

04/02/2017  
9/3

22/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



25 באפריל, 2017

תכנית מס' 631-0274316 הרחבת מרכז שפירא

**פרוגרמה לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור**

מבוססת על עבודה שנערכה ע"י 'סיטלינק' מתאריך 12 נובמבר, 2007



הקצאת קרקע נדרשת עפ"י פרוגרמה (1)	מומש במסגרת תכנית: 7/129/03/6	מוצע במסגרת תכנית מס' 631-0274316	סה"כ שטח למימוש במסגרת שתי ההרחבות יחד:
עבור 400 יח"ד	עבור 201 יח"ד	עבור 197 יח"ד נוספים	398 יח"ד
מבני ציבור	19.26 דונם	19.9 דונם	39.16 דונם
שצ"פ	75.6 דונם	23.2 דונם	98.8 דונם
סה"כ (2):	94.8 דונם	43.1 דונם	137.9 דונם



(1) עפ"י פרוגרמה למוסדות ציבור שנערכה עבור הרחבת הישוב בכ- 400 יח"ד (מסמך מצורף).

(2) סה"כ ההקצאה הנדרשת עפ"י פרוגרמה, כוללת:

הקצאה להרחבה ולצרכים כלליים וישוביים ואזוריים

- \* חינוך - 3.5 דונם
- \* תרבות חברה-קהילה וספורט - 3.0 דונם
- \* דת - 2.0 דונם
- \* רחבה תכנונית להשלמת שירותים - 1.5 דונם
- \* מבני ציבור אזוריים - 6.0 דונם

סה"כ מבני ציבור: **16 דונם**

- \* שצ"פ - 3.4 דונם
- \* שצ"פ אזורי - 6.8 דונם

סה"כ שצ"פ: **10.2 דונם**





12 נובמבר, 2007

**הרחבת מרכז שפירא**

**פרוגרמה למוסדות ציבור ומסחר**

**1. כללי**

מרכז שפירא הינו יישוב כפרי דתי הנמנה על יישובי המועצה האזורית שפיר, ומשמש מרכז אזורי לגוש הצפוני של יישובי המוא"ז.

אוכלוסיית היישוב מונה כיום כ- 2,000 תושבים<sup>1</sup> המתגוררים בכ- 425 יח"ד<sup>2</sup>.

היקף ההרחבה המוצעת – כ- 400 יח"ד נוספות, בצפיפות ממוצעת של 3 יח"ד/ד' נטו<sup>3</sup>.

במסמך זה מוצגת הפרוגרמה הנדרשת למוסדות ציבור עבור הרחבת היישוב כמפורט מעלה. **הפרוגרמה מתייחסת לשירותי הציבור בתחומים הבאים:** חינוך, תרבות קהילה וספורט, דת, בריאות וזרבה כללית.

תחשיבי הפרוגרמה נסמכים על **פרמטרים מקובלים להקצאות קרקע** כמפורט בתדריך התכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור, ספטמבר 2005 ועל **אפיון אוכלוסיית היישוב המיועדת עפ"י נתוני הבסיס** שלהלן:

**היקף יח"ד** – כ- 400 יח"ד.

**גודל משק בית ממוצע** – 4.2 נפשות למשק בית. גודל זה משקף משקי בית גדולים יחסית, בהתאמה לאוכלוסיית שכונות חדשות, אשר מאופיינות לרוב כבעלות אוכלוסייה צעירה.

**גודל שנתון ממוצע** – 2.6%<sup>5</sup>

<sup>1</sup> עפ"י נתוני הלמ"ס לסוף שנת 2006 מונה היישוב 3,000 תושבים, מהם כ- 800 תלמידי מוסדות החינוך התורניים.

<sup>2</sup> 125 יח"ד ביישוב הוותיק וכ- 300 יח"ד באחוזת אתרוג.

<sup>3</sup> היקף ההרחבה נקבע על בסיס יעד האוכלוסייה לשנת 2020 עפ"י הנחיות תמ"א/35 העומד על 3,164 נפש (פי 2.2 מאוכלוסיית היישוב בשנת 1995) – תוספת של כ- 1,200 נפשות.

<sup>4</sup> עפ"י נתוני 2006, גודל משק הבית ביישוב הקיים עומד על כ- 5 נפשות למשק בית. התדריך קובע גודל משק בית ממוצע של 3.5 נפשות למשק בית עבור אוכלוסייה יהודית כללית (אוכלוסייה חילונית מעורבת באוכלוסייה דתית/מסורתית). גודל משק הבית שנקבע כבסיס לחישוב (4.2 נפשות למשק בית) מבטא את ההתאמה הנדרשת בין המלצות התדריך לאוכלוסייה יהודית כללית ומאפייני היישוב הקיים, ומשקף את מחזור החיים האורבאני המלא עבור השכונה. עפ"י נתונים אלה, גודל אוכלוסיית ההרחבה יעמוד על כ- 1,600 תושבים וסה"כ אוכלוסיית היישוב תמנה כ- 3,600 תושבים.

<sup>5</sup> עפ"י נתוני המועצה ומחושב עפ"י אחוז גילאי 0-17 מחולק ב- 18 שנתונים לפי נתוני גודל האוכלוסייה נכון לשנת 2006. גודל שנתון למוסדות חינוך – 44 תלמידים. גודל שנתון מומלץ עפ"י התדריך לשכונה חדשה – 2.2%.



עמוד 1 מתוך 6

טופס מס' 1018

\\Server\old\Hevrot Metachnenot פרוגרמה למוסדות ומסחר\1112#\1112#\_שפירא\מרכז שפירא\פיקס\1112\דוחות\מסמך פרוגרמה למוסדות ומסחר\121107\_שירותי ציבור ומסחר.doc





## 2. שירותי הציבור הנכללים בפרוגרמה

בעת עריכת הפרוגרמה נלקחו בחשבון הנחיות התדריך לדגם פיתוח שירותי הציבור המומלץ ליישוב כפרי קהילתי.

עפ"י עקרונות אלה, דגם פיתוח שירותי הציבור בתחום התרבות והחברה, המומלץ ליישוב כפרי קהילתי, מבוסס על **מוקד יישובי הכולל מועדון, ספרייה, מגרשי ספורט ובמידת הצורך בריכת שחייה**. הקצאת הקרקע למרכז היישובי תהיה בלב היישוב – בצמוד לשטח ציבורי פתוח, במשולב עם מזכירות היישוב, גני הילדים ומעונות היום. השירותים העל-יישוביים ירוכזו **במרכז האזורי** שיכלול מרכז חינוך, תרבות קהילה וספורט המשלב **מוסדות חינוך יסודיים, חינוך על יסודי, מרכז ספורט, אולם מופעים ופונקציות נוספות** בהתאם לגודל המועצה האזורית ומאפייני האוכלוסייה.

לצד קביעת השטחים הציבוריים הנדרשים לתוספת האוכלוסייה הנובעת מהרחבת היישוב, הפרוגרמה כוללת גם **הקצאה של שטחים ציבוריים נוספים (שכונתיים, יישוביים ואזוריים), לטובת השלמת חסרים קיימים ועפ"י צרכי המועצה**.

### להלן פירוט השירותים שנבחנו בתחומים השונים:

#### שירותי חינוך –

מעונות יום, גני ילדים ובתי ספר. במסגרת ההרחבה ייכללו שטחים למעונות יום וגני ילדים. תוספת הכיתות הנדרשת לבית ספר יסודי ועל יסודי תשולב במסגרת בתי הספר הקיימים במוא"ז<sup>6</sup>.

#### שירותי תרבות, חברה קהילה וספורט –

עפ"י הנתונים שהתקבלו מהמועצה, ביישוב יש חסר במבני ציבור בתחום התרבות, הקהילה והספורט (בשכונת אתרוג קיים מבנה מועדון פיס אחד בלבד בשטח של כ- 100 מ"ר). לפיכך, מוצע להקצות בתחום ההרחבה שטח לטובת מוקד יישובי – מרכז תרבות וקהילה, שיכלול חדרי פעילות וחוגים, מועדון, חדרי סדנאות, ספרייה ואולם רב תכליתי. שטח זה ימלא את החסר ביישוב הקיים ויתן מענה לצרכים העולים מתוספת האוכלוסייה החזויה. שטחי תרבות, ספורט וקהילה נוספים יוקצו במסגרת מגרש ביה"ס ושטחי ספורט במסגרת שצ"פים.

#### שירותי דת –

בתי כנסת ומקוואות. לפי נתוני המועצה, ביישוב פועלים כיום 4 בתי כנסת בתפוסה מלאה שאינם יכולים לשרת אוכלוסייה נוספת. לפיכך, מוצע להקצות שטחים לבתי כנסת נוספים. מקוואות – ביישוב מקווה אחד בשטח של כ- 70 מ"ר. נדרשת תוספת למקווה נשים נוסף, ישולב עם מבנה מעונות, ללא הקצאת קרקע.

#### שירותי בריאות –

תחנה לבריאות המשפחה / מרפאה. היקף האוכלוסייה אינו מצדיק סף כניסה לשירותים אלה; ובכל מקרה, ישולבו במסגרת קרקע סחירה או בקומה שנייה מעל מוסד ציבורי כגון מעון ילדים/גן ילדים/מקווה נשים וללא הקצאת קרקע נפרדת.

<sup>6</sup> במידה ולא יימצא פתרון לתוספת הכתות הנדרשות במסגרת ביה"ס הקיימים, מומלץ לשריין מגרש לטובת ביי"ס יסודי קהילתי (12 כתות), אשר אפיונו ייקבע בעתיד. סה"כ שטח נדרש – 6.5 ד' (כולל חניה).



עמוד 2 מתוך 6

טופס מס' 1018

\\Server\old\Hevrot Metachnenot פרוגרמה דוחות\מסמך פרוגרמה\_1112#\1112#\מרכז שפירא\_1112\דוחות\מסמך פרוגרמה פרטנא\מסמך פרטנא\_121107.doc

**משרד ראשי:** רה"ר רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס - 04-9532229

**סניף תל-אביב:** רה"ר קפלן 17, ת"א 64734. טל' - 03-6911557, פקס - 03-6911742

e-mail: [citylink@citylink.co.il](mailto:citylink@citylink.co.il)



מכון התקנים הישראלי



**שטחים לזרבה תכנונית –**

הקצאה של שטחי קרקע המיועדים להשלמת שירותים למוסדות שכונתיים בהיקף מינימלי של 0.5 דונם (ועפ"י מפתח של 0.3 מ"ר לנפש). הקצאה של שטחים נוספים להשלמת שירותים למוסדות יישוביים עפ"י מפתח של 0.5 מ"ר לנפש.

**שטח ציבורי פתוח<sup>7</sup> –**

הקצאה של שטחים פתוחים עבור גנים ציבוריים לגיל הרך וגנים שכונתיים/יישוביים, בהיקף מינימלי של 2.5 דונם ועפ"י מפתח של 2 מ"ר לנפש לגן לגיל הרך ו- 2 מ"ר לנפש נוספים עבור גן שכונתי.



**3. סיכום הפרוגרמה להקצאת קרקע למוסדות ציבור**

סיכום הפרוגרמה מובא בלוח 1 שלהלן. פירוט הפרוגרמה עפ"י סוג השירות, כמות המתקנים ושטחי הקרקע הנדרשים מובא בלוח 2 שבהמשך.

מהלוחות עולה כי סה"כ הדרישה לקרקע לשירותי ציבור לתוספת 400 יח"ד נאמדת בכ- **13.5 דונם**. היקף זה כולל הקצאה לטובת השלמת שירותים חסרים בתחום התרבות והקהילה וכן זרבה תכנונית.

על מנת לספק מענה לצרכים נוספים (יישוביים ואזוריים) שהצביעה עליהם המועצה נדרשים קרוב ל- **13 דונם נוספים**, הכוללים שטח עבור בריכת שחייה והשלמה של שצ"פ שכונתי/יישובי.

**לוח 1: סיכום הפרוגרמה להקצאת קרקע לשירותי ציבור להרחבת מרכז שפירא**

תחום השירות	שטח נדרש (דונם)	הערות
<b>(א) הקצאה במענה להרחבה</b>		
חינוך	3.5 דונם	עבור מעונות וגני ילדים.
תרבות חברה-קהילה וספורט	3.0 דונם	מרכז קהילתי שכונתי/יישובי.
דת	2.0 דונם	2 מגרשים ל- 4 בתי כנסת מקווה משולב במעון.
בריאות		ללא סף כניסה, ובכל מקרה ללא הקצאה נפרדת.
זרבה תכנונית להשלמת שירותים	1.5 דונם	
שטח ציבורי פתוח	3.4 דונם	עבור גן ציבורי לגיל הרך.
סה"כ הקצאה להרחבה	13.4 דונם	

<sup>7</sup> הפרמטרים לחישוב השטחים הפתוחים התקבלו מיועצת הנוף לתוכנית: גן ציבורי לגיל הרך לפי 2 מ"ר לנפש, גודל מינימלי של 2.5 ד' ומרחקי הליכה של 150-170 מ'; גן שכונתי, עבור שכונה של למעלה מ- 800 יח"ד, לפי 2 מ"ר נוספים לנפש.





שם פרויקט מרכז שפירא מס' פרויקט 1112

(ב) הקצאה נוספת במענה לצרכים יישוביים ואזוריים		
בריכת שחייה	6.0 דונם	
שטח ציבורי פתוח	6.8 דונם	עבור גן שכונתי/יישובי.
סה"כ הקצאה נוספת	12.8 דונם	

סה"כ שטח שירותי ציבור (א'+ב')	26.2 דונם
-------------------------------	-----------

**לוח 2: פירוט פרוגרמה להקצאת קרקע לשירותי ציבור להרחבת מרכז שפירא לפי תחומי שירות**

תיאור	מס' כתות נדרשות	מס' מוסדות נדרשים	שטח קרקע נדרש (ד')	הערות
<b>חינוך</b>				
מעון יום (גילאי 0-1)	1	1	1.0 ד'	לפי תקן של 12 ילדים בכיתה. שילוב של 2 כתות במוסד. הקצאה של 1.0 ד' לכל 3 כתות.
מעון יום (גילאי 1-2)	1			
גן טרום חובה (גילאי 3-4)	3	2	2.5 ד'	לפי תקן של 25 ילדים בכיתה. סה"כ נדרשות 5 כתות גן בשטח של 0.5 ד' לכיתה. מומלץ שילוב של 2-3 כתות במוסד.
גן חובה (גילאי 5)	2			
בי"ס יסודי	9	0.7	4.7 (ד') <sup>8</sup>	לפי תקן של 30 ילדים בכיתה. אין סף כניסה לבי"ס בתחום ההרחבה. תוספת הכיתות הנדרשת תשולב במסגרת ביה"ס הקיימים במוא"ז.
בי"ס על יסודי	9	0.3	6.8 (ד')	
<b>סה"כ חינוך (בהרחבה בלבד)</b>			<b>3.5 ד'</b>	<b>(ללא שטח כתות בי"ס).</b>
<b>סה"כ חינוך (הרחבה + תוספות)</b>			<b>3.5 ד'</b>	

<sup>8</sup> במידת הצורך, באם לא יימצא פתרון לתוספת הכתות הנדרשות במסגרת ביה"ס הקיימים, מומלץ לשריין מגרש לטובת בי"ס יסודי קהילתי (12 כתות), אשר אפיונו ייקבע בעתיד. סה"כ שטח נדרש – 6.5 ד' (כולל חניה).



עמוד 4 מתוך 6

טופס מס' 1018

\\Server\old\Hevrot Metachnenot פרוגרמה דוחות\מסמך פרוגרמה\_1112#\1112#שפירא\_יישובים\מרכז שפירא תיאור תייר 17163\הרשאות לפי יישובים\מרכז שפירא\_1112#דוחות\מסמך פרוגרמה Hevrot Metachnenot 121107.doc

**משרד ראשי:** רה' רימונים 2, קרית טבעון 36042. טל' - 04-9532228, פקס - 04-9532229

**סניף תל-אביב:** רה' קפלן 17, ת"א 64734. טל' - 03-6911557, פקס - 03-6911742

e-mail: citylink@citylink.co.il



מכון התקנים הישראלי



תיאור	מס' מתקנים	שטח בנוי (למתקן מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)	הערות
<b>תרבות, חברה-קהילה וספורט</b>				
מרכז תרבות וקהילה שכונתי/יישובי		800-1,600 מ"ר	3.0 ד'	כולל חדרי פעילות לילדים, נוער, קשישים, ומשפחות; משרדים קהילתיים; חדרי חוגים; סדנאות; מרכז אומנות ואולם רב תכליתי. מוצע לשלב ספרייה (כ- 100 מ"ר). היקף השטח הנדרש למרכז תרבות וקהילה ביישוב קהילתי המונה כ- 5,000 נפש הוא 3 ד'.
מגרש משולב		1,350 מ"ר	-----	42X32 מ'. כולל מגרשי כדורסל, כדוריד, וקט רגל. כחלק משצי"פ, ובצמוד למרכז הקהילתי. שטחי ספורט נוספים במסגרת שטח ביה"ס.
<b>סה"כ תרבות, קהילה וספורט (הרחבה)</b>				
			3.0 ד'	<b>נותן מענה גם לחסרים ביישוב הקיים.</b>
<b>הקצאה נוספת עבור בריכת שחייה</b>				
			6.0 ד'	<b>עפ"י בקשת המועצה וצרכים יישוביים.</b>
<b>סה"כ תרבות, קהילה וספורט (הרחבה+תוספות)</b>				
			9.0 ד'	

בת כנסת	מקווה נשים	סה"כ בת
4	1	2.0 ד'
1.0 ד' ל-2 בתי כנסת (היקף כולל של כ- 500 מ"ר). מהווה הקצאה של קרקע ציבורית מעבר להנחיות התדריך <sup>9</sup> .	מקווה גברים בשילוב בתי הכנסת. מקווה נשים בשילוב מעונות יום. ללא הקצאת קרקע נפרדת.	2.0 ד'
		<b>סה"כ בת</b>
		2.0 ד'

<b>זרבה לתכנון שירותים<sup>10</sup></b>		
זרבה לתכנון שירותים שכונתיים	לפי 0.3 מ"ר לנפש והקצאה מינימלית של 0.5 ד'.	0.5 ד'
זרבה לתכנון שירותים יישוביים	לפי 0.5 מ"ר לנפש.	1.0 ד'
<b>סה"כ זרבה לתכנון שירותים</b>		
		1.5 ד'

<b>שטחים ציבוריים פתוחים</b>		
גנים ציבוריים לגיל הרך <sup>11</sup>	לפי 2 מ"ר לנפש, הקצאה מינימלית של 2.5 ד'.	3.4 ד'
גנים שכונתיים (יישוביים) <sup>12</sup>	לפי 2 מ"ר לנפש עבור כל היישוב (למעלה מ- 800 יח"ד).	6.8 ד'
<b>סה"כ שצ"פים (הרחבה)</b>		
		3.4 ד'
<b>הקצאה נוספת עבור גנים שכונתיים</b>		
		6.8 ד'
<b>סה"כ שצ"פים (הרחבה + תוספות)</b>		
		10.2 ד'

<sup>9</sup> עפ"י הנחיות התדריך יש להקצות קרקע ציבורית עבור 50% מהשטח הבנוי. ההקצאה שנקחה בחשבון משקפת את אופי היישוב ומבטאת את רצון המועצה ולוקחת בחשבון הקצאה של מלוא השטח הנדרש.

<sup>10</sup> מחושב עבור אוכלוסיית ההרחבה.

<sup>11</sup> מחושב עבור אוכלוסיית ההרחבה בלבד.

<sup>12</sup> מחושב עבור כלל אוכלוסיית היישוב.





#### 4. פרוגרמה לשטחי מסחר

חישוב הביקושים למסחר ביישוב נערך על בסיס כוח הקנייה החזוי, בהתייחס לכמות משקי הבית החזויה וסך ההוצאה שלהם על מוצרי צריכה. קביעת שטחי המסחר התבססה על ההנחות הבאות:

- כוח הקנייה הרלוונטי מורכב בעיקרו מתושבי היישוב מרכז שפירא, וכן משיעור מסוים מתושבי היישובים הסמוכים (עין צורים ושפיר)<sup>13</sup>.
- היקף ההוצאה של משקי הבית על מוצרי צריכה בתחום היישוב יעמוד על כ- 50% מסה"כ ההוצאה. בעיקרה הוצאה למוצרי מזון.
- עשירון מאפיין להוצאת משק בית ביישוב יהיה 7-9.
- אופי המסחר – מסחר שכונתי הנועד לספק צרכים בסיסיים ומינדיים של התושבים, שיכלול מס' חנויות בעלות ספי כניסה נמוכים, כגון: מינימרקט, מספרה, מאפייה, מזון מהיר, חנות ספרים ומתנות, שטחי משרדים/מרפאה וכד'.

להלן ריכוז הנתונים לחישוב פוטנציאל שטחי המסחר וכוח הקנייה:

כ- 900 יח"ד (825 יח"ד משקי בית ממרכז שפירא  
וכ- 100 יח"ד החלק היחסי מיישובי הסביבה)

אוכלוסייה פוטנציאלית

הוצאה אופיינית ממוצעת לחודש למשק בית (לעשירון 7-9) 2,160 ₪

היקף הוצאה חודשית כוללת לצריכה ביישוב כ- 990,000 ₪

עפ"י הנתונים לעיל, היקף הביקושים של משקי בית לשירותי מסחר בתחום מרכז שפירא נאמד בקרוב ל- 1,000,000 ₪.

במענה לביקושים אלה בבחינת כדאיות כלכלית<sup>14</sup> נדרש סה"כ שטח של כ- 900 מ"ר למסחר (כולל השטחים הקיימים ביישוב).

<sup>13</sup> הונח כי התוספת תסתכם בכ- 20%-15% ממשקי הבית ביישובים הסמוכים (סה"כ כ- 600 יח"ד – עין צורים כ- 400 יח"ד, שפיר כ- 200 יח"ד).

<sup>14</sup> שטח המסחר חושב בהיתן פדיון מינימאלי של \$300 למ"ר (מרכיב שכי"ד בשיעור של כ- 3% מהפדיון) המאפשר כדאיות כלכלית.