

20/12/2020

לאשר את התכנית

30/12/2020

לדיור הועדה למתחמים מועדפים לדיור

צ'מנסקי בן שחר



פרוגרמה לשטחי ציבור בתמל 1071 מתחם חבצלת

דצמבר 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. **מטרות העבודה** - לעדכן את הפרוגרמה ואת הקצאת הקרקע הנדרשת לצורכי ציבור בפרויקט "מתחם חבצלת - תמל 1071" בחבצלת השרון (להלן: "הפרויקט" ו/או "המתחם");

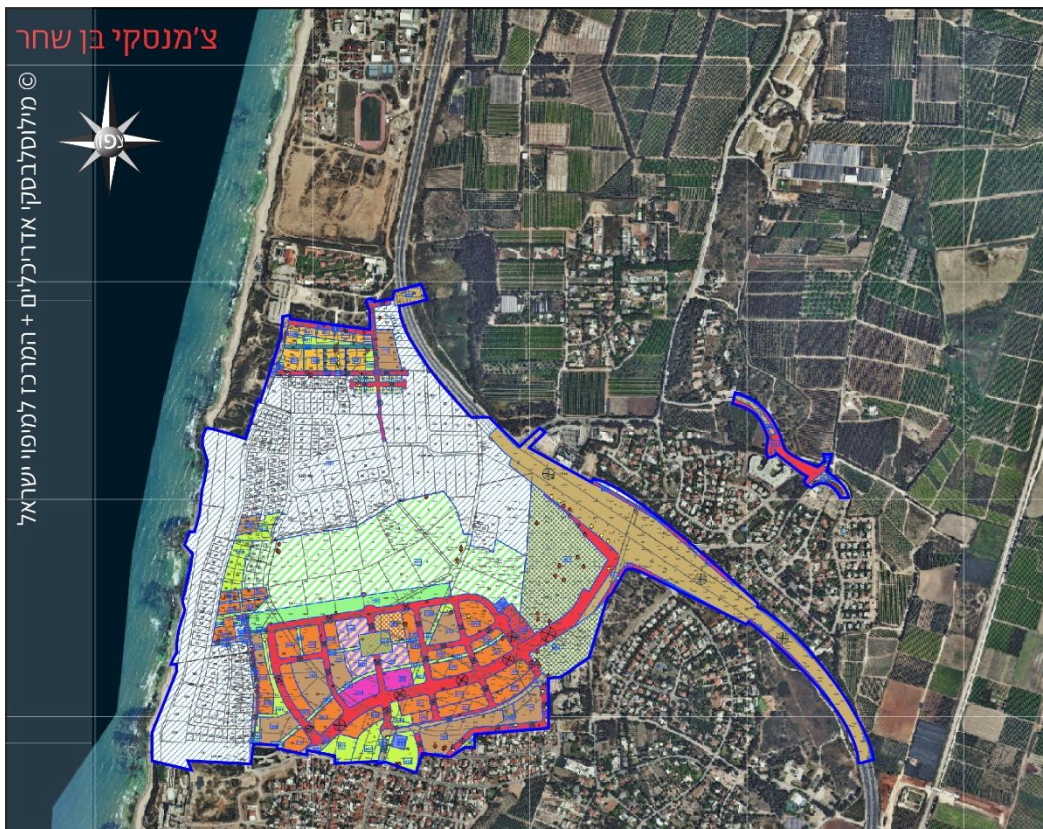
ב. נקודות מוצא

1. את הפרוגרמות לשטחי המגורים והנדל"ן המניב קיבלה החברה מאדריכל הפרויקט;
2. מיקום המתחם בסמיכות לנתניה והרצון לחבר אותו אליה (יוצג בהמשך) דורש לפעול גם בשיתוף פעולה עם העירייה על מנת לדעת ולברר האם קיימים צרכים שאינם ממומשים היום ושיקבלו מענה במתחם ו/או בכיוון ההפוך;
3. העדכון נעשה על בסיס: ה"תדרוך הקצאת שטח לצרכי ציבור", מיולי, 2016, מאז נוצר תדרוך חדש ומעודכן;

ג. המתחם

1. מאפייני המיקום

תצלום אוויר מספר 1: מיקום המתחם במיקרו





צ'מנסקי בן שחר

(א) בתחום המוניציפלי של חבצלת השרון - מושב השייך למועצה האזורית עמק חפר;

(ב) גובל בשכונת המגורים עין התכלת בצפון נתניה - שכונה וותיקה, בבנייה נמוכה (צמודי קרקע בעיקר, צפיפות

תושבים נמוכה, עד 2 יחידות דיור לדונם);

(ג) בסמיכות גם לישובים כפריים - צוקי ים (מצפון), אביחיל (ממזרח) ושושנת העמקים (ממערב);

2. מאפייני המקום



(א) שטחו כ-550 דונם, היום הרוב קרקע חקלאית;

(ב) המתחם יכלול 2,800 יחידות דיור, 500 יחידות דיור מוגן וכ-60,000 מ"ר של שטחי נדל"ן מניב;

(ג) מיועד להיות שכונת מגורים חדשה בבנייה רוויה בצפון נתניה;

ב. הסביבה - מאפיינים חברתיים-כלכליים

1. הלוח להלן מציג את המאפיינים החברתיים-כלכליים של נתניה (והשכונות הסמוכות), קריית השרון (שכונה חדשה

בנתניה בבנייה רוויה), המועצה האזורית עמק חפר והממוצע הארצי;

לוח מספר 1: מאפיינים חברתיים-כלכליים בנתניה, בשכונות הסמוכות ומועצה האזורית עמק חפר

ביחס לממוצע הארצי²

קריטריון	קריית השרון (שכונה חדשה בבנייה רוויה)	השכונות סמוכות			נתניה	מועצה אזורית עמק חפר	כלל ארצי
		פרדס הגדוד	עין התכלת	קריית צאנז			
גודל משק בית ממוצע	3.9	5.2	3.3	4.7	3.7	2.7	3.2
גודל אוכלוסייה (אלף)	25.7	4.2	2.8	3.9	205	41.8	8,489
שיעור בני 0-18 (%)	47	32	21	48	27	34	29
מספר ילדים 0-18 (אלף)	12.0	1.4	0.6	1.9	56.1	14.0	2,487
גודל שנתון בני 0-18 (%)	2.6	1.8	1.2	2.7	1.5	1.9	1.6
שיעור בני 65+ (%)	4	8	19	18	16	11	11
שיעור בעלי השכלה אקדמית (%)	42	33	22	37	22	33	23
שיעור בעלי תעודת בגרות בלבד (%)	23	23	29	26	25	26	23
שיעור בכוח העבודה האזרחי (%)	82	64	58	54	61	71	60
שיעור עצמאיים מבין מועסקים (%)	10	10	14	23	10	22	13
שיעור שכירים מתוך המועסקים (%)	90	90	86	76	90	73	86
שיעור משקי בית שלשימוש מכונית אחת לפחות (%)	91	47	60	65	57	77	62
שיעור משקי בית שלשימוש שתי מכוניות ויותר (%)	38	13	22	23	15	39	19
שיעור משקי בית שלשימוש מחשב אישי (%)	92	60	59	63	71	82	71
משקי בית שמנויים לאינטרנט (%)	98	75	98	91	93	98	91
צפיפות דיור (יחס נפשות לחדר בדירה)	0.8	1.4	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
שיעור הגרים בדירות בבעלות (ב-%)	76	92	69	70	67	44	66
שיעור הגרים בדירות שכורות (ב-%)	23	8	25	28	29	23	26

מקרא: גבוה גם מהממוצע בנתניה וגם מהממוצע הארצי



¹מקור: עיריית נתניה, "שנתון סטטיסטי שנת 2014", פברואר 2015

²מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מפקד האוכלוסין 2008", פורסם בשנת 2010, שנים שונות ועיריית נתניה, "שנתון סטטיסטי לשנים 2014-2015 ו-2015", 2015-2016

צ'מנסקי בן שחר



1. התכנית מבקשת לייצר "מגדלים" במתחם ש"עטוף" בשכונות כפריות עם:

- (א) גודל משק בית - בדומה לממוצע הארצי (3.3 בעין התכלת ו-2.7 במועצה האזורית עמק חפר). בשכונות בבנייה רוויה בנתניה גודל משק הבית הינו מעל 3.9;
- (ב) ילדים - שיעור הילדים בגילאי 0-18 בעין התכלת נמוך מהממוצע הארצי ומנתניה בכלל. בשכונות בבנייה רוויה שיעור גבוה יותר (47% בקריית השרון);



2. לאור העובדה שלא יוצרה פרוגרמה כלכלית-תכנונית מפורטת ופוטנציאל ביקושים למתחם ולמרכיביו, מאפיינים של שכונות רוויות כדוגמת קריית השרון בנתניה יהוו את הנחות הבסיס לפרוגרמה לצורכי ציבור;

2. פרוגרמה לצרכי ציבור ובסיסה

א. **חינוך**

1. תחזיות ביחס לגודל אוכלוסיית הילדים במתחם

(א) הנחות בבסיס התחזיות:

- (1) מספר משקי בית - 2.8 אלפי יחידות דיור;
- (2) גודל משק בית - 3.5 (ממוצע של שכונות רוויות);
- (3) גודל שנתון של הילדים בגילאי 0-18 - כ-2.2%;

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

לוח מספר 2: קבוצת גיל, סוג מוסד ומספרם באוכלוסיית המתחם

קבוצת גיל	גילאים (שנים)	סוג המוסד	אוכלוסייה רלוונטית (מספר ילדים)
תינוקות ופעוטות	0-3	מעונות יום	645
ילדים	3-5	גני ילדים	645
ילדים בוגרים	6-12	בית ספר יסודי	1,295
בני נוער	13-18	בית ספר על יסודי	1,295





צ'מנסקי בן שחר

2. פרוגרמה לשטחי חינוך

(א) הגדרות והנחות בבסיס הפרוגרמה³

- (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;
- (4) שטח נדרש - נחלק לשטח בנוי (מ"ר) ושטח קרקע (דונם). הקצאת הקרקע מוצגת ב-2 תרחישים של 100% קרקע ציבורית ושילוב במבני ציבור / סחירים / אחרים;
- (5) הלוח להלן מציג את הגדרות והנחות אלו לכל סוג מוסד⁴:

לוח מספר 3: הגדרות והנחות לכל סוג מוסד

שילובים אפשריים	שטח קרקע נדרש (דונם)		שטח בנוי ממוצע לכיתה (מ"ר)	קיבולת ממוצעת (מספר ילדים)	שיעור השתתפות (%)	מספר כיתות נדרש למוסד	סוג המוסד
	בשילוב במבנה ציבור/סחיר	100% בקרקע ציבורית					
עם מבני ציבור - מרכז קהילתי, דת ורווחה עם מבנה סחיר - תעסוקה / מסחר או מגורים בקומת הקרקע	0.6	1	213	20	50	3-5	מעונות יום
	0.33	0.5	130	30	100	1-6	גני ילדים
ישולב בו גם אגף קהילתי	-	0.4	170	27	100	12, 18, 24	בית ספר יסודי
ישולב בו גם מרכז קהילתי קטן או בינוני, ספרייה ציבורית ומגרש ספורט	-	0.5	250	27	100	30, 36, 42	בית ספר על יסודי

(ב) פרוגרמה נדרשת למתחם

- (1) הלוח להלן מציג את מספר הכיתות, מספר המוסדות והשטחים אשר נדרש להקצות למוסדות חינוך במתחם לפי סוג המוסד:

לוח מספר 4: פרוגרמה נדרשת למוסדות חינוך במתחם

סוג המוסד	מספר כיתות נדרש	מספר מוסדות נדרש	שטח בנוי (אלף מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)	
				100% בקרקע ציבורית	בשילוב במבנה ציבור/סחיר
מעונות יום	16	4	3	4	2.5
גני ילדים	22	5	3	11	7
בית ספר יסודי	48	2	8	19	19
בית ספר על יסודי	48	2	12	24	24
סך הכל	134	13	26	58	52.5

- (2) בשורה התחתונה - נדרשים 134 כיתות לימוד מכל הסוגים, כ-26 אלף מ"ר בנוי ו-52.5-58 דונם;

³ מקור: מנהל התכנון, "תדרוך הקצאת שטח לצרכי ציבור", יולי 2016
⁴ הערה: מתייחס לטיפוס מוסד B (מתחם חדש ביישוב עירוני) ולאוכלוסייה חילונית



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. הגדרות ותחזיות - הלוח להלן מציג סוגים שונים של מוסדות תרבות קהילה וספורט, מאפיינים, תחזיות ואוכלוסייה רלוונטית בכל סוג מוסד:

לוח מספר 5: הגדרות ומאפיינים לכל סוג מוסד של תרבות וקהילה

ותחזית לגודל האוכלוסייה הרלוונטית בו

סוג המוסד	הגדרות ומאפיינים	אוכלוסיית היעד	תחזית אוכלוסייה רלוונטית (אלף)
מתנ"ס (מרכז תרבות, נוער וספורט)	בשכונה ביישוב גדול (מעל 50 אלף תושבים) - 2 אפשרויות: מרכז קהילתי גדול/בינוני שישת רובע או שילוב בבתי ספר ללא הקצאת קרקע	כלל האוכלוסייה	10
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 כחלק מפעילות הרווחה בעיר. המרכזים כוללים: חדרי פעילויות, מטבחון ולרוב גם חצר	גילאי 11-18	1.3
מועדוני קשישים	אולם מופעים ב-3 גדלים לפי גודל היישוב (קטן, בינוני וגדול)	קשישים בגילאי +70	0.4-0.5
אודיטוריום	ספרייה עירונית ב-3 גדלים לפי צרכי הרובע (קטן, בינוני וגדול)	כלל האוכלוסייה	10
ספרייה		כלל האוכלוסייה	

3. פרוגרמה לשטחי תרבות וקהילה

(א) הלוח להלן מציג את הפרוגרמה הנדרשת לשטחי תרבות וקהילה:

לוח מספר 6: פרוגרמה לשטחי תרבות וקהילה

סוג המוסד	שיעור השתתפות (%)	מספר משתמשים קבועים (אלף)	מספר מוסדות נדרש	שטח בנוי (אלף מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)	
					100% בקרקע ציבורית	בשילוב במבנה ציבור/סחיר
מתנ"ס (מרכז תרבות, נוער וספורט)	15-20 (בעיר גדולה)	גדול - 2.5-5 בינוני - 1-2.5 קטן - עד 1	1 בינוני או 2 קטנים	1.5-2	3	בבתי ספר
מועדון נוער/תנועת נוער	30-40	0.3-1	1	0.4	0.5-1.5	במתנ"ס
מועדוני קשישים	10	0.2-0.25	0 אי עמידה	0	0	במתנ"ס
אודיטוריום	כלל האוכלוסייה	-	1 קטן (עד 200)	0.4	2	בבית ספר
ספרייה	כלל האוכלוסייה	-	1 קטנה	0.25	-	בבית ספר או במתנ"ס
סך הכל				2.5-3.5	5.5-6.5	

ב) בשורה התחתונה

(1) נדרשים 4-5 מוסדות בינוניים/קטנים בשטח של 2.5-3.5 אלפי מ"ר בנוי;

(2) השטח הנדרש - 5.5-6.5 דונם ובאם ישולבו במבני ציבור אחרים השטח שיידרש יהיה בהתאם להיקף

הבינוי הפרוגרמתי;





צ'מנסקי בן שחר

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;

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	מספר מוסדות נדרש	שטח בנוי (אלף מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)	
								בשילוב במבנה	100% בקרקע
תחנה לבריאות המשפחה	גילאי 0-6	1.3	גילאי 0-1 - 100 גילאי 1-6 - 20	100 ילדים לאחות	קטנה - 2 אחיות בינונית - 3 אחיות גדולה - 4 אחיות	1 גדולה	0.4	-	עם מעונות, גני ילדים ומרפאות
מרפאה שכונתית	כלל האוכלוסייה	10	100	0.1 מ"ר בנוי לנפש	קטנה - 200-300 מ"ר בינונית - 300-500 מ"ר גדולה - 500-1,000 מ"ר	1 גדולה	1	-	ישולב במבנים סחירים

ד. שירותי דת

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

2. כמו כן, קיימת אבחנה בין מתחם חדש (רק ל-50% מבתי הכנסת בו יוקצה שטח ציבורי) לבין מתחם קיים;

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	בני ובנות 13 ומעלה המתפללים באופן	אוכלוסייה חילונית - גברים 25 ונשים 10	1 בינוני	0.6-0.7	1.0	במתנ"ס, בקומת הקרקע של מבני מגורים, בשטחי מסחר	
מקווה נשים	נשים בגילאי 22-50	0.7 מאוכלוסייה שומרת המסורת	1 קטן	0.1	0.5	עם מעון וגן ילדים, תחנה לבריאות המשפחה	
סך הכל					1.5	0.7-0.8	2

4. **בשורה התחתונה** - יידרשו בית כנסת ומקווה בשטח של 0.7-0.8 מ"ר על 1.5 דונם ו/או ישולבו גם במוסדות ציבור

אחרים;





צ'מנסקי בן שחר

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 לביקושים;

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

לוח מספר 9: פרוגרמה לשטחי ספורט

סוג המוסד	סך כניסה	מספר מוסדות נדרש	הקצאת קרקע נדרשת (דונם)
אצטדיון כדורגל	אצטדיון קטן ליישוב של 50-150 אלף תושבים וגדול ליישוב של מעל 150 אלף תושבים	לא רלוונטי. בנתניה פועל אצטדיון	לא רלוונטי. בנתניה פועל אצטדיון
אצטדיון אתלטיקה קלה	מתקן אחד ל-250 אלף איש	לא רלוונטי. בנתניה פועל אצטדיון	לא רלוונטי. בנתניה פועל אצטדיון
מגרש כדורגל	מגרש ל-20 אלף תושבים ולא יותר ממגרש אחד לרובע / שכונה	1	10-12
בריכת שחייה	בריכה לכל 10 אלף תושבים	1	2.5-4
מגרש טניס	4 מגרשים ל-30-50 אלף תושבים	מקבץ של 2 מגרשים	1.4-1.5
אולם ספורט	לפחות 1 ליישוב, 1 בכל בית ספר	לא רלוונטי, יהיה בבתי הספר במתחם	לא רלוונטי, יהיה בבתי הספר במתחם
סך הכל		3	14-18



3. **בשורה התחתונה** - נדרשת הקצאה של 14-18 דונם ל: מגרש כדורגל, בריכת שחייה ומגרשי טניס. אלו יוכלו להיות

משולבים במתחם אחד - קאנטרי;





צ'מנסקי בן שחר

3. פרוגרמה מרוכזת למתחם

פרוגרמה - הלוח להלן מציג את הפרוגרמה המוצעת למתחם:

לוח מספר 10: פרוגרמה מוצעת למתחם

שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח בנוי (אלף מ"ר)	מספר מוסדות	מספר כיתות	תחום	שילוב במבנה
					100% בקרקע
ציבור/סחיר	ציבורית				
52.5	26	13	134	חינוך	58
3-4	2.5-3.5	4-5	-	תרבות וקהילה	5.5-6.5
-	1-1.5	2	-	בריאות	-
-	0.7-0.8	2	-	דת	1.5
	-	3	-	שטחי ספורט	14-18
55.5-56.5	30-32	24-25	134	סך הכל	79-84



1. ב"רף העליון" נדרש להקצות 79-84 דונם לשטחי ציבור. באם חלק מאלו ישולבו במבני ציבור אחרים / שטחים

סחירים, השטח שיידרש להקצות 55.5-56.5 דונם (ב-100% מימוש של המתחם);

2. בנוסף, נדרש להקצות גם שטחים פתוחים בהיקף של 5 מ"ר לתושב (שטח פתוח שכונתי), משמע כ-50 דונם נוספים;

3. בסך הכול ב"רף העליון" - 129-134 דונם ובהנחה שהמתחם ישרת את עצמו ולא ייצאו פתרונות בנתניה ו/או בכיוון

ההפוך;

