



14/12/2017

עדכון 07/10/2018

עדכון 02/12/2018

תכנית "מעלות הנחל" - תמ"ל 1051

נספח פרוגרמתי

תכנית "מעלות הנחל" מציעה בנייה של 3,477 יח"ד. הפרוגרמה לתכנית נערכה על בסיס הנחות יסוד המוצגת בלוח מס' 1 להלן ועל בסיס המדריך שאושר על ידי קבינט הדיור ביום 25/07/2016. החישובים נעשו על בסיס דגם B של המדריך.

לוח מס' 1: הנחות יסוד

מספר יח"ד	3,535
מספר נפשות למשק בית	3.8
סך אוכלוסייה	13,433
שיעור שנתון חינוך	2.5%
נערים בשנתון	335

כאמור, על בסיס הנחות היסוד והמדריך חושבו הצרכים בקרקע כמענה לאוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם.

לוח מס' 2: פרוגרמה לצורכי ציבור

השירות	קבוצת גיל	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)
מוסדות						
מעון יום	0-2,	502	25	8	8.0	3,520
גן ילדים	3-5,	1,005	33	11	16.6	4,325
יסודי	6-11,	2,010	74	6	29.6	11,090
על יסודי	12-17,	2,010	74	2	37.0	14,786
חינוך מיוחד	3-21,	147	15	1	4.5	1,500
סך חינוך		5,609	221	28	95.7	35,221
בתי כנסת				9	4.4	2,189
חברה וקהילה				1	3.0	800
סך מוסדות		5,609	218	38	103.1	38,210
שצפים						
גינה סף הבית				8	52.8	
גינה עירונית				2	21.1	
סך שצפים				10	73.9	
ספורט				2	26.4	
סך הפרשה		5,609	218	50	203.4	38,210



המוסד	קבוצת בגיל	שיעור השתתפות	תלמידים בכיתה	שטח קרקע לכיתה	כיתות למוסד
מעון	0-2	50%	20	330 מ"ר	3
גן ילדים	3-5	100%	30	500 מ"ר	3
יסודי	6-11	100%	27	400 מ"ר	12-24
על יסודי	12-17	100%	27	500 מ"ר	30-42
חינוך מיוחד	0-21	2%	8-10	300	10



מעון: הצורך בכיתות מעון מחושב על פי הצפי למספר הילדים בקבוצת הגיל 0-2 ובהנחה שרק מחצית הילדים אכן ישתמשו במעון. בהנחה שכל 20 ילדים בממוצע צריכים כיתת מעון וכי השכיח וגם על פי דרישות משרד הכלכלה המממן את הקמת המעונות, יש ליצור מוקד של שלוש כיתות על שטח של 1 דונם והשטח הבנוי הוא 440 מ"ר.



גן ילדים: מונח כי כל הילדים בקבוצת הגיל 3-5 משתתפים בגני הילדים. בממוצע אמורה כל כיתה לכלול 30 ילד, ולהיבנות על מגרש של חצי דונם. מומלץ ליצור אשכולות גנים של לפחות 3 כיתות.

בית ספר יסודי: מדובר על מוסד שבו לומדים כל בני 6-11 כלומר כיתות א – ו, כאשר נתיבות מעדיפה בתי ספר של שתי כיתות לשנתון כלומר מוסד של 12 כיתות, על מגרש של 4.8 דונם. זאת בהנחה שבכל כיתה ילמדו 27 תלמידים. על פי הנחיית משרד החינוך הוקצו שלושה מגרשים, כל מגרש מתאים ל – 24 כיתות, כך שהעירייה תוכל לבנות שני בתי ספר של 12 כיתות.



בית ספר על יסודי: בית ספר שש שנתי מכיתה ז' עד כיתה יב' ועד בכלל. מומלץ על בית ספר הכולל 36 כיתות, כלומר שש כיתות בכל שנתון, כאשר בכל כיתה ילמדו 27 תלמידים ושטח המגרש יהיה של 18 דונם. על כן סוכם על הקצאה לשני בתי ספר, כל אחד עם 36 כיתות.

בתי כנסת: בהנחה שכל 200 משקי בית באוכלוסייה הכללית עם שיעור מסוים של אוכלוסייה בעלת הוי דתי, נדרשים 16 בתי כנסת על פי הנחיית המדריך שאושר על ידי הממשלה, למחצית מבתי הכנסת יוקצה מגרש יעודי ואילו למחצית השנייה של בתי הכנסת יימצא פתרון של שילוב עם מוסד אחר או במגרש פרטי.

מקווה טהרה: מונח כי הפתרון לצורך זה, בין אם לגברים ובי אם לנשים, ימצא פתרון במגרש שאינו מיועד רק ליעוד זה, למשל בשיתוף עם מעון ילדים.

שלוחת מתנס: פתרון לנושא החברתי – קהילתי יימצא במוקד של שלוחת מתנס במגרש ששטחו כ-3 דונם. מוסד שיוקם במגרש זה יוכל לשמש מקום לפעילויות חברתיות שונות לקבוצות גיל שונות, כגון מועדון לנוער, מועדון לאזרחים תיקים וכדומה. יש עדיפות למיקום שלוחת המתנס בצמוד לבית ספר על יסודי כך שניתן יהיה לשלב פעילויות בשני המוסדות לטובת הצרכנים העתידיים.



לוח מס' 4 : פריסת מוסדות ציבור בתכנית (השטחים במ"ר)

שימוש מוצע	זכות מתחת ל 0.0		זכויות מעל - 0.0		עיקרי	שטח מגרש	תא שטח
	שרות	עיקרי	סך עלי	שרות			
יסודי 24 כיתות	4335	1040	20809	6936	13873	8671	1002
בית כנסת	277		1332	444	888	555	1003
גן ילדים 4 כיתות	1121		5380	1793	3587	2242	1005
מעון 3 כיתות	510		2448	816	1632	1020	1006
גן ילדים 4 כיתות	1181		5670	1890	3780	2363	1007
בית כנסת	370		1776	592	1184	740	1008
על יסודי 36 כיתות	8937	2145	42900	14300	28600	17875	1009
מעון 4 כיתות	729		3498	1166	2332	1450	1010
יסודי 18 כיתות	5121	1229	24582	8194	16388	10243	1011
גן ילדים 6 כיתות	1493		7168	2389	4779	2987	1012
חינוך מיוחד 8 כיתות	1785	428	8569	2856	5713	3571	1014
חינוך מיוחד 6 כיתות	1223		5872	1957	3915	2447	1015
גן ילדים 4 כיתות	1050		5040	1680	3360	2100	1017
גן ילדים 3 כיתות	766		3676	1225	2451	1532	1018
בית כנסת	342		1641	547	1094	684	1019
מעון 3 כיתות	513		2464	821	1643	1027	1020
בית כנסת	247		1185	395	790	494	1021
מעון 3 כיתות	539		2589	863	1726	1079	1022
מעון 6 כיתות	990		4753	1584	3169	1981	1023
בית כנסת	446		2140	713	1427	892	1025
גן ילדים 3 כיתות + מעון 3 כיתות	906		4348	1449	2899	1812	1026
על יסודי 36 כיתות	9112	2187	43740	14580	29160	18225	1027
גן ילדים 3 כיתות	752		3612	1204	2408	1505	1028
בית כנסת	301		1444	481	963	602	1031
יסודי 24 כיתות	5157	1237	24753	8251	16502	10314	1036
שלוחת מתנס + בית כנסת	1756		8428	2809	5619	3512	1037
בית כנסת	275		1320	440	880	550	1038
מעון 4 כיתות	817		3921	1307	2614	1634	1054
יסודי 12 כיתות + בית כנסת			1500		1500	6136	1013
	51051	8266	246558	81682	164876	108243	סך הכל

שצפים : על פי המדריך המאושר קיימים שלושה סוגי גינות : שצפ סף הבית, שצפ עירוני ושצפ"פ כלל עירוני. כמובן ששטח הגינה בכל קבוצה משתנה. שצפ סף הבית הוא הגינה האמורה להיות קרובה לבית ושטחה של כל גינה נע בסדר גודל כ - 5 דונם. לצורך זה יש להקצות 4 מ"ר לנפש. החישוב הוא של 5 מ"ר לנפש אבל כיוון שישנם עוד שטחים בישוב שהם פתוחים ונגישים לציבור כגון ככרות טבע עירוני (נחל בוהו למשל) ניתן לחסוך 20% מהשטח להקצאה.



zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021

שצ"פ עירוני אמור לתת 2 מ"ר לנפש, אך מהשיקול של קיום שטחים פתוחים לציבור שאינם גינות ניתן לחסוך 20%. גינה זו אמורה להיות גדולה יותר ולשמש ציבור רחב יותר.

השצפ הכלל עירוני הוא חלק מהשירות העירוני והוא אמור להיות במיקום מרכזי לפחות ברובע אם לא בעיר, ולהיות בעל שטח גדול עם פיתוח מגוון, חלקו פיתוח אקסטנסיבי ורק מיעוט אינטנסיבי. הקצאה יש לתת רק בתכנית המציעה למעלה מ – 5,000 יח"ד.

שטחי מסחר ותעסוקה:

א. הפרוגרמה המומלצת:

על מנת לקבוע את השטחים המבונים למסחר ותעסוקה יש לבחון את המצב הנוכחי הקיים בישוב, מתוך הנחה שהמצב הקיים הוא מצב של שיווי משקל – בין הצרכים להיצע, כאשר ההיצע משרת במקרה של נתיבות גם את הסביבה הקרובה.

השטח העירוני הבנוי ביעוד משרדים מסחר ושירותים עסקיים שונים הנכון לשנת 2016 הוא 118,300 מ"ר על פי נתוני הארנונה העירונית כפי שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בסוף 2016 מנתה אוכלוסיית נתיבות 32,500 נפש על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. כלומר, בממוצע עירוני היו בעיר 3.64 מ"ר שטח בנוי לעסקים לנפש.

בכל ישוב עירוני, קיים אזור בו יש ריכוז גבוה יותר של יחידות עסקיות, מול שיעור מצומצם יותר בשכונות המגורים. העובדה הזו אינה מקרית; "עסקים גדולים" מחייבים קהל צרכנים גדול יותר, כלומר עסקים כאלה פונים לקהל צרכנים רחב יותר על מנת להיות כלכליים. העובדה הזו נכונה לרוב העסקים, בין נותני שירות צרכני, ובין שירותים לעסקים. בעיר ותיקה כמו נתיבות קיים מרכז כזה ברחוב ירושלים קרוב לכניסה לעיר, וצפי מרכז כזה בקרבת תחנת הרכבת.

שכונת "מעלות הנחל" היא שכונת מגורים בעיקרה. לכן שיעור העסקים בשכונה זו יהיו נמוכים מהשיעור של עסקים במרכז העירוני.

אנו מניחים כי הממוצע העירוני הוא ממוצע משוקלל בין העסקים המרוכזים במרכזים העירוניים והשכונות. מכיוון שהממוצע העירוני הוא 3.64 מ"ר לנפש והוא כאמור ממוצע משוקלל בין המרכזים לשכונות אנו מניחים כי בשכונה – מעלות הנחל, מתאים שיעור של מחצית מהממוצע העירוני, כלומר 1.97 מ"ר לנפש בלבד.

המודד המומלץ הוא 1.97 – מחצית המודד הכלל עירוני. כלומר 13,212 נפשות * 1.97 = 26,028

על כן ההמלצה היא להקצות 26,028 מ"ר למסחר ומשרדים למיניהם.



zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021

הסבר להנחות העבודה



1. **מספר נפשות למשק בית.** המספר – 3.8, סוכם על ידי מהנדס העיר בזמנו לגבי כל התכניות שהעירייה הגישה לותמל. בין השאר התקיימו התייעצויות עם מתכנני הותמל.
2. **שיעור שתון בני 0-17.** נקבע בתלות למספר הנפשות למשק בית.
3. הפרוגרמה לצורכי ציבור. על בסיס ההנחות לעיל (מספר נפשות למשק בית ושיעור שנתון) ועל בסיס המדריך שאושר על ידי קבינט הדיור ביום 25/07/2016 חושבו הצרכים למוסדות השונים ולשצ"פים. מספר המשתתפים לכל מוסד קובע את מספר הכיתות לכל מוסדות החינוך, משרד החינוך קבע את מספר הכיתות למוסד. באשר לבתי כנסת, מקוואות ומוסדות קהילה, נקבע על בסיס מספר משקי הבית; השטח הנדרש לשצ"פים נקבע על בסיס כל האוכלוסייה, מוכפל במקדם שנקבע במדריך המאושר.
4. **השטחים למסחר ותעסוקה.** המספר נקבע על בסיס הממוצע העירוני כפי שהוא מתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על בסיס נתוני הרשות המקומית. במקרה זה השטחים לשירותי מסחר עסקים, הם נתוני הארנונה של העירייה. הלמ"ס מתייחס לנתוני הרשות המקומית, כאשר אלה עברו את מערך הבקרה של משרד הפנים.
5. ההנחה שהשיעור של מ"ר לנפש בשיעור של 50% מול השיעור הכלל עירוני, נקבע על ידי מתוך ההנחה המקובלת, ואושרה גם על ידי הותמל, שיש לדאוג מצד אחד לשירותים של האוכלוסייה בתחום התכנית, אך במקביל חייבים לדאוג לתפקוד נכון של מרכז העיר. לכן נקבע שיעור של 50% מהשיעור הכלל עירוני, ככלל "אצבע" אשר הונח בתכניות אחרות, לא רק בנתיבות.

