


התכנית להתחדשות רמת אליהו**תקציר דרישות הפרוגרמה והיבטים חברתיים - כלכליים**

שכונת רמת אליהו ידעה במרוצת השנים מגוון ניסיונות שיקום והתחדשות. נכון לשנת 2017, מצבם הפיזי של המבנים בשכונה הינו ירוד ביותר והשכונה מאופיינת בממד סוציו אקונומי נמוך - 5-7 מתוך 20 (נתוני עיריית ראשל"צ 2016), מיקום גבוה במדד העוני העירוני, אחוז גבוה של עולי אתיופיה (כ-40%, 2008) וצריכה גבוהה של שירותי חברה ורווחה. במסגרת תהליך ההתחדשות הייחודי והמורכב מיועדים לשמור על שיעור מסוים מאוכלוסיית השכונה, אך רוב האוכלוסייה צפויה להתחלף.

הפרוגרמה נבנתה כחלק בלתי נפרד מתפיסת תכנון ההתחדשות, במודל ייחודי אשר יוביל בפועל לבנייתה של השכונה מחדש לקהילה המתחדשת. ההתחדשות תמשוך לשכונה קהלי יעד חדשים ובו זמנית, תאפשר לתושבי השכונה מגורים בשכונה המתחדשת או בשכונות אחרות. בתהליך זה נוצרת הזדמנות לפתח פרוגרמה המתיישבת על התשתית הקיימת ותהווה את הבסיס לבנייה הדרגתית של הקהילה החדשה אשר תאכלס את השכונה. באמצעות מרחב ציבורי היוצר מרכיב של וודאות ועוגן של יציבות; מרחב ציבורי המאפשר שמירה על הזכרון המקומי, נוצר בסיס לבניית הקהילה המתחדשת תוך יצירת הזדמנויות למפגשים, שייכות וחיבור קהילתי. הפרוגרמה רותמת את המרחב הציבורי בכלל ואת מבני הציבור בפרט להובלת התחדשות חברתית וקהילתית, פיתוח מרחב ציבורי 'צומח', מסונכרן עם התהליך, תוך מתן מענה לצרכי הקהילה; תוך רגישות והקפדה על מינוף התכנות, קידום ושיממות המהלך. מהלך ההתחדשות הכולל אשר יאפשר לשכונה להיות מקושרת ומעורבת במרחב העירוני הראשל"צ ותספק איכות ציבורית לקהילה המקומית והעירונית.

המערך הקיים של שטחי הציבור הפתוחים והבנויים מורכב מבתי הספר הקיימים המשרתים את השכונה, הגן המרכזי, המרכז הקהילתי ומרכז מסחרי חי ופעיל המקושרים כולם למערכת שבילים בין הבניינים לבין יתר חלקי השכונה. כל אלה מהווים את התשתית המוכרת לקהילה - ממנה ניתן 'כבר מחר בבוקר' להתחיל את ההתחדשות, כמנוף להתנעת ההתחדשות במגורים ויצירת איכות חדשה וייחודית במרחב הציבורי. בראייה רב תחומית, משולבת ומקיימת התכנית מציעה להתחבר לשדרה מרכזית המובילה לעוגן הראשי - 'בית הקהילה' ומייצרת זיקות וקשרים בין כלל מרכיבי השירותים הנדרשים לשכונה.

צרכים עתידיים: עיקרי הפרוגרמה

בבסיס התחשיב נלקחו הנחות היסוד לגבי אוכלוסיית השכונה המתחדשת מתוך הכרה שהתחדשות תוביל למבנה ותמהיל חברתי- דמוגרפי חדש שייווצר לאורך זמן. אחת מהנחות היסוד היא שמרבית האוכלוסייה תעבור לשכונות אחרות בעיר, ועל כן הוחלט להגדיל את גודל מ"ב מ-3 ל-3.2 בדומה לממוצע הישראלי ואת גודל השנתון מ-1.35% ל-1.8%, אשר נחשב לתרחיש ריאלי בהקשר ההתחדשות הייחודית הצפויה לשכונה. כמו כן נלקחו בחשבון צפי להישארות חלק מהתושבים בשכונה, על אף שלא ידוע הרכב השכונה העתידית וכן העובדה שלא מדובר בבניית שכונה חדשה לחלוטין עם תשתיות חדשות, על כל המשתמע מכך.

פרוגרמת השירותים הציבוריים מבוססת על התדריך העדכני להקצאת שטחים למבני ציבור ומשולבת עם תפיסות עדכניות, פדגוגיות וחברתיות. התפיסה העדכנית משלבת ומערבת שימושים חברתיים סביב קמפוס קהילתי – חברתי המדגיש את הייחודיות, יצירת ציפוף והזדמנויות למפגשים, זיקות ושיתופי פעולה בין מגוון השירותים, הסתמכות על שימוש מיטבי בקיים, תכנון מותאם הליכות ושילוב אופניים, נגישות וקרבה מתאימה למוסדות החינוך, וכן ישימות וכלכליות הפרויקט. מדובר בתהליך שיתמשך לאורך זמן והפרוגרמה מתקדמת עם התכנית, תוך רגישות לצרכי הקהילה בהווה ובעתיד.

הנחות היסוד העומדות בבסיס הפרוגרמה:

נדרש לתכנית המתאר	מצב קיים	הנחות היסוד:
23040	11,916	תושבים
7200	4,036	יח"ד
3.2	3	גודל מ"ב
1.80%	1.35%	גודל שנתון
415	161 (לפי 18 שנתונים)	ילדים בשנתון
34	30	מס' תלמידים בכיתה
24 / 18	24 / 18	גודל בי"ס יסודי

שטחי ציבור - מצב קיים

מצב קיים - שטחי ציבור (בדונם)				
הפער	נדרש למצב קיים	פירוט השטחים	קיים בפועל	
+24.4	כ-35	בי"ס ויתקין ואיתמר ישיבה תיכונית מדעית, ישיבת ההסדר	59.4	שירותי חינוך
+7.8	50.4	מבני ציבור שונים, גני ילדים וב"כ	58.2	חברה וקהילה
+32.2	85.4		117.6	סה"כ שב"צ לשימוש השכונה

צרכים פרוגרמטיים - חינוך

נדרש לתכנית המתאר					
תלמידים	כיתות	שטח* (בדונם)	מוסדות כמות/שם		
622	**34	10.2	פעוטונים ומעונות יום	7	
1244	37	7.8	גני ילדים	5	
2488	73	25.6	בי"ס יסודי (א'-ו')	4	
2488	73	38.6	בי"ס על יסודי (ז'-יב')	2	
6842	213	82.2	סה"כ		

*לפי שטח מקסימלי למוסד על פי המלצת צוות התכנון ובהתאם לתדריך עדכני להקצאות קרקע לצרכי ציבור ספטמבר 2016.

** לפי 50% ביקוש.

צרכים פרוגרמטיים - חברה וקהילה

מוסדות ומבני ציבור	מס' מוסדות מומלץ	שטח מומלץ (בדונם)	סה"כ שב"צ נדרש
ספריה שכונתית	2	1.15 (*)	35 דונם - בית הקהילה (*) 16.2 דונם - צרכי הציבור הנדרשים לפיזור בשכונה בית הקהילה יהווה מתחם הכולל מגוון שירותים קהילתיים על בסיס ערוב שירותים, בבניה המאפשרת שימוש מיטבי (על קומות וכד') על בסיס יחסי גומלין בין הפנים (המבנה) לבין החוץ (מתחמי הפנאי הפתוחים)
מרכז תרבות וקהילה שכונתי	1	27 (*)	
מועדון תושבים 'הסלון'	1	0.5	
מועדון נוער שכונתי	2	1.55	
מרכז להורות ומשפחה/ מרחב נשי	1	(*)	
מועדון תנועת נוער	2	1.55	
מועדון לקשיש	2	1.15 (*)	
אולמות מופעים	1	(*)	
קונסרבטוריון/מרכז מוסיקה	1	(*)	
בריכת שחייה	2	13.82 (*)	
אולמות ספורט עד 200 מושבים	3	בבתי"ס	
מגרשי ספורט (משולב)	1	(*)	
מגרש כדורסל	1	(*)	
מגרש כדורגל	1	0.9 (*)	
בתי כנסת- שטח כולל בשכונה	12	5.64	
מקוואות	2	0.9	
תחנה לבריאות המשפחה	2	1.73	
מרפאה שכונתית	2	3.46	



שב"צ (בדונם) נדרש		
שטח נדרש	הפער ביחס לקיים בפועל	
82.2 ¹	-22.8	שירותי חינוך
51.2	+7	חברה וקהילה
133.4*	-15.8	סה"כ שב"צ לשימוש השכונה
146.7 = 10%*	-29.1	סה"כ שב"צ לשימוש השכונה – כולל בלת"מ

* מומלץ להוסיף 10% בלתי צפוי מראש על מנת לאפשר גמישות, לאור המורכבות וחוסר הודאות המתלווים לתהליכי התחדשות עירונית = 147 ד'



האוכלוסייה בשכונה המתחדשת תקבל את מרב שירותי הציבור בתוך השכונה, בתחומי הקו הכחול. נדרש:

- חינוך לגיל הרך - 18 דונם - ניתן דגש למעונות יום, מעבר לנדרש (אחוז ביקוש 50%) - בתוך הקו הכחול
- חינוך יסודי - 25.6 דונם - 73 כיתות ב- 4/3 בתי ספר בהתאם למבנה הפדגוגי, בתוך הקו הכחול
- חינוך על יסודי - 38.6 דונם - ניתן לספק ברחבי העיר, אולם בעדיפות לספק עד 50% מהצורך בתוך/בקרבת השכונה (כ-19 דונם עבור תיכון).
- חברה וקהילה - 35 דונם - במתחם אחד רחב היקף במרכז השכונה - ב'בית הקהילה' בו ישולבו שירותים חדשניים וייחודים כדוגמת סלון תושבים, מרכז הורות ומשפחה, ומרכז לנוער.
- יתר צרכי הציבור - 16.2 דונם - יפחרו ברחבי השכונה, במרחקי הליכה סבירים מהמרכז.
- 10% בלתי צפוי מראש

סה"כ נדרש 147 דונם לצרכי השכונה מתוכם 108.14 דונם בתחום התכנית.



¹ מהם 38.6 דונם לכיתות על יסודי אשר יקבלו פתרון מחוץ לשכונה

שלביות ביצוע- הנחיות והתניות

לאור אופי התכנית, אין וודאות לקצב מימושה ואין פעימות ברות שליטה לפיתוח וקידום ההתחדשות. לפיכך, אופי ההתחדשות הינו בתהליך צומח, וכך גם מאופיינת שלביות קידום מבני הציבור בשכונה.

חינוך

- יסודיים: נדרשים בשכונה ארבעה בי"ס יסודיים. קיימים היום שני בי"ס יסודיים (ויתקין ואיתמר). הטבלה להלן מציגה את מספר יחידות הדיור שניתן לאשר בכפוף להקמת בית-ספר יסודי. משמע- כאשר מגיעים למיצוי יח"ד המאושרות באותו שלב, נדרש להקים בי"ס נוסף.

מנות	יח"ד מאושרות	תושבים	מוסדות/ כיתות
קיים	4,120	13,180	2 בתי-ספר (42 כיתות)
תוספת 1	1,770	5,670	1 בית ספר
סה"כ מנה 1	5,890	18,850	3
תוספת 2	1,310	4,190	1 בית ספר
סה"כ	7,200	23,040	4 בתי-ספר (78 כיתות)

- תיכונים: נדרשים 2 בתי-ספר תיכונים. עם אישור התכנית והתנעת ביצועה נדרש בית ספר תיכון 1. בית הספר התיכון השני – הוא מענה לצרכי כלל העיר ואותו יש לקדם על בסיס ראייה עירונית ובהתאם לצרכי העיר כמכלול.

מבני ציבור

- בית הקהילה: נדרש להתחיל בפיתוח בית הקהילה באישור התכנית; שכן בית הקהילה הינו ליבת המרחב הציבורי ומוקד משיכה לשכונה אשר יאיץ את ההתחדשות. פיתוח והקמת בית הקהילה יתבצע בהדרגה לאורך התחדשות השכונה.



5.8.18

רמת אליהו ראשל"צ – פרוגרמת שטחים פתוחים



פרוגרמת שטחים פתוחים:

כללי:

התחשיב נערך על פי התדריך החדש ובהתייחס לשטחים הפתוחים הקיימים בשכונה ובמרחב המיידי שלה. לאור הניתוח שיוצג לעיל התכנון עונה לחלוטין לדרישות הפרוגרמטיות לשטחים פתוחים.

שצ"פים במצב הקיים בגבול התב"ע המוצעת:

בתחום גבול התב"ע המוצעת קיימים כיום כ-68 דונם שטחים ביעוד שצ"פ, מהם 32.5 דונם מפותחים והיתר שטח אקסטנסיבי ש-21 דונם מתוכו בטופוגרפיה תלולה והוא בעל פוטנציאל לפיתוח כשצ"פ בסדר גודל שכונתי. מבחינת סדר גודל והיררכיה, ע"פ ההנחיות במדריך לתכנון גנים ציבוריים של משרד השיכון (2012) עולה כי קיימים בתחום התכנית קיימים שצ"פים בסדר גודל של גן פנים שכונתי ושכונתי. בהתאם לגודל האוכלוסיה הצפויה בשכונה המופיעה בפרוגרמה של משרד ד.מ.ר (2017) – 23040 נפש, גודל האוכלוסיה הצפוי נמוך לדרישת הסף לתוספת גן רובעי בתחום התכנית (25000 נפש).



שצ"פים בסמיכות לגבול התב"ע המוצעת:

בהקשר השכונתי קיימים מספר שצ"פים בסמיכות לגבול התב"ע המוצעת שלא נכללו בחישוב השטחים לצורך הפרוגרמה. גנים אלה ששטחם הכולל כ-25 דונם הנם בסדר גודל של גנים פנים שכונתיים ונמצאים בחלקה הדרומי של השכונה.

דרומית לדרך משה דיין הגובלת בשכונה מדרום נמצאים גן הזכרון ופארק קורט ששטחם הכולל הנו בסדר גודל של גן רובעי. גנים אלה נמצאים במרחק הליכה או רכיבת אופניים קצרה מהשכונה.

פרוגרמה נדרשת לשטחים הפתוחים:

בהתאם לקיבולת האוכלוסיה שהוגדרה בפרוגרמה, 23040 נפש, נדרשים שטחים פתוחים ע"פ המפתח הבא:

סוג שצ"פ	מ"ר לנפש לפי תדריך (מ"ר)	שטח קיים (דונם)	שטח נדרש לפי תדריך (דונם)	תוספת נדרשת (דונם)
גן פנים שכונתי	2	22	46	24
גן שכונתי	3	46	69	23
סה"כ	5	68	115	47

שצ"פים מתוכננים בגבול התב"ע המוצעת:

השטח הכולל של השלד הירוק המתוכנן בתחום התב"ע הנו כ-108 דונם. בנוסף, תא שטח מס' 350 מחושב כ-50% שצ"פ ו-50% שב"צ ותורם לנ"ל 12 דונם, סה"כ כ-120 דונם, העולים על הנדרש.

מערך השטחים הציבוריים הפתוחים המתוכנן בשכונה נשען על השלד הירוק הקיים בה, מעבה ומחזק אותו.





התכנון המוצע יוצר רצפים ירוקים ע"י חיבור גנים ומעברים קיימים וחדשים לכדי 'רשת ירוקה', פנים שכונתית, המקושרת גם לשצ"פים מחוץ לשכונה.

רח' צייטלין, הלב המסחרי של השכונה, משולב במארג זה, אוסף לאורכו חללים ציבוריים ומקשר בין מרכז הספורט לרצף השצ"פים המזרחי של השכונה. מרחוב זה מתוכנן קישור הולכי רגל ורוכבי אופניים לשכונת נחלת יהודה על גבי גשר מעל כביש 4.



התבססות על השלד הירוק הקיים בשכונה, מאפשרת שימור איכויות הקיימות בו כגון: עצים ותיקים ומרשימים, מעברים מוצלים וגני כיס בין בניינים. איכויות אלו תאפשרנה את ביסוס האופי השכונתי של מערך השצ"פים המתוכנן.

גן רובעי

שצ"פ קיים מחוץ לגבול התב"ע

שצ"פ קיים

גבול תב"ע

