

Zvika Mintz - GeoPlanning

צביקה מינץ - תכנון במרחב

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-52-2215984

הרקפת 10 כפר סבא 44280 | www.geoplanning.co.il | zvika@geoplanning.co.il

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 05-04-2017
 נ ת ק ב ל

בחינה פרוגרמטית
לתכנית נווה גנים – ק. מוצקין
תכנית מס' 352-0278523

עורך הפרוגרמה – צביקה מינץ

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

תכנית ב.ע. מס' 352-0278523

הומלצה להפקדה

בישיבה הועדה 5004 ביום 29/3/15

מהנדס הועדה

יושב ראש ועדה

1/12/2015

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 6.3.17
 לאשר את התכנית
 2.5.17
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

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

בחינה פרוגרמטית לתכנית נווה גנים – ק. מוצקין תכנית מס' 352-0278523

1. מתווה הבחינה הפרוגרמטית

- הבחינה הפרוגרמטית לתכנית מס' 352-0278523 מוגשת במטרה לבחון את הצורך במתן מענה לצורכי ציבור עבור האוכלוסייה המתווספת לשכונה נווה גנים שבקריית מוצקין בגין התכנית הפרוגרמה נערכה בהתבסס על החומרים הבאים:
- א. ההנחיות "תדריך הקצאות שטח לצורכי ציבור, טיוטא לדיון, מינהל התכנון מהדורה 8.2015"
 - ב. ה"נספח הפרוגרמטי של תכנית מתאר כוללנית קריית מוצקין וקריית ביאליק, יוני 2015"
 - ג. נתוני אתר האינטרנט של הרשות המקומית, הועדה המקומית ומינהל התכנון בנוגע לתכניות הסטאטוטוריות.
 - ד. נתוני משרד החינוך והרשות המקומית בנוגע למוסדות חינוך.

2. מיקום התכנית

רחוב שד' ירושלים פינת רח' מנחם בגין בתחום צפון שכונת נווה גנים, קריית מוצקין

3. מסגרת התכנית לבחינת הפרוגרמה

- א. שטח התכנית: 18,606 מ"ר
- ב. מטרת התכנית: תכנון שכונת מגורים חדשה והסדרה סטאטוטורית של שני מבני מגורים גובלים.
- ג. ייעודי קרקע בהתייחס לצורכי הציבור

ייעוד	מצב מאושר	מצב מוצע	שינוי למצב הקיים
מגורים – יח"ד	104	212	תוספת בפועל של 140 יח"ד
שצ"פ – שטח מ"ר	4,636	2,420	הפחתה של כ- 2,200

4. תחזית אוכלוסיית התכנית

תחזית תוספת אוכלוסיית התכנית מתבססת על אופי אוכלוסיית היעד בהתאם לתמהיל הדירות בתכנית. בהינתן שכ- 80% מהדירות המוצעות בתכנית הינם דירות יחסית גדולות ומיועדות לאוכלוסייה של משפרי דיוור וכ- 20% מהדירות יחסית קטנות המיועדות לזוגות צעירים בתחילת דרכם. ניתן להניח שסה"כ האוכלוסייה תאופיין כאוכלוסייה המוצעת בנספח הפרוגרמטי לתכנית המתאר, לפי גודל משפחה גבוה של משפחות יחסית גדולות. להלן טבלה המשוואה בין המאפיינים הדמוגרפיים המוצעים בתכנית המתאר בהשוואה למצב כיום.

מאפיינים	מצב קיים שכונת נווה גנים מפקד ל.מ.ס 2008	מוצע במסגרת הנספח הפרוגרמטי לתכנית המתאר
גודל משפחה ממוצע	2.9	3.0
אחוז גודל שנתון ממוצע	1.6%	2.0%
סה"כ תוספת אוכלוסייה עבור 140 יח"ד		420
מס' ילדים לשנתון		8

המשמעות - תוספת אוכלוסיית שנתון ילדי התכנית תעמוד על כ- 8 ילדים בשנתון, המהווה כ- 22% מגודל כיתת לימוד בכול שנתון.

5. שירותי ציבור קיימים במרחב הבדיקה שכונת - נווה גנים

אוכלוסיית התכנית ממוקמת בצפון שכונת נווה גנים שהינה באופייה שכונה בצמיחה ובעלת מגוון שירותי ציבור קיימים ומבונים.

היות ומדובר בבדיקה פרוגרמטית להיקף אוכלוסייה קטן יחסי לכ-140 משפחות נבחן מרחב בדיקה הנמצא בנגישות גבוהה לתכנית עצמה, בעלי סף כניסה ראשוני והוא כולל בפועל את שכונת נווה גנים המתוחמת בין רח' ירושלים בצפון ורח' צה"ל בדרום ובין כביש 4 במזרח ותכנית ק/408 במערב. (רצ"ב מפת מוסדות הציבור והתכניות החלות בתחום במרחב הבדיקה). יש לציין שעפ"י הנחיות התדריך להקצאות לצורכי ציבור, סף הכניסה לבדיקה פרוגרמטית לשירותי ציבור נאמד בכ-300 יח"ד. מתחת לסף זה מומלץ לבדוק את אפשרות שילוב האוכלוסייה במערך השירותים הקיימים.

5.1 שירותי חינוך פורמליים

- א. גני ילדים עירוניים לגילאי 3-5. במרחב הבדיקה מצויים 9 כיתות גן שע"י נתוני העירייה נמצאים בתפוסה כמעט מלאה של כ-34 ילד ונראה שאין באפשרותם לקלוט את קיבולת ילדי התכנית היות והקיבולת המקסימלית המותרת בכיתת גן הינה 35 ילד.
- ב. **בתי ספר יסודי (א-ו) -** כעקרון תלמידי התכנית משויכים לאזור רישום ב"ס בגין.

מוסד חינוך	כיתות אם	ממוצע תלמידים לכיתה	הערות / שטח ד'
ב"ס יסודי עליזה ומנחם בגין	18	33	10 דונם
גני ילדים : נרקיס ובכורים	2	34	כולל אולם ספורט + 2 כיתות גנ"י.
גני ילדים : ברוש א', ברוש ב'	2	35	3.4 דונם במגרש קיים מעון יום
תמרי	1	35	במגרש קיים מעון יום
יובל ודפנה	2	34	
אלמוג ורעות	2	35	במגרש קיים מעון יום

בהתאם למדיניות משרד החינוך ששואפת לקיבולת של 32 ילד בכיתה נראה שבית הספר נמצא בקיבולת מלאה וקליטת תוספת התלמידים תחייב בניית אגף חדש או לחילופין בניית ב"ס נוסף לשכונה עקב איכלוס של מבנים נוספים בשכונה. עפ"י תכנית ק/408 שנושקת לשכונת נווה גנים, מתוכננת בה קריית חינוך הכוללת ב"ס יסודי, חטי"ב ותיכון. כמו כן מתוכנן מדרום לשכונה ב"ס יסודי נוסף. לפיכך, מוסדות חינוך אילו יכולים לתת מענה עבור תוספת האוכלוסייה בשכונת נווה גנים.

5.2 שירותי ציבור וקהילה הנמצאים במרחב הבדיקה שאוכלוסיית התכנית יכולה להשתלב בהם.

(מסומנים במפה המצורפת)

- א. **מוסדות דת** : בתי כנסת בצפון השכונה
- ב. **מעונות יום** : בשכונה מופעלים 4 מעונות יום בחלקם ע"י המתנ"ס העירוני וחלקם ע"י ויצ"ו ונעמ"ת
- ג. **מוסדות בריאות** : סניף של קופות חולים בתוך מבנה של מרכז מסחרי
- ד. **מוסדות ציבור בעלי סף כניסה של כ-10,000 נפש הממוקמים מדרום לאזור הבדיקה ונתנים מענה לכול שכונת נווה גנים**
- ✓ מועדון לגיל הזהב
 - ✓ מתנ"ס אופירה נבון
 - ✓ מרכז ספורט – משולב בשטחים פתוחים

6. קיבולת יח"ד במרחב השכונתי (מסומן במפה)
 במטרה לאמדן את היקף אוכלוסיית השכונה לעת איכלוס מלא, מופו התכניות החלות בה ונותחו קיבולות יח"ד המותרות לבניה מתוך נתוני הוראות התכניות.

מספר יחידות דיור	תכנית
עפ"י הוראות התב"ע	
880	ק/281/
252	ק/281/ד
260	ק/277/א
500	ק/259/א
430	ק/במ/385
2,322	סה"כ יח"ד

ניתן להניח שלעת אכלוס מלוא קיבולת השכונה, יתגוררו בשכונה כ- 7,000 נפש
 (לפי גודל משפחה ממוצע 3.0)
 יש לציין שכונת נווה גנים התגוררו עפ"י נתוני מפקד למ"ס 2008 כ- 4,600 נפש

7. שטחים פתוחים – שצ"פ (מסומן במפה)
 עפ"י מדידה מתוך התכניות שחלות במרחב השכונתי נמצא ששטחי השצ"פ נאמדים בכ- 47.3 דונם. הנורמה המקובלת בתדריך התכנון לשטחי שצ"פ ברמה השכונתית עומדת על של 5 מ"ר לנפש. כלומר השטחים הקיימים/המאושרים בפועל יכולים לתת מענה לכ- 9,500 נפש. יש לציין שעפ"י ניתוח קיבולת התכניות אוכלוסיית השכונה תמנה כ- 7,000 נפש. כלומר קיבולת השטחים הפתוחים בשכונה הינה מעבר לנורמה הנדרשת ועמדו על כ- 6.7 מ"ר לנפש. לפיכך, ניתן להניח שניתן מענה ראוי בשטחי שצ"פ לאוכלוסיית התכנית.

8. מגרשי שב"צ פנויים
 עפ"י הניתוח התכניות נמצאו שני מגרשים ביעוד שב"צ שאינם מבוזים.
 א. פולגון 202 בצפון השכונה, בשטח של כ- 5.0 דונם
 ב. פולגון 208 בדרום השכונה בשטח של כ- 2.0 דונם שמשמש למגרש חניה זמני.

9. ממצאי הניתוח הפרוגרמתי – סיכום ומסקנות
 כאמור, התכנית תורמת לשכונה כ- 420 נפש ומבחינת תלמידים היא תורמת כ- 8 ילדים בשנתון המהווים כ- 22% מקיבולת כיתת לימוד.
 שב"צ - מניתוח מערך שירותי הציבור שאמורים לתת מענה לאוכלוסיית התכנית נמצא ששירותי הציבור הקיימים בשכונה הינם מגוונים ובעלי קיבולת מספיק גדולה שיכולים לתת מענה ראוי לאוכלוסייה המתווספת. כמו כן נמצא מענה ראוי לגני"ס ולבי"ס יסודי בתכנית ק/408.
 שצ"פ – נמצא ששטחי השצ"פ הקיימים בשכונה יכולים לתת מענה ראוי בגין תוספת אוכלוסיית התכנית שבנדון

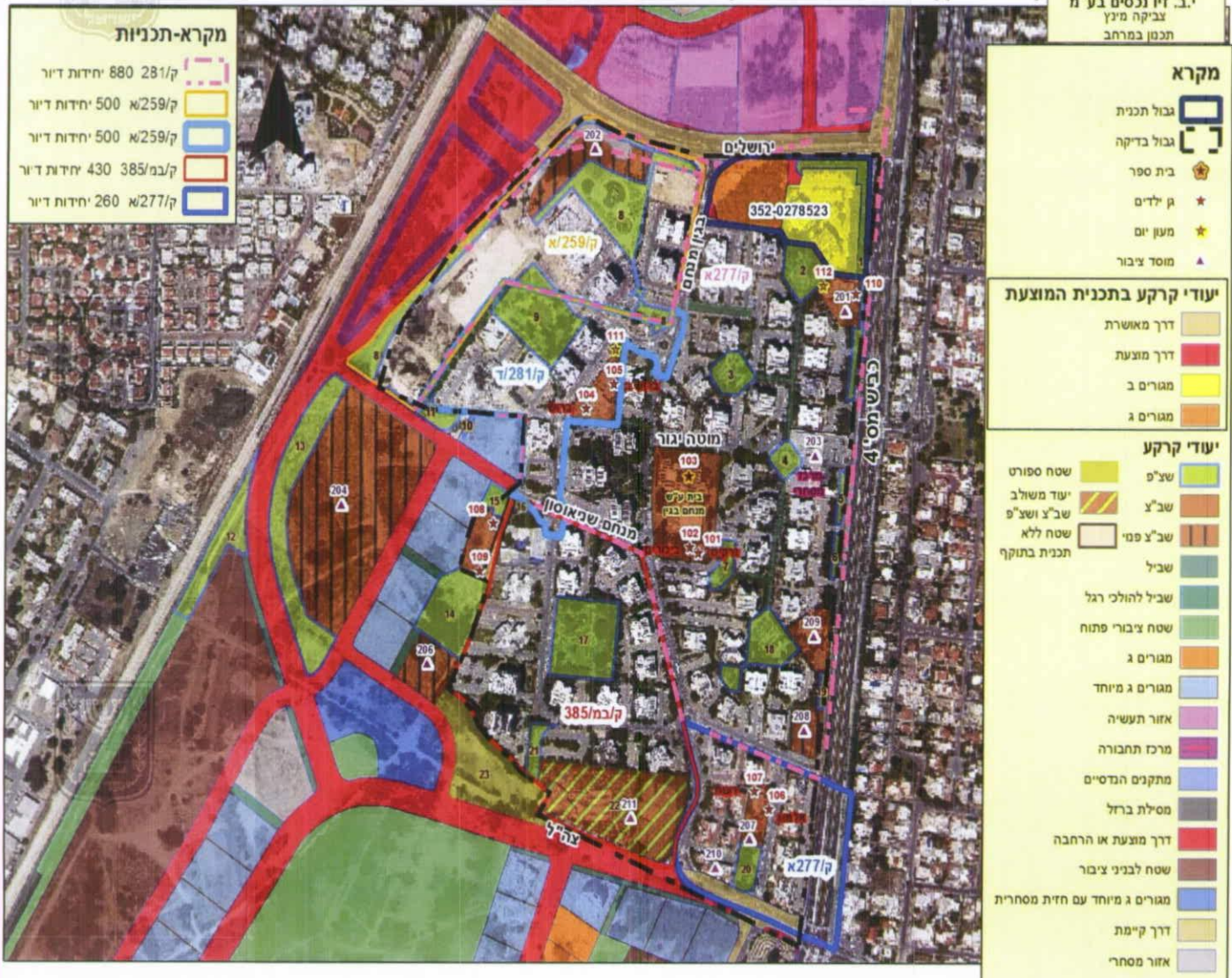
יש לציין שעפ"י הנספח הפרוגרמתי לתכנית המתאר לקריית מוצקין מוגדרת שכונת נווה גנים יחד עם שכונת כורדני במתחם אחד (מתחם מס' 11) שלגביו נכתב: (ראה מפה מצורפת): "במתחם קיימים בתכנון סטאטוטורי בתוקף 242 דונם לשימושי ציבור, אולם לפי חישוב מותאם נדרש 206 דונם. עתודת הקרקע של 36 דונם יכולה לשמש למגוון מוסדות עירוניים חדשים ועתודה לטווח הארוך".

מפת מוסדות הציבור במרחב הבדיקה השכונתי נווה גנים

קרית מוצקין - שכונת נווה גנים. סקר שימושי ציבור במרחב השכונתי של תכנית 352-0278523

24/10/2015 1:5:350

י.ב. זין נכסים בע"מ
צביקה מינץ
תכנון במרחב



שטחי שצ"פ בשכונה

מספר שצ"פ	שטח במטר מרובע
1	3.92
2	2.59
3	1.91
4	1.11
5	0.47
6	0.39
7	1.11
8	13.92
9	6.90
11	1.24
16	0.30
17	6.93
18	3.62
19	0.33
20	1.47
21	1.06
סה"כ שטח (דונם)	47.3

תכנית מתאר כוללת לקריית מוצקין וקריית ביאליק – חלוקה למתחמי תכנון / שכונות

