

23/10/2017

להפקיד את התכנית

אורבניקס

3/10/2018

תכנון, כלכל

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

עיריית גבעת שמואל



מס' התכנית: 427-0397299

שם התכנית: צפון גבעת שמואל, שינוי לתכנית ממ/950 ותכנית ממ/3074

סטטוס - הגשה



נספח פרוגרמטי לשטחי ציבור



ינואר 2018





תקציר מנהלים

מסמך זה מציג פרוגרמה לשכונה הצפונית בגבעת שמואל. המסמך הוכן בהזמנת אגף ההנדסה בעירייה.

במסמך מוצגת פרוגרמה לתוספת אוכלוסייה הנגזרת מהתכנית, שכוללת 724 יח"ד.



שירותי ציבור - הצרכים הפרוגרמתיים הנגזרים מתוספת אוכלוסייה של 724 יח"ד – כ-2,500 תושבים, אשר יסופקו בתחומי הקו הכחול של התכנית הם: 1 מעון יום, 5 גני ילדים, בי"ס יסודי (חלק מהשטח הנדרש), שלוחת מתנ"ס, מועדון נוער, תנועת נוער, מועדון קשישים ושני בתי כנסת.

ע"פ המצב המוצע בתכנית ישנם כ-18 דונם למבני ציבור (כולל שטח לדיר מוגן), שהם מעבר לשטח הנדרש למיקום הצרכים הנדרשים שצוינו לעיל. הפרוגרמה מציעה מספר חלופות למיקום מעונות יום, גני ילדים, ובתי כנסת גם באופן של שילוב תפקודי של שימושים ציבוריים באותם שטחים ומבנים, כגון: גן ילדים ובית כנסת.



הקמת בי"ס יסודי חדש תתאפשר במגרש שב"צ מס' 300 (כ-7 דונם). השלמת השטח הנדרש לביה"ס תבוצע במסגרת תכנית מס' 427-0218768, שטח למבני ציבור מצוי בהמשך לשב"צ במגרש 300. תלמידים בחינוך העל יסודי, כמו גם תלמידים בחינוך המיוחד יקבלו מענה ברמה הכלל עירונית או מחוץ לעיר.

שירותי בריאות – תחנה לבריאות המשפחה ומרפאה ראשונית, יסופקו במסגרת שטחים סחירים.

שטחים ציבוריים פתוחים - על פי תקן של 5 מ"ר לנפש עבור כ-2,500 תושבים נדרשת הקצאה של כ-12.5 דונם עבור שטחים פתוחים. בתכנית יעוד שצ"פ בהיקף של כ-74 דונם ובהם ניתן למקם גני משחקים, שבילי אופניים, מתקני כושר פתוחים, פינות ישיבה, גינות וכי"ב, כפי הנדרש.





תוכן עניינים



עמוד

שם הפרק

2	.....תקציר מנהלים	
4	.....מבוא	.1
5	.....פרוגרמה למימוש 724 יח"ד	.2
5	.....הנחות עבודה	2.1
5	.....תחזית אוכלוסייה	2.2
5	.....הפרוגרמה	2.3
5	.....שרותי ציבור	2.3.1
8	.....שטחים ציבוריים פתוחים	2.3.2
8	.....מקורות	.3





1. מבוא

עיריית גבעת שמואל יזמה הכנתה של תכנית שלד למתחם הצפוני בעיר.

מסמך זה מציג פרוגרמה לשירותי ציבור עבור המתחם הצפוני. המסמך הוכן בהזמנת אגף ההנדסה בעירייה.



הפרוגרמה המוצגת כוללת את כלל השירותים הדרושים לתוספת האוכלוסייה הנגזרת מתוספת יח"ד שמציעה תכנית זו ל-724 יחידות דיור. הפרוגרמה כוללת חישוב כמותי למתקנים השונים בחישוב לשטח קרקע.

נוכח העובדה שמשאב הקרקע נמצא במחסור, במיוחד באזורי בנייה צפופים, כמו גם המבנה הקומפקטי של גבעת שמואל, יש צורך להתייחס גם לייעול השימוש בקרקע המוקצית למוסדות ציבור, בין היתר ע"י שילוב תפקודי של שימושים ציבוריים באותם שטחים ומבנים. התדריך תכנון לשילוב מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים, שפורסם ב- 2011 על ידי משרד הבינוי והשיכון, מספק המלצות ליישום עקרונות השילוב. הפרוגרמה במסמך זה הטמיעה המלצות מתוך המדריך.

יצוין, שהפרוגרמה מתייחסת ומתחשבת בפרוגרמה על הנחות העבודה שבה, שהוכנה במסגרת תכנית המתאר הכוללת לעיר.





2. פרוגרמה למימוש – 724 יח"ד

2.1 הנחות העבודה

1. הנחות העבודה מתבססות על פי תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, בהתאמות של מאפייני העיר גבעת שמואל בתיאום עם אגף ההנדסה. כמו כן, נלקחו המלצות שונות מתדריך משרד הבינוי והשיכון לשילוב מוסדות.

2. פרוגרמה המוצעת - מתייחסת לסך כל שרותי ציבור עבור 724 יח"ד.

3. האוכלוסייה העתידית - בסיכום עם אגף ההנדסה ובהתאם לחישוב המקובל עבור אוכלוסייה יהודית בשכונה חדשה נלקח גודל משק בית ממוצע של 3.5 נפשות למ"ב.

4. גודל שנתון לחישוב צורכי חינוך – 2.2%

5. אחוזי ביקוש למוסדות חינוך:

א. מעונות יום – 50%

ב. גני טרום חובה וחובה – 97%

ג. יחס ביקוש לזרמים – בהתאם למדיניות שהתוותה בתכנית המתאר, שטחי מוסדות החינוך שהוקצו עבורם שטחים ברחבי העיר כולה, לא שוריינו מראש עבור חינוך ממלכתי או ממלכתי דתי. הונח שהשטח הנדרש למוסדות החינוך המ"מ והממ"ד זהה.

2.2 תחזית אוכלוסייה

על פי ההנחות שתוארו לעיל, 724 יח"ד המוצעות בתכנית יביאו להיקף משוער של כ-2,500 תושבים.

2.3 הפרוגרמה

2.3.1 שירותי ציבור

ספי הכניסה לרוב שירותי הקהילה הינם 10,000 תושבים ומעלה. היקף של כ-2,500 תושבים משמעותו שילוב של אספקת שירותים בתכנית הן עבור תושבי השכונה והן עבור המרחב הסובב המייד. כך לדוגמא מוצע הקצאת שטח לבית ספר ממלכתי 24 כיתות למרות שנדרש לתכנית 8 כיתות.

* הערה לטבלה - שימוש בתדריך תכנון לשילוב מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים של משהב"ש, משה"פ ורמ"י, 2011 - הופעלה המלצה ש- 40% ממוסדות קטנים כמו מעון יום, גני ילדים, מקוואות וכו' יבנו בקומה שניה.





להלן הפרוגרמה לכ-2,500 תושבים:

שירות	גילאים	מס' משתמשים חזוי	מתקנים /כיתות	שטח קרקעי נדרש בדונם	*שטח נדרש בדונם תוך שילוב שימושים למוסדות ציבור	הערות
מעונות יום	0-2	83	1	1	1	עבור כ- 70-100 ילדים
גני ילדים	3-5	314	5	2.5	1.5	לפי 35 ילדים בגן. ע"פ התדריך החדש ניתן לרכז 3-4 גני ילדים במגרש של 1.5 דונם. (ניתן לשלב עם בית כנסת מעל לגן)
בי"ס יסודי 24 כיתות + אולם ספורט קטן + מגרש משולב	6-11	324	8	5	5	יתרת השטח הנדרש לבניה"ס תסופק במסגרת התכנית הנוספת למתחם הצפוני (אדר' יסקי)
שלוחת מתנ"ס	כלל האוכ'	כלל האוכלוסיה	1	1	0	ניתן להוסיף אגף קהילתי בבית הספר בהיקף של כ- 500 מ"ר בנוי
בית כנסת	13+	עבור כלל האוכלוסיה	2	1	0.5	לפחות 50% ימוקמו בקומה שניה
תנועת נוער				1	1	מוצע למקם צמוד לשצ"פ או בשצ"פ
מועדון נוער	14-17	314	1	1	1	מוצע למקם צמוד לשצ"פ
מועדון אזרחים ותיקים	+60	123	1	0.75	0	ניתן לשלב עם שלוחת המתנ"ס
סה"כ שטחים "חומים" נדרשים				13.25	10	
תחנה לבריאות המשפחה	0-6	1,715	1	0.5	-	יסופק במסגרת שטחים סחירים
מרפאה ראשונית	כלל האוכ'	כלל האוכלוסיה	1	2	-	יסופק במסגרת שטחים סחירים
סה"כ ש"צ בשטחים סחירים				2.5	-	

ע"פ המצב המוצע בתכנית ישנם כ-18 דונם למבני ציבור ("שטחים חומים"), המספקים

את היקף השטח הנדרש למבני ציבור ע"פ פרוגרמה.





שירותי ציבור נוספים:

בתי ספר על יסודיים:

היקף אוכלוסיית היעד במתחם תייצר צורך ב-8 כיתות בחינוך העל יסודי. כיום, תלמידי החינוך הממלכתי לומדים מחוץ לעיר וחלק מתלמידי החינוך הממ"ד לומדים באולפנה ובישיבה הקיימים בעיר וחלקם לומדים במוסדות מחוץ לעיר. בפרוגרמה הכלל עירונית הוקצו שטחים ל-6 מוסדות חינוך על יסודיים, דהיינו, תוספת של 4 מוסדות על אלו הקיימים כיום, אשר יספקו מענה הן לאוכלוסייה החילונית והן לאוכלוסייה הדתית לקיבולת אוכלוסייה של כ-55,000 תושבים בגבעת שמואל (בהנחה ש-20% מתלמידי החינוך העל יסודי ילמדו מחוץ לעיר). מיקום המוסדות העל-יסודיים ע"פ תכנית המתאר אינם בתחום התכנית.

חינוך מיוחד - תלמידים בחינוך המיוחד יקבלו מענה ברמה הכלל עירונית או מחוץ לעיר.

שירותי בריאות – תחנה לבריאות המשפחה ומרפאה ראשונית, יסופקו במסגרת שטחים סחירים.

להלן המלצות למיקום מבני ציבור בהתאם למיקום וגודל המגרשים "החומים" בתשריט המוצע:

מס' מגרש	סה"כ שטח בדונם ע"פ תשריט מוצע	המלצות לשימושים	קהל היעד
300	7.1	בי"ס יסודי 24 כיתות + אולם ספורט קטן + מגרש משולב	ביה"ס יוכל לספק מענה גם לתלמידים מחוץ לשכונה
301	2.0	4 גני ילדים + מעון/בית כנסת	תושבי השכונה
302	2.7	1-2 מעונות יום/בית כנסת	מוצע 2 מעונות יום לכל זרם חינוך – ממלכתי וממ"ד שיתנו גם שירות לתושבים מחוץ לשכונה
303	5.7 (*)	שלוחת מתנ"ס + מועדון לאזרחים ותיקים	שלוחת המתנ"ס תוכל לספק מענה לשכונות הצפוניות בעיר
304	0.73	גן ילדים ו/או מועדון נוער	תושבי השכונה
סה"כ	כ-18		

(*) במגרש זה נוסף שימוש של דיור מוגן

(**) יצוין שבנוסף לשטחי הציבור המפורטים בפרוגרמה, מדרום לתחום תכנית זו ובסמיכות מיידית, נמצא מתחם הספורטק הכולל מגרשי ספורט פתוחים. מגרשים אלה משרתים את כלל תושבי העיר, לרבות תושבי השכונה העתידית, נשוא מסמך זה.





2.3.2 שטחים ציבוריים פתוחים

להלן פרוגרמה לשחי פ נדרשים לכ-2,500 תושבים:

שירות	גילאים	מתקנים	שטח קרקעי נדרש בדונם	הערות
גן משחקים לפעוטות	0-5	5	3	ניתן לשילוב בשחי פים
גן משחקים לילדים	6-12	1	0.6	ניתן לשילוב בשחי פים
תנועת נוער	10-18	1	0.5	ניתן לשילוב בשחי פים
שחי פ שכונתי			7.5	לפי 3 מ"ר לתושב

על פי תקן של 5 מ"ר לנפש עבור כ-2,500 תושבים נדרשת הקצאה של 12.5 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנית יעוד שחי פ בהיקף של כ- 74 דונם. כמו כן, מתוכננת ככר עירונית ששטחה כ-4.5 דונם בחזית שלוחת המתנ"ס והמועדון לאזרחים ותיקים.

השוואת הצרכים ע"פ פרוגרמה מול ההקצאות בתשריט מצביעה על הקצאה מספקת של שטחים ציבוריים פתוחים.

3. מקורות

- סיור במתחם וסביבתו.
- חומרים תכנוניים מתכנית המתאר המתגבשת לכלל העיר (לקראת אישור בועדה מקומית).
- תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, 2005.
- תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, 2016.
- תדריך תכנון לשילוב מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים, 2011.

