

20/12/2020

לאשר את התכנית

22/12/2020

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיוח

# צ'מנסקי בן שחר



## פרוגרמה כלכלית-תכנונית לצורכי ציבור בתכנית "רכסים צפון"

יולי 2019

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.

כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות

מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

# צ'מנסקי בן שחר



## 1. רקע

א. **מטרת המסמך** - לייצר פרוגרמה לשטחי ציבור לתוספת הבנייה הצפויה בתכנית "רכסים צפון" (להלן: "התכנית" או "המתחם");

## ב. נקודות מוצא

1. רכסים - מנתה בשנת 2017 כ-11.8 אלף תושבים, המאוגדים בכ-2 אלפי יחידות דיור.<sup>1</sup> תכנית המתאר המקומית



שבהכנה מציבה יעד של 30 אלף תושבים עד שנת 2035;<sup>2</sup>

2. התכנית אינה נכללת בתוכנית מתאר זו;

3. התכנית

(א) יתוכננו 2,100 יחידות דיור;

(ב) אוכלוסיית השכונה צפויה להשתייך לזרם החרדי;

4. העבודה מתארת בחינה כלכלית ותכנונית של התוכנית ביחס לצורך בשטחי ציבור בשטח התוכנית בלבד. הצד



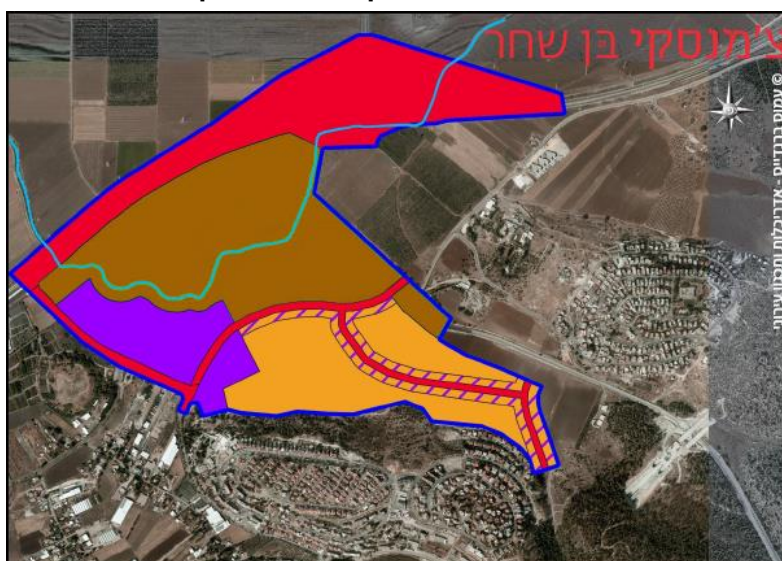
התכנוני יבוצע על ידי האדריכלים;

5. הנחות הבסיס ביחס לגודל משק בית צפוי וגודל השטח הנדרש לשצ"פ נקבע על ידי הותמ"ל;

## ג. המתחם

1. מאפייני המיקום

### תצלום אוויר מספר 1: מיקום המתחם במיקרו



<sup>1</sup> מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "אוכלוסייה ביישובים לשנת 2017", 2018, ו"רשויות מקומיות", שנת 2017, מספר יחידות דיור עבור חודש יוני 2017

<sup>2</sup> מקור: קורין יחיאל בע"מ, "תכנית מתאר רכסים שלב ד' גיבוש החלופה הנבחרת", בתכנון

# צ'מנסקי בן שחר



(א) בגבולות המועצה האזורית זבולון;

(ב) מצפון לשכונת המגורים של רכסים כיום;

2. מאפייני המקום

(א) שטח המתחם - כ-1.3 אלפי דונם ברוטו;

(ב) המתחם יכלול:

(1) 2,100 יחידות דיור בייעוד מגורים בשטח ברוטו של 147 דונם;

(2) "תעסוקה" בשטח בנוי של כ-157 אלף מ"ר על שטח ברוטו של 138 דונם<sup>3</sup>;

(3) צפיפות ממוצעת למגורים - 16.5 יחידות דיור לדונם, 120% לשימושי "תעסוקה";

(4) 4,000 מ"ר למסחר באזור המגורים - 2,000 מ"ר במרכז מסחרי ו-2,000 מ"ר במסחר לאורך הרחוב;

(5) כיום קיימת בנייה מועטה בחלקו המזרחי של שטח התכנית. אזור התכנית הינו שטח חקלאי/נוף כפרי

פתוח וכולל את רצועת נחל ציפורי;

## ד. מאפיינים חברתיים כלכליים

1. הלוח להלן מציג את המאפיינים החברתיים-כלכליים של רכסים, בהשוואה לערים נבחרות והמוצע הארצי<sup>4</sup>;

### לוח מספר 1: מאפייני אוכלוסיית רכסים בהשוואה לערים נבחרות ולמוצע הארצי

קריטריון	רכסים	צפת	ראש פינה	הגלילית	חצור	טבריה	קריית שמונה	אלעד	בני ברק	כלל ארצי
גודל משק בית ממוצע	5.1	3.3	2.8	3.3	3.2	3.2	3	5.1	4.2	3.2
שיעור גידול האוכלוסייה השנתי הממוצע 2011-2016 (%)	3.0	0.9	2.5	0.8	0.8	0.8	0.1	3.0	2.9	1.9
שיעור בני 0-17 (%)	50	40	29	32	30	26	26	60	47	33
שיעור בני 20-29 (%)	17	16	14	16	15	17	17	10	16	16
שיעור בני 65+ (%)	4	10	14	10	13	12	12	1	7	11
דת עיקרית	יהודים	יהודים	יהודים	יהודים	יהודים	יהודים	יהודים	יהודים	יהודים	יהודים
שיעור דת עיקרית (%)	100	94	97	92	97	92	89	100	99	75
שיעור עולי 1990+ מסך האוכלוסייה (%)	3	13	4	8	12	15	15	3	4	13
שיעור בעלי השכלה אקדמית (%)	4	16	27	11	11	13	13	11	9	23
שיעור בעלי תעודת בגרות בלבד (%)	17	20	31	26	26	27	27	13	10	23
שיעור הזכאים לבגרות מבין מסיימי כיתה יב'	14	47	62	48	51	48	62	36	7	61
מספר תלמידים ממוצע בכיתה	20	23	26	21	22	21	21	25	26	25
שיעור בכוח העבודה האזרחי (%)	49	45	56	45	56	45	69	61	47	60
היחס בין מספר המועסקים בעיר לבין האוכלוסייה בגילאי 20-64 (%)	72	79	95	97	88	97	92	78	70	86
שיעור שכירים מבין מועסקים (%)	95	94	90	95	94	95	94	95	96	93
שיעור עצמאים מתוך המועסקים (%)	5	6	10	5	6	5	5	6	4	7
שיעור השכירים המשתכרים עד שכר מינימום (%)	58	54	40	43	47	40	40	49	52	38
שכר ממוצע לחדש של שכירים בשנת 2015 (ש"ח)	6,298	5,862	9,319	6,771	6,227	7,221	7,221	6,129	5,577	8,868
שיעור משקי בית שלשימושם מכונית אחת לפחות (%)	44	46	79	43	53	63	63	47	28	62
שיעור משקי בית שלשימושם שתי מכוניות ויותר (%)	9	8	23	6	9	12	12	7	4	19
שיעור משקי בית שמוניים לאינטרנט %	46	80	94	88	89	92	92	54	51	91
צפיפות דיור (יחס נפשות לחדר בדירה)	1.2	0.9	0.7	0.9	0.9	0.8	0.8	1.4	1.2	0.9
שיעור הגרים בדרות בבעלות (ב-%)	75	63	79	60	68	62	62	73	71	66
שיעור הגרים בדרות שכורות (ב-%)	22	32	11	34	29	34	34	27	25	26
אשכול חברתי-כלכלי (עשירון)	2	2	7	4	4	5	5	2	2	2
יחס תלות לאלף	1,391	1,145	838	889	839	692	692	1,821	1,390	903
מדד ג'יני כלכליים	0.43	0.43	0.47	0.38	0.4	0.38	0.38	0.39	0.41	0.47
	<b>מקרא</b>	<b>גבוה</b>	<b>נמוך</b>							

<sup>3</sup> הערה: החברה אינה משתמשת במושג "תעסוקה" מכיוון שאינו ספציפי דיו

<sup>4</sup> מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מפקד אוכלוסין 2008", פורסם בשנת 2010 ו"שנתון סטטיסטי", שנים שונות

# צ'מנסקי בן שחר



(א) אוכלוסיית רכסים משתייכות לרמה חברתית-כלכלית נמוכה ונעדרת גורם "מנצח" ולו 1;

(1) עשירון מספר 2;

(2) שכר שכירים חודשי נמוך ושיעור גבוה של שכירים המשתכרים עד שכר מינימום (58%);

(3) שיעור בעלות על מוצרים ברי קיימא נמוך, גם מהממוצע הארצי;

(4) שיעור מינוע נמוך (ל-44% ממשקי הבית מכונית אחת בהשוואה ל-62% בישראל, ולכ-9% יותר

ממכונית אחת);

(5) כ-75% גרים בדירות בבעלותם;

(6) יחס תלות לאלף גבוה מאוד (1,391) דומה כמעט לערים חרדיות וגבוה מבישראל (903);

(ב) גודל משק בית 5.1 גבוה מהממוצע הארצי, עם שיעור גידול אוכלוסייה שנתי של 3%;

(ג) ילדים - שיעור הילדים בגילאי 0-17 גבוה מהממוצע הארצי ומאפיין את האוכלוסייה החרדית (50%);

(ד) אינה מתקדמת טכנולוגית, שיעור נמוך של משקי בית שלשימוש מחשב אישי ומנוי לאינטרנט (46%-ו-48%)

(בהתאמה) לעומת 71%-ו-91% בהתאמה בישראל;

(ה) שיעור בעלי השכלה אקדמית הינו 4%, הממוצע הארצי 23%;

(ו) שיעור עצמאים בדומה לממוצע הארצי (5%);



# צ'מנסקי בן שחר



## 2. רקע

### א. חינוך

1. תחזיות ביחס לגודל אוכלוסיית הילדים בתכנית:

(א) הנחות בבסיס התחזיות:

(1) **גודל משק בית בזרם חינוכי חרדי - 5.5** (מספר זה נקבע על ידי הותמ"ל ובהכרח נגזר מהערכתו



ביחס לגודל משק בית חרדי צפוי עשור-2 עשורים ושיימצאו ברכסים בכלל וב"פרסה" בפרט). בדומה

לערים חרדיות מייצגות, כמוצג בלוח להלן ובהשוואה לרכסים ולממוצע הארצי **בשנת 2008**;

### לוח מספר 2: גודל משק בית בערים חרדיות מייצגות, בהשוואה לרכסים ולממוצע הארצי בשנת 2008<sup>5</sup>

קריטריון	רכסים	מודיעין עילית	ביתר עילית	אלעד	אפרת	צפת	כלל ארצי
גודל משק בית ממוצע	5.1	6.4	5.7	5.1	4.1	3.3	3.2

(2) המתחם ימנה כ-11.5 אלף תושבים;

(3) מתוכם, כ-6,650 ילדים (58% מהתושבים), 370 ילדים בשנתון;



(4) גודל שנתון ממוצע ארצי של הילדים בגילאי 0-18 - 2.0%. ברם, הנתונים בפרוגרמה מתייחסים לגודל

השנתונים של הישובים המייצגים את המגזר החרדי: ביתר עילית, מודיעין עילית, אלעד ואפרת

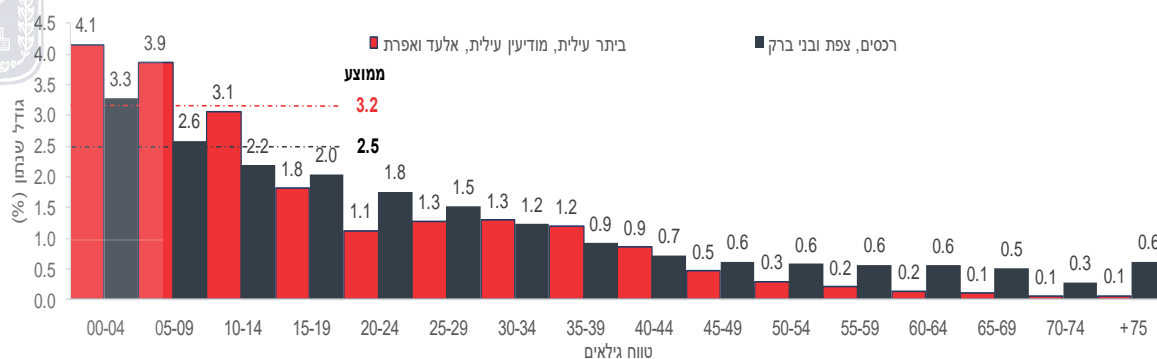
(3.2%);<sup>6</sup>

(5) הישובים המייצגים הינם יישובים בעלי צביון חרדי-דתי חדשות, בעלי מאפייני אוכלוסייה דומים

לאוכלוסייה הצפויה בתוכנית. בערים אלו גדלי שנתוני הילדים גדולים מהערים הוותיקות כמוצג

בתרשים להלן:

### תרשים מספר 1: ממוצע שיעור גדלי שנתונים בערים בעלי צביון חרדי-דתי חדשות בהשוואה לוותיקות (ב-%)



<sup>5</sup> מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מפקד אוכלוסין 2008", פורסם בשנת 2010

<sup>6</sup> מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "אוכלוסייה ביישובים", שנת 2016. יש לציין כי המספר 2% הינו ממוצע לכל השנתונים, בפועל ה- בכל שנתון שונה

# צ'מנסקי בן שחר



(6) בדומה לערים המייצגות, המגדר יתחלק שווה בשווה (זכרים ונקבות) באוכלוסיית התכנית;

(ב) הלוח להלן מציג תחזיות לגודל אוכלוסיית ילדי התכנית בחלוקה ל-4 קבוצות גיל:

### לוח מספר 3: קבוצת גיל, סוג מוסד ומספרם באוכלוסיית התכנית

קבוצת גיל	גילאים (שנים)	סוג המוסד	אוכלוסייה רלוונטית (מספר ילדים)	רלוונטי לתוכנית
תינוקות ופעוטות	0-2	מעונות יום	550-600	כן
ילדים	3-5	גני ילדים - בנות	550-600	כן
ילדים וילדים בוגרים	3-13	בית ספר יסודי - בנים	2,000-2,050	כן
בני נוער	14-17	בית ספר על יסודי - בנים	700-750	כן
ילדים בוגרים	6-14	בית ספר יסודי - בנות	1,450-1,500	כן
בני נוער	15-18	בית ספר על יסודי - בנות	700-750	כן

2. פרוגרמה לשטחי חינוך

(א) הגדרות והנחות בבסיס הפרוגרמה<sup>7</sup>

(1) שיעור השתתפות - שיעור מתוך האוכלוסייה הרלוונטית שהוגדרה שעשויה לצרוך את אותו שירות של

קבוצת גיל;

(2) קיבולת ממוצעת - מספר הילדים הממוצע בכיתה (שונה מקיבולת מקסימלית);

(3) מעון יום - מוגדר כמעון שבו שלוש כיתות: תינוקות, פעוטות ופעוטות בוגרים<sup>8</sup>;

(4) בית ספר יסודי - כיתות א'-ו';

(5) הלוח להלן מציג הגדרות והנחות אלו לכל סוג מוסד:

### לוח מספר 4: הגדרות והנחות לכל סוג מוסד במתחם חדש במרקם עירוני

סוג המוסד	מספר כיתות בדרש למוסד	שיעור השתתפות (%)	קיבולת ממוצעת (מספר ילדים)	שטח בנוי ממוצע (לכיתה (אלפי מ"ר))	שטח קרקע נדרש	
					במגרש ציבורי ייעודי (דונם)	בשילוב במבנה ציבורי/סחיר (אלפי מ"ר מבונה)
מעונות יום	3-5	50	20	0.14	למעון - 1	למעון - 0.49-0.77 (כולל מרפסת 0.015 לכיתה)
גני ילדים	1-6	100	30	0.13	0.5-2	לכיתה - 0.13 (+ נדרשת מרפסת / חצר - 0.2)
בית ספר יסודי - חרדי - בנים	11,22	100	20	0.15	3.5-7	-
בית ספר על יסודי - חרדי - בנים	8,12	100	20	0.21	2.8-4.2	-
בית ספר יסודי - חרדי - בנות	16,24	100	27	0.20	6.4-9.6	-
בית ספר על יסודי - חרדי - בנות	12,24	100	27	0.26	6-12	-



<sup>7</sup> מקור: מנהל התכנון, "תדרוך הקצאת שטח לצרכי ציבור", אוגוסט 2018

<sup>8</sup> הערה: שיעור השתתפות במעונות יום - בפועל, שיעור השתתפות בגילאי 0-חצי שנה נמוך יותר, כך ששיעור ההשתתפות הממוצע של 50% מהווה כ-60% מכלל השתתפים 0-2 הלכה למעשה

# צ'מנסקי בן שחר



(ב) הלוח להלן מציג את מספר הכיתות, מספר המוסדות והשטחים אשר נדרש להקצות למוסדות חינוך בתכנית

לפי סוג המוסד:

## לוח מספר 5: פרוגרמה נדרשת למוסדות חינוך בתכנית

סוג המוסד	מספר כיתות נדרש	מספר מוסדות נדרש	שטח בנוי (אלף מ"ר)	שטח קרקע נדרש	
				במגרש ציבורי ייעודי (דונם)	בשילוב במבנה ציבורי/סחיר (אלפי מ"ר מבונה)
מעונות יום	28	7	3.8	7	4.4
גני ילדים - בנות	18	3	2.4	6	2.4
בית ספר יסודי - חרדי - בנים	טרום חובה וחובה: 18	1	2.7	7	-
	כיתות א'-ז': 74	4	11.1	24.5	-
בית ספר על יסודי - חרדי - בנים	37	3	7.8	12.6	-
בית ספר על יסודי - חרדי - בנות	55	3	10.9	22.4	-
סך הכל	257	22	45.7	91.5	6.8

(ג) בשורה התחתונה - עבור תושבי התוכנית נדרש:

(1) מעונות ילדים - 7 מוסדות בשטח של 7 דונם;

(2) גני ילדים - בנות - 3 מוסדות בשטח של 6 דונם (3 של 6 כיתות בשטח של 2 דונם כל אחד);

(3) בית ספר יסודי

(א) בנים - 5 מוסדות (4 של 22 כיתות, 1 של 11 כיתות) בשטח של 31.5 דונם;

(ב) בנות - 3 מוסדות (2 של 16 כיתות ואחד של 24 כיתות) בשטח של 22.4 דונם;

(4) בית ספר על יסודי

(א) בנים - 3 מוסדות (של 12 כיתות) בשטח של 12.6 דונם;<sup>9</sup>

(ב) בנות - מוסד 1 (אחד של 24 כיתות) בשטח של 12 דונם;<sup>10</sup>



<sup>9</sup> הערה: בכל מקום בו נמצא כי נדרש מספר יחידות הגדול מגודל המוסד הכולל, מוצג בפרוגרמה תוספת של מוסדות. בהכרח בתכנון ניתן יהיה להכיל חלק מהיחידות/כיתות במוסד אחד גדול יותר  
<sup>10</sup> הערה: השטח הנדרש הינו מ"תדרוך הקצאת שטח לצרכי ציבור", אוגוסט 2018. להערכת החברה קיים פער לא ברור בין הנדרש לבנות חרדיות לבין בנים חרדים

# צ'מנסקי בן שחר



## ב. שירותי תרבות וקהילה

1. שירותים קהילתיים כוללים מגוון של פעילויות ומוסדות בתחומים שונים שכוללים חינוך שאינו פורמלי, תרבות והעשרה לצורך העשרת האוכלוסייה ולכידותה;
2. הלוח הבא מציג סוגים שונים של מוסדות תרבות וקהילה וספורט, מאפיינים, תחזיות ואוכלוסייה רלוונטית בכל סוג מוסד ואת הנדרש:

### לוח מספר 6: הגדרות ומאפיינים לכל סוג מוסד של תרבות וקהילה, תחזית לגודל האוכלוסייה הרלוונטית בו והנדרש

סוג המוסד	הגדרות ומאפיינים	אוכלוסיית היעד	תחזית אוכלוסייה רלוונטית (אלף)	נדרש
מתנ"ס (מרכז תרבות, נוער וספורט)	בערים בינוניות מקובל הדגם של מרכז קהילתי גדול ובנוסף, שלוחות קהילתיות או מספר מרכזים קהילתיים גדולים	כלל האוכלוסייה	4.6-5.7	מתנ"ס קטן
מועדון נוער/תנועת נוער	תנועות הנוער שייכות לארגונים ארציים אך הרשות לרוב מקצה עבורם קרקע מועדוני הנוער מופעלים על ידי הרשות בעיקר במקומות בהן לא פועלת תנועת נוער	גילאי 11-18	0.8-1.1	כחלק מהמתנ"ס
אודיטוריום	אולם מופעים ב-3 גדלים לפי גודל היישוב (קטן, בינוני וגדול)	כלל האוכלוסייה	-	
ספרייה	ספרייה עירונית ב-3 גדלים לפי צרכי היישוב (קטן, בינוני וגדול)	כלל האוכלוסייה	-	

3. בשורה התחתונה - נדרש מתנ"ס קטן (800-1,000 מ"ר) שירכז את כלל מוסדות התרבות (מועדון נוער, אודיטוריום וספרייה), תוך שימת דגש למענה לצרכי הזרם החרדי וכחלק משטח בית ספר יסודי או על-יסודי;

## ג. מערכת הבריאות

1. שירותי הבריאות נחלקים ל-2:

- (א) הרפואה המונעת - בעיקר באמצעות תחנות לבריאות המשפחה אשר מופעלות על ידי הרשות המקומית או קופות החולים;
- (ב) הרפואה הטיפולית - ניתנת באמצעות מוסדות מסוגים שונים, ביניהם: מרפאה שכונתית (התדריך החדש מנחה להקצות לאלו שטחים ציבוריים בשונה מהתדריך הישן), מקצועית, בית חולים, תחנת מגן דוד אדום;





# צ'מנסקי בן שחר



2. פרוגרמה - הלוח להלן מציג את הפרוגרמה למוסדות מערכת הבריאות:

## לוח מספר 7: פרוגרמה למוסדות מערכת הבריאות

סוג המוסד	אוכלוסייה רלוונטית	תחזית אוכלוסייה רלוונטית (אלף)	שיעור השתתפות (%)	גודל נדרש	סוגי תחנות/מרפאות	נדרש	שטח בנוי (אלף מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)	
								100% בשילוב במבנה ציבורי/סחיר	בשילוב במבנה ציבורי/סחיר
תחנה לבריאות המשפחה	גילאי 0-6	1-1.2	גילאי 0-1 - 100 גילאי 2-6 - 20	אחות ל-100 ילדים	קטנה - 2 אחיות בינונית - 3 אחיות גדולה - 4 אחיות	2 תחנות גדולות, תחנה בינונית 1	0.70	-	עם מעונות, גני ילדים ומרפאות
מרפאה שכונתית	כלל האוכלוסייה	11.5	100	0.1 מ"ר בנוי לנפש	קטנה - 200-300 מ"ר בינונית - 300-500 מ"ר גדולה - 500-1,000 מ"ר	מרפאה אחת גדולה ומרפאה אחת קטנה	1.2	-	ישולב במבנים סחירים

3. בשורה התחתונה

(א) תחנה לבריאות המשפחה - שתי תחנות גדולות בשטח של כ-0.25 אלפי מ"ר כל אחת ותחנה אחת

בינונית בשטח של 0.2 אלפי מ"ר;

(ב) מרפאה שכונתית

(1) מרפאה אחת גדולה בשטח של כ-1 אלפי מ"ר;

(2) מרפאה אחת קטנה בשטח של כ-0.2 אלפי מ"ר;

(ג) כל אלו ישולבו בתוך מבנים סחירים ו/או בנדל"ן ציבורי אחר;

ד. שירותי דת

1. עבור האוכלוסייה היהודית, מוגדרות הקצאות שטח עבור בית כנסת ומקווה טהרה לנשים;

2. כמו כן, קיימת אבחנה בין מתחם חדש בדומה לתוכנית (מוצע של כ-50% מבתי הכנסת הקטנים/בינוניים ביוקרה

שטח ציבורי אשר ישולב בו לפחות שירות ציבורי אחר נוסף) לבין מתחם קיים;<sup>11</sup>



<sup>11</sup> מקור: מנהל התכנון, "תדריך הקצאת שטח לצרכי ציבור", אוגוסט 2018

# צ'מנסקי בן שחר



3. פרוגרמה - הלוח להלן מציג את הפרוגרמה למוסדות דת:

## לוח מספר 8: פרוגרמה למוסדות דת

סוג המוסד	אוכלוסייה רלוונטית	שיעור השתתפות (%)	כמות מוסדות	שטח בנוי ממוצע (אלף מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)	
					בשילוב במבנה ציבורי/סחיר	100% בקרקע ציבורית
בית כנסת	בנים ובנות 13 ומעלה המתפללים באופן תדיר	משתנה לפי שיעור האוכלוסייה השומרת מסורת שצפויה לגור בשטח התכנית	8 גדולים	4	8 (דונם אחד לכל בית כנסת)	-
מקווה נשים	נשים נשואות בגיל הפריין	אוכלוסייה דתית וחרדית - 0.7% אוכלוסייה חילונית ומעורבת - 0.7% כפול אחוז האוכלוסייה שומרת המסורת	1 בינוני	0.12	-	עם מעון וגן ילדים, תחנה לבריאות המשפחה
סך הכל					8	-

4. מקווה לגברים, ככל שיש ביקוש, ישולב עם בית כנסת ללא הקצאת מגרש ייעודי;

### 5. בשורה התחתונה

(א) נדרשים 8 בתי כנסת גדולים בשטח של כ-8 דונם (בית הכנסת ישולב במוסדות החינוך);

(ב) נדרש מקווה בינוני אחד בשילוב עם מוסדות ציבור;

### ה. שטחי ספורט

1. רקע

(א) הפעילות הספורטיבית מתקיימת במסגרות שונות: במוסדות החינוך כחלק מתכנית הלימודים, במסגרת

"פעילות ספורט מאורגנת" ובמסגרות חופשיות קהילתיות;

(ב) האחריות על אספקת שירותי הספורט בסקטור הציבורי מתפצלת בין משרד התרבות והספורט לבין המועצה

להסדר ההימורים בספורט אשר הוקמה לצורך מימון הקמת המתקנים וקיום הפעילויות. בנוסף, גם מפעל

הפיס, הרשות המקומית ומשרדי ממשלה נוספים מסייעים במימון שטחים אלו;

(ג) גם השוק הפרטי בונה ומממן פעילויות ספורט שונות, וזאת על בסיס כלכלי ובהתאם לצורך ולביקושים;



# צ'מנסקי בן שחר



2. פרוגרמה - הלוח להלן מציג את הפרוגרמה לשטחי ספורט:

## לוח מספר 9: פרוגרמה לשטחי ספורט

סוג המוסד	סף כניסה	מספר מוסדות נדרש	הקצאת קרקע נדרשת (דונם)
אצטדיון כדורגל	אצטדיון קטן ליישוב של 150-50 אלף תושבים וגדול ליישוב של מעל 150 אלף תושבים	לא רלוונטי	לא רלוונטי
אצטדיון אתלטיקה קלה	מתקן אחד ל-250 אלף איש	לא רלוונטי	לא רלוונטי
מגרש כדורגל	מגרש ל-20 אלף תושבים ולא יותר ממגרש אחד לרובע / שכונה	לא רלוונטי	לא רלוונטי
בריכת שחייה	בריכה לכל 25 אלף תושבים	קיימת ברכסים	
מגרש טניס	4 מגרשים ל-30-50 אלף תושבים	מקבץ של 2 מגרשים	כחלק ממתחם בית ספר על-יסודי
אולם ספורט	1 בכל בית ספר	לא רלוונטי, יהיה בבתי הספר במתחם	
סך הכל		1	0

3. בשורה התחתונה - היום קיים מענה מספק לשטחי ספורט למעט מגרשי טניס אשר יקבלו מענה במתחם בית

## ספר על-יסודי;

1. שטחי ציבור פתוחים

1. הלוח להלן מפרט את ההקצאות הנדרשות לשצ"פים<sup>12</sup>:

## לוח מספר 10: הקצאות לשצ"פים

מרחב ציבורי פתוח	שטח נדרש (מ"ר לתושב)	תכנית קטנה 100 - 500 יחידות דיור	תכנית בינונית 500 - 5,000 יחידות דיור	תכנית מעל 5,000 יחידות דיור
סף הבית	5	✓	✓	✓
עירוני	2		✓	✓
כלל-עירוני	3			✓
סך הכל	10	5	7	10

2. התוכנית המתוכננת עונה על ההגדרה של תכנית בינונית (עד 5,000 יחידות דיור);

3. המשמעות - נדרשת הקצאה של 7 מ"ר (סף הבית + תכנית בינונית במרחב עירוני) לכל תושב. כ-80% נדרש להיות

שטח ירוק והעדיפות לשטח הוא בתחום התכנית;

4. להלן הפרוגרמה הנדרשת לשצ"פים במסגרת התוכנית:

## לוח מספר 11: פרוגרמה לשצ"פים בשכונה

תוספת יחידות דיור	אוכלוסייה (תושבים)	שטח ציבורי פתוח נדרש (מ"ר)
2,100	11,550	80,850

<sup>12</sup> מקור: "שם" + קביעת הותמ"ל לצורך של 5+2 מ"ר

# צ'מנסקי בן שחר



## 3. בשורה התחתונה

א. פרוגרמה - הלוח להלן מציג את הפרוגרמה המומלצת לשטחי ציבור במסגרת התכנית עבור 2.1 אלפי יחידות דיור:

### לוח מספר 12: פרוגרמה מומלצת

שטח קרקע נדרש		מוסדות	כיתות	תחום	
בשילוב במבנה ציבור/סחיר (אלפי מ"ר מבונה)	במגרש ציבורי ייעודי (דונם)				
4.4	7	7	28	מעונות יום	חינוך חרדי
2.4	6	3	18	גני ילדים	
-	54	8	147	בית ספר יסודי	
-	25	4	64	בית ספר על-יסודי	
6.8	92	22	258	סך הכל חינוך	
1.9	-	3	-	תחנה לבריאות המשפחה	שירותי בריאות
	-	2	-	מרפאה שכונתית	
-	-	1	-	תרבות	
-	8	9	-	דת	
-	-	1	-	ספורט	
-	81	-	-	שצ"פים	
9	181	38	258	סך הכל	

ב. נדרש להקצות כ-181 דונם לשטחי ציבור. באם חלק מאלו ישולבו במבני ציבור אחרים / שטחים סחירים, השטח שיידרש

להקצות כ-168 דונם (ב-100% מימוש של המתחם). מתוכם, כ-81 דונם לשצ"פים;

ג. כאמור, השטחים המוצגים מציגים "רף עליון" לשטחים הנדרשים ובהכרח במימוש ורטיקאלי ניתן להקטין את שטחי הדונמים

(לדוגמה: הכללת בתי הכנסת בתוך מוסדות החינוך);

ד. בנוסף להם נקבע כי התכנית תספק מענה לצרכי היישוב הקיים של:

1. מחסני חרום - 3 דונם;

2. מחסני תחזוקה של המועצה - 2 דונם;

