

פרוגרמה לשטחי ציבור נספח, פרוגרמה למבני ציבור ומתקני ספורט

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0087494
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6884
ביום 21.9.14

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
16.2.15
לאשר את התכנית
יוסף מעלב יו"ר הוועדה המחוזית
18.3.15 תאריך



ניתוח פרוגרמתי

צרכים בשטחי ציבור עבור מבני ציבור ומתקני ספורט

תוכנית מס' 353-0087494 התחדשות עירונית -

פינוי בינוי

מתחם שז"ר, אור עקיבא

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
18-03-2015
נתקבל
תיק מס' _____

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____



2014 יוני

13 ג'ורסא

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומרון
תכנית מס' 14
להפקדה
הומלצה ביום 23.5.14
בישיבה מס' 725 מיום 19.3.2015
תאריך יו"ר הוועדה _____
מנהל הוועדה _____

א. מזור - א. פירשט
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' יגאל אלון 67, תל א 67443
טל. 03-5628022 פקס 03-5628033

ד"ר עמליה רימלט -
תכנון חברתי
אכזב 25 רמת גן 52254
טל. 5719585 - 03, 6356588 - 054
e-mail: amalya.r@gmail.com

15.3.15

נ.ס. א. אור הים בע"מ
ח.פ. 514994557
15/3/15

עקב אדרי
ראש העיר
עיריית אור-עקיבא



תוכן העניינים

2	.....	רקע ומטרות העבודה
3	.....	1. הנחות בסיס
3	.....	1.1. מצב קיים ומתוכנן בשכונת שז"ר
4	.....	1.2. נתוני בסיס לעריכת הפרוגרמה
5	.....	2. פרוגרמה נורמטיבית
7	.....	3. מצאי שכונתי ועירוני של מוסדות ציבור ומתקני ספורט
7	.....	3.1. תוכנית מתאר אור עקיבא
7	.....	3.2. שטחים מתוכננים במסגרת תוכנית ההתחדשות העירונית במתחם שז"ר
8	.....	3.3. פוטנציאל למתן מענה לצורכי ציבור עבור מתחם שז"ר
8	.....	3.3.1. מערכת החינוך
10	.....	3.3.2. מערכת התרבות והקהילה
11	.....	3.3.3. מערכת הדת
12	.....	3.3.4. רזרבה למוסדות ציבור
13	.....	4. סיכום- פרוגרמה מוסכמת, מיקום מוסדות ומתקנים ושלביות מימוש הפרוגרמה
13	.....	4.1. פרוגרמה
13	.....	4.2. מיקום שטחים למבני ציבור ופריסת מוסדות ציבור ומתקני ספורט בתוכנית מתחם שז"ר
16	.....	4.3. שלביות מימוש מוסדות ציבור ומתקני ספורט
17	.....	5. תבנית עקרונית לפרוגרמה למבני ציבור – לפי הנחיות לשכת התכנון חיפה
21	.....





צרכים בשטחי ציבור עבור מבני ציבור, מתקני ספורט ושטחים ציבוריים פתוחים במסגרת תוכנית התחדשות עירונית – פינוי בינוי, מתחם שז"ר

רקע ומטרות העבודה

חברת NSA בתיאום עם עיריית אור עקיבא מקדמת הכנתה של תוכנית פינוי בינוי בשכונת שז"ר. מיקום התוכנית במערב העיר והיא תחומה במערב בכביש ארצי 2. שטח התוכנית כ 118.0 דונם.



במסגרת הכנת התוכנית התבקשה עריכת בדיקה פרוגרמטית להגדרת הצרכים במוסדות ציבור, ובמתקני ספורט לאוכלוסייה החזויה של השכונה ולאיתור פתרונות שיתנו מענה לצרכים אלו.

לעבודה הוגדרו שתי מטרות:

א. גיבוש פרוגרמה מוסכמת למוסדות ציבור ולמתקני ספורט במסגרת התוכנית.

ב. איתור מענה לצרכים במוסדות ציבור ובמתקני ספורט הן במסגרת שטח התוכנית והן במסגרת שטחי ציבור, מוסדות ומתקנים קיימים ומתוכננים בעיר. זאת על בסיס המדיניות העירונית לפיתוח והפעלה של מערכות שירותי הציבור השונות.



לדו"ח זה חמישה פרקים - פרק 1 מציג את הנחות הבסיס הכמותיות להכנת הפרוגרמה. פרק 2 מתווה פרוגרמה של צרכים נורמטיביים במוסדות ציבור ומתקני ספורט עבור אוכלוסיית התוכנית. פרק 3 סוקר מצאי מוסדות ציבור ומתקני ספורט ברמה העירונית, הרלוונטים למתן מענה לצורכי אוכלוסיית תוכנית ההתחדשות העירונית במתחם שז"ר. הפרק הרביעי מציג את הפרוגרמה המוסכמת, את המיקום המוסכם למוסדות ציבור ומתקני ספורט שיוספקו מענה לאוכלוסיית התוכנית ואת שלביות המימוש של מרכיבי הפרוגרמה. פרק 5 מציג את הפרוגרמה בתבנית שהגדירה לשכת התכנון חיפה.

העבודה נעשתה בשיתוף פעולה מלא עם הנהלת העירייה ומחלקות הנדסה וחינוך בעירייה. איתור הפתרונות למתן מענים לצרכים הפרוגרמטיים נעשה תוך תיאום מלא עם עורכי התוכנית ועם יזמיה. העבודה מתבססת במידה רבה על תוכנית המתאר העירונית החדשה לאור עקיבא שמקדם משרד הבינוי והשיכון ונעשתה תוך תיאום מלא עם משהב"ש ועם עורכי תוכנית המתאר.





1. הנחות בסיס

1.1. מצב קיים ומתוכנן בשכונת שז"ר

1.1.1. יחידות דיור

- מצאי קיים: 352 יח"ד לפינוי
- מצאי מתוכנן: 1,750 יח"ד לבינוי

1.1.2. אוכלוסיית יעד

- גודל משק בית ממוצע: תוכנית המתאר העירונית הניחה כי בשטחים עתידיים לפיתוח יעמוד גודל משק בית ממוצע על 3.5 נפשות (לצורך הקצאת שטחים) וכי בכלל העיר יעמוד גודל משק הבית הממוצע על 3.2 נפשות. על פי נתוני מפקד האוכלוסין והדיור היה גודל משק הבית הממוצע בשנת 2008 באזור סטטיסטי 2 אליו משתייכת שכונת שז"ר, 2.9 נפשות בממוצע.
- אוכלוסייה ותיקה: סה"כ כ 1,020 תושבים (352 יח"ד לפי גודל משק בית של 2.9 נפשות בממוצע – על בסיס נתוני מפקד האוכלוסין והדיור).
- אוכלוסייה חדשה: סה"כ כ 4,890 תושבים (1,398 יח"ד לפי גודל משק בית של 3.5 נפשות בממוצע).
- סה"כ אוכלוסייה: סה"כ אוכלוסיית התוכנית צפויה לעמוד על כ 5,910 תושבים.



1.1.3. שטחי ציבור ומוסדות ציבור

להלן פירוט שטחי הציבור ומוסדות הציבור הקיימים היום בשטח התוכנית. ראו גם מפה מס' 1 להלן.

- מתחם מזרחי: מתחם למבני ציבור הנמצא ממזרח לאזור המגורים המתוכנן. כולל בי"ס יסודי ממ"ד (עציון), אולפנית לבנות, מבנה קידום נוער (בי"ס דרור לבנים הישן), מרכז פיס (אולם ספורט), מרכז צעירים, מגרשי ספורט פתוחים (2 מגרשי טניס, 1 מגרש משולב), 3 כיתות גן, 3 בתי כנסת. בתוך שטח מתחם שז"ר כלולים כ 14.4 חנם מהמתחם- מגרש מס' 1 במפה מספר 1. שטח ציבורי זה ישאר ביעודו.
- שטחים קיימים/מאושרים: במרקם המגורים בשכונת שז"ר 3 מגרשים ציבוריים מאושרים (מפה 1 להלן- יש להדגיש כי מספרי המגרשים הם לצורך הפחגמה בלבד) –
 - מגרש מס' 1: חלק ממגרש ציבורי גדול שמתמשך מעבר לגבולה המזרחי של התוכנית. המגרש ישאר ללא שינוי.
 - מגרש מס' 3: בשטח 1.0 דונם.
 - מגרש מס' 4: בשטח 0.6 דונם.
 - מגרש מספר 5: בשטח 3.2 דונם. בפועל קטן יותר מפני שעובר בפאתיו כביש מאושר. מגרש ריק
- סה"כ שטח שלושת המגרשים מס' 3,4,5 עומד על 4.8 דונם והם יבוטלו במסגרת התוכנית המוצעת.
- מוסדות קיימים: מוסדות הציבור הותיקים קיימים בשטח התוכנית המוצעת הם כדלהלן:





- מגרש מס' 3: מבנה גן ילדים בן 2 כיתות. כיתה אחת משמשת כצהרון ("צהרון אור"), כיתה אחת משמשת כמועדון עבור היחידה לטיפול בנערת.
- מגרש מס' 4: מגרש כדורסל

מפה מס' 1: תשריט תב"ע מאושרת



1.2. נתוני בסיס לעריכת הפרוגרמה

הנחת העבודה של מסמך זה היא כי האוכלוסייה המתגוררת היום במתחם התוכנית מקבלת שירותי ציבור שונים במגוון מוסדות הציבור ומתקני הספורט הקיים היום בעיר. הנחת עבודה נוספת היא כי עבור האוכלוסייה שתתגורר בטווח תוכנית המתאר ב 352 יחידות דיור חדשות אשר יחליפו את היחידות הקיימות היום במתחם התוכנית, הוקצתה קרקע ציבורית במסגרת תוכנית המתאר.





יש לקחת בחשבון חלופה על פיה האוכלוסייה הותיקה לא תישאר להתגורר בדירות שיבנו. במסגרת הפרוייקט החדש אלא תבחר למכור את יח"ד לאוכלוסייה חדשה צעירה. במקרה כזה יש לקחת בחשבון שהיקף האוכלוסייה ב 352 יח"ד אלו יחושב לפי גודל משק בית ממוצע של 3.5 נפשות, דהיינו כ 1,230 תושבים. חלופה זו משמעה כי יהיה צורך להקצות קרקע ציבורית עבור 210 תושבים נוספים.

על מנת להבטיח הקצאת שטחי ציבור מספקים גם בחלופה של תחלופת אוכלוסיית המתחם, נדרשת הבדיקה הפרוגרמטית להתייחס לתוספת יחידות הדיור והאוכלוסייה בשטח התוכנית לפי הפרוט הבא:



- היקף יח"ד: 1,398 יח"ד
- גודל משק בית ממוצע: 3.5 נפשות בממוצע למשק בית
- היקף אוכלוסייה: כ 4,890 תושבים (בתוספת יח"ד) + 210 תושבים (במקרה של תחלופת אוכלוסייה ותיקה). סה"כ אוכלוסייה לפרוגרמה – 5,100 תושבים.
- גודל שנתון חינוך: צפוי לעמוד על כ 2.2%, 112 תלמידים בשנתון, 4 כיתות בשנתון לפי 30 תלמידים בכיתה. (בפועל נדרשות 3.7 כיתות בשנתון. התחשיב מעוגל כלפי מעלה).
- ביקושים לשירותי חינוך לפי זרמי חינוך: על פי הערכת מחלקת החינוך בעיריית אור עקיבא אוכלוסיית התוכנית הנוכחית צפויה לייצר ביקושים הן לשירותי חינוך ממלכתי והן לשירותי חינוך ממלכתי דתי, כך שייוצר פיצול בביקושים למוסדות חינוך.



יש לציין כי אחד מקהלי היעד הפוטנציאליים ליח"ד היתר יוקרתיות בשטח התוכנית, היא אוכלוסיית שחקני גולף שתוכל לגור במתחם ולצרוך את השירות בקיסריה הסמוכה. משיכת אוכלוסייה כזו לרכוש יח"ד בתוכנית, תביא לצמצום הביקושים לשירותי ציבור במיוחד בתחום החינוך. עם זאת מודגש כי הניתוח הפרוגרמטי להלן בוחר צרכים במוסדות ציבור עבור חלופה מכסימלית של ביקושים של אוכלוסיית התוכנית.

2. פרוגרמה נורמטיבית



להלן מוצגת רשימת הצרכים הנורמטיביים המחושבת לפי "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" שנכתב על ידי המכון למחקר ופיתוח מבני חינוך ורוחה ב 2005 ואומץ בהחלטת ממשלה.

החישוב של צרכים נורמטיביים מבוסס על ההנחיות לעריכת פרוגרמה לשכונה חדשה לאוכלוסייה יהודית כללית ומתמקד במוסדות ברמה השכונתית. תחשיב זה אינו כולל צרכים עירוניים במוסדות ציבור ומתקני ספורט.



טבלה מס' 1: צרכים פרוגרמתיים נורמטיביים בשטחים למוסדות ציבור ומתקני ספורט
לאוכלוסיית תוכנית התחדשות עירונית - פינוי בינוי מתחם שז"ר

מערכת שירותים	מוסד	כמות נדרשת		הקצאת קרקע	
		מוסדות	כיתות חינך	למוסד אחד	סה"כ
צרכים נורמטיביים עבור תוספת אוכלוסייה של כ 5,100 נפש					
חינוך	מעון יום (גילאי 0-3) סה"כ	1 מעון	5 כיתות	1.5*	1 מעון 5 כיתות
	גני ילדים גילאי 3-5 (סה"כ)	3-5**	11 כיתות	0.5 דונם לכיתה ***	11 כיתות
	בי"ס יסודי (סה"כ)	1	24 כיתות	0.5 דונם לכיתה, 12.0 דונם למוסד	1 בי"ס 24 כיתות
	בי"ס על יסודי (סה"כ)	1	24 כיתות	0.75 דונם לכיתה 18.0 דונם	1 מוסד 24 כיתות
ספורט	מגרש כדורסל	1	1	על מגרש בי"ס יסודי	1
	מגרש משולב	1-2	1-2	על מגרש בי"ס על יסודי	1-2
	אולם ספורט קטן	1	1	על מגרש בי"ס יסודי	1
	אולם ספורט בינוני 32X19	1	1	על מגרש בי"ס על יסודי	1
דת	בתי כנסת	כ 610 מ"ר בני מספר מוסדות בהתאם להתפלגות לפי זרמים	0.5 דונם למוסד 50% מביה"כ כמוסדות משתלבים ללא הקצאת קרקע נפרדת	מגרש אחד	0.5
רזרבה למוסדות ציבור	רזרבה להשלמת מוסדות שכונתיים ורובעיים	לפי מדד של 0.3 מ"ר לתושב	מגרש אחד	1.5	1.5
תרבות, קהילה ורווחה	מרכז תרבות וקהילה שכונתי****	אין סף כניסה	אין סף כניסה		0
	מועדון תנועת נוער	אין סף כניסה	אין סף כניסה		0
בריאות	מרכז יום לקשיש	אין סף כניסה	אין סף כניסה		0
	ספריה שכונתית	לא נדרשת הקצאת קרקע	לא נדרשת הקצאת קרקע	ציבורית יעודית. תופעל באחד ממבני ביה"ס הסמוכים.	0
	תחנה לבריאות המשפחה	אין סף כניסה בכל מקרה לא נדרשת הקצאת קרקע ציבורית יעודית.	אין סף כניסה בכל מקרה לא נדרשת הקצאת קרקע ציבורית יעודית.		0
	מרפאה שכונתית	אין סף כניסה בכל מקרה ימוקם בשטח סח"ר..	אין סף כניסה בכל מקרה ימוקם בשטח סח"ר..		0
				סה"כ צרכים נורמטיביים	39.0 דונם

* בנייה בשתי קומות, כיתות הפעוטות בקומה השנייה

** גודל אשכול גנים: 2-4 כיתות

*** נדרשת הגדלת הקצאת הקרקע אם ישולב מוסד אחר בקומה שנייה

**** כולל מועדון נוער, מועדון קשישים, חדרי חוגים, סדנאות, אולם רב תכליתי וכיוצ"ב



מערכת שירותים	מוסד	כמות נדרשת		הקצאת קרקע	
		מוסדות	כיתות חינוך	למוסד אחד	סה"כ
סה"כ שטח בדונם	סה"כ שטח בדונם	סה"כ שטח בדונם	סה"כ שטח בדונם	סה"כ שטח בדונם	סה"כ שטח בדונם
פיצוי עבור שטחי ציבור מאושרים ומוסדות ציבור קיימים שיבוטלו					
חינוך	כיתת גן (צהרון אור)	1	1	0.5 דונם לכיתה	1 כיתה
רווחה	היחידה לטיפול בנערות	שטח בנוי, לא מוגדרת מכסה	0	כ- 125 מ"ר בנוי ניתן להקים בקומה שניה מעל מוסד קטן קיים	-
ספורט	מגרש כדורסל	1	0	0.64 דונם. יוקצה בשצ"פ הטיילת	1
רזרבה למוסדות ציבור	מגרש אחד	3.2 דונם מגרש רזרבה 5' מס'	3.2	3.2 דונם	3.2
		סה"כ פיצוי עבור שטחים שיבוטלו			
		סה"כ כולל			
		42.7 דונם			



3. מצאי שכונתי ועירוני של מוסדות ציבור ומתקני ספורט

אור עקיבא היא עיר קטנה יחסית שאינה פרוסה על שטח גדול. בעיר מצאי רחב של מוסדות ציבור ומתקני ספורט שהוקמו לאורך השנים.



3.1. תוכנית מתאר אור עקיבא

בשנים האחרונות הוביל משרד השיכון מהלך של הכנת תוכנית מתאר לעיר. התוכנית נמצאת בשלבי אישור מתקדמים. במסגרת תוכנית המתאר נערך מיפוי מדויק של מוסדות הציבור ומתקני הספורט בעיר, ונערכה פרוגרמה למוסדות ולשטחים לשנת היעד של התוכנית בה צפוי היקף האוכלוסייה להגיע ל 35,000 תושבים. על פי תוכנית המתאר מתוכננת בעיר תוספת נרחבת של מוסדות ומתקנים מסוגים שונים וכן מיצוי של מגרשים ציבוריים קיימים. זאת כחלק מתפיסת התוכנית להבטיח איכות חיים בעיר ולחזק את מעמדה האזורי. במסגרת זו מתוכננים מוסדות ומתקנים שלא יהיה להם בהכרח סף כניסה בשנת היעד – כמו איצטדיון כדורגל, מכללה וכיוצא ב.



3.2. שטחים מתוכננים במסגרת תוכנית ההתחדשות העירונית במתחם שז"ר

במסגרת מתחם שז"ר מתוכננת הקצאת שני סוגי שטחים עבור מוסדות ציבור ומתקני ספורט:
 א. הקצאת קרקע: יוקצו שני מגרשים שיעודם מבני ציבור. מגרש אחד בשטח 3.2 דונם בצפון מתחם התוכנית (שב"צ בתא שטח 102). מגרש שני בשטח 2.0 דונם במערב מתחם התוכנית (שב"צ בתא שטח 112). סה"כ יוקצו במסגרת התוכנית 5.2 דונם כשטח לבניין ציבורי.





ב. הקצאה במסגרת שצ"פ: מגרש כדורסל ישולב במסגרת שצ"פ הטיילת.

3.3. פוטנציאל למתן מענה לצורכי ציבור עבור מתחם שז"ר

בחנית הפרוגרמה לצורכי ציבור שהוכנה במסגרת תוכנית מתאר אור עקיבא, מלמדת על מצאי גדול של מוסדות ומתקנים – חלקם קיימים וחלקם מתוכננים – שיכולים לתת מענה למרבית הצרכים בשטחי ציבור עבור האוכלוסייה שתיתוסף לשכונת שז"ר במסגרת מימוש פרויקט ההתחדשות העירונית.



הנחיות "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" (2005), המעודדות שילוב שימושים, שימוש רב תכליתי במוסדות ובמתקנים ובניה רב שכבתית של מוסדות ציבור, מאפשרות, לתת מענה לצרכים רבים במוסדות ציבור ובמתקני ספורט. זאת כמובן תוך תיאום עם תוכנית המתאר העירונית.

עבור כל אחד מהמוסדות הנדרשים, נבחנו מספר חלופות למתן מענה על הצרכים במוסדות ובמתקנים. הפירוט להלן מציג את החלופה המועדפת – כפי שהוגדרה בתיאום עם פרנסי הישוב, עורכי תוכנית המתאר ולשכת התכנון המחוזית.

3.3.1 מערכת החינוך

3.3.1.1 הקצאת קרקע למוסדות חינוך במסגרת תוכנית מתאר אור עקיבא

תוכנית המתאר הקצתה קרקע לחינוך כדלהלן:

- ☑ גנ"י – גילאי 3-5, שלושה שנתונים: סה"כ 80 כיתות עבור כ 2,400 תלמידים, 800 תלמידים בשנתון. גודל שנתון חינוך לפי הקצאה זו עומד על 2.28%.
- ☑ כיתות יסודי: סה"כ 164 כיתות (כולל חינוך חרדי) עבור כ 4,920 תלמידים. הקצאה זו משמעותה 27.3 כיתות בשנתון, 820 תלמידים בשנתון. גודל שנתון חינוך לפי הקצאה זו עומד על 2.34%.
- ☑ כיתות על יסודי: סה"כ 160 כיתות עבור כ 4,800 תלמידים. הקצאה זו משמעותה 26.6 כיתות בשנתון, 800 תלמידים בשנתון. גודל שנתון חינוך לפי הקצאה זו עומד על 2.28%.



עפ"י תוכנית המתאר גודל משק בית ממוצע עירוני בשנת היעד יהיה 3.2 נפשות. גודל משק בית כזה מתאים לגודל שנתון חינוך של כ 1.9%. אם נניח שלפי ההנחות הדמוגרפיות של תוכנית המתאר יעמוד גודל שנתון חינוך על 2.0%, הרי משמעותו הוא שיהיו כ 700 תלמידים בשנתון. מכאן שבתוך הקצאת הקרקע למוסדות חינוך לגילאי 3-18 בתוכנית המתאר, כלולה רזרבה של כ 100 תלמידים בשנתון. עורך הפרוגרמה של תוכנית המתאר קבע רזרבה תכנונית זו על מנת לתת מענה בשטחי ציבור לתרחיש של פיתוח מואץ של שטחי מגורים בעיר שיביא לכניסת אוכלוסייה בקצב מהיר. בתרחיש כזה יוצרו ביקושים לשטחי ציבור בהיקף הגדול מההקצאה הנהוגה – שהיא לשלב ביניים במחזור החיים של שכונה. כדי להבטיח את איכות החיים של המהגרים בתנאי גידול ישובי מואץ, הוקצתה רזרבה למוסדות חינוך, שהיא מעבר לסטנדרטים הקיימים. פיתוח מתחם שז"ר מהווה





דוגמא לתרחיש הגידול המהיר שהתוותה תוכנית המתאר, ולכן להערכתנו יש מקום להשתמש בחלק מההזרבות שהוקצו, כדי לתת מענה לצרכים במוסדות ציבור ומתקני ספורט לתוספת האוכלוסייה במתחם שז"ר.

3.3.1.2. הקצאת קרקע למוסדות חינוך עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור"

התדריך כולל מגוון הנחיות רלוונטיות:

- קביעת מכסות להקצאת קרקע: מוגדר בדונם לכיתה ומשתנה לפי רמת החינוך.
- עידוד בנייה רב שכבתית של מוסדות ציבור קטנים: מומלץ להקים מוסדות שונים בעיקר על הגג של כיתות גן/מעון.



3.3.1.3. הצעות למתן מענה לצרכים במוסדות חינוך

להלן מוצגים הפתרונות המוצעים למתן מענה לצרכים במוסדות חינוך עובר האוכלוסייה שתתווסף למתחם שז"ר. המענים מוצגים עבור כל אחד מסוגי מוסדות החינוך הנדרשים.

א. מעון יום: נדרש מעון אחד בן 5 כיתות. המעון יוקם כמבנה דו קומתי (כיתות הפעוטות בקומה השנייה) במגרש ציבורי חדש בשטח התוכנית (שב"צ בתא שטח 102 שסה"כ שטחו 3.2 דונם).

ב. גני ילדים: נדרשת תוספת של 12 כיתות גן סה"כ – 11 כיתות עבור האוכלוסייה שתתווסף לשכונה וכיתה אחת כפיצוי עבור כיתה קיימת שתבוטל. מתוך הכיתות הנדרשות יוקצו 7 כיתות בשטח התוכנית כדלהלן:

- 3 כיתות בשילוב מעון יום על מגרש ציבורי חדש שהוקצה בשטח התוכנית (שב"צ בתא שטח 102).
- 4 כיתות על מגרש ציבורי חדש בשטח התוכנית (שב"צ בתא שטח 112).



עבור 5 הכיתות הנותרות מוצע הסל הבא של פתרונות. הסל כולל אפשרות לבניית 7 כיתות – קביעת מיקום חמש הכיתות הנדרשות תעשה בתיאום עם העירייה:

- 3 כיתות ניתן להקצות מתוך הרזרבה שקבעה תוכנית המתאר העירונית (סה"כ הרזרבה עומד על 300 תלמידים = 10 כיתות).

כיתה אחת ניתן להקים על מגרש בי"ס רוטשילד. שטח המגרש (לפי נתוני תוכנית המתאר) 10.5 דונם והוא כולל כבר היום כיתה גן אחת. המכסה הנדרשת לביה"ס עומדת על 9.0 דונם כך שניתן להקים על המגרש כיתה גן נוספת.

כיתה אחת ניתן להקצות על ידי הרחבת מבנה ציבור קיים בן קומה אחת בסביבת התוכנית והפיכתו למבנה ציבור בן 2 קומות. מוצעות שתי חלופות להרחבת מבנים:

- תחנה לבריאות המשפחה: מגרש בן 0.5 דונם הצמוד לבי"ס רוטשילד. ניתן להרחיב מעט שטח המגרש (כ 100 מ"ר) על חשבון מגרש בית הספר. תוספת כיתה גן אחת בקומת הקרקע ובניית התחנה לבריאות המשפחה מעליה.

○ מעון יום מרגלית בפינת הרחובות ציוני מנחם והרצל. שטח המגרש כ 1.1 דונם. תוספת 1 כיתה גן





2 כיתות ניתן להקים בתאי שטח 201, 203 מגורים ד' בקומת הקרקע

ג. כיתות בית ספר יסודי: נדרשת תוספת של 24 כיתות יסודי. הפתרון המוצע הוא כדלהלן:

בי"ס של 18 כיתות (3 כיתות בשנתון) יופעל במבנה בי"ס רוטשילד הישן.

לכיתה אחת בשנתון ניתן מענה מתוך ההקצאה העירונית לחינוך יסודי שנקבעה במסגרת תוכנית המתאר.

ד. כיתות בית ספר על יסודי: נדרשת תוספת של 24 כיתות יסודי. הפתרון המוצע הוא כדלהלן:

שתיים מקריות החינוך החדשות המתוכננות במסגרת תוכנית המתאר יורחבו בהיקף של

כיתה אחת בשנתון (בכל קריית חינוך תוספת של 6 כיתות על יסודי, סה"כ תוספת של 12 כיתות על יסודי). ההרחבה באמצעות ציפוף המגרשים שהוגדרו בתוכנית המתאר ללא הרחבת שטחם.

לשתי כיתות בשנתון ניתן מענה מתוך ההקצאה העירונית לחינוך על יסודי שנקבעה במסגרת תוכנית המתאר.



3.3.2 מערכת התרבות והקהילה

3.3.2.1 הקצאת קרקע למוסדות תרבות וקהילה במסגרת תוכנית מתאר אור עקיבא

תוכנית המתאר הקצתה קרקע לחינוך כדלהלן:



א. מרכזי תרבות וקהילה: במסגרת התוכנית הוקצתה קרקע לשני מרכזי תרבות וקהילה רבועיים ולשני מרכזי תרבות וקהילה שכונתיים. יש להדגיש כי מצאי כזה של מוסדות אמור לתת שירות לאוכלוסיית יעד של כ 50,000 תושבים. מכאן שבמסגרת הקצאת הקרקע של תוכנית המתאר ניתן באמצעות מרכזי התרבות והקהילה הקיימים והמתוכננים לספק שירות לאוכלוסייה בהיקף של 15,000 תושבים מעבר ליעד האוכלוסייה של תוכנית המתאר.

ב. מועדונים חברתיים קיימים: בעיר קיימים 4 מועדוני נוער ושני מועדוני קשישים וכן מרכז צעירים הצמוד לשכונת שז"ר ממזרח. לפי הסטנדרטים המקובלים לא תוקצה יותר קרקע לשימושים אלו והם ישולבו במרכז תרבות וקהילה שכונתי/רבועי. לפי תוכנית המתאר המועדונים הקיימים ומרכז הצעירים ימשיכו בתפקודם הנוכחי. מכאן שגם מועדונים אלו מהווים ררבה עירונית לאספקת שירותי תרבות וקהילה ברמה שכונתית ורובעית.

ג. מוסדות תרבות עירוניים: חב מוסדות התרבות העירוניים הנדרשים קיימים כבר היום במע"ר – בנגישות טובה יחסית לאוכלוסיית שכונת שז"ר.



3.3.2.2 הקצאת קרקע למוסדות תרבות, חברה וקהילה עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע

לצורכי ציבור"

התדריך כולל מגוון הנחיות רלוונטיות:





- קביעת מכסות להקצאת קרקע:** מוגדר בדונם למוסד. עפ"י הנחיות התדריך יהוו מרכזי התרבות והקהילה השכונתיים והרובעיים מרכזי שירותים בהם יסופקו כלל הצרכים השכונתיים והרובעיים בתחומים אלו. לא תוקצה ברוב המקרים קרקע ישדית למוסדות תרבות וקהילה שכונתיים קטנים.
- עידוד שימוש רב תכליתי במוסדות ציבור לאספקת שירותי חינוך בלתי פורמלי:** התדריך ממליץ על שימוש רב תכליתי בהיקף גדול ככל האפשר במוסדות ציבור קיימים. זאת בדגש על אספקת שירותי חינוך בלתי פורמלי ושיחתי תרבות וקהילה. התדריך ממליץ להפעיל את מבני ומתקני בתי הספר לצורך זה, לאחר שעות הלימודים הפורמליים. בצמוד לשכונת שז"ר ובקרבתה יש היצע רחב של מבני בתי ספר שניתן להפעיל בהם שירותי תרבות וקהילה לטובת אוכלוסיית השכונה.



3.3.2.3. הצעות למתן מענה לצרכים במוסדות תרבות וקהילה

להלן מוצגות ההצעות למתן מענה לצרכים בשירותי תרבות וקהילה עבור האוכלוסייה שתתווסף למתחם שז"ר. ההצעות מוצגות עבור כל אחד מסוגי המוסדות הנדרשים. פירוט נוסף במפה מס' 2 להלן.

א. **שירותי תרבות וקהילה שכונתיים ורובעיים:** סף הכניסה למרכז תרבות וקהילה שכונתי הוא כ 8,200 תושבים. תוספת האוכלוסייה בשכונת שז"ר לא תיצור סף כניסה למוסד זה. עם זאת חשוב לבחון היכן ניתן לספק את שירותי התרבות והקהילה לאוכלוסיית התוכנית.



מוצע כי מירב השירותים יסופקו במרכזי התרבות והקהילה המתוכננים במסגרת תוכנית המתאר. כך למשל המרכז הקהילתי השכונתי ע"ש חוברטו מירלמן בשכונת קנדי (רחוב בלפור), נמצא בנגישות טובה לשכונה ויכול להוות תשתית לאספקת השירות הנדרש. לגבי יתרת השיחתיים מוצע שילוב הפתחנות הבא:

- אספקת שירותי תרבות וקהילה במבני בתי ספר:** ניתן להשתמש במבני בתי הספר הסמוכים לשכונה לאספקת שירותי חינוך לא פורמלי לאחר שעות הלימודים. המוסדות האופציונליים הם: בי"ס עציון, האולפנית, מבנה בי"ס דרור הישן לבנים (צמוד לשז"ר ממזרח), בי"ס רוטשילד (במע"ר), בי"ס רבי עקיבא (מדרום לשז"ר), בי"ס אור שלום (מצפון לשז"ר).
- מרכז הצעירים:** ניתן להשתמש במבנה החדש הצמוד לשז"ר ממזרח, לפעילויות חינוך בלתי פורמלי.



ב. **שירותי תרבות וקהילה עירוניים:** יסופקו ברמה העירונית במגוון המוסדות הקיימים והמתוכננים.

3.3.3 מערכת הדת

3.3.3.1 מצאי קיים וביקושים

בשכונת שז"ר ובסביבתה הקרובה יש מצאי רחב של בתי כנסת, כולל מוסדות חדשים בבנייה. רק במתחם הציבורי הצמוד לשכונה ממזרח קיימים 3 בתי כנסת. פריסת בתי הכנסת הקיימים מוצגת במפה מס' 2 להלן.





עבור אוכלוסיית השכונה נדרשים לפי מכסה כ 610 מ"ר בנוי של בתי כנסת, מחציתם בהקצאת קרקע נפרדת.
על פי פרנסי הישוב יקבלו הביקושים העתידיים של תושבי התוכנית מענה בבתי הכנסת הקיימים בסביבת השכונה.

3.3.3.2. הצעות למתן מענה לצרכים במוסדות דת

מירב הביקושים לשירות יקבלו מענה במסגרת בתי הכנסת הקיימים בסביבת השכונה. באם יעלו צרכים נוספים בבתי כנסת, ניתן לתת מענה לצרכים אלו בשילוב הפתרונות כדלהלן:

- הפעלת בית הכנסת שבביה"ס עזינן עבור תושבי התוכנית, מחוץ לשעות הלימודים.
- הקמת בית כנסת חדש בקומה שנייה מעל כיתת גן במתחם הציבורי שממזרח למתחם שז"ר.
- הרחבת המבנה של אחד מבתי הכנסת הקיימים מסביב לשכונה.



3.3.4. רזרבה למוסדות ציבור

3.3.4.1. מצאי קיים וביקושים

נדרשת לפי מכסה הקצאה לרזרבה להשלמת מוסדות שכונתיים ורבעיים לפי מדד של 0.3 מ"ר לתושב. סה"כ נדרש עבור אוכלוסיית התוכנית 1.5 דונם. במסגרת התוכנית בוטלה רזרבה קיימת להשלמת מוסדות ציבור בהיקף של 3.2 דונם. על בסיס זה נדרשת סה"כ הקצאה של 4.7 עבור רזרבה לצורכי ציבור.

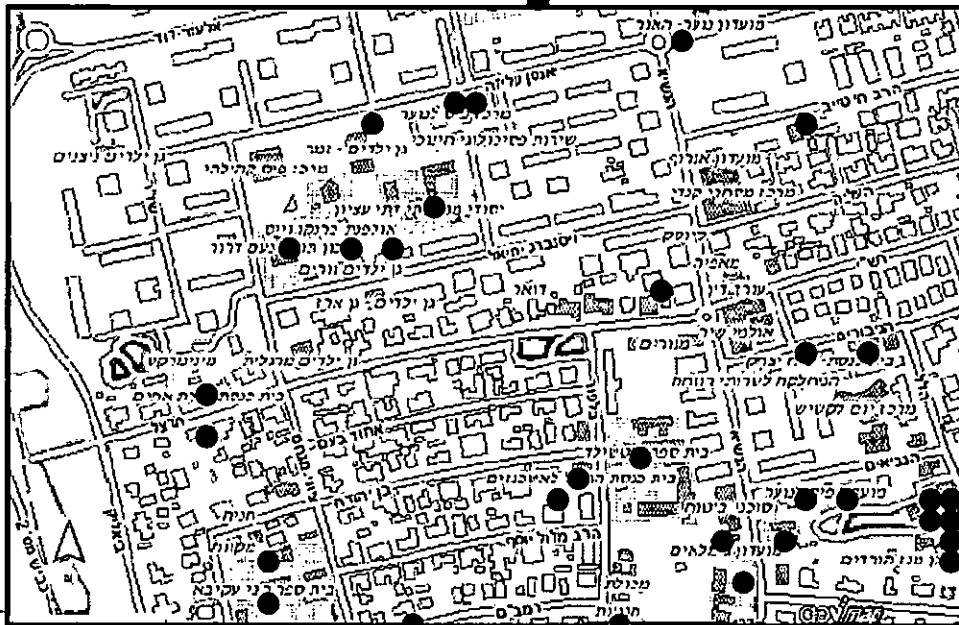


3.3.4.2. הצעה למתן מענה לצרכים בשטחי רזרבה למוסדות ציבור

מוצע כי מתן מענה לצרכים אלו יהיה באמצעות הישענות על הרזרבה למוסדות ציבור שהקצתה תוכנית המתאר העירונית. סה"כ הקצתה התוכנית 32.0 דונם עבור רזרבה למוסדות ציבור מתוכם 19.65 קיימים ו 12.35 דונם חדשים. סה"כ המכסה עבור אוכלוסיית יעד של 35,000 תושבים בתוכנית המתאר עומדת על 28.0 דונם לרזרבה שכונתית + עירונית. מכאן שתוכנית המתאר הקצתה עודף רזרבה לצורכי ציבור בהיקף של 4.0 דונם. עודף הקצאה זה נותן מענה לרוב הדרישה להקצאת רזרבה לצורכי ציבור עבור אוכלוסיית תוכנית ההתחדשות העירונית במתחם שז"ר.



מפה מס' 2: מצאי קיים של מוסדות ציבור ברדיוס עד 900 מ' סביב שכונת שז"ר



- בית כנסת
- מוסדות תרבות וקהילה לסוגיהם
- בתי ספר בהם פוטציאל לאספקת שירותי תרבות וקהילה/חינוך לא פורמלי
- מתנ"ס – מרכז קהילתי שכונתי

4. סיכום- פרוגרמה מוסכמת, מיקום מוסדות ומתקנים ושלביות מימוש

הפרוגרמה

4.1 פרוגרמה

על בסיס ניתוח המצאי הקיים והמתוכנן של מוסדות ציבור ומתקני ספורט במסגרת תכנית מתאר אור עקיבא, מוצגת להלן פרוגרמה סופית למבני ציבור אוקלוסיית מתחם שז"ר. הפרוגרמה כוללת את הפתרונות המוסכמים למיקום מוסדות הציבור ומתקני הספורט הנדרשים. מיקום המוסדות שבשטח מתחם שז"ר במפה 3 להלן.



טבלה מס' 2: פרוגרמה מסכמת מוסכמת למוסדות ציבור ומתקני ספורט ומיקום תוספת המוסדות והמתקנים הנדרשים

מוסד	הקצאת קרקע			מיקום		סה"כ הקצאה נוספת נדרשת בדונם
	למוסד אחד שטח קרקע למוסד בדונם	סה"כ		פירוט/הסבר	מגרש/מבנה	
		מס' מוסדות/ כיתות	סה"כ שטח בדונם			
מעון יום (גילאי 0-3) סה"כ	1.5	1 מעון 5 כיתות	1.5	בשילוב עם 3 כיתות גן סה"כ שטח המגרש 3.2 דונם	תוכנית מתחם שז"ר- שב"צ בתא שטח מס' 102	1.5
גני ילדים גילאי 3-5 (סה"כ)	0.5 דונם לכיתה	12 כיתות	6.0	3 כיתות תוכנית מתחם שז"ר, שב"צ בתא שטח מס' 102	3 כיתות תוכנית מתחם שז"ר, שב"צ בתא שטח מס' 112	1.7
				4 כיתות תוכנית מתחם שז"ר, שב"צ בתא שטח מס' 112	2.0	
				3 כיתות מתוך רזרבה של תוכנית המתאר	0	
				1 כיתה על מגרש ב"ס רוטשילד	0	
				1 כיתה: מעל תחנה לבריאות המשפחה או הרחבת מעון מרגלית	0	
בי"ס יסודי	12.0	1 מוסד 24 כיתות	12.0	18 כיתות - מבנה בי"ס רוטשילד	0.0	
				6 כיתות - מתוך רזרבת מתאר	0.0	





מוסד	הקצאת קרקע		מיקום		סה"כ הקצאה נוספת נדרשת בדונם	
	למוסד אחד	סה"כ שטח מס' מוסדות/ כיתות	פירוט/הסבר	מגרש/מבנה		
						סה"כ שטח בדונם
בי"ס על יסודי	18.0	1 מוסד 24 כיתות	בשתיים מקריות החינוך תתאפשר הגדלת קיבולת של כיתה אחת בשנתון	12 כיתות: הגדלת קיבולת קריות חינוך מתוכננת	0.0	
			בקריות החינוך החדשות	12: כיתות: מתוך רזרבת מתאר	0.0	
מגרש כדורסל	-	2	כחלק ממתקני הספורט הבית ספריים	1 - על מגרש בי"ס חטשילד	0.0	
			ישולב בשצ"פ	1 - בשצ"פ הטיילת	0.0	
מגרש משולב	-	2	• בקריות חינוך מתוכננות • כחלק ממתקני הספורט הבית ספריים	על מגרש על יסודי מתוכנן	0.0	
אולם ספורט קטן	-	1	כחלק ממתקני הספורט הבית ספריים	על מגרש בי"ס חטשילד	0.0	
אולם ספורט בינוני 32X19	-	1	• בקריות חינוך מתוכננות • כחלק ממתקני הספורט הבית ספריים	על מגרש על יסודי מתוכנן	0.0	
מוסדות לאספקת שירותי תרבות וקהילה שכונתיים	-	-	רחוב בלפור	מתנ"ס מירלמן	0	
			בי"ס: עציון, אולפנית, דרור הישן, חטשילד, רבי עקיבא, אור שלם	בבתי ספר סמוכים/ מרכז הצעירים	0	
מועדון לנערות במצוקה	-	1 מועדון כ 125 מ"ר בנוי	במתחם הציבורי ממזרח לשטח התוכנית	בקומה שנייה מעל כיתת גן	0.0	
בתי כנסת	0.5	620 מ"ר בנוי		בבתי כנסת קיימים בסביבה	0.0	
				רחוב ויסנברג	בי"כ בביה"ס עציון	
				לפי הנחיית העירייה	הרחבת בי"כ קיים	
				במתחם הציבורי שממזרח למתחם שד"ר או מעל כיתות גן/מעון במגרש 6 או 5 (נספח בינוי)	בקומה שנייה מעל כיתת גן/	
רזרבה למוסדות ציבור		4.7		על חשבון רזרבה תוכנית מתאר	0.0	
סה"כ					5.2 דונם	

* מוסד משתלב בקומה שנייה מעל כיתת גן: מועדון לנערות במצוקה, תחנה לכריאות המשפחה, בית כנסת, מועדון קהילתי או מוסד אחר לפי העדפת הרשות המקומית



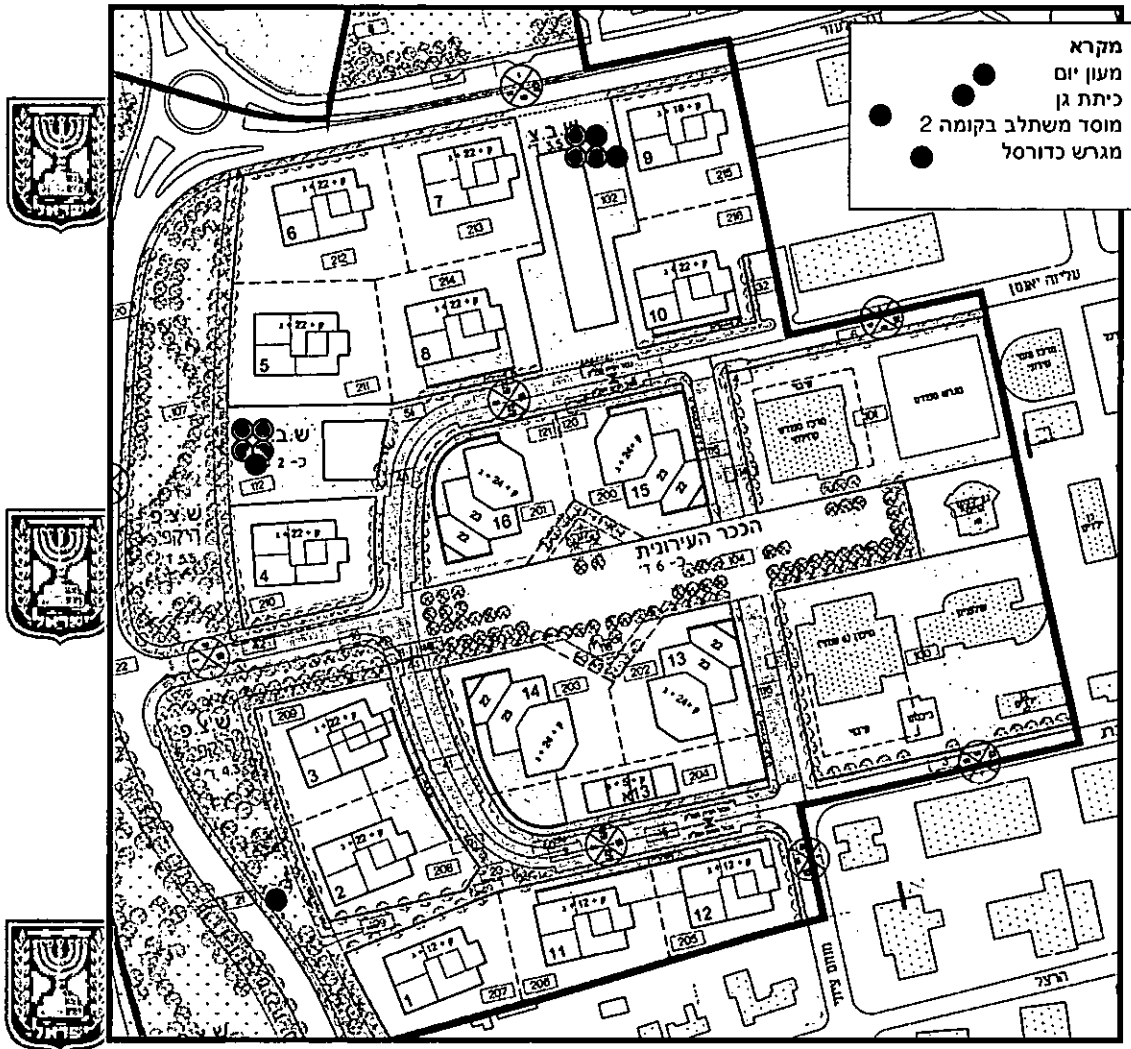


4.2. מיקום שטחים למבני ציבור ופריסת מוסדות ציבור ומתקני ספורט בתוכנית מתחם

שז"ר

להלן תוכנית הבינוי של מתחם שז"ר עם סימון ההקצאה למוסדות הציבור החדשים שיתווספו בשטח התוכנית:

מפה מספר 3: אור עקיבא תוכנית התחדשות עירונית-פינוי בינוי, מתחם שז"ר - תוכנית בינוי





4.3. שלביות מימוש מוסדות ציבור ומתקני ספורט

ניתוח שלביות הקמת מוסדות ציבור ומתקני ספורט, נגזר מקצב פיתוח המגורים בתוכנית. הבסיס לתחשיב מוצג להלן. התחשיב מתבסס על היחידה הציבורית הקטנה ביותר – כיתת גן.

- סף כניסה לכיתת גן: סף הכניסה עומד על 30 תלמידים. בהנחה ששנתוני החינוך יהיו מעורבים בשלב הראשון, הרי 10 תלמידים בשנתון 3 X 3 שנתונים יוצרים סף כניסה לכיתת גן אחת בת 30 תלמידים.
- היקף אוכלוסייה היוצר סף כניסה לכיתת גן: כ 455 תושבים, בגודל משפחה של 3.5 וגודל שנתון חינוך של 2.2% יוצרים סף כניסה של 10 תלמידים בשנתון.
- היקף יח"ד היוצר סף כניסה לכיתת גן: עומד על 130 יח"ד.



השלביות המוגדרת בטבלה 3 להלן מתייחסת למוסדות הציבור הנדרשים עבור האוכלוסייה החדשה שתתוסף בשטח התוכנית ואשר היקפה צפוי לעמוד על כ 5,100 תושבים. יש להדגיש כי הצרכים במוסדות ציבור חושבו, בכל שלב, עבור תוספת האוכלוסייה החדשה שתתגורר במתחם שז"ר (זאת על בסיס ההנחה כי האוכלוסייה הוותיקה מקבלת שירות כבר היום במוסדות הקיימים). הנחת העבודה היא כי בכל בניין חדש יוקצו כ 20% מיחידות הדיור עבור אוכלוסייה ותיקה. כדי לקחת בחשבון גידול צרכים של אוכלוסייה ותיקה (עקב תחלופה אפשרית) נעשה החישוב עבור צרכי האוכלוסייה ב 83% מיח"ד החדשות בכל בניין. הצרכים במוסדות ציבור מוגדרים עבור איכוס יח"ד בכל שלב.





טבלה מס' 3: שלבי מימוש מוסדות ציבור ומתקני ספורט, מתחם שז"ר

מוסדות ציבור ומתקני ספורט להקמה (לא כולל שימוש במוסדות ומתקנים שהוקצו בתוכנית המתאר כררבה עירונית למוסדות ציבור)	אוכלוסייה חדשה - סה"כ ילדים בשנתון חינוך מצטבר	יח"ד שיאוכלסו ע"י אוכלוסייה חדשה - 83% מסה"כ יח"ד				סה"כ יח"ד בתוכנית		בניין מס'	שלב ביצוע
		סה"כ אוכלוסייה מצטבר	היקף אוכלוסייה	סה"כ יח"ד מצטבר	מס' יחידות דיור	סה"כ יח"ד מצטבר	מס' יחידות דיור		
	4	177	177	51	51	61	61	1	0
1 כיתת גן	11	503	325	144	93	173	112	5	0
1 כיתת גן	18	828	325	237	93	285	112	4	1
1 כיתת גן	25	1153	325	330	93	397	112	2	2
	33	1479	325	422	93	509	112	3	3
1 כיתת גן מועדון לנערות במצוקה	41	1885	407	539	116	649	140	13	4
	43	1943	58	555	17	669	20	13 א	4
1 כיתת גן (ניתן בקומת הקרקע של בניין 14)	52	2350	407	671	116	809	140	14	5
1 כיתת גן בי"ס יסודי 12 כיתות ראשונות כולל מתקני ספורט	61	2757	407	788	116	949	140	15	6
1 כיתת גן (ניתן בקומת הקרקע של בניין 16) בי"ס על יסודי עד 12 כיתות בקרית חינוך מתוכננת (תוספת תוך ציפוף המגרש)	70	3164	407	904	116	1089	140	16	6
1 מעון יום 5 כיתות	73	3341	177	955	51	1150	61	11	7
1 כיתת גן	77	3518	177	1005	51	1211	61	12	7
1 כיתת גן	85	3843	325	1098	93	1323	112	6	7
	92	4169	325	1191	93	1435	112	7	7
מגרש כדורסל - שצ"פ הטיילת	99	4494	325	1284	93	1547	112	8	7
	105	4758	264	1360	76	1638	91	9	7
	112	5084	325	1453	93	1750	112	10	7





1. לקראת ביצוע מוסדות הציבור ומתקני הספורט יש לשים לב לנקודות הבאות:

א. שימוש ברזרבה של תוכנית המתאר: הטבלה לעיל לא כוללת מוסדות שיוקמו במסגרת הרזרבה שהקצתה תוכנית המתאר העירונית. לאחר סיום בניית/שיפוץ המוסדות הנמנים בטבלה 3, יעשה במידת הצורך שימוש במוסדות חינוך (לגילאי 18-3) שהוקצו במסגרת הרזרבה של תוכנית המתאר. אלו כוללים עד 3 כיתות גן, 1 כיתה בשנתון של ב"ס יסודי, 2 כיתות בשנתון של ב"ס על יסודי.

ב. לוח זמנים: שלביות הביצוע המוצגת לעיל מניחה הפעלת כל אחד מהמוסדות והמתקנים הנמנים בכל שלב עם סיום איכלוס הבניין שיבנה באותו שלב (כך למשל עם סיום איכלוס שלב 0 תצטרך להתחיל לפעול כיתה גן ראשונה חדשה). מכאן שההערכות לתכנון ובניית מוסדות הציבור השונים צריכה להתחיל מוקדם יותר ולהביא בחשבון את מועדי ההפעלה המצופים.



ג. מתן מענה לצרכים במוסדות חינוך עד השלמת המוסדות החדשים הנמנים בטבלה: בפרק הזמן שעד השלמת המוסדות החדשים הנמנים בטבלה, ינתן מענה לצרכים במוסדות חינוך על ידי שילוב התלמידים במוסדות החינוך הפועלים בעיר. כך למשל- עד לשיפוץ השלב הראשון של ב"ס רוטשילד – ישולבו התלמידים שיתגוררו בשלבים 0-5 (בנינים 1, 4, 5, 2, 3, 13, 13א', 14) בכיתות החינוך היסודי שיהיו פעילות בעיר. באותו אופן, עד להקמת קריית חינוך על יסודית חדשה ישולבו התלמידים שיתגוררו בשלבים 0-5, בכיתות החינוך העל יסודי שיהיו פעילות אז בעיר.



ד. אשכול גנים ומעון שב"צ בתא שטח 102 תוכנית מתחם שז"ר: על המגרש מתוכנן מקבץ מוסדות הכולל מעון יום בן 5 כיתות, 3 כיתות גן ומוסד קהילתי/מועדון נערות. יש להכין מראש תוכנית אחת לכל המגרש, תוך הבטחת התפקוד המיטבי של כל מוסד בנפרד. במידה ויוחלט לבנות את המקבץ בשלבים, הרי יש להבטיח איכות השימוש ובטיחות המשתמשים בעת בניית השלבים המתקדמים לאחר שאוכלסו חלק מהכיתות.

ה. אשכול גנים שב"צ בתא שטח 112 תוכנית מתחם שז"ר: על המגרש מתוכנן מקבץ מוסדות הכולל 4 כיתות גן ומוסד קהילתי/מועדון נערות בקומה השנייה. יש להכין מראש תוכנית-אחת לכל המגרש, תוך הבטחת התפקוד המיטבי של כל מוסד בנפרד. במידה ויוחלט לבנות את המקבץ בשלבים, הרי יש להבטיח איכות השימוש ובטיחות המשתמשים בעת בניית השלבים המתקדמים לאחר שאוכלסו חלק מהכיתות.



ו. בי"ס רוטשילד: בכל מקרה יש להכין מראש תוכנית אחת לכל המתחם כולל כיתות הגן החדשות המתוכננות להיבנות עליו. אם יוחלט על שיפוץ בשלבים, הרי יש להבטיח איכות השימוש ובטיחות המשתמשים בעת בניית השלבים המתקדמים לאחר שאוכלסו חלק מהכיתות. עד לסיום השיפוץ בביה"ס רוטשילד יפוזרו תלמידי היסודי המתגוררים במתחם שז"ר בין ביה"ס השונים הקיימים בעיר, בהתאם לזרם החינוך הרצוי.

ז. מועדון לנערות במצוקה: יש להבטיח הקמת מועד חלופי לזה שקיים היום בשטח התכנון. עד להקמת המועדון החדש יש לדאוג למיקום חלופי לפעילות – זאת בתיאום עם המחלקה לשייחתיים חברתיים.





ח. בניית מוסדות חדשים בקומה שנייה מעל מוסדות קיימים: יש להבטיח בתכנון תפקוד מיטבי של כל מוסד בנפרד. יש להקצות מקום פעילות למוסד הקיים, באם לא יוכל להמשיך לתפקד במיקומו הנוכחי בעת הרחבת המבנה.

ט. בית ספר על יסודי: מכיוון שאוכלוסיית התלמידים של התוכנית אינה מייצרת סף כניסה לבי"ס על יסודי מלא, מומלץ כי מחלקת החינוך של הרשות המקומית תשלב בתוכניות העבודה השנתיות בחינת ביקושים לבי"ס על יסודי חדש בעיר שיוכל לתת מענה לצורכי אוכלוסיית תוכנית מתחם שז"ר ולצורכי תלמידי חדשים נוספים בעיר. על בסיס זה מומלץ לקדם כבר בטווח הקצר, תכנון מפורט של בי"ס על יסודי חדש, כך שהמענה לביקושים ינתן במקביל לאיכלוס יח"ד חדשות בעיר ולא בשלב מאוחר יותר.



י. בדיקה פרוגרמתית: לאחר הוצאת היתרי בנייה ל 1,100 יח"ד הראשונות במתחם שז"ר, יש לבצע בדיקה פרוגרמתית עדכנית על מנת לוודא כי ניתן המענה הנדרש לצורכי ציבור ובעיקר למוסדות חינוך, עבור אוכלוסיית התלמידים שתתגורר במתחם שז"ר. במידת הצורך, אם יתברר כי מאפייני האוכלוסייה שתתגורר בפועל במתחם, מייצרים ביקושים נמוכים יותר למוסדות חינוך, ממה שמניחה הבדיקה הפרוגרמתית הנוכחית, אזי יהיה צורך לעדכן את הפרוגרמה בהתאם.





5. תבנית עקרונית לפרוגרמה למבני ציבור – לפי הנחיות לשכת התכנון

חיפה

קיבולת יח"ד ואוכלוסייה



<ul style="list-style-type: none"> • מס' יח"ד: 352 • גודל האוכלוסייה: כ 1,020 (לפי משק בית 2.9) 	<ul style="list-style-type: none"> • קיבולת מאושרת: שכונתית או עירונית (תלוי בסוג התכנית)
<ul style="list-style-type: none"> • מס' יח"ד: 352 • גודל האוכלוסייה: כ 1,020 (לפי משק בית 2.9) 	<ul style="list-style-type: none"> • מצב קיים בפועל בשכונה/עיר (תלוי בסוג התכנית)
<ul style="list-style-type: none"> • מס' יח"ד: 1,397 (תוספת) • גודל האוכלוסייה: כ 4,890 (תוספת) 	<ul style="list-style-type: none"> • תוספת יח"ד והאוכלוסייה על פי התוכנית המוצעת
<ul style="list-style-type: none"> • 4,890 (בתוספת יח"ד) + 210 תושבים (במקרה של תחלופת אוכלוסייה ותיקה). סה"כ אוכלוסייה לפרוגרמה – 5,100 תושבים. 	<ul style="list-style-type: none"> • אוכלוסייה לפרוגרמה





תחום	סוג המוסד / מתקן	גילאים / דרגות כיתה	מצב מאושר (בדונם ומ"ר)	מצב קיים (מידת ניצול המצב המאושר)	סה"כ מס' משתמשים חזוי	סה"כ נדרש לאוכלוסיית היעד	תוספת מתקנים / מוסדות על המאושר	תוספת מתקנים / מוסדות על הקיים	פרמטרים לחישוב תוספת שטח נדרש		סה"כ תוספת שטחים הנדרשת בתכנית המוצעת
									פרמטר לחישוב	מס' משתמשים למוסד (תלמידים לכיתה) / סף בניסה	
מערכת החינוך	מעון יום	0-1	0	0	101	1 מעון 5 כיתות	1 מעון 5 כיתות	1 מעון 5 כיתות	לפי 1.5 דונם	12	1.5
		1-3	0	0					ל 5 כתות במוסד	25	
	גני ילדים קדם חובה	3-4	1.1 דונם	0.5 דונם	336	11 כיתות, 5.5 דונם	12 כיתות	12 כיתות	לפי 0.5 דונם לכתה, 2-4 כתות במוסד	30	3.7
		5	2 כיתות	1 כיתה (יבוטל)					30		
	גני חובה	א'-ו'	-	-	672	24 כיתות 12.0 דונם	24 כיתות 12.0 דונם	24 כיתות 12.0 דונם	לפי 0.5 דונם לכתה, 12-18 כתות לבי"ס	30	0
בי"ס יסודי	ז'-יב'	-	-	672	24 כיתות 18.0 דונם	24 כיתות 18.0 דונם	24 כיתות 18.0 דונם	לפי 0.75 דונם לכתה, 36-30 כתות בבי"ס	30	0	
חינוך מיוחד					אין סף בניסה					0	
תלמוד תורה					לא רלוונטי					0	
ישיבה קטנה					לא רלוונטי					0	
סה"כ											5.2 דונם





תחום	סוג המוסד/ מתקן	גילאים/ דרגות כיתה	מצב מאושר (בדונם ומ"ר)	מצב קיים (מידת ניצול המצב המאושר)	סה"כ מס' משתמ שים חזוי	סה"כ נדרש לאוכלוסיי ת היעד	תוספת מתקנים/ מוסדות על המאושר	תוספת מתקנים / מוסדות על הקיים	פרמטרים לחישוב תוספת שטח נדרש		סה"כ תוספת שטחים הנדרשת בתכנית המוצעת
									פרמטר לחישוב	מס' משתמשים למוסד (תלמידים לכיתה)/ סף כניסה	
מערכת התרבות	מרכז קהילתי שכונתי	תלמידים מגיל 12 עד 18 (6 שנתונים)	אין סף כניסה						שטח בנוי נדרש: בי"ס 30 כיתות: כ- 6,000 מ"ר ברוטו + כ- 1,500 מ"ר לאולם ספורט	1,950-2,350 יה"ד	0
	מרכז חינוך וקהילה רובעי		אין סף כניסה								0
	מועדון נוער שכונתי	נוער, גילאי 12- 18	אין סף כניסה						שטח בנוי נדרש: 100- 200 מ"ר בהתאם להיקף אוכלוסיית השירות	מועדון אחד לכל 10,000 תושבים	0
	מועדון נערות	נערות	-	0.5 דונם כ 125 מ"ר בנוי (כיתת גן). יבוטל	1 מועדון כ 125 מ"ר בנוי	1 מועדון כ 125 מ"ר בנוי	1 מועדון כ 125 מ"ר בנוי				0
	מועדון קשישים		אין סף כניסה						נדרש 200 מ"ר בנוי ברוטו למועדון (40 משתתפים בו זמנית)	% מיעד האוכלוסייה	0
	מרכז יום לקשיש		אין סף כניסה								0





תחום	סוג המוסד / מתקן	גילאים / דרגת כיתה	מצב מאושר (בדונם ומ"ר)	מצב קיים (מידת ניצול המצב המאושר)	סה"כ מס' משתמשי ם חוזי	סה"כ נדרש לאוכלוסיי ת היעד	תוספת מתקנים / מוסדות על המאושר	תוספת מתקנים / מוסדות על הקיים	פרמטרים לחישוב תוספת שטח נדרש		סה"כ תוספת שטחים הנדרשת בתכנית המוצעת
									מס' משתמשים למוסד (תלמידים לכיתה) / סף כניסה	פרמטר לחישוב	
	ספרייה שכונתית, רובעית ועירונית					אין סף כניסה					0
סה"כ											0
מערכת הספורט	אולם התעמלות	א-ו	-	-	684	1 אולם על מגרש בי"ס יסודי	1 אולם על מגרש בי"ס יסודי	1 אולם על מגרש בי"ס יסודי		684 לבי"ס	0
	אולם ספורט עד 500 מושבים	ז-יב	-	-	684	1 אולם על מגרש בי"ס על יסודי	1 אולם על מגרש בי"ס על יסודי	1 אולם על מגרש בי"ס על יסודי		684 לבי"ס	0
	מגרש כדורסל		1 מגרש 0.6 דונם	1 מגרש 0.6 דונם לכיטול		2 מגרשים: 1 בשצ"פ 1 בכי"ס יסודי רוטשילד				684	0
	מגרש משולב		-	-	684	2 מגרשים	1 מגרשים על מגרש בי"ס על יסודי			684	0
	מגרש כדור יד					לא רלוונטי					





תחום	סוג המוסד/ מתקן	גילאים/ דרגות כיתה	מצב מאושר (בדונם ומ"ר)	מצב קיים (מידת ניצול המצב המאושר)	סה"כ מס' משתמשי ס הזוי	סה"כ נדרש לאוכלוסיי ת היעד	תוספת מתקנים/ מוסדות על המאושר	תוספת מתקנים/ מוסדות על הקיים	פרמטרים לחישוב תוספת שטח		סה"כ תוספת שטחים הנדרשת בתכנית המוצעת
									פרמטר לחישוב	מס' משתמשים למוסד (תלמידים לכיתה)/ סף כניסה	
	מגרשי כדורגל				אין סף כניסה						0
	מגרשי טניס				אין סף כניסה						0
	בריכת שחייה				אין סף כניסה						0
	אצטדיון כדורגל 50,000 תושבים ומעלה)				אין סף כניסה						0
	מרכז ספורט עירוני				אין סף כניסה						0
סה"כ											0
מערכת הבריאות	תחנה לבריאות המשפחה				אין סף כניסה						0
	מרפאה שוכנתית				אין סף כניסה						0
	מרפאה מקצועית				אין סף כניסה						0
	מרכז רפואי				אין סף כניסה						0
	בית חולים				אין סף כניסה						0
סה"כ											0
מערכת הדת	בית כנסת				כ 610 מ"ר בנוי						0
	מקוואות ובתי מרחץ				אין סף כניסה						0
סה"כ											0
סה"כ כולל											5.2 דונם





רשימת מקורות

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שנים נבחרות) "הרשויות המקומיות בישראל"

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2010) נתוני מפקד האוכלוסין והדיוור 2008

המכון למחקר ופיתוח מבני חינוך ורווחה (2005) "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור"

משרד החינוך והתרבות, חוזר מנכ"ל תשס"ז/8(ג), יג בניסן התשס"ז, 01 באפריל 2007, סעיף 3.3-5 הסעות תלמידים ועובדי הוראה למוסדות חינוך רשמיים,

<http://cms.education.gov.il/EducationCMS/Applications/Mankal/EtsMedorim/3/3-3/HoraotKeva/K-2007-8c-3-3-5.htm>



משרד הבינוי והשיכון, תוכנית מתאר אור עקיבא:

- תכנית מתאר אור עקיבא, משרד הבינוי והשיכון • אגף תכנון ובינוי ערים, פרק 13-פרוגרמה לתכנית מתאר (ללא תאריך)
- תכנית מתאר אור עקיבא, פרוגרמה לשירותי הקהילה (ללא תאריך)
- תכנית מתאר אור עקיבא, תשריט (ללא תאריך)
- תכנית מתאר אור עקיבא, איפיון חברתי (ללא תאריך)
- תכנית מתאר אור עקיבא, חלופות תכנון (29.09.09)
- תכנית מתאר אור עקיבא, החזון, מטרות, פרוגרמה כלל עירונית (12.10.09)



עיריית אור עקיבא, אתר האינטרנט, <http://www.oraqiva.muni.il/Pages/default.aspx>

