שינוייה ומכ/231 בהתאמה. חשוב לציין, כי במהלך השנים מאז אישורה של מכ/393 אושרו שינויים לתוכנית (תוכניות מכ/393 ג', מכ/393 ד'), אולם אלה כללו ניווד או תוספת זכויות בנייה בלבד ולא כללו שינוי של גודל המגרשים.



איור 4. המגרשים המיועדים למבני ציבור בתוכנית מכ/393



איור 5. המגרשים המיועדים למבני ציבור בתוכנית מכ/231 מחוץ לתחום מכ/393

לוח 1. הקצאת קרקע לצרכי ציבור בתחום תוכנית מכ/231

| תוכנית מקור | מגרש לצרכי ציבור | ייעוד | גודל (מ"ר) | אכלוס בפועל | קיבולת מגרש | הערות | |
|-------------|---|---------------------------------|---------------------|---|--|--|---------|
| מכ/393 | א | מבני חינוך | 15,161 | יסודי בנים "ת"ת תשב"ר הרב" | 22 כיתות 20 תלמיד | עודף 8.5 דונם | |
| | 1א | מבני חינוך | 9,659 | יסודי בנות "בית יעקב" | 24 כיתות 30 תלמידות | חוסר 2.3 דונם | |
| | ב | מבנה חינוך | 9,733 | יסודי בנים "ת"ת דרכי תורה" | 16 כיתות יסודי 20 תלמיד 16 כיתות תיכון 20 תלמיד | בבנייה במגרש 12 כיתות יסודי + 6 כיתות תיכון | |
| | ג | מבני ציבור | 1,419 | בית כנסת | | | |
| | ד | מבני ציבור | 1,464 | מעון יום מתוכנן | 4 כיתות | | |
| | ה | מבני ציבור | 1,456 | בית כנסת+גני ילדים | | | |
| | ו | מתני"ס | 5,269 | מתני"ס ובית כנסת | | | |
| | 4 | מיוחד | | מעון יום | 2 כיתות | | |
| | ז | מבני ציבור | 1,657 | מרכז להתפתחות הילד+מועדון נוער | | | |
| | 1ז | מבני ציבור | 1,189 | מעון יום "מרגלית" | 4 כיתות | | |
| | ח | מרכז למידה (ניתן להגדלה) | 1,670 | גני ילדים | 6 כיתות | | |
| | ט | גן ילדים (ניתן להגדלה) | 1,900 | גני ילדים | 6 כיתות | | |
| | י"א | נופש וספורט | 6,203 | שטח פתוח | | | |
| | י"ב | בית ספר, בית מדרש וגני ילדים | 11,921 ¹ | תיכון בנות "בית יעקב", יסודי בנות בית יעקב, בית ספר לחינוך מיוחד- בתכנון. | 12 כיתות יסודי 30 תלמידות 12 כיתות תיכון 30 תלמידות | ללא הפרשת 11 דונם למרכז קהילתי, שסף הכניסה שלו 4,600 יח"ד. | |
| | מכ/231 (מחוץ לתחום החפיפה עם מכ/393) | כ"א | מבני ציבור | כ-4233 | גן ילדים בתכנון- 2 כיתות | | גבעה ג' |
| | | כ"ד | מבני ציבור | כ-800 | מקווה | | גבעה ג' |
| י"א | | מבני ציבור | כ-1398 | 2 בתי כנסת וגן ילדים | | גבעה ד' | |
| י"ב | | מבני ציבור | כ-1636 | בית כנסת ושני גני ילדים | | גבעה ד' | |

¹ גודל המגרש בפועל 18,221 מ"ר. יחד עם זאת, היות והוא סמוך למגרש בית הספר היסודי "בית יעקב" הופחתה ממנו 3.2 דונם להשלמת הקרקע הנדרשת ל"בית יעקב" וכן נגזרו 4 דונם לטובת ביי"ס לחינוך מיוחד, הנמצא בתכנון.

על הקצאת קרקע למבני ציבור ברמת השכונה בקרב אוכלוסייה חרדית ניתן ללמוד בנספח א' בו מוצגת הקצאת שימושי הקרקע לסוגים השונים לרבות הקיבולת המקסימאלית עפ"י המפתחות המקובלים לשכונות לאוכלוסייה החרדית¹. נתונים אלה קובעים את קיבולתו המקסימאלית של כל אחד מהשימושים המוקצים. מאלה נגזר גודל השנתון מקסימאלי, אשר מעבר לו, לא ימצא פתרון בתחום ההקצאות הקיימות.

5. גודל אוכלוסייה פוטנציאלי

הגדרת גודל האוכלוסייה המקסימאלית הנגזרת מנתוני קיבולת מוסדות הציבור נבנתה על בסיס הנחת גודל משק בית ממוצע בן 5.5 נפשות.

מבחינה מתמטית גרידא לגודל זה השלכה ישירה על מספר יחידות הדיור המחושב. ככל שקבוע זה יהיה קטן יותר, תוצאת החישוב תהייה כושר נשיאה גדול יותר במונחים של יחידות דיור ולהפך. ככל שקבוע זה יהיה גדול יותר, ביטוי כושר הנשיאה במונחים של יחידות דיור, יהיה נמוך יותר. לאור זאת, נשקלו השיקולים הבאים בבחירת גודלו של הקבוע לחישוב כושר הנשיאה:

- מאז שנות ה-80 גדל משק הבית הממוצע ברכסים מ-2.6 נפשות למשק בית בשנת 1983 ל-5.1 נפשות למשק בית בשנת 2008². גידול זה נובע ככל הנראה מהתבססותו של רכסים כישוב בעל אופי יהודי חרדי³.
- ניתן לשער בהתבסס על המגמות הקיימות ואופי הפיתוח של הישוב, בצד מחסור בדיור למגזר החרדי ברמה הארצית, כי מגמת ההתחרדות של הישוב, תימשך ומשום כך גם יעלה גודל משק הבית הממוצע בישוב מעבר לנתוני מפקד 2008, קרי מעל 5.1 נפש.
- לאורך השנים קיימת בארץ מגמה של קיטון במשק הבית, הן בשל העלייה ברמת החיים, הן בשל הגידול בשיעור הנשים היוצאות לעבודה, והן בשל העלייה בשיעורן של נשים משכילות לרבות במגזר החרדי. מגמה זו, אם כי מטבע הדברים בשיעורים שונים, איננה פוסחת גם על המגזר החרדי⁴. בנוסף על כך, כבר היום מהווה המגזר החרדי ברכסים את מרבית האוכלוסייה⁵. לפיכך צפוי כי קצב הגידול של גודל משק הבית החרדי ברכסים לא יימשך בקצב שאפיין את שני העשורים האחרונים.

¹ המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה בישראל, תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, 2005.

² מקור: למ"ס-מפקד 2008

³ מקור: הדס חנוני, תפרוסת האוכלוסייה החרדית בישראל. <http://www.peopleil.org/details.aspx?itemID=7762>

⁴ מקור: אחמד חליחל, פריון של נשים יהודיות ומוסלמיות בישראל לפי מידת הדתיות שלהן בשנים 1979-2009, למ"ס.

⁵ על סמך נתוני הבחירות לכנסת ה-18 בהן המפלגות החרדיות זכו ב 75% מקולות הבוחרים בישוב.

http://www.knesset.gov.il/elections18/heb/results/ballot_results.aspx?city=922

- השכונות החדשות המתוכננות בגבעה ד' מיועדות לזוגות צעירים ומשפרי דיור. תוכנית מכ/804 לדוגמא כוללת יחידות דיור הכוללות 4-5 חדרים. גודל משק הבית הממוצע המאפיין שכונות כאלה עומד על 5.5 נפשות למשק בית¹.
- תחום הבחינה של תוכנית מכ/231 כולל בתוכו 2 מתחמים מובחנים: גבעה ד', שהיא שכונה מפותחת ובנויה ברובה, וגבעה ג', המצויה בשלבי תכנון ופיתוח. מרבית השכונה טרם נבנתה. ניתן להניח כי עד מימוש כלל הבנייה בגבעה ג' יחלפו מספר לא מבוטל של שנים, כך שבמקביל לגידול בגודל משק הבית בגבעה ג', עשוי להתרחש קיטון מסוים בגודל משק הבית בתחום גבעה ד'.
- לשם השוואה והערכה נבחן גם גודל משק הבית בישובים אחרים בעלי צביון חרדי. על בסיס נתוני מפקד האוכלוסין של הלמ"ס משנת 2008. משרעת נתון גודל משק הבית הממוצע בישובים אלה הבית נעה בין 4 נפשות למשק בית בבני ברק ל-5.7 נפשות בבית"ר עילית. ישובים נוספים מופיעים בלוח 2 להלן. מהלוח ניכר כי, למעט בית"ר עילית בה גודל משק הבית הממוצע גבוה באופן יחסי, בשאר הישובים קטן משק הבית מ-5.5 נפשות למשק בית.

לוח 2. גודל משק הבית הממוצע בישובים בעלי צביון חרדי²

| ישוב | בני ברק | בית-שמש | אלעד | רכסים | מודיעין עילית | חריש ³ | בית"ר עילית |
|----------------------------|---------|---------|------|-------|---------------|-------------------|-------------|
| גודל משק הבית הממוצע (נפש) | 4 | 4.8 | 5.1 | 5.1 | 5.3 | 5.5 | 5.7 |

- לאור האמור לעיל **נבחרה ההנחה המחמירה יחסית של משק בית בן 5.5 נפשות** לצרכי חישוב כושר הנשיאה של מגרשי הציבור.

