



טובי כהן
כלים לקבלת החלטות פיתוח



שכונה נווה יובלים - רכסים 355-0507343



נספח פרוגרמתי

אוגוסט 2017





שכונה נווה יובלים - רכסים תכנית 355-0507343 נספח פרוגרמתי

תוכן עניינים

- 
1. מבוא 2
 2. מאפייני האוכלוסייה וגודל משק הבית 3
 3. תחזית האוכלוסייה וגודל השנתון 4
 4. צרכי הציבור הנגזרים והקצאות הקרקע הנדרשות בתוכנית 4
 5. היקף השטחים המוקצים לצרכי ציבור בתוכנית המוצעת 5
 6. סיכום 6



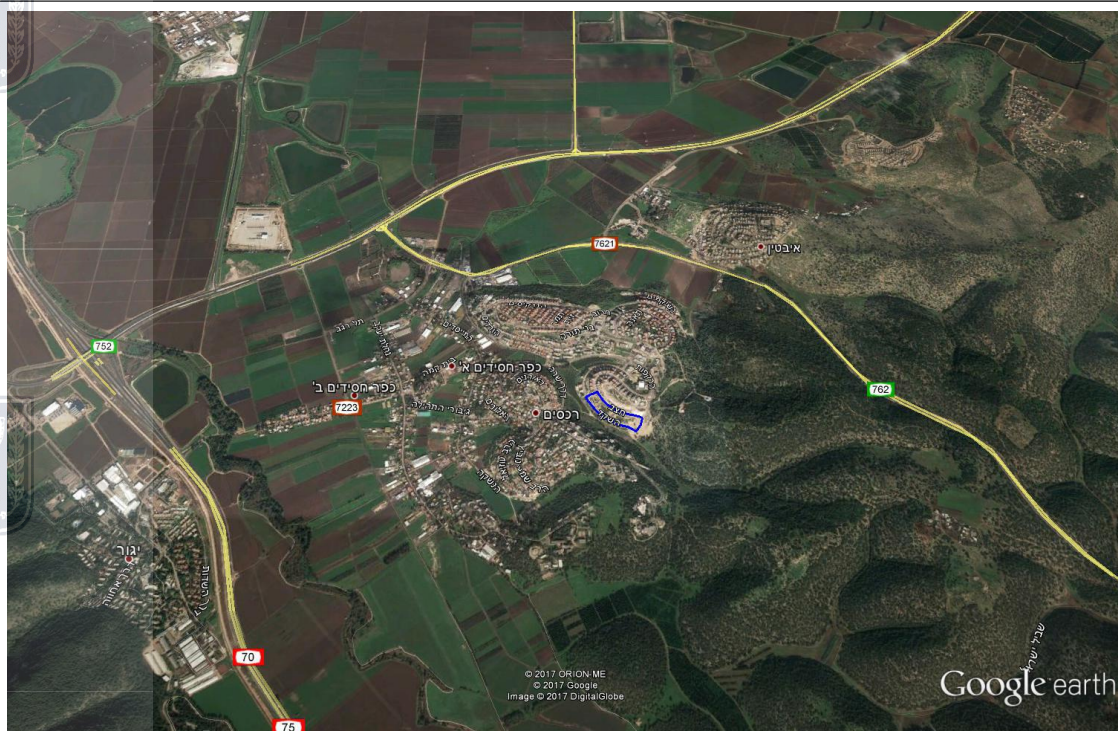
1





1. מבוא

רכסים היא מועצה מקומית במחוז חיפה, שאוכלוסייתה מונה כ-11,000 תושבים. המועצה מכונה "ממלכת התורה בצפון" ושמה ניתן לה בשל המבנה הטופוגרפי הייחודי שלה: 4 גבעות מובחנות, המאכלסות שכונות אופייניות. התוכנית המוצעת ממוקמת בגבעה ג' בחלק המזרחי של היישוב. ראה איור 1 להלן. נכון להיום בנויים בעיקר מורדותיה הצפוניים של הגבעה בסמוך לקריית מוסדות ציבור גדולה, ואילו מורדותיה הדרומיים מצויים בתהליך פיתוח מתקדם.



איור 1: גבול התוכנית על רקע יישובי האזור (Google Earth)

התכנון המתארי והמפורט בגבעה ג' של רכסים, עבר ועובר בשנים האחרונות תהליך של תכנון מחדש במגמה לשפר את הניצולת הקרקעית של התוכנית, ולהעלות בהן את קיבולת יחידות הדיור. התוכנית המוצעת משתלבת במגמה זו, ומעלה את קיבולת יחידות הדיור בתחומה להיקף של 192 יח"ד לעומת 42 יחידות בתכנון המקורי.

כחלק ממסמכי התוכנית נדרשת גם פרוגרמה, אשר תבחן את צרכי הציבור הנגזרים מהרחבת קיבולת המגורים המוצעת, ותפתח המלצות על היקף שטחי הציבור הרצויים בתחום התוכנית.

חישוב היקף השטחים הנדרשים לצרכי הציבור נערך על פי הנחיות המדריך להקצאות קרקע לצרכי ציבור, ספטמבר 2016, של מנהל התכנון.



2. מאפייני האוכלוסייה וגודל משק הבית.

רכסים מתאפיינת באוכלוסייה חרדית בעיקר, אם כי, חי בה גם מיעוט של דתיים וחילוניים. העיר ממותגת כעיר חרדית, ועמלה על פיתוח מותג זה. כחלק מכך, פותחו בעיר מוסדות תורניים, אותם פוקדים גם חרדים המגיעים אליה מחוץ לעיר.



עפ"י נתוני הלמ"ס, בשנת 2015 התגוררו ביישוב 10,700 נפש בכ-2,000 יח"ד¹. מכאן, שגודל משק הבית הממוצע עומד על 5.35 נפש לנפש. הדבר נובע משיעורם הגבוה של הילדים (בני 0-17) באוכלוסייה, אשר עומד על כ-46.8%². מעניין לציין, כי שיעור זה גבוה ביחס לגודל משק הבית הממוצע המשמש בחישוב פרוגרמות למבני ציבור במדריך החדש, ייתכן, כי הוא נובע מתנופת הבנייה ביישוב ומכניסתן של משפחות צעירות רבות. אחד הממצאים התומכים בכך הוא שיעורם הנמוך של בני 65+ באוכלוסייה, העומד על 4% בלבד לעומת בני ברק, עיר חרדית ותיקה, בה שיעור בני 65+ עומד על 6.8% ושיעור הילדים (0-17) עומד על כ-47% בלבד.



לאור זאת, נשתמש בפרוגרמה המחושבת בגודל משק בית גדול במעט מהנחיות המדריך:
5.1 נפש למשק בית.

3. תחזית האוכלוסייה וגודל השנתון

- התוכנית כוללת 192 יחידות דיור. לפי 5.1 נפש למ"ב, יעמוד גודל האוכלוסייה הצורכת שירותים, בתחום התוכנית, על **979** נפש.
- גודל השנתון המחושב (לפי שיעור שנתון של 3%) יעמוד על **29** נפש.



¹ מקור: למ"ס, נתוני הרשויות המקומיות, יוני 2016
² שם



4. צרכי הציבור הנגזרים והקצאות הקרקע לצרכי ציבור הנדרשות בתוכנית

הקצאת שטח נדרשת	מספר המתקנים הנדרשים	כמות המשתמשים החזויה (נפש)	סיווג שירותי ציבור נדרשים	
300 מ"ר בנוי+66 מ"ר חצר+20 מ"ר מרפסת	2	44	מעונות יום (גילאי 0-3) (שיעור השתתפות 50%)	חינוך
520 מ"ר בנוי+800 מ"ר חצר	2	44	גני ילדים-בנים (לפי 100% השתתפות)	
	2	44	גני ילדים בנות (לפי 100% השתתפות)	
ללא סף, כניסה בתחום התוכנית	7	261	בית ספר יסודי בנים	
ללא סף כניסה בתחום התוכנית	4	116	בית ספר יסודי בנות	
ללא סף כניסה בתחום התוכנית	3	58	על-יסודי בנים	
ללא סף כניסה בתחום התוכנית	2	58	על יסודי בנות	
160 מ"ר במסגרת בינוי במגרש אחר	3 בורות	שכונתי	מקווה	דת
500-1000 מ"ר	1 גדול	500	בית כנסת	קהילה
ללא סף כניסה בתחום התוכנית	ל"ר	150	תחנה לבריאות המשפחה	
ללא סף כניסה בתחום התוכנית	98 מ"ר	979	מרפאה	
ללא סף כניסה בתחום התוכנית	ל"ר	ל"ר	שירות לקשיש	
הקצאה במסגרת מגרשים ייעודיים בתחום התוכנית	מינימום במתחם קיים 2.4 מ"ר לנפש=2864 מ"ר	979	מרחב פתוח סף הבית	
הקצאה בתחום התוכנית, שלא במסגרת מגרשים ייעודיים	מינימום במתחם קיים 0.6 מ"ר לנפש = 587.4	979	מרחב פתוח תפקודי	
4.95 דונם				סה"כ

לוח 2 : הקצאת השטחים הנדרשת לצרכי ציבור בתחום התוכנית



5. היקף השטחים המוקצים לצרכי ציבור בתוכנית המוצעת

הערות	שטח מגרש בתוכנית	ייעוד
שטח המגרש מספק את הגודל הנדרש, יש לוודא איכלוס מעונות היום וגני הילדים במפלס הקרקע והקצאת 900 מ"ר שטחי חצר + מרפסת אחת לפחות של 20 מ"ר למעונות היום. יש לשלב במגרש זה גם מקווה.	2,428 מ"ר	מעונות יום וגני ילדים
על אף שאין בתחום התוכנית סף כניסה לשירותים אלה, מוצע לשקול שילובם במסגרת השטח הסחיר, בין השאר כהשלמה לתוספות הבנייה בשכונה הסובבת, ובשטח גבעה ג' בכלל.	-	מרפאה ותחנה לבריאות המשפחה
תואם את ההקצאה הנדרשת בתוכנית, ללא חזרה.	2,864 מ"ר	שצ"פ במגרשים ייעודיים
תואם את ההקצאה הנדרשת בתוכנית	667 מ"ר (שביל הרוחב של השכונה + מעלה מדרגות מרכזי)	מרחב פתוח תפקודי
	5.96 דונם	סה"כ

לוח 3: הקצאת מגרשים לצרכי ציבור בתוכנית המוצעת





6. סיכום

- כמות השטח המיועדת לצורכי ציבור בתוכנית המוצעת תואמת את היקף הקצעת צרכי הציבור הנדרשת בתחום התוכנית.
- בתוכנית מוקצה מגרש לשימושים מעורבים: מבני ציבור ושימושים סחירים. יש לוודא כי בהוראות התוכנית ו/או בנספחים המנחים אכן יוקצה היקף הקרקע למבני הציבור, לרבות שטחי החצר והמרפסות המינימליים הדרושים לקיומם של מעונות יום וגני ילדים.

