



**תכנית 429-0767434**

**'גני תקווה-גוש 6716'**



**פרוגרמה למוסדות ציבור**



**עבור: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים.  
אדר' אילן פרי**

**אוגוסט 2019  
עדכון נובמבר 2019**





## רקע

מועצה מקומית גני תקווה משוייכת לבקעת אונו, מחוז המרכז. שכונת 'גני תקווה-גוש 6716' מתוכננת בתא השטח שמצפון לאזור בנוי בגני תקווה. השכונה עתידה להרחיב את היישוב הבנוי עד לכביש 471.

פיתוח שכונת 'גני תקווה-גוש 6716' תהווה פיתוח עתודות הקרקע הפנויות האחרונות בתחום היישוב.

אוכלוסיית גני תקווה מונה 18,200 תושבים (נכון לסוף שנת 2017). בשנים האחרונות התאפיין היישוב בשיעורי גידול גבוהים יחסית, עם בניית שכונות חדשות למגורים.

הדירוג החברתי-כלכלי של גני תקווה הינו 8 (מתוך סולם של 1-10, בדירוג המדד החברתי-כלכלי של הלמ"ס).



## מצב קיים

### חינוך

ביישוב גני תקווה פועלים 40 גני ילדים: 27 גנים ממלכתיים, 2 גני ממ"ד, 4 גני חינוך מיוחד, 3 גני חב"ד ו-4 גנים עצמאיים.

בעיר 9 בתי ספר מהם 5 בתי ספר יסודיים, בית ספר יסודי חרדי, חטיבת ביניים ותיכון ממלכתיים ושני מוסדות על יסודיים חרדים (לבנים ולבנות)<sup>1</sup>. ממוצע התלמידים בכיתה בעיר עומד על 29 (נתוני למ"ס).



מבני החינוך פזורים ברחבי העיר. מרבית מוסדות הציבור נמצאים בסמיכות למוסדות ציבור אחרים ויוצרים מוקדים עירוניים/קרית חינוך.

### תרבות ופנאי

בעיר מספר מוקדי תרבות מרכזיים: היכל תרבות, מרכז הספורט 'לידר', קאנטרי 'גלים', מרכז קהילתי וספרייה עירונית.

מכיוון שהשכונה המתוכננת הינה עתודת הקרקע המשמעותית האחרונה לפיתוח בתחום היישוב נלקחו בחשבון צרכים כלל יישוביים עבור מבני ציבור בנוסף על הקצאה נדרשת עבור תושבי השכונה העתידיים וזאת על בסיס הנחיות תכנית המתאר הכוללנית המקודמת ובתיאום עם נציגי המועצה המקומית.



## תכנית מתאר כוללנית מקודמת

ליישוב מקודמת תכנית מתאר כוללנית תכנית המתאר המקודמת מגדירה יעד אוכלוסייה של 32,000 נפש ליישוב.

תכנית המתאר הכוללנית מייעדת תוספת של 1,200 יח"ד בתחום הפיתוח לשכונת 'גני תקווה-גוש 6716'.

באפריל 2019 התקבלה גרסה מעודכנת (גרסה 6) של נספח הפרוגרמה המנחה של תכנית המתאר המקודמת.

<sup>1</sup> נתונים מאתר המועצה





תכנית המתאר הגדירה מספר עקרונות לתכנון מבני ציבור ביישוב :

- המשך שימוש בתשתיות קיימות- תוך מיצוי הקיבולת שלהם.
- מיצוי פוטנציאל סטטוטורי- מיצוי מגרשים ציבוריים מאושרים ניצול מירבי של זכויות הבנייה.
- שילוב פיזי ותפקודי של מוסדות ציבור ומתקני ספורט- ריכוז מוסדות חינוך תרבות וקהילה וספורט תוך שימוש משולב בתשתיות ומתקנים. בתי הספר יתפקדו כמרכזי שירותים שכונתיים, שימוש רב תכליתי במבני ציבור קטנים, בינוי קומה נוספת מעל מוסדות ציבור קטנים להרחבת שימושים.

על פי תכנית המתאר הכוללת המקודמת ליישוב תוספת מוסדות ציבור ומתקני הספורט הנדרשת בשכונה עומדת על כ- 46 ד' + שטח בנוי במ"ר, על פי החלוקה הבאה :



- 7 כיתות מעון בחלוקה של 3-4 מעונות במבן – 2 ד'.
- 9 כיתות גן, בחלוקה של 3 כיתות גן במבן – 4.5 ד'.
- 1 מוסד ביי"ס יסודי של 24 כיתות בהקצאה של 0.4 ד' לכיתה – 9.6 ד' סה"כ.
- 1 מוסד ביי"ס על יסודי של 60 כיתות בהקצאה של 0.5 ד' לכיתה- 30 ד' סה"כ.
- מתנ"ס שכונתי על מגרש בית ספר יסודי.
- מועדון נוער- הקצאה בהתאם למדינית הרשות.
- מועדון קשישים- בשילוב עם שירותי ציבור אחרים.
- תחנה לבריאות המשפחה- בשילוב עם שירותי ציבור אחרים.
- בתי כנסת – 0.5 ד' בשני מגרשים. וכן מקווה, בהתאם לביקוש ובשילוב עם מוסד ציבורי אחר.



באוגוסט 2018 ניתנה התייחסות פרטנית של עורכת הפרוגרמה של תכנית המתאר לתכנית 'גני תקווה-גוש 6716' המתייחסת לחלופות ייעול השימוש בקרקע על ידי הצמדת מוסדות חינוך. מיקסום כיתות מעון וגן במבן המאפשר על פי התדריך ופירוט הקצאות אפשריות במ"ר אותן ניתן לשלב כקומה נוספת במבני ציבור או במבנים סחירים. הקצאת השטח הנדרשת על פי הנחיות אלו הינה 42.5 ד'.

המסמך להלן מאמץ המלצות אלו לייעול השימוש בקרקע.





## הנחות בסיס: גודל משק בית ושנתון

**מספר יח"ד המתוכנן בשכונת 'גני תקווה-גוש 6716' הינו כ- 1,200 יח"ד. השכונה כוללת בנוסף שטחי תעסוקה ומסחר נרחבים (140,000 מ"ר ו-32,000 מ"ר בהתאמה).**

**גודל משק בית ממוצע בשכונה המתוכננת נקבע ל- 3.4** – בהתאם להנחיית לשכת התכנון במחוז מרכז. ובדומה להקצאה נדרשת על פי התדריך להקצאת צרכי ציבור עבור שכונה חדשה ביישוב קיים. תכנית המתאר הניחה גודל משק בית של 3.3 נפשות בממוצע ביישוב. כאשר בשכונה חדשה נלקח בחשבון משק בית מעט גדול יותר, בכפוף להנחיות התדריך (3.5).

לאור הנחות אלו, **מספר הנפשות החזוי בשכונה הוא כ-4,100 נפש.**



**גודל שנתון** גודל השנתון בחישוב הפרוגרמתי, עבור האוכלוסייה הכללית, נקבע ל- 2.1% מגודל האוכלוסייה. בתכנית המתאר נלקח גודל שנתון ממוצע של 2.0%, אולם מכיוון שמדובר בשכונה חדשה נלקח גודל שנתון גבוה יותר, בכפוף לתדריך שירותי ציבור.

**שיעור השתתפות:**

- גילאי 0-2 50%
- גילאי 3 ואילך 100%

## פרוגרמה למוסדות ציבור



הפרוגרמה להלן מתבססת על הנחיות 'מדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור'<sup>2</sup>. במהלך הכנת מסמכי התכנית נבחנו מספר חלופות של הקצאות הקרקע לצרכי ציבור. הפירוט המוצג להלן נעשה בכפוף לתפיסה התכנונית המקודמת על ידי היישוב ובהתאם להנחיות תכנית המתאר.

**שטח נדרש לצרכי ציבור עבור 'גני תקווה-גוש 6716' עומד על כ-29 דונם שטחים למבני ציבור:** חינוך, ספורט, תרבות ודת.

בנוסף נדרשת בשכונה הקצאת קרקע ציבורית משלימה לצרכים כלל עירוניים, כפי שפורט במסמך הפרוגרמה של תכנית המתאר מאפריל 2019 ובמסמך המנחה לתכנית זו מאוגוסט 2018.

**כלל שטחי הציבור הנדרשים בתכנית הינם כ-42.5 ד'** עבור צרכי השכונה וצרכים עירוניים משלימים. כפי שמפורט בטבלה בהמשך.



בהקצאת הקרקע נשמרה בקשת המועצה שלא לאפשר שילוב שטחי ציבור במבני מגורים.

לאור לוח הזמנים הצפוי למימוש התכנית ובכדי לאפשר למועצה גמישות תכנונית מרבית מוצע לאפשר בהוראות התכנית הנחיות לשילוב מוסדות ציבור במבני המגורים.

<sup>2</sup> מינהל התכנון, אוגוסט 2018.





**הקצאת שטחים ציבור 'גני תקווה-גוש 6716'**

המלצות פיזור, הנחות חישוב והערות	שטח (ד')	מס' כיתות/מוסדות	שימוש	
<p>לבקשת המועצה לא ישולבו כיתות מעון וגן במבני המגורים. מעונות היום יוקמו במקבצים של 4-5 כיתות ב-1 ד'</p> <p>כיתות הגן יוקמו במקבצים של 5 כיתות ב-2.0 ד' ו-4 כיתות ב-1.5 ד'.</p> <p>יש למקם את מעונות היום וגני הילדים במרחקי הליכה נגישים לכל מתחמי המגורים – בטווח של 250-500 מ' ממרבית מגרשי המגורים.</p> <p>מוצע לשלב במעונות יום שימושים ציבוריים נוספים: בית כנסת, תחנה לבריאות המשפחה וכיוצא בכך. ובתנאי שיינתן שטח חוץ מספק לשימושי מעון וגנים.</p>	5.5	7 כיתות 2 מוסדות	20-10 (ילדים בכיתה)	מעון יום (גיל: 0-2)
		9 כיתות 2 מוסדות	30 (ילדים בכיתה)	גן (גילאי 3-5)
<p>בי"ס יסודי אחד של 24 כיתות. מהן 19 כיתות עבור אוכלוסיית השכונה. הקצאת שטח של 0.4 ד' לכיתה. מומלץ למקם את בית הספר היסודי במרחקי הליכה של 500-750 מ' ממרבית מגרשי המגורים.</p> <p>בי"ס על יסודי אחד של 60 כיתות או שני מוסדות של 30 כיתות כ"א. מהן 19 כיתות עבור אוכלוסיית השכונה. הקצאת שטח של 0.5 ד' לכיתה.</p> <p>בתיאום עם תכנית המתאר ניתן לצמצם את השטח הנדרש מ-39.6 ד' ל-36.0 ד' על ידי שילוב בי"ס יסודי ועל יסודי על אותו מגרש ותכנון של פונקציות משותפות: אולם ספורט, ספרייה וכו'.</p>	9.6	24 כיתות 1 מוסד	27 (ילדים בכיתה)	בי"ס יסודי (א'-ו')
	30.0	60 כיתות 1 / 2 מוסד	27 (ילדים בכיתה)	בי"ס על- יסודי (ז'-י"ב')
<p><b>סה"כ עבור מוסדות חינוך בשכונה המתוכננת: 42.0 ד' - בתנאי ובי"ס היסודי ובי"ס העל-יסודי ימוקמו על מגרש משותף.</b> בשכונה אין סף כניסה עבור מוסדות לחינוך מיוחד. מענה ניתן בשכונות אחרות ביישוב.</p>				
<p>מרכז תרבות וקהילה ימוקם בשטח מבנה בית הספר העל יסודי. עד 2,500 מ"ר בנוי. במרכז יינתן מענה לשימושים קהילתיים שונים: חדרי פעילות לנוער, קשישים, לילד ולמשפחה, ספריות, משרדים קהילתיים, חדרי חוגים, בריכה, סדנאות ומרכז אומנות</p>	0.0	1		מרכז תרבות וקהילה
<p>ישולב במרכז תרבות וקהילה או כשטח בנוי (כ-250 מ"ר) מעל מבנה מעון/גן.</p>	0.0	1		מועדון נוער





שימוש	מס' כיתות/מוסדות	שטח (ד')	המלצות פיזור, הנחות חישוב והערות
מועדון קשישים	1	0.0	ישולב במרכז תרבות וקהילה או כשטח בנוי (כ-300 מ"ר) מעל מבנה מעון/גן.
מתקני ספורט		0.0	בשכונה אין סף כניסה למרכזי ספורט, שירותי הספורט הנדרשים יינתנו במסגרת בתי הספר ומרכז תרבות המוצע.
מוסדות דת	4-2	0.5	שטחים עבור בתי כנסת חושבו לפי המדדים הנהוגים במדריך הקצאת שטחי ציבור, לפי שיעורי מתפללים באוכלוסייה יהודית חילונית ומעורבת. החישוב לקח בחשבון הקצאת קרקע ציבורית עבור 50% מבתי הכנסת הנדרשים. בנוסף להקצה בדונם יש להקצות שטח נוסף של כ-350 מ"ר כקומה נוספת במבנה ציבור אחר.
בריאות	1	0.0	תחנה לבריאות המשפחה - מוצע להקצות שטח במ"ר (עד 250 מ"ר) להקמת התחנה כקומה נוספת במבנה מעונות/ גני ילדים <b>ולא בהקצאת שטח נפרדת</b> . בנוסף, מוצע להקים בשכונה מרפאה שכונתית בשטח של 200-1,000 מ"ר בשטח סחיר.
שירותי חירום והצלה		0.0	בשכונה אין סף כניסה לשירותי חירום. מרכז שירותי חירום עירוני יקבל מענה במסגרת פיתוח שכונת גני תקווה מזרח.
שטחים כלל עירוניים		0.0	על פי תכנית המתאר לא נדרש שטח לרזרבה כלל עירונית בשטח השכונה מעבר להקצאות המשלימות המפורטות בנספח זה.
<b>סה"כ שטחים לצורכי חינוך עבור אוכלוסיית שכונת 'גני תקווה-גוש 6716' וכן עבור השלמות עירוניות נדרשות: כ-42.5 דונם</b>			
שטח ציבורי פתוח		41	הקצאה עבור שטחים ציבוריים פתוחים מוצגת בפירוט בנספח הנוף של התכנית. על-פי המדריך החדש, המייעל את השימוש בהקצאות הקרקע הציבורית יידרשו בשכונה כ-41 ד' עבור שצ"פים בחלוקה לשצ"פ סף בית (כמחצית מהשטח), שצ"פ שכונתי ושצ"פ כלל עירוני.





סה"כ שטחי ציבור נדרשים בשכונת 'אגני תקווה-גוש 6716': 42.5 דונם, מהם כ-15 ד' עבור השלמות כלל עירונית. השירותים הניתנים עבור השלמות כלל עירונית: 41 כיתות מתוך בי"ס על יסודי, השלמת 5 כיתות בי"ס יסודי. סך הכל הקצאת שטח מוצעת בתכנית- 43.4 ד' עבור שטחי ציבור, הקצאה עודפת של 1 ד' המאפשרת פריסה גמישה יותר של מעונות היום וגני הילדים.

מוצע לאפשר בכל שטחי מבני הציבור זכויות בנייה של 200% ומגבלת קומות של 5 קומות למבני בית הספר ו-3 קומות למבני מעון, גני ילדים ושימושים נוספים, על מנת להבטיח גמישות לצרכים עירוניים עתידיים.

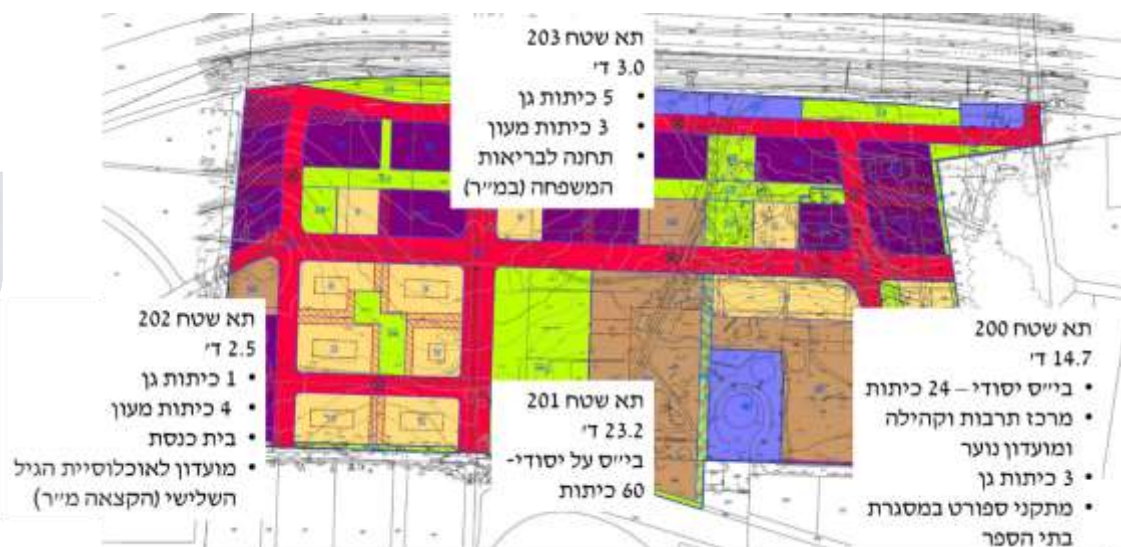
להלן שתי חלופות לפריסה פיזית של מבני ציבור, ככלי המחשה לאופן השונה שיתכן והיישוב יבחר לעשות בקרקע הציבורית.

**פריסת שימושי ציבור מוצעת על פי תאי שטח – חלופה 1**

תא שטח	גודל (ד')	זכויות בנייה (מ"ר)	קומות	שימושים מוצע
200	14.7			בי"ס יסודי (24 כיתות), מרכז תרבות וקהילה ומועדון נוער, 3 כיתות גן, מתקני ספורט במסגרת בתי הספר- גם עבור בי"ס על יסודי במגרש שכן
201	23.2			בי"ס על יסודי- 60 כיתות
202	2.5			1 כיתות גן, 4 כיתות מעון, בית כנסת, מועדון לאוכלוסיית הגיל השלישי (הקצאה מ"ר)
203	3.0			5 כיתות גן, 3 כיתות מעון, תחנה לבריאות המשפחה (הקצאה במ"ר)
<b>סה"כ</b>	<b>43.4</b>			

באיור להלן ניתן לראות פריסת שטח מוצעת לשטחי הציבור על בסיס חלופה מקודמת של תשריט התכנית נכון לנובמבר 2019.

**איור: פריסת שימושי ציבור מוצעת – חלופה 1**





**פריסת שימושי ציבור מוצעת על פי תאי שטח – חלופה 2**

שימושים מוצע	קומות	זכויות בנייה (מ"ר)	גודל (ד')	תא שטח
בי"ס על יסודי (30 כיתות), מרכז תרבות וקהילה, מתקני ספורט במסגרת בתי הספר			14.7	200
בי"ס יסודי (24 כיתות), בי"ס על יסודי (30 כיתות), מתקני ספורט במסגרת בתי הספר			23.2	201
3 כיתות גן, 4 כיתות מעון, בית כנסת, מועדון לאוכלוסיית הגיל השלישי (הקצאה מ"ר)			2.5	202
6 כיתות גן, 3 כיתות מעון, תחנה לבריאות המשפחה (הקצאה במ"ר)			3.0	203
			<b>43.4</b>	<b>סה"כ</b>



באיור להלן ניתן לראות חלופה נוספת לפריסת שטח מוצעת לשטחי הציבור על בסיס חלופה מקודמת של תשרי התכנית נכון לנובמבר 2019.

**איור: פריסת שימושי ציבור מוצעת- חלופה 2**

