

1.2.07

הנדון: שטחים פתוחים במתחם ביצרון

רקע

שטח מתחם ביצרון כ- 250 דונם וגבולותיו: בצפון-דרך השלום, במערב- רח' יגאל אלון, במזרח- שדרות ההשכלה, ובדרום - רח' עמינדב. ממזרח ומדרום גובל המתחם בשכונות מגורים. ע"פ התכנית יותרו שימושים מעורבים במתחם בסך זכויות של כ- 700 אלף מ"ר שטחים עיקריים מהם כ- 600 אלף מ"ר ביעוד תעסוקה וכ- 100 אלף מ"ר מגורים כ- 1000 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד.

מדיניות התכנון

בגיבוש התפיסה התכנונית למתחם ניתן דגש מיוחד על פיתוח ועל סביבת הולכי הרגל תוך שילוב מערך שימושים פתוח לציבור במפלס הקרקע. הנ"ל בא לידי ביטוי במגוון השימושים המוצעים במפלס הקרקע: מסחר, תרבות ושירותי קהילה, האמורים לאפשר חיים עירוניים לאורך כל שעות היממה וחיי רחוב פעילים. כמו כן מתבטאת תפיסה זו בהוראות התכנון הפיזי, כפי המוצגת בנספח הולכי רגל המהווה חלק מנספחי התכנית. מדרכות רחבות, קביעת מסלולי אופנים, קביעת מערך שטחים פתוחים המאפשר אזורי שהיה ומנוחה לבאי המתחם ולמתגוררים בו.

הפקעות

ההפקעות נקבעו ע"פ צורך תכנוני בשטחים לטובת הציבור ולצורך הקמת מערך דרכים, ולכן משתנה אחוז ההפקעות בין מגרש למגרש. כדי לקבל שוויוניות חושבו זכויות הבניה ע"פ ממוצע הפקעות של כ- 25% זהה לכל המגרשים.

שטחי ציבור בתכנית

כיום שטחי הציבור היחידים בתכנית הנם דרכים בסדר גודל של כ-12% משטחו ומהווים כ-29 ד'. התכנית מציעה כ- 27% שטחים לשימוש הציבור בנוסף לקיים לפי הפירוט הבא:

דרכים: בנוסף להרחבה מוצעת של דרכים קיימות, מוצעות דרכי אורך חדשות הכוללות את השלמת רחוב הסוללים וסלילת דרך חדשה ממערב לשדרות ההשכלה ודרכי רחוב חדשות לחיבור רחוב יגאל אלון לרחוב הסוללים ולרחוב החדש ממערב לשד' ההשכלה. סך כל השטחים לדרכים: כ- 48 ד'.

כיכרות ושטחים פתוחים: הרחבת שדרות ההשכלה (תוספת של כ- 5 ד') כגן לינארי המקשר בין שכונת המגורים הסמוכה למבני המגורים המוצעים לאורך השדרה. שלוש כיכרות ממערב לשדרות ההשכלה הן

אגף תכנון ובנין עיר צוות תכנון מזרח

חלק ממבנני המגורים- מוגדרות כשפ"פ, ומהווים מעין רחבות כניסה/ הרחבה של הגן הלינארי. כיכרות (ולא גנים) נוספות מוצעות לאורך רחוב קרמניצקי ומיטב. בנוסף, יפותחו שטחים פתוחים כצירי הולכי הרגל רוחביים מיגאל אלון מזרחה. דרישה להגדרת זיקת הנאה ברוחב 4 מ' המתווספת למדרכות ללא הבדלי מפלס גידור וכד' ומאפשרת מעברים ציבוריים ברוחב של 6.5 מ'.

סך כל השטחים לכיכרות ולשטחים פתוחים שצ"פ/ שפ"פ: כ- 21 דונם.
סך כל השטחים בהגדרת זיקות הנאה: כ- 22 ד'.

שטחים למבני ציבור: במגרשים גדולים מאד יוקצו שטחים חומים למבני ציבור במגרש חח"י, במגרש סיפולוקס, במגרש המשביר.
סך כל השטחים למבני ציבור: כ- 5 דונם.

שטחים ציבוריים מבונים: במגרשים בהם לא הוקצו שטחים חומים למבני ציבור קובעת התכנית הקצאת שטחים של כ- 2% מסך השטחים העיקריים לצרכי ציבור.
סה"כ שטח בנוי ציבורי במבני ציבור ובשטחים ציבוריים שיוקמו בתוך בנייני המשרדים: כ-10,000 מ"ר.

אופי המתחם

מתחם ביצרון מוגדר כחלק משטחי המע"ר המאפשר שימושים מעורבים של תעסוקה ומגורים. המתחם מתאפיין באינטנסיביות בבינוי, ובעיצוב האורבני. למתחם נעשה תכנון נופי שקבע עקרונות תכנון האמורים להיות מיושמים בכל השטחים הפתוחים: שדרות רוחביות נטועות עם עצים ירוקי עד בצירים הראשיים המקשרים חללים אורבניים- ככרות והרחבות מקומיות שיעוצבו באופי של פרדסים/ מטעים.

שטחים נורמטיביים עבור 1000 יח"ד (אמקור, איווקו, חברת חשמל, המשביר)

שטחי ציבור - כ- 19.7 דונם של שטחים נורמטיביים למבני ציבור יידרשו לאוכלוסייה החדשה (מתוכם כ- 3 דונם עבור שירותים כלל עירוניים) וכ- 14 דונם של שטחים פתוחים שכונתיים.

שירותי ציבור - דרישה נורמטיבית

- 8 כיתות לגיל הרך (מעון יום/גני ילדים) - שטח קרקע 4.0 דונם, שטח בנוי, כ- 1000 מ"ר
- 9 כיתות בית ספר יסודי - שטח קרקע 4.5 דונם, שטח בנוי, כ- 1100 מ"ר
- 10 כיתות בית ספר על יסודי - שטח קרקע 7.5 דונם, שטח בנוי, כ- 2000 מ"ר
- 1 כיתת חינוך מיוחד - שטח קרקע 0.3 דונם, שטח בנוי, 175 מ"ר
- שירותי קהילה - שטח קרקע 0.9 דונם, שטח בנוי, כ- 1000 מ"ר

אגף תכנון ובנין עיר צוות תכנון מזרח

שטחי ציבור - בצרון ורמת ישראל

הניתוח של מאזן שטחי ציבור עבור מתחם ביצרון והשכונות הסמוכות נעשה בראיה כוללת של שכונות קיימות ומתחם ביצרון המתחדש.
סה"כ שטחי הציבור בשכונות הקיימים בפועל כ- 69 דונם שטחי ציבור. מתוכם, כ- 35 דונם למבני ציבור וכ- 34 דונם שטחים ציבוריים פתוחים (כולל 24 דונם של שדרות ההשכלה וכולל גינות מפותחות על שטחים המיועדים לבנייני ציבור).
בסוף שנת 2003 מנתה אוכלוסיית ביצרון ורמת ישראל כ- 4,300 נפש. עבורה נדרשים נורמטיבית כ- 24 דונם של שטחים למבני ציבור וכ- 22 דונם שטחים פתוחים. משמעות הדבר כי שטחי הציבור הקיימים בשכונה עונים על צורכי האוכלוסייה הקיימת וכן עבור תוספת אוכלוסייה צפויה בשכונה הקיימת ובמתחם ביצרון. יש לציין שבמתחם ביצרון יתווספו שטחי ציבור כפי שפורט לעיל.

שצ"פ, שפ"פ, חניה תת קרקעית

ההזדמנות המשמעותית ביותר, מבחינה תכנונית, היא תכנון מחדש למגרשים הגדולים (מעל 20 ד') - איווקו, חח"י, אמקור, הארגז והמשביר.
מגרשים אלו הם ה"תורמים" העיקריים ליצירת מערכת הדרכים הנדרשת, מעברים להולכי רגל, כיכרות וגינות. בגלל מורכבות התכנון, תוספת זכויות, ערוב שימושים ודרישה להקפדה בנושאי תכנון שונים, נמצא כי חניה תת קרקעית בתכסית גבוהה, היא אלמנט חשוב המאפשר גמישות תכנונית והקלה מסוימת בהתמודדות עם הסייגים מעל פני הקרקע:

- העברת חצר המשק, פריקה וטעינה ופינוי אשפה לתת הקרקע
 - הקפדה על פיתוח ללא גדרות
 - הקפדה על פיתוח נגיש לכל סוגי האוכלוסייה ללא מדרגות ושינויי מפלס
 - התייחסות לכל החזיתות ללא "חצר אחורית"
 - בניה לגובה הדורשת שטחי גרעין וקונסטרוקציה ע"ח חניות
 - מתחמים עם שימושים מעורבים כשלכל שימוש יש להגדיר ולהפריד את מערך החניה
 - שימושים מעורבים, כולל מגורים כשלכל שימוש יש להגדיר מגרש מבחינה קניינית, תפקודית וניהולית
 - שלביות מימוש סבירה כדאית וכלכלית
- לכן, במסגרת השיקולים התכנוניים, נראה כי איסור חניה תת קרקעית מתחת לשטח פתוח במתחמים אלו, תהווה אילוץ תכנוני מקשה במיוחד.
יחד עם זאת, בשטחי הציבור המובהקים- הרחבת שד' ההשכלה, המשך שד' ההשכלה עם פינוי ב"ס ניב- תאסר חניה תת קרקעית.

**אגף תכנון ובנין עיר
צוות תכנון מזרח**

פירוט שטחי ציבור בביצרון ע"פ מגרשים :

מתחם	שטח ברוטו ד'	שטחים במיקום מחייב ד'		שטחים צפים ד'			סה"כ שטחים לציבור ד' - %
		שצ"פ הפקעה	דרכים ד' הפקעה	שבי"צ הפקעה	שפ"פ	זיקת הנאה	
1 איווקו	23.760	ד' 4.45	ד' 3.0	1,600 מ"ר בנוי	ד' 3	ד' 2.8	32% 13.25 ד' - 56%
2 הארגז	20.382	ד' 4.2		1,500 מ"ר בנוי	ד' 3	ד' 3.0	21% 10.2 ד' - 50%
3 אמפא	24.511	ד' 4.58	ד' 1.8	2,000 מ"ר בנוי	ד' 3.5	ד' 3.0	26% 13.0 ד' - 53%
4 חברת חשמל	21.490	ד' 3.6	ד' 0.2	ד' 2.0	ד' 2.50	ד' 2.20	27% 10.5 ד' - 49%
5 אלון/ המשביר	23.272	ד' 0.60	ד' 1.0	ד' 2.0	ד' 1.70	ד' 3.2	15% 8.5 ד' - 37%
6 סוזוקי	4.780			300 מ"ר בנוי	ד' 0.2	ד' 0.5	--- 0.7 ד' - 15%
7 לקסוס	4.035	ד' 0.25			ד' 0.5	ד' 0.5	6% 1.25 ד' - 31%
8 צ'ק פוינט/ הסוללים 5	6.533	ד' 1.50				ד' 1.15	22% 2.65 ד' - 41%
9 בית צרפת	3.447						
10 סיפולוקס/ אגף המים	4.627			ד' 0.75		ד' 0.8	16% 1.5 ד' - 32%
11 מתחמי האיחוד						ד' 4	
סה"כ		ד' 19.20	ד' 6.0	ד' 4.75	ד' 14.5	ד' 21.5	

**אגף תכנון ובנין עיר
צוות תכנון מזרח**

באזור תעסוקה אין נורמות לשטחים פתוחים כקיים בשכונות מגורים אלא תכנון המבטיח פעילות לרווחת העובדים: שטחים פתוחים ושימושים בשטחים בנויים בתוך המבנים.

מצב קיים:

שטחים קיימים נורמטיבית בשכונות רמת ישראל ובצרון:

מאזן שטחי ציבור	נדרש לאוכלוסיה הקיימת	קיים	
+ 9	26 ד'	35 ד'	שטחים למבני ציבור
15+	25 ד'	40 ד'	שצ"פ
24+	51 ד'	75 ד'	סה"כ שטחי ציבור

מצב מוצע:

שב"צ: כ- 5 דונם. כ- 10,000 מ"ר שטחים בנויים.
שצ"פ: כ- 6 דונם.
שפ"פ: כ- 14 דונם.
זיקת הנאה: כ- 21 דונם.

שטחים נדרשים נורמטיבית בעקבות התכנון המוצע למגורים במתחם התעסוקה עבור כ- 1000 יח"ד ועבור 2500 נפש:

מאזן שטחי ציבור	נדרש לאוכלוסיה הקיימת+עתידיית	קיים + מוצע	
9+	29 ד'	38 ד'	שטחים למבני ציבור
3.5+	42.5 ד'	46 ד'	שצ"פ
+ 27	64 ד'	91 ד'	סה"כ שטחי ציבור
		14 ד'	שפ"פ מוצע

* שד' ההשכלה: 24ד' (כלולות בשצ"פ)
* שטח נדרש לשצ"פ חושב לפי 7 מ"ר לנפש 5 מ"ר מקומי ו-2 מ"ר מטרופוליני.

אגף תכנון ובנין עיר
צוות תכנון מזרח

בברכה,

אדר' אורית ברנדר
צוות תכנון מזרח

**אגף תכנון ובנין עיר
צוות תכנון מזרח**

העתקים :

[לחץ/י כאן והקלד/י מס' תב"ע]