



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ



פרוגרמה להקצאות לצורכי ציבור



תמל 1049 - יבנה מזרח שורק



יוני 2018

עריכה: אפרת אבן-אור, קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ





1 מתודולוגיה

הקצאת הקרקע לצרכי ציבור ניתנת לסיווג לשתי קטגוריות עיקריות:

- א. שטחים עבור מוסדות אשר הקצאתם תלויה באופן ישיר בגודל האוכלוסייה – אלו לרוב מוסדות שכונתיים ורובעיים, לרבות מוסדות חינוך וקהילה.
- ב. שטחים עבור מוסדות כלל עירוניים אשר הקצאתם אינה תלויה באופן ישיר בגודל האוכלוסייה.

הנחות בבסיס הקצאות הקרקע

הקצאת הקרקע הדרושה למוסדות ומבני ציבור ביבנה מזרח-שורק הינה פועל יוצא של תוספת האוכלוסייה הצפויה בעיר. הבסיס לחישוב צרכי הציבור הינו הפרמטרים הדמוגרפיים – גודל משפחה ממוצע, וגודל שנתון התלמידים, לצד פרמטרים תכנוניים אחרים כפי שנקבעו ב"תדריך תכנון להקצאות קרקע לצרכי ציבור" משנת 2005 (בהתאם לסיכום עם ראש העיר, חישוב ההקצאות בתמל/1049 נעשה על פי התדריך הישן). גודל משק הבית הממוצע ברובע המגורים יבנה מזרח-שורק נקבע ל-3.2 נפשות, וגודל השנתון הממוצע אשר נקבע הינו 1.8%.

מדיניות הקצאת הקרקע לצרכי ציבור

צוות התכנון ממליץ על ניצול ושימוש יעיל בקרקע, תוך שילוב בין מערכות שירותים או בין מוסדות. שילובים אלו תורמים לשיפור ברמת השירות, הרחבת מגוון אפשרויות הפעילות והגדלת הנגישות לקהלי יעד מגוונים. בנוסף, שילוב בין מוסדות שונים במבנה אחד תורם לחיסכון בקרקע ציבורית ובעלויות ההקמה והתפעול של המבנים. דוגמה לשילובים אפשריים:

- שילוב מוסדות ציבור במבנה אחד, לדוגמה גן ילדים ומעליו בית כנסת.
- שילוב שירותים ציבוריים במגרש אחד, לדוגמה שילוב אגף קהילתי במגרש ביה"ס.

שימוש וניצול יעיל של מגרשי מוסדות הציבור לאורך כל שעות היממה

מגרשי הבנייה של מוסדות הציבור לחינוך – ביה"ס יסודיים ומקיפים, כוללים שטח נרחב לחצרות ומגרשי ספורט סגורים ו/או פתוחים. צוות התכנית ממליץ על 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. מוצע לאפשר שימוש גמיש במבני הציבור על ידי הסבתם והתאמתם לשימושים מתחלפים לפי הצורך, תוך מתן עדיפות לצורכי מערכת החינוך והשירותים הקהילתיים.

2 תחשיב הפרוגרמה לצרכי ציבור בתמל/1049

התחשיב הפרוגרמטי לצרכי ציבור בתמל/1049 מבוסס על מימוש כלל תוספת יחידות הדיור – 12,500 יח"ד. עם זאת, הפרוגרמה חושבה עבור 12,000 יחידות דיור, מתוך הנחה כי 500 יחידות הדיור המוגן מקבלות את רוב השירותים הדרושים להן במסגרת הדיור המוגן (מרפאה, בית כנסת, אירועי תרבות עבור הדיירים וכו'). כמו כן, כוללת הפרוגרמה הקצאות נוספות כלל



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

עירוניות כפועל יוצא של תכנית המתאר הכוללנית – מכללה, ביה"ס תיכון נוסף ופארק עירוני, וכן הקצאה עודפת של 30 דונם עבור רזרבה כלל עירונית, לבקשת העירייה.

מתחשיב הפרוגרמה המפורט עולה כי **עבור גודל האוכלוסיה הצפוי ברובע יבנה מזרח-שורק 2035 יהיה צורך בהיקף הקצאות לצורכי ציבור העומד על 556 דונם**. היקף זה כולל 287 דונם עבור הקצאות לצורכי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות ודת (שב"צ), ו-269 דונם עבור שטחים פתוחים (שב"פ). **היקף ההקצאות הנוספות הכלל עירוניות עומד על כ-220 דונם**, לרבות הקצאה עודפת של רזרבה עירונית בסך של כ-30 דונם, פארק כלל עירוני בהיקף של 100 דונם, מכללה בשטח של 60 דונם ובית ספר מקיף נוסף, כפועל יוצא של צרכי העיר יבנה. **לפיכך, סה"כ ההקצאות לצורכי ציבור בתכנית תמל/1049 הינו 776 דונם**, כמפורט בטבלה להלן.



פרוגרמה עבור 12,000 יח"ד												גודל שנתון:	נפשות:	יחידות דיור:
					גודל משק בית=3.2			גודל שנתון=1.8%				691	38,400	12,000
הערות	שילובים				משתמשי ם לכיתה	מספר מגרשים	שטח למגרש	כיתות/ יחידות למגרש	שטח משוקלל (דונם)	שטח (דונם)	כיתות/ יחידות	מס' שנתונים	מס' משתמשים	
מעון יום 50%- שימוש	בית כנסת /מקווה	מגורים	תחנה לבריאות המשפחה	גן ילדים	12.0	10	1.0	3.0	10.0	9.6	29	1	346	מעון יום 0-1
מעון יום 70%- שימוש	בית כנסת /מקווה	מגורים	תחנה לבריאות המשפחה	גן ילדים	25	13	1.0	3.0	13.0	12.9	39	2	968	מעון יום 1-3
		מוסד ציבורי מתאים אחר	תחנה לבריאות המשפחה	מעון יום	30	23	1.0	2.0	23.0	23.0	46	2	1,382	גן טרום חובה
		מוסד ציבורי מתאים אחר	תחנה לבריאות המשפחה	מעון יום	30	12	1.0	2.0	12.0	11.5	23	1	691	גן חובה
					30	8	9.0	18.0	72.0	69.1	138	6	4,147	בי"ס יסודי
					30	4	27.0	36.0	108.0	103.7	138	6	4,147	בי"ס על יסודי



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

			בצמוד לקרית חינוך			1	3.0		3.0	3.0			38,400	מרכז תרבות שכונתי
									16.0					מרכז תרבות רובעי
					12	2	1.0	2.0	2.0	1.7	3	3	41	גן חינוך מיוחד
2% מאוכלוסיית התלמידים			בצמוד לב"ס יסודי		12	1	4.0	12.0	4.0	5.8	17	15	207	בית ספר יסודי ועל יסודי חינוך מיוחד
ישולב עם מקווה נשים (2) תחנות, אחת לכל 10,000 איש)		מוסד תכנוני מתאים אחר	גני ילדים	מקווה		2	0.75	1.0	2.0	1.5			38,400	תחנה לבריאות המשפחה
משולב בשטח סחיר				בשטח סחיר		2			1.2				38,400	מרפאה שכונתית
משולב בשטח סחיר				בשטח סחיר		1							38,400	מרפאה מקצועית
ישולב עם גני ילדים. בכל מקרה לא פחות מ-1 דונם, כאשר הצרכים יוקצו במגרשים שונים		מוסד תכנוני מתאים אחר	גני ילדים	מקווה		2	1.0	2.0	4.0	4.6		0.12 מ"ר לנפש	38,400	בתי כנסת



קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ

ישולבו עם בי"כ, גני ילדים ותחנה לבריאות המשפחה. ללא הקצאת קרקע נפרדת								1.0		2.0				מקווה
ניתן לשלב במסגרת תחנה לבריאות המשפחה. מומלץ בסמוך למרפאה שכונתית, במיקום מרכזי נגיש לרכב.					1	1.0		1.0		1.0		38,400		מרכז יום לקשיש
ישולבו עם שימוש ציבורי אחר, במיקום מרכזי ובקרבת מבני ציבור ושירותים מסחריים					2							38,400		מועדון קשישים
מרכז קטן לשירותי חירום									3.0	3.0		38,400		תחנת משטרה
תחנת מד"א סטנדרטית									1.5	1.5		38,400		תחנת מד"א
									11.0	12.7	0.33 מ"ר לנפש	38,400		רזרבה קרקעית להשלמת שירותים



287	264	סה"כ שב"צ			
192	192	5 מ"ר לנפש	38400.0	שצ"פ שכונתי	שצ"פ
77	77	2 מ"ר לנפש	38400.0	שצ"פ רובעי	
556	532	סה"כ הקצאות לצרכי ציבור			

60	מכללה	הקצאות נוספות כלל עירוניות כפועל יוצא של תכנית המתאר הכוללנית
30	ביה"ס מקיף	
100	פארק עירוני	
30	רזרבה עירונית	תוספת 30 דונם (ע"פ סיכום עם העירייה)
407	הקצאות שב"צ כולל דרישות תכנית המתאר	
369	הקצאות שצ"פ כולל דרישות תכנית המתאר	
776	סה"כ הקצאות לצרכי ציבור	