



Zvika Mintz - GeoPlanning

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-52-2215984

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il | 44289 סניף 10 הרקפת

14/02/2024
צביקה מינץ - תכנון - מרחב

לאשר את התוכנית

19/03/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מחדשת את חויית המגורים בישראל



**תכנית להתחדשות מרכז העיר יהוד
מתחם אשכנזי – העצמאות
תוכנית מס' 411-0738609
פרוגרמה לצורכי ציבור**



**מסמך מנחה לתוכנית ההתחדשות
עדכון לאחר החלטת הוועדה המחוזית להפקדת
התוכנית 5.2022**



2.2020

עדכון 9.2022

ערך:
צביקה מינץ





תכנית להתחדשות מרכז העיר יהוד מתחם אשכנזי – העצמאות פרוגרמה לצורכי ציבור

1. רקע כללי – מבני ציבור בתחום מתחם ההתחדשות

תוכנית ההתחדשות למתחם אשכנזי – העצמאות ממוקמת בדרום "ליבת העיר יהוד" ובתחום אזור הרישום של בית ספר יסודי יהודה הלוי .

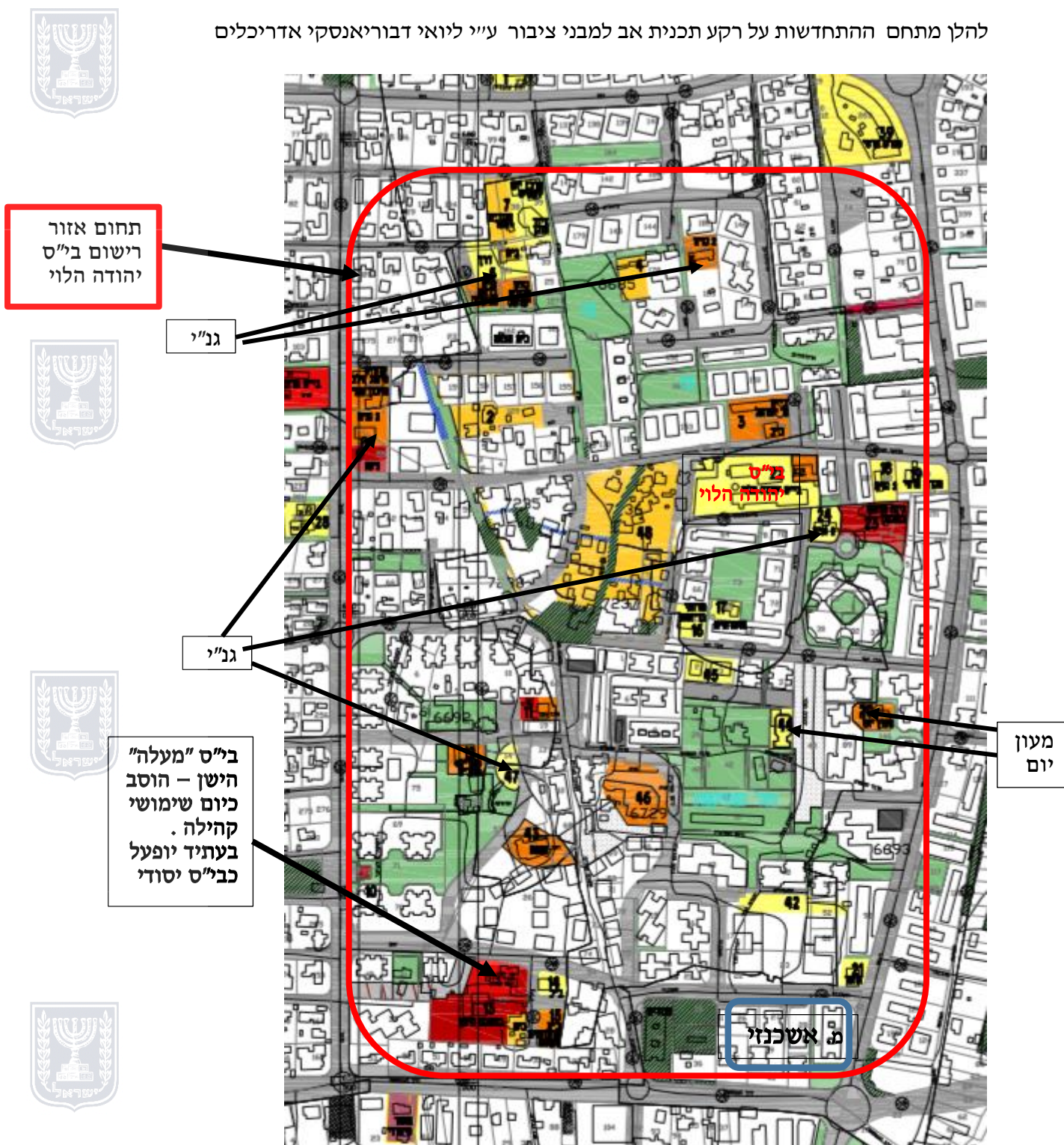


מוסדות החינוך והציבור בליבת העיר

- א. **בית ספר יסודי חדש "י. הלוי"** (קודשי 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 ייעודים להעברת שיעורי העשרה ופעילויות שונות. בשנת הלימודים הבאה יכלול ביה"ס 9 כיתות א'-ג' עם כ 220 ילד.
- ב. **גני ילדים** – עפ"י נתוני אגף החינוך בתחום ליבת העיר פועלים 9 גניי שמרביתם נמצאים בתפוסה כמעט מלאה (31 ילד לכיתה). מרבית מבני גני הילדים נמצאים מצפון למתחם ההתחדשות אשכנזי- העצמאות
- ג. **בי"ס מעלה הישן** – בי"ס שנסגר שאמור להיות מוסב לבי"ס חדש עבור תוכניות ההתחדשות של מרכז העיר ו/או שירותי ציבור כלל עירוניים כפי שיקבעו ע"י העירייה.
- ד. **בתי כנסת** – עפ"י המידע המפורסם במועצה הדתית של העיר רשומים 31 בתי כנסת שמרביתם ממוקמים בעיר הוותיקה. מצפון למתחם 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 .
- ה. בתחום ליבת העיר נמצאים מגוון מוסדות ציבור כל עירוניים כגון מבנה העירייה היכל התרבות והשוק העירוני.



להלן מתחם 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 התבקשנו 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 יילקח גודל משפחה של 2.6 נפשות וגודל שנתון ילדים של 1.6% .

2.2 הנחות יסוד לגבי תמהיל גודל יח"ד המתוכננות במתחם אשכנזי

- א. 114 יח"ד קיימות
- ב. 330 יח"ד מתווספות.
- ג. סה"כ 444 יח"ד - מהם 20% דירות קטנות עד 80 מ"ר

2.3 הנחות יסוד על הבינוי הפיזי הנדרש לצורכי ציבור

- א. במתחם ההתחדשות 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 והתיכוני של האוכלוסייה המתווספת ישולבו בבי"ס היסודי יהודה הלוי שנמצא בתחילת אכלוס ותלמידי חט"ב והתיכוניים ישולבו במערכת החינוך העירונית שאמורה לעבור רה ארגון כתוצאה מתוספת כלל יח"ד עפ"י תוכניות העירייה ב"ליבת העיר " .
- ג. שטחי גנ"י ומעונות יום הינם עפ"י תקני הבינוי המצוינים בתדריך מינהל התכנון להקצאת קרקע בהתחדשות עירונית שעוגן בהחלטת ממשלה מ8.2018 .
- ✓ 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.

2.4 להלן תחשיב היקף מוסדות החינוך לגיל הרך שיינתנו במתחמי המגורים .

תחשיב פרוגרמתי עבור 444 יח"ד בתמהיל דירות קטנות ורגילות

מס' כיתות גן לפי 30 ילד בכיתה	מס' מעונות יום נדרש לפי 25 ילד בכיתה	סה"כ לאוכלוסייה (קיימת ומתווספת)	סה"כ אוכלוסייה מתווספת	יח"ד רגילות מתווספות	יח"ד קטנות מתווספות	יח"ד קיימות	יח"ד
		444	330	241	89	114	יח"ד
				3.3	2.6	3.2	גודל משפחה
			1392	796	231	365	סה"כ אוכלוסייה
				2.0%	1.6%	1.5%	גודל שנתון ילדים לשנתון
			20	16	4	5	ילדי מעונות יום: לפי ביקוש 50% ל 3 שנתונים
	1		30	24	6	8	ילדי גנ"י לפי 100% ביקוש ל 3 שנתונים
2			59	48	11	16	

2.5 סיכום צורכי ציבור נדרשים במתחם התוכנית

בסה"כ נדרש עפ"י התחשיב הפרוגרמתי במתחמי המגורים בקומות הציבוריות מוסדות חינוך לגיל הרך :

א. כיתה אחת למעון יום

ב. 2 כיתות גנ"י .

בסה"כ נדרש עפ"י התחשיב הפרוגרמתי כ 410 מ"ר בנוי + 475 מ"ר של חצרות.

2.6 תוספת שטחי ציבור

עפ"י החלטת הועדה המחוזית בדיון להפקדה מיום 2.5.2022 בנוגע למבני ציבור נדרש :

"שיתוספו 2 מעונות יום מעל גני הילדים בשטח של 120 מ"ר כל אחד".

זאת כדי לתת מענה לחוסרים שקיימים בשכונה עפ"י העירייה למעונות יום כתוצאה מכניסתם של משפחות צעירות עם כמות יחסית גדולה של ילדים בגיל הרך.

3. צורכי ציבור שיינתנו ברמה השכונתית והעירונית

האוכלוסייה התלמידים המתוספת למתחמי ההתחדשות נאמדת בכ 21 תלמיד לשנתון , כלומר 0.7 כיתה לשנתון .

- ✓ **בית ספר יסודי** – נדרש לתת מענה ל 21 ילדים בשכבת גיל כלומר בין 5-6 כיתות לימוד. בהנחה שכולם ילמדו בזרם הממלכתי הם יתווספו לבי"ס י. הלוי הממוקם בסמוך למתחמי ההתחדשות. ביה"ס מתוכנן לקיבולת של 24 כיתות (כיום מאוכלסות 9 כיתות) או בבית ספר מעלה הישן שיפתח בעתיד לעת מימוש שאר תוכניות ההתחדשות ב"ליבת העיר".
- ✓ **בי"ס חט"ב (ז' - ט')** – נדרש לתת מענה לכ 21 ילדים בשכבת גיל כלומר בין 2-3 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 21 ילדים בשכבת גיל כלומר בין 2-3 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** - 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 1,450 נפשות כך שעפ"י תחשיב של 3 מ"ר לנפש נדרש שטח ציבורי פתוח של כ 4.3 דונם.

התוכנית מקצה כ 0.8 דונם שצ"פ ובנוסף כ 3.0 דונם שטח פתוח בזיקת הנאה שבתוכנית נכלל ביעוד מגורים. לפיכך, התוכנית מקצה בפועל כ 3.8 דונם שטחים פתוחים לטובת הציבור. יש לציין שבסמיכות למתחם ממוקם גן השלום שמהווה אחד הפארקים המרכזיים של העיר.