



**תכנית אב – זבולון דרום – קרית אתא**

מס תכנית 305-1453356

## נספח פרוגרמה לצרכי ציבור - טיוטה

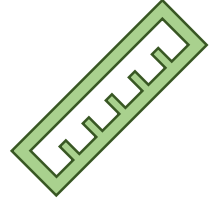
אפריל 2024





6

אשכול חברתי-כלכלי



60.4 אלף תושבים



19%

בעלי השכלה אקדמית

נמוך מהממוצע הארצי העומד על 25.8%



10,387 ₪

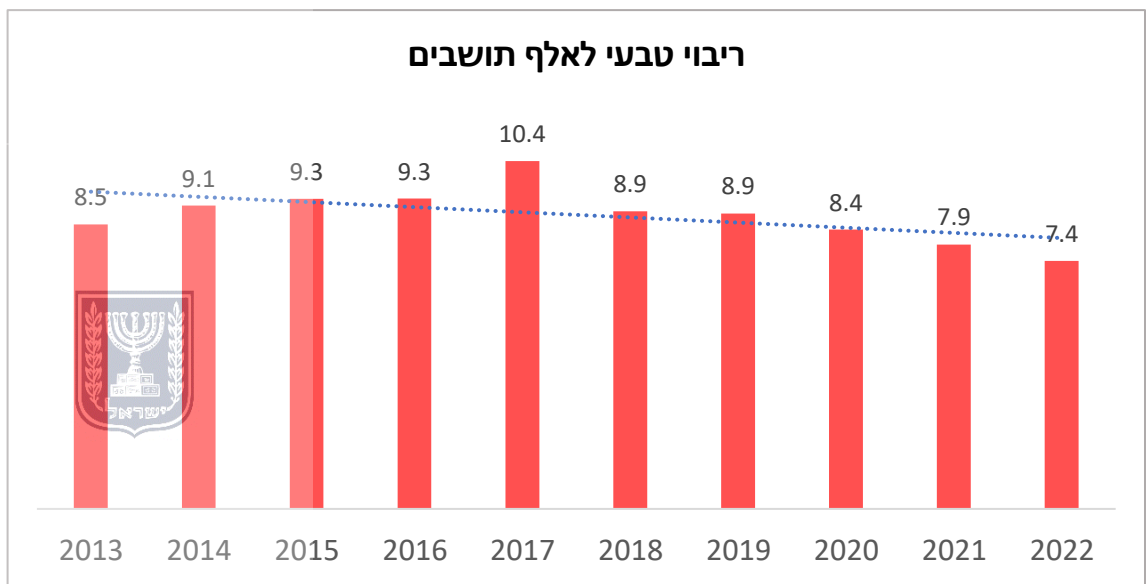
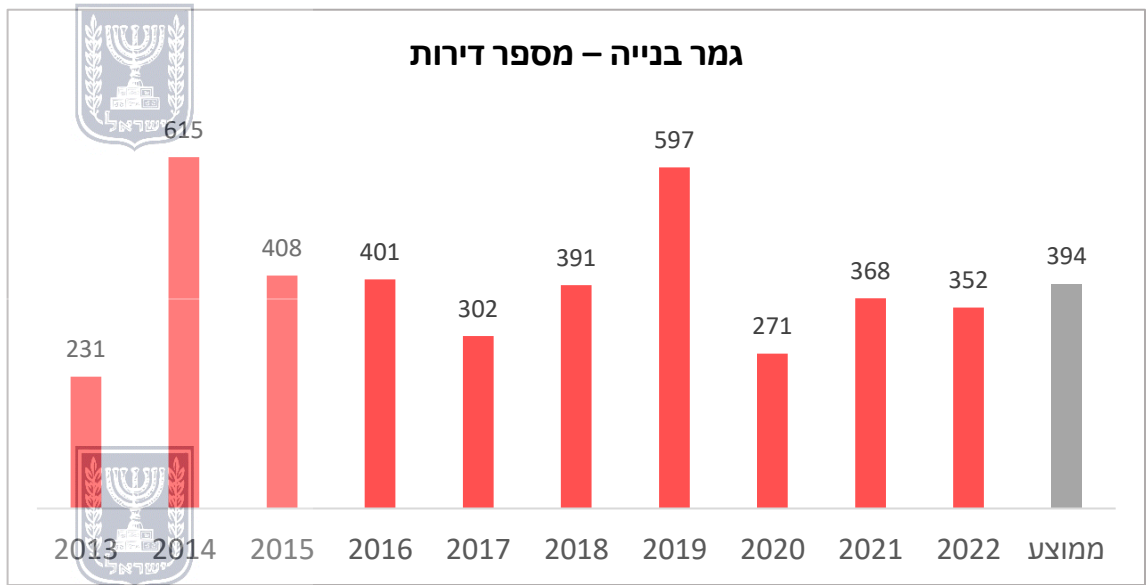
שכר ממוצע לשכירים  
דומה לממוצע הארצי\*\*



17%

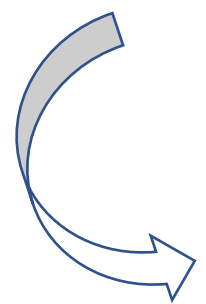
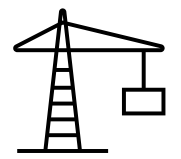
עולי 1990 מכלל התושבים





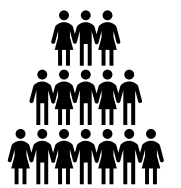
**394** דירות בשנה

בממוצע בעשור האחרון  
כ-2% מסה"כ יח"ד בעיר



**1.5%**

ממוצע אחוז הגידול השנתי באוכלוסייה



מרכיבי גידול אוכלוסייה

**503** 

ריבוי טבעי לשנה

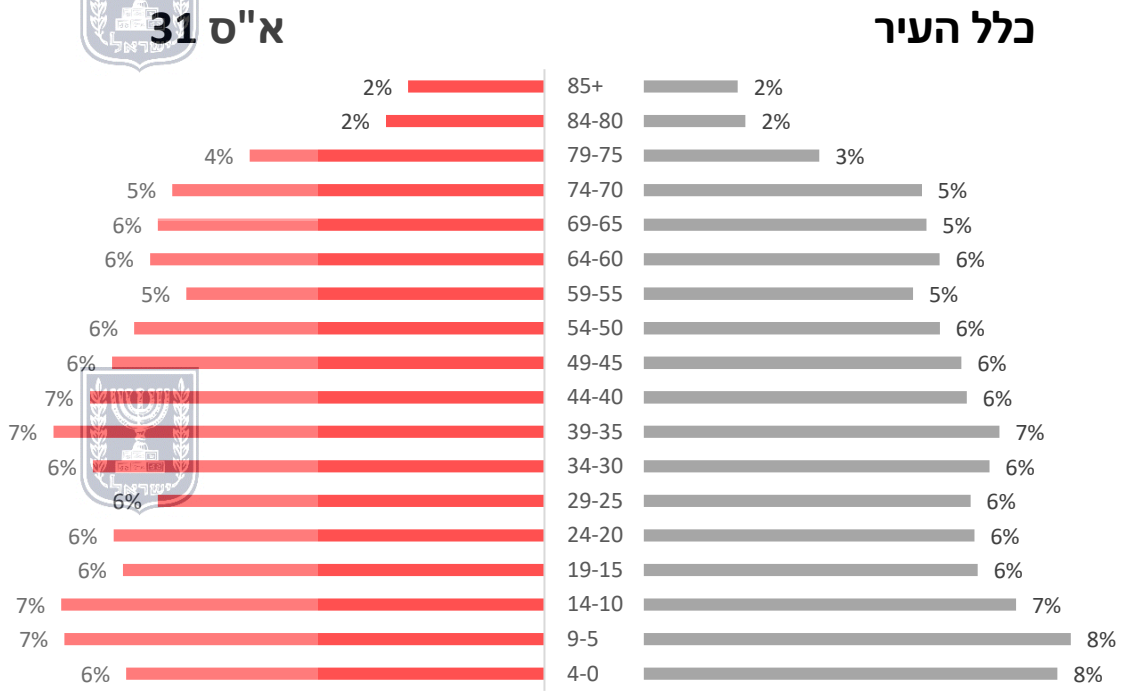
**290** 

מאזן הגירה כולל  
(נכנסים בניכוי יוצאים)

\*מקור: למ"ס 2022, ממוצעים בין השנים 2013-2022



התפלגות גילים



שנתוני חינוך

שנתונים	ק. אתא	א"ס 31
4-0	1.5%	1.2%
9-5	1.6%	1.4%
14-10	1.4%	1.4%

שיעור אוכלוסייה מבוגרת

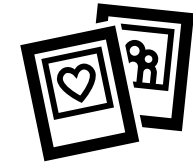
קבוצות גיל	ק. אתא	א"ס 31
+65	17%	19%
+75	7%	8%

א"ס 31

כלל העיר

2.7

משק בית ממוצע



2.7

משק בית ממוצע

1.3%

שנתון חינוך ממוצע

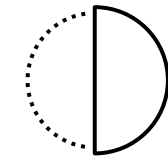


1.5%

שנתון חינוך ממוצע

37

גיל חציוני



36

גיל חציוני

- אזור התוכנית בעל מאפיינים דמוגרפיים דומים לממוצע העירוני כאשר משקי שנתון החינוך הממוצע מעט נמוך מהעירוני
- האזור מאופיין באוכלוסייה מתבגרת – כאשר שנתוני החינוך בינוניים, הגיל החציוני מעט גבוה ואחוז מבוגרים (+65) מעט גבוה ביחס לממוצע הארצי



- התוכנית ממוקמת בין מרכז העיר לשכונת קריית בנימין המערבית, וכוללת את החלקות הצמודות לרחוב זבולון בשכונה עצמה

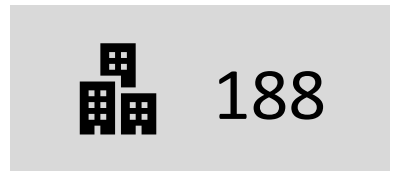
- התוכנית מחולקת ל- 4 מתחמי תכנון (ממזרח למערב):

מתחם	יח"ד קיימות לפיכיון	יח"ד קיימות לא לפיכיון	יח"ד יוצאות לא כולל יח"ד לא לפיכיון
1	1		352
2	69		480
3	34	18	716
4	84	22	1,050

יח"ד מתוכננות (יוצאות)



יח"ד קיימות (נכנסות)

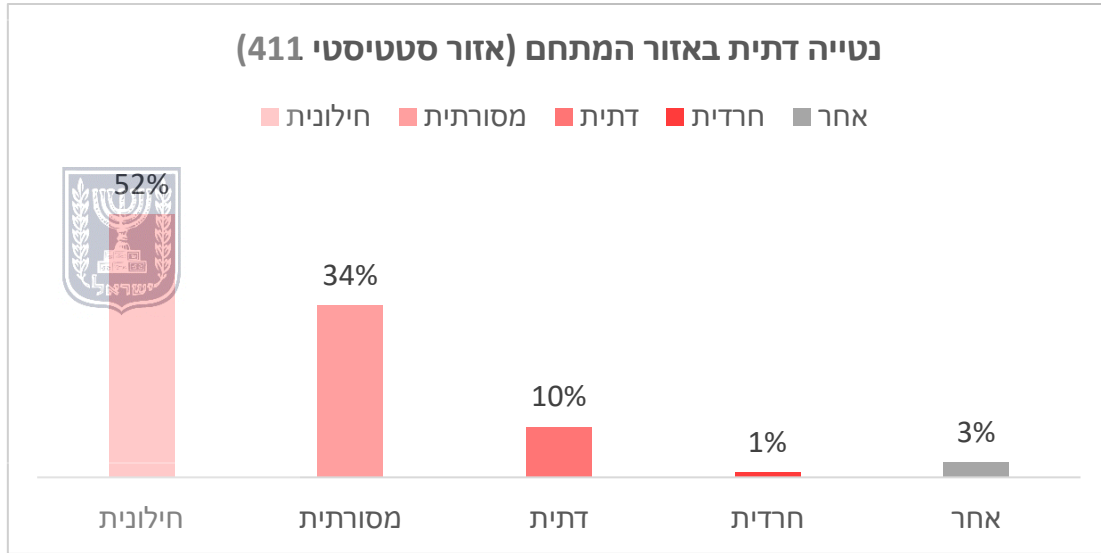


\* מקור: מצגת אדריכלית



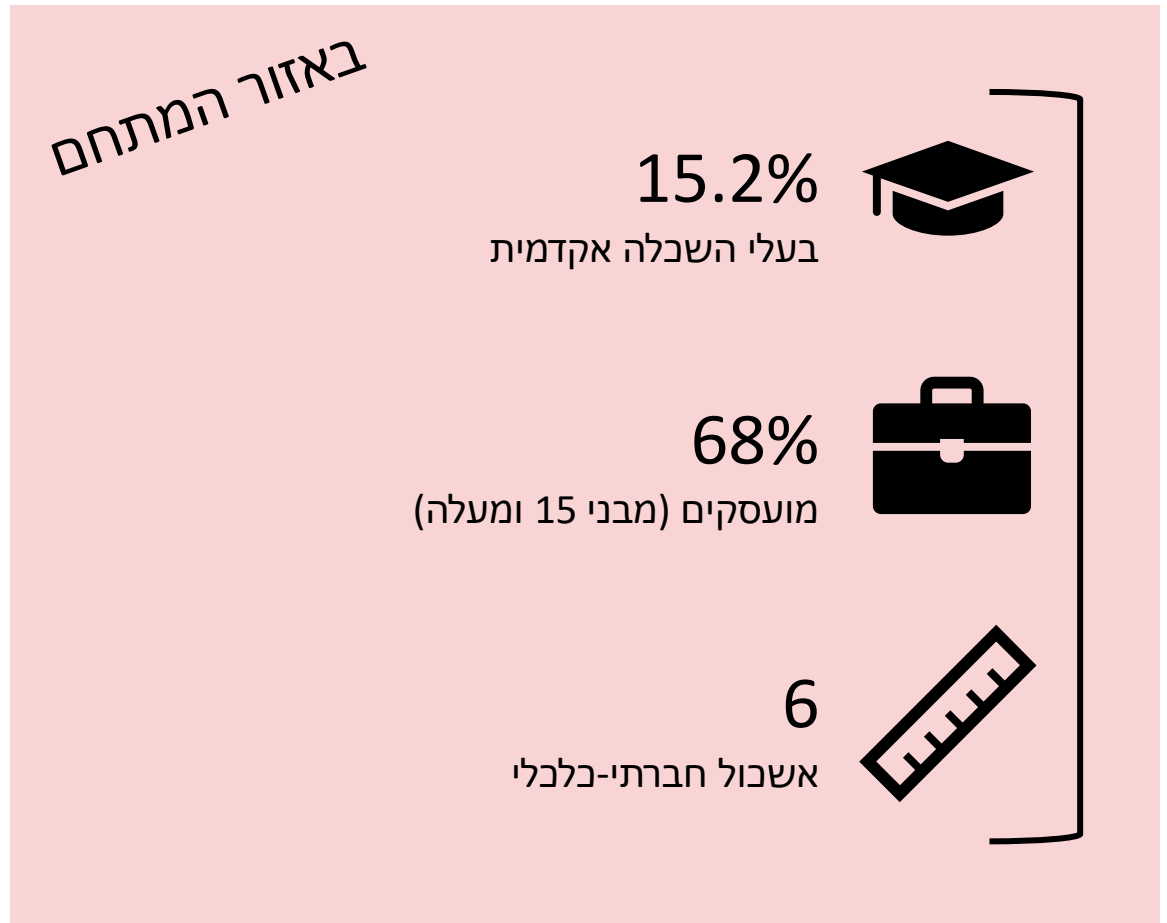
**רמת דתיות:**

באזור הסטטיסטי שבו ממוקמת התוכנית מרבית התושבים חילוניים לצד שיעור גבוה של אוכלוסייה דתית ומסורתית:



**מאפיינים חברתיים כלכליים:**

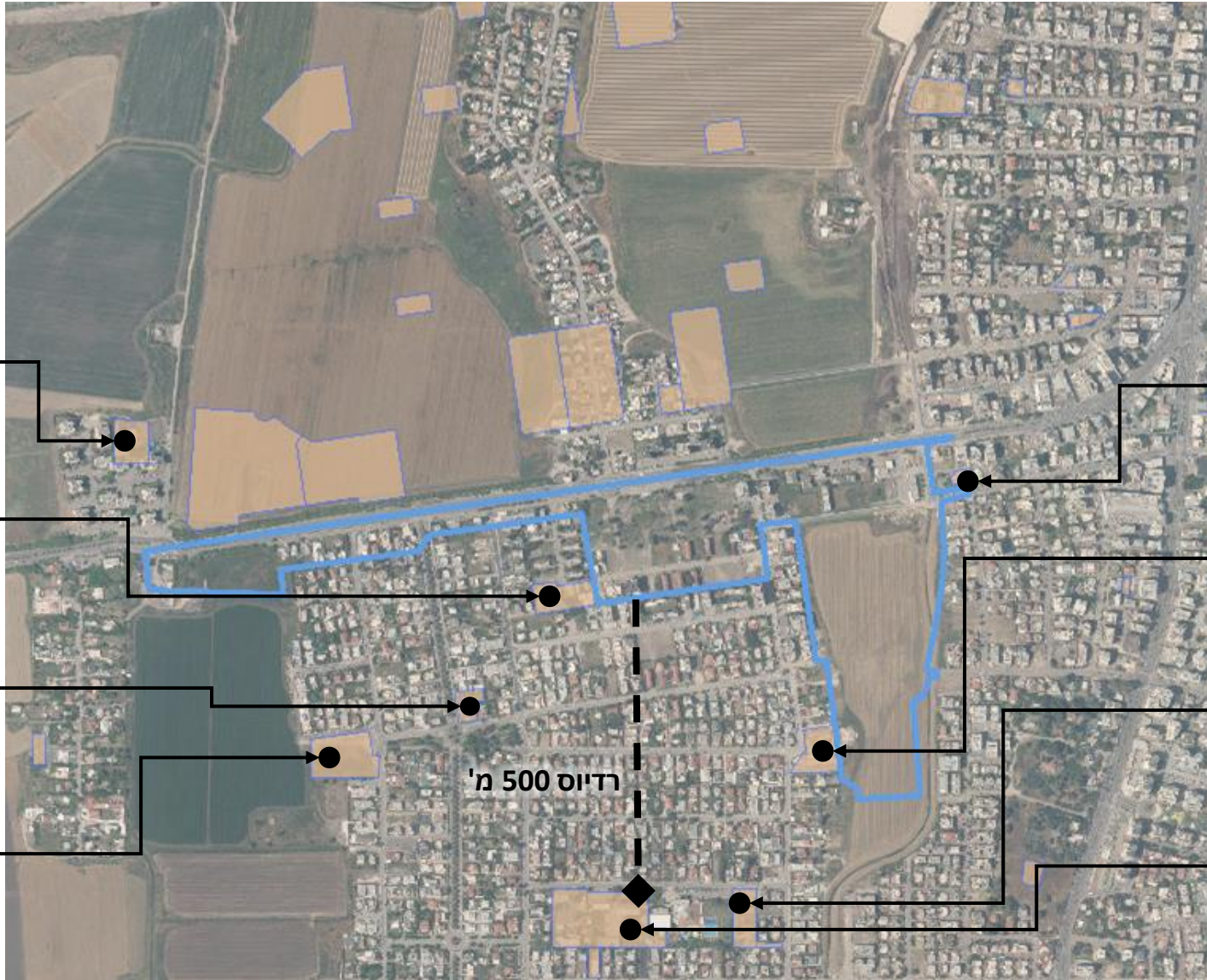
הרמה החברתית-כלכלית באזור המתחם נמוכה מהממוצע העירוני



מקורות:

\*מפקד 2022, למ"ס

אזורים סטטיסטיים לפי אשכול חברתי, למ"ס, 2021



<b>שטח</b>	<b>כ 4 דונם</b>
שימוש	גני ילדים, בית כנסת, מועדון קשישים
<b>שטח</b>	<b>כ 4.5 דונם</b>
שימוש	טיפת חלב, 2 בתי כנסת, מקווה, מועדון קשישים
<b>שטח</b>	<b>כ 2 דונם</b>
שימוש	הוסטל "בית האירוסים" למתמודדי נפש
<b>שטח</b>	<b>כ 7.5 דונם</b>
שימוש	מגרש כדורגל חדש

<b>שטח</b>	<b>כ 0.7 דונם</b>
שימוש	מועדון פיס לנוער
<b>שטח</b>	<b>כ 4.4 דונם</b>
שימוש	בית חולים סיעודי "מוריה - קריית בנימין"
<b>שטח</b>	<b>כ 4.3 דונם</b>
שימוש	מחסני עירייה
<b>שטח</b>	<b>כ 17 דונם</b>
שימוש	ביה"ס היסודי "שפרינצק", גני ילדים, בית כנסת

• בקרבת המתחם קיימים שטחים ביעוד ציבורי, כאשר לא קיימים שטחים ריקים  
 • השטחים המסומנים צפונית למתחם הם חלק מתוכנית שטרם מומשה, יפורט בהמשך

# ניתוח מצב קיים | כושר נשיאה של בתי ספר בסביבת המתחם



- בסביבת המתחם קיים בית ספר יסודי אחד – שפרינצק
- לא קיימים בתי ספר על-יסודיים בסביבת המתחם, נסקרו בתי הספר הקרובים ביותר
- בקריית אתא קיימת חטיבה עליונה אחת בחינוך הממלכתי - רוגזין

שם	כתובת	מרחק מהמתחם	מספר תלמידים	מספר כיתות כולל	כיתות מיוחדות	ממוצע תלמידים בכיתה רגילה	שטח מגרש דונם	שטח בנוי מ"ר	פוטנציאל ציפוף מידי (תוספת כיתות)	פוטנציאל ציפוף עתידי (תוספת כיתות)
יסודי שפרינצק	קלאוזנר 8	500 מ'	574	22	4	30	13	4,889	אין	20 (בפינוי בינוי)
תיכון לבנות בית יעקב	שיבת ציון 25	800 מ'	128	4	-	32	-	506	אין	אין
חט"ב רוגזין א'	רמז 9	1.8 ק"מ	794	30	6	31	11.6	8,786	אין	אין
אולפנית שחם	פינסקר 18	1.8 ק"מ	272	15	1	19	8.8	2,762	4	7 (בפינוי בינוי/עיבוי)
רוגזין (חט"ע)	מולר הוגו 13	2 ק"מ	1,409	58	6	27	18.7	12,106	אין	אין

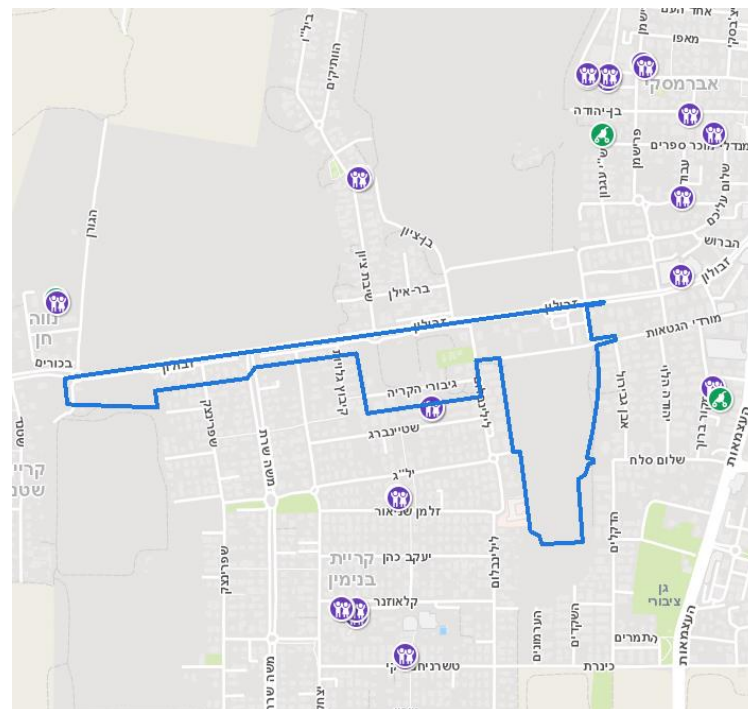
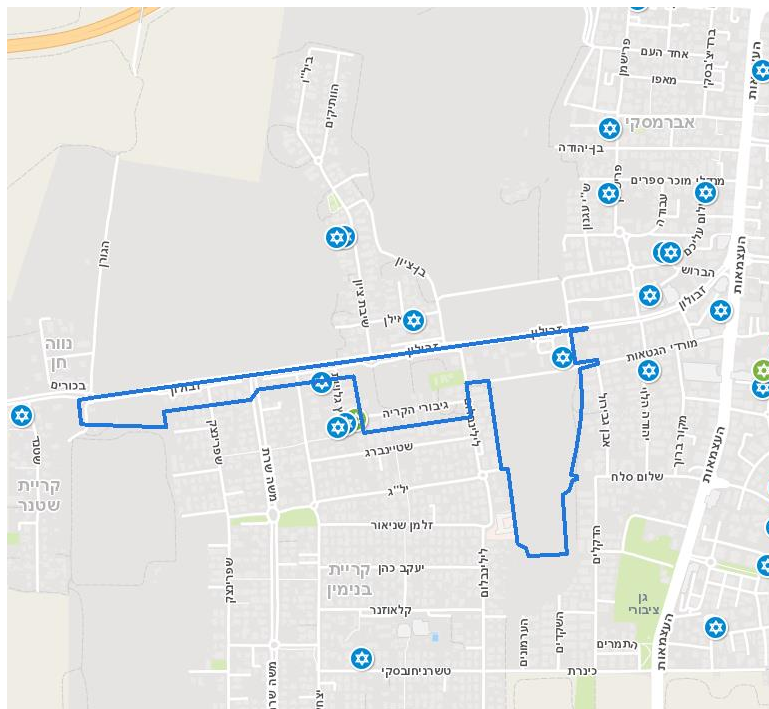
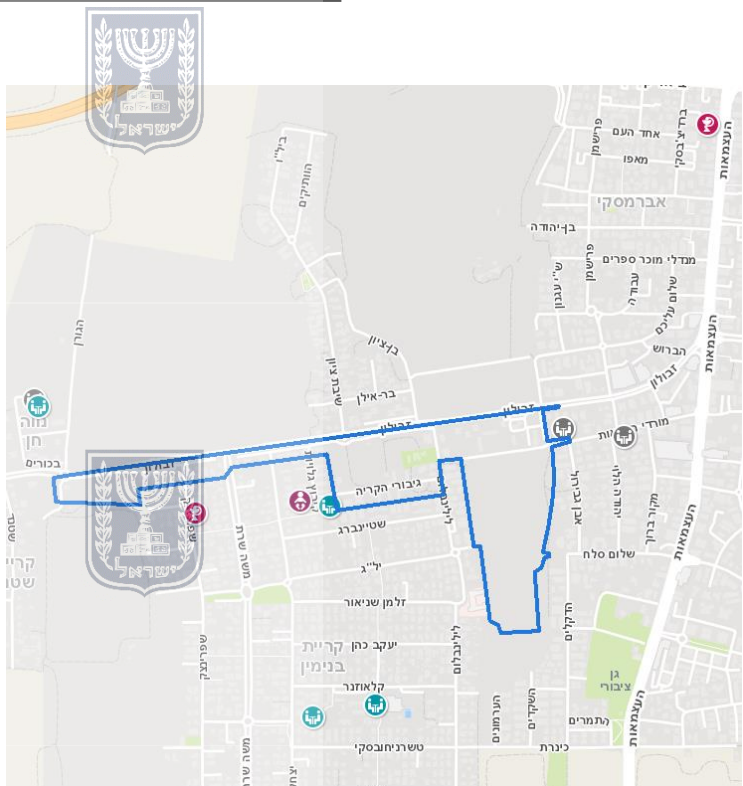
\* פוטנציאל ציפוף חושב על פי תקני המדריך להקצאת קרקע לבי"ס בהתחדשות עירונית – 0.3 ד' לכיתה עבור בי"ס יסודי ו- 0.4 ד' לכיתה לבי"ס על יסודי

ברדיוס של עד 15 דק' הליכה מהמתחם ממוקמים מוסדות ציבור רבים שעשויים לייצר מענה פרוגרמתי לתוספת יחידות הדיור:

-  גן ילדים
-  מעון יום
-  מועדון נוער
-  מועדון קהילתי כולל מרכז צעירים
-  אולם מופעים, היכל תרבות
-  בית כנסת
-  מקווה טוהרה
-  מרפאה
-  טיפת חלב

מועדון קשישים – 1  
 טיפת חלב – 1 (135 מ"ר)  
 מרפאות – 1 (680 מ"ר)

גני ילדים – 15  
 מעונות יום – 3  
 בתי כנסת – 9  
 מקוואות – 1  
 מועדון נוער – 2  
 מועדון קהילתי – 3

