



בי/553 התחדשות עירונית מתחם שינדלר

בת ים - תכנית מס' 502-0178285



ניתוח כושר נשיאה לצרכי ציבור

ספטמבר 2019

יזם: י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ

אדריכלית: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ





עורכי המסמך

ניהול ובקרה - אדרי' רן קליק
כתיבה ועריכה – גיל סיטון

יזמים ומתכננים

יזם - י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ
מנהלת תכנון - עידו הדר
אדריכלית - לאה רובנקו אדריכלים בע"מ





תוכן עניינים

- 4 - 1.0 רקע ומטרות
- 4 - 1.1 מטרות העבודה
- 4 - 1.2 פרויקט הנדון
- 5 - 2. ניתוח כושר נשיאה
- 5 - 2.1 תחזית יח"ד ואוכלוסיה
- 6 - 2.2 בדיקת כושר נשיאה
- 6 - 2.2.1 מוסדות חינוך
- 7 - 2.2.2 פירוט צרכים חינוכיים נדרשים ושטחי בנייה
- 8 - 2.2.3 מוסדות ציבור וקהילה
- 8 - 2.2.4 שטחים פתוחים
- 9 - 3. סיכום ומסקנות



רשימת טבלאות

- 5 - טבלה 1: הנחות חישוב לפרוגרמה
- 6 - טבלה 2: צרכי חינוך נדרשים עבור גודל שנתון מחושב
- 7 - טבלה 3: טבלת שטחים נדרש למוסדות חינוך עפ"י פרוגרמה
- 8 - טבלה 4: מוסדות ציבור וקהילה, ספי כניסה ושטחים נדרשים
- 8 - טבלה 5: חישוב הקצאת שטח ציבורי פתוח לתכנית
- 9 - טבלה 6: סיכום שטחים נדרשים ומוקצים בתכנית



1.0 רקע ומטרות

1.1 מטרת העבודה

מטרת עבודה זו להציג בחינה של מצאי מערכות ושירותי ציבור והשטחים המיועדים לצרכים אלו לצורך בחינת היתכנותו של הפרויקט הנדון – פרויקט פינוי בינוי במתחם שינדלר בבת ים. בפרויקט זה ייבנו 234 יח"ד במקומן של 84 יח"ד קיימות בין הרחובות אוסקר שינדלר, הרצל, ודוד חיים מסיקה ברובע צפון-מערב בת-ים. בחינת ההיתכנות מתייחסת לכושר הנשיאה של שטחים לצרכי ציבור, לרבות מוסדות חינוך ושטחים פתוחים.

סה"כ 234 יח"ד לחישוב צרכי ציבור בפרוגרמה (כלל יח"ד).

1.2 הפרויקט הנדון

רובע צפון-מערב בת-ים גובל ברחוב שמחה הולצברג עם יפו ג' ועגימי בחלקו הצפוני ועם חוף הים בחלקו המערבי, והינו מהותיקים בבת ים. רוב הרובע משמש למגורים, אולם יש בו עירוב שימושים ומתקיימת בו פעילות מסחרית בקומות המסד של הבניינים לאורך הצירים הראשיים (שדרות העצמאות; שדרות רוטשילד) והטיילת שלאורך חוף-הים (שדרות בן-גוריון). הבנייה בו היא ברובה רוויה עם רחובות צרים ומספר מבני ציבור וגינות ציבוריות מועטות יחסית לשאר חלקי העיר, כאשר מרבית השצפ"ים בו מרוכזים לאורך חוף הים ולאורך שדרות העצמאות.

התכנית חלה על מתחם שבפועל בנויים בו בנייני מגורים ישנים המוגדרים כמבנים מסוכנים (מבנים שיש בהם ליקויים הנדסיים והעירייה הגדירה אותם כמסוכנים עפ"י בדיקת מהנדס בניין מומחה). התכנית מבקשת ליצור מתחם להתחדשות עירונית במסגרתו תוגדל הצפיפות ויתאפשר פינוי ארבעת המיבנים הקיימים במתחם. במסגרת התכנית מוצעים 2 מגדלי מגורים, בגובה של 21 קומות מגורים על גבי בינוי מרקמי בן 3 קומות וקומת מסד כפולה.

תמהיל הקומות הינו :

- קומת מסד – שימושים מסחרים בשטח של 1,120 מ"ר ושטחים לצרכי ציבור בשטח בנוי של 800 מ"ר.
- 3 קומות לשימוש משרדים בשטח בנוי של 6,000 מ"ר.
- 21 קומת למגורים.

בנוסף כוללת התכנית שטח שצ"פ בחזית הבניין לרחוב מסיקה ולרחוב שינדלר בקיבולת של 0.4 דונם.



2. ניתוח כושר נשיאה

2.1 תחזית יח"ד ואוכלוסיה

- גודל משק בית : 3.0 נפשות.
- גודל שנתון בעבור תוספת אוכלוסיה מהפרויקט (אוכלוסייה חדשה) : 1.6 %.



סה"כ תוספת בגין הפרויקט : 150 יח"ד חדשות, מתוכן 84 יח"ד קיים, סה"כ 234 יח"ד.
סה"כ אוכלוסיה : כ-702 נפשות במצב המוצע.

בדיקת כושר הנשיאה להלן נבחנה מול המצב הקיים כיום והן מול המצב העתידי בו ימומשו כלל יחידות הדיור בפרוייקט.

טבלה 1 : הנחות חישוב לפרוגרמה

מספר תלמידים בשנתון	גודל האוכלוסייה בנפש	אחוז השנתון לחינוך	גודל משק בית	כמות יח"ד מוצע	מצב תכנוני
11	702	1.60%	3	234	מצב מוצע תוספת אוכלוסיה





2.2 בדיקת כושר נשיאה

2.2.1 מוסדות חינוך

מדריך התכנון להקצאת שטחים לצרכי ציבור (מנהל התכנון, 2018)¹ מגדיר את חלוקת מוסדות החינוך על פי קבוצות גילאים שונות: מפתח לכיתת מעון יום עומד על 20 תלמידים בכיתה, 30 תלמידים בכיתת גן, 27 תלמידים בכיתת ביה"ס יסודי ו- 27 תלמידים בכיתה ביה"ס על יסודי.

בטבלה מס' 2, מוצגת פרוגרמה המציגה את ההקצאות הנדרשות למוסדות חינוך בהתאם לתוספת האוכלוסיה הצפויה בפרויקט.

טבלה 2: צרכי חינוך נדרשים עבור גודל שנתון מחושב

מוסד חינוך נדרש	גודל שנתון לצרכי חינוך	שיעור השתתפות מכלל השנתון	מספר שנתונים (שכבות) (גיל)	אוכלוסיה יעד	סה"כ תלמידים	מספר ילדים ממוצע בכיתה	סה"כ כיתות נדרשות
מעון יום	11	50%	3	גילאי 0-3 שנים (כ- 3 שנתונים)	17	20	1
גני ילדים	11	100%	3	גילאי 3-6 (3 שנתונים), טרום חובה גילאי 3-4 ו - 4-5, גן חובה 5-6	33	30	1
בית ספר יסודי	11	100%	6	גילאי 7-12 (6 שנתונים, כיתות א-ו)	66	27	2.5
בית ספר על יסודי	11	100%	6	גילאי 13-18 (6 שנתונים, כיתות ז-יב)	66	27	2.5

¹ מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, מנהל התכנון, 2016

<http://www.pmo.gov.il/Secretary/GovDecisions/2016/Documents/PublicLand.pdf>





2.2.2 פירוט צרכים חינוכיים נדרשים ושטחי בנייה

בטבלה מס' 3, מוצגת פרוגרמה המציגה את ההקצאות הנדרשות למוסדות חינוך ואת היקף השטחים הנדרשים לבניה, חלקם מוקצים בתוך שטח הבניין וחלקם מחוץ לו.

טבלה 3 : טבלת שטחים נדרש למוסדות חינוך עפ"י פרוגרמה

שטחי חצרות ומרפסות	שטח נדרש במ"ר / דונם		כמות כיתות נדרשות כתוספת האוכלוסיה עפ"י הפרוגרמה	מוסד ציבורי נדרש
1 מרפסת – 15 מ"ר חצר – 60 - 135 מ"ר לכיתה תלוי בסוג הכיתה תינוקות / פעוטות / ילדים ----- סה"כ בין 75 ל 150 מ"ר מרפסות וחצרות	147 מ"ר עבור כל כיתה		1	מעון יום
חצר משחקים בשטח של 200 מ"ר	130 מ"ר עבור כיתה אחת		1	גני ילדים
350 מ"ר	277 מ"ר			סה"כ
*	488 מ"ר	שטח נדרש	2.5	בית ספר יסודי ממלכתי דגם C מרקם בנוי
*	0.3 דונם לכיתה (עיגול ל 3 כיתות) סה"כ 0.9 דונם	הקצאת קרקע		
*	683 מ"ר	שטח נדרש	2.5	בית ספר על יסודי דגם C מרקם בנוי
*	0.4 דונם לכיתה (עיגול ל 3 כיתות) סה"כ 1.2 דונם	הקצאת קרקע		





2.2.3 מוסדות ציבור וקהילה

בבדיקה מול המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, ספי הכניסה למוסדות הציבור והשטחים הנדרשים הם כמפורט בטבלה 3 שלהלן, כלל התוספות עבור מבני הציבור יינתנו ברמה שכונתית/ רובעית במוסדות הציבור הקיימים.

טבלה 4 : מוסדות ציבור וקהילה, ספי כניסה ושטחים נדרשים

סוג מוסד	סף כניסה	שטח עפ"י תדריך	שטח מוקצה בפרוייקט	הערות
לשכת רווחה	5,000 תושבים	למתנ"ס בינוני - כ- 1000-2500 מ"ר בנוי במגרש בייס על-יסודי לפי פרוגרמה. 15 מ"ר סה"כ.	אין הקצאה בפרוייקט	ניתן מענה ברמה רובעית, במידת הצורך - עיבוי לשכת רווחה קיימת / תוספת כוח אדם בעתיד.
בתי כנסת	25% מהאוכלוסייה החילונית, המעורבת	כ 72 מ"ר	אין	אין
מרפאה שכונתית		90 מ"ר	אין הקצאה בפרוייקט	ניתן מענה ברמה רובעית
מועדון נוער	10,000 תושבים	כ- 150-250 מ"ר בנוי.	תוספת של כ- 40 משתמשים למועדון נוער, אין הקצאה בפרוייקט.	ניתן מענה ברמה רובעית וע"ב מרכז קהילתי גורדון הקיים / מרכז קהילתי בני ברית הקיים.

2.2.4 שטחים פתוחים

בהתאם לנתונים שהתקבלו מהעירייה נדרש 3 מ"ר לנפש לשצ"פ ברמה שכונתית. בהקצאה זו יש לקחת בחשבון שטחים פתוחים קיימים ומתוכננים וכן את האפשרות לשימוש בשטחים ציבוריים נגישים, כדוגמת רחבות וכיכרות עירוניות, טיילת חוף הים, וכן שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פים) במידה ואלו נגישים. הגן השכונתי צריך להיות נגיש וסמוך למערך המגורים.

טבלה 5 : חישוב הקצאת שטח ציבורי פתוח לתכנית

פרוגרמה לרובע – מצב קיים		פרוגרמה לרובע – מצב תכנוני קיים		השפעת הפרוייקט	
פלח אוכלוסייה רלוונטי	שצ"פ קיים (דונם)	פלח אוכלוסייה רלוונטי	שצ"פ נדרש (דונם)	פלח אוכלוסייה רלוונטי	שצ"פ נדרש (דונם)
27,500	155.5	27,500	165.00	885	2.6

השפעת הפרוייקט עומדת על צורך בתוספת של כ-2.6 דונם שצ"פ סף הבית בחישוב של 3 מ"ר לנפש. בחישוב של תוספת האוכלוסייה עבור יחידות הדיור החדשות לפרוייקט (כ- 633 נפש, נדרש תוספת של 1.9 דונם).

התכנית מציעה שצ"פ בשטח של 0.4 דונם בחזית הבניין המוצע לרחוב דוד מסיקה ורחוב אוסקר שינדלר. שטח ההשלמה לשצ"פ הנדרש מתבססת על השצ"פ הקיים בשכונה וברובע וקרבתו של המתחם אל הטיילת וחוף הים.



3. סיכום ומסקנות

הפרויקט כולל תוספת של 150 יח"ד ל 84 יח"ד במצב הקיים במסגרת הליך של פינוי בינוי ובסה"כ 234 יח"ד בתכנית וצפוי להביא לתוספת אוכלוסייה של כ- 450 נפשות ובסה"כ לחישוב הפרוגרמתי כ- 702 נפש. זאת לפי גודל משק בית של 3 נפשות וגודל שנתון של 1.6% .

תוספת האוכלוסייה מצריכה מתן פתרונות בהתייחס להיצע מוסדות הציבור העירוניים והשטחים הציבוריים הפתוחים. המענה הפרוגרמתי ינתן בשתי קומות לשטחי ציבור בשטח של 800 מ"ר.



טבלה 6 : סיכום שטחים נדרשים ומוקצים בתכנית

הערות	שטח חצרות ומרפסות	שטח עיקרי	שטח/ מוסד נדרש
מענה בתכנית- 800 מ"ר ציבורי	150-75 (מרפסות וחצרות)	147	1 מענות יום
	400 (חצרות משחקים)	130	1 כיתת גן ילדים
מענה מחוץ לתכנית (ניצול / עיבוי בתי ספר קיימים)	0.9 דונם הקצאת קרקע או 585 מ"ר הקצאת שטח בנוי. (ע"ב 0.3 דונם לכיתה ע"פ תדריך הקצאות - טיפוס C - מרקם עירוני)		3 כיתות ביה"ס יסודי
מענה מחוץ לתכנית (ניצול / עיבוי בתי ספר קיימים)	1.2 דונם הקצאת קרקע או 820 מ"ר הקצאת שטח בנוי. (ע"ב 0.4 דונם לכיתה ע"פ תדריך הקצאות - טיפוס C - מרקם עירוני)		3 כיתות ביה"ס על יסודי
מענה ברמה רובעית, במידת הצורך - עיבוי לשכת רווחה קיימת / תוספת כוח אדם בעתיד.	-		לשכת רווחה
תוספת של 40 משתמשים למועדון נוער. ניתן מענה ברמה רובעית וע"ב מרכז קהילתי גורדון הקיים / מרכז קהילתי בני ברית הקיים.		כ - 150 עד 250 מ"ר	מועדון נוער
שטח ציבורי פתוח			
יתרת השצ"פ לטובת תוספת האוכלוסייה מתבססת על השצ"פים הקיימים בשכונה וברובע וקרבתו של המתחם אל הטיילת וחוף הים.		0.4 דונם בחזית הבניינים לרחוב דוד מסיקה ואוסקר שינדלר.	2.6 דונם

