

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/11/2024

תכנית מפורטת מס' 221-0862664  
לאשר את התוכנית  
מגדל העמק, מתחם פנינת העמק

09/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

נספח פרוגרמה

הקצאת שטחים לצרכי ציבור



מחוז : צפון

מרחב תכנון מקומי : מגדל העמק

רשות מקומית : מגדל העמק

סיווג התכנית : תכנית מפורטת

שטח התכנית : כ-30 דונם

קנה מידה : ל"ר

מהדורה : 4 תאריך : 16/02/2023

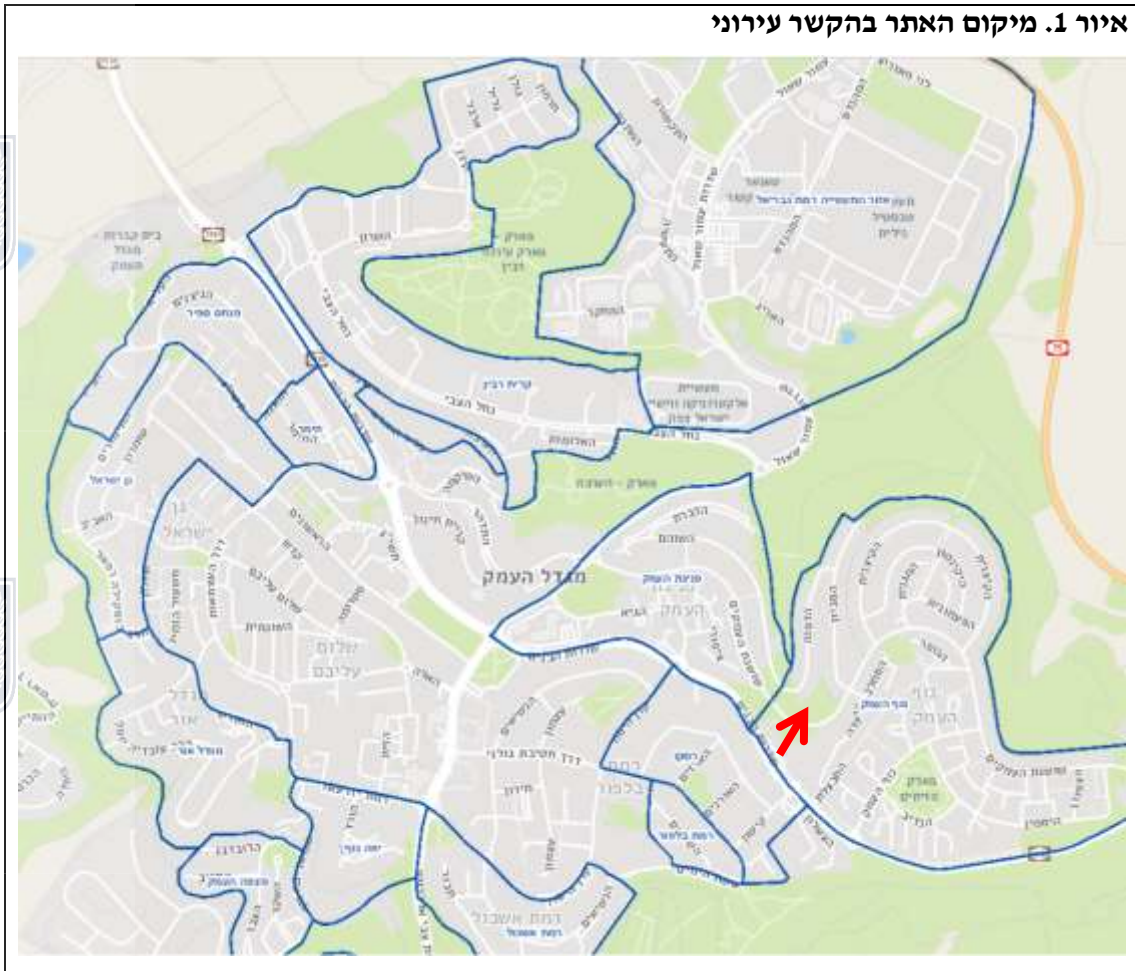
עורך הנספח :		חיים פיאלקוף	
כתובת : רח' הטייסים 12 ירושלים 9250906			
טל :	פקס :	דוא"ל :	
050-624-7327	02-5861913	cfialk@gmail.com	
עורך התכנית :		עמוס ברנדייס – אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	
כתובת : האשכול 36, הוד השרון 4534333			
טל : 09-7446015	פקס : 09-7446017	דוא"ל : amos-br@inter.net.il	



## מבוא

מתחם פנינת העמק במגדל העמק נמצא בשכונת נוף העמק בדרום מזרח העיר (איור 1).

איור 1. מיקום האתר בהקשר עירוני



השטח בן כ-30 דונמים נמצא בין רחוב שושנת העמקים מדרום ורחובות הדפנה והשוהם מצפון (איור 2).





## 2. מיקום האתר בשכונת נוף העמק

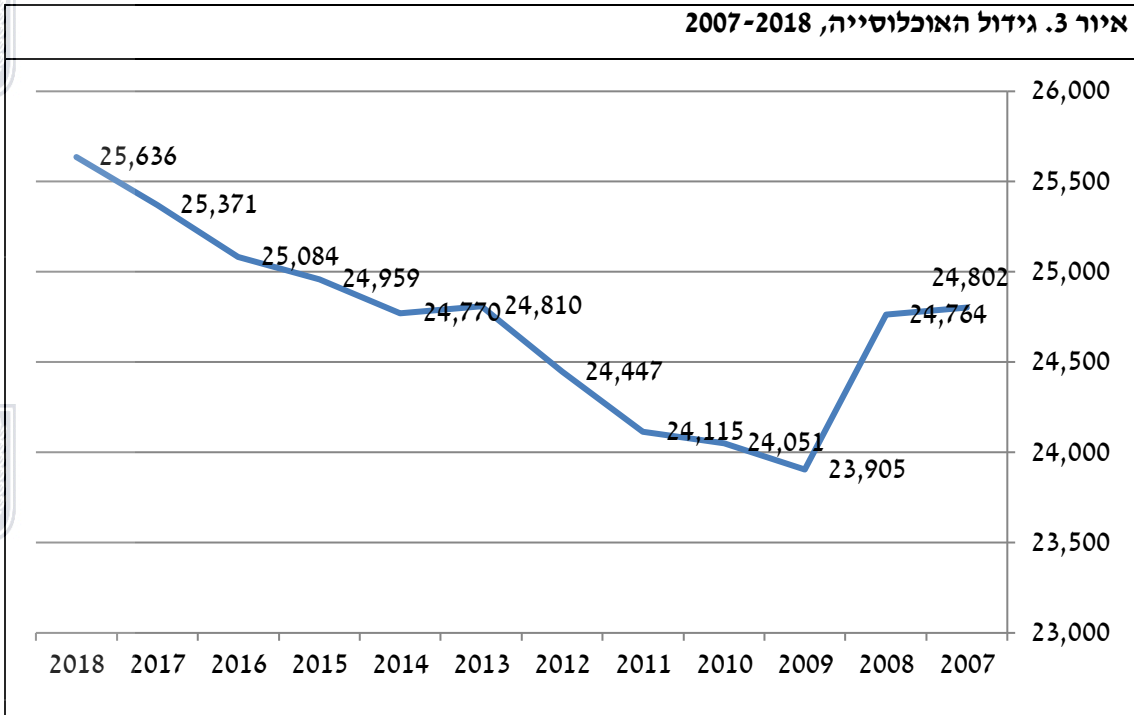


## אוכלוסייה



אוכלוסיית מגדל העמק גדלה בשיעור איטי בשנים האחרונות. משנת 2007 ועד סוף 2018, גדלה אוכלוסיית העיר בפחות מאלף תושבים, שיעור גידול שנתי של כשליש אחוז בלבד (איור 3), זאת לעומת שיעור גידול של שני אחוזים בממוצע הכלל-ארצי.



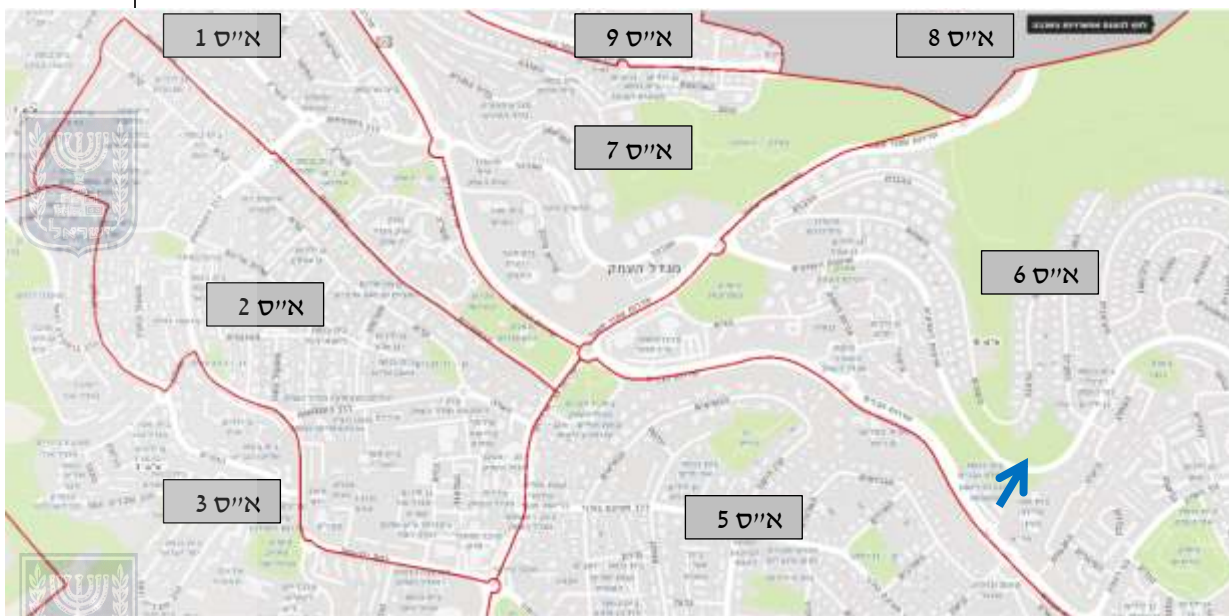


**התפלגות גילאים**



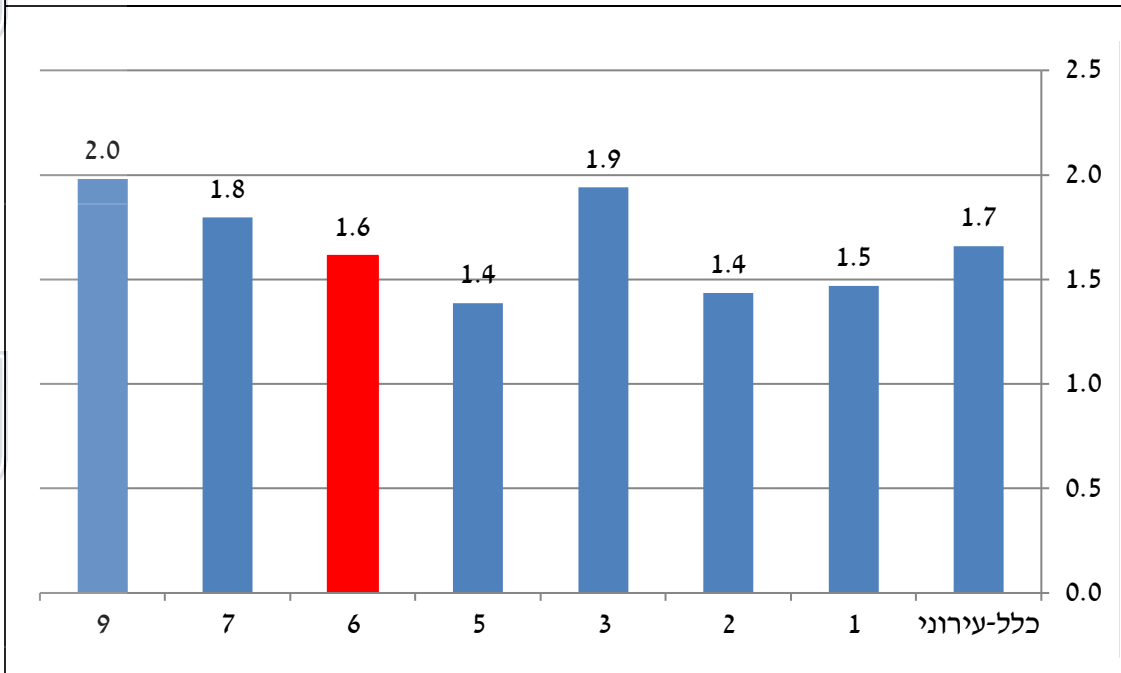
התפלגות הגילאים שונה בין חלקי העיר השונים לאור הבדלים דמוגרפיים ותרבותיים. ככלל, ניתוח אחוז שנתון לגילאי 0-19 שמחושב לצרכי חינוך, מראה כי אוכלוסיית העיר מבוגרת ביחס לממוצע הכלל-ארצי (%1.7 לעומת %1.8 בהתאמה) (איור 4 ואיור 5). כפי שניתן לראות, אחוז שנתון ממוצע לגילאי 0-19 נמוך אף יותר באזורים הסטטיסטיים הסמוכים למתחם ונעים בין %1.4 ל-%1.8.

**איור 4. מפת אזורים סטטיסטיים**





איור 5. התפלגות גילאים לסוף 2018

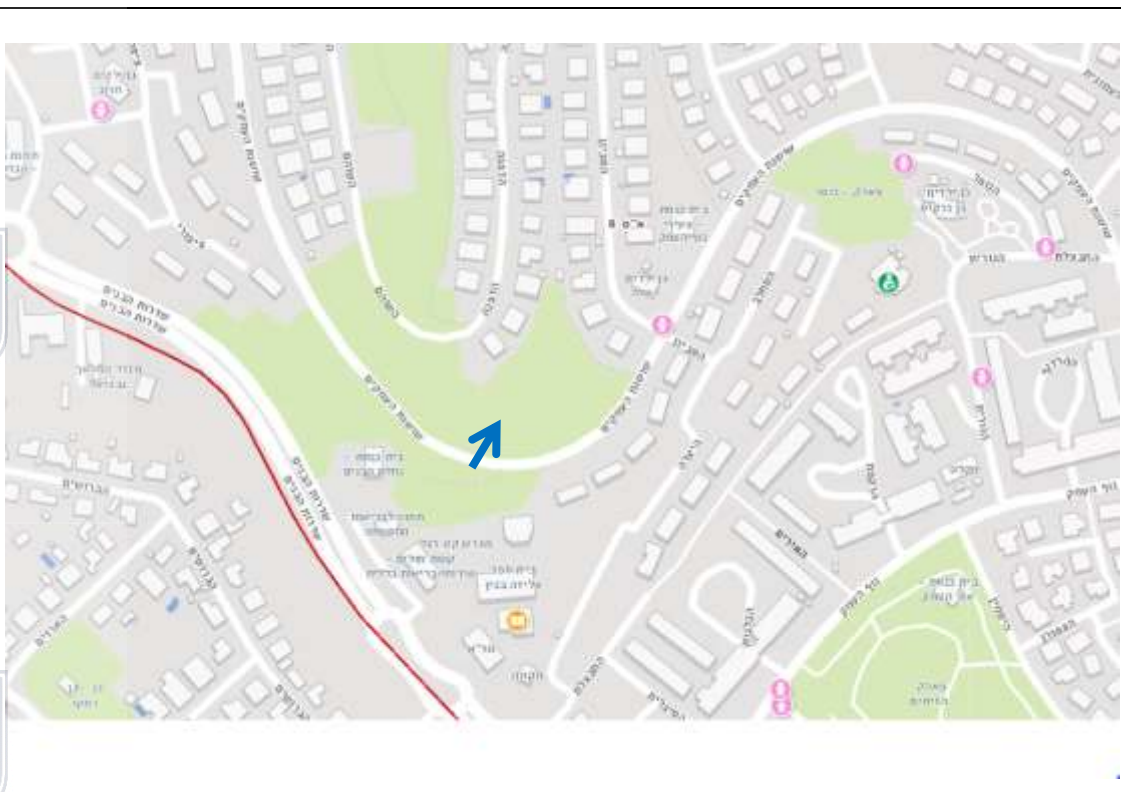


**מוסדות ציבור**

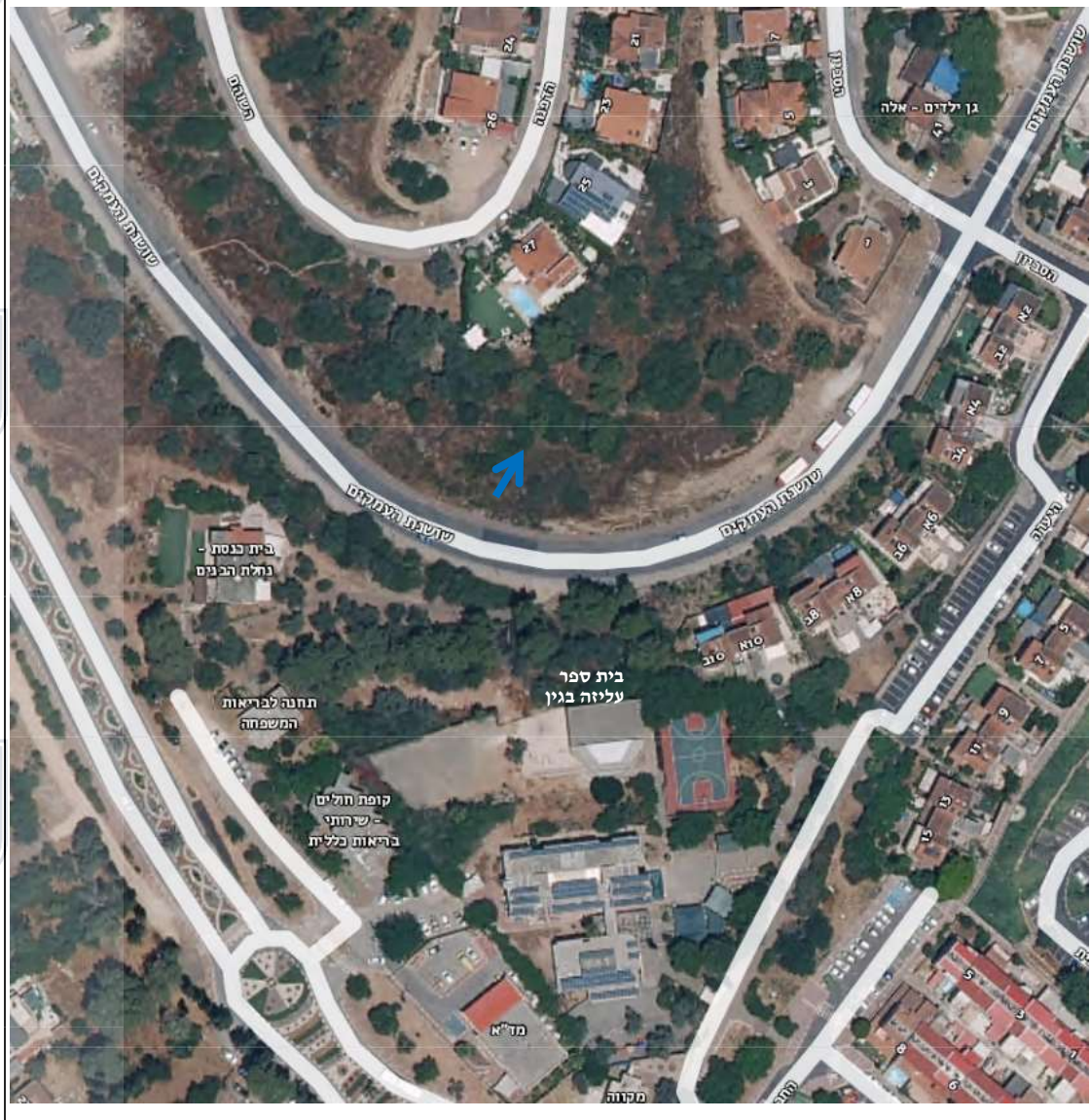


כאמור, מתחם התכנון סמוך למספר שכונות קיימות והוא משורת ע"י מגוון עשיר של מוסדות ציבור נגישים למדי, לרבות גני ילדים מעונות יום, תחנה לבריאות המשפחה, בית ספר יסודי ובתי כנסת, תחנת מד"א ועוד (איור 6 ואיור 7).

איור 6. מוסדות ציבור בקרבת האתר



## איור 7. מוסדות ציבור בקרבת האתר על רקע צילום אוויר



בית ספר עליזה בגין שנמצא מדרום הוא בית ספר יסודי. בשנת תש"ף היו רשומים בו 307 תלמידים ב-14 כיתות, ממוצע של 22 ילדים לכיתה.

### הקצאת שטחים לצרכי ציבור

המפתחות לקביעת הקצאת השטחים לצרכי ציבור התבססו על מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור<sup>1</sup> (להלן: "המדריך"), כפי שאושרה ע"י הממשלה בספטמבר 2016.

המשתנים המרכזיים לעריכת החישובים להקצאת שטחים לצרכי ציבור הם כדלהלן:

- סה"כ יחידות דיור למתחם – 94 יח"ד, מתוכן 24 יח"ד קטנות עד 80 מ"ר "פלדלת" (26%)

<sup>1</sup> <http://iplan.gov.il/Pages/Professional%20Tools/PublicLand/PublicLand.aspx>



- גודל משק בית – 3.5 נפשות, לשקף משפחות צעירות יחסית
- אחוז שנתון לגילאי 0-19 – 2.0%
- סה"כ אוכלוסייה לשכונה – 329 נפש
- גודל שנתון – 7 ילדים

### המלצות להקצאת שטחים לצרכי ציבור



כצפוי, חישוב צרכי הציבור עבור כ-330 תושבים מראה כי למוסדות הציבור, לא מגיעים לסף כניסה להספקת השירות. כמו כן המתחם נמצא בתוך שכונות מאוכלסות, בקרבת מגוון עשיר של מוסדות ציבור נגישים ועם אוכלוסייה מזדקנת. למוסדות אלה קיבולת לקלוט את תוספת הילדים בכל שנתון למוסדות החינוך, הדת, והקהילה הקיימים.

לאחר בירור עם נציגי הרשות המקומית, הוחלט להציע מרחב ציבורי פתוח, לרבות הסדרת מגרשי כדורסל בשטח הממתחם. בהתאם לכך השטח שמיועד למרחב הציבורי הפתוח, סף הבית הוא כ-13.6 ד' (איור 7).



### שטחי מסחר

מוצע למקם כ-200 מ"ר לצרכי מסחר בעירוב שימושים עם מגורים. סה"כ תוספת מסחר זו שווה ל-0.6 מ"ר לתושב. מיקום שטחי המסחר בחזית מסחרית ברח' עמק השושנים בכניסה לשכונה יאפשר מסחר שכונתי נגיש הן לתושבי השכונה והן לתושבים הגרים ברחובות הסמוכים.

בהתאם לסעיף 7 מהחלטת הוועדה המחוזית נבחנה אפשרות של הוספת שימוש מסחרי ברחוב שושנת העמקים. נערכה בדיקה חוזרת של הצורך בתוספת מסחר במיקום המוצע. להערכתנו היקף הביקושים הינו קטן ביותר במרחב זה, אשר נמצא בקצה היישוב. כמו כן האתר מוקף בצמודי קרקע בצפיפות דלילה יחסית. בנוסף וכפי שצוין לעיל, היקף שטחי המסחר המוצע יאפשר יצירת מוקד קומפקטי לשכונה עם דופן פעילה ומעניינת להולכי רגל. מאידך גיסא, הוספת שטחי מסחר מעבר למוצע, עלולה להביא לשטחי מסחר ריקים, לא מנוצלים. משיקולים אלה מוצע לדבוק במינון המוצע של שטחי מסחר במתחם.





איור 7. תשריט מצב מוצע

