



08/01/2016

עדכון 28/02/2016

התחדשות עירונית בשדרות בן גוריון, גבעת שמואל

א. כללי



חברת "אזורים" ו"החברה להתחדשות עירונית" יוזמות תכניות התחדשות עירונית לאורך שדרות בן גוריון בגבעת שמואל. התכניות כלולות בתחום תא השטח של תכנית שהוכנה על ידי אד' עדן בר ביוזמת העירייה, תכנית הכוללת מספר מגרשים מעבר לאלה הכלולים בתוכניות של שתי החברות. הפרוגרמה לצורכי ציבור לשתי התכניות מתייחסת לפעולות המתוכננות על ידי שתי החברות והנחה על פעילות התחדשות של גורם נוסף שאינו מוגדר עדיין. בסך הכל מונח כי ייהרסו כ – 212 יח"ד (112 יח"ד על ידי "אזורים", 36 על ידי "החברה להתחדשות עירונית" ועוד כ – 64 על ידי גורם עתידי) ובמקום אלה תיבנינה 750 יח"ד (400 יח"ד על ידי "אזורים" ו – 144 יח"ד על ידי "החברה להתחדשות עירונית" ועוד 206 יח"ד על ידי הגורם הנוסף). כלומר הפרוגרמה לצורכי ציבור מניחה תוספת של 550 יח"ד.



כלומר, עיריית גבעת שמואל מעריכה כי בתא השטח הנדון תיהרסנה 212 יח"ד ובמקומן תיבנינה כ – 750 יח"ד חדשות כאשר כיום מוגדרת רק הריסה של 148 יח"ד קיימות ובנייה חדשה של 544 יח"ד חדשות.

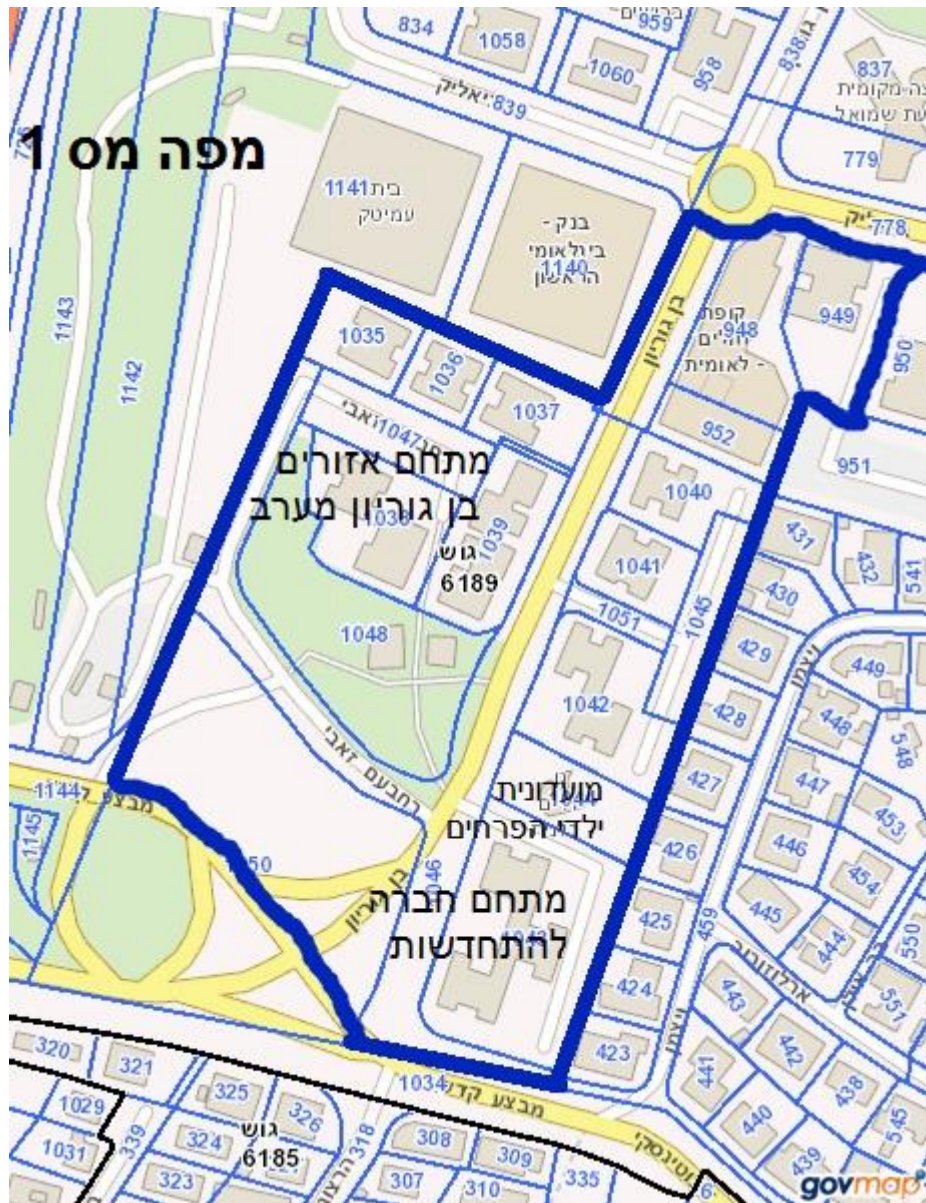
התכנית המוצעת על ידי "אזורים" היא במקטע מערבי לרחוב בן גוריון, מעט דרומית לצומת של רחוב ביאליק ורחוב בן גוריון, ואילו התכנית של "החברה להתחדשות עירונית" מתייחסת לתא שטח מול התכנית של "אזורים", בגדה המזרחית של רחוב בן גוריון.



התכנית המוצעת על ידי "אזורים" מתייחסת לחלקות 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1047, 1048 בגוש 6189 ויוצרת שני מגרשים לבנייה וממגרש נוסף כשטח ציבורי פתוח.

"החברה להתחדשות עירונית" מציעה טיפול בתא שטח 1043 בגוש 6189, בגדה המזרחית של רחוב בן גוריון. (ראו מפה 1 מצורפת).





תא שטח 1042 הסמוך לחלקה שבטיפול "החברה להתחדשות" ובו מצוי כיום גן ילדים "כלנית" אינו כלול בתכניות אך מתייחסים אליו, זאת בהמשך.

אכלוס צפוי של 550 משקי בית נוספים מחייב בדיקה של השירותים הציבוריים המתחייבים מתוספת זו, ובדיקה של מצאי השירותים הקיים בסביבה הקרובה, אשר יכולים להוות מענה לצרכים אלה.

ב. הפרוגרמה לשירותי ציבור לאוכלוסייה הנוספת

דואל: zevbar@012.net.il ; 5672021



על פי הפרוגרמה לשירותי ציבור אשר הוכנה כחלק מתכנית המתאר לגבעת שמואל, המצויה בהליכים מתקדמים, תוספת של 550 יח"ד מהווה תוספת של 1,815 נפשות (לפי 3.3 נפשות למשק בית), ונערים בקבוצת הגיל 0-17 מהווים 36% מכלל האוכלוסייה ושנתון ממוצע מסתכם ב - 36 נערים שהם 2% מכלל האוכלוסייה.

על בסיס ההנחיות של המסמך הפרוגרמתי של תכנית המתאר חושבו הצרכים בקרקע ובשטחים מבונים לצרכים בשירותי ציבור הנדרשים כמענה לתוספת האוכלוסייה.

הפרוגרמה חושבה על בסיס ההנחות של 20 תינוקות בממוצע לכיתת מעון, 30 ילד בכיתה גן ובכיתות בית ספר.



פרוגרמה לצורכי ציבור

(קרקע בדונם, שטח מבונה במ"ר)

קבוצת גיל	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע	שטח בנוי	הערות
מעון	54	3	1	1.0	440	
גן ילדים	109	4	1	1.5	520	
יסודי	218	7				פתרון בסביבה
על יסודי	218	7				פתרון בסביבה
חינוך מיוחד	13	2				פתרון בסביבה
בתי כנסת					218	ניתן לשילוב
חברה וקהילה					300	ניתן לשילוב



על פי ההנחיות יש צורך למצוא מענה למעון תינוקות ולארבע כיתות גן ילדים. הנערים אשר יתגוררו במתחם ילמדו בבתי ספר בסביבה.

יש לציין כי מדיניות התכנון ביחס להקצאת קרקע למוסדות ציבור ממליצה על שילוב מוסדות במגרשים ועל האופציה של שילוב מוסדות ציבור במבני מגורים, זאת בכל תכנית ובוודאי בתכניות התחדשות עירונית.



השצ"פ הנדרש לתושבי המתחם הוא של כ - 9 דונם.

ג. המענה לצרכים במסגרת התכניות המוצעות

על פי התכנית המוצעת על ידי "אזורים" יינתן פתרון ל - 4 כיתות גן במגרש מספר 1, שטח עיקרי ושטחי שירות של 500 מ"ר לגן ילדים.

על פי התכנית של החברה להתחדשות עירונית מוצע שצ"פ בשטח של 330 מ"ר ושטח מסחרי של 200 מ"ר.



דואל : zevbar@012.net.il ; 5672021

כמו כן מציעה התכנית גינה בשטח כולל של כ – 7 דונם.



ד. מענה לצרכים בתחום התכנית של אד' עדן בר

מול תא השטח של תכנית של חברת "אזורים" בגדה המזרחית פועלת מועדונית "ילדי הפרחים" על מגרש של 1.2 דונם. ניתן להוסיף קומה מעל למבנה לניצול למוסד ציבורי כפי שיוחלט על ידי העירייה. כך למשל ניתן להציע בית כנסת מעל לגן הילדים במידה ויוחלט שמספר בתי הכנסת בסביבה אינו מספיק.

כמו כן ניתן להחליט על הקמת מעון במגרש זה כדי להבטיח ניצול יעיל של המגרש.

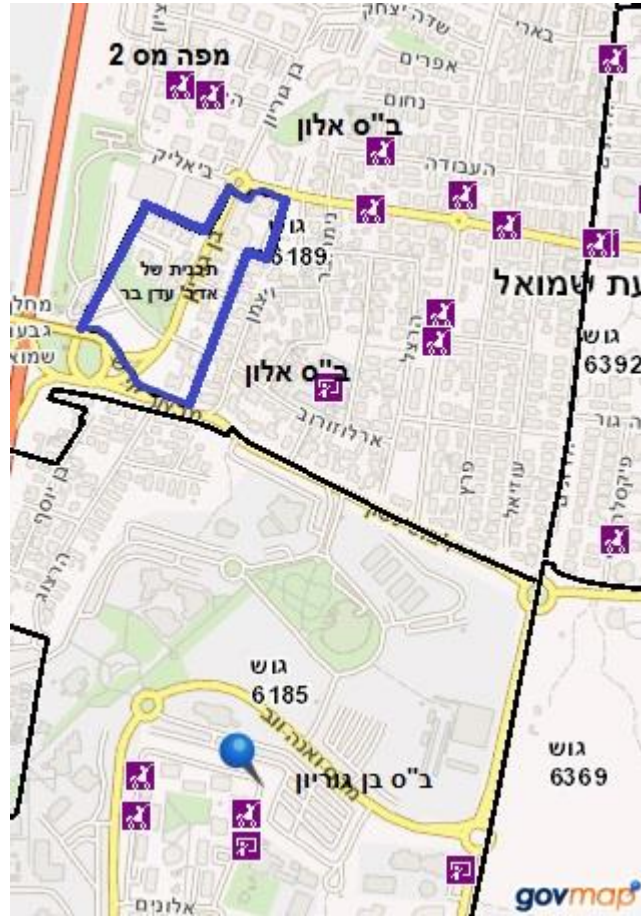
בנוסף, ניתן להטיל השתתפות במטלות ציבוריות גם על חלקי המתחם הכלולים בתכניתו של אדר' עדן בר, בהמשך לפרויקט החברה להתחדשות, אך שתכנונם טרם הוחל או הושלם.



ה. מענה לצרכים בסביבה

סריקה של מוסדות קיימים בסביבה הקרובה נותנים את התמונה הבאה (ראה מפה 2 מצורפת):





בתי ספר יסודי

בית ספר יגאל אלון כ – 200 מטר מזרחה,

בית ספר בן גוריון כ – 750 מטר דרום מזרח

ממ"ד ברחוב ביאליק, כ – 600 מטר מזרחה

חטיבת ביניים "אלון" ברחוב סוקולוב 500 מטר

על פי נתוני העירייה לשנת 2013, ממוצע התלמידים לכיתה בבתי הספר בעיר הוא 28 בלבד מול הנחייה של 35 תלמידים בכיתה במסמך הפרוגרמתי של תכנית המתאר. כלומר 95 הכיתות של בתי הספר היסודיים בעיר מסוגלים לקלוט על פי נתונים אלה 760 תלמידים נוספים. כלומר, סביר להניח כי תוספת התלמידים הנדרשים לבתי ספר ימצאו פתרון בישוב.

גני ילדים – בטווח רדיוס של פחות מ – 500 מטר יש כחמישה גני ילדים.

בתי כנסת – בסביבה הקרובה מצויים מספר בתי כנסת:

ליד בית ספר אלון, ומערבה לו בית כנסת שני, מרחק של כ – 150 מטר

ליד מבנה העירייה מצוי בית כנסת, מרחק של כ – 50 מטר



דואל : zevbar@012.net.il ; 5672021

מקווה טהרה מצוי בקרבה רבה – בשדרות הגיבורים.

מוסדות תרבות וקהילה מצויים בקרבה רבה ביותר. נציג רק שני מוסדות קרובים ביותר - מרכז אריאל שרון לתרבות ואמנות על שדרות בן גוריון, וקצת מזרחה מצוי המתנ"ס העירוני.

מרפאות של קופות החולים מצויות בסביבה הקרובה.

מרכזים מסחריים מצויים בשדרות בן גוריון.

שצפים: "חורשת יובל" בשטח של כ- 5 דונם ויותר, ממש לאורך הגדה הצפון מזרחית של שדרות בן גוריון, גינה קטנה יחסית – "גן האחדות", דרומה משדרות בן גוריון, מזרחה לרחוב הזיתים ומערבה לרחוב בגין מצוי גן גדול "פארק אלי" ו"פארק הזיתים" בשטח כולל של כ- 10 דונם. דרומית לאלה ומזרחה לרחוב מנחם בגין מצוי פארק רמון בשטח העולה על 20 דונם.

מסקנה:

התכנית וסביבתה הקרובה מבטיחים מענה לכל הצרכים הצפויים לאוכלוסייה האמורה להתגורר במתחמים נשוא הדין בתכניות המוצעות על ידי "אזורים" ועל ידי "החברה להתחדשות עירונית" ואף למיזם שעדיין לא נמצא לו יזם, מבחינת השירותים הציבוריים הן בתחום המוסדות והן בתחום הגינות השכונתיות.