

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית 455-0383331 03/05/2020 15:13:50 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור דוח אפיון צרכים לשבצ

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/03/2022

לאשר את התוכנית

28/06/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



אפיון צרכים לשב"צ מוצע בתכנית הכניסה לסביון

04.02.2020

עורכים: חן נאור וכפיר נוי

מבוא

סביון

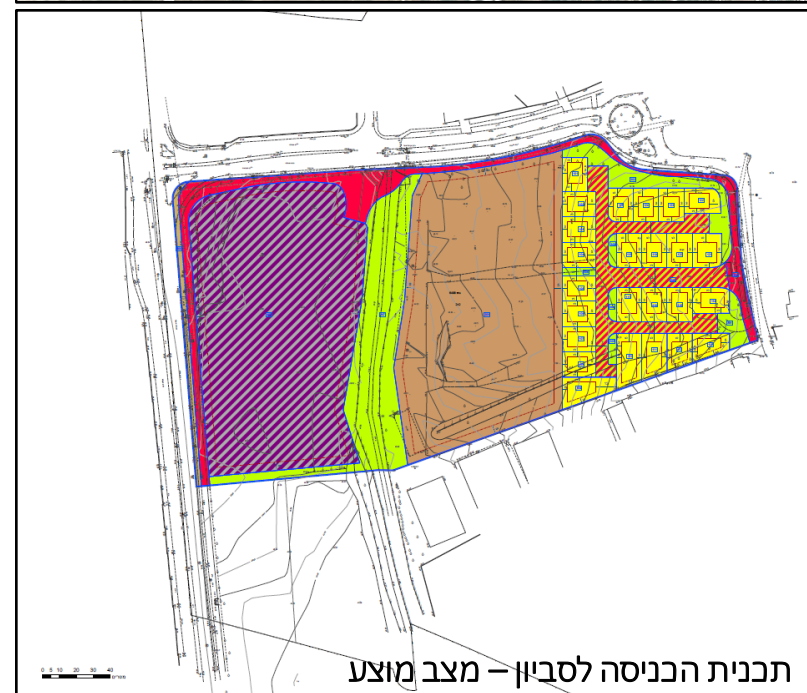
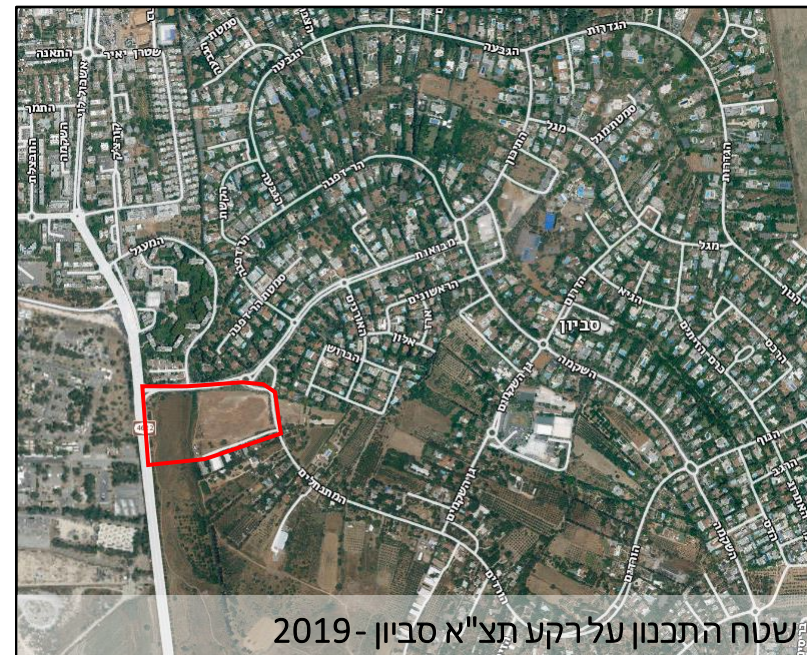
סביון הינו יישוב המנוהל כמועצה מקומית בבקעת אונו בתחום מחוז מרכז. שטח היישוב כ-3,000 דונם והוא מונה נכון לסוף 2018 כ-3,900 תושבים. היישוב גובל מצפון ביישובים גני תקווה וקריית אונו, ממזרח ביישוב מגשימים, ממערב בבסיס תל השומר ומדרומו ביישוב יהוד-מונסון. היישוב מתאפיין באוכלוסיה מבוססת מאוד מבחינה כלכלית (אשכול חברתי כלכלי 10 של הלמ"ס) ומהווה נוף חריג בסביבתו (למעט ממזרחו) מבחינת צפיפות הבינוי הנמוכה המייצרת מרקם כפרי בלב מרקם עירוני אינטנסיבי. היישוב נמצא במגמת צמיחה המתמתנת בשנים האחרונות.

מגמות פיתוח אזוריות

בסביבתו של היישוב סביון נערכים פיתוח ותכנון אינטנסיביים אשר עתידים להכפיל את אוכלוסיית האזור כחלק ממדיניות התכנית האסטרטגית לדור בשנת 2040. בהתאם לכך, עתיד האזור להוות חלק מרכזי ומקושר לגלעין המטרופולין ושאר חלקיו באמצעות צירי מתע"ן ותח"צ. פינוי בסיס תל השומר ותכניות אזוריות ממערבה ומדרומה של סביון יאפשרו ליצור רצף אורבני אינטנסיבי וקישוריות אזורית לערים והשכונות השכנות.

הפרויקט

חברת אפריקה ישראל מקדמת תכנית בשטח של כ-52 ד' בכניסה ליישוב לסביון. שטח התכנון גובל בכביש הגישה העיקרי ליישוב סביון מצפון, לדרך 4622 ממערב, לרחוב המתנחלים ביישוב סביון ממזרח ובשטחים חקלאיים בתחום השיפוט של יהוד-מונסון מדרום. התכנית עתידה להכיל 25 יח"ד על מגרשים בשטח של 300 מ"ר בצפיפות נטו של 3.33 יח"ד/דונם, צפיפות גדולה יותר ביחס לזו הקיימת ביישוב כיום. בין היתר התכנית תכלול תיאום והרחבה של דרך 4622 בתחום התכנית לצורך מתן המשכיות של נת"צ מתוכנן, שטחי מסחר בהיקף של כ-35,000 מ"ר וקביעת רצועות שצ"פ ושב"צ לצורך ממשק עתידי בין הרשויות סביון ויהוד-מונסון. רצועת השב"צ המתוכננת הינה בגודל של כ-15 דונם ומיועדת למבני ציבור באוריינטציה ישובית-אזורית.



מטרות, יעדים ומקורת מידע

מטרת העבודה: איתור צורך ואפיון שימושים אפשריים לשב"צ מוצע בתכנית הכניסה לסביון

מטרת העבודה גזרה את היעדים הבאים לאיתור, ניתוח ובחינה של:

- מגמות גידול אוכלוסיה ובינוי ביישוב סביון הכוללות מבט צופה פני עתיד
- מצאי שב"צ קיים ביישוב סביון, איפיונו ומשתמשיו.
- איתור צרכים מקומיים ואזוריים לשימוש בשטח שב"צ מוצע
- זיהוי מגמות פיתוח אזוריות
- תובנות והמלצות לשימוש שב"צ מוצע בתכנית

מקורות מידע

- מחלקת הנדסה - מועצה אזורית סביון
- מחלקת חינוך - מועצה אזורית סביון
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
- מנהל התכנון – התכנית האסטרטגית לדזור
- מידע זמין רשויות מקומיות – יהוד-מונוסון, אור יהודה, גני תקווה, קריית אונו



✓ **היישוב סביון חווה צמיחה משמעותית בעשור האחרון.** צמיחה זו נמצאת במגמת התמתנות, בין היתר בשל מיצוי גובר של הקרקעות הזמינות לבינוי וצפיפות קטנה אשר כמעט ולא השתנתה במשך השנים.

✓ **גדלי הבתים והמגרשים הגדולים מייצרים פוטנציאל עתידי לגידול דמוגרפי – בין אם במתכונת של מספר משקי בית במסגרת ה"נפח" הבנוי הקיים (ידוע כי כבר כיום קיימת תופעה שבה מספר משקי בית חולקים יח"ד יחידה) ובין אם בתוספת בניה והגדלת הצפיפות במגרשים הקיימים.**

✓ **היישוב מתאפיין במספר שכבות גיל בולטות ביחס לאחרות והן: שכבות גיל העשור השני, השלישי, החמישי והשישי לחיים.** מגמות דמוגרפיות אלו מצביעות על **צמיחה בביקוש לשירותי החינוך העל-יסודי.** מענה חסר לקבוצת גיל זו קיים כבר כיום, כפי שגם עולה גם משיחות שהתקיימו עם מחלקת החינוך המקומית. מענה בתחום זה עשוי לתרום גם לרצף חינוכי אחיד בעיקר לכושר התפעול והעצמאות של הרשות המקומית בתחום החינוך.

✓ **למרות שבסביון מצאי שב"צ זמין בהיקף גדול באופן יחסי, עיקרו מבוזר בשטחים קטנים שאינם אפקטיביים בהכרח וקיים אתגר באיתור שטח מתאים שיאפשר הקמת ביה"ס על-יסודי.**

✓ **היישובים הסמוכים לסביון (יהוד-מונוסון, קרית אונו, גני תקווה, אור יהודה) עתידים לחוות פיתוח אינטנסיבי ומשמעותי ביותר אשר יביא להכפלת אוכלוסיית האזור. חלק ניכר מן הגידול צפוי לקרות בטווח הנראה לעין.** על אף שסביר שמרבית הפיתוח במרחב יכלול גם פיתוח של שירותי ציבור כמענה לביקושים שיווצרו, עוצמות וקצבי הפיתוח הצפויים עשויים לעורר אתגרים בהתאמת היצע השירותים לאוכלוסייה והדמוגרפיה המשתנה (כפי שמאפיין אזורי רבים ברחבי המדינה החווים פיתוח בעוצמות גבוהות).

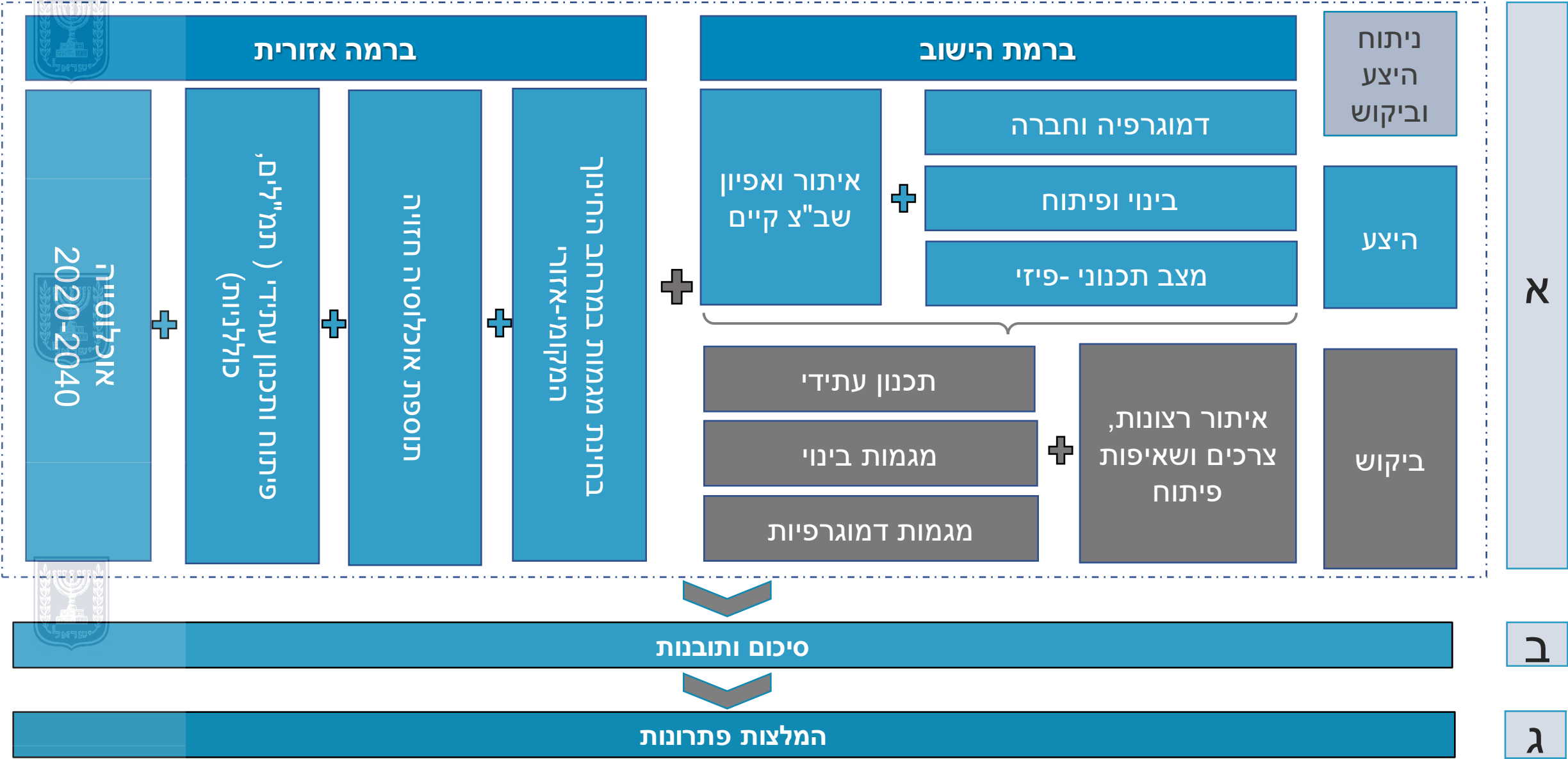
✓ **בהתאם לכל אלה, אנו סבורים כי יש מקום לבחינת פיתוח השב"צ המוצע בתכנית שבנידון כנזה שיספק מענה לצרכים הקיימים והעתידיים ביישוב והאזור כולו, בדגש על מענה חינוכי-תרבותי אשר לוקחת בחשבון גם ספי כניסה אפשריים למוסדות יחודיים ברמה האזורית.**

אלו ועוד ידונו ביתר פירוט לאורך פרקי הדו"ח בהתאם למתודולוגיה המוצעת.



2א

1א





אפיון צרכים לשב"צ מוצע בתכנית הכניסה לסביון

א: ניתוח היצע וביקוש

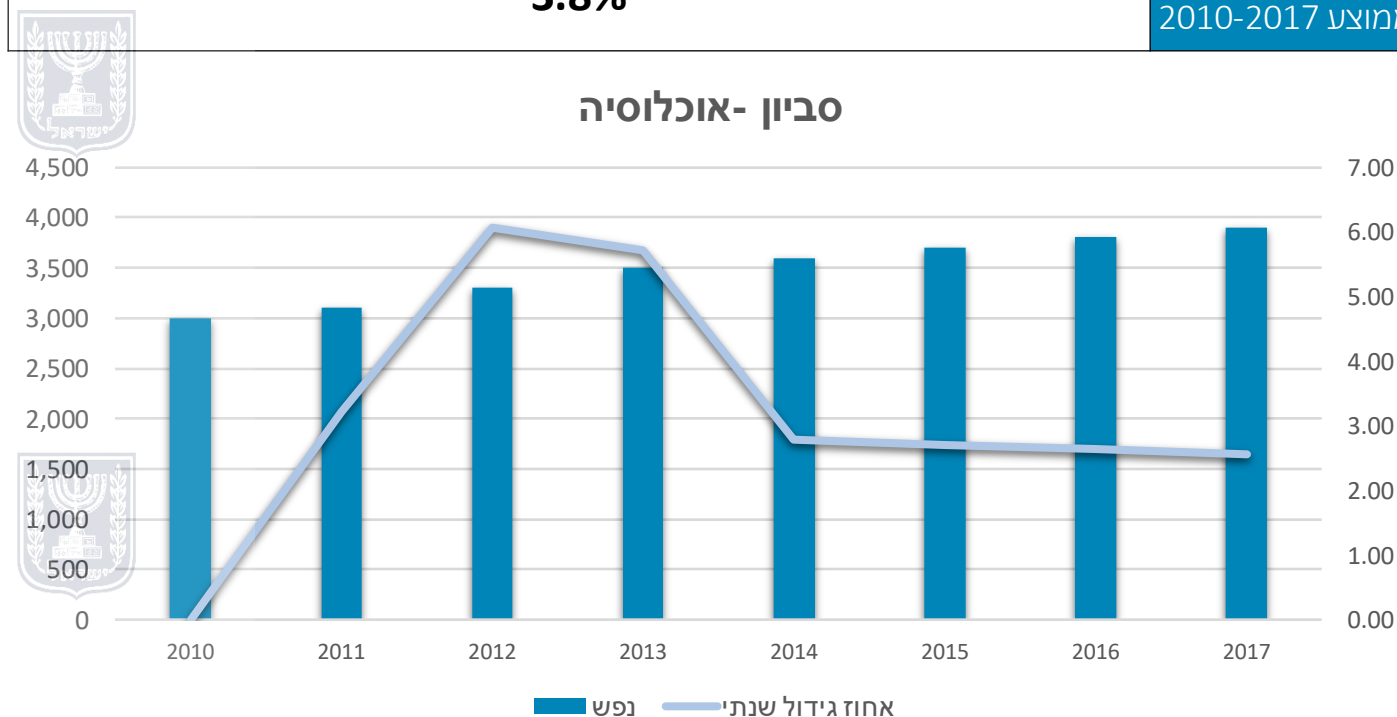


אפיון צרכים לשב"צ מוצע בתכנית הכניסה לסביון

א1: ניתוח ברמת היישוב

דמוגרפיה וחברה

סה"כ אוכלוסיה								
נפש	3,000	3,100	3,300	3,500	3,600	3,700	3,800	3,900
תוספת נפש ביחס לשנה קודמת	0	100	200	200	100	100	100	100
אחוז גידול שנתי	0.00	3.23	6.06	5.71	2.78	2.70	2.63	2.56
אחוז גידול רב שנתי ממוצע 2010-2017	3.8%							



■ על פי נתוני הלמ"ס בסביון חיים נכון לסוף 2018 כ 3,900 נפש. על פי נתוני משרד הפנים ומרשם המועצה המקומית בסביון מתגוררים כ 5,200- נפש. פער זה העומד על יותר מ 1,000 תושבים יכול והינו תוצר של תושבים רשומים שאינם מתגוררים בפועל ביישוב ואינם צורכים את שירותי היישוב בפועל.

■ הדרוג החברתי-כלכלי של אוכלוסיית סביון הינו מהגבוהים בארץ ונמצא באשכול חברתי כלכלי 10 של הלמ"ס.

■ אחוז הגידול הרב שנתי בעשור האחרון עמוד על כ 3.8%, אחוז גבוה מאוד ביחס לממוצע הארצי (2%). תהליך זה הינו תוצר של פיתוח מואץ ובינוי חדש בצפיפות גבוהה באופן יחסי בחלקה המזרחי והחדש של סביון וכן מגודלה הקטן של האוכלוסיה ביחס לשינוי המהיר בגודל אוכלוסיתה במשך העשור האחרון ובעיקר בין השנים 2010-2014.

■ בין השנים 2014 ועד 2018 נראת התייצבות במגמת הגידול בעיקר בשל מיצוי עיקר פוטנציאל הפיתוח לערך הנע בין 2.5-27% בשנה במגמת קיטון.

דמוגרפיה וחברה - סביון

סביון דמוגרפיה – נומינלי									
קבוצות גיל	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	אחוז גידול מוחלט
4-0	193	185	200	208	209	226	232	218	13%
9-5	217	236	260	276	284	300	289	292	35%
14-10	219	246	284	299	310	329	342	356	63%
19-15	215	222	271	291	306	315	342	344	60%
29-20	278	380	355	399	414	414	441	486	75%
44-30	480	453	496	522	526	525	490	481	0%
59-45	613	591	635	671	713	736	787	803	31%
64-60	208	213	209	208	205	215	198	215	4%
65 ומעלה	578	573	589	628	634	640	680	706	22%
סה"כ	2999	3100	3300	3500	3600	3700	3800	3900	

סביון דמוגרפיה - יחסי									
קבוצות גיל	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	אחוז גידול/קיטון
4-0	6.4	6.0	6.1	5.9	5.8	6.1	6.1	5.6	-13%
9-5	7.2	7.6	7.9	7.9	7.9	8.1	7.6	7.5	4%
14-10	7.3	7.9	8.6	8.5	8.6	8.9	9.0	9.1	25%
19-15	7.2	7.2	8.2	8.3	8.5	8.5	9.0	8.8	23%
29-20	9.3	12.3	10.8	11.4	11.5	11.2	11.6	12.5	34%
44-30	16.0	14.6	15.0	14.9	14.6	14.2	12.9	12.3	-23%
59-45	20.4	19.1	19.2	19.2	19.8	19.9	20.7	20.6	1%
64-60	6.9	6.9	6.3	5.9	5.7	5.8	5.2	5.5	-20%
65 ומעלה	19.3	18.5	17.9	17.9	17.6	17.3	17.9	18.1	-6%
סה"כ	100.0	100.0	100.0	100.0	100	100	100.0	100	

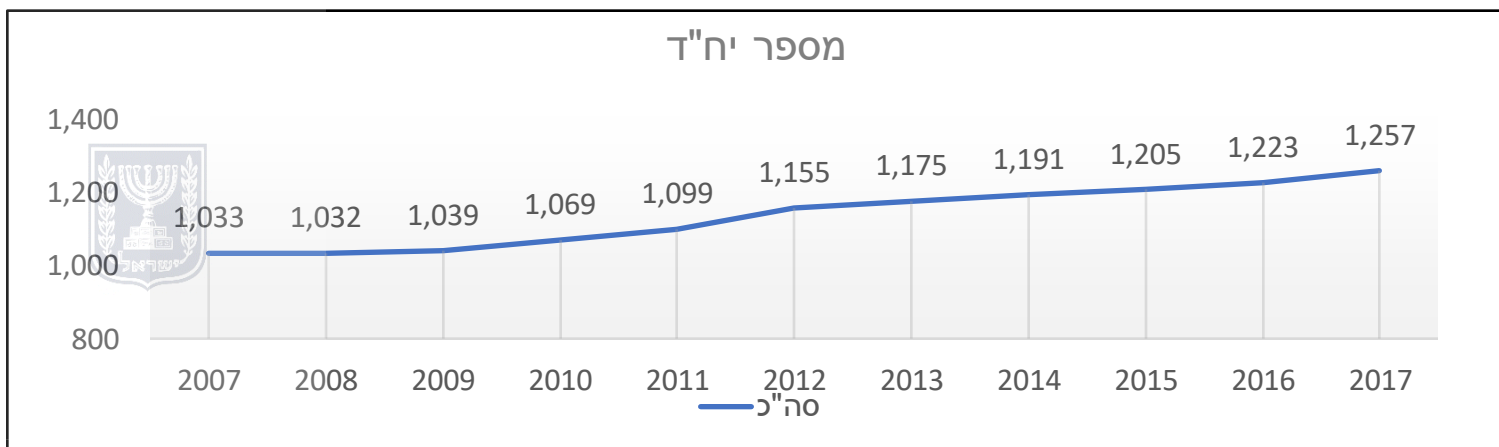
■ בפילוח לקבוצות גיל נראת מגמה בולטת של גידול גבוה באוכלוסיה צעירה, בפרט בני נוער בגילאי 10-19 וכן מבוגרים צעירים בשנות ה-20 לחייהם.

■ מגמות גידול אוכלוסיה, גם אם נמוכות באופן יחסי, קיימות בכל שכבות הגיל למעט שתי שכבות עיקריות: שכבת גילאי 30-44 אשר מציגה סטגנציה נומינלית וקיטון דרמטי ביחס של אוכלוסיה זו לשאר קבוצות הגיל ושכבת גילאי 60-64 המציגה גם כן סטגנציה כמעט מוחלטת לגידול בעשור האחרון וכן קיטון ביחס לקבוצות גיל אחרות.

■ ביישוב סביון ובמבט יחסי, ניתן לזהות שתי מגמות עיקריות הקשורות זו בזו בעשור האחרון. המגמה הראשונה, סטגנציה ואף קיטון יחסי באוכלוסיית הילדים בגילאי 0-9 וכמו כן באופן מובהק יותר, קיטון באוכלוסיה המבוגרת החל מגילאי 30 ועד לגיל הפרישה וביתר שאת בין הגילאים 30-44 ו-60-64.

■ תמורות אלו הינן, ככל הנראה, תוצר של בינוי חדש ביישוב סביון הפונה לאוכלוסיה חדשה ומצומצמת המאופיינת בהרכב משפחתי הכולל בעיקר מבוגרים בגילאי 45-59, נוער וצעירים בעיקר בגילאי 10-29. כל זאת במקביל להתבגרות והזדקנות האוכלוסיה הוותיקה יותר המובילה לקיטון בשכבות הגיל השלישי כתוצאה מתמותה והגירה שלילית.

שנה	גמר בנייה						מספר דירות למגורים לפי מרשם מבנים ודירות			סך הגידול שנת ממוצע בדירות 2010-2017	אחוז גידול שנת ממוצע בדירות 2010-2017
	שטח (מ"ר)	שטח (אלפי מ"ר)	גידול שטח למגורים ביחס לשנה קודמת	שטח מצטבר למגורים (מ"ר)	הקצאת שטחים שלא לדיר	שטח מצטבר שלא לדיר	גמר בניה - מספר דירות	סה"כ	יח"ד ביחס לשנה קודמת	יח"ד ביחס לשנה קודמת	
2007	7.0	6.6	0.0	6.6	0.4	0.4	30	1,033	0		2.4 18%
2008	8.5	8.2	1.6	14.8	0.3	0.7	32	1,032	-1	-0.1	
2009	10.3	10.2	2.0	25.0	0.1	0.8	43	1,039	7	0.7	
2010	10.4	9.4	-0.8	34.4	1.0	1.8	26	1,069	30	2.9	
2011	20.1	19.6	10.2	54.0	0.5	2.3	68	1,099	30	2.8	
2012	34.7	34.7	15.1	88.7	0.0	2.3	137	1,155	56	5.1	
2013	22.6	22.6	-12.1	111.3	0.0	2.3	86	1,175	20	1.7	
2014	17.3	16.9	-5.7	128.2	0.4	2.7	60	1,191	16	1.4	
2015	14.4	11.1	-5.8	139.3	3.3	6.0	42	1,205	14	1.2	
2016	12.8	12.8	1.7	152.1	0.0	6.0	49	1,223	18	1.5	
2017	12.6	12.6	-0.2	164.7	0.0	6.0	50	1,257	34	2.8	



■ מגמות הבינוי עולות בקנה אחד עם מגמות גידול האוכלוסיה וניתן לראות שעיקר הגידול מתרכז בפיתוח שבין השנים 2010-2014 אם כי עדיין ממשיך בשנים האחרונות.

■ בעשור האחרון, עיקר הקצאת הקרקע לבינוי הינה בייעוד מגורים (164 דונם) כאשר סך כל השטחים שהוקצו שלא למגורים עומדים על כ-6 דונם.

■ צפיפות הבינוי במהלך עיקר העשורים האחרונים עמדה על כ-2 יח"ד לדונם כאשר התכנית החדשות יותר מישורות קו עם מדיניות המחוז להגדלת הציפוף ועומדים על כ-3 יחידות לדונם.

■ נכון לסוף שנת 2017, ביישוב סביון קיימות כ-1,260 יח"ד מתוכם נוספו כ-224 יח"ד בעשור האחרון. נתון המעיד על גידול של כ-18% במספר יח"ד שהגיעו לגמר בנייה בעשור האחרון.

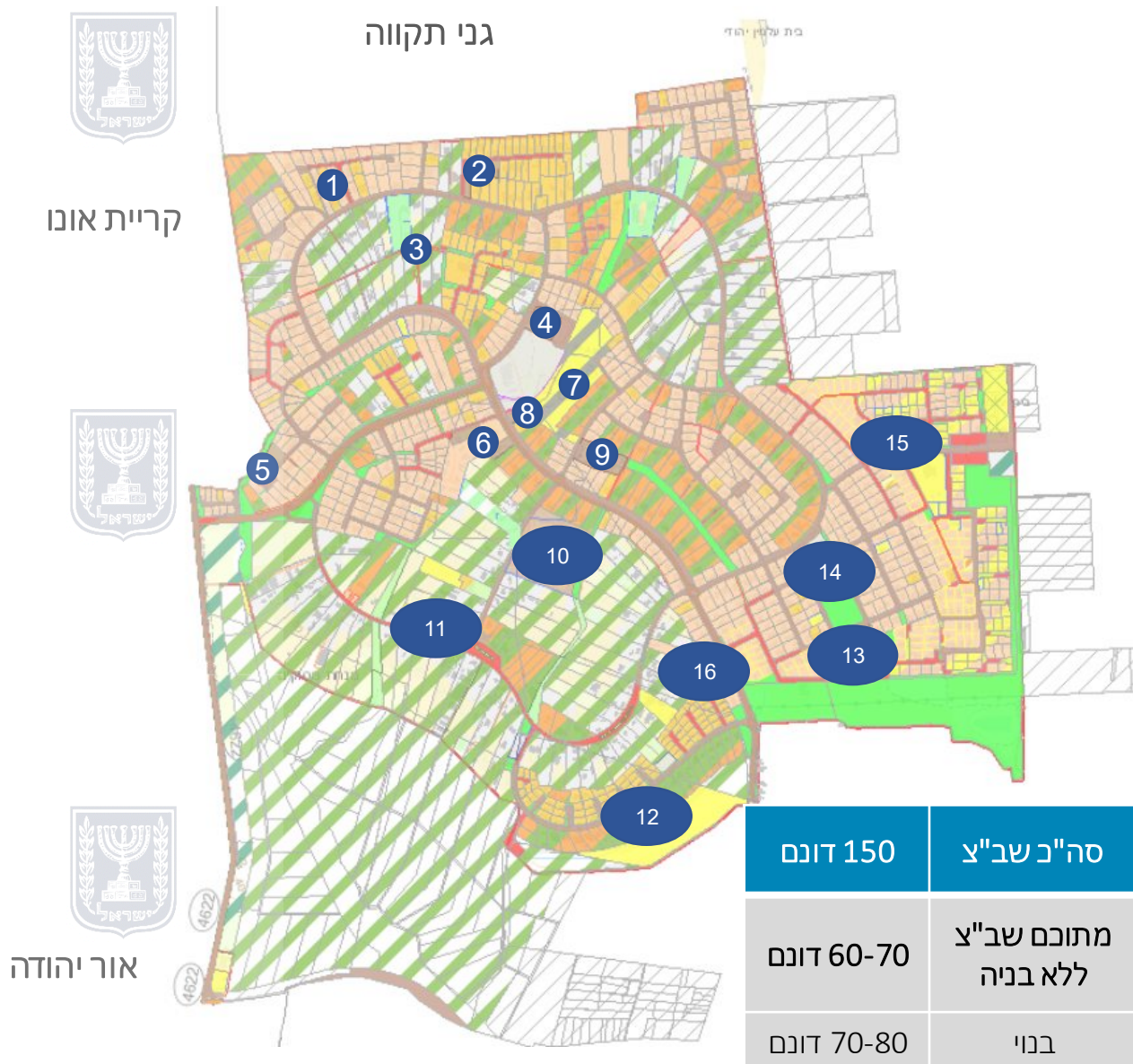
■ משיחות עם מהנדסת המועצה וכמו כן מניתוח תצ"א עולה כי מרבית עתודות הקרקע לפיתוח בסביון ובפרט שטחי הפיתוח החדשים יחסית במזרחה נוצלו ויש לשער כי בהינתן שיעורי צפיפות קרובים לשיעור הקיים, יהיה ניתן לאשר בעשורים הקרובים עשרות עד מאות בודדות של יח"ד נוספות בלבד.

מצב תכנוני ופיזי - סביון



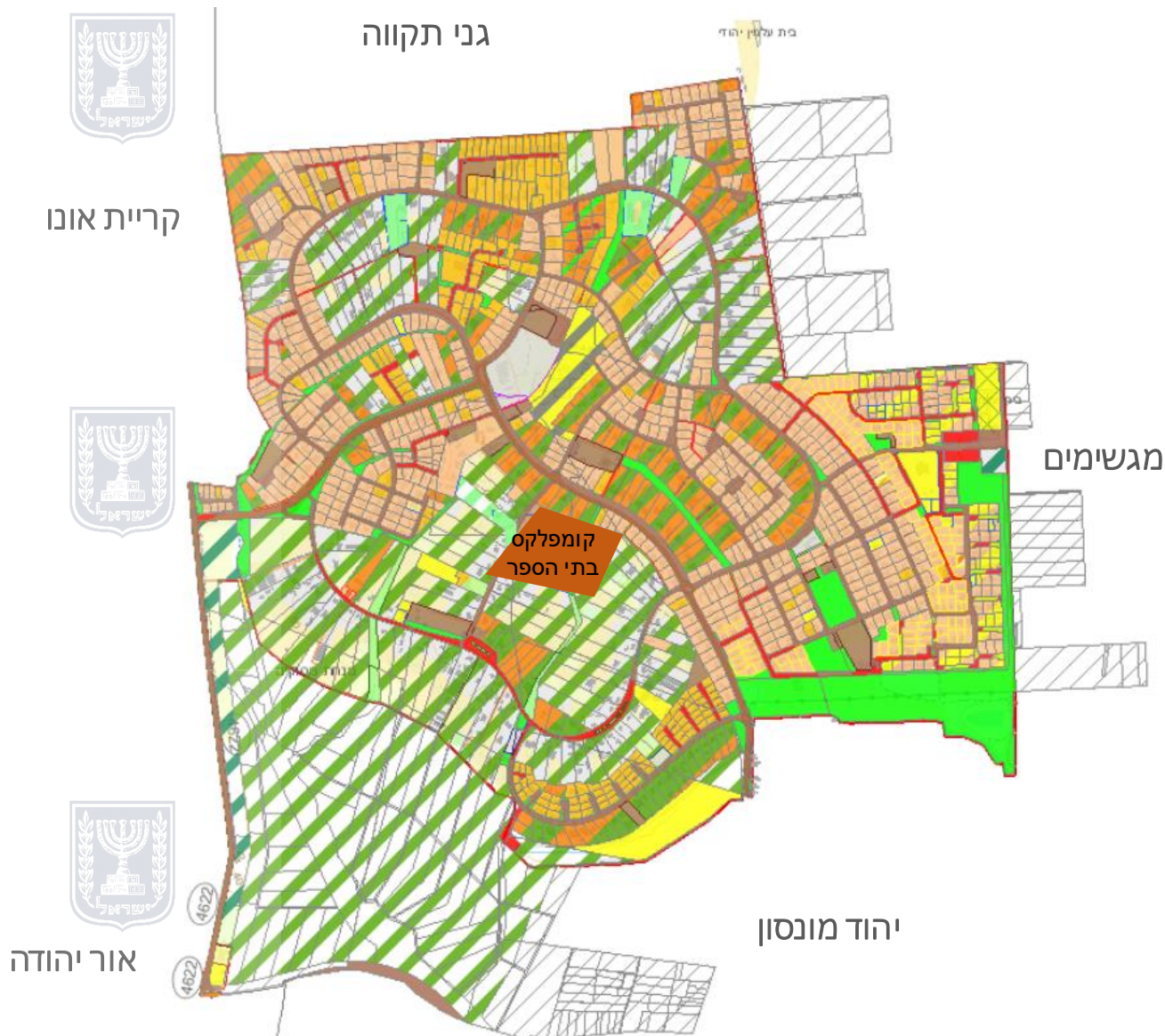
- במהלך העשור האחרון היישוב סביון התאחד עם מושב גני יהודה ויחד הם מהווים יישוב עירוני מאוחד. עם זאת, היישוב מספר נחלות בחלקו הדרום מערבי.
- ליישוב לא מקודמת תכנית מתאר כוללת או תכנית מתאר בקנה מידה רחב וככל הידוע בשלב זה, לא צפויה הכנה של תכנית מסוג זה. זאת למעט 2 תכניות המשכיות. האחת במזרח היישוב המפותחת בהדרגה בעשור האחרון (כ- 300 יח"ד) והשנייה, תכנית הכניסה לסביון המקודמת בימים אלו (25 יח"ד), מושא בדיקה פרוגמטית זו. עם זאת, משיחות עם אגף הנדסה כי קיימת מגמה ורצון ברמת המחוז לציפוף הבינוי החדש ביישוב.
- ליישוב 3 כניסות ויציאות המחברות אותו ליישובים בסביבתו. חיבור לגני תקווה מצפון דרך רחוב מקומי (רח' הצפון), חיבור ליהוד-מונסון מדרום בדרך עירונית (רח' השקמה- מוצקין) וחיבור לדרך עירונית (מבואות) המקשרת את היישוב לדרך העורקית "לוי אשכול" (דרך 4622). עיקר התנועות הנוגעות לצריכת שירותי ציבור ובפרט שירותי חינוך מתקיימות דרך החיבור הדרומי ונצרכות ביהוד-מונסון.
- מסביב ליישוב עתיד פיתוח אינטנסיבי ביותר הכולל מספר תמ"לים, (ביניהם פינוי בסיס תל השומר), תכנות ציפוף סביב ציר מתע"ן (רק"ל קו סגול) ותכניות כוללניות ליישובים יהוד וגני תקווה אשר יהפכו את המרחב כולו למפותח, אינטנסיבי ומרכזי הרבה יותר (להרחבה ראה להלן). חלק משמעותי מיוזמות פיתוח אלה נשקות לכניסה ליישוב ולדפנותיו המערביות, וצפויות להפוך שטחים חקלאיים קיימים לאזורי פיתוח אינטנסיביים המתחברים ליישוב כרצף עירוני כלפי מערב.

איתור ואפיון שב"צ קיים



מספר סידורי	שטח בדונמים	שימוש בפועל	הערות
1	1.916	חורשה/ריק	
2	5.189	חורשה/ריק	
3	2.99	חורשה/ריק	
4	5.754	חורשה/ריק	
5	0.445	חורשה/ריק	
6	4.91	חורשה/ריק	
7	1.31	בנוי	חלק מיד לבנים/בית הראשונים
8	2.528	בנוי	גן ילדים (2 כיתות) + בניין המועצה
9	21.486	בנוי	מגרשי ספורט
10	14.2	בנוי	בריכת שחיה
11	1.486	בנוי	גן - כיתה אחת
12	1.198	חורשה/ריק	
13	5.716	בנוי	בניין מועצה - לבירור נוסף
14	2.509	בנוי	בניין מועצה - לבירור נוסף
15	1.963	בנוי חלקית	קומפלקס ביה"ס
16	34.848	בנוי חלקית	קומפלקס ביה"ס
17	1.7	בנוי חלקית	קומפלקס ביה"ס
18	12.109	מעורב	גינה
19	0.965	בנוי	גן כיתה אחת
20	2.382	חורשה/ריק	
21	11.67	מעורב	שטח תחזוקה
22	1.643	בנוי	שטח תחזוקה
23	1.213	בנוי	גן כיתה אחת
24	1.089	חורשה/ריק	
25	1.276	חורשה/ריק	
26	3.352	חורשה/ריק	

איתור ואפיון שב"צ קיים (המשך)



- ביישוב כחמישה כיתות ילדים הנמצאות במגמת צמצום מבחינת היקף התלמידים. אין בנמצא מעונות יום.
- במרכז היישוב מצוי שטח שב"צ מרכזי אשר מכיל את בית הספר היסודי (א-ו) וכן את חטיבת הביניים (ז-ט) בקומפלקס חינוכי הכולל מגרש אימונים רב תכליתי מרכז תרבות ופנאי ומבנה לתנועת נוער. מרכזיותו של הקומפלקס החינוכי מייצרת נגישות גבוהה לכלל תושבי היישוב אך מהווה מגבלה מבחינת מקום ונגישות לתושבי חוץ.
- בתי הספר הומוגניים באופיים. כיום בתי הספר נמצאים במצוקת מקום הבאה לידי ביטוי במחסור חמור בחדרי ספח וצפיפות בכיתות (בחלק מהכיתות כ-38 תלמידים). בביה"ס היסודי לומדים 415 תלמידים ב-15 כיתות ובחטיבת הביניים כ-250 תלמידים ב-9 כיתות. סה"כ כ-675 תלמידים. בשל ביקוש גבוה, בין תלמידים אלו ביה"ס קולטים בשנים האחרונות מספר מועט של תלמידים מהיישובים "מזור", "מגשימים" וחבל מודיעין.
- ביה"ס תיכון אינו קיים בסביון. כ-250 תלמידים מהיישוב בכיתות י' - יב' רשומים לבית הספר מקיף יהוד ומגיעים לשם באופן עצמאי או בשירותי ההסעות. חלק קטן מהתלמידים "זולגים" לתיכונים בגני תקווה וקריית אונו (כ-30 תלמידים).
- מספר שטחים קטנים באופן יחסי מוקצים לטובת סניף תנועת נוער, שירותי דת, גינות קהילתיות, מחסני מועצה. כמו כן ישנו ריבוי של שטחים שאינם מפותחים בעיקר מפאת גודלם הקטן.

תכנון עתידי (מגמות בינוי, דמוגרפיה ושירותי ציבור)



תחזית סה"כ אוכלוסייה					
2040	2035	2030	2025	2020	תרחיש גידול / שנה
9,095	7,566	6,294	5,236	4,355	תרחיש 1 גידול לפי 3.8% - מגמות כולל בינוי (25 יח"ד בשנה בממוצע)
2,783	2,315	1,926	1,602	1,322	
					מתוכם, מספר תלמידים (1-18) לפי שנתון פוטנציאלי ממוצע של 1.8% **
5,370	5,009	4,673	4,359	4,066	תרחיש 2 גידול אוכל' לפי 1.4% - ההפרש בין גידול האוכלוסייה - 3.8% לגידול בדירות חדשות (2.4%) בממוצע רב שנתי
31	31	31	31	31	
5,401	5,040	4,704	4,390	4,048	
1,652	1,542	1,439	1,343	1,238	
					גידול אוכל' מדויר חדש עתידי לפי 10 דירות בשנה (1.4% הערכת מהנדסת הרשות המקומית)
					סה"כ לאחר גידול פוטנציאלי ריאלי באוכלוסייה
					מתוכם, מספר תלמידים (1-18) לפי שנתון פוטנציאלי ממוצע של 1.8% **

- תחזית מגמות דמוגרפיות ביישוב סביון מתבססת על שני תרחישים. הראשון משקף פוטנציאל במימוש מוגבר אשר יתקיים במקרה של דרישה/ביקוש לציפוף גבוה. השני התייבבות הפיתוח והמשך מגמת הגידול באופן מתון יותר:
- תרחיש 1 משקף המשך מגמות הגידול בקצב הדומה למגמות בעשורים האחרונים - כ 3.8% בשנה כך שבשנת 2025 יתגוררו בסביון כ 5200 נפש וב 2040 כ 9000 נפש, מתוכם כמעט 3,000 תלמידים.
- תרחיש 2 משקף גידול אוכלוסייה שנתי של 1.4% כתוצאה מההפרש בין קצב גידול ממוצע בעשור האחרון (3.8%) לבין אחוז הגידול בגמר בנייה בממוצע רב שנתי (2.4%). כלומר התבססות על ריבוי טבעי בלבד וסטגנציה כמעט מוחלטת בריבוי בשל הגירה חיובית. בהנחה כי גידול זה טומן בחובו כ 10 דירות חדשות בשנה¹, אזי סך האוכלוסייה לאחר פוטנציאל הגידול הריאלי עמוד על כ 4,400 נפש בסוף שנת 2025 וכ- 5,400 נפש בסוף שנת 2040, מתוכם כ 1,400 תלמידים.
- בהתבסס על תרחיש 2, שהינו ריאלי יותר, הרי שבשנת 2030, טווח זמן סביר למימוש תכנית הכניסה לסביון, יתגוררו ביישוב כ 4,700 נפש. תוספת של 800 נפש למצב כיום, שהינם בעיקר תוצר ריבוי טבעי ומעט הגירה חיובית בשל בינוי חדש המתאפיין בגילאי 45-59 וצעירים בגילאי 20-9.

תכנון עתידי (מגמות בינוי, דמוגרפיה ושירותי ציבור) (המשך)



■ בהנחה כי קצב הבינוי ממשיך בצורה מתונה בהתאם למדיניות המחוז, ובהינתן שנתון אוכלוסיה ריאלי של כ-1.8%, אזי בשנת 2030 מדובר על תוספת של כ-250 ילדים ובני נוער (כ-17 שנתונים) למערכת החינוך (כולל מעונות יום).

■ בהתאם לתרחיש הגידול הריאלי, סך גילאי 1-18 בשנת 2030 יעמוד על כ-1,440 נפש. מתוכם כ-500 תלמידי ביה"ס יסודי (כיתות א'-ו'), 250 תלמידי חטיבה (כיתות ז'-ט') ו-250 תלמידים נוספים לחטיבה עליונה (כיתות י'-יב').



■ בהתאם לכך, בהנחת גודל כיתה של 27 תלמידים, בשנת 2030 ידרשו בסה"כ כ-19 כיתות יסודי, 10 כיתות חטיבת ביניים ו-10 כיתות תיכון. תוספת של לפחות 4 כיתות לבית הספר היסודי הקיים, וכיתה אחת עד שניים לחטיבת הביניים.

■ לאור הביקוש ל-10 כיתות תיכון כבר בשנת 2030, יש מקום לבחינת הצורך המקומי בהקצאת מקום לחינוך על יסודי בשילוב צרכים אזוריים בשטח הציבורי המוצע בתכנית הכניסה לסביון.



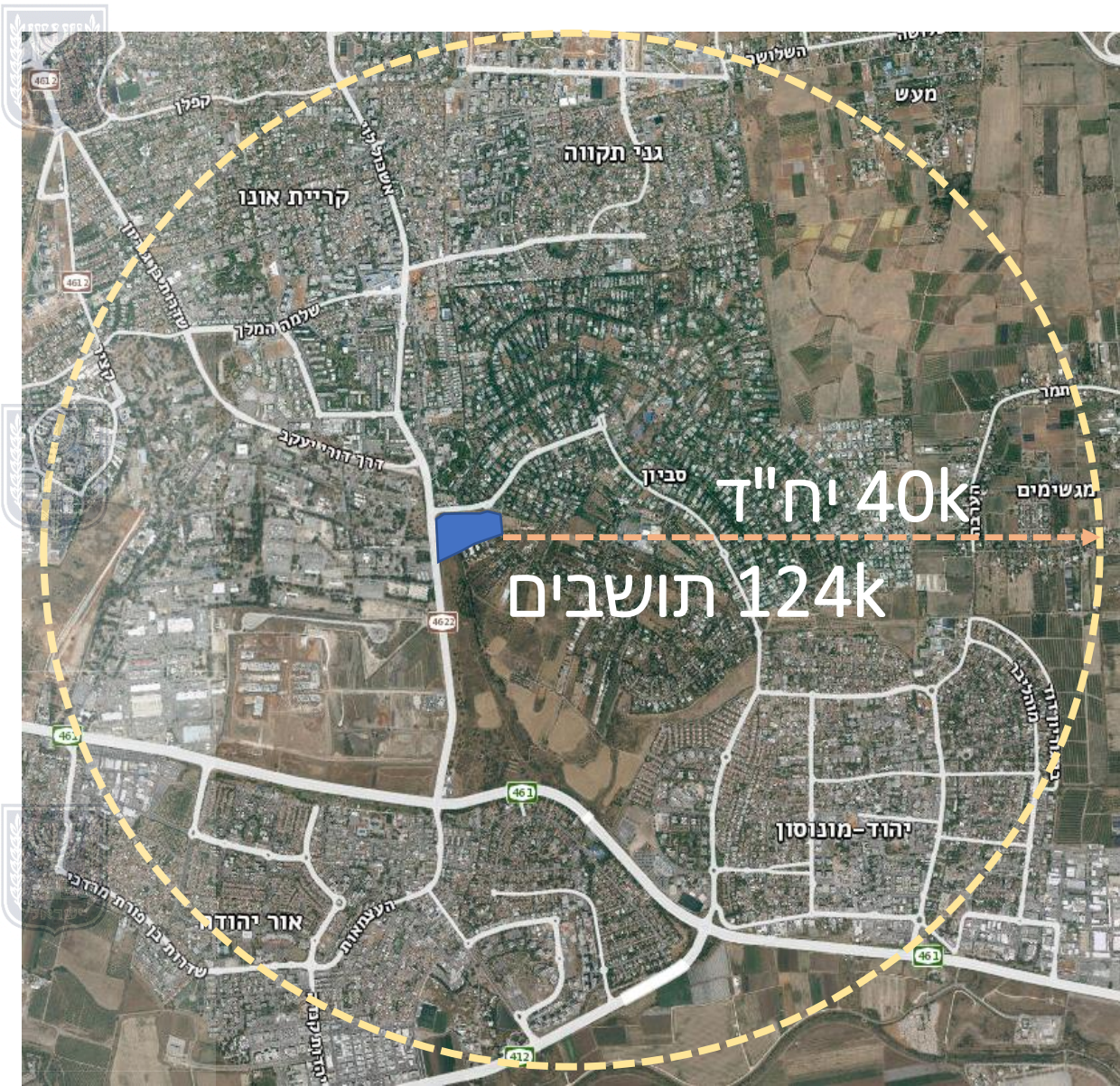
■ יש מקום לבחינת הצורך האזורי במבנה חינוכי ותרבותי בעל גוון ונוף מיוחדים אשר יכול להוות אבן שואבת הן ליישוב סביון והן לסביבתו המתפתחת.



אפיון צרכים לשב"צ מוצע בתכנית הכניסה לסביון

א2 : ניתוח ברמה האזורית

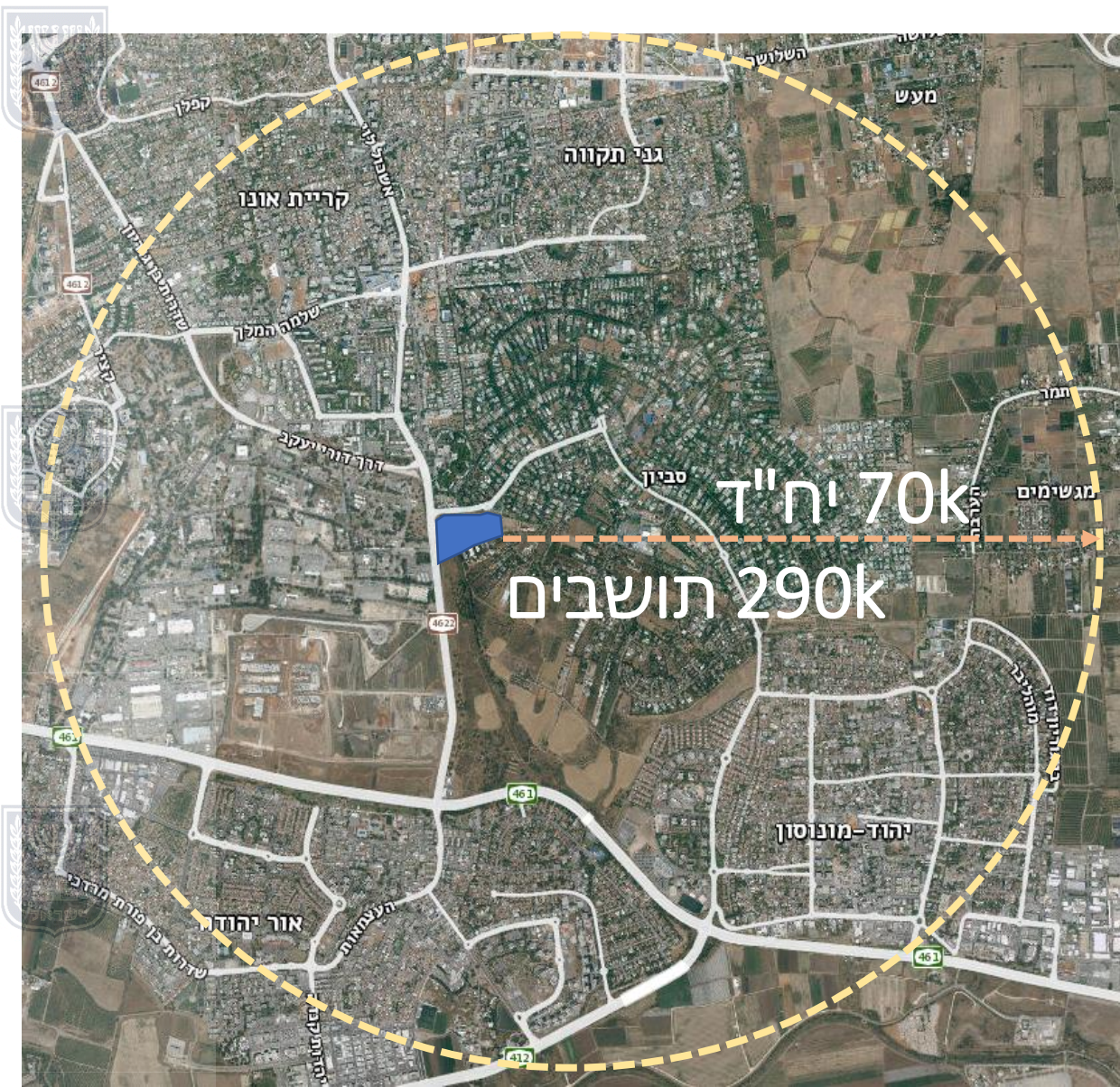
אוכלוסייה באזור ב-2020



מצב קיים*		
יישוב	סה"כ אוכלוסייה	סה"כ יח"ד
יהוד מונוסון	29,700	9,333
אור יהודה	36,700	10,629
גני תקווה	18,200	6,253
קרית אונו	39,400	13,215
סה"כ	124,000	39,430

* מקור- תכנית אסטרטגית לדיור 2040 והלמ"ס

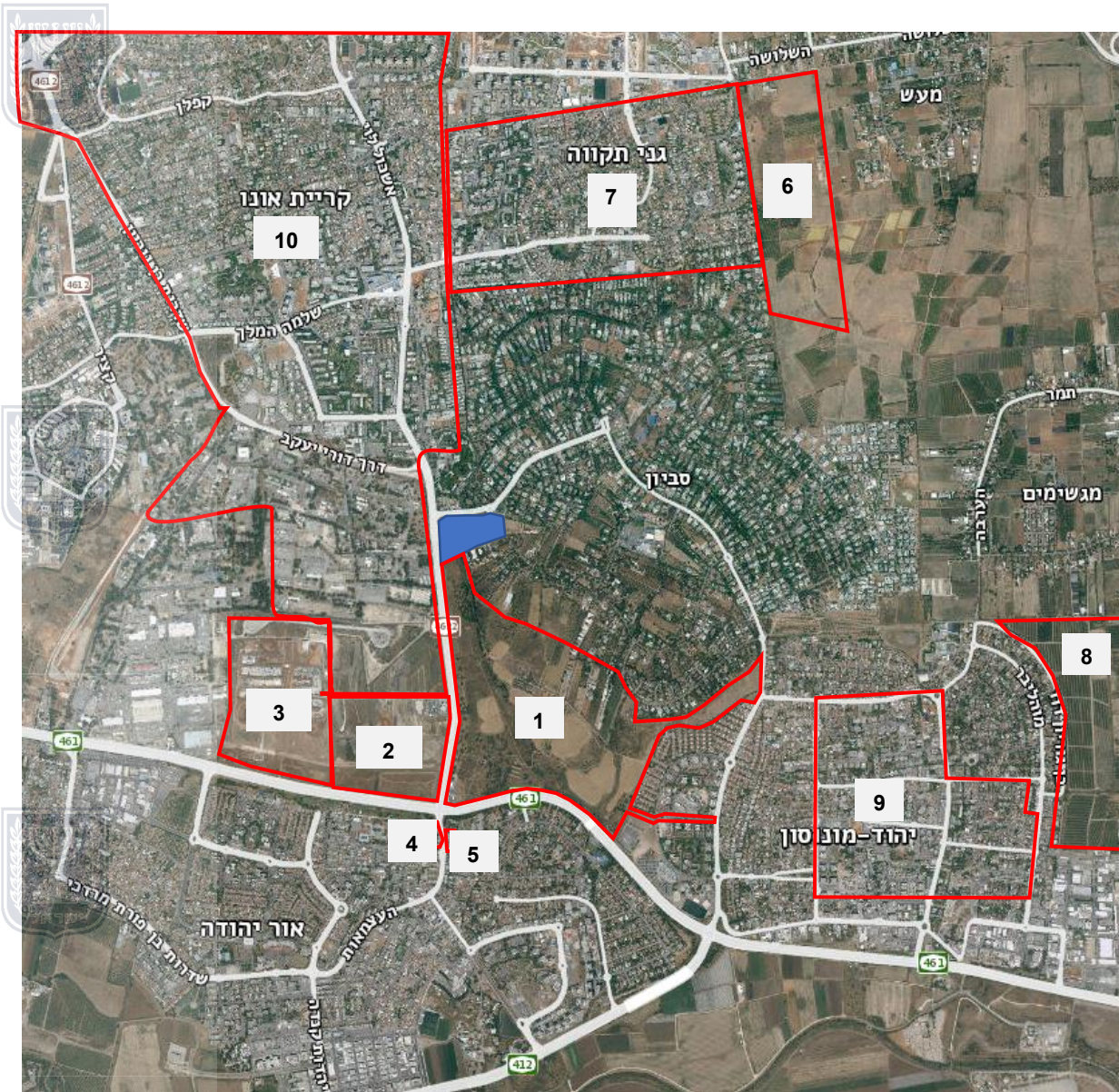
אוכלוסייה באזור ב-2040



מצב מוצע*		
יישוב	סה"כ אוכלוסיה	סה"כ יח"ד
יהוד מונוסון	81,390	24,683
אור יהודה	114,454	15,433
גני תקווה	28,920	9,603
קרית אונו	66,760	20,265
סה"כ	291,524	69,984

*מקור- תכנית אסטרטגית לדיור 2040 ואיתור תכניות מקודמות

יוזמות מרכזיות לפיתוח ותכנון עתידי באזור*



מ.ס	תכנית**	תוספת יח"ד	סטאטוס תכנוני
1	תמל/1041	4,100	מאושרת
2	508-0255349	1,300	בביצוע
3	תמל/1005	2,350	בביצוע
4	תמל/2009	594	אושרה להפקדה
5	תמל/2005	560	מאושרת
6	אנמ אונו	3,000	תכנון מוקדם
7	כוללנית גני תקווה	350	תכנון מוקדם
8	תמל/1072	3,200	אושרה להפקדה
9	כוללנית יהוד-מונסון	8,050	תכנון מוקדם
10	508-0643635	7,050	תנאי סף במחוזית
סה"כ			בשנת 2040 - תוספת 30,554 יח"ד

* מקור- תכנית אסטרטגית לדיור 2040 ואיתור תכניות מקודמות
 ** לא כולל תכנית התחדשות עירונית במרקם קיים – אור יהודה

תוספת אוכלוסיה חזויה *

תכנית 455-0383331 03/05/2020 15:13:50 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור דוח אפיון צרכים לשבצ

יישוב	תחזית	
	גידול באחוזים	תוספת אוכלוסייה 2040
יהוד-מונוסון	174%	51,690
אור יהודה	212%	77,754
גני תקווה	59%	10,720
קרית אונו	69%	27,360
סה"כ	135%	167,523

• תחזיות התכנית האסטרטגית לדיור מצביעות כי האוכלוסייה באזור יותר מתכפיל את עצמה בשנת 2040.

• תוספת אוכלוסיה זו הינה תוצר של מספר תכנית המתוכננות בשטחים שאינם מבונים וכי סביר כי תכניות אלו פותרות את עצמן מבחינת הפרשת השטחים הנחוצים לצורכי ציבור.

• עם זאת, סך כל האוכלוסיה בערים אלו בשנת היעד מייצרת ספי כניסה אפשריים למוסדות ציבור בכלל, וצרכי חינוך בפרט, בעלי ערך בראיה אזורית (למשל בי"ס ייחודיים).



תוספת אוכלוסיה חזויה (המשך)



- עוד נציין כי גידול האוכלוסייה המשמעותי באזור עשוי לייצר אתגרים באספקת שירותי ציבור בהתאם לשני טיפוסים הפיתוח העיקריים המאפיינים אותו:



א) פיתוח במרקמים עירוניים בנויים – קרי בהתחדשות עירונית (מהווים יותר מחצי הגידול הצפוי). האתגר החל באזור זה הינו במציאת קרקע והבטחת זמינותה בהתאם לשלביות המימוש. אתגרים אלה מוכרים בתהליכי התחדשות בכל ערי ישראל, גם כאשר קיימות תכניות שמסדירות את הפיתוח, ולכן יש להניח שיווצרו גם במרחב שבנידון.



ב) פיתוח בשטחים חדשים (מהווים מעט יותר משליש מהגידול הצפוי) – האתגר באזורים אלה תלוי פחות בזמינותה של קרקע בייעוד שב"צ, אלא יותר במרכיב הדמוגרפי המושפע רבות מעוצמות הפיתוח וקצבי האכלוס. הניסיון מאזורים מוכרים אחרים שחוו פיתוח מאסיבי בקצב מהיר (בעיקר כאשר התכניות מפותחות תחת הסכמי גג או תכניות מועדופות לדיור) מלמד על קשיים ואתגרים רבים בהתאמת השירותים הציבוריים הנדרשים לאורך שלבי הפיתוח להרכב החברתי-דמוגרפי.

בהתאם לכך, קיים אינטרס מקומי וציבורי רחב וברור ליצירת מלאי זמין של שטחי שב"צ זמינים לפיתוח ונגישים, בעיקר כאלה ששטחם גדול ומתאים למענה של מגוון שירותים, ובראשם בתי ספר.

מגמות ביקוש לחינוך על יסודי – סביון ויהוד מונסון

■ מתוך תוספת של כ 52 אלף תושבים ביהוד-מוסון בשנת היעד , בהנחת מוצא של 2% לשנתון , צפויים להתווסף למצבת תלמידי כיתות י'–יב' כ- 3500 תלמידים.

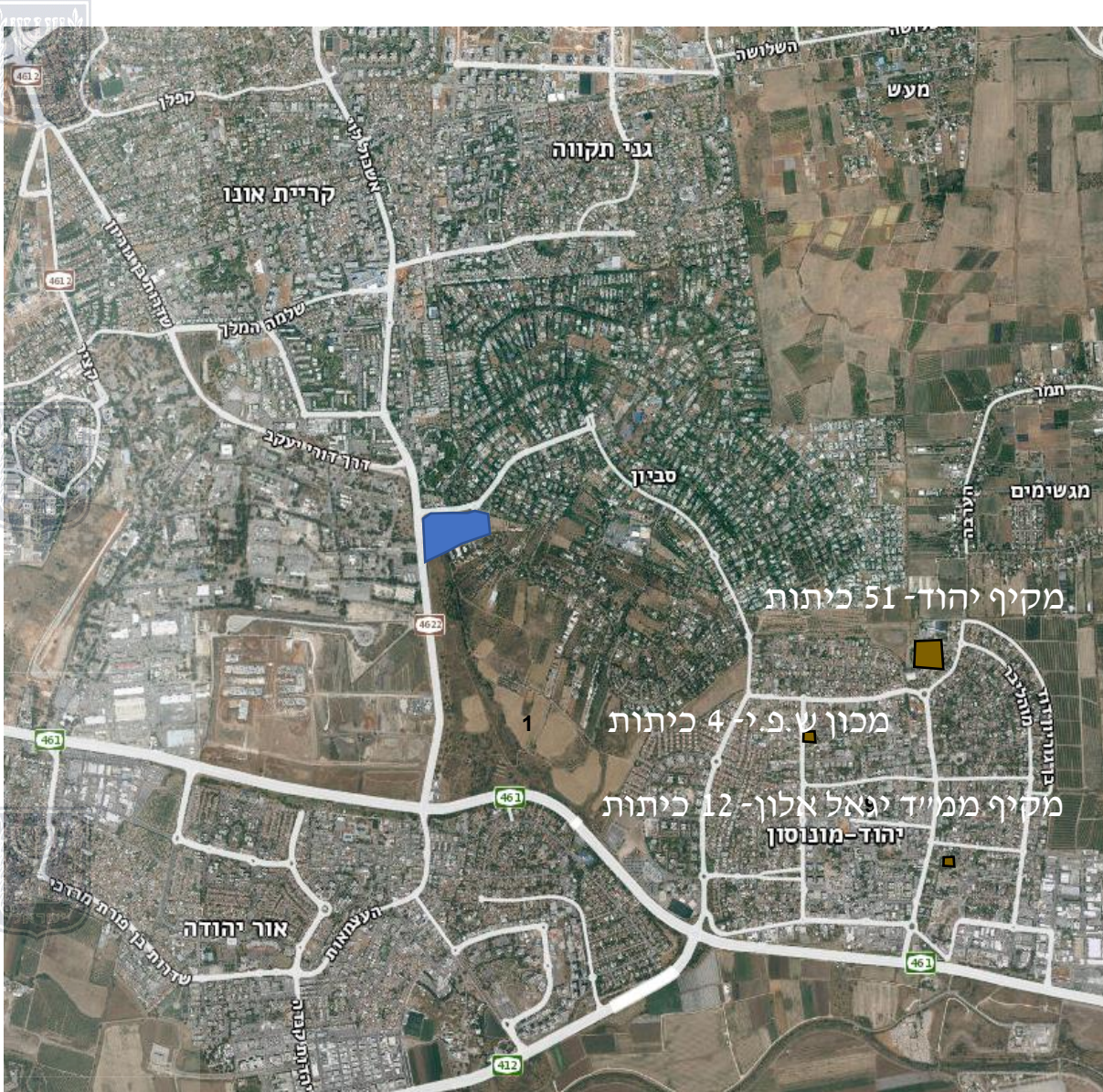
■ תוספת זו , מעלה את הצורך בתוספת לכ- 130 כיתות חדשות.

■ הכיתות הדרושות מעלות את הצורך בלפחות שלושה תיכונים חדשים גדולים (20 דונם בממוצע).

■ סך תוספת השב"צ לטובת חינוך על תיכוני בלבד יעמוד על כ 60 דונם, זאת מבלי לכלול תוספות כגון חינוך מיוחד ובתי ספר מיוחדים אחרים.

■ סביר כי יכולת הקליטה של בתי הספר העל תיכוניים הקיימים והרחבתם תהיה מוגבלת בהקשר זה, כך שתידרש הקצאה לשטחים נוספים וחדשים.

■ תלמידי היישוב סביון, למרות משקלם הנמוך יחסית בביה"ס ביהוד, בעת זו, ישארו תלויים בעיקר באפשרויות הקליטה של יהוד-מונסון כמו גם יישובים שכנים אחרים שיהיו נתונים ללחצי פיתוח משמעותיים





אפיון צרכים לשב"צ מוצע בתכנית הכניסה לסביון

ב: סיכום ותובנות

סיכום ומסקנות



הרצון ויכולת הקצאת שב"צ בהיקף 15 דונם בשטח תכנית הכניסה לסביון מייצרים הזדמנות אזורית שיש לשמרה ולהכווין באופן הראוי. לאור הממצאים בדו"ח זה, יש מקום לבחינת הקצאת השטח עבור שירותי ציבור, בדגש על שירותי חינוך, כמוסד חינוכי-תרבותי אשר יספק מענה לרמה היישובית והאזורית.

■ תובנות ברמה מקומית

- בסביון צמיחה דמוגרפית המתאפיינת בהגירה חיובית של משקי בית הומוגניים באופן יחסי בעשור האחרון. תהליך שסביר כי יחווה האטה ואף עצירה בעשור הבא.
- קיימת בולטות לשכבות הגיל 9-20 ו 45-54 המייצרים את משק הבית הממוצע בסביון וכמו כן צורך בהרחבת תשתיות חינוכיות לגילאי יסודי ועל יסודי.
- הזדקנות של אוכלוסיה וותיקה יותר שיתכן ותוביל בעתיד להגירה חיובית משמעותית מחודשת.
- רצון הישוב להוות אבן שואבת אזורית בנושאי חינוך ושימור רצף חינוכי ברמה היישובית.
- מגבלות ביצירת שטחי שב"צ משמעותיים הן בשל מיקומם במרכז היישוב והן בשל גודלם הקטן.
- בשנת 2030, שנת מימוש ריאלית לתכנית, יעלה צורך בהרחבה של שירותי החינוך ביישוב, הרחבת בית הספר היסודי, חט"ב ומציאת פתרונות איכותיים לתלמידי העל יסודי.

■ תובנות ברמה האזורית

- פיתוח אינטנסיבי והכפלת האוכלוסיה בשנת 2040 ועוד קודם לכן כמעט בכל היישובים הסובבים. מצב שבו, ע"פ ניסיון מאזורי פיתוח משמעותיים במקומות אחרים, סביר שיווצרו אתגרים תכנוניים ו/או תפעוליים באספקת שירותי ציבור התואם את הצרכים לאורך ציר הזמן.
- הפיכת האזור למרכזי ומקושר לשאר המטרופולין באמצעות צירי מתע"ן ותח"צ.
- אפשרות לפיתוח מרכז חינוכי ותרבותי ייחודי ברמה אזורית לטובת תושבי האזור ולמגוון אוכלוסיות.





אפיון צרכים לשב"צ מוצע בתכנית הכניסה לסביון

ג: פתרונות והמלצות



לאור תובנות הניתוח הישובי והאזורי לעיל מוצע שילוב מוסד חינוכי-תרבותי-אזורי בשטח של כ 15 דונם כחלק מתכנית הכניסה לסביון. לאור הצרכים ומגמות הפיתוח שנסקו בדו"ח זה, מוצעת חלופה לפיתוח עם הרחבה או שילוב מוסדות אפשריים.

■ חלופה 1



- הקצאת שטח המוצע לטובת ביה"ס על יסודי (חט"ב ותיכון).
- פינוי שטח החטיבה הצמוד לביה"ס היסודי יאפשר פיתוח ביה"ס היסודי במרכז סביון לאור המצוקות הקיימות בנושא ביישוב.
- בית הספר העל יסודי ישרת את תושבי סביון, תוך יצירת יתרונות מקומיים (רצף חינוכי, תועלת לרווחת תלמידי היסודי, מתקנים מתאימים ושטחי ספח חסרים לבית הספר היסודי הקיים).
- כמו כן בית הספר העל יסודי יהווה אופציה אלטרנטיבה נוספת ואיכותית לתושבי האזור תוך שילוב מתקנים ו/או מגמות יחודיות או חסרות באזור.

■ חלופה A1

- שילוב של ביה"ס על יסודי עם מוסד חינוכי המשרת צרכים אזוריים: בי"ס לחינוך מיוחד, מחוננים וכד'.

■ חלופה B1



- שילוב של מתקנים משלימים מתחום התרבות, העשרה, ספורט שיתנו הן מענה לתלמידים, והן לתושבי היישוב והאזור, תוך ניצול הנגישות האופטמלית של האתר כלפי פנים וכלפי האזור כולו.