



הר/2200 א' רובע דרום-מערב הרצליה

נספח מס' 7- פרוגרמה חברתית כלכלית

נספח מנחה

עריכת הנספח – דצמבר 2018

מועד עדכון אחרון – ינואר 2022



תוכן

3..... **רקע**

3..... **פרוגרמות לתעסוקה, מלונאות ומסחר**

3..... 1. תעסוקה

3..... 1.1 הרצליה בראיה מרחבית

3..... 1.2 מסחר

4..... 1.3 משרדים

5..... 1.4 תחזית הגידול בביקוש למסחר ומשרדים

6..... 1.5 ממצאים ומסקנות מסקרת הביקוש

6..... 1.6 פוטנציאל שטחי תעסוקה בתוכנית (משרדים ומסחר)

7..... 1.7 אמידת הביקוש לשטח התעסוקה בתכנית

7..... 1.8 פוטנציאל מועסקים

7..... 2. מלונאות

7..... 2.1 רקע

7..... 2.2 דיקף ופריסה

8..... 3. מסחר

8..... 3.1 עקרונות

8..... 3.2 פוטנציאל שטחי המסחר בתכנית

9..... 3.3 פדיון צפוי

9..... 3.4 מקור הביקוש

11..... **פרוגרמה למגורים ולצרכי ציבור**

11..... 1. הנחות עבודה ועקרונות – כלל התכנית

11..... 2. פרוגרמה מפורטת למגורים – תמהיל ומתחמים

12..... 3. ביקוש לצרכי חינוך – כלל התכנית

14..... 4. פריסת שימושים מוצעת בשטחי הציבור בתכנית

14..... 5. פריסת מוסדות חינוך קטנים ברמה המתחמית

15..... 6. צרכים כלל עירוניים

16..... 7. פרוגרמה לשטחים פתוחים





רקע

תכנית דרום-מערב הרצליה ממוקמת ממזרח לרצועת החוף הדרומית של העיר ומתחברת מכיוון צפון לתכנית תא/3700 בשטחה המוניציפאלי של ת"א.

מדובר על אחת מעתודות הקרקע האחרונות באזור המרכז הממוקמות על קו החוף ובנגישות מיידית אליו.

תכנית זו מייצרת הזדמנות לחיבור חלקה הדרומי של הרצליה לים ולפיתוח חוף ים וטיילת לרווחת המרחב כולו וכן עתודת מגורים עירונית ואינטנסיבית כפי שראויה להתפתח על קו החוף בלב אזור הביקוש.

התכנון, בכל האלמנטים – מגורים, צרכי ציבור ותעסוקה, הנו קומפקטי ואורבני ככל הניתן וזאת בכדי לאפשר פוטנציאל בינוי אינטנסיבי יחד עם ריבוי שטחים פתוחים הן בתוך הרובע והן בסמיכות לחוף הים.



פרוגרמות לתעסוקה, מלונאות ומסחר

1. תעסוקה

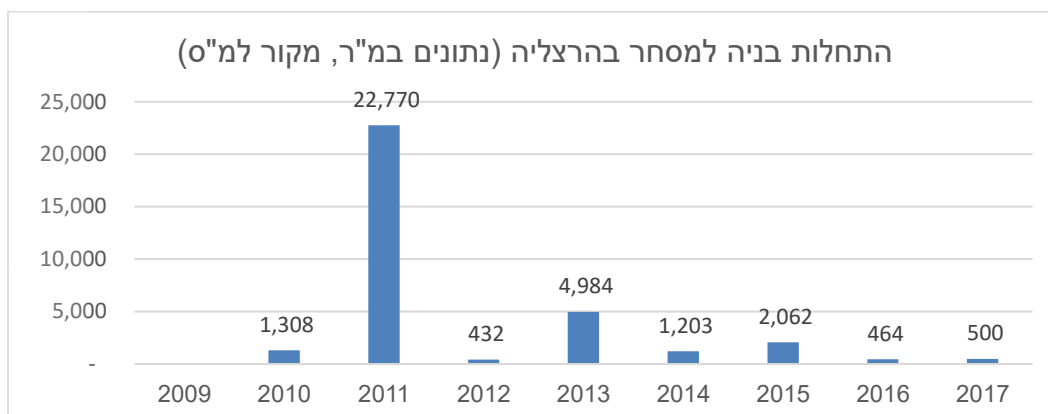
1.1 הרצליה בראיה מרחבית

מרחב ההתייחסות הרלוונטי להרצליה בתחומי המשרדים והמסחר להערכתנו כולל את מחוז תל אביב ואת נפות השרון ופתח תקווה של מחוז מרכז.

כאינדיקציה להתפתחות העסקית של המרחב, נבחנו התחלות בניה בתחום המסחר והמשרדים במרחב ההתייחסות ובהרצליה משנת 2009 ועד היום¹.

1.2 מסחר

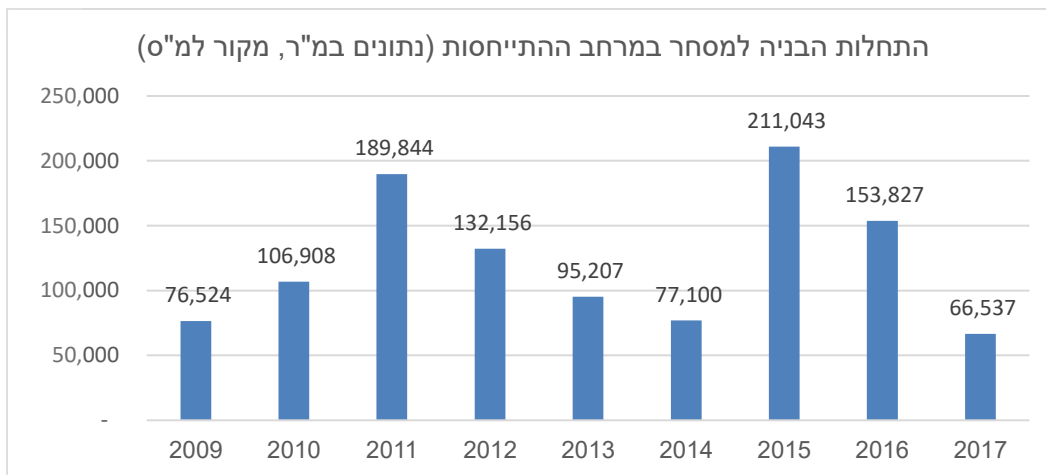
בשנים 2009-2017 החלה בניה של שטחי מסחר בהיקף של כ-34,000 מ"ר בהרצליה. מתוכם, עיקר השטח נבנה בשנת 2011 - 22,770 מ"ר.



¹ הבחינה בוצעה משנת 2009 כיוון שמשנה זו ואילך ישנה רזולוציה גבוהה יותר אשר מאפשרים פרסומי הלמ"ס.



סה"כ השטחים למסחר שנבנו במרחב ההתייחסות, מחוז תל אביב ונפות פתח תקווה והשרון, בין שנים 2009 ל-2017 הוא כ-1.1 מיליון מ"ר ובמוצע כ-123,000 מ"ר בשנה.

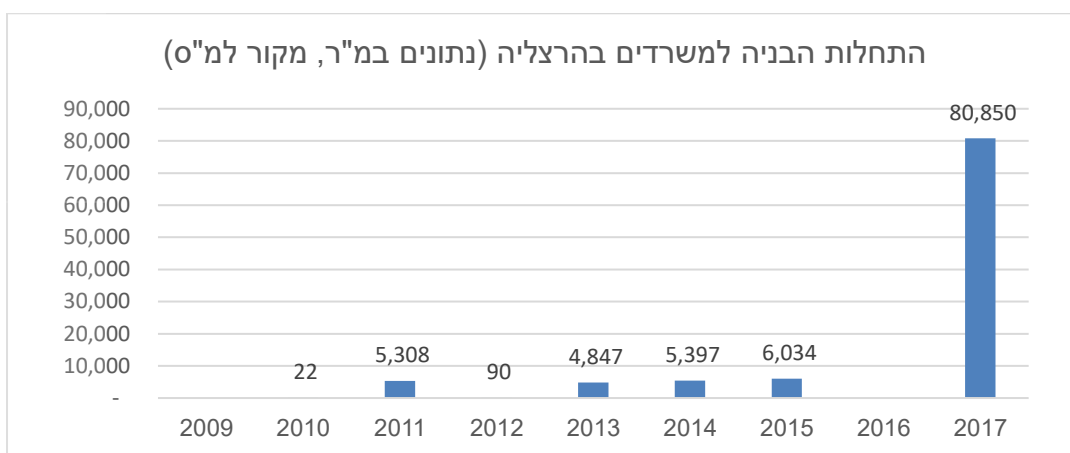


חלקה היחסי של הרצליה מתוך המרחב הוא כ-3%. בטבלה הבאה התחלות הבניה למסחר בהרצליה ובמרחב:

סה"כ התחלות הבניה למסחר בין השנים 2009 ל-2017	33,723
התחלות בניה למסחר בהרצליה	1,109,146
התחלות בניה למסחר במחוז ת"א ובנפות שרון ופ"ת יחד	3%
חלקה היחסי של הרצליה ממחוז ת"א ונפות השרון ופ"ת	

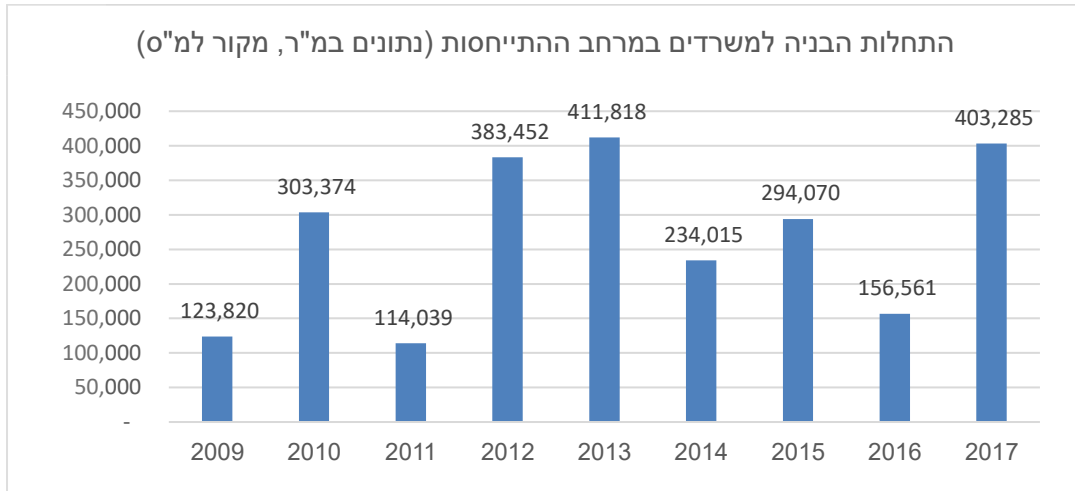
1.3 משרדים

בין השנים 2009 ל-2017 בהרצליה נבנו כ-102,500 מ"ר למשרדים. עיקר השטח נבנה בשנת 2017 - 80,850 מ"ר. בין השנים שנבחנו ישנה שונות גדולה מאוד בעיקר בגלל נתוני שנת 2017. ברוב שנות הבדיקה היקף שטחי המשרדים שנבנו הסתכמו בכ-5,000 מ"ר.





סה"כ השטחים למשרדים שנבנו במרחב ההתייחסות, מחוז תל אביב ונפות פתח תקווה והשרון, בין שנים 2009 ל-2017 הוא כ-2.4 מיליון מ"ר ובממוצע כ-270,000 מ"ר בשנה.



חלקה היחסי של הרצליה מתוך המרחב הוא כ-4%. בטבלה הבאה התחלות הבניה למשרדים בהרצליה ובמרחב:



סה"כ התחלות הבניה למשרדים בין השנים 2009 ל-2017	102,548	התחלות בניה למשרדים בהרצליה
	2,424,434	התחלות בניה למשרדים במחוז ת"א ובנפות שרון ופ"ת יחד
	4.2%	חלקה היחסי של הרצליה ממחוז ת"א ונפות השרון ופ"ת

1.4 תחזית הגידול בביקוש למסחר ומשרדים

גידול הביקוש לשטחי משרדים ומסחר הינו תלוי אוכלוסייה ומושפע גם מקצב הצמיחה של ישראל לנפש ורווחת החיים.

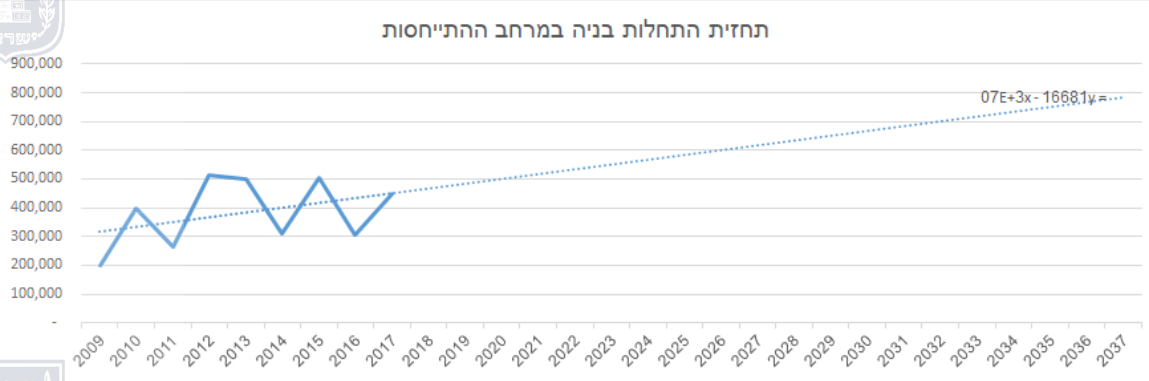
גידול האוכלוסייה בישראל בשנים האחרונות עומד על שיעור ממוצע שנתי של כ-1.9% והתלייג לנפש ב-10 שנים האחרונות עלה בשיעור שנתי של 3.7%².

בתחזית רב שנתית נאמד כי התחלות הבניה למשרדים ומסחר יעלו מידי שנה בכ-3% עד לכ-800,000 מ"ר בשנה בטווח של 20 שנה מהיום. הממוצע על פני שנות התחזית צפוי לעמוד על כ-600,000 מ"ר בשנה.



² נתוני הלמ"ס ובנק ישראל.





1.5 ממצאים ומסקנות מסקירת הביקוש

1. בממוצע במחוז תל אביב ונפות פתח תקווה והשרון נבנו כ-300,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר בשנים האחרונות.
2. בשנת 2017, נבנו קרוב לחצי מיליון מ"ר במרחב זה.
3. בשנים שנבחנו הרצליה מהווה 3% מהתחלות הבניה למסחר וכ-4% מהתחלות הבניה למשרדים.
4. בראייה לטווח הבינוני, אומדן התחלות הבניה יעמוד על כ-600,000 מ"ר בממוצע בשנה וזאת בהתבסס על חיזוי לעתיד על בסיס המגמה הקיימת של התחלות הבניה ועל פי קצב צמיחת האוכלוסייה ורווחת החיים הקיימת.



1.6 פוטנציאל שטחי תעסוקה בתוכנית (משרדים ומסחר)³

זכויות בניה לתעסוקה (מ"ר עיקרי + שירות מעל הקרקע מעוגל)		
100,000	תאי שטח 1050-1055 (מסחר, מגורים ומשרדים)	מתחם 1
248,000	אזור תעסוקה בלבד - תאי שטח 200-201	מתחם 2
28,000	תאי שטח 1056-1057 (מסחר, מגורים ומשרדים)	
193,000	תאי שטח 1200-1201 (מגורים ומשרדים)	מתחם 3
14,000	חזית מסחרית במגורים או מבני ציבור	
112,000	תא שטח 1202 (מגורים ומשרדים)	מתחם 3
5,000	חזית מסחרית במגורים או מבני ציבור	
700,000	סה"כ שטח בנוי פוטנציאלי למשרדים (מ"ר)	



סך הכל בתוכנית קיים היצע של כ-700 אלף מ"ר למשרדים מסוגים שונים מתוכם כ-100,000 במתחם 1, כ-483 אלף מ"ר במתחם 2 וכ-117 אלף במתחם 3.



³ ראה פירוט בנספח מתחמים של התכנית



1.7. אמידת הביקוש לשטח התעסוקה בתכנית

- פוטנציאל השטח בתוכנית הנו כ-700 אלף מ"ר.
- בפריסה ל-25 שנות מימוש מדובר על תוספת שנתית כ-28 אלף מ"ר.
- שטח זה מהווה כ-4.6% מכלל השטח המצטבר שצפוי להיבנות במחוז תל אביב ונפות השרון ופתח תקווה.
- מדובר על היקפים הגבוהים מהקיימים היום מבחינת חלקה היחסי של הרצליה אך אלו סדרי גודל ריאליים כתוצאה ממרכזיות האזור ונגישותו התחבורתית הגבוהה כתוצאה מהרק"ל.



1.8. פוטנציאל מועסקים

- השטח העיקרי למועסק במשרד כיום נע בין 15 ל-20 מ"ר.
- תהליך של שיפור תנאי ההעסקה מתרחש כיום וצפוי להמשיך, ולו משמעויות גם מבחינת השטח למועסק שצפוי לעלות.
- הונח כי שטח בממוצע למועסק יעמוד על כ-25 מ"ר עיקרי + שירות, ובהתאם לכך פוטנציאל המועסקים הנו כ-28,000 (לפי תחשיב של 20 מ"ר למועסק פוטנציאל העובדים יעמוד על 35,000).
- בחלוקה ל-25 שנה מדובר על כ-1,100 מועסקים בשנה (או 1,400 לפי חישוב של 20 מ"ר למועסק), בעוד שלשוק העבודה נכנסים בישראל כ-100 אלף מועסקים מידי שנה בשנים האחרונות.



2. מלונאות

2.1. רקע

- כיום קיים מספר מצומצם של חדרי מלון בהרצליה (כ-900 חדרים). יחד עם זאת הקרבה לחוף הים והמיקום במרחב מהווים פוטנציאל לביקוש גבוה יותר.
- תכנית המתאר של הרצליה ממליצה על תוספת של 4,500 חדרים שמתוכם 3,200 בקרבת חוף הים.
- במתחמי התכנון של חוף הים מצפון למרינה, התוכנית מייעדת כ-1,200 חדרים שהם כ-115,000 מ"ר למלונאות – (בנוסף ל-100,000 מ"ר במרינה).



2.2. היקף ופריסה

- מוצע לאפשר היצע של כ-2,000 חדרים שהם כ-134,000 מ"ר למלונאות.
- בנוסף להגדלת מקומות התעסוקה באופן ישיר בבתי המלון, המבקרים מייצרים דינמיקה של התרחשות עירונית ותורמים להצלחת המסחר.
- מוצע כי חלק ניכר מחדרי המלון ימוקמו בטווח רגל מחוף הים אבל בתוך המרקם העירוני. דבר אשר יתמוך במסחר וברחובות העירוניים שהתוכנית מציעה.





3. מסחר

3.1. עקרונות

- אינטנסיביות- המסחר ירוכז רק בחלק מן הרחובות שהוגדרו כראשיים והם בסמיכות לתוואי הרק"ל ולפארק החוף.
- קיים יתרון בצפיפות, מגוון וברציפות המסחר ולכן המסחר לא יפוזר לאורך כל הרחובות.
- יתאפשר מסחר בשתי קומות במוקדי מסחר אינטנסיביים.
- שטח המסחר יאפשר מגוון חנויות ופריסה תומכת הליכתיות.
- דגש על רחובות צפון דרום ובמידה יהיה ביקוש פיזור גם על רחובות מזרח מערב המחברים לים.



3.2. פוטנציאל שטחי המסחר בתכנית

הערות	מ"ר בנוי (מעוגל)	
חושב על בסיס 30% משטח קומה ראשונה (ראה הוראות התכנית)	9,000	במגרשי 201-200 – ייעוד תעסוקה
חושב על בסיס 15% מזכויות הבניה לתעסוקה (ראה הוראות התכנית)	19,000	במגרשי 1057-1500 – ייעוד תעסוקה ומגורים
לפי טבלה 5	20,000	בשאר הרחובות ברחבי התכנית
	48,000	סה"כ

סך השטח הפוטנציאלי למסחר הוא כ-48,000 מ"ר.



3.3. פדיון צפוי

על מנת להבין באם קיימת היתכנות כלכלית למסחר בהיקף זה, בוצעה בדיקה בה נעשה אומדן של הפדיון הצפוי באזור והחישוב למ"ר שטח רצפה בנוי. האומדן מבוסס על כוח הקניה מהמקורות השונים.

הפדיון הצפוי מכלל שטחי המסחר בתוכנית מסתכם בכ-816 מיליון ₪ בשנה.

סה"כ שטח כולל מ"ר	48,000
פדיון למ"ר לשנה*	17,000 ₪
סה"כ פדיון שנתי	816,000,000 ₪



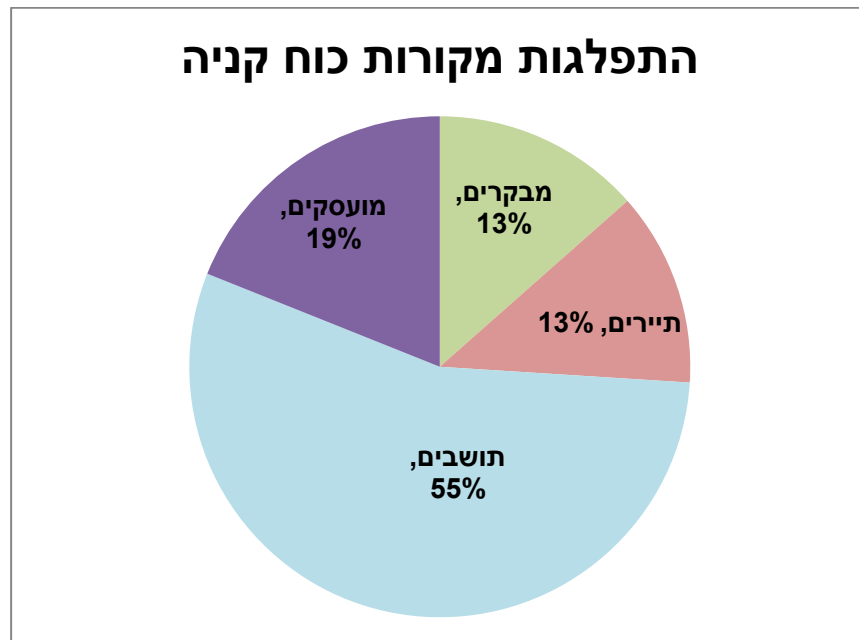
*הערכה של גובה הפדיון הנדרש בכדי להניע את התהליך הכלכלי בהתחשב במחירי הקרקע בעלויות הבניה והתפעול ובכך שרוב המסחר יהיה ברחובות.

3.4. מקור הביקוש

- כ- 55% מהפדיון מקורו בתושבי הרובע (בהתאם להיצע של כ- 12,500 דירות).
- כ- 19% מהפדיון מקורו ממועסקים במתחם (כ- 28,000 מועסקים).
- כ- 13% מהתיירים הלנים בבתי המלון במתחם (2,000 חדרים).
- כ- 13% מהפדיון ממבקרים באזור (כולל מבקרים של מתחם התעסוקה, תיירים אשר אינם לנים במתחם ומבקרים בדגש על סופי שבוע).



התפלגות מקורות כוח קניה



1. משקי בית:

— ההוצאה למוצרי "ריטייל" של ממוצע העשירונים השמיני והתשיעי הנה כ-5,500 ₪ בחודש וכ-65,000 ₪ בשנה.





– בהנחה כי במהלך התקופה תחול עלייה ריאלית של השכר (מעבר לעלייה בשאר התחומים) של 1%⁴, ההוצאה הממוצעת על פני תקופה של 20 שנה תהיה כ-72,000 ₪ למשק בית.

– בהנחה כי 50% מהקניות של התושבים ברובע יתבצעו במסחר המקומי מדובר על כ-450 מיליון ₪ בשנה אשר מהווים כ- 55% מהפדיון השנתי הצפוי.

2. מועסקים:

– ההוצאה היומית הממוצעת של עובד הנה כ-20 ₪ ביום⁵



– בענפי ההי-טק והתעסוקה שצפויים להתפתח באזור ההוצאה תהיה גבוה יותר- 30 ₪ ביום.

– פוטנציאל המועסקים הנו – כ- 28,000.

– הפדיון השנתי המתבסס על 230 ימי עבודה, הנו כ-190 מיליון ₪ ואם 80% ממנו ינוצל במרחב הרי שפדיון שנתי ממועסקים יהיה בהיקף של כ-155 מיליון ₪ ויהוו כ-13% מכלל הפדיון הצפוי.

3. תיירים:

– התוכנית מייעדת באזור פוטנציאל של כ-2,000 חדרי מלון.

– ההוצאה היומית הממוצעת של תייר (ללא לינה, נסיעות וביקור באתרים) הנה 140 ₪ ליום⁶.



– תחת ההנחה כי התפוסה הממוצעת בבתי המלון באזור תהיה 80% ומספר התיירים בממוצע בחדר יהיה 2.5, צפויים באזור כ-1,460,000 ימי תייר בשנה. (מספר תיירים X מספר ימי ביקור).

– בהנחה כי 50% מההוצאה של התיירים שילונו בבתי המלון הללו, תהיה במסחר במתחם, הפדיון השנתי מהתיירים נאמד בכ-100 מיליון ש"ח.

– פדיון זה מהווה כ- 13% מכלל הפדיון.

4. מבקרים:

– בקטגוריה זו כלול כל שאר כוח הקניה אשר המרחב צפוי למשוך אליו כתוצאה מיתרונותיו היחסיים בניהם תיירים ללא לינה, מבקרי מוקדי התעסוקה ועוד.



– תכנון מיטבי של מערך רחובות מסחריים תוך עירוב שימושים, אינטנסיביות, רציפות ונגישות תחבורתית, צפוי לייצר היצע מסחרי אטרקטיבי אשר יהווה עוגן גם לתושבי האזור ולבאי מתחם התעסוקה.

– הקרבה לחוף ים וטיילת ייחודית צפויים להוות גורם משיכה בדגש על תיירות פנים בסופי שבוע.

– חלקם היחסי של המבקרים מתוך הפדיון צפוי להוות כ-15%.

⁴ כיום נתוני המגמה של בנק ישראל מציגים עלייה ריאלית שנתיית ממוצעת של 0.8%.

⁵ ההוצאה היומית מבוססת על סקר שנעשה ביחס להרגלי הקניה של המועסקים במתחם הבורסה ברמת גן.

⁶ על בסיס סקר הרגלי תיירים של משרד התיירות.





פרוגרמה למגורים ולצרכי ציבור

1. הנחות עבודה ועקרונות – כלל התכנית

- הפרוגרמה מתבססת על הנחיות המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור (אוגוסט 2018).
- לצורך חסכון בשטח ותפקוד יעיל של שימושי הקרקע לאורך שעות רבות ביום מוצע עירוב שימושים מקסימאלי בין צרכי הציבור השונים.
- עירוב צרכי ציבור כגון, מעונות, מוקדי רפואה ודת בשימושי תעסוקה ומגורים.
- התבססות על בניה בקומות לצרכי חינוך.
- בתי ספר ייבנו בהתאם לדגם C המוצע במדריך בעבור מתחמי התחדשות עירונית וזאת במטרה למקסם את יעילות השימוש בקרקע.
- הביקוש לשטחי ציבור מחושב לקיבולת של 12,500 דירות בתוכנית, כאשר מעבר לקיבולת זו התכנית מאפשרת 1,600 יח"ד דב"י נוספות שיתוכננו בשלב התכנית המפורטת.
- 25% מהדירות הוגדרו כדירות קטנות (60-70 מ"ר) בהם גודל משק הבית קטן יותר וגודל השנתון קטן יותר (פירוט תמהיל הדירות בסעיף הבא).
- להלן ההנחות לגבי הרכב האוכלוסייה:



גודל שנתון	גודל משק בית	מספר דירות	
2.2%	3.5	9,344	דירות רגילות
1.6%	2.3	2,254	דירות קטנות
2.1%	3.2		ממוצע ללא דיוור מוגן
לא רלוונטי	1.50	902	דיוור מוגן
		12,500	סה"כ יח"ד
כ-38,470 תושבים			סה"כ אוכלוסייה בתכנית כולל דיוור מוגן
כ-37,110 תושבים וכ-780 ילדים במחזור			סה"כ אוכלוסייה (ללא דיוור מוגן) וגודל מחזור



2. פרוגרמה מפורטת למגורים – תמהיל ומתחמים

תמהיל יחידות הדיוור וגודלן המוצע בתכנית:



מספר חדרים / סוג דירה	שטח חדר	שטח דירה (פלדלת)	תמהיל דירות כולל	דירות לפי סוג
1	33	33	2%	250
2	28	56	3%	348
3	24	72	8%	1,000
דיוור מוגן		67	7%	902
סה"כ דירות קטנות			20%	2,500
4	26	104	30%	3,750
5	26	131	35%	4,375
בר השגה			15%	1,875
סה"כ			100%	12,500



דירות קטנות מהוות 20% מכלל הדירות ואליהן מתווספים 15% של דירות ברות השגה בתמהיל מגוון כפי שמוצע לעיל, כך שבתמהיל הכולל יש 25% דירות קטנות.

מספר חדרים / סוג דירה	שטח חדר	שטח דירה (פלדלת)	דירות לפי סוג (ללא דב"ה)	תמהיל דב"ה	מספר דירות ברות השגה	סה"כ דירות (רגילות + ברות השגה)	תמהיל לפי גדלים
1	33	33	250	5%	94	344	3%
2	28	56	348	10%	188	536	5%
3	24	72	1,000	20%	375	1,375	11%
דירור מוגן		67	902	0%	-	902	7%
סה"כ דירות קטנות			2,500	35%	656	3,156	25%
4	26	104	3,750	30%	563	4,313	35%
5	26	131	4,375	35%	656	5,031	40%
סה"כ			10,625	100%	1,875	12,500	
		64					
		119					
		105					



פריסת יחידות הדיור לפי מתחמי התכנית:

מתחם	יח"ד (מספר כולל)	יח"ד רגילות	דירור מוגן
מתחם 1	2,997	2,997	0
מתחם 2	5,763	5,296	467
מתחם 3	3,740	3,305	435
מתחם 4	0	0	0
	12,500	11,598	902



כאמור, התכנית מאפשרת תוספת של 1,600 יחידות דיור בהישג יד מהן 1,000 במתחם 1 ו-300 בכל אחד מהמתחמים 2 ו-3.



היצע שטחי הציבור בפרק הבא, אינו לוקח בחשבון את היקף יחידות הדיור הנ"ל מצד אחד, אך מצד שני, לשטחי הציבור ניתנו זכויות בניה גבוהות והמימוש של זכויות אלו יוכל לתת מענה גם ליחידות הדיור הנוספות.

התכנון המפורט יצטרך לבחון את פוטנציאל המענה של השטחים המוצעים ובמידת הצורך להוסיף שטחי ציבור לתכנית.

יש לציין כי לפי בחינה פרוגרמתית, ליח"ד אלו יידרש בית ספר יסודי נוסף של 18 עד 24 כיתות והיקף זהה של כיתות על יסודיות. כמו כן, 9 כיתות מעון (2/3 אשכולות) ו-12 כיתות גן.

לצרכי הציבור הקהילתיים, צרכי הדת וכדומה נדרשים סדר גודל של כ-3,000 מ"ר בנויים.

מבחינת השטחים הפתוחים, לא קיים חוסר אל מול ההקצאה כתוצאה מהקרבה לפארק החופי.





3. ביקוש לצרכי חינוך – כלל התכנית

להלן ריכוז צרכי החינוך וההנחיות הכלליות למענה בתכנית:

מענה בתוכנית	מספר כיתות נדרש ליעד האוכלוסייה	מספר שנתונים	מסגרת חינוכית
מענה ל-50% מהביקוש כהגדרת המדריך. ההקצאה במגרשים נפרדים ובעירוב שימושים מבני תעסוקה, מסחר, מגורים ושימושים ציבוריים (ההקצאה לשטח בפועל תתבצע בהתאם להנחיות התדריך ותכלול שטחים עיקריים, שטחי חצר ומרפסת).	60 כיתות לחינוך רגיל ו-7 כיתות לחינוך מיוחד	שלושה שנתונים (גילאי שלושה חודשים עד 3 שנים)	מעונות יום
לחלק מהכיתות יינתן מענה במסגרת חטיבות צעירות בסמיכות לבתי ספר יסודיים ושאר כיתות גן ישולבו מבני מסחר, תעסוקה, מגורים ושימושים ציבוריים (ההקצאה לשטח בפועל תתבצע בהתאם להנחיות התדריך ותכלול שטחים עיקריים, שטחי חצר או מרפסת).	80 כיתות לחינוך רגיל ו-7 כיתות לחינוך מיוחד	שלושה שנתונים (גילאי 3 שנים עד 6 שנים)	גני ילדים
בתי ספר בהתאם לפיזור הגודל המוצעים בטבלת המגרשים. לכל בית ספר יסודי תוצמד חטיבה צעירה במידה והשטח מאפשר.	173 כיתות לחינוך רגיל (מוצעות בתכנית 174 כיתות) ו-10 כיתות לחינוך מיוחד	שישה שנתונים (כיתות א'-ו')	בתי ספר יסודיים
בתי ספר תיכון בהתאם לפיזור והגודל המוצעים בטבלת המגרשים. במידת האפשר לבית ספר תיכון יוצמדו שימושים כמו מועדון נוער / מרכז קהילתי.	173 כיתות לחינוך רגיל (מוצעות בתכנית 174 כיתות) ו-14 כיתות לחינוך מיוחד (בפועל מוצע מוסד של 18 כיתות)	שישה שנתונים (כיתות ז'-י"ב)	בתי ספר על-יסודיים

סה"כ ישנו ביקוש ל-67 כיתות מעון, 87 כיתות גן, ו-173 כיתות יסודיות ועל יסודיות.

בנוסף נדרש בית ספר יסודי לחינוך מיוחד ועל יסודי לחינוך מיוחד.

בהמשך הפרק מוצג הביקוש לגנים ומעונות ברמה המתחמית וגם המענה למערכת החינוך היסודית ועל יסודית בתכנית.





4. פריסת שימושים מוצעת בשטחי הציבור בתכנית

להלן פריסת שימושי החינוך והציבור העיקריים לפי מתחמים ומגרשים בתכנית:

שימושים מוצעים	גודל מגרש (דונם)	מספר מגרש	מספר מתחם
בית ספר על יסודי – 48 כיתות עם מגרש כדורגל רובעי. אפשרות לשילוב שימושים שכונתיים לצרכי תרבות, קהילה, פנאי ומועדון נוער.	27.4	1250 משולב	מתחם 1
2 בתי ספר יסודיים – 42 כיתות (18 + 24) בית ספר יסודי לחינוך מיוחד – 10 כיתות. אפשרות לשילוב שימושים שכונתיים לצרכי תרבות, קהילה, פנאי ומועדון נוער.	18.1	401	
2 בתי ספר יסודיים – 36 כיתות (18+18). על יסודי – 42 כיתות. אפשרות לשילוב שילוב מוסד דת / קהילה.	29.3	402	מתחם 2
מוסדות כלל עירוניים לצרכי תרבות, קהילה, פנאי, חירום ורזרבה ולשירותי חינוך פורמאליים ובלתי פורמאליים.	8.8	403	
על יסודי – 42 כיתות שילוב עם מרכז קהילתי / מגרש ספורט / ואשכול מעונות יום.	10.1	404	
בית ספר יסודי – 24 כיתות. אפשרות לשילוב חטיבה צעירה (כיתות גן) + אשכול אשכול מעונות יום + מוסדות דת/קהילה	18.7	405	
בית ספר יסודי – 18 כיתות. אפשרות לשילוב אשכול מעונות יום וכיתות גן + מוסדות דת/קהילה	9.2	406	
בית ספר על יסודי – 42 כיתות.	9.1	407	מתחם 3
בית ספר יסודי – 18 כיתות על יסודי חינוך מיוחד – 18 כיתות. אפשרות לשילוב חטיבה צעירה (כיתות גן) או מוסדות דת/קהילה	16.8	408	
בית ספר יסודי – 18 כיתות. אפשרות לשילוב מוסדות דת/קהילה	12.0	409	
בית ספר יסודי – 18 כיתות	8.2	410	
בית ספר יסודי – 18 כיתות	5.5	411	מתחם 4
רזרבה כלל עירונית (המשולבת עם שימושי מתקנים הנדסיים)	16.3	1223	
	189.4		סה"כ

להלן היצע מול ביקוש לבתי ספר ברמה המתחמית – אחת ממטרות התכנון היא לנסות לייצר איזון פנימי של המתחמים מבחינת הביקוש וההיצע של בתי הספר היסודיים אשר נדרשים בטווח הליכה מיידי. להלן הביקוש וההצעה לפריסת הכיתות היסודיות לפי מתחמים כאשר כל מתחם מייצר את מענה של כיתות הדומה בהיקפו וביקוש תוך עמידה בתנאים של בית ספר תיקני שש שנתי. פערים מינוריים בין הביקוש וההיצע יוכלו לקבל מענה במסגרת תכנון מפורט במידת הצורך. יש לציין כי המגרשים של חלק מבתי הספר היסודיים מאפשרים להוסיף עוד 6 כיתות.

מתחם	מספר כיתות דרוש	מספר כיתות מוצע	פער
1	45	42	-3
2	79	78	-1
3	49	54	+5
סה"כ	173	174	+1



5. פריסת מוסדות חינוך קטנים ברמה המתחמית

להלן הצרכים הפרוגרמתיים מבחינת מוסדות הציבור והחינוך הקטנים אשר יש למקם במגרשים הציבוריים (לאחר שילוב מבני החינוך הנדרשים עפ"י סעיף 4 לעיל) או בעירוב שימושים במגרשים הסחירים.
להלן הביקוש לגנים ומעונות:

מתחם	יח"ד (ללא דיור מוגן)	כיתות מעון מעוגל	כיתות גן מעוגל	חינוך מיוחד מעונות - כיתות מעוגל	חינוך מיוחד ילדים - כיתות מעוגל
1	2,997	16	21	2	2
2	5,296	27	36	3	3
3	3,305	17	23	2	2
סה"כ	11,598	60	80	7	7

להלן הביקוש לצרכי קהילה ודת:

מתחם	יח"ד (ללא דיור מוגן)	טיפת חלב (שטח בנוי)	תנועות נוער (שטח בנוי)	בתי כנסת (מ"ר בנוי)	מקווה (בורות)
1	2,997	340	403	905	1
2	5,296	540	712	1,599	1
3	3,305	340	444	998	1
סה"כ	11,598	1,200	1,599	3,500	3

המענה למוסדות ציבור אלה ינתן במסגרת שטחים מבונים ציבוריים בהתאם למפורט בהוראות התכנית.

6. צרכים כלל עירוניים

- פרוגרמה זו חושבה לכלל תושבי התכנית (כולל דיור מוגן) ולסך של כ-38,470 תושבים.
- שטחים כלל עירוניים כוללים את ההקצאה שתיעשה במגרשים ציבוריים לצורך שירותי הבריאות והרווחה, שטחי חירום, מרכזים קהילתיים, מחסנים, תיאטרון, ספרייה עירונית, מוזיאון עירוני, היכל ספורט, משרדי ממשלה בתי דין וכדומה.
- מענה לצרכים אלו יינתן במגרשים 403, 404, 1223 וחלק ממגרשים 400 ו-401.

מטרה	שטח	סך שטח דרוש (דונם)
הקצאה כלל עירונית	0.8 מ"ר לנפש	31
שירותי חירום	תחנת משטרה קטנה – 2 דונם מגן דוד אדום תחנה בינונית – 2 דונם כיבוי אש בתחנה בינונית – 3 דונם	7
סה"כ הקצאה כלל עירונית		38



פירוט שירותי הרווחה הנדרשים לתושבי התכנית לפי הקיבולת המוצעת:

שימוש	צרכי שטח בנוי (מוצע לשלב בשטח סחיר / במגרשים ציבוריים)
תחנות לבריאות המשפחה	16 אחיות – 4 תחנות גדולות, 250 מ"ר כל אחת – סה"כ 1,000 מ"ר
מרפאות שכונתיות	שטח סחיר - סה"כ כ-4,000 מ"ר
מרכזי יום לקשישים	מרכז יום קטן לתשושי גוף – 550 מ"ר בנוי בקומה תחתונה מרכז יום קטן לתשושי נפש – 260 מ"ר בנוי בקומה תחתונה
מחלקה לשירותים חברתיים	שלוחה של לשכת רווחה כ-300 מ"ר.
מועדון לקשיש	2 מועדונים – 300 מ"ר כל אחד, סה"כ 600 מ"ר בנוי
מועדוני נוער	כ-2,300 משתתפים – 3-4 מועדוני נוער בעדיפות לסמיכות לשצי"פ
מוסדות דת	בתי כנסת – סך הביקוש הנו לכ-3,800 מ"ר בנוי שיכולים להיות בעירוב שימושים עם מוסדות חינוך / בשטחים ציבוריים במגרשים סחירים / במגרשים כלל עירוניים מקוואות – 2 בורות טבילה לפחות. בעירוב שימושים במגרשים ציבוריים.



7. פרוגרמה לשטחים פתוחים

להלן הביקוש לשטחים פתוחים בתכנית לפי מתחמיה:

ביקוש לשטח בדונם					
סה"כ	כלל עירוני (3 מ"ר לנפש)	עירוני (2 מ"ר לנפש)	סוף הבית (5 מ"ר לנפש)	תושבים	מתחם
96	29	19	48	9,590	1
176	53	35	88	17,648	2
112	34	22	56	11,229	3
385	115	77	192	38,467	סה"כ



להלן ההיצע בתכנית לפי מתחמים (יש לציין כי פארק החוף נמצא בסמיכות מיידית למגורים ולפיכך משמש גם כשטח פתוח בסוף הבית):

מתחם	פארקים שכונתיים פנימיים	פארקים רובעיים (מעל 10 דונם)	פארק החוף	סה"כ
1	17	0	350	367
2	47	7 ⁷	234	288
3	42	10 ⁸ +7 ⁹	108	167



סה"כ מוצעים בתכנית כ-820 דונם של שטחים פתוחים ופארק חופי אל מול ביקוש של 385 דונם.

⁷ חצי ממגרש 691

⁸ מגרש 679

⁹ חצי ממגרש 691

