



## נספח פרוגרמתי

## התחדשות עירונית

## מתחם צבא קבע – קרית ים

352-0790477

מאי 2021

עדה בר, ענת לוי-בר, שחר דיין, אפרת אלון  
טל': 03 6200730 פקס: 03 6290514

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
דרויאנוב 5 (בית כלל) תל-אביב 6314305



## תוכן עיניינים:



מס"ד	נושא	עמוד
1	רקע	3
2	רקע תכנוני	4
3	פרוגרמה והמלצות	5



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
דרויאנוב 5 (בית כלל) תל-אביב 6314305  
טל': 03 6200730 פקס: 03 6290514  
עדן בר, ענת לוי-בר, שחר דיין, אפרת אלון  
www.brlv.co.il brlv@brlv.co.il



## 1. רקע

התוכנית נועדה לקדם ולאפשר פרויקט התחדשות עירונית במתחם 'צבא קבע' המצוי במרכז של העיר קריית ים - מע"ר קריית ים בסמוך למוקדי חינוך ושירותים ציבוריים חשובים בעיר. (אצטדיון, ערייה, צירים ראשיים).



אזור התכנון נמצא בצמוד למע"ר הותיק של קריית ים, בין רחובות שדרות צה"ל מצפון, מרדכי נמיר מדרום ובן צבי ממערב.

בשכונה ישנם 6 מבני 'שיכונים', בנייה רוויה משנות ה-60 וה-70 במבנים משותפים בהם 224 יח"ד.

התכנית מציעה את הריסתן של 224 יח"ד קיימות והחלפתן בכ- 1,450 יח"ד חדשות בבנייה משולבת מגדלית ומרקמית.

ניתן לממש את תכנית זו בעזרת מנגנון של פינוי בינוי או בינוי פינוי או שילוב של שניהם.

התכנית מטפלת במרחב השיכונים ויוצרת מערכת המתחברת לשלד העירוני ומגדירה מתווה מפורט להתחדשות עירונית תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב.



העיקרון התכנוני המנחה את התכנית הוא התחברות לרחוב צה"ל העירוני עם חזיתות מסחריות ומבנה תעסוקה, חיבור למוקדי העיר תוך פיזור הבנייה הגבוהה למגורים בנקודות שונות בבלוק.

התכנית מציעה גינה מרכזית, וכיכר עירונית ליצירת חיי קהילה.



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
טל': 03 6200730 פקס: 03 6290514  
עדן בר, ענת לוי-בר, שחר דיין, אפרת אלון  
דרויאנוב 5 (בית כלל) תל-אביב 6314305

www.brly.co.il

brly@brly.co.il

## 2. רקע תכנוני

### תכנית מתאר כוללנית קרית ים

התכנית מגדירה את שטח התכנית ליעוד עירוני מעורב ( תא שטח 414 ).

על פי תכנית המתאר תוכניתינו מוגדרת במתחם 4 - מרכז העיר

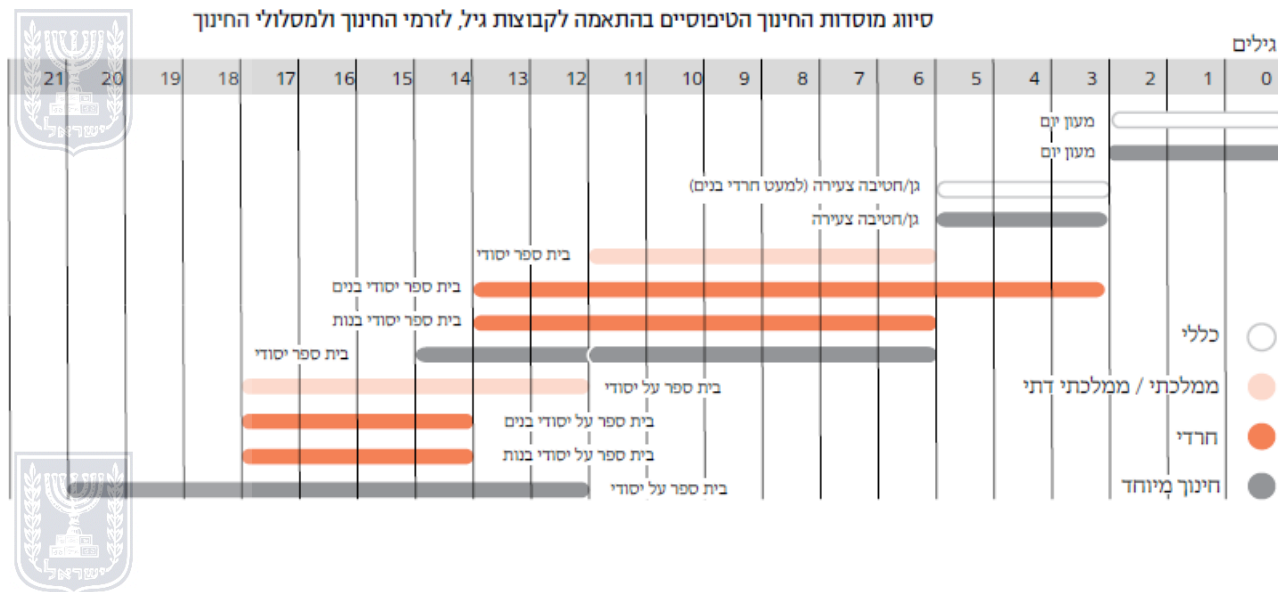


מבנים ומוסדות ציבור			
מתחם	מאושר	תוספת	סה"כ מוצע במתחם
1	0	4	4
2	21	0	21
3	46	-5	41
4	77	-24	53
5	19	-1	18
6	42	0	42
7	6	8	14
8	43	-14	29
9	40	-40	0
10	58	0	58
11	11	0	11
12	25	0	25
13	19	0	19
<b>סה"כ</b>	<b>407</b>	<b>-72</b>	<b>335</b>



**סיווג מוסדות חינוך טיפוסיים**

עפ"י מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (אוגוסט 2018)



**3. פרוגרמה והמלצות**

**א. עקרונות מנחים**

- פריסה מאוזנת ונגישה של המבנים לצרכי ציבור.
- הבטחת השתלבות במרקם במוצע.
- שילוב עם מערך השירותים הקיימים באזור.
- שילוב שטחי הציבור במגרשים הפרטיים.

**ב. פרוגרמה לצרכי ציבור**

מס' יחידות דיור	גודל משק בית	שיוך מגזרי	אחוז השנתון	גודל האוכלוסייה	גודל שנתון
1,450	3.1	יהודי כללי	1.8%	4,340	78

הנחות עבודה אלו נלקחו בשל שילוב יח"ד קטנות בשיעור גבוה יחסית, 27.5% יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר) – 400 יח"ד.





## ג. חישוב הצרכים לשכונה

הערות	דונם נדרש	מס' כיתות	צורך פרוגרמתי
הגנים והמעונות ישולבו בקומת הקרקע במבני המגורים שטח מבונה - 130 מ"ר לגן שטח גינה/מרפסת - עפ"י הנחיות משרד החינוך		6	מעון יום
		1	חינוך מיוחד – מעון יום
		8	גן ילדים
		<b>15</b>	<b>סה"כ גני ילדים</b>
עבור 18 כיתות, לבקשת עיריית קריית ים.	3.6	17	בי"ס יסודי
	<b>3.6</b>	<b>17</b>	<b>סה"כ בי"ס יסודי</b>
		1	חינוך מיוחד בית ספר יסודי
		<b>1</b>	<b>סה"כ בי"ס יסודי</b>
	6	17	בי"ס על יסודי
	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>סה"כ בי"ס על יסודי</b>
		1	חינוך מיוחד בית ספר על יסודי
		<b>1</b>	<b>סה"כ בי"ס על יסודי</b>
	3		רזרבה
מרפאה גדולה 500-1,000 מ"ר			מרפאה שכונתית
48 מ"ר			לשכת רווחה
		<b>18</b>	<b>סה"כ שב"צ</b>

- חישוב על פי 100% השתתפות



## ד. פריסת הפרוגרמה לצרכי ציבור במתחם

מעונות / גני ילדים:

- גני הילדים ישולבו במגרשי המגורים בתכנית.
- הגנים ימוקמו בקומת הקרקע או מעל קומת המסד.
- מעונות יום: מגיעים בתצורה של מקבץ של 3 שנתונים – נדרשים 2 מתחמים, כל אחד 440 מ"ר + 120 מ"ר חצר/מרפסת.



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 דרויאנוב 5 (בית כלל) תל-אביב 6314305  
 טל': 03 6200730 פקס: 03 6290514  
 עדן בר, ענת לוי-בר, שחר דיין, אפרת אלון  
 www.brlv.co.il brlv@brlv.co.il



### בית ספר יסודי:

- שטח לבי"ס יסודי עבור 18 כיתות, לבקשת עיריית קריית ים. תואם לתכנית אב לצרכי ציבור, שלקחה בחשבון תוספת של בי"ס קטן ופיזור שאר התלמידים בבתי ספר מסביב



### בית ספר על יסודי:

- המתחם נשען על הגדלת בי"ס על יסודי "רודמן", אשר ממוקם מעבר לכביש ברח' בן צבי.

במגרשים המצויינים בטבלה זו יוקמו כיתות גני ילדים בקומת הקרקע

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	מגורים ד'	105-106, 101-102



### כללי

- מענה עבור בתי הספר הנדרשים בפרוגרמה ינתנו בתאום עם אגף החינוך העירוני.
- מבני הציבור יהיו פתוחים לציבור לשימוש גם לאחר שעות הלימוד – באישור משרד החינוך ו/או הגוף הציבורי הרלוונטי
- מוצע כי השימוש בשטחי הציבור הפרוסים בתוכנית יהיו על פי ראיית מחלקת התכנון העירונית בתאום עם אגף החינוך על פי הצרכים הנדרשים ברמת העיר, המרחב והשכונה.

### פריסת בתי ספר



במגרש 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ניתן למקם את בית ספר היסודי עם 18 כיתות.



# בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ      דרויאנוב 5 (בית כלל) תל-אביב 6314305  
 עדן בר, ענת לוי-בר, שחר דיין, אפרת אלון      טל': 03 6200730      פקס: 03 6290514  
 brlv@brlv.co.il      www.brlv.co.il





## ה. חישוב הצרכים לשטחים פתוחים לשכונה

### מרחב ציבורי - דרישות פרוגרמטיות

- מרחב ציבורי סמוך – סף בית ירוק (מינ') - נדרש 10 ד'
- מרחב ציבורי סמוך – סף בית תפקודי (מקס') - נדרש 3 ד'

סה"כ נדרש עבור גודל אכלוסיה = 13 ד' = 3 מ"ר/נפש

התכנית מציעה סה"כ 2.1 דונם ביעוד שצ"פ ו 2.7 דונם ביעוד כיכר עירונית.

### עקרונות לשטחים פתוחים

- התכנית יוצרת שלד ירוק המקשר בין הגינות, השצ"פים והמרחבים העירוניים במרחב.
- במרכז התכנית ישנה גינה (שצ"פ) בגודל של 1.1 דונם לרווחת התושבים וכיכר עירונית בגודל של 2.7 לטובת שימושי "חוץ"/ פעילות "חוץ" של מבני החינוך.
- לאורך שדרות צה"ל ישנו מרחב עירוני מוגבר הכולל עצים לשימור.
- לא תותר בניה בשצ"פים, ובנוסף הם משמשים לחלחול.



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
טל': 03 6200730 פקס: 03 6290514  
עדן בר, ענת לוי-בר, שחר דיין, אפרת אלון  
דרויאנוב 5 (בית כלל) תל-אביב 6314305

www.brly.co.il

brly@brly.co.il