



שכונת מגורים נחל עדה א' מזרח אור עקיבא

תכנית 353-0253856



שכונת מגורים נחל עדה ב' במזרח אור עקיבא

תכנית 353-0256081



נספח פרוגרמתי

תאריך עדכון 04/12/2019



דואל : zevbar@012.net.il

## א. כללי

המסמך הינו מסמך מסכם אשר יהווה נספח מנחה לתכנית מס' 353-0253856 (נחל עדה א') ולתכנית מס' 353-0256081-(נחל עדה ב').

מסמך זה הוכן במקביל לקידום התכניות שבנדון, תוך תיאום מלא בין צוותי התכנון ועריכתו לוותה במספר דיונים שהתקיימו מול העירייה ומול לשכת התכנון של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה.

הנחות היסוד של הפרוגרמה לצורכי ציבור התבססו על הנחיות פרוגרמתיות של תכנית המתאר הכוללת לאור עקיבא, תכנית מס' 353-0135988 (מאושרת משנת 2017), אשר הנחתה להקצות במתחמי התכניות נחל עדה א' ונחל עדה ב', מלבד רזרבה שכונתית ורובעית גם שטחי רזרבה כלל-עירונית לטובת חסרים אפשריים של צרכי חינוך, כגון ביה"ס יסודיים ועל יסודיים.

בהמשך, הרשות המקומית אור עקיבא העלתה דרישות נוספות למענה בתכניות. כמו כן נדרשו התכניות לתת מענה לפי הפרוגרמה של תכנית פינוי בינוי שז"ר מס' 353-0087494 שאושרה בשנת 2015. בכדי לאפשר מענה לצרכים אלו ולצורך יצירת יתירות גבוהה בשטחי ציבור עבור הרשות המקומית, אשר תאפשר גמישות מרבית בשימוש במבני ציבור עבור הרשות המקומית בעתיד, נערכו החישובים הפרוגרמתיים על בסיס הנחות מימוש של 120%.

בהתאם לכך נבדקה ועודכנה הפרוגרמה בתיאום עם עורכי התכניות, תוך הגדלת זכויות ושטחי ציבור ככל הניתן מבלי לפגוע בשטחים הסחירים המוצעים בשכונות נחל עדה א' ונחל עדה ב'. זאת באמצעים כגון הגדלת שטחי מגרשים, תוספת זכויות בניה, ושילוב במגרשים סחירים לפי הנחיות לשכת התכנון המחוזית.



ב. ניתוח של התכניות במשותף.

שתי התכניות צמודות האחת לשנייה וכאשר תאוכלסנה לא יבחינו התושבים בקו המבדיל ביניהן. על כן יש הצדקה לניתוח הצרכים של שתי השכונות בחטיבת קרקע אחת כאשר המענה יינתן במתואם בין שתי התכנית והפירוט יוצג בהמשך המסמך.

לוח מס' 1 : הנחות יסוד

הנחות יסוד (100% מימוש)			
נחל עדה ב'	נחל עדה א'	סך הכל	
1,284	1,599	2,883	יח"ד
3.5	3.5	3.5	נפשות למשק הבית
4,494	5,597	10,091	אוכלוסייה
2.30%	2.30%	2.30%	שיעור שנתון ילדים
103	129	232	ילדים בשנתון
הנחות יסוד (120% מימוש)			
נחל עדה ב'	נחל עדה א'	סך הכל	
1,540	1,920	3,460	יח"ד
3.5	3.5	3.5	נפשות למשק הבית
5,390	6,720	12,110	אוכלוסייה
2.30%	2.30%	2.30%	שיעור שנתון ילדים
124	154	278	ילדים בשנתון

כפי שצוין לעיל, ההנחה על מספר הנפשות למשק בית ושיעור שנתון תואמו עם עיריית אור עקיבא על פי המתאר, ועל דעת לשכת התכנון המחוזית כמו כן הותאמו החישובים לפרוגרמה שיפורטו להלן עם הערות המפורטות של לשכת התכנון. לוח מס' 2 להלן מציג את הפרוגרמה לצורכי ציבור לשתי התכניות גם יחד ולפי הפירוט הנדרש כאשר ההסברים ניתנים בהמשך.





לוח מסי' 2 : פרוגרמה לצורכי ציבור לשתי התכניות (120% מימוש)

המוסד	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)	הערות
מעון	418	21	5	6.3	2,872	אפשר בשילוב
גן ילדים	836	28	5	13.9	3,621	אפשר בשילוב
יסודי	1,671	62	3	24.8	9,284	
על יסודי	1,671	62	2	30.9	10,832	
חינוך מיוחד מעון + גן	33	4	1	1.2	400	מתחת לסף
חינוך מיוחד בית ספר	67	7	1	2.0	700	מתחת לסף
<b>סך חינוך</b>	<b>4,696</b>	<b>183</b>	<b>16</b>	<b>79.1</b>	<b>27,678</b>	
מוסדות דת			4	2.0	1,000	לפי חישוב לשכת התכנון
חברה וקהילה			1	0.5	500	צמוד לבי"ס
מועדון נוער			1	0.5	750	צמוד לשצ"פ
מוסדות רווחה עירוניים			1	1.0	1,000	לפי שיקול עירוני
תחנה לבריאות המשפחה			2		250	במבנה סחיר
מרפאה שכונתית			1		1,000	במבנה סחיר
מגרש רזרבי			1	3.0	1,000	
<b>סך מוסדות</b>	<b>4,696</b>	<b>183</b>	<b>27</b>	<b>86.1</b>	<b>33,178</b>	
שצפים						
סף הבית			10	48.4		
כלל עירוני			2	19.4		
<b>סך שצפים</b>			<b>12</b>	<b>67.8</b>		
<b>סך הקצאה</b>	<b>4,696</b>	<b>183</b>	<b>39</b>	<b>153.9</b>	<b>33,178</b>	

הפרוגרמה חושבה על פי הפרמטרים הבאים :



**מעונות יום**: הונח כי מחצית הילדים בקבוצת הגיל, 0-2 שלושה שנתונים ילמדו במעונות, כאשר בכל מעון 20 ילדים ובכל מגרש ייבנו 4 כיתות. המגרש היעודי הוא של 1.0 דונם למעון. ניתן להחליט כי המעונות ייבנו במשולב עם מבני המגורים. היתרון של שילוב מעונות בבנייני מגורים הוא בפריסה של המעונות בקרבה למגורים של התלמידים.

**גן ילדים**: המענה לילדים בקבוצת הגיל, 3-5 שלושה שנתונים ילמדו בכל כיתה 30 ילדים במקבצים של 6 כיתות. כאשר כל כיתה מגרש של חצי דונם. ניתן לשלב גני ילדים במבני מגורים. אחד מהיתרונות של שילוב מעונות בבנייני מגורים הוא בפריסה של המעונות בקרבה למגורי התלמידים.





**בית ספר יסודי**: בית ספר יסודי הוא המענה לקבוצת הגיל, 6-11 ששה שנתונים, כאשר כל כיתה מתוכננת ל 27 תלמידים, וכל מוסד אמור לתת מענה לשש שכבות גיל. לכן, כאשר החישוב הסטטיסטי הוא ל 62 – כיתות, בפועל יתקצב משרד החינוך שלושה מוסדות, שניים של 18 כיתות כל אחד ועוד מוסד של 24 כיתות. על פי המדריך, לכל כיתה אמור להיות מוקצה מגרש בשטח של 400 מ"ר.



**בית ספר על יסודי**: מענה לקבוצת הגיל, 12-17 כלומר ששה שנתונים בדומה לבית הספר היסודי. אך המוסד גדול יותר ומשרד החינוך ממליץ על מוסדות הכוללים לפחות 30 כיתות ועד 42 כיתות ואף 48 כיתות.

**חינוך מיוחד לגיל : 0-5** כלומר מוסד חינוכי לקבוצת הגיל. 0-6 מונח כי שיעור הילדים הנדרשים לחינוך המיוחד הוא 2% מכל קבוצת גיל. המגרש המוקצה הוא בשיעור של 300 מ"ר לכל כיתה וכל כיתה כוללת בין 8 ל 10 – תלמידים ועד 10 כיתות במוסד.

**חינוך מיוחד לבני : 6-21** לתלמידים הנדרשים לחינוך מיוחד בקבוצת הגיל הזו, פרמטרים דומים באשר למספר התלמידים בכיתה ומספר הכיתות במוסד, וכן לדרישות הקרקע.

**בתי כנסת**: על פי הנחיית לשכת התכנון מוצע כי שתי השכונות תקבלנה 4 מגרשים לארבעה בתי כנסת, שניים בכל תכנית. בית כנסת מחייב שטח בנוי של 250 מ"ר על מגרש של חצי דונם, או בשילוב עם מוסד ציבורי אחר.



**מקווה טהרה**: האוכלוסייה בשתי השכונות כוללות אוכלוסייה קטנה מדי על מנת להידרש למקווה טהרה בשכונות. בכל מקרה אין הקצאת קרקע למקווה טהרה, אלא במקרה של בניית מקווה טהרה, הוא אמור להיבנות בשילוב עם מוסד אחר.

**חברה וקהילה**: מומלץ ליצור מוקד לחברה וקהילה (מרכז קהילתי) במסגרת מגרש של בית ספר בהיקף של כ 500 – מ"ר כאשר המיקום מאפשר שימוש במתקני החצר והספורט של בית הספר.

**מועדון נוער**: מיועד לצעירים במסגרת של מועדון או תנועת נוער. מומלץ למקם את המבנה בצמידות לשצ"פ או אף כחלק משצ"פ.

**מוסד רווחה**: מוסד המשרת אוכלוסייה מעבר לאוכלוסיית האזור, ועל כן תפקוד מוסד כזה הוא תפקוד עירוני על פי צורכי האוכלוסייה העירונית. מומלץ על מגרש של 1 דונם כאש השטח הבנוי הוא של כ 1,000 – מ"ר.



**תחנה לבריאות המשפחה**: מוסד שכונתי האמור לשרת בעיקר אימהות ותינוקות אך מסוגל לתת מענים נוספים לקהילה. על פי המדריך, עדיף ליעד מוסד זה במבנה סחיר.





**ג. פרוגרמה לתכנית" נחל עדה ב' 353-0256081**

התכנית מציעה בנייה של 1,284 יח"ד. אולם על פי הנחיית לשכת התכנון של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה, יש להבטיח שירותי ציבור גם בהנחה שרשויות התכנון יאשרו מימוש בשיעור של 120%, לכן על הפרוגרמה לתת מענה ל- 1,540 יח"ד. כאמור, הפרוגרמה חושבה על בסיס ההנחות הדמוגרפיות המופיעות בלוח מס' 1 לעיל ועל המדריך שאושר על ידי קבינט הדיור ביום 25/07/2016.



**לוח מס' 3 : פרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית 353-0256081 נחל עדה ב'**

הערות	שטח בנוי (מ"ר)	קרקע (דונם)	מוסדות	כיתות	תלמידים	המוסד
אפשר בשילוב	1,350	2.3	2	9	186	מעון
אפשר בשילוב	1,612	6.2	2	12	372	גן ילדים
	5,400	14.4	2	36	744	יסודי
בנחל עדה א'				28	744	על יסודי
מתחת לסף	400	1.2	1	4	33	חינוך מיוחד מעון + גן
מתחת לסף	700	2.1	1	7	67	חינוך מיוחד בית ספר
	<u>9,462</u>	<u>26.2</u>	<u>8</u>	<u>96</u>	<u>2,146</u>	<u>סך חינוך</u>
לפזר בשכונה 1	500	1.0	2			מוסדות דת
צמוד לבי"ס	500	0.5	1			חברה וקהילה
צמוד לשצ"פ	750	0.5	1			מועדון נוער
לפי שיקול עירוני	1,000	1.0	1			מוסדות רווחה עירוניים
במבנה סחיר	100		1			תחנה לבריאות המשפחה
במבנה סחיר בנחל עדה א'	1,000		1			מרפאה שכונתית
	1,000	3.0	1			מגרש רזרבי
	<b>14,312</b>	<b>32.2</b>	<b>16</b>	<b>96</b>	<b>2,146</b>	<b>סך מוסדות</b>
						<b>שצפים</b>
		21.6	4			סף הבית
		8.6	1			כלל עירוני
		<b>30.2</b>	<b>5</b>			<b>סך שצפים</b>
	<b>14,312</b>	<b>62.4</b>	<b>21</b>	<b>96</b>	<b>2,146</b>	<b>סך הקצאה</b>



מעונות היום וגני הילדים ייבנו במשולב עם בנייני המגורים כך יובטח כי פריסת המוסדות תהיה דומה לפריסת צרכני המוסדות ויאפשר שירות נוח להורים ולילדים. באשר לבתי הספר, הוסכם שבית הספר העל יסודי ימוקם בתכנית" נחל עדה א'" ואילו בתי הספר



היסודיים ייבנו בשתי התכניות, כאשר ב"נחל עדה ב' ייבנו 36 כיתות ואילו ב"נחל עדה א'" ייבנו 24 כיתות בלבד.

כמו כן ייבנו מוסדות החינוך המיוחד בתכנית" נחל עדה ב'."

**הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 03/06/2019 החליטה לשנות את היעוד של תא שטח 307 – "מבנים ומוסדות ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור". שטח תא השטח הוא 12.323 מ"ר, כלומר סך השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור גדל מ – 28,529 מ"ר לכדי 40,852 מ"ר.**



**ד. פרוגרמה לצורכי ציבור לנחל עדה א' תכנית 353-6253856**

בתכנית נחל עדה א' תוכננו 1,599 יח"ד אך הפרוגרמה נערכה על פי הנחיית לשכת התכנון להנחה של מימוש של 120% , כלומר הפרוגרמה חושבה על בסיס של 1,920 יח"ד. כל ההנחות שהונחו בפרקים הקודמים שימשו גם בפרק זה. להלן הפרוגרמה לצורכי ציבור בלוח מס' 4.

**לוח מס' 4 : פרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית "נחל עדה א'"**



המוסד	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)	הערות
מעון	231	12	3		1,675	בשילוב עם בנין סחיר
גן ילדים	462	15	3		2,000	כנ"ל
יסודי	926	24	1	9.0	3,600	
על יסודי	924	62	2	30.9	10,810	בנחל עדה א' בנחל עדה ב'
חינוך מיוחד מעון + גן						
חינוך מיוחד בית ספר						
<b>סך חינוך</b>	<b>2,545</b>	<b>113</b>	<b>9</b>	<b>39.9</b>	<b>18,085</b>	
מוסדות דת			2		500	
חברה וקהילה						צמוד לבי"ס
מועדון נוער						צמוד לשצ"פ
מוסדות רווחה עירוניים			1		1,000	לפי שיקול עירוני
תחנה לבריאות המשפחה			1		250	במבנה סחיר
מרפאה שכונתית			1		1,000	במבנה סחיר
מגרש רזרבי						בנחל עדה א'
<b>סך מוסדות</b>	<b>2,545</b>	<b>113</b>	<b>14</b>	<b>39.9</b>	<b>20,835</b>	





שצפים					
		26.9	4		
		10.8	1		
		37.7	5		
	20,835	77.6	19	113	2,545

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בישיבתה מיום 03/06/2019 החליטה כי יוספו לתא שטח 90 בתכנית נחל עדה א' כ- 3.5 דונם. לכן גודל תא השטח זה הינו 34,432 מ"ר.



הערות סיכום :

גן רובעי יקבל מענה בפיתוח של תחום נחל עדה ב'. אשר חלקית ייתן גם מענה לגינות השכונתיות.

שטחי מסחר : שטח מסחרי הנדרש למתחמים אלה מסתכם בכ – 1.5 מ"ר לכל יחיד, כלומר מדובר בכ – 4,300 מ"ר מסחר ועסקים (כולל מרפאות) עדיף בפריסה לחנויות ולא לקניון, כאשר הפריסה תהיה צמודה למגורים רצוי כחזית מסחרית.

המגרשים בתכניות וזכויות הבנייה מוצגים בטבלה מס' 6 להלן :

לוח מס' 5 : מענה למוסדות בתכניות



מספר תכנית	מספר תכנית	מספר תכנית	מספר תכנית
353-0256081	353-0253856	353-0256081	353-0253856
מספר מגרש	מספר מגרש	מספר מגרש	מספר מגרש
300	90	300	90
שטח	שטח	שטח	שטח
24,318	34,450	24,318	34,450
יעוד	יעוד	יעוד	יעוד
יסודי 18*2	על יסודי 60 כיתות	יעוד	יעוד
14,400	24,000	14,400	24,000
כיתות גן 5	כיתות גן 10	כיתות גן 5	כיתות גן 10
2,500	5,000	2,500	5,000
כיתות מעון 3	בתי כנסת	כיתות מעון 3	בתי כנסת
1,000	1,000	1,000	1,000
מעון 6 כיתות	מעונות	מעון 6 כיתות	מעונות
2,000	3,000	2,000	3,000
בתי כנסת	מרפאות	בתי כנסת	מרפאות
2,000	500	2,000	500
מספר מגרש	מספר מגרש	מספר מגרש	מספר מגרש
301	80	301	80
שטח מגרש	שטח מגרש	שטח מגרש	שטח מגרש
4,211	9,781	4,211	9,781
יעוד	יעוד	יעוד	יעוד
כיתות גן 5	יסודי 24 כיתות	כיתות גן 5	יסודי 24 כיתות
2,500	9,600	2,500	9,600
בית כנסת	בית כנסת	בית כנסת	בית כנסת
500	180	500	180
מעון 4 כיתות		מעון 4 כיתות	
1,200		1,200	
תא שטח 307		תא שטח 307	
12,323		12,323	



גודל תא שטח 90 בתכנית 353-0253856 תוקן על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 03/06/2019.

