



חיפה, 21 באוגוסט 2011
ע"מ: 68

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
10-02-2015
נתקבל
תיק מס' _____

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
רשומות תכנון בינוי לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות הקצה השטח ונסתם עמנו חסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו חסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום חסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בנכל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
תאריך: _____

פרק א' - מבוא

תכנית רכסים - גבעה ה' מס' 529/א' שלפנינו, מהווה עיבוי והשלמה לשכונת המגורים הישנה והמרחב הישן בגבולו הדרום מזרחי של היישוב. כאמור בדברי ההסבר לתכנית, מהווים מגרשי המגורים המוצעים בתכנית, המשך טבעי והרחבה לאזורי המגורים שבגבעה ג'. כנאלה, מגרשי המגורים המוצעים מתכנון מרחב עסקי חיפה רשות המקומית ישראל.
לפיכך, לא ניתן לדון בצרכי הציבור של התושבים המיועדים במנותק מהמערכות הציבוריות הקיימות. ניתוח המאפשרות בשכונה ג' הקיימת. יתר על-כן, בבואנו לבחון את מערכות שטחי הציבור שבמקום, ניתן להיווכח בנקל שהמערך הקיים במסגרת התכניות המאושרות לרכסים הוא על-שכונתי. אין מנוס אם-כן, מלנתח את המערך הכולל של מגרשים למבני ציבור ולשטחים פתוחים בכל חלקה המזרחי של רכסים, הכולל בעיקר את גבעות ג' וד'.

הפרוגרמה שמוצגת להלן נבנתה מתוך סקירה של היקפי המגורים הקיימים ומאפשרים בשתי גבעות אלה ובתכנית המוצעת ומניתוח של מצאי ייעודי הקרקע לצורכי ציבור במקום.

פרק ב' - השיטה

הפרוגרמה שלפנינו כוללת את שלבי הניתוח שלהלן:

1. בדיקת היקפי המגורים (כמות יחידות דיור קיימות וכאלה שניתן להקים מכוחן של תכניות מאושרות והתכנית המוצעת) בחלקה המזרחי של רכסים.
2. קביעת נתוני היסוד לחישוב ההקצאה הנדרשת לצרכי ציבור.
3. הקצאת מבני ציבור ושטחים פתוחים לכלל התושבים בשכונות המזרחיות של רכסים.
4. בחינת המצאי הקיים של שטחי ציבור בתכניות המאושרות ובתכנית המוצעת, והתאמתם לדרישות הנובעות מהפרוגרמה.
5. מסקנות

17/11/15
צחק ריך
ראש חפ"ת המוקדמת
רכסים
אינג' מאיר ח' שאן
מהנדס ראשי
ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
קביליו אודסר וידן
אדריכלים בע"מ
29.12.2014

פרק ג' – בדיקת היקפי המגורים:

התכניות שנסקרו בתחומי השטח בו עסקין הן:

1. **מכ/ 231 – רכסים – גבעות ג' ד' (שקיבלה תוקף ב- 22.1.1987):**
 התכנית הבסיסית שהתוותה את מערך ייעודי הקרקע בגבעות המזרחיות של היישוב לכ- 250 יח"ד בכל גבעה. לתכנית זו אושרו בהמשך מספר תיקונים שלא שינו את כמות יחידות הדיור המאושרות, להוציא תכנית מכ/ מק/ 231 ג' גבעה ד' רכסים משה טויל (בתוקף מ- 25.2.2001) שהוסיפה שתי יח"ד בלבד.
2. **מכ/ 393 – רכסים – מרכז למוסדות ציבור ומסחר (בתוקף מ- 28.5.1996):**
 תכנית שערכה שינוי ושיפור משמעותיים בשטחי הציבור שהוקצו לגבעות ג' וד' וקבעה בעמק שבין שתי הגבעות מרכז ציבורי (בעיקר מוסדות חינוך) ושטחים פתוחים לרווחת התושבים במקום. גם לתכנית זו אושרו תכניות תיקון שלא שינו כלל את הקצאת שטחי הציבור (אלא בעיקר הרחיבו זכויות בנייה). התכנית הקצתה מגרש אחד למגורים בתחומי שתי השכונות האמורות, אך מנגד ביטלה מגרשי מגורים שנכללו בתכנית מכ/ 231, שנסקרה למעלה.
3. **זב/ 52 – אור חדש (בתוקף מ- 20.6.1979):**
 תכנית מקומית שייעדה שטח להקמת ישיבה – מרכז חינוכי המפעיל לצידו פנימייה למגורי התלמידים. לישיבת אור חדש אין השפעה על כלל שטחי הציבור בשכונות המזרחיות, היות שאין בתחומה מגורים למשפחות הנזקקות לשירותי הציבור של היישוב והיא פועלת כמעין בועה סגורה, המספקת לתלמידים את מוסדות החינוך בהם הם לומדים, לצד מבני המגורים שלהם. (לתכנית זו קדמה תכנית זב/ 29 שיועדה להקמת בי"ס מקצועי לבנות בסמוך לפנימיית אור חדש. תכנית זו לא נלקחה בחשבון מהסיבות שתוארו כאן).
4. **מכ/ 312 – רכסים אור חדש (בתוקף מ- 30.11.1995):**
 תכנית להרחבת ישיבת אור חדש, במסגרתה התווספו שטחים להקמת מוסדות חינוך ושטחים פתוחים פרטיים, הפועלים במתכונת דומה לזו שתוארה למעלה. התכנית כוללת הקמתן של 30 יחידות דיור חדשות, המיועדות למשפחות סגל המורים והעובדים בישיבה.
5. **מכ/ 1529 א' – רכסים גבעה ה' (התכנית המוצעת):**
 כאמור, תכנית זו מבקשת לשפר את מערך הדרכים בשוליים המזרחיים של גבעה ג' ומתוך כך, מציעה להרחיב את שכונת המגורים הזו ולהוסיף לה 182 יחידות דיור בצפיפויות ותצורות מגורים שונות.

הטבלה שבעמוד הבא מרכזת ומסכמת את מספר יחידות הדיור הכלולות בכל אחת מהתכניות שנסקרו למעלה. כמו-כן, פורטו בטבלה יחידות דיור שנכללו בתכניות מוקדמות ובוטלו בתכניות מאוחרות יותר.

סיכום מספר יחידות הדיור בכל התכניות מהווה את הבסיס לחישוב צרכי הציבור לתושבים, כפי שיפורט בפרק ד':

מס'	התכנית	מגורים א'	מגורים ב'	מגורים ג'	מגורים מיוחד	סה"כ יח"ד	יח"ד שבוטל	סה"כ יח"ד	הערות
1.	מכ/ 231	312	186	--	--	498	--	498	
2.	מכ/מק/ 231 ג'	2	--	--	--	2	--	2	
3.	מכ/ 393	--	--	32	--	32	- 31	1	
4.	זב/ 52	--	--	--	80% מ: 17.5 ד'				לא רלבנטי
5.	מכ/ 312		30	--	--	30	--	30	
6.	מכ/ 529 א'	-	80	102	--	182	- 16	166	
	סה"כ	314	296	134	--	744	- 47	697	

פרק ד' – קביעת נתוני היסוד:

לאור נתונים אלה, קבענו את מאפייני האוכלוסייה במקום, לפיהם יוקצו השטחים לצרכי הציבור ותיגזר הפרוגרמה שבהמשך. כאמת מידה, נקבעו המדדים המשמשים את משרד הבינוי והשיכון בתכנון שכונות למגזר המאפיין את אוכלוסיית רכסים יותר מכול – קרי, המגזר החרדי (גודל משק בית צפוי, גודלו של שנתון ילדים לקביעת כמות מוסדות החינוך הדרושים, גודל כיתה מקובל וכיו"ב).

היות שבימים אלה מקודמות תכניות לעיבוי היקף המגורים בחלק ממגרשי גבעה ג' ועל מנת לבסס את הפרוגרמה על מרווח סביר של שינויים ותוספות, הגדלנו את מספר משקי הבית ב- 10%:

1. סה"כ יחידות דיור (כעולה מהטבלה): 697
2. תוספת כ- 10% יח"ד: 73
3. סה"כ יח"ד כבסיס לחישוב: 770
4. גודל משק בית צפוי: 5.5 נפשות במוצע
5. מספר נפשות משוער: $770 \times 5.5 = 4,235$
6. גודל שנתון: 3.2% מסך האוכלוסייה
7. מספר תלמידים בשנתון: $4,235 \times 3.2\% = 136$ תלמידים
8. מספר תלמידים בכיתה ממוצעת: 27.2
9. מספר כיתות בשנתון: 5 כיתות

פרק ה' – הקצאת מבני ציבור ושטחים פתוחים:

א. כמות וגדלי מגרשים למבני ציבור – מוסדות חינוך:

גם בקביעת מספרם וגודלם של מוסדות החינוך, אימצנו את תקני משרד הבינוי והשיכון, באשר לסוגי גני הילדים ובתי הספר לשכבות הגיל השונות, ההפרדה בין בנים לבנות, הרכב מוסדות החינוך, הקצאת הקרקע לכל סוג מוסד וכיו"ב:

מס'	השירות הנדרש	מספר כיתות	מספר מוסדות נדרש	שטח בדונם למוסד	סה"כ מגרשים בדונם	הערות
1.	חינוך כללי:					
א.1	מעון יום	6	2	1.0	2.0	מבנה מעון כולל 3-5 כיתות
2.	חינוך בנות:					
א.2	גן ילדים טרום חובה (גילאי 3-4)	5	2	0.5 לכתה	2.5	מבנה גן ילדים כולל 2-3 כיתות. תוספת 20% למבנה משולב
ב.2	גני חובה	3	2	0.5 לכתה	1.5	יצורף לבי"ס יסודי
ג.2	בי"ס יסודי כתה א'-ח'	20	2	0.5 לכתה	10.5	1 בי"ס 12 כיתות – 6.0 דונם 1 בי"ס 8 כיתות – 4.5 דונם
ד.2	בי"ס על-יסודי כתה ט'-י"ב	12	1	0.75 לכתה	9.0	
3.	חינוך בנים:					
א.3	גן ילדים טרום חובה (גילאי 3-4)	5	2	0.5 לכתה	2.5	מבנה גן ילדים כולל 2-3 כיתות. תוספת 20% למבנה משולב
ב.3	בי"ס יסודי כתה א'-ח' תלמוד תורה	24	2	0.5 לכתה	12.0 דונם	2 בי"ס 12 כיתות כ"א
ג.3	בי"ס על-יסודי ישיבה קטנה	12	1	0.5 לכתה	6.0	
	סה"כ	87	14		46.0	

ב. כמות וגדלי מגרשים למבני ציבור – מוסדות דת:

מס' השרות הנדרש	מספר מוסדות נדרש	שטח בדונם למוסד	סה"כ מגרשים בדונם	הערות
מוסדות דת:				
א.4	1	1.0	1.0	בתי כנסת שכונתיים ישולבו במבני מעונות וגני ילדים בקומה שנייה
	3	0.5	1.5	
ב.4	1	0.75	0.75	ישולב בתחנה לבריאות המשפחה
ג.4	1	לא נדרשת הקצאה	--	ישולב בבתי כנסת
	6		3.25	

ג. כמות וגדלי מגרשים למבני ציבור – מוסדות בריאות:

מס' השרות הנדרש	מספר מוסדות נדרש	שטח בדונם למוסד	סה"כ מגרשים בדונם	הערות
מוסדות בריאות:				
א.5	1	לא נדרשת הקצאה	--	ישולב עם מקווה נשים (ההקצאה שבסעיף ב.4 היא לשני המוסדות)
ב.5	1	לא נדרשת הקצאה	--	תמוקם בשטחים סחירים (במבנה מסחרי)
	2		--	

ד. כמות וגדלי מגרשים לצרכי ציבור – שטחים פתוחים:

מס'	השירות הנדרש		שטח בדונם למוסד	סה"כ מגרשים בדונם	הערות
שטחים ציבוריים פתוחים:					
א.6	גינות משחק שכונתית		2 מ"ר לתושב	8.5	4 שצ"פים בגודל 2.0 – 2.5 דונם כ"א
ב.6	שצ"פים שכונתיים		3 מ"ר לתושב	13 דונם	
ג.6	נופש וספורט		אין דרישה להקצאה	--	לא נכלל בפרוגרמת משהב"ש
				21.5	

לסיכום, סך-כל גדלי המגרשים הנדרשים למילוי צרכי הציבור בגבעות ג' וד' וסביבתם הקרובה, הם:

- א. מגרשים למוסדות חינוך – 46.0 דונם
 ב. מגרשים למוסדות דת – 3.25 דונם
 ג. מגרשים למוסדות בריאות – לא נדרש
 ד. מגרשים לשטחים פתוחים – 21.5 דונם

פרק ו' – בחינת המצאי הקיים:

א. מצאי מגרשים למבני ציבור:

מס'	מספר מגרש	ייעוד ושימוש המגרש	שטח המגרש (מ"ר)	זכויות בנייה	הערות
תכנית מכ/ 231 (מגרשים שלא שונו בתכניות מאוחרות יותר)					
1.	יא	אב"צ	1,620	70%	השטח נמדד גרפית
2.	יב	אב"צ	1,270	70%	השטח נמדד גרפית
3.	כד	אב"צ	785	70%	השטח נמדד גרפית
תכנית מכ/ 393					
4.	א	מבנה חינוך	15,161	60%	
5.	א-1	מבנה חינוך	9,569	60%	
6.	ב	מבנה חינוך	9,733	60%	
7.	ג	אב"צ	1,419	60%	שימוש לפי המותר בחוק
8.	ד	אב"צ	1,464	35%	שימוש לפי המותר בחוק
9.	ה	אב"צ	1,456	35%	שימוש לפי המותר בחוק
10.	ו	מתנ"ס	5,269	65%	קיים
11.	ז	אב"צ	1,657	60%	שימוש לפי המלצת המועצה
12.	ז-1	אב"צ	1,189	60%	שימוש לפי המלצת המועצה
13.	ח	מבנה חינוך	1,670	570 מ"ר + קיים	מרכז למידה (קיים)
14.	ט	מבנה חינוך	1,900	220 מ"ר + קיים	גן ילדים (קיים)
15.	יב	מבנה חינוך	18,221	60%	בית ספר ומדרש וגני ילדים
16.	2	מסחר משולב במוסדות	5,794	120%	מסחר, משרדי הרשות ותחנות טיפוליות
תכנית זב/ 52					
17.	ז	אזור למרכז חינוכי	12,600	80%	רלבנטי חלקית בלבד
תכנית מכ/ 312					
18.		מוסד חינוך פרטי	37,300	80%	רלבנטי חלקית בלבד
תכנית מכ/ 529 א'					
19.	501	אב"צ	4,396	50%	שימוש לפי המלצת המועצה
	סה"כ		132,473		רלבנטי 76.8 ד' בלבד (*1)

(*1) שורות 16, 17, 18. הופחתו מסך מצאי שטחי המגרשים, שכן הם משרתים את תושבי השכונות חלקית.

מס' מספר מגרש	ייעוד ושימוש המגרש	שטח המגרש (מ"ר)	הערות
תכנית מכ/ 231 (מגרשים שלא שונו בתכניות מאוחרות יותר)			
1.	ה	שטח ציבורי פתוח	11,200
2.	ו	שטח ציבורי פתוח	980
3.	יג	שטח ציבורי פתוח	7,100
4.	יח	שטח ציבורי פתוח	960
5.	יט	שטח ציבורי פתוח	960
6.	כ	שטח ציבורי פתוח	12,900
תכנית מכ/ 393			
7.	י	שטח ציבורי פתוח	7,200
8.	יא	שטח לנופש וספורט	6,203
			10%
תכנית זב/ 52			
9.	ו (1)	שטח ציבורי (פתוח)	5,800
10.	ו (2)	שטח ציבורי (פתוח)	2,700
תכנית מכ/ 312			
11.		שטח פרטי פתוח	3,000
12.		שטחי ספורט ונופש פרטיים	9,000
13.		שטחי יער	1,700
תכנית מכ/ 529 א'			
14.	601	שטח ציבורי פתוח	4,929
15.	603	שטח ציבורי פתוח	452
16.	604	שטח ציבורי פתוח	1,307
17.	605	שטח ציבורי פתוח	958
		ישמש כטיילת הליכה	
18.	611	שטח ציבורי פתוח	863
19.	606	שטח פתוח	7,066
20.	607	שטח פתוח	19,188
	סה"כ		104,466
		פיתוח אינטנסיבי - 56 ד'	
		פיתוח אקסטנסיבי - 26 ד'	

פרק ז' – מסקנות:

א. מבני ציבור:

1. פרוגרמת משהב"ש, המהווה בסיס לניתוח שבמסמך זה, מניחה במגזר החרדי, גודל משפחה העולה משמעותית על זה הנהוג בכלל הציבור בישראל, קרי כמות ילדים גבוהה בכל משק בית. קביעה זו מטילה על יוזמי תכניות ומתכננים, את החובה להקצות למבני חינוך לסוגיהם, נתח נכבד משטחי הציבור בתכנית. יתר על-כן, ההפרדה בין בנים לבנות, הנהוגה במגזר כבר מגיל הגן, מחייבת הקמת מוסדות חינוך רבים עוד יותר.

2. בניתוח הצרכים למוסדות חינוך, עולה כי יש להקצות עבור תושבי השכונות המזרחיות של רכסים שטח כולל של 46.0 דונם למוסדות חינוך ועוד 3.25 דונם למבני ציבור בתחום הדת. בחינה מהירה של מצאי המגרשים ביעוד קרקע למבני ציבור, מוכיחה כי הוא עולה בהרבה על הנדרש, ובחישוב זהיר ושמרני מסתכם ב- 76.8 דונם, קרי 156% מהמתחייב עפ"י הפרוגרמה.

3. חישוב זהיר ושמרני במקרה שלפנינו, משמעותו היא שלא כללנו בסיכום שטחי המגרשים את אלה המצויים בתחומי ישיבת אור חדש, מתוך הנחה שאלה הוגדרו בחלקם (תכנית מ/ל 312) כמוסדות פרטיים והם נותנים מענה לתלמידים השוהים במקום בפנימייה, לאו דווקא תושבי גבעות ג' וד'. בפועל, פועלים בתחומי אור חדש מוסדות חינוך (גני ילדים, בתי ספר יסודיים לבנים ולבנות ובי"ס על-יסודי לבנות) המשרתים רבים מילדי שכונות אלה ברכסים.

4. גם בבדיקה פרטנית של התאמה ויעוד מגרשים לשימושים ספציפיים, ניתן להיווכח בנקל שקיימות חלופות רבות לקביעת מגרשים לבתי הספר (6 במספר) ולגני הילדים הנדרשים עפ"י הפרוגרמה.

ב. שטחים פתוחים:

5. באשר לשטחים הציבוריים הפתוחים, גם כאן מעלה הבדיקה כי מצאי המגרשים ה"רוקים" עולה על הנדרש. הפרוגרמה קובעת כי נדרש שטח לגן שכונתי ולגינות משחק בשטח כולל של כ- 21.5 דונם. הודות למבנה הייחודי והטופוגרפיה של גבעות ג' וד' קבע התכנון הראשוני שלהם (תכנית מ/ל 231) גן רחב ידיים בהיקף שכונתי, בראש כל גבעה, בשיפועים מתונים ובשטח הכפול כמעט מהנדרש – שצ"פ ה' בגבעה ד' (11.2 דונם) ושצ"פ כ' בראש גבעה ג' (12.9 דונם).

6. בכדי לאפשר שטח שימושי כנ"ל לפיתוח גן משחקים גם בשולי גבעה ג', עבור התושבים שיגורו במגרשים שבתחום התכנית המוצעת מ/ל 529/א', נקבע שצ"פ 601 (4.9 דונם).

7. גינות משחק שכונתיות מוקמו בסמוך לשצ"פים הגדולים או בשטחי שוליים, דוגמת שצ"פ יג בגבעה ד', שצ"פ י בגבעה ג' ומגרש 604 בתחום תכנית מ/ל 529/א'. בנוסף לכל אלה, קיימים שטחים ציבוריים פתוחים בגבעות ג' וד' במקומות בהם שיפועי הקרקע אינם מיטביים לפיתוח גינות משחק, אך ערכם רב כ"ריאות ירוקות" ושטחי מעבר במורד הגבעות, בין מגרשי המגורים וכבישי הטבעת הסובבים כל גבעה. ראוי להזכיר בהקשר זה גם את המגרש המיועד לנופש וספורט (6.2 דונם), המצוי בלב קריית החינוך, בעמק שבין גבעה ג' לגבעה ד'.

8. גם קריית החינוך אור חדש משולבת בשטחים ציבוריים פתוחים ובמגרש לנופש וספורט, שבהיותם מרוחקים מעט מגבעות ג' וד' ושייכים לקריה, לא נלקחו בחישוב השטחים שעתידיים לספק את צרכי התושבים בשכונות הללו.

9. אחרון חביב, בהקשר השטחים הפתוחים, חשוב לזכור שרכסים כולה ובמיוחד הגבעות המזרחיות בה, ממוקמות באזור כפרי משופע בשטחי חורש טבעי ובשטחים פתוחים בכלל הודות לטופוגרפיה. חלק משטחים אלה נקבעו כשטחים פתוחים בתחומי התכניות שניתחנו כאן (מגרשים 606, 607) והם מוסיפים לנוף הטבעי של היישוב, אם-כי אינם מחושבים כשטחים לגינות ולמשחק.

10. לסיכום, בתחומי התכניות שנסקרו כאן (ללא אור חדש), יש אפשרויות לפיתוח גינות שכונתיות בהיקף של 29.0 דונם, גינות משחק נוספות בשטח 15.6 דונם, שטחים לנופש וספורט 6.2 דונם, שצ"פים אחרים בהיקף של 5.0 דונם ושטחים פתוחים – 26.2 דונם, הכול יחד, הרבה מעבר לנדרש.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
1.10.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית
19.2.15
תאריך

הודעה על הפקדת תכנית מס' 4/529/מ
מרטמה בילקוט הפרסומים מס' 6840
ביום 17.7.14

הודעה על אישור תכנית מס' 4/529/מ
מרטמה בילקוט הפרסומים מס' 6998
ביום 2.3.15