



פרוגרמה אחודה – בני ברק

בני ברק היא עיר חרדית, משקפת קהילתיות ייחודית, ומשפחתיות שונה, רחבה, עתירת ילדים ורב דורית בהתאם למאפייניה ולאורחות חייה. כל אלה יוצרים דמוגרפיה ודפוסי צריכה של שירותים שונים וייחודיים לקהילה.

דמוגרפית, כלי הסטטיסטיקה המוכרים אינם יכולים לשקף את המבנה החברתי קהילתי המאפיין את בני ברק. ולכן נדרש להגדיר מאפיינים בהתאם למידע מוניציפאלי, מקומי, מערכות המספקות שירותים 'בזמן אמת', וכד'. שאם לא כך, תתקבל תמונה מעוותת ולא רלבנטית למציאות.

דפוסי הצריכה של קהילת בני ברק הם פועל יוצא של המסגרת החרדית המגדירה אורחות החיים. החינוך הוא הערך החברתי קהילתי הגבוה והמוביל בחברה. בפועל הוא הפלטפורמה לצריכת שירותים ציבוריים קהילתיים וחברתיים. מכאן, שהפרוגרמה מגדירה צרכי חינוך סביבם ניתן לפתח היצע התרחשויות חברתיות מתאימות, על פי לוח זמנים יומי, שבועי ועונתי רלבנטי ובהתייחס למגדר ולמבנה המשפחה.

הקהילתיות המקומית מפתחת לעצמה היצע שירותים פנימי המספק מענה לצרכים מגוונים ולרבנטיים. זוהי אחת העוצמות של קהילת בני ברק.

הצפיפות המאפיינת את העיר והצורך לעשות שימוש מיטבי בקרקע, מחייב שימת דגש על בנייה מקיימת וירוקה. כלל מבני הציבור החדשים בעיר יבנו תוך הקפדה על תקנים רלבנטיים ומתאימים לבניה ירוקה.

הפרוגרמה האחודה מציגה את פוטנציאל הצמיחה של העיר לשנת היעד של תכנית המתאר. היקפי הצמיחה מוצגים על בסיס המצב הסטטוטורי הקיים ומתייחסים להיקפי בניה (נתונים כמותיים) המיועדים לשנת היעד של תכנית המתאר, בתחומים הבאים:

- דמוגרפיה
- מבני חינוך וציבור
- שטח ציבורי פתוח
- תעסוקה

רקע דמוגרפי

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (דצמבר 2014), אוכלוסיית העיר בני ברק מנתה 178,288 תושבים; על פי נתוני מרשם האוכלוסין (01.02.2016), אוכלוסיית בני ברק מונה כיום 191,558 תושבים. לאור מאפייני הקהילה והשונות בין בסיסי המידע, הוחלט בועדת ההיגוי להתייחס לגודל אוכלוסייה של כ- 183,000 תושבים בכ- 40,000 משקי בית.

ממוצע נפשות למשק בית בבני ברק לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (2014) עומד על 4.39, בהשוואה ל- 3.2 בישראל. על פי המידע של עירייה, גודל משקי הבית בעיר גדולים יותר משמעותית. לאור מספר התושבים ומשקי הבית בעיר, ועל פי בסיסי מידע אשר התקבלו מהרשות המקומית, הוחלט כי גודל משק הבית במצב הקיים יעמוד על 4.68. תכנית המתאר מוסיפה לעיר כ- 10,000 "חד; אוכלוסייה עתידית זו תאופיין בגודל משק בית העומד על 4.5 – זאת לאור מגמות דמוגרפיות עדכניות. מתוך כלל משקי הבית, 84.4% משקי בית הם משפחתיים, לעומת 77.7% בישראל.

בהתייחס לתוספת האוכלוסייה במסגרת תכנית המתאר, בשנים האחרונות נרשם גידול יציב בהיקף האוכלוסייה בעיר של כ- 3.4% בשנה. בין השנים 1995 עד 2010 גדלה אוכלוסיית העיר בכ- 28,200 תושבים – גידול של 22%.

השואה: שיעור הגידול של בני ברק בין 1995 ל-2010 לערים נוספות, מעלה כי שיעור הגידול של בני ברק יחסית נמוך, גם בהשוואה לשיעור הגידול הארצי אשר עמד על 37%.

- שיעור הריבוי הטבעי של בני ברק בשנת 2010 עמד על 31.9 (ל-1000 תושבים) – שיעור ריבוי טבעי גבוה במידה ניכרת משיעור הריבוי הטבעי הארצי שעמד בשנה זו על 16.3 (ל-1000 תושבים). בעשור האחרון שיעור הריבוי הטבעי של העיר בני ברק במגמה קבועה של גידול, בעוד הריבוי הטבעי הארצי שומר על שיעור יחסית קבוע ויציב.

- מאזן ההגירה הפנימית של בני ברק בעשור האחרון היה שלילי. מאזן זה הוא פועל יוצא של צפיפות הדיור בעיר ומחירי הדירות הגבוהים ה"דוחקים" חלק מהתושבים החוצה. יחד עם זאת – ההגירה השלילית הולכת ויורדת לאורך השנים כך שלא ברורה הסיבה להאטה במספר היוצאים מהעיר.

לאורך עשור לא ניכר שינוי משמעותי במבנה הדמוגרפי של העיר. בני ברק היא עיר "צעירה" מאוד - **גילאי 0-19 מהווים כ-50% מאוכלוסיית העיר.** לצורך השוואה, השיעור הארצי בקרב גילאים אלה עומד על כ-36% - פער ניכר ומשמעותי.

תכנית המתאר מתווה צמיחה והתחדשות ומוסיפה לעיר הקיימת כ-10,000 יח"ד, שהם כ-45,000 תושבים (גודל מש"ב עתידי 4.5). לאור כל אלה העיר בני ברק תמנה כ-230,000 תושבים (45,000 + 183,000) בשנת היעד 2035.

פוטנציאל ריאלי לתוספת יח"ד

פוטנציאל יחידות דיור לפי אזורים									
אזור	תאי שטח	יעוד קרקע	שטח בדונם	מ"ס יח"ד קיים	מ"ס קומות מירבי קומת קרקע	פוטנציאל מקסימלי	אחוז מימוש	פוטנציאל ריאלי לתוספת יח"ד	הערות לאחוז מימוש
מגורים ב- 572	140	מגורים ג	125.5	0	6.5	2,500	כ-90%	1,750	תכנית מפורטת בהכנה בותמ"ל. אין שינויים והקרקע פנויה אך ישנם שטחים עם חוסר ודאות. קיים פוטנציאל תכנוני נוסף בהתאם למפורט בהוראות התכנית
מצפון לז'בוטינסקי	122	מגורים ב	113	0	6.5	1,000	100	1,000	תכנית מפורטת בב/708, הקרקע פנויה.
	120,124, 127	מגורים ב	382	2,840	6.5	1,455	48	700	*
	121,123	מגורים ב	304	2,250	6.5	2,000	48	960	*
	126,125	מגורים ב	385	1,920	6.5	1,500	48	720	*
	308,305	מגורים ב	62	100	6.5	300	100	300	תכנית מפורטת מאפשרת מגורים כהמרה לתעסוקה.
מדרום לז'בוטינסקי	100	מגורים א	573	4,750	6.5	2,460	27	660	*
	241,242	מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	65	0	6.5	560	100	560	תכנית מפורטת באזור פג'ו בתוקף. הקרקע מתפנה.
	101,102, 103	מגורים א	518	4,020	6.5	2,360	27	630	*
	160,161, 162	מגורים א	78	700	6.5	290	58	170	* אחוז מימוש גבוה לחלק הדרומי של העיר בגלל צפיפות קיימת.
	104,105, 106	מגורים א	450	2,830	6.5	1,610	27	440	*
	108,107	מגורים א	382	4,250	6.5	2,480	27	660	*
	200,201	מגורים ומסחר	722	8,090	6.5	1,460	24	350	* אחוז מימוש נמוך בשל צפיפות קיימת ומצב מבנים.
	220,221, 222	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	643	7,350	6.5	2,030	24	500	
	507	מבנים ומוסדות ציבור	108	0	6.5	600	100	600	
				כ-39,100	כ-22,105	כ-10,000	פוטנציאל ריאלי לתוספות		

* מימוש בשיעור 20%-60% נקבע לפי בדיקות בשטח ובאגף ההנדסה לפי בהתאם למצאי קיים ופוטנציאל מימוש.
 ** יותר ניווד של עד 10% יח"ד מסל היח"ד הקבוע בתכנית מהאזורים שמדרום לרחוב ז'בוטינסקי לאזורים שמצפון לרחוב ז'בוטינסקי וזאת בכפוף לבחינת כושר הנשיאה של האזורים הקולטים בהיבט של פרוגרמה, תשתיות, תחבורה, שיפור מענה בצרכי ציבור בכל הרמות וכו'.

*** הערה: במקרים בהם תהיה הצדקה לכך משיקולי תכנון, תחבורה, תשתיות וכו' - יותר ניווד מיירבי של עד 20% מיחידות דיור בין תאי השטח השונים, למעט לאזור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 507 ודיור מיוחד, ובלבד שתוספת יחידות הדיור לאזורים שמדרום לרחוב ז'בוטינסקי לא תעלה על כ-4,800 יחידות דיור וכ-5,200 יחידות דיור מצפון לרח' ז'בוטינסקי.

**לקראת פרוגרמה - מקדמים**

מספר תושבים	קיים: 183,000	תחזית 2035: 230,000
מספר יח"ד	קיים: כ-40,000	תחזית 2035: 50,000
גודל משק בית קיים	גודל משק בית עתידי	4.68 נפשות / מש"ב
גודל שנתון (0-17)	47.3% מהאוכלוסייה	4.5 נפשות / מש"ב
חלוקה מגדרית	בנים 50.70%	2.63%
	בנות 49.30%	
מספר תלמידים בכיתה ¹	חינוך יסודי	הקצאת קרקע ל- 1/3 מגני הילדים במגרשים עירוניים
	חינוך על יסודי	בנים (ת.ת.) 20 תלמידים בכיתה בנות 30 תלמידות בכיתה (לצרכי תחשיב בלבד)
		בנים (ישיבה) 20 תלמידים בכיתה בנות (סמינר) 30 תלמידות בכיתה (לצרכי תחשיב בלבד)

שטח למבני חינוך וציבור

הפרוגרמה למוסדות חינוך וצרכי ציבור לתכנית מתאר בני ברק מבוססת על מאפייני העיר המאופיינת בצפיפות גבוהה וחוסר מובנה בשטחי ציבור. הפרוגרמה מותאמת למאפייני הדמוגרפיים של קהילת העיר ולאורחות חיי הקהילה החרדית. מכאן, הפרוגרמה מתבססת על מוסדות החינוך ומחויבת לפתח מפתחות מתאימים על מנת לספק מענים. המפתחות אשר הוגדרו למערכת החינוך מתבססים על המדריך העדכני², תוך התאמה למאפייני מערכת החינוך החרדית בבני ברק באזורי העיר השונים באופן ייעודי לתכנית זו. זאת מתוך כוונה לאפשר פריסה מתאימה ובו זמנית לאפשר היצע חינוך איכותי מיטבי.

פעילויות החברה והקהילה יסופקו במוסדות החינוך אשר יפתחו את החצרות לשימוש הקהילה בשעות שאינן משמשות את החינוך לשימוש הקהילה. שילוב פעילויות חברה וקהילה בבתי הספר עלו כצורך ציבורי במסגרת הליך שיתוף הציבור; מוסדות החינוך זמינים לקהילה ברמת היומיום ופועלים בהתאם לזרם הקהילתי, ולסביבה המוכרת ובכך מתאימים לקהילה, ולתפיסה הערכית של הפנאי בחברה החרדית. המודל אומץ על ידי ועדת ההיגוי אשר סיכמה כי הפרוגרמה תתמקד במבני חינוך כך שיתנו מענה מיטבי לחינוך, ומכאן יספקו את צרכי החברה והקהילה עבור כלל התושבים.

בתי הספר יפתחו לשימוש הקהילה בשעות שלאחר הלימודים ויאפשרו מענה לכלל האוכלוסייה לצרכי חינוך בלתי פורמאלי (חוגים, קורסים למבוגרים וכד') מתקני ספורט, ספרייה, שימוש בחצר וכד'. שילוב מתקנים ראויים במערכת החינוך ישדרג אותה בשעות הלימודים, וכן יאפשר לנצל את שטח המוסד בשעות לאחר הלימודים לטובת הקהילה. זו הרוח הנושבת היום בעולם התכנון, המקבלת ביטוי גם בתדריך החדש להקצאות קרקע לצרכי ציבור.

עקרונות היסוד לפרוגרמה כפי שסוכמו מול משרד החינוך:

¹ ע"פ סיכום שנערך עם משרד החינוך מספר התלמידים לכיתה לא יעלה בכל מקרה על 32 תלמידים במוסדות החינוך היסודי על פי חוק. מספרי התלמידים בכיתות במגוון מוסדות החינוך יהיו רגישים לנהוג במוסדות החינוך החרדיים, בהתאמה לשכבות הגיל והמגדר.

² מדריך להקצאות שטחים לצרכי ציבור (ספטמבר 2016).

1) מבני ברק תהייה הקצאה ייעודית של קרקע למבני חינוך בלבד – התשתית לכלל מבני החברה והתרבות. מתוך ההבנה כי מערכת החינוך במגזר החרדי מהווה את מרכז החיים עבור כלל האוכלוסייה, המרכזת לתוכה פעילויות ושימושים רבים ומגוונים, נמצא לנכון לשלב במוסדות מערכת זו שירותי חברה וקהילה נוספים, מעבר לפעילויות הוראה גרידא. מעבר לזאת, האוכלוסייה החרדית מאופיינת בצריכה נמוכה יחסית של שירותי תרבות ופנאי, אלא כחלק ממערכת החינוך. על פי התדריך העדכני להקצאת קרקע לצרכי ציבור, רצוי ואף מומלץ להקצות שטחים לשירותים קהילתיים בתחום מוסדות החינוך, כך שניצול השטח יהיה מיטבי.

2) בני ברק היא אזור רישום אחד. הקהילה עושה שימוש במוסדות על פי חצרות ושייכות קהילתית ולא בהכרח ע"פ פריסה גיאוגרפית; ולכן חיוני להוביל פרוגרמה אשר משקפת שימוש מיטבי בקיים ומאפשרת גמישות באיתור מגרשים להשלמת החסר.

3) הגיל הרך וגני ילדים יקבלו פתרון צמוד מגורים. זאת לאור היקף הילדים הגדול, הקושי, העומס והסכנה בניידות הגיל הצעיר בכבישים בשעות העומס והצורך המתמיד להוספת כיתות גן (במשולב עם החוסר בשטחי ציבור פרוסים בסמיכות למגורים המאפיין את העיר). חלק ניכר מהשירותים לגיל הרך ניתנים בדפוסים לא פורמאליים, על ידי הקהילה בתוך מבני המגורים, דפוס המשקף את אורחות החיים וההווה החרדית.

4) הקצאות לגני ילדים - הפרוגרמה תקצה שטח ייעודי לגני ילדים בהיקף המספק מענה ל 1/3 מאוכלוסיית היעד. יתרת השירותים ישולבו בקומת הקרקע של המגורים. יש להדגיש כי העיר מקדמת תוכנית כלל עירונית לעניין שילוב גני הילדים בקומת הקרקע של המגורים במסגרת תוכנית ע"פ סעיף 23 לתמ"א.

5) ניצול קרקע למוסדות חינוך - הפרוגרמה תאפשר ציפוף של בתי הספר באופן שהממוצע העירוני יעמוד על כ-4 כיתות לדונם (כ-250 מ"ר לכיתה). הציפוף יותאם לאופי המוסד החינוכי והמרחב העירוני.

6) מגוון - על מנת לאפשר התאמה למוסדות החינוך, לאופי הלימדה הייחודי ולמרחב העירוני, תכלול הפרוגרמה מנעד רחב של מבני חינוך בהתאם לזמינות שטחי הציבור וליכולת לספק מענה לצרכים. לא יוגדר גודל אחיד של מוסד חינוכי, גובה וכד'. – אלא תתאפשר התאמה למיקום, למוסד ולאפשרויות, סמיכות לשצ"פ, אפשרות לשימוש בחזית חמישית, לשילוב חצר פנימית, בניית מרתפים וכד' – כל היבט ומרכיב אשר יכול לשמש ולהתאים למוסדות החינוך.

7) שכבות וגודל מוסדות החינוך - הפרוגרמה תשקף את מאפייני מוסדות החינוך המקומיים: חלוקה לשכבות גיל, גודל מוסדות וכד'. בו זמנית, התכנית משקפת הובלת מגמה של ריכוז למוסדות חינוך גדולים במקומות המאפשרים בהתאם לצרכי הקהילות. כך שיחלו להתפתח קריות חינוך רב גילאיות, על בסיס שילוב מגדרי. כך ניתן לחסוך בקרקע, לספק תשתיות לאיכויות חינוך ראויות ועדכניות ולהמשיך בנוהג בחירת המוסד על בסיס השתייכות קהילתית.

8) פריסה משתנה בהתאם למרחב העירוני ולהזדמנויות :

א. באזור הצפוני של העיר הכולל שכונת מגורים חדשה ואזור תעסוקה ישולבו מוסדות החינוך הגדולים, בצפיפויות המתאימות כמקובל. באזור זה ישולב קמפוס להשכלה גבוהה לאוכלוסייה החרדית.

ב. אזור צפוני לציר ז'בוטינסקי (פרדס כץ) יש מקום לשלב בתהליך התחדשות האזור הקצאות קרקע למבני ציבור אשר יאפשרו לשלב מוסדות חינוך גדולים, מתוך שאיפה לאפשר שימוש מיטבי בקרקע.

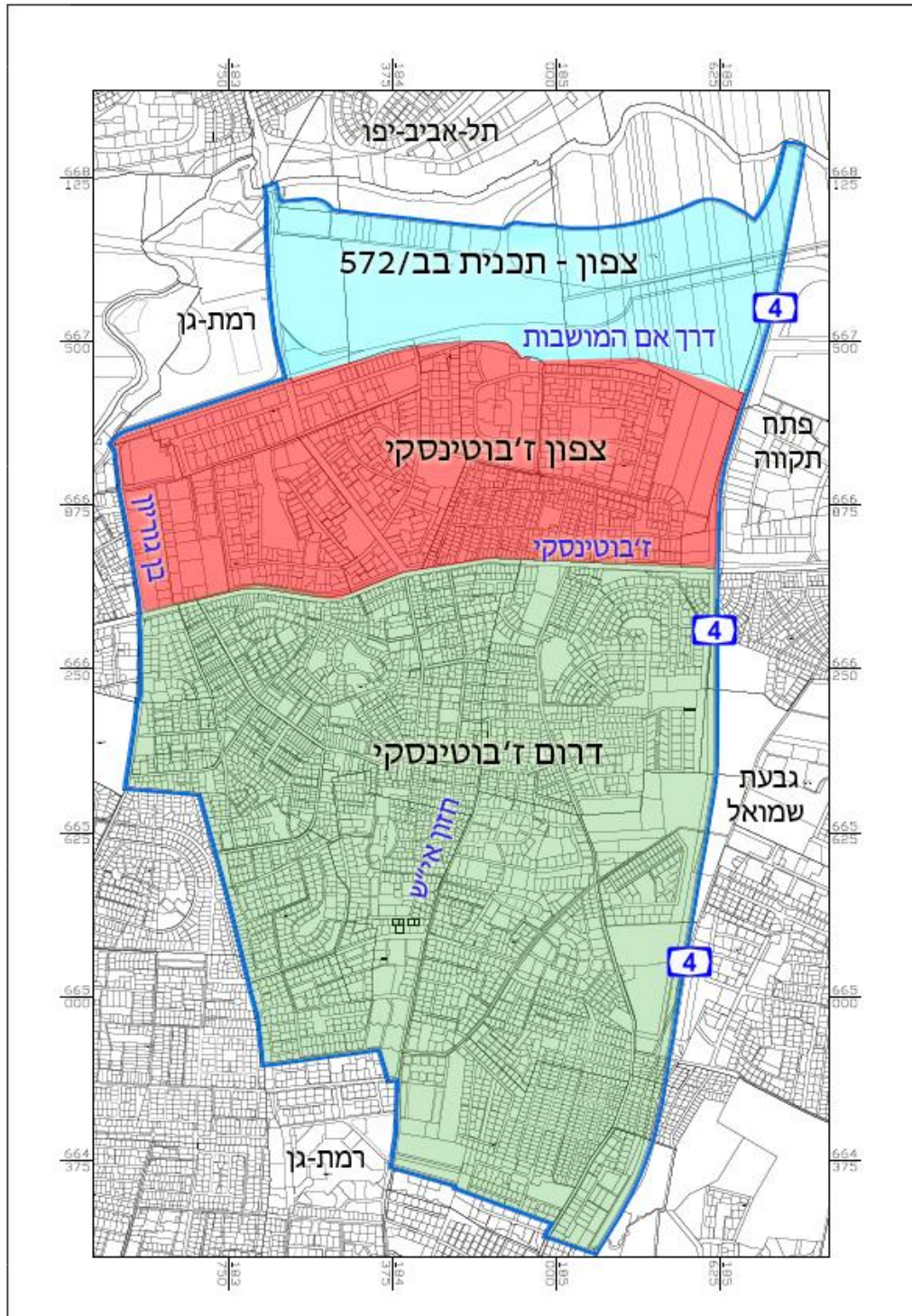


אזור דרומי לציר ז'בוטינסקי- המאופיינת במגרשים קטנים - ישולבו מוסדות קטנים
בצפיפות גבוהה יחסית - תוך בחינת סמיכות לשצ"פ הוספת קומות ומרתפים, שילוב
בכוללים ובמוסדות חינוך גבוהים, וכד';

כך תיווצר בבני ברק רשת מגוונת של מערך חינוך, המאפשר ניצול מיטבי של אזורי העיר
 בעלי המאפיינים השונים, לטובת כלל תושבי העיר על מגוון קהילותיה, כאזור רישום אחד.
 הפרוגרמה ממשיכה את מאפייני החינוך המקומיים ובו זמנית מובילה לפיתוח ושיפור
 תשתיות



מפת חלוקה לאזורים





פרוגרמה למבני חינוך

הפרוגרמה מציגה התייחסות לצרכי העיר בשנת היעד (2035), על בסיס חלוקה לגני ילדים ולחינוך יסודי ועל יסודי – בהתאמה להגדרות החינוך החדרי.

גני ילדים

לאור המחזור המובנה בשטחי ציבור, חלק ממבני החינוך ברחבי העיר מוקמים במגרשים ביעודים סחירים, במבנים יבילים ובמרתפים אולם לרשות המקומית יכולת מוגבלת לרכוש מגרשים למטרות אלו. לאור המציאות המורכבת בעיר, לא ניתן למפות ולכמת את היקף המעונות וגני הילדים הפעילים וקיימים. אלה משתנים ומספקים מענה על פי הצורך במגוון דפוסים. הקהילה המקומית מספקת את השירותים לגילאים אלה במסגרות בלתי פורמאליות בקהילה ובמבני המגורים. לאור זאת, התקבלה החלטה מתואמת להגדיר בפרוגרמה מענה לצרכי הגיל הרך וגני הילדים על בסיס סמיכות למבני המגורים, במשולב עם הקצאת שטח של 0.5 דונם לכיתה עבור כ-1/3 מאוכלוסיית היעד וזאת בתוכניות מפורטות למבני מגורים חדשים וכן באמצעות תוכנית עירונית ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38.

צורך בגני ילדים - כיתות והקצאת שטח

סך הקצאת - קרקע - (דונמים)*	סך כיתות במבני מגורים	מס' כיתות נדרש	תלמידים לכיתה	תלמידים סה"כ	שנתונים	גודל שנתון	אוכלוסייה	סוג המוסד / מתקן	מגדר	אזור
4	15	24	30	354	3	118	9000	גן ילדים	מוסדות לבנות	צפון
				354	3				מוסדות לבנים	
				708	סה"כ					
21	84	126	30	1893	3	631	48037	גן ילדים	מוסדות לבנות	צפון לז'בוטינסקי
				1893	3				מוסדות לבנים	
				3786	סה"כ					
75	301	452	30	6783	3	2261	172087	גן ילדים	מוסדות לבנות	דרום לז'בוטינסקי
				6783	3				מוסדות לבנים	
				13566	סה"כ					
100	400	602		18060	סה"כ עירוני					



בתי ספר יסודיים ועל-יסודיים

העיר בני ברק משמשת כאזור שירות משולב אחד, כאשר דפוסי צריכת השירותים בכלל והחינוך בפרט מתבססים על שיוך קהילתי ולא על סמיכות גאוגרפית.

צרכי החינוך – כיתות ושטח

סך דונמים נדרש*	מס' כיתות נדרש	תלמידים לכיתה	תלמידים סה"כ	שנתונים	גודל שנתון	אוכלוסייה	סוג המוסד / מתקן	מגדר	אזור
 6	31	30	944	8	118	9000	בי"ס יסודי	מוסדות לבנות	צפון
3	16	30	472	4			בי"ס על יסודי		
9	47	20	944	8			תלמוד תורה	מוסדות לבנים	
5	24	20	472	4			ישיבה קטנה		
23	118		2832	סה"כ					
סך דונמים נדרש*	מס' כיתות נדרש	תלמידים לכיתה	תלמידים סה"כ	שנתונים	גודל שנתון	אוכלוסייה	סוג המוסד / מתקן	מגדר	אזור
34	168	30	5048	8	631	48037	בי"ס יסודי	מוסדות לבנות	צפון לז'בוטינסקי
 17	84	30	2524	4			בי"ס על יסודי		
51	253	20	5048	8			תלמוד תורה	מוסדות לבנים	
25	126	20	2524	4			ישיבה קטנה		
127	631		15144	סה"כ					
סך דונמים נדרש*	מס' כיתות נדרש	תלמידים לכיתה	תלמידים סה"כ	שנתונים	גודל שנתון	אוכלוסייה	סוג המוסד / מתקן	מגדר	אזור
121	603	30	18088	8	2261	172087	בי"ס יסודי	מוסדות לבנות	דרום לז'בוטינסקי
60	301	30	9044	4			בי"ס על יסודי		
 181	905	20	18088	8			תלמוד תורה	מוסדות לבנים	
90	452	20	9044	4			ישיבה קטנה		
452	2261		54264	סה"כ					
602	3010		90300	סה"כ עירוני					

*חושב לפי 0.2 דונם לכיתת בית ספר



להלן ריכוז צרכי החינוך על פי חלוקה לאזורי המשנה:

חוסר/עודף	שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח קרקע קיים לצרכי ציבור (דונם)*	מס' כיתות נדרש להקצאה	אוכלוסייה	מס' יח"ד	אזור
-27	27	0	126	9000	2000	צפון
+104	147	251	673	48035	10390	מצפון לז'בוטינסקי
-270	528	258	2420	172078	36960	מדרום לז'בוטינסקי
-	40	-	-	-	-	כלל עירוני (חינוך מיוחד)
233-	742	509	3219	כ- 230,000 תושבים	כ- 50,000 יח"ד	סה"כ עירוני

* בחישוב הפרוגרמה נלקחו בחשבון מצב מאושר ומצב קיים

בחינת צרכי החינוך בעיר בני ברק מעידים כי עיקר הצורך מרוכז מדרום לז'בוטינסקי - כ- 75% משטחי הציבור וכתות הלימוד נדרשות לאוכלוסייה באזור זה. בני ברק היא אזור רישום אחד, ומכאן שהפרוגרמה מספקת פתרונות ברמה העירונית הכוללת באופן שהאזורים עם עודף קרקע לצרכי ציבורי יכולים לתת מענה לאזורים בעל חוסרים. יש להדגיש כי הקצאת 0.5 דונם לכיתות גן ו- 0.2 דונם לכיתת בית ספר מובילה לצפיפות עירונית ממוצעת של 4.3 כיתות לדונם. צפיפות תואמת את מבנה העיר ומשפרת משמעותית את תנאי הלימוד בראיה עירונית כוללת.



מענים פרוגרמטיים לצרכי החינוך וצרכי הציבור

בני ברק צפון

על פי תכנית המתאר באזור זה קיימים מספר תאי שטח המהווים עתודות קרקע למוסדות חינוך וציבור, בשטח כולל של כ- 115 דונם:

1. תאי שטח 500, 501 ו- 502- 82 דונם.

2. חצי מתא שטח 430 – כ- 33 דונם.



על פי התחשיב להקצאת קרקע למוסדות חינוך שבוצע במסגרת פרוגרמה זו עבור האוכלוסייה שעתידה להתאכלס ברובע זה, קיים צורך של כ- 27 דונם לצרכי חינוך באזור "בני ברק צפון". כלומר, קיים עודף של כ- 88 דונם, בהם ניתן להשתמש בכדי לספק מענה לצרכי החינוך והציבור הכלל עירוניים.

142 דונם יכול לספק מענה לכ- 440 כיתות יסודי ועל- יסודי.

כמו כן, קיימים כ- 150,000 מ"ר באזור התעסוקה הצפוני אשר יכולים לשמש לצרכי ציבור כלל עירוניים כדוגמת: מטה המשטרה, מוסד אקדמי טכנולוגי, וכד'.

מצפון לז'בוטינסקי



באזור זה קיים ומאושר כ- 251 דונם לצרכי ציבור. על פי התחשיב להקצאת קרקע למוסדות חינוך שבוצע במסגרת פרוגרמה זו, קיים צורך של כ- 147 דונם באזור זה. כלומר, קיים עודף של כ- 104 דונם, בהם ניתן להשתמש בכדי לספק מענה לצרכי חינוך באזור שמדרום לכביש ז'בוטינסקי.

104 דונם אלה יכולים לספק מענה לכ- 520 כיתות יסודי ועל יסודי

מדרום לז'בוטינסקי



באזור זה קיים ומאושר כ- 258 דונם לצרכי ציבור. על פי התחשיב להקצאת קרקע למוסדות חינוך שבוצע במסגרת פרוגרמה זו, קיים צורך של כ- 528 דונם. כלומר קיים חוסר של כ- 270 דונם לצרכי ציבור.

תוכנית המתאר מציעה לשנות את יעוד הקרקע בתא שטח 507 למבנים ומוסדות ציבור וזאת בהתאם לתמ"מ 5 וחלק מהשימושים הקיימים במקום (ישיבות, בתי אבות וכו'). מתוך סך של 108 דונם ניתן יהיה לנצל כ- 92 דונם לצרכי חינוך וציבור אשר יכולים לתת מענה לכ- 460 כיתות.



ריכוז המענים הפרוגרמטיים לצרכי החינוך

מענה בכיתות לימוד	פער (דונם)	צורך בכיתות לימוד	צורך (דונם)	שטח ציבורי בתכנית המתאר (דונם)*	שטח קיים ומאושר (דונם)	
440	88+	126	27	115	0	אזור הצפון
520	104+	673	147		251	מצפון לז'בוטינסקי
1370	178-	2420	528	92	258	מדרום לז'בוטינסקי
750				מנגנון נידוד בב 572 **		
3080		3219				סה"כ

*שטחים למוסדות ציבור וחינוך שהתווספו במסגרת התוכנית

**** תוכנית בב/ 572 כולל 150,000 מ"ר לצרכי ציבור אשר ניתן לנייד בתוכנית מפרוטת ל"איזורי ביקוש" ברחבי העיר תוך פינוי שטחים סחירים מהאיזורים הללו. מנגנון זה מאפשר לרשות המקומית להגדיל את היצע שטחי הציבור באיזורים הזקוקים לכך תוך פינוי מבני תעשייה ותעסוקה הממוקמים בלב שכונות המגורים. מנגנון זה מאפשר לעיר להגדיל את היצע שטחי הציבור ברחבי העיר בכ- 150,000 המהווה שווה ערך לכ-750 כיתות (200 מ"ר לכיתה).**

סיכום הצרכים והמענים לצרכי חינוך מראה כי קיים חוסר של כ- 140 כיתות גן, יסודי ועל יסודי בכל תחום העיר בני ברק והמענה עבור חוסר זה יינתן באמצעות מגרשים ביעוד מיוחד שלאורך הזמן יהפכו למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ע"פ המנגנון המעוגן בתוכנית זו.

הקצאת קרקע למתקנים הנדסיים

סוג	סימול מתקן הנדסי	מטרה	הקצאת קרקע
תחנת מגופים	01	בניית תחנת מגופים	עד שני דונם
תחנת השנאה	02	בניית תחת השנאה	כ- 4 דונם
תחנת שאיבה	03	בניית תחנת שאיבת מי קיץ	כ- 2 דונם
תחנת פינוי פסולת	04	הקמת שתי תחנות לפינוי פסולת	שני מגרשים: 1. 5-8 דונם 2. 8-15 שונם
מתחם לוגיסטי	05	הקמת מתחם לוגיסטי	כ- 5 דונם
מגרש לתשתיות עתידיות	06	הקמת מגרש לתשתיות עתידיות	כ- 5 דונם
תחנת שאיבת מי קיץ אופציונאלית	07	בניית תחנת שאיבת מי קיץ	10 מ"ר
בריכת איגום	08	הקמת בריכת איגום למי שתיה וחירום	כ- 4 דונם
סה"כ			35-45 דונם

הקצאת קרקע למסופי תחבורה ציבורית

מס' תחנה	שם התחנה	הקצאת קרקע
1	כהנמן- כביש גהה	כ- 3.5 דונם בשני מפלסים. סה"כ 7 דונם
2	אבוחצירא- שוק פרדס כץ	כ- 3.5 דונם
3	מתחת לרמפת רח' הלח"י	כ- 5-10 דונם
4	גן ורשה	כ- 1.5 דונם
5	צומת ז'בוטינסקי- גהה	כ- 2.5 דונם
6	גהה, אם המושבות	כ- 6 דונם
7	גשר הרלינג	כ- 5-10 דונם
8	ליד בית העלמין	כ- 0.8 דונם
9	רח' קהילות יעקב	כ- 0.8 דונם
סה"כ		כ- 32-42 דונם

סה"כ הקצאת קרקע למתקנים הנדסיים ומסופי תח"צ- 87- 67 דונם.

**הקצאת קרקע לשימושים ציבוריים נוספים**

השימושים הציבוריים הנוספים יסופקו בהתאם לתדריך החדש, במסגרת יעודים שונים ומתאימים:

שימוש	מענה	הקצאת שטח נדרשת
מעונות יום	במסגרת מגרשים סחירים ובמגרשי מגורים	
תחנה לבריאות המשפחה	במסגרת מגרשים סחירים, במגרשים מעורבים שיש בהם מסחר ובמגרשים ציבוריים	
טיפת חלב	במסגרת מגרשים סחירים, מגרשים מעורבים שיש בהם מסחר ובמגרשים ציבוריים	
מרפאות שכונתיות	במסגרת מגרשים סחירים, מגרשים מעורבים שיש בהם מסחר ובמגרשים ציבוריים	
שירותי רווחה	במסגרת מגרשי מגורים ובמגרשים ציבוריים	
בתי אבות ודיור מוגן	במסגרת מגרשים סחירים עצמאיים או בתא שטח 507.	
בתי כנסת ומקוואות	ניתן לפתח בכל היעודים והאזורים בעיר	
ספורט ונופש	מענה תכנית בב/572 פ, במסגרתה יוקצו כ- 18,000 מ"ר לייעוד זה וכן במבני החינוך ברחבי העיר	
שימושים כלל עירוניים	במסגרת אזור התעסוקה מצפון ל'בוטינסקי'	150,000 מ"ר אשר יספקו כ – 140,000 מ"ר למגוון שירותים כדוגמת תחנת משטרה וכ – 10,000 מ"ר למוסדות רווחה
סה"כ הקצאת שטחים לשימושים כלל עירוניים		150,000 דונם + 67-87 מ"ר

לסיכום,

הפרוגרמה לצרכי ציבור משקפת מודל לתכנון המרחב הציבורי בהתאמה לאורחות חיי הקהילה ולמאפייני המרחב הצפוף והמעודד ערוב שימושים. מבני חינוך, אשר ישמשו מרכז חיי הקהילה מאפשרים לספק מענה כנדרש, העושה שימוש מיטבי בשטח הציבורי לטובת כלל הקהילה במסגרת האילוצים הקיימים. המודל מאפשר ומעודד לשלב גני ילדים במבני המגורים, מתייחס לעיר כאזור שרות משולב ובכך מספק מענה לכלל צרכי החינוך במגוון אזורי העיר.

הפרוגרמה מאפשרת לקהילה ליהנות מהפיתוח של אזורי תעסוקה חדשים בעיר (BBC ואזור התעסוקה באזור הצפוני) כחלק בלתי נפרד מההיצע העירוני אשר יספק מענה לצרכי ציבור מתאימים (משטרה, מרכז אקדמי, וכד'). בנוסף לכל אלה, מוסיפה תכנית המתאר פריסה של מסופי תחבורה ציבורית (בתקנון- סעיף 6.2) וכן מתקנים הנדסיים (בתקנון- סעיף 4.22) – לטובת איכות החיים ולרווחת תושבי העיר היום ובעתיד.

מרחב ציבורי פתוח

מרחב ציבורי פתוח כלל עירוני בשנת 2035 (דונם)	ממוצע מרחב ציבורי פתוח לנפש סף הבית+ עירוני בשנת 2035 (מ"ר)	סה"כ מרחב ציבורי פתוח עירוני בשנת 2035 (דונם)	תוספת מרחב ציבורי פתוח סף הבית+ עירוני בתהליכי התחדשות עירונית (דונם)	תוספת כמות אוכלוסייה בשנת 2035 *****	ממוצע שצ"פ לנפש-מצב קיים (מ"ר)	מרחב ציבורי פתוח לנפש - מצב קיים (דונם) *	כמות אוכלוסייה-מצב קיים	שמות השכונות במתחם	תאי שטח	
332 *****	5	45	45 **	9,000	0	0	0	תכנית 572/בב	500,140	צפון
	4.1	199	59 ***	4,500	4.2	140	0		122	מצפון לז'בוטינסקי
				2,610			13,292	פרדס כ"ץ	120,124	
				3,600			10,531	יסודות	121,123	
				2,700			8,986	תל גיבורים	125,126	
	2.4	356	89 ***	1,350	1.78	267	468	תל גיבורים	302,305	מדרום לז'בוטינסקי
				3,330			22,231	גני גד, אור החיים, רמת אהרון, רמת אלחנן	100,160	
				2520			0	מתחם פז'ו - קוקה קולה	241,242	
				3,195			18,815	נווה אחיעזר, שיכון ו', מרכז בעלי מלאכה, קרית ויז'ניץ	101,102	
				405			3,276	שיכון ההסתדרות	160,161,162	
				2,160			13,245	שיכון ג'	104,105,106	
				3,330			19,891		108,107	
				1,980			37,864	הר שלום	200	
				2,745			34,400	קרית נדבורנא	220,221,222	
				2,700			0	מרכז בעלי מלאכה	507	
							כ-183,000			
332	2.6	600	193	46,125 ****		407				סה"כ

הערות לטבלה:

* ניתוח המצב הקיים מסתמך על הנתונים מסקר שטחים פתוחים במחוז תל אביב. סקר זה שנערך בשנת 2010 ע"י המשרד להגנת הסביבה וקהילת ת"א והסביבה של החברה להגנת הטבע ונועד לספק מידע על כמות ואיכות השצ"פים בחמש ערים במחוז ת"א, כולל בני ברק. הסקר בחן את כמות השצ"פים שהם גנים או פארקים בעיר, את טווחי השרות שלהם ואת מצבם התחזוקתי. סקר השדה העלה כי רק

230 דונם מתפקדים כגנים או פארקים. סקר השטחים הפתוחים קבע כי בעיר בני ברק קיים מחסור משמעותי בשצ"פים בכל המדרגים ובאופן מיוחד במדרג הגן הרובעי. רמת התחזוקה של השצ"פים בבני ברק נמצאה כלקויה וכן נמצאו בהם מטרדים ומפגעים מסוגים שונים.

** מתחם בינוי חדש- חישוב תוספת השטחים הפתוחים נעשה לפי חישוב של 5 מ"ר לנפש. במסגרת התכנון המפורט חלק מהקצאת השצ"פים באזור זה יינתן במסגרת קירוי רצועת הדרך בתא שטח 501.

*** התחדשות עירונית במרקם בנוי קיים- חישוב תוספת השטחים הפתוחים נעשה לפי 4 מ"ר לנפש (מתוך הוראות התוכנית : תכנית מפורטת הכוללת תוספת 50 יח"ד ומעלה מעבר לתכנית התקפה יקבע שצ"פ בהיקף של 3-5 מ"ר ליח"ד לכל הפחות, על פי מספר היח"ד שהתווספו. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין שתיקבע בתכנית המפורטת. השטחים לשצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין. בתכנית מפורטת הכוללת תוספת של פחות מ- 50 יח"ד מעבר לתכנית התקפה, תיקבע זיקת הנאה עם שצ"פ בהיקף של 3 מ"ר ליח"ד, לצורך הרחבת מדרכות ומעברים ציבוריים. הקצאה זו תותר בדרך של קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת על פי דין, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.)

**** כמות אוכלוסייה בשנת 2035: כ- 230,000 איש

***** תוספת אוכלוסייה חושב מתוך הפוטנציאל הראלי לתוספת יח"ד, גודל משק בית 4.5

***** מדובר על שטח מאושר לפארק כלל עירוני בתוכנית בב/ 572/ פ אשר בתהליכי תכנון מפורט ע"י הרשות המקומית, לעת קידום התכנון המפורט והביצוע של תכנית בב/ 572 הפארק יתחיל לתפקד כפארק כלל עירוני לרווחת תושבי העיר בני ברק.

סיכום מצב קיים ומוצע :

- א. מצב קיים :
מרחב ציבורי פתוח סף הבית + עירוני (ממוצע כלל עירוני): כ- 2.2 מ"ר לנפש
שצ"פ כלל עירוני: 1.6 מ"ר לנפש (טרם מומש הפארק המטרופוליני בשטח 300 דונם)
- ב. מצב בשנת 2035:
מרחב ציבורי פתוח סף הבית + עירוני (ממוצע כלל עירוני): כ- 2.6 מ"ר לנפש
שצ"פ כלל עירוני: 1.4 מ"ר לנפש (מימוש הפארק המטרופוליני + 32 דונם מתא שטח 430).
- ג. בשנת 2035 סה"כ מרחב ציבורי פתוח כולל שצ"פ כלל עירוני (ממוצע כלל עירוני): כ- 4 מ"ר לנפש.

התכנית משמרת את התשתית הירוקה הקיימת במלואה ומיטיבה את המצב הקיים. יחד עם זאת גם לאחר מימוש הפארק המטרופוליני בתחומי העיר בני ברק והפעלת מנגנונים להגדלת הקצאת המרחב הפתוח הציבורי בתהליכי התחדשות עירונית, המרחב הציבורי לנפש יהיה קטן ביחס לנדרש בתדריך השטחים הפתוחים העדכני, וזאת לאור מדיניות הרשות המקומית.

ה. תכנית המתאר של בני ברק מציעה התחדשות עירונית בכל רחבי העיר, תוספת יחידות דיור למבנים קיימים, תוספת אוכלוסין וכן אזורי בניה חדשים בשולי העיר. בטבלה הנ"ל ניתן לראות כי המחסור הקיים במרחב ציבורי פתוח יוטב בעקבות התכנית, וזאת בזכות הפעולות הבאות:

○ הגדרת מנגנון להגדלת המרחב הציבורי בתהליכי התחדשות עירונית באמצעות תוספת 3-5 מ"ר מרחב ציבור פתוח בכל תוכנית להתחדשות עירונית.

○ פיתוח הפארק המטרופוליני לאורך הירקון באזור העיר בני ברק תוך יצירת שבילים ומעברים ציבוריים אליו וממנו, יאפשר גידול של 300 דונם בהקצאת השטח הציבורי הפתוח הכלל עירוני.

מסקנות והמלצות

- א. לא תותר בנייה חדשה בשצ"פים, למעט בניה תת"ק מוגבלת וגרטור של שבת, כך שהיקף השצ"פים המאושרים לא יצומצם וכן עידוד פינוי שצ"פים ממטרדים והשתמשותם לרווחת הציבור.
- ב. יצירת שלד ירוק ויצירת קישוריות בין חלקי העיר באמצעות רחובות "ירוקים"-נטועים בעצים.
- ג. פיתוח פארק לינארי רציף ככל הניתן לאורך כביש 4 המהווה פוטנציאל ליצירת פארק כלל עירוני נוסף.
- ד. קביעת זיקות הנאה לצרכי ציבור במגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים והרחבת רוחב מדרכה בכל תכנון חדש לרוחב מינימלי של 2.5 מ'.
- ה. שמירה על קומת קרקע פתוחה במבני המגורים לרווחת דיירי המבנה.
- ו. שימוש רב תכליתי בחצרות בתי הספר לרווחת הציבור. מעבר לימי ושעות הלימוד, פיתוח חזית חמישית במבני ציבור המאפשרים זאת וגינון ונטיעת עצים בחצרות מוסדות הציבור.
- ז. הסבת קצוות רחובות ללא מוצא לרחובות ציבוריות מגוננות. וביטול רחובות בקריות החינוך.
- ח. תא שטח 501 ותא שטח 430 הינם יעודים משולבים למבני ציבור אשר יכולים להוות עתודות שטחים פתוחים כלל עירוניים כחלק מהבינוי המוצע בהם. (בתא שטח 430 50% לכל הפחות יהיו שצ"פ שהם 32.5 דונם).

פרוגרמת התעסוקה (מ"ר)

יעוד קרקע	תאי שטח	מסחר	תעסוקה (מ"ר)	הערות
מגורים א	,101 ,100 ,104 ,102 ,106 ,105 108 ,107	60,000	_____	לאורך רחובות מסחריים
מגורים ב	,121 ,120 ,123 ,122 ,125 ,124 127 ,126	25,000	150,000	תעסוקה קיימת בתחום תכנית 708/בב
מגורים ג	140	15,000	_____	
דיוור מיוחד	,161 ,160 162	_____	10,000	
מגורים ומסחר	201 ,200	80,000	160,000	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	,221 ,220 222	35,000	_____	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	242 ,241	30,000	20,000	
מבנים ומוסדות ציבור	507	20,000	30,000	15% מגורים
תעסוקה	,301 ,300 ,303 ,302 ,305 ,304 307 ,306	200,000	2,350,000	1,000,000 קיים 1,350,000 בתחום תכנית 572
סה"כ		465,000 מ"ר	2,720,000 מ"ר	

סך כל שטחי התעסוקה הקיימים, המאושרים, בהליכי תכנון והמוצעים בתכנית המתאר הם כ- 2 מיליון מ"ר.

תכנית המתאר רואה חשיבות בפיתוח מתחם התעסוקה ה- BBC ומציגה הוראות לפיתוח משמעותי במתחמים 300-307. פיתוח מתחמים אלה יאפשר לממש את הקו האסטרטגי שהגדירה העיר בחזונה: לשמור על איזון כלכלי תוך העלאת הוצאות העיריה עבור תושב ושיפור רווחת החיים בעיר. התכנית מאפשרת תעסוקה 1 כשימוש ראשי באזור יעוד מגורים ב', באזור יעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ובאזור יעוד תעסוקה, וכשימוש משני באזור יעוד מגורים א' ובאזור יעוד מבנים ומוסדות ציבור.



בנוסף התכנית מאפשרת תעסוקה 2 כשימוש ראשי באזור יעוד תעסוקה וכשימוש משני באזור יעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. תעסוקה 3 לא תתאפשר בעיר כלל.

חזית מסחרית תותר לאורך הרחובות הראשיים ז'בוטינסקי, רבי עקיבא, כהנמן-אהרונוביץ ועזרא. יתרה מכך אזור יעוד מגורים ומסחר יוחד כאזור המעודד שימושים מסחריים בקומת הקרקע וע"י כך מהווה מרכז עירוני כלכלי- מסחרי חשוב לשירות תושבי העיר.

התכנית מאפשרת הקמת מרכזים מסחריים ושירותים ציבוריים קטנים באזורי קהילה ושירות ובכך מנגישה את המרחב לכלל האוכלוסייה במרחק הליכה מהבית.



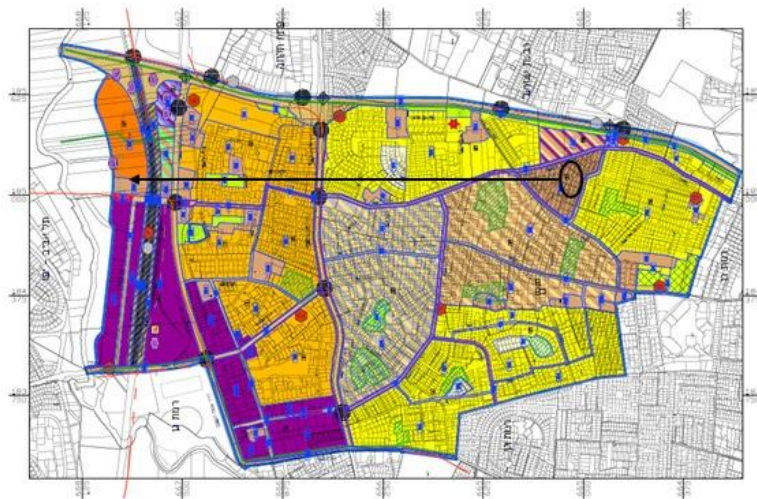


שטח מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 507

תמ"מ 5/



מצב מוצע



גודל תא השטח - 108 דונם
15% מגורים - 16 דונם ל- 600 יח"ד
שטח זהה יועבר לתאי שטח 501, 500
ו- 502 שגודלם 35.6 דונם בשטח
תכנית בב/572

