



עדכון 04/03/2020

מחוזות ארץ  
 תועדה המחוזית החליטה ביום:  
 25/10/2021  
 לאשר את התוכנית  
 17/11/2022  
 יו"ר תועדה המחוזית  
 תאריך

**תכנית 502-0352799 – רחוב הקוממיות, בת – ים**

**בי/697 מגרש 14, מתחם הקוממיות**

**נספח פרוגרמתי**



התכנית נשוא הדין מציעה בנייה 254 יח"ד, שטחי תעסוקה ומסחר על מגרש בשטח של 8,127 מ"ר.

**א. הבדיקה העירונית**

עיריית בת ים השקיעה רבות בעריכת בדיקות תכנוניות על מנת לקדם רובע זה ולסייע ביישום תכנית התחדשות לרובע זה.

עיריית בת ים ערכה בדיקה יסודית של תא שטח שהוגדר **בדיקה פרוגרמטית של שטחי ציבור נדרשים לרובע דרום-מזרח<sup>1</sup>** שפורסמה בדצמבר 2013, איתרה שטחים לצורכי ציבור קיימים בפועל או בתכניות מאושרות או בהליכים ומצאה כי המצאי הקיים של שטחים לצורכי ציבור מאפשרים קליטה של אוכלוסייה נוספת אשר תגיע לתא השטח כתוצאה מיישום הליכי התחדשות עירונית ומיצוי תכניות מאושרות ואף מעבר לכך. על בסיס בדיקה מעמיקה זו, אנו מציגים את התכנית המוצעת ומאפשרים רמת שירות נאותה לתוספת האוכלוסייה הצפויה מיישום תכנית זו.



לוח מס' 1: אוכלוסייה קיימת וצפויה – רובע דרום מזרח

הערות	שנתון נערים	אוכלוסייה	
נתונים קיימים	285	23,500	אוכלוסייה קיימת
על פי 2% לשנתון	371	18,536	תוספת אוכלוסייה
	656	42,036	סך אוכלוסייה



תוספת אוכלוסייה זו מניחה מימוש כל התכניות המאושרות בתחום הרובע, המסתכם בתוספת של 5,071 יח"ד, ועוד הערכה שמתוך 90 מבנים הראויים לחיזוק והוספת דירות על פי תמ"א 38 ייוספו בפועל כ – 225 דירות, כלומר בסך הכל תוספת מרבית צפויה של 5,296 יח"ד שהן תוספת אוכלוסייה של 18,536 נפש.



<sup>1</sup> ראה: עיריית בת – ים, "חווית דעת פרוגרמטית לוועדה המחוזית – רובע דרום מזרח", דצמבר 2013

דואל : zevbar@012.net.il ; 5672021

הצוות העירוני בדק את ההשלכות של תוספת אפשרית זו באוכלוסייה בהיבט של שירותי ציבור, הן בתחום המוסדות והן בתחום השטחים הפתוחים.

הממצאים העיקריים של הצוות הם שהרובע מסוגל לקלוט את תוספת האוכלוסייה ולהבטיח רמת שירות נאותה מבחינת היצע השירותים הציבוריים תוך ניצול יעיל יותר של ההיצע הקיים של מגרשים ומבנים קיימים ותוך ניצול שטחים מבונים שתכניות מאושרות מבטיחות לציבור.

אנו מציגים רק את הממצאים העיקריים והמשמעותיים בתחומים אלה.

**לוח מס' 2 : צרכים ופתרונות בתחום שירותי חינוך**

שטח קרקע בדונמים	כיתות		ק"מ	ק"מ
	קיימות	נדרשות		
3.5	6	53	13	ק"מ
21.5	27	66	33	גן ילדים
82.5	132	131	65.5	יסודי
84.8	162	132	98.4	על יסודי
<b>192.3</b>	<b>327</b>	<b>382</b>	<b>209.9</b>	<b>סך הכל</b>

**מקור: דו"ח הצוות העירוני**

לכאורה קיים פער בין הנדרש לקיים, אולם בבדיקה שערכה העירייה התברר כי קיימים פתרונות עד כדי אופציה ליצירת "עודפים". להלן פירוט הממצאים של הצוות העירוני:

**לגבי בתי ספר יסודיים :**

ברובע פועלים 8 בתי ספר מכל הזרמים בחינוך ובהם קיימות 132 כיתות בנויות אך בפועל מאיישים רק 113 כיתות ו- 19 אינן מאוכלסות. מעבר לכך, גם בכיתות הפעילות ממוצע התלמידים בהן הוא 25 בלבד. בסך הכל לומדים בכיתות אלה 2,958 תלמידים בעוד פוטנציאל האכלוס של הכיתות הבנויות הוא 3,960 תלמידים; כלומר ניתן להוסיף 1,002 תלמידים, שהם שווי ערך ל- 33 כיתות נוספות. כלומר, מימוש האפשרויות הקיימות אף מייצר עודף כיתות.

**לגבי בתי ספר על יסודיים:**

פועלים 5 בתי ספר ובהם 162 כיתות בנויות, אולם רק 143 מאוכלסות ואילו 19 כיתות אינן פעילות. מעבר לכך, גם הכיתות המאוכלסות בתת תקן. מכל האמור לעיל ניתן להסיק כי מול פוטנציאל אכלוס של 4,860 תלמידים מלומדים רק 4,058 תלמידים, כלומר קיים פוטנציאל אכלוס שטרם מומש בהיקף של 800 תלמידים, כלומר שווי ערך ל- 26 כיתות. כלומר אין מחסור.

**לגבי גני ילדים:**

כיום פועלים ברובע 27 כיתות גן, כך שלכאורה צפוי מחסור של כ- 38 כיתות גן במימוש מלוא פוטנציאל הבנייה וההתחדשות העירונית. בסקר שערכה העירייה התברר כי ניתן להוסיף 48 כיתות גן על ידי עיבוי גנים במגרשים קיימים, והוספת כיתות גן במגרשים של בתי ספר יסודיים. כלומר גם בתחום הגנים ניתן לפתור את הצרכים ואף יש עודף תכנוני.



**לגבי מעונות יום:**

כיום פעילים ברובע רק 6 כיתות מעון, כך שלכאורה קיים מחסור שיגדל עם מימוש התכניות. אולם העירייה חייבה בתכניות השונות המצויות בהליכי תכנון שטחים לצרכי ציבור בתוך מגרשי המגורים ויצרה מלאי תכנוני גדול בהיקף של כ- 62,000 מ"ר אשר יכולים לתת מענה הן בתחום המעונות והן בתחום גני הילדים.



**לסיכום: הצוות העירוני קובע כי בתחום שירותי החינוך קיים מענה לכל הצרכים הצפויים ברובע ואף מעבר לצפוי.**

**לגבי שירותים ציבוריים אחרים:**

השירותים הציבוריים האחרים כמו שירותי תרבות, שירותי חברה לקבוצות אוכלוסייה שונות, שירותי דת, שירותי בריאות ורזרבה תכנונית קיימים ופועלים היום ברובע ברמה גבוהה.



**לוח מס' 3: תקן והיצע שטחים לשירותים ציבור שאינם חינוך**

(נתונים על קרקע בדונמים)

הפרש	היצע קיים ומתוכנן	צורך תקני	השרות
3.80	5.90	2.10	ספריות ומרכזי חינוך
5.40	6.90	1.50	מרכזי נוער ותנועות נוער
0.45	0.70	0.25	תחנות לבריאות המשפחה
1.66	2.66	1.00	מרפאה שכונתית
12.00	14.50	2.50	שירותי דת
5.40	17.50	12.10	רזרבה תכנונית
<b>28.71</b>	<b>48.16</b>	<b>19.45</b>	<b>סך הכל</b>

מקור: הצוות העירוני

הסקר שבצעה העירייה ברובע, אשר ממצאיה מובאים בלוח מס' 3 לעיל, מוכיחים כי ההיצע הקיים בפועל ועל פי תכניות מבטיח שירותים על פי התקן ומותיר רזרבה תכנונית עודפת של כ- 29 דונם.

**לסיכום: הצוות העירוני קובע כי גם בתחום השירותים הציבוריים שאינם חינוך קיים מענה לכל הצרכים ואף קיים עודף תכנוני מעבר לתקנים הקיימים.**

**לגבי שצ"פים:**



דואל : zevbar@012.net.il ; 5672021

קיימים כיום בשטח הרובע שצ"פים בשטח כולל של כ- 174 דונם. במצב הנוכחי, מבטיחים שטחים לאלה יחס של 7.4 מ"ר לנפש ברמה השכונתית והרובעית – שיעור גבוה יחסית לעיר ואבסולוטי.

הגדלה משמעותית של האוכלוסייה, מכ- 26,000 נפש לכדי 42,000 נפש, ללא תוספת שצ"פים יוריד את שיעור השצ"פים לנפש לכדי 4.3 מ"ר לנפש. זו אמנם ירידה משמעותית, אך עדיין מותירה את הרובע ברמת שירות גבוהה יחסית לשכונות האחרות בעיר.

מעבר לשטחים המגוננים ברובע, חייבים לקחת בחשבון את הפארק הרובעי הסמוך לרובע מדרום על פי תכנית בי/450 בשטח של כ- 300 דונם, פארק המצוי בנגישות גבוהה לרובע דרום מזרח.

**סיכום: הצוות העירוני קבע, על בסיס הנתונים המוצגים בדו"ח המפורט שהוגש לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה כי כלל השירותים הציבוריים הן בתחום המוסדות והן בתחום השטחים הפתוחים יכולים לקלוט כמעט הכפלת האוכלוסייה ולהבטיח רמת שירות גבוהה לאוכלוסייה הנוכחית וזו העתידה להצטרף לחיים ברובע.**

יתרה מזאת, הבחינה שערך הצוות העירוני התבסס על המדריך הישן שאושר על ידי הממשלה בשנת 2001, ואילו כיום אושר מדריך חדש אשר יובא אושר בקבינט הדיור 25/07/2016. אנו מדגישים נושא זה כיוון מהמדריך החדש בנוי בין השאר על ההנחה הבסיסית של הצורך בייעול השימוש בקרקע תוך ניצול בניוי מותאם הכולל גם בנייה לגובה ותוך כדי כך חוסך בקרקע בצורה משמעותית. כלומר: אם נבדק ונמצא כי קיים מענה לצרכים ברובע דרום מזרח על פי המדריך הישן, יש מענה טוב מעבר לנדרש על פי המדריך החדש.

#### ב. התכנית המוצעת

התכנית נשוא הדיון מציעה:

1. תא שטח בשטח של 3.8 ד' עבור שטחי תעסוקה ומסחר עם חזית מסחרית. מבנה משרדים בגובה 40 קומות המיועדים לתעסוקה משרדים ושטחים לצורכי ציבור.
  2. תא שטח של 4.2 ד' ביעוד מגורים עם חזית מסחרית שכולל בנייה של 170 יח"ד ב-2 מבנים. בניין אחד מרקמי עד 10 קומות עם 2 גני ילדים בקומת הקרקע ובניין אחד כ-40 קומות.
- אנו מניחים כי מספר הנפשות הממוצע למשק בית הוא 3.5 ואילו שנתון צעירים מהוה 2% מכלל האוכלוסייה.

כלומר מדובר ב- 170 משקי בית, ב- 595 נפשות ושנתון צעירים מסתכם ב- 13 איש.



להלן הדרישות הנומינליות לשטחי ציבור הן למוסדות והן לשטחים פתוחים על פי המדריך החדש.

הערות	שטח בנוי (מ"ר)	קרקע (דונם)	מוסדות	כיתות	משתתפים	
מתחת לסף מענה בסביבה	147	0.3		1	20	מעון
	170	1.0	1	2	39	גן ילדים
מתחת לסף, מענה בסביבה				3	78	יסודי
התחת לסף, מענה בסביבה				3	78	תיכון
מתחת לסף, מענה בסביבה				1	5	חינוך מיוחד
	317	1.3	1	10	220	סך חינוך
	100		1			בית כנסת
	75		1			מועדון
	503	1.3	3	10	220	סך מוסדות
מענה בסביבה		1.8	1			גינה סף הבית
	503	3.1	4	10	220	סך צרכים



כלומר נדרש שטח בנוי כולל בהיקף של 503 מ"ר למענה למעון, גן ילדים, בית כנסת ומועדון.

המענה בתכנית:

כפי מציינת התכנית, תא שטח מספר 1 מבטיח 1,300 מ"ר לשימוש הציבור כפי שיוחלט על ידי העירייה.

לפי ההוראות בסעיף 4.1 מוגדרים השימושים כדלקמן:

סעיף ג.1: במבנה משרדים יוקצו 1,300 מ"ר בנויים לצורכי ציבור שימוקמו באחת מ-3 קומות הקרקע התחתונות של בנין המשרדים. שטחים אלה יירשמו על שם הרשות המקומית.



סעיף ג.2: בשטחים לצורכי ציבור יותרו השימושים הבאים: שירותי חינוך, תרבות, מוסדות קהילתיים, מוסדות רווחה ומשרדי עירייה.

לפי ההוראות בסעיף 4.2 מוגדרים השימושים הבאים, כאשר הבנין מיועד למגורים כולל ההוראות בסעיף 4.2 להלן:

סעיף ג.2: בקומת הקרקע ישולבו גני ילדים כולל חצר צמודה.

התכנית מציעה בתא שטח 2 – בנין המגורים 250 מ"ר בנוי לצורך שתי כיתות גן. כמו כן מבטיחה התכנית שטח חצרות לפי התקן.



המענה מעבר למה שמציעה התכנית יינתן בסביבה וזאת על בסיס הבדיקה המעמיקה שערך צוות עירוני שבדק את הנושא, ואף הוצג לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה