

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
10.06.2013
נתקבל

נספח פרוגרמתי

לתכנית

מס' 127/101/02/3

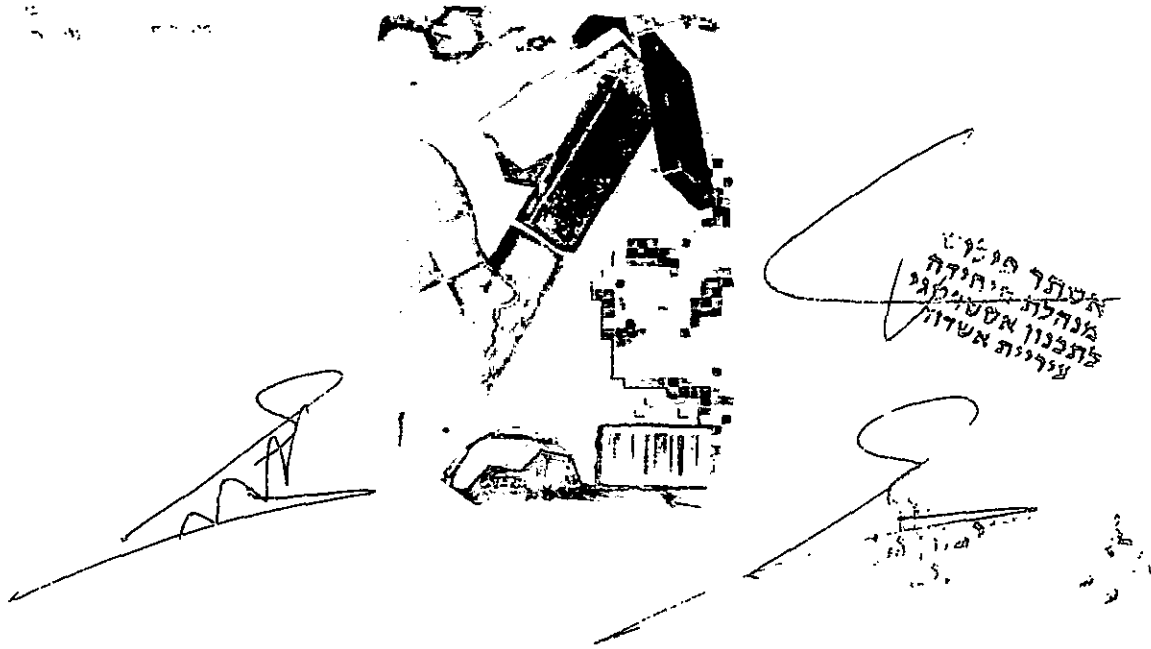
תאריך: 18.9.2011

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 20/5/13
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית 8/1/13
תאריך

18.9.2011



כושר הנשיאה של מוסדות ושטחי ציבור עבור
תוספת בניה למגורים בקרית-מגורים ("סיטי")
אשדוד

ד"ר רינה דגני

מוגש לחברת קלוד נחמיאס חב' לבנין בע"מ

כל הזכויות שמורות לקבוצת גיאוקרטוגרפיה, ישראל

תוכן העניינים

3	.....	תמצית מנהלים	
4	.....	רקע ומטרות	.1
4	.....	מטרות העבודה	1.1
4	.....	רקע כללי	1.2
5	.....	הפרויקט	1.3
6	.....	פרופיל העיר אשדוד	.2
6	.....	העיר	2.1
7	.....	מאפייני מערכת החינוך ברמה העירונית	2.2
9	.....	מתודולוגיה	.3
11	.....	ניתוח מצאי מערכת החינוך ושטחי ציבור אחרים בגזרה הנבדקת	.4
11	.....	מערכת החינוך	4.1
12	.....	מתנ"סים	4.2
13	.....	שירותי מסחר	4.3
13	.....	שטחים פתוחים	4.4
14	.....	ניתוח דמוגרפי וסקירת תב"עות לרבעים הרלוונטיים	.5
14	.....	ניתוח דמוגרפי	5.1
17	.....	סקירת תב"עות	5.2
18	.....	ניתוח כושר הנשיאה של שטחי הציבור עקב גידול האוכלוסייה	.6
18	.....	תחזית תוספת האוכלוסייה	6.1
19	.....	בדיקת כושר הנשיאה של שטחי ומוסדות ציבור	6.2
21	.....	סיכום ומסקנות	.7

תמצית מנהלים

עבודה זו בוחנת ומעריכה באיזו מידה ניתן להגדיל את צפיפות הבניה ולהוסיף 350 יחידות דיור ברובע קרית-מגורים ("סיטי"), מבחינת כושר הנשיאה של שטחי הציבור ומוסדות החינוך.

התכנית שיוזמת חברת הבניה " קלוד נחמיאס חברה לבנין בע"מ " כוללת שטחי מסחר ומגורים. בתכנית זו מבקשים היזמים להשלים הבינוי בשני תאי שטח שבבעלותם ברובע קרית-מגורים ("סיטי"), ברחוב העצמאות. התכנית מציעה תוספת של 350 יח"ד בשני המתחמים, כשמתוכן 105 יח"ד קטנות יחסית (75-85 מ"ר).

קרית המע"ר ורובע הסיטי הוקמו בשנת 1993, ומאפיינים את פיתוחה הכלכלי והאורבאני המואץ של אשדוד בשנות ה-90, במקביל לגלי העלייה המאסיביים מבר"מ לשעבר. האזור מאופיין באוכלוסייה חילונית ברובה, ברמה חברתית-כלכלית גבוהה יחסית לשאר העיר.

הבדיקה געשתה תוך ניתוח דמוגרפי של הרובע וסביבתו, בחינת המצב הקיים במוסדות הציבור בדגש על מוסדות חינוך, בדיקת הבינוי המתוכנן וסקירת תב"עות רלוונטיות. בהתאם לכך, נבדקו הצרכים הפרוגרמטיים באזור לגבי מכלול הצרכים החינוכיים והקהילתיים דהיינו: גני ילדים, בתי ספר, תיכונים, מתנ"סים וכיו"ב, וכן במקביל מבחינת יחס שטחים פתוחים ושטחי מסחר.

נמצא כי בתיה"ס היסודיים באזור מסוגלים לקלוט בקלות יחסית את תוספת התלמידים הצפויה. אותם הדברים אמורים גם לגבי בתי-הספר העל-תיכוניים וגני הילדים. בהקשר לשצ"פים, נמצא כי השטחים הפתוחים הקיימים ברמה הרובעית נותנים מענה מספק לתוספת האוכלוסייה החזויה.

גובשה מסקנה חד-משמעית: בכל הקשור למידת כושר הנשיאה של מוסדות ושטחי הציבור, ניתן להוסיף 350 יח"ד ברובע קרית-מגורים ("סיטי"). תוספת האכלוס אינה מהווה מסה קריטית ועל-כן תיקלט ללא קושי מיוחד במערך מבני החינוך והציבור הקיים, ואף תתרום לניצולו היעיל יותר.

1. רקע ומטרות

1.1 מטרות העבודה

נתבקשנו לערוך בדיקה שמטרתה לבחון ולהעריך באיזו מידה ניתן, באופן עקרוני, להגדיל את צפיפות הבניה ולהוסיף 350 יחידות דיור בקרית מגורים ("סיטי"), מבחינת כושר הנשיאה של שטחי הציבור ומוסדות החינוך.

1.2 רקע כללי

אשדוד היא העיר החמישית בגודלה במדינה ומונה קרוב לרבע מליון תושבים. שטחה- 47.2 קמ"ר. השטח למגורים- 6.5 קמ"ר (כ-14%) והשטח הירוק הוא כ-9%.

ייחודה של העיר הוא בכך שהיא תוכננה כולה מראש.

העיר מחולקת ל-21 רבעים. הרבעים הסיטי והמרינה נמצאים עדיין בתהליכי אכלוס. רבעים מע"ר דרום והרובע המיוחד – טרם אוכלסו.

ראה מפת רבעי העיר אשדוד - **מפה מס' 1**.

בעשור הקודם הואץ קצב האכלוס וצומצמו עתודות הקרקע הזמינות למטרות מגורים. בשנים האחרונות חלה האטה בקצב הגידול הדמוגרפי.

מגמות השינוי – החלשות רציפה בפרופיל הדמוגרפי והפיזי של הרבעים הותיקים בצפון (כולל חדירה של קהילה חרדית), הגירה פנימית לכיוון רבעים חדשים בדרום מצד אוכלוסייה של משקי בית צעירים יחסית.

קרית מגורים ("סיטי") מהווה שכונת מגורים בלב ליבה של אשדוד, ומאופיין בבניה רוויה, וקרבה לשטחי ומוסדות ציבור עירוניים, כמו גם מרכזי מסחר. את הרובע מקיפים רובע ד' מצפון מערב; רובע ה' מצפון; רובע ו' מצפון מזרח; רובע ח' ממזרח; רובע י' מדרום מזרח; סיטי דרום מדרום; מע"ר דרום מדרום מערב; ומע"ר צפון ממערב.

2. פרופיל העיר אשדוד

2.1 העיר

אשדוד גדלה בקצב מהיר יחסית מאז הקמתה וקלטה עלייה מכל התפוצות. קצב גידול האוכלוסייה ירד במידה ניכרת בשנים האחרונות.

התפלגות אוכלוסיית העיר לפי גיל, דומה לממוצע הארצי, אם כי שיעור קבוצת בני 65+ גבוה מהממוצע. על פי נתוני מפקד 2008 שיעור בני 0-19 ירד עד ל-35% (48% במפקד 1995). המשמעות היא ירידה הדרגתית בשנתוני מערכת החינוך.

מבחינה סוציו כלכלית משתייכת אשדוד לאשכול 5 של הלמ"ס, והשכר הממוצע נמוך מהשכר הארצי, כנ"ל לגבי שיעור המשכילים בעלי 16+ שנות לימוד.

בהשוואה בין אזורים בעיר או בין קבוצות אוכלוסייה עולה אי שוויון בכל המדדים:

- אזור 1 בצפון העיר מאופיין באוכלוסייה מבוגרת, להוציא חרדים, כאשר כשליש הם בגילאי 65+, עם רמת השכלה נמוכה.
- אזור 3 לעומת זאת מאופיין בעלי רמת השכלה גבוהה יחסית וכן יש משקי בית צעירים יחסית, למעט החרדים, בחלק מהשכונות.

אי השוויון בין קבוצות אוכלוסייה כגון עולים או ילידי הארץ, בא לידי ביטוי ברמת השכלה, בהיקף התעסוקה, בסוג התעסוקה, בהכנסה, באיכות הסביבה הפיזית ו"ההון החברתי" (מבחינת התחושה הסובייקטיבית).

צריכת שירותים ציבוריים – אשדוד היא עיר "מתוכננת", משופעת בשרותי בריאות, רווחה, חינוך, תרבות וספורט.

מערכת החינוך- פחות ממחצית התלמידים מבקרים בגני הטרם חובה. צרכי הילדים והנוער רבים באופן יחסי.

2.2 מאפייני מערכת החינוך ברמה העירונית

בעיר 247 מוסדות חינוך מסוגים שונים:

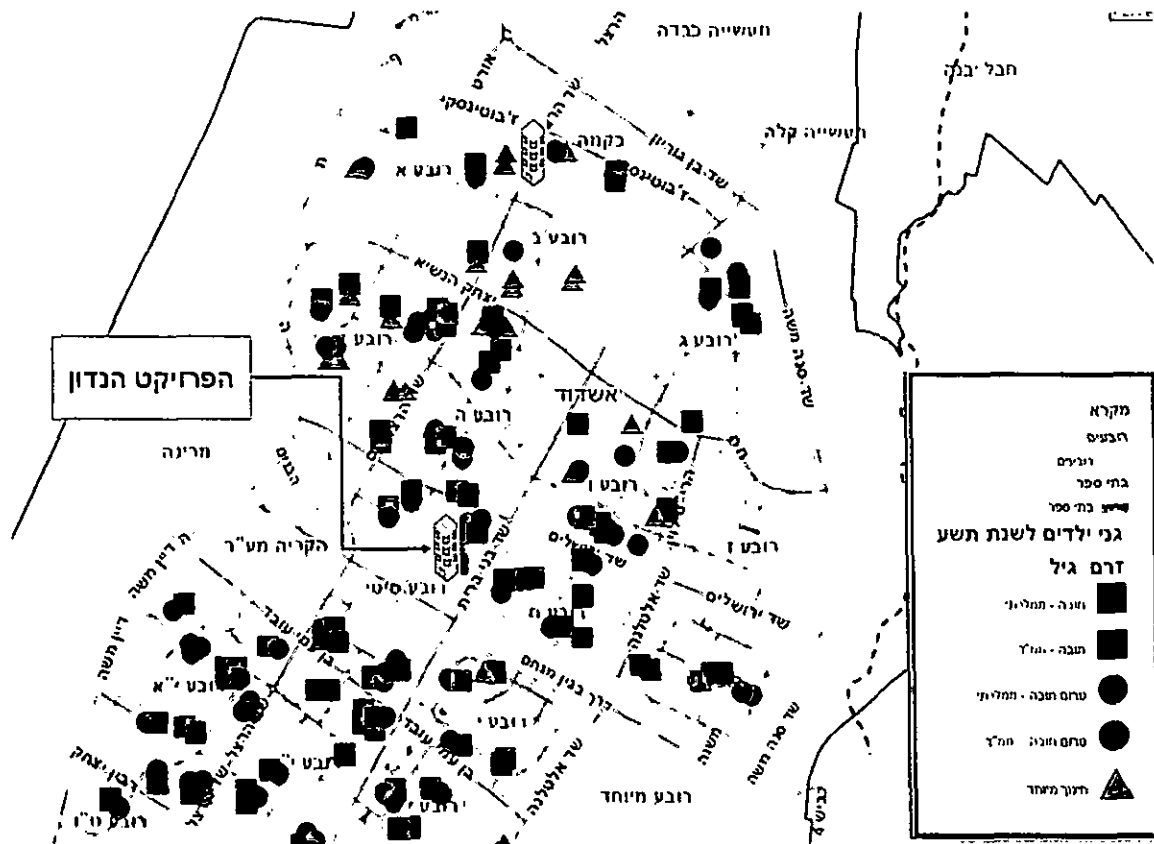
- 195 גנים (60 ממ"ד, 7 תורני)
- 36 בתי"ס יסודיים (14- ממ"ד)
- 12 תיכונים (3 ממ"ד)
- 4 בתי"ס לחינוך מיוחד.

חלקם של המוסדות הממלכתיים-דתיים הוא 77 מוסדות, מסוגים שונים, מתוך 247 בסה"כ (31%).

460 כיתות יסודי, כשליש מתוכן ממלכתי דתי.
406 כיתות תיכון, כ-17% מתוכן ממלכתי דתי.

במערכת 32,400 תלמידים בסה"כ, כ-40% מהם בבית ספר יסודי.
למיפוי מוסדות העיר ראה מפה מס' 2.

מפה מס' 2: מיפוי מוסדות החינוך בעיר



טבלה מס' 1 – נתוני *מוסדות החינוך הממלכתיים ברבעים הנבדקים (לשנה"ל תשע"א)

מספר ילדים	בתי ספר		ממלכתי	רובע
	מספר כיתות	ממ"ד		
1021	38	1	2	ד
1272	45	1	2	ה
1227	36	1	2	סיטי
0	0	0	0	קרית מע"ר צפון
968	39	2	2	ו
702	26	1	1	ח
1156	41	1	2	י
6346	222	7	10	סה"כ

*ברבעים סמוכים, ברדיוס של עד 2 ק"מ מהפרויקט הנדון

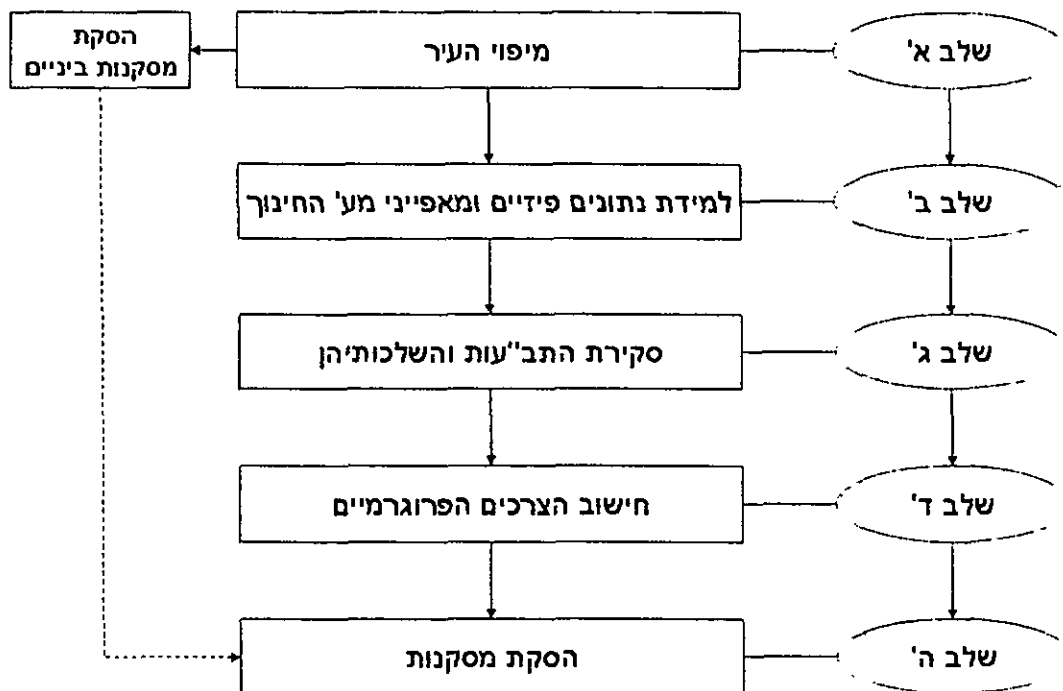
טבלה מס' 2 – בתי ספר ממלכתיים וממלכתיים-דתיים ברבעים הנבדקים (לשנה"ל תשע"א)

מס' ילדים	מס' כיתות	שם בית הספר	ממלכתי/ממ"ד	רובע
424	14	רעים	ממלכתי	ד
419	17	ארזים	ממ"ד	
178	7	שח"ר	ממ"ד	ה
332	12	שז"ר	ממלכתי	
547	18	רננים	ממלכתי	ו
393	15	חזון יעקב	ממ"ד	
653	18	היובל	ממלכתי	סיטי
93	3	בי"ס חדש	ממלכתי	
481	15	הקריה	ממ"ד	ח
178	6	הראל	ממלכתי	
289	13	שקמים	ממלכתי	י
207	8	יד שבתאי	ממ"ד	
294	12	שילה	ממלכתי	ח
387	13	צמח א'	ממלכתי	
315	13	נועם	ממ"ד	י
325	14	אלונים	ממלכתי	
389	12	אמירים	ממלכתי	י
442	15	אריאל	ממ"ד	

3. מתודולוגיה

המתודולוגיה שנבחרה (ראה תרשים מס' 1) נגזרה מדרישות העבודה כפי שהוצגו בדיון בוועדה המחוזית, דהיינו לבחון את השלכות תוספת הבניה בין היתר מבחינת כושר הנשיאה של מבני הציבור והחינוך.

תרשים מס' 1 – שלבי העבודה



שלבי העבודה:

מיפוי העיר - מסקנות ביניים

נערך מיפוי כללי של העיר תוך התמקדות בסביבה של קרית מגורים – רבעים ד', ה', ו', ח', י' וקרית מע"ר צפון. המיפוי התבסס על מאגרי מידע שברשות חברתנו והוא התייחס לפרופיל הדמוגרפי והסוציו כלכלי, למחירי דירות ורמות מינוע ועוד.

למידת הנתונים הפיסיים ומאפייני מערכת החינוך תוך התמקדות באזור הנחקר:

- הדגש הושם על צרכי הגילאים עד תיכון, לא כולל
- מיפוי העירייה מעלה כי ישנו גיבוי ראשוני -- חלקי -- לכל שכונה חדשה באמצעות אינוונטר בתי ספר בשכונות גובלות שיש להם עדיין קיבולת עודפת
- ממינהל החינוך התקבל מיפוי מפורט של בתי הספר כולל מצב הניצולת של הכיתות¹

למידת התב"עות באזור הנחקר:

- איתור השטחים המוקצים למבני ציבור ולשטחים פתוחים
- התוויית פרופיל אוכלוסיית היעד של האכלוס החדש ושל אוכלוסיית הרובע הקיימת ומאפייניה
- גודל משק בית ונתונים אחרים

חישוב הצרכים הפרוגרמאטיים²

- נלמדו המקדמים לצורך חישוב הצרכים הפרוגרמאטיים של האוכלוסייה המתוכננת ביחס לכיתות בית ספר יסודי
- חישוב הצרכים הפרוגרמאטיים והוספת שטחים נדרשים למטרות מבני חינוך וציבור נוספים בדיקת עודף או חוסר בשטחים "חומים" (שבצ"ם) או "ירוקים" (שצפ"ם) לפי המקדמים המקובלים

בסיכומו של שלב זה גובשה מסקנה סופית לגבי כושר הנשיאה של השטחים הציבוריים עבור תוספת יחידות הדיור.

¹ ראה טבלאות נתונים על מוסדות החינוך בפרק 2, סעיף 2.2
² המדריך הממשלתי להקצאת קרקע לשטחי ציבור

4. ניתוח מצאי מערכת החינוך ושטחי ציבור אחרים בגזרה הנבדקת

4.1 מערכת החינוך

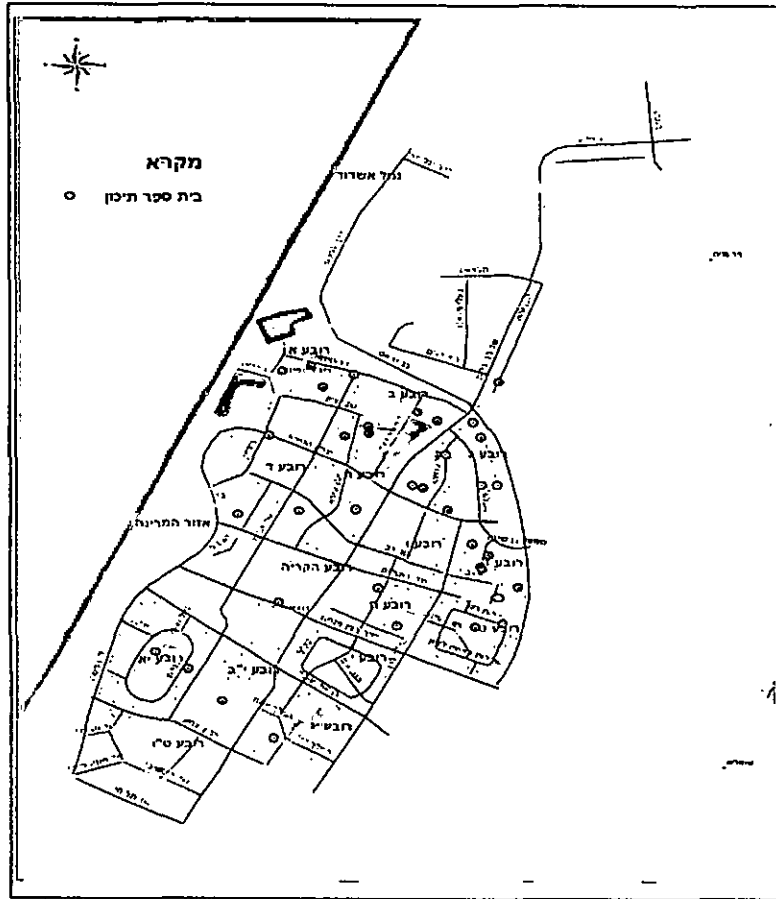
בתי ספר יסודיים – ע"פ המלצות משרד החינוך מאתרים פתרונות במרחקים של עד 2 ק"מ לכיתות א-ד ועד 3 ק"מ לכיתות ה' ומעלה. יש לציין שהמלצה זו אינה חופפת לחלוקה לאזורי רישום באשדוד. יוצא מכך כי כל בתי הספר היסודיים ברבעים ד', ה', ו', ח', י' וקרית מגורים עשויים להוות פתרון לתוספת האוכלוסייה (בית-הספר המרוחק ביותר מהפרויקט הנדון נמצא במרחק של כ-1.5 ק"מ).

מנתונים שהתקבלו ממינהל החינוך בעירייה עולים הדברים הבאים:

- בתי"ס הממלכתיים מסוגלים לקלוט כ-1554 תלמידים בכל השנתונים, ע"פ הפירוט הבא:
הראל – 322; שקמים – 211; צמח א – 13; אלונים – 175; אמירים – 11; רעים – 146;
ארזים – 151; שז"ר – 48; בי"ס חדש בסיטי – 477.
- בתי"ס הממלכתיים-דתיים מסוגלים לקלוט כ-1595 תלמידים בכל השנתונים, ע"פ הפירוט הבא:
שחר – 562; חזון יעקב – 7; הקריה – 89; יד שבתאי – 363; שילה – 276; נועם – 255;
אריאל – 43.

בתי-ספר תיכוניים – תיכונים מקיפים ג', ד', ה', ו' ו-ו' המצויים ברדיוס אווירי של עד 1.8 ק"מ מהפרויקט, מסוגלים לקלוט כ-450 תלמידים. בנוסף לכך, התיכונים העל-אזוריים בעיר (אורט ימי, יעד עמל, עמל 1 ונווה הרצוג) מסוגלים לקלוט כ-330 תלמידים נוספים. אחוז ניצול מבני החינוך בכלל התיכונים באשדוד עומד על כ-76%. בנוסף לכך, ישנה החלטה מאושרת על ידי משרד החינוך להוסיף בטווח הבינוני תיכון נוסף ברובע י"ז. יתר על-כן, יש כוונה בעירייה ליזום תיכון נוסף לטווח ארוך - כנראה ברובע המיוחד (ליד הדיונה הגדולה).

מפה מס' 3 – מיפוי בתי הספר התיכוניים באשדוד



גני ילדים – יזם התכנית עתיד להקים כיתת גן כחלק מהפרויקט. מעבר לכך, קיימים פתרונות מקומיים ברמה השכונתית. ע"פ מסמך של מינהל החינוך, רק 3% מהילדים בגילאי מערכת החינוך ב"סיטי" משתייכים לגני ילדים, לעומת 6% באשדוד כולה. נתון זה מעיד על אוכלוסיית משפרי דזור – משקי בית עם ילדים בוגרים, אשר צורכים שירותים לגיל הרך הרבה מתחת לממוצע. בנוסף לכך, ע"פ נתונים שהתקבלו ממחלקת גני ילדים, ברובע הסיטי מצויים 19 גני ילדים – 11 חובה ו-8 טרום חובה.

4.2 מתנ"סים

מרכז קהילתי "חרצית" שוכן ברובע ח', במרחק של פחות מ-500 מ' מהפרויקט. מביור שערךנו עולה כי המתנ"ס מסוגל לקלוט כמות נוספת של משתמשים.

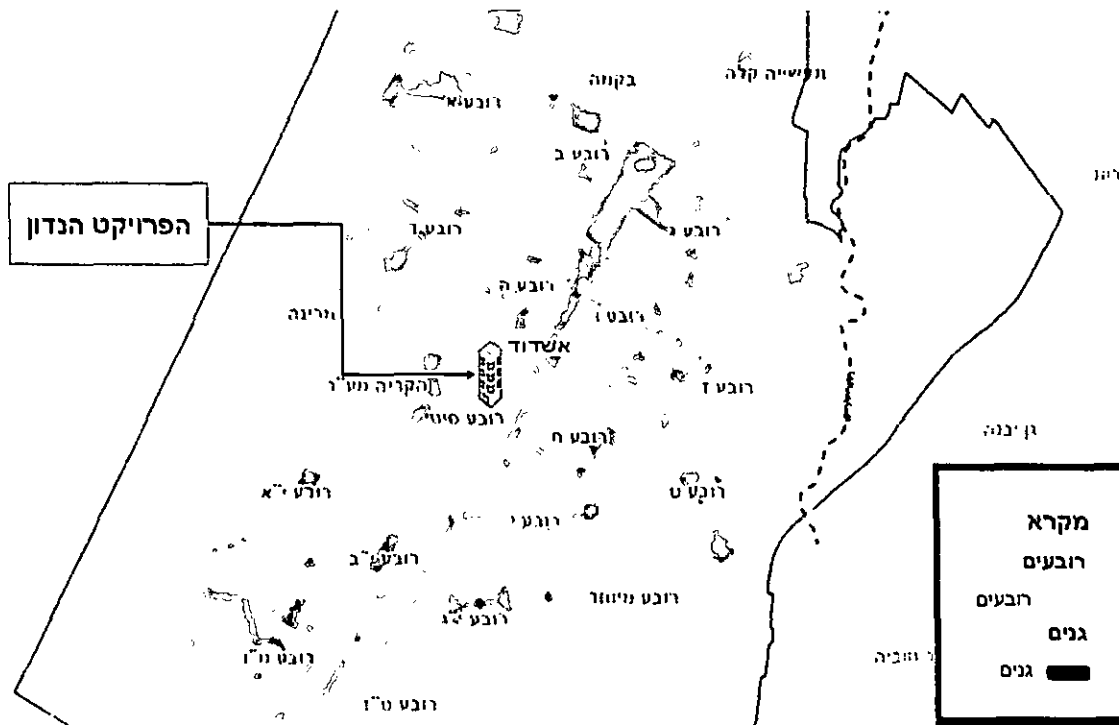
4.3 שירותי מסחר

הפרויקט מצוי בקרבה למרכזי המסחר הראשיים של העיר, כך שמבחינה זו הפתרונות הם מעל ומעבר לנדרש. הקניונים "סי-מול" ו"הסיטי" מצויים במרחק הליכה מהפרויקט. בנוסף לכך, ישנם באזור אלפי מ"ר נוספים של מסחר, בכללם מסחר רחוב בשד' מנחם בגין, בסמוך מאוד לפרויקט.

4.4 שטחים פתוחים

ע"פ תדריך התכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, שטחים פתוחים רובעיים ושכונתיים יוקצו ע"פ מדד של 7 מ"ר לנפש (5 מ"ר ברמה השכונתית ו-2 מ"ר ברמה הרובעית). מתחשיב שערכנו בסיועה של מחלקת המחשוב, ברובע ה"סיטי" קיימים כיום 147,221 מ"ר של שטחים פתוחים, המהווים 6.97 מ"ר לנפש. יחד עם זאת, יש לציין כי באזור קיים מענה של שטחים פתוחים מעבר לאלו שהובאו בחישובים: פארק עירוני בהקמה וחוף הים.

מפה מס' 4 – מיפוי גנים (שצ"פים) באשדוד



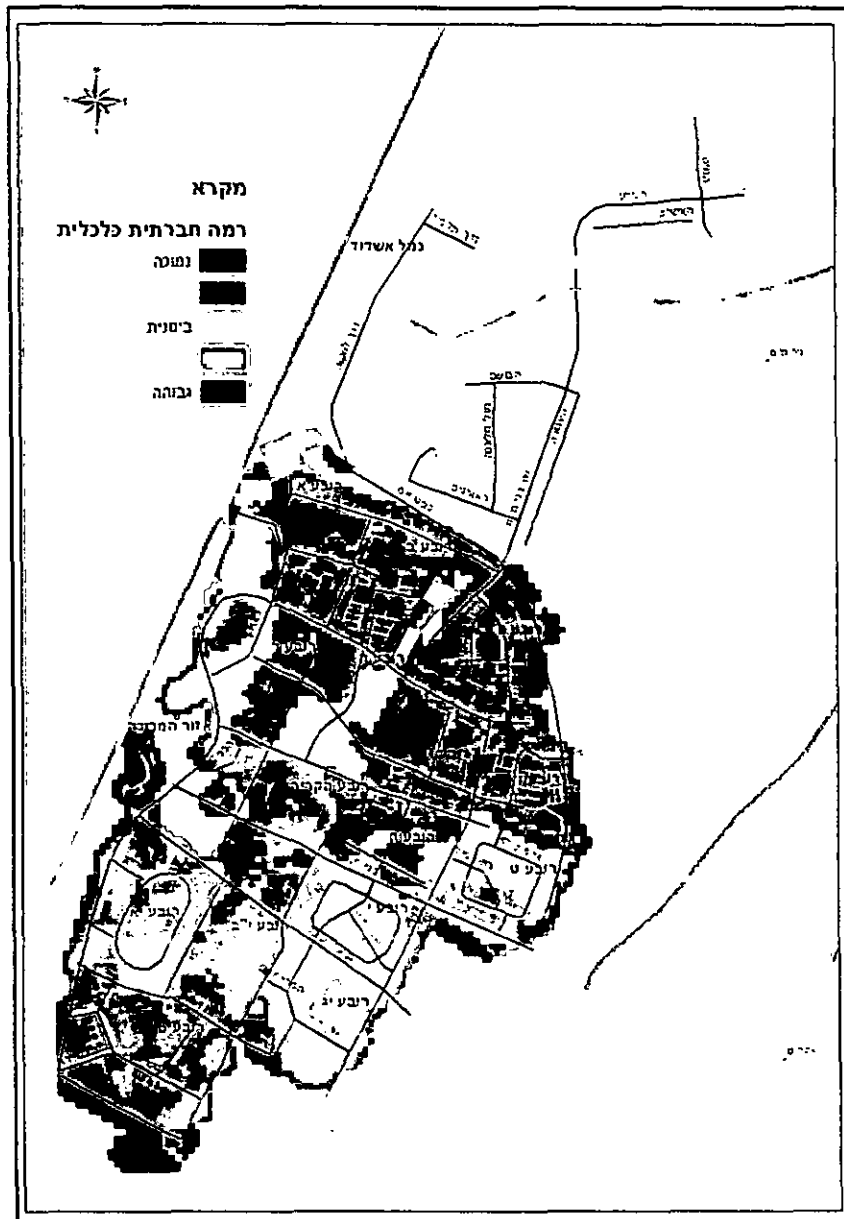
5. ניתוח דמוגרפי וסקירת תב"עות לרבעים הרלוונטיים

5.1 ניתוח דמוגרפי

קרית המע"ר ורובע הסיטי הוקמו בשנת 1993, ומאפיינים את פיתוחה הכלכלי והאורבאני המואץ של אשדוד בשנות ה-90, במקביל לגלי העלייה המאסיביים מברה"מ לשעבר. נכון לשנת 2010, ברובע (קריה מע"ר + סיטי) מתגוררים 21,109 נפש ב-5720 בתי-אב (ממוצע של 3.69 נפש לבית-אב), המייצגים כ-10% מכלל תושבי אשדוד.

הרובע מאופיין באוכלוסייה חילונית ברובה, ברמה חברתית-כלכלית גבוהה יחסית לשאר העיר (ראה מפה מס' 5). בהתאם לכך, גם מחירי הדיור באזור גבוהים בהשוואה עירונית, במיוחד ביחס לאזורים הצפוניים והמזרחיים בעיר (ראה מפה מס' 6). ההרכב הגילאי ברובע מעט מבוגר יותר מהממוצע בכל העיר, אך דומה מבחינה זו לרבעים חילוניים אחרים. ברובע מרכיב אוכלוסייה מרכזי של משפרי דיור - בשנת 2009 לבדה היגרו לרובע כ-860 תושבים, כמעט מחצית מהם במסגרת של הגירה פנים-יישובית.

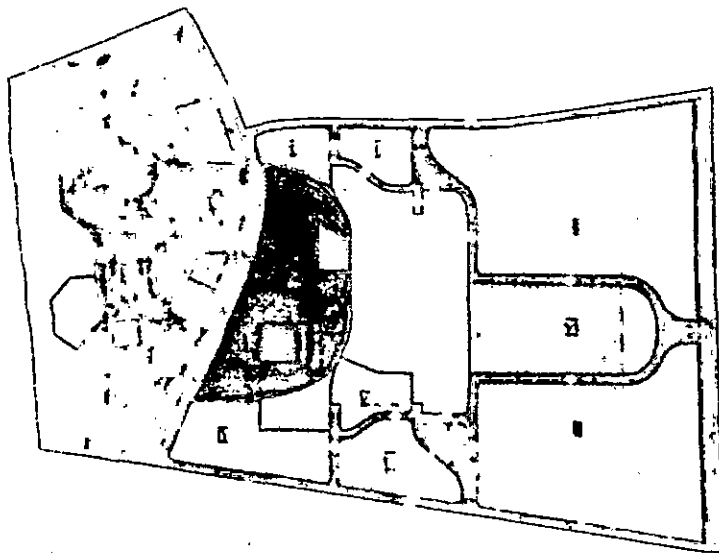
מפה מס' 5 – רמה חברתית כלכלית על-פי רבעים



5.2 סקירת תב"עות

התכנית העיקרית החלה על הפרויקט והאזור היא תכנית 113/03/3, אשר מטרתה היא להנחות את פיתוח מרכז אשדוד ולהוות מסגרת לתכניות מפורטות ע"י התוית דרכים, קביעת אזורי מגורים ומסחר, ועוד.

תרשים מס' 2 – תשריט תכנית 113/03/3



6. ניתוח כושר הנשיאה של שטחי הציבור עקב גידול האוכלוסייה

6.1 תחזית תוספת האוכלוסייה

כאמור, לפרויקט הנדון אמורים להתווסף 350 יח"ד ל- 622 יח"ד מאושרות. 105 יח"ד מתוך תוספת של 350 יח"ד מיועדות להיות בגודל 75-85 מ"ר. לאור האמור לעיל, ולאור מאפייני האזור, להערכתנו קהל היעד של הדירות הקטנות יותר יהיה משקי בית בפרופיל חברתי-כלכלי בינוני, זוגות צעירים או משפחות עם ילדים בגילאים צעירים. את 245 יחידות הדיור המרווחות יותר יאכלסו להערכתנו משפרי דיור חילונים מחלקים אחרים באשדוד והן מישובים אחרים, משקי בית בפרופיל חברתי-כלכלי בינוני-גבוה – בסה"כ גודל משק בית 3.56 במוצע (על-פי נתונים פרוגרמטיים בתכנית אב לתחבורה).

מכאן יוצא כי ע"פ ההערכות, כלל תוספת האוכלוסייה בפרויקט מגיעה לכ- 1246 נפשות.

בנוסף לכך, ע"פ נתוני תב"עות בתוקף אל מול כמות יח"ד קיימת והיתרי בניה:

- בקרית מע"ר צפון ניתן לבנות בעתיד עוד 292 יח"ד.
- ברבעים ד', י' ו-ו' לא ניתן להוסיף יח"ד.
- ברובע ה' ניתן להוסיף 147 יח"ד
- ברובע ח' ניתן להוסיף 120 יח"ד מכוח תכנית 32/108/03/3
- ב"סיטי" ניתן להוסיף 67 יח"ד מכוח תכנית 2183/מק/3

אם כן, סה"כ ניתן להוסיף 626 יח"ד באזור הפרויקט ע"פ תב"עות מאושרות, המשקפות תוספת של 2229 תושבים, זאת בהערכה של 3.56 נפשות למשק-בית.

סה"כ תוספת האוכלוסייה המוערכת ברבעים ד', ה', קרית מגורים ("סיטי"), ו', ח', י' ומע"ר צפון – עקב הפרויקט הנדון ויישום תב"עות – 3475 נפשות בקירוב.

ע"פ גודל שנתון 2% - להלן הערכת תוספת האוכלוסייה ע"פ מוסדות החינוך השונים:

טבלה מס' 3 – תוספת אוכלוסייה ברובע קרית מגורים ("סיטי") והרבעים הסמוכים

מוסד חינוכי	שנתון	מספר שנתונים	תוספת אוכלוסייה
מעונות יום	2%	3	~209
גני ילדים	2%	3	~209
בתי"ס יסודיים	2%	6	~418
בתי"ס על-יסודיים	2%	6	~418

6.2 בדיקת כושר הנשיאה של שטחי ומוסדות ציבור

בתי-ספר יסודיים – כפי שחושב בתת-הפרק הקודם, מוערכת תוספת של כ-418 תלמידים לבתי-הספר היסודיים (ממלכתיים וממ"ד). לעומת זאת, בתי"ס הממלכתיים הסמוכים לפרויקט יכולים לקלוט עד 1554 תלמידים (ראה תת-פרק 4.1), ובתי"ס ממ"ד מסוגלים לקלוט כ-1595 תלמידים, כך שלא צריכה להיווצר כל בעיה בקליטת תוספת התלמידים. יש לציין שמסקנה זו נובעת מהמלצות משרד החינוך לטווחי קליטה של בתי"ס יסודיים ואינה חופפת לחלוקה לאזורי רישום באשדוד.

בתי-ספר תיכוניים – תוספת האוכלוסייה עבור בתי"ס אלו מוערכת גם-כן בכ-418 תלמידים. כפי שנאמר בתת פרק 4.1, תיכונים מקיפים ג', ד', ה', ו' ו-ו' המצויים ברדיוס אוורירי של עד 1.8 ק"מ מהפרויקט, מסוגלים לקלוט כ-450 תלמידים. בנוסף לכך, התיכונים העל-אזוריים בעיר (אורט ימי, יעד עמל, עמל 1 ונווה הרצוג) מסוגלים לקלוט כ-330 תלמידים נוספים, כך שגם מבחינה זו כושר הנשיאה הקיים מספק עבור תוספת המשתמשים החזויה. יתר על כן, בטווח הבינוני והרחוק עתידים לקום שני תיכונים חדשים – ברובע י"ז וברובע המיוחד.

גני ילדים ומעונות יום – יזם התכנית עתיד להקים כיתת גן כחלק מהפרויקט. מעבר לכך, קיימים פתרונות מקומיים ברמה השכונתית. ע"פ מסמך של מינהל החינוך, רק 3% מהילדים בגילאי מערכת החינוך ב"סיטי" משתייכים לגני ילדים, לעומת 6% באשדוד כולה. נתון זה מעיד על אוכלוסיית משפרי דויר – משקי בית עם ילדים בוגרים, אשר צורכים שירותים לגיל הרך הרבה מתחת לממוצע.

בנוסף לכך, ע"פ נתונים שהתקבלו ממחלקת גני ילדים, ברובע הסיטי מצויים 19 גני ילדים – 11 חובה ו- 8 טרום חובה. אנו סבורים כי תוספת התלמידים בגילאי גן המיוחסת לפרויקט המגורים הנדון, תוכל להיקלט באינוונטר הגנים הקיים ובכיתת הגן הנבנית ע"י יזם התכנית.

מתנ"סים – מרכז קהילתי "חרצית" ברובע ח' (כ-500 מ' מהפרויקט) יוכל לקלוט את תוספת המשתמשים.

שירותי מסחר – כפי שנאמר בתת פרק 4.3, קיימים פתרונות מצוינים בטווח הגיאוגרפי הקרוב. האזור עתיר בקניונים, מרכזי מסחר שכונתיים ומסחר ברחוב.

שטחים פתוחים – כפי שהוצג בתת פרק 4.4, כיום קיימים 6.97 מ"ר שטחים פתוחים לנפש, ברובע ה"סיטי" (147,221 מ"ר עבור 21,109 נפש). תוספת של 1246 נפשות בפרויקט הנדון תוריד את ממוצע השטחים הפתוחים ברובע לנפש עד ל-6.59 מ"ר (מעט נמוך מהמלצת התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור – 7 מ"ר ברמת השכונה והרובע). יחד עם זאת, יש לציין כי באזור קיים מענה של שטחים פתוחים מעבר לאלו שהובאו בחישובים: פארק עירוני בהקמה וחוץ הים.

7. סיכום ומסקנות

מטרת עבודה זו הייתה לבחון ולהעריך באיזו מידה ניתן להגדיל את צפיפות הבניה ולהוסיף 350 יחידות דיור בקרית מגורים ("סיטי") באשדוד, מבחינת כושר הנשיאה של שטחי הציבור ומוסדות החינוך. הבדיקה נעשתה תוך ניתוח דמוגרפי של הרובע וסביבתו, בחינת המצב הקיים במוסדות הציבור בדגש על מוסדות חינוך, בדיקת הבינוי המתוכנן וסקירת תב"עות רלוונטיות. בהתאם לכך, נבדקו הצרכים הפרוגרמטיים באזור והוסקו מסקנות אשר סיכומן מופיע בטבלה שלהלן.

טבלה מס' 4 – סיכום מידת כושר הנשיאה של שטחי ומוסדות ציבור עבור תוספת האוכלוסייה

מידת כושר הנשיאה עבור תוספת הביקוש	תוספת ביקוש מוערכת (מס' נפשות)	מצב קיים	שטח / מוסד ציבורי
גבוהה מאוד	418	תפוסה בינונית	בתי"ס יסודיים
גבוהה מאוד	418	תפוסה בינונית	תיכונים
מספקת	418	תפוסה של כ- 85%	גני ילדים ומעונות יום
גבוהה	150	מסוגלות גבוהה לקליטת משתמשים חדשים	מתנ"סים
גבוהה מאוד		היצע מסחר גבוה מאוד, מגוון רחב	שירותי מסחר
מספקת (תוך הסתמכות על שטחים פתוחים שלא נמדדו: פארק עירוני בהקמה, חוף הים)	1246	עומד בהמלצות תדריך התכנון להקצאת קרקע	שטחים פתוחים

אם כן, בכל הקשור למידת כושר הנשיאה של מוסדות ושטחי הציבור, ניתן להסיק ברמת ביטחון גבוהה כי ניתן להוסיף 350 יח"ד ברובע קרית-מגורים ("סיטי"). תוספת האכלוס אינה מהווה מסה קריטית ועל-כן תיקלט במערך מבני החינוך והציבור הקיים, ואף תתרום לניצולו היעיל יותר.

רשימת מקורות

- אשדוד- פרופיל העיר במסגרת תכנית "עיר בריאה" 2008
- שנתון סטטיסטי – אשדוד 2007-2008
- מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, המכון לפיתוח מבני חינוך ורווחה, 2005
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
- מאגרי מידע פנימיים - גיאוקרטוגרפיה
- מנהל החינוך - סטטיסטיקות
- מנהל ההנדסה - סטטיסטיקות

רשימת פגישות עבודה וראיונות

- דני קליין, ראש מנהל בתיה"ס העל-יסודיים ולשעבר ראש מנהל החינוך
- לדה קורטונסקי, אדריכלית מחלקת תכנון
- אסתי פילוס, ראש היח' לתכנון אסטרטגי ולשעבר ראש מינהל החינוך
- מנהלת רישום לבתי"ס יסודיים, מינהל החינוך בעירייה