

22/05/2017

להפקיד את התכנית

14/03/2018

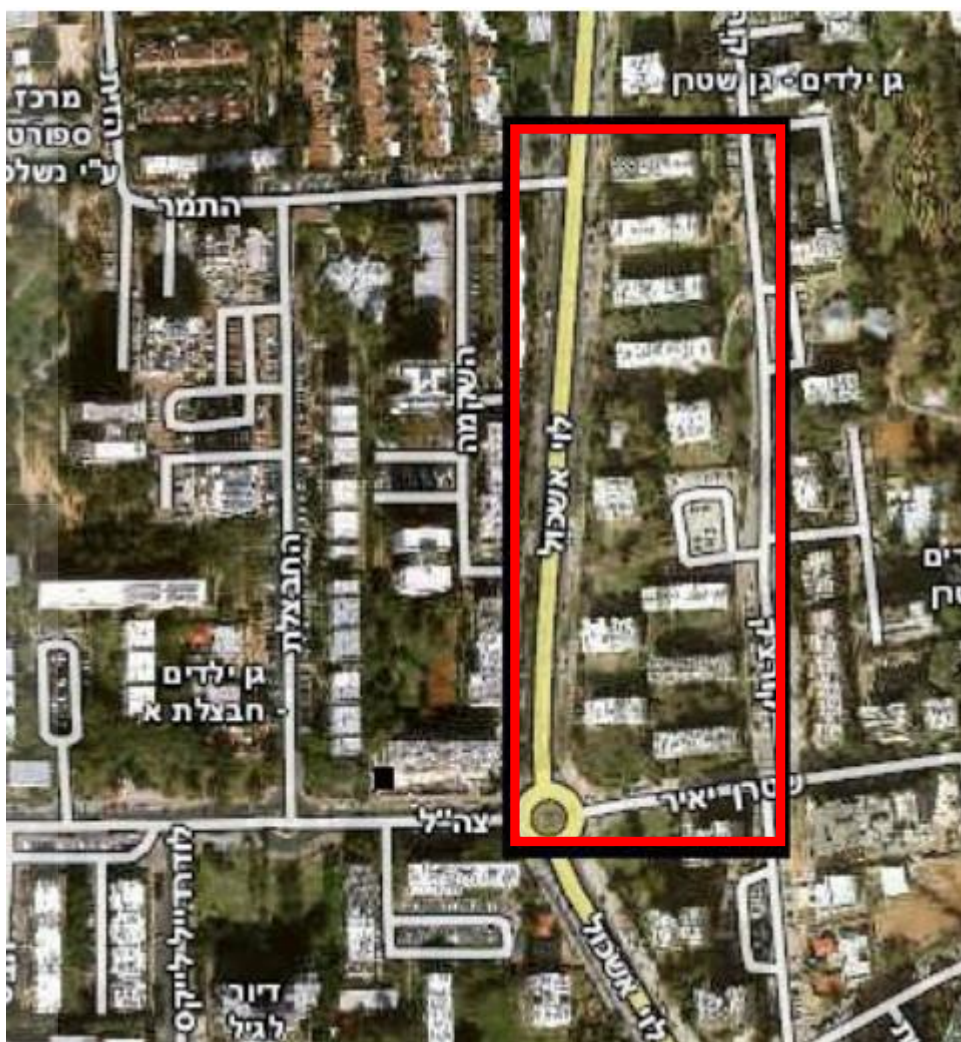
י"ר הועדה המחוזית

תאריך

תכנית להתחדשות עירונית מס'

508-0252536 "מתחם לוי אשכול"

דרום", קריית אונו





1. תכנית להתחדשות עירונית: "מתחם לוי אשכול דרום"

1.1 רקע

התכנית המוצעת, הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי". שטח התוכנית הינו כ-30 דונם והוא מצוי בין הרחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח) שדרות לוי אשכול (ממערב) חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון) ורחוב יאיר שטרן (מדרום).



בשטח התוכנית קיימים כיום 11 מבני מגורים וותיקים בני 4 קומות הכוללים 232 יח"ד סה"כ. המבנים הקיימים מתאפיינים בבנייה ישנה ולא איכותית ואינם ממצים את האפשרויות הגלומות בשטח התוכנית.

התוכנית מציעה להקים במקום המבנים הקיימים, 10 מבנים חדשים משולבים בבניה מרקמית, שיכללו 690 יחידות דיור סה"כ וכן שטחים לשימושים ציבוריים שונים ושטחים לתשתיות.



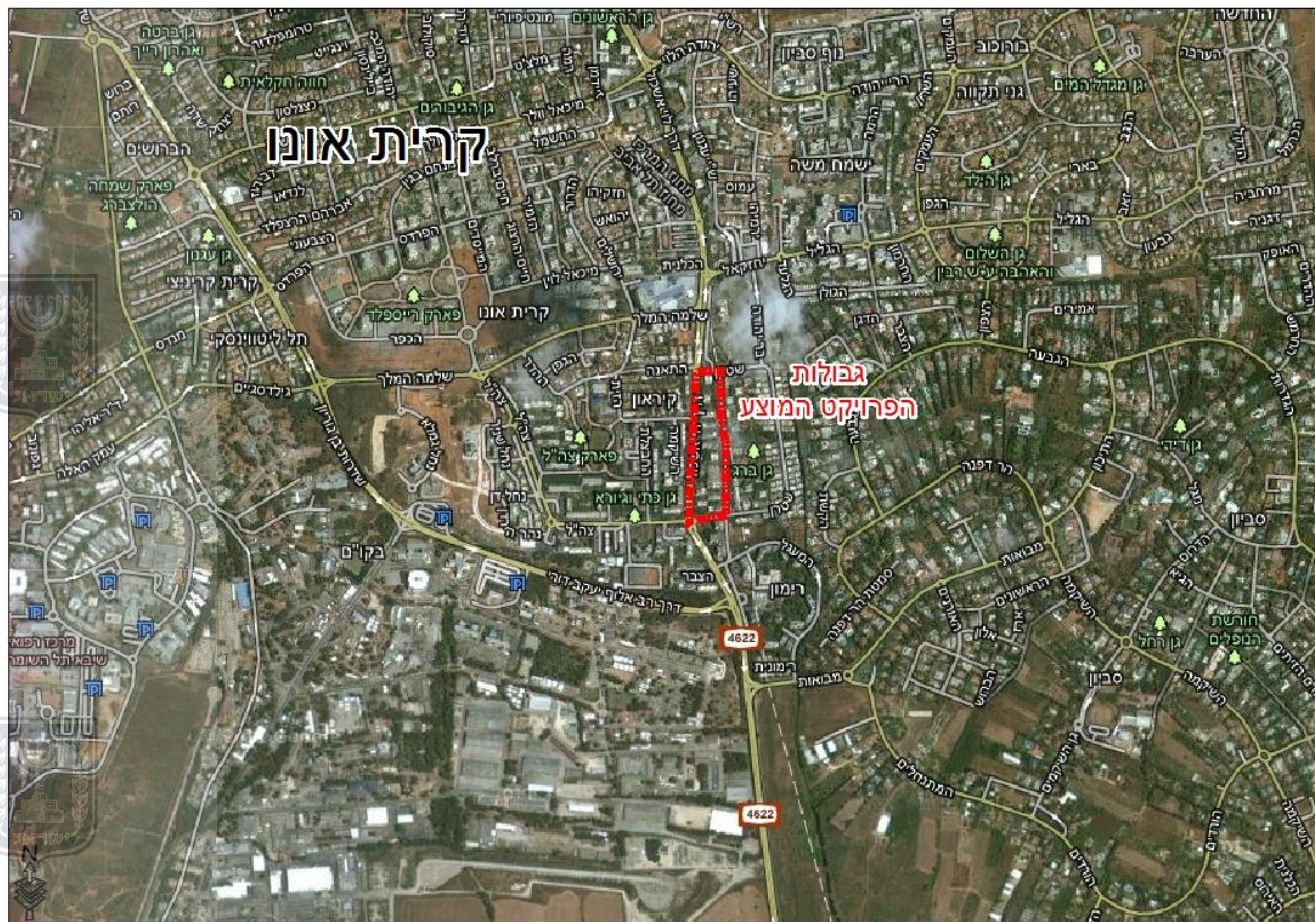
בשטח מגרשי המגורים ישולבו שטחים לצרכי ציבור (מצברי"ם) וכן חזית מסחרית, וכן יוקצה מגרש נפרד נוסף עבור מבנים ומוסדות ציבור. השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים יועברו לבעלות עיריית קריית אונו וירשמו על שמה ברשם המקרקעין.

התכנית תהווה מנוף להתחדשות עירונית של הסביבה על ידי הגדלת מלאי הדירות, יצירת דופן עירונית פעילה, שיפור החזות, יצירת מרקם עירוני בעל איכויות סביבה גבוהות ומודרניות והבאת אוכלוסייה חזקה. בכך תתרום התוכנית לעיר מבחינה אורבאנית וסביבתית.





להלן מפה המציגה את הפרויקט המוצע על רקע קריית אונו:



1.2 מצב קיים אוכלוסייה

בקריית אונו גרים כ- 35,500 תושבים בכ- 11,200 בתי אב המביאים לגודל משק בית

ממוצע של כ- 3.2 נפשות¹.

בשכונת הפרויקט, גרים כ- 4,800 תושבים בכ- 1,900 בתי אב המביאים לגודל משק

בית ממוצע של כ- 2.7.

בתחומי הפרויקט המוצע, ישנם 232 יח"ד המאכלסות כ- 650 תושבים ב- 11 מבני

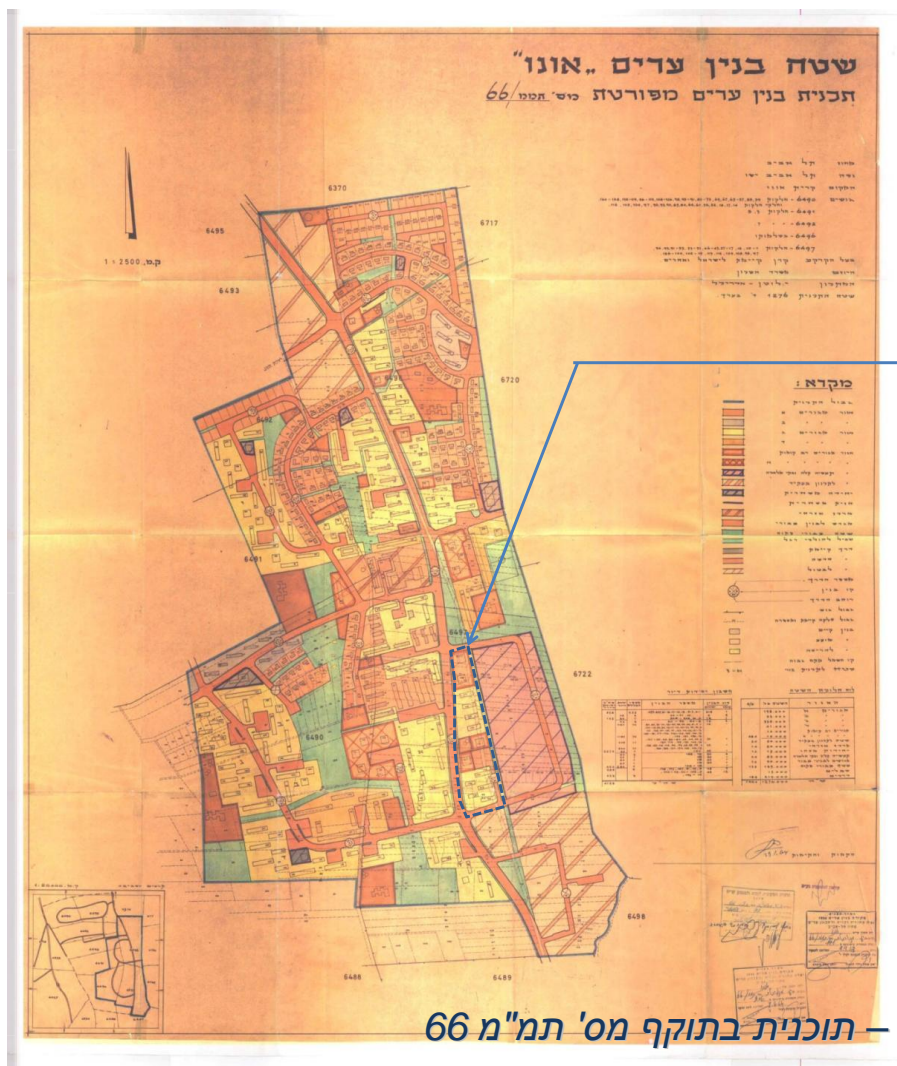
מגורים.



¹ לפי נתוני הלמ"ס, 2013



להלן מפה המציגה את גבולות המתחם על רקע תב"ע בתוקף (תמ"מ 66):



מיקום הפרוייקט

תשריט מצב קיים – תוכנית בתוקף מס' תמ"מ 66



1. פרוגרמה עבור תוספת של 458 יח"ד

1.1 הנחות לפרוגרמה

ספי כניסה

תחשיב שירותי ציבור על פי מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (יולי 2016) של משרד הפנים. תדריך זה מפרט לכל שימוש ציבורי את הקרקע הדרושה לכל שירות. בתכנון מפורט מספר המתקנים יכול להשתנות, לרוב מדובר על תוספת מתקנים. מצד שני, בחלק מהשירותים ייתכנו שילובים אשר יחסכו שטחי קרקע.



גודל שנתון

גודל שנתון חושב לפי 2.1% לפי הנחיות לשכת התכנון המחוזית.

ביקוש למוסדות ציבור

הביקוש למעונות היום הינו 50% מהאוכלוסייה בהתאם להנחיות התמ"ת. הביקוש לגני ילדים ובתי ספר הינו 100%. בית כנסת- שיעור השתתפות באוכלוסייה חילונית עד 25%



גודל משק בית

הממוצע העירוני של קריית אונו עומד על 3.2 נפשות למשק בית². עבור הפרוגרמה נלקח גודל משק בית ממוצע של 3.5 נפשות בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית בהנחה כי רוב התושבים שיעברו יהיו משפחות צעירות. ובנוסף ביח"ד הקיימות צפויה להתחלף האוכלוסייה הוותיקה באוכלוסייה צעירה שתעלה את ממוצע גודל משק הבית. בסה"כ צפויה תוספת אוכלוסייה של כ- 1,603 תושבים.



גודל שנתון- 34 ילדים בשנתון.

מס' תלמידים בכיתה

מס' ילדים מרבי לכיתה גן – 30. שטח קרקעי נדרש לכיתה גן 0.4 דונם.
מס' ילדים מרבי בכיתה – 27. שטח קרקעי נדרש לכיתה יסודי- 0.4 דונם. לתיכון 0.5 דונם לכיתה.



² לפי נתוני מפקד האוכלוסין, הלמ"ס, 2008



1.2 הפרוגרמה המוצעת

שירות	גילאים	מס' משתמשים חזוי	מתקנים/ כיתות	שטח קרקעי נדרש בדונם	הערות
מעונות יום	0-2	51	1	1 דונם	מעון יום תלת-כיתתי 440 מ"ר בנוי למעון + 120 מ"ר לחצר
גני ילדים	3-5	102	4	1.6 דונם	לפי 30 ילדים בגן 130 מ"ר בנוי לכיתת גן + 200 מ"ר לחצר
בית ספר	6-11	204	8	-	מסופק ברמה עירונית. 195 מ"ר בנוי לכיתה
תיכון מקיף	12-17	204	8	-	מסופק ברמה עירונית. 274 מ"ר בנוי לכיתה
בית כנסת	+13		1	0.5 דונם	220 מ"ר בנוי
סה"כ שטחים חומים				3.1	

1.3 סיכום הפרוגרמה

עבור הפרויקט המוצע אשר יגיע לכ- 1,603 תושבים (לפי קיבולת אוכלוסייה של 458 יח"ד) ברוב השירותים אין סף כניסה.

מוצע לשריין כ- 3.1 דונם עבור שירותי ציבור שכונתיים כגון גני ילדים ובתי כנסת, אם במסגרת שטח "חום" נפרד ואם במסגרת מצב"ר בבנייני המגורים במפלס רחוב לוי אשכול כמסומן בנספח הבינוי המנחה של התוכנית.

בכל הנוגע למתן פתרונות לבתי הספר ותוספת הכיתות, הוגשה פנייה למהנדסת העיר ולאגף החינוך בעירייה, לבחינת מענה לתוספת התלמידים הצפויה. מטעם העירייה נמסר כי במסגרת תכנית המתאר ופרוגרמה עירונית בהכנה, יבחן המענה עבור תוספת תלמידים במסגרת תהליכי פינוי בינוי. בסעיף 3 – נספח מוסדות חינוך מצב קיים מפורט מצאי ותפוסת בתי הספר בקרבת המתחם.



2. תכנית מס' 508-0252536 הטמעת פרוגרמה שטחים לצרכי ציבור

להלן פירוט השטחים הציבוריים המוצעים בתב"ע לרבות שימושים מומלצים

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (דונם)	שימושים מומלצים	שטח מבונה עבור השימוש הציבורי (במ"ר)	הערות
מגורים ד	מבנים ומוסדות ציבור	301	מצב"ר	גן ילדים	130 מ"ר בנוי לכיתת גן ו- 200 מ"ר לחצר	1. עדיפות למצב"ר צמוד לשטח חצר 2. מומלץ לא למקם גן ילדים ליד מסחר
		302	מצב"ר	בניין 10 גן ילדים		שטחים מיטביים למיקום גן בצמידות לחצר (שפ"פ)
		303	מצב"ר	בבניינים 8,9 2 גני ילדים		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	700	1.4 דונם	מעון יום (3-5 כיתות) + בית כנסת	מעון יום - 440 מ"ר בנוי למעון ו- 120 מ"ר לחצר בית כנסת כ- 200 מ"ר	הוראות התכנית יגדירו זכויות בנייה בהתאם
		701	0.7 דונם	שטח ציבורי שאינו נדרש עבור הפרויקט, צרכים שכונתיים / עירוניים ציבוריים : מועדונים, מוסדות בריאות ורווחה, מרכז קהילתי, בית כנסת.		

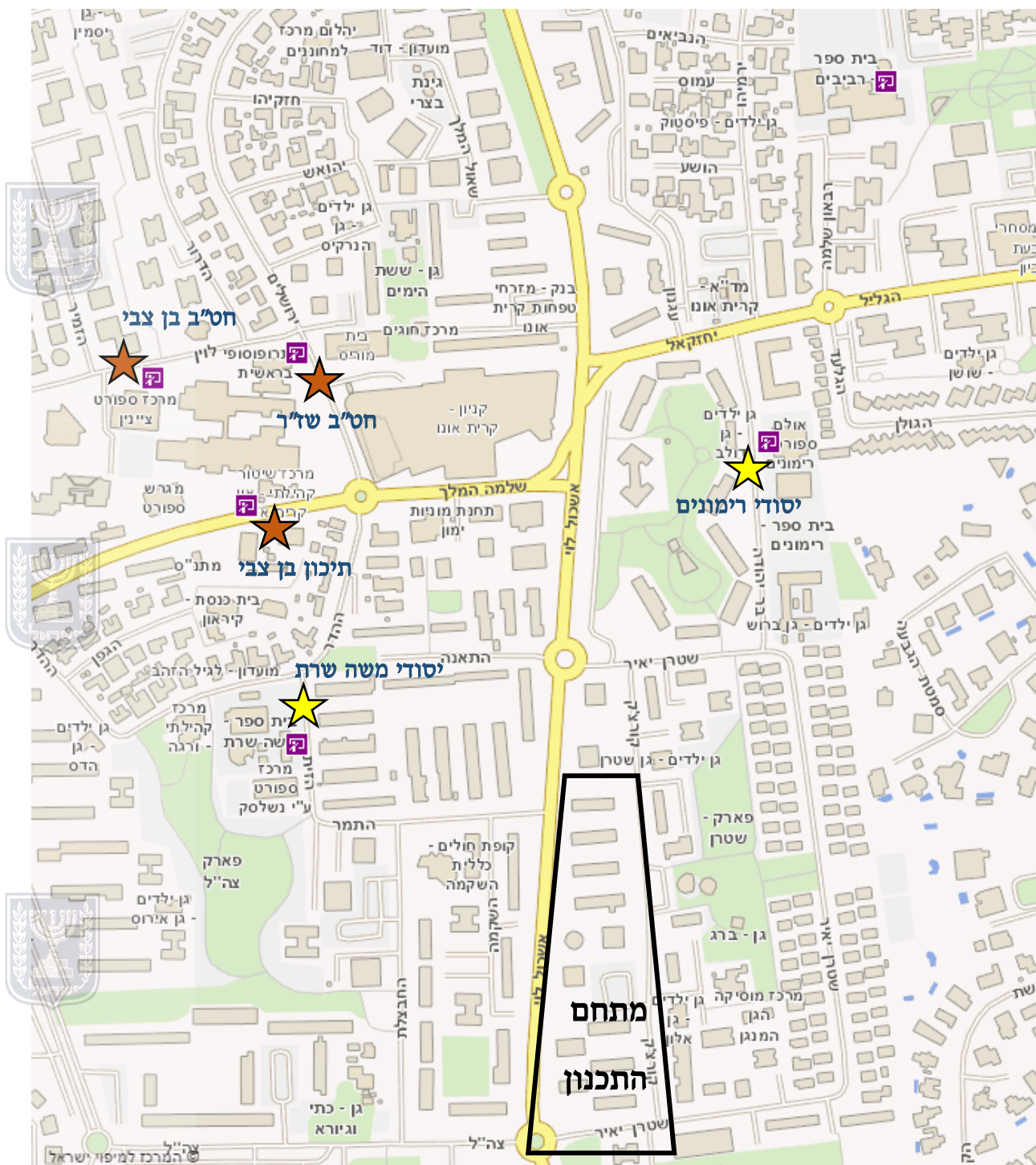
לסיכום, התכנית להתחדשות עירונית "מתחם לוי אשכול דרום" נותנת מענה מספק לצרכים הציבוריים כפי שנדרשים מתוספת האוכלוסייה הצפויה (כ- 3 דונם). המענים ניתנים באמצעות שטחי מצב"ר בבניינים ציבוריים ובאמצעות שטח ציבורי ייעודי במתחם בגודל של 1.4 דונם. מענה לכיתות בית ספר יינתן בתיאום עם העירייה מחוץ לתחום התכנית.





3. נספח מוסדות חינוך מצב קיים

3.1 להלן ניתוח מצב קיים של היצע בתי הספר (ממלכתי) בקרבה למתחם התכנית. במרחק של עד כ- 600 מ' מהמתחם ישנם 2 ב"ס יסודיים 2 חט"ב ובי"ס תיכון אחד.



תיכון יצחק בן צבי- 430 מ' מהמתחם
 חט"ב בן צבי – 580 מ' מהמתחם
 חט"ב שז"ר – 520 מ' מהמתחם

בתי ספר בקרבת מתחם המתכונן:
 יסודי רימונים- 400 מ' מהמתחם
 יסודי משה שרת- 300 מ' מהמתחם





3.2 תפוסה וקיבולת מוערכת של בתי הספר בקרבת מתחם התכנון³:

• בתי ספר יסודיים:

בי"ס יסודי רימונים א'-ו' – ביה"ס מונה סה"כ כ- 423 תלמידים ב- 16 כיתות. ממוצע תלמידים בכיתה רגילה (ללא כיתת חינוך מיוחד) עומד על כ- 27 תלמידים (412 תלמידים ב-15 כיתות).

לפי תקן משרד החינוך של 32 ילדים בכיתה, ב- 15 כיתות רגילות הקיבולת המוערכת בבי"ס היא של 480 תלמידים. היתרה בין מצב קיים לקיבולת כ- 68 תלמידים.

בי"ס יסודי משה שרת א'-ו' – ביה"ס מונה סה"כ כ- 541 תלמידים ב- 24 כיתות. ממוצע תלמידים בכיתה רגילה (ללא כיתת חינוך מיוחד) עומד על כ- 28 תלמידים בכיתה. (500 תלמידים ב- 18 כיתות).

לפי תקן משרד החינוך של 32 ילדים בכיתה, ב- 18 כיתות רגילות הקיבולת המוערכת בבי"ס היא של 576 תלמידים. היתרה בין מצב קיים לקיבולת כ- 76 תלמידים.

• בתי ספר על יסודיים:

חט"ב בן צבי ז'-ט' – ביה"ס מונה סה"כ כ- 778 תלמידים ב- 24 כיתות. ממוצע תלמידים בכיתה רגילה (ללא חינוך מיוחד) עומד על 36 ילדים בכיתה. (757 תלמידים ב-21 כיתות).

חט"ב שז"ר ז'-ט' – ביה"ס מונה סה"כ כ- 742 תלמידים ב- 23 כיתות. ממוצע תלמידים בכיתה רגילה (ללא חינוך מיוחד) עומד על כ-36 ילדים בכיתה. (713 תלמידים ב-20 כיתות).

תיכון יצחק בן צבי י'-יב' – ביה"ס מונה סה"כ 1634 תלמידים ב- 55 כיתות. ממוצע תלמידים בכיתה עומד על כ- 30 תלמידים בכיתה. לפי תקן משרד החינוך של 35 ילדים בכיתה, הקיבולת המוערכת של בית הספר היא 1,925 תלמידים. יתרה של כ- 291 תלמידים.



³ מתוך נתוני משרד החינוך, מנהל הפיתוח, "במבט רחב מספרים על החינוך" נתוני תשע"ו-2016.