

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/10/2022

לאשר את התוכנית

30/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

## תכנית בת ים - פינוי בינוי רח' אילת – בי/585

תב"ע 502-0492876



פרוגרמה למבני ציבור



דצמבר 2021

אורבניקס בע"מ





## 1. מטרת העבודה

מטרת המסמך היא להגדיר את השירותים והיקף השטחים והמרחבים הציבוריים הנדרשים במסגרת התחדשות עירונית ותכנון מחדש של רחוב אילת 1-9 בבת ים, ולגבש המלצות להקצאות הנדרשות לאור מאזן השטחים הציבוריים וההיצע הקיים ברובע צפון מזרח, בתחומו מצויה התכנית.

## 2. תכנית בי/585 פינוי בינוי רחוב אילת

• תכנית מס' 502-0492876 הינה תכנית פינוי בינוי למתחם רחוב אילת, בהתאם לכוונת הוועדה המקומית להמליץ לממשלה על הכרזה על המקרקעין כמתחם לפינוי בינוי.

• התכנית מציעה הריסת מבני מגורים ותיקים על דופן האיילון והקמת מתחם ובו שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה, מסחר וציבור. התכנית מוסיפה שטחים עבור הציבור ושטחים עם מסחר שכונתי.

• התכנית מציעה להרוס 192 יח"ד קיימות, ולבנות 700 יח"ד, המהוות תוספת של 508 יח"ד.

• בתכנית 3 הקצאות שטחי ציבור:

1. מגרש מס' 1 - הוספת שב"צ על רחוב שלום אש בשטח של 1.62 דונם עם זכויות בניה

של כ- 12,335 מ"ר מהם 4,345 מ"ר שטח רצפה עילי הרלוונטיים למבני ציבור והיתרה שטחי שירות תת קרקעיים. מספר הקומות המותר הינו 6 - קרקע + 4 + גג.

2. מגרש מס' 10 - הקצאת שטחי רצפה ציבוריים בייעוד משולב תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 2,600 מ"ר שטח רצפה עילי.

3. מגרש מס' 5 - לבקשת העירייה נכלל בתחום התכנית שב"צ בחלק הצפוני של התכנית

בשטח של כ- 1.1 דונם עליו גן ילדים קיים. התכנית מעצימה את זכויות הבניה ל- 8,420 מ"ר מהם 2,810 מ"ר שטח רצפה עילי והיתרה שטחי שירות תת קרקעיים. מספר הקומות המותר הינו 6 - קרקע + 4 + גג.

4. סה"כ בתכנית 2.7 דונם שב"צ ויחד עם שטחי הרצפה זכויות נרחבות לכ- 23,355 מ"ר מהן 9,755 מ"ר שטח רצפה עילי.

• התכנית מותירה כמעט ללא שינוי את סה"כ השטחים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" כ- 10.6 דונם לעומת 11.4 דונם במצב הקיים.





טבלה מסכמת – מצב נכנס/יוצא:

יוצא				נכנס			
שטח רצפה עילי במי"ר	שטח קרקע בד' 1.6	יעוד	מגרש	שטח רצפה עילי במי"ר	שטח קרקע בד' 1.1	יעוד	מגרש
4,345	1.6	שב"צ	1				
2,810	1.1	שב"צ	5	א.ג.	1.1	שב"צ	89
2,600	-	תעסוקה ומבני ציבור	10				
<b>9,755</b>	<b>2.72</b>	<b>סה"כ</b>					





## ניתוח מצב קיים במרחב הסובב

### a. מאפייני רובע צפון מזרח-

**בינוי**- שטח רובע צפון מזרח כ-1340 דונם, מתוכם כ-468 דונם מיועדים למגורים, כ-145.6 דונם למבנים ומוסדות ציבור, כ-38.2 דונם למסחר, וכ-150.4 דונם לשטחים פתוחים. מספר יחידות הדיור הקיימות ברובע על פי נתוני הלמ"ס הנו 8,900. צפיפות הרובע נטו היא 12.81 יח"ד לדונם. גודל דירה ממוצעת הוא 80 מ"ר.

**שטחים ומבני ציבור**- הרובע הוא אחד הותיקים בבת ים ורובו משמש למגורים. הבנייה בו הנה מגוונת וכוללת בתים צמודי קרקע (שכונת עמידר), בנייה בגובה בינוני רוויה במרכזו, ובנייני רכבת בשכונת רמת יוסף וליד נתיבי איילון. זהו הרובע המרובה ביותר בשטחים חומים ושצ"פים בעיר, ובהיותו גם אחד הרובעים הכי פחות צפופים, יחס מ"ר שטחי ציבור לנפש הוא הגבוה ביותר בעיר.

השב"צים מתרכזים במספר מוקדים ברובע כאשר במרכזו נמצא מתחם בית חולים "אברבנאל" המתפרס על פני שטח קרקע של כ-45 דונם ומהווה בכך שטח "חום" ברמה מטרופולינית. כיום המתחם כולל בתוכו מספר מבני אישפוז, מבנה ביי"ס לחינוך מיוחד, ושטחי גינון. בין יתר מבני ציבור הקיימים ברובע ניתן למנות: מוסדות חינוך הכוללים 4 בתי ספר על יסודיים, 6 בתי ספר יסודיים, כ-28 גני ילדים, מכללת בת ים-האוני' הפתוחה, מוסדות עירוניים (המנהל להנדסה של העירייה ובית משפט לעניינים מקומיים), ומוסדות תרבות וקהילה ביניהם היכל התרבות בת ים, מוזיאונים, מועדוני נוער וקשישים ומרכזים קהילתיים. הרובע מספק שירותי בריאות ודת טובים הכוללים 3 קופות חולים, כ-18 בתי כנסת בתי מדרש ואולפנה.

**אוכלוסייה**- אוכלוסיית הרובע ע"פ מרשם התושבים ב-2020 הוא כ-27,000 תושבים. נתון המרשם נחשב גבוה מהנתון האמיתי שנאמד בכ-24,000 תושבים. כאמור מספר יחידות הדיור הקיימות הוא כ-9,000 יח"ד – כלומר ממוצע של 2.7-3 נפשות ליח"ד בקירוב. על פי נתוני הלמ"ס, הרובע מתאפיין באוכלוסייה מבוגרת יחסית לממוצע העירוני. שיעור הילדים ברובע הנו נמוך וגודל שנתון על כ-0.9% בלבד.

**שטחים פתוחים**- רובע צפון מזרח הנו כיום הרובע הירוק ביותר בעיר ומאופיין במגוון שצ"פים וגנים ציבוריים, רובם בחלקו הדרומי של הרובע - בשכונת רמת יוסף. גם בחלקו הצפוני של הרובע, המאופיין בבנייה נמוכה ובצפיפות מגורים נמוכה יותר, ישנו מספר רב של גנים ציבוריים קטנים המפוזרים באופן מאוזן יחסית ברחבי השכונות ובעלי נגישות טובה. שטחם הכולל של השצ"פים ברובע הנו 184.1 דונם, המהווים כיום יותר מ-8.3 מ"ר לתושב (גבוה משמעותית מהממוצע העירוני).





## 5. פרוגרמה לשירותי ציבור

על פי הנחיית אגף ההנדסה הפרוגרמה חולקה לשני מרכיבים :

1. פרוגרמה לתכנית זו – צורכי חינוך וציבור שכונתיים ומרחב ציבורי פתוח.

2. פרוגרמה לחינוך יסודי ועל יסודי הן עבור תכנית זו והן עבור תכניות מאושרות ברדיוס של כ- 500 מ"ר שטרם מומשו.

3. ניתוח קיבולות בתי הספר לבחינת יכולת קליטת תוספת יח"ד.

### 4.1 הנחות עיקריות לפרוגרמה

פרוגרמה עבור סה"כ יח"ד המוצעות בפרויקט – 700 יח"ד

הפרוגרמה הוכנה בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (ספטמבר 2016) והנחיות מנהל ההנדסה בעיריית בת ים להנחות הדמוגרפיות.

גודל מ"ב- 3

ביקוש למעונות יום : 50% מהילדים בגילאי 0 - 2

ביקוש לגני הילדים ובי"ס : 100%

גודל שנתון : 1.6% מס' ילדים לכיתת גן- 30, מס' ילדים לכיתת בי"ס : 27

מרחב ציבורי פתוח "סף הבית" : 3 מ"ר לנפש

### 4.2 פרוגרמה ל- 700 יח"ד

700 יח"ד המוצעות בתכנית, על פי ההנחה של גודל מ"ב 3 יביאו לאוכלוסייה משוערת של כ-2,100

תושבים. **תלמידים בשנתון- 34.**

ספי הכניסה לרוב שירותי הקהילה הינם 10,000 תושבים ומעלה. היקף של כ-2,100 תושבים

משמעותה שולית בהקשר של רוב שירותי הציבור ואלה יוכלו להשתלב בשירותים הקיימים בשכונה ובסביבה.





להלן הפרוגרמה עבור 2,100 תושבים, 34 ילדים בשנתון:

שטח התכנית (דונם)	שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה	מספר נפשות למשק בית ממוצע	סה"כ יח"ד הצפויות להתממש	מאפייני האוכלוסייה	מטרת התכנית	יישוב
30.2	1.6	3.0	700	יהודי כללי	מרקם בנוי	בת ים
יישוב גדול - מעל חמישים אלף	<b>גודל היישוב</b>	34	<b>מספר ילדים בשנתון</b>	2,100		<b>סה"כ אוכלוסייה</b>

**פירוט הקצאות שטח לצרכי ציבור בתכנית:**

המענה הנדרש בתכנית					הצרכים הפרוגרמטיים
סה"כ קרקע נדרשת	סה"כ מ"ר נדרש	קרקע ליחידה	מ"ר ליחידה	כמות היחידות לפי המדריך	
					<b>חינוך</b>
0.6	441	0.2	147	3	מעון יום - כיתות
1	390	0.33	130	3	גן ילדים - כיתות
					<b>בריאות</b>
-	210	-	-	210	מרפאה שכונתית - מ"ר
					<b>דת</b>
-	226	-	-	226	בתי כנסת - מ"ר בנוי
					<b>מרחב ציבורי</b>
5	-	65	5	5	סה"כ מרחב פתוח ירוק מינימום - דונם
1	-	1	1	1	סה"כ מרחב פתוח תפקודי מקסימום - דונם
<b>7.6</b>	<b>1,267</b>				<b>סה"כ</b>





## פירוט הקצאות שטח לצרכי ציבור בתכנית – המלצות להטמעה

יש להדגיש כי בתכנית מוקצים שטחי קרקע וזכויות למ"ר בנוי ציבורי יותר מהנדרש בפרוגרמה. העירייה תחליט לגבי מיקום בפועל של שירותי הציבור.

### גני ילדים

ע"פ התכנית יהיו כ-102 ילדים בגילאי גן אשר שידרשו 3 כיתות גן ילדים - כ-390 מ"ר בנוי, עם שטח חצר של כ-200 מ"ר לכיתה, קרי כ-600 מ"ר שטח חצר בסה"כ. מוצע כי בשל הצורך בחצרות גני הילדים ימוקמו בשב"צ בשלום אש – מגרש מס' 1, בקומת הקרקע או ב-2 קומות ראשונות והקצאת שטח הקרקע לחצרות.

### מעונות יום

ע"פ התכנית יהיו כ-51 משתמשים במעון יום, שידרשו מעון יום תקני תלת כיתתי – 445 מ"ר וכ-300 מ"ר חצרות. מוצע לשלב מעל גני הילדים בשב"צ בשלום אש – מגרש מס' 1.

### מרפאה שכונתית

בעבור האוכלוסייה הצפויה בתכנית יש צורך בהקצאה של כ-210 מ"ר בנוי לצרכי בריאות. אין חובה להקצות שטחי ציבורי ולכן מוצע לשלב בשטחי הרצפה במגרש מס' 10 - שטח המשולב מבני ציבור ותעסוקה.

### בית כנסת

בעבור האוכלוסייה הצפויה בתכנית יש צורך בהקצאה של כ-226 מ"ר בנוי לצרכי דת (בהנחה של 20% שומרי דת ומסורת). אין חובה להקצות שטחי ציבורי ולכן מוצע לשלב בשטחי הרצפה במגרש מס' 10 - שטח המשולב מבני ציבור ותעסוקה או בשב"צ משולב עם גני ילדים.

סה"כ השטח המבונה מגיע לכ- 1,267 מ"ר, כאשר הזכויות הן הרבה יותר – יותר מ- 23,000 מ"ר מהן כ- 7,725 מ"ר עיקרי. גם ללא שטחי הרצפה בתעסוקה/ציבורי משולב יש עודף זכויות.

### מרחב ציבורי פתוח

בעבור האוכלוסייה הצפויה בתכנית יש צורך בהקצאה של 6 דונם מרחב ציבורי פתוח ב"סף הבית". מענה לצרכים אלו יינתן בייעוד "שטח ציבורי פתוח" בשטח של כ-10.6 דונם בתחום התכנית. במצב המאושר בשטח התכנית כ-10.6 דונם ולפיכך עם מימוש התכנית ממוצע מ"ר לתושב ירד מ-18.4 מ"ר לתושב (10,600 מ"ר \ 576 תושבים) ל-5 מ"ר לתושב (10,600 מ"ר \ 2,100 תושבים).





### 4.3 פרוגרמה לחינוך יסודי ועל יסודי

הפרוגרמה הוכנה להלן:

- עבור התכניות הבאות בשכונת רמת יוסף שהינו חלק מהרובע: תכנית זו – רחוב אילת – 700 יח"ד.

• מבצע סיני 14-2 – מתחם תמ"א 38 הריסה – 621 יח"ד (אושר בוועדה מקומית) יתר התכניות בתוקף:

• בי/ 623 - מבצע סיני 27-25 — 144 יח"ד

• בי/ 517 - מתחם כצלסון – תכנית פינוי בינוי – 470 יח"ד

• בי/ 496 - מתחם יוספטל – פינוי בינוי עם 3 מתחמי מימוש – 1,078 יח"ד

• בי/ 543 - פינוי בינוי יוספטל-איילון – 236 יח"ד

• סה"כ תכניות אלה – 2,549 יח"ד ויחד עם תכנית רח' אילת -3,249 יח"ד.

- ההנחות הדמוגרפיות – גודל משק בית וגודל שנתון זהות כמפורט מעלה בס' 4.1.

- היות וזה לחישוב הטמעה נלקח הן עבור התכניות המאושרות והן עבור תכנית רח' אילת לפי 30 תלמידים לכיתה – בהתאם להנחיות העירייה.

- לחלוקה בין זרמים נלקח לפי הפרוגרמה העירונית המפורטת שבהכנה – לרובע זה 60% מ"מ, 20% מ"מ ו- 20% עצמאי/חרדי.

#### תחשיב כיתות

המענה הנדרש בתכנית			הצרכים הפרוגרמטיים
עצמאי/חרדי	מ"מ	מ"מ	
			<b>יסודי</b>
3	2	4	רח' אילת
11	5	14	תכניות מאושרות
<b>14</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>סה"כ</b>
			<b>על יסודי</b>
2	2	4	רח' אילת
5	5	14	תכניות מאושרות
<b>7</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>סה"כ</b>







## קיבולת בתי ספר

היות ושירותי החינוך למ"מ על יסודי, ממ"ד ועצמאי בכלל מסופקים ברמה העירונית החישוב לקיבולת בתי ספר נבדק עבור בתי הספר היסודיים הממלכתיים "יד מרדכי" ו-"ירושלים". לבקשת אגף ההנדסה החישוב אינו לוקח בחשבון מקומות פנויים קיימים בבתי הספר אלא רק לבחינת מיצוי מקסימלי של מגרשי בתי הספר ע"פ דגם C – כ- 0.3 דונם לכיתה.

פוטנציאל בתי ספר יסודיים מ"מ				
קיבולת כיתות/תל' ויתרת מקומות	כיתות			שם בית הספר
	תלמידים תשפ"ב*	כיתות תשפ"ב*	שטח מגרש בד' שטח מגרש בד'	
18 - 540	448	16	5.1	ירושלים
92				
18 - 540	394	16	8.2	יד מרדכי
146				
	36	32		סה"כ

• ללא חני"מ

ממצאים:

- לפי הפרוגרמה נדרש לזרם מ"מ לכל התכניות שצוינו כולל רח' אילת – 18 כיתות.
- בשני בתי הספר יש 16 כיתות כ"א אבל מספר תלמידים נמוך לכיתה – 28 ו- 25 בהתאמה.
- שילוב של קיבולת נוכחית של 18 כיתות ומקומות פנויים (238 מקומות פנויים) - מילוי הכיתות ל- 30 תלמידים לכיתה, משמעותם שבתי הספר נותנים מענה מידי ל- 8 כיתות.
- בי"ס יד מרדכי יושב במגרש בגודל המאפשר לגדול ב- 6 כיתות נוספות ל- 24 כיתות לפחות. יחד עם הקיבולת הנוכחית המשמעות מענה מצרפי של 14 כיתות.
- יהיה חסר זניח של 4 כיתות שבמידת הצורך ובגמישות מינהלית באמצעות הגדלת מספר התלמידים ל- 32/34 תלמידים בהתאם לביקוש הנקודתי יכול לקבל פתרון.

