



טובי אלפנדרי פתרונים תכנון אסטרטגי	תכניות אב תכניות מתאר תכניות אסטרטגיות	אישור תוכנית מס' 257-0668426 שירותים קהילתיים שיתוף הציבור לחוק תחזוקת אוכלוסייה 26/10/2023	מתכנן ערים ואזורים התכנון והבניה מכוח מתכנן אסטרטגי 23 יום
tovialfandari@gmail.com	נייד: 054-5216188	טלפקס: 04-9530236	ת.ד. 945 רמת ישי 3009500

מ"מ יו"ר המועצה המחוזית



משהד רובע מגורים צפוני

תכנית 257-0668426



פרוגרמה לצרכי ציבור

טובי אלפנדרי



דצמבר, 2021





תוכן העניינים

3	רקע
4	ניתוח מצב קיים
4	דמוגרפיה
8	פרופיל משפחה
9	דיור
10	תחזיות אוכלוסייה
12	סיכום הממצאים העיקריים
12	מסקנות
13	מתחם התכנון
14	הפרוגרמה



לוחות

5	נכנסים יוצאים ומאזן הגירה במשהד בשנים 2009-2019
6	התפלגות האוכלוסייה לפי גילאים במשהד בשנים 2009-2019
8	משפחות וילדים מקבלי קצבאות ילדים במשהד בשנים 2009-2019
8	גודל אוכלוסייה, מספר יח"ד ומספר נפשות ביח"ד במשהד בשנים 2009-2019
9	מספר יח"ד בגמר בנייה לפי מספר חדרים בדירה במשהד בשנים 1995-2018
11	תחזית אוכלוסייה לפי אומדני ביקוש ליח"ד עד שנת 2040 במשהד
14	בדיקה פרוגרמתית של יחידות במתחם 4 ו-4.1 במצב קיים בתכנית המתאר ולפי הגדלת הצפיפות
15	בדיקה פרוגרמתית בחלוקות השונות של מתחם 4.1 לאחר הגדלת הצפיפות
16	הקצאת שטח בפועל במתחם 4.1 לפי תאי שטח וגודלם



איורים

3	מיקום מתחם 4 בתכנית מתאר משהד
4	גודל אוכלוסייה במשהד וביישובי גוש נצרת 2009 ל-2019
4	גודל אוכלוסייה במשהד בשנים 2009-2020
5	פרמטרים של ריבוי טבעי במשהד בשנים 2009-2019
6	שנתון סטטיסטי ממוצע גילאי 0-19 במשהד בשנים 2009-2019
7	התפתחות גילאי הילדים במשהד בשנים 2009-2019
7	התפתחות מספר תלמידים בבתי הספר והגנים במשהד בשנים 2000-2021
9	התפתחות מספר נפשות ליח"ד במשהד בין 2008 ל-2019
10	גודל אוכלוסייה במשהד בשנים 2010-2020
10	גודל אוכלוסייה במשהד בשנים 2015-2020
11	הפער בין הביקוש - אומדן משפחות חדשות, להיצע הדירות - גמר בנייה בפועל 1995-2019
16	פירוט תאי השטח לשב"צ בחלופה הנבחרת



רקע



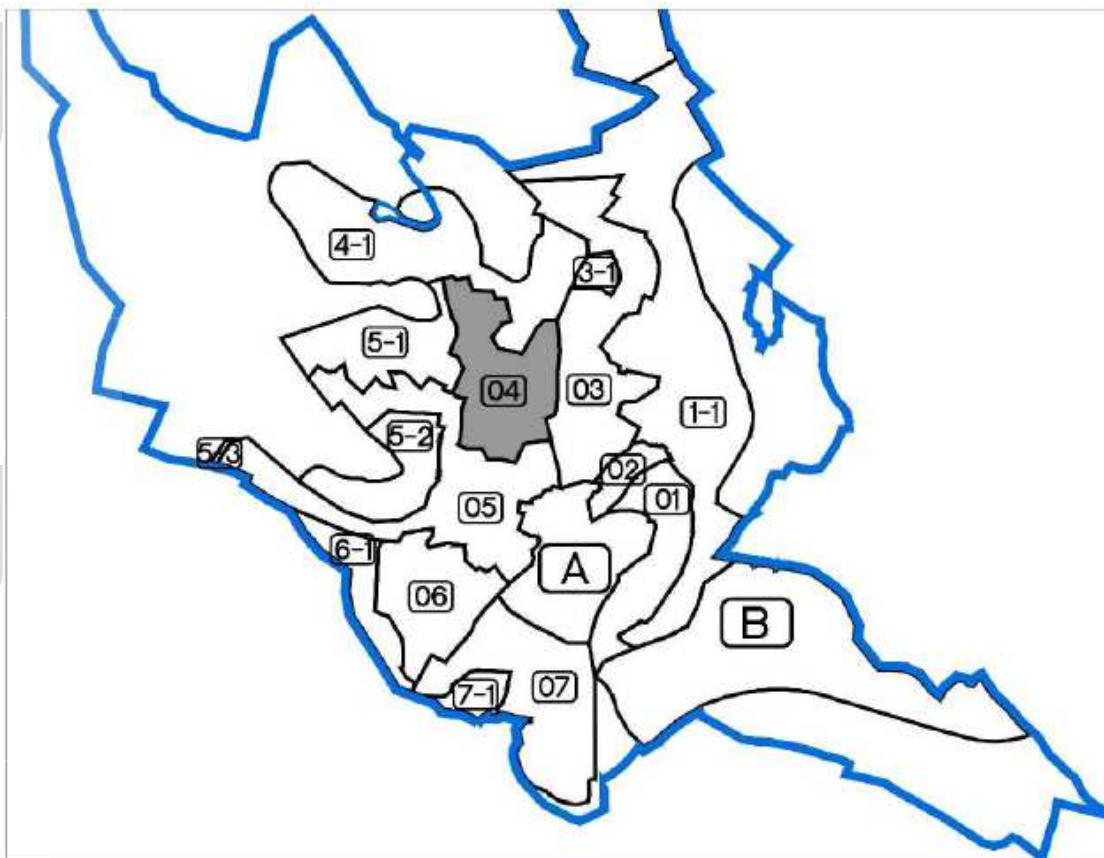
משהד מועצה מקומית במחוז הצפון בישראל. שטח השיפוט שלה הוא 3,700 דונם. היא הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1960. רוב תושבי משהד הם מוסלמים.

תחזית האוכלוסייה ליישוב לשנת 2035 לפי תכנית המתאר היא לכ-16,000 נפשות ובקיבולת של 3,970 יח"ד. היקפים אלה כוללים שכונות הקולטות תושבים מהמטרופולין – שכונות סובב נצרת מדרום מזרח, שאינן מהוות בהכרח פתרונות לאנשי משהד אלא בהיקף מזערי עקב עלויות קרקע גבוהות בבעלות פרטית ושיווק מרבית המגרשים לתושבי הסביבה. שכונה צפון מערבית מתוכננת במסגרת מתחם 4-1 ואשר אכלוסה המשוער יכלול חלקית תושבים מהסביבה.



מתחם 4 תוכנן בתוכנית המתאר על כ-175 דונם, ל-450 יח"ד עם הערכה לכ-1,440 לפי גודל משק בית ממוצע של 3.2. המתחם המשתרע בצפון היישוב ונסמך על 2 צירי אורך מאושרים – ציר ראשי מערבי וציר מרכזי המקשר לקריית החינוך הצפונית, וציר טבעת משנית אשר חוצה את המתחם. המגמות אותן ביקשה להשיג תכנית המתאר הם: פיתוח והשלמת שכונות מגורים, הקצאת שצ"פ ככל האפשר במתחם עצמו. התוכנית מקצה בין השאר 6,270 מ"ר מסחר, 3,189 מ"ר תעשייה זעירה, מלאכה ומשרדים, 3.3 דונם לשצ"פ, ו-5.7 דונם לשטחי ציבור עם אפשרות לתגבר זכויות בנייה עבורם לכ-200% - כפוף לבינוי.

מיקום מתחם 4 בתכנית מתאר משהד



מקור: מסמכי תכנית המתאר





ניתוח מצב קיים

דמוגרפיה

גודל אוכלוסייה

האוכלוסייה במשהד גדלה בכ-1,300 נפש מ-כ-7,100 לכ-8,400 נפש בשנים 2009 ל-2019. קצב הגידול של היישוב העומד על 1.86% בממוצע הוא גבוה ביחס לממוצע יישובי גוש נצרת וממוקם אי שם באמצע ביחס ליישובים אלה.

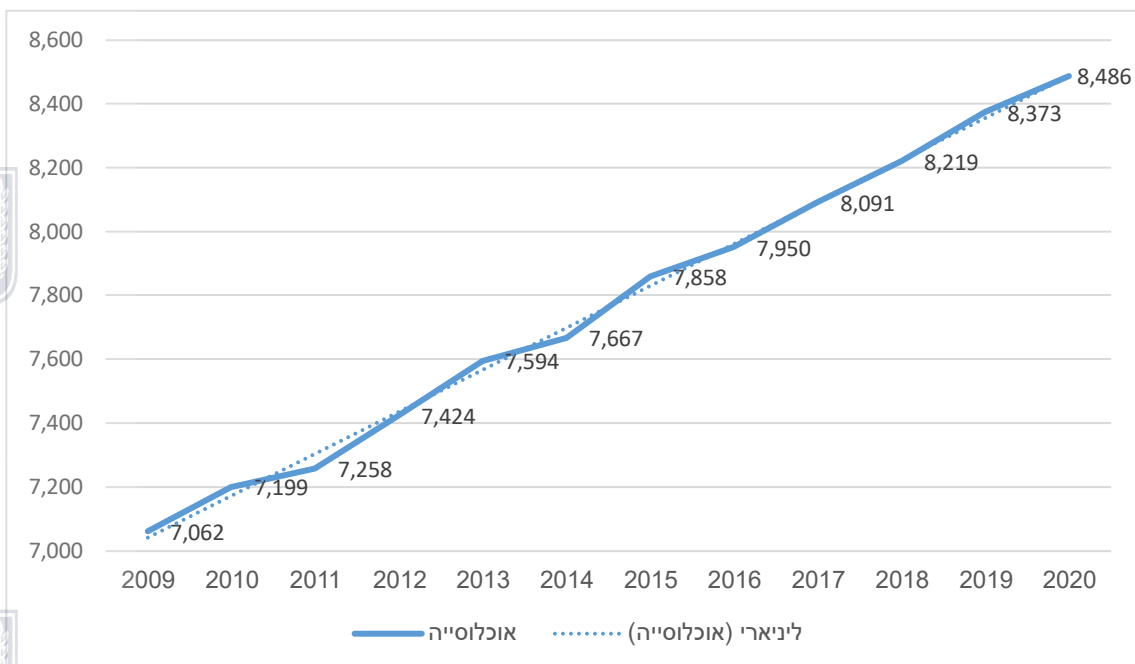
גודל אוכלוסייה במשהד וביישובי גוש נצרת 2009 ל-2019

שם יישוב	סך הכל אוכלוסייה 2009	סך הכל אוכלוסייה 2019	תוספת נומינלית	תוספת שנתית ממוצעת - 2009	גידול שנתי ממוצע - 2009-2019
אכסאל	12,150	14,784	2,634	263	2.17%
עילוט	6,890	8,356	1,466	147	2.13%
כפר כנא	18,765	22,751	3,986	399	2.12%
טורעאן	11,931	14,240	2,309	231	1.94%
משהד	7,062	8,373	1,311	131	1.86%
דבורייה	9,003	10,510	1,507	151	1.67%
יפיע	16,477	19,151	2,674	267	1.62%
רינה	17,263	19,001	1,738	174	1.01%
נצרת	72,201	77,445	5,244	524	0.73%
סה"כ	171,742	194,611	22,869	2,287	1.33%

מקור: כלי אוכלוסייה 2009-2020, אתר הלמ"ס

קצב גידול האוכלוסייה הוא במגמה ליניארית פחות או יותר עם עליות וירידות מינימליות ביחס לקו מגמה זו.

גודל אוכלוסייה במשהד בשנים 2009-2020



מקור: רשויות מקומיות 2009-2020, אתר הלמ"ס



מקורות גידול האוכלוסייה

הריבוי הטבעי לאלף נפש במגמת ירידה, המושפעת בעיקר מעלייה בתמותה מול מגמת עלייה במספר הילודים שהגיעה לשיא ב-2015 והחלה לרדת שוב בשנים האחרונות.

פרמטרים של ריבוי טבעי במשך השנים 2009-2019

שנה	ילודים	נפטרים	ריבוי טבעי	ריבוי לאלף נפש טבעי	אוכלוסייה
2008	170	19	151	21.4	7,062
2009	178	18	160	22.2	7,199
2010	195	12	183	25.2	7,258
2011	172	16	156	21.0	7,424
2012	193	25	168	22.1	7,594
2013	180	20	160	20.9	7,667
2014	205	20	185	23.5	7,858
2015	211	20	191	24.0	7,950
2016	195	20	175	21.6	8,091
2017	188	27	161	19.6	8,219
2018	176	36	140	16.7	8,373
2019	194	29	165	19.4	8,486

מקור: רשויות מקומיות 2009-2019, אתר הלמ"ס

מאזן ההגירה בעשור האחרון הוא שלילי ועקבי כמעט בכל השנים. נתוני ההגירה מראים על עזיבה של משפחות עם ילדים ועזיבה של צעירים. גודל המאזן אינו גדול מבחינת נפשות אך מהווה אינדיקטור נוסף לאי מצב פתרונות דיור בתוך היישוב ומצוקת דיור הקיימת בו.

נכנסים יוצאים ומאזן הגירה במשך השנים 2009-2019

הגורם	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	סה"כ
נכנסים												
סה"כ	37	40	46	34	100	52	43	47	70	108	57	634
גברים	11	12	14	12	36	12	8	14	20	36	18	193
נשים	26	28	32	22	64	40	35	33	50	72	39	441
0-14	5	5	10	7	25	12	6	10	25	38	18	161
15-29	24	27	30	19	54	31	28	25	27	39	29	333
30-64	8	8	6	8	21	9	9	12	15	31	10	137
+65	0	0	0	0	0	0	0	0	3	-	-	3
יוצאים												
סה"כ	34	82	78	46	69	133	87	96	90	112	72	899
גברים	8	20	27	10	21	51	26	29	30	32	23	277
נשים	26	62	51	36	48	82	61	67	60	80	49	622
0-14	5	21	22	8	14	44	23	37	21	25	23	243
15-29	19	40	34	30	41	63	47	38	42	56	28	438
30-64	10	21	22	8	14	26	16	21	27	31	20	216
+65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
מאזן												
סה"כ	3	-42	-32	-12	31	-81	-44	-49	-20	-4	-15	-265
גברים	3	-8	-13	2	15	-39	-18	-15	-10	4	-5	-84
נשים	0	-34	-19	-14	16	-42	-26	-34	-10	-8	-10	-181
0-14	0	-16	-12	-1	11	-32	-17	-27	4	13	-5	-82
15-29	5	-13	-4	-11	13	-32	-19	-13	-15	-17	1	-105
30-64	-2	-13	-16	0	7	-17	-7	-9	-12	0	-10	-79
+65	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3

מקור: רשויות מקומיות 2009-2019, אתר הלמ"ס

גילאים

השינוי בשיעורי הגיל לפי גיל מורים על ירידה גדולה בשיעורי הילדים הגדולים 0-19 אך ירידה מתונה יותר בגילאי 0-4. הדבר נובע בגלל מגמת העלייה המתונה בילודה. ילודה זו שהייתה גבוהה בדור הקודם נותנת את אותותיה היום. יחד עם זאת, יש כיום עלייה חזרה של מספר הילודים שיתנו את הטון בשנים האות. במקביל יש ירידה בגילאי 35-39 שעוזבים - בחלקם בגלל חוסר פתרונות דיור ביישוב. יש לשים לב למגמת ההזדקנות הקיימת ביישוב במקביל.

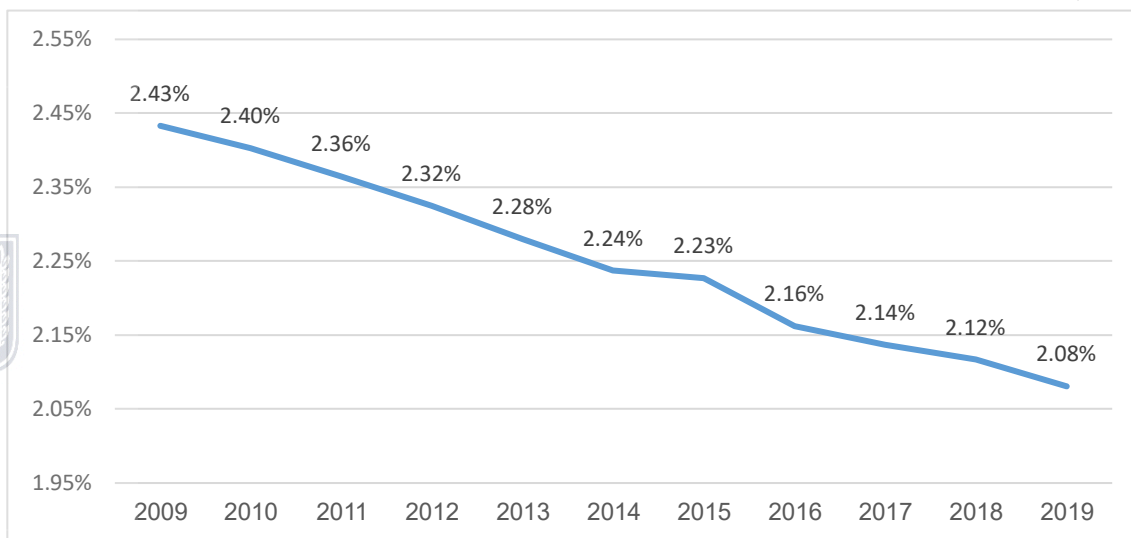
התפלגות האוכלוסייה לפי גילאים במשך שנים 2009-2019

שנה	2009	2019	שינוי שנתי ממוצע
0-4	11.8%	11.0%	-0.67%
5-9	12.6%	10.7%	-1.46%
10-14	12.6%	9.6%	-2.39%
15-19	11.7%	10.3%	-1.20%
20-24	9.2%	9.6%	0.42%
25-29	7.7%	9.5%	2.41%
30-34	6.7%	7.2%	0.87%
35-39	6.3%	6.1%	-0.28%
40-44	5.3%	5.4%	0.18%
45-49	4.4%	4.9%	1.12%
50-54	3.7%	4.3%	1.63%
55-59	2.7%	3.5%	2.94%
60-64	1.7%	2.9%	7.01%
65+	3.6%	4.9%	3.46%
סה"כ	100.0%	100.0%	0.00%

מקור: רשויות מקומיות 2009-2019, אתר הלמ"ס

השנתון הסטטיסטי הממוצע של גילאי 0-19 נמצא בתהליך ירידה מתמיד וירד מכ-2.43% לכ-2.08% בשנה בממוצע.

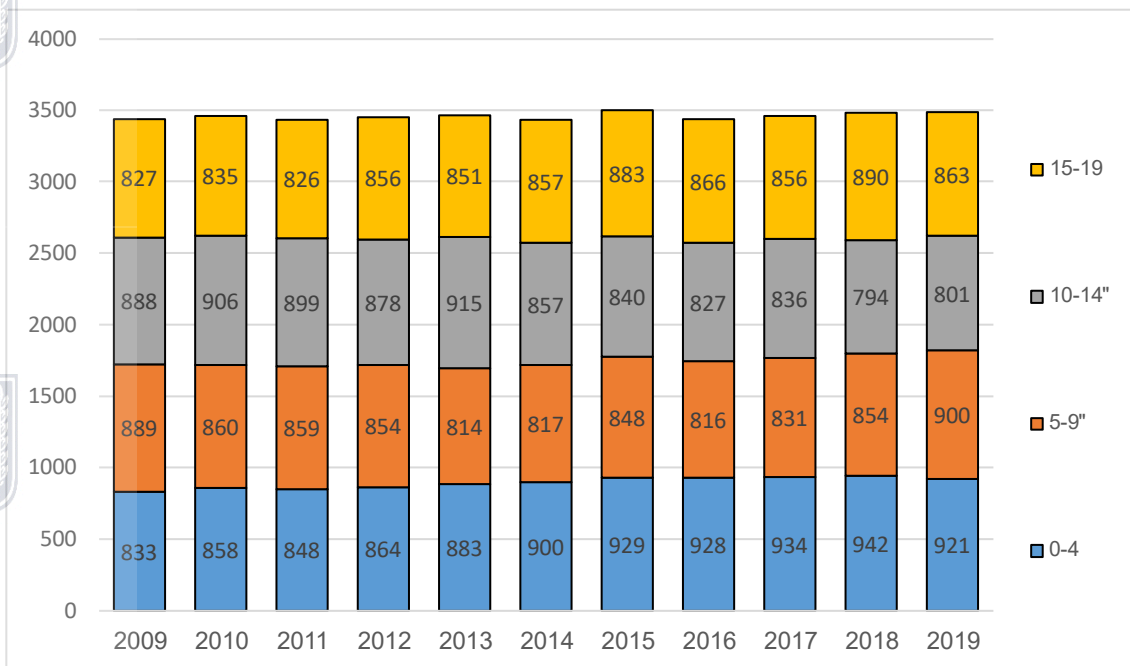
שנתון סטטיסטי ממוצע גילאי 0-19 במשך שנים 2009-2019



מקור: רשויות מקומיות 2009-2019, אתר הלמ"ס

מתוך קטגוריות הגיל של הילדים ביישוב עולה, שלמעט גילאי 10-14 הנמצאים במגמת ירידה, יש עלייה במספר הנומינלי של שאר הקטגוריות גיל.

התפתחות גילאי הילדים במשהד בשנים 2009-2019

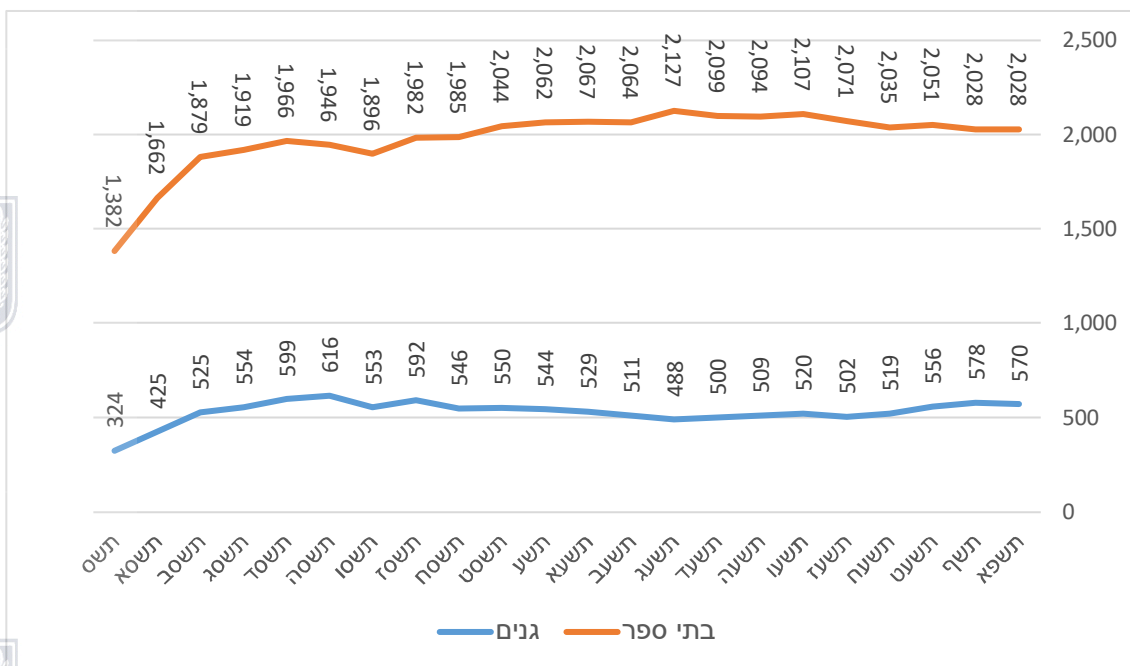


מקור: כלי מרחבי, אתר הלמ"ס

שינויים אלה בגילאים באים לביטוי במספר התלמידים בגנים ובבתי הספר ביישוב:

- תלמידי הגנים שהגיעו לשיא ב-2005 נמצאים במגמת ירידה, כשהשיא השלילי היה ב-2012 ומאז יש עליה לשיא נמוך יותר של כ-580 תלמידים בשנת 2020.
- תלמידי בית הספר הגיעו גם הם לשיא סביב 2012 ומאז יש מגמת ירידה ע יציבות מסוימת.

התפתחות מספר תלמידים בבתי הספר והגנים במשהד בשנים 2000-2021



מקור: אתר משרד החינוך

פרופיל משפחה

מספר הילדים למשפחה עם ילדים למרות שנמצא בירידה מכ-3.16 לכ-2.63 ילדים הוא גבוה מאד יחסית ליישובים ערביים בצפון. יחד עם זאת ניתן לראות שיש ירידה במספר המשפחות עם 5 ילדים ומעלה ועלייה מקבילה במשפחות עם 1-2 ו-3-4 ילדים במשפחה.

משפחות וילדים מקבלי קצבאות ילדים במשך השנים 2009-2019

מקבלי קצבאות בגין ילדים	2008	2018	תוספת	תוספת שנתית ממוצעת	גידול שנתי ממוצע 2009-2019
משפחות					
סה"כ	1,052	1,288	236	24	2.2%
עם 1-2 ילדים במשפחה	421	650	229	23	5.4%
עם 3-4 ילדים במשפחה	409	529	120	12	2.9%
עם 5 ילדים ויותר במשפחה	222	109	-113	-11	-5.1%
ילדים					
סה"כ	3,327	3,388	61	6	0.2%
עם 1-2 ילדים במשפחה	653	989	336	34	5.1%
עם 3-4 ילדים במשפחה	1,428	1,821	393	39	2.8%
עם 5 ילדים ויותר במשפחה	1,246	578	-668	-67	-5.4%
ממוצע ילדים במשפחה	3.16	2.63	-0.53	-0.053	-1.7%

מקור: רשויות מקומיות 2009-2019, אתר הלמ"ס

גודל משק בית

קצב הגידול של מספר יחידות הדיור (2.2%) במשך גבוה מזה של קצב גידול האוכלוסייה (העומד על כ-1.86%). דבר זה מביא לירידה הדרגתית במספר הנפשות ליח"ד, שהוא גבוה במשך ושהוא אינדיקטור למצוקת דיור ביישוב - אותה נכון בהמשך.

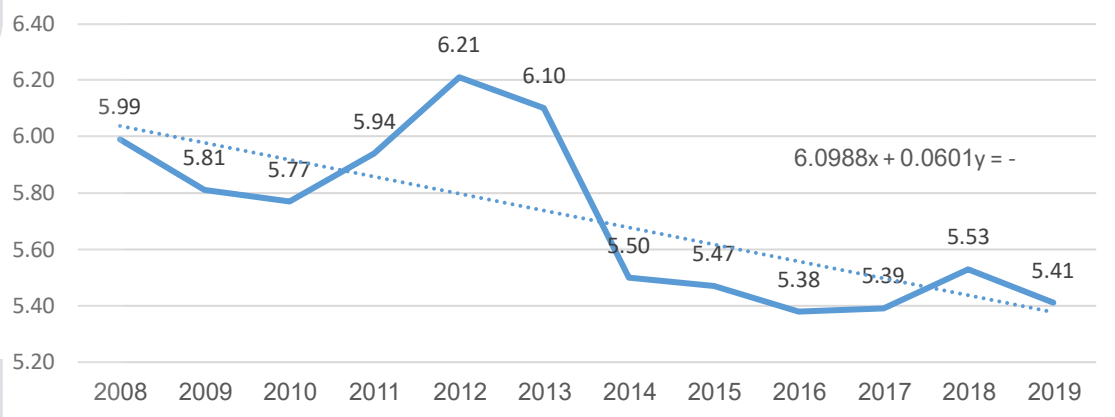
מספר הנפשות ליח"ד ב-2008 שנת המפקד היה 5.81 כאשר גודל משק בית באותו מפקד הגיע לכ-4.6. כלומר מצוקת הדיור הגבוהה גורמת ליחס של 1.3 משקי בית בממוצע בכל יח"ד. כפי שראינו לעיל יש מגמת ירידה בפרמטרים הדמוגרפיים של משהד, דבר שמתבטא פחות במספר הנפשות ליח"ד שעלתה עד 6.1 ב-2013 וירדה עד 5.41 עד 2019. כלומר, למרות ירידה בפרמטרים של מקורות גידול האוכלוסייה ולמרות גידול יחסית של בניית יח"ד חדשות - מצוקת הדיור שומרת על מספר גבוה יחסית של נפשות ליח"ד.

גודל אוכלוסייה, מספר יח"ד ומספר נפשות ביח"ד במשך השנים 2009-2019

שנה	אוכלוסייה	יח"ד	נפש ליח"ד	גידול נפשות שנתי	גידול יח"ד שנתי
2009	7,062	1,216	5.81	-142	13
2010	7,199	1,248	5.77	137	32
2011	7,258	1,222	5.94	59	-26
2012	7,424	1,195	6.21	166	-27
2013	7,594	1,244	6.10	170	49
2014	7,667	1,393	5.50	73	149
2015	7,858	1,437	5.47	191	44
2016	7,950	1,477	5.38	92	40
2017	8,091	1,502	5.39	141	25
2018	8,219	1,486	5.53	128	-16
2019	8,373	1,549	5.41	154	63
גידול נומינלי	1,157	270	-0.28%		
גידול 2009-2019	1.64%	2.22%		1,169	346

מקור: רשויות מקומיות 2009-2019, אתר הלמ"ס

התפתחות מספר נפשות ליח"ד במשהד בין 2008 ל-2019



דיוור

רוב הדירות הנבנות ביישוב הן של 5-6 חדרים כ-58% ועוד כ-21% הן דירות של 4 חדרים. שיעור הדירות הקטנות עד 3 חדרים עומד על כ-22% מכלל הבנייה בשנים שבין 1995-2020 דבר המורה שבנוסף למצוקת הדיוור יש גם עלויות גבוהות של בניה, דבר המוביל לבניית דירות קטנות יותר למרות מצוקת הדיוור. אינדיקטור נוסף למצוקת הדיוור אנו מוצאים בירידה בקצב הבנייה לפי חומשים מכ-230 בעשורים הקודמים עד 183 ו-202 בחומשים האחרונים.

מספר יח"ד בגמר בנייה לפי מספר חדרים בדירה במשהד בשנים 1995-2018

חומשים	סה"כ	דירות בנות ויותר 6 חדרים	דירות בנות 5 חדרים	דירות בנות 4 חדרים	דירות בנות 3 חדרים	דירות בנות 2 חדרים	דירות בנות חדר אחד	יישוב
228	48	25	15	2	6			1995
	61	27	5	21	8			1996
	59	30	10	19				1997
	27	18	2	5	2			1998
	33	18	9	5	1			1999
239	57	27	14	10	6			2000
	73	22	28	23				2001
	46	20	11	11	1	3		2002
	25	11	7	4	4		3	2003
	38	15	18	2	3			2004
223	59	21	15	20	3			2005
	50	28	4	18				2006
	28	14	4	10				2007
	45	26	10	6	3			2008
	41	25	6	7	3			2009
183	36	27	4	5				2010
	42	28	11	3				2011
	20	18	2					2012
	30	22	6	2				2013
	55	40	9	6				2014
202	40	21	15	1	3			2015
	56	42	10		4			2016
	32	22	5	5				2017
	40	35	5					2018
	34	29	5					2019
18	18	18						2020
1,093	1,093	629	230	181	47	3	3	סה"כ
100.0%	100.0%	57.5%	21.0%	16.6%	4.3%	0.3%	0.3%	שיעור

מקור: כלי בינוי אתר הלמ"ס



תחזיות אוכלוסייה

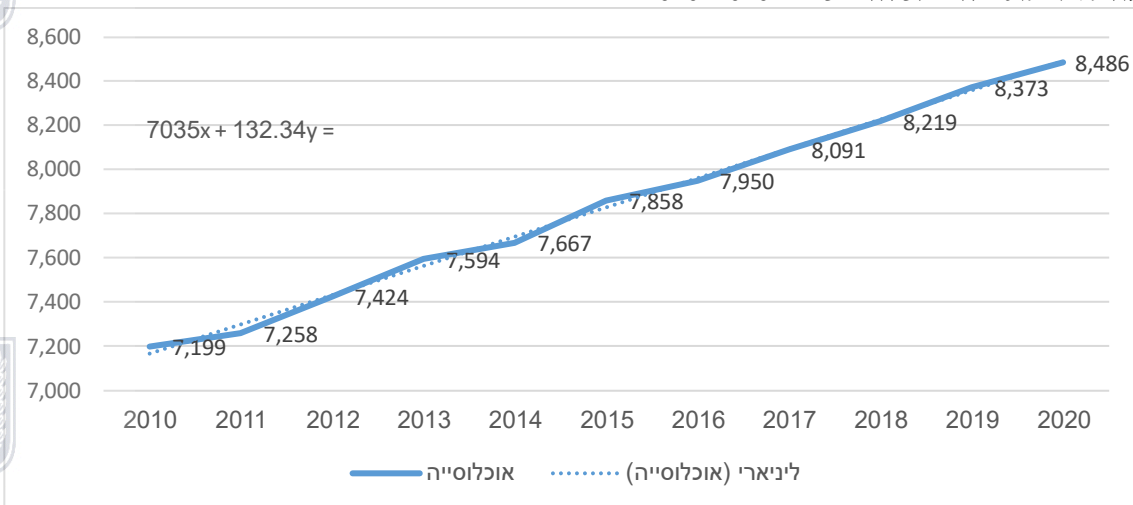
המשך מגמות

התחזיות הן לשנת 2040 והתבססו על מגמות עבר של 5 ו-10 השנים האחרונות. התחזיות מעשו בשתי שיטות לפי גידול שנתי ממוצע ולפי קו רגרסיה. להלן תוצאות התחזית.

1. גידול שנתי ממוצע – לפי עשור (1.79%) : כ-11,500 נפש ; לפי חומש (2.13%) : כ-12,000 נפש.
 2. לפי קו רגרסיה – לפי עשור : כ-9,700 ; לפי חומש : כ-11,100 נפש.
- ע"פ מגמות עבר טווח הגידול נע בין כ-10,000 ל-12,000 נפש.



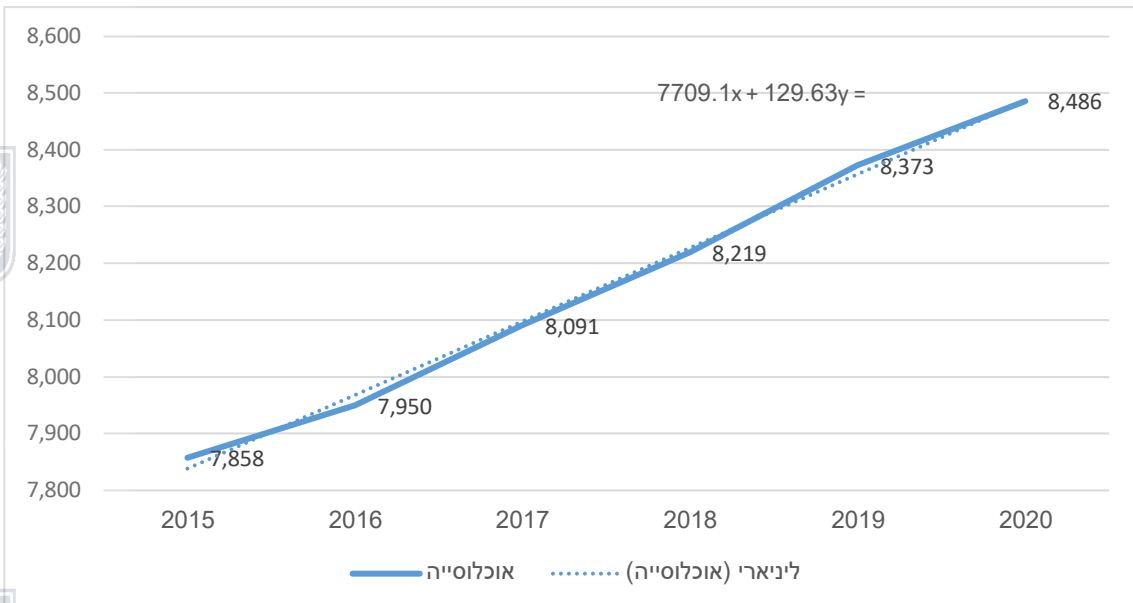
גודל אוכלוסייה במשך 10 שנים 2010-2020



מקור : רשויות מקומיות 2020-2020, אתר הלמ"ס



גודל אוכלוסייה במשך 5 שנים 2015-2020



מקור : רשויות מקומיות 2020-2015, אתר הלמ"ס





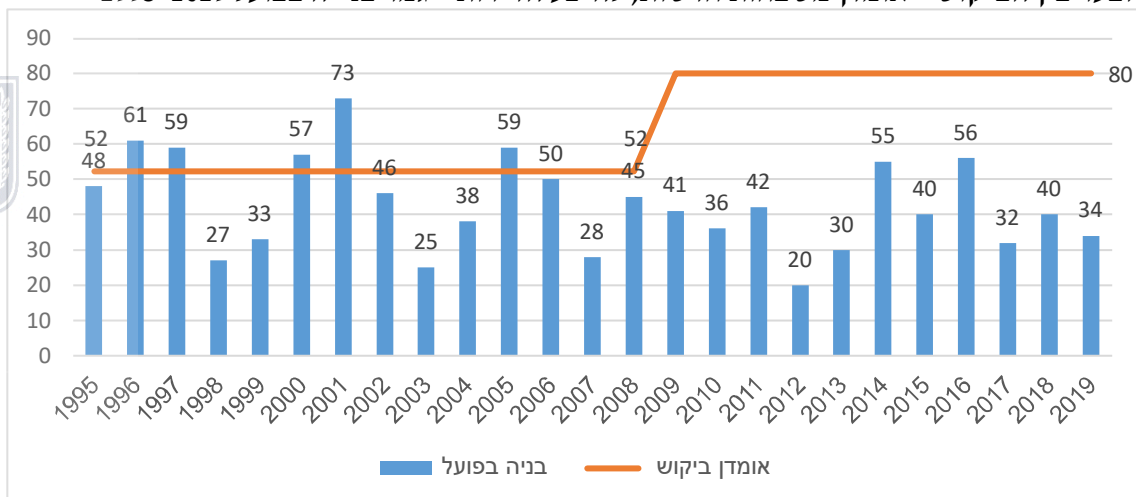
מודל שנתונים

מצוקת הדיור נמדדת בעזרת מודל ייחודי. המודל מחלק את מערך הגילאים הנתון לשנת 2019 ל-2: גילאים שמצאו את מגוריהם בכ-25 השנים האחרונות (20-44) וגילאים שיהוו את מקור הביקוש לשנים של עד שנת היעד (0-19). נקודת המוצא של המודל היא שכל קבוצה זו בחלוקה ל-2 (גברים מול נשים) אמורה לייצג ביקושים לדיור (בקיזוז דירות שמתפנות כתוצאה מירושות). הקבוצה הראשונה – זו שכבר הייתה אמורה לממש את הדיור עבור עצמה בודקים מול הביקוש בפועל, שזה אומר גמר בנייה של יח"ד בכ-20 השנים האחרונות.



הפער שנוצר בין כמות הדירות שנבנו (ההיצע) מופחת מהאומדן ליחידות דיור הנובע מקבוצת הגיל (הביקוש) מייצג את מצוקת הדיור הקיימת. כלומר, בהנחה שכל גבר שמגיע לפרקו נדרש לדירה משלו הרי שאי השגת דירה כזו נובעת מחוסר בקרקע או פתרון דיור שמשפחתו אמורה להציע לו. חישוב זה מושלך גם על השנתונים העתידיים בהנחה שכל צעיר חייב למצוא את פתרונותיו ביישובו וסכום כלל הביקושים בקיזוז דירות ממוחזרות (ירושות) מהווה את סך הדרישות לשנת היעד שנקבעה. מודל זה מאשר שלאורך השנים נוצר פער בין הביקוש ליכולת לממש אותו כתוצאה מהיעדר פתרונות דיור מספקים לצעירי היישוב המודגם באיור להלן.

הפער בין הביקוש - אומדן משפחות חדשות, להיצע הדירות - גמר בנייה בפועל 1995-2019



מקור: רשויות מקומיות 2019, וכלי הבינוי, אתר הלמ"ס



על פי מודל זה יש לנו כיום מצוקה של כ-512 יח"ד אחרי קיזוז של 5% ירושות. ובשנת 2040 היישוב יזדקק לספק כ-4,000 יח"ד על כ-1,550 הקיימות כיום עם יעד אוכלוסייה של כ-16,000 נפש נומינלי. מספר זה תואם את תכנית המתאר שיעד האוכלוסייה שלה 2035 אך ע"פ הפרמטרים הנוכחיים תגיע לכך לקראת 2040.

תחזית אוכלוסייה לפי אומדני ביקוש ליח"ד עד שנת 2040 במשהד

אוכלוסייה	גודל משק בית	סה"כ יח"ד עם תחלופה	מקדם תחלופה + נישואין	סה"כ יח"ד לתכנון בפועל	יח"ד דיור קיימות (2019)
8,373	5.4	1,549		1,549	
		512	95%	539	יח"ד נדרשות היום
		1,005	92%	1,092	יח"ד נדרשות עד 2030
		937	90%	1,041	יח"ד נדרשות עד 2040
16,012	4.0	4,003		4,221	סה"כ יח"ד נדרשות בפועל

מקור: מודל ממוחשב





סיכום הממצאים העיקריים

- האוכלוסייה במשהד גדלה בכ-1,300 נפש מ-כ-7,000 לכ-8,300 נפש בשנים 2009 ל-2019.
- קצב הגידול של היישוב העומד על 1.86% בממוצע הוא גבוה ביחס לממוצע יישובי גוש נצרת.
- מגמת עלייה במספר הילודים הגיעה לשיא ב-2015 והחלה לרדת שוב בשנים האחרונות.
- הריבוי הטבעי לאלף נפש במגמת ירידה
- מאזן ההגירה בעשור האחרון הוא שלילי ועקבי כמעט בכל השנים.
- תנוני ההגירה מראים על עזיבה של משפחות עם ילדים ועזיבה של צעירים.
- ירידה גדולה בשיעורי הילדים הגדולים 0-19
- יש ירידה מתונה יותר בגילאי 0-4, בגלל מגמת העלייה המתונה בילודה.
- השנתון הסטטיסטי הממוצע 0-19 ירד מכ-2.43% לכ-2.08% בשנה בממוצע.
- תלמידי הגנים שעלו עד 2005 ירדו חזרה עד 2012 ומאז יש עליה לכ-580 תלמידים.
- תלמידי בית הספר הגיעו גם הם לשיא סביב 2012 ומאז יש מגמת ירידה.
- מספר הילדים למשפחה עם ילדים גבוה אך נמצא בירידה מכ-3.16 לכ-2.63.
- מספר הנפשות ליח"ד ב-2008 שנת המפקד היה 5.81 כאשר גודל משק בית במפקד הגיע לכ-4.6.
- כלומר מצוקת הדיור הגבוהה גורמת ליחס של 1.3 משקי בית בממוצע בכל יח"ד.
- הירידה בפרמטרים הדמוגרפיים מתבטא פחות במספר נפשות/יח"ד שממשיך להיות גבוה
- רוב הדירות הנבנות הן של 5-6 חדרים כ-58% עוד כ-21% הן דירות של 4 חדרים.
- שיעור הדירות הקטנות עד 3 חדרים עומד על כ-22% תוצאה של עלויות בנייה גבוהות
- יש ירידה בקצב הבנייה לפי חומשים דבר המחזק את קיומה של מצוקת דיור גבוהה
- על פי מודל השנתונים יש כיום מצוקה של כ-33% (כ-512 יח"ד אחרי קיזוז של 5% ירושות)
- בשנת 2040 היישוב יזדקק לספק כ-4,000 יח"ד על כ-1,550 הקיימות כיום
- יעד האוכלוסייה ע"פ מגמות עבר הן סביב 10,000 עד 12,000 תושבים
- יעד האוכלוסייה בשנת 2040 הוא של כ-16,000 נפש נומינלי. מספר זה תואם את תכנית המתאר שהתחזית שלה כוון ל-2035.



מסקנות

- היישוב מראה מצד אחד מצוקת דיור, המתבטאת בפער בין הביקוש להיצע, במספר נפשות גבוה ליח"ד, בהאטה בקצב הבנייה, ובמאזן הגירה שלילית של משפחות.
- מצד שני ע"פ תכנית המתאר חלק מהזכויות שהוקנו למתחמים שונים ייועדו גם לתושבי גוש נצרת שיוכלו לשלם את מחיר הקרקעות הפרטיות ופיתוחן.
- טווח הגידול ע"פ מגמות העבר מביא את היישוב עד לכ-12,000 נפש. לעומת זאת, ההתייחסות לצרכים קיימים כיום בקרב צעירי היישוב – כפי שהם באים ביטוי במספר צאצאים בקרב שנתונים שיהוו את





בסיס הביקוש של השנים הבאות – מביאות את התחזית לכ-16,000 נפש המתאים גם ליעד תכנית המתאר. יעד זה יושג כתוצאה ממספר מגמות מתחרות שיש לקחת אותן בחשבון:

1. גדילה בביקושים כתוצאה מקיומם של שנתונים גדולים של מבקשי דיור.
2. ביקוש נוסף יגיע מפתרון חלקי של מצוקת הדיור של בעלי קרקע, שקרקעותיהם ייכנסו לפיתוח עם אישור תכנית המתאר ולאחריה התוכניות המפורטות.
3. חזרה של תושבים שהיגרו אל מחוץ ליישוב – כתוצאה מכניסת קרקעותיהם לפיתוח
4. ביקושים שיגיעו מחוץ ליישוב בעיקר מגוש נצרת כפי שלקחה בחשבון תכנית המתאר.



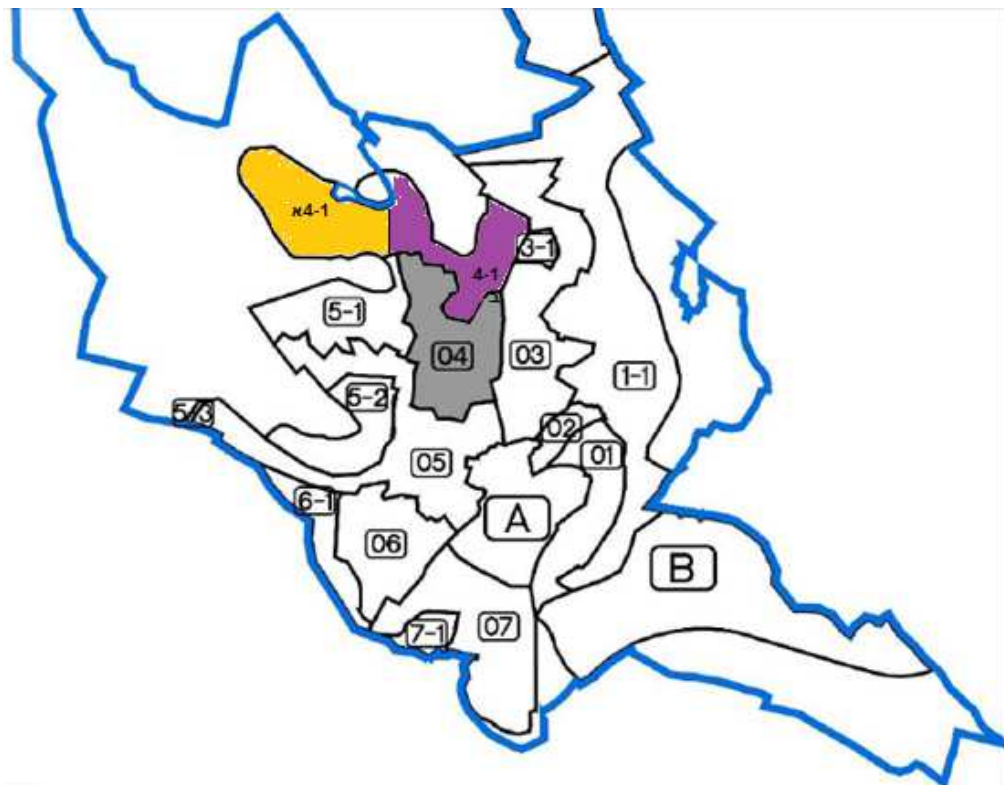
מתחם התכנון

מתחם התכנון שלנו סומן כאן כמתחם 4-1 שהוא חלק ממערך המתחמים 4 ו-4.1 המופיעים בתקנון תכנית המתאר כמערך פרוגרמתי אחד.

הנחת היסוד כאן היא שמתוך 905 יח"ד שנכללו בתכנית המתאר במתחם 4-1, במתחם 4-1 יש 505 ואילו במתחם 4-1 נותרות 400 יח"ד. כמו כן, במסגרת ציפוף נוסף של המגורים במסגרת הכנת התכנית המפורטת התווספו עוד 50 יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר).

בחינת הפרוגרמה הרצויה למתחם 4-1 בחנה את החלוקה בין 3 תתי המתחמים של המערך המשותף ובחנה אם כלל הצרכים של כל תת מתחם אכן מתקבלים בהתאם לגודלו היחסי והאם ניתנים כלל השטחים הנדרשים לכלל המתחם הרחב.

לצורך כך הוכנו 2 טבלאות המופיעות להלן: האחת בחנה את חלוקת המשנה בין תתי המתחמים והשנייה מיקדה את ההקצאה הנדרשת למתחם התכנון 4-1.



מקור: תקנון תכנית המתאר





הפרוגרמה

הנחות הפרוגרמה לאור המסקנות הנ"ל הם:

1. **משק בית ממוצע** – שעמד במפקד 2008 על 4.6 ירד בהדרגה לכ-4.2 בשנת 2019. ע"פ המשך מגמות הוא צפוי לרדת עוד עד 3.7 בשנת 2040. תכנית המתאר קבעה גודל משק בית של 3.2 בהנחת מימוש חלקי בשנת היעד שלה (2035) פרמטר שמתאים גם למימוש בקיבולת מלאה אי שם בעתיד.
 2. **שנתון סטטיסטי** – שירד עד 2.02% יתייצב ויגדל במקצת כתוצאה גם מתהליכי ההגירה כ-2.0% כמו בתוכנית המתאר.
 3. **מספר יח"ד** - 505 גדולות ועוד 40 קטנות
 4. **גודל אוכלוסייה** – בקרב היחיד הגדולות - לפי 3.2 נפשות במשק הבית - 1,616 נפשות, ובקרב יחיד הקטנות לפי 3 נפשות במשק עוד 120 נפשות סך הכל 1,736 נפש.
- היות ותכנית המתאר לא הציגה את חלוקת המשנה בין תתי המתחמים, נעשתה חלוקה זו בטבלה להלן תוך התייחסות לכמות היחידות המתוכנן בכל תת מתחם בנפרד. להלן הממצאים:
- א. ע"פ כלל הצרכים המופיעים בטור הימני המתחם נדרש, בנוסף לצרכים השכונתיים הבסיסיים, לכ-20 כיתות יסודיות ועוד 20 כיתות על יסודיות.
 - ב. ע"פ החלוקה הפנימית בין מתחם 4 ל-4.1 ניתן לראות שמתחם 4.1 מייצר בית ספר יסודי של 12 כיתות ואינו מספיק להקמת בית ספר על יסודי 6 שנתי.
 - ג. הגדלת הצפיפות במתחם מביאה לתוספת כיתת גן וכיתת בית יסודי ו-1 על יסודי.



בדיקה פרוגרמתית של יחידות במתחם 4 ו-4.1 במצב קיים בתכנית המתאר ולפי הגדלת הצפיפות

הקשר תכנוני	תכנית המתאר			דרישות הגדלת צפיפות		הקצאה חדשה
	מתחמים 4.1 + 4.0	מתחם 4	מתחם 4.1	תרומת מתחם 4.1 עם הגדלת הצפיפות	יתרה במתחם 4.1	
אזור הבדיקה	1,355	450	905	550	400	550
יח"ד במתחם	4,155	1,440	2,715	1,616	1,280	1,616
אוכלוסייה במתחם	7	3	4	3	2	3
מעון יום (0-3)	1	-	1	-	-	1
מעון יום (0-3) ח. מיוחד	9	3	6	4	3	4
גן ילדים (3-6)	1	-	-	-	-	-
גן ילדים ח. מיוחד	20	7	13	8	6	18
בי"ס יסודי (א-ו')	1	-	1	1	-	1
בי"ס יסודי לח. מיוחד	10	3	7	8	3	-
בי"ס על יסודי (ט-ז)	10	3	7	8	3	-
בי"ס על יסודי (י-יב)	2	1	1	1	-	1
בי"ס על יסודי לח. מיוחד	1	1	1	1	1	1
מרכז קהילתי	1	1	1	1	1	1
מועדוני נוער	1	1	1	1	-	1
מועדוני קשישים	0	-	-	-	-	-
תחנה לאם וליד	1	-	-	-	-	1
מרפאות שכונתיות	גדולה	-	בינונית	1	-	גדולה
מסגד	0	-	-	-	-	-
מגרשי ספורט	1	-	-	-	-	-
אולמות ספורט	1	-	1	1	-	1
רזרבה (דונם)	2	-	1	1	-	1



פירוט הפרוגרמה

במיקוד ההקצאה הנדרשת למתחם התכנון 1-4א הוחלט למקם במתחם את בית הספר היסודי של 18 כיתות, את שלוחת המתנ"ס ביחד עם הצרכים השכונתיים המתקבלים מגודל האוכלוסייה הזו.

להלן ההקצאה המוצעת בין שני חלקי מתחם 4.1 וההקצאה המומלצת למתחם 4.1 א:

1. **מעונות** – הגדלת הצפיפות הגדילה את צרכי השכונה מ-2 כיתות מעון ל-3 כיתות מעון מבחינת שטחי ציבור אין הבדל בשני המקרים יוקצה **שטח של 1 דונם**. ינתן בתא שטח 604.

2. **גנים** - הגדלת הצפיפות הגדילה את צרכי השכונה מ-3 כיתות גן ל-4 כיתות גן מבחינת שטחי ציבור אין הבדל בשני המקרים יוקצה שטח של 1.5 דונם. היות והגדלת הצפיפות מוסיפה צרכים לשכונה כמו מועדון נוער, מרפאה **מומלץ לעלות ל-2.0 דונם** על מנת לאפשר שילוב צרכי ציבור אלה ואחרים אם ידרשו בעתיד. ינתנו בתאי השטח 601 ו-603

בדיקה פרוגרמתית בחלוקות השונות של מתחם 4.1 לאחר הגדלת הצפיפות

סה"כ בכלל מתחם 4.1 המצופף		יתרה במתחם 4.1ב		מתחם 4.1 במפורטת			אזור הבדיקה
שטח (דונם)	יחידות	שטח (דונם)	יחידות	תא שטח	שטח (דונם)	יחידות	מדדים
950		400		550			יח"ד במתחם
2,896		1,280		1,616			אוכלוסייה במתחם
2.0	5	1.0	2	604	1.0	3	מעון יום (0-3)
0.3	1	0.3	1	601,603	לא נדרש	-	מעון יום (0-3) ח. מיוחד
3.5	7	1.5	3		2.0	4	גן ילדים (3-6)
לא נדרש	-	-	-		לא נדרש	-	גן ילדים ח. מיוחד
7.2	18	-	-	605	7.2	18	בי"ס יסודי (א-ו')
שילוב בבי"ס	1	-	-		שילוב בבי"ס	1	בי"ס יסודי לח. מיוחד
מחוץ	-	-	-		מחוץ	-	בי"ס על יסודי (ז-ט)
מחוץ	-	-	-		מחוץ	-	בי"ס על יסודי (י-יב)
מחוץ	-	-	-		מחוץ	-	בי"ס על יסודי לח. מיוחד
2.0	1	-	-	605	2.0	1	מרכז קהילתי
שילוב	1	-	-	601,603	שילוב	1	מועדוני נוער
שילוב בעתיד	-	-	-		שילוב בעתיד	-	מועדוני קשישים
שילוב	1	-	-	601,603	שילוב	1	תחנה לאם ולילד
שילוב/סחיר	גדולה	-	-	650	שילוב/סחיר	גדולה	מרפאות שכונתיות
לא נדרש	-	-	-		לא נדרש	-	מסגד
שילוב בבי"ס	1	-	-	605	שילוב בבי"ס	1	מגרשי ספורט
שילוב בבי"ס	1	-	-	605	שילוב בבי"ס	1	אולמות ספורט
1.0	1	-	-	600	1.0	1	רזרבה (דונם)
16.0		2.8			13.2		סה"כ

3. **בית ספר יסודי** – בית ספר של 18 כיתות יסודי, ישרת את המתחמים של 4.0 ו-4.1, ויכלול בתוכו 2 כיתות לחינוך מיוחד, ללא הקצאת שטח נוסף עבורם, **על שטח של 7.2 דונם**. ינתן בתא שטח 605.

4. **בית ספר על יסודי** – ינתן מחוץ למתחם 4.1 ע"פ ההצעות שהוצעו בתקנון תכנית המתאר.

5. **מרכז קהילתי** – ינתן ליד בית הספר היסודי, כחלק ממיקסום שטח זה כמוקד שכונתי מרכזי, שייהנה ממתקנים משותפים לחינוך פורמלי ואפורמלי כמו: אולם ספורט, מגרש משולב ועוד – הקצאה **של 2 דונם** בנוסף לבית הספר היסודי.

6. **מועדון נוער** – מועדון קטן ייבנה בשילוב עם שטחי ציבור קיימים כגון: בית הספר, ואשכול הגנים. ינתן לשלב בתאי שטח 601 ו-603 כמו גם בתא 605.

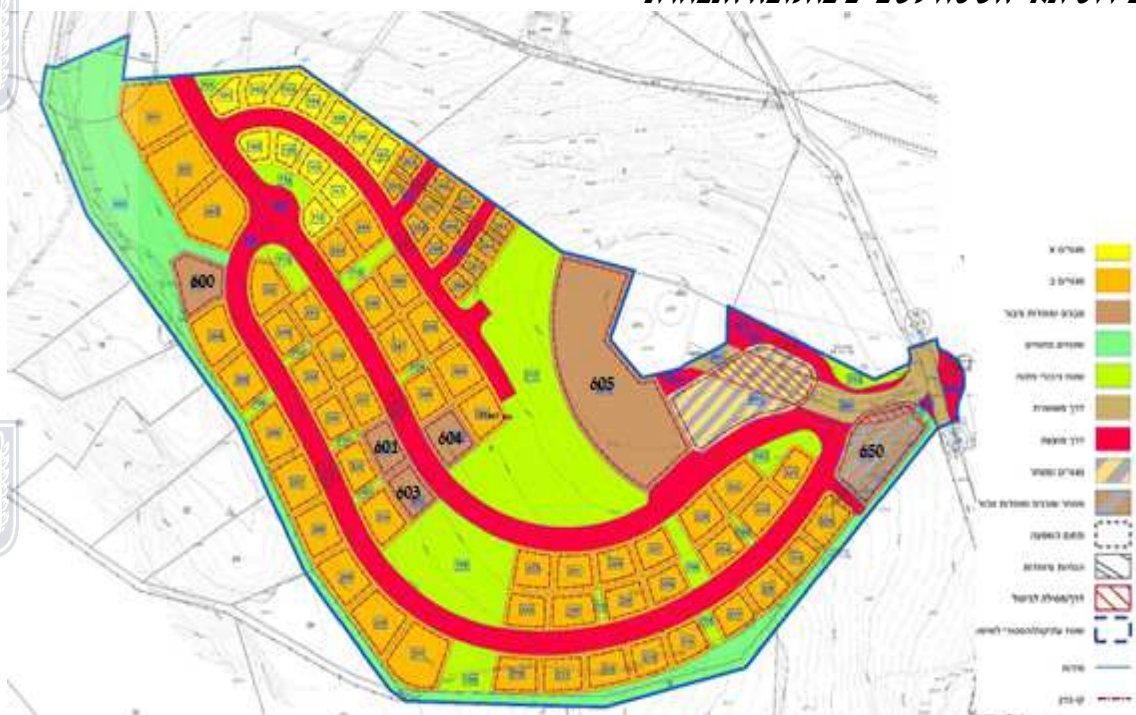


7. **מרפאה גדולה** – מומלץ שתיבנה במסגרת השטחים סחירים **בתא 650**, בשטח בנוי של כ-500 מ"ר
8. **רזרבה** – היות ויש בהגדלת הצפיפות עלייה מעבר ל-500 יח"ד מוצע להקצות מגרש של 1 דונם לטובת רזרבה עירונית. ניתן לשלב בתא שטח 600.

לסיכום, תוספת יח"ד דיור נוספות למתוכנן בתכנית המתאר במתחם 4 לא שינה מהותית את הדרישות לצרכי ציבור והעלתה אותם מבחינת יחידות: ב-1 כיתת מעון, 1 כיתת גן, ו-1 כיתת יסודי ועל יסודי.

מבחינת שטחים התוספת היא של כ-1.5 דונם בגלל תוספת כיתת גן ורזרבה תכנונית.

פירוט תאי השטח לשב"צ בחלופה הנבחרת



הקצאת שטח בפועל במתחם 4.1 לפי תאי שטח וגודלם

מדדים	יחידות נדרשות	הקצאת שטח לפי הפרוגרמה (דונם)	מספר תא שטח בתשריט	שטח התא בתכנית (דונם)
מעון יום (0-3)	3	1.0	604	0.9
גן ילדים (3-6)	2	1.0	601	1.0
גן ילדים (3-6)	2	1.0	603	1.0
בי"ס יסודי (א-ו')	18	7.2	605	
מרכז קהילתי	1	2.0	605	9.0
מועדוני נוער	1	שילוב	601,603	-
תחנה לאם ולילד	1	שילוב	601,603	-
מרפאות שכונתיות	גדולה	שילוב/סחיר	650	-
מגרשי ספורט	1	שילוב בבי"ס	605	-
אולמות ספורט	1	שילוב בבי"ס	605	-
רזרבה (דונם)	1	1.0	600	1.0
סה"כ		13.2		12.9

