



חברת 353-0087494 20' 4' 22' 18' 12' מספח פרוגרמה לשטחי ציבור נספח, שטחים ציבוריים

אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים ומתכנני ערים

מגדלי טויוטה (מגדל B) יגאל אלון 67, תל אביב-יפו 67443 טלפון: (03) 5628022 פקס: (03) 5628033 arch@mazor-first.com

אור עקיבא, פרויקט התחדשות עירונית- פינוי בינוי מתחם שז"ר

תכנית מתאר מקומית 353-0087494, הכוללת הוראות מפורטות

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

18-03-2015

נתקבל

תיק מס' \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_

היום \_\_\_\_\_

# שטחים ציבוריים פתוחים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0087494

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6884

ביום 21.9.14

ינואר 2014

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הועדה המחוזית החליטה ביום:

16.2.15

לאשר את התכנית

יוסף משלב 18.3.15

יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

שם המקומיה לתכנון ולבניה-השומרון

תכנית \_\_\_\_\_

הומלצה להפקדה

23.4.12 מיום 725

בשיבה מס' \_\_\_\_\_

19.3.14 תאריך

יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

מהנדס הועדה \_\_\_\_\_

נ.ס.א. אור הים בע"מ

ח.ב. 514994557

15/3/15

נכתב ע"י אדר' ניקי דוידוב

מזור - פירשט אדריכלים

א. מזור - א. פירשט

אדריכלים ומתכנני ערים

רח' יגאל אלון 67 ת.א. 67443

טל. 03-5628022 פקס. 03-5628033

12.3.2015

14.3.15

יעקב אדר

ראש העיר

עיריית אור עקיבא



## מתחם שז"ר - שטחים ציבוריים פתוחים

### א. מצב קיים

שטחים פתוחים ברמה הרובעית (ראה תרשים מס' 1). שצ"פ רובעי הנמצא ברדיוס שרות לשכונה המתוכננת:



- הפארק האורכי בצמוד לדרך חיפה (1)
- שצ"פ בפינת דוד אלעזר וביאליק בצמוד למתחם המגורים בצפון, (2)
- שצ"פ בפינת ויצמן ודוד אלעזר (3), מזרחית לתכנית, במרחק של כ- 600 מ' בגודל של כ- 30 ד'

שצ"פ שכונתי:

הפלח העירוני בו מצויה התכנית משתייך למרקם הוותיק, בנוי בבניה ציבורית של צמודי קרקע ובלוקים של שיכונים, ושזור בשצ"פים מקומיים ברמות פיתוח שונות.



במתחם שז"ר מתגוררים כ- 1,020 נפש ב- 352 יח"ד (לפי 2.9 נפשות למשק בית באזור סטטיסטי מס' 2)

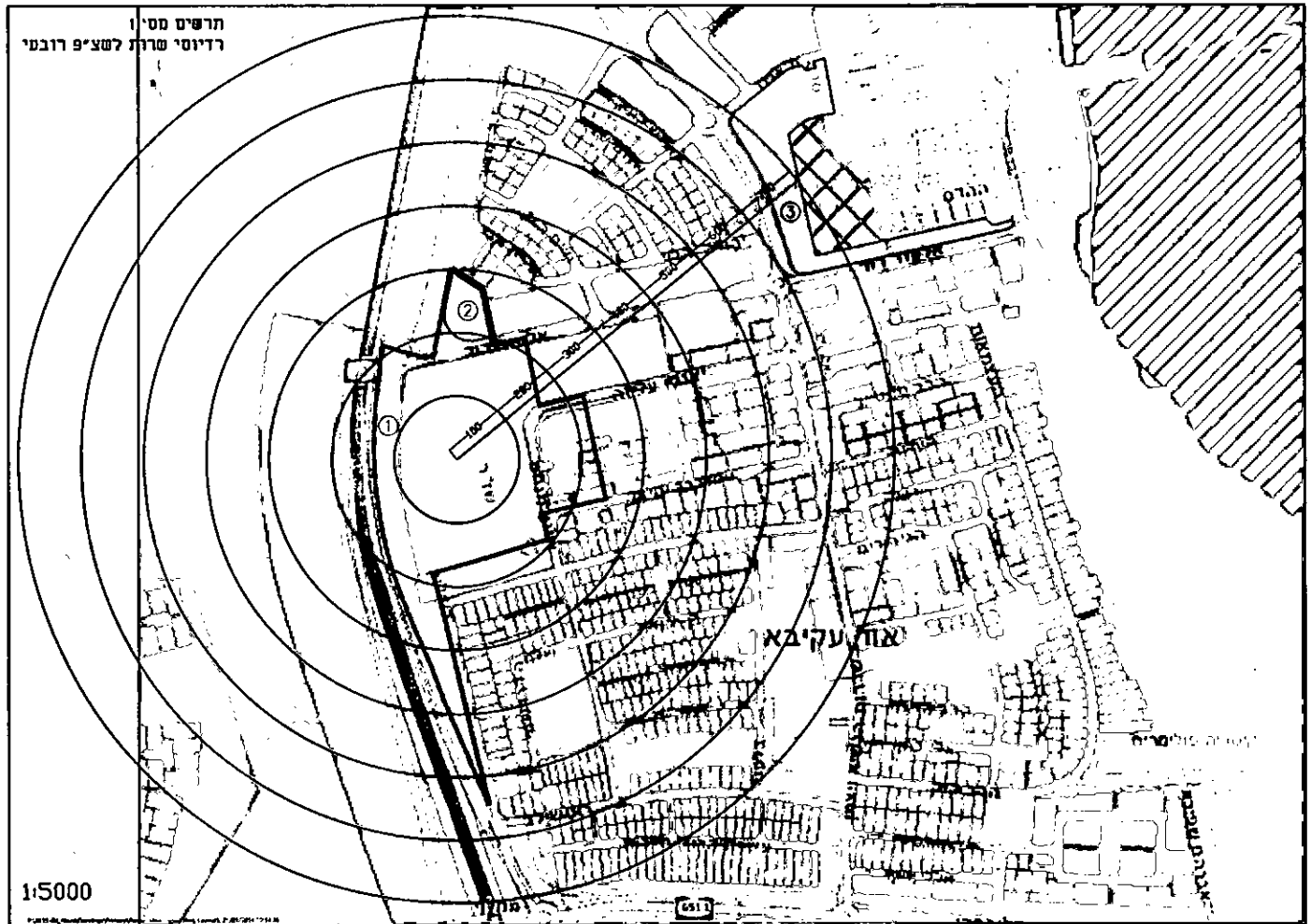
במתחם שז"ר מצויים במצב הקיים כ- 20 ד' ביעוד שצ"פ, הפזורים ב- 7 מגרשים קטנים.

תכנית המתאר לאור עקיבא, על חלופותיה השונות איננה מציעה שינויים בפלח זה של העיר. היא קובעת כי "התכנית תעודד לאורך כל שלבי ביצועה תכניות שמטרתם חיזוק והתחדשות המרקם הוותיק". לאזורי התחדשות עירונית קובעת מכסת שצ"פים נדרשת ברמה השכונתית- 5 מ"ר/לנפש.





תרשים מס' 1: רדיוסי שרות לשצ"פ רובעי





## ב. מצב מוצע

תכנית הפינני בינוי למתחם שז"ר מציעה 1,398 יח"ד בנוסף ל-352 יח"ד הקיימות, סה"כ 1,750 יח"ד. המעבר ממרקם שיכונים למרקם של בניה אינטנסיבית בניינים גבוהים מחייבת תפיסה שונה של פריסת השטחים הפתוחים. חשוב להדגיש כי בבניה מסוג זה, המהווה צו השעה הן מבחינת הקיימות והן מבחינת הביקוש לפתרונות מגורים, הקצאת קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים לפי מדדים נורמטיביים, בתוספת הקצאה למוסדות ציבור ולדרכים, תביא לכך שכמעט לא יותר בקו הכחול של התוכנית שטח לבינוי המגורים. על בסיס זה יש הכרח לחפש, כמוסכם, את הפתרונות במרחבים ירוקים פתוחים לציבור, זאת באמצעות ניצול מיטבי, חופף בחלקו, של השטחים הפתוחים המוצעים בתכנון:



- ריכוז המרחבים הפתוחים לציבור ליחידות שטח משמעותיות המאפשרות פעילות רבגונית ופיתוח איכותי תוך ניצול היתרון לגודל (ככר עירונית, שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע וכיו"ב).
- שימוש משולב של הקצאה שכונתית בשצ"פים רובעיים הנמצאים בסמיכות מיידית לשכונה.
- שימוש משולב של השטחים הפתוחים במוסדות הציבור, מעבר לשעות הפעילות.
- ניצול השטחים הפתוחים של מגרשי המגורים, כשכל אחד מהווה בפועל "גינה שכונתית" לכ-100 יח"ד (על כן החניה תת קרקעית).



## 1. פרוגרמה נורמטיבית

תכנית מתחם שז"ר מיועדת למימוש בטווח הקצר, ולאור גודל משק בית ממוצע קיים של 2.9 נפשות, גודל משק הבית החזוי הוא 3.2 נפשות (שהוא גם גודל משק הבית העירוני הממוצע לפי תכנית המתאר). בהתאם לכך צפויה אוכלוסיית היעד להסתכם בכ- 5,600 נפש ומכסת השצ"פ השכונתית הנדרשת מסתכמת בכ- 28 ד' בלבד (התכנית מציעה 34.6 ד' ביעוד שצ"פ). למרות האמור לעיל, הבחינה הנורמטיבית של השצ"פ השכונתית בתכנית, המוצגת להלן, מתייחסת לגודל משק בית ממוצע של 3.5 מ"ר.



- אוכלוסיית היעד: היקף יח"ד: 1,750 יח"ד
- גודל משק בית ממוצע: 3.5 נפשות בממוצע למשק בית
- היקף אוכלוסייה: סה"כ כ- 6,125 תושבים (כולל אוכלוסייה קיימת)





**טבלה מס' 1: צרכים פרוגרמתיים "נורמטיבים" בשטחי ציבור פתוחים, לאוכלוסיית תוכנית פינוי בינוי שכונת שז"ר**



מס' יח"ד	גודל משפחה	אוכלוסיה
1,750	3.5	6125
ש.צ.פ. שכונתי נדרש	מ"ר/נפש	ד'
5	30.6	

ברמת השצ"פ הרובעי (לפי 2 מ"ר לנפש) נדרשת הקצאה של 12.25 ד'

**2. איתור פתרונות למתן מענה לשצ"פ**



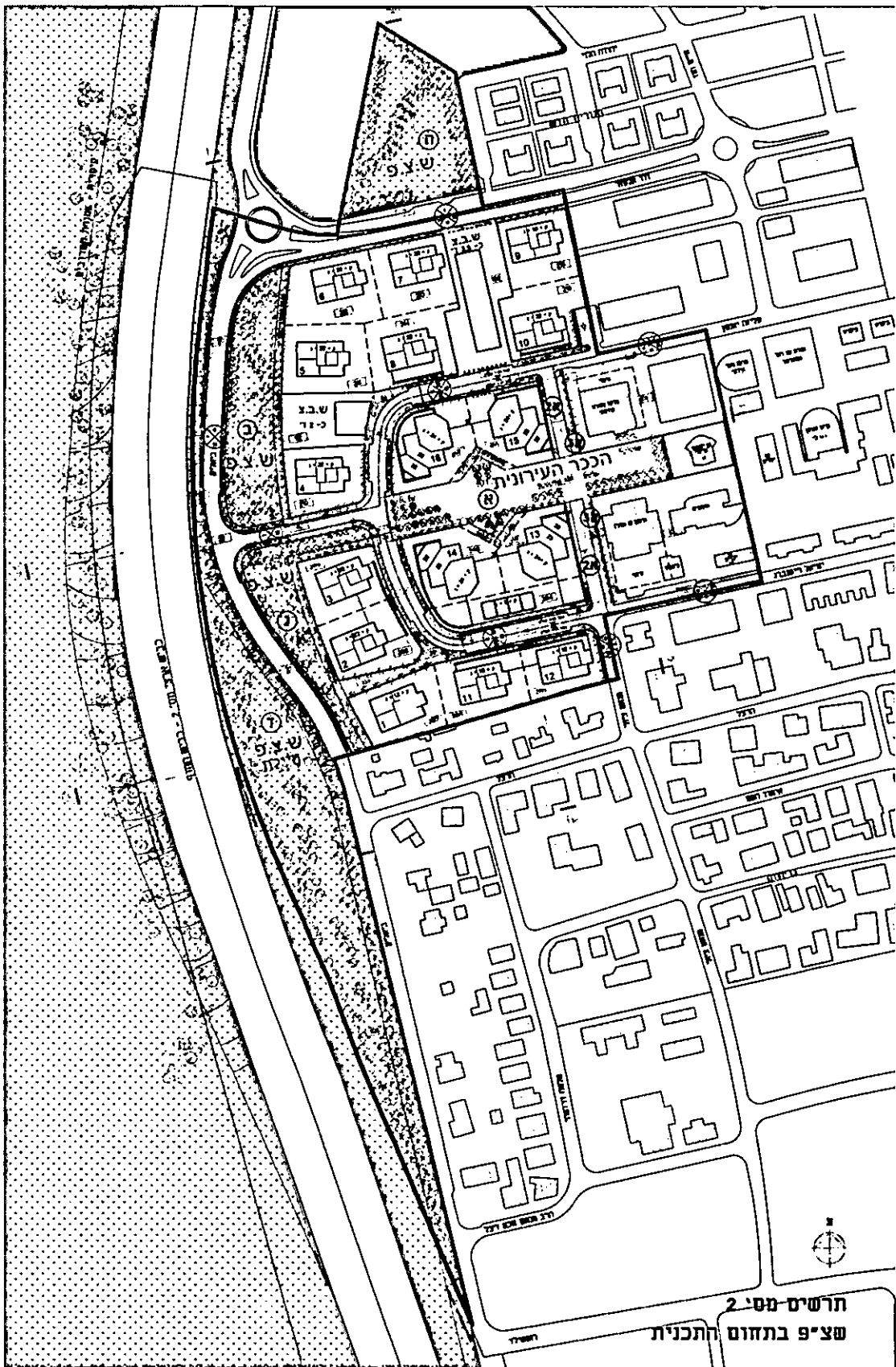
התכנית המוצעת מגדירה מגוון של מרחבים ירוקים פתוחים לציבור, מבחינת הגודל, אופי הפעילות והפיזור המרחבי, (ראה תרשים מס' 2) כמפורט להלן:

- שצ"פ צפוני (ה), כ- 6 ד'
- שצ"פ עם נגישות מיידית לבנייני המגורים במתחם הצפוני (ב), כ- 5.5 ד'
- המרחב הפתוח המרכזי (א)- כולל: כנר עירונית המתחברת המשכית למגרשים ביעוד שצ"פ. מרחב זה מאופיין בנגישות מיידית לבנייני המגורים במתחם המרכזי, כ- 6 ד'
- מרחבים פתוחים לציבור (א2, א3) ביעוד שצ"פ עם זיקת הנאה מלאה לציבור במפלס הקרקע, הנמשכים אל שבילים ירוקים (רוחב הרצועה 17 מ, והמשכיים לכנר המרכזית, כ- 2 ד')
- שצ"פ בנגישות מיידית לבנייני המגורים במתחם הדרומי (ג), כ- 4.5 ד'
- שצ"פ היקפי (ד- חלק מהטיילת), כ- 18 ד'



התכנית מציעה סה"כ כ- 42 ד', מרחב איכותי ואפקטיבי, פתוח לציבור, שמשמעותו כ- 6.85 מ"ר/לנפש. מתוכם ביעוד שצ"פ בתחום התכנית 34.6 ד' שמשמעותם 5.65 מ"ר/לנפש.





תרשים מס' 2  
שצ"פ בתחום התכנית