18.7.2023

אל
אבי גרובר ראש העיריה
ערן שוורץ מנכל העיריה

שלום רב

הנדון: **הצעה לסדר – בית כנסת בשכונת נווה גן צפון**

רקע

1. בשכונת נווה גן צפון (בתחום תוכנית רש/1010) אמורות להבנות כ 3000 יחידות דיור.
2. ב 27.4.2022 אישרה הועדה המקומית רמת השרון פרוגרמה לצרכי ציבור לרמת השרון.
3. פרק ט' בפרוגרמה (מצ"ב) דן בשכונת נווה גן צפון. מגרש 312 הוקצה לייעוד "בית כנסת ושירותי דת נלווים ומרפאות". זהו המגרש היחיד שמיועד למרפאות בשכונה, וגם המגרש היחיד מיועד לבית כנסת.
4. הרוב המכריע של תושבי רמת השרון הם אנשים עובדים, אשר גם הדתיים שבהם מתפללים באמצע השבוע במקומות העבודה שלהם ולא בבית הכנסת השכונתי. בית הכנסת השכונתי, כמו מרבית בתי הכנסת ברמת השרון, עתיד לשמש מתפללים בעיקר בסופי שבוע.
5. אחד מעקרונות הקצאת קרקע ציבורית, כפי שהוגדרו ב"מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור" של מנהל התכנון מ 2016, הוא **"ניצול אינטנסיבי ורב-שימושי של הקרקע לצרכי ציבור"**, תוך "הימנעות מהקצאת מגרש למוסד בודד, תוך העדפת שילוב של מספר מוסדות באותו מגרש."
דוגמא לשימוש בעקרון זה היא האולם בבית ספר "גולן" המשמש בסופי שבוע כבית כנסת שכונתי.
6. לאחרונה הגיש ראש העירייה תקציב בלתי רגיל (תב"ר) של 12 מיליון ₪ לאישור מועצת העיר לשם הקמת בית כנסת בשכונת נווה גן.

ההצעה

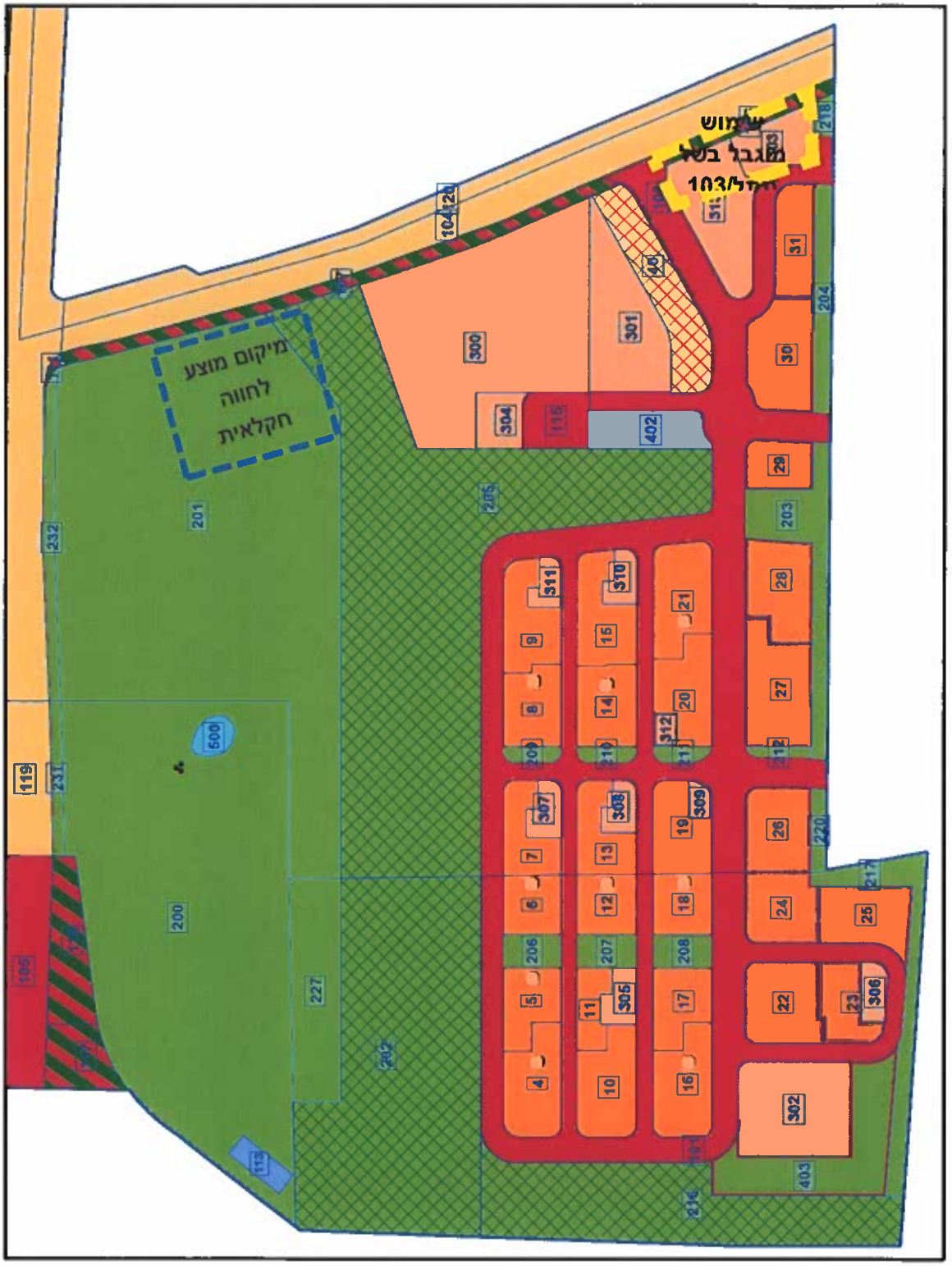
מועצת העיר מחליטה כי:

1. כל תכנון למגרש 312 בנווה גן צפון ייעשה אך ורק במסגרת תכנון כולל של המגרש, באופן שיכלול חלוקת זכויות הבניה בין בית כנסת, שירותי דת ומרפאות. לא יינתן היתר בניה בחלקה זו ללא תכנון מפורט של כל שטח החלקה, בדרך הממצה את כל זכויות הבניה.
2. התכנון יאפשר ניצול מיטבי של שטחי המבנה/ים שיוקמו במגרש בכל ימות השבוע, על ידי הקצאה משולבת של אותו שטח לייעודים המשמשים לפעילות המתקיימת בימי חול בלבד וייעודים המשמשים לפעילות המתקיימת בסופי שבוע בלבד.
3. ככל ויתוכנן מקווה בנווה גן, ובכלל זה במגרש 312, הוא יהיה בניהול ותפעול ישיר של המועצה הדתית.
4. בית הכנסת במגרש 312 יתוכנן באופן שבו תתאפשר בו תפילה לכל זרמי היהדות, ובכלל זה תפילה מעורבת של נשים וגברים.

על החתום
צחי שריב, באצ'י אלקובי, דני לביא, ענבל דדון, נטע זיו, עידן למדן

ט. נווה גן צפון

(מסמך זה כולל 5 עמודים)



עותק זה נדון
בישיבת ועדת משנה מקומית לתכנון ובניה - רמת השרון
מס' 2021004 מיום 27.4.2021
הוחלט : לאשר את ההמלצה
כפי שהיא
2.5.2021
מהנדס העיר ומזכיר הוועדה המקומית
לתכנון ובניה - רמת השרון

עדכון פרוגרמה- שכונת נווה גן צפון (תחום תכנית רש/1010)
אושר בוועדה המקומית בתאריך 27.4.2021 ובמועצת העיר בתאריך

שכונת נווה גן צפון תוכננה לקיבולת מגורים של 3089 יח״ד (מתוכן 400 יח״ד לדיור מוגן) ולקיבולת אוכלוסייה של כ- 10,000 נפשות (2.9 נפשות בממוצע ליח״ד רגילה, ו- 1.5 נפשות ליח״ד מוגן). גודל שנתון החינוך של השכונה הוערך בכ- 140 ילדים.

מספר כתות בכל שנתון חינוך: 6-8.

בשכונה מתוכננים: 2 בתי ספר יסודי מינימום 30 כיתות אם יחד, מינימום 15 כיתות גני ילדים, 1 ביי״ס על יסודי + חטה״ב בקריית חינוך 48 כיתות, מרכז קהילתי גדול, מועדון נוער, ביי״ס לחינוך מיוחד מינימום 5 כיתות אם, מקווה, מרכז אזרחי (שירותי חירום), מחסני עירייה, מעון יום שיקומי (או כל צורך אחר של אגף רווחה), מרכז לגיל הרך, מרכז יום למבוגרים, בית כנסת, מרפאות, מרכז ספורט (קאנטרי) ומרכזים קהילתיים.

נכון לעת עריכת פרוגרמה זו, גודל משק בית ממוצע בנווה גן (רש/446) עומד על 3.4, ומאפיין שכונות חדשות יחסית. אנו סבורים כי תכנית רש/1010 העריכה בחסר את גודל משק הבית וגודל שנתון ממוצע ולכן הערכים המוצגים לעיל הינם ערכי מינימום.

הפרוגרמה מתואמת עם משרד החינוך, ועומדת בקנה אחד עם המדיניות המקודמת על ידי המשרד.

זכויות הבנייה בשטחים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' הינן 200% (מתוכן 140% עיקרי ו- 60% שירות) ועד 5-קומות. זכויות המאפשרות ניצול יעיל של שטחי הציבור למגוון רחב של שירותים.

<u>פרוגרמה לשטחי ציבור בנווה גן צפון (תחום רש/1010)</u>

תא שטח בהתאם לרש/1010	שטח מגרש (מ״ר)*	ייעוד	שימוש מוצע	הערות
300	26145	מבנים ומוסדות ציבור	קרית חינוך וספורט על יסודית 48 כיתות אם מתנ״ס/מרכז קהילתי גדול אולם הופעות בריכה ציבורית/לימודית	שירות על עירוני. ע״פ ס׳ 4.6.2. א. (7) לתכנית הראשית במידה וייקבע בהיתר הקמת חניונים תת קרקעיים, שטחי תת הקרקע ישמשו גם כחניון ציבורי לבאי הפארק.
301	7593	מבנים ומוסדות ציבור	ביי״ס יסודי 24 כיתות אם + 4 כיתות גן+ שירותי קהילה	
302	7546	מבנים ומוסדות ציבור	ביי״ס יסודי 18 כיתות אם + 4 כיתות גן + שירותים קהילתיים.	לעת מימוש מלוא התכנית מוערך צורך של שני בתי ספר יסודיים 18 כיתות לכל מוסד לפחות.

תא שטח בהתאם לרש/1010	שטח מגרש (מ"ר)*	ייעוד	שימוש מוצע	הערות
303	3019	מבנים ומוסדות ציבור	מרכז אזרחי (שירותי חירום והצלה), מחסני עירייה.	שירות על עירוני ע"פ ס' 4.6.2.א (6) לתכנית הראשית, לא יותר שימוש גן ילדים במגרש זה. זמינות נמוכה של קרקע לאור תת"ל/103
304	1929	מבנים ומוסדות ציבור	מועדון נוער/תנועות נוער ושירותי קהילה.	
305	1207	מבנים ומוסדות ציבור	אשכול גנים (4 כיתות גן) ושירותי קהילה ורווחה.	
306	1060	מבנים ומוסדות ציבור	שירותי רווחה בהתאם לצרכי אגף רווחה וצרכים עירוניים.	העדפה לשירותי קהילה ורווחה לגיל השלישי.
307	1179	מבנים ומוסדות ציבור	שירותי רווחה בהתאם לצרכי אגף רווחה וצרכים עירוניים.	
308	1091	מבנים ומוסדות ציבור	אשכול גנים (4 כיתות גן) ושירותי קהילה ורווחה	
309	570	מבנים ומוסדות ציבור	מרכז צעירים+ משרדי עירייה+ שירותי קהילה	ניתן יהיה לכלול שירות כלל עירוני
310	1064	מבנים ומוסדות ציבור	אשכול גנים (4 כיתות גן) ושירותי רווחה	
311	933	מבנים ומוסדות ציבור	עתודה לצרכי העירייה לשימושי חינוך, רווחה, קהילה, ספורט, תרבות, בריאות, דת וחירום.	ניתן יהיה לכלול שירות כלל עירוני, לרבות מרפאות ודואר.

תא שטח בהתאם לרש/1010	שטח מגרש (מ"ר)*	ייעוד	שימוש מוצע	הערות
312	578	מבנים ומוסדות ציבור	בית כנסת ושירותי דת נלווים, מרפאות.	
313	6479	מבנים ומוסדות ציבור	חינוך מיוחד מינימום 5 כיתות אם, שירותים קהילתיים ושירותי תמך לפעילות חינוך מיוחד	שירות כלל עירוני זמינות נמוכה למחציתו המזרחית של תא השטח בשל תת"ל/103
4	4201	מגורים ג'	שירותים קהילתיים	340 מ"ר בנוי בהתאם לתב"ע במבנה מגורים (עד שלוש כיתות בכל בניין מגורים) X 9 בנייני מגורים (בין 9 ל- 18 כיתות)- סה"כ 3060 מ"ר ככל ויוחלט על הקמת מעונות יום, מספר המעונות הסופי יהיה נתון לשיקול הוועדה המקומית. מעונות יום וגני ילדים יכללו בהגדרתם מעונות לגיל הרך, מעונות וגנים לחינוך מיוחד, מעונות שיקומיים, גני ילדים, גנים משלבים, גני הורים ומשחקיות ציבוריות.
5	2925			
6	2510			
8	3316			
12	2559			
14	3453			
16	4251			
18	2608			
21	4359			
201	79770	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	חווה חקלאית	בקרבה מירבית אל דרך קרית שאול.
403	8242	שצ"פ	שימושי ספורט ונופש (קאנטרי)	ניתן יהיה לשלב מדשאות ופיתוח, ללא בינוי, לצורכי ספורט ונופש בתחום ייעוד "פארק/גן ציבורי" צמוד הדופן ולגדרו כחלק ממתחם הקאנטרי, והכל בהתאם לקבוע בהוראות תכנית 553-0190975 ועד 8,000 מ"ר.

*** שטח מגרש ע"פ טבלה 5 מתכנית רש/1010**

- המגרשים יתוכננו תוך מיצוי זכויות הבנייה במגרש עד לניצול המקסימלי.
- קצב הקמת מבני הציבור יהיה בהתאם לקצב פיתוח השכונה והצרכים העירוניים.
- פריסת מעונות היום במבנים משולבים מגורים תיקבע לעת הוצאת היתרי בניה למבני המגורים בהתאם לשלביות פיתוח השכונה.
- שינוי במספר כיתות גן ביעוד "מבנה ציבור" לא יהווה שינוי למסמך זה בתנאי שסך כיתות הגן הנדרשות למתן שירותים לתושבים אינו נפגע.
- ניתן לאגם משאבי קרקע בין חלקות ציבוריות צמודות דופן.