



פרוגרמה לשטחי ציבור

נספח לתמ"ל 1069 - פורידים מערב-מגורים ותעסוקה

תכנית מס' תמ"ל 1069



עדכון: נובמבר 2020





תוכן עיניים

3	מטרת המסמך.....	1.
3	נתוני היישוב.....	2.
4	תכנית המתאר הכוללנית לפורידים.....	3.
5	פרמטרים והנחות בסיס לעריכת פרוגרמה.....	4.
6	פרוגרמה למוסדות ציבור.....	5.
6	פרוגרמה למוסדות ציבור לצרכי התכנית.....	5.1
6	פרוגרמה למתחם 2.....	5.1.1
7	פרוגרמה למתחם 9.....	5.1.2
8	תוספת שטחי ציבור כלל עירוניים כמענה לחוסרים במרקם הקיים.....	5.2





1. מטרת המסמך

הפרוגרמה לצרכי ציבור המוצגת במסמך נערכה לשכונה המערבית ולמתחם המזרחי המתוכננים בפורידיס ביוזמת מנהל התכנון ובמסגרת הותמ"ל, בתיאום עם עורכי תכנית המתאר הכוללנית המאושרת של היישוב (2018). זאת במטרה להבטיח הקצאה מיטבית של שטחי ציבור הן לתושבי השכונות בתכנית והן לתושבים במרקם הוותיק הסמוך לה.

התכנית היא נגזרת של תכנית המתאר הכוללנית והפרוגרמה מחשבת את צרכי הציבור עבור מתחמים 2, 9, 10 ו-10ג בתכנית המתאר:

- מתחם 2 (א,ב2) - שכונת מגורים ועירוב שימושים, 1,742 יח"ד, 14,162 מ"ר (עיקרי) למסחר
- מתחם 9 - שכונת מגורים, 412 יח"ד, 2,500 מ"ר (עיקרי) למסחר
- מתחמים 10,ב,10 ג - אזור תעסוקה, 81,821 מ"ר (עיקרי) לתעסוקה, תעשייה, מלאכה ומסחר

שטח התכנית המוצעת (לפי גבול התכנית) הוא 1734.5 דונם, מתוכם כ-257 דונם מיועדים לשכונות מגורים כ-60 דונם מיועדים לאזור תעסוקה ויתר השטחים מיועדים להסטת תשתיות.

השכונות המתוכננות במסגרת התכנית עתידות ליצור שינוי מהותי בגודלו ובמאפייניו של היישוב, בו קיימות כיום כ-2,900 יח"ד (למ"ס 2017). שטחי התכנית מהווים את עתודות הפיתוח העיקריות של פורידיס ולכן ישנה חשיבות ליצור פרוגרמה מקיפה למבני הציבור בשכונה, הנותנת מענה הן לצרכי האוכלוסייה בשטחי התכנית והן לחוסרים במרקם הוותיק הסמוך לתכנית ממזרח.

הקצאת השטחים עבור מוסדות הציבור נעשתה תוך מקסום נגישות רגלית ותחבורתית והרחקה ככל הניתן מכבישים ראשיים.



2. נתוני היישוב

היישוב פורידיס הוא יישוב ערבי הממוקם במחוז חיפה, בנפת חדרה, על שיפולי הכרמל המערביים. מדרום ליישוב נמצאת זכרון יעקב ובשאר עבריו הוא מוקף שטחים פתוחים מסוגים שונים. היישוב מאופיין בנגישות גבוהה לכבישים אזוריים וארציים - כביש 4 וכביש 2 ממערב, כביש 67 מדרום וכביש 6 ממזרח.

היישוב הוקם בשנת 1880 כיישוב ערבי מוסלמי. במרוצת השנים נכנסו אליו אוכלוסיות ערביות מכפרים ומקבוצות שונות. בשנת 1952 קיבל היישוב מעמד של מועצה מקומית. במפקד שנערך בשנת 1955 מנה היישוב כ-1400 תושבים, והוא מונה כיום כ-12,890 תושבים (למ"ס 2017).





