

3000333265-33



נתקבל
18-12-2016
277



סיטלינק citylink

התורה לפיתוח קיסריה
אדמונד בנימין זה וטלילד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה השוחר

חוכניה 3530262444

ההפקדה

הומלצה

792 חיים 6-15

בישיבה מס' 18 12. 2016

תאריך

המקומית לתכנון ובנייה - השוחר

חוכניה 3530262444

ההומלצה לאישור

בישיבה מס' 18 12. 2016

תאריך

פרוגרמה לשטחי ציבור

נספח לתוכנית מס' 353-0262444

מינהל התכנון

הועדה המחוזית מחוז חיפה

22-12-2016

נתקבל

שכונת אור ים
אור עקיבא

הודעה על הפקדת תכנות מס' 3530262444

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7769

מיום 22-5-16 עמוד

הודעה על אישור תכנית מס' 3530262444

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום עמוד

מינהל התכנון - מחוז חיפה

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית החליטה ביום: 11/5/16

לאשר את התכנית

תאריך 2/11/17

עדכון: אוקטובר 2016





מבנה המסמך

- 1. רקע כללי..... 3
- 1.1 אור עקיבא- רקע היסטורי..... 10
- 1.2 מאפיינים חברתיים וכלכליים..... 10
- 1.3 תכנית המתאר..... 11
- 1.4 שכונת אור ים..... 11
- 2. נתוני בסיס לחישוב הפרוגרמה למוסדות ציבור..... 12
- 3. פרוגרמה למוסדות ציבור..... 13
- 4. שלביות פיתוח..... 17
- 5. סיכום..... 19





1. רקע כללי

שכונת אור ים, שכונת המגורים המתוכננת בקרקעות הקרן באור עקיבא עתידה ליצור שינוי מהותי באוכלוסייה היישוב, גודלו ומאפייניו. לאור כך נודעת חשיבות מרכזית לפרוגרמה תכנונית מקיפה עבור שכונת המגורים החדשה הרואה לנגד עיניה את צרכי היישוב העתידי והשינויים הצפויים בו.

פרוגרמת מוסדות הציבור המוצגת להלן מפרטת את השטחים הציבוריים הנדרשים בשכונה בתיאום עם תכנית המתאר היישובית המקודמת בימים אלו וכן בתיאום עם מהנדס העיר וראש מינהל החינוך והתרבות בעיר. זאת במטרה להבטיח הקצאה מיטבית של שטחי ציבור ושטחים פתוחים, בשכונה המתוכננת.



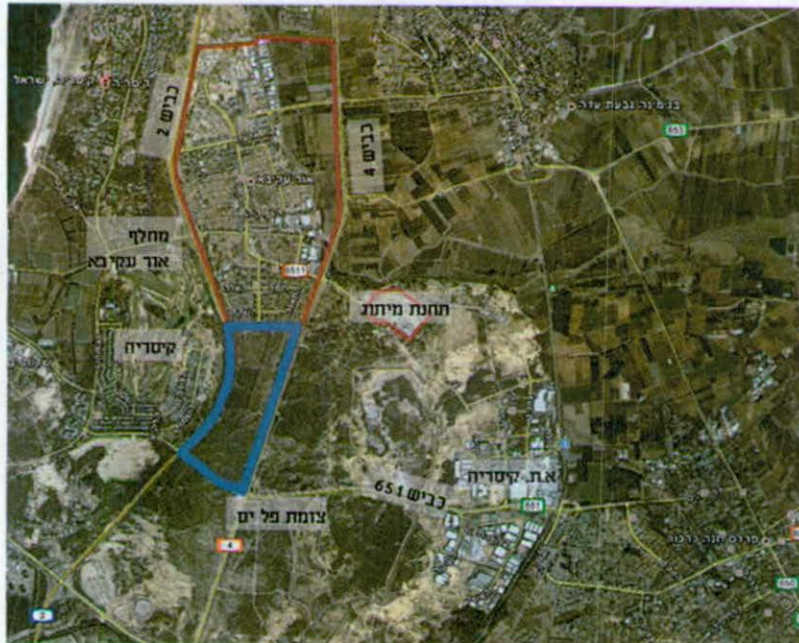
תכנית שכונת אור ים מהווה גידול של כ-60% בהיקף יח"ד הקיים ביישוב. התוכנית מקודמת במקביל לתכנית בינוי נוספות ותכניות התחדשות עירונית נוספות המציעות תוספת של למעלה מ-2,400 יח"ד. אי לכך התכנית מחויבת במתן מענה תכנוני מלא לתושבי השכונה ואף נדרשת להשלמת המענה היישובי במידת הצורך.

1.1 אור עקיבא - רקע היסטורי

אור עקיבא ממוקמת בנפת חדרה ממזרח לקיסריה. העיר מאופיינת בנגישות תחבורתית גבוהה כאשר ממערב לעיר עובר כביש 2 וממזרח לה כביש 4. העיר מדורגת במדרג פריפריאלי בינוני (6). היא ממוקמת ממזרח לקיסריה ומצפון לחדרה. נכון לשנת 2013 (למ"ס) העיר מנתה כ-16,600 תושבים בכ-5,300 יח"ד.



תשריט מספר 1: תצ"א - גבולות היישוב והשכונה המתוכננת





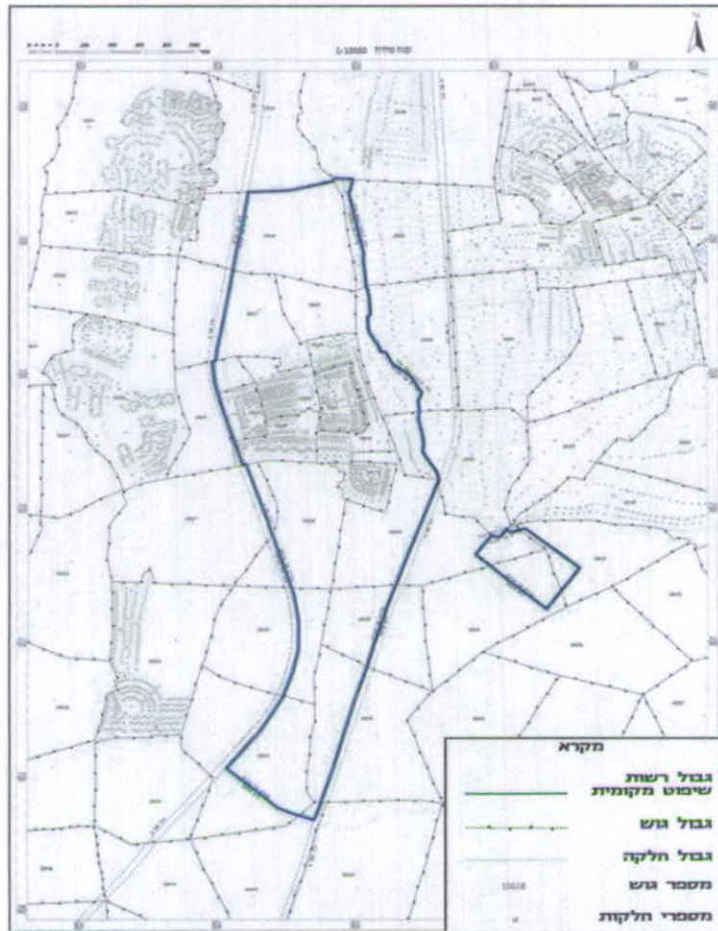
אור עקיבא הוקמה בראשית שנות החמישים והוכרזה כעיר רק בשנת 2001 לאחר הגידול המהיר שהתרחש בעיר עם העלייה מברית המועצות במהלך שנות ה-90.

שטח השיפוט של אור עקיבא עודכן בספטמבר 2004 והורחב משמעותית על ידי חילופי שטחים עם קיסריה ובפרט העברת השטח בו תוכננה בעבר שכונת אור-קיסריה (שבנייתה לא יצאה לפועל). הכללת אתר ח"ח ותחנות המיתוג והטורבינות בתוך שטח הישוב והסטת הגבול הצפוני כך שיכיל את אזור התעשייה החדש במלואו.

שטחה המוניציפאלי של אור עקיבא הינו כ- 4,489 דונם ממערב לכביש 4 ו-231 דונם נוספים ממזרח לכביש 4 (תחנת המיתוג של חברת חשמל).



תשריט מספר 2: גבולות שיפוט



עמוד 4 מתוך 20

טופס מס' 1017 b

א: \N\יישובים\אור עקיבא\#8802_קרקעות קרן קיסריה\מסמכי תכנון\ריכוז סוגיות על פי נושאים\פרוגרמה\תיקון גודל תכנית פרוגרמה למוסדות ציבור קקק עדכון אוקטובר 2016.doc

רח' רימונים המגדל 23, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס - 04-9532229

e-mail: citylink@citylink.co.il web: <http://www.citylink.co.il>



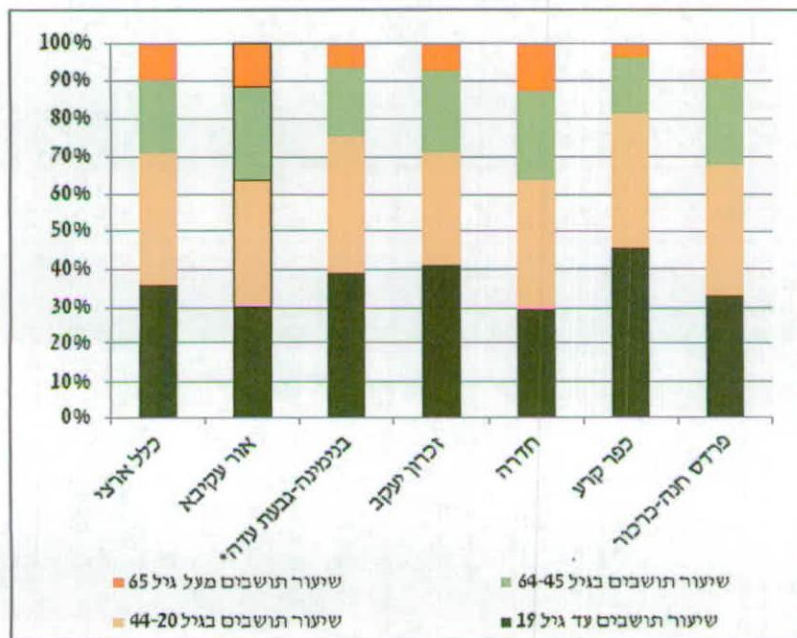
1.2 מאפיינים חברתיים וכלכליים

אור עקיבא, בדומה ליישובים רבים בישראל נבנתה במספר גלי עליה. היישוב הוקם כמעברה בשנת 1951. כשנתיים לאחר מכן קיבל את שמו הנוכחי בעודו גדל וקולט משפחות עולים נוספות. בתחילת שנות השישים נקלטו ביישוב עשרות משפחות מהודו. בסוף שנות ה-70 ובראשית שנות ה-90 נקלטו ביישוב גלי עליה גדולים מברית המועצות, בעיקר מהקווקז. העיר מאופיינת בשיעור גבוה מאוד של עולים חדשים, 18.5% בלבד יהודים ילידי ישראל בהשוואה ל-40.8% המאפיינים יישובים יהודים בקבוצת גודל זו – 37.4% בכלל ישראל.

עד לאחרונה אופיינה העיר במאזן הגירה שלילי נמוך. אולם לאור אישור השכונות החדשות וקידום תהליכי ההתחדשות העירונית בעיר צפוי היפוך מגמות בשנים הקרובות.

האוכלוסייה בעיר מורכבת מרוב מוחלט של תושבים יהודים. גודל משק הבית בעיר דומה לממוצע הארצי – 3.3 נפשות למ"ב¹. על אף השיעור הגבוה של משקי בית עם ילדים עד גיל 17 - 45.2%² שיעור הצעירים (0-19) נמוך ביחס ליישובים יהודים בקבוצת גודל זו. נתונים אלו מעידים על שיעור גבוה של משפחות צעירות בעיר.

איור מספר 1: התפלגות גילאים - אור עקיבא ויישובים שכנים

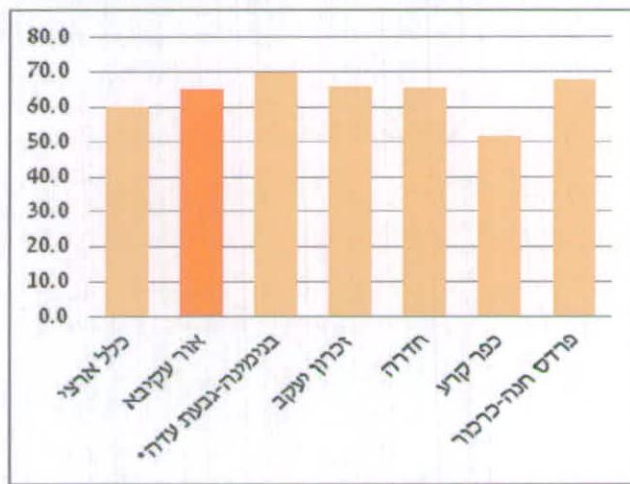


¹ בהשוואה ל-3.4 המאפיינים יישובים יהודים בקבוצת גודל זו ו-3.2 בכלל הארץ.
² בהשוואה ל-43.8 אחוז המאפיינים יישובים יהודים בקבוצת גודל זו ו-52 אחוז בכלל הארץ.

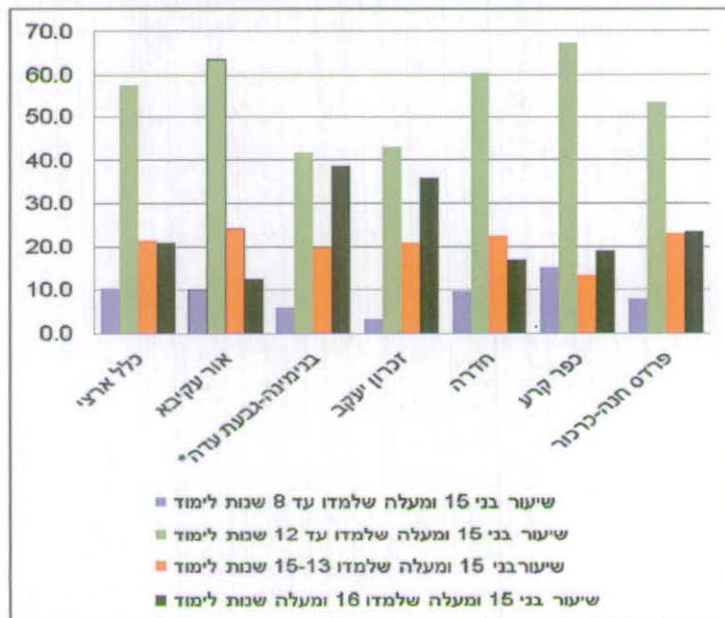


באור עקיבא שיעור גבוה של השתתפות בכוח העבודה 65% בהשוואה ל-59.9% אחוז בכלל הארץ. אולם העיר מדורגת באשכול ה-4 במדרג החברתי כלכלי ומתאפיינת בפרופיל תעסוקה מקצועי המאופיין בהיקף נמוך של בעלי השכלה גבוהה. שיעור האקדמאים בעיר נמוך: 8.6% בעלי תואר ראשון בהשוואה ל-16.5% המאפיינים יישובים יהודים בקבוצת גודל זו ו-14.4% בכלל הארץ. אור עקיבא מאופיינת בשיעור גבוה של זכאים לתעודת בגרות 68% בהשוואה למוצע ארצי של 55.9 (נכון לשנת 2010).

איור מספר 2: אחוז בני 15 ומעלה בכוח העבודה האזרחי השנתי - אור עקיבא ויישובים שכנים



איור מספר 3: פילוח על פי שנות לימוד - אור עקיבא ויישובים שכנים





חינוך ותרבות

תמהיל מוסדות החינוך באור עקיבא משקף באופן מיטבי את תמהיל האוכלוסייה ביישוב. ביישוב 6 בתי ספר יסודיים (כולל בית ספר לחינוך מיוחד) וכן 3 חט"ב ביניים ו-3 תיכונים שרק אחד מהם הינו ביי"ס שש שנתי. במערכת החינוך בעיר כ-123 כיתות.

בתי הספר היסודיים בעיר מונים 12-14 כיתות (על אף שתקני משרד החינוך מאפשרים צמיחה לכ-18 כיתות למוסד). מרבית בתי הספר היסודיים מרוכזים ביישוב הוותיק. פריסת בתי הספר כדלהלן:



1. חרדי ביישוב הוותיק.
2. שני בתי ספר ממלכתי דתי הממוקמים שניהם ביישוב הוותיק.
3. 3 בתי ספר ממלכתיים הפזורים לאורך העיר: אחד בדרום אחד בצפון ואחד ביישוב הוותיק.

ישנה אפשרות להגדיל את מספר הכיתות בבית הספר הממלכתי בצפון היישוב עד ל-18 כיתות. גידול מעין זה יספק מענה לתושבי השכונה הצפונית וכן לתהליכי התחדשות עירונית ביישוב הוותיק.

בית הספר העל יסודי הגדול ביותר הינו ביי"ס עתידים במרכז היישוב. בית הספר מונה כ-30 כיתות וצפוי לגדול ל-36 כיתות. בית הספר מונה כ-900 תלמידים והינו בית ספר שש שנתי היחיד בעיר. בצמוד אליו פועלת חט"ב ותיקה.



בנוסף, פועלת ביישוב הוותיק בעיר אולפנה לבנות בגילאי ז'-יב' כ-120 בנות. כמו כן בצפון נבנה בית ספר דתי הצפוי לשמש תיכון דתי אזורי. בית הספר תוכנן בשלושה שלבים כאשר שלב א' בנוי ופעיל. תפוסה מקסימאלית של שלושת השלבים צפויה לתת מענה לכ-400 תלמידים.

תרבות ופנאי

בעיר פועל מתנ"ס המנהל שלוחה פעילה בשכונת אורות (מרכז נוער) צפוי להפעיל שלוחה נוספת בשכונה הדרומית. המתנ"ס מונהל כזרוע עצמאית ביישוב.

בעיר קיים מרכז מוזיקה הממוקם באזור בית ספר עתידים ובו אולם מושבים של כ-140 איש. בקרבה אליו ממוקמים היכל תרבות המיועד ל-600 איש וכן וספרייה עירונית.



עמוד 7 מתוך 20

טופס מס' 1017 b

\\N\יישובים\אור עקיבא\8802_קרקעות קרן קיסריה\מסמכי תכנון\ריכוז סוגיות על פי נושאים\פרוגרמה\תיקון גודל תכנית פרוגרמה למוסדות ציבורי קקק עדכון אוקטובר 2016.doc

רח' רימונים המגדל 23, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס - 04-9532229

e-mail: citylink@citylink.co.il web: <http://www.citylink.co.il>





תשריט מספר 3: מוסדות חינוך, מרכזי תרבות ופנאי



תכנון ובינוי

אור עקיבא נמצאת בתהליך התחדשות עירונית מקיף בבסיסו תוכנית המתאר היישובית המתייחסת לשנת יעד 2030 ואשר מקודמת בימים אלו.



על רקע תוכנית המתאר מקודמים בימים אלו פרויקטים רבים ומגוונים בעיר:

- המשך בנייה מתוכננת בשכונת היובל.
- תכנית לבניית 240 יח"ד בצפון היישוב (תוכנית ש/1453 מאושרת 2/2013).
- פינוי בינוי בשכונת שז"ר (תוכנית מס' 353-0087494) המתעדת להקים 1,750 יח"ד על פני 350 יח"ד קיימות.
- פינוי אז"ת ישן וקידום בניית 1,100 יח"ד.
- תכנון שטחה הדרומי של העיר בשטח קרקעות הקרן באור עקיבא (התוכנית הנוכחית).



עמוד 8 מתוך 20

טופס מס' 1017 b

א\יישובים\אור עקיבא\8802_קרקעות קרן קיסריה\מסמכי תכנון\ריכוז סוגיות על פי נושאים\פרוגרמה\תיקון גודל תכנית פרוגרמה למוסדות ציבור קקק עדכון אוקטובר 2016.doc

רה' רימונים המגדל 23, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס - 04-9532229

e-mail: citylink@citylink.co.il web: <http://www.citylink.co.il>





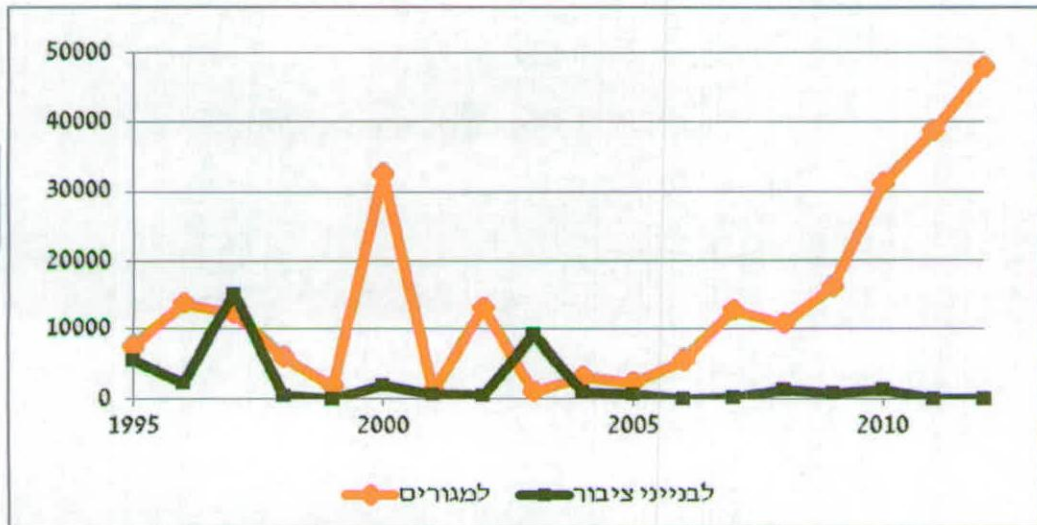
ההיקף הרחב של התכנון והבינוי ביישוב ממחיש את ההכרח לניצול מקסימאלי של השטחים הבלתי מפותחים בעיר. לאור הניצול העתידי המתוכנן של הרזרבה היישובית לשטחי ציבור ושטחים פתוחים תכנון השכונות החדשות מחייב תשומת לב מיוחדת לנושאים אלו.

סקירת דפוסי התחלות הבניה ביישוב בשנים 1995-2012 מצביעה על עליה חדה ומתמשכת בהיקפי הבינוי למגורים בעשור האחרון (מעל ל-50% מהבנייה ב-18 השנים שנבדקו התבצעה בעשור החולף). ניתן להניח כי מרבית הבניה מרוכזת בשכונות הצפוניות הנבנות.



במקביל ניתן לזהות ביישוב סטגנציה בבנייה של מבני ציבור. כ-14 אלף מ"ר בלבד של בנייני ציבור נבנו ביישוב בעשור החולף. עיקר מבני הציבור שנבנו מרוכזים מדרום לכניסה המערבית ליישוב ומשמשים לספריה עירונית, מרכז מוזיקה ובי"ס. ניתן להניח כי היקף מבני הציבור ביישוב היווה פתרון מספק לאוכלוסייה הגדלה בעשור האחרון אולם להיעדר הבנייה החדשה למבני ציבור יידרש פתרון בעת תכנון השכונה החדשה.

איור מספר 4: התחלות בנייה למגורים ולמבני ציבור 1995-2012 אור עקיבא





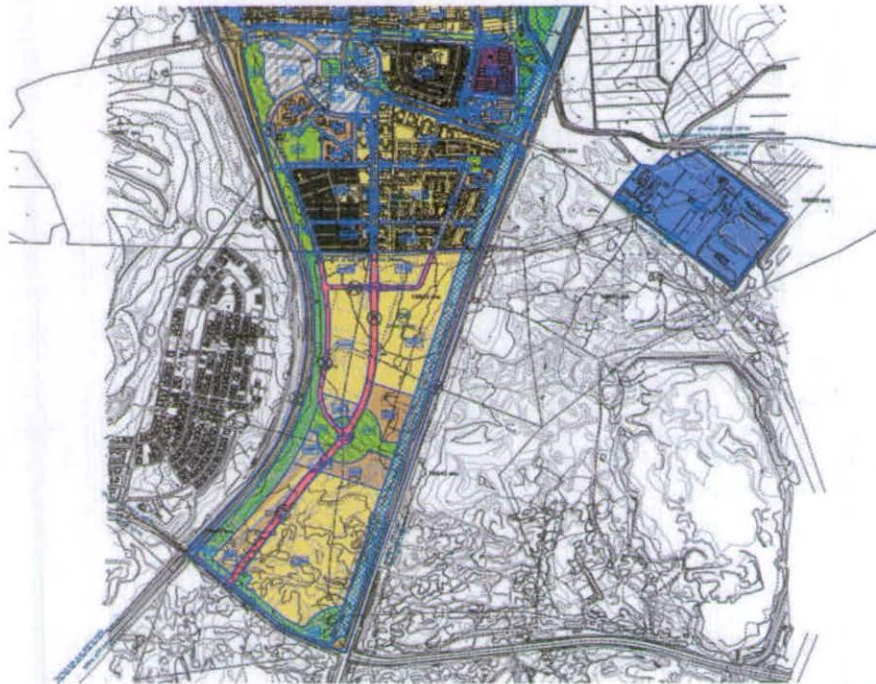
1.3 תכנית המתאר

תכנית המתאר המקודמת לאור עקיבא מציגה יעד תכנוני לשנת 2030³. התכנית הגדירה יעד אוכלוסייה של 35,000 תושבים. באזור בו מקודמת התוכנית הנוכחית לפיתוח קרקעות הקרן (שכונת אור ים) הגדירה תכנית המתאר יעד של כ-2,000 יח"ד. פער של כ-1,000 יח"ד מהיקף יחידות הדיור המקודמות בתכנית הנוכחית. לאור פערים אלו יש להדגיש כי היקף שטחי הציבור המוצעים בתכנית המתאר לאזור הנדון נמוך משמעותית מהיקף השטחים המחושבים במסמך זה.



ברמה היישובית ניתוח יחסי הזיקה של אור עקיבא במצב הקיים מראה כי העיר מספקת לאוכלוסייתה את מלוא הביקושים ברמה השכונתית והעירונית ואף מספקת שירותי מסחר לחלק מתושבי האזור. במקביל תכנית המתאר מאפשרת פיתוח מסחר ושירותים ברמה השכונתית בשכונות העתידות להתווסף ליישוב, בפרט בשכונה הדרומית.

תשריט מספר 4: תכנית המתאר : מצב מוצע



מצב מוצע, נוסח מופקד



³ התוכנית מופקדת להתנגדויות.





1.4 שכונת אור ים

קרן רוטשילד מקדמת את פיתוח שכונת אור ים (קרקעות הקרן בשטחי אור עקיבא) במקביל לתכנית מתאר אור עקיבא המקודמת בימים אלו.

מטרת התוכנית להציע שכונת מגורים מודרנית, איכותית ומגוונת, שתתפס כשכונה איכותית ומוזמינה למגורי משפחות.



רובע המגורים יתוכנן כך שישתלב באופן האופטימאלי בממשק בין אור עקיבא וקיסריה מבחינת תפקוד, אפיון המגורים, צפיפויות, פרישת ייעודי הקרקע ועוד. התכנית מתוכננת כך שתעמוד במבחן כלכלי אופטימאלי לחברה לפיתוח קיסריה ולקרן קרקעות רוטשילד. השכונה מהווה בסיס לשינוי ופריצת דרך לאופייה של אור עקיבא, לעתיד היישוב מצבו הסוציו אקונומי.

התכנית משתרעת על שטח בייעוד חקלאי של כ- 1,060 ד', בדרום אור עקיבא, בין כביש 2 לכביש 4. תמ"א/35, תמ"מ/6 ותוכנית המתאר לאור עקיבא מייעדות את השטח לפיתוח מגורים.

תוכנית המתאר לאור עקיבא ממליצה על ציר אחד צפון-דרום בחלק הדרומי של היישוב. מחלקת את המתחם לשניים: חלק צפוני כהמשך של שכונת אורות וחלק דרומי באוריינטציה לקיסריה.



התכנית המוצעת כוללת כ- 3,500 יח"ד⁴, בצפיפות ממוצעת של כ-10 יח"ד/ד' נטו, בתמהיל צפיפויות וטיפוס בנייה.

תשריט מספר 5: גבולות תכנית שכונת אור ים



⁴ 3,480 יח"ד על פי תכנית למתן תוקף.





2. נתוני בסיס לחישוב הפרואגרמה למוסדות ציבור

במסגרת תכנון שכונת אור ים הוכנה פרואגרמה מפורטת למוסדות ציבור המוצגת במסמך זה. הפרואגרמה מתבססת על הנחיות תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור⁵. חישוב השטחים הנדרשים נעשה על פי הנחות שמטרתן התאמת הפרואגרמה לאוכלוסיית היעד הצפויה בשכונה.

הנחות ונתוני בסיס:

מספר יח"ד מתוכנן בשכונת אור ים הינו 3,500 יח"ד⁶. השכונה תציע תמהיל מגורים מגוון, לרבות דירות קטנות. גודל משק בית בשכונה המתוכננת תואם את גודל משק הבית שנקבע במסגרת תכנית המתאר היישובית – 3.4 נפשות למשק בית. זאת על פי הנחות תואמות הגדרת משפחות צעירות כאוכלוסיית היעד המרכזית של היישוב. על בסיס הנחה זו, מספר הנפשות המיועד לשכונה הוא כ-12,000 נפש.

הקצאת קרקע לצרכי ציבור לשכונה מסדר גודל זה מחייבת מתן מענה רחב של מבני ציבור תרבות ופנאי. השכונה מחוללת שינוי מהותי ביישוב כולו. היקף האוכלוסייה הגדול שעתידי להתווסף ליישוב מחייב בחינה של צרכים יישוביים כוללים במקביל לאלו השכונתיים וזאת בכדי לאפשר השלמת מוסדות הציבור העירוניים. לשם כך, כחלק מתהליך העבודה בתהליך הכנת הפרואגרמה, בוצע תיאום מול היישוב ובפרט מול משרד מהנדס העיר ומול אגף החינוך והתרבות בעיר. כמו כן, ולאור הקידום המקביל של תכנית המתאר, בוצע תיאום מתמשך עם עורכי תכנית המתאר. תהליך התיאום העלה כי אין דרישה להשלמת שירותים במתחם כפועל יוצא של חוסרים יישוביים. לפיכך, הפרואגרמה המוצגת להלן מתייחסת לצרכים שכונתיים הנובעים מתוספת האוכלוסייה הצפויה ביישוב בעקבות פיתוחו של שכונת אור ים בלבד.

עירוב שימושים והבטחת ניצול מיטיבי של הקרקע

מסמך זה מהווה תחשיב פרוגרמאטי עבור שכונת אור ים ונכללים בו שטחי קרקע נדרשים עבור כל שימוש ציבורי בנפרד לצד המלצות לשילובים אפשריים והנחיות לפרישה מרחבית.

הנחות ונתוני בסיס בתחום החינוך:

גודל השנתון בחישוב הפרואגרמאטי, תואם את הנחיות המדריך לשכונה חדשה, 2.2% מגודל האוכלוסייה. מכאן כ- 260 נפשות בכל שנתון בשכונה החדשה. משמעות גודל השנתון מתבטא בכ-8-9 כיתות בית ספר בכל שכבת גיל בהתבסס על 30 ילדים בכיתה.

מדריך שירותי הקרקע מנחה חישוב מעונות יום על פי שיעור השתתפות של 30%. אנו מבקשים להחמיר מעט עם הנחה זו ולחשב את התפוסה במעונות היום לגילאי 0-1 על בסיס שיעור השתתפות של 30% (כמוצע בתדריך)

⁵ המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה, ספטמבר 2005.
⁶ 3,480 יח"ד על פי תכנית למתן תוקף.



ואת מעונות היום לגילאי 1-2 על בסיס שיעור השתתפות של 50%. העלאת שיעורי ההשתתפות נועדה להבטיח מענה תכנוני מתאים למשפחות צעירות בהם שני בני הזוג עובדים וזקוקים לפתרונות חינוך כבר מהגיל הרך.

הנחות רזרבה שכונתית ועירונית:

בבסיס הפרוגרמה חושבה רזרבה שכונתית להשלמת שירותים על פי מדד של 0.3 מ"ר לאדם. הוקצו בתכנית כ-3 ד' שטחי רזרבה. המגרשים הוקצו כתוספת למגרש בלב השכונה המשמש גם לבי"ס יסודי ומרכז קהילתי ובצמידות למגרש מבני ציבור בדרום השכונה המשמש בי"ס על יסודי, כיתות מעון וכיתות גן. את שטחי הרזרבה אין צורך להקצות על פי שלביות הפיתוח אלא בראיה שכונתית כוללת.

3. פרוגרמה למוסדות ציבור

תכנון שכונת המגורים אור ים באור עקיבא מייצרת ביקושים לכ-96 דונם שטחים למבני ציבור: חינוך, ספורט, תרבות ודת⁷.

שטחי הציבור חושבו עבור כלל השכונה ובחלוקה לארבע מנות פיתוח. פריסת שטחי הציבור תתבסס על ארבעה מתחמים מרכזיים להם תתווסף הקצאת קרקע עבור מעונות יום וגני ילדים באופן שיבטיח נגישות רגלית עבור שירותים אלו.

הקמת שכונה חדשה בסדר גודל רחב מייצרת הזדמנות להקמת מרכזים ציבוריים משלימים המאפשרים עירוב שימושים וניצול יעיל של מוסדות הציבור לאורך שעות היום. על כן בבסיס הנחיות הפרוגרמה עומדת המלצה לריכוז מוסדות ושימושים ציבוריים במספר מוקדים. ופרישה של המעונות והגנים בהתאם למתחמי המגורים. בפירוט להלן תוצג פריסה מוצעת של מוסדות הציבור, בהתאם לתוכנית המוצעת. פריסת המוסדות תתייחס גם לחלוקה לארבעה שלבי פיתוח.

מאפייני הגיאוגרפיים הייחודיים של השכונה מייצרים יתרון לריכוז מוסדות הציבור וזאת בשל מרחקי הליכה נגישים המגבירים עוד יותר את הכדאיות של ריכוז המענה הציבורי על פני פריסתו במרחב.

⁷ במקביל תקבע על ידי אדריכל הנוף פרוגרמה לשטחים פתוחים. בשטחים הפתוחים יפותחו גם מתקני ספורט שונים.

מוסדות חינוך

בטבלה 1 מרוכזים השטחים הנדרשים למוסדות חינוך. כפי שמפורט בהנחות היסוד, בכל שנתון חושבו כ-262 תלמידים, על בסיס תפוסה של 100% בשנתון מגיל 3 ואילך. בגילאי 0-1 בהן הונחה 30% מונה השנתון המחייב כ-80 ילדים. בגילאי 1-3 (לפי 50% השתתפות) מונה השנתון 131 ילדים. מספר הילדים בכיתה בקבוצות הגיל השונות תואם את הנחיות התדריך.

בשכונת אור ים ידרשו כ-45 **כיתות גן ומעון**: 18 מעונות יום לגילאי 0-3 ו-27 כיתות גן לגילאי 3-6. כל כיתות הגן ירוכזו באשכולות של 3 עד 4 כיתות. למעונות היום יוקצה 1 ד' עד 1.3 ד' לכל מבנן (3-4 כיתות מעון) ולכיתות הגן יוקצו 1.5 ד' למבנן של 3 כיתות או 2 ד' למבנן של 4 כיתות.

מבני מעונות היום וכיתות הגן יפוזרו ברחבי השכונה במרחקי הליכה נגישים לכל מתחמי המגורים. כמו כן מומלץ להצמיד אשכול גנים לכל אחד מבתי הספר היסודיים. מומלץ כי אשכולות אלו ישמשו את כיתות הגן הגבוהות.

בשכונה החדשה צפויות להתאכלס **54 כיתות בית ספר יסודי**. מומלץ להקים שלושה בתי ספר יסודיים. כל בית ספר יכלול 18 כיתות. על פי מנהל אגף החינוך והתרבות בעיר תתכן קליטה של מספר כיתות בודד בבתי הספר הקיימים בעיר ועל כן אין הסתמכות על מענה קיים.

בשכונה החדשה צפויות להתאכלס **54 כיתות בית ספר על יסודי**. מומלץ להקים שני בתי ספר על יסודיים: האחד של 30 כיתות והשני של 24 כיתות. מומלץ להקים את בתי הספר העל יסודיים כחלק מקומפלקס חינוך בצמוד לבית ספר יסודי ו/או למרכז תרבות וקהילה.

לכל אחד מבתי הספר היסודיים נדרש 0.5 דונם שטחי חניה וכן לכל אחד מבתי הספר העל יסודיים נדרש 1 דונם שטחי חניה. במקרה בו יאוחדו בתי הספר למוסד מרכזי ניתן יהיה לייעל את הקצאת שטחי החניה. במסגרת השטח שהוקצה לבתי הספר יכלל מענה משלים לשימושי ספורט שונים ולצרכים קהילתיים נוספים.

טבלה מספר 1: הקצאת שטחים נדרשת למוסדות חינוך בשכונת אור ים

שלב IV		שלב III		שלב II		שלב I		סה"כ שכונתי				
מתחם דרומי		לב השכונה - דרום		לב השכונה - צפון		מתחם צפוני						
1,200		600		800		900		3,500				
4,080		2,040		2,720		3,060		11,900				
שלב IV		שלב III		שלב II		שלב I		סה"כ שכונתי		מס' ילדים בכתה (לפי תקן)	מוסד	
מתחם דרומי		מתחם דרומי		לב השכונה		מתחם צפוני						
שטח (נדרש ד')	מס' כיתות	שטח נדרש (ד')	מס' כיתות	שטח (נדרש ד')	מס' כיתות	שטח (נדרש ד')	מס' כיתות	שטח (נדרש ד')	מס' כיתות	תלמידים במועל		
מוסדות חינוך												
2	2	1	1	1.3	2	2	2	6.3	7	79	12	מעון יום (גילי 1-0)
	4		2		2		3		11	262	25	מעון יום (גילי 3-1)
4	6	2	3	3	4	4	5	*13	18	524	30	גן קדם חובה (גילי 5-3)
	3		2		2		3		10	262	30	גן חובה (גילי 6-5)
												ב"יס יסודי (א-1)
		9.5	18	9.5	18	9.5	18	29	54	1571	30	
24.0	30					**18	24	42	54	1571	30	ב"יס על יסודי (ז-רב)
30.0		12.5		13.8		33.5		90				סה"כ חינוך

* חלק ממעונות היום ימוקמו כקומה שנייה במבנן גני ילדים ומעונות יום.
** שטח החניה קיבל הקצאה משותפת במסגרת בית הספר היסודי



מתקני ספורט

כל מתקני הספורט בשכונה ימוקמו בשטחי בתי ספר על יסודיים או במרכז התרבות והקהילה בצמוד לבית ספר יסודי. מתקני הספורט בשכונה יכללו: אולם ספורט, מגרש משולב, מגרשי טניס ומתקני אתלטיקה. בנוסף יש לייעד שטח למגרש כדורגל לא תקני / לאימונים במקום נגיש בשולי השכונה, למניעת מטרדי רעש. שטח מגרש הכדורגל מוגדר כשטח פתוח ושולב בתכנון השצ"פים. כמו כן, מומלץ להקים בשכונה בריכת שחיה. ניתן למקם את הבריכה כחלק ממרכז תרבות וקהילה, בצמידות לאחד מבתי הספר העל יסודיים או לחילופין כחלק משצ"פ מרכזי. לא ניתנה הקצאת קרקע ייעודית לשימוש זה.



מרכז תרבות

בשכונה יוקם מרכז תרבות וקהילה שכונתי. המרכז ימוקם בלב השכונה, בצמוד לבית ספר יסודי ולשצ"פ מרכזי. במרכז יינתן מענה לשימושים קהילתיים שונים. בשטחי המרכז ניתן למקם: חדרי פעילות לנוער, קשישים, לילד ולמשפחה. משרדים קהילתיים, חדרי חוגים, ספרייה, סדנאות ומרכז אומנות. יש להבטיח כי במרכז יינתן מענה למועדון נוער ומועדון מבוגרים. מתקנים נוספים יינתנו במסגרת אגף קהילתי בביה"ס (ללא הקצאת קרקע נפרדת).





מוסדות דת

בשכונה החדשה תדרש הקצאת קרקע להקמת בית כנסת לשם כך יש להקצות כחצי דונם. מומלץ להקים את בית הכנסת בצמידות לשימוש ציבורי נוסף דוגמת גן ילדים, מועדון נוער או מרכז קשישים (המיועדים לקום באחד ממרכזי התרבות השכונתיים).

בשל מרחקי ההליכה שמאפשרת השכונה ומפני שלא הוגדר קהל יעד דתי לאכלוס השכונה די בהקמת בית כנסת שכונתי אחד. במידה ותעלה דרישה למוסדות דת נוספים בשכונה ניתן יהיה למקמם בשילוב שימושים אחרים (כגון מעונות וגנים) ו/או בשטחי הרזרבה השכונתיים בשילוב וצמידות למוסדות הציבור האחרים.



בריאות

בשכונה ידרשו תחנה לבריאות המשפחה וכן מרפאה שכונתית. לשני השירותים לא נדרשת הקצאת קרקע ייעודית. תחנה לבריאות המשפחה מומלץ לשלב באחד המבניים של כיתות הגן. מרפאה שכונתית מומלץ לשלב בשטחים הסחירים/מבני ציבור נוספים. היקף השטחים הבנויים למרפאה מותנה בהיקף השירותים הנדרשים.

טבלה מספר 2: הקצאת שטחים נדרשת למוסדות ספורט, תרבות ודת בשכונת אור ים

מוסדות דת	סה"כ שכונתי		שלב I מתחם צפוני		שלב II לב השכונה		שלב III מתחם דרומי		שלב IV מתחם דרומי	
	שטח	מס' כיתות	שטח	מס' כיתות	שטח	מס' כיתות	שטח	מס' כיתות	שטח	מס' כיתות
בית כנסת	0.5		0	0	0	0	0.5		0	
מוסדות תרבות										
מרכז תרבות וקהילה	3	1	0	0	1	3	0	0	0	0
מועדון נוער	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
מועדון מבוגרים	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ תרבות	3		0		3		0		0	
מוסדות בריאות: תחנה לבריאות	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0
מגרשי ספורט: בריכה	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0



4. שלביות פיתוח

היקף הפיתוח המתוכנן והצורך לפתח תשתית ציבורית מראשיתה מאפשרים גמישות מרבית בפריסת השירותים ושילובם. הקצאת השטחים עבור שירותי ציבור נעשתה תוך מקסום נגישות רגלית ותחבורתית, רגישות לשלבויות הפיתוח ושמירה על רמת חיים גבוהה.

בשנים האחרונות אנו עדים למגמה הולכת וגוברת של עירוב שימושים המאפשרת ריכוז מענה לתושב ובניית חיי קהילה תוך ניצול קרקע יעיל ושמירה על שטחים פתוחים ורמת חיים גבוהה. אומדן השטחים המוצג בדו"ח זה הינו אומדן שטחים נורמטיבי על פי הקצאות הקרקע המקובלות כיום הכולל בתוכו הנחות לשילוב מענה למתקני ספורט ותרבות בתוך מוסדות החינוך, בפרט מוסדות החינוך העל יסודיים.

כפי שנאמר לעיל, בבסיס הנחיות הפרוגרמה עומדת המלצה לריכוז מספר מענים ומוסדות במוקדים הציבוריים. פיתוח שכונה של כ-12,000 תושבים מחייב מספר פעימות ביצוע. יש להתאים את פיתוח מבני הציבור לצרכי התושבים העתידיים ולאפשר למענה הציבורי לצמוח עם התפתחות השכונה ועד לאכלוסה המלא.

פיתוח השכונה יעשה מהאזור הצמוד לאזורי המגורים הקיימים ודרומה. הפריסה הגיאוגרפית הייחודית של השכונה תחייב פיתוח תשתיות באופן שיאפשר נגישות למבני הציבור גם באכלוס חלקי.

לכל מוסד ציבור סף כניסה מחייב שונה כאשר הרף הנדרש יורד ככל שיוורדים בגילאי היעד. כך, אנו מחויבים להקצאת קרקע למבני החינוך לגיל הרך כבר באכלוס ראשוני של 200-300 יח"ד. ואילו סף הכניסה להקמת בית ספר יסודי עומד על כ-800 יח"ד.

הקמת מרכז תרבות וקהילה, מועדון נוער, מועדון מבוגרים ותחנה לבריאות המשפחה נדרשים רק לאחר אכלוס של כ-60% מהשכונה (2,350 יח"ד).

בריכת שחיה ומגרש ספורט משולב נדרשים רק לאחר השלמת האכלוס במלואו. זאת במקביל להמלצה למקמם בשצ"פ בצמוד או כחלק ממגרש אחד מבתי הספר ומרכז התרבות וקהילה. טבלה 3 להלן מרכזת את המלצות שלביות הפיתוח של מוסדות הציבור.



עמוד 17 מתוך 20

טופס מס' 1017 b

\\N:\ישובים\אור עקיבא\#8802_קרקעות קרן קיסריה\מסמכי תכנון\ריכוז סוגיות על פי נושאים\פרוגרמה\תיקון גודל תכנית פרוגרמה למוסדות ציבור קק עזכון אוקטובר 2016.doc

רח' רימונים המגדל 23, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס - 04-9532229

e-mail: citylink@citylink.co.il web: <http://www.citylink.co.il>



טבלה מספר 3: ריכוז המלצות שלביות הפיתוח

שלביות הפיתוח	מספר יח"ד מאוכלסות
<ul style="list-style-type: none"> 2 מבני חינוך למעונות היום (5 כיתות מעון) 2 מבני חינוך לגני ילדים (8 כיתות גן) ניתן לשלב מבני אחד בשטח בית הספר (עירוב שימושים) בית ספר יסודי - 18 כיתות בית ספר על יסודי - 24 כיתות 	<p>שלב I מתחם צפוני 900 יח"ד</p>
<p>המלצות קודמות בתוספת:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 מבני נוסף למעונות יום (4 כיתות מעון) 2 מבני חינוך נוספים לגני ילדים (6 כיתות גן) בית ספר יסודי - 18 כיתות מרכז תרבות וקהילה שכונתי (אפשרות לבריכה כחלק ממרכז תרבות וקהילה) תחנה לבריאות המשפחה 	<p>שלב II לב השכונה - צפון 800 יח"ד</p>
<p>המלצות קודמות בתוספת:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 מבני נוסף למעונות יום (3 כיתות מעון) 2 מבני חינוך נוספים לגיל הרך (5 כיתות גן) בית ספר יסודי - 18 כיתות בית כנסת 	<p>שלב III לב השכונה - דרום 600 יח"ד</p>
<p>המלצות קודמות בתוספת:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 מבני חינוך נוספים למעונות יום (6 כיתות מעון) 3 מבני חינוך נוספים לגני ילדים (9 כיתות גן) בית ספר על יסודי - 30 כיתות 	<p>שלב IV מתחם דרומי 1,200 יח"ד</p>

*ההמלצות ניתנות עבור כל אחד משלבי הפיתוח בנפרד אולם מתבססות על הנחה של פיתוח שלבי. בחלק מהשלבים יינתן מענה משלים של חינוך יסודי על יסודי במתחמים שכנים.

5. סיכום

תכנית שכונת אור ים נותנת מענה מלא לביקוש למבני ציבור בשכונה. ריכוז שטחי הציבור בסמיכות זה לזה במספר מוקדים מאפשרת גמישות בהתאם לצרכי העיר בעת הביצוע. פרישת השטחים והיקפם מאפשרת גמישות בשילוב כזה או אחר של מעונות, גני ילדים ומוסדות נוספים במידת הצורך. כמו כן מתאפשרת גמישות במספר הכיתות בבתי הספר היסודיים בהתאם לקהלי היעד שישרתו. איור 5 בהמשך מציג את פרישת מבני הציבור המוצעת על פי תשריט הבינוי.

טבלה מספר 4: ריכוז הקצאת השטחים הנדרשים

המלצות	שטח קרקע דרוש (דונם)*	מוסד
3 בתי ספר יסודיים ו-2 בתי ספר על יסודיים אשכולות מעונות וגני ילדים	90.0	מוסדות חינוך
בשילוב עם מגרש למבני ציבור נוספים	0.5	מוסדות דת
בצמוד למוסדות החינוך	3.0	מוסדות תרבות
ישולבו במוסדות החינוך ובשצ"פים	0.0	מגרשי ספורט
ישולבו בשטחים סחירים /או במבני ציבור	0.0	מוסדות בריאות
בצמידות למגרשים ציבוריים אחרים או במגרשים שלא יפחתו מ- 0.5 ד'	3.0	זרבה תכנונית
	96.5	סה"כ הקצאה נדרשת למוסדות ציבור**

* מספרים מעוגלים.

בעותק התכנית שהוגש להפקדה הוקצו 95.5 ד' לשטחי ציבור בעותק הסופי של מסמכי התכנית למתן תוקף סך שטחי הציבור בתכנית עומד על 93.5 ד', כפי שמפורט באיור 5 להלן. (פער מינימאלי מהיקף השטחים שהוקצו בתכנית להפקדה - 95.5 ד'). הקצאות המחושבות בתכנית תואמות את שטח התדריך הישן. על פי התדריך החדש (שאושר במקביל לקידום התכנית) ניתן להקצות שטחי קרקע קטנים מכך. ** ללא מסחר ושטחים פתוחים.

⁸ 'תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור', 2005.



איור מספר 5: פרישת מבני הציבור



ד'27.5
בי"ס יסודי (18 כיתות)
בי"ס על יסודי (24 כיתות)
3 כיתות גן

ד' 3.1
2 כיתות גן
5 כיתות מעון

ד'11.5
3 כיתות גן

ד'11.5
4 כיתות מעון

ד'16.3
בי"ס יסודי (18 כיתות)
מרכז תרבות וקהילה
6 כיתות גן
רזרבה

ד'11.5
3 כיתות מעון

ד'12
בי"ס יסודי 18 כיתות
3 כיתות מעון
3 כיתות גן

ד'3.1
5 כיתות גן
בית כנסת

ד'27
בי"ס על יסודי (30 כיתות)
3 כיתות מעון
6 כיתות גן