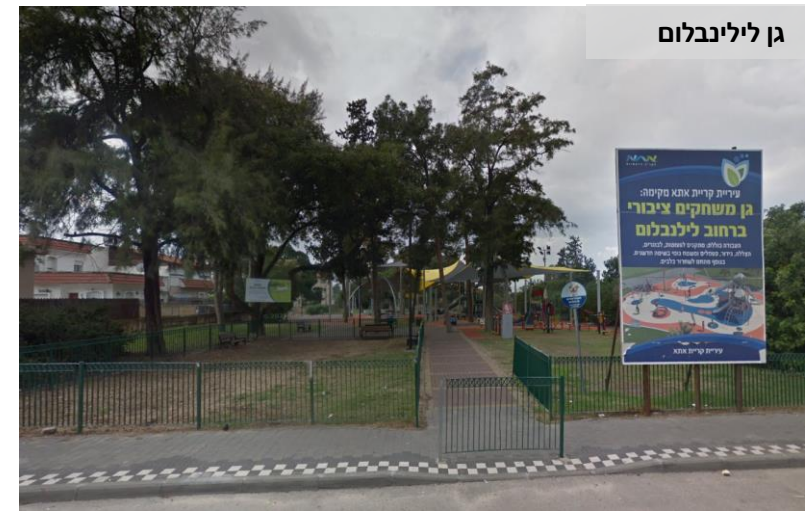


# ניתוח מצב קיים | כושר נשיאה של שטחים פתוחים בסביבת המתחם



- בסביבת המתחם (עד 15 דק' הליכה) ישנו היצע נמוך של שטחים פתוחים: כ-14 דונם שטחים ציבוריים פתוחים, המשרתים את שכונת קריית בנימין המכילה כ-4,500 תושבים – כלומר לפי חישוב של 5 מ' לאדם ישנו מחסור של 8.5 דונם ברמה השכונתית.
- גן לילינבלום - בתחום המתחם קיים גן משחקים חדש יחסית (2018) הכולל מתקני משחק וגינת כלבים

- 1 דונם - גן בן צבי - 12 דק' הליכה
- 3.3 דונם - גן לילינבלום - בתחום התוכנית
- 4.8 דונם - גן ציבורי - 7 דק' הליכה



- ב2014 אושרה תוכנית כ/450/ב (מערב קריית אתא) הנמצאת מצדו הצפוני של רחוב זבולון. התוכנית כוללת תוספת של 6,000 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה, פארק עירוני ומסדות ציבור.
- ב2018 הופקדה תוכנית 305-0603571 המהווה שלב א' ביישום תוכנית מערב קריית אתא, התוכנית כוללת 2,950 יח"ד ונכון ל2024 התוכנית נמצאת בדיון בהתנגדויות

## תוכנית כ/450/ב:

- הפרוגרמה בתוכנית חושבה לפי המדריך הישן להקצאות משנת 2005 – הנחות החישוב כללו: 30 ילדים בכיתה, 0.5 דונם לכיתה יסודי ו0.75 לכיתה על יסודי. לפי המדריך החדש (2018) החישוב הוא של 27 ילדים בכיתה, 0.4 דונם לכיתה יסודי ו-0.5 דונם לכיתה על-יסודי (לפי דגם B)
- הנחות היסוד בפרוגרמה היו: משק בית ממוצע 3.5 נפש, 6,000 יח"ד, שנתון חינוך 2.2%
- בסה"כ הוצעו בתוכנית 90 כיתות יסודי ו-90 כיתות על יסודי



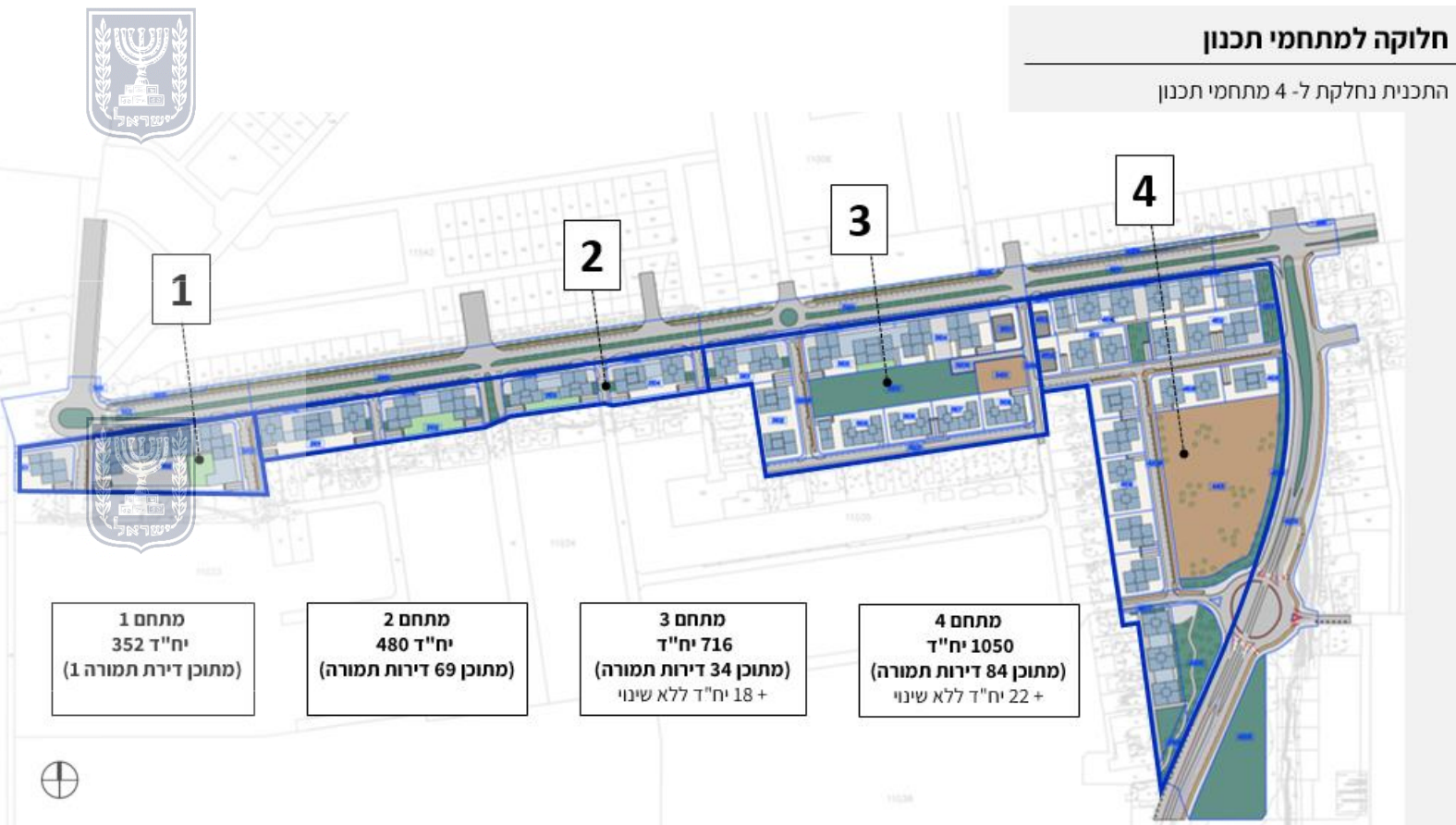
מכיוון שהתוכנית חושבה לפי דרך החישוב הישנה, כלומר הוקצו שטחים נרחבים יותר לחינוך מכפי שנהוג כיום, ניתן להסתמך על חלק מההקצאות העתידיות בתוכנית עבור תוכנית זבולון-קריית בנימין

\*מקור: נספח פרוגרמה לצרכי ציבור לתוכנית כ/450/ב, אתר מידע הנדסי מינהל התכנון

חלוקה למתחמי תכנון

התכנית נחלקת ל- 4 מתחמי תכנון

התוכנית מחולקת במצב המוצע ל-4 מתחמי תכנון לפי הפירוט בתשריט משמאל.



מתחם 1  
352 יח"ד  
(מתוכן דירת תמורה 1)

מתחם 2  
480 יח"ד  
(מתוכן 69 דירות תמורה)

מתחם 3  
716 יח"ד  
(מתוכן 34 דירות תמורה)  
+ 18 יח"ד ללא שינוי

מתחם 4  
1050 יח"ד  
(מתוכן 84 דירות תמורה)  
+ 22 יח"ד ללא שינוי

שטח התכנית	240.42 דונם
שטח ביעוד מגורים	88.32 דונם
סה"כ יח"ד	2,638 (2,598 חדשות ו-40 קיימות ללא שינוי)
צפיפות נטו ממוצעת מוצעת	29.9 יח"ד/דונם נטו מגורים

- הפרויקט המוצע כולל בינוי של 2,638 יחידות דיור ( תוספת של 2,410 יחידות)
- הנחות התוספת (גודל משק בית, שנתון חינוך) תואמות מאפייני התחדשות עירונית

### הנחות לתוספת יח"ד

פרמטר	הנחה
יח"ד	1,957
גודל משק בית ממוצע	3.5
שנתון חינוך ממוצע	2.2%
ביקוש למעונות	50%
ביקוש לגנים	100%
ביקוש לבתי כנסת	15%
שצ"פ (מ"ר/נפש)	3

### מצב קיים

פרמטר	ערך
גודל משק בית (נפש)	2.7
גודל שנתון	1.3%
סה"כ יחידות דיור	270
סה"כ אוכלוסייה (נפש)	730

מתחם	תוספת יח"ד
1	351
2	411
3	682
4	966

מוסד	1		2		3		4	
	351 (תוספת יח"ד)		411 (תוספת יח"ד)		682 (תוספת יח"ד)		966 (תוספת יח"ד)	
	מענה מוצע	כיתות	מענה מוצע	כיתות	מענה מוצע	כיתות	מענה מוצע	כיתות
מעונות יום	4 כיתות – 565 מ"ר הקצאה מבונה + 460 מ"ר חצר (למתחמים 1/2)	2	2.4	4	5 כיתות – 690 מ"ר הקצאה מבונה + 580 מ"ר חצר (למתחמים 2/3/4)	5.6	5 כיתות – 690 מ"ר הקצאה מבונה + 580 מ"ר חצר (למתחם 4)	5.6
גני ילדים	6 כיתות – 780 מ"ר הקצאה מבונה + 1,200 מ"ר חצר (מתחמים 1+2)	2.7	3.2	6 כיתות – 780 מ"ר הקצאה מבונה + 1,200 מ"ר חצר (מתחמים 1+2)	5.3	6 כיתות – 780 מ"ר הקצאה מבונה + 1,200 מ"ר חצר	7.4	
בית ספר יסודי	6	7	11.7	24 כיתות – 7.2 דונם	16.5	24 כיתות – 7.2 דונם	16.5	
בית ספר על יסודי	6	7	11.7	42 כיתות – 16.8 דונם (אופציונלי)	16.5	42 כיתות – 16.8 דונם (אופציונלי)	16.5	

**בתי ספר יסודיים:**







- מומלץ להקצות 7.2 דונם לבית ספר יסודי בן 24 כיתות בשטח מתחם 4

- עבור 17 הכיתות הