

3000 248593 - 33

308683 30

M/3

7.12.15



מינהל ההנדסה
אגף נכסים ושואות

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
07-12-2015
נתקבל

נספח פרוגרמאטי

תכנית מס' 304-0111369

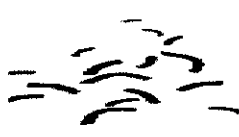
רחוב הסחלב - שינוי יעוד (חפ/2343)

נערך ע"י: היחידה לתכנון שירותי ציבור באגף הנכסים, עיריית חיפה - רינת שלקמן מור

| מתן תוקף | הפקדה |
|---------------------|---|
| חותמת הועדה המקומית | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.ג. מס' חפ/ 2343</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה ח - 45 ב - 05.03.13</p> <p>א. אלמוג א. וסרמן</p> <p>סגן ראש הועדה סגן ראש העיר</p> </div> |
| שם ותפקיד החותם | שם ותפקיד החותם |

| | |
|---|--|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965</p> <p>הועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p>6.7.15</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p>10.12.15</p> <p>תאריך יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ידועה על אישור תכנית מס' 304-0111369</p> <p>ורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7178</p> <p>ביום 31.12.15</p> </div> |
| חותמת הועדה המחוזית | חותמת הועדה המחוזית |
| שם ותפקיד החותם | שם ותפקיד החותם |

אגף נכסים ושואות רחוב ביאליק 3 חיפה, טלפון: 04-8356812
פקס: 04-8357997





מינהל ההנדסה
אגף נכסים ושמאות

תכנית חפ/2343 - בינוי ברחוב הסחלב

פרוגרמה לשכונת רמת אלמוגי



נתוני בסיס לעריכת הפרוגרמה:

גבולות הבדיקה הפרוגרמאית כוללים את שכונת רמת אלמוגי המתפרשת על אזורים סטטיסטיים 942 וחלק מאזור סטטיסטי 934. ראו בתשריט את אזור הבדיקה:



באזור הבדיקה יש כיום כ- 3,160 תושבים ב- 1,170 יח"ד בנויות. גודל משק בית קיים הוא 2.7 נפש/מ"ב, וגודל שנתון קיים ממוצע עומד על 1.4% (כ - 44 ילדים בשנתון).

במסגרת התכניות המאושרות והתכנית ברח' הסחלב, מתוכננות להתווסף לשכונה עוד כ - 254 יח"ד (מתחם האנטנות - 147 יח"ד), רח' הסחלב - 98 יח"ד ורח' בליטנטל פינת רח' הסלעית - 9 יח"ד).



אגף נכסים ושמאות רחוב ביאליק 3 חיפה, טלפון: 04- 8356812
פקס: 04- 8357997



לפי הנחת גודל משק בית לאוכלוסיה החדשה של 3 נפש/ מ"ב, צפויים להתווסף לשכונה כ - 760 תושבים חדשים.

לאור הנתונים וההנחות הנ"ל, הפרוגראמה לרמת אלמוגי נערכה על 3,920 תושבים ב - 1,424 יח"ד קיימות ומתוכננות. גודל שנתון בדומה לקיים היום - 1.4% (כ- 55 ילדים בשנתון).

הקצאות הקרקע הדרושות למוסדות ציבור בשכונת אלמוגי עפ"י תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור:

מוסדות חינוך:

| מוסד | מס' תלמידים מוטנציאלי | שיעור השתתפות | מס' תלמידים בפועל | תקן (ילדים בכתה) | מספר כיתות | סה"כ שטח קרקע נדרש, דונם |
|--------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|------------------|------------|---------------------------|
| מעון יום (גילאי 0-1) | 55 | 30% | 16 | 12 | 1.4 | 1.0 |
| | 110 | 30% | 33 | 25 | 1.3 | |
| גן קדם חובה (גילאי 3-4) | 110 | 100% | 110 | 35 | 3.1 | 2.5 |
| | 55 | 100% | 55 | 35 | 1.6 | |
| בי"ס יסודי (א-ו) * | 329 | 100% | 329 | 35 | 9.4 | אין סף כניסה ¹ |
| | 329 | 100% | 329 | 35 | 9.4 | |

* אין סף כניסה לבי"ס יסודי ובי"ס על יסודי. בשכונת רמת אלמוגי יש דרישה לכ- 10 כיתות יסודי וכ - 10 כיתות על יסודי. להקמת בי"ס יסודי יש צורך במינימום 12 כיתות ולהקמת בי"ס על יסודי יש צורך במינימום 18 כיתות.

¹ סף כניסה – מספר מינימלי של צרכנים / משתמשים הנדרש כדי לקיים מוסד ולאפשר פעילותו מבחינה כלכלית וארגונית. למרבית השירותים מוגדר סף הכניסה על פי מספר התושבים או מספר המשתמשים.

מוסדות תרבות / רנוחה :

| מוסד | סך כניסה נפש | שטח בנוי | שטח קרקע | סה"כ שטח קרקע נדרש, דונם |
|---|-----------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| | | נדרש (ברוטו) מ"ר | למוסד דונם | |
| מרכז תרבות וקהילה שכונתי (בצמוד לבי"ס על יסודי)* אגף קהילתי במסגרת מגרש ביה"ס היסודי ** מועדון נוער שכונתי מועדון תנועת נוער מועדון קשישים ספריה שכונתית מרכז יום לקשיש קטן רובעי | | כ-800-1500 | 3 | |
| | | | במשולב עם בי"ס יסודי | |
| | 10,000 | כ-100-200 | 0.5 | |
| | 10,000 | כ-150-200 | 0.5 | |
| | 10,000 | כ-100-200 | במשולב עם שימוש ציבורי אחר | |
| | | כ-100-200 | | |
| | 25,000 | 340 | 1 | |

* אין סף כניסה למרכז תרבות וקהילה שכונתי, שאמור להיות מוקם בצמוד לבי"ס על יסודי. עפ"י התדריך להקצאות קרקע, הדגם הלא משולב אינו מהווה דגם מומלץ.

** אין סף כניסה לאגף קהילתי שאמור להיות במסגרת מגרש ביה"ס היסודי. התושבים מקבלים מענה בשכונה צמודה לבי"ס יסודי איינשטיין.

ספורט:

| מוסד | סך כניסה נפש | שטח בנוי | שטח קרקע | סה"כ שטח קרקע נדרש, דונם |
|---|-----------------|---------------------|---|-----------------------------|
| | | נדרש (ברוטו) מ"ר | למוסד דונם | |
| מגרשי כדורסל, כדוריד וקט-רגל, מתקני אתלטיקה פתוחים מגרשי טניס בריכת שחיה | | | ישולבו כחלק ממגרש בית הספר היסודי והעל יסודי. | |
| | 4,000 | | | |
| | 10,000 | | | |



בריאות:

| מוסד | סך כניסה נפש | שטח בנוי נדרש (ברוטו) מ"ר | שטח קרקע למוסד | |
|---------------------|-----------------|---------------------------------|------------------------------|--------------|
| | | | סה"כ שטח קרקע נדרש, דונם | דונם |
| תחנה לבריאות המשפחה | 8,000-10,000 | 250 | ללא הקצאה נפרדת. | |
| מרפאה שכונתית | 8,000-10,000 | 800-1200 | בשטח מסחרי / משולב עם מוסדות | אין סף כניסה |
| מרפאה מקצועית | 20,000-30,000 | 1000-2000 | ציבור אחרים | |

דת:

| מוסד | סך כניסה נפש | שטח בנוי נדרש (ברוטו) מ"ר | שטח קרקע למוסד | |
|----------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------|----------|
| | | | סה"כ שטח קרקע נדרש, דונם | דונם |
| בית כנסת | | 470 | ללא הקצאה נפרדת | 0.5 דונם |
| מקווה | | | | |

עפ"י התדריך להקצאת קרקע, החישוב למ"ר בנוי נדרש הוא 0.12 לנפש X מספר התושבים המתוכנן (3,920 תושבים). רק 50% משטח הדרוש לבית הכנסת יוקצה בקרקע ציבורית.

לסיכום, עפ"י התדריך להקצאת קרקע למוסדות ציבור, דרושה הקצאה של 4.0 דונם לאוכלוסיית רמת אלמוגי המתוכננת. שרותי חינוך, תרבות קהילה וספורט שכונתיים שאין להם סף כניסה, מקבלים מענה במוסדות ציבור הקיימים בשכונות הגובלות, ביניהם בבית ספר יסודי איינשטיין, ובי"ס על יסודי אליאנס הנמצאים במרחק סביר ואינם נמצאים בתפוסה מלאה.

גם למוסדות הבריאות השונים אין סף כניסה בשכונת אלמוגי, על כן תושבי השכונה מקבלים שירותים בשכונות הגובלות.





מינהל ההנדסה
אגף נכסים ושמאות

שטחים ציבוריים פתוחים:

לפי הקצאה של 7 מ"ר לנפש שצ"פ שכונתי ורובעי, נדרשת הקצאה של כ- 27.4 דונם שצ"פים עבור אוכלוסייה קיימת ומתוכננת ברמת אלמוגי.

היצע אב"צים ומוסדות הציבור הקיימים ברמת אלמוגי וסביבתה

עפ"י התכניות המאושרות, בתחומי שכונת רמת אלמוגי 48 דונם אתרים למבני ציבור, מתוכם כ - 22 דונם פנויים (לא כולל האתר ברח' הסחלב). ראו פירוט:

| כתובת | גוש וחלקה | שטח בדונם | תב"ע |
|--------------------|-------------------|-----------|------------|
| 1. בסוף רח' סלעית | 354 / 11194 | 9.7 | חפ/1073 ד' |
| 2. בסוף רח' קורנית | 350 / 11194 | 6.6 | חפ/1073 ד' |
| 2. בסוף רח' סלעית | 193,194 / 11194 | 2.2 | חפ/1691 |
| 3 רח' אמנון ותמר 1 | 68-70 / 11195 ח"ח | 1.1 | חפ/1758 |
| 4. מתחם האנטנות | | 2.6 | חפ/2266 |

כמו כן, עפ"י התכניות המאושרות, ברמת אלמוגי כ - 68 דונם שצ"פים, מתוכם כ - 18 דונם מפותחים ושטחים נוספים נגישים אך אינם מפותחים. בנוסף, בתחומי השכונה, כ - 10.5 דונם שטחים פתוחים פרטיים (שפ"פ) ושמורות טבע.

להלן היצע מוסדות הציבור הקיימים, בהם תושבי שכונת אלמוגי מקבלים מענה. רוב מוסדות הציבור נמצאים במרחקים סבירים.

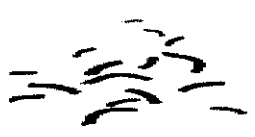
אגף נכסים ושמאות רחוב ביאליק 3 חיפה, טלפון: 04- 8356812
פקס: 04- 8357997

חינוך:

- 2 גני ילדים חובה וטרם חובה ברח' איינשטיין 94 - ממוקמים בגבול אלמוגי - אחוזה ומשרתים את תושבי השכונה.
- 2 גני ילדים בתהליכי תכנון ברח' יקינטון 25 במרכז רמת אלמוגי.
- ביה"ס היסודי איינשטיין- בייס שכונתי לאזור דניה, אחוזה דרומית, רמת אלמוגי, רמת גולדה. נמצא באכלוס חסר. כיום כ - 480 תלמידים ב - 17 כיתות (כולל חינוך מיוחד). ניתן לקלוט עוד תלמידים רבים בכל שכבת גיל (עד 120 בכל שכבה, שה"כ 720 תלמידים). בית הספר ממוקם בסמיכות לשכונת רמת אלמוגי ללא כל צורך בחציית נתיבי תנועה ראשיים.
- ביי"ס על יסודי "אליאנס" - בית ספר אזורי. ניתן לקלוט בו תלמידים נוספים.

רווחה וקהילה:

- מועדון קשישים ברח' אינטרנציונאל
- "פינה תמה" - מועדון קשישים לא אינטיסיבי המופעל ע"י תושבים קשישים, בסניף קופ"ח ברח' בורוכוב 39.
- מועדונים לתנועות נוער לשרות תושבי רמת אלמוגי הם:
 - צופים - שבט אפק - רח' אינטרנציונאל 22
 - מחנות העולים - רח' בורוכוב 23
 - השומר הצעיר - רח' מל"ל 7
 - מחנות העולים - בתוך ביי"ס רוממה
 - צופים - שבט לוטם - רח' חוף השנהב 39
- מרכזים קהילתיים לשרות תושבי רמת אלמוגי:
 - מרכז קהילתי רמות רמז - רח' בורלא 3 - מתנ"ס רמות
 - סניף קהילתי זלמן שניאור - רח' זלמן שניאור 53 - מתנ"ס רמות
 - מרכז קהילתי רמת אלון - רח' זאב וילנאי 2 - מתנ"ס רמות
 - מערכת קהילתית - רח' איינשטיין 133 - ביי"ס איינשטיין
 - מערכת קהילתית - רח' סורוקה 22 - ביי"ס נופים
 - מרכז קהילתי אחוזה (בהקמה) - רח' איינשטיין 52
 - מרכז קהילתי וספריה רמת בגין (בהקמה) - רח' סורוקה 15
 - מרכז קהילתי דניה (אולם כינוסים כ- 150 מ"ר) - רח' ליבריה 2 - במקום מועדון הצופים לשעבר
 - מרכז קהילתי אלרום הכרמל (כ- 2,400 מ"ר בהקמה) - רח' אבא חושי 145





מינהל ההנדסה
אגף נכסים ושמאות

במרכזים הנ"ל פועלים מגוון חוגים. המרכז שיוקם באלרום הכרמל יהיה מרכז גדול, למעלה מ- 2,400 מ"ר שטח עיקרי, וייתן מענה לשכונות דרום הרכס בכלל ולרמת אלמוגי בפרט.

בריאות:

- תחנה לבריאות המשפחה – מקבלים שירותים בתחנה לבריאות המשפחה בגרנד קניון.

דת:

- בית כנסת ברח' איינשטיין 52
- בית כנסת ברח' ליטנטל משה
- בית כנסת רפורמי ברח' הנטקה

לסיכום

- מפרוגראמה שנערכה לשכונת רמת אלמוגי עולה כי מצאי מבני הציבור ברמת אלמוגי ובסביבתה מצביע על אפשרות למתן מענה לשכונה כולה ולאוכלוסיה שתתווסף ביח"ד המתוכננת. הכיתות במוסדות החינוך אינן בתפוסה מלאה ונבנות כיתות גנים נוספות בשכונה.
- היצע האב"צים המאושרים הפנויים (כ- 22 דונם), מצביע על יכולת להוסיף שירותים לאוכלוסיה, אם יהיה חוסר בשרות בתחום כלשהו.
- היצע השצ"פים המאושרים בשכונה נותן מענה לאוכלוסיה הקיימת והמתוכננת. חלק מהם ניתן לפתח בהתאם לדרישות ותקציב ייעודי לכך, ולתת מענה מספק של שצ"פים מפותחים ונגישים.

אגף נכסים ושמאות רחוב ביאליק 3 חיפה, טלפון: 04-8356812
פקס: 04-8357997

