

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים

מועדפים לדיון (הוראת שעה)

התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיון החליטה ביום

16/03/2022

להפקיד את התוכנית

13/06/2022

י"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיון

עדכון 28/04/2022

זאב ברקאי – יועץ כלכלי

ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102

טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021

דואל : zevbar@012.net.il

מתחם קוממיות – לוטם (יסקי)

נספח פרוגרמתי

הרשות להתחדשות באמצעות עיריית קרית גת יוזמת תכנית התחדשות עירונית ברחובות הלוטם –

קוממיות. במתחם נשוא הדיון חיים 114 משקי בית אשר דירותיהם עומדות ליהרס ולבנות 1,552 יח"ד חדשות.

על מנת לחשב את הצרכים של האוכלוסייה הנוספת למתחם, כלומר 1,438 יח"ד נוספות, יש לחשב את הצרכים על פי ההנחות הדמוגרפיות ועל פי המדריך המאושר מיום 25/07/2016 וההנחות הייחודיות להתחדשות עירונית. ההנחות הדמוגרפיות מוצגות בלוח מס' 1 להלן :

לוח מס' 1 : הנחות דמוגרפיות

יח"ד	1,438
נפשות למשק בית	3.3
אוכלוסייה	4,745
שיעור שנתון	2.10%
שנתון חינוך	100

הנתון ביחס למספר הנפשות למשק בית הינו על בסיס הנתונים המעודכנים של הלמ"ס וכן גם שיעורי שנתון ממוצע לאוכלוסיית התלמידים הצפויה במתחם בעת האכלוס.

לוח מס' 2 להלן מציג את הצרכים במוסדות ציבור ואת השטחים המגוונים לאוכלוסייה הצפויה להתגורר במיצוי הזכויות בתכנית. חשוב להדגיש שבמסגרת תוכנית ההתחדשות נשוא הדיון אנו מתייחסים בחישוב הקצאות הקרקע למוסדות החינוך על פי ההנחות לבנייה ורטיקלית.

לוח מס' 2 : פרוגרמה לצורכי ציבור

המוסד	קבוצת הגיל	משתתפים	כיתות	מוסדות	קרקע (דונם)	בנוי (שטח במ"ר)	הערות
מעון	0-2	150	8	3		1,160	בשילוב
גן ילדים	3-5	300	10	3		1,430	בשילוב
יסודי	6-11	600	22	1	3.6	3,600	בנייה ורטיקלית
על יסודי	12-17	600	22	1			בסביבה
חינוך מיוחד	0-21	44	5				בסביבה
סך חינוך		1,694	67	8	3.6	6,190	
בתי כנסת				3		630	בשילוב
קהילה				3		750	בשילוב
סך מוסדות		1,694	67	13	3.6	7,570	
שצפ סף הבית				4	14.1		
סך הקצאה		1,710	67	17	17.7	7,570	



ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102

טל. 052-2566380; פקס. 02-5672021

דואל: zevbar@012.net.il

ב"בניה ורטיקלית" של מוסדות חינוך, נושא שאושר ברשויות התכנון רק לפרויקטים של התחדשות עירונית בריכוזים עירוניים מניחים בנייה של 4-6 קומות ולכן ניתן לחסוך בקרקע. כך למשל מניחים שהשטח לכיתת גן הוא 0.35 דונם במקום 0.5 דונם ובאשר לבית ספר יסודי מניחים 0.15 דונם לכיתה במקום 0.3 דונם לכיתה.



סך הצרכים מחייבים לכאורה הקצאה של כ - 18 דונם מזה 4 דונם למוסדות ועוד 14 דונם לגינות. אני מניחים כי בית ספר על יסודי ומוסדות החינוך המיוחד יקבלו מענה מחוץ לתחום התכנית וכי המוסדות "הקטנים" ישולבו במבני המגורים והתעסוקה המוצעים בתכנית. אנו מניחים כי הצורך החשובני הוא לבית ספר יסודי עבור 22 כיתות, אולם אם ייבנה יהיה של 24 כיתות כלומר מוסד של 4 כיתות לשנתון.

עבור 24 כיתות בתכנית התחדשות נדרש מגרש של 3.6 דונם בלבד על בסיס ההנחה של בניה ורטיקלית.



בית ספר על יסודי מינימלי עבור משרד החינוך הוא של 30 כיתות, כלומר נדרש מגרש בשטח של 12 דונם בחישוב הרגיל ושל 8.4 דונם בבנייה ורטיקלית. המענה למגרש כזה ניתן בסביבה הקרובה, במתחן "הגבורה" בתיאום עם העירייה.

נוצל מגרש מבונה חלקית מצפון לבית ספר "משואה" בשטח של 4 דונם, עבור בית ספר יסודי – 12 כיתות.

כפי שצוין לעיל המענה למוסדות "הקטנים" יינתן בהקצאה מבונה. בנוסף אותר מגרש בשטח של 2.2 דונם במהלך הליך התכנון עבור שימוש קהילתי כגון מועדון, או מעון יום או שימוש אחר לפי החלטת העירייה.

החישוב לגינות נעשה בהתאם להנחיות להתחדשות עירונית- 3 מ"ר לנפש.

