



16.04.24

קריית גת מערב – צפון 1011 ב' - לאוכלוסיה החרדית

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. בהמשך להתקדמות השיווק, הוגדר הצורך לבצע תכנון מחדש והתאמה של התוכנית המאושרת לצרכי האוכלוסיה החרדית. ההתאמה בוצעה דרך שינוי ייעוד בשולי השכונה מצמודי קרקע לשטחי ציבור וכן בוצעה התאמה במגרשי המגורים לגובה הבינוי, גודל משק הבית והשנתונים וכתוצאה מאלו חל גידול משמעותי בשטחי הציבור בתוכנית, באופיים ובשימושים השונים. הנספח הפרוגרמתי מציג את הדרישות והמענים לצורכי ציבור לטובת השכונה החדשה במלואה וכוללת הן את יחידות הדיור שווקו והן את יח"ד שעוברים תכנון מחדש במסגרת תוכנית זו, והיא קושרת ומחברת אותם לחלקה הדרומי של השכונה בבחינה כוללת של הרובע.

אוכלוסיה:

העיר קרית גת כוללת מגוון אוכלוסיות: חילונים, חרדים, ותקיים וצעירים, והינה עיר רב גילאית ומעורבת. הרובע המערבי שתוכנן בתוכניות תמל 1011 א ו ב הינו רובע חדש ובתוכנית זו בוצעו התאמות נדרשות בוצעו על מנת לייעל את השימוש בקרקע על פי הנחיות שניתנו על ידי מוסדות התכנון. הפרוגרמה כולה מותאמת מבחינת הנחות הבסיס של האוכלוסיה לפרוגרמה שאושרה בתוכנית תמ"ל 1011 א' שאושרה ביום 15.11.23, ואשר הותמעה בה פרוגרמה היברידית שתאפשר מגוון פתרונות למגוון אוכלוסיות. במקרה זה, מאחר והליכי השיווק קודמו כבר, מקודמת גרסה זו – המתאמת את המשך השיווק לאוכלוסיה החרדית.

הנחות בסיס

גודל משק בית וגודל שנתון המתאים לאוכלוסייה מרבית ילדים כגון האוכלוסייה החרדית. תרחיש זה נשען על מאפייני האוכלוסיה ועל פי גודל משק בבית ושנתון ממוצע כפי שמופיעים בהנחיות מנהל השיכון לשכונות החרדיות.

תרחיש	יח"ד	נפש ליח"ד	שיעור שנתון מכלל האוכלוסיה	סה"כ אוכלוסיה
א – אוכלוסיה חרדית	7,500	5.5	3.2%	41,250



הנחות נוספות:

- הונחינו על ידי מנהל התכנון לקדם פרוגרמה בריבוי שימושים והעצמת זכויות במגרשים הציבוריים על מנת לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסיה.
- תוכנית המתאר המקודמת לעיר קרית גת, איננה כוללת באזור זה מבני ציבור כלל עירוניים ואולם, לאור העובדה כי בפרוגרמה המקורית של תמ"ל 1011 אושרה ספריה עירונית כחלק מהפרוגרמה, ומאחר ואופיה של האוכלוסיה דורש התיחסות ייחודית, המשכנו עם המלצה זו ושילבנו ספריה במגרש ציבורי.
- התוכנית כוללת מגוון יחידות דיור אשר צפויות לשרת אוכלוסיה רב גילאית ומגוונת, לרבות יחידות דיור קטנות. בחלקים מהדירות הגדולות בתוכנית ניתן לשלב דיוריות – כמענה רב גילאי המותאם לאופי האוכלוסיה.
- התוכנית כוללת אפשרות לבנייה בקומות, שילוב של שימושי ציבור בשטחים סחירים ושילוב שימושי ציבור מסוגים שונים במגרשים ציבוריים.
- שילובים במבנים סחירים – שילובים אלו נחלקי לשנים: שילוב שטחי ציבור באזורי המגורים – במקרים אלו שולבו בעיקר מבני החינוך – מעונות היום. הסג השני – שילובים במוקדים הסחירים העירוניים (כירות ראשיות) - שולבו צרכי בריאות (מרפאות וכד') וכן בתי כנסת.
- בהנחת מנהל התכנון חושבה הקצאת הקרקע בבתי הספר לפי יישוב עירוני מרקם קיים (C). ואת בתי הספר היסודיים לפי יישוב עירוני מתחם חדש (B).
- הוספת מוקד השכלה גבוהה – בשטח הצפוני של התוכנית קיים מגרש משמעותי – קריית חינוך. כחלק מהקריה ומטרה לקדם את הרובע, מוצע שילוב של מגרש בהקף של כ 8.5 דונם לטובת השכלה גבוהה מותאמת אוכלוסיה וצרכים עירוניים. המוקד יהווה אבן שואבת וירחיב את מגוון השירותים הניתנים באזור לתועלת הציבור ולרווחתו. המוקד ינוהל ויקודם על ידי העיריה על פי הצרכים העירוניים.
- שילוב שימושי הספורט והנופש בשטחים הירוקים – מוקד ספורט מרכזי שולב בשטחים הפתוחים בחלקה הדרומי של תוכנית תמ"ל 1011 א'. במקרה זה, ולאור אופיה של האוכלוסיה, לא מוצע קידום של מוקד נוסף משמעותי לצרכי ספורט ופנאי. ושימושים אלו ישולבו בשטחים הפתוחים הסובבים את אזורי המגורים ובבתי הספר.
- בהמשך לשילוב מגרש לבית חולים עתידית בתוכנית הדרומית תמ"ל 1011 א' – לא שולב במתחם הצפוני מוקד שירותי בריאות משמעותי מעבר להקצאת המרפאות לסוגיהם השונים בשטחי המסחר. הקצאה לצרכי בריאות בוצעה על פי עדכון התדריך מיום 31.1.23 הקצאת שטחי ציבור לשירותי בריאות וקהילה, ונקבע על 0.2 מ"ר לנפש.
- מפורט בטבלאות המרכזות מטה השטחים הנדרשים על פי פרוגרמה, וכן נספח רעיוני של תכנון השימושים לפי מגרשים, השימוש הסופי יקבע על ידי העיריה, על בסיס צרכי השכונה והעיר.





להלן פרוט השטחים ומבני הציבור:

חינוך:

קבוצת גיל	הנחות בסיס לחישוב	תלמידים/ נותני שירות	כיתות	מוסדות	קרקע כולל (דונם)	קרקע "נטו" לאחר שלוב	הערות
משון	3 שנתונים 20 ילדים בכיתה, 50% משתתפים, 4 כיתות במבנה ממוצע	1,980	99	25	25	12	כ 30% שלוב בשטחים סחירים - מוסד מתוכנן על 1 דונם.
גן ילדים בנים	שנתונים - כלולים בבתי הספר היסודיים	-	-	-	-	-	
גן ילדים בנות	3 שנתונים 30 ילדים בכיתה 100% בנות, 100% משתתפים, 4-6 כיתות במבנה	1,980	66	15	25	24	מוסד מתוכנן על 1.5-2 דונם
יסודי בנים	11 שנתונים 30 תלמידים בכיתות גן 20 ילדים בכיתות יסודי, 100% משתתפים, 22 כיתות במתחם ממוצע	7,260	330	15	105	105	על פי הנחיות 1011 ב - (דדום) - סוג B יסודי מוסד מתוכנן על 7 דונם
יסודי - בנות	8 שנתונים 27 ילדים בכיתה, 100% משתתפים, 24 כיתות במתחם ממוצע	5,280	196	9	78	78	על פי הנחיות 1011 ב - דדום - סוג B יסודי מוסד מתוכנן על 9.6 דונם, כיתה לפי 0.4.
על יסודי בנים	4 שנתונים 20 ילדים בכיתה, 100% משתתפים, 12 כיתות במתחם ממוצע	2,640	132	11	40	40	על פי הנחיות 1011 ב - (דדום) - סוג C מוסד מתוכנן על 3.6 דונם
על יסודי בנות	4 שנתונים 27 ילדים בכיתה, 100% משתתפים, 24 כיתות במתחם ממוצע	2,640	98	4	39	39	על פי הנחיות 1011 ב - (דדום) - סוג C מוסד מתוכנן על 9.6 דונם
חינוך מיוחד משון יום - כיתות	3 שנתונים 8 ילדים בכיתה, 2% משנתון, 4 כיתות במתחם	79	10	3	5	5	מוסד מתוכנן על 1.5 דונם
חינוך מיוחד גן ילדים - כיתות	3 שנתונים 8 ילדים בכיתה, 2% משנתון, 4 כיתות במתחם	79	10	3	5	5	חצי דונם לכיתה, 4 כיתות במקבץ
חינוך מיוחד בית ספר יסודי - כיתות	6 שנתונים 10 ילדים בכיתה, 2% משנתון, 10 כיתות במתחם	158	16	2	5	5	0.3 דונם לכיתה.
חינוך מיוחד בית ספר על-יסודי - כיתות	9 שנתונים 10 ילדים בכיתה, 2% משנתון, 18 כיתות במתחם	238	24	1	7	7	0.3 דונם לכיתה.
סך חינוך		9,588	375	52	332	318	

- מעונות היום – 27 כיתות מתוכננות במקבצים של 3 כיתות בזכויות של 450 מ"ר במגרש - שולבו במגרשי המגורים 104, 1001, 103, 301, 401, 503, 603, 802, 905.





שאינו חינוך

קבוצת גיל	הנחות בסיס לחישוב	תלמידים/נותני שירות	כיתות	מוסדות	קרקע כולל (דונם)	קרקע "נטו" לאחר שילוב	הערות
תחנה לבריאות המשפחה - אחיות	אחות לכל 100 ילדים 100% לגילאי 0-1 ו 20% לגילאי 2-6	26		7			4 אחיות לתחנה ביטנית - כלל המוסדות - לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי
מרפאה שכונתית	פריסה לכמות מוסדות לפי 500 מ"ר למוסד (בינוני-גדול)			13			כלל המוסדות לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי
מרכז יום לקשיש - מוגבלים	מרכז בינוני	56		1	1.5		כלל המוסדות לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי
מרכז יום לקשיש - תושבים	מרכז קטן עד 15 מטופלים	6		1	-		כלל המוסדות לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי
מחלקה לשירותים חברתיים לשבת רווחה	שלוחה לכל 30-50 אלף תושבים	907.5			1	1	מיועד לשרת גם את המתחם הדרומי - ריבוי אוכלוסיה בעלת מאפיין ייחודי עירוני, הקצאת מגרש משולב עם מרכז יום וצרכי רשות מקומית - כללי
רווחה לרווחה	בשכונות מעל 5000 תושבים - ליעד מגרש חורבה של 1 דונם לכל 5000 יח"ד				2	2	רווחה - רבני, מאשר מתן שירות גם למתחם הדרומי בו לא הוקצאו מגרשים לרווחה/עירייה
מרכז תרבות וקהילה - משתמשים או סוג מרכז	15% משתמשים - מרכזים קטנים 5000 תושבים 30% משתמשים של 8 שנתונים עד 600 משתמשים קבועים למתחם	6,188		2	6		שני מרכזים בינוניים - לשילוב בבתי הספר על חינוכי 1 דונם למתחם בינוני ניתן לשילוב חייב שימוש בשטח צמוד, השאר לשילוב בדוכיות בניה במוסדות החינוך
מועדון/תנועת נוער	15% משתמשים משנתונים מעל גיל 70. 250 משתמשים למתחם	464		2			כלל המוסדות לשילוב בשטח מסחר או מגרש ציבורי
מוסדות תרבות רבועי/כללי עירוני - מרכז מוזיקה / אודיטוריום / ספרייה	שיעור המתפללים באופן תדיר 0.49	22,234		17		2.1	ספרייה רבועית שתוכננה בפרוגרמה תמ"ל 1011א חושב לפי מ"ר 0.05 לחושב
בתי כנסת	13 בורות, 4 מתחמים		13	4	2	2	לאור מיעוט יחסי של אזורים סחירים שאינם מגורים הפריסה נעשתה לפי שילוב אפשרי במקומות העירוניים. השאר - בינוני במגרשים חומים בשילובים עם מוסדות נוספים
מקוואות	מגרש לכל 20,000 תושבים ולא יותר מאחד לשכונה			3	36		במגרשים בשולי השכונה כלל הניתן, אפשרי לשילוב עם מבנה חינוך לבנות ככל שידרש ישולב בשימוש ספורט בשטחים.
מגרש בדורגל - דונם	מתחם לכל 25000 תושבים			2.0	6		בחלק הדרומי שולבו דוכיות לקאנטרי קלאב. בשל אופי השכונה לא מומלץ הקצאת קרקע למתקן נוסף ופעילות הספורט נוספו דוכיות בשטחי הציבור הפתוחים
ברכת שחייה	תחנה ביטנית			1	2.0		הקצאה שטח מובנה למרכז שיתור קהילתי בשל אופי הייחודי של השכונה
משטרה - סוג מתקן	תחנה ביטנית			1	2.5		לא נדרש - קיים בתכנון כלל עירוני
מגן דוד אדום - סוג תחנה	תחנה ביטנית			1	3.0		לא נדרש - קיים בתכנון כלל עירוני
כביש איש - סוג תחנה	תחנה ביטנית						מוסד להשכלה גבוהה אשר יהווה מוקד למשיבת הציבור ובעונת רבועי/עירוני משמעותי, לבחירת העירייה, ובהתאמה לאופי של התושבים.
מוסדות כללי						8.5	
סך הכל שאינו חינוך					72	49	
סך הכל					404	367	

- בתאי שטח בייעוד שימושים מעורבים הוגדרו במגרשים המרכזיים 300,400,500,600,1003,904 לכל תא שטח 1,695 מ"ר ברוטו עבור צרכים מגוונים לרבות בריאות, והמועדונים לגילאים הבוגרים - סה"כ 10,170 מ"ר לשימושים הבאים:
- שירותי בריאות - תחנות לבריאות המשפחה כ 7 מרפאות - 1,750 מ"ר, והקצאה משלימה לצרכי בריאות למרפאות שכונתיות, ומרפאות מתמחות ושירותי בריאות נוספים - לפי מפתח של 0.2 מ"ר לנפש - 6,394 מ"ר.
- מועדונים, מרכזי יום לקשיש וכן מרכזי יום מוגבלים ותושבים - 4 מרכזים 1,630 מ"ר.
- שלוחת משטרה - שיטור קהילתי מותאם לאופי השכונה - 100 מ"ר.

לצרכי רווחה הוצע הקצאת שטח במגרשים לצרכי ציבור בשילוב מינימאלי בשל מיעוט ההקצאות לנושא זה במתחם הדרומי - מומלץ להשתמש במגרשים אלו לחיזוק של של שירותי בריאות וחינוך נוספים - ככל שידרשו בשכונה.

פריסת מגרשים כללית

תא שטח	שטח	גני ילדים		פעוטונים		יסודי בנים		יסודי בנות		על יסודי בנים		על יסודי בנות		בית כנסת		מקוואות		מועדונים ורוחה		אחר		סה"כ שטח		בקרה
		שטח	כיתות	שטח	כיתות	שטח	כיתות	שטח	כיתות	שטח	כיתות	שטח	כיתות	שטח	מ"ר מבנה	שטח	שטח	מועדונים ורוחה	שטח	אחר	שטח	סה"כ שטח	כיתות	
140	7,506					22	7							0.5	350							7.50	22	-0.01
141	1,527													0.5	350							1.50	4	-0.03
142	1,238													1.25	1100							1.25	0	0.01
145	14,423	14	5			19	5.9							2	1500	0.5		מועדון נוער	1			14.40	33	-0.02
240	9,029													1.5	1250							8.90	20	-0.13
241	1,578													1.5	1250							1.50	0	-0.08
242	1,734	6	2																			2.00	6	0.27
244	2,579	4	1.5	4	1																	2.50	8	-0.08
245	19,919					11	3.5			24	7.2	24	9.6									20.30	59	0.38
246	8,466	3	1.5			11	3.5			12	3.6											8.60	26	0.13
340	10,115					33	10.5															10.53	33	0.41
341	2,965													0.5	350			מועדון נוער	1			3.00	4	0.04
342	1,062													1	800							1.00	0	-0.06
343	1,064																					1.00	4	-0.06
440	10,558																					10.60	24	0.04
441	3,154																	רוחה	1			3.00	4	-0.15
442	2,072																	מועדון נוער	1			2.00	0	-0.07
443	2,080	6	2																			2.00	6	-0.08
444	2,895																	רוחה	2			2.50	0	-0.39
445	24,449					44	14.0															24.14	68	-0.31
446	12,222	3	1.5							12	3.6	24	7.2									12.30	39	0.08
540	10,129																					10.10	26	-0.03
541	1,603																					1.50	4	-0.10
542	1,615																					1.50	0	-0.11
543	2,089																					2.00	4	-0.09
640	14,316					22	7.0															14.22	40	-0.10
641	1,992																					2.00	4	0.01
642	2,094																					2.00	4	-0.09
643	1,510	4	1.5																			1.50	4	-0.01
645	15,491																					15.50	42	0.01
740	27,328					44	14.0											מועדון נוער	1	ספריה רבועית	2.1	27.24	68	-0.09
741	2,500																					2.50	4	0.00
742	1,000																					1.00	0	0.00
744	17,705	16	6			22	7.0											מועדון נוער	1			17.52	42	-0.19
840	10,468	2	1																			10.60	26	0.13
841	2,039																					2.00	4	-0.04
842	3,028	6	2																			3.00	6	-0.03
940	8,086					24	7.7															8.16	24	0.07
941	2,571	6	2																			2.50	6	-0.07
945	32,699					37	11.8			36	10.8	24	9.6									32.70	97	0.00
1040	12,555																					12.60	28	0.05
1041	2,582	6	2																			2.50	6	-0.08
1042	54,967					49	15.6			36	10.8	24	9.6					השכלה גבוהה			8.5	54.88	133	-0.09
	369,003	76	28	60	17	338	108	204	81	132	40	122	46	29	22,350	2	0	8	0			368.03	932	-0.98

שרון שיר

ברוך בורוכוב - חברת תוכן