



פרוגרמה לצרכי ציבור תכנית מס' 302-0957076
אחר בפינת רחובות נתיבות נחל פרת בחדרה

דצמבר 2023

המענה לצווי הציבור שעומים מתוך החישוב הפרוגרמתי יינתן במוסדות הקיימים בשכונה או במוסדות הקיימים והמתוכננים באזור ואין צורך להקצות שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית המפורטת 302-0957076.

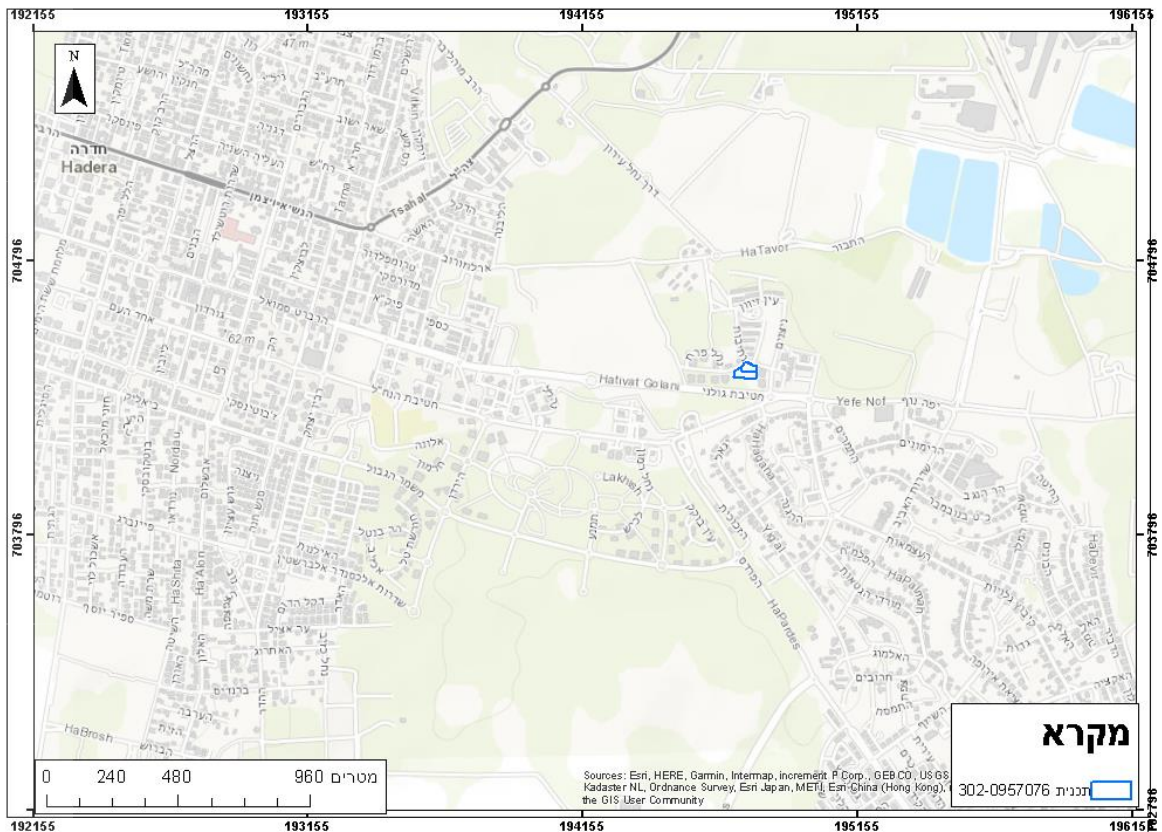
1. מיקום התכנית

תכנית 302 0957076 הינה תכנית ביוזמת בני משפחת לקרץ, בעלי הקרקע, המציעה שינוי ייעוד קרקע והקמתם מבנה למסחר, משרדים ומעליהן מגורים. שטח ציבורי פתוח - 250 מ"ר. המבנה כולל:

- שתי קומות תת קרקעיות לצורך חניון;
- קומת קרקע למסחר - 1,070 מ"ר;
- קומת משרדים ומבני ציבור - 1,100 מ"ר; מתוך זה 330 מ"ר הם לשימוש ציבורי (!) - מבני חינוך, תרבות, רווחה וממשל.
- 14 קומות מגורים ד' - 84 יח"ד, 12,480 מ"ר.

מיקום התכנית בפינת הרחובות נתיבות ונחל פרת בשכונת דניה במזרח חדרה (תרשימים 1 ו- 2)

תרשים 1. מיקום התכנית בעיר חדרה

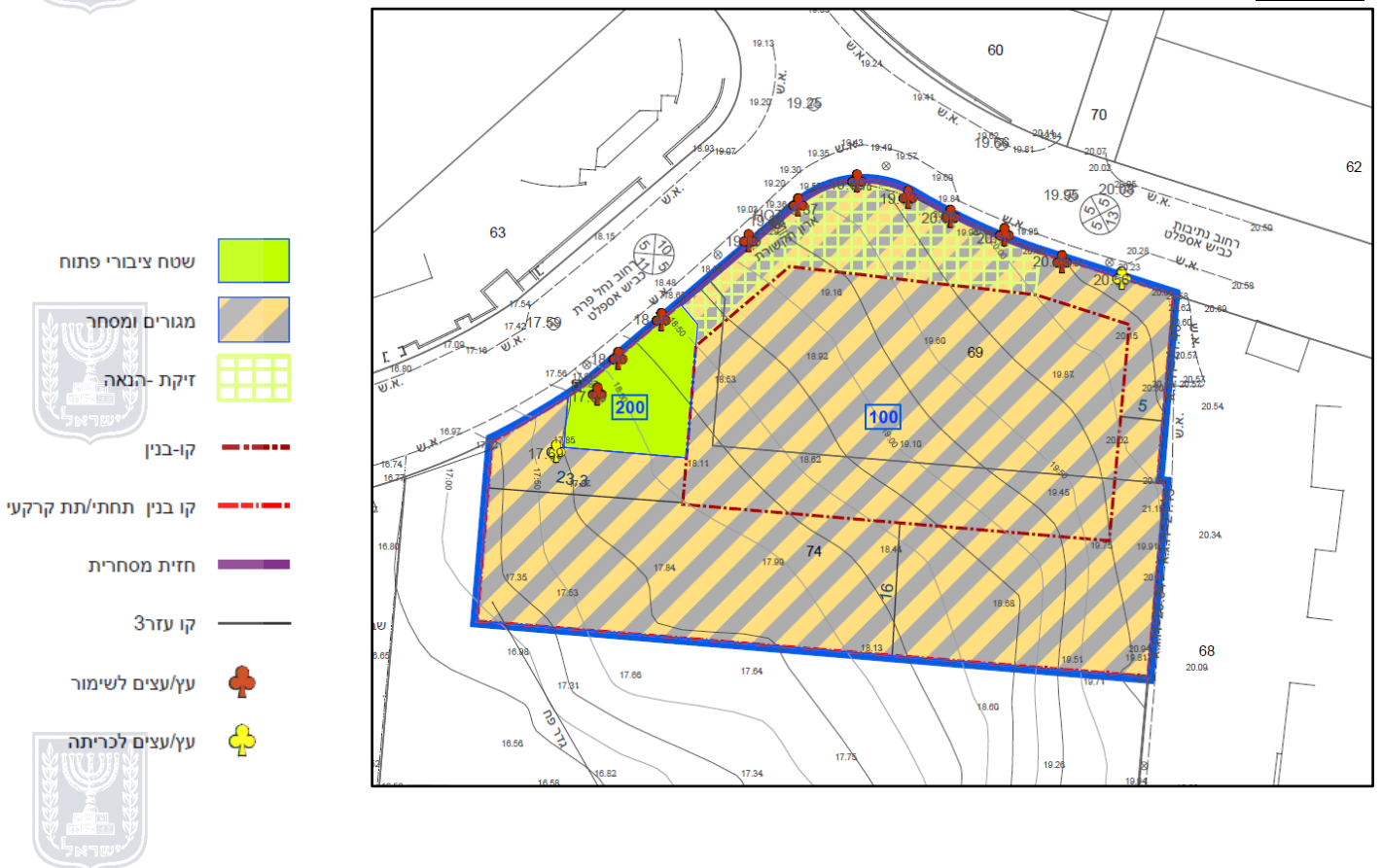


(1) ס' 4.1 ו-4.2 בהוראות התכנית ותשריט הבינוי

תרשים 2. מיקום התכנית בשכונת דניה על רקע תצלום אוויר.



תרשים 3. התכנית:



2. מאפייני השכונה:

שכונת דניה מאופיינת בבנייה מעורבת של בניינים צמודי קרקע ובנייה רוויה של בין 3 ל- 9 קומות. בשכונת דניה קיימים כיום ארבעה מבני גני ילדים שכוללים 7 גנים בסה"כ ובית ספר בן 18 כיתות. בנוסף, קיימים גנים. (תרשים 4).

תרשים 4 צילום רחפן:



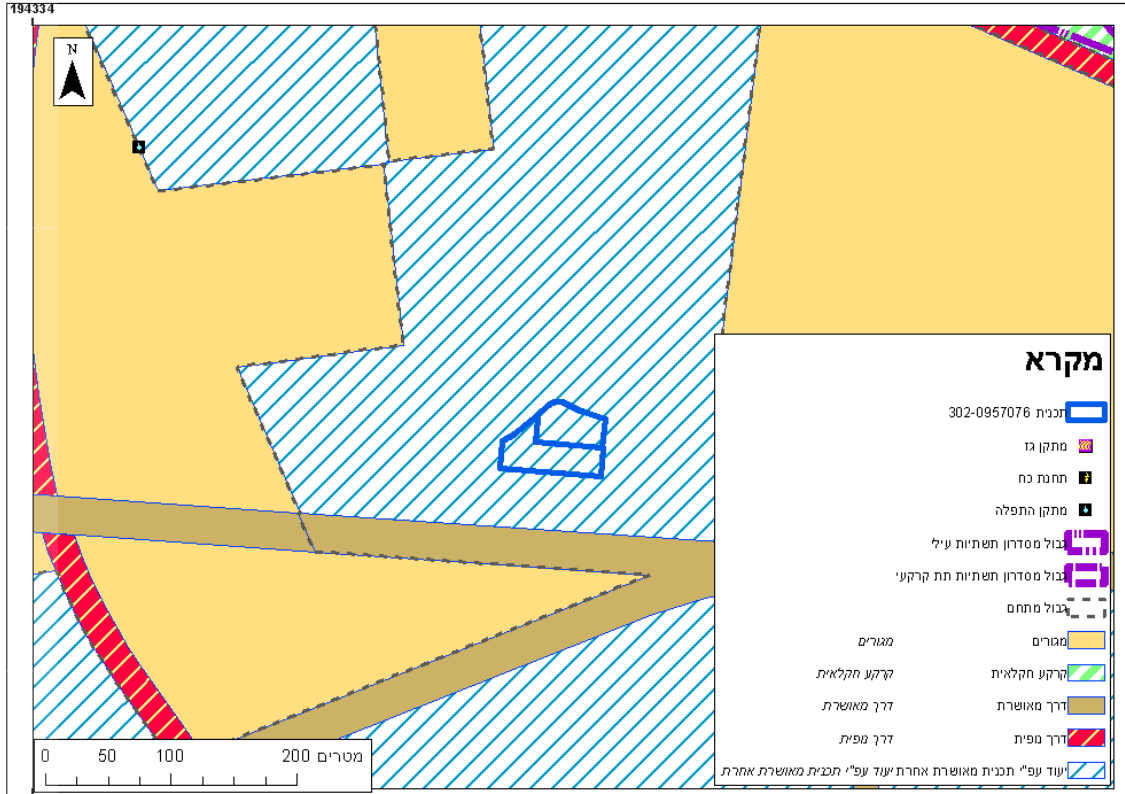
שאר מוסדות הציבור המשרתים את השכונה, לרבות בתי ספר נוספים, מרכז קהילתי וכד' נמצאים בשכונת בית אליעזר הסמוכה מזרם.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית נמצאת בשכונת דניה המתפתחת, באזור אשר הוגדר במסגרת תכנית המתאר חד/2020 כייעוד קרקע עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

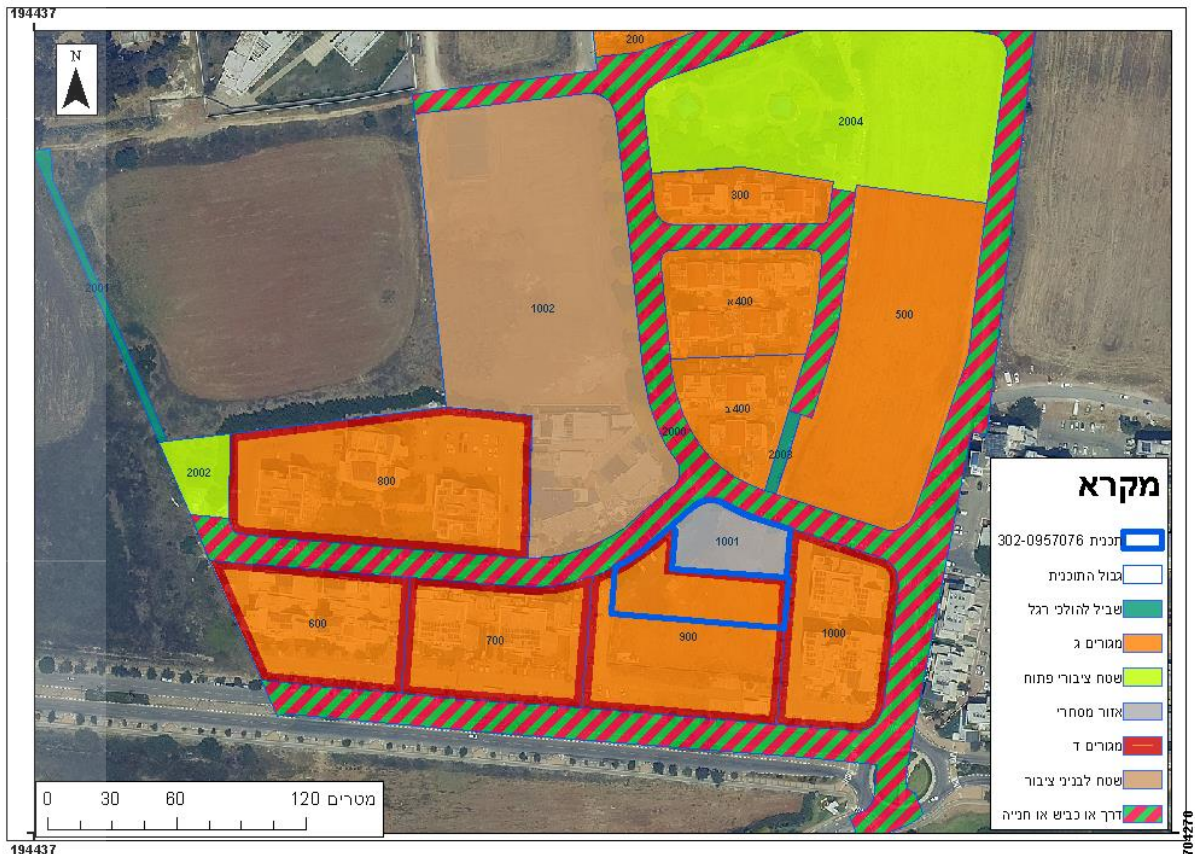
שכונת דניה נמצאת בין מתחמי התכנון 14 ו- 15 אשר אינם מפותחים כיום ובמסגרת תכנית המתאר מוצע בהם שטח למגורים (תרשים 5).

תרשים 5 . גבול התכנית על רקע ייעודי הקרקע בתכנית המתאר (חד/ 2020) :



התכנית המוצעת נמצאת בשטח תכנית מפורטת חד/מק/ 939 /א שאושרה בשנת 2010 (תרשים 6). התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע הקיימים בתכנית זו.

תרשים 6 . התכנית המוצעת על רקע התכנית המאושרת חד/מק/ 939 /א.





1. נבחנה האפשרות הגדלת קיבולת יחידות הדיור בשכונת אחוזת דניה תוך הנחת המוצא כי לא יבוצע שינוי בסך היקף השטחים לצורכי ציבור בתכנית המפורטת חד/מק/ 939 /א שאושרה בשנת 2010 (סעיף 3 בדוח הפרוגרמה לעיל).

2. שטח התכנית המפורטת הוא 140.7 דונם ומוצעת בה הקמת 633 יחידות דיור בשטח מגורים בהיקף של 69.8 דונם ושטח למסחר בהיקף של 1.5 דונם. כמו כן, לצרכי ציבור, הוקצו במסגרת התכנית שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים.

3. בתכנית אושרו הקצאות קרקע בהיקף של 17.298 דונם למבני ציבור ו- 11.808 דונם לשטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח נוסף בשטח של 0.91 דונם בחלק המערבי של השכונה, אשר יחד מהווים סך הכל 30,016 מ"ר לצורכי ציבור. בנוסף הוקצו 33,742 מ"ר לדרכים.

4. נכון לנובמבר 2019, מומשו 476 מכלל יחידות הדיור המאושרות (75%), כאשר מימוש שאר היחידות היה בהליכים בוועדת התכנון המקומית.

5. בחלק קטן מהשטח המיועד למבני ציבור בתכנית הוקמו ארבעה גני ילדים. בשנת 2022 הסתיימה בניית בית ספר בן 18 כיתות בשכונה המנצל את כל שאר השטח למבני ציבור - בשטח של 17.33 דונם. סה"כ נבנו בשטח כולל של 4804.39 מ"ר (גני הילדים הבנויים ובית הספר שנבנה) למבני ציבור. נותרו זכויות בנייה למבני ציבור בהיקף של כ 10,000 מ"ר.

6. במדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור מוצג מדד "טביעת הרגל הציבורית"⁽²⁾ של צורכי ציבור המאפשר בחינת סבירות היקף ההקצאות לצורכי ציבור שנקבעו בתכנית. על פי המדד, טביעת הרגל הציבורית הדרושה למשק בית בן 3.2 נפשות ואחוז שנתון 2% היא 19 מ"ר למוסדות ציבור ועוד 10 מ"ר מרחב ציבורי פתוח במרקם קיים.

7. העירייה ביקשה להסתמך על ממשק בית של 3.5 נפשות.

8. בהתאם למדד המניח כי דרושים בממוצע 29 מ"ר למשק בית לצורכי ציבור ניתן לקבוע כי בהתאם להקצאת שטח 29,106 מ"ר בתכנית חד/מק/ 939 /א יכולה השכונה להכיל 1,003 יחידות דיור, כלומר ניתן להוסיף עוד כ- 370 יחידות דיור ללא צורך בהפרשות נוספות לצרכי ציבור, מעבר למה שהופרש בחד/מק 939 א.

9. על ידי ביצוע חישוב מכסות השטח לצורכי ציבור למספר זה של יחידות דיור ניתן לבחון את אפשרות הגדלת קיבולת המגורים בשכונה ביחס למאוסר בתכנית המפורטת.

נתוני בסיס: **3.5 נפשות למשק בית, 2% שנתון** - 3,511 תושבים ו- 70 ילדים בשנתון.

תחום	צרכים פרוגרמטיים	מענה נדרש הקצאת קרקע
שטחים פתוחים	סף הבית (3 מ"ר לתושב)	10,533 מ"ר
	מרחב עירוני (2 מ"ר לתושב)	7,022 מ"ר
סה"כ הקצאת קרקע לשטחים פתוחים		17.56 דונם

⁽²⁾ טביעת הרגל הציבורית - היקף שטחי הציבור הנדרשים ברמה השכונתית בעקבות צורכי הציבור שמייצר משק בית בודד. (עמ' 144, פרק ד', מדריך מנהל התכנון להקצאת שטחים לצורכי ציבור, אוגוסט 2018).

תחום	צרכים פרוגרמתיים	מענה נדרש	הקצאת קרקע	הערות
חינוך	מעון יום	5 כיתות	2	כולל מוסדות קיימים
	גן ילדים	7 כיתות	4	כולל מוסדות קיימים
	בית ספר יסודי כיתות א-ו	16 כיתות	6.4	קיים ביי"ס 18 כיתות
	בית ספר על יסודי כיתות ז-יב	16 כיתות		מתחת לסף כניסה
	חינוך מיוחד מעון יום	1 כיתות		מתחת לסף כניסה
	חינוך מיוחד גן ילדים	1 כיתות		מתחת לסף כניסה
	חינוך מיוחד יסודי	1 כיתות		מתחת לסף כניסה
	חינוך מיוחד על יסודי	1 כיתות		מתחת לסף כניסה
דת	בתי כנסת	2 בתי כנסת קטנים		ניתן לשלב עם מבנה גן ילדים, מעון או שטח סחיר
	מקוואות	0 בורות טבילה		מתחת לסף כניסה
בריאות	מרפאה שכונתית	מרפאה בינונית	0.5	ניתן גם להקצות בשטח סחיר
	תחנה לבריאות המשפחה	1 אחות		מתחת לסף כניסה, ניתן לשלב עם מוסד אחר או להקצות בשטח סחיר
רווחה	לשכת רווחה	35 מ"ר בנוי		מתחת לסף כניסה
תרבות וחברה	מרכז תרבות וקהילה	אגף בבית ספר		שילוב ביי"ס יסודי
	מועדון לקשיש	פחות מ-150 משתמשים		אין סף כניסה
	מועדון נוער	197 משתתפים	0.5	צמוד לחצר ביי"ס או שצ"פ
סה"כ הקצאת קרקע למבנים ומוסדות ציבור		12.4 דונם		

9. הקצאת הקרקע למעונות יום וגני ילדים כוללת בתוכה גם את שטח המוסדות הקיימים, כ- 3.5 דונם, ולכן בפועל היתרה גדולה מהקצאת הקרקע היעילה יותר האפשרית - 4 דונם סה"כ למעונות וגני ילדים.

10. בשכונה נבנה ביי"ס יסודי של 18 כיתות למרות צורך ב- 16 כיתות בלבד. בית הספר משמש גם את צורכי מתחם 14 הסמוך ממערב. מענה לצורכי חינוך על יסודי ניתן לספק כאמור- בתיכון בית אליעזר ובהמשך במוסדות החינוך שיוקמו במתחמים החדשים הסמוכים.

11. מוצע להקצות בשכונה שטחים למרפאה שכונתית קטנה. עם זאת, במידת הצורך ובהתחשב בכך כי מתוכננים בשכונה שטחי מסחר חדשים, ניתן לעשות בהם שימוש לצורך זה.

12. מוצע להקצות קרקע למועדון נוער קטן בצמוד לחצר בית הספר היסודי או בסמוך לשטח פתוח.

13. הקצאת שטחים פתוחים בהיקף מינימלי של 5 מ"ר לתושב ברמת סף הבית והרמה העירונית יחד.

לסיכום - קיבולת של 1,003 יחידות דיור בשטח השכונה דורשת הקצאת קרקע לצורכי ציבור בהיקף של 28.45 דונם - 12.4 למוסדות ציבור ו- 17.56 לשטחים פתוחים. ניתנת הגדלת קיבולת יחידות הדיור בשטח השכונה אם יבוצע שינוי בתמהיל הקצאת הקרקע לצורכי ציבור.

על ידי התייעלות בהקצאת הקרקע למוסדות ציבור ניתן להגדיל את שיעור השטח המוצע לשטחים פתוחים מעבר לסף המינימלי.

5. הנחות היסוד לחישוב הפרוגרמה

ממוצע נפשות למשק בית בחדרה עומד על 2.96 ושיעור השנתון הוא כ- 1.7%⁽³⁾.

שכונת דניה הינה שכונה המאופיינת במשפחות צעירות וזוגות צעירים ולכן ניתן להניח כי ממוצע הנפשות למשק בית ואחוז השנתון הינם גבוהים יותר.

לצורך החישוב הפרוגרמתי במסמך זה נלקחו בחשבון הערכים הבאים: **גודל משק בית 3.5⁽⁴⁾**, **שנתון 2%**.

בעזרת ערכים אלה ומספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית (84 יח"ד) חושבו היקף האוכלוסייה של 294 תושבים, מתוכם - 106 ילדים בטווח הגילאים של 0-19.

חישוב הפרוגרמה בוצע בעזרת מדריך מנהל התכנון להקצאת שטחים לצורכי ציבור, אוגוסט 2018.

5. חישוב הפרוגרמה

תחום	צרכים פרוגרמתיים	מענה נדרש	הערות
חינוך	מעון יום	0 כיתות (8 משתתפים)	מתחת לסף
	גן ילדים	0 כיתות (11 משתתפים)	מתחת לסף
	בית ספר יסודי כיתות א'-ו'	1 כיתות (24 משתתפים)	מתחת לסף
	בית ספר על יסודי כיתות ז' - יב'	1 כיתות (24 משתתפים)	מתחת לסף
דת	חינוך מיוחד	0 כיתות (5 משתתפים)	מתחת לסף
	בתי כנסת	0 מ"ר בנוי	מתחת לסף
בריאות	מקוואות	0 בורות טבילה	מתחת לסף
	תחנה לבריאות המשפחה - אחיות	תחנה קטנה - 2 אחיות - 150 מ"ר בנוי	
רווחה	מרפאה שכונתית	29 מ"ר בנוי	מתחת לסף
	לשכת רווחה	3 מ"ר בנוי	מתחת לסף
תרבות וחברה	מועדון נוער	פחות מ-300 משתתפים קבועים מועדון קטן - 150-250 מ"ר	
	מועדון לקשיש	פחות מ-150 משתמשים קבועים	מתחת לסף
סה"כ שטח למבנים ומוסדות ציבור		300 מ"ר	
שטחים פתוחים	סף הבית - 2.4 מ"ר לנפש (במתחם קיים)	645.5 מ"ר	קיים מענה
	מרחב עירוני - 2 מ"ר לנפש	538 מ"ר	קיים מענה
סה"כ שטח לשטחים פתוחים		1.18 דונם	

5.1. לפי החישוב הפרוגרמתי שנעשה ל- 84 יח"ד המוצעות ניתן לראות כי עקב היקף תוספת האוכלוסייה הקטן ומספר הילדים הנמוך בשנתון, רוב מוסדות הציבור הדרושים לא עוברים את הרף הנדרש ועל כן כי המענה יינתן בסביבה הקרובה. יש צורך בתוספת של 300 מ"ר בנוי למועדון נוער ולתחנה לבריאות המשפחה קטנה.

כמוזכר בסעיף 2 לעיל, בשכונה קיימים היום מספר גני ילדים, בפרט אלו שנבנו בשנים האחרונות מעברו השני של רח' נחל פרת, אשר יכולים לתת מענה לצרכי גני הילדים.

⁽⁴⁾- עפ"י הנחיות מחלקת התכנון של עיריית חדרה

⁽³⁾ חדרה פרופיל עירוני. הרשויות המקומיות בישראל - 2019, פרסום מס' 1835, למ"ס.



כמו כן, הוקם בית ספר בן 18 כיתות. בנוסף, בשכונת בית אליעזר הסמוכה קיימים בתי ספר יסודי ועל יסודי כמו גם מבני ציבור נוספים.

5.2. בתכנית מתאר חד/ 2020 מוגדר כי במתחם 14, ממערב לשכונת דניה, יוקצו שטחים לצרכי ציבור למוסדות חינוך, לרבות בתי ספר יסודי ועל יסודי, ולמבני ציבור אחרים.

5.3. בתכנית המפורטת חד/מק/ 939 א/ הוקצו שטחים לצרכי ציבור בהיקף של כ- 17 דונם ביחידה אחת גדולה (ראה תרשים 4), הנמצא מעבר לכביש ברח' נחל פרת. על חלק קטן משטח זה נמצאים היום גני הילדים. בהמשך ממוקם בית הספר החדש. גני הילדים הבנויים ובית הספר שנבנה בשטח כולל של 4804.39 מ"ר המהווים 27.77% משטח המגרש.

5.4. בשכונה קיים גן נחמה ובנימין לקרץ בשטח של כ- 6 דונמים ובמרחק של 150 מ' משטח התכנית אשר יכולים לתת מענה לצורך בשטחים פתוחים במרחב סף הבית. שטח ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים בתכנית המפורטת חד/מק/ 939 א/ הוא 10.8 דונמים וקיים שטח בהיקף של כ- 4 דונמים ממזרח לגן הקיים כיום. בהיבט מרחב פתוח עירוני, לא רחוק מהשכונה, ממערב לשכונת בית אליעזר נמצא מרחב פתוח עירוני אקו פארק וממערב למתחם -14 בתכנית המתאר מוצע מרחב פתוח עירוני נוסף.

6. סיכום

בחישוב הפרוגרמה נמצא כי קיימים שני מוסדות ציבור אשר עומדים בסף הכניסה לצורך הקצאת שטח נוסף על הקיים כיום - תחנה לבריאות המשפחה (תחנה קטנה) ומועדון נוער קטן.

המענה לצרכי הציבור המעטים שעולים מתוך החישוב הפרוגרמתי יינתן במוסדות הקיימים בשכונה או במוסדות הקיימים והמתוכננים באזור וזאת בנוסף לשטחים למבני ציבור שכבר מוצעים בתכנית זו - ואין צורך להקצות שטח נוסף למבנים ומוסדות ציבור בתכנית המפורטת 302-0957076.

בהיבט השטחים הפתוחים, השטח הנדרש ברמות השכונתית והעירונית הוא דונם אחד.

כאמור בסעיף 5.4 לעיל, קיים כיום מענה מספק ברמות השכונתית והעירונית ואף מתוכננים שטחים נוספים אשר טרם מומשו.

ניתן לנצל חלק מזכויות הבנייה הבלתי מנוצלים, של 10,000 מ"ר למבני ציבור נוספים בחלק הצפוני של השטח למבני ציבור, אשר משמש היום לחניית ומגרש ספורט. (מסומן בחץ בתרשים 4 בחוות הדעת, כחנייה ציבורית פוטנציאל עתידי להגדלת מבני ציבור.)

בהתאם לתכניות, קיים פוטנציאל להגדיל את הקיבולת בשכונה עד ל כ- 1000 יח"ד, כלומר להוסיף כ- 300 יח"ד.

בנוסף, אושרה להפקדה בתנאים תכנית מתאר מקומית מס' 302-0818468 - תכנית לשטחים למבנים למוסדות ציבור - חדרה, המגדילה את סדרי גודל הזכויות הקיימות היום. בתכנית מוצע תגבור של זכויות הבניה, הוספת שימושים למיניהם והוספת שימוש דיור בר-השגה לכלל השטחים המיועדים למבני ציבור בתחום העיר חדרה.



אם כן, אין צורך בהקצאת קרקע נוספת לשטחים פתוחים בשטח תכנית 0957076-302.

אדלה אברהם רובין, מתכנת ערים חברת גאודע חטיבת תשתיות תכנון ומקרקעין

העתקים:

יורם וירוחם לקרץ, יזמי התכנית

יעקב מאור, עורך התכנית

יעקב אסטרייכר - מנהל תחום חטיבת תשתיות תכנון ומקרקעין - גאודע

