

<b>מינהל התכנון</b>	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
<b>תכנית מתאר ארצית מאושרת</b>	
ע"י הממשלה לפי החלטתה	
מס' <u>2135</u>	מתאריך <u>8.12.16</u>
והחתומה בידי מזכיר הממשלה	
ובידי מזכיר המועצה הארצית	
<u>117.3</u>	
מזכיר הממשלה	מזכיר המועצה הארצית

## מתחם מכבי רמלה

### תמ"א 47/ר

**פרוגרמה ראשונית לצרכי ציבור ומסחר  
שכונתי**

יולי 2016

## תוכן

3	1. נתוני בסיס דמוגרפיים.....
3	1.1 רקע.....
3	1.2 נתוני היישוב רמלה.....
4	1.3 נתוני הבסיס לחישוב הפרוגרמה.....
5	2. טבלה מרכז הקצאת קרקע לצרכי ציבור.....
8	3. צרכי ציבור בשכונה.....
8	3.1 מעון יום.....
8	3.2 גן ילדים.....
8	3.3 בית ספר יסודי.....
9	3.4 בית ספר על יסודי.....
9	3.5 תחנה לבריאות המשפחה.....
9	3.6 מרפאה שכונתית.....
9	3.7 שירותי רווחה.....
9	3.8 מרכז קהילתי.....
9	3.9 מועדון נוער/תנועת נוער.....
9	3.10 בתי כנסת.....
9	3.11 מקווה.....
10	3.12 ספורט.....
10	3.14 שיטור קהילתי.....
10	3.15 שטח ירוק.....
11	4. מסחר שכונתי.....
11	4.1 המודל של Huff.....
11	4.2 חישוב פדיון המאפשר רווחיות למ"ר.....
11	4.3 תמהיל מרכז מסחרי שכונתי.....
11	4.4 סל הוצאות מ"ב.....
12	4.5 ביקוש לשטח מרכז מסחרי שכונתי.....
12	4.6 ביקוש לשטח מרכז מסחרי שכונתי – בקרה סף כניסת.....

## 1. נתוני בסיס דמוגרפיים

### 1.1 רקע

פרוגרמה לצרכי ציבור זו נכתבת עבור התכנית למתחם מכבי רמלה. מתחם זה הממוקם בצפון העיר בקרבה לכביש 44 ולעיר לוד ולבאר יעקב מתוכננות לקום כ-1,300 יח"ד.

הפרוגרמה נערכה על בסיס נתוני הלמ"ס ולפי התנ"ך החדש להקצאת קרקע לצרכי ציבור בהתבסס על טיטה 01 לוועדת היגוי אוגוסט 2015. השירותים שנבדקו בפרוגרמה זו הינם: חינוך, תרבות חברה וקהילה, ספורט, דת, בריאות, שטחים פתוחים, שטח מסחרי ושטח רזרבה תכנונית.

### 1.2 נתוני היישוב רמלה

אזור נפת רמלה יאופיין בשנים הקרובות בתנופת פיתוח מסיבית של אלפי יח"ד. באזור פוטנציאל פיתוח באזור ביקוש ארצי בשל מיקומו סמוך לתל אביב רבתי (טבעת תיכונה של מטרופולין תל אביב), לכביש 6 ומוקדי תעסוקה רבים.

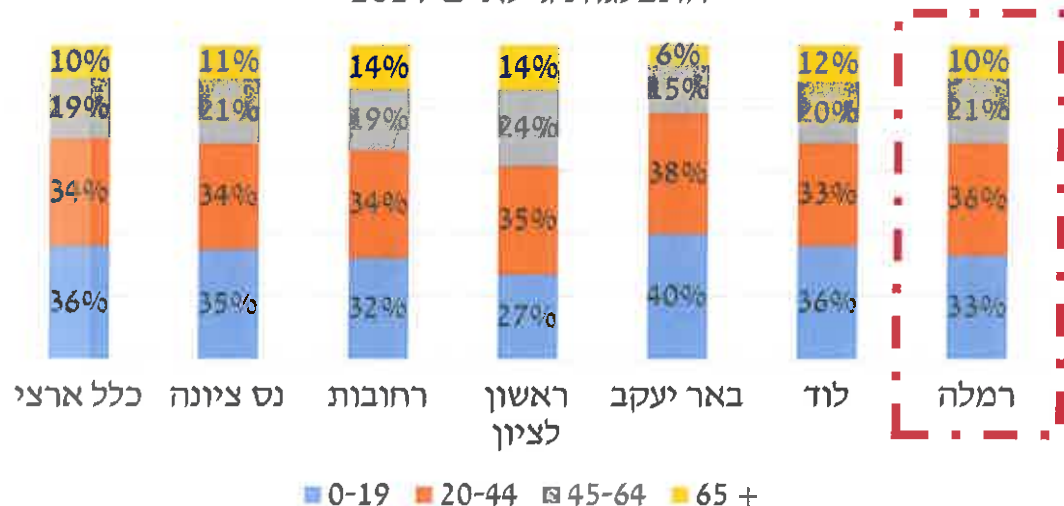
הטבלה שלהלן מציגה את נתוני העיר רמלה<sup>1</sup>:

נתוני יישוב	
3.5	גודל משק בית (למ"ס 2013) <sup>2</sup>
1.7%	גודל שנתון ממוצע מחושב <sup>3</sup>
72,300	אוכל (למ"ס)
20,851	כמות יח"ד (למ"ס)
4.6%	שיעור קשישים (+ 75)
30.2%	שיעור אוכל 0-17 (למ"ס)

מוערך כי מרחב הביקוש העיקרי לשכונה החדשה יכלול גם את תושבי היישובים ראשון לציון, לוד, באר יעקב, רחובות ונס ציונה. בפרק שלהלן יוצגו ניתוח דמוגרפיים השוואתיים על-מנת לנסות ולהבין את מאפייני אוכלוסיית היעד.

התרשים שלהלן מציג את התפלגות הגילאים בערים אלו<sup>4</sup>:

### התפלגות גילאים 2014



<sup>1</sup> מקור: למ"ס קובץ רשויות מקומיות 2014.

<sup>2</sup> מקור: למ"ס לוח 5 משקי בית וגודל משק בית ממוצע ביישובים בהם יותר מ-50 אלף תושבים שנת 2013.

<sup>3</sup> חישוב גודל שנתון ילדים ממוצע מחושב לפי גילאי 0-17 מחולק ב-18 שנתונים

<sup>4</sup> מקור: למ"ס קובץ רשויות מקומיות 2014.

ניתן לראות כי למעט ראשון לציון, שאופיינה בעליית מחירים גבוהה בשנים האחרונות, מאופיינות ערי מרחב הביקוש למגורים באוכ' צעיריה יחסית. באר יעקב בולטת בעיקר על רקע בנייה מסיבית והגירה של זוגות צעירים לתחומה. ניתן לראות כי בחתך גיל ה"זוגות הצעירים", בעלי המשפחות, אין הבדלים גדולים בין יישובי מרחב הביקוש.

הטבלה שלהלן מציגה את גודל מ"ב וגודל השנתון הממוצע המחושב של ערי מרחב הביקוש<sup>5</sup>:

רמלה	גודל מ"ב	אוכ'	שיעור אוכ' 0-17	גודל שנתון ממוצע
רמלה	3.44	72,300	30.2%	1.7%
לוד	3.13	72,200	33.2%	1.8%
באר יעקב	3.8	17,600	32.7%	1.8%
ראשון לציון	3.06	240,700	24.5%	1.4%
רחובות	3.15	128,900	29.9%	1.7%
נס ציונה	3.46	45,800	32.7%	1.8%

### 1.3 נתוני הבסיס לחישוב הפרוגרמה

ההערכה לגודלה של אוכלוסיית השירות בשכונה המתוכננת נעשתה על-בסיס קיבולת של כ-1,300 יח"ד.

הפרוגרמה שלהלן תחושב כאמור על –בסיס גודל משק בית של 3.5 נפשות וגודל שנתון ממוצע של 1.7% בדומה למצב הקיים כיום בעיר רמלה המשקף יחסית טוב גם את המצב הקיים ביישובי מרחב הביקוש לדיר.

הטבלה שלהלן מציגה את נתוני השכונה המתוכננת:

נתוני שכונה חדשה	
1,300	כמות יח"ד
3.5	גודל משק בית
1.7%	גודל שנתון ממוצע
4,550	אוכ' מחושב
1,374	ילדים עד 18
76	ילדים - גודל שנתון
209	קשישים +75

גודל שנתון עומד כאמור על 1.7% המשמעות היא 76 תלמידים בשנתון.

### מערכת החינוך

הטבלה שלהלן מציגה את תוספת התלמידים למערכת החינוך העירונית:

תוספת ילדים/תלמידים	
115	תוספת פעוטון 0-2
229	תוספת גני ילדים 3-6
458	תוספת יסודי 6-12
229	תוספת חטיבה 12-15
229	תוספת תיכון 15-18
1,260	סה"כ

מערכת החינוך בשכונה עתידה לספק מענה לכ-802 תלמידים, לא כולל בית ספר על יסודי.

<sup>5</sup> מקור: למ"ס לוח 5 משקי בית וגודל משק בית ממוצע ביישובים בהם יותר מ-50 אלף תושבים שנת 2013. בבאר יעקב ונס ציונה חושב על פי אוכ' לחלק לכמות יח"ד, נתוני למ"ס.

2. טבלה מרכז הקצאת קרקע לצרכי ציבור  
בסה"כ יש צורך בהקצאת 17.3 דונם שבי"צ ו-22.8 דונם שצ"פ.

המוסד	כמות היחידות לפי התדריך	ייעוד	שטח ליחידה בד'	שטח קרקע (דונם)	שימושים משולבים	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח בנוי למוסד	הערות
<b>חינוך</b>								
מעון יום - כיתות	7	שב"צ	1	2	תחנה לבריאות המשפחה	1,007	504	שני מקבצי גנים בני 3 ו-4 כיתות במקבץ אחד משולבת תחנה לבריאות המשפחה תוספת של 0.5 דונם
גן ילדים - כיתות	7	שב"צ	1	3	מרפאה שכונתית	1,040	455	שני מקבצים של 4 כיתות. מקבץ אחד כולל כיתות גן לחינוך מיוחד. במקבץ אחד משולבת מרפאה שכונתית תוספת של 0.75 דונם להקצאה.
בית ספר יסודי כיתות א-ו - כיתות	18	שב"צ	0.4	7.2	---	2,900	3,700	המכיל B בית ספר מדגם 24 כיתות כולל אולם ספורט בשטח של כ-800 מ"ר.
חנית מורים בית ספר יסודי	1	---	0.5	0.5	---	---	---	צמוד לבית הספר
בית ספר על יסודי כיתות ז-יב - כיתות	17	---	---	---	---	---	---	לא יקום בשכונה, התלמידים ישלובו במסגרות קיימות.
חינוך מיוחד - מעון יום - כיתות	1	---	---	---	---	---	---	ישולב במסגרת מקבץ גן ילדים בשכונה.
חינוך מיוחד - גן ילדים - כיתות	1	---	---	---	---	---	---	ישולב במסגרת מקבץ גן ילדים בשכונה.
חינוך מיוחד בית ספר יסודי - כיתות	---	---	---	---	---	---	---	ישולב במסגרת עירונית קיימת
חינוך מיוחד בית ספר על-יסודי - כיתות	2	---	---	---	---	---	---	ישולב במסגרת עירונית קיימת
רזרבה חינוך כלל-עירוני - דונם	-	---	---	---	---	---	---	ישולב במסגרת עירונית קיימת
<b>סה"כ הקצאת שטח לחינוך בדונם</b>				<b>12.7</b>				
<b>בריאות</b>								

משולב עם מעון יום	200	200	משולבת במגרש למעונות יום	0.5	0.5	שב"צ	תחנה בינונית	תחנה לבריאות המשפחה - אחיות	
משולב עם גן ילדים	750	750	משולבת במגרש לגני ילדים (3-6)	0.75	0.5	שב"צ	מרפאה גדולה	מרפאה שכונתית - מ"ר	
				1.3	<b>סה"כ הקצאת שטח לבריאות</b>				
<b>רווחה</b>									
תוספת לדרישה הכלל עירונית	---	31	---	---	---	---	---	מרכז יום לקשיש מוגבלים	
תוספת לדרישה הכלל עירונית	---	14	---	---	---	---	---	מרכז יום לקשיש תשושים	
יינתן במסגרת כלל עירונית	---	2	---	---	---	---	---	מרכז לגיל הרך	
יינתן במסגרת כלל עירונית	---	---	---	---	---	---	---	מרכז יום טיפולי למבוגרים	
יינתן במסגרת כלל עירונית	---	---	---	---	---	---	---	אוטיסטים	
יינתן במסגרת כלל עירונית	---	---	---	---	---	---	---	מרכז רב שירותים לעיוור	
יינתן במסגרת כלל עירונית	---	---	---	---	---	---	---	מועדוניות לחינוך מיוחד	
יינתן במסגרת כלל עירונית	---	---	---	---	---	---	---	מרכז יום לנכים	
				0.0	<b>סה"כ הקצאת שטח לרווחה</b>				
<b>דת</b>									
שני בתי כנסת בינוניים בשטח של כ-600 מ"ר בנוי לכל אחד תוקצה קרקע בשטח של 0.5 דונם. שני בתי כנסת קטנים ללא הקצאת קרקע נוספת ישולבו במבני ציבור אחרים.		877	---	1.0	0.5	שב"צ	4	בתי כנסת	
נשים			---	0.5	0.5	שב"צ	1	מקוואות - בורות טבילה	
				1.5	<b>סה"כ הקצאת שטח למוסדות דת</b>				
<b>תרבות</b>									

מרכז תרבות - קטן	1	שבי"צ	---	---	---	---	---	1,000	מתני"ס קטן משולב במגרש בית הספר היסודי	
מועדון נוער/תנועות נוער - משתמשים	1	שבי"צ	0.5	0.5	---	---	---	250	בצמוד לשטח פתוח לפעילות חוץ.	
ספריה	1	---	---	---	---	---	---	250	ספריה קטנה משולבת במרכז הקהילתי	
אודיטוריום קטן עד 200 מושבים)	1	שבי"צ	---	---	---	---	---	400	משולב בבית הספר היסודי	
<b>סה"כ הקצאת שטח למוסדות תרבות וקהילה</b>			<b>0.5</b>							
<b>ספורט</b>										
מתקני ספורט לשימוש עממי	---	---	---	---	---	---	---	---	ישולבו בשצי"פים ובמגרשיים ציבוריים או סחירים	
<b>חירום</b>										
משטרה - סוג מתקן	---	שיטור קהילתי	---	---	---	---	---	100	משולב במרכז הקהילתי ללא הצאה נוספת	
רזרבה שכונתית - דונם	---	---	1	---	---	---	---	---	בצמוד למגרש קיים	
<b>סה"כ הקצאת שבי"צ ד'</b>			<b>17.3</b>							
<b>שטח ציבורי פתוח</b>										
סמוך - סף (מינימום) ד'	18	שצי"פ	---	18	---	---	---	---	במסגרת התכנית	
סמוך - סף (מקסימום) ד'	5	שצי"פ	---	5	---	---	---	---	במסגרת התכנית	
מורחב - העירונית ירוק (מינימום) - ד'	14	שצי"פ	---	---	---	---	---	---	לא במסגרת התכנית/שכונה	
מורחב - העירונית תפקודי (מקסימום) ד'	14	שצי"פ	---	---	---	---	---	---	לא במסגרת התכנית/שכונה	
<b>סה"כ שצי"פ שכונתי</b>			<b>22.8</b>							

### 3. צרכי ציבור בשכונה

#### 3.1 מעון יום

בשכונה ידרשו 7 מעונות יום, ע"פ שיעור השתתפות של 50%. המעונות יינתנו בשתי מוסדות בני 3 ו-4 כיתות.

כיתות המעון לא ישולבו במבנים מסחריים ויינתנו כהקצאת שטח לצרכי ציבור.

מבחינת שטח בנוי 3 הכיתות הראשונות יבנו בשטח של 147 מ"ר לכיתה ו-125 מ"ר לכל כיתה נוספת.

כל כיתה תכיל חצר משחקים בשטח של 75 מ"ר ו-40 מ"ר למרפסת או גינה עבור כיתת התינוקות.

המעונות ימוקמו כך שמרחק ההליכה מהמעון למרבית מגרשי המגורים לא יעלה על 750 מ'.

בתכנית זו, בשל מיעוט יחסי של כמות המעונות, לא ימוקמו מעונות במגרשים סחירים.

בהתאם לצרכי הרשות, ניתן לשלב כיתת מעון לחינוך מיוחד במוסד קיים.

באחד ממגרשי המעונות תשולב תחנה לבריאות המשפחה תוספת הקצאת שטח של 0.5 דונם.

יש להכין שני מגרשים בייעוד שבי"צ לשימושים אלו בשטח של 1 דונם ו-1.5 דונם.

#### 3.2 גן ילדים

בשכונה ידרשו 8 גני ילדים לגילאי 3-6, ע"פ שיעור השתתפות של 100%, 30 ילדים לכיתה. 7 כיתות גן ילדים רגיל וכיתת חינוך מיוחד.

הגנים יינתנו בשני מוסדות בני 4 כיתות גן כל אחת.

כל כיתת גן תכיל חצר או מרפסת של 200 מ"ר.

כיתות הגן ימוקמו כך שמרחק ההליכה ממוסד הגנים למגרשי במגורים יהיה בטווח של 250-500 מ'.

בצמוד לאחד ממוסדות גן הילדים תמוקם מרפאה שכונתית, תוספת הקצאת שטח למגרש של 0.75 דונם.

יש להכין שני מגרשים בייעוד שבי"צ לשימושים אלו בשטח של 1.5 דונם ו-2.25 דונם.

#### 3.3 בית ספר יסודי

השכונה מייצרת ביקוש מחושב ל-17 כיתות לימוד יסודי, ע"פ שיעור השתתפות של 100% וכאשר מספר התלמידים לכיתה עומד על 27, בהתאם להנחיות התדריך. לפיכך יוקם בשכונה בית ספר מדגם B, המכיל 18 כיתות לימוד.

שטח הבנוי של בית הספר יעמוד על 3,700 מ"ר והוא יכלול אולם ספורט בגודל של כ-800 מ"ר.

בית הספר ימוקם במרחק הליכה של 500-750 מ' ממגרשי המגורים.

בבית הספר ישולבו מרכז קהילתי ללא הקצאת קרקע נוספת בייעוד שבי"צ. סה"כ קרקע נדרשת בייעוד שבי"צ 7.2 דונם. יש להקצות עוד כ-0.5 דונם בנוסף עבור חניית מורים.



### 3.4 בית ספר על יסודי

לא יוקם בית ספר על יסודי בשכונה המתוכננת, תלמידי העל יסודי ישולבו במסגרות קיימות. השכונה תיבנה ביקושים מחושבים ל-17 כיתות לימוד בהתאם ל-27 תלמידים לכיתה.

### 3.5 תחנה לבריאות המשפחה.

מיועדת לגילאי 0-6, לצורך מעקב אחר התפתחות, חיסונים וכו' ולתלמידים עד גיל 12 לצורך טיפולי שיניים.

בשכונה תוקם תחנה בגודל בינוני בשטח של 200 מ"ר בנוי ברוטו. התחנה תשולב בהקצאת קרקע למוסד מעון יום ולצורך כך יתווסף 0.5 דונם להקצאת המעון. ראה סעיף 3.1.

### 3.6 מרפאה שכונתית

מיועדת לכלל אוכלוסיית השכונה. בשכונה תוקם תחנה גדולה בשטח של 750 מ"ר בנוי ברוטו. המרפאה תשולב בהקצאת קרקע למוסד גן ילדים וצורך כך, יתווסף 0.75 דונם להקצאת הגן. יש להכין שני מגרשים ביעוד שב"צ לשימושים אלו בשטח של 1 דונם ו-1.51 דונם. ראה סעיף 3.2.

### 3.7 שירותי רווחה

כלל שירותי הרווחה יינתנו במסגרות כלל עירוניות. בטבלה המרכזת מצוינים השטחים הבנויים ברוטו להם ייווצר ביקוש מחושב ע"י תושבי השכונה.

### 3.8 מרכז קהילתי

בשכונה ימוקם מרכז קהילתי קטן בו ישולבו שירותי קהילה שונים, דוגמת ספרייה ציבורית קטנה, בית כנסת שכונתי, שיטור קהילתי ואודיטוריום. למרכז לא יוקצה שטח נוסף והוא ישולב במסגרת מגרש בית הספר היסודי. ראה סעיף 3.3.

### 3.9 מועדון נוער/תנועת נוער

בשכונה יוקצה שטח בגודל של 0.5 דונם עבור מועדון נוער. בצמוד לשטח פתוח (שצ"פ), על מנת לעודד פעילות חוץ. מועדון הנוער משרת את גילאי 11-18, ע"פ שיעור השתתפות של 40%. בהתאם להנחיות התדריך יש להקים מועדון בשטח של 250 מ"ר נטו.

בהנחה כי בשכונה יתמקמו מספר תנועות נוער, ניתן לשלב גם במגרשים ציבוריים אחרים או סחירים בתנאי של גישה עצמית.

### 3.10 בתי כנסת

בשכונה יוקצו 4 בתי כנסת שכונתיים. שני בתי כנסת בגודל בינוני אשר עבור כל אחד מהם יוקצה מגרש ציבורי ייעודי בגודל של 0.5 דונם. סה"כ 1 דונם.

2 בתי כנסת שכונתיים קטנים בשטח של כ-150 מ"ר בנוי כל אחד, ישולבו במבני ציבור קיימים כגון: גני ילדים, מעונות יום, מוסדות קהילתיים, מקוואות לגברים וכו'.

### 3.11 מקווה

בשכונה יוקם מקווה לנשים עבורו תוקצה קרקע ציבורית בשטח של כ-0.5 דונם.

במידת הצורך ניתן יהיה להקים מקווה גברים בסמוך לבית כנסת ללא הקצאת קרקע נוספת.

את המקוואות יש למקם כך שיהיו בטווח הליכה, במרחק של עד 750 מ' ממגרשי המגורים.

### 3.12 ספורט

לא יוקצו קרקעות ייעודיות לספורט, מגרשי כדורגל, תקניים ולא תקניים, בריכת שחיה, מגרש טניס, אולם ספורט ומתקני ספורט למיניהם ישולבו במגרשים ציבוריים שנועדו לשימוש ציבורי אחר. מגרשי כדורגל, כדורסל ומתקני אתלטיקה, מתקני כושר וכו' ישולבו במסגרת השצי"פים.

### 3.14 שיטור קהילתי

בשכונה, כחלק מהמרכז הקהילתי יוקם מרכז שיטור קהילתי בשטח של 100 מ"ר בנוי ללא הקצאת קרקע נוספת.

### 3.15 שטח ירוק

#### רמה שכונתית

ע"פ טיוטת התדריך להקצאת קרקע בשכונה חדשה, יש צורך בהקצאת 5 מ"ר לנפש ברמה השכונתית. במרחק של עד 10 דקות הליכה מקסימום ממגרשי המגורים.

80% ריאה ירוקה – גנים פארקים, טבע עירוני, רצועת חוף, שמורה, גן לאומי וכו'.

20% תפקודי – רחבות עירוניות, ככר, מדרכות רחבות, קרנות רחוב משמעותיות, שדרות, טיילות וכו'.

בשכונה יוקצה שטח בייעוד שצי"פ בגודל של 22.8 דונם.

#### רמה העירונית

יש צורך בהקצאת שטחים בסד"ג של כ-28 דונם שצי"פ, שטחים אלו לא יינתנו בתחום השכונה/תכנית.

## 4. מסחר שכונתי

### 4.1 המודל של Huff

- הביקוש לשטחי מסחר חושב על פי בסיס המודל הכלכלי של Huff. המודל מודד את הפדיון ליחידת שטח מסחרי בנוי בהתייחס לכוח הקניה הקיים ולהיצע התחרותי באותו מרחב גיאוגרפי.
- בהתייחס לשכונה, המרכז המסחרי יתפקד כמרכז שכונתי אשר ימשוך 25% מכוח הקניה למוצרי מזון, 15% מכוח הקניה למוצרי צריכה שאינם מזון ו-20% מכוח הקניה לשירותי בילוי והסעדה של אוכלוסיית השכונה.
- תחשיב כוח הקנייה החודשי לוקח בחשבון הכנסה שאיננה מדווחת למס הכנסה ולפיכך נתוני כוח הקנייה ינופחו בכ-20% נוספים על התוצאה המתקבלת<sup>6</sup>.

### 4.2 חישוב פדיון המאפשר רווחיות למ"ר

לשם חישוב הפדיון נעשה ממוצע למחיר השכרה מבוקש (כולל הערכת הנחת מו"מ), התוצאה הוכפלה ב-10, מתוך הנחה כי עלות השכירות בעסק מתפקד הינה כ-10% מסך הפדיון. המודל מניח כי מרכז שכונתי בשכונה ממותג יושכר סביב ה-125 ₪ למ"ר<sup>7</sup>. כלומר נדרש פדיון של כ-1,250 ₪ למ"ר לצורך רווחיות.

### 4.3 תמהיל מרכז מסחרי שכונתי

תמהיל ממוצע של מרכז שכונתי מסחרי מתפלג סביב 70% שטחי מסחר ו-30% עסקים משלימים דוגמת: משרדי עו"ד, רו"ח מקומיים וכו'.

### 4.4 סל הוצאות מ"ב

כיום העיר רמלה מדורגת באשכול כלכלי חברתי 4<sup>8</sup>, מוערך כי השכונה החדשה תמשוך אוכי מהערים הסמוכות לצד משפרי דיור מהעיר רמלה ולפיכך, יחושב סל הוצאות למ"ב לפי מאפייני אשכול 5.

להלן סל הוצאות למוצרי מזון, לא מזון ובילוי ממוצע לאשכול זה ע"פ הלמ"ס<sup>9</sup>:

חודשי ₪	כוח קניה אשכול 5
1,981	מזון
2,752	לא מזון
303	בילוי
4,733	סה"כ

<sup>6</sup> מקור: כתבה באתר כלכליסט 130 מיליארד שקל של חלומות על הון שחור מהתאריך 30.6.2015. מוערך ע"י הבנק העולמי כי היקף ההון השחור בישראל הינו כ-22% מהתמ"ג.

<sup>7</sup> דמי שכירות נורמטיביים לשטח מ"ר מסחרי במרכז מסחרי שכונתי. מכיוון שמדובר על היצע חדש וממותג, לא רלוונטי לבצע סקר מחירי שכירות באזורים אחרים בעיר.

<sup>8</sup> מקור: למ"ס קובץ רשויות מקומיות 2014.

<sup>9</sup> מקור: למ"ס לוח הוצאות מ"ב 2013.

**4.5 ביקוש לשטח מרכז מסחרי שכונתי**  
 הטבלה שלהלן מציגה את הביקוש למרכז מסחרי שכונתי:

צריכה שכונתית	
643,825	מזון נה
715,520	לא מזון נה
78,780	בילוי ומזון מהיר נה
1,438,125	סה"כ צריכה שכונתית
1,151	שטח נדרש מסחר (מ"ר)
493	שירותים עסקיים (מ"ר)
1,644	סה"כ שטח כולל שירותים (מ"ר)

בשכונה מחושב ביקוש למרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ-1,650 מ"ר.  
 שטח מסחרי לנפש: 0.36 מ"ר.

**4.6 ביקוש לשטח מרכז מסחרי שכונתי – בקרה סף כניסה**  
 ככלל, סף הכניסה ל-1,000 מ"ר מסחר הינו 1,200 משקי בית. כלומר ע"פ משוואה זו, השכונה מייצרת סף כניסה למרכז מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר.