



24.10.22

 14/12/2022  
 לאשר את התכנית  
 20/03/2023  
 יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

**קביעת גת מערב**
**נספח מנחה – פרוגרמה למבני ציבור**
**תקציר והנחות בסיס**
**רקע**


שכונת קרית גת מערב היא שכונה חדשה במערב קרית גת, מעברו של כביש 40. חלקו הצפוני של המתחם אושר במסגרת תוכנית תמ"ל 1011. תוכנית זו מרחיבה את שטח התוכנית המאושרת, ומאפשרת מימוש למגוון אוכלוסיות. אופיו של המתחם ייקבע בעתיד, על בסיס שיווק הקרקע, והאוכלוסיה שתאכלס בפועל את המתחם. הנספח הפרוגרמתי מציג את הדרישות והמענים לצורכי ציבור לטובת השכונה החדשה.

**אוכלוסיה:**


העיר קרית גת כוללת מגוון אוכלוסיות: חילונים, חרדים, ותקיים וצעירים, והינה עיר רב גילאית ומעורבת. מתוך רצון לייצר תוכנית התואמת למגוון רחב של אוכלוסיות, כוללת פרוגרמה זו שני חישובים פרוגרמטיים של מבני הציבור, הראשון – להחברה החרדית, והשני לאוכלוסיה הכללית. התאמות נדרשות בוצעו על מנת לייעל את השימוש בקרקע על פי הנחיות שניתנו על ידי מוסדות התכנון.

**הנחות בסיס**


- לצורך בניית הפרוגרמה הנחנו הנחות לגבי מאפייני האוכלוסייה. מכיוון שהתכנית אינה מיועדת לסוג אוכלוסייה מסוים הפרוגרמה הביאה בחשבון שני תרחישים מרכזיים שהשפיעו על גיבוש הפרוגרמה ותכנון לצרכי הציבור:
- תרחיש א – גודל משק בית וגודל שנתון המתאים לאוכלוסייה מרובת ילדים כגון האוכלוסייה החרדית. תרחיש זה נשען על מאפייני האוכלוסייה ועל פי גודל משק בבית ושנתון ממוצע כפי שמופיעים בהנחיות מנהל השיכון לשכונות החרדיות.
- תרחיש ב' – אוכלוסייה מגוונת בדומה לממוצע העירוני הקיים בקרית גת, להלן ריכוז הנחות הבסיס לשני התרחישים:

תרחיש	יח"ד	נפש ליח"ד	שיעור שנתון מכלל האוכ'	סה"כ אוכלוסיה
א – אוכ' חרדית	6,370	5.5	3.2%	35,035
ב- אוכ' כללית	7,765	3.5	2.2%	26,478



הנחות נוספות:

- הונחינו על ידי מנהל התכנון לקדם פרוגרמה בריבוי שימושים והעצמת זכויות במגרשים הציבוריים על מנת לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסיה.
- על בסיס הנחיות תוכנית המתאר המקודמת לעיר קרית גת, לא תוכננו מבני ציבור כלל עירוניים במתחם, מלבד תאי השטח המתאריים לתכנון עתידי של מרז רפואי, שאינם חלק ממסמך זה. יתר מבני הציבור המתוכננים הינם ברמה השכונתית.
- התוכנית כוללת מגוון יחידות דיור אשר צפויות לשרת אוכלוסיה רב גילאית ומגוונת, לרבות יחידות דיור קטנות.
- התוכנית כוללת אפשרות לבנייה בקומות, שילוב של שימושי ציבור בשטחים סחירים ושילוב שימושי ציבור מסוגים שונים במגרשים ציבוריים.
- שילובים במבנים סחירים בוצע על פי האפשרויות הכלולות במדריך במבני החינוך לגיל הרך - מעונות יום (30%), וכן בתי כנסת (50%) ומוסדות בריאות ורווחה.
- בהנחת מנהל התכנון חושבה הקצאת הקרקע בבתי הספר לפי יישוב עירוני מרקם קיים (C). ככל שהתאפשר, על פי פריסת המגרשים בפרוגרמה לאוכלוסיה הכללית, נמצא כי ניתן לתכנן את בתי הספר היסודיים לפי יישוב עירוני מתחם חדש (B)
- בהנחת מנהל התכנון לא הוקצו רזרוות לרווחה או רזרוות כלליות. אלו נלקחו בחשבון בתוספת לזכויות הבניה במגרשים המתוכננים.
- שילוב שימושי הספורט והנופש בשטחים הירוקים – הפרוגרמה ממליצה על שילוב מגרש הספורט המרכזי של השכונה ובריכת השחיה או שימושים נוספים באחר משטחי השצפים הגדולים. רצוי היה לשלבם בשצ"פ הצפוני (מגרש 59), ואולם בשל מגבלות הבינוי, ככל שלא ניתן יהיה הם ישולבו בשצפ הדרומי לשכונה.
- תאום עם תמ"א 49 – בהמשך לתאום שבוצע נוספו לשטחי הציבור שני מגרשים המתוכננים מתארית בלבד בתוכנית זו לבינוי עתידי של בית חולים.
- מפורט בטבלאות המרכזות מטה השטחים הנדרשים על פי פרוגרמה, וכן נספח רעיוני של תכנון השימושים לפי מגרשים, השימוש הסופי יקבע על ידי העייה, על בסיס צרכי השכונה והעיר.



**מפורט בטבלאות המרכזות מטה פרוט השטחים ומבני הציבור בשתי הגרסאות כמתואר מעלה:**

\* הפרוגרמה איינה כוללת מגרשים לצרכי ציבור – תכנון ברמה מתארית – בית חולים.

**אוכלוסיה חרדית:**

**חינוך:**

הערות	קרקע "נטו" לאחר שילוב	קרקע כולל (דונם)	מוסדות	כיתות	תלמידים/ נותני שירות	הנחות בסיס לחישוב	קבוצת גיל	
	15	21	21	84	1,682	3 שנתונים 20 ילדים בכיתה, 50% משתתפים, 4 כיתות במבנה ממוצע	0-2	מעון
כלול בתחשיב בתי ספר - בנים	-	-	-	-	-	שנתונים - כלולים בבתי הספר היסודיים	3-5,	גן ילדים בנים
ניתן לשילוב עם מוסדות חינוך נוספים מוסד מתוכנן על 2 דונם	19	19	9	56	1,682	3 שנתונים 30 ילדים בכיתה 50% בנות, 100% משתתפים, 6 כיתות במבנה ממוצע	3-5,	גן ילדים בנות
מוסד מתוכנן על 6.2 דונם	91	91	13	280	6,166	11 שנתונים 30 תלמידים בכיתות גן 20 ילדים בכיתות יסודי, 100% משתתפים, 22 כיתות במתחם ממוצע	3-14	יסודי בנים
מוסד מתוכנן על 7.2 דונם	67	67	7	166	4,484	8 שנתונים 27 ילדים בכיתה, 100% משתתפים, 24 כיתות במתחם ממוצע	6-14	יסודי - בנות
מוסד מתוכנן על 3.6 דונם	32	32	9	112	2,242	4 שנתונים 20 ילדים בכיתה, 100% משתתפים, 12 כיתות במתחם ממוצע	14-18	על יסודי בנים
מוסד מתוכנן על 9.6 דונם	29	29	3	83	2,242	4 שנתונים 27 ילדים בכיתה, 100% משתתפים, 24 כיתות במתחם ממוצע	14-18	על יסודי בנות
מוסד מתוכנן על 1.5 דונם	3	3	2	8	67	3 שנתונים 8 ילדים בכיתה, 2% משנתון, 4 כיתות במתחם	0-2	חינוך מיוחד מעון יום - כיתות
חצי דונם לכיתה, 4 כיתות במקבץ	3	3	2	8	67	3 שנתונים 8 ילדים בכיתה, 2% משנתון, 3 כיתות במתחם	3-5,	חינוך מיוחד גן ילדים - כיתות
0.3 דונם לכיתה.	4	4	1	13	135	6 שנתונים 10 ילדים בכיתה, 2% משנתון, 10 כיתות במתחם	6-11,	חינוך מיוחד בית ספר יסודי - כיתות
0.3 דונם לכיתה.	6	6	1	20	202	9 שנתונים 10 ילדים בכיתה, 2% משנתון, 18 כיתות במתחם	12-17,	חינוך מיוחד בית ספר על-יסודי - כיתות
	269	276	52	375	9,588			סך חינוך



שאינו חינוך



הערות	קרקע "נטו" לאחר שילוב	קרקע כולל (זונם)	מוסדות	כיתות	תלמידים/ נותני שירות	הנחות בסיס לחישוב	קבוצת גיל	
4 אחיות לתחנה בינונית - כלל המוסדות - לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי			6		22	אחות לכל 100 ילדים 100% לגילאי 1-0 ו 20% לגילאי 6-2		תחנה לבריאות המשפחה - אחיות
כלל המוסדות לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי			7			פריסה לכמות מוסדות לפי 500 מ"ר למוסד (בינוני- גדול)		מרפאה שכונתית
כלל המוסדות לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי		1.5	1		47	מרכז בינוני		מרכז יום לקשיש - מוגבלים
כלל המוסדות לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי		-	1		5	מרכז קטן עד 15 מטופלים		מרכז יום לקשיש - תשושים
אינו עומד בתנאי סף			2			שלוחה לכל 30-50 אלף תושבים		מחלקה לשירותים חברתיים לשכת רווחה
כלל המוסדות לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי		2				בשכונות מעל 5000 תושבים - ליעד מגרש חרבה של 1 זונם לכל 5000 יח"ד		חרוה לרווחה
ישולב בבתי הספר על תוכני		6	2		5,255	15% משתמתיים - מרכז בינוני 5000 תושבים		מרכז תרבות וקהילה - משתמתיים או סוג מרכז
1 זונם למתחם בינוני ניתן לשילוב חייב שימוש בשצפ צמוד, השאר לשילוב בזכויות בניה במוסדות החינוך	1	4	4		2,691	30% משתמתיים של 8 שנתונים עד 600 משתמתיים קבועים למתחם		תנועת נוער
כלל המוסדות לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי			2		394	15% משתמתיים משנתונים מעל גיל 70. 250 משתמתיים למתחם		מועדון לקשיש (לאורח הוותיק) משתמתיים
אעל פי תוכנית המתאר אינו מתוכנן באזור זה								מוסדות תרבות כלל עירוניים - מרכז מוזיקה / אודיטוריום / ספריה
שיעור המתפללים באופן תדיר 0.49, 50% לשילוב במגרש סחיר	8	13	25		17,167	2 בתי כנסת גדולים 1 זונם ו מהיתרה 50% לשילוב בשטח ציבורי או מסחרי ו 50% לתכנון במגרשים בגודל 0.5 זונם		בתי כנסת
			4	11		17 בורות, 4 מתחמים גדולים		מקוואות
ככל שידרש ישולב בשימושי ספורט בשצפים.		36	3			מגרש לכל 20,000 תושבים ולא יותר מאחד לשכונה		מגרש כדורגל - זונם
ככל שידרש ישולב בשימושי ספורט בשצפים.		3	1.0			מתחם לכל 25000 תושבים		בריכת שחייה
לא עומד בסף כניסה		2.8	1					מגרשי טניס - מקבץ של שני מגרשים
לא נדרש - קיים בתכנון כלל עירוני		2.0	1			תחנה קטנה		משטרה - סוג מתקן
לא נדרש - קיים בתכנון כלל עירוני		2.5	1			תחנה בינונית		מגן דוד אדום - סוג תחנה
לא נדרש - קיים בתכנון כלל עירוני		3.0	1			תחנה בינונית		כיבוי אש - סוג תחנה
בהמשך להנחיות אין הקצאת קרקע. יש להקצות זכויות בניה במגרשים		-						חרבה למוסדות
	11	78						סך הכל שאינו חינוך
	280	353						סך הכל



**אוכלוסיה כללית:**

**חינוך:**

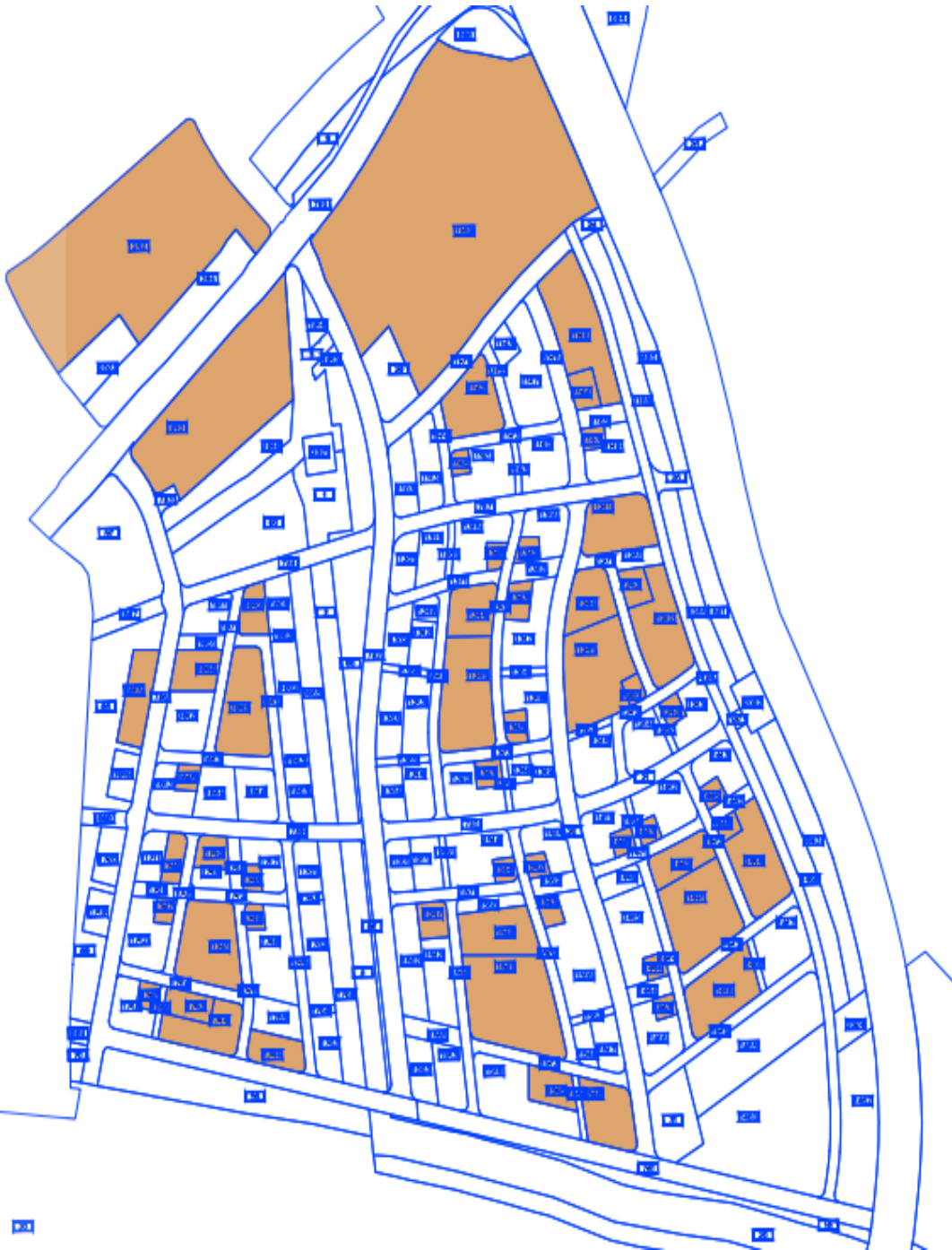
הערות	קרקע "נטו" לאחר שילוב בשטח סחיר	קרקע כולל (דונם)	מוסדות	כיתות	תלמידים/נותני שירות	הנחות בסיס לחישוב	קבוצת גיל
מסן	10	15	15	44	874	3 שנתונים 20 ילדים בביתה, 50% משתתפים, 3 כיתות במבנה	0-2
גן ילדים	23	23	12	58	1,748	3 שנתונים 30 ילדים בביתה, 100% משתתפים, 5 כיתות במבנה ממוצע	3-5
יסודי	52	52	7	129	3,495	6 שנתונים 27 ילדים בביתה, 100% משתתפים, 18 כיתות במתחם ממוצע	6-11
על יסודי	52	52	4	129	3,495	6 שנתונים 27 ילדים בביתה, 100% משתתפים, 36 כיתות במתחם ממוצע	דצמ-17
חינוך מיוחד מסן יום - כיתות	2	2	1	4	35	3 שנתונים 8 ילדים בביתה, 2% משנתון, 4 כיתות במתחם	0-2
חינוך מיוחד גן ילדים - כיתות	2	2	1	4	35	3 שנתונים 8 ילדים בביתה, 2% משנתון, 3 כיתות במתחם	3-5
חינוך מיוחד בית ספר יסודי - כיתות	2	2	1	7	70	6 שנתונים 10 ילדים בביתה, 2% משנתון, 10 כיתות במתחם	6-11
חינוך מיוחד בית ספר על-יסודי - כיתות	3	3	1	10	105	9 שנתונים 10 ילדים בביתה, 2% משנתון, 18 כיתות במתחם	12-17
<b>סך חינוך</b>	<b>146</b>	<b>150</b>	<b>41</b>	<b>387</b>	<b>9,588</b>		

**שאינו חינוך**

הערות	קרקע "נטו" לאחר שילוב	קרקע כולל (דונם)	מוסדות	כיתות	תלמידים/נותני שירות	הנחות בסיס לחישוב
תחנה לבריאות המשפחה - אחיות	-		4		12	אחות לכל 100 ילדים 100% לגילאי 0-1 ו 20% לגילאי 2-6
מרפאה שבועית	-		3			פריסה לכמות מוסדות לפי 700-1000 מ"ר למוסד (גדול)
מרכז יום לקשיש - מוגבלים	-	1	1		36	מרכז קטן עד 60 מטופלים
מרכז יום לקשיש - תשושים	-	-	1		4	מרכז קטן עד 15 מטופלים
מחלקה לשירותים חברתיים לשכת	-					שלוחה לכל 30-50 אלף תושבים בשכונות מעל 5000 תושבים - ליעד מגרש חרבה של 1 דונם לכל 5000
מרכז תרבות וקהילה - משתמשים או	-		1		5,296	20% משתתפים - מרכז בינוני
תנועת נוער/מועדון נוער	1	3	3		1,631	30% משתתפים של 8 שנתונים עד 600 משתמשים קבועים למתחם
מועדון לקשיש (לאחר הוותיקן) משתמשים			1		298	15% משתתפים משנתונים מעל גיל 70. 250 משתתפים למתחם
מוסדות תרבות כלל עירוניים - מרכז מוזיקה / אודיטוריום / ספרייה - יש						
בתי כנסת	4	5	10		2,595	1 בתי כנסת גדולים 1 דונם' השאר 50% לשילוב בשטח ציבורי או מסחרי ו 50% לתכנון במגרשים
מקואות	0.5	0.5	2	2		שתי בורות טבילה
מגרש כדורגל - דונם	12	12	1			מגרש לכל 20,000 תושבים ולא יותר מאחד לשכונה
אצטדיון כדורגל - דונם						
אצטדיון אתלטיקה קלה - לא עובר את						
בריכת שחייה						מתחם לכל 25000 תושבים
מגרשי טניס - מקבץ של שני מגרשים						
משטרה - סוג מתקן		2.0	1			תחנה קטנה
מגן דוד אדום - סוג תחנה		2.0	1			תחנה בינונית
כיבוי אש - סוג תחנה		1.5	1			תחנה קטנה
חרבה למוסדות					8	
<b>סך הכל שאינם חינוך</b>	<b>23</b>	<b>45</b>				
<b>סך הכל</b>	<b>168</b>	<b>195</b>				

• נטו לאחר שילוב שימושי הספורט בשצפים נדרש 151 דונם

תאום עם התכנון – רצ"ב תמונת מגרשים ראשונית.



\*שימוש ציבורי במגרש 242 (צפוני) לטובת פרוגרמה לאוכלוסייה החרדית.

ברוך בורוכוב,  
כלכלה ופרוגרמה  
חברת תוכן

