



22/5/2018

www.abt.co.il

תכנית מס' 352-0435032 – מתחם חינוך דרומי שכונת אפק קרית ביאליק:
פרוגרמה מעודכנת למוסדות חינוך, ציבור ואיצטדיון כדורגל

א. כללי:

המתחם הציבורי בחלק הדרום מזרחי של שכונת נאות אפק כולל שלושה מגרשים נפרדים בשטח של כ-100 דונם בחלק הדרומי של השכונה (כולל השצ"פ תאי שטח 203,206,401,513,515,518). לאחר הדיון בוועדה מחוזית חיפה נדרש עדכון של הפרוגרמה בהתאם להחלטות. הפרוגרמה נותנת מענה לצרכי הציבור בהתאם לתכנית ק/425 המאושרת ולקחת בחשבון את התוספת האפשרית, בהקלות ובעדכוני חוק התכנון והבניה, במס' יח"ד ומס' התושבים מעבר ליח"ד המאושרות.

הקצאת שטחים למבני הציבור והחינוך בהתאם לתקני שטחי ציבור המעודכנים משנת 2016. במתחם הציבורי במלוא היקפו צפויים ללמוד יותר מ-2,000 ילדים. ובסה"כ, כולל הצוותים החינוכיים - עד 2,500 נפש. באיצטדיון, באירועי ספורט או תרבות אפשר שיגיעו למתחם 5,000 צופים ואף יותר. לכל פעילות מצורפת ההגדרה (כרטיס הפעילות) כמוצע בתקנים החדשים ואח"כ התייחסות לרלוונטיות למתחם בשכונת נאות אפק.

תכנית הבינוי

המתחם מתוכנן בראיה אדריכלית משותפת. במסגרת התכנית המפורטת החדשה נעשה עדכון של תאי השטח, חלוקה מחודשת של זכויות הבניה (מפורטת בפרוגרמה בהמשך), נוספו שימושים חדשים כמו מסחר שכונתי וכן מגורים ברי השגה. בהתאם גם יש עדכון בהנחיות הבינוי ובגובה הבניה המותר.

בת"ש 1,4,6 מותרת בניה של 4 קומות לשימושים הציבוריים / חינוכיים. לשימושים מסחריים, כולל משרדים תותר בניה לגובה של 5 קומות. במידה ויוקם פרויקט של דיור בר השגה בתאי שטח 1,4 ניתן לבנות אותו עד לגובה של 8 קומות.

1. מערכת הדרכים:

חניות לרכב

מקבלת פתרון כמפורט בנספח החניות.

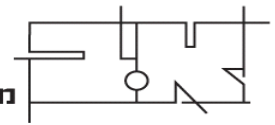
מערכת הדרכים הפנימית

בתוך המתחם עצמו ובין מוסדות החינוך והאיצטדיון לא מתוכננות דרכים לתנועת רכב. מערכת כבישים ותנועה כולל חיבור נוח לכבישים ראשיים, ובעיקר רח' התל, כך שלפני ואחרי משחק / אירוע התנועה תזרום. בעת משחק או אירוע המונים יש הכוונה משטרתית. נדרשת דרך שירות, תחזוקה ובטחון מסביב לאיצטדיון. בחלקה המזרחי והצפוני תהיה מדרכה רחבה המאפשרת מעבר רכב חרום. מיקום וחניות לרכב חרום בנגישות גבוהה למערכת הדרכים שמחוץ למתחם.

2. מערכת השטחים הפתוחים, שצ"פים:

בהתאם לתכנון השצ"פים שנעשה ע"י משרד גרינשטיין הר-גיל לכלל השכונה, אך בהתאמות הנדרשות מהפריסה המוצעת. ציר מערב-מזרח המתחבר לגשר הולכי הרגל וקושר את השכונה





מערבה אל העיר נשאר ומפותח כציר משמעותי, אבל לא ברוחב של 40 מ' לכל אורכו. הציר מתחבר לצירים וחללים עירוניים פתוחים.

במסגרת התכנון הנופי יוצרים מס' חללים משמעותיים להתכנסות:

- הכיכר המרכזית של תחילת ציר המים.
 - רחבה ופיתוח אינטנסיבי לאורך כביש 32 ובסמוך למסחר ומבני הציבור.
- סוכם לוותר על השטח הפתוח המערבי עד לקיר האקוסטי שהיה שטח שיורי, בעיקר לטובת חניה.

3. מגרשי ספורט לקהילה:

- מגרשי משחקים לילדים בשטחים הפתוחים המשותפים.
- שימוש משולב גם במגרשים ובאלמות של מוסדות החינוך.
- שימוש במגרשי האימונים של איצטדיון הכדורגל גם ע"י הציבור.
- מגרש האימונים בשטח של 70 / 110 מ' - דשא סינטטי. גידור מתאים. טריבונוה עבור 350 צופים.
- מאפשר משחק של קבוצות ילדים ונערים.
- מאפשר אימון בו זמני לרוחב, של מס' קבוצות.
- בשימוש מושכל, משמש את קרית החינוך כמגרש פתוח לשיעורי חינוך גופני.
- בשעות אחה"צ וערב, אפשרות לשימוש פתוח ע"י כלל הציבור.
- יוקם כולל תאורה אך ברמה מתאימה של 200-300 לוקס.

4. מסחר:

בכוונת העיר להוסיף מסחר שכונתי בהיקף משמעותי, אך כשימוש מישני בתוך המתחם. ההחלטה - לא להגדיר לכך מגרש יעודי של מסחר ומשרדים.

יתאפשר מסחר בעיקר במפלס הקרקע משולב עם שטחי ציבור. לבקשת העיר יתווספו גם שטחים עבור משרדים. זכויות הבניה למסחר מוצעות להיקף גדול. כולן על בסיס זכויות עודפות שיש במוסדות הציבור.

מיקום המסחר:

במפלס הקרקע לכיוון כביש 32, מול המסחר המאושר במגרש 301. מוצע שיכלול בתי קפה, מסעדות, חנויות וגלריות ומשרדים במפלסים עליונים.

שילוב מסחר באיצטדיון, מתחת לטריבונוה.

שילוב מסחר גם במגרשים עבור מוסדות החינוך, בקריית החינוך (תי"ש 1) ובמתחם המשולב (תי"ש 6,4).

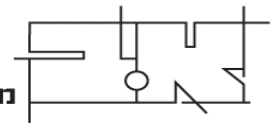
פירוט המסחר:

2,000 מ"ר	תי"ש 1 – קרית החינוך
3,000 מ"ר. מהם במפלס הקרקע עד 2,000 מ"ר.	תי"ש 6,4 – חינוך וציבור
2,000 מ"ר רק מתחת לטריבונוה במס' מפלסים.	תי"ש 8 - איצטדיון

5. מוסדות החינוך:

תא שטח 1 מיועד לקרית החינוך. תא שטח 4 מיועד לבי"ס יסודי ובי"ס לחינוך מיוחד, וכן לחלק מהמרכז הקהילתי. תא שטח 6 מיועד לחינוך לגיל הרך ולחלק מהמרכז הקהילתי.





א. קרית חינוך

תא שטח מס' 1 מיועד לקרית החינוך.
קרית החינוך מתוכננת להכיל 48 כיתות, עם אפשרות עתידית להגדלה עד 60 כיתות.
בראייה העכשווית, קרית החינוך תכלול פעילויות שישמשו את כלל הקהילה בשעות הערב- אולם ספורט גדול (עד 500 צופים) שיכול לשמש את הקהילה כולה, ספרייה, מגרשי ספורט.

זכויות בניה מאושרות:

תא שטח מס' 1 : 28.62 דונם.
זכויות הבניה המאושרות (ק/425) מאפשרות 120% שטחי בניה על קרקעיים (34,344 מ"ר) ו-30% שטחי בניה תת קרקעיים (8,586 מ"ר).
סה"כ זכויות בניה מאושרות : 42,930 מ"ר.

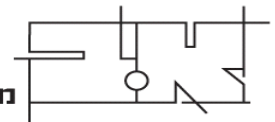
זכויות בניה נדרשות, בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך:

4. בית ספר על-יסודי

פירוט		מאפיין																								
גילאי 13-18 (6 שנתונים, כיתות ז' - יב')		אוכלוסיית יעד																								
100% מקבוצת הגיל. תלמידי חינוך מיוחד לא הופחתו משיעור ההשתתפות (כ-2%)		שיעור השתתפות																								
27		מס' ילדים ממוצע בכיתה																								
מרכיבי יסוד: <ul style="list-style-type: none"> בתי ספר על-יסודיים כוללים בדרך כלל 30-36/42 כיתות. היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן: 		נתונים פרוגרמטיים (לתכנון אדריכלי של המבנה)																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס</th> <th>מספר כיתות</th> </tr> <tr> <th>C</th> <th>B</th> <th>A</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8,200</td> <td>7,400</td> <td>6,540</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>9,720</td> <td>8,750</td> <td>7,770</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>11,000</td> <td>9,900</td> <td>8,790</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td>80%</td> <td>60%</td> <td>שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנטו)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> אולם ספורט בשטח 1,450-800 מ"ר (גודל המבנה בהתאמה לכמות המושבים) חצר חוץ כולל מגרש משולב (הכולל שני מגרשי כדורסל) 			שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס			מספר כיתות	C	B	A		8,200	7,400	6,540	30	9,720	8,750	7,770	36	11,000	9,900	8,790	42	100%	80%	60%	שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנטו)
שטח בנוי (מ"ר) לפי טיפוס ביה"ס			מספר כיתות																							
C	B	A																								
8,200	7,400	6,540	30																							
9,720	8,750	7,770	36																							
11,000	9,900	8,790	42																							
100%	80%	60%	שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנטו)																							
07:00 – 16:00		שעות פעילות																								
אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי	מספר כיתות																								
למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי	דגם C ישוב עירוני מרקם קיים	דגם B ישוב עירוני מתחם חדש	דגם A ישוב כפרי/ קהילתי																							
	דונם																									
	0.4	0.5	0.75																							
	12.0	15.0	22.5																							
	14.4	18.0	27.0																							
			שטח קרקע לכיתה (ד' לכיתה)																							
			30 כיתות																							
			36 כיתות																							
			42 כיתות																							

לפי דגם B, החישוב ברוטו לכיתה הוא כ-235 מ"ר.
לכן, עבור 60 כיתות נדרשים 14,100 מ"ר ברוטו.





בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, תא שטח 1 יכלול דיור בר השגה.

זכויות בניה מוצעות:

זכויות בניה מוצעות (מ"ר)	שימוש
20,000	מבנים ומוסדות חינוך – מעל הקרקע
3,000	מבנים ומוסדות חינוך – תת הקרקע (עבור חניות, שטחים טכניים, מיגון)
2,000	מסחר נלווה
10,000	דיור בר השגה (120 יח"ד)
35,000	סה"כ

ת"ש 206 המקורי-

במקום ת"ש 206 המקורי, בתוכנית המעודכנת נכללים מס' תאי שטח:

4- בשטח 14.01 ד' בעיקר עבור שני בתי ספר, לצרכי ציבור נוספים, מסחר עירוני ולחניות תת קרקעיות. ועדה מחוזית בהחלטתה הנחתה לאפשר תוספת זכויות עבור דיור בר השגה בת"ש 4.

6- בשטח 7.03 ד' עבור מוסדות לגיל הרך מעונות יום וגנים, מרכז קהילתי גדול ומסחר עירוני. אפשרות גם לחניה תת קרקעית.

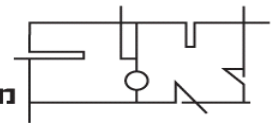
7- בשטח 8.4 ד' ביעוד ציבורי עבור מגרש האימונים לכדורגל.

12- בשטח 1.2 ד' וביעוד שצ"פ עם הוראות מיוחדות המאפשר בניה ציבורית "מרחפת" במפלס של 6.0 מ' לפחות מפני הקרקע.

14- שצ"פ המאפשר בניה של חניה תת קרקעית במפלס אחד.

סה"כ שטח יעוד הקרקע לציבור וחינוך 22.24 דונם, לציבור (עבור מגרש האימונים 8.4 דונם ועוד 1.20 דונם לבניה מרחפת מעל לשצ"פ).





ב. ביי"ס ספר יסודי:

תא שטח מס' 4 מיועד, בין השאר, לביי"ס יסודי.
ביי"ס היסודי מתוכנן להכיל 18 כיתות, כולל אפשרות להגדלה עד 24 כיתות.
בהתאם לכך, מוצע להשאיר הקצאת הקרקע ע"פ התקן הישן של 500 מ"ר לכיתה.

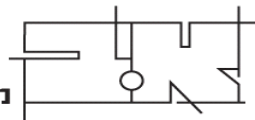
זכויות בניה נדרשות, בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך:

3. בית ספר יסודי

מאפיין		פירוט																					
אוכלוסיית יעד		גילאי 7-12 (6 שנתונים, כיתות א' - ו') ²⁰																					
שיעור השתתפות		100% מקבוצת הגיל. תלמידי חינוך מיוחד לא הופחתו משיעור ההשתתפות (כ-2%)																					
מס' ילדים ממוצע בכיתה		27																					
נתונים פרוגרמתיים (לתכנון אדריכלי של המבנה)		<p>מרכיבי יסוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> בתי ספר יסודיים כוללים בדרך כלל 12 / 18 / 24 כיתות. היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>מספר כיתות</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12</td> <td>1,900</td> <td>2,100</td> <td>2,340</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>2,600</td> <td>2,900</td> <td>3,220</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>3,600</td> <td>4,050</td> <td>4,500</td> </tr> <tr> <td>שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנוטו)</td> <td>60%</td> <td>80%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> אולם ספורט בשטח 500-800 מ"ר (עם/בלי מושבים בהתאמה) חצר חוץ כולל מגרש משולב (הכולל שני מגרשי כדורסל) 		מספר כיתות	A	B	C	12	1,900	2,100	2,340	18	2,600	2,900	3,220	24	3,600	4,050	4,500	שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנוטו)	60%	80%	100%
מספר כיתות	A	B	C																				
12	1,900	2,100	2,340																				
18	2,600	2,900	3,220																				
24	3,600	4,050	4,500																				
שיעור הטרה (ביחס לשטחי הנוטו)	60%	80%	100%																				
שעות פעילות		07:00 – 15:00																					
מכסות שטח	מספר כיתות	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי																					
	שטח קרקע לכיתה (לכיתה)	דגם A	דגם B																				
		ישוב כפרי/קהילתי	ישוב עירוני מתחם חדש	ישוב עירוני מרקם קיים																			
		0.5	0.4	0.3																			
		12	4.8	3.6																			
18	7.2	5.4																					
24	9.6	7.2																					
הנחיות תכנון	<ul style="list-style-type: none"> ראו סעיף הנחיות תכנון כלליות לעיל מומלץ למקם את בתי הספר במרחק הליכה של 500-750 מטר ממגרשי המגורים (בהתאם לצפיפות הבינוי באזור). 																						
שילובים	<ul style="list-style-type: none"> ראו סעיף שילובים כללי לעיל השירותים הקהילתיים המומלצים לשילוב הם אגף קהילתי (תוספת שטח בנוי של כ-500-800 מ"ר) או שירותים נוספים כמתואר לעיל. 																						

החישוב ברוטו לכיתה הוא כ-170 מ"ר לפי דגם B. לכן, עבור 24 כיתות נדרשים 4,080 מ"ר ברוטו.





ג. ביי"ס ספר חינוך מיוחד:

תא שטח מס' 4 מיועד, בין השאר, לביי"ס לחינוך מיוחד. ביי"ס לחינוך מיוחד מתוכנן להכיל עד 12 כיתות.

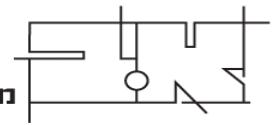
זכויות בניה נדרשות, בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך:

11. בית ספר על-יסודי - חינוך מיוחד

מאפיין		פירוט								
אוכלוסיית יעד		גילאי 13-21 (9 שנתונים). ייתכנו שינויים במספר הכיתות/גילים בהתאם לצרכים הספציפיים באותו יישוב.								
שיעור השתתפות		2% מכלל האוכלוסייה שיקולי ההקצאה יהיו בראייה כלל-עירונית								
מס' ילדים ממוצע בכיתה		10								
נתונים פרוגרמטיים (לתכנון אדריכלי של המבנה) [השטחים הם ברוטו אלא אם צוין אחרת]		<p>מרכיבי יסוד: בתי ספר על-יסודיים כוללים בדרך כלל 18/12 כיתות. היקף השטח הבנוי (ברוטו) כמפורט להלן:</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>מספר כיתות</th> <th>סה"כ שטח (מ"ר ברוטו)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12</td> <td>1,840</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>2,530</td> </tr> <tr> <td>שיעור הטרסה (ביחס לשטחי הנטו)</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שטח הברוטו כולל כיתות לימוד ופונקציות נלוות בהיקף שטח בנוי כמפורט להלן ובהתאמה למוגבלויות השונות של אוכלוסיית היעד. ▪ אולם רב-תכליתי. ▪ חצר חוץ כולל מתקני חצר בהתאם להנחיות. 	מספר כיתות	סה"כ שטח (מ"ר ברוטו)	12	1,840	18	2,530	שיעור הטרסה (ביחס לשטחי הנטו)	60%
מספר כיתות	סה"כ שטח (מ"ר ברוטו)									
12	1,840									
18	2,530									
שיעור הטרסה (ביחס לשטחי הנטו)	60%									
שעות פעילות		16:00-07:00								
מכסות שטח	מספר כיתות	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי (דונם)								
	שטח קרקע לכיתה	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר								
	12 כיתות	למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי								
	18 כיתות	0.3								
		4.0								
		6.0								
הנחיות תכנון		ראו הנחיות לגבי בית ספר יסודי לעיל.								
שילובים		<ul style="list-style-type: none"> ▪ אגף קהילתי (תוספת שטח בנוי של כ-500 מ"ר). ▪ השילובים המתאימים בכלל מוסדות החינוך המיוחד נגזרים ממדיניות הרשות המקומית, היקפי הביקוש ושיקולים חינוכיים ותפעוליים שונים. 								

החישוב ברוטו לכיתה הוא כ-155 מ"ר. לכן עבור 12 כיתות נדרשים 1,840 מ"ר ברוטו.





זכויות בניה מאושרות (לתא שטח 4 בכללותו):

תא שטח מס' 4 : 14.01 דונם.
 זכויות הבניה המאושרות (ק/425) מאפשרות 120% שטחי בניה על קרקעיים (16,812 מ"ר) ו-30% שטחי בניה תת קרקעיים (4,203 מ"ר).
 סה"כ זכויות בניה מאושרות : 21,015 מ"ר.

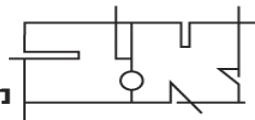
בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, תא שטח 4 יכלול זכויות בניה ואפשרות גם לדיור בר השגה. תתאפשר חניה תת קרקעית במפלס אחד מתחת לשטח הציבורי, שמתחברת לחניה מתחת לשצ"פ ולכביש.

ולכן, עבור שני בתי הספר – 5,920 מ"ר, כולל שטח חלק מהמרכז הקהילתי מגיע ל 10,000 מ"ר.

זכויות בניה מוצעות (לתא שטח 4 בכללותו, הכולל חלק מהמרכז הקהילתי):

זכויות בניה מוצעות (מ"ר)	שימוש
10,000	מבנים ומוסדות חינוך – מעל הקרקע
4,000	מבנים ומוסדות חינוך – תת הקרקע (בעיקר חניות לרכב)
3,000	מסחר נלווה, כולל משרדים
7,000	דיור בר השגה (80 יח"ד) בעייתי מאוד בשילוב עם הפעילויות האחרות, במקרה שלא יתוכנן מיידית כחלק מהפרוייקט
24,000	סה"כ





ד. גיל הרך:

תא שטח מס' 6 מיועד, בין השאר, לגיל הרך – גנים, מעונות ומלר"ך. בפרוגרמה המקורית הוקצו בסה"כ 6 גנים ו-3 כיתות מעונות יום. תב"ע זו מאפשרת עדכון ומתן זכויות בניה בהתאם לאפשרות לתוספת גנים ומעונות יום, בסה"כ 8 גנים ו-6 כיתות מעונות יום, וכן מלר"ך.

זכויות בניה נדרשות, בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך:

2. גן ילדים

מאפיין		פירוט	
אוכלוסיית יעד		גילאי 3-6 (3 שנתונים): <ul style="list-style-type: none"> סרום חובה: 3-4,4-5 חובה: 5-6 	
שיעור השתתפות		100% מקבוצת הגיל	
מס' ילדים ממוצע בכיתה		30	
היבטים פרוגרמטיים (לתכנון אדריכלי של המבנה)		מרכיבי יסוד: <ul style="list-style-type: none"> כיתה בשטח של 130 מ"ר חצר משחקים בשטח של 200 מ"ר. יחס מידות אורך רוחב 1:1 עד 1:3 לחצר 	
שעות פעילות		13:30 – 07:30 + צהרון) עד 16:30)	
מכסות שטח		מספר כיתות	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי
		1-3	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר
		4	1.5 / 1.0 / 0.5 דונם בהתאמה (לפי הפתח של 0.5 דונם לכיתה)
		5-6	130 מ"ר + 200 מ"ר חצר/ מרפסת (לכל כיתה)
		חטיבה צעירה	1.5 - 1.0 דונם בהתאם למספר הכיתות בשכבת ביה"ס (2-4) המגרש יוקצה בצמוד למגרש ביה"ס יסודי
הנחיות תכנון		<ul style="list-style-type: none"> ראו סעיף הנחיות תכנון כלליות לעיל בשכונות חדשות המתוכננות בצפיפות גבוהה במרחב העירוני מומלץ לתכנן כשליש עד מחצית מגני הילדים במבנה של אשכולות (לפחות 4 כיתות גן במגרש). מומלץ למקם את הגנים כך שמרחק הליכה מהגן למרבית מגרשי המגורים יהיה בטווח של 250-500 מ' (בהתאם לצפיפות הבינוי באזור) 	
שילובים		<ul style="list-style-type: none"> ראו סעיף שילובים כללי לעיל שילוב עם מבני ציבור: ניתן לשלב עם מוסדות ציבור אחרים דוגמת מוסדות דת, מוסדות רווחה וכדו' ובתנאי שיופקו שטחי החוץ בהיקף הנדרש לגני הילדים. שילוב עם שימושים סחירים: רצוי לשלב במבני מגורים / מסחר בקומת קרקע או בקומה אחרת ובלבד שיוקצה שטח פתוח (חצר או מרפסת) שלא יקטן מ-200 מ"ר לכיתה לשימוש הגן. 	

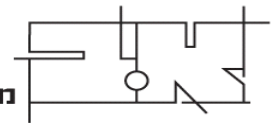
6 כיתות מעונות יום : 880 מ"ר.

8 גנים : 1,040 מ"ר.

מלר"ך : 1,400 מ"ר

סה"כ גיל רך : 3,320 מ"ר.





6. מרכז קהילתי:

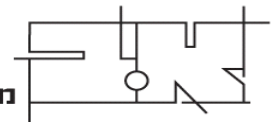
תא שטח מס' 6 מיועד, בין השאר, למרכז קהילתי. בפרוגרמה המקורית הוגדר בשטח של כ-1,500 מ"ר. בשל מיקומו המרכזי וצרכי העיר הוגדרה לו פרוגרמה גדולה בהרבה עד ל-3,500 מ"ר והוא מוגדר כמרכז קהילתי גדול וכולל מרכיבים עירוניים כמו מרכז מחול, קונסרבטוריום, אמנות פלסטית, חוגים ואולם מופעים. מאחר ויושב על כיכר ציבורית מתאים לשילוב של חלק מהמסחר השכונתי. המסחר יהיה בעיקר במפלס הקרקע.

מרכז קהילתי

מאפיין	פירוט												
אוכלוסיית יעד	כל האוכלוסייה												
שיעור השתתפות	בערים בימוניות וגדולות (מעל ל 50,000 תושבים): 15-20% ביישובים קהילתיים וישובים קטנים: 40-50% ההנחה לגבי שיעור השימוש בכל אזור תכנון תיקבע בהתאם למאפייני המקום.												
משתמשים קבועים	מרכז גדול: 2,500-5,000 מרכז בינוני: 1,000-2,500 מרכז קטן: עד 1,000 אגף קהילתי בבי"ס יסודי; תלמידי בית הספר												
סף כניסה	למרכז גדול: 50,000 תושבים/מועצה אזורית למרכז בינוני: 20,000-25,000 תושבים למרכז קטן: 5,000-10,000 תושבים אגף קהילתי: אחד לכל בית ספר יסודי												
היבטים פרוגרמטיים (לתכנון אדריכלי של המבנה)	מרכיבי יסוד: <ul style="list-style-type: none"> מבנה מרכזי הכולל חללים שונים כגון: אולם רב-תכליתי, חדרי חוגים, סדנאות אומנות, חדרי כושר, חדר מחול, מזנון ועוד. מרכיבים נוספים אפשריים לשילוב סמרכז הקהילתי בהתאם למדיניות הרשות המקומית: אודיטוריום; קונסרבטוריום; ספרייה; מועדון קשישים; מועדון נוער; אגף גיל רך (לעיתים כולל מעון יום, לפירוט ראו פרק שירותי חינוך); אולם ספורט (בד"כ בשילוב עם בי"ס, לפירוט ראו פרק שירותי ספורט); מגרש ספורט (לפירוט ראו פרק שירותי ספורט); בריכת שחייה (לפירוט ראו פרק שירותי ספורט). 												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>המוסד</th> <th>שטח בני-נסו (מ"ר)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מרכז קהילתי גדול</td> <td>5,000</td> </tr> <tr> <td>מרכז קהילתי בינוני</td> <td>1,000-2,500</td> </tr> <tr> <td>מרכז קהילתי קטן</td> <td>800-1,000</td> </tr> <tr> <td>אגף קהילתי בבי"ס יסודי</td> <td>300-500</td> </tr> </tbody> </table>	המוסד	שטח בני-נסו (מ"ר)	מרכז קהילתי גדול	5,000	מרכז קהילתי בינוני	1,000-2,500	מרכז קהילתי קטן	800-1,000	אגף קהילתי בבי"ס יסודי	300-500		
המוסד	שטח בני-נסו (מ"ר)												
מרכז קהילתי גדול	5,000												
מרכז קהילתי בינוני	1,000-2,500												
מרכז קהילתי קטן	800-1,000												
אגף קהילתי בבי"ס יסודי	300-500												
שעות פעילות	כל שעות היום והערב												
מכסות שטח	<table border="1"> <thead> <tr> <th>אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי</th> <th>אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר) מ"ר)</th> <th>טיפוס</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10 דונם</td> <td>---</td> <td>מתנ"ס גדול</td> </tr> <tr> <td>ללא הקצאה או עד 3 דונם בהתאם למדיניות עירונית</td> <td>1,000-2,500 במגרש בי"ס על-יסודי</td> <td>מתנ"ס בינוני</td> </tr> <tr> <td>לא יוקצה מגרש ציבורי ייעודי</td> <td>800-1,000 במגרש בי"ס יסודי או על-יסודי 500 במגרש בי"ס יסודי</td> <td>מתנ"ס קטן אגף קהילתי</td> </tr> </tbody> </table>	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר) מ"ר)	טיפוס	10 דונם	---	מתנ"ס גדול	ללא הקצאה או עד 3 דונם בהתאם למדיניות עירונית	1,000-2,500 במגרש בי"ס על-יסודי	מתנ"ס בינוני	לא יוקצה מגרש ציבורי ייעודי	800-1,000 במגרש בי"ס יסודי או על-יסודי 500 במגרש בי"ס יסודי	מתנ"ס קטן אגף קהילתי
	אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי	אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר) מ"ר)	טיפוס										
	10 דונם	---	מתנ"ס גדול										
	ללא הקצאה או עד 3 דונם בהתאם למדיניות עירונית	1,000-2,500 במגרש בי"ס על-יסודי	מתנ"ס בינוני										
לא יוקצה מגרש ציבורי ייעודי	800-1,000 במגרש בי"ס יסודי או על-יסודי 500 במגרש בי"ס יסודי	מתנ"ס קטן אגף קהילתי											
הנחיות תכנון													
שילובים מומלצים	<ul style="list-style-type: none"> שילוב עם בתי ספר: במתחמים חדשים כל דגמי המרכזים הקהילתיים, פרט למרכז הקהילתי הגדול ישולבו במגרשים המיועדים לבתי הספר, בהתאם לפריסת בתי הספר ומדיניות הרשות המקומית. במרקמים קיימים, במידה ולא ניתן לשלב במגרשי בתי הספר הקיימים, 												

פרוגרמה כוללת למרכז הקהילתי: 3,350 מ"ר





זכויות בניה מאושרות (לתא שטח 6 בכללותו):

תא שטח מס' 6 : 7.03 דונם.

זכויות הבניה המאושרות (ק/425) מאפשרות 120% שטחי בניה על קרקעיים (8,436 מ"ר) ו-30% שטחי בניה תת קרקעיים (2,109 מ"ר).
סה"כ זכויות בניה מאושרות : 10,545 מ"ר.

סה"כ זכויות נדרשות :

מרכז הקהילתי : כ-2,500 מ"ר (מתוך סה"כ מרכז קהילתי 3,500 מ"ר)

מלר"ד : 1,400 מ"ר

גנים ומעונות יום : 1,920 מ"ר

סה"כ למבני ציבור : 5,820 מ"ר

זכויות בניה מוצעות (לתא שטח 6 בכללותו):

זכויות בניה מוצעות (מ"ר)	שימוש
5,820	מבנים ומוסדות חינוך – מעל הקרקע
1,000	מבנים ומוסדות חינוך – תת הקרקע- בעיקר חניות לרכב
500	מסחר נלווה
7,320	סה"כ

תא שטח 12:

חלק משצ"פ לינארי שחוצה את המתחם מצפון לדרום. בשטח 1,200 מ"ר. ללא כל בינוי במפלס הקרקע ועד לגובה 6.0 מ' לפחות.

מעל מפלס 6.0 מ' ניתן לבנות כחלק ממבנה מקשר בין ת"ש 6 לת"ש 4.

היקף הבניה עד 1,000 מ"ר.

אפשרות לבניה תת קרקעית עבור חניה לרכב המקשרת אף היא בין ת"ש 6 ו-4.

זכויות בניה מוצעות (מ"ר)	שימוש
1,000	מבנים ומוסדות חינוך – מעל הקרקע
1,000	מבנים ומוסדות חינוך – תת הקרקע
2,000	סה"כ

תא שטח 14:

חלק משצ"פ לינארי שחוצה את המתחם ממזרח למערב, בשטח 2,292 מ"ר.

אפשרות לבניה תת קרקעית במפלס אחד עבור חניה לרכב שהיא חלק מהחניה שמתחת לת"ש 4.

זכויות בניה מוצעות (מ"ר)	שימוש
2,290	חניה תת קרקעית
2,290	סה"כ

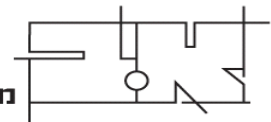
תא שטח 20:

כביש פנימי בשכונה, בשטח 2,175 מ"ר.

אפשרות לבניה תת קרקעית במפלס אחד עבור חניה לרכב שהיא חלק מהחניה שמתחת לת"ש 4.

זכויות בניה מוצעות (מ"ר)	שימוש
2,175	חניה תת קרקעית
2,175	סה"כ





ולסיכום :

תא שטח 1:

זכויות בניה מוצעות (מ"ר)	שימוש
20,000	מבנים ומוסדות חינוך – מעל הקרקע
3,000	מבנים ומוסדות חינוך – תת הקרקע
2,000	מסחר נלווה
10,000	דיוור בר השגה (120 יח"ד)
35,000	סה"כ

תא שטח 6:

זכויות בניה מוצעות (מ"ר)	שימוש
5,820	מבנים ומוסדות חינוך – מעל הקרקע
1,000	מבנים ומוסדות חינוך – תת הקרקע
500	מסחר נלווה
7,320	סה"כ

תא שטח 4:

זכויות בניה מוצעות (מ"ר)	שימוש
10,000	מבנים ומוסדות חינוך – מעל הקרקע
4,000	מבנים ומוסדות חינוך – תת הקרקע
3,000	מסחר נלווה
7,000	דיוור בר השגה (80 יח"ד)
24,000	סה"כ

7. איצטדיון ומגרש אימונים:

איצטדיון יתוכנן להיקף של 5,000 מקומות, בהתאמה לפתרונות התחבורה. אפשרות לקיום אירועי תרבות המוניים, כולל שימוש בכר הדשא, להיקפים של עד 8,000 צופים. מתחת לאיצטדיון שטחים סחירים. ואירועי תרבות.

יוקם בסמוך לאיצטדיון מגרש אימונים. כולל טריבוונה עבור 350 צופים ומגרש דשא סינטטי, שיאפשר ניצול רב.

בת"ש 8 – המיועד לספורט ונופש שטחו 17.3 ד' זכויות הבניה הקיימות 30% על קרקעי שהם 5,190 מ"ר. ועוד 30% תת קרקעי – 5,190 מ"ר ובסה"כ 10,380 מ"ר. בתכנית התקפה שטח הספורט מגיע ל-18.96 ד' ולכן הזכויות הכוללות היו - 11,376 מ"ר.

מוצע בתקנון המתוקן:

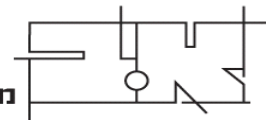
למבנה איצטדיון – 7,000 מ"ר

למסחר נלווה, כשימוש משני – 2,000 מ"ר

בתת קרקע עבור חניות, שטחים טכניים, מיגון עוד 500 מ"ר

ת"ש 7 – מיועד למגרש האימונים, שטחו 8.4 ד' זכויות הבניה המוצעות מוגבלות- 500 מ"ר.





טבלה מסכמת של זכויות הבניה במתחם:

תא שטח	חינוך וציבור וספורט	תת קרקע	מסחר	דיור בר השגה	סה"כ
1	20,000	3,000	2,000	10,000	35,000
6	5,820	1,000	500	-	7,320
4	10,000	4,000	3,000	7,000	24,000
12	1,000	1,000		2,000	2,000
14		2,290		2,290	2,290
20		2,175		2,175	2,175
7	500			500	500
8	7,000	500	2,000	9,500	9,500
סה"כ	44,320	13,965	7,500	17,000	82,785

טבלאות נוספות:

תא שטח	גודל תא שטח (דונם)	שימוש	זכויות בניה (מ"ר) כולל עיקרי ושרות ותת קרקע	
			מאושר	מוצע
1	28.62	קרית חינוך	42,930	35,000
6	7.03	חינוך וציבור	10,545	7,320
4	14.01	חינוך וציבור	21,015	24,000
12	1.20	שצ"פ + ציבור	-	2,000
14	2.29	שצ"פ + חניה ת"ק	-	2,290
20	2.17	כביש + חניה ת"ק	-	2,175
7	8.43	מגרש אימונים	לא הוגדר	500
8	17.3	איצטדיון	10,506	9,500
			במקור לת"ש קודמים זכויות הבניה הכוללות: ציבור – 82,837 ספורט – 11,376 ובסה"כ – 94,213 מ"ר	82,785

שימוש	זכויות נדרשות לפי תקן (מ"ר)	תא שטח
קרית חינוך (60 כיתות)	14,100	1
בי"ס יסודי (24 כיתות)	4,080	4
בי"ס חינוך מיוחד (12 כיתות)	1,840	4
גיל רך – מעונות (6 כיתות)	880	6
גיל רך – גנים (8 כיתות)	1,040	6
גיל רך – מלר"ך	1,400	6
מרכז קהילתי	3,350	12, 4, 6
סה"כ	26,690	-

בברכה

אדר' דני קידר - א.ב. מתכננים צמח

