



Zvika Mintz - GeoPlanning

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il

מינהל התכנון
החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור (הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
צביקה מינץ - תכנון במרחב
06/07/2022
לאשר את החסונית
15984
19/10/2022
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



תכנית להתחדשות מרכז העיר יהוד

תמל / 2016

מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי

ומתחם הרצל

פרוגרמה לצורכי ציבור

עבור 1,154 יח"ד



עדכון החלטת הותמ"ל להפקדה

מיום 24.11.2021



26/12/2021

**ערך:
צביקה מינץ**





תכנית להתחדשות מרכז העיר יהוד מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי ומתחם הרצל פרוגרמה לצורכי ציבור עבור 1,154 יח"ד

1. רקע כללי – מבני ציבור בתחום מתחמי ההתחדשות

תוכנית ההתחדשות למתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי ומתחם הרצל הינם שלושה מתחמים סמוכים הממוקמים במרכז "ליבת העיר יהוד" וממוקמים בתחום אזור הרישום של בית ספר יסודי יהודי. הלוי כמפורט במפות שבדו"ח.



1.1 בתחום מתחמי ההתחדשות נמצאים מבני ציבור:

- א. מועדונית ארז – מבנה גנ"י שהוסב למועדון חברתי שמהווה מסגרת מעשירה בשעות אחר הצהריים לאנשים מבוגרים עם צרכים מיוחדים עבור כלל תושבי העיר ומופעל ע"י העירייה באמצעות אגף השירותים החברתיים. שטח המגרש כ 0.5 דונם
- ב. קופ"ח – מבנה פעיל של קופת החולים הכללית במתחם ביאקובסקי שטח המגרש 1.7 דונם
- ג. קופ"ח – מגרש המיועד עבור קופ"ח אך בפועל המגרש אינו מבונה. שטח המגרש 1.2 דונם
- ד. גנ"י עירוניים – 2 גנ"י (הדס, רותם) בצמידות למגרש קופ"ח שאינו מבונה ונמצאים בתפוסה כמעט מלאה.



1.2 בסמיכות למתחמים ממוקמים:

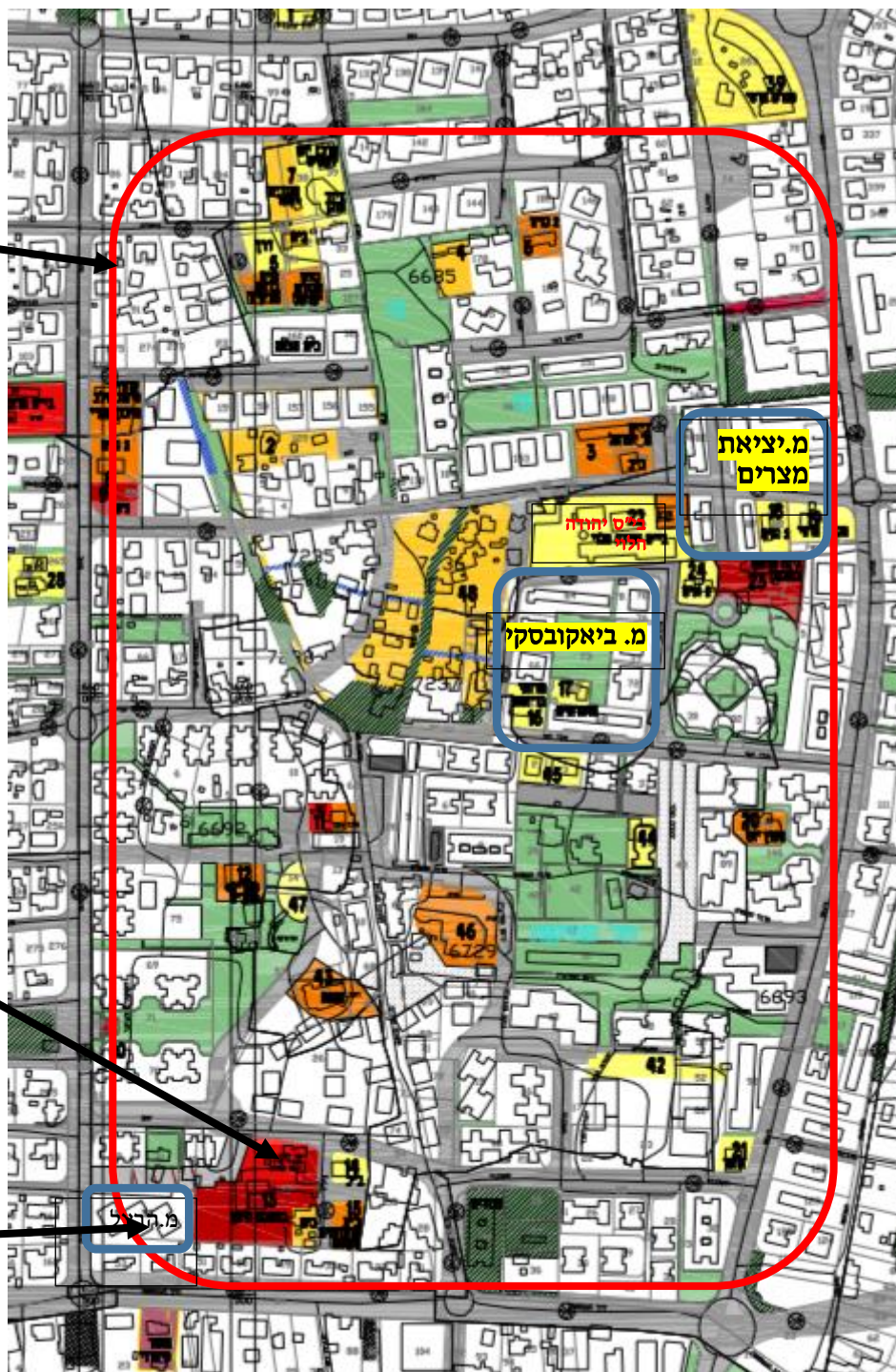
1. בית ספר יסודי חדש "י. הלוי" (קדושי מצרים 23) על בסיס ב"ס ישן שהוסב לבית ספר חדשני לכלל תושבי מתחם מרכז ליבת העיר המתחדשת. ביה"ס יכלול בין היתר, 24 כיתות, חצר משחקים, על הגג, "פנטהאוז" למורים, אולם ספורט, מעבדות מתקדמות, כיתות מחשבים, ספרייה וחללים ייעודיים להעברת שיעורי העשרה ופעילויות שונות. בשנת הלימודים הבאה יכלול ביה"ס 9 כיתות א'-ג' עם כ 220 ילד.
2. מכלל 9 גנ"י הפועלים במרכז ליבת העיר 2 גנ"י נמצאים בסמיכות למתחמי ההתחדשות (סיגלית ועירית). מרבית גנ"י הילדים נמצאים בתפוסה כמעט מלאה (31 ילד לכיתה).
3. ב"ס מעלה הישן – ב"ס יסודי שנסגר ושממוקם בתחום אזור הרישום של תלמידי מתחמי ההתחדשות ומיועד להתרחב על שטח שיפונה ממגורים שנכללים בתחום התוכנית. הרחבה זו נועדה לתת מענה לתלמידי בית ספר יסודי שיתווספו מהתוכנית של מתחם ההתחדשות.
4. בצמידות למתחמי ההתחדשות נבנו לאחרונה 2 כיתות גני ילדים שאמורים לתת מענה לגידול אוכלוסיית ילדי "ליבת העיר" המתחדשת.



1.3 מוסדות ציבור בתחום ובהשקפה למתחמי ההתחדשות



1.4 להלן מתחמי ההתחדשות על רקע תכנית אב למבני ציבור ע"י ליואי דבוריאנסקי אדריכלים



2. פרוגרמה למבני ציבור

2.1 הנחות יסוד דמוגרפיות

- א. במצב הקיים עפ"י נתוני ל.מ.ס לשנת 2015 בעיר יהוד ממוצע הנפשות עמד על 3.2 נפשות למשפחה וגודל שנתון ילדים במרכז העיר עמד על 1.5% .
- ב. עפ"י הנחות תוכנית האב למבני ציבור וחינוך שנערכה ע"י העירייה התבקשו לקחת ערכים דמוגרפיים לאוכלוסייה המתווספת של גודל משפחה ממוצע 3.3 נפשות למשפחה וגודל שנתון ילדים של 2.0% , נתונים המשקפים כניסה של משפחות צעירות למרכז העיר
- ג. היות ותמהיל יח"ד בתוכנית מבקש להיות מגוון נלקח בחשבון שבגין דירות קטנות (2-3 חדרים) המתאימות לאוכלוסייה צעירה מאוד או מבוגרת המתווספת ילקח גודל משפחה של 2.6 נפשות וגודל שנתון ילדים של 1.6% .

2.2 הנחות יסוד לגבי תמהיל גודל יח"ד המתוכננות במתחם קדושי מצרים, וביאקובסקי

- א. 332 יח"ד קיימות
- ב. 247 יח"ד קטנות (2-3 חדרים)
- ג. 575 יח"ד רגילות
- ד. סה"כ 1,154 יח"ד

2.3 הנחות יסוד על הבינוי הפיזי הנדרש לצורכי ציבור

- א. בשני מתחמי הבינוי קדושי מצרים, וביאקובסקי יינתנו שירותי החינוך בעלי סף כניסה ראשוני מעונות יום וגני ילדים (הגיל הרך) עבור האוכלוסייה הקיימת והמתווספת בהתאמה למאפייני האוכלוסייה עפ"י תמהיל גודל יח"ד לעייל. שירותי החינוך יינתנו בקומת הקרקע של מבנה המגורים .
- ב. תלמידי החינוך היסודי של האוכלוסייה המתווספת ישולבו בבי"ס היסודי מעלה הישן שישופץ ויורחב במסגרת מתחם הרצל של התוכנית גם עבור כלל תלמידי תוכניות ההתחדשות בליבת העיר.
- ג. תלמידי חט"ב והתיכונים ישולבו במערכת החינוך העירונית שאמורה לעבור רה ארגון כתוצאה מתוספת כלל יח"ד עפ"י תוכניות העירייה ב"ליבת העיר" .
- ד. מועדונית "ארז" הממוקמת במתחם נותנת מענה ייחודי לאוכלוסיות מיוחדות של כלל העיר . מוצע שהמועדונית תועבר לשטח הציבורי המיועד במתחם הרצל האמור להיות מצורף למגרש הציבורי שבעבר שימש את בי"ס מעלה שכיום סגור. כיום מופעלים במבני בי"ס שימושי ציבורי כלל עירוניים.
- ה. שטחי גני ומעונות יום הינם עפ"י תקני הבינוי המצוינים בתדריך מינהל התכנון להקצאת קרקע בהתחדשות עירונית שעוגן בהחלטת ממשלה מ-2018.8 .
- ✓ עבור כיתת מעון יום – שטח בנוי 150 מ"ר + 75 מ"ר חצר
- ✓ עבור כיתת גן ילדים – שטח בנוי 130 מ"ר + 200 מ"ר חצר . במקרה של 2 כיתות גן צמודות משרד החינוך מאפשר חצר משותפת .

להלן תחשיב היקף מוסדות החינוך לגיל הרך שיינתנו במתחמי המגורים .

תחשיב פרוגרמתי עבור 1,154 יח"ד בתמהיל דירות קטנות ורגילות								
יח"ד נכנס/ עפ"י מצב קיים	יח"ד קטנות מתווספות . 30%	יח"ד רגילות מתווספות	סה"כ יח"ד מתווספות	סה"כ כללי קיים ומתווספות	סה"כ יח"ד	מס' מעונות יום נדרש לפי 20 ילד בכיתה	מס' כיתות גן לפי 30 ילד בכיתה	סה"כ מוסדות חינוך לגיל הרך
332	247	575	822	1,154				
3.2	2.8	3.5						
1.6%	1.5%	2.0%						
17	10	40	51	68				68
25			76	101		5		
51	31	121	152	203		7	12	15

2.4 סיכום צורכי ציבור במתחמי התוכנית

א. בסה"כ יבנו במתחמי המגורים בקומות הקרקע 12 מוסדות חינוך לגיל הרך עפ"י ההתפלגות הבאה

מבני חינוך	מס' כיתות	שטח לכיתה	שטח לחצר	סה"כ שטח לכיתות מ"ר	סה"כ שטח לחצרות מ"ר
מעון יום	5	150	75	750	375
גנ"י	7	130	200	910	1400
סה"כ	12			1,660	1,775

ב. התוכנית שתופקד תכלול מענה ל-12 מוסדות ציבור (כיתות גן ומעונות יום) הדרושים למתחם, לרבות החצרות הנלוות. מוסדות אלו ישולבו בקומת הקרקע ו/או בקומה מעליה במבני המגורים, על חשבון צמצום השטחים המיועדים למסחר.

ג. מבנה מועדונית ארז בשטח של כ-150 מ"ר מבונה כפי שקיים כיום, ישולב במגרש הציבורי שבמתחם הרצל ששטחו כ-4.0 דונם

ד. בית ספר יסודי – נדרש לתת מענה ל-67 ילדים בשכבת גיל כלומר כ-15 כיתות לימוד. בהנחה שכולם ילמדו בזרם הממלכתי הם יופנו לבית ספר מעלה הישן שישופץ ויורחב במסגרת מתחם הרצל של התוכנית בהיקף של כ-4.0 דונם, עבורם ועבור שאר תלמידי מתחמי ההתחדשות בליבת העיר.

3. צורכי ציבור שיינתנו ברמה השכונתית והעירונית

האוכלוסייה התלמידים המתוספת למתחמי ההתחדשות נאמדת בכ-36 תלמיד לשנתון, כלומר 1.2 כיתה לשנתון.

✓ **בי"ס חט"ב (ז' - ט')** – נדרש לתת מענה לכ-67 ילדים בשכבת גיל כלומר כ-7 כיתות לימוד, בהנחה שכולם ילמדו בזרם הממלכתי הם יינתנו במסגרת העירונית הקיימת של חט"ב הממוקמת בקרית החינוך או במסגרת הקמת חט"ב חדשה בעיר כתוצאה ממימוש תוכניות הבינוי החדשות במרכז העיר.

✓ **בי"ס התיכון (י' - י"ב)** – נדרש לתת מענה לכ-67 ילדים בשכבת גיל כלומר כ-7 כיתות לימוד, בהנחה שכולם ילמדו בזרם הממלכתי הם יינתנו במסגרת העירונית הקיימת המקיף הקיים כיום, שנותן כיום מענה גם לאוכלוסיות תלמידים מחוץ לעיר. יש לציין שעיריית יהוד נערכת לשינוי אזורי הרישום של המערכת התיכונית הכוללת חט"ב ותיכונים. זאת לאור מכלול תוכניות ההתחדשות בעיר ובחינת המשך קליטת תלמידי תיכונים המתגוררים מחוץ ליישוב במערכת בעירונית העירונית של יהוד.

✓ יש לציין שאחוז תלמידי החינוך הדתי והמיוחד נאמדים כיום כ-20% משכבת גיל. לפיכך כמות התלמידים שיתווספו בפועל למערכת החינוך הממלכתי כפי שהוצגה לעייל תהיה פחותה יותר.

✓ **בתי כנסת** – במועצה הדתית של העיר רשומים 31 בתי כנסת שמרביתם ממוקמים בעיר הוותיקה. ברחובות הסובבות את מתחמי ההתחדשות ממוקמים 8 בתי כנסת כאשר 3 מהם ממוקמים ברח' ביקובסקי מס' 1,3,5 ו-4 בתי כנסת ברח' קדושי מצרים מס' 25א' 25 ב', 18, 6 ובית כנסת נוסף ברח' צבי ישי.

כעקרון בתוכניות להתחדשות עירונית נדרש להקצאות בית כנסת רק במידה ואין בסביבה הקרובה למתחמי ההתחדשות בתי כנסת. לאור האמור לעייל בהם נמצאו 8 בתי כנסת הממוקמים בנגישות גבוהה למתחמי ההתחדשות, לא נדרש להקצאות שימוש עבור בתי כנסת בתחום מתחם ההתחדשות.

4. שטחים פתוחים נדרשים

סה"כ אוכלוסיית המתחמים לעת מימוש כול הבינוי נאמד בכ-3,750 נפשות כך שעפ"י תחשיב של 3 מ"ר לנפש, נדרש עבור סף הבית שטח ציבורי פתוח של כ-11.2 דונם. בתחום התוכנית הוקצה שטח של כ-4.2 דונם לשצ"פ ושאר השטח הנדרש יינתן בשטחים הפתוחים בתחום בליבת העיר שבה נכללת התוכנית.