



## תכנית מפורטת

### אלעד

תמ"ל/ 1081

# נספח פרוגרמה לצורכי ציבור



מחוז : מרכז  
 מרחב תכנון מקומי : אלעד  
 רשות מקומית : אלעד

סוג התכנית : תכנית מועדפת לדיור  
 שטח התכנית : 3,433.762 דונם

מהדורה : תאריך : 23.06.2020

	<b>AVIVAMCG</b>		עורך הנספח :
	כתובת : רח' העבודה 27, ראש העין		
	דוא"ל : chen.naor@avivamcg.com	פקס : 03-9024224	טל : 073-2590250
	<b>מילוסלבסקי אדריכלים</b>		עורך התכנית :
	כתובת : רח' בן גוריון 59, בני ברק		
	דוא"ל : osnat.b@milosarc.co.il	פקס : 03-7316885	טל : 03-7316888



**1. רקע**

העיר אלעד הוקמה בשנים 1990-1998 לטובת האוכלוסייה הדתית-לאומית והחרדית, על גווינה השונים. העיר קמה כמענה לחוסר ביח"ד ולצפיפות הגבוהה בבני ברק. בחלוף כ-20 שנים מאכלוסה הראשון, מתגוררים בעיר כיום (2018) כ-48,000 נפש, בכ-8,150 יח"ד (ע"פ מידע שנמסר מהרשות המקומית בדצמבר 2017).

תמ"ל 1081 באלעד הינה תכנית מפורטת, אשר צפויה להוסיף לעיר כ-4,200 יח"ד במענה לצרכי המגורים למגזר החרדי בעיר ואזור. יחידות הדיור המוצעות יתאפיינו בבניה רוויה של 7 קומות מעל קומת כניסה, חלק מן הבניינים ישלבו קומת מסד מסחרית ו/או משולבת שירותי ציבור שונים. מרבית הדירות יהיו גדולות (4 חד' ומעלה) כמענה לביקוש הקיים ובכדי לאזן את ריבוי הדירות הקטנות הצפופות בעיר (כמחצית מן הדירות הקיימות בנות 3 חדרים, בהן גרים בממוצע מעל 5 נפשות) וחלקם הקטן (כ-20%) יהיו קטנות. התכנית כוללת גם מענה לצרכי ציבור באופן שיספק מענה מלא לצרכים הצפויים ממנה וכן מסחר ותעסוקה שמטרתם לספק מענה לביקוש הקיים והחזויים בתחום ובכדי לחזק את חוסנה הכלכלי של העיר.



תחום תכנית חל בתוך העיר הבנויה וסביב לה – מצפון, ממערב ומדרום, באופן המייצר המשכיות למרקם העירוני. התכנית מתחלקת ל-7 מתחמים:

**מתחם מס' 1** – המע"ר, ממוקם ברחוב רבי יהודה הנשיא, הראשי המרכז העיר. התכנית מציעה במתחם זה שילוב של יעודי מגורים (כ-460 יח"ד), מסחר ותעסוקה, לצד פונקציות ציבוריות – אזרחיות מרכזיות.



**מתחם מס' 3** באזור צפון מזרחי של העיר, המיועד בתכנית למבני ציבור ומוסדות עירוניים, למתקנים הנדסיים (תחמ"ש ומתקן מים עירוני), למסוף לתחבורה ציבורית ולשטחים פתוחים הסמוכים למסדרון אקולוגי.

**מתחמים מס' 4 ו-5** באזור הצפוני של העיר, מיועדים בעיקר למגורים (וצורכי ציבור) וכוללים את רוב יח"ד (כ-2765 יח"ד) בתכנית. הבינוי המוצע מתאפיין בצפיפות גבוהה יחסית של 7 קומות מעל קומת כניסה, אשר תשלב בחלק מהמקרים חזית מסחרית, או מוסדות ציבור המתאימים לשילוב עם מגורים, כגון: מעונות, גני ילדים ובתי כנסת.



**מתחם מס' 6** בכניסה לעיר מכביש 444 מוצע להסדרת מבני ציבור קיימים (בתי כנסת ומוסדות חינוך) ולתוספת מגורים בהיקף מוגבל (כ-275 יח"ד).

**מתחם מס' 7** נמצא בחלקו המערבי של העיר, כלוא בין כבישים מס' 6, 444, 471. המתחם מיועד בתכנית לתעסוקה, מסחר ואחסנה לוגיסטית רחבת היקף בחלוקה בין הרשויות הסמוכות. הרחוב הראשי במתחם יבנה במסד מסחרי, יהווה המשך לרחוב רבי יהודה הנשיא הראשי בעיר. הבינוי המוצע במתחם עד גובה 17 קומות. המתחם בסמוך לכביש הגישה המאושר לתחנת הרכבת "אלעד" במסגרת תת"ל/22 המסילה המזרחית.

**מתחם מס' 8** נמצא בחלקה הדרומי של העיר ומוצע לטובת מגורים ושטחי ציבור המשלימים באופן נקודתי את מרקמי המגורים הקיימים בגדה הצפונית של נחל מזור, וכן מקבץ שירותי ציבור עירוניים או אזוריים גדולים מדרום לנחל: מוסדות חינוך וישיבות גדולות (כ-78 דונם) וכן בית עלמין עירוני.



## 2. הנחות עבודה



העיר אלעד נמצאת בקרבה יחסית לבני ברק, ונחשבת עבור האוכלוסייה החרדית כ'אמצע הדרך' בין ירושלים לבני ברק. לצד העבודה כי כבר כיום סובלת העיר ממצוקת דיור (מאות רבות של משפחות חיות בדירות שאינן תוכננו או נבנו בהליך מוסדר) מתמקדת התכנית, בין היתר, בהגדלה משמעותית של מספר יח"ד בעיר ובסה"כ כוללת כ-3,900 יח"ד חדשות ועוד כ-300 יח"ד מוגן.

הביקוש לדירות בעיר בשילוב אופייה של התכנית וצפי השיווקים על ידי-המדינה (בין היתר בתכניות "מחיר למשתכן"), צפויים להביא לאכלוסן המהיר של חלק גדול מיחידות הדיור המוצעות בתכנית. לאור אלה, ולצד ניתוח דמוגרפי שבוצע לאורך תהליך התכנון ונשען על מגוון מקורות מידע, התגבשו הנחות עבודה פרוגרמתיות מתאימות כמפורט להלן.



### 2.1 הנחות לגודל משק בית ושנתון ממוצעים

בדומה לערים חרדיות אחרות, אלעד מתאפיינת באוכלוסייה צעירה מאד. מאז הקמתה, אוכלסה העיר בקצב מהיר בעיקר בזוגות צעירים ומשפחות. לצד זה, פרוץ הילודה בחברה החרדית גבוה, וכך גם מספר הילדים (0-17), ששיעורם באלעד עמד על 60% (!) מאוכלוסיית העיר (הלמ"ס, 2016).

הבחינה הפרוגרמתית לתכנית כוללת שלושה פרמטרים עיקריים לחישוב גודל משק בית ושנתון:

- מרכבי האוכלוסייה הצפויה: גיל המשפחה (משפחה צעירה=קטנה, אך גודלת)
- שינויים בגודל משק בית על פני הזמן
- קצב הפיתוח הצפוי.



להלן מקורות המידע לחישוב גודל משק בית ושנתון, לאורם נקבעו המדדים המתאימים לטובת התכנית:

אפשרות מקסימום לבחינה	יח"ד קיימות			יח"ד חדשות			גודל מש"ב ממוצע
	חישוב מצב קיים***	חישוב מנתוני למ"ס **2015	נתוני סקר הרגלי נסיעה ב 12 ישובים חרדיים *2015	דוגמה לנתוני מ. החינוך בשכ' חרדיות בירושלים	תכנית המתאר	כללי 'אצבע' במדריך	
6.5	5.9	6.1	5.2-5.6 (תלוי תת מגזר)	5.5	5.7	5.0	גודל מש"ב ממוצע
3.5%	3.3%		-	3.2%	3.2%	3%	גודל שנתון ממוצע

\* בתוך תכנית אסטרטגית לדיור לאוכלוסייה החרדית (2015)

\*\* מס' תושבים (2015) לחלק למספר יח"ד במרשם מבנים ודירות (יוני 2016)

\*\*\* ע"פ נתונים עדכניים סוף 2017: 48,000 נפש בכ-8,150 יח"ד בפועל (נתוני עירייה) וגודל השנתון (ע"פ נתוני למ"ס).



<sup>1</sup> לשם השוואה, בכלל הרשויות המקומיות בישראל (לרבות יישובים חרדיים וערביים) עומד שיעור בני 0-17 על כ-35% (הלמ"ס, 2016).



בנוסף, נערכה בדיקה למשמעות שילוב יח"ד קטנות בתכנית ומידת השפעתן על גודל משק הבית והשנתונים המתאימים לתכנית. נמצא, כי אין קורלציה בין גודל הדירה לגודל משק הבית במקרה הספציפי של תכנית זו. תמצית הבדיקה מופיעה בנספח מס' 1.

ממצאים אלו הוצגו בפני הותמ"ל ורשות מקרקעי ישראל (מזמינת העבודה), ואלה קבעו כי המדדים לתכנית יהיו כדלקמן:

- גודל משק בית ממוצע יעמוד על 5.5 נפשות.
- גודל שנתון החינוך יעמוד על 3.3% תלמידים בשנתון

## 2.2 הנחות ועקרונות לאופן הקצאת קרקע



מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור של מינהל התכנון (מהדורה אוגוסט 2018) קובע מפתחות לחישוב שטחים לצרכי ציבור, כדי לבחון את אופי התכנון ומידת התאמתו לצרכי העיר. מנעד האפשרויות להקצאת קרקע ייעודית או עירוב שימושים נע בין שני קצוות:

- הקצאת קרקע ייעודית (שב"צ) מלאה (למעט מוסדות שמקובל להקצותם בשטחים סחירים או במוסדות אחרים).
- עירוב שימושים מקסימאלי (מעבר למקובל במדריך) ושילוב מוסדות שכונתיים/קהילתיים קטנים בשטחים סחירים ובמבני המגורים בהיקף גדול.

קיימות סוגיות נוספות להקצאת קרקע שנידונו בתכנית זו באופן חלקי, כגון: בניית מוסדות לגובה ובצפיפות גבוהה, שימוש בתת הקרקע ובגגות (בדגש על ניצול הטופוגרפיה), הקצאת מוסדות נדרשים מעבר לסטנדרט הגנרי.



לאחר דיון במכלול השיקולים והאפשרויות, קבעה הותמ"ל כי חישוב הקצאת הקרקע יתבסס על ההנחות הבאות:

- שימוש מוגבר בהקצאת שירותים בשטחים סחירים/מגורים.
- הקצאה שטח לבתי-ספר תעשה במידת הצורך גם לפי דגם C.
- חפיפה חלקית בין שטחי גינות/שצ"פ לשטחי חצרות ביה"ס במקומות המתאימים לכך.
- שטחים לטובת מתקני פנאי וספורט גדולים, יינתנו כחלק משטחי בתי הספר או שטחים זמינים קיימים, בהתאם להנחיות העירייה.





### 3. פרוגרמה מוצעת לשירותי ציבור בתכנית – 3900 יח"ד + 300 יח"ד מוגן

בהתאם למתואר לעיל, ולצד הבנה כי הציבור בעיר (בדומה לציבור החרדי בכלל) מייחס חשיבות מיוחדת ומרכזיות לשירותי החינוך, נועד בסיס הפרוגרמה המובא להלן לאפשר פריסה ופיזור של שירותי ציבור בתכנית. הפיזור מקבל ביטוי בפריסה של מוסדות חינוך ודת קטנים יחסית ובפריסה רחבה יחסית, כך שלצד חיבור הקהילה למרקם והאוכלוסייה הוותיקה, יתאפשר גם ביטוי מיטבי לבסיס הערכים והנורמות החברתיות וההשתייכות הקהילתית בכל תת האזורים.

להלן מפורטות בתמציתיות הנחות העבודה, תמצית השירותים הנדרשים בתכנית ופריסת השירותים ע"פ מתחמים ותאי שטח כמתואר בתשריט התכנית.



סוג והיקף הדיור	גודל משק בית ממוצע	תוספת אוכלוסייה	שנתון תלמידים ממוצע	בני 70+
3,900 יח"ד רגילות	5.5	21,450	3.3% (708)	1.0%
300 יח"ד מוגן	1.5	450		(215)
סה"כ		21,900		

\* אוכלוסייה בדיור מוגן הובאה בחשבון בשירותי דת, בריאות, רווחה, קהילה ותרבות.

המוסד	מס' כיתות/ יחידות מוצעות	מס' מוסדות מוצעים	שטח ייעודי מוצע בתכנית*	הנחות עבודה לפי ותמ"ל / הערות
<b>חינוך</b>				
מעון יום (גילאי 0-2)	52	17	10	לפי 50% השתתפות ו-3 כמות למוסד. הקצאת הקרקע עבור 10 מוסדות. ה-7 הנוספים ישולבו בשטחים עם שימושים מעורבים במסחר/מגורים.
גן בנות (גילאי 3-5)	35	10	10	כ-8 כיתות גן ישולבו בשטחים עם שימושים מעורבים במסחר/מגורים.
גן בנים (חלק מתלמוד תורה)	35	16	48.5	כיתות גילאי 3-11. לפי דגם C (כתה = 0.28 ד' בממוצע).
בי"ס יסודי בנים (תלמוד תורה)	139	5	31.2	0.3 ד' לכתה (דגם C) כמינימום.
בי"ס יסודי בנות	103	6	22.8	0.3 ד' לכתה (דגם C) כמינימום.
בי"ס על יסודי בנים	72	4	27	0.4 ד' לכתה (דגם C) כמינימום.
בי"ס על יסודי בנות	56	1	1.5	
מעון יום חינוך מיוחד (בנים + בנות)	4	1	1.5	
גן חינוך מיוחד (בנים)	4	1	1.5	
גן חינוך מיוחד (בנות)	4	1	1.5	
יסודי חינוך מיוחד (בנים)	5	1	1.8	הקצאת הקרקע לפי בי"ס קטן של 6 כיתות כל אחד.
יסודי חינוך מיוחד (בנות)	5	1	1.8	
על-יסודי חינוך מיוחד (בנים או בנות)	14 (7 בנים ו-7 בנות)	1 (12-18 כיתות)	5.2	בסה"כ הביקוש שמייצרת התכנית נמוך מבי"ס שלם (כ-80%). מוצע להקים מוסד אחד אשר ישרת בנים ו/או בנות. לחילופין ניתן להקים 2 מוסדות קטנים שישולבו עם יסודי 'רגילי' תוך הפרדה מגדרית.
<b>בריאות ורווחה</b>				
תחנה לבריאות המשפחה	16 אחיות	8-4 תחנות (תלוי בגודלן)	1,200-1,000 מ"ר בנוי בסה"כ	בכל מרפאה 2-4 אחיות. ישולבו בשטחים סחירים או כתוספת בנויה לשימושים ציבוריים אחרים בשטח ציבורי
מרפאה שכונתית	-	11-3 מרפאות (תלוי)	2,400 מ"ר בנוי	לפי 0.1 מ"ר נפש. ישולבו בשטחים סחירים או כתוספת בנויה לשימושים ציבוריים אחרים בשטח ציבורי

		בגודלן (		
מרכז יום לקשיש	היקף הקשישים ביישוב נמוך באופן מיוחד, ולא נדרש מרכז יום לקשיש במסגרת התכנית. עם זאת יש להבטיח אפשרות עתידית לשילוב מרכז כזה כחלק ממוסד ציבורי אחר (כדוגמת מרכז קהילתי או מבנה העירייה המוצע במע"ר) – הדבר יתבטא בהיתר הבניה למבנה/ים			
מוסדות רשימה נוספים (בהתאם לסל שירותים)	לפי 0.05 מ"ר לתושב ידרשו 1.2 ד'. 1.5 ד' מהווה הקצאת מינימום.	1.5		
<b>תרבות, קהילה ופנאי</b>				
מבנה תרבות וקהילה מרכזי	ימוקם בסמיכות לבניין העירייה במע"ר וישמש כמרכז תרבות תורני רב-תכליתי ורב גילאי.	2-3	1	
מרכזים קהילתיים	במסגרת בתי הספר העל-יסודיים לכל הפחות. מרכזים גדולים ישולבו במקבצי/אשכולות ב"ס וניתן שישירותו יותר מבי"ס אחד		10-15	
מועדון נוער	המענה עבור כ-1,800 משתמשים בסה"כ. לפחות אחד יתוכנן במגרש ציבורי ייעודי בשטח של (0.5-1 דונם למועדון). מוצע למקם באזור הסמוך לשצי"פ/שטח פתוח.	1,000-- 1,500 מ"ר בנוי	2-3	
בריכת שחייה/קאנטרי	בשטחים סחירים. מוצע לאפשר באזור התעסוקה בריכה עם מרכז ספורט INDOOR	1,000 מ"ר בנוי	1	
מגרשי ספורט	במסגרת בתי הספר. יש להבטיח זמינות ונגישות מעבר לשעות וימי הלימודים.		בהתאם לצרכים והעדפת הרשות המקומית	
<b>דת</b>				
בתי כנסת	שטח זה הינו בהיקף גבוה ביחס למקובל במדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור. הוא נקבע בתיאום עם העירייה, בהתאם למאפייני האוכלוסייה וצרכיה ומיועד לשרת גם לצרכי קהילה מגוונים. בהתאם, כמחצית מן השטח הדרוש (כ-13,000 מ"ר) ישולב בשטחים סחירים או בנייני מגורים כבתי-כנסת קטנים ומפוזרים בתתי-קהילות. יתרת השטח (13,000 מ"ר) יוקצה בשטח ציבורי ייעודי עבור בתי כנסת גדולים (500 מ"ר לכל הפחות וכ-750 מ"ר בממוצע - קרי עד 17 בתי כנסת), ובעבור כל אחד מהם תדרש קרקע של כ-0.4 דונם	26,500 מ"ר בנוי	בהתאם לגודל בתי הכנסת	
מקווה נשים	4 מקוואות של 4 בורות כל-אחד (250 מ"ר/יח') אן 5 מקוואות של 3 בורות כל-אחד (160 מ"ר/יח'). לפי 0.5 ד' למקווה.	800-1,000 מ"ר בנוי	4-5	
מקווה גברים	יש לאפשר במגרשים המיועדים לבתי כנסת, בבתי ספר על יסודיים לבנים ובמרכזים קהילתיים		כמספר בתי הכנסת בקרקע ציבורית ייעודית	
<b>שירותי ציבור נוספים</b>				
מרכז לשירותי חירום	מרכז לשירותים חירום שיכלול תחנת משטרה, כיבוי אש ומד"א	3	1	
סל הקצאה לשירותים כלל-עירוניים	הקצאת השטח גבוהה משמעותית מן הדרושות הפרוגרמטיות הסטנדרטיות לתכנית מסוג זה העומדות על כ-7.5 דונם לשירותים כלל עירוניים (לפי 0.3 מ"ר לנפש). בהתאם לדרישות העירייה, כוללת התכנית שטח להקמת מספר <b>ישיבות גדולות</b> (על תיכוניות) בשטח ממוצע של 3-4 ד' כל אחת אשר נכלל תחת הקצאת הקרקע לשירותים כלל עירוניים. מומלץ להבטיח כי לפחות 5 דונם ישמשו לשירותים עירוניים עתידיים <b>שאינם ישיבות גדולות</b> .	20		
<b>שטחים ציבוריים פתוחים</b>				
שצי"פ	סך השטחים הנדרשים לצרכי סף הבית ושצי"פ עירוני בלבד (סה"כ 7 מ"ר לנפש)	154		



## נספח מס' 1

נספח זה נועד להציג את תמצית הבדיקה הכמותית שנערכה לנושא גודל תמהיל יחידות הדיור המבוקש באלעד, ואת המשמעויות הנגזרות מתמהיל הדירות לפרופיל האוכלוסייה החזויה בתכנית. זאת באמצעות בחינת הקשר בין גודל האוכלוסייה הקיימת לגודל הדירות הקיימות כיום בעיר. הבדיקה לא נועדה לשמש לקביעת תמהיל דיור בתכנית או לספק המלצות לעניין תמהיל הדיור בפרויקטים שיבוצעו מתוקף תכנית זו.



### 1. מתאם בין גודל אוכלוסייה (מש"ב ממוצע) לבין גודל דירה (מס' חד'), בהתבסס על נתוני מפקד האוכלוסייה 2008:

א"ס	גודל מש"ב ממוצע	% מש"ב עם נפש אחת	% מש"ב עם 2 נפשות	% מש"ב עם 3 נפש	% מש"ב עם 4 נפש	% מש"ב עם 5 נפש	% מש"ב עם 6 נפש	% מש"ב עם 7 נפש	% מש"ב בדירת +7	% מש"ב בדירת 2	% מש"ב עם 3	% מש"ב עם 4	% מש"ב עם 5	% מש"ב עם 6	% מש"ב עם 7	צפיפות דיור
סה"כ	5.1	2.7	8.7	12.4	15.4	19.6	17.3	23.9	0.0	0.2	46.0	35.9	15.8	2.1	0.1	0.0
1	4.8	3.8	14.1	12.8	11.8	20.6	13.4	23.5			49.8	28.9	11.6	9.3	0.4	1.3
2	5.0	3.5	6.1	15.5	15.3	18.3	20.4	20.8			46.7	44.7	8.6			1.4
3	6.2	2.8	3.2	7.6	3.7	18.5	21.6	42.6			17.3	51.0	30.2	1.5		1.5
4	5.8	4	6.7	7.2	12.3	18.0	22.1	33.7			62.7	20.4	16.1	0.8		1.7
5	4.9	3.7	6.8	14.5	25.3	14.6	15.1	20.1			49.7	29.4	20.8			1.3
6+7	4.5	1.7	12.5	14.3	20.2	26.2	13.4	11.6	1.0		42.2	43.0	13.7			1.2

מתאם בין מס' נפשות בדירה למס' חדרים בדירה	מתאם (קורלציה) בין גודל משק בית ממוצע לגודל דירה (מס' חד')		
0.05	דירת 3 חד'	דירת 4 חד'	דירת 5 חד'
	0.4-	0.1	0.7

### 2. מהמתאם עולים הממצאים הבאים:

- קיים מתאם שלילי/הפוך בין גודל האוכלוסייה לבין שיעור הגרים בדירות 3 חד'
- אין מתאם בין גודל האוכלוסייה לבין שיעור הגרים בדירות 4 חד'
- יש מתאם גבוה בין גודל האוכלוסייה לבין שיעור הגרים בדירות 5 חד'
- היקף יח"ד הקטנות באלעד גבוה (קרוב למחצית הדירות בנות 3 חד')
- היקף יח"ד הגדולות באלעד נמוך (כ-18% מהדירות בלבד בנות 5 חדרים או יותר)

### 3. מסקנות הבדיקה הן:

- דירות קטנות אינן מגבילות כניסת משפחות גדולות (ועל כן לא צפויות להשפיע באופן משמעותי על הנחות הפרוגרמה)
- תוספת האוכלוסייה הינה פונקציה של מספר הדירות, יותר מאשר סוגן.
- קיים ביקוש לדירות גדולות בקרב משפחות גדולות (ככל הנראה כתלות בתקציב).
- הקצאת % דירות קטנות בתכנית נדרשת בהיקף קטן (כמקובל) במטרה לגוון את התמהיל ו/או ליצור דיור בהישג יד ברמת התכנית בלבד.
- ברמה הכלל עירונית קיים מחסור בדירות גדולות ואין צורך מיוחד בתוספת דירות קטנות מעבר למקובל.

