



Zvika Mintz - GeoPlanning

צביקה מיניץ - תכנון במרחב

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-52-2215984

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il | 44280 סבא 10 כפר הרקפת

09/06/2020

13/09/2020 עדכון

תכנית מס' תמל/ 2025

התחדשות עירונית מתחם נורוק- טהון, נתניה

נספח פרוגרמה לצורכי ציבור

סה"כ בקיבולת מלאה		מזב קיים	ערכים דמוגרפים בגין תוספת קיבולת מתוכננת בפרויקט		הנחות יסוד לתחשיב הפרוגרמתי לצורכי ציבור עפ"י התדריך מינהל התכנון החדש 2018. 8. בהתאמה למתחם נורוק - טהון נתניה	
514	166		348	ערכים מוצעים תכנית התחדשות נורוק - טהון	יח"ד	מאפיינים דמוגרפיים לתחשיב
1,618	505	1,114		אוכלוסייה - נפשות	3.2	גודל משפ' ממוצע (גודל משפחה ממוצע עירוני לשנת 2015 ל.מ.ס. 3.04)
27	7	20		מס' תלמידים בשנתון	1.8%	גודל שנתון ילדים 0-14 ל.מ.ס. 2015: (שכונת מכנס א.ס. 231) 1.4%, ממוצע כלל עירוני (1.6%)
236	91	145		אוכלוסייה בוגרת +65 (נפשות)	13%	אחוז אוכלוסייה מבוגרת +65 (ל.מ.ס. 2015 שכונת מכנס א.ס. 231) 18.1%, ממוצע כלל עירוני (16.6%)

זכויות בניה במגרש הציבורי		שטח קרקע	מס' כיתות	מס' כיתות / חללים נדרש	נורמת חישוב	אוכלוסיית היעד	מוסדות ציבור עבור תוספת האוכלוסייה
300	0.4	2.0	2.0	2.0	לפי 0.2 ד' לכיתה / 150 מ"ר בנוי + 75 מ"ר חצר	30	מעונות יום -ביקוש 50% ל- 3 שנתונים, 20 ילד בכיתה
260	1.0	2.0	2	2	לפי 0.5 ד' לכיתה בקומה אחת / או בשתי קומות. 0.4 ד' לכיתה . בינוי לפי 130 מ"ר כיתה + 200 מ"ר חצר	60	גני ילדים- גלאי 3-5 לפי 30 ילד לכיתה
					במסגרת המרכז הקהילתי הקיים בתכנית "כוכב הצפון"	1,104	קהילה וחברה מועדון נוער גלאי 9-18
					לא נדרש - אין סף כניסה	159	מועדון קשישים +70
					לפי 1.1 מ"ר לאוכלוסייה בוגרת מתפללת	144	בית כנסת (אוכלוסייה מעורבת 25% דתיים לאוכלוסייה +13) תחנה לבריאות המשפחה
110					לפי 0.1 מ"ר לנפש	135	מרפאה שכונתית (במסגרת שטחי המסחר בתוכנית) רזרבה שכונתית כלל עירונית
					לא נדרש - מתחת לסף תוספת של 500 יח"ד	1,104	
670	1.4	4.0					סה"כ בתחום התכנית שטח ציבורי פתוח עבור כלל תושבי המתחם
					לפי 3 מ"ר לנפש (סף הבית)	1,612	
					תוספת תלמידי המתחם יקלטו בבי"ס הסמוך נעמי שמר עם 17 כיתות אם (שטח המגרש) ביה"ס כ- 14 ד' (או במסגרת הקמת בי"ס) במגרש הציבורי המוצע בתכנית		
883	1.3	4			מרקם בנוי לפי 0.3 ד' לכיתה, 200 מ"ר שטח כיתה	119	בי"ס יסודי ממלכתי (א' ו') לפי 27 ילד בכיתה. המתחם תורם 0.7 כיתה לשנתון סה"כ כ 4 כיתות



ניתוח מאזן שטחי ציבור בתכנית התחדשות נורק- טהון , נתניה

שינוי למצב המאושר		מצב מוצע		מצב מאושר		שטחים ביעוד ציבורי
סה"כ זכויות בניה מ"ר (עקרי+ שירות)	שטח ד'	סה"כ זכויות בניה מ"ר (עקרי+ שירות)	שטח ד'	סה"כ זכויות בניה מ"ר (עקרי+ שירות)	שטח ד'	
33,100	3.164	33,100	6.620		3.456	מבנים ומוסדות ציבור
	-3.294		4.738		8.032	שטח ציבורי פתוח
500		500		0		מבני ציבור משולב במגורים
33,600	-0.130	33,600	11.358		11.488	סה"כ

סיכום ממצאי הפרוגרמה



- ✓ התוכנית מוסיפה 348 יח"ד .
- ✓ תוספת אוכלוסייה זו עומדת בספי הכניסה לשירותי ציבור ראשוניים ולהם נדרש – כ 1.4 דונם עם זכויות בניה של כ 670 מ"ר .
- ✓ התכנית מציעה כ 6.6 דונם של שטחי קרקע ביעוד מבני ציבור עם 33,100 מ"ר זכויות בניה. כלומר תוספת של 3.16 דונם שטח קרקע ביחס למצב המאושר. בנוסף מציעה התוכנית 500 מ"ר (400 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות) לשימוש מבנה ציבור ביעוד קרקע למגורים עבור שימושי קהילה.
- ✓ לפיכך, מבחינת הצרכים הנדרשים עבור מבני ציבור התוכנית נותנת מענה ראוי לאוכלוסיית המתחם ואף מאפשרת הקצאה של מגרשים ציבוריים שיכולים לשמש למוסד חינוכי או תרבותי לשכונה עבור תכניות ההתחדשות המתוכננות במרחב השכונתי .



- ✓ מבחינת שטחים פתוחים עבור כלל תושבי המתחם נדרש שצ"פ סף הבית בשטח של כ 4.8 דונם. התוכנית מקצה 2 מגרשים בשטח כולל של 4.73 דונם. לפיכך, התוכנית נותנת מענה ראוי מבחינת שטחים פתוחים לאוכלוסיית המתחם.

מבחינת סה"כ מאזן השטחים הציבוריים ביחס למצב הקיים התוכנית מאוזנת. ניתן עודף של 3.2 דונם בשטחי שב"צ עבור כלל תושבי האזור, ע"ח הקטנת השטח הציבורי הפתוח. השטח הציבורי הפתוח הניתן לתושבי המתחם עומד בנורמה הנדרשת לסף הבית. יש לציין שהמתחם נמצא בסמיכות גבוהה לחוף הים שיכול לתת מענה בחוסרים בשטחים פתוחים.



צביקה מינץ

