

28/12/2015

להפקיד את התכנית



יו"ר הוועדה המחוזית

15/12/2016

תאריך

פרוגרמה לשטחי ציבור

תכנית בניין עיר גב/589 'ההסתדרות צפון'

הוכן עבור מנהל ההנדסה בעיריית גבעתיים



עדכון פרוגרמה לפי שינויים בתוכנית:

12.11.2016



אדרי' עודד קוטוק (תכנון רב תחומי)

בשיתוף

מתכנן ערים יואב דן

אור גור (GIS)

מחברת אביב AMCG



1. רקע

1.1 תכנית גב/589

תכנית בנין עיר גב/589, הינה תכנית "פינוי בינוי" במתחם המשתרע על פני 26 דונם לאורך חלקו הצפוני של רחוב ההסתדרות. במתחם קיימות 168 יח"ד דיור המיועדות להריסה וכן מבני ציבור: מרכז יום לקשיש, סניף של תנועת הנוער בני עקיבא וגני ילדים. התכנית מציעה סה"כ 500 יח"ד בשלושה מגדלי מגורים על חשבון 168 יח"ד קיימות.

1.2 מטרות הבדיקה

א. בחינת מאזן צרכי הציבור בכל אזור דרום גבעתיים (מדרום לדרך יצחק רבין) בהינתן מימוש מלא של תכניות המקודמות לפינוי בינוי במרחב: גב/589 (הסתדרות צפון) וגב/431 (הסתדרות דרום), והערכת גידול אוכלוסייה מפרויקטים של תמ"א 38 ב-15 השנים הקרובות.

ב. מתן המלצות לשימושי ציבור בתחום תכנית גב/589.

1.3 שירותי הציבור שנבחנו בפרוגרמה:

א. שירותי חינוך

- מעונות יום (לא נכללו בבדיקה הקודמת)
- גני ילדים
- בתי ספר יסודיים
- בתי ספר על-יסודיים (ניתוח מאזן בראיה כלל עירונית)

ב. שירותי דת וקהילה שכונתיים

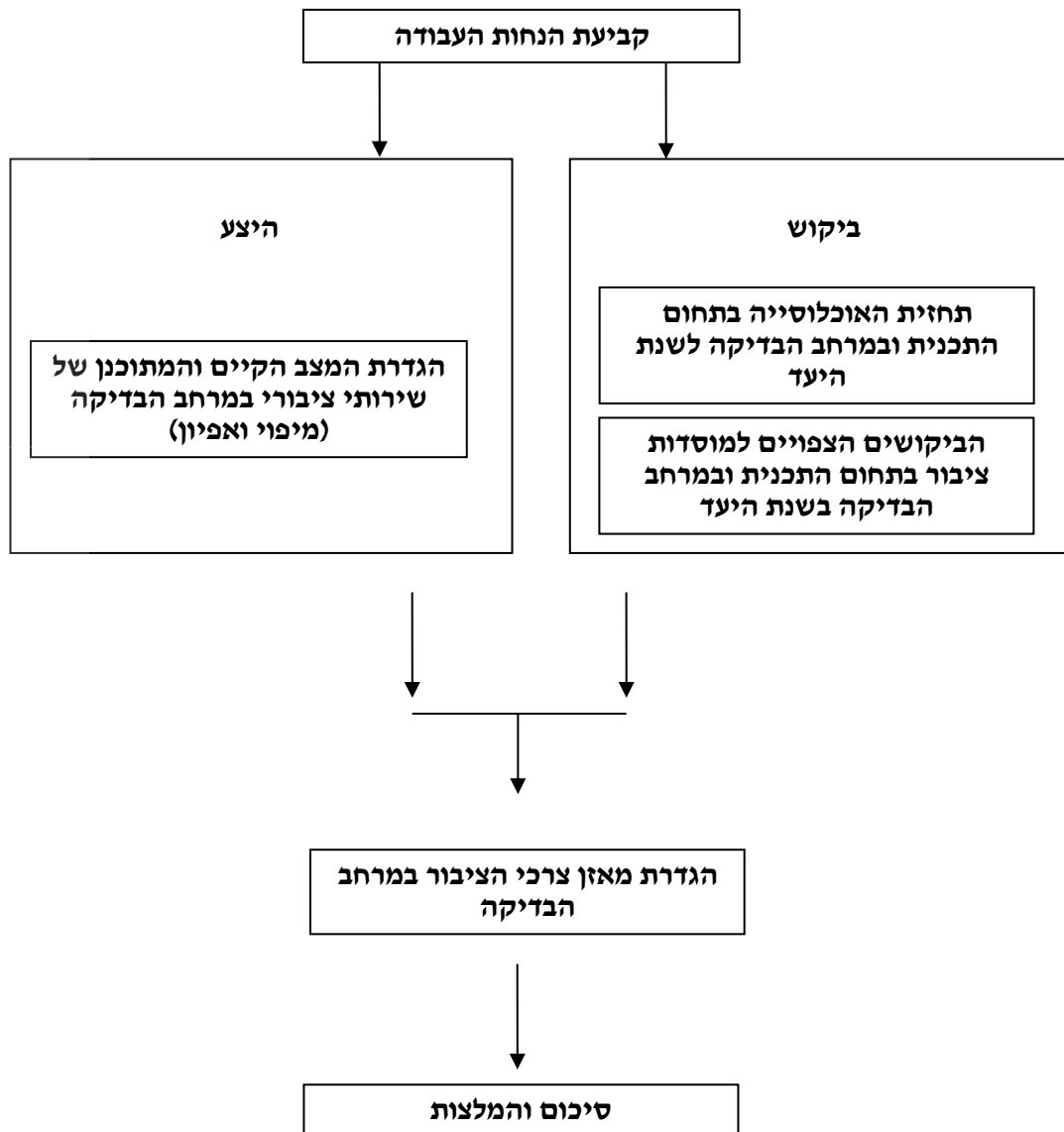
- בתי כנסת
- מרכזים קהילתיים
- מועדוני יום לקשיש

ג. שטחים ציבוריים פתוחים



2. תהליך העבודה

תהליך העבודה כלל את השלבים הבאים:





3. הנחות העבודה

כלל הנתונים והנחות העבודה מתבססים על הפרוגרמה העירונית החכמה לשטחי ציבור אשר נערכה על ידי הח"מ בשנת 2014 ועודכנה בחודש מאי 2016. להלן עיקרי הנחות העבודה של הפרוגרמה החכמה, וכן הנחות נוספות שנלקחו בחשבון במסגרת הכנת הפרוגרמה לתכנית הסתדרות צפון.

3.1 עיקרי הנחות של הפרוגרמה החכמה

א. הקצאת שירותים וקרקע לצורכי ציבור - טיוטת התדריך החדש להקצאת קרקע לצורכי ציבור (אוגוסט 2015).



ב. גודל משק בית ושנתון בגילאי 0-18 של אוכלוסייה נכנסת במרחב הבדיקה :

- ביח"ד בפרויקטי פינוי בינוי: 3.2 נפשות למשק בית; גודל שנתון - 2.1% בגילאי מעון, גנ"י ויסודי; 1.7% בתיכונים

- ביח"ד בפרויקטי תמ"א 38: 2.7 נפשות למשק בית; גודל שנתון 2.1% בגילאי מעון וגנ"י, 1.6% ביסודי, 1.3% בתיכונים.

ג. מימוש תמ"א 38 – קצב מימוש של 1.5% בשנה מיתוך הפוטנציאל הכללי במרחב הבדיקה של תוספת דירות בתמ"א 38.



ד. גני ילדים –

- מס' מקסימאלי של תלמידים בכיתה – 30.
- הנחנו כי התפוסה בגני הילדים במצב הקיים תואמת את התקן מאחר ולא התקבלה מצבת ילדים עדכנית בגני הילדים במרחב הבדיקה.
- לא נעשתה הבחנה בין חינוך ממלכתי וממלכתי דתי. חושב הביקוש לגני חינוך מיוחד (2% מכלל הילדים).

ה. בתי ספר יסודיים



- מס' מקסימאלי של תלמידים בכיתה – 30.
- חושבה קיבולת פנויה בכיתות היסודי.
- הנחנו כי חלקו היחסי של הזרם הממלכתי-דתי באזור רישום אלון הינו 7%. באזור רישום שמעוני – 4%. בחינוך מיוחד הונח ביקוש של 2% מהתלמידים.
- נלקחה בחשבון התכנית לבנייתן של 12 כיתות לימוד חדשות בב"ס שמעוני.

ו. בתי ספר על יסודיים



- מס' מקסימאלי של תלמידים בכיתה – 27.
- חושבה קיבולת פנויה בכיתות העל יסודי.



- הנחנו כי חלקו היחסי של הזרם הממלכתי-דתי באזור רישום אלון הינו 7%. באזור רישום שמעוני – 4%. בחינוך מיוחד הונח ביקוש של 2% מהתלמידים.
- נלקחה בחשבון התכנית לבנייתן של 12 כיתות לימוד חדשות בבניינים שב"צ.
- הנחנו שהיקף התלמידים מחוץ לגבעתיים אשר לומדים בבתי הספר העל-יסודיים הממלכתיים בעיר ישמר בתרחישים העתידיים (כיום מדובר בכ-5% מכלל התלמידים).
- החישוב אינו מביא בחשבון את בתי הספר תלמה ילין ואקשטיין לגביהם הנחנו כי ימשיכו לשרת בעיקר תלמידי חוץ.



- ז. **מרכזים קהילתיים, מועדוני יום לקשיש ובתי כנסת** - הגדרת כמות משתמשים והקצאת שטח עפ"י אמות המידה הקבועות בטיטת התדריך החדש להקצאת קרקע לצורכי ציבור (אוגוסט 2015).
- ח. **רמת השירות של השטחים הציבוריים הפתוחים** – נבחנה רמת השירות של השטחי השכונתי במרחב הבדיקה.

3.2 הנחות עבודה נוספות לפרוגרמה לתכנית הסתדרות צפון



- א. **שנת היעד** – שנת היעד הינה השנה בה צפוי מימושן של תכניות גב/589 וגב/431 – בתוך כ-15 שנה, כלומר עד שנת 2031.
- ב. **מרחב הבדיקה** – נוכח עוצמתן של תכניות הפינוי-בינוי ברחוב ההסתדרות הוחלט לכלול במרחב הבדיקה את כל אזור דרום גבעתיים (מדרום לדרך רבין) הכולל את אזורי הרישום אלון ושמעוני. ניתוח הביקושים לכיתות על-יסודי נעשה ברמה הכלל עירונית.
- ג. **מבני חינוך – תוספת כיתות עד 2031**



- גני ילדים – התבקשו להניח תוספת 36 כיתות גן או מעון המוצעות בתחום תכנית גב/431.¹
- בתי ספר יסודיים (ממלכתי) – התבקשו להניח במסגרת הפרוגרמה הסבת שימושי הציבור הקיימים במתחם לבנייני ציבור בפנינת הרחובות כורזין/הרצוג (ג"ח 6456/470) לבית ספר יסודי בהיקף של 14 דונם. במתחם קיימים שימושי הציבור הבאים: מעונות יום של נעמ"ת, מרכז יום לקשיש, מרכז קהילתי וקופת חולים. מן הראוי לציין כי במידה ואכן יוסב השטח לשימוש עיקרי של בית ספר יסודי – מוצע לבחון אפשרות לשלב במתחם שימושי ציבור נוספים בכדי למנוע פגיעה באיכות פריסת השירותים הציבוריים במתחם הבדיקה.²

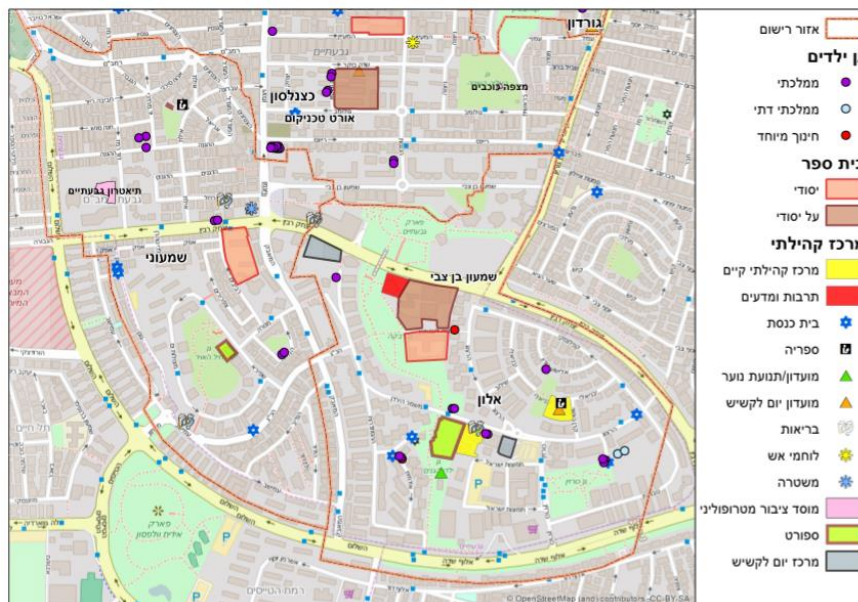


¹ על-פי שיחה עם עורכת תכנית גב/431 אדר' רותי הרשקוביץ ביום 22.6.16
² ראו המלצות בנושא בחוות דעת שניתנה על ידי הח"מ מחודש פברואר 2015.



בכל אופן, שימוש בכל השטח לטובת בית/בתי ספר יסודיים יאפשר תוספת מקסימאלית של 45 כיתות לימוד למצאי הכיתות העתידי.

מפה מס' 1 – מרחב הבדיקה – מיפוי מבני ציבור במצב הקיים על רקע אזורי רישום



4. תחזית האוכלוסייה במרחב הבדיקה:

במרחב הבדיקה כ- 20,200 תושבים. להלן תחזית אפשרית למרכיבי גידול האוכלוסייה הצפויים ב-15 השנים הקרובות.

מקור גידול	תוספת יח"ד	תוספת אוכלוסייה
מימוש תכניות מאושרות ³	35	480
מימוש תמ"א ⁴ 38	845	2,275
מימוש תכניות בהליכים ⁵	3,773	10,661
סה"כ	4,653	13,016



³ בהנחת מימוש של 70% מסך יחידות הדיור.

⁴ 1.5% בשנה מתוך פוטנציאל תוספת יח"ד באזור.

⁵ מימוש מלא של תכניות ההסדרות בהפחתה של האוכלוסייה הקיימת. מימוש של 50% מתוכניות נוספות המצויות בהליכי תכנון במרחב הבדיקה.



עפ"י תחזית אפשרית לתוספת אוכלוסייה, יכלול מרחב הבדיקה כ-33,140 תושבים בשנת 2031. מתוכם כ-1,600 בתחום תכנית גב-589.

5. רמת השירות של השטחים הציבוריים הפתוחים במרחב הבדיקה

במרחב הבדיקה קיימים 188 דונם ביעוד שצ"פ, מתוכם מתפקדים בשימוש זה בפועל כ-139 דונם.



רמת השירות של השצ"פים במרחב הבדיקה עומדת במצב הקיים על כ-6.88 מ"ר לנפש (שצ"פ סטטוטורי המשמש בפועל לשצ"פ \ כמות אוכלוסיה). רמת השירות צפויה לרדת לכ-4.9 מ"ר לנפש עם מימוש התכניות לפינוי בינוי ברחוב ההסתדרות וגידול נוסף מתמ"א 38 ותכניות אחרות. טיוטת התדריך החדש להקצאת קרקע לצורכי ציבור מגדירה תקן מינימאלי של 3 מ"ר לנפש עבור מרחב ציבורי ב"סף הבית", אשר לפחות 60% ממנו משמש כשטח ירוק והשאר כשטח תפקודי פתוח.

6. ביקוש למבני חינוך מתוספת האוכלוסיה של גב/589 בלבד

	שטח (דונם)	תוספת כיתות (מעוגל כלפי מעלה)	מספר תלמידים לכיתה	סה"כ תוספת תלמידים	תוספת תלמידים לשנתון	
מעון	1	3	20	50	17	
גן	1.5	4	30	100	33	
יסודי	אין סף כניסה לבית ספר יסודי	9	30	268	33	
על יסודי	אין סף כניסה לבית ספר על יסודי	4	27	108	27	

כפי שניתן לראות בטבלה לעיל, בתכנית נדרשת הקצאת שטח למעונות יום וגני ילדים לצורכי אוכלוסייתה העתידית. היקפה של התכנית אינו מחייב הקמת מוסדות חינוך נוספים, אולם לאור מגמות הגידול במתחם הבדיקה אנו מציעים להקצות שטח ולכלול שימושי ציבור נוספים בתחומה כפי שיפורט בהמשך.



7. מאזן כיתות לימוד במרחב הבדיקה לשנת 2031

הערות	מאזן היצע וביקוש בשנת 2031	תוספת ביקוש בשנת 2031	כיתות לבניה בעתיד (הערכה)	היצע קיים	
הנחנו שעד שנת היעד יבנו 36 כיתות גן/מעון בתחום גב/431 מתוכן 16 כיתות מעון	-5	21	16	1	מעון
הנחנו שבשנת היעד יבנו 36 כיתות גן/מעון בתחום גב/431 מתוכן 20 כיתות גני ילדים	-8	28	20	17	גן
הנחנו שעד שנת היעד יבנו 12 כיתות לימוד נוספות בבניין שמעוני ו-45 כיתות לימוד נוספות באזור מתחם כורזין (בהתאם לתכניות העירייה). על מנת להגיע לתקן של 30 תלמידים לכיתה יש להוסיף 3 כיתות נוספות מעבר לביקוש העתידי.	-11	65	57	49	יסודי
הנתונים מתייחסים לביקושים והמאזן בכל העיר	-69	62	0	58	על יסודי

8. מאזן לשירותי ציבור במרחב הבדיקה לשנת 2031

הערות	תוספת מוסדות מומלצת במרחב הבדיקה	תוספת משתמשים מוערכת	היצע קיים	
יש לבחון צפיפות בבתי הכנסת הקיימים במרחב בטרם קבלת החלטה. ניתן לשלב בתי כנסת קטנים בשטחים סחירים	מוצע לשקול הקמת בית כנסת גדול אחד (1 ד') או שלושה מוסדות קטנים (0.5 ד')	991	10	בתי כנסת
מומלץ לשלב שני מרכזים קהילתיים קטנים בבתי הספר היסודיים העתידיים בתחום גב/589 ומתחם כורזין, או לחילופין להקים מרכז בינוני-גדול במתחם יעודי במרחב הבדיקה.	1-2	2159	2	מרכז קהילתי
שני המרכזים הקיימים ממוקמים בשטח המיועד לבניית בתי ספר יסודיים עתידיים במתחם כורזין ובמתחם גב/589. מומלץ לאתר שטח מתאים לשני מרכזים קטנים או מרכז אחד גדול. ניתן לשלב גם במבנה סחיר.	1-2	108	2	מרכז יום לקשיש



9. המלצות פרוגרמתיות לתכנית גב/589

א. **חינוך יסודי** – צפוי מחסור של כ- 11 כיתות במרחב הבדיקה (בתרחיש בו יתממשו כל הביקושים שהונחו).

מוצע לשקול שתי חלופות בכדי לספק מענה למחסור הצפוי :

1. הפעלה מחדש של בית הספר תלם (ממזרח לתיכון שב"צ) אשר שימש בעבר כבית ספר יסודי ובו 24 כיתות אם. בית הספר משמש כיום למסלולי חינוך ייחודי (מרכז מצוינות, חינוך אנטרופוסופי, חינוך מיוחד) המספקים שירות ברמה כלל עירונית. מספר הכיתות בבית הספר עשוי לאפשר מתן מענה למחסור בכיתות יסודי במרחב הבדיקה וכן ניתן לשלב בו חלק מהכיתות הייחודיות. את יתר כיתות החינוך הייחודי ניתן למקם במתחם מבני הציבור המוצע לשימור בתכנית גב/431, בחלק ממגרשים 6,5,4 בתחום התכנית, או במבני ציבור אחרים בעיר בכפוף לבדיקות האדריכליות הנדרשות.



2. ליעד שטח עתודה בתחום מגרש מס' 4 בתחום התכנית לצורך הקמת בית ספר יסודי חדש של כ- 16 כיתות, תוך שילוב של שימושים נוספים כפי שיפורט בהמשך.

בשל ריבוי בתי הספר היסודיים הקיימים והעתידיים במרחב הבדיקה, מומלץ לאפשר הפעלת שיקול דעת בעתיד באשר לבחירת החלופה ואופי השימושים במגרש מס' 4 בתכנית ויתר השימושים שמחוץ לגבולות התכנית. זאת, לאור התממשות התוכניות במרחב והגידול בביקושים בפועל, ובמסגרת בחינה בעתיד של הביקושים.



ב. **גני ילדים ומעונות יום** - מוצע כי התכנית תספק מענה לביקוש לכיתות גן ומעון בתחומה (סה"כ 7 כיתות) באופן הבא :

- 3 כיתות גן/מעון בקומות הקרקע של שלושת מגדלי המגורים בשכונה.

- 4 כיתות גן/מעון במגרשים 6,5,4, בין אם כאשכול גנ"י אחד של ארבע כיתות במגרש מס' 4 או פיצול של גני הילדים בשני מגרשים נפרדים.

במידה וניתן למקם יותר מכיתת גן/מעון אחת במגרש מגורים מומלץ לעשות כן לצורך הרחבת היצע שימושי הציבור ביתר השטחים החומים בתחום התכנית.



את המענה ליתרת הביקוש לגני ילדים/מעון במרחב הבדיקה (6 כיתות) מומלץ לספק מחוץ לתחום תכניות הפינוי בינוי ברחוב ההסתדרות.

ג. **שימושי ציבור נוספים** - מומלץ לשלב בתא שטח מס' 4/או תא שטח מס' 5 שימושים נוספים בכפוף לבדיקת התאמה אדריכלית ובמקביל לבדיקת צרכים אזורית אשר תקבע את השימושים הציבוריים הנוספים בשטח ביתי הספר במתחם כרוזין ומתחם תלם. השימושים שמומלץ לבחון את שילובם הינם :

- בית כנסת קטן או בינוני ל-150-500 מתפללים (לפי מפתח של 1 מ"ר למתפלל).

- מרכז קהילתי קטן לכ-1,000 משתמשים בשטח בנוי של בין 300-500 מ"ר.





- מרכז יום לקשיש – עבור 200-250 משתמשים בשטח בנוי של בין 250-300 מ"ר.

במרחב הבדיקה מספר תכניות בהכנה, וכוונות תכנוניות הכוללות שטחי ציבור בהיקף נרחב. לקביעה סופית של שטחים אלו בכל תכנית, למימושן בפועל ולעיתוי מימושן יש השפעות הדדיות. לכן, נדרשת מדיניות כוללת לכל המרחב הקובעת באופן משוקלל את השימושים הציבוריים, ובמידת הצורך, התניות הדדיות למימושן או להחלפתם ביעודים/שימושים אחרים לאורך ציר הזמן.

