



14/12/2022

לאשר את התכנית

25/12/2022

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

צ'מנסקי בן שחר



פרוגרמה לצרכי ציבור למתחם 6 בבאר יעקב

יולי 2022

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.

כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות

מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.



צ'מנסקי בן שחר

פרוגרמה לשטחי ציבור ובבסיסה

א. **מטרות העבודה** - לייצר פרוגרמה ואת הקצאת הקרקע הנדרשת לצורכי ציבור בפרויקט "מתחם 6" בבאר יעקב (להלן: "הפרויקט" ו/או "המתחם") ובהתאם לתב"ע שבהכנה (להלן: "תב"ע");

ב. נקודות מוצא

- את הפרוגרמות לשטחי המגורים והנדל"ן המניב קיבלה החברה מאדריכל הפרויקט, מר גיא מילוסלבסקי;
- נוצרה פרוגרמה לתב"ע של 2,000 יחידות דיור;
- הפרוגרמה נעשתה על בסיס: ה"תדרוך הקצאת שטח לצרכי ציבור", מאוגוסט, 2018;¹

ג. חינוך

1. תחזיות ביחס לגודל אוכלוסיית הילדים

(א) הנחות בבסיס התחזיות:

- (1) מספר משקי בית שיתגוררו: 2,000 (כ-7 אלפי תושבים);
- (2) גודל משק בית - 3.5 (ממוצע של שכונות רוויות)²;
- (3) גודל שנתון של הילדים בגילאי 0-18 - כ-2.2%;

(ב) הלוח להלן מציג תחזיות לגודל אוכלוסיית ילדי המתחם ל-4 קבוצות גיל:

לוח מספר 1: קבוצת גיל, סוג מוסד ומספרם באוכלוסיית המתחם

קבוצת גיל	גילאים (שנים)	סוג המוסד	אוכלוסייה רלוונטית (מספר ילדים)
תינוקות ופעוטות	0-3	מעונות יום	465
ילדים	3-5	גני ילדים	465
ילדים בוגרים	6-12	בית ספר יסודי	925
בני נוער	13-18	בית ספר על יסודי	925

2. פרוגרמה לשטחי חינוך

(א) הגדרות והנחות בבסיס הפרוגרמה

- (1) שיעור השתתפות - שיעור מתוך האוכלוסייה הרלוונטית שהוגדרה שעשויה לצרוך את אותו שירות של

קבוצת גיל;



¹ מקור: מנהל התכנון, "תדרוך הקצאת שטח לצרכי ציבור", אוגוסט 2018

² הערה: גודל משק הבית + גודל השנתון של הילדים נקבע ומותאם לעשרות פרוגרמות לצרכי ציבור בשכונות רוויות חדשות שבוצעו על ידי החברה

צ'מנסקי בן שחר



- (2) קיבולת ממוצעת - מספר הילדים הממוצע בכיתה (שונה מקיבולת מקסימלית);
- (3) מעון יום - מוגדר כמעון שבו שלוש כיתות: תינוקות, פעוטות ופעוטות בוגרים³;
- (4) בית ספר יסודי - כיתות א'-ו';
- (5) הלוח להלן מציג הגדרות והנחות אלו לכל סוג מוסד⁴:

לוח מספר 2: הגדרות והנחות לכל סוג מוסד במתחם חדש במרקם עירוני

שילובים אפשריים	שטח קרקע נדרש		שטח בניי ממוצע לכיתה (מ"ר)	קיבולת ממוצעת (מספר ילדים)	שיעור השתתפות (%)	מספר כיתות נדרש למוסד	סוג המוסד
	בשילוב במבנה ציבור/סחיר (אלפי מ"ר, ברוטו מבונה)	100% בקרקע ציבורית (דונם)					
עם מבני ציבור - מרכז קהילתי, דת ורווחה עם מבנה סחיר - תעסוקה / מסחר או מגורים בקומת הקרקע	למעון - 0.49-0.77 (כולל מרפסת 0.015 לכיתה)	למעון - 1	153	20	50	3-5	מעונות יום
	לכיתה - 0.13 (נדרשת לכיתה חצר/מרפסת - 0.2)	לכיתה - 0.5-2 לגן - 0.5-2	130	30	100	1-6	גני ילדים
ישולב בו גם אגף קהילתי	-	לבית ספר - 4.8, 7.2, 9.6	173	27	100	12, 18, 24	בית ספר יסודי
ישולב בו גם מרכז קהילתי קטן או בינוני, ספרייה ציבורית ומגרש ספורט	-	לבית ספר - 15, 18, 21	245	27	100	30, 36, 42	בית ספר על יסודי

(ב) פרוגרמה נדרשת במתחם

(1) הלוח להלן מציג את מספר הכיתות, מספר המוסדות והשטחים אשר נדרש להקצות למוסדות חינוך

במתחם לפי סוג המוסד:

לוח מספר 3: פרוגרמה נדרשת למוסדות חינוך במתחם

הערות	בשילוב במבנה ציבור/סחיר (אלפי מ"ר, ברוטו מבונה)	שטח קרקע נדרש 100% בקרקע ציבורית (דונם)	מספר מוסדות נדרש	מספר כיתות נדרש	סוג המוסד
3 אשכולות, 1/3 בשטחים סחירים	1.9	3	3	12	מעונות יום
4 כיתות באשכול, 1/3 בשטחים סחירים	2.0	6	4	15	גני ילדים
בית ספר 1 של 24 כיתות והשני של 12 ו/או אחדים = 3.6 דונם + 7.2 דונם	-	10.8	2	34	בית ספר יסודי
דגם C ובשטח של 14.4 דונם	-	14.4	1	34	בית ספר על יסודי
	3.8	34	10	94	סך הכל

(2) בשורה התחתונה - נדרשות 94 כיתות לימוד מכל הסוגים, ב-10 מוסדות, כ-34 דונם;



³ הערה: שיעור השתתפות במעונות יום - בפועל, שיעור ההשתתפות בגילאי 0-5 חצי שנה נמוך יותר, כך ששיעור ההשתתפות הממוצע של 50% מהווה כ-60% מכלל השנתונים 0-2 הלכה למעשה

⁴ הערה: מתייחס לטיפוס מוסד B (מתחם חדש ביישוב עירוני) ולאכולוסייה חילונית



צ'מנסקי בן שחר

ד. שירותי תרבות וקהילה

1. שירותים קהילתיים כוללים מגוון של פעילויות ומוסדות בתחומים שונים שכוללים חינוך שאינו פורמלי, תרבות והעשרה לצורך העשרת האוכלוסייה ולכידותה;
2. הלוח הבא מציג סוגים שונים של מוסדות תרבות קהילה וספורט, מאפיינים, תחזיות ואוכלוסייה רלוונטית בכל סוג מוסד ואת הנדרש במתחם:



לוח מספר 4: הגדרות ומאפיינים לכל סוג מוסד של תרבות וקהילה.

תחזית לגודל האוכלוסייה הרלוונטית בו והנדרש

סוג המוסד	הגדרות ומאפיינים	אוכלוסיית היעד	שעור השתתפות (%)	תחזית אוכלוסייה רלוונטית (אלף)	הנדרש (מ"ר)	מיקום מוצע
מתנ"ס (מרכז תרבות, נוער וספורט) - מרכז קהילתי	בשכונה ביישוב גדול (מעל 50 אלף תושבים) - 2 אפשרויות: מרכז קהילתי גדול/בינוני ישירות רובע או שילוב בבתי ספר ללא הקצאת קרקע	כלל האוכלוסייה	15-20	1-1.4	800-1,000	כחלק מביה"ס
מועדון נוער/תנועת נוער	תנועות הנוער שייכות לארגונים ארציים אך הרשות לרוב מקצה עבורם קרקע מועדוני הנוער מופעלים על ידי הרשות בעיקר במקומות בהן לא פועלת תנועת נוער	גילאי 11-18	30-40	0.4-0.5	400	כחלק מביה"ס
ספרייה	ספרייה עירונית ב-3 גדלים לפי צרכי החובע (קטן, בינוני וגדול)	כלל האוכלוסייה	-	-	-	כחלק מביה"ס
מועדוני קשישים	כחלק מפעילות החוזה בעיר. המרכזים כוללים: חדרי פעילויות, מטבחון ולרוב גם חצר	קשישים בגילאי 70+	15	0.35	250	בשילוב עם שירות ציבורי אחר
אודיטוריום	אלם מופעים ב-3 גדלים לפי גודל היישוב (קטן, בינוני וגדול)	כלל האוכלוסייה	-	-	-	כחלק מהמרכז הקהילתי

3. בשורה התחתונה



- (א) **נדרש מתנ"ס קטן (1,000-800 מ"ר) שיכיל מועדון נוער (400 מ"ר) וכחלק משטח בית ספר יסודי או על-יסודי + מועדון קשישים (250 מ"ר);**
- (ב) **מצויים בבאר יעקב - מתנ"ס + 4 מועדוני נוער + מועדון קשישים + ספרייה;**

ה. מערכת הבריאות

1. שירותי הבריאות נחלקים ל-2:

(א) הרפואה המונעת - בעיקר באמצעות תחנות לבריאות המשפחה אשר מופעלות על ידי הרשות המקומית או קופות החולים;



(ב) הרפואה הטיפולית - ניתנת באמצעות מוסדות מסוגים שונים, ביניהם: מרפאה שכונתית (התדריך החדש מנחה להקצות לאלו שטחים ציבוריים בשונה מהתדריך הישן), מקצועית, בית חולים, תחנת מגן דוד אדום;

2. פרוגרמה - הלוח להלן מציג את הפרוגרמה למוסדות מערכת הבריאות:



צ'מנסקי בן שחר

לוח מספר 5: פרוגרמה למוסדות מערכת הבריאות

סוג המוסד	אוכלוסייה רלוונטית (אלף רלוונטית אוכלוסייה)	תחזית אוכלוסייה (השתתפות %)	שיעור גודל נדרש	סוגי תחנות/מרפאות	מספר מוסדות נדרש	שטח בניי (אלף מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)	
							100% בקרקע ציבורית	בשילוב במבנה ציבור/סחיר
תחנה לבריאות המשפחה	גילאי 0-6	0.5	גילאי 0-1 - 100 גילאי 1-6 - 20	קטנה - 2 אחיות בינונית - 3 אחיות גדולה - 4 אחיות	1 (בינונית)	0.25	0.5	עם מעונות, גני ילדים ומרפאות
מרפאה שכונתית	כלל האוכלוסייה	7	100	קטנה - 200-300 מ"ר בינונית - 300-500 מ"ר גדולה - 500-1,000 מ"ר	1 גדולה	0.5-1	0.5	ישולב במבנים סחירים

3. בשורה התחתונה

(א) תחנה לבריאות המשפחה - מרפאה 1 בינונית בשטח של 0.25 אלפי מ"ר;

(ב) מרפאה שכונתית - מרפאה אחת גדולה בשטח של 0.5-1 אלפי מ"ר;

(ג) כל אלו ישולבו בתוך מבנים סחירים ו/או בנדל"ן ציבורי אחר. מומלץ שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי;

1. שירותי דת

1. עבור האוכלוסייה היהודית, מוגדרות הקצאות שטח עבור בית כנסת ומקווה טהרה לנשים;

2. כמו כן, קיימת אבחנה בין מתחם חדש בדומה לתוכנית (מוצע שלכ-50% מבתי הכנסת הקטנים/בינוניים בו יוקצה

שטח ציבורי אשר ישולב בו לפחות שירות ציבורי אחר נוסף) לבין מתחם קיים;⁵

3. פרוגרמה - הלוח להלן מציג את הפרוגרמה למוסדות דת:

לוח מספר 6: פרוגרמה למוסדות דת

סוג המוסד	אוכלוסייה רלוונטית	שיעור השתתפות (%)	כמות מוסדות	שטח ממוצע בניי (אלף מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)	
					100% בקרקע ציבורית	בשילוב במבנה ציבור/סחיר
בית כנסת	בני ובנות 13 ומעלה המתפללים באופן קבוע	אוכלוסייה חילונית - גברים 25 ונשים 10	1 בינוני	0.2-0.4	0.5	במתנ"ס, בקומת הקרקע של מבני מגורים, בשטחי מסחר ומשרדים
מקווה נשים	נשים בגילאי 22-50	0.7 מאוכלוסייה שומרת המסורת	1 קטנה	0.06	0.5	עם מעון וגן ילדים, תחנה לבריאות המשפחה
סך הכל						
			2	0.3-0.5	1	-

4. בשורה התחתונה

(א) יידרש בית כנסת בינוני;

(ב) יידרש 1 מקווה קטן;

(ג) כל אלה ישולבו במוסדות ציבור אחרים;

⁵ מקור: מנהל התכנון, "תדרוך הקצאת שטח לצרכי ציבור", אוגוסט 2018



צ'מנסקי בן שחר

ז. שטחי ספורט

1. רקע

(א) הפעילות הספורטיבית מתקיימת במסגרות שונות: במוסדות החינוך כחלק מתכנית הלימודים, במסגרת "פעילות ספורט מאורגנת" ובמסגרות חופשיות קהילתיות;

(ב) האחריות על אספקת שירותי הספורט בסקטור הציבורי מתפצלת בין משרד התרבות והספורט לבין המועצה להסדר ההימורים בספורט אשר הוקמה לצורך מימון הקמת המתקנים וקיום הפעילויות. בנוסף, גם מפעל הפיס, הרשות המקומית ומשרדי ממשלה נוספים מסייעים במימון שטחים אלו;

(ג) גם השוק הפרטי בונה ומממן פעילויות ספורט שונות, וזאת על בסיס כלכלי ובהתאם לצורך ולביקושים;

2. פרוגרמה - הלוח להלן מציג את הפרוגרמה לשטחי ספורט:

לוח מספר 7: פרוגרמה לשטחי ספורט

סוג המוסד	סך כניסה	מספר מוסדות נדרש	הקצאת קרקע נדרשת (דונם)
אצטדיון כדורגל	אצטדיון קטן ליישוב של 50-150 אלף תושבים וגדול ליישוב של מעל 150 אלף תושבים	לא רלוונטי	לא רלוונטי
אצטדיון אתלטיקה קלה	מתקן אחד ל-250 אלף איש	לא רלוונטי	לא רלוונטי
מגרש כדורגל	מגרש ל-20 אלף תושבים ולא יותר ממגרש אחד לרובע / שכונה	לא רלוונטי	לא רלוונטי
בריכת שחייה	בריכה לכל 25 אלף תושבים	לא רלוונטי	לא רלוונטי
מגרש טניס	4 מגרשים ל-30-50 אלף תושבים	לא רלוונטי	לא רלוונטי
אולם ספורט	לפחות 1 ליישוב, 1 בכל בית ספר	לא רלוונטי, יהיה בבתי הספר	לא רלוונטי
סך הכל		0	0

2. בשורה התחתונה בשורה התחתונה - לא נדרשת הקצאה של שטחים ל: מגרש כדורגל, בריכת שחייה ומגרשי

טניס כיוון שבריכת שחייה ומגרש כדורגל מצויים בקרבת המתחם (נסיעה של 3-4 דקות), אצטדיון כדורגל

ואצטדיון אתלטיקה קלה דורש מספר תושבים רב ולכן אינו רלוונטי במצב הנתון, אולמי ספורט ימצאו בבתי

הספר במתחם. זאת ועוד, המתחם אינו מגיע לספי הביקוש הנדרשים, ברם, ברמה העירונית אלה יידרשו;





צ'מנסקי בן שחר

ח. שטחי ציבור פתוחים

1. הלוח להלן מפרט את ההקצאות הנדרשות לשצ"פים:⁶

לוח מספר 8: הקצאות לשצ"פים

מרחב ציבורי פתוח	שטח נדרש (מ"ר לתושב)	תכנית קטנה 100 - 500 יחידות דיור	תכנית בינונית 5,000 - תכנית מעל 5,000 יחידות דיור
סף הבית	5	+	+
עירוני	2	+	+
כלל-עירוני	3		
סך הכל	10	5	10

2. התוכנית המתוכננת עונה על ההגדרה של תכנית בינונית (עד 5,000 יחידות דיור);

3. המשמעות - נדרשת הקצאה של 7 מ"ר (סף הבית + תכנית בינונית במרחב עירוני) לכל תושב. כ-80% נדרש להיות

שטח ירוק והעדיפות לשטח הוא בתחום התכנית;

4. מדרום-מזרח למתחם קיים שטח פתוח גדול שיכול לספק מענה חלקי לצורך;

5. להלן הפרוגרמה הנדרשת לשצ"פים במסגרת התוכנית:

לוח מספר 9: פרוגרמה לשצ"פים במתחם

שטח ציבורי פתוח נדרש (מ"ר)	אוכלוסייה (אלף תושבים)	תוספת יחידות דיור (אלף)
35,000	7	2

ט. פרוגרמה מרוכזת למתחם 6 בבאר יעקב

1. הלוח להלן מציגים את הפרוגרמה המוצעת למתחם שיכלול 2,000 יחידות דיור:⁷



⁶ מקור: "שם"

⁷ הערה: השטחים המוצגים מציגים "רף עליון" לשטחים הנדרשים ובהכרח במימוש ורטיקאלי ניתן להקטין את שטחי הדונמים

צ'מנסקי בן שחר



לוח מספר 10: פרוגרמה מוצעת למתחם 6 בבאר יעקב

הערות	שטח קרקע נדרש	מספר מוסדות	מספר כיתות	תחום
	100% בקרקע ציבורית (דונם)			
בלוח החינוך	34	10	94	חינוך
משולב בביה"ס התיכון		3		תרבות וקהילה
כ-1 אלפי מ"ר, משולב בסחיר		2		בריאות
אפשרי שישולב בשטח הסחיר	1	2		דת
משולב בביה"ס התיכון		-		שטחי ספורט
לפי 5 מ"ר לתושב	35	-		שצ"פ
	70	17	94	סך הכל



2. בשורה התחתונה

(א) במתחם - נדרש להקצות כ-70 דונם לשטחי ציבור. מתוכם, כ-35 דונם לשצ"פים;

(ב) מדינת ישראל נדרשת לשנות את המדיניות להקצאת דונמים של שטחי ציבור ובאופן שיבנו בצורה

ורטיקאלית ו/או כחלק ממבנים סחירים. כל זאת, להקטין "בזבוז" הקרקע שבמחסור;

