

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדירות הוראת שעה

תאריך: 26/12/2024 11:25 / מספר פרוגרמה לשטחי ציבור פרוגרמה לשטחי ציבור

התשע"ד, הועדה למתחמים



טובי אלפנדרי פתרונים תכנון אסטרטגי	תוכנית אב תוכנית מתאר תוכנית אסטרטגיות	שירותים קהילתיים שיתוף הציבור תחזוקת אובלטייה	מתכנן ערים ואזורים מתכנן חברתי מתכנן אסטרטגי לאשר את ההצעה 06/01/2025
tovialfandari@gmail.com	נייד: 054-5216188	טלפקס: 04-9530236	ר"ר הועדה למתחמים מועדפים לדירות הוראת שעה ת.ד. 945 רמת ישי 3009500



תמ"ל 1125

בית שאן מערב

פרוגרמה למבני ציבור



טובי אלפנדרי



דצמבר, 2024





תוכן העניינים

4	.....	ניתוח מצב קיים
4	.....	גודל אוכלוסייה
5	.....	מקורות גידול האוכלוסייה
6	.....	גילאים
7	.....	פרופיל משפחה עם ילדים
7	.....	פרופיל משק בית
8	.....	מספר תלמידים
8	.....	בתי ספר וכיתות
9	.....	דיור
11	.....	תחזית אוכלוסייה לפי מגמות עבר
11	.....	תכנית המתאר
12	.....	סיכום הממצאים העיקריים
12	.....	מסקנות
13	.....	הפרוגרמה
13	.....	הנחות הפרוגרמה
14	.....	פירוט הפרוגרמה



לוחות

4	.....	גודל אוכלוסייה, מספר יח"ד ומספר נפשות ביח"ד בבית שאן בשנים 2012-2022
5	.....	פרמטרים שונים של ריבוי טבעי בבית שאן בשנים 2009-2021
5	.....	נכנסים יוצאים ומאזן הגירה בבית שאן בשנים 2011-2021
6	.....	התפלגות האוכלוסייה לפי גילאים בבית שאן בשנים 2011-2021
6	.....	התפלגות האוכלוסייה לפי שיעורי גילאים בבית שאן בשנים 2011-2021
7	.....	משפחות וילדים מקבלי קצבאות ילדים בבית שאן בשנים 2012-2022
8	.....	תלמידים וכיתות לפי זרמים בבתי הספר בבית שאן ב-2012-2022
8	.....	שיעורי תלמידים וכיתות לפי זרמים בבתי הספר בבית שאן ב-2012-2022
9	.....	מספר יח"ד בגמר בנייה לפי מספר חדרים בדירה בבית שאן בשנים 1995-2022
13	.....	הפרמטרים שנקבעו לפרוגרמה עבור מסילות בית שאן
14	.....	פירוט הפרוגרמה למסילות בית שאן



איוורים



- 4..... גודל אוכלוסייה בבית שאן בשנים 2009-2023
- 6..... שנתון גילאי 0-19 בבית שאן בין השנים 2009 ל-2021
- 7..... גילאי הילדים לפי קטגוריות בבית שאן בין השנים 2009 ל-2021
- 7..... מספר נפשות ליח"ד מול מספר נפשות במשק בית בבית שאן בין השנים 2009 ל-2022
- 8..... מספר התלמידים בגני הילדים ובבתי הספר בבית שאן בשנים 2000-2024
- 9..... שטח יח"ד ממוצעת בשנה בגמר בנייה בבית שאן בשנים 1995-2023 (ממוצע 171 מ"ר)
- 10..... מספר יח"ד ממוצע שנתי בגמר בנייה בבית שאן בכל חומש בשנים 1995-2023
- 10..... מספר יח"ד בהתחלות בנייה מול גמר בנייה בבית שאן 1995-2023
- 10..... מספר יח"ד בבניין לאורך 2 עשורים בבית שאן בין השנים 1995-2022
- 11..... תחזית אוכלוסייה לפי מגמות עבר בשנים 2009-2022 בבית שאן
- 14..... פרישת השב"צ לפי תאי שטח
- 15..... פרישת השצ"פ בתכנית
- 16..... נספח - פרוגרמה למתחם 4 בתכנית המתאר לפי 2700 נפש עם שנתון 2.2





ניתוח מצב קיים

גודל אוכלוסייה

אוכלוסיית בית שאן שהייתה בתהליך ירידה החלה לגדול בשנים האחרונות וקצב הגידול שלה בין 2009 ל-2023 עמד על 1.33% שהוא גבוה במקצת מהמוצע של רשויות בצפון. יחד עם זאת ניתן לראות שרשויות מסוימות כגון עפולה, נהרייה, צפת וראש פינה בתהליך גידול מואץ הרבה יותר.

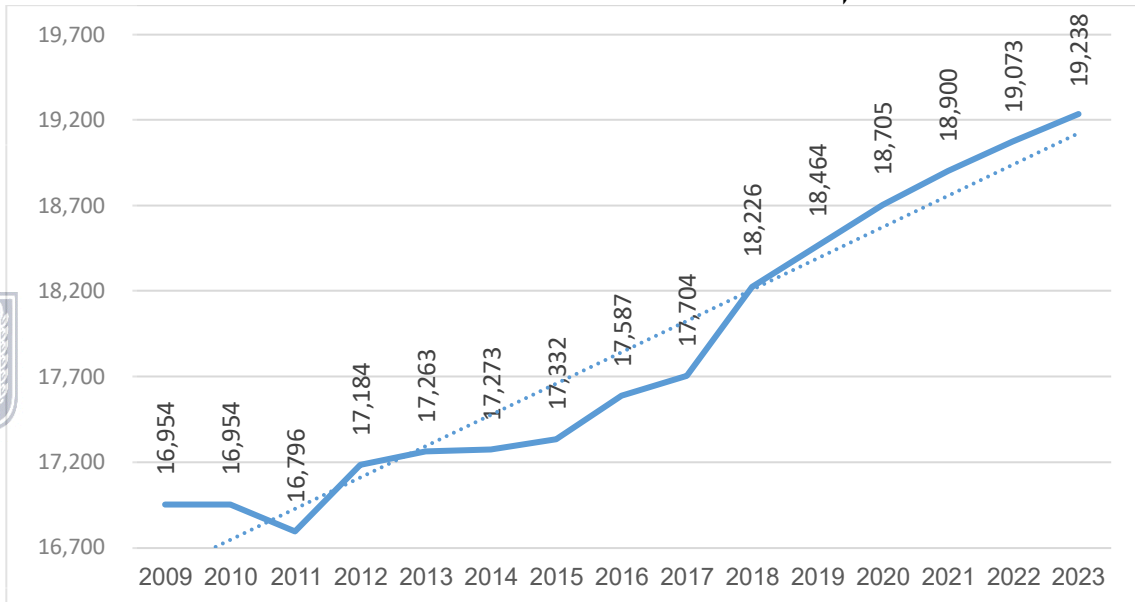
גודל אוכלוסייה, מספר יח"ד ומספר נפשות ביח"ד בבית שאן בשנים 2012-2022

שם יישוב	2012	2023	תוספת 2012-2023	תוספת שנתית ממוצעת 2012-2023	גידול שנתי ממוצע 2012-2023
עפולה	41,048	63,489	22,441	2,244	5.47%
נהרייה	51,749	66,445	14,696	1,470	2.84%
צפת	30,398	38,760	8,362	836	2.75%
ראש פינה	2,665	3,298	633	63	2.38%
טבריה	41,734	50,171	8,437	844	2.02%
חצור הגלילית	8,673	10,193	1,520	152	1.75%
מגדל העמק	24,051	27,666	3,615	362	1.50%
בית שאן	16,977	19,238	2,261	226	1.33%
עכו	46,617	52,530	5,913	591	1.27%
נוף הגליל	40,858	44,792	3,934	393	0.96%
כרמיאל	44,416	47,761	3,345	334	0.75%
קריית שמונה	23,326	23,515	189	19	0.08%
סה"כ	372,512	418,632	46,120	4,612	1.24%

מקור: רשויות מקומיות 2012-2023, אתר הלמ"ס

קצב גידול האוכלוסייה הוא במגמה ליניארית פחות או יותר עם עליות וירידות ביחס למגמה זו.

גודל אוכלוסייה בבית שאן בשנים 2009-2023



מקור: רשויות מקומיות 2009-2022, אתר הלמ"ס





מקורות גידול האוכלוסייה

הריבוי לאלף נפש שהיה בירידה חדה כתוצאה מירידה במספר הילודים וגידול בתמותה, החל לטפס שוב מ-2020 בעיקר בגלל ריבוי בילודה.

פרמטרים שונים של ריבוי טבעי בבית שאן בשנים 2009-2021

שנה	ילודים	נפטרים	ריבוי טבעי	ריבוי טבעי לאלף נפש	אוכלוסייה
2009	354	74	280	16.5	16,956
2010	322	95	227	13.4	16,954
2011	365	71	294	17.5	16,793
2012	366	83	283	16.5	17,184
2013	371	98	273	15.8	17,263
2014	391	86	305	17.7	17,274
2015	344	103	241	13.9	17,331
2016	385	100	285	16.2	17,586
2017	380	89	291	16.4	17,704
2018	394	94	300	16.5	18,225
2019	423	97	326	17.7	18,464
2020	384	127	257	13.7	18,705
2021	418	111	307	16.2	18,900

מקור: רשויות מקומיות 2009-2021, אתר הלמ"ס

מאזן ההגירה הוא שלילי לאורך 4 החומשים האחרונים כאשר בחומש האחרון יש מיתון בהגירה זו ושינוי כיוון גם אם המאזן עדיין שלילי.



נכנסים יוצאים ומאזן הגירה בבית שאן בשנים 2011-2021

הגורם	2003-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	סה"כ
נכנסים					
סה"כ	930	1,921	2,166	2,228	7,245
גברים	452	959	1,064	1,137	3,612
נשים	478	962	1,102	1,091	3,633
0-14	196	531	643	685	2,055
15-29	419	758	734	724	2,635
30-64	303	585	733	759	2,380
65+	10	47	56	58	171
יוצאים					
סה"כ	1,431	2,469	3,181	2,750	9,831
גברים	700	1,202	1,613	1,357	4,872
נשים	731	1,267	1,568	1,393	4,959
0-14	371	668	886	882	2,807
15-29	588	926	1,031	795	3,340
30-64	447	824	1,187	1,018	3,476
65+	25	51	77	55	208
מאזן					
סה"כ	-501	-548	-1,015	-522	-2,586
גברים	-248	-243	-549	-220	-1,260
נשים	-253	-305	-466	-302	-1,326
0-14	-175	-137	-243	-197	-752
15-29	-169	-168	-297	-71	-705
30-64	-144	-239	-454	-259	-1,096
65+	-15	-4	-16	3	-32

מקור: רשויות מקומיות 2011-2021, אתר הלמ"ס



גילאים



התופעה המרכזית שניתן ללמוד מניתוח ברמת הגילאים היא שיש תהליך של הזדקנות של האוכלוסייה הוותיקה לצד עלייה בקצה השני – בגילאי 0-4. כלומר 2 היישוב חווה שני תהליכים שונים: התחדשות וכניסת משפחות צעירות המגדילות את מספרי הילדים הקטנים ובעיקר גילאי 0-4 לצד המשך הזדקנות וגידול במשקי הבית עם קשישים ביישוב. גודל השנתון הסטטיסטי של גילאי 0-19 למרות שהוא במגמת ירידה מראה על התאוששות ועלייה מעבר לקו המגמה הלינארית. בבחינת קטגוריות הגיל המרכזיות את השנתון ניתן לראות בעלייה המשמעותית של גילאי 0-4.

התפלגות האוכלוסייה לפי גילאים בבית שאן בשנים 2011-2021

שנה	2011	2021	שינוי 2011-2021
0-4	1,582	1,810	228
5-9	1,463	1,612	149
10-14	1,431	1,524	93
15-19	1,426	1,390	-36
20-24	1,468	1,485	17
25-29	1,326	1,441	115
30-34	1,120	1,370	250
35-39	984	1,055	71
40-44	976	1,031	55
45-49	962	969	7
50-54	1,045	988	-57
55-59	975	967	-8
60-64	688	1,019	331
65+	1,347	2,239	892
סה"כ	16,793	18,900	2,107

מקור: רשויות מקומיות 2011-2021, אתר הלמ"ס

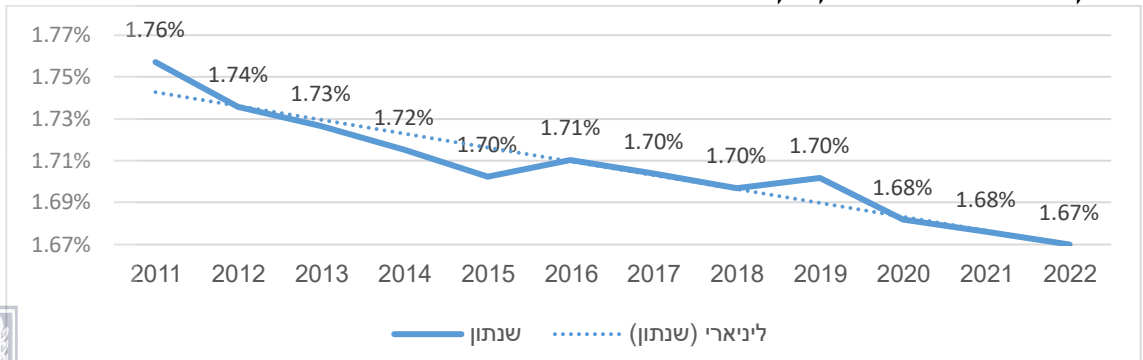


התפלגות האוכלוסייה לפי שיעורי גילאים בבית שאן בשנים 2011-2021

שנה	2011	2021	שינוי 2011-2021
0-4	9.4%	9.6%	0.2%
5-9	8.7%	8.5%	-0.2%
10-14	8.5%	8.1%	-0.5%
15-19	8.5%	7.4%	-1.1%
20-24	8.7%	7.9%	-0.9%
25-29	7.9%	7.6%	-0.3%
30-34	6.7%	7.2%	0.6%
35-39	5.9%	5.6%	-0.3%
40-44	5.8%	5.5%	-0.4%
45-49	5.7%	5.1%	-0.6%
50-54	6.2%	5.2%	-1.0%
55-59	5.8%	5.1%	-0.7%
60-64	4.1%	5.4%	1.3%
65+	8.0%	11.8%	3.8%

מקור: רשויות מקומיות 2011-2021, אתר הלמ"ס

שנתון גילאי 0-19 בבית שאן בין השנים 2009 ל-2021

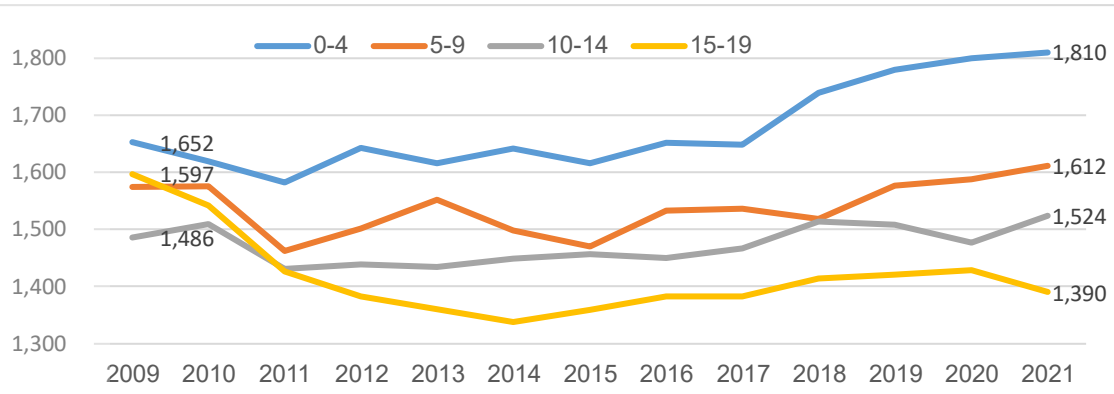


מקור: רשויות מקומיות 2009-2021, אתר הלמ"ס





גילאי הילדים לפי קטגוריות בבית שאן בין השנים 2009 ל-2021



פרופיל משפחה עם ילדים

השינויים שנרשמו לעיל מביאים גם לשינוי פרופיל המשפחה עם ילדים כאשר יש עלייה במשפחות מרובות ילדים. מספר הילדים למשפחה שהיה כ-2.25 בתחילת העשור עלה לכ-2.3 בסופו.

משפחות וילדים מקבלי קצבאות ילדים בבית שאן בשנים 2012-2022

מקבלי קצבאות בגין ילדים	2012	2022	תוספת 2012-2022	תוספת שנתית ממוצעת 2012-2022	גידול שנתי ממוצע 2012-2022
משפחות					
סה"כ	2,522	3,075	553	55	2.2%
עם 1-2 ילדים במשפחה	1,632	1,970	338	34	2.1%
עם 3-4 ילדים במשפחה	735	926	191	19	2.6%
עם 5 ילדים ויותר במשפחה	155	179	24	2	1.5%
ילדים					
סה"כ	5,702	7,087	1,385	139	2.4%
עם 1-2 ילדים במשפחה	2,390	2,975	585	59	2.4%
עם 3-4 ילדים במשפחה	2,434	3,066	632	63	2.6%
עם 5 ילדים ויותר במשפחה	878	1,046	168	17	1.9%
מספר ילדים במשפחה	2.26	2.30	0.04	0.004	0.2%

מקור: רשויות מקומיות 2011-2021, אתר הלמ"ס

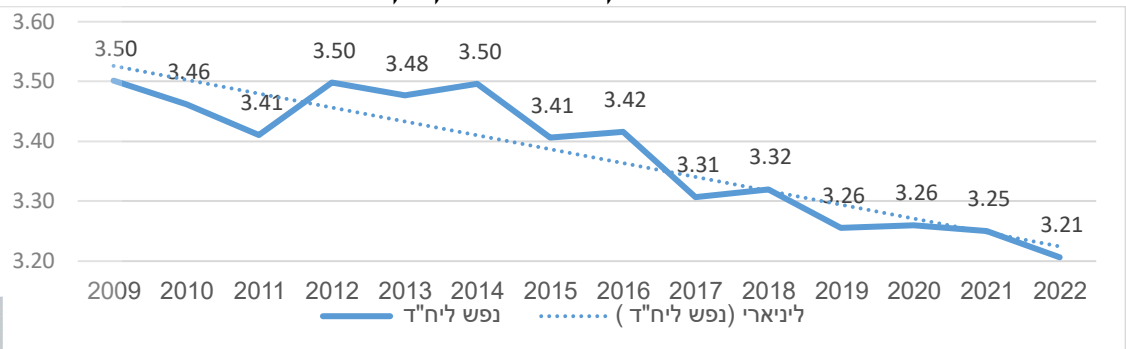


פרופיל משק בית

מספר נפשות ליח"ד נמצא במגמת ירידה למרות גידול בילודה ובפרופיל המשפחות מרובות הילדים. ההסבר לכך נעוץ בעלייה חדה במספר משקי הבית הקטנים – בעיקר כתוצאה מהזדקנות האוכלוסייה והוותיקה של העיר – זו שאינה עוזבת ומתחלפת.



מספר נפשות ליח"ד מול מספר נפשות במשק בית בבית שאן בין השנים 2009 ל-2022



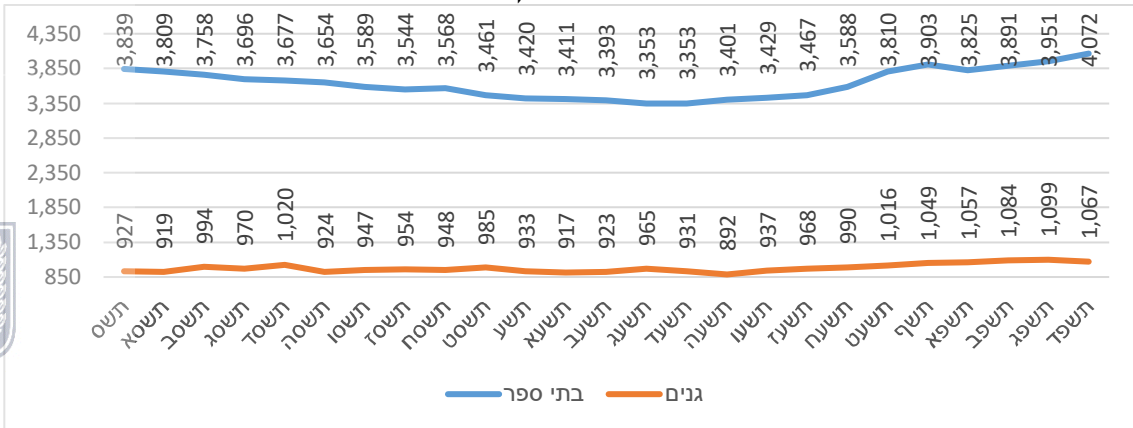
מקור: אתר הלמ"ס



מספר תלמידים

המגמות הדמוגרפיים שהם בעלייה מביאות בהכרח גם לעלייה במספר התלמידים הן בגנים והן בבתי הספר. העלייה העיקרית היא בזרמים של הממלכתי והממלכתי דתי, כאשר שיעור החרדים ברידה.

מספר התלמידים בגני הילדים ובבתי הספר בבית שאן בשנים 2000-2024



מקור: אתר משרד החינוך

בתי ספר וכיתות

תלמידים וכיתות לפי זרמים בבתי הספר בבית שאן ב-2012-2022

פיקוח	שלבי חינוך במוסד	2012			2022			שינוי 2012-2022		
		כיתות	תלמידים	מוסדות	כיתות	תלמידים	מוסדות	כיתות	תלמידים	מוסדות
חמ"ד	גן בלבד	15.0	441	16	23.0	658	23	8	217	7
	חט"ב וחט"ע	43.0	994	2	48.0	1,007	3	5	13	1
	יסודי בלבד	57.5	1,202	6	53.0	1,249	5	-5	47	-1
	יסודי חט"ב וחט"ע				9.0	47	1	9	47	1
	סה"כ	116	2,637	24	133	2,961	32	18	324	8
חרדי	גן בלבד	11.0	271	10	12.0	267	12	1	-4	2
	יסודי בלבד	11.5	306	2	16.0	431	2	5	125	0
	סה"כ	23	577	12	28	698	14	6	121	2
מ"מ	גן בלבד	9.0	211	9	8.0	159	8	-1	-52	-1
	חט"ב וחט"ע	21.0	428	1	27.0	587	1	6	159	0
	חט"ע בלבד	5.0	76	1	7.0	67	1	2	-9	0
	יסודי בלבד	18.0	387	2	23.0	503	2	5	116	0
	סה"כ	53	1,102	13	65	1,316	12	12	214	-1
	סה"כ	191	4,316	49	226	4,975	58	35	659	9

שיעורי תלמידים וכיתות לפי זרמים בבתי הספר בבית שאן ב-2012-2022

פיקוח	שלבי חינוך במוסד	2012			2022			שינוי 2012-2022		
		כיתות	תלמידים	מוסדות	כיתות	תלמידים	מוסדות	כיתות	תלמידים	מוסדות
חמ"ד	גן בלבד	7.9%	10.2%	32.7%	10.2%	13.2%	39.7%	2.3%	3.0%	7.0%
	חט"ב וחט"ע	22.5%	23.0%	4.1%	21.2%	20.2%	5.2%	-1.3%	-2.8%	1.1%
	יסודי בלבד	30.1%	27.8%	12.2%	23.5%	25.1%	8.6%	-6.7%	-2.7%	-3.6%
	יסודי חט"ב וחט"ע	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%	0.9%	1.7%	4.0%	0.9%	1.7%
	סה"כ	60.5%	61.1%	49.0%	58.8%	59.5%	55.2%	-1.6%	-1.6%	6.2%
חרדי	גן בלבד	5.8%	6.3%	20.4%	5.3%	5.4%	20.7%	-0.4%	-0.9%	0.3%
	יסודי בלבד	6.0%	7.1%	4.1%	7.1%	8.7%	3.4%	1.1%	1.6%	-0.6%
	סה"כ	11.8%	13.4%	24.5%	12.4%	14.0%	24.1%	0.6%	0.7%	-0.4%
מ"מ	גן בלבד	4.7%	4.9%	18.4%	3.5%	3.2%	13.8%	-1.2%	-1.7%	-4.6%
	חט"ב וחט"ע	11.0%	9.9%	2.0%	11.9%	11.8%	1.7%	1.0%	1.9%	-0.3%
	חט"ע בלבד	2.6%	1.8%	2.0%	3.1%	1.3%	1.7%	0.5%	-0.4%	-0.3%
	יסודי בלבד	9.4%	9.0%	4.1%	10.2%	10.1%	3.4%	0.8%	1.1%	-0.6%
	סה"כ	27.7%	25.5%	26.5%	28.8%	26.5%	20.7%	1.0%	0.9%	-5.8%
	סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%

דיוור

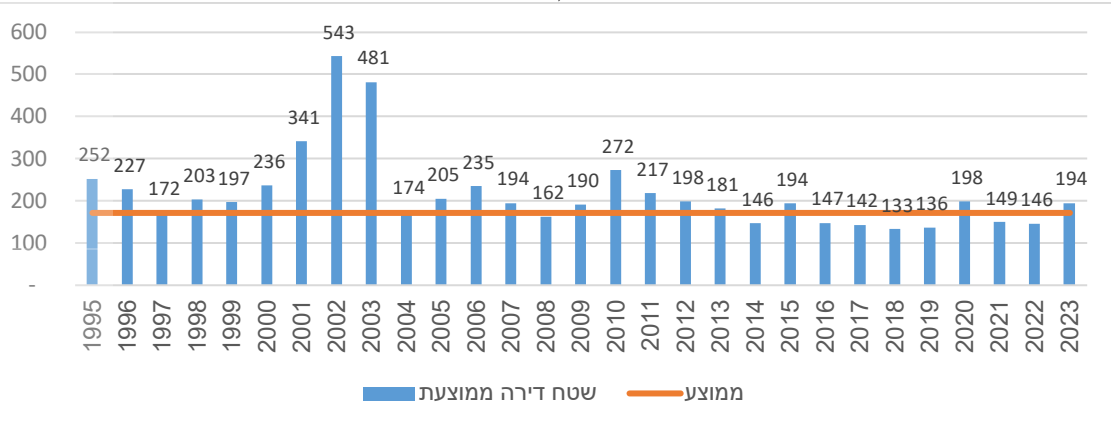
הדירות הנבנות בשנים האחרונות הם יותר ויותר של 5 חדרים בדירה (כ-43%) ו-4 חדרים (כ-38%) שהן אלה שגם נבנות יותר בשנים האחרונות. כלומר נוצר תמהיל העונה לדרישות של משפחות גדולות יותר אך עם שמירה על מחירי דיוור נמוכים יותר. הדבר ניכר גם בשטח הדירה הנבנית שירדה בשנים האחרונות תוך התאמה לביקושים העולים.

מספר יח"ד בגמר בנייה לפי מספר חדרים בדירה בבית שאן בשנים 1995-2022

חומשים	סה"כ	דירות בנות + 6 חדרים	דירות בנות 5 חדרים	דירות בנות 4 חדרים	דירות בנות 3 חדרים	דירות בנות 2 חדרים	דירות בנות חדר אחד	יישוב
379	20	4	4	12				1995
	32	6	20	5	1			1996
	179	20	115	43	1			1997
	82	20	46	16				1998
	66	9	31	25	1			1999
113	34	7	21	6				2000
	10	3	5	2				2001
	10	3	4	3				2002
	12	3	9					2003
	47		16	31				2004
239	24		11	11	2			2005
	31	11	19	1				2006
	82	27	37	14	4			2007
	61	12	34	13	2			2008
	41	9	23	4	5			2009
342	18	6	10	2				2010
	44	10	12	22				2011
	54	9	24	21				2012
	68	8	13	35	12			2013
	158	15	67	71	5			2014
604	64	14	14	35			1	2015
	122	37	28	47	10			2016
	94	12	17	64	1			2017
	156	10	43	81	22			2018
	168	9	32	125	2			2019
350	21	4	5	12				2020
	203	6	166	19	10	2		2021
	97		33	64				2022
	17	8	9					2023
2,027	2,027	284	874	784	82	2	1	סה"כ
100.0%	100.0%	14.0%	43.1%	38.7%	4.0%	0.1%	0.0%	שיעור

מקור: כלי בנייה, אתר הלמ"ס

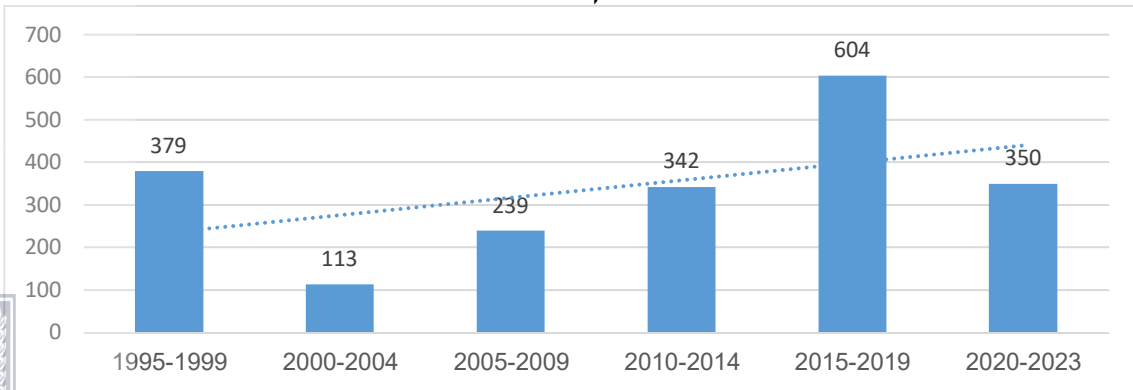
שטח יח"ד ממוצעת בשנה בגמר בנייה בבית שאן בשנים 1995-2023 (ממוצע 171 מ"ר)



מקור: לוח קודם

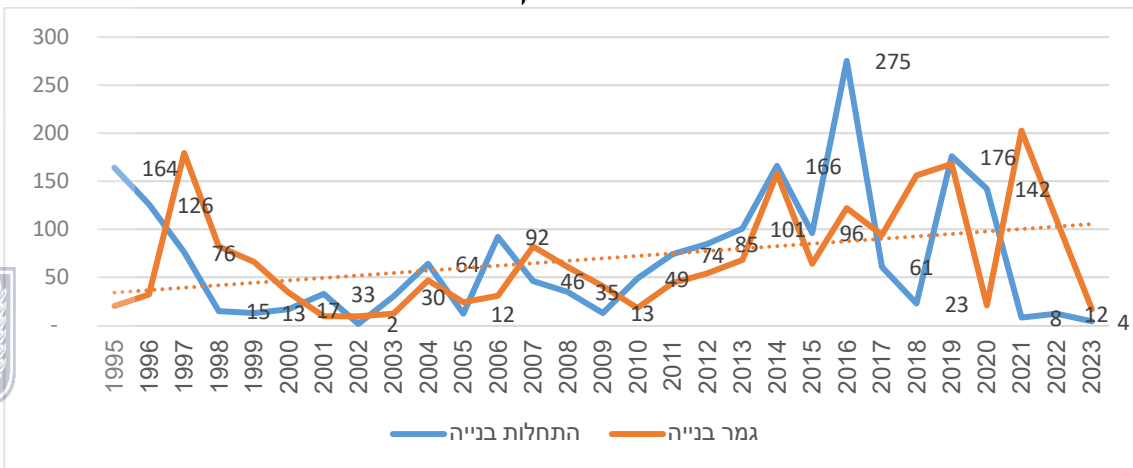
מבחינת קצב הבנייה ניתן לראות עלייה משמעותית החל מ-2015 כאשר מספר הדירות בחומש-2015 2019 היה גבוה מכל מה שנבנה בעשור הקודם לו.

מספר יח"ד ממוצע שנתי בגמר בנייה בבית שאן בכל חומש בשנים 1995-2023



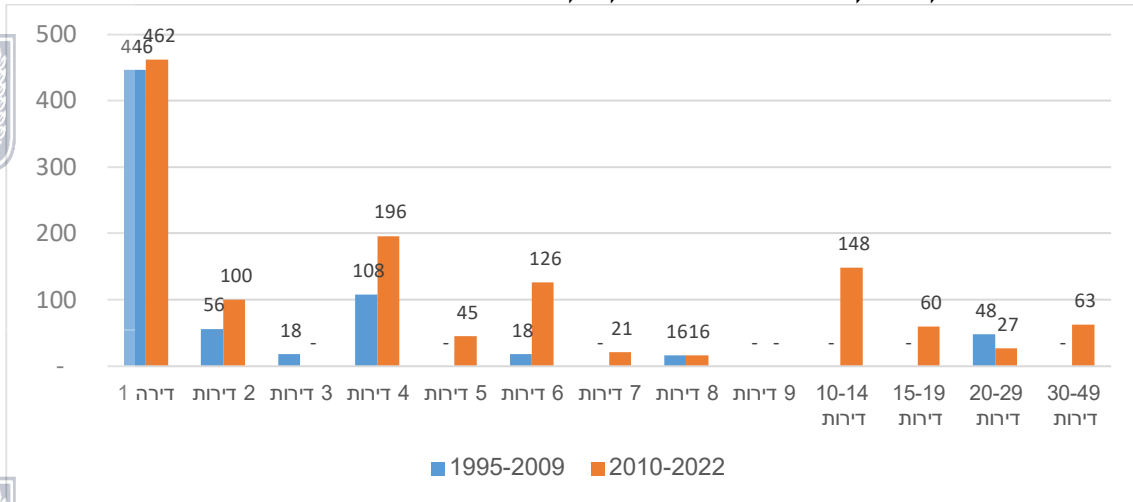
מקור: לוח קודם

מספר יח"ד בהתחלות בנייה מול גמר בנייה בבית שאן 1995-2023



בבחינת אפיון הבנייה ביישוב ניתן להבחין שסוגי המבנים לאורך זמן משתנה לבניינים עם דירות, כאשר הביקושים עולים גם עם שינוי סוג הבנייה בעיר.

מספר יח"ד בבניין לאורך 2 עשורים בבית שאן בין השנים 1995-2022

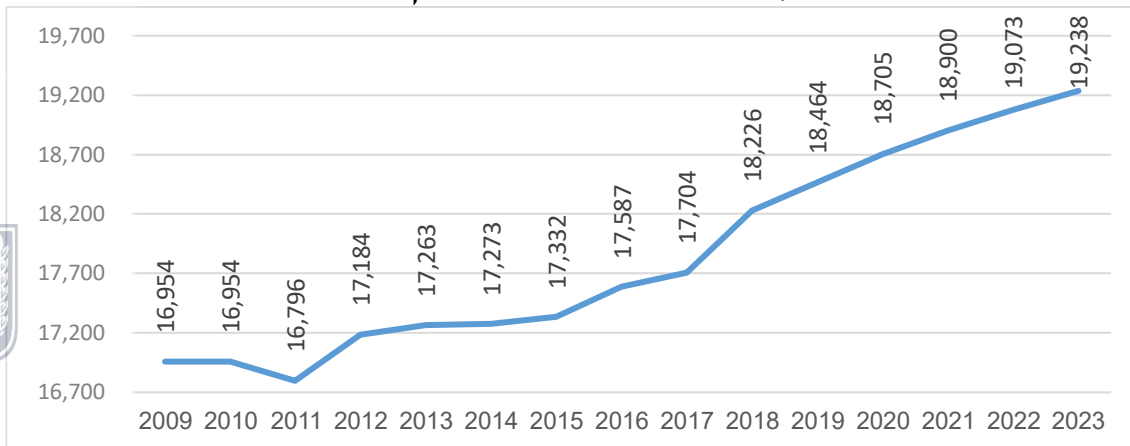




תחזית אוכלוסייה לפי מגמות עבר

תחזיות האוכלוסייה לפי מגמות העשור האחרון שקצב הגידול בו היה כ-1.14% מביאים לכ-23,000 נפש בשנת 2040. תחזית לפי השנים 2009-2023 (1.33%) מגיעה לכ-23,600 נפש.

תחזית אוכלוסייה לפי מגמות עבר בשנים 2009-2022 בבית שאן



מקור: רשויות מקומיות 2009-2022, אתר הלמ"ס

תכנית המתאר

תכנית המתאר קבעה יעד של 27,500 נפש בשנת 2035 עם פוטנציאל אכלוס וקיבולת של 37,700 נפש. גודל משק הבית שנקבע בתוכנית זו עומד על 3.22 עם מימוש של 75% שזה אומר אכלוס של כ-9,000 יח"ד. הפרוגרמה נבנתה לפי 32,000 נפש (מימוש 85%) עם שנתון סטטיסטי של 2.2%. תכנית המתאר הטילה על שכונת מסילות תפקידים מעבר לצרכים שלה, וניפחה מכסות קרקע לפי טיפוס A – וקבעה פרמטרים גבוהים: גודל משק בית של 3.5 (כשהיום הוא 3.25) ושנתון של 2.2% מול 1.65% היום עם 2700 יח"ד.





סיכום הממצאים העיקריים

- אוכלוסיית בית שאן שהייתה בתהליך ירידה החלה לגדול בשנים האחרונות
- קצב הגידול שלה בין 2009 ל-2023 עמד על 1.33%. שהוא גבוה מהממוצע של רשויות בצפון.
- הריבוי לאלף נפש שהיה בירידה חדה החל לטפס שוב מ-2020 בעיקר בגלל ריבוי בילודה.
- מאזן ההגירה שהיה שלילי לאורך 4 החומשים האחרונים החל להתמתן בחומש האחרון
- יש התחדשות וכניסת משפחות צעירות המגדילות את בעיקר את גילאי 0-4
- בתהליך מקביל יש המשך הזדקנות וגידול במשקי הבית עם קשישים ביישוב.
- גודל השנתון הסטטיסטי 0-19 למרות שהוא במגמת ירידה מראה על התאוששות
- התאוששות זו נובעת מהעלייה המשמעותית של גילאי 0-4.
- יש שינוי בפרופיל המשפחה עם ילדים כאשר יש עלייה במשפחות מרובות ילדים.
- מספר הילדים למשפחה שהיה כ-2.25 בתחילת העשור עלה לכ-2.3 בסופו.
- מספר נפשות ליח"ד נמצא במגמת ירידה למרות גידול בילודה ובפרופיל המשפחות
- יש עלייה חדה במספר משקי הבית הקטנים, כתוצאה מהזדקנות האוכלוסייה הוותיקה של העיר – זו שאינה עוזבת ומתחלפת.
- יש עלייה במספר התלמידים הן בגנים והן בבתי הספר.
- העלייה העיקרית היא בזרמים של הממלכתי והממלכתי דתי, כאשר שיעור החרדים בירידה.
- הדירות הנבנות בשנים האחרונות הן יותר של 5 חדרים בדירה (כ-43%) ו-4 חדרים (כ-38%)
- נוצר תמהיל העונה לדרישות של משפחות גדולות יותר עם שמירה על מחירי דיור נמוכים יותר.
- הדבר ניכר גם בשטח הדירה הנבנית שירד בשנים האחרונות תוך התאמה לביקושים העולים.
- קצב הבנייה בעלייה משמעותית החל מ-2015
- סוגי המבנים לאורך זמן משתנה לבניינים עם יותר דירות, שאינם פוגעים בביקוש
- תחזיות האוכלוסייה לפי מגמות העשור האחרון מגיעה לכ-23,600 נפש.
- הפרוגרמה נבנתה לפי 32,000 נפש (מימוש 85%) עם שנתון 2.2% וגודל משק בית של 3.22
- תכנית המתאר הטילה על שכונת מסילות תפקידים מעבר לצרכים שלה, וניפחה מכסות קרקע לפי
- טיפוס A – וקבעה פרמטרים גבוהים: גודל משק בית של 3.5 (כשהיום הוא 3.25) ושנתון של 2.2% מול 1.65%.



מסקנות

- המגמות השונות מצביעות על סיום תקופה של ירידה בפרמטרים הדמוגרפיים תהליך שיש לו השפעה המשכית עדיין ותחילת תקופה חדשה של עלייה בביקושים וכניסה של משפחות צעירות, עלייה במספר הילדים הקטנים יותר.
- שני הכוחות ימשיכו לפעול יחד – גידול במשקי בית קטנים ובעיקר של קשישים ימשוך למטה, כשגידול במשפחות גדולות ימשוך למעלה.
- היות ומסתמן שהביקושים לעיר ימשיכו לעלות, ויקבלו ביטוי גם בגלל הגדלת הצפיפויות בשכונות החדשות הרי שקצב הגידול ימשיך לעלות ויעדי תכנית המתאר יתממשו בטווח הנראה לעין.
- הנחה נוספת היא לגבי הרכב זרמי החינוך בעיר, שיישארו קרוב לוודאי בגודלם הנוכחי פחות או יותר.





הפרוגרמה

הנחות הפרוגרמה

הפרוגרמה הוכנה לפי תמהיל הדירות שנקבע בפרויקט תוך הצבה של פרמטרים ייעודיים של גודל משק בית ממוצע ושנתון סטטיסטי לכל סוג של יח"ד. לאור הצבות אלה גודל האוכלוסייה המשוקלל נקבע כ-8,700, גודל משק בית ממוצע משוקלל נקבע כ-3.0 ואילו גודל שנתון סטטיסטי ממוצע נקבע לכ-2.0%. שיעור המימוש נקבע ל-100% וגודל שנתון ממוצע נאמד בכ-170 נפש.

הפרמטרים שנקבעו לפרוגרמה עבור מסילות בית שאן

נתונים	הפרוגרמה	הפרמטרים של הפרוגרמה
588	דירות גדולות (מעל 141 מ"ר)	מספר יח"ד
710	דירות גדולות (106-140)	
881	דירות בינוניות 81-105	
560	דירות צעירים (55-80)	
132	דירות קטנות מאד (30-55 מ"ר)	
2,871	סה"כ	
4.2	דירות גדולות (מעל 140 מ"ר)	גודל משק בית ממוצע
3.8	דירות משפחה (80-140)	
2.8	דירות צעירים (55-80)	
1.5	דירות קטנות עד 55 מ"ר	
1.2	דירות קטנות מאד	
3.0	ממוצע	
2.40%	דירות גדולות (מעל 140 מ"ר)	שנתון סטטיסטי
2.20%	דירות משפחה (80-140)	
1.70%	דירות צעירים (55-80)	
1.00%	דירות קטנות עד 55 מ"ר	
0.50%	דירות קטנות מאד	
1.97%	ממוצע	
2,470	דירות גדולות (מעל 140 מ"ר)	גודל אוכלוסייה
2,698	דירות משפחה (80-140)	
2,467	דירות צעירים (55-80)	
840	דירות קטנות עד 55 מ"ר	
158	דירות קטנות מאד	
8,633	סה"כ	
100%	מימוש	פרמטרים ממוצעים להכנת הפרוגרמה
2,871	מספר יח"ד ממושות	
3.0	גודל משק בית ממוצע	
8,633	אוכלוסיית יעד	
2.0%	שנתון סטטיסטי ממוצע	
170	גודל שנתון	



פירוט הפרוגרמה

פירוט הפרוגרמה למסילות בית שאן

המוסד	יחידות דרושות	שטח נדרש (דונם)	הערות	דרך הפרישה
מעונות (לפי ביקוש 50%)	13	3.0		1*3 דונם
חנ"מ מעונות	1		שילוב במעונות	
גני ילדים	17	7.0		4 1.5* דונם + 1*1 דונם
חנ"מ גנים	1		שילוב בגנים	
בית ספר יסודי (נדרש 38 כיתות)	42	12.6	18 - טיפוס C ו-12+12 - טיפוס B	5.4 + 4.8 + 3.6
חנ"מ יסודי	2		כל בית ספר כולל בתוכו 2	
בית ספר על יסודי - (נדרש 38 כיתות)	42	16.8	42 כיתות לפי טיפוס C	1 של 16.8 דונם
חנ"מ על יסודי	3		כל בית ספר כולל בתוכו 2 כיתות	
שלוחת מתנס"ס	1	-	משולב בבי"ס	
בתי כנסת	7	2.5	שילוב 50%	5 מגרשים של 0.5 דונם
מקווה	0		שילוב	
מגרש משולב גדול	2		שילוב בעל יסודי	
מגרש משולב קטן	2		שילוב ביסודי	
אולם ספורט קטן	2		חלק מבית הספר	
מועדון נוער בינוני + קטן	1		שילוב בגנים/מעונות	
מרפאה גדולה 500-1000 מ"ר	1		בשטחים סחירים	850 מ"ר בשטח סחיר
תחנה לבריאות המשפחה 200 מ"ר	1		ל-3 אחיות שילוב בגנים	
נקודת משטרה 500 מ"ר	1		שילוב במבנה ציבור/שטח סחיר	
מד"א תחנה קטנה 200 מ"ר	1		שילוב במבנה ציבור/שטח סחיר	
רזרבה שכונתית לפי 0.3 מ"ר לנפש		1.5	יינתן בתא שטח 402	מגרש מינימלי של 1 דונם
צרכים של מנהל הדיור הממשלתי		1.0	יינתן בתא שטח 402	
סה"כ		44.4		

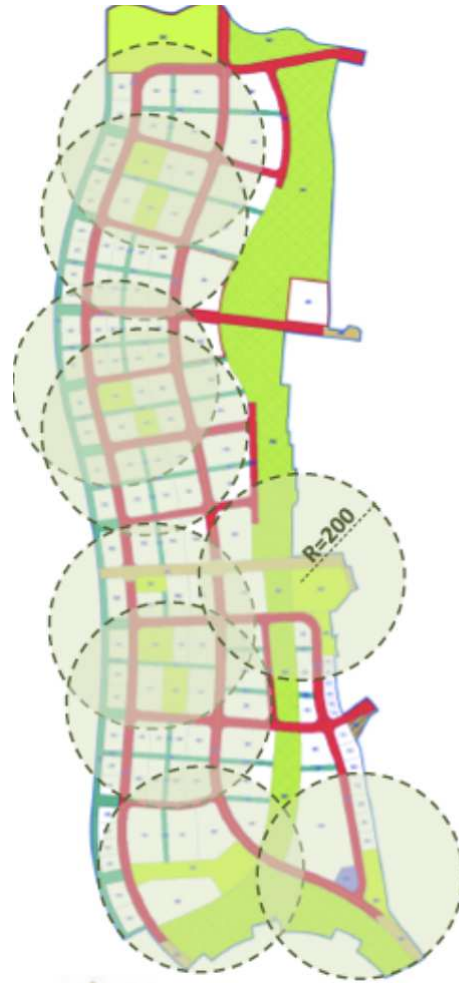
פרישת השב"צ לפי תאי שטח



תא שטח	יעוד	שטח מ"ר	הערה
400	על יסודי 42 כיתות טיפוס C	16,661	
401	יסודי 12 כיתות טיפוס B	5,156	נדרש 4.8 דונם
402	יסודי 18 כיתות טיפוס C + רזרבה שכונתית	8,815	נדרש 2.5 + 5.4 דונם
403	יסודי 12 כיתות טיפוס B	6,321	נדרש 4.8 דונם
404	אשכול גנים/מעונות/בית כנסת/מועדון	2,076	
405	אשכול גנים/מעונות/בית כנסת/מועדון	1,496	
406	אשכול גנים/מעונות/בית כנסת/מועדון	2,080	
407	אשכול גנים/מעונות/בית כנסת/מועדון	1,940	
408	אשכול גנים/מעונות/בית כנסת/מועדון	1,604	
409	אשכול גנים/מעונות/בית כנסת/מועדון	2,102	
410	אשכול גנים/מעונות/בית כנסת/מועדון	3,337	
411	אשכול גנים/מעונות/בית כנסת/מועדון	1,542	
סה"כ		53,130	



פרישת השצ"פ בתכנית



דרישת שצ"פ על פי הנחיות מנהל התכנון מסתכמות:

שצ"פ סף הבית:

- $2,871 \text{ מ}^2 = 3.0 \text{ מ}^2 \times 5.0 \text{ מ}^2 \times 43 \text{ ד'}$ לפי מ"ר

שצ"פ עירוני:

- $3,016 \text{ מ}^2 = 3.0 \text{ מ}^2 \times 2.0 \text{ מ}^2 \times 17.2 \text{ ד'}$ לפי מ"ר

מצב מוצע:

- 46.5 דונם - שצ"פ סף הבית
- 26.1 דונם - שבילים
- 24.2 דונם - טיילת מערבית
- 146.7 דונם - שצ"פ עירוני

נספח - פרוגרמה למתחם 4 בתכנית המתאר לפי 2700 נפש עם שנתון 2.2

השרות	נדרש / כתות מוסדות	כתות למוסד	שטח למוסד בדונם	מספר מוסדות	שטח כולל בדונם	הערות
חנוך						
מיעונות 0-3	4	4	1	1	1	50% השתתפות
גניי 3 שנתונים	6	2	1	3	3	
בייס יסודי א-ז	12	12	6	1	6	
בייס על יסודי	12	36	27	1	27	ביה"ס יתן מענה גם לילדים משכונות נוספות
סה"כ חנוך					37	
תרבות וקהילה						
שלוחת מתנ"ס	1		--	1	--	משולב בבית ספר
שרותי דת						
בתי כנסת	5		0.5	5	1.5	50% ישולבו עם מעון/גן
מקווה						ישרת את תוספת האוכלוסיה בעיר
סה"כ דת					1.5	
ספורט						
מגרש משולב גדול	2				--	ישולב בבייס על יסודי או בשצ"פ
מגרש משולב קטן	2				--	בחצר בית הספר
אולם ספורט קטן	2				--	כחלק מבית ספר
רזרבה שכונתית						
					1	0.3 מ"ר לתושב
רזרבה עירונית						
					1.5	0.5 לתושב יוקצה בשכונה המערבית
סה"כ					41	
סה"כ הקצאה בתוכנית					55	
פער					+14	