3. תכנית המתאר הכוללנית לפורידים

תכנית המתאר הכוללנית המאושרת לפורידים (2018) מציגה יעד תכנוני לשנת 2035. התכנית הגדירה יעד אוכלוסיה של 22,000 תושבים וצפי גודל משק בית של 3.8. באזורים בהם מקודמת התכנית הנוכחית, הגדירה תכנית המתאר יעד של 2,110 יח"ד סה"כ, 44 יח"ד פחות מהמוצע בתכנית הנוכחית.

מס' מתחם	אופי המתחם	שם המתחם	שטח המתחם (ד')	יח"ד מוצעות	צפיפות מגורים ממוצעת (יח"ד/ד' מגורים נטו)	קיבולת יח"ד נומינלית	קיבולת תושבים נומינלית	מקדם מימוש עד 2035	קיבולת יח"ד ריאלית 2035	קיבולת תושבים ריאלית 2035
א2	שכונת מגורים	ליבת היישוב מערב	64	210	8	209	795	50%	105	398
ב2		השכונה המערבית החדשה	777	1,300	10	1,278	4,855	50%	639	2,427
9		השכונה הצפונית החדשה	102	600	10	592	2,250	80%	474	1,800
		סה"כ בשטחי התכנית הנוכחית עפ"י תכנית המתאר		943	2,110	-	7,900	-	1218	4,625

טבלה מס' 1- מלאי דיור תכנוני מוצע בשטחי התכנית הנוכחית לפי תכנית המתאר (2035)

טבלה מס' 2- יח"ד מוצעות- השוואה בין תכנית המתאר לתכנית הנוכחית

מס' מתחם	יח"ד מוצעות בתכנית המתאר	יח"ד מוצעות בתכנית הנוכחית
א2	210	247
ב2	1,300	1495
9	600	412
סה"כ	2,110	2,154

הפער במספר יח"ד במתחם 9 בתכנית המתאר נובע בעיקר מהקצאת שטח לבית ספר יסודי במתחם 9 (נדרש לאור מחסור בכיתות באזור הגבעה, לא נלקח בחשבון בתכנית המתאר) ומתכנון מפורט של השטח במתחם זה, שהוא בעל טופוגרפיה משמעותית.

בנוסף מציעה תכנית המתאר שטחים מניבים למסחר ולתעסוקה, הן כחזיתות מסחריות ומוקדים נקודתיים בשכונות מגורים והן באזורי מסחר ותעסוקה ייעודיים. באזורים בהם מקודמת התכנית הנוכחית, הגדירה תכנית המתאר יעד של 126,700 מ"ר שטחים למסחר ולתעסוקה (כולל תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה), 28,200 מ"ר יותר מהמוצע בתכנית הנוכחית. הפער בשטחים המניבים באזורי התעסוקה (מתחמים 10ב', 10ג') נובע מההחלטה להגדיל את השטחים המניבים בתכנית הנוכחית, כדי למשוך לאזור גם תעסוקות נקיות ולא לקבע אותו כאזור המאופיין בשימושי תעשייה ומלאכה בלבד. בשכונות המגורים (מתחמים א2, ב2) הוחלט לצמצם את השטח למסחר בתכנית הנוכחית, כך שירוכז בקומות הקרקע של מבני מגורים לאורך רחובות ראשיים בלבד.





טבלה מס' 3- שטחים מניבים מוצעים בשטחי התכנית הנוכחית לפי תכנית המתאר (2035)

מס' מתחם	אופי המתחם	שם המתחם	שטח המתחם (ד')	שטח למסחר (מ"ר בנוי)	שטח לתעסוקה (כולל תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה) (מ"ר בנוי)
א2	שכונת מגורים	ליבת היישוב מערב	64	29,300	-
ב2		השכונה המערבית החדשה	777	30,000	-
9		השכונה הצפונית החדשה	102	500	-
ב'10	אזור מסחר ותעסוקה ייעודי	המוקד הצפוני המשולש	95	2000	46,300
ג'10		המוקד הצפוני תוספת	37	800	17,800
סה"כ בשטחי התכנית הנוכחית עפ"י תכנית המתאר			1,075	62,600	64,100

טבלה מס' 4- שטחים מניבים- השוואה בין תכנית המתאר לתכנית הנוכחית

מס' מתחם	תכנית המתאר		התכנית הנוכחית	
	שטח למסחר	שטח לתעסוקה	שטח למסחר	שטח לתעסוקה
א2	29,300	-	4,306	*
ב2	30,000	-	9,856	*
9	500	-	2,500	
ב'10	2,000	46,300	6,508	60,345
ג'10	800	17,800	1,646	13,322
סה"כ	62,600	64,100	126,700	98,483
סה"כ שטח מניב				

- שטחי התעסוקה מחושבים כחלק משטחי מסחר בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. פרמטרים והנחות בסיס לעריכת פרוגרמה

חישוב צרכי הציבור עבור תושבי השכונות החדשות נערך על בסיס הנחות העבודה והנחיות תכנית המתאר הכוללנית של היישוב:

- גודל משק בית 3.8 נפשות
- גודל שנתון ממוצע (2035) 2.2% מכלל האוכלוסיה. המשמעות היא 484 תלמידים בשנתון, מתוך כלל האוכלוסיה הצפויה בשנת היעד (22,000 נפשות).

טבלה מס' 5 שלהלן מציגה את הנתונים הדמוגרפיים החזויים של השכונות המתוכננות:

מתחם 9	מתחם 2	
412	1,742	סה"כ יח"ד
100%	80%	אחוז מימוש לחישוב הפרוגרמה
412	1,393	מס' יח"ד עבורן מחושבת הפרוגרמה
3.8	3.8	גודל משק בית
2.2%	2.2%	שיעור שנתון מכלל האוכלוסיה
1,565	5,293	גודל האוכלוסיה
35	116	מספר ילדים בשנתון

תחשיב השטחים הנדרשים ואומדן השטחים המוצג במסמך מבוסס על המדריך הארצי החדש לשטחי ציבור (ספטמבר 2016), הכולל בתוכו הנחיות לשילוב מענה למתקני ספורט, תרבות ובריאות בתוך מוסדות החינוך, בדגש על בתי ספר. בהתאם לכך מוצע לשלב במוסדות החינוך הגדולים (בתי ספר יסודיים ועל יסודיים) שימושים נוספים כגון תחנה לבריאות המשפחה, מועדון נוער ועוד. שימושים אלה נלקחו בחשבון בתכנית כמ"ר בנוי ולא הוקצה להם שטח ייעודי בדונמים.





4. פרוגרמה למוסדות ציבור

4.1 פרוגרמה למוסדות ציבור לצרכי התכנית

חישוב לפי 80% מימוש של יחידות הדיור במתחם 2 ו-100% מימוש של יחידות הדיור במתחם 9:

4.1.1 פרוגרמה למתחם 2

הפרוגרמה במתחם 2 חושבה לפי הנחה של 80% מימוש של יחידות הדיור המוצעות בתכנית, כלומר עבור 1393 יח"ד (לעומת 1742 המוצעות במתחם):

תחום	מוסד	יחידות	כמות יחידות נדרשת	אופי פריסה מומלץ לפי התדריך הארצי	הקצאה בתכנית	
					כמות	יחידה
חינוך ¹	מעון יום	כיתות		קרקע ל-3-5 כיתות= 1 דונם.	2	דונם
	גן ילדים	כיתות		קרקע ל-3 כיתות- 1.5 דונם, ל-4 כיתות-1.5 דונם, ל-5-6 כיתות- 2 דונם.	4	דונם
	בי"ס יסודי א-ו	כיתות		בי"ס של 12/18/24 כיתות- טיפוס A- 0.5 דונם לכיתה, טיפוס B- 0.4 דונם לכיתה, טיפוס C- 0.3 דונם לכיתה.	7.2	דונם
	בי"ס על יסודי ז-י"ב	כיתות		בי"ס של 30/36/42 כיתות- טיפוס A- 0.75 דונם לכיתה, טיפוס B- 0.5 דונם לכיתה, טיפוס C- 0.4 דונם לכיתה.	12	דונם
	חינוך מיוחד- מעון יום	כיתות		קרקע ל-4 כיתות- 1.5 דונם.	0.4	דונם
	חינוך מיוחד- גן ילדים	כיתות		קרקע ל-4 כיתות- 1.5 דונם.	0.4	דונם
	חינוך מיוחד- בי"ס יסודי	כיתות		קרקע לכיתה- 0.3 דונם.	0.3	דונם
	חינוך מיוחד- בי"ס על יסודי	כיתות		קרקע לכיתה- 0.3 דונם.	0.6	דונם
סה"כ חינוך				26.9	דונם	
בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	אחיות		שטח מבונה. ל-2 אחיות תחנה קטנה- 150 מ"ר, ל-3 אחיות תחנה בינונית 200 מ"ר, ל-4 אחיות תחנה גדולה 250 מ"ר	3	דונם
	מרפאה שכונתית	מ"ר בנוי		מרפאה קטנה -200 מ"ר, מרפאה בינונית 300-500 מ"ר,		דונם

¹ מתחם 2 מורכב ברובו משטחים בבעלות פרטית. כדי לוודא מימוש של צרכי החינוך במתחם, הוקצו להם שטחים ייעודיים בדונמים





			מרפאה גדולה - 500-1000 מ"ר				
השטחים יינתנו כחלק משטחי מסחר ותעסוקה	דונם		שלוחה של לשכת רווחה - 300 מ"ר		מ"ר בנוי	לשכת רווחה	רווחה
נדרש כלל עירוני (ת.מ)	דונם	1	800-1000 מ"ר. מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי אלא בתנאי של שילוב עם שירות ציבורי אחר.		סוג מרכז	מרכז תרבות וקהילה	תרבות
נדרש כלל עירוני (ת.מ)	דונם	2	מועדון קטן (עד 300 משתמשים) - 150-250 מ"ר מבונה		משתמשים	מועדון נוער/תנועות נוער	
לא הוקצו מגרשים לרזרבה כלל עירונית, מכיוון שכבר נלקחו בחשבון צרכים כלל עירוניים מדויקים	דונם	0	במרקם חדש נבחנת רזרבה תכנונית במרקמים של מעל 500 יח"ד	3	דונם	רזרבה כללית	כלל-עירוני
	דונם	6			דונם		סה"כ נדרש למבני ציבור במתחם 2

4.1.2 פרוגרמה למתחם 9

תחום	מוסד	יחידות	כמות יחידות נדרשת לפי התדריך הארצי	הקצאה בתכנית		
				כמות	יחידות	פירוט
חינוך	מעון יום גן ילדים	כיתות		1	דונם	
				1.5	דונם	
סה"כ חינוך				2.5	דונם	
בריאות	מרפאה שכונתית			-		מרפאה קטנה 200-300 מ"ר
תרבות	מועדון נוער/תנועות נוער			-		מועדון קטן (עד 300 משתמשים) - 150-250 מ"ר מבונה
סה"כ נדרש למבני ציבור במתחם 9		דונם		-	דונם	





4.2 תוספת שטחי ציבור כלל עירוניים כמענה לחוסרים במרקם הקיים

במסגרת תיאומים שנערכו מול עורכי תכנית המתאר, לשכת התכנון המחוזית והמועצה המקומית, הוחלט להקצות בשטח התכנית את השטחים שלהלן כמענה לחוסרים במרקם הקיים:

מס' תא שטח בתכנית	מיקום בתכנית	שטח (דונם)	מוסד
9301	מתחם 9	5.4	בית ספר יסודי 18 כיתות
9301	מתחם 9	3.5	חינוך מיוחד- יסודי ועל יסודי
	מתחם 2	1	שלוחת מתנ"ס
2306	מתחם 2	1	בית מועצה
1071	מתחם 10ג	5	בית קברות
1061	מתחם 10ג	13	שטח ספורט
1091	מתחם 10ג	2.5	חניון רכב כבד
1041	מתחם 10ב	3	תחנת מעבר לפסולת יבשה
-	-	34.4 ד'	סה"כ





שימוש	שטח (דונם)	מגרש
אתר פסולת יבשה	3	1041
חניון רכב כבד	3	1091
בית קברות	5	1071
מרכז ספורט	13	1061
מעון יום + על יסודי + מיוחד	12.7	2301
בי"ס יסודי+ גן ילדים+ מיוחד	8	2303
גן ילדים	1.0	2302
מרכז העשרה ופיתוח	1.1	2307
מעון+ בי"ס יסודי, חינוך מיוחד יסודי+ על יסודי	13.3	9301
2 גני חינוך מיוחד	1.5	2305
בית המועצה	2.3	2306
בית ספר יסודי + מיוחד	7.6	2308
רווחה וקהילה	1.4	2304
רווחה וקהילה	1.14	2309