

פרוגרמה לצרכי ציבור

ליישובים חבצלת השרון, צוקי ים ושושנת העמקים

תמל/1071



בית כנסת וגינה ציבורית במושב חבצלת השרון, 2018

דצמבר 2019



2

1. מבוא ומטרת העבודה

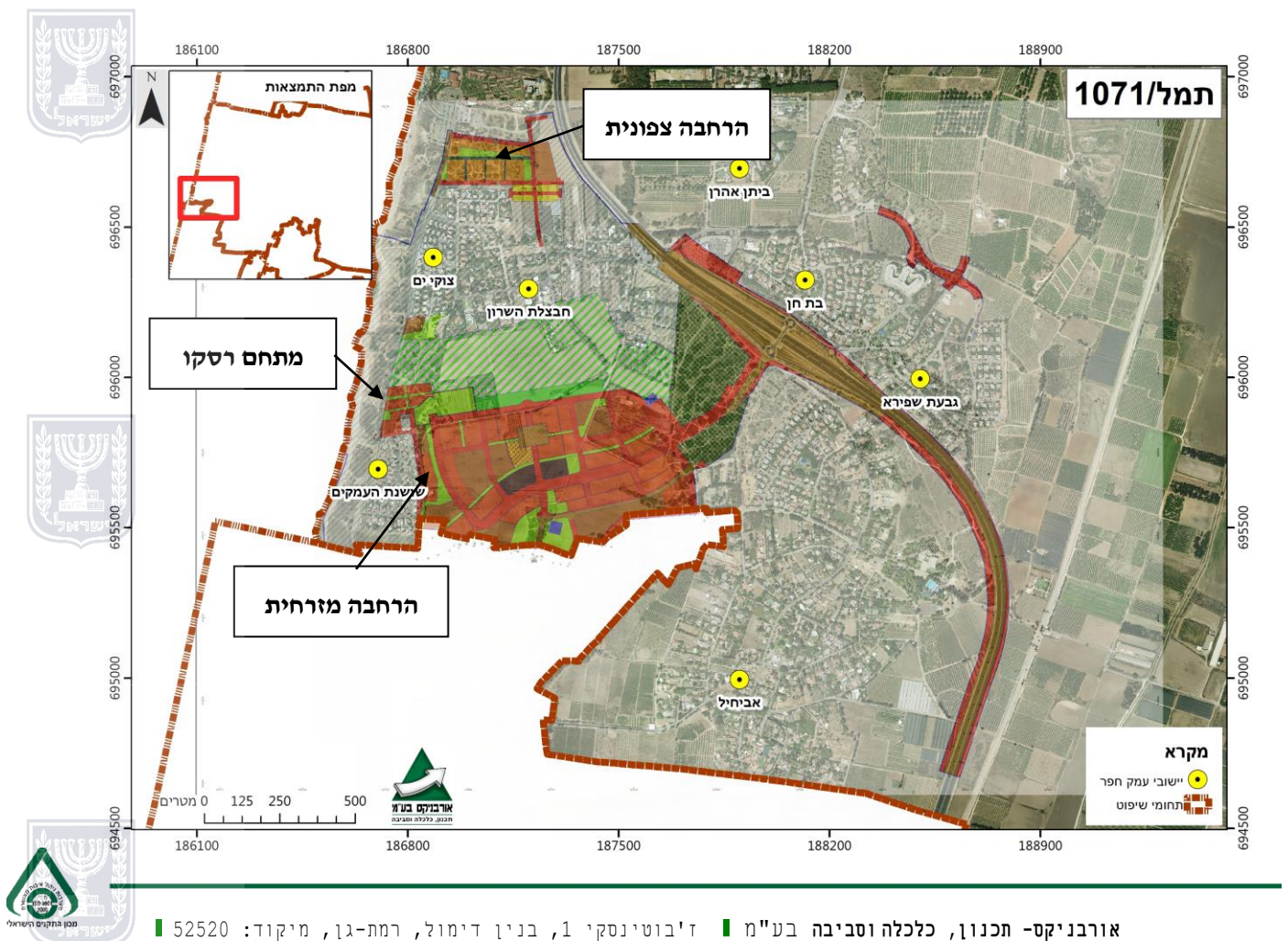
רשות מקרקעי ישראל יזמה הכנת תכנית במסגרת הותמ"ל, תמל/1071, במסגרתה מתוכננת למען העיר נתניה תוספת של כ-3,500 יח"ד, ברובה על קרקע חקלאית במשבצת החקלאית של חבצלת השרון.

בשל ההשפעה הישירה של תוספת יחידות הדיור על המושב חבצלת השרון וכן גם על היישובים הקהילתיים צוקי ים ושושנת העמקים, הוסכם על תכנון הרחבות ליישובים אלה במסגרת הותמ"ל.

לצורך בדיקת השפעת תוספת יחידת הדיור על היכולת לספק את השירותים הנדרשים, נותח היצע שטחי ושירותי הציבור ביישובים וכן, כלל הצרכים הצפויים של יישובים אלה, במסגרת פרוגרמה לצרכי ציבור.

המטרה היא להכין מסמך פרוגרמה שיבדוק הצורך הפרוגרמטי בצרכי ציבור בכל יישוב בהתאם לנדרש במדריך החדש להקצאת שטחים לצרכי ציבור (גרסת אוגוסט 2018).

מפת מרחב תכנית תמל/1071 :



אורבניקס- תכנון, כלכלה וסביבה בע"מ | ז'בוטינסקי 1, בנין דימול, רמת-גן, מיקוד: 52520

03-6102808 | פקס: 03-7526182 | e-mail: sagi@urbanics.co.il

אתר האינטרנט: <http://urbanics.co.il>



3

2. קיבולות ומימוש היישובים

קיבולות:

בחבצלת השרון ישנן 154 יח"ד מאושרות. המס' כולל את מלוא הפוטנציאל בנחלות (37 נחלות x 3), משקי העזר (2 x 15 - בהנחה שיאושר תיקון ג' לתמ"א 35) ומגרשי מגורים (13). לפי תמ"א 35 על שינוייה, למושב קיבולת של 300 יח"ד, משמע יתרה של 146 יח"ד.

בצוקי ים קיימות 91 יח"ד, כאשר עם תוספת 11 יחידות הדיור המאושרות (כבר היום) של רסקו ישנן 102 יח"ד מאושרות ליישוב. במסגרת תמ"א 35 על שינוייה, היישוב יכול להגיע עד ל-250 יח"ד + 10% מיח"ד המאושרות ליישוב (10 יח"ד). המשמעות היא שקיבולת היישוב עומדת על 260 יח"ד.

בשושנת העמקים קיימות 160 יח"ד, כאשר עם תוספת 62 יחידות הדיור המאושרות (כבר היום) של רסקו ישנן 222 יח"ד מאושרות ליישוב. במסגרת תמ"א 35 על שינוייה, היישוב יכול להגיע עד ל-250 יח"ד + 10% מיח"ד המאושרות ליישוב (22 יח"ד). המשמעות היא שקיבולת היישוב עומדת על 272 יח"ד.

מימושים:

יישוב	יח"ד מאושרות	קיבולת לפי תמ"א 35 לוח 2	יתרה ביחס לקיבולת	מימוש יח"ד במסגרת תמל/1071
חבצלת השרון	154	300	146	70 יח"ד בהרחבה צפונית
צוקי ים	91	260	169	70 יח"ד בהרחבה צפונית + 97 יח"ד במתחם רסקו = 167 יח"ד סה"כ
שושנת העמקים	160	272	112	73 יח"ד במתחם רסקו + 39 יח"ד בהרחבה מזרחית = סה"כ 112 יח"ד
סה"כ	405	832	427	349

תכנון תוספת יח"ד ליישובים במסגרת תמל/1071:

הרחבה צפונית: 140 יח"ד (70 יח"ד לחבצלת השרון ועוד 70 יח"ד לצוקי ים)
מתחם רסקו: 170 יח"ד (97 יח"ד ישויכו לצוקי ים, 73 יח"ד ישויכו לשושנת העמקים)
הרחבה מזרחית של שושנת העמקים: 39 יח"ד (כל יח"ד ישויכו לשושנת העמקים)
סה"כ ליישובי עמק חפר: 349 יח"ד





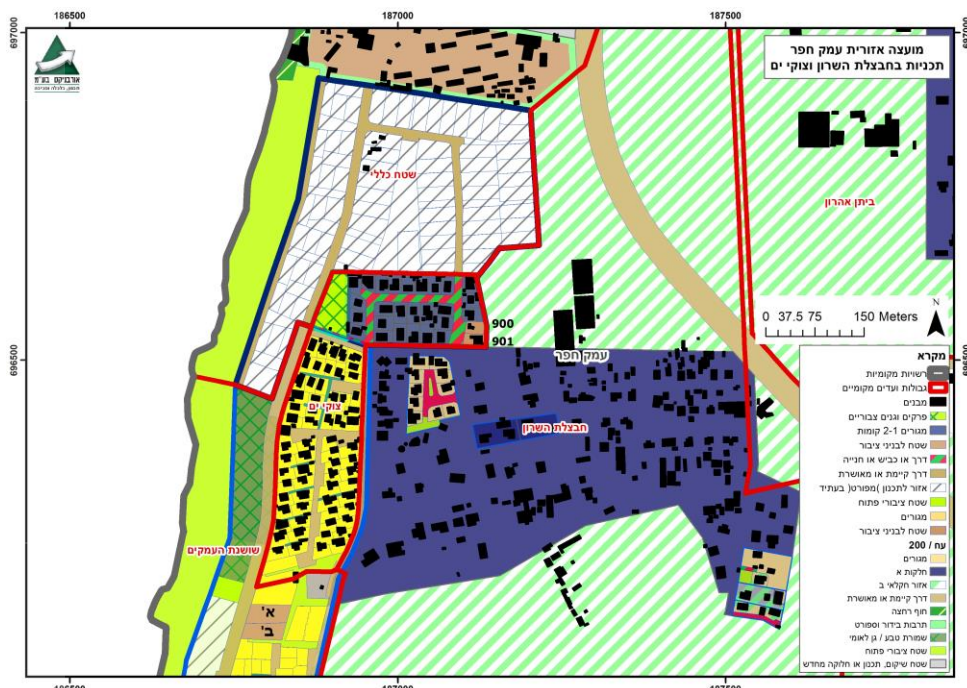
4

3. סקירת שימושים ומגרשים ציבוריים באזור

3.1 סקירת מגרשים ציבוריים ביישובי הנידונים

הערות	שימוש קיים	שטח בדונם	תא שטח מס'	יישוב
זהות המגרש לפי תכנית 3/27/1	מגרש משחקים	0.6	900	צוקי ים
	בית כנסת ומקווה טהרה	0.7	901	
זהות המגרש לפי תכנית עח/8/3. מגרשים א' וב' צמודים, מתוכננים להיות מועתקים צפונה לתא שטח 100.	מועדון פיס לנוער	1.0	ו	שושנת העמקים
	גן ילדים	1.8	א	
		1.6	ב	
		5.7		סה"כ

3.2 מפת יעודי קרקע – חבצלת השרון וצוקי ים:



אורבניקס- תכנון, כלכלה וסביבה בע"מ | ז'בוטינסקי 1, בנין דימול, רמת-גן, מיקוד: 52520

03-6102808 | פקס: 03-7526182 | e-mail: sagi@urbanics.co.il

אתר האינטרנט: <http://urbanics.co.il>



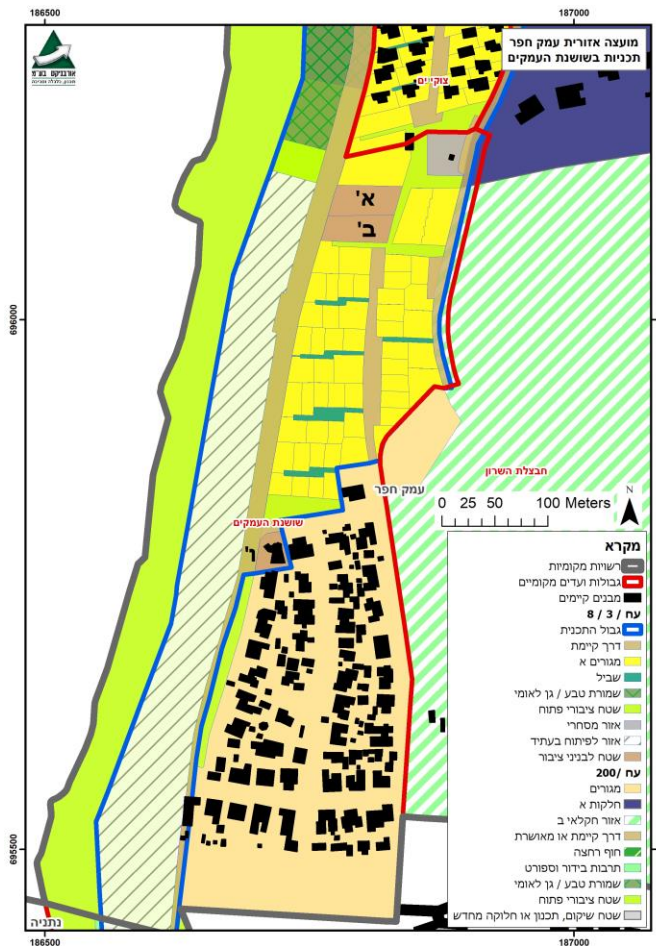
5

לחבצלת השרון לא אושרה מעולם תכנית מפורטת על כלל שטח המושב. לפיכך, חלק ניכר מיעוד הקרקע שחל עליו הוא בהתאם לתכנית הכוללנית של עמק חפר (עח/200, שאושרה ב'79). תכנית זו לא הגדירה יעוד קרקע לשירותי ציבור באזור זה, ולכן למרות הימצאות גן ילדים ובית כנסת במושב, אין בו שבי"צ כלל.

גם לצוקי ים לא אושרה מעולם תכנית מפורטת על כלל שטח היישוב. יחד עם זאת, בתכנית 3/27/1 שאושרה ב'94 אושרו שני מגרשי שבי"צ (900,901) בשטח כולל של 1.3 דונם שבהם קיימים בית כנסת ומקווה טהרה.



3.3 מפת יעודי קרקע – חבצלת השרון וצוקי ים:



לשושנת העמקים לא אושרה מעולם תכנית מפורטת על כלל שטח היישוב. לכן גם ביישוב זה, מרבית ייעודי הקרקע החלים ביישוב הם לפי התכנית הכוללנית עח/200. יחד עם זאת, בתכנית עח/8/3 שאושרה ב'67 אושרו שלושה מגרשי שבי"צ (א', ב', ו') בשטח כולל של 4.4 דונם שבהם קיימים היום גן ילדים ומועדון נוער (במגרשים א' ו-ו' בהתאמה).





6

4. פרוגרמה לצרכי ציבור

בפרק זה, תוצג הפרוגרמה לשירותי ציבור שהוכנה עבור **קיבולת** יחידות הדיור ביישובים חבצלת השרון, צוקי ים ושושנת העמקים.

כאמור, הפרוגרמה הוכנה לפי התקנים המאושרים והחדשים של מדריך הקצאות קרקע לצורכי ציבור (גרסת אוגוסט 2018).



4.1 הנחות הפרוגרמה:

■ **לתוספת האוכ'** חושבו גודל משק בית ממוצע של 3.2 וגודל שנתון לחישוב צורכי חינוך – 1.8%.

■ יחסי זרמי חינוך: 100% ממלכתי.

■ מעונות יום – ביקוש באוכלוסייה לפי 50%. מעון יום תלת כיתתי 70 ילדים. שטח קרקע: 1 דונם

למעון יום. שטח בנוי: 450 מ"ר.

■ גני ילדים: 100% ביקוש, שטח קרקע: 0.5 ד' לגן אחד / 1.5 דונם ל-3-5 גנים. שטח בנוי: 130 מ"ר

לכיתת גן; מס' ילדים לגן: 30.

■ מספר ילדים לכיתה בביה"ס: 27 ילדים.

■ ביה"ס יסודי: שטח קרקע: 0.5 ד' לכיתת יסודי; שטח בנוי: 180 מ"ר בנוי לכיתת יסודי.

■ בית ספר על יסודי: שטח קרקע: 0.75 ד' לכיתת על יסודי; שטח בנוי: 260 מ"ר בנוי לכיתת על

יסודי.

■ מרחב ציבורי פתוח חושב לפי מפתח של 5 מ"ר לנפש.





7

4.2 פרוגרמה לשירותי ציבור לקיבולת חבצלת השרון וצוקי ים - 560 יח"ד | כ-1,850 תושבים

בחינה כוללת לקיבולת חבצלת השרון וצוקי ים (ללא שב"צים במצב הקיים)

להשלמה		נדרש לפי פרוגרמה		קיים	שירות
שטח נדרש (דונם)	מוסדות	מס' כיתות/מוסדות	מס' תלמידים נדרש	מוסדות	
 1.0	1 מעון יום, תלת כיתות	1 מעון יום, תלת כיתות	3x34 50% מתוך הכמות	אין	מעון יום
1.0	2 גני	4 גני ילדים	3x34	2 (1 בחבצלת ו 1 בצוקי ים)	גן ילדים
בי"ס 12 כיתות – 6.0 	8 כיתות בפרוגרמה זו ועוד 5 בפרוגרמה של שושנת העמקים מובילות לצורך כולל של 13 כיתות	8 כיתות יסודי	6x34	אין ביישובים	בי"ס יסודי
	קיימים פתרונות אזוריים.	8 כיתות על יסודי	6x34	אין ביישובים	בי"ס על יסודי
	אין צורך בבית כנסת נוסף.	1	-	2 (1 בחבצלת ו 1 בצוקי ים)	בית כנסת
אין צורך בשירות ציבורי זה לכמות יחידות הדיור (יחד עם זאת, השירות קיים בצוקי ים).				מקווה טהרה בצוקי ים	מקווה טהרה
	נדרש מעון נוער אחד בשילוב עם צרכי שושנת העמקים, ואכן יש מענה בשושנת העמקים.			אין	מועדון נוער
	אין צורך בשירות ציבורי זה לכמות יחידות הדיור.			אין	מתנ"ס/אגף קהילתי
	נדרש מועדון אחד לאזרח הוותיק לצרכי היישובים יחד עם שושנת העמקים, מוצע מענה בשושנת העמקים.			אין	מועדון לאזרח הוותיק



אורבניקס- תכנון, כלכלה וסביבה בע"מ | ז'בוטינסקי 1, בנין דימול, רמת-גן, מיקוד: 52520

03-6102808 | פקס: 03-7526182 | e-mail: sagi@urbanics.co.il

אתר האינטרנט: <http://urbanics.co.il>



8

מרכז יום לאזרח הוותיק	אין	אין צורך בשירות ציבורי זה לכמות יחידות הדיור.
תחנה לבריאות המשפחה	אין	אין צורך בשירות ציבורי זה לכמות יחידות הדיור.
מגרש משולב	אין	מענה לתלמידי ב"ס יסודי ולשאר התושבים (החל משעות אחה"צ) מוצע כחלק מהמגרש החום של בית הספר המוצע בהרחבה צפונית.
אולם ספורט קטן	אין	
סה"כ שטח לבנייני ציבור	-	בסה"כ נדרשים להשלמת פורים – 8.0 דונם
סה"כ מרחב ציבורי פתוח	קיימים שטחים מאושרים (שלא בהכרח מייצגים את השטחים הפתוחים הקיימים ביישובים) של 1.2 דונם שמהווים מרחב ציבורי פתוח (מצ"פ) בחבצלת ועוד 4.9 דונם מצ"פ בצוקי ים ובסה"כ 6.1 דונם. לפי הפרוגרמה נדרשים כ-9 דונם לכל הקיבולת, ולכן יש פער של כ-3 דונם.	

4.3 פרוגרמה לשירותי ציבור לקיבולת שושנת העמקים* - 369 יח"ד | כ-1,200 תושבים

* קיבולת 272 יח"ד של שושנת העמקים + 97 יח"ד נוספות במתחם רסקו הם בסה"כ 369 יח"ד.

שירות	קיים	נדרש לפי פרוגרמה		להשלמה	
		מס' תלמידים נדרש	מס' כיתות/מוסדות	מוסדות	שטח נדרש (דונם)
מעון יום	אין	3x22 50% מתוך הכמות	2 כיתות מעון יום	1 מעון יום, תלת כיתתי	1.0
גן ילדים	אין	3x22	3 גני ילדים	3 גני ילדים	1.5
ב"ס יסודי	אין ביישובים	6x22	5 כיתות יסודי	5 כיתות בפרוגרמה זו ועוד 8 בפרוגרמה של שושנת העמקים מובילות לצורך בב"ס יסודי 12 כיתות בהרחבה הצפונית.	



אורבניקס- תכנון, כלכלה וסביבה בע"מ | ז'בוטינסקי 1, בנין דימול, רמת-גן, מיקוד: 52520

03-6102808 | פקס: 03-7526182 | e-mail: sagi@urbanics.co.il

אתר האינטרנט: <http://urbanics.co.il>



9

בי"ס על יסודי	אין ביישובים	6x22	5 כיתות יסודי	קיימים פתרונות אזוריים.
בית כנסת	1	-	1	אין צורך בבית כנסת נוסף.
מקווה טהרה	אין			אין צורך בשירות ציבורי זה לכמות יחידות הדיור.
מועדון נוער	1			נדרש מועדון נוער אחד בשילוב עם צרכי חבצלת השרון וצוקי ים, ואכן יש מענה בשושנת העמקים.
מתנ"ס/אגף קהילתי	אין			אין צורך בשירות ציבורי זה לכמות יחידות הדיור.
מועדון לאזור הוותיק	מועדון חברים בחבצלת		1	נדרש מועדון אחד לאזור הוותיק לצרכי היישובים יחד עם חבצלת וצוקי ים.
מרכז יום לאזור הוותיק	אין			אין צורך בשירות ציבורי זה לכמות יחידות הדיור.
תחנה לבריאות המשפחה	אין			אין צורך בשירות ציבורי זה לכמות יחידות הדיור.
מגרש משולב	1			מענה לתלמידי בי"ס יסודי ולשאר התושבים (החל משעות אחה"צ) מוצע כחלק מהמגרש החום של בית הספר המוצע בהרחבה צפונית.
אולם ספורט קטן	אין			
סה"כ שטח לבנייני ציבור	-			בסה"כ נדרשים להשלמת פערים – 3.0 דונם
סה"כ מרחב ציבורי פתוח				קיימים שטחים פתוחים מאושרים (שלא בהכרח מייצגים את השטחים הפתוחים הקיימים ביישובים) של 5.8 דונם שמהווים מרחב ציבורי פתוח בשושנת העמקים (לא כולל רצועת החוף). לפי הפרוגרמה נדרשים כ-6 דונם לכל הקיבולת, משמע - קיים מענה כמותי לקיבולת.





10

4.4 סיכום צרכי הציבור שנדרשים משתי הפרוגרמות

בהתאם לצרכי הקיבולות של חבצלת השרון וצוקי ים, יש צורך בהשלמה של מעון יום תלת כיתתי, 2 גני ילדים, ובית ספר יסודי של 12 כיתות. סך מוסדות הציבור להשלמה מביאים לצורך בתכנון של כ-8.0 דונם שב"צ בהרחבה שמתוכננת מצפון ליישובים אלו. בשל היעדר תכנית מפורטת לשטחם של שני היישובים שמקצה שטחים למרחב ציבורי פתוח, יש צורך בהקצאה של כ-3 דונם מרחב ציבורי פתוח למען קיבולת שני היישובים.

בהתאם לצרכי הקיבולות של שושנת העמקים, יש צורך בהשלמה של מעון יום תלת כיתתי, 3 גני ילדים, ומועדון לאזרח הוותיק. סך מוסדות הציבור להשלמה מביאים לצורך בתכנון של כ-3.0 דונם שב"צ בהרחבה שמתוכננת בצמוד לשושנת העמקים ממזרח. למרות היעדר תכנית מפורטת לשטח היישוב שמקצה שטחים למרחב ציבורי פתוח, אין צורך כמותי לתוספת שטחים למען מרחב ציבורי פתוח.

5. הטמעת ההמלצות בתכנית

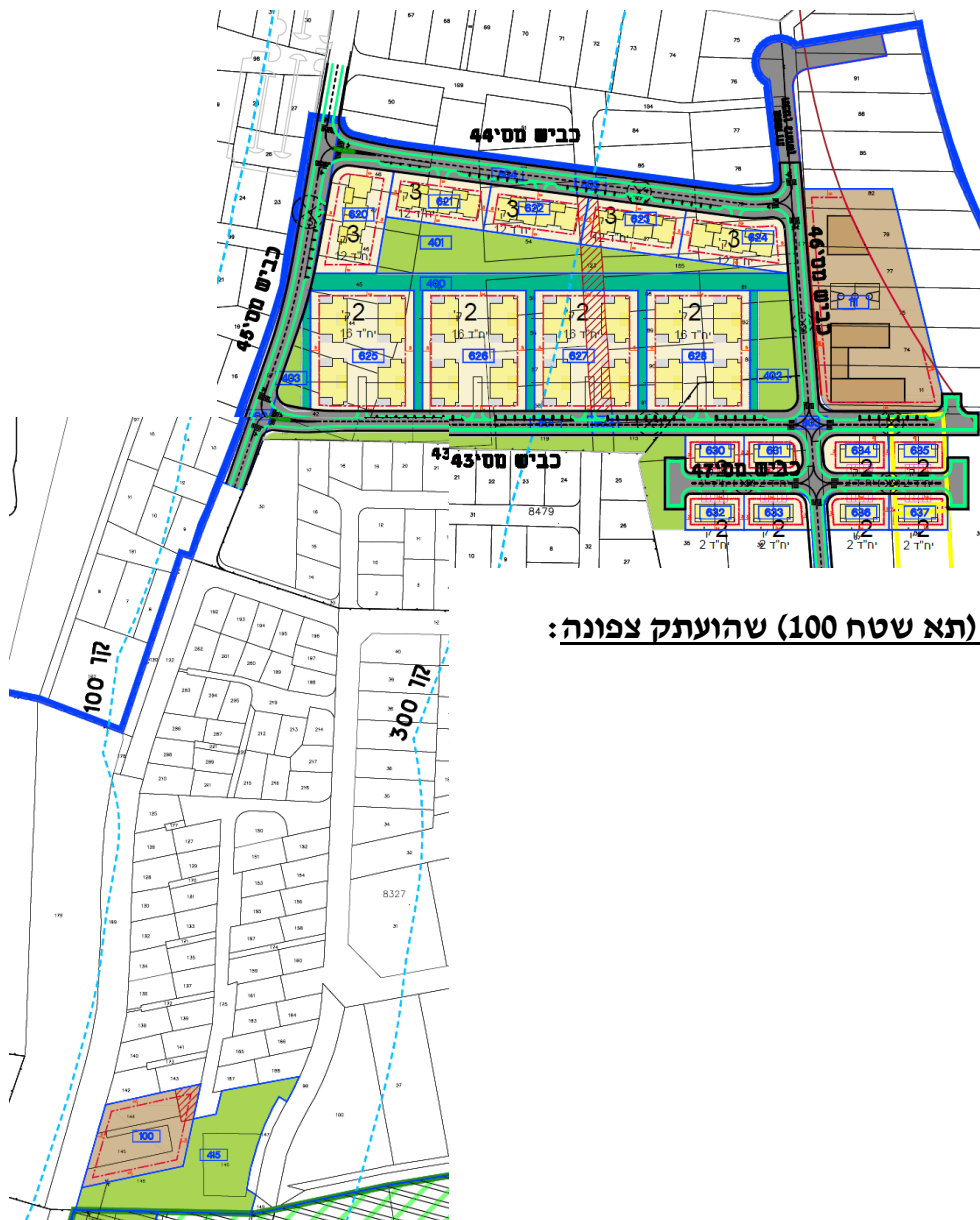
5.1 הטמעה בחבצלת השרון וצוקי ים

בהתאם לנדרש בפרוגרמה לצורכי ציבור, שטח השב"צ המוצע בהרחבה הצפונית במסגרת התכנית הינו 8 דונם, והוא ממוקם בחלקה המזרחי של ההרחבה. השב"צ יכול להכיל בשטחו ותצורתו בית ספר 12 כיתות, מעון יום תלת כיתתי וזוג גני ילדים (זה בסמוך לזה, באותו המגרש). באשר למרחב הציבורי הפתוח, כדי לתת מענה לתושבי ההרחבה וליישוב, מוצעים 6.9 דונם של שטח ציבורי פתוח – שצפוי לתת מענה הן לתושבי הרחבה והן לחיבור עם התושבים הקיימים של היישובים.

(נספח הבינוי באזור ההרחבה הצפונית והשב"צ שהועתק בעמוד הבא)



הרחבה צפונית:



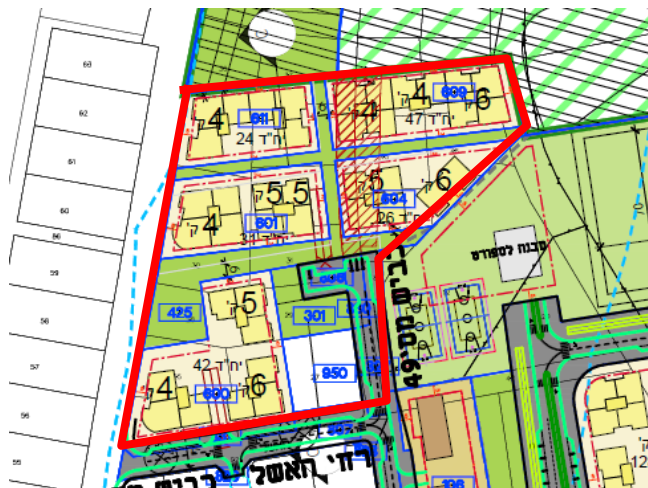
שב"צ (תא שטח 100) שהועתק צפונה:

5.2 הטמעה בשושנת העמקים

בהתאם לנדרש בפרוגרמה לצורכי ציבור, שטח **השב"צ** המוצע בהרחבה ממזרח לשושנת העמקים במסגרת התכנית הינו **3.0 דונם**, והוא ממוקם בחלקה הצפוני של ההרחבה. השב"צ יכול להכיל בשטחו ותצורתו מעון יום תלת כיתתי, 2 גני ילדים ומועדון לאזרח הוותיק. שימושים ציבוריים אלו מתאימים מאוד למיקום אחד בסמוך לשני.

באשר למרחב הציבורי הפתוח, במתחם רסקו מוצעים כ-1.5 דונם שצ"פ שמהווים בחלקם הגדול שבילי גישה בין המבנים המוצעים במתחם.

מתחם רסקו:



הרחבה ממזרח לשושנת העמקים:

