

נייד 052-2566380 ; פקס. 02-5672021 ; דואל : zevbar@012.net.il



26/12/2017

### תמ"ל 1046 נספח ג' להתנגדות עצמית

תכנית מגורים ותעסוקה אור יהודה – תמ"ל 1046

נספח פרוגרמתי

#### א. מבוא כללי



התכנית משתרעת על פני כ- 1,700 דונם, כוללת 1,876 יח"ד, מוסדות ציבור, כ- 560,000 מ"ר מסחר ותעסוקה, פארק נחל בהיקף של כ- 540 דונם. בהמשך נפרט בנפרד את הפרוגרמות למגורים, לתעסוקה ולספורט ונופש.

#### ב. צרכי ציבור

על פי התכנית המוצעת מדובר בכ- 1,876 יח"ד, ב- 17 מגרשים על שטח נטו של כ-93 דונם, בצפיפות מקסימאלית של כ- 21 יח"ד לדונם. בנוסף, מציעה התכנית כ-590 יחידות מגורים בדיור מיוחד, מתוכם 500 יח' לבית אבות/דיור מוגן ו-90 יח' למעונות סטודנטים.



האוכלוסייה במיזמי דיור מוגן אינה נדרשת למוסדות ציבור, כיוון שהאוכלוסייה מקבלת שירותים בתוך המיזם, וכן לא צורכת מוסדות חינוך. אוכלוסיית הסטודנטים היא אוכלוסייה צעירה בד"כ, ללא ילדים ולכן אינה צורכת שירותי חינוך לילדים ונוער.

אנו מניחים, על בסיס ההנחות בתכנית המתאר הכוללנית לאור יהודה המצויה בהליכי תכנון מתקדמים, כי מספר הנפשות למשק בית הוא 3.5 ואילו שנתון חינוך מהווה 1.8% מהאוכלוסייה. כלומר מדובר באוכלוסייה עתידית של 6,566 נפש, ומספר התלמידים בקבוצות הגיל המתאימים למערכת החינוך בשנתון הוא 118. להלן לוח המפרט את צרכי הציבור על פי המדריך שאושר על ידי מטה הדיור ביום 25/07/2015.





לוח מס' 1 : פרוגרמה לצורכי ציבור - אוכלוסיית התכנית+השלמה עבור מרקם ותיק כפי שנדרש  
 בפרוגרמת תכנית המתאר הכוללנית לעיר :

המוסד	קבוצת גיל	תלמידים	מס' כיתות	מוסדות	קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)
מעון	0-2	177	9	3	3.0	1,323
גן ילדים	3-5	354	12	4	6.0	1,800
יסודי	6-11	708	30=24+6 תוספת	2	12.0	5,000
על יסודי	12-17	1,296	60=24+36 תוספת	2	30.0	14,800
חינוך מיוחד	3-21	48	5	1	1.5	500
<b>סך חינוך</b>		<b>2,583</b>	<b>116</b>	<b>12</b>	<b>52.5</b>	<b>23,423</b>
בתי כנסת				6	3.0	1,500
מרכז תרבות וקהילה שכונתי				1	3.0	2,000
מועדון תנועת נוער				1	0.5	500
אולם מופעים				1	3	1,500
<b>סך מוסדות</b>				<b>9</b>	<b>9.5</b>	<b>5,500</b>
קאונטרי קלאב				1	16.5	13,231
ספורטק				1	8.2	6,591
מגרש כדורגל				1	19.7	1,105
<b>סך ספורט</b>				<b>3</b>	<b>44.4</b>	<b>19,822</b>
<b>סך הכל הקצאה</b>				<b>24</b>	<b>106.4</b>	<b>48,745</b>

מרחבי סף הבית (5 מ"ר לנפש)	33.0					
מרחב עירוני (2 מ"ר לנפש)	13.2					
מרחב כלל עירוני (3 מ"ר לנפש)	20.0					
<b>סך גינות</b>	<b>66.2</b>					



נייד 052-2566380 ; פקס. 02-5672021 ; דואל : zevbar@012.net.il

**סיכום :**

שימוש	שטח נדרש בדונם	שטח מוצע בתכנית
שב"צ	85.4	***106.4
השלמות שב"צ לצרכי העיר	21.0	21.0
שב"פ	66.2	141.54

\*\*\* 106.4 דונם - השטח מורכב מ- 85.4 + 21 (42 כיתות לימוד השלמה לצרכי העיר).

מול צרכים אלה, מציעה התכנית את השטחים הבאים :

לוח מס' 2 : מגרשים מיועדים למוסדות ציבור (מ"ר עיקרי)

מספר מגרש	שטח המגרש	זכויות בנייה
403	6,865	4,808
404	13,092	9,169
405	3,226	3,226
406	43,169	47,486
407	7,362	7,362
408	4,893	4,893
902	33,839	37,223
903	5,949	5,949
904	5,341	5,341
905	5,628	6,528
<b>סך הכל</b>	<b>130,264</b>	<b>131,978</b>

מבנים ומוסדות ציבור : 4 מגרשים, כ- 96 דונם וכ- 98,000 מ"ר עיקרי זכויות על פי 100% ברוטו.

כיוון שקיים היצע עודף ניתן להוסיף ל- 24 כיתות בית ספר על יסודי הנדרש לאוכלוסיית התכנית עוד 36 כיתות וכך לאפשר בנייה של 60 כיתות לקבוצת הגיל 14-17, להוסיף מתקנים שונים כגון אולם ספורט, מגרשי טניס וכדומה.

כמו כן ניתן להוסיף מוסדות ציבור בתחום התרבות והרווחה החסרים בישוב.

נייד 052-2566380 ; פקס. 02-5672021 ; דואל : zevbar@012.net.il



לשטחים ציבוריים פתוחים (מלבד הפארק) מיועדים על פי התכנית 32 מגרשים בשטח כולל של כ- 217 דונם. יש להדגיש קיומם של מספר מגרשים גדולים :

לוח מס' 3 : שטחים ציבוריים פתוחים

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר
<b>סך הכל שצ"פים</b>	<b>217,356</b>
<b>סך הכל מגרשים גדולים</b>	<b>141,544</b>
603	18,717
614	14,907
617	33,709
624	17,976
625	10,206
631	26,288
634	19,741
<b>מגרשים בינוניים</b>	<b>45,015</b>
608	5,941
609	5,699
619	5,207
620	5,058
626	5,849
627	7,397
629	9,864
<b>יתרת מגרשים</b>	<b>30,797</b>
<b>ספורט ונופש (מגרשים 601 ו- 602)</b>	<b>24,778</b>
<b>פארק וטיילת</b>	<b>538,742</b>
<b>סך כולל</b>	<b>756,098</b>

אנו רואים כי המענה בתכנית גבוה משמעותית מהצרכים על פי התדריך.

אולם יש להדגיש את הנושאים הבאים :





נייד 052-2566380 ; פקס. 02-5672021 ; דואל : zevbar@012.net.il

- בישוב קיימים חוסרים במוסדות ציבור והתכנית מציעה מענה גם לצרכים אלה, וזאת לאחר דיונים עם נציגי העירייה.
- הפארק בשטח של כ- 540 דונם מתחייב בגלל קיום נחל והצורך בפיתוח תא שטח כזה לרווחת כל אוכלוסיית העיר ואף אוכלוסייה בישובים הסמוכים.



### ג. מסחר ותעסוקה

הישוב אור יהודה מצוי במיקום אסטרטגי ביותר: בקרבה כמעט צמודה לשדה התעופה העיקרי של המדינה, על צומת כבישים המובילים צפונה ודרומה בצמידות למסילות ברזל ולתחנות רכבת.

מעבר לכך, גלעין המטרופולין – תל אביב, מאבד מדי שנה מפעלים ועסקים לטובת הפריפריה של המטרופולין כמו אור יהודה, לוד, ראשון לציון נתניה ועוד. ההוכחה הטובה ביותר לביקוש באזור הוא ההצלחה של "איירפורט - סיטי" הממוקם גם הוא בצמידות לנתב"ג.



אנו רואים כי כבר היום ממוקמים מספר מפעלים גדולים בישוב כמו נתיבי ישראל ועוד מספר חברות גדולות בצד מפעלים קטנים יותר בתחומי הבנייה, ההי-טק ועוד.

כלומר, קיים ביקוש של מפעלים קיימים ומפעלים חדשים המחפשים קרקע המאפשרת מימוש הבנייה. על כן, ברור שפיתוח אזור תעסוקה חדש באור יהודה יאפשר מימוש המגמה הקיימת ויסייע לפיתוח העיר.

לוח מס' 4: נתוני אוכלוסייה ושטחי תעסוקה<sup>1</sup> באור יהודה וישובים סמוכים

שטחי עסקים ותעשייה (לנפש מ"ר)	שטח תעשייה (אלפי מ"ר)	שטח "עסקים" (אלפי מ"ר)	אוכלוסייה (אלפים)	
				<b>2005</b>
9.03	166.2	110.4	30.6	אור יהודה
17.98	330.9	122.4	25.2	יהוד
2.79	16.4	34.3	18.2	גבעת שמואל
2.20	3.3	52.6	25.4	קרית אונו
1.11	1.3	13.1	12.1	גני תקווה
				<b>2013</b>
9.42	162.5	178.6	36.2	אור יהודה
11.58	172.6	164.4	29.1	יהוד



<sup>1</sup> כל שטחי התעסוקה באלפי מ"ר



נייד 052-2566380 ; פקס. 02-5672021 ; דואל : zevbar@012.net.il

9.95	47.9	203.8	25.3	גבעת שמואל
2.78	5.0	100.0	37.8	קרית אונו
1.25	3.9	16.2	16.1	גני תקווה

אנו רואים שהשטח של "עסקים+תעשייה" באור יהודה אינו גבוה ולכן על העיר לנצל את הפוטנציאל הכלכלי הטמון בראש וראשונה במיקום הייחודי של העיר כפי שצוין לעיל.



**לוח מס' 5 : שטחים למסחר ותעסוקה**

היעוד	שטח הקרקע (מ"ר)	זכויות בנייה (מ"ר)	מספר ממגרשים	שטח מגרש ממוצע (מ"ר)
סך הכל	320,799	559,479	48	4,477
מגורים ומסחר	46,969	11,742	9	4,017
מסחר ותעסוקה	273,830	547,737	39	4,938



ישנם מספר מגרשים בשטח של כ – 12 דונם, רוב המגרשים נעים בין 5,000 מ"ר ל – 7,000 מ"ר ויש גם מגרשים קטנים יותר – כ – 3,000 מ"ר.

בסקרים שונים נמצא כי מגרש ממוצע של כ – 5,000 מ"ר מאפשר מצד אחד הקמת מפעל גדול יחסית, ומאידך מאפשר הקמת מבנה אשר יאכלס מספר גדול יחסית של מפעלים קטנים.

מגרש של כ – 5,000 מ"ר מאפשר בנייה של 7,500 מ"ר, מבנה אשר יכול לאכלס כ – 300 עובדים ואולי אף יותר.



מצד שני, מגרשים קטנים מדונם עלולים להביא מפעלים קטנים כמו בתי מלאכה, מוסכים וכדומה; מפעלים כאלה מצויים היום בנסיגה ולכן סביר שלא יהיו מגרשים כאלה באור יהודה.

ביעוד "מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" אשר בהם המגרש הממוצע שטחון כ – 6.5 דונם, יש שונות גדולה יותר. ישנם שני מגרשים גדולים בשטח של כ – 17 דונם כל אחד, רוב המגרשים בשטח של כ – 6 דונם כל אחד ומגרש אחד בשטח של 2 דונם בלבד.

מכאן, שעל הפרוגרמה לחזק את השימושים הבאים:

- לוגיסטיקה
- משרדים



• מעט מסחר



**א. מגרשים המיועדים ללוגיסטיקה** אמורים להוות מוקד לפעילות של חברות ארציות או בינלאומיות אשר יאפשרו ריכוז מוצרים להפצתם ביעדי משנה. ניתן לרכז במתחמים כאלה מוצרים הנוצרים במקום או בקרבת מקום, אן מוצרים המיובאים ארצה, מרוכזים כאן ומכאן מערכת הפצה מפיצה לצרכנים ברחבי הארץ. ליעוד קרקע כזה חייבים להבטיח מגרש בשטח של כ – 15-30 דונם, כאשר המגרש הממוצע הוא של 20 דונם לערך. מגרש כזה חייב כביש גישה למערכת הכבישים הארצית. במגרשים כאלה רצוי לאפשר מסחר בקומות קרקע במידה והיזם יהיה מעוניין לאפשר מכירה קמעונאית במבנה. בכל מקרה המגרש חייב להיות מסוגל לקלוט הן רכב פרטי והן רכב כבד כמו משאיות, מכולות וכדומה.



**ב. מגרשים המיועדים למשרדים** אמורים להיות בגדלים שונים כאשר המגרש הממוצע הוא בשטח של 3 דונם לערך. המגרשים המיועדים למשרדים אמורים לשרת שני סוגי יזמים: יזמים המעוניינים במבנה המיועד רק לפעילות שלהם, פעילות אשר תכלול הנהלה וצוות עובדים ומערך ייצור נקי, או מערך של חברת ביטוח או חברת כח אדם, חברות גדולות אשר יעדיפו להקים את המטה במתחם זה. כך למשל בנין המשרדים של "נתיבי ישראל" הממוקם בקרבת מקום לאזור התכנון. זהו מבנה בין מספר קומות, אשר מרכז את כל הפעילות של נתיבי ישראל בארץ.



**ג. מגרשים המיועדים להרבה משרדים** שונים כאשר היזם הבונה את המגרש בונה משרדים ומשכיר ליזמים שונים ומנהל את המבנה, מתחזק וכדומה. מבנה כזה יכול להיות מבנה גדול, עם מספר קומות, עם מערכת מעליות ועם אפשרויות חלוקה למשרדים קטנים החל מקומה שלמה ליזם אחד, ועד מספר משרדים בקומה. הדוגמאות קיימות הן ב"אירפוט סיטי" והן במבני משרדים ברמת גן, בני ברק ותל אביב. במגרשים כאלה ניתן לקבל מגרשים בעלי שטח מגוון כאשר הממוצע הרצוי הוא של 3 דונם, עם אפשרות של איחוד מגרשים למגרש גדול יותר.



**ד. מגרשים המיועדים לשירותי מסחר.** יש לבחון אפשרות של הועדת מגרש או שניים למסחר בלבד. הכוונה למוקד מסחרי אשר יכול לשרת את ה"דיירים" של המוקד, אבל גם את התושבים באור יהודה. חשוב להדגיש שמוקד תעסוקתי מחייב שירותים נלווים כמו מינימרקט, מסחר שמוצרי ניר ומוצרים למשרד, בית דפוס, יועצי מס, יועצי ביטוח, סוכנות נסיעה, יועצי פרסום, מעצבים, עורכי דין, סניף בנק, סניף דואר, בתי קפה וכדומה.

**ה. על פי הניסיון בערים שונות מתברר כי שטח בנוי לשירותים מן הסוג הזה יש צורך בכ – 5% מהשטח הבנוי של התעסוקה. אם מדובר בשטח תעסוקה של כ- 450,000 מ"ר יש להבטיח שטחי מסחר ומשרדים לשרות שטחי התעסוקה בהיקף של כ- 22,500 מ"ר שטח בנוי.**

