



Zvika Mintz - GeoPlanning

התכנון במרחב

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-5-

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il | 44280 סבא 10



תמ"ל מס' 2035

התחדשות מתחם דליה בת- ים



נספח פרוגרמה לצורכי ציבור (שב"צ) (נספח מנחה)

עפ"י סיכום עם אגף ההנדסה בעיריית בת ים והערות
תכנון אסטרטגי של העירייה



6.2021

10.2021



ערך:
צביקה מינץ
תז: 052586211



נספח פרוגרמה לצורכי ציבור (שב"צ) תכנית מס' תמ"ל 2035

1. רקע כללי

התוכנית להתחדשות עירונית של מתחם דליה ממוקמת ברובע הדרום מזרחי של העיר בת ים ומתוחמת בין הרחובות כ"ט בנובמבר בצפון, רח' דליה במזרח, רח' הרב מימון בדרום, ושצ"פ במערב. התוכנית מבקשת בהתאם למדיניות העירייה לחדש את המתחם באמצעות הגדלת מלאי יח"ד, הסדרה באופן מיטבי את ייעודי הקרקע הציבוריים והפרטיים ושיפור הנגישות התחבורתית למתחם.

2. שטחי ציבור קיימים בתוכנית התחדשות מתחם דליה

במתחם התוכנית שטח ביעוד שב"צ, בגודל של כ 6 דונם המשמש כיום לפונקציות שכונתיות וכלל עירוניות:

- א. ביי"ס "שובו" מהזרם מוכר שאינו רשמי כולל 2 כיתות גניי,
- ב. ביי"ס שחר לחינוך מיוחד
- ג. מועדון נוער לסיכון
- ד. אולם ספורט + מגרש ספורט

עפ"י הבקשה להיתר לביה"ס משנת 1975 הוא מיועד ל 18 כיתות אם ואולם ספורט בשטח מבונה כולל של כ- 922 מ"ר. עפ"י התוכנית התקפה סה"כ זכויות בניה מאושרות לצורכי ציבור 2,896 מ"ר.



3. שטחי ציבור בתחום הרובע הדרום מזרחי של העיר בת ים

הרובע משופע במבני ציבור שנותנים מענה לאוכלוסיית הרובע וכלל העיר ושחלקם נמצא כיום בתת ניצול. בין מבני ציבור הקיימים ברובע ניתן למנות: מוסדות חינוך הכוללים 5 בתי ספר על יסודיים, 3 בתי ספר יסודיים ממלכתיים ו-6 בתי ספר יסודיים דתיים ממלכתיים, לפחות 16 גני ילדים ומעונות יום, ומוסדות תרבות וקהילה ביניהם ספרייה עירונית, מרכז מוסיקה עירוני, תחנת משטרה, שתי קופות חולים, שישה בתי כנסת ושתי ישיבות. בהמשך הדו"ח מוצגת טבלת מצבת מוסדות החינוך והציבור ברובע.



4. הנחות ייסוד דמוגרפיות לתחשיב הפרוגרמה

התוכנית מבקשת באמצעות הליך של פינוי בינוי לבנות 780 יח"ד חדשות במקום 168 יח"ד הקיימים כיום במתחם. כלומר למתחם מתווספים 612 יח"ד. בהתייחס למאפייני האוכלוסייה המתווספת ניתן להניח שתמהיל יח"ד המוצע בתוכנית יאפיין אוכלוסייה שיותר צעירה מהאוכלוסייה הקיימת כיום בבת ים שממוצע הנפשות עומד על 2.45 נפשות וגודל שנתון ילדים ממוצע עומד על 1.3% (נתוני ל.מ.ס 2019).

רובע דרום מזרח שבו ממוקמת התוכנית המוצעת מאופיין באוכלוסייה שממוצע הנפשות גבוהה מהממוצע העירוני ועפ"י ממצאי הסקר החברתי שנערך למתחם התוכנית גודל משפחה ממוצע נאמד ב 2.75 נפשות וגודל שנתון ילדים 1.35% (נתוני 2019).

ניתן להניח שהאוכלוסייה המתווספת בעת איכלוס מלוא התוכנית תאופיין דמוגרפית בהתאם לתמהיל גודל שטחי הדירות.

עפ"י הנחיית העירייה ומשרד החינוך נדרש לתת אפיון את האוכלוסייה מבחינה דמוגרפית של גודל משפחה לפי 2 סוגי גדלי דירות:



- א. דירות גדולות מעל 120 מ"ר עיקרי, המהוות 30% מכלל הדירות, גודל משפחה ממוצע 3.2, גודל שנתון ילדים 1.8%
- ב. ליתרת הדירות המהוות 70%, גודל משפחה ממוצע 3.2, גודל שנתון ילדים 1.6%.

להלן המשמעות הדמוגרפית של האוכלוסייה המתווספת למתחם התוכנית

משתנים דמוגרפים בהתייחס לתוספת האוכלוסייה	יח"ד הרגילות	יח"ד גדולות	סה"כ יח"ד
יח"ד	428	184	612
אוכלוסייה במימוש הקיבולת	1,371	588	1,958
ילדים בשנתון	22	11	33

סה"כ האוכלוסייה המתווספת לתוכנית נאמדת בכ- 1,960 נפש ומספר ילדים ממוצע לשנתון יעמוד על כ- 33 ילד בשנתון.

סה"כ האוכלוסייה הצפויה במתחם כולל הקיימת (462 נפש) נאמדת בכ- 2,400 נפש

5. הנחות תחשיב הקצאת קרקע לצורכי ציבור

נורמות התחשיב להקצאת הקרקע נלקחו מתוך הנחיות התדריך החדש 8/2018 של מינהל התכנון לצורכי ציבור.

- בהתאמה למאפייני המתחם, כמתחם עירוני קיים ומתחדש התדריך מסווג אותו לטיפוס C. כנגזרת מהנורמות ובהתאמה לגודל אוכלוסיית השירות המתוכננת נערך התחשיב הכמותי. שטחי הבינוי הנדרשים מחושבים באופן יחסי לתוספת האוכלוסייה בהתאם לספי הכניסה של כול אחת מהשירותים שינתנו בתוך התוכנית או במרחב השכונתי או העירוני.

6.0 התחשיב הפרוגרמתי עבור תוספת האוכלוסייה בתוכנית מתחם דליה

6.1 עפ"י הנחיות תדריך מינהל התכנון

נורמות שטח קרקע	נורמות שטח מבונה	שטח קרקע דונם	חלופת שטח מבונה מ"ר		סה"כ כיתות מעוגל	מס' משתמשים	אפשרויות בינוי
			סה"כ שטח חצר פתוחה מ"ר	סה"כ שטח בנוי מ"ר			אורכי ציבור נדרשים עבור תוספת האוכלוסייה
0.2 דונם לכיתה	שטח כיתה 150 מ"ר, שטח חצר 75 מ"ר	0.6	225	450	3	50	מעון יום (0-3) 50% ביקוש, מס' ילדים לכיתה - 20
0.4 דונם לכיתה, בשתי קומות	שטח כיתה 130 מ"ר, שטח חצר 200 מ"ר	1.2	600	390	3	99	גן טרום חובה וחובה (3-5), 100% ביקוש, מס' ילדים בכיתה 30
		1.8	825	840			שירותי חינוך לגיל הרך בתחום התוכנית
	אין סף כניסה עבור בי"ס. יקלטו במסגרת עיבוי ורב הינוי בי"ס הקיימים בתוכנית או ברובע				7	198	בי"ס יסודי (א' - ו'), 27 ילד בכיתה. יקלטו במסגרת עיבוי בי"ס הקיימים בתוכנית או ברובע
	יקלטו במסגרת אחד מתיכוני העיר הקיימים ברובע/ עיר				7	198	בי"ס תיכון (ז' - י"ב), 27 ילד בכיתה.
	אין סף כניסה למבנה ייחודי. נדרש בכ 1,500 יח"ד. ישולבו במערכת המועדונים הקיימים					360	אגף קהילתי כולל מעדון נוער/ מבוגר. שיעור השתתפות 20%
	ניתן לשלב בשטחים הסחירים 0.1 מ"ר בנוי לנפש			196	1	1,958	מרפאה ציבורית
	אין סף כניסה. נדרש מינימום 100 ילדים בשנתון					33	מרפאה לבריאות המשפחה / טיפת חלב
	אין סף כניסה. נדרש בתוספת 5,000 יח"ד					1,799	שירותי רווחה
	לא נדרש בהתחדשות עירונית. לאור ריבוי בתי כנסת בשכונה.					220	בית כנסת לפי אחוז אוכלוסייה שומרת מסורת 25%
	לא נדרש בהתחדשות עירונית. אין סף כניסה					110	מקווה לנשים. נשים נשואות. אוכלוסייה שומרת מסורת 25%
	לא נדרש בהתחדשות עירונית. אין סף כניסה					1,958	שירותי חירום / משטרה/ מגן דוד / כיבוי אש
	לא נדרש בהתחדשות עירונית					1,958	שטח להקצאה כלל עירונית
				196			סה"כ בזכויות בניה בשטחי מסחר
						2,420	שצ"פ - מרחב ציבורי סף הבית כולל אוכלוסייה קיימת
	לפי 3 מ"ר לנפש	7.3					

6.1 להלן הסיכום התחשיב הפרוגרמתי עם אגף ההנדסה בעיריית בת ים בנוגע לשטחי ציבור שינתנו בתוכנית וזאת בהתייחס לחוסרים בשכונה ולתפקוד פדגוגי ראוי של מעונות היום. א. מבני חינוך בקומות הקרקע של מבני המגורים

מעונות יום	גני ילדים	מס' כיתות
4	3	
150	130	שטח כיתה במ"ר
600	390	סה"כ שטח בנוי במ"ר
75	200	שטח חצר במ"ר
300	600	סה"כ שטח חצרות במ"ר



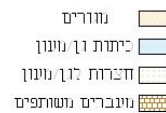
הלן בינוי מוצע במגדל המגורים



קדננה 1

קדננות קרקוין

חוק התכנון והבניה, החשכ"ה-1965	
תכנית מפורטת	
נספח שטחים גנים	
תמ"ל 2035	
התחדשות מתחם דליה	
מספר לתוכנית	גליון 1 מודל 1
תחולה	מנחה
תואר	
תאריך טריבת	24.05.2022
תאריך תחילת	קני"י
תכנית חביבה	
שמות והתייחסות	
שם	עיריית
ערך	מחלקת
המספר	מחלקת



ב. שטחי ציבור – שינתנו ביעוד מסחר כשימוש ציבורי

מרפאה או כול שימוש ציבור אחר שיקבע ע"י העירייה בשטח 200 מ"ר

7. סיכום שטחים למבני ציבור מוצעים בתוכנית התחדשות מתחם דליה מס' תמ"ל 2035

- א. גודל המגרש הציבורי ששטחו המוצע כ 6.0 דונם לא ישתנה באופן כמותי ביחס למצב המאושר, אולם זכויות הבניה יגדלו עפ"י הנחיית עיריית בת ים ל –25,500 מ"ר עיקרי + שרות כולל מתחת לכניסה הקובעת. זכויות הבניה ניתנו לצורך מתן מענה למוסדות חינוך הנדרשים עבור כלל תוכניות התחדשות ברובע ובעיר.
- ב. כפועל יוצא משלביות הביצוע יהרסו מספר מבני ציבור הקיימים בשטח בית הספר. למבנים אלו יינתן מענה זמני בתקופת הבניה והם יבנו מחדש ע"י היזם במהלך תקופת הקמת הפרויקט. יודגש כי המבנים שיהרסו אינם חלק מהפרוגרמה הנובעת כפועל יוצא ישיר מהתוכנית, אלא נגזרת משלביות ביצוע התוכנית.
- ג. בשטחי המגורים שבתוכנית – ישולבו זכויות בינוי עבור מעונות יום וגני הילדים בשטח של 990 מ"ר בנוי + 900 מ"ר חצרות/ מרפסות פתוחות.
- ד. בשטחי המסחר שבתוכנית –ישולבו זכויות הבניה בתקנון התוכנית עבור שטח לשימוש ציבורי של העירייה בהיקף של 200 מ"ר.

9. פרוגרמה לשטחים פתוחים

ראיה שכונתית – סף הבית



עפ"י נורמת התדריך לצורכי ציבור נדרש ברמת סף הבית כ- 3 מ"ר שטח ציבורי פתוח לנפש. כלומר, עבור אוכלוסיית המתחם שתמנה כ- 2,400 נפש לעת אכלוס מלוא הקיבולת, **נדרש 7.3 דונם**. במצב המאושר היקף השצ"פ בתחום התוכנית עומד על 4.28 דונם. התוכנית תמ"ל 2035 מייעדת שטח ביעוד שצ"פ בהיקף של כ- 10.81 דונם. התוכנית יוצרת עודף של שטח ציבורי פתוח ביחס לנדרש לסף הבית בהיקף של כ- **3.51 דונם**. לפיכך, לתושבי התוכנית עומדים שטחים פתוחים יחסית נרחבים בסף הבית מעבר לנורמה הנדרשת בתדריך.

10. סיכום מאזן שטחים למוסדות ציבור



התוכנית נותנת מענה למבני חינוך של סף כניסה ראשוני (מעונות יום וגנ"י) בקומות הקרקע של שטחי המגורים ומוסדות רפואה או שימוש ציבורי אחר שיקבע ע"י העירייה בשטחי המסחר. שטחים מבוזנים אילו מהווים תוספת של שטחי ציבור למצב הקיים. גודל המגרש הציבורי הקיים אינו משתנה אולם התוכנית מאפשרת במגרש הציבורי סל זכויות בנוי לכלל צורכי מערכת החינוך ברובע הדרום מזרחי של העיר. יש לציין שתוספת תלמידי התוכנית אינה עומדת בתנאי סף להקמת בי"ס יסודי ותיכון בתוכנית. לפיכך, תוספת תלמידי היסודי תקבל מענה באחד מבתי הספר היסודיים מהזרם הממלכתי והממ"ד הקיימים ברובע, שלאור גודל שטחם הפיזי יכולים לקלוט את התלמידים. תוספת תלמידי התיכונים יקבלו מענה במסגרת בתי הספר התיכונים הקיימים ברובע או במסגרת הכלל עירונית. בסעיף 11 מוצג בטבלת מצבת בתי הספר ברובע אפשרויות לקליטת ילדי התוכנית.



להלן סיכום מאזן שטחי ציבור עפ"י הוראות התוכנית

טבלת ייעודי קרקע			
שימוש	מצב קיים (דונם)	מצב מוצע (דונם)	מאזן שטחים
שצ"פ	4.29 דונם	10.81 דונם	3.51 דונם + ביחס לנדרש
שב"צ (שטח קרקע)	5.83 דונם	5.84 דונם	10 מ"ר +
שב"צ (רצפות בשימושי ציבור) במ"ר	0 מ"ר	1,190 מ"ר	1,190 מ"ר +



11. מצבת מוסדות החינוך ברובע

נתוני התלמידים – מאתר משרד החינוך מעודכן 3.2021

סוג מוסד החינוכי	שם מוסד החינוכי והזרם	גודל מגרש (הערכה לא מדידה) דונם נתוני העירייה	מס' כיתות אם	מוצע תלמידים לכיתה	שטח קרקע ד' ממוצע לכיתה	אוכלוסיית השירות
יסודי חנמ + יסודי	בי"ס שחר (חנ"מ) בי"ס שובו (חרדי)	5.8 במגרש אחד	8 15	8 20	0.3	כלל העיר כלל העיר
יסודי	הנשיא מ"מ	10	13	27	0.8	ילדי הרובע
יסודי	הראל ממ"ד	8.1	8	29	1.0	ילדי הרובע
יסודי	הרצל מ"מ	11.4	12	27	1.0	ילדי הרובע
יסודי - בנים + יסודי - בנות	אורות התורה ממ"ד שירה חדשה ממ"ד	4 במגרש אחד	13 12	22 22	0.2	כלל העיר
יסודי	יגאל אלון מ"מ	7.4	16	29	0.5	ילדי הרובע
יסודי - בנות	קדושת ציון בובוב חרדי	להשלמה	8	12		כלל העיר
יסודי - בנות	ישועות יעקב חרדי	2.1	24	23	0.1	כלל העיר
על יסודי	ישיבת קול רפאל חרדי (לא בפיקוח מ. החינוך)	2.9 (כולל בית כנסת)	3 (נתוני אתר מדל"ן)	16	1.0	כלל העיר
על יסודי	אורט מילטון מ"מ	21	39	28	0.5	כלל העיר
על יסודי	שז"ר חט"ע מ"מ	7	17	27	0.4	כלל העיר
על יסודי	שז"ר חט"ב מ"מ	6.7	12	26	0.5	כלל העיר
על יסודי	מקיף חשמונאים מ"מ	19.7	39	30	0.2	כלל העיר
על יסודי	רמות מ"מ	18	35	30	0.5	כלל העיר

בתי ספר יסודיים בעלי פוטנציאל לגידול פיזי מבחינת שטח בשכונת רמת הנשיא בהם תקן שטח הכיתה הינו מעל 0.5 דונם לכיתה (מסומן בצבע כחול)

- ✓ הנשיא – מ"מ . במרחק של כ 1.0 ק"מ ממתחם דליה
- ✓ הראל – ממ"ד במרחק של כ 500 מטר ממתחם דליה
- ✓ הרצל – מ"מ במרחק של כ 750 מטר ממתחם דליה

להלן ניתוח קיבולת פיזית של בתי הספר היסודיים ברובע

בי"ס יסודי	זרם	שטח מגרש דונם	מס' כיתות אם כיום	פוטנציאל כיתות אם לפי 0.4 דונם לכיתה
הנשיא	מ"מ	10	13	25
הרצל	מ"מ	11.4	12	28
הראל	ממ"ד	8.1	8	20

מהניתוח עולה שבתי הספר היסודיים יכולים לתת מענה ל כ 11 כיתות בשנתון פי 2 מאשר המצב כיום. כלומר, קיבולת פיזית של בתי הספר היסודיים מאפשרת תוספת של כ 6,500 יח"ד לרובע (לפי 600 יח"ד כיתה לשנתון).

בנוגע לבתי הספר התיכוניים הם נותנים מענה כלל עירוני ולפיכך הניתוח מחייב ראייה כלל עירונית שנערכה ע"י עיריית בת ים שנותנת מענה ראוי לתוספת התלמידים הצפויה בעיר.