

21/12/2022

לאשר את התכנית

21/02/2023

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



עראבה- מתחם צפוני

תכנית מס' תמל/1043

פרוגרמה לתב"ע



ינואר 2022



1. מבוא

מסמך זה מציג פרוגרמה לתכנית מס' תמל/ 1043, אשר מייעדת שטח בצפון עראבה לשכונת מגורים, הכוללת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחי מסחר, תעסוקה, תעשייה, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ספורט ונופש. מטרת התכנית הינה תכנון מתחם צפון העיר עראבה תוך יצירת בסיס לפיתוח מאוזן של היישוב והמערך השכונתי על ידי קביעת ייעודי הקרקע לשימושים השונים. שטח התכנית 1,705 דונם. המסמך הוכן בהזמנת הועדה לתכנון ובנייה "לב הגליל".

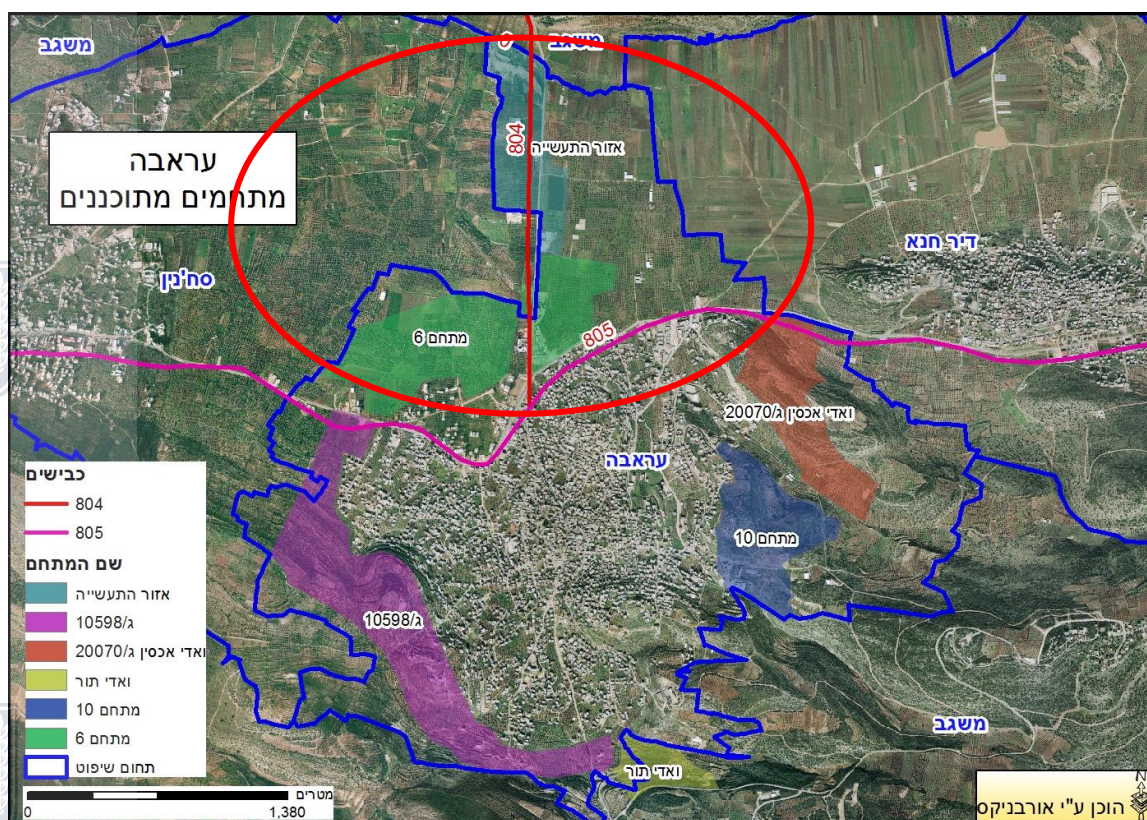
התכנית מציעה תוספת של כ- 5,300 יח"ד וצפיפות ממוצעת של 7.2 יח"ד לדונם.

בחישוב ריאלי ובהנחת מימוש של 62% התכנית צפויה הוסיף כ- 3,300 יח"ד.

גודל משק בית של 4.3 נקבע עפ"י עקרונות לתכנון ופרוגרמה להכנת תכנית מתאר עראבה 2040 (ספטמבר 2014) שאושרה עקרונית בוועדה מקומית. לפיכך, תוספת האוכלוסייה תעמוד על כ- 14,190 נפש.

הפרוגרמה המוצגת כוללת את כלל השירותים הדרושים לתוספת האוכלוסייה הנגזרת מתוספת יח"ד שמציעה התכנית במימוש ריאלי וכוללת 3,300 יח"ד. הפרוגרמה כוללת חישוב כמותי למתקנים השונים בחישוב לשטח קרקע והוטמעה במסמכי התכנית.

תכנית לצפון עראבה הנה תכנית אחת מתוך 5 מתחמים מתוכננים בעראבה.





2. הנחות עבודה

הנחות העבודה מתבססות על המדריך החדש להקצאת קרקע לצורכי ציבור (אוגוסט 2018) בהתאמות של מאפייני עראבה.

1. **הפרוגרמה המוצעת** - מתייחסת לסך כל שרותי ציבור עבור 3,300 יח"ד (מימוש ריאלי

של 62% מסך יח"ד בתכנית בהיקף של כ- 5,000 יח"ד).

2. **האוכלוסייה העתידית** - פרוגרמה זו חושבה לפי ממוצע של 4.3 נפשות.

3. **גודל שנתון לחישוב צורכי חינוך** -

גודל שנתון גנ"י ובית ספר יסודי - 2.2% ; גודל שנתון 312 תלמידים בשנתון

גודל שנתון בית ספר על יסודי - 2% ; גודל שנתון 284 תלמידים בשנתון

הסבר גודל שנתון לעל יסודי : מניתוח המצב הקיים עולה כי גדלי השנתונים בחינוך על

יסודי נמוכים ביחס לשנתונים בחינוך יסודי, הדבר נובע מכך שתלמידים בשנתונים

גבוהים יותר נוטים לצאת ללמוד מחוץ לעיר, בתי ספר מקצועיים אזוריים וכדומה.

4. **אחוזי ביקוש למוסדות רווחה וחינוך** -

מעונות יום – 50%

גני ילדים ובתי ספר – 100%

5. **גדלי מוסדות החינוך יחושבו בפרוגרמה כדלהלן** -

גני ילדים – מחושב לפי תקן של 30 ילדים בביתה.

בית ספר יסודי ועל יסודי – מחושב לפי תקן של 27 ילדים בביתה.

הוספת בתי ספר במסגרת תוכנים שש שנתיים.





3. תחזית אוכלוסייה

על פי ההנחות שתוארו לעיל, 3,300 יח"ד במימוש ריאלי יביאו להיקף משוער של כ- 14,190 תושבים.

4. הפרוגרמה



היקף של 14,190 תושבים המשמעות היא הצורך באספקת שירותים שכונתיים בתחום התכנית ולגבי שירותים רובעיים/ עירוניים ניתן לבחון אספקתם באופן חלקי בשירותים הקיימים/ מתוכננים בסביבה.

להלן הפרוגרמה ל- 14,190 תושבים:

4.1 שטח לבנייני ציבור

4.1.1 שירותי ציבור בתחום החינוך:

שירות	גיל	מס' משתמשים	מתקנים/ כיתות	שטח נדרש בדונם לפי דגם B	הערות
מעונות יום	0-2	468	6 (23 כיתות)	6 דונם	3 מעונות יום – 5 כיתות 3 מעונות יום- 3 כיתות ניתן לשילוב בשטח סחיר
גני ילדים	3-5	936	31	10.4 דונם	בנייה באשכולות גנים- 6 גנ"י הקצאה של 2 דונם 0.4 דונם לכיתת לגן בודד
בי"ס יסודי+ אגף קהילתי של מתנ"ס	6-11	1,872	70	28.8 דונם	3 בי"ס- 24 כיתות
בי"ס על יסודי	12-17	1,703	63	21 דונם	סף כניסה עבור בי"ס על יסודי 42-48 כיתות + 21-15 כיתות נוספות יקבלו מענה בשכונות החדשות/ בי"ס קיימים
סה"כ שטחים ציבוריים נדרשים עבור מוסדות חינוך				66.2 דונם	



השכונה הצפונית עראבה תזדקק בתחום החינוך להקמת 6 מעונות יום 3-5 כיתות, 31 גני ילדים (באשכולות), 3 בי"ס יסודי של 24 כיתות, ובי"ס על-יסודי של 42 כיתות.

4.1.2 חינוך על יסודי

על פי החישוב הפרוגרמתי במתחם הצפוני עראבה יש סף כניסה עבור הקמת תיכון תיקני 42-48 כיתות. התכנית מקצה מגרש בשטח של כ- 20 דונם, שמאפשר בניה של בית ספר ל 40 כיתות. עפ"י הפרוגרמה במתחם הצפוני נוצר ביקוש עבור 21 כיתות נוספות (כ- 570 תלמידים), אשר אינן מהוות סף כניסה להקמת תיכון נוסף במסגרת התכנית. יתרת הכיתות יפוזרו במוסדות קיימים או המתוכננים ביישוב. התיכונים מהווים שירות עירוני-אזורי ביישוב ועל כן אינם משרתים רק את השכונה/ מתחם התכנון הספציפי, הפריסה הינה עירונית ובהתאם המענה לתלמידים.

הפתרונות המוצעים לקליטת יתרת התלמידים של המתחם הצפוני יהיו כדלקמן:

1. בעראבה שני בתי ספר על יסודיים בהם ממוצע תלמידים לכיתה נמוך מהתקן הארצי לתלמידים בכיתה כמפורט להלן¹:

א. מקיף אלבוכארי- בי"ס מונה 765 תלמידים ב-31 כיתות. ממוצע תל" לכיתה עומד על 24. לפי תקן משרד החינוך לפיו 34 תלמידים בכיתה, ב- 31 כיתות קיבולת מוערכת של בי"ס היא של 1054 תל". תוספת אפשרית של- 289 תלמידים.

ב. מקיף אבן ח'לדון- סה"כ 942 תלמידים ב-36 כיתות. ממוצע תל" לכיתה עומד על 26. לפי תקן משרד החינוך לפיו 34 תלמידים בכיתה, ב- 36 כיתות קיבולת מוערכת של בי"ס היא של 1,224 תל". תוספת אפשרית של- 282 תלמידים.

בשני בתי הספר העל יסודיים הקיימים יש מקום לקליטת 578 תלמידים (17 כיתות) נוספים במסגרת הכיתות הקיימות. דהיינו בתי ספר ביישוב הוותיק יכולים עקרונית לקלוט את יתרת התלמידים מהשכונה הצפונית.

2. בנוסף נבדק פוטנציאל מענה נוסף לכיתות על יסודי יכול להינתן במסגרת תכניות חדשות:

א. תכנית לשכונה מגורים מס' 10 מזרח עראבה ג' 20566- מוקצה מגרש מס' 500 בשטח של כ-18 דונם עבור בי"ס על יסודי. שטח המגרש מאפשר הקמת בי"ס על יסודי תיקני בהיקף של 36 כיתות.
ב. תכנית לשכונה מערב עראבה מספר גלג/10598/49-12 מוקצה שטח עבור בי"ס על יסודי, מגרש 700 בשטח של 9 דונם. בי"ס בתכנון עבור 24 כיתות.

בתי ספר אלה יוכלו גם לתת מענה ליתרת התלמידים במתחם הצפוני כחלק משירותי חינוך עירוניים.

¹ מתוך "במבט רחב מספרים על החינוך", אתר מנהל פיתוח, משרד החינוך. נתוני תשע"ח (2018)



סה"כ שטח קרקעי נדרש למוסדות חינוך במתחם הצפוני עראבה עפ"י פרוגרמה לפי טיפוס ב"ס B- 66.2 דונם.

סה"כ בתכנית שטחים ציבוריים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בהיקף של כ- 66 דונם.

סה"כ שטחים לצרכי ציבור כ-66 דונם נותנים מענה מלא לשירותי הציבור בתחום החינוך הנדרשים על פי הפרוגרמה.



4.1.3 שירותי ציבור בתחום קהילה, דת ובריאות :

מוסד	כמות מוסדות	שטח בדונם	הערות
מתנ"ס	1	-	כאגף קהילתי בבי"ס כ- 500 מ"ר
מועדון נוער	1	-	ישולבו כאגף קהילתי בבתי הספר
מועדון תנועת נוער	1	-	בתכנית כ- 500 מ"ר
מועדון יום לאזרח הוותיק	1	-	
תחנה לבריאות המשפחה	1	ללא הקצאה	לשילוב בשטח מסחרי
מסגד		1.5 דונם	
סה"כ שטחים ציבוריים בתחום קהילה דת ובריאות		1.5 דונם	



- מוסדות בריאות ימוקמו בשטחים שכירים /מסחריים. או בשטח המגרש של בית ספר על יסודי.
- שוריין שטח של כ- **1.5 דונם** למסגד
- בנוסף מועדון נוער, מועדון תנועת נוער ומועדון לקשיש ישולבו כאגפים קהילתיים בבתי הספר החדשים בתכנית.
- ייעול הקרקע ועירוב שימושים – ייעול השימוש בקרקע המוקצית למוסדות ציבור, יבוא לידי ביטוי בין היתר על ידי שילוב תפקודי של מספר מוסדות ציבור באותו תא שטח ועל ידי בנייה בקומות.
- **רוב מוחלט של מבני הציבור יוקמו בשב"צים.** היות ובתכנית ישנו ציר ראשי משמעותי ובו שימושים מעורבים למגורים מסחר ותעסוקה ניתן לשלב בשטחים אלו שימושים ציבוריים למיניהם. מוסדות ציבור שמוצע לשלבם עם שימושים ציבוריים אחרים ו/או הקצאת זכויות בנייה לשימוש ציבורי בייעודי קרקע למגורים, תעסוקה ומסחר הם: מעונות יום, שירותי קהילה, מועדונים, מוסדות בריאות וכיו"ב בהתאם להמלצות המדריך החדש (אוגוסט 2018).





4.2 מרחבים ציבוריים פתוחים

על פי המדריך החדש להקצאת שטחים לצרכי ציבור בתכנון מתחם חדש נדרשת הקצאה של 5 מ"ר לתושב סף הבית (מתוכם 80% תשתית ירוקה) ו- 2 מ"ר לנפש מרחב ציבורי פתוח עירוני (מתוכם 80% תשתית ירוקה). לפיכך יש להקצות סה"כ 7 מ"ר לנפש מרחב ציבורי פתוח.

מכאן עולה כי עבור 14,190 תושבים נדרשים:

סף הבית: נדרשים כ-71 דונם שטחים ציבוריים פתוחים מתוכם כ-57 דונם תשתית ירוקה (היתר תשתית קשיחה בניהם כיכרות, שטחי ספורט, רחובות מסחריים, זירות הנאה לציבור)



מרחב ציבורי פתוח עירוני: נדרשים כ-28.4 דונם מרחב ציבורי פתוח עירוני מתוכם 23 דונם תשתית ירוקה והיתר תשתית קשיחה.

סה"כ כ-80 דונם מרחב ציבורי פתוח תשתית ירוקה וכ-20 דונם תשתית קשיחה.

התכנית מייעדת כ-75 דונם בייעוד "שטח ציבורי פתוח", דהיינו, עמידה בתקני סף הבית ותקני מרחב ציבורי פתוח עירוני תשתית ירוקה. נדרש עבור האוכלוסייה כ-57 דונם (היתר תשתית קשיחה).

המגרשים אפקטיביים בגדלים שונים פרוסים באופן שווה במתחם התכנון. כמו כן בחלק המזרחי של התכנית ישנה רצועה ירוקה לאורכה של השכונה.



כמו כן התכנית מקצה שטחים פתוחים בצפון התכנית (שטח הנחל) בהיקף של 48 דונם. אשר יתנו מענה עבור מרחב ציבורי פתוח עירוני (נדרש סה"כ כ-28 דונם).

בנוסף לשטחים הציבוריים הפתוחים התכנית מקצה 2 מגרשים בייעוד "ספורט ונופש" בהיקף שטח של 34.43 דונם יהווה גם הם חלק ממערך המרחבים הציבוריים הפתוחים לשימוש ציבורי לצרכי פנאי, נופש, ספורט עממי וכדומה.

סה"כ כ-75 דונם שטח ציבורי פתוח, כ-48 דונם בייעוד שטחים פתוחים וכ-34 דונם בייעוד ספורט ונופש נותנים מענה מלא לצרכים הציבוריים.



כפי שצוין לעיל, התכנית מספקת גם מרחבים ציבוריים פתוחים בצורת "תשתית קשיחה" באזורי "מגורים מסחר ותעסוקה" מסוג מדרכות רחבות, כיכרות, ושטחים פתוחים במתחמי בית הספר שישמשו את הקהילה בשעות הצהריים.





5. המלצות להטמעת פרוגרמה במגרשים ציבוריים

התכנית מציעה אזור למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ- 66 דונם. להלן פירוט תאי השטח בייעוד

מבנים ומוסדות ציבור והמלצות ליישום הפרוגרמה:

מס' מגרש	סה"כ שטח בדונם	המלצות לשימושים*
967	3.15	6 גנ"י + מעון 1 של 3-5 כיתות
968	4.4	6 גנ"י + 2 מעונות של 3-5 כיתות כ"א
969	2.7	מסגד + 3 גנ"י
970	10.2	בי"ס יסודי 24 כיתות ואגף קהילתי + 1 גנ"י
971	19.6	בי"ס על יסודי לפי טיפוס C – 42 כיתות + אגף קהילתי למועדון נוער (בצמידות לשטח שפורט ונופש 37 דונם)
972	1.3	2 גנ"י
973	10	בי"ס יסודי 24 כיתות ואגף קהילתי + 6 גנ"י + <u>מעון 1 של 3-5 כיתות</u>
974	12	בי"ס יסודי 24 כיתות לפי טיפוס B ואגף קהילתי + 6 גנ"י
975	1.6	מעון 1 של 3-5 כיתות + גנ"י 1
סה"כ	67.8	

*על פי המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (אוגוסט 2018) ניתן להקים בשטח דונם 3-5 כיתות מעון על כן מומלץ על חמישה מעונות בתכנית בפיזור גמיש של 3-5 כיתות כ"א.

לגבי בית הספר העל יסודי – כפי שפורט מעלה יש ביקוש ל- 1.5 בתי ספר על יסודיים. מוצע לתת מענה מלא לבית ספר על יסודי תקני של 42 כיתות. הוצג מעלה שיתרת הכיתות מעבר לסף הכניסה יכולים להינתן במסגרת בתי הספר קיימים בעיר.



6. סיכום

הוצגה פרוגרמה לצורכי תכנית תמ"ל/1043.

התכנית הטמיעה את הפרוגרמה באופן שרוב מוחלט של מוסדות הציבור מקבלים מענה בתחום התכנית ומלוא ההקצאה למרחב ציבורי פתוח קיבל מענה בתחום התכנית. חלק מהחינוך העל יסודי, שהינו שירות עירוני, יסופק מחוץ לתכנית, כאשר הוצגו הפתרונות לכך.



שטחים ציבוריים

✓ סה"כ שטחי ציבור נדרשים עפ"י פרוגרמה על מנת לתת מענה למוסדות חינוך ב- 66

דונם.

✓ עבור שירותים ציבוריים נוספים בתחום קהילה, דת ובריאות נדרש ב- 1.5 דונם.

✓ בתכנית ייעוד " מבנים ומוסדות ציבור" בהיקף של כ- 66 דונם.



שטחים פתוחים

✓ סה"כ מרחבים ציבוריים פתוחים (תשתית ירוקה וקשיחה) נדרשים בתכנית כ- 100

דונם.

✓ בתכנית ייעוד "שטח ציבורי פתוח" בהיקף של כ- 75 דונם, שטח ביעוד "שטחים

פתוחים" בהיקף של 48 דונם. דהיינו, ניתן מענה מלא, לביקוש עבור שטחים פתוחים

כפי שעולה בפרוגרמה.

✓ התכנית מקצה שטחי "ספורט ונופש" בהיקף של 34 דונם לשימושי ספורט

וקהילה לצרכי פנאי, נופש, ספורט עממי וכדומה.

✓ התכנית מספקת מרחבים ציבוריים פתוחים בצורת "תשתית קשיחה" באזורי

"מגורים מסחר ותעסוקה" מסוג מדרכות רחבות, כיכרות, ושטחים פתוחים במתחמי

בית הספר שישמשו את הקהילה בשעות הצהריים.

