



## תכנית מתאר גבעת שמואל

### נספח פרוגרמטי לשירותי ציבור

#### תוכן עניינים

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 1. רקע כללי   |
| 2 | 2. העקרונות התכנוניים המנחים בהקצאת השטחים הציבוריים הנדרשים                            |
| 3 | 3. פרוגרמה למוסדות ציבור  |
| 4 | 3.1 פירוט הפרוגרמה למוסדות חינוך לפי הביקושים החזויים                                   |
| 5 | 3.2 תרבות חברה וקהילה   |
| 5 | 3.3 הקצאות לשירותים כלל עירוניים שונים  |
| 7 | 3.4 סה"כ – הקצאת קרקע נדרשת לצרכי ציבור   |
| 8 | 4. שטחים ציבוריים פתוחים / מרחב ציבורי פתוח   |
| 8 | 4.1 הקצאות קרקעיות למרחב ציבורי פתוח  |
| 8 | 4.2 הקצאה למרחב פתוח כלל עירוני   |
| 9 | תשריט מס' 1: אזורי חיפוש לשימושים ציבוריים כלל עירוניים ולמרחב ציבורי פתוח ברמה עירונית |

#### 1. רקע כללי

במסגרת הכנת תכנית המתאר לגבעת שמואל, גובשה פרוגרמה כמותית לשירותי ציבור. כיום מתגוררים בעיר כ-25,300 תושבים, בכ-7,460 יחידות דיור. בעיר יש מלאי מגורים מאושר של כ-10,475 יחידות דיור. תכנית המתאר מייצרת תוספת של כ-6,120 יחידות דיור כך שבסה"כ קיבולת תכנית המתאר תעמוד על כ-16,770 יחידות דיור. עד האוכלוסייה בתכנית המתאר הוא 55,000 תושבים לשנת 2040. חישוב קיבולת האוכלוסייה מבוסס על התוספות במתחמים השונים המפורטים בהוראות התכנית, זאת תוך כדי הנחה של 70% מקדם מימוש לכלל מתחמי ההתחדשות העירונית בתנאים אופטימליים. למתחמי הבנייה החדשה נלקח בחשבון מקדם מימוש של 100%. הנחת היסוד הכלל עירונית היא שגודל משק בית ממוצע יהיה 3.3 נפשות למשק בית, זאת על ידי שילוב של גודל משק הבית ביישוב הותיק יחד עם גודל משקי הבית ביחידות הדיור החדשות, בהתחשב במגמות הדמוגרפיות של היישוב וביעד העתידי של עיר מעורבת עם תושבים חילוניים ודתיים. הפרוגרמה מחושבת עבור אוכלוסייה בעלת מאפיינים חברתיים-כלכליים דומים לאוכלוסיית העיר כיום (אשכול 8).





הפרוגרמה לשירותי ציבור מבוססת על נורמות וסטנדרטים על פי המדריך החדש להקצאת צרכי ציבור של מינהל התכנון מחודש ספטמבר 2016 ופרק ד.2 בו הנוגע להנחיות להגדרת שירותי הציבור בתכנית מתאר כוללנית, זאת תוך התאמה לצרכי העיר. עריכת הפרוגרמה כללה סקירה של ההיצע הסטטוטורי הקיים של השב"צים והשב"צים בעיר וכן בחינה של פוטנציאל תוספת יחידות דיור ואספקת מכלול התשתיות הנדרשות לרבות, שטחי ציבור. על גבי סקירה זו התווסף מלאי השטחים הציבוריים בקנה מידה עירוני המוצעים במתחמים לבנייה חדשה בתכנית המתאר.

לפיכך:

- סך ההקצאה לשטחים למוסדות ציבור, לרבות ספורט, הוא 312.5 ד' (קיים + מאושר סטטוטורית + מוצע לבנייה חדשה).
- סך ההקצאה לשטחים ציבוריים פתוחים הוא 490 ד' (קיים + מאושר סטטוטורית + מרחב ציבורי קשיח מאושר + מוצע לבנייה חדשה)

| ייעוד                                   | מצב קיים + מאושר סטטוטורית | מוצע לבנייה חדשה | סך הכל |
|---|----------------------------|------------------|--------|
| שטחים למוסדות ציבור, לרבות חינוך וספורט | 227.3                      | 85.2             | 312.5  |
| שב"פ                                    | 397.2                      | 92.8             | 490    |

## 2. העקרונות התכנוניים המנחים בהקצאת השטחים הציבוריים הנדרשים:

- שטחי הציבור יהיו במידת האפשר מעורבים עם ייעודי קרקע נוספים (דוגמת: מגורים ומסחר), בעיקר בהתייחס לשטחי ציבור במרכז העיר ו/או במוקדים שהוגדרו בתכנית. מומלץ להימנע ככל האפשר מהקמת מוסדות תרבות וקהילה קטנים וייחודיים.
- עירוב שימושים ובניה אנכית - שטחי ציבור, במיוחד באזורי מגורים חדשים ובמידת האפשר גם באזורים ותיקים, יבנו בלפחות שתי קומות (בית כנסת מעל גן ילדים וכיו"ב).
- בפרוגרמה הנחיות לשילוב שימושים בין שירותי ציבור שונים דוגמת, מוסדות חינוך ומתקני ספורט וכיו"ב.
- תכנון מבני ציבור יותאם להסבה לאורך השנים כמענה לשינויים דמוגרפיים ו/או חברתיים (לדוג' עתות ביקושי שיא לגיל הרך).

ה. הקצאת הקרקע הנדרשת למוסדות ציבור ופריסתם במרחב העירוני מתחשבת במבנה הקומפקטי של העיר והצפיפות המאפיינת אותה ובהתאם מצמצמת את היקף





ההתניידות הממונעת למוקדי השירותים בעיר. למעשה, לכל השירותים הכלל-עירוניים (על יסודי ומעלה) אין חשיבות מרחבית בהיבטים של פריסה מרחבית ונגישות.

ו. בתי הספר, קיימים כחדשים, יתפקדו כמוקדים חברתיים ותרבותיים, המספקים מגוון של שירותים ציבוריים. מומלץ כי מתקני הספורט ושטחים הפתוחים בבתי הספר יעמדו לרשות הקהילה מעבר לשעות הלימודים. דגם זה למשל ימנע את הצורך להקצות קרקע נפרדת למתקני ספורט שאינם ברמה עירונית.



### 3. פרוגרמה למוסדות ציבור

מערכת מוסדות הציבור בעיר, ומערכת החינוך בעיקרה, משרתת כמעט כשליש מאוכלוסיית היישוב בכל רגע נתון. משום כך, מערכת חינוך היא אחד מהשחקנים המרכזיים בתכנון המרחב הבנוי.

הפרוגרמה ממליצה לאמץ את הנורמות התקניות בנוגע להקצאת קרקע למוסדות חינוך כהמלצתם במדריך:

○ מתחמים לבנייה חדשה (16% מתושבי העיר בשנת היעד במתחם 4 ומתחם 2A) לפי תקן B.



○ שאר העיר (שכונות ותיקות מתחדשות) לפי תקן C.

○ 2% שנתון ממוצע

○ מגמה כללית של הפחתת מספר ילדים בכיתה במערכות החינוך

○ שיעור השתתפות של 50% מאוכלוסיית הגיל למעונות יום

○ התוספת הנדרשת של מוסדות חינוך טרום יסודי תקבל מענה, עד כמה שניתן, במסגרת

הקצאות קרקע קיימות ובקומות הקרקע של מבנים סחירים. בעקבות האופי המוצע לאזורים

בעיר במסגרת תכנית המתאר הכוללת מתחמים בעירוב שימושים ומתחמים להתחדשות

עירונית, נלקחה הנחה כי **75% מכיתות החינוך הטרם יסודי במתחמים לבנייה חדשה**

**ובמתחמי ההתחדשות העירונית בלבד** (19% מאוכלוסיית היעד של העיר) יוקצו בשטחים

סחירים.

○ בתי ספר על יסודיים: 20% ילמדו מחוץ לעיר





### 3.1 פירוט הפרוגרמה למוסדות חינוך לפי הביקושים החזויים

| שטח נדרש<br>(להקצאה (ד')                  | הנחיות מתחמיות<br>למיקום   | מס' מוסדות           | זרם          | מוסדות חינוך                      |
|---|--|----------------------|--------------|-----------------------------------|
| 13  | ימוקמו בתכנון מפורט  | 65 כיתות<br>(80-15)  |              | מעונות יום                        |
| 29  | ימוקמו בתכנון מפורט  | 87 כיתות<br>(107-20) |              | גני ילדים (*)                     |
| 77<br>(9.6*2+ 8*7.2)                      | ימוקמו בתכנון מפורט  | 6                    | דתיים        | בתי ספר יסודיים                   |
|   |  | 4                    | ממלכתיים     |                                   |
| 85.8<br>12*2 + 14.4*2)<br>(1*15+ 1*18+    | מתחם 3 (קיים),<br>מתחם 4<br>מתחם 1 (קיים),<br>מתחם 2<br>מתחם 3,<br>מתחם 4 (קיים) | 2                    | דתיים - בנות | בתי ספר על יסודיים                |
|   |  | 2                    | דתיים - בנים |                                   |
|   |  | 2                    | ממלכתיים     |                                   |
| 3 ד'<br>+ 3 כיתות במגרש<br>ציבורי או סחיר | ימוקמו בתכנון מפורט  | 11 כיתות             | מעונות       | חינוך מיוחד                       |
|   |  | 7 כיתות              | גני ילדים    |                                   |
|   |  | 1                    | יסודי        |                                   |
|   |  | 1                    | על יסודי     |                                   |
| 3   | ימוקמו בתכנון מפורט  | 7 כיתות              |              |                                   |
| 4   | מתחם 2   | 1                    |              |                                   |
| 6   | מתחם 4   | 1                    |              |                                   |
| <b>220.8</b>                              |  |                      |              | <b>סה"כ שטח למוסדות<br/>חינוך</b> |

**סיכום שטחים לצורכי חינוך:** עבור 55,000 תושבים תידרש הקצאה של כ- 220.8 ד'.





### 3.2 תרבות חברה וקהילה:

| הערות/המלצות   | שטחים       | הנחיות מתחמיות למיקום             | השירות                        |
|--|-------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|  | 5           | ימוקמו בתכנון מפורט               | מרכז תרבות וקהילה             |
| בקצוות העיר, בסמוך לשצ"פים                                   | 2.5         | יוקצו 0.5 דונם בכל אחד מ-5 המתחים | תנועת נוער/מועדון נוער        |
|  | 1.5         | ימוקמו בתכנון מפורט               | מרכז לאזרח הוותיק             |
|  | 1           | ימוקמו בתכנון מפורט               | שירותים חברתיים               |
| פריסה מתחמית המספקת כיסוי כלל עירוני לקהילות ולנוסחים השונים | 8.7         | ימוקמו בתכנון מפורט               | בית כנסת                      |
| 5 מקוואות בני 4 בורות טבילה כ"א                              | 2.5         |                                   | מקווה                         |
| 3 תחנות בני 4 אחיות כ"א                                      | 3           | ימוקמו בתכנון מפורט               | תחנה לבריאות המשפחה           |
|  | 2.5         | ימוקמו בתכנון מפורט               | מרפאה שכונתית                 |
|  | <b>26.7</b> |                                   | <b>סה"כ תרבות חברה וקהילה</b> |



**סיכום שטחים לצורכי תרבות חברה וקהילה:** עבור 55,000 תושבים תידרש הקצאה של כ-26.7 דונם.

### 3.3 הקצאות לשירותים כלל עירוניים שונים:

למרבית המוסדות הנמנים עם קבוצה זו לפי פרק 8.ג במדריך להקצאות שטחי ציבור אין פרוגרמה תכנונית אחידה ומוסכמת מראש. מאפייני התכנון של כל אחד מהם נקבעים ע"פ נסיבות פרטניות, נסיבות מרחביות היות והעיר נטועה בלב רצף מטרופוליני, ולאור הצרכים, הרצונות והאילוצים השונים בכל יישוב. להלן פירוט השטחים הכלל עירוניים בהתאם להנחיות בפרק 8.ג במדריך:



#### 3.3.1 – שירותי ספורט כלל עירוניים

| הערות/המלצות                        | שטחים       | הנחיות מתחמיות למיקום | השירות                         |
|-------------------------------------|-------------|-----------------------|--------------------------------|
| שני מגרשים                          | 12          | מתחם 4                | מגרשי כדורגל                   |
| מקבץ של 4 מגרשים                    | 2.8         | מתחם 4                | מגרשי טניס                     |
| הקצאת קיימת במתחם 3, 2 בריכות במתחם | הקצאה קיימת |                       | בריכת שחייה                    |
| ראה בהקצאה כלל עירונית כללית        |             |                       | היכל ספורט עירוני              |
| לשילוב במרחב ציבורי עירוני          |             |                       | מתקני ספורט לשימוש עממי קהילתי |
|                                     | <b>14.8</b> |                       | <b>סה"כ ספורט כלל עירוני</b>   |





## 3.3.2 – שירותי חירום כלל עירוניים

| השירות      | הנחיות מתחמיות למיקום | שטחים    | הערות / המלצות                     |
|-------------|-----------------------|----------|------------------------------------|
| משטרה       | מתחם 4 / מתחם 3       | 3        | תחנה בינונית                       |
| כיבוי אש    |                       | 3        | תחנה בינונית                       |
| מגן דוד     |                       | לשילוב   | לשילוב במגרש עם שירותי החירום לעיל |
| <b>סה"כ</b> |                       | <b>6</b> |                                    |



## 3.3.3 – שירותים כלל עירוניים שונים

- סל הקצאות כלל עירוני למוסדות רווחה כלל עירוניים: 2.7 דונם.
  - בפרק ג.8 במדריך ניתנת הנחייה להקצאה כלל עירונית בתכניות יישוביות של 0.75 מ"ר לנפש למוסדות כלל עירוניים, זאת בהתאם לתעודת הזהות המצרפית בפרק ג.8. סך הקצאות הקרקע לשימושים אלה בגבעת שמואל בשנת היעד עומד על 40.2 דונם.
- מתוך סך זה יקוזזו השטחים שכבר הוגדרו לשימושים כלל עירוניים מהטבלה המצרפית (ראה טבלה להלן)



| השירות                      | הנחיות מתחמיות למיקום | שטחים       | הערות / המלצות  |
|-----------------------------|-----------------------|-------------|---|
| בית הרשות המקומית           | מתחם 1 / מתחם 3       | הקצאה קיימת | ישנה הקצאה קיימת של 4.5 ד'. במידה ותידרש הגדלת שטח העירייה, ניתן להוסיף למבנה הקיים קומות. לחילופין ניתן לאתר שטח חדש במתחם 3 בהתאם לתשריט מס' 1. |
| אולם תרבות / תיאטרון עירוני | מתחם 1 / מתחם 3       | הקצאה קיימת | ישנה הקצאה קיימת של 8.1 ד' בצמוד לבית העירייה. במידה ויידרש אולם תרבות חדש ניתן לאתר שטח חדש במתחם 3 בהתאם לתשריט מס' 1.                          |
| מוזיאון                     | מתחם 1 / מתחם 3       |             |   |
| מרכז מוזיקה וקונסרבטוריון   | מתחם 3 / מתחם 4       |             |   |
| סינמטק                      |                       | לא נדרש     |   |
| בית כנסת גדול               | בכל מתחם              |             |   |

| ספריה                                    | מתחם 1          | הקצאה קיימת | בהקצאה קיימת במגרש אולם תרבות עירוני                                      |
|--|-----------------|-------------|---|
| מרכז אזרחים ותיקים                       | מתחם 3 / מתחם 2 |             |   |
| מחסנים ומתקנים לוגיסטיים של הרשות        | מתחם 4          |             |   |
| מחסני מל"ח                               | מתחם 4 / מתחם 2 | לא נדרש     | משולב בקומות תת קרקעיות של מבני ציבור / תעסוקה                            |
| משרדי ממשלה                              |                 | לא נדרש     | פונקציות קיימות בפתח תקווה, רמת גן, בני ברק וגבעתיים (פחות מ-3 ק"מ מהעיר) |
| בית משפט ובתי דין                        |                 | לא נדרש     | פונקציות קיימות בפתח תקווה, רמת גן, בני ברק (פחות מ-3 ק"מ מהעיר)          |
| היכל ספורט                               | מתחם 3 / מתחם 4 |             | 3-4 דונם  |
| <b>סה"כ שירותים עירוניים/מוניציפליים</b> |                 | <b>19.6</b> |   |
| <b>מוסדות רווחה כלל עירוניים</b>         |                 | <b>2.7</b>  | <b>הקצאה "קשיחה" בהתאם לפרק ג.8 במדריך</b>                                |

מתוך סך ההקצאות הופחתו ההקצאות הקיימות בסך 12.6 ד'. בנוסף, הופחתו שטחים לפונקציות להן יש מענה מטרופוליני סמוך ונגיש, ואין צפי סביר שיהיה להם צורך עד לשנת היעד לתכנית המתאר. לצורך הפחתה זו בוצע אומדן הקצאה קרקעית לפונקציות אלו בהתבסס על הקצאה בערים שכנות במטרופולין (16 דונם). מאומדן זה נגרעו 50% (8 ד') כאשר חצי נשאר למאגר השטחים העירוני לשירותים כלל עירוניים.

לאור זאת, יתרת השטח הנדרש להקצאה כלל עירונית עומדת על 19.6 דונם (0.36 מ"ר לתושב). בתשריט מס' 1 לנספח זה מתוארים אזורי החיפוש בהם יוקצו שטחים אלה לשימושים כלל עירוניים והפריסה המרחבית שלהם. מומלץ למקם את הפונקציות הכלל עירוניות באזורים נגישים, בקרבת מוקדים ומרכזים מושכי קהל, בהתאם לתשריט 1.

### 3.4: סה"כ -

הקצאת קרקע נדרשת לצרכי ציבור (כולל ספורט): 290.6 דונם.

שטחים למוסדות ציבור, לרבות ספורט, במצב קיים + מאושר סטטוטורית + מוצע לבנייה חדשה במתאר הוא 312.5 ד'.





#### 4. שטחים ציבוריים פתוחים / מרחב ציבורי פתוח

המרחב הציבורי הפתוח הינו משאב ציבורי העומד לרשות הכלל בסביבה הבנויה בעיר. הוא מקום הכינוס של החברה, על כל המגזרים והגילאים, ובכך משמש כרכיב מרכזי בעיצוב ובגיבוש הקהילה בעיר. נספח הפרוגרמה מאמץ את עקרונות המרחב הציבורי הפתוח כמוצגים במדריך הקצאות הקרקע לצרכי ציבור מספטמבר 2016, על שלל גוונים, סיווגיו והשירותים אותם הוא מספק. למרחב הציבורי הפתוח תועלות עירוניות, בריאותיות וסביבתיות רבות, והן מהוות אחד מן האלמנטים המרכזיים המגדירים את איכות החיים בעיר.



**יש לציין כי תועלת ישירה של המבנה העירוני הקומפקטי של גבעת שמואל היא טווחי הנגישות בעיר כנגזרת מכך: בכל רגע נתון, כל תושב בעיר ימצא במרחק הליכה לכ-50% משטחי המרחב הציבורי הפתוח, וכ-100% מהם ימצאו במרחק של נסיעה קצרה באופניים, זאת על ידי רשת ירוקה ענפה המייצרת קישוריות בין השצ"פים ברשת הירוקה העירונית, בהתאם לנספח הנוף לתכנית המתאר.**

#### 4.1 – הקצאות קרקעיות למרחב ציבורי פתוח



במדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור ספטמבר 2016 בפרק ג.9 נקבעת מסגרת כלל יישובית של 10 מ"ר לתושב, המורכבת מחלוקה נורמטיבית ל- 5 מ"ר לתושב בהיררכית "סף הבית", 2 מ"ר בהיררכיה "עירונית" ו-3 מ"ר בהיררכיה "כלל עירונית". לצורך נספח זה, המסמך יתייחס לתשתית הירוקה ה"רכה" מבחינה מספרית (486 דונם) בנוסף לתשתית הקשיחה הקיימת (4 דונם בבית העירייה הקיים). סה"כ 490 דונם.

#### 4.2 הקצאה למרחב פתוח כלל עירוני:



גבעת שמואל היא נדבך עירוני קטן כחלק מרצף עירוני-מטרופוליני גדול המוקף בשטחים ירוקים מטרופוליניים ברמה על עירונית כגון פארק הירקון, פארק אריאל שרון, הפארק הלאומי ואנ"מ פתח תקווה. בשל סמיכות העיר לשטחים אלו ניתנה בתכנית המתאר חשיבות יתר להקצאת השטחים בהיררכיית הביניים העירונית, וביצירת רשת השוזרת אותם למערך עירוני נגיש. לפיכך, מתוך ה-10 מ"ר לתושב, הוקצו 9.15 מ"ר להיררכיות סף הבית והעירונית, כאשר לעירונית הוקצו 4.15 מ"ר לתושב - פי שניים מההקצאה הכלל יישובית הנורמטיבית במדריך. 0.85 מ"ר לתושב בלבד מוקצים במרחב "הכלל עירוני", במרחק של בין 1 – 3 קילומטר מגבולות העיר, במרחבים המטרופוליניים הנגישים המתוארים לעיל. רשת המרחב הציבורי הפתוח ברמה העירונית מתוארת בתשריט מס' 1 להלן.

(\* **בית עלמין** – אין הקצאה של שטח לבית עלמין בעיר. הקבורה מתקיימת בבתי העלמין המטרופוליניים ירקון וסגולה בפתח תקווה.





