

החוק לקידום הבניה במתחמים  
מועדפים לדיור(הוראת שעה)  
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים  
מועדפים לדיור החליטה ביום  
13/11/2019  
לאשר את התכנית  
22/12/2019  
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



# תכנית מפורטת

## שכונת סירקין מערב, פתח תקוה

### תמ"ל/ 1076

# נספח פרוגרמטי



מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה

רשות מקומית: פתח תקוה

סוג התכנית: תכנית מפורטת

שטח התכנית: כ-2,433 דונם

קנה מידה: ל"ר

מהדורה: 8 תאריך: 30/06/2019



	<b>עורך הנספח:</b>	
	חיים פיאלקוף	
	כתובת: רח' הטייסים 12/2, ירושלים 9250906	
	טל:	פקס:
	050-624-7327	02-5861913
	דוא"ל:	<a href="mailto:cfialk@gmail.com">cfialk@gmail.com</a>
	<b>עורך התכנית:</b>	
	ארי כהן, אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ	
	כתובת: גן טכנולוגי 1, מלחה, ירושלים	
	טל:	פקס:
	02-679-7744	02-679-7777
	דוא"ל:	<a href="mailto:mic-arc@mic-arc.com">Mic-arc@mic-arc.com</a>



## מבוא



חישוב היקף השטחים לצרכי ציבור למבנים ולמוסדות ציבור ולמרחב הציבורי הפתוח הנדרש לשכונת סירקין מערב בפתח תקוה הוכן עבור אוכלוסיית היעד של השכונה. לפי מערך התכנון בחלופה שנבחרה, סה"כ יח"ד בשכונה כוללות כ-8,500 יח"ד, לפי החלוקה כדלהלן:

- 7,687 יח"ד רגילות
- 600 יח"ד דיור מוגן לקשיש/בתי גיל הזהב
- 100 יח"ד דיור בהישג יד (דיור מוגן לקשיש/בתי גיל הזהב או מעונות לסטודנטים) לפי סעי' 188 לחוק
- 100 יח"ד בהישג יד לפי סעי' 188 לחוק



## עקרונות לקביעת הפרוגרמה:

### גודל משק בית וגודל שנתון

השיקולים לחישוב גודל משק בית וגודל שנתון בשכונת סירקין מערב, פתח תקוה מתבססים על ניתוח שנערך במסגרת תכנית השלד ועודכן מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), לרבות מספר משתנים ומגמות כדלהלן:



- גודל משק בית וגודל שנתון הקיימים ברבעים השונים בעיר, ובמיוחד באלו העשויים להוות דגם לחיקוי מבחינה דמוגרפית
- מדיניות העירייה באשר לגודל משק בית ואחוז שנתון בשכונות לבנייה חדשה
- השינויים הצפויים בגודל משק בית וגודל שנתון על פני השנים
- תמהיל גדלי הדירות המוצעת בשכונה.<sup>1</sup>

ניתוח ועדכון המגמות בעיר מאז הכנת תכנית השלד מצביעים שמשתנים אלה עדיין תקפים לצורך הכנת התכנית המפורטת לשכונת סירקין מערב. לאחר בחינת חלופות שונות ומשמעויותיהן, נקבע לצרכי תכנון, גודל משק בית ממוצע של 3.3 נפש וגודל שנתון של 2.0 אחוזים. גודל משק הבית לגבי מיזמי דיור מוגן לקשיש/בתי גיל הזהב נאמד ב-1.4 נפשות למשק בית ממוצע. בהתאם לכך, אותן כ-8,500 יח"ד אמורות לאכלס כ-7,800 משקי בית שאינם קשישים או סטודנטים ו-700 משקי בית של קשישים ובסה"כ 26,680 תושבים, כאשר גודל השנתון לגילאי 0-19 מחושב לפי 514 ילדים.

## מוסדות ציבור

<sup>1</sup> ראו שכונת סירקין מערב, פתח תקוה, תכנית מפורטת - מצב קיים: אוכלוסייה, התחלות בנייה, פברואר 2017.





מצבת מוסדות הציבור המוצעים בשכונה נותנת מענה הן לצרכי תושבי השכונה והן לכלל תושבי העיר, זאת בעקבות ייעוד מגוון עשיר של מוסדות ציבור כלל-עירוניים ובמיוחד בתחומי חינוך, תרבות נפש ופנאי והמרחב הציבורי הפתוח. יודגש כי חלק מההקצאות הכלל-עירוניות אמורות לאפשר מימוש התחדשות עירונית בשכונות ותיקות בעיר. המפתחות לקביעת ההקצאות לצרכי ציבור התבססו על **מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור<sup>2</sup>**, כפי שאושרה ע"י קבינט הדיור באוגוסט 2016, כאשר נערכו התאמות למוסדות חינוך לפי מדיניות כלל-עירונית (לוח 1). התאמות אלה יושמו תוך הקפדה על כך שניצול מיטבי של הקרקע ייעשה ללא פגיעה ברמת השירות ובתפקוד התקין של המוסדות השונים. לוחות 1 ו-2 בנספח א' מפרטים את הקצאות השטחים לצרכי ציבורי.



לוח 1. הקצאה מוצעת שטחים למוסדות ציבור ולמרחב הציבורי הפתוח			
הייעוד	היקף ההקצאה המוצעת (דונם)		
	לתושבי הרובע	כלל-עירוני	סה"כ
מוסדות ציבור	170	95	265
מרחב ציבורי פתוח	267	259	525

## שימושי קרקע סחירים

בהיבט של כלכלה עירונית, ניתוח חלופות תמהיל שימושים התייחס למצב בו הרובע לא יכביד על מאזן התקציב הכלל-עירוני. כדי לבחון את ההשלכות התכנוניות הנובעות מסוגיית הארנונה, נערך ניתוח של הוצאות העירייה לפי שימושי קרקע שונים. כמו כן, נבדקו נתונים לגבי ערים אחרות שאינן מקבלות מענק איזון ממשרד הפנים. אותן ערים גדולות מעל 100 אלף תושבים מהוות דגם לחיקוי במישור התקציבי, כאשר הנחת היסוד בניתוח זה היא שהממוצעים באותן ערים עשויים להיות רלוונטיים לתכנון רובע סירקין. ראוי להדגיש כי הנתונים מאותם ישובים הם **כלל-עירוניים** ומהווים שילוב בין מרכזי ערים, בהם מרוכזים משרדים, מסחר ועסקים אחרים לעומת שכונות בהן מטבע הדברים, יש משקל גדול יותר של מגורים. בהתאם לכך יש לראות בהם כנתונים שמרניים לצרכי יישום ברובע סירקין.

רווחת הדיור משפיע אף הוא על המאזן התקציבי של הרשות המקומית ועל הקשר בין מגורים לתעסוקה. ככלל, רווחת הדיור נמצא ביחס הפוך להוצאות על ארנונה. בהתאם לכך ככל שרווחת הדיור תגדל, הוצאות על ארנונה למ"ר מגורים ירדו (מאחר וכל תושב צורך יותר שטח מגורים ומשלם יותר ארנונה אולם אינו צורך יותר שירותי בריאות או רווחה לנפש). כאמור, שטח מגורים לנפש על פי נתוני ארנונה מצביעים על 29 מ"ר (לעומת כ-33 בערים הגדולות נטולות המענק).

לאחר בחינת חלופות שונות לתמהיל המוצע, נקבע לצרכי תכנון סה"כ כ-300,000 מ"ר לצרכי תעסוקה ומסחר, כאשר החלוקה המוצעת בין תעסוקה לבין מסחר היא 265,000 מ"ר תעסוקה ו-35,000 מ"ר מסחר. יוצא אפוא כי היקף זה מהווה יחס של כלל השטחים הסחירים כדלהלן: כ-80% מגורים ו-20% שימושים סחירים לערך. הוא יאפשר שיפור משמעותי ברווחת הדיור של תושבי הרובע מחד (35 מ"ר לנפש לעומת 29 מ"ר ממוצע כלל-

<sup>2</sup> <http://iplan.gov.il/Pages/Professional%20Tools/PublicLand/PublicLand.aspx>





עירוני), ומאידך גיסא שיעור העסקים (מסחר ומשרדים בעיקר) המוצע יאפשר השגת מטרות של רובע תוסס מבחינה מגוון פעילויות ועירוב שימושים ומאוזן מבחינת תקציב עירוני. יצוין כי היקף השטחים לתעסוקה ולמסחר נקבע במסגרת ועדת ההיגוי לתכנית השלד עבור 12 אלף יח"ד. כאשר מתייחסים לשתי התכניות – סירקין מערב עם 8,500 יח"ד ו-300 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר וסירקין מזרח עם 4,500 יח"ד ו-65 אלף מ"ר, אזי המפתח לכלל הרובע יוצא 8.9 מ"ר לנפש.





**נספח א'**

**הקצאת שטחים לצרכי ציבור: שכונת סירקין מערב, פתח תקוה**

לוח 1. נתוני יסוד לחישוב הקצאת השטחים לצרכי ציבור	
7,787	סה"כ יח"ד (ללא דיור מוגן לקשיש)
3.3	גודל משק בית - מספר נפשות למשק בית ממוצע
0.020	שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה
25,697	גודל האוכלוסייה
514	מספר ילדים בשנתון
19	מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה
700	סה"כ יח"ד דיור מוגן לקשיש
1.4	גודל משק בית - מספר נפשות למשק בית ממוצע
26,677	סה"כ האוכלוסייה



לוח 2. פירוט הקצאות שטח לצרכי ציבור בתכנית:				
המענה הנדרש בתכנית			הצרכים הפרוגרמטיים	
הערות	דונמים	כמות היחידות לפי המדריך	המוסד סה"כ נדרש בתוספת/קייזוז ע"פ מצב קיים באזור או מדיניות כלל-עירונית	
			חינוך	
3 כיתות למעון יום, סה"כ 13 מקצבים. ישולבו מוסדות ציבור נוספים עליהם.	13	39	מעון יום – כיתות	
3 כיתות למקבץ, סה"כ 17 מקבצים בני 1.5 ד'. ישולבו מוסדות ציבור נוספים	26	51	גן ילדים – כיתות	





עליהם.			
טיפוס B : 0.4 ד' לכיתה. 5 בתי ספר בני 24 כיתות	48	114	בית ספר יסודי כיתות א-ו - כיתות
טיפוס B : חצי ד' לכיתה. 2 בתי ספר בני 42 כיתות ו-1 בן 30 כיתות	60	114	בית ספר על יסודי כיתות ז-יב - כיתות
4 כיתות למעון יום	2	4	חינוך מיוחד מעון יום - כיתות
3 כיתות למקבץ	1.5	4	חינוך מיוחד גן ילדים - כיתות
במסגרת הסדרים כלל-עירוניים	0	6	חינוך מיוחד בית ספר יסודי - כיתות
במסגרת הסדרים כלל-עירוניים	0	9	חינוך מיוחד בית ספר על-יסודי - כיתות
			בריאות
3 תחנות גדולות משולבות על גן או מעון. כל תחנה כ- 200 מ"ר		10	תחנה לבריאות המשפחה - אחיות
מוצע בשטח סחיר במספר קופות חולים שונים. סה"כ כ-2,570 מ"ר		2,573	מרפאה שכונתית - מ"ר
			רווחה
		אין סף כניסה	מרכז יום לקשיש מוגבלים
		אין סף כניסה	מרכז יום לקשיש תשושים
280 מ"ר. מוצע בשטח סחיר או על גן ילדים או מעון יום.		280	מחלקה לשירותים חברתיים (לשכת רווחה) - מ"ר בנוי
	1	1	רזרבה רווחה כלל-עירוני - דונם





			דת
9 מגרשים בני חצי דונם ויתרת בתי הכנסת משולבים עם מבנים ציבוריים אחרים. שטח ממוצע לבית כנסת 150 מ"ר. סה"כ 5,030 מ"ר	4.5	4,854	בית כנסת - מ"ר
מגרש אחד למקווה גדול ומקווה בינוני עד גדול נוסף משולב עם מבנה ציבורי אחר. סה"כ כ-250 מ"ר	0.5	6	מקווה - יחידות טבילה
			תרבות
כ-1,500 מ"ר מבונה	3	מרכז בינוני	מרכז תרבות וקהילה - סוג מרכז
3 מועדונים סמוך למרחב ציבורי פתוח. סה"כ כ-1.5 ד'	1.5	1,441	מועדון נוער/תנועות נוער – משתמשים
			ספורט
במסגרת הסדרים כלל-עירוניים		12	מגרש כדורגל – דונם
במסגרת הסדרים כלל-עירוניים		-	אצטדיון כדורגל – דונם
במסגרת הסדרים כלל-עירוניים		-	אצטדיון אתלטיקה קלה – דונם
רצוי כחלק מהמתנ"ס או בקאנטרי קלוב		1	בריכת שחייה



	חלק מהספורטק		1	מגרשי טניס - מקבץ של שני מגרשים
				חירום
	במסגרת הסדרים כלל-עירוניים		תחנה קטנה	משטרה - סוג מתקן
	במסגרת הסדרים כלל-עירוניים		תחנה בינונית	מגן דוד אדום - סוג תחנה
	במסגרת הסדרים כלל-עירוניים		תחנה קטנה	כיבוי אש - סוג תחנה
				כלל-עירוני
	רזרבה שכונתית בלבד	8	18	רזרבה כללית – דונם
				מרחב ציבורי
	בתכנון המוצע 136 ד', מהם 10.5 שטח תפקודי	105		סמוך - סף הבית ירוק מינימום – דונם
		26		סמוך - סף הבית תפקודי מקסימום – דונם
	בתכנון המוצע 109 ד'	42		מורחב - התשתית העירונית ירוק מינימום – דונם
		10		מורחב - התשתית העירונית תפקודי מקסימום – דונם
	בתכנון המוצע 373 ד', מהם 34.5 ד' תפקודי	79		כלל-עירוני ירוק – דונם



	בתכנון המוצע 618 ד' מהם 45 ד' תפקודי	226		סה"כ מרחב פתוח ירוק מינימום – דונם
		36		סה"כ מרחב פתוח תפקודי מקסימום – דונם
		170		סה"כ מבני ציבור לתושבי הרובע - ד' חישוב נורמטיבי
	כאמור, מעבר להקצאה הנורמטיבית, מציעה התכנית הקצאה לצרכים כלל-עירוניים. סה"כ המרחב הציבורי הפתוח המוצע כ-618 ד'. ראו להלן.	262		סה"כ שטחים במרחב הציבורי - ד' חישוב נורמטיבי
		432		סה"כ הפרשות לצרכי ציבור - ד' חישוב נורמטיבי
				מוסדות כלל-עירוניים:
		3		מרכז עירוני לגיל הרך – 3 דונם
		18		2 בתי ספר יסודיים עירוניים ייחודיים – 18 דונם
		36		2 בתי ספר על-יסודיים עירוניים ייחודיים – 36 דונם
		16		2 בתי ספר לחינוך מיוחד – 16 דונם
		10		מרכז תרבות עירוני – 10 דונם
		2		מרכז משולב אזרחים ותיקים וצעירים – 2 דונם
		10		שירותי חירום – 10 דונם



	0.75		<b>מרכז פניאומטי</b>
	*		<b>מרכז ספורט/קאנטרי</b>
	*		<b>היכל ספורט</b>
	*95.75		<b>סה"כ מוסדות ציבור</b>
			
			<b>שטחים ציבוריים פתוחים כלל- עירוניים:</b>
	*		<b>אצטדיון אתלטיקה קלה</b>
	200		<b>פארק מזרח העיר, כולל ספורטק ואמפיתאטרון – 200 דונם</b>
	*200		<b>סה"כ מרחב ציבורי כלל-עירוני</b>





א. פירוט השימושים לצרכי ציבור לפי תאי שטח :

שירותי חירום	100
גן 3 כיתות ובית כנסת	101
שני בתי ספר על יסודיים 42 כיתות כל אחד	102
גן 4 כיתות ומחלקה לשירותים חברתיים	103
בית ספר יסודי 24 כיתות ורזרבה 2.4 דונם	104
36 כיתות חינוך מיוחד + גיל הרך + מרכז משולב + רזרבה (2 ד')	105
24 כיתות יסודי + 5 כיתות מעון יום	106
מועדון נוער + 5 כיתות מעון יום + תחנה לבריאות המשפחה + רזרבה (1)	107
36 כיתות על יסודי מיוחד	108
5 כיתות גני ילדים + מקווה	109
36 כיתות על-יסודי מיוחד	110
חינוך מיוחד מעון יום + גן	111
3 כיתות מעון יום + בית כנסת + רזרבה (0.5)	112
24 כיתות יסודי	113
תחנה לבריאות המשפחה + 5 כיתות גן ילדים + מרכז תרבות + מועדון נוער	114
24 כיתות יסודי	115
5 כיתות מעון יום + בית כנסת + רזרבה (0.5)	116
5 כיתות גני ילדים	117
5 כיתות גן ילדים + 3 כיתות גני ילדים + בית כנסת	118
6 כיתות מעון יום + מרכז יום לקשיש	119
מרכז תרבות עירוני + בית כנסת + רזרבה (1)	120
5 כיתות מעון + רזרבה (1)	121
3 כיתות גן ילדים + בית כנסת	122
5 כיתות גן ילדים	123
3 כיתות גן ילדים + בית כנסת	124
24 כיתות בית ספר יסודי	125
רזרבה רווחה 1 + רזרבה כללית 2.74	126
3 כיתות גן ילדים + 3 כיתות מעון יום	127
8 כיתות מעון יום + 3 כיתות גני ילדים	128
3 כיתות גן ילדים + בית כנסת + תחנה לבריאות המשפחה	129
אזור ספורט ונופש	130
42 כיתות על יסודי	131
מועדון נוער + 3 כיתות גן + בית כנסת + רזרבה 2.5 דונם	132
16 כיתות חינוך מיוחד יסודי + 18 כיתות חינוך מיוחד	133

