



Zvika Mintz - GeoPlanning

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il



19/12/2022

תכנית תמ"ל 2015

"חדרה – מתחם שחפים – התחדשות עירונית"

נספח פרוגרמה לצורכי ציבור

עבור 1,504 יח"ד + 360 יח"ד דיון קטנות במיוחד
עדכון לאחר הטמעת הערות הותמ"ל לתוכנית המוקדמת

1. מצב מאושר

1.1 מבני ציבור בתחם הפרויקט

מגרש מספר	שימוש	שטח קרקע מ"ר	הערות
2076	שב"צ ללא שימוש	3,288	
2067	מועדון נוער, בית כנסת לקהילה האתיופית	784	
2065	כיתות 2 גנ"י : דוכיפת, שקנאי	1,316	במוצע 27 ילד בכיתה
2003	בי"ס לחינוך מיוחד טיפולי ושיקומי "גל אור" - מוסד עירוני ואזורי	1,309	בי"ס משתרע גל מגרש צמוד מס' 2712 בשטח 1,690 מ"ר
סה"כ נכלל בתחום התוכנית		6,698	
סה"כ שטח בתחום התוכנית ללא בי"ס חינוך מיוחד		5,389	

1.2 ביתי ספר יסודיים בשכונה בסמיכות לפרויקט (כ 500 מטר) – במגרש מס' 2017 במפת ייעודי
קרקע של השכונה בשטח כ- 17 דונם (ראה מפה בנספח)

1. יבנה, ממ"ד א-ו - 8 כיתות, 192 תלמיד, ממוצע 24 תלמיד בכיתה.
2. אור לטף/השחף מ"מ, א-ו - 12 כיתות, 330 תלמיד, ממוצע 27 תלמיד לכיתה.
3. בתחום המגרש נמצא מבנה הטכנודע הישן, בית כנסת וגן ילדים ומתחם פעילות לארגון "לשובע"

סה"כ במגרש מס' 17 כ- 20 כיתות לימוד במבנים של 2 קומות.

עפ"י הנחיות מינהל התכנון בתכנוניות להתחדשות במרקם עירוני ניתן לאפשר תקן לפי 0.3 דונם לכיתה.
כלומר ניתן לאפשר במגרש בתכנון מחודש כ- 56 כיתות. לפיכך, ניתן להוסיף למגרש כ- 36 כיתות כאשר
לתוכנית ההתחדשות נדרשת תוספת של 12 כיתות. עפ"י המלצת תוכנית האב להתחדשות גבעת אולגה
מגרש ביה"ס אמור לתת מענה גם לשאר תוכניות ההתחדשות בכלל השכונה.

2. פרוגרמה למתחם הפרויקט

להלן עקרונות תחשיב הפרוגרמה שאושרה ע"י עיריית חדרה.

- א. בהתבסס על הנחיות פרוגרמתיות של תכנית מתאר להתחדשות עירונית גבעת אולגה שבמתחם יינתן מענה פרוגרמתי לכיתות גן ומעונות ושירותי ציבור ברמה ראשונית. תוספת של כיתות לבתי ספר בגין תוספת האוכלוסייה יינתנו במסגרת מגרשי בתי הספר הקיימים בכפוף לרה ארגון השטחי הציבור במגרש מס' 2017 (ראה נספח)
- ב. האוכלוסייה מאופיינת כיום בתחום הפרויקט הינה אוכלוסייה מבוגרת עם מיעוט יחסי של ילדים. לצורך הפרוגרמה אנו מתבססים על הנתונים המופעים בתכנית המתאר להתחדשות אולגה שנתוני האוכלוסייה המתוכננת, מצבעים על אוכלוסייה יותר צעירה.
- ג. בתחום התוכנית נכלל חלק ממגרש ב"ס לחינוך מיוחד "גל אור" בעל 8 כיתות אם המשרת את כלל אוכלוסיית העיר והאזור. כלל שטח הקרקע של בית הספר הינו כ- 3.0 דונם שחלקו היחסי בתחום התוכנית הינו 1.31 דונם.
- ד. הפרוגרמה נערכה עפ"י תדריך "הקצאת שטחים לצורכי ציבור 9/2018 מינהל התכנון שאושר בממשלה בהתאמה למרקם עירוני מתחדש בהתייחס לתוספת האוכלוסייה ולבני הציבור הקיימים.
- ה. בהתייחס לצרכים שאותו במסגרת תהליך שיתוף הציבור מוצע לאפשר בינוי של מרכז קהילתי/תרבותי ייחודי במתחם שייתן מענה לכלל תושבי שכונת אולגה ואף חדרה.
- ו. תחשיב הפרוגרמה נערך בהתחשב שחלק מצורכי הציבור יינתנו במגרשים ביעוד ציבורי וחלקם בקומות הקרקע של שטחי המגורים שיוגדרו כשטחים ביעוד ציבורי למטרות חינוך קהילה ודת כפי שיקבעו ע"י העירייה.

3. התחשיב הפרוגרמתי

3.1 הנחות יסוד לתחשיב הפרוגרמתי

סה"כ בקיבולת מלאה	מצב ק"ם	ערכים דמוגרפים בגין תוספת קיבולת יח"ד בפרויקט	הנחות יסוד לתחשיב הפרוגרמתי לצורכי ציבור עפ"י התדריך מינהל התכנון החדש 9.2016 בהתאמה פרויקט התחדשות אזורי גבעת אולגה		
1,504	350	1,154	יח"ד	ערכים מוצעים בפרויקט	מאפיינים דמוגרפיים לתחשיב
4,858	1,050	3,808	אוכלוסייה - נפשות	3.3	גודל משפ' ממוצע (גודל משפחה ממוצע לשנת 2012 גבעת אולגה - 3.0, עפ"י תכנית התחדשות אולגה)
85	17	69	מס' תלמידים בשנתון	1.8%	גודל שנתון תלמידים (גודל שנתון ילדים גבעת אולגה לשנת 2012 - 1.5% עפ"י תכנית התחדשות גבעת אולגה)
360	-	432	אוכלוסייה - נפשות	1.2	יח"ד דיוור קטמת במיוחד- אוכלוסייה בגרת או צעירה מאוד גודל משפחה ממוצעה

3.2 התחשיב הפרוגרמתי

היות והתוכנית מאפשרת בינוי לצורכי ציבור במגרשים ביעוד ציבורי ובמגרשים ביעוד משולב של מבני ציבור ומגורים, נערך תחשיב פרוגרמתי במתכונת של "פרוגרמה משולבת". פרוגרמה שמחד מגדירה את צורכי הבינוי הנדרשים עפ"י התדריך וצורכי התושבים, ומאידך מציגה את שטחי הבינוי עבורם במונחי דונם קרקע או בזכויות בניה. בכך מתאפשרת גמישות לבינוי בכל אחד משימושי הקרקע בהתאם לקביעת הרשות המקומית היכן מבקשת להקים את מבנה הציבור, בקרקע ייעודית למבני ציבור או ביעוד משולב מגורים עם מבני ציבור.

טבלת פרוגרמה משולבת

תחשיב פרוגרמתי לתוספת אוכלוסייה - פרויקט אזורים - גבעת אולגה		מרקם עירוני מתחדש		מס' כיתות / חללים נדרש		מס' כיתות / חללים		מס' כיתות / חללים		מס' כיתות / חללים	
מוסדות ציבור עבור תוספת האוכלוסייה		אוכלוסיית היעד		נורמת חישוב		מס' כיתות / חללים		מס' כיתות / חללים		מס' כיתות / חללים	
מעונות יום-ביקוש 50% ל-3 שנתונים, 20 ילד בכיתה	103	לפי 0.2 ד' לכיתה / 150 מ"ר בנוי + 75 מ"ר חצר	5	5	5	1.0	750	5	750	375	750
גני ילדים- גלאי 3-5 לפי 30 ילד לכיתה	206	קרקע בינוי בשתי קומות לפי 0.4 ד' לכיתה. זכויות בינוי לפי 130 מ"ר כיתה + 200 מ"ר חצר	7	7	7	2.8	910	7	910	1,400	910
גני ילדים גלאי 3-5 קיימים	אוכלוסייה קיימת		2	2	2	0.8	260	2	260	400	260
סה"כ קהילה וחברה מועדון נוער גלאי 9-18 מועדון קשישים +70 מרכז קהילתי כלל שכונתי	3,808	מקומי שכונתי	1	1	1	0.4	500	1	500	200	500
בית כנסת (אוכלוסייה מעורבת 20% דתיים לאוכלוסייה +13)	373	לפי 1.1 מ"ר לאוכלוסייה בוגרת מתפללת אין סף כניסה	1	1	1	0.3	400	1	400	100	400
תחנה לבריאות המשפחה מרפאה שכונתית	3,808	לפי 0.1 מ"ר לנפש	1	1	1		381	1	381		381
רזרבה שכונתית כלל עירונית		לא נדרש - בהתחדשות עירונית									
סה"כ מבני ציבור עבור תוספת האוכלוסייה שבתחום התכנית			17	16	17	5.3	2,820	17	2,820	2,475	4,201
בי"ס לחינוך מיוחד גל אור בחלק היחסי הנכלל בתחום התכנית		כלל העיר והאזור				1.3		8			
סה"כ מבני ציבור שבתחום התכנית						6.6					
שטח ציבורי פתוח עבור כלל תושבי המתחם	5,290	לפי 3 מ"ר לנפש (סף הבית)				15.87					
שטח למבני ציבור/בי"ס יסודי נדרש מיחוז למתחם											
בי"ס יסודי ממלכתי (א' ו') לפי 27 ילד בכיתה. המתחם תורם 2.0 כיתות לשנתון	411	מרקם בנוי לפי 0.3 ד' לכיתה. 200 מ"ר שטח כיתה				12.0	3.6		2,400		



