



תכנית מס' 455-0595330

מתחם 7 ב' צריפין



נספח 9 - פרוגרמה לשטחי ציבור למגורים



קשת מ.כ ניהול פרויקטים בע"מ

המלך ג'ורג' 16 ג' ירושלים

טלפון 02-5001522 פקס 02-6253417

office.keshet@gmail.com

עריכה: כנרת כהן שלום, משה כהן

תאריך עדכון : 11/12/2022





א. רקע



התכנית המוצעת היא תכנית מפורטת לאחד ממתחמי התכנון בשטח מחנה צריפין המיועד לפינוי (ראה להלן איור מס' 1). מתחם מס' 7, הוא בעיקרו מתחם המיועד להקמת אזור תעסוקה וכולל ייעוד למגורים, בעיקר בחלקו המערבי, בסמוך לפארק המרכזי שבמרחב צריפין ולאורך נעמי שמר. מתחם 7 מחולק לשני תתי-מתחמים, חלוקה שנקבעה על פי חלוקת השטח הגלילי וקביעת גבול השיפוט בין שתי הרשויות המוניציפאליות ראשון לציון ובאר יעקב. כל מתחם מקודם בתכנית מפורטת העומדת בפני עצמה, אך התכניות ממשיכות ומשלימות זו את זו.

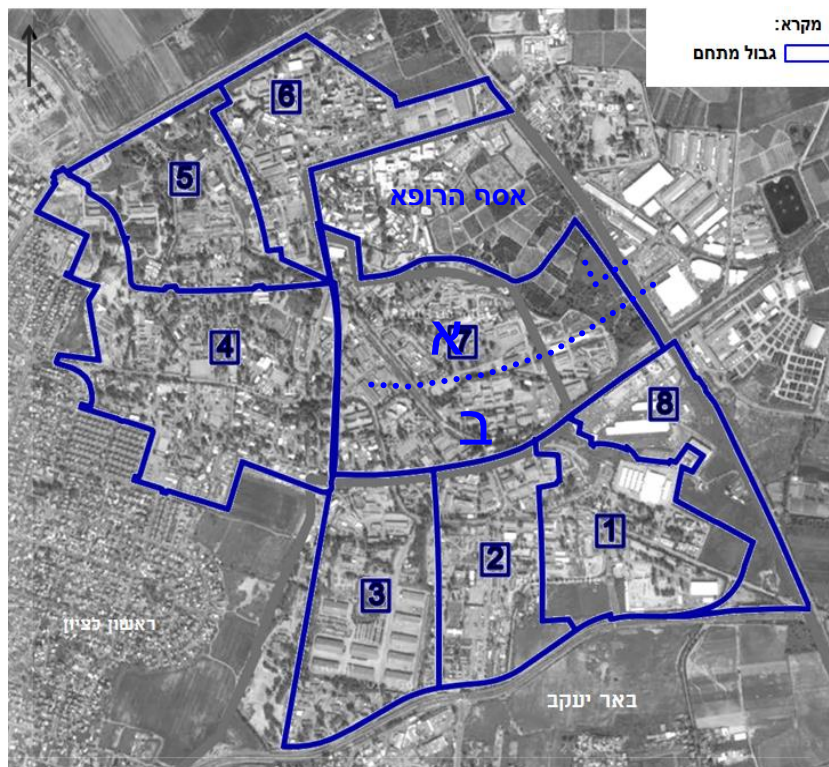


תכנית זו היא התכנית המפורטת למתחם 7 ב' שבתחום שטח השיפוט של באר יעקב. התכנית מהווה את המסגרת התכנונית להקמת אזור תעסוקה חדש, הקמת שכונת מגורים חדשה וייעוד הקרקע לתעסוקה, מסחר ומגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים, דרכים וכיו"ב.

במתחם זה עובר הרחוב המרכזי, נעמי שמר, בכיוון צפון-דרום שבו מתוכננת לעבור מערכת הסעת המונים. רחוב נעמי שמר ממשיך צפונה עד לכניסה החדשה המתוכננת לבית החולים אסף הרופא ודרומה דרך מתחם המגורים המרכזי של באר יעקב בצריפין (מתחם מס' 2), בית העירייה והמרכז האזרחי החדש של באר יעקב, חוצה את המרקם הקיים של באר יעקב עד לקצה השני של היישוב. תכנית זו משמעותית מאוד להתפתחותו ותפקודו של מרחב צריפין בכלל ועבור באר יעקב בפרט, שכן קובעת את המסגרת התכנונית להקמת אזור התעסוקה המרכזי במרחב ויש לה חשיבות גבוהה עבור הרשות המוניציפאלית הזקוקה לשטחי התעסוקה מבחינה כלכלית.



איור מס' 1. גבולות מתחמי התכנון בצריפין





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ



ב. הנחות יסוד להקצאות הקרקע לצורכי ציבור

הקצאות הקרקע לצורכי ציבור הן פועל יוצא של תוספת האוכלוסייה בתכנית זו- למתחם מס' 17. במילים אחרות, כל רשות מקומית מספקת את צרכי הציבור הנדרשים לתוספת האוכלוסייה שלה ובנוסף תוספת של השלמת חוסרים של הקצאות קרקע נוספות ברמה כלל-עירונית הנדרשות עבור באר יעקב.

היקף יחידות הדיור בתחום התכנית נקבע לכ-1,200 יח"ד מתוכן כ-300 יחידות דיור מכליל, תחשיב הפרוגרמה להלן מתייחס לכ-900 יחידות הדיור הרגילות.

גודל המשפחה הממוצע שנקבע בבסיס הפרוגרמה לתכנית הוא 3.2 נפש וגודל שנתון התלמידים 1.8% בהתאם לקביעות התכנוניות בתכניות מפורטות נוספות במרחב זה ובהתאמה להנחות בתכנית המתאר הכוללנית.

הבסיס לתחשיב הצרכים לצורכי ציבור הוכן על פי הוראות המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור החדש, 2016.

לוח מס' 1 להלן מסכם את הנחות היסוד לעריכת הפרוגרמה לצורכי ציבור למגורים בתכנית.

לוח מס' 1. הנחות יסוד לעריכת הפרוגרמה לצורכי ציבור למגורים

עירוני	סוג יישוב
אוכלוסייה יהודית כללית	סוג אוכלוסייה
מתחם בניה חדש	סוג מתחם (מרקם קיים/חדש)
3.2	גודל משפחה ממוצע (בנפש)
900	מספר יחידות דיור
2,880	סה"כ אוכלוסייה (בנפש)
1.8%	גודל שנתון (באחוזים)
52	גודל שנתון (ילדים)
	מס' ילדים לכיתה ואחוז השתתפות:
50%, 20	- מעון
100%, 32	- גן ילדים
100%, 27	- בתי ספר יסודי ועל יסודי





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ



ג. מדיניות הקצאות הקרקע לצורכי ציבור

צוות התכנון ממליץ על ניצול ושימוש יעיל בקרקע ומציע את העקרונות כדלהלן:

1. אחוזי הבניה למוסדות ומבני ציבור המוצעים במסגרת התכנית גבוהים מאחוזי הבניה הנהוגים כיום ומאחוזי הבניה המצוינים בתדריך הקרקע (ראה טבלה 5 במסמך הוראות התכנית), לצורך שימוש יעיל יותר בקרקע.
2. שילוב בין מערכות שירותים או בין מוסדות: נושא שילוב בין מערכות שירותים או בין מוסדות הוא נושא מרכזי בתכנון צרכי ציבור. השילובים תורמים לשיפור ברמת השירות, הרחבת מגוון אפשרויות הפעילות והגדלת הנגישות לקהלי יעד רבים ומגוונים, בנוסף לחיסכון המושג באמצעות בקרקע הציבורית ובעלויות ההקמה והתפעול של המבנים. דוגמא לשילובים אפשריים: שילוב מוסדות ציבור במבנה אחד, למשל גן ילדים ומעליו בית כנסת; שילוב שירותים ציבוריים במגרש אחד, שילוב אגף קהילתי במגרש בית ספר; שילוב שירותים ציבוריים בשטח סחיר, שילוב מעונות יום בקומת קרקע במבני מגורים וכיו"ב. התכנית מציעה את פריסת שימושי הקרקע בנספח הבינוי לתכנית אך משאירה את הגמישות התכנונית לועדה המקומית.
3. שימוש וניצול יעיל במגרשי מוסדות הציבור לאורך כל שעות היממה: מגרשי הבניה של מוסדות הציבור לחינוך- בתי ספר יסודיים ובית הספר המקיף, כוללים שטח נרחב לחצרות ומגרשי ספורט פתוחים ו/או סגורים. התכנית מציעה שימוש יעיל בשטחים אלו ופתיחתם לשימוש הציבור בשעות בהן המוסד אינו פעיל על ידי התקנת שער נפרד לשימוש כלל הציבור או על ידי יצירת מנגנון פעולה בטוח אחר.



ד. פירוט צורכי הציבור לשכונה המתוכננת במתחם מס' 7 ב'

לוח מס' 2 להלן מפרט את הקצאת הקרקע הנדרשת לצורכי ציבור עבור 900 יחידות דיור מכליל לבאר יעקב.

נוסף על הקצאות הקרקע לתוספת האוכלוסייה, תכנית זו כוללת תוספת של 54.5 דונם לצרכים כלל-עירוניים לבאר יעקב עבור מספר פונקציות: אצטדיון ומרכז ספורט ונופש כלל-עירוני, מרכז שירותי חירום והצלה כלל-עירוני, מרכז לרווחה כלל-עירונית, חניון לילה לאוטובוסים, מחסנים ושטחי אחסנה לרשות המקומית וכן רזרבה כללית יישובית. לוח מס' 3 מסכם את תוספת הקצאות הקרקע לצורכי ציבור הכלל-עירוניים.





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

לוח מס' 2. הפרוגרמה המוצעת לשטחי ציבור בתכנית



הפרוגרמה המוצעת

שטח התכנית (דונם)	שיעור שנתון ממוצע	מספר נפשות למשק בית ממוצע	סה"כ יח"ד	מאפייני אוכלוסייה	יישוב
447 דונם	0.018	3.2	900	יהודי כללי	באר יעקב
50 אלף תושבים	גודל יישוב	52	מספר ילדים בשנתון	2,880	סה"כ אוכלוסייה



פירוט הרצאות לצורכי ציבור בתכנית

מוסד	סוג	כמות יחידות מותאמות לסביבה	שטח קרקע (דונם)	שטח בנוי משולב (מ"ר)	הערות
חינוך	מעונות יום-כיתות	4	1.0		מקבץ מעונות יום
	גני ילדים- כיתות	6	3.0		שני אשכולות גנים
	בית ספר יסודי- כיתות	12	4.8		בית ספר יסודי מדגם B, 12 כיתות. יש לשלב שטח מבונה בהיקף 500 מ"ר עבור אגף קהילתי. אין סף כניסה.
	בית ספר על יסודי	12	-		
בריאות	מרפאה שכונתית			150 מ"ר	תחנה קטנה – 2 אחיות
	תחנה לבריאות המשפחה			300 מ"ר	תחנה קטנה
תרבות	מרכז תרבות וקהילה	-		500 מ"ר	אין הקצאת קרקע נפרדת, אגף קהילתי ישולב בבית ספר יסודי
	מועדון נוער			200 מ"ר	מועדון נוער ל-200 משתמשים, משולב בשב"צ מתאים, בקרבה/נגישות לשטח פתוח.
דת	בית כנסת		0.5		
רוזרבה	רווחה		1.0		
כללית	כללי		2.3		
סך הכל			12.6		





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ



מרחב ציבורי

11.5	סמוך – סף הבית ירוק min- דונם
2.9	סמוך- סף הבית תפקודי max - דונם
4.6	מורחב- התשתית העירונית ירוק min- דונם
1.2	מורחב- התשתית העירונית תפקודי max - דונם
16.1	סה"כ מרחב פתוח ירוק min –דונם (7 מ"ר לנפש מימוש מינימלי 80%)
4.1	סה"כ מרחב פתוח תפקודי max –דונם (השלמה ל-100%)
20.2	סה"כ כולל



לוח מס' 3. תוספת הקצאות קרקע לצרכים כלל-עירוניים

שטח קרקע (דונם)	כמות יחידות לפי התדריך	המוסד	שטח קרקע (דונם)	כמות יחידות לפי התדריך	המוסד
מוסדות ספורט					
10.0		הקצאות נוספות רזרבה כלל עירונית לכל באר יעקב	4.0	4	היכל ספורט
1.7		רווחה כללית עבור רובע המגורים החדש של באר יעקב בצריפין	12.0	12	אצטדיון כדורגל
8.5		חניוני לילה	6.0	6	ברכת שחייה ומדשאות
20.2		סה"כ הקצאות נוספות	2.8	4 מגרשים	מגרשי טניס
			24.8		סה"כ מוסדות ספורט
מוסדות חירום והצלה					
לוגיסטיקה ומחסנים					
1.5		מחסנים ומתקנים לוגיסטיים	3.0	תחנה בינונית	משטרה
		שטחי אחסנה פתוחה	2.0	תחנה בינונית	מגן דוד אדום
משולב		מחסני חירום / מל"ח	3.0	תחנה בינונית	כיבוש אש
1.5		סה"כ לוגיסטיקה	8.0		סה"כ מוסדות חירום
54.5					סך כולל הקצאות כלל-עירוניות לבאר יעקב (דונם)





קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

ה. סיכום



התכנית נותנת מענה מלא להקצאות הקרקע הציבורית הדרושה על פי התדריך לתוספת האוכלוסייה בתכנית זו ובנוסף הקצאות כלל עירוניות נוספות. שטח הקרקע הנדרש לצורכי ציבור למגורים על פי תדריך הקצאות הקרקע הוא 12.6 ד' לשב"צ ו- 20.2 ד' לשצ"פ ובנוסף 54.5 דונם למכסות קרקע כלל-עירוניות.

השטח המוצע בתכנית הוא כדלהלן:

שב"צ 12.7 דונם

שצ"פ 61.5 דונם

כיכרות עירוניות 3.0 דונם

ספורט ונופש 45.8 דונם (תא שטח מס' 900)

שב"צ ותעסוקה 12.2 דונם (תאי שטח מס' 506-507)



יש לציין כי היקף השטח הגדול שנקבע לשטחים ציבוריים פתוחים נותן מענה לצורכי הציבור הנדרשים אולם יש לו תפקיד קריטי בניהול מי הנגר העילי של כל אגן הניקוז עד למעביר המים שנמצא לאורך דרך 44, וכן בשמירה על עצים בוגרים ועל מספר מבנים שנקבעו לשימור בשטח התכנית.