בהתבסס על האמור לעיל, לוח 3 מציג להלן את קיבולת הקרקע לצרכי ציבור שונים בתחום התכניות מכ/393 ו- מכ/231 וגודל האוכלוסייה הפוטנציאלי (המקסימאלי) הנגזר מקיבולת זו.

¹ המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה בישראל, תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, 2005. עמ' 41.

² מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מפקד האוכלוסין 2008.

³ זאב ברקאי- נספח פרוגרמה לתוכנית חריש/1, תוכנית מתאר חלקית בגבולות הועדה המיוחדת, 20.7.09

לוח 3: קיבולת קרקע מאושרת לצרכי ציבור וגודל אוכלוסייה מקסימלי נגזר.

| תחום | מוסד | קיבולת מוסדות קיימת או מתוכננת ¹ | קיבולת מתוכננת (ילדים) | גודל שנתון מקסימלי מחושב | גודל אוכלוסייה מקסימלי נגזר |
|----------------------------------|-------------------------|---|--|--------------------------|-----------------------------|
| חינוך, תרבות, חברה, קהילה וספורט | מעון יום (מעורב) | 10 כיתות | 200 (כיסוי ל-500 נפש בגילאים 0-2, לפי שיעור ביקוש 40%) | 250 | 7,812 |
| | גני ילדים | 22 כיתות | 660 | 165 | 5,893 |
| | בייס יסודי בנות | 36 כיתות | 1,080 | 135 | 8,437 |
| | בייס יסודי בנים (9 שנת) | 38 כיתות | 760 | 84 | 5,278 |
| | בייס על יסודי בנות | 18 כיתות | 540 | 135 | 8,437 |
| | בייס על יסודי בנים | 6 | 120 | 30 | 1,875 ⁴ |
| | בית ספר לחינוך מיוחד | 12 כיתות | | | |
| | מרכז תרבות וקהילה | לא מתוכנן, יש מתנייס | סך כניסה 4,600 יחידות דיור | | |
| | מועדון נוער | 1 | סך כניסה 10,000 נפש | | |
| | מועדון תנועת נוער | ללא | סך כניסה 10,000 נפש | | |
| | מועדון קשישים | משולב במגרש מרכז תרבות וקהילה | סך כניסה 25,000 נפש (קיים בישוב) | | |
| | ספרייה שכונתית/רובעית | כלול במסגרת מגרש בייס על יסודי | | | |
| | מגרשי ספורט | משולבים במגרשי בתי הספר, וכן שטח מוקצה במגרש י"א בתוכנית מכ/393 | | | |
| בריאות | תחנה לבריאות המשפחה | בשילוב עם מקווה | קיימות 4 תחנות לבריאות המשפחה | סך כניסה 8,000 נפש | 32,000 |
| | מרפאה שכונתית | קיימות 4 מרפאות שכונתיות | | | |
| | מרפאה מקצועית | קיימות 4 מרפאות מקצועיות בישוב | | | |
| דת | מקווה | 1 | בישוב קיימים 4 מקוואות | סך כניסה 1000 יחיד | 22,000 |
| | בית כנסת | 6 | נדרשים 2100 מ"ר לפי גודל האוכלוסייה המקסימאלית. עומד במכסת 0.4 מ"ר לנפש. | | |

מהנתונים בלוח 3 לעיל עולה כי שימושי הקרקע המהווים את "צוואר הבקבוק" הם בתי הספר היסודיים של הבנים וגני ילדים, הגוזרים אוכלוסייה בת כ-5,270 נפש. תחת הנחת גודל משק בית בן 5.5 נפשות. כאמור, המאפיין את האוכלוסייה החרדית הצפויה להתיישב במקום. מכאן,

¹ מוסדות קיימים ובנויים בפועל, ראה נספח 3

² ברכסים ישנם מוסדות חינוך על יסודיים לבנים (ישיבות) פרטיים ויזקתיים, אליהם מגיעים גם תלמידים מחוץ לרכסים. סה"כ בישוב 4 ישיבות קטנות+4 ישיבות גדולות. הבחירה במוסד לימודים נעשית עפ"י בחירה ולא עפ"י אזורי רישום. בכל מקרה קיים במסגרת הקצאת קרקע לצרכי הציבור במכ/393 מגרש בלתי מנוצל (חלק ממגרש א', ראה טבלה לעיל) בן 8.5 דונם בו ניתן להקים 28 כיתות ישיבה, המאפשרות 140 תלמיד בשנתון. גודל אוכלוסייה נגזר 8,750 נפש. לפיכך בתי ספר על יסודיים לבנים, אינם מהווים "צוואר בקבוק" בתחום מכ/231.

ובהתבסס על שיטת העבודה שהוצגה לעיל, למבני הציבור המתוכננים כושר נשיאה של 960 יחידות דיור בסה"כ. נספח ב': טבלת רגישות גודל משק הבית בוחן את רגישות הנתון כאשר מקדם גודל משק הבית נע בין 5.4-5.6 נפשות.

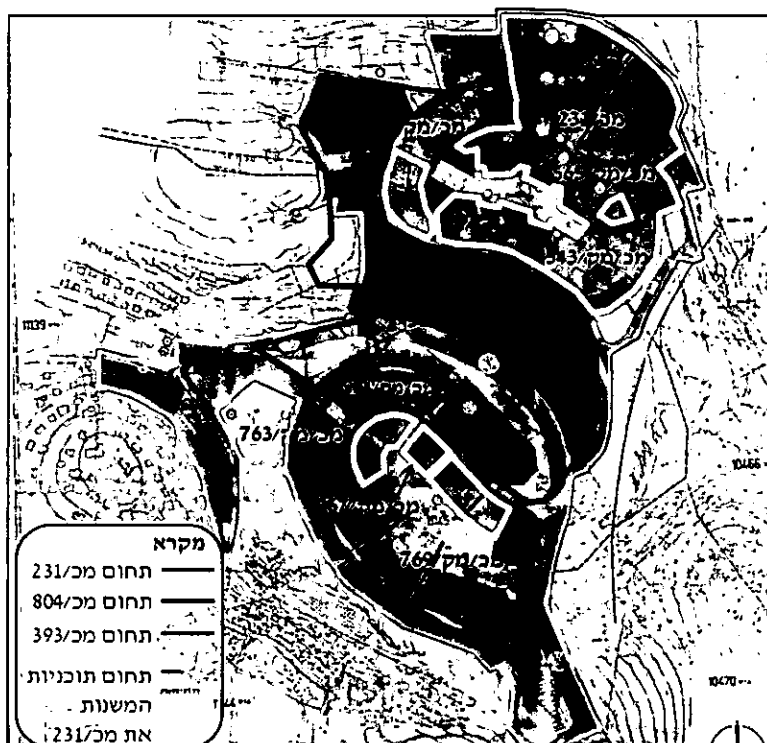
6. כושר הנשיאה: מבוסס על קיבולת פוטנציאלית של מוסדות ציבור

6.1 יחידות דיור קיימות ומתוכננות בתחום מכ/231

על מנת להבין האם קיים עודף/חוסר בשטחים ציבוריים עבור הקיבולת המקסימאלית המחושבת בפרק 5 לעיל, יש לסקור תחילה את המלאי המתוכנן בתחום מכ/231. לוח מס' 4 ואיור מס' 6 להלן מרכזים את כלל התוכניות ששינו את קיבולת המגורים ואת תוספת יחידות הדיור הנגזרת מהן בתחום מכ/231. מהלוח עולה, כי סה"כ בתחום תוכנית מכ/231 אושרו עד היום תוספת של כ-190 יחידות דיור, וסה"כ קיבולת יחידות המגורים בתחומה עומד על כ-690 יחידות דיור.

לוח 4. תוספת יחידות דיור בתוכניות המשנות את מכ/231

| שם התוכנית | מס' יח"ד | פרסום תוקף ברשומות | יזם | הערות |
|---|----------|--------------------|------------------------------|---|
| מכ/231 | 500 | 1987 | ממ"י | |
| מכ/מק/515 | 20 | 1998 | ירון ישעיהו בע"מ | |
| מכ/מק/543 | 1 | 1999 | חיררי דב | לא שונתה ע"י מכ/231/ד |
| מכ/מק/565 | 2 | 2000 | כרמל מנחם | לא שונתה ע"י מכ/231/ד |
| מכ/231/ג | 2 | 2001 | משה טויל-רכסים | שונתה בהמשך ע"י מכ/231/ד- לכן לא נכללה בחישוב תוספת יח"ד. |
| מכ/231/ד | 167 | 2005 | מועצה מקומית רכסים | |
| מכ/מק/763 | 17 | 2010 | אבי אטיאס | |
| מכ/מק/769 | 25 | 2010 | חניכי הישיבות- גבעת ג' רכסים | |
| מכ/מק/767 | 13 | 2011 | ניסים טנג'י ואחרים | |
| מכ/393 | -54 | 1996 | מועצה מקומית רכסים | ביטול מגרשי מגורים 23-46 עפ"י תוכנית מכ/231 והפיכתם למגרשים לצרכי ציבור |
| מכ/393/ד | - | 1996 | מועצה מקומית רכסים | התוכנית מגדילה את זכויות הבנייה במגרשים למבני ציבור מ-60% ל-150% |
| סה"כ תוספת יח"ד (ללא מכ/231) | 193 | | | |
| סה"כ יח"ד מאושרות בשטח מכ/231 – 693 יח"ד | | | | |



איור 6. תוכניות המשנות את מכ/231

6.2 עודף כושר הנשיאה

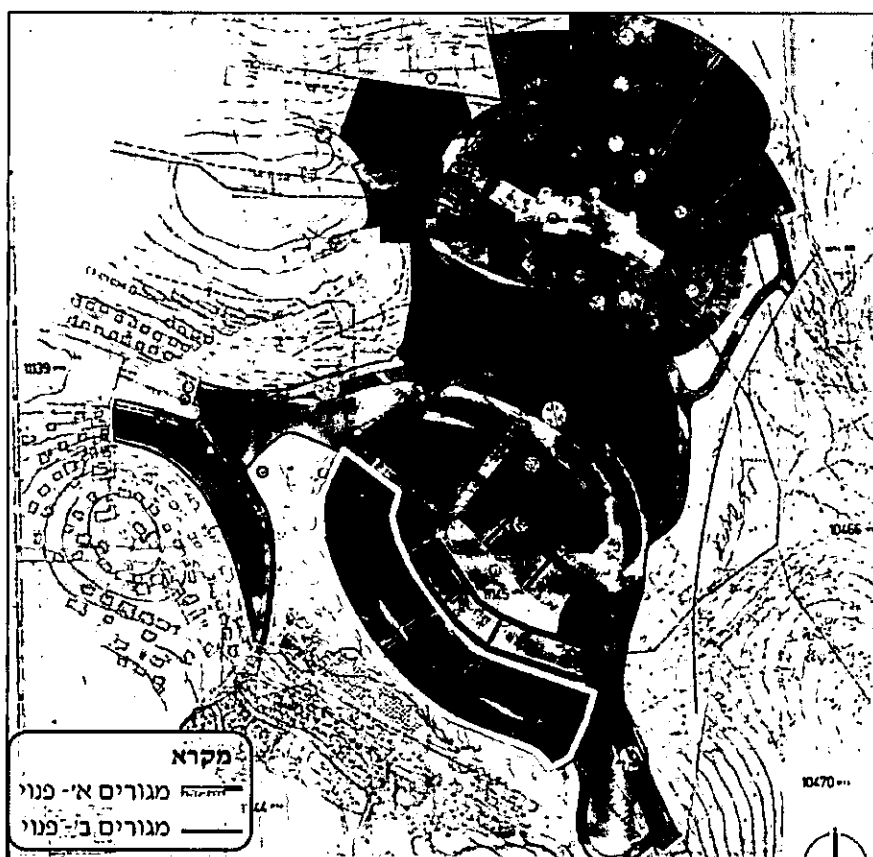
כושר הנשיאה המחושב של התוכניות עומד על **960 יחידות** (ראה פירוט בפרק 5 לעיל) בהנחת, ניצול כלל הקיבולת במגרשים המוקצים לצרכי ציבור בתחום הנסקר. לפיכך, נכון להיום, עוד בטרם אושרה תוכנית מכ/מק/804 קיים בתחומה של מכ/231 עודף כושר נשיאה בהיקף של **270 יחידות דיור**. אישורה וביצועה של מכ/מק/804 בהיקף תוספת בת **48 יחידות דיור ביחס למצב המאושר יביא ליתרת כושר נשיאה בן כ-220 יחידות דיור בלבד**. לוח 5 להלן מציג את חישוב יתרת כושר הנשיאה.

לוח 5. חישוב יתרת כושר הנשיאה של השטח

| מס' יח"ד מאושרות בתחום מכ/231 | כושר נשיאה בתחום מכ/231 | עודף כושר נשיאה | תוספת יח"ד במכ/804 | יתרת כושר נשיאה לאחר תוספת יח"ד במכ/804 |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|---|
| 690 | 960 | 960-690= 270 | 48 | 270-48= 222 |

6.3 פרישה מרחבית של יתרת כושר הנשיאה

שטחה של גבעה ג', בתחומי מ/כ/231 טרם מוצה. איור 7 להלן מציג את פרישת המגרשים שטרם ניבנו. לוח 6 מציג מס' יח"ד המאושרות לבנייה בכל אחד ממגרשים אלה. באזורים אלה, עשויים בעלי העניין השונים לשאוף להרחבת זכויות הבנייה, ותוספת יחידות דיור, כפי שקרה בעבר (פרוט השינויים שנערכו בעבר בלוח 4). יתרת כושר הנשיאה, בן 220 יחידות הדיור, המחושב לעיל, יתפרש בדרך זו או אחרת בתחומם של מגרשים אלה. נשאלת השאלה, מה צריכה להיות מדיניות מוסדות התכנון בבואם "לחלק" את יתרת כושר הנשיאה המחושב בתוכניות הבאות בגבעה ג', אם וכאשר יגיעו אל שולחנם?



איור 7. פרישת המגרשים הפנויים לבנייה

לוח 6. מס' יח"ד המאושרות לבנייה במגרשים הפנויים בתחום מכ/231, ויתרת כושר הנשיאה לפרישה מחודשת.

| סוג מגורים | מגרשים | סה"כ מגרשים בכל סוג | גודל המגרשים (מ"ר) | מס' יח"ד מאושרות בכל מגרש | סה"כ יח"ד |
|-------------------------------------|--|---------------------|--------------------|---------------------------|-----------|
| מגורים א' | 69-, 77, 79, 83-89, 52-60, 64, 74 108, 111-115, 120 92, 98-102 | 38 | עד 700 | 1 | 38 |
| | 75-76, 78, 80, 90-62-63, 65-68 103-107, 116-119 91, 93-95 | 24 | 700-1000 | 2 | 48 |
| מגורים ב' | 109-110, 121-122 81-82, 96-97 | 8 | 1,000 ומעלה | 4 | 32 |
| סה"כ יח"ד מאושרות: 118 | | | | | |
| יתרת כושר נשיאה: 222 | | | | | |
| סה"כ יחידות דיור לפרישה: 340 | | | | | |

במסגרת עבודה זו מוצעות מספר גישות לפרישה מחודשת של יחידות המגורים המאושרות:

- גישת "כל הקודם זוכה" - עפ"י גישה זו, תאושרנה תוכניות המבקשות להגדיל את מס' יח"ד לפי הסדר הכרונולוגי בו הן הוגשו לאישור הועדה. תוספת של יח"ד תאושר כל עוד כלל התוספות המצטברות לא יעברו את רף 222 יח"ד. גישה זו מאפשרת לכאורה תגמול מירבי ליזמים זרזים, בעוד המאחרים בתחרות לא יוכלו לחלוק ברווח זה. יחד עם זה, חשוב לזכור, כי הישוב רכסים עתיד להתרחב מזרחה, גם מעבר לגבולותיה של מכ/231. הרחבה זו תהיה צמודה לגבעות ג' ו-ד' ותאפשר תוספת שטחים לשרותי ציבור, כך שהמגבלה המחושבת כיום לא תהיה קיימת בעתיד. כלומר, לא מן הנמנע, שיזמים "מאחרים" יוכלו גם הם להגדיל את זכויות הבנייה במגרשיהם ולהסתמך על תוספת קיבולת של מבני ציבור שאינה מתוכננת היום.
- גישת "החלוקה השווה" - עפ"י גישה זו, תוספת יחידות הדיור תתפרש באופן יחסי על פני המרחב הזמין לבנייה, תוך שילוש זכויות הבנייה המאושרות במגרשים המוגדרים במכ/231 "מגורים א'" והגדלה פי 2.25 במגרשים המוגדרים במכ/231 "מגורים ב'". לוח 7 להלן מציג את

פרישת עודף כושר הנשיאה במגרשים הנותרים. גישה זו משקפת מדיניות של "צדק חלוקתי" בחלוקת זכויות הבנייה העתידיות.

לוח 7. פרישת עודף כושר הנשיאה במגרשים הפנויים לבנייה במכ/231, בגישת "החלוקה השווה".

| סוג מגורים | מגרשים | סה"כ מגרשים בכל סוג | גודל המגרשים (מ"ר) | מס' יח"ד מאושר בכל מגרש | מס' יח"ד מוצע בכל מגרש | מכפלת מס' יח"ד | סה"כ יח"ד |
|-------------------|--|---------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|----------------|------------|
| מגורים 'א' | 69-, 77, 79, 83-89, 52-60, 64, 74 108, 111-115, 120 92, 98-102 | 38 | עד 700 | 1 | 3 | 3 | 114 |
| | 75-76, 78, 80, 90-62-63, 65-68 103-107, 116-119 91, 93-95 | 24 | 700-1000 | 2 | 6 | 3 | 144 |
| מגורים 'ב' | 109-110, 121-122 81-82, 96-97 | 8 | 1,000 ומעלה | 4 | 9 | 2.25 | 72 |
| סה"כ יח"ד: | | | | | | | 330 |

3. גישת "המרחבים המבודלים" - עפ"י גישה זו, נשמרים הבדלי הצפיפות המהותיים בין סוגי מגרשי המגורים א' וב', כהגדרתם בתוכנית מכ/231. תאורטית, ניתן לאמץ גישה זו בשני אופנים:

- א. "המרחבים המבודלים-ציפוף מגורים א' בלבד".
- ב. "המרחבים המבודלים-ציפוף מגורים ב' בלבד".

א. אימוץ גישת ציפוף מגורים א' בלבד, תוך המשך המגמה של מכ/804 והמשך הציפוף דווקא במגרשי "מגורים א' ". יביא לציפוף מספרי המגרשים המצויים על מורדותיה הדרומיים והדרום מערביים של גבעה ג', תוך שמירה על פסגת הגבעה בצפיפות נמוכה יחסית של כ-4 יח"ד לדונם. יתרונה של פרישה כזו הוא בהתאמת התוכנית המאושרת למדיניות הציפוף של תמ"א 35 וניצול יעיל יותר של הקרקע. במרחבים כפריים או סמי עירוניים נדרשת כיום צפיפות של כ-3-4 יח"ד לדונם, בעוד מכ/231 מאפשרת בתחום "מגורים א' " 2 יח"ד לדונם בלבד. כמו כן, יאפשר ניצול מסוג זה הוזלה של רכיב הקרקע ביחידת הדיור הנמכרת. טוב יהיה אילו יכלול התמהיל מגורים

מוזלים לזוגות צעירים תוך עדכון התוכנית המאושרת לצרכים הנוכחיים בישוב. חשוב לציין, כי התכנון המוצע בתוכנית מכ/804 שומר על צביון הישוב, פתיחת יחידות המגורים לנוף ולכיווני אויר, על אף הצפיפות המוגברת. לוח 8 להלן מציג את פרישת עודף כושר הנשיאה ב"מגורי א'" בלבד.

לוח 8. פרישת עודף כושר הנשיאה במגרשים ל"מגורים א'" בלבד, עפ"י גישת "המרחבים המבודלים".

| סוג מגורים | מגרשים | סה"כ מגרשים בכל סוג | גודל המגרשים (מ"ר) | מס' יח"ד <u>מאושר</u> בכל מגרש | מס' יח"ד <u>מוצע</u> בכל מגרש | מכפלת מס' יח"ד | סה"כ יח"ד |
|------------------|--|---------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------|------------|
| מגורים א' | 69-, 77, 79, 83-89, 52-60, 64, 74 108, 111-115, 120 92, 98-102 | 38 | עד 700 | 1 | 3 | 3 | 114 |
| | 75-76, 78, 80, 90-62-63, 65-68 103-107, 116-119 91, 93-95 | 24 | 700-1000 | 2 | 8 | 4 | 192 |
| מגורים ב' | 109-110, 121-122 81-82, 96-97 | 8 | 1,000 ומעלה | 4 | 4 | ללא שינוי | 32 |
| סה"כ יח"ד | | | | | | | 338 |

ב. אימוץ גישת ציפוף מגורי ב' בלבד, תוך המשך המגמה של תוכניות מכ/769, יביא לבנייה רוויה בצורה בלתי סבירה (30 יח"ד לדונם), תוך יצירת סגנון בנייה חריג בישוב, שאינו תואם את צביונו. לוח 9 להלן מציג את פרישת עודף כושר הנשיאה במגורי ב' בלבד.

לוח 9. פרישת עודף כושר הנשיאה במגרשים למגורי ב' בלבד, עפ"י גישת "המרחבים המבודלים".

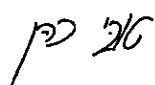
| סוג מגורים | מגרשים | סה"כ מגרשים בכל סוג | גודל המגרשים (מ"ר) | מס' יח"ד מאושר בכל מגרש | מס' יח"ד מוצע בכל מגרש | מכפלת מס' יח"ד | סה"כ יח"ד |
|------------------|---|---------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|----------------|------------|
| מגורים א' | 69-74, 77, 79, 83-89, 52-60, 64 98-, 108, 111-115, 120 92, 102 | 38 | עד 700 | 1 | 1 | ללא שינוי | 38 |
| | 65-, 75-76, 78, 80, 90- 62-63, 68 93-, 103-107, 116-119 91, 95 | 24 | 700-1000 | 2 | 2 | ללא שינוי | 48 |
| מגורים ב' | 96-, 109-110, 121-122 81-82, 97 | 8 | 1,000 ומעלה | 4 | 30 | 7.5 | 240 |
| סה"כ יח"ד | | | | | | | 326 |

7. סכום והמלצות

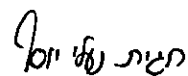
העבודה המוצגת לעיל מספקת תמונת מצב אודות הפוטנציאל המתוכנן למגורים והפוטנציאל המקסימלי לקיבולת מבני הציבור המתוכננים. סה"כ קיבולת המגורים המתוכננת עומדת על 690 יחידות דיור בתוכניות שאושרו עד היום, ותוספת 48 יחידות בתוכנית מכ/804, סה"כ 738 יחידות בעוד כושר הנשיאה המחושב של מבני הציבור עומד על 960 יחידות דיור. סה"כ עם אישורה של מכ/מק/804 ייוותר בשטח המתוכנן כושר נשיאה בן כ-220 יחידות דיור. יש להדגיש, כי בפועל טרם מומשו כלל הקצאות הקרקע בתחום הנסקר, וטרם נבנו כלל צרכי הציבור הנדרשים על מנת לעמוד בכושר הנשיאה המקסימאלי המחושב. יחד עם זאת, מהבחינה התכנונית, הקצאת הקרקע נעשתה, והיא קיימת לטובת העניין, וכעת נותר לממשה. עבודה זו, בחנה גם את משמעותה של המשך מדיניות הציפוף עפ"י כושר הנשיאה המחושב לעיל, תחת מנגנוני פרישה שונים. נמצא כי אימוץ גישות שונות יביא לתוצאות דומות בהיבט

החזותי והציפוף הפיזי, ולתוצאות שונות בהיבט היזמי-כלכלי. היות ומחציתה הצפונית של גבעה ג' כבר תוכנן ואושר מחדש, בגישת "כל הקודם זוכה" ותוצאותיו של תהליך זה מאפשרות המשך המגמה, תוך אספקת אפשרות מגורים מוזלים ביחס למצב התכנוני המקורי, מומלץ להמשיך את המדיניות שנקטה עד כה. שיעור הציפוף הממוצע צריך שיעשה מסדר גודל של הכפלה או שילוש זכויות הבנייה המקוריות במכ/231, תלוי במגרש הספציפי לאור האמור לעיל, אנו מוצאים כי אין כל מניעה לאשר את תוכנית מכ/מק/804, ואף להמשיך במגמה לצופף את השכונה, תחת מגבלות ההקצאה של קרקע למבני הציבור.

על החתום:



טובי כהן



חגית נעלי-יוסף

נספחים

נספח א': הקצאות קרקע למבני ציבור ברמה השכונתית באוכל' החרדית

| הקצאת קרקע (לכתה (בדונם) | מס' תלמידים בכתה | מספר שנתונים | גילאים/ כיתות | המוסד |
|-----------------------------|---------------------|--------------|---------------|---------------------|
| 0.5 | 12 | ----- | 0 עד 1 | מעון יום |
| 0.5 | 25 | 2 | 1 עד 2 | |
| 0.5 | 30 | 3 | 3 עד 6 | גני ילדים לבנות |
| 0.5 | 30 | 8 | א'-ח' | בי"ס יסודי לבנות |
| 0.75 | 30 | 4 | ט'-יב' | בי"ס על יסודי לבנות |
| 0.5 | 30 | 2 | 3 עד 4 | גני טרום חובה לבנים |
| 0.3 | 20 | 9 | גן חובה-ח' | תלמוד תורה |
| 0.5 | 20 | 4 | ט'-יב' | ישיבה קטנה |

נספח ב': טבלת רגישות ל גודל משק הבית

| מספר יח"ד כשמשק בית 5.6 | מספר יח"ד כשמשק בית 5.5 | מספר יח"ד כשמשק בית 5.4 | סה"כ ילדים | מוסד |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------|-------------------------|
| 1395 | 1420 | 1447 | 200 | מעון יום (מעורב) |
| 1052 | 1071 | 1091 | 660 | גני ילדים |
| 1507 | 1534 | 1563 | 1080 | בי"ס יסודי בנות |
| 942 | 960 | 977 | 760 | בי"ס יסודי בנים (9 שנת) |
| 1507 | 1534 | 1563 | 540 | על יסודי בנות |
| 335 | 341 | 347 | 120 | על יסודי בנים |

נספח ג': מבני ציבור וחינוך ברכסים

| שם ביה"ס | כיתה | א | ב | ג | ד | ה | ו | ז | ח | כיתות פנויות | קיבולת במס' כיתות |
|-------------|------|----|----|----|----|----|----|----|----|--------------|-------------------|
| דרכי תורה | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 8 |
| יקירי רכסים | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 9 |
| תשבר הרב | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 | 19 |
| ב"י יסודי | | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 | 4 | 1 | 24 |
| בת מלך | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 2 | 9 |
| אהל שרה | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| מפי עוללים | | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 8 |
| תורת חיים | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 8 |
| סה"כ יסודי | | 11 | 11 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 11 | 93 |
| | | ט | י | יא | יב | | | | | | |
| ב"ס תיכון | | 2 | 2 | 2 | 2 | | | | | 2 | 10 |

מקור: מחלקת חינוך, מועצת רכסים, שנת הלימודים תשע"א.

| | |
|----------------------|----|
| בתי כנסת | 44 |
| מקוואות | 3 |
| תחנות לבריאות המשפחה | 4 |

מקור: מועצת רכסים