4. שטחי הציבור המוצעים בתוכנית בהתאמה לצרכים הנדרשים בפרוגרמה

יש לציין שבינוי מבני הציבור בפועל יקבע ע"י העירייה בהתאם לצרכים בפועל לעת בינוי התוכנית

שטחים ניתנים בתוכנית		נדרש עפ"י הפחגמה		גודל מגרש בדונם שטח קרקע (רק למגרש ביעוד מבני ציבור) ניתן בתוכנית	שימוש	יעוד	מס' תא שטח
שטח חצרות מ"ר	זכויות בניה מ"ר	שטח חצר פתוחה במגרש בשימושי מגורים ומבנה ציבור	שטח מבונה מ"ר לצורכי ציבור סה"כ (עיקרי + שירות)				
		400	300		גני ילדים גלאי 3-5 לפי 30 ילד לכיתה - 2 כיתות ג	מגורים ד'	102
		200	250		גני ילדים גלאי 3-5 לפי 30 ילד לכיתה - 1 כיתות ג		103
		-	400		מרפאה שכנתית		103
		400	300		גני ילדים גלאי 3-5 לפי 30 ילד לכיתה - 2 כיתות ג		104
		400	300		גני ילדים גלאי 3-5 לפי 30 ילד לכיתה - 2 כיתות ג		105
1,400	1,550	1400	1550				סה"כ
		-	750		מעומת זום - בקוש 50%-3 ל-20 שנתונים, 20 ילד בכיתה . 5 כיתות	מבני ציבור	602
		-	260		גני ילדים גלאי 3-5 קימים 2 כיתות ג		602
		-	1000		מרכז קהילתי / תרבותי כלל שכנות		602
	2,800	-	2010	2.37			סה"כ
		-	400	0.3	בית כנסת (אוכלוסייה מעורבת 20% דתיים לאוכלוסייה +13)	מבני ציבור	603
		-	500	0.4	מועדון נוער גלאי 9-18, מועדון קשישים +70		603
	1,295	-	900	0.6			סה"כ
	1,000		1,000	1.670	ב"ס לחינוך מיוחד (אזורי)	מבני ציבור	601
	6,645	1,400	5,460	4.64			סה"כ כלי

4.1 שטח ציבורי פתוח – שטחים מוצעים בתוכנית

- שצ"פ – פארק ציבורי – 10.1 דונם
- כיכר עירונית – מרחב פתוח כולל נטיעות ומתקני משחק – 9.9 דונם
- סה"כ מוצע 20.0 דונם . סה"כ נדרש כ 16.0 דונם

5. מענה לצורכי הציבור – ביחס לשלבויות הפיתוח

- שלב א' – 185 יח"ד . ניתן מענה תיכנוני ל 2 כיתות גן . בפועל נדרש לתת מענה לכיתות גן אחת. נמצא עודף של כיתות גן
- שלב ב' – 279 יח"ד . ניתן מענה תיכנוני ל 2 כיתות גן . בפועל נדרש לתת מענה לכיתות גן אחת. נמצא עודף של כיתות גן
- שלב ג' – 639 יח"ד ניתן מענה ל כ 4 כיתות גן. יש לציין שבשלב זה נהרסים 2 כיתות הגן הקיימות ומתפנה המגרש הציבורי הגדול 602 שבו ניתן מענה לכ 4 יח"ד ולמרכז הקהילתי .
- לשלב ד' – 234 יח"ד מענה ל כ 2 כיתות גן
- שלב ה' – 167 יח"ד + 360 יח"ד קטנות במיוחד, לא נדרש לתת מענה היות וכול המענה לשטחי ציבור ניתן בשלב ג'

לסיכום

בהתייחס לנדרש עפ"י התחשיב הפרוגרמתי ולמוצע בתוכנית, התוכנית נותנת מענה ראוי לצורכי ציבור הן מבחינת שטח עבור מבני ציבור ועם עודף זכויות בניה ביחס לנדרש והן מבחינת שטח עבור שטחים פתוחים.





נספח: מפת ייעודי קרקע מאתר G.I.S

