



תכנית מס' 503-0596080
מתחם פטאי

אדריכל עוזי קוטלר
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
משרד לתכנון יב תחומי

01/11/2021

לאשר את התוכנית

17/02/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

8.6.2016

לכבוד

אדר' אבי ליואי

ליואי דבורינסקי אדריכלים

מר רונן משורר

ראש היחידה לתכנון, מידע והשבחה

עיריית גבעתיים

הנדון: חוות דעת בנושא שילוב שימושי ציבור במתחם בי"ס פטאי בגבעתיים

- מטרת חוות הדעת היא להציג את מאזן צרכי הציבור בצפון גבעתיים כבסיס לתכנון בית הספר היסודי פטאי ובחינת אפשרות שילובם של שימושי ציבור נוספים במתחם.
- המתחם הנבחן ממוקם באזור רישום ברנר על גבול אזור רישום בורוכוב, ובמרחק של כ- 500 מ' מאזור רישום גורדון. על כן, התייחסה חוות הדעת למאזן שטחי הציבור הקיים ולצרכים העתידיים באזורי רישום אלו (להלן – צפון מערב העיר) בשנת 2031.
- העבודה נערכה על בסיס הפרוגרמה לצורכי ציבור אשר הוגשה לעיריית גבעתיים בספטמבר 2014 ועודכנה במאי 2016. במסגרת תחזית האוכלוסיה לשנת 2031, הפרוגרמה העירונית מביאה בחשבון מימוש ריאלי של 70% מיחידות הדיור בתכניות מאושרות ו-50% בתכניות בהליכים (ראו רשימת תכניות בנספח). הפרוגרמה אף כוללת מימוש היתרים מכוח תמ"א 38 – הן בקשות להיתר שכבר הוגשו, והן הערכה של היקף המימוש בעתיד (קצב מימוש שנתי של 1.5% מתוך פוטנציאל כולל של כ-12,000 יח"ד). בנוסף לכך, כוללת הפרוגרמה מרכיב גידול של ציפוף במרקם הקיים – החלפת משקי בית בדירות קיימות במשקי בית גדולים יותר (למשל – משפחות צעירות במקום אזרחים ותיקים).
- התקנים הנוגעים למספר תלמידים במוסדות חינוך, למספר משתמשים במוסדות קהילה, לשטחי הקרקע הנדרשים ולשטחים הבנויים הנדרשים, נלקחו מטיטת התדריך החדש להקצאות שטח לצרכי ציבור (אוגוסט 2015).
- גודל משק הבית ביח"ד שנוספו מתכניות מאושרות ובהליכים נקבע על 3.2, בעוד שגודל משק הבית ביח"ד שנוספו מתמ"א 38 נקבע על 2.7, שכן יח"ד אלו קטנות בממוצע מיח"ד מתב"עות. כל זאת בהתבסס על הפרוגרמה העירונית.
- גודל השנתון של גילאי מעון עד יסודי נקבע על 2.1% עבור תוספת הביקוש מתכניות מאושרות ובהליכים, בעוד שעבור התוספת מתמ"א/38 ומציפוף במרקם הקיים, נקבע גילאי יסודי שנתון קטן יותר – 1.6%. זאת בהתבסס על הפרוגרמה העירונית.

להלן נתוני הפרוגרמה:

תחזית אוכלוסיה לטווח זמן של 10 שנים לצפון מערב העיר

הנחה לתחזית אוכלוסיה	הנחה לתוספת אוכלוסיה צפויה	הנחה לתוספת כוללת של יח"ד	הנחה לתוספת יח"ד מתמ"א 38	הנחה לתוספת יח"ד ריאלית מתכניות מאושרות ובתכנון	מספר תושבים במצב הקיים	אזור רישום
9,825	2,230	700	310	390	7,595	בורוכוב
12,885	4,550	1,350	465	885	8,335	ברנר
9,885	2,075	655	495	160	7,810	גורדון
32,595	8,855	2,705	1,270	1,435	23,740	סה"כ



מאזן היצע וביקוש של מוסדות החינוך

מוסד	סוג	תקן ילדים לכיתה	תוספת ביקוש תלמידים	תוספת ביקוש כיתות	קיבולת פנויה בכיתות	כיתות מתוכננות להקמה	מאזן היצע וביקוש	תקן שטח (דונם) קרקע	תקן שטח בנוי (מ"ר) במגרש ציבורי או סחיר	הערות
מעונות יום	ממלכתי	20	280	14	0	0	-12	1 ל-3-5 כיתות	440 מ"ר + 100 מ"ר חצר + 20 מ"ר מרפסת (ל-3 כיתות)	ע"פ התדריך, במתחמים בהם נוצר צורך של כ-10 כיתות מעון ויותר, מומלץ כי כשליש מהן ישולבו במבנה ציבורי או סחיר
	חינוך מיוחד	7	11	2	0	0	-2	1.5 ל-4 כיתות	750 מ"ר + 750 מ"ר חצר	
גני ילדים	ממלכתי	30	560	19	0	0	-8	1 ל-2 כיתות 2 ל-5-6 כיתות	130 מ"ר + 200 מ"ר חצר/מרפסת לכל כיתה	4 כיתות מתוכננות בסיטי, 3 כיתות במתחם צפורן
	חינוך מיוחד	7	11	2	0	0	-2	0.5 לכיתה	130 מ"ר + 200 מ"ר חצר/מרפסת לכל כיתה	
בי"ס יסודי	ממלכתי	27	1,270	47	-8	21	-34	5.4 ל-18 כיתות 7.2 ל-24 כיתות	3,220 ל-18 כיתות 4,500 ל-24 כיתות 500-800 מ"ר לאולם ספורט	מאזן היצע וביקוש חושב תחת ההנחות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> בי"ס בורוכוב – מתוכננת תוספת של 12 כיתות ל-24 הקיימות. בי"ס ברנר – מתוכננת תוספת של 6 כיתות ל-20 הכיתות הקיימות. בי"ס גורדון – מתוכננת תוספת של 3 כיתות ל-15 הכיתות הקיימות.
	חינוך מיוחד	10	25	2.5	0.5	0	-2	0.3 לכיתה	למבנה ביה"ס יוקצה ככלל מגרש ציבורי ייעודי	

מאזן היצע וביקוש של מוסדות קהילה

מוסד	תקן משתמשים למוסד	תוספת משתמשים	תוספת מוסדות מתוכננת	מוסדות נדרשים*	תקן שטח קרקע (דונם)	תקן שטח בנוי (מ"ר) במגרש ציבורי או סחיר
בתי כנסת	כ-15% מגילאי +13; 1 מ"ר למתפלל; בי"כ קטן: 150 בינוני: 300 גדול: 500	890	0	6 קטן 3 בינוני 2 גדול	-	-
מרכזים קהילתיים	20% מכלל האוכלוסיה מרכז קטן: עד 1,000 בינוני: 1,000-2,500 גדול: 2,500-5,000	1,770	0	2 קטן 1 בינוני	קטן: לא יוקצה מגרש ייעודי בינוני: ללא הקצאה או עד 3 דונם	קטן: 500 במגרש בי"ס יסודי בינוני: 800-1,000 במגרש יסודי או על-יסודי
מועדוני יום לקשיש	10% מגילאי +70 ; 200-250 משתמשים	90	0	1	לא יוקצה מגרש ציבורי ייעודי	250-300, מומלץ לשלב עם מרכז קהילתי
תנועות נוער	40% מגילאי 11-18 סניף קטן: עד 300 בינוני: עד 600 גדול: עד 1,000	420	0	2 קטן 1 בינוני	0.5 בסמוך לשטח פתוח קיים, 1-1.5 כשאין גישה לשטח פתוח קרוב	מומלץ לשלב עם מרכז קהילתי תוך שמירת שטחי פעילות נפרדים

*מספר המוסדות הנדרשים אינו מביא בחשבון קיבולת פנויה למשתמשים בשירותים קיימים. אנו ממליצים כי קודם להחלטה על הקמת מבנה דת או קהילה נוסף תיבחן התפוסה במוסדות הקיימים באזור הבדיקה.





המלצות:

לאור תחזית האוכלוסיה לשנת 2031, שנערכה במסגרת הפרוגרמה העירונית, בצפון מערב העיר צפוי מחסור בכיתות יסודי, מעונות יום וגני ילדים, וכן במוסדות תרבות וקהילה. המחסור החמור ביותר הינו של כיתות יסודי (כ-34), ולכן מומלץ להקים במתחם פטאי בי"ס יסודי בן 32 כיתות. כמו כן, רצוי לשלב במתחם מוסדות חינוך, תרבות וקהילה נוספים ככל שהדבר מתאפשר. זאת בדגש על מוסדות המתאימים לשילוב עם בי"ס יסודי ומשפרים את הניצול של המתחם לאחר שעות הלימודים, כגון מרכז קהילתי, סניף תנועת נוער וכדומה.

נספח – רשימת התכניות שנכללו בביתוח

שם התכנית	מס' תכנית	אזור רישום	סטטוס התכנית	יח"ד קיימות	יח"ד מתוכננות	אחוז מימוש	מספר יח"ד ריאלי	תוספת יח"ד ריאלית
יפה נוף - המכתש	גב/390/א'	בורוכוב	אוכלס	0	167	100	167	167
כצנלסון 85-89	גב/מק/561	בורוכוב	אושר	4	51	70	36	32
בורוכוב 50	גב/מק/588	בורוכוב	אושר	1	28	70	20	19
כצנלסון 104-112		בורוכוב	בתכנון	100	300	50	150	50
כצנלסון 69-79		בורוכוב	בתכנון	170	540	50	270	100
סמטת הנחל		בורוכוב	בתכנון	28	98	50	49	21
כצנלסון 2-6	גב/460	ברנר	אוכלס	4	30	100	30	26
ערבי נחל פינאי בינוי	גב/490	ברנר	אושר	126	528	70	370	244
ציפורן	גב/599	ברנר	בתכנון	0	330	50	165	165
סיטי 2 ו-3	גב/מק/494; גב/380/א	ברנר	אושר	0	569	70	398	398
בורוכוב 12	גב/מק/597	ברנר	בתכנון	1	34	50	17	16
עליית הנוער 11-19		ברנר	בתכנון	31	130	50	65	34
הנרקיס 1-7	503-0316125 (גב/מק/622)	גורדון	בתכנון	36	96	50	48	12
המרי ניצנה	503-0379446 (גב/633)	גורדון	בתכנון	42	162	50	81	39
ז'בוטינסקי 50	גב/529	גורדון	אושר	1	20	70	14	13
ברדיצבסקי 1-5	גב/מק/511	גורדון	אוכלס	3	24	100	24	21
שינקין 48	גב/מק/565	גורדון	אוכלס	4	28	100	28	24
גלובע המעלות	גב/מק/579	גורדון	בתכנון	11	52	50	26	15
ז'בוטינסקי-שינקין-ויצמן		גורדון	בתכנון	70	210	50	105	35

