

מינהל התכנון

12:00:57 11/07/2023 3008/תמל/נספח פרוגרמה לשטחי ציבור נספח פרוגרמה

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור (הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום

14/06/2023

לאשר את התכנית

25/07/2023

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



נספח פרוגרמה לצרכי ציבור

באר יעקב מתחם 5



11.07.2023

הוכן ע"י יוזמות למען הסביבה בע"מ





עורכי המסמך

ביצוע, עריכה ומיפוי
ניהול ובקרה
אדרי' חיים לשם, אמיר קרן
אדרי' רן קליק

צוות הפרויקט

יזם
אדריכל
רשות מקרקעי ישראל
מילוסלבסקי אדריכלים





תוכן עניינים

4	.....רקע כללי	.1
4	..... פרוגרמה לצורכי ציבור למגורים – הנחות יסוד	.2
4	..... מדיניות הקצאות הקרקע לצורכי ציבור	.3
5	..... פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת - חינוך	.4
8	..... פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת – צרכי ציבור כלליים	.5
8	..... פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת – שטחים פתוחים	.6
8	..... פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת – סיכום שטחים נדרשים	.7
9	..... פירוט מענה בשטח התכנית (ע"פ טבלה 5 מהוראות התכנית):	.8
9	..... סיכום: טבלה מסכמת - צרכי תדריך מול תכנון מוצע	.9





1 רקע כללי

תכנית באר יעקב מתחם 5 מציעה תכנון מגורים, מסחר ומבני ציבור בשטחים החקלאיים במערב באר יעקב. המתחם מצוי דרומית לכביש 4313 ומזרחית לכביש 431 במחלף נס ציונה. התכנית מציעה בינוי גבוה משולב בנייה מרקמית ופארק עירוני בחלקה המערבי של התכנית. מזרחית לתכנית מצויה שכונת צמרות המושבה הכוללת מבני מגורים מעל ל-10 קומות ומספר מבני ציבור. דרומית לתכנית קיימים שטחים חקלאיים המוגדרים כשטחים פתוחים בתכנית המתאר.

2 פרוגרמה לצורכי ציבור למגורים – הנחות יסוד



- א. הקצאות הקרקע הדרושות למוסדות ומבני הציבור הינן פועל יוצא של סך האוכלוסייה הצפויה מתוספת היקף יחידות הדיור המוצע בשטח התכנית.
- ב. קביעת היקף יחידות הדיור בתחום התכנית והיקף הקצאות הקרקע לצורכי ציבור התבצע בתהליך של היזון חוזר שבסופו נמצא האיזון האופטימלי בין ניצול מיטבי ויעיל של הקרקע מחד גיסא, ובין הצורך להבטיח רמת חיים גבוהה לתוספת האוכלוסייה, מאידך גיסא. דהיינו, יצירת מלאי מירבי של יחידות דיור תוך מתן מענה מלא וראוי להיקף הקצאות הקרקע לצורכי ציבור.
- ג. הבסיס לתחשיב הצרכים לצורכי ציבור נשען על פרמטריים תכנוניים כפי שנקבע בתדריך הבין-משרדי "תדריך תכנון להקצאות קרקע לצורכי ציבור" (2018) התקף לעת זו.
- ד. הבסיס לתחשיב הצרכים התבצעו ע"פ הנתונים* הבאים:

סוג ישוב – עירוני

גודל ישוב – 28,000 תושבים

גודל משק בית ממוצע (בנפש) – 3.5

כמות יח"ד – 1,970 + 300 יחידות דיור מיוחד

כמות נפשות – 6,895

גודל שנתון (באחוזים) – 2%

גודל שנתון – 137

אחוז האוכלוסייה שומרת מסורת (לאומדן צריכת שירותי דת) – 25%

*מאפיינים דמוגרפיים אלו נקבעו בתיאום עם הותמ"ל במסגרת הדיונים בתכנית.



3 מדיניות הקצאות הקרקע לצורכי ציבור

- א. 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 משאירה לוועדה המקומית גמישות תכנונית.

ב. שימוש וניצול יעיל במגרשי מוסדות הציבור לאורך כל שעות היממה: מגרשי הבניה של מוסדות הציבור לחינוך- בתי ספר יסודיים ומקיפים, 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.



4 פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת - חינוך

4.1 מפתחות הישוב עבור צרכי חינוך

4.1.1 מעונות יום

מפתח הביקוש הוגדר ל- 70% כאשר מספר ילדים ממוצע בכיתה מעון עומד על פי המדריך על 20 תלמידים.

4.1.2 גני ילדים

מפתח הביקוש הוגדר ל 100% כאשר מספר התלמידים הממוצע בכיתה גן הינו 30 לכיתה. ניתן להקים אשכולות של 4 עד 6 כיתות גן בשתי קומות לשם חיסכון בקרקע. עפ"י הנחיית העירייה, ניתן לבנות מוסדות כגון גני ילדים ומעונות יום בשתי קומות, אך חצרות ומרפסות גני הילדים יהיו במפלס הקרקע. ניתן לשלב את גני הילדים עם מבני ציבור ושימושים סחירים שטחי מסחר אך בתנאי שיסופקו שטחי חוץ בהיקף נדרש.



4.1.3 בית ספר יסודי

מפתח הביקוש הוגדר ל 100% כאשר מספר התלמידים הממוצע בכיתה בית ספר יסודי על פי המדריך הינו 27 תלמידים. תכנון שטחי בית הספר היסודי תוכנן עפ"י טיפוס C. (ישוב עירוני במרקם קיים)

4.1.4 בית ספר על יסודי

מפתח הביקוש הוגדר ל 100%, כאשר מספר התלמידים הממוצע בכיתה בית ספר יסודי על פי המדריך הינו 27 תלמידים. תכנון שטחי בית הספר העל יסודי תוכנן עפ"י טיפוס C. (ישוב עירוני במרקם קיים)





4.2 מוסדות חינוך – תוספת כמות כיתות נדרשות לאוכלוסיית היעד וחלוקה לשנתונים

מוסדות חינוך נדרשים							
מוסד חינוך נדרש	גודל שנתון לצרכי חינוך	שיעור השתתפות מכלל השנתון	מספר שנתונים (שכבות גיל)	אוכלוסיית יעד	סה"כ תלמידים	מספר ילדים ממוצע בכיתה	סה"כ כיתות נדרשות
מעון יום	137	70%	3	גילאי 0-3 שנים (כ-3 שנתונים)	287	20	14
גני ילדים	137	100%	3	גילאי 3-6 (3 שנתונים), טרום חובה גילאי 3-4 ו- 4-5, גן חובה 5-6	411	30	13
בית ספר יסודי	137	100%	6	גילאי 7-12 (6 שנתונים, כיתות א-ו)	822	27	30
בית ספר על יסודי	137	100%	6	גילאי 13-18 (6 שנתונים, כיתות ז-יב)	822	27	30

מוסדות חינוך נדרשים – חינוך מיוחד							
מוסד חינוך נדרש	גודל שנתון לצרכי חינוך	שיעור השתתפות מכלל השנתון	מספר שנתונים (שכבות גיל)	אוכלוסיית יעד	סה"כ תלמידים	מספר ילדים ממוצע בכיתה	סה"כ כיתות נדרשות
מעון יום	137	2%	3	גילאי 0-3 שנים (כ-3 שנתונים)	8	8	1
גני ילדים	137	2%	3	גילאי 3-6 (3 שנתונים)	8	8	1
בית ספר יסודי	137	2%	6	גילאי 6-12 (6 שנתונים, כיתות א-ו)	16	10	2
בית ספר על יסודי	137	2%	9	גילאי 12-21 (9 שנתונים, כיתות ז-יב)	24	10	2





4.3 פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת – חינוך

סוג חינוך	מוסד ציבורי נדרש	מס' כיתות נדרש	הקצאת שטח קרקע ייעודי	הקצאת שטח סחיר/ציבורי בנוי (מ"ר)	פערים/הערות
כללי ממלכתי	מעון יום	14	2 אשכולות של 3 כיתות בשטח 2 דונם (303) אשכול 3 כיתות בשטח 1 דונם (302) סה"כ 3.0 דונם	אשכול 5 כיתות מעון – כל אחד בשטח מוצע של 700 מ"ר + 75 מ"ר מרפסות. (תאי שטח 111)	
	גני ילדים	13	אשכול 6 כיתות גן בשטח 2 דונם (303) סה"כ 2 דונם	7 כיתות גן משולבים במרחב המבונה 130 מ"ר + 200 מ"ר שטחי חצר/מרפסת לכל כיתה גן (תא שטח 102, 110)	
	בית ספר יסודי	30	טיפוס C בית ספר 12 כיתות – 3.6 ד'. בית ספר 18 כיתות – 5.4 ד'. סה"כ 9 דונם.		
	בית ספר על יסודי	36	טיפוס C בית ספר 36 כיתות – 14.4 ד'.	-	נעשה ע"פ המלצת הותמ"ל להגדיל את כמות הכיתות ל-36 ולחשב לפיהן את השטחים הנדרשים.
חינוך מיוחד	מעון יום	1	ללא סף כניסה – מענה עירוני		
	גני ילדים	1	-	130 מ"ר + 200 מ"ר חצר/מרפסת	שילוב עם מוסדות ציבור אחרים תוך התייחסות מתחשבת בצרכים המיוחדים של אוכלוסיית גן הילדים.
	בית ספר יסודי	2	ללא סף כניסה – מענה עירוני		
	בית ספר על יסודי	2	ללא סף כניסה – מענה עירוני		
סה"כ חינוך	סה"כ הקצאת שטח : טיפוס C ללא הקצאת המגרש המשולב* (חום ירוק) – 26 ד' סה"כ הקצאת שטח בנוי סחיר : 260 מ"ר בנוי + 400 מ"ר חצרות/מרפסות *רזרבה לחינוך במגרש המשולב – 2.4 ד'				





5 פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת – צרכי ציבור כלליים

שימוש	דרישה	הקצאת שטח קרקע (בדונם)	הקצאת שטח סחיר/ציבורי בנוי (מ"ר)	הערות
מרפאה לבריאות המשפחה	שלוש אחיות - מרפאה בינונית		200	חלק מהמגרשים לצרכי ציבור בפרוגרמה
מרפאה שכונתית	מרפאה גדולה		750	משולב במגרשים בעלי שטחים סחירים
מרכז תרבות וקהילה	אגף משולב בבית ספר תיכון		400	משולב מגרש 304
מועדון נוער	מועדון בינוני (300-600 משתתפים)		400	משולב במגרש 301
בית כנסת	בית כנסת גדול	1		מגרש 302
סה"כ		1	1750 מ"ר	



6 פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת – שטחים פתוחים

תכנית מסדר גודל זה מחייבת הקצאה לשטח פתוח מסוג "סף הבית", ו"מרחבי עירוניים". מרחבי סף הבית נועדו לתת מענה לצורך בסיסי ויומיומי של כל אדם בכל גיל למרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מהבית, והמרחבים העירוניים נועדו לספק מענה למספר מתחמים ויחידות שכנות בעיר.



מכסת השטח הנדרש למרחב ציבורי פתוח				
כמות יח"ד לחישוב	גודל משק בית	סה"כ נפשות	שצ"פ סף הבית – 5 מ"ר לתושב	שצ"פ עירוני – 2 מ"ר לתושב
1,970	3.5	6,895	34.5	14.0



7 פירוט צרכי ציבור לשכונה המתוכננת – סיכום שטחים נדרשים

צורך	הקצאת שטח (ד')	הקצאת שטח בנוי (מ"ר)
חינוך	26 (טיפוס C)	960
צרכי ציבור כלליים	1	1750
שצ"פים	48.5	
סה"כ	74.5 (טיפוס C)	2710 מ"ר





8 פירוט מענה בשטח התכנית (ע"פ טבלה 5 מהוראות התכנית):

מספר קומות	מתחת	מעל	גובה מבנה מעל כניסה קובעת	שטחי בניה	תכסית %	שטחי בניה				גודל מגרש ד'	תאי שטח	סוג טיפוס	סוג ההקצאה	יעוד	
						סה"כ שטחי בנייה מעל הקרקע	מתחת לכניסה קובעת		מעל כניסה קובעת						
							שדות	עיקרי	שדות						עיקרי
					40	600			120	480	5,904	110	אשכול 4 כיתות מעון	מגורים ג שילוב במבנה	
					40	600			120	480	4,693	111	אשכול 4 כיתות מעון		
	5	20	300%		40	26,553	0	5,311	21,242	8,851	301	301	יסודי	ציבור הקצאת קרקע	
	5	20	300%		40	6,573	0	1,315	5,258	2,191	302	302	גנים ומעונות		
	5	20	300%		40	11,841	0	2,368	9,473	3,947	303	303	גנים ומעונות		
	5	20	300%		40	45,414	0	9,083	36,331	15,138	304	304	על יסודי		
					40	5,109		1,022	4,087	1,703	305	305			
					40	6,612		1,322	5,290	2,204	306	306			
					40	27,129	6,400	5,432	21,727	9,053	307	307			
						130,431	0	6,400	26,092	104,369	53,684				
						100			20	80		601		שצ"פ	

- במגרש 303 מוצע להקים קמפוס לגיל הרך שיכלול 2 אשכולות של מעונות יום (6 כיתות) ואשכול בן 6 כיתות גנים ילדים.
- במגרש 302 מוצע להקים אשכול מעונות בן 3 כיתות ובית כנסת גדול.



9 סיכום: טבלה מסכמת - צרכי תדריך מול תכנון מוצע

צורך	נדרש ע"פ תדריך		מוצע ע"פ הוראות התכנית	
	הקצאת שטח (ד')	הקצאת שטח בנוי (מ"ר)	הקצאת שטח (ד')	הקצאת שטח בנוי (מ"ר)
חינוך	26 (טיפוס C)	960	34	1,200
צרכי ציבור כלליים	1	1,750	1	11,721
שצ"פים	48.4		100	100
סה"כ	74.5 (טיפוס C)	2,710 מ"ר	127	13,021



- שטח מבונה במגרש 102 – 520 מ"ר + 800 מ"ר חצרות, שטח מבונה במגרש 110 – 520 מ"ר + 800 מ"ר חצרות, שטח מבונה במגרש 111 – 700 מ"ר + 500 מ"ר חצרות.
- בתכנית המוצעת הוקצה שטח כולל של כ-127 דונם לצרכי ציבור (מוסדות ציבור ושצ"פים) בהקצאת קרקע ו-4,191 מ"ר כשילוב במבנים סחירים. היקף זה גדול בכ-50 דונם מהשטח הנדרש לצרכי ציבור בתכנית.
- כ-26 דונם הוקצו לשב"צים, היקף הזהה לשטח הנדרש.
- צרכי הציבור הכלליים מלבד חינוך (רפואה, דת, נוער וכו') יקבלו מענה בשטחים סחירים בתכנית.
- כ-100 דונם הוקצו לשצ"פים, במסגרת הפארק הרובעי המצוי בגבולות התכנית, היקף הגדול ב-53 דונם מהנדרש. השטח הנוסף נדרש לצרכי וויסות וחלחול נגר.





- לפיכך, בתכנית המוצעת יש לתת מענה נוסף לצרכי ציבור הנדרשים עבור האוכלוסייה המתוכננת כפי שהוגדרו במסגרת תכנית המתאר העירונית לבאר יעקב ולפי הנחיות הותמ"ל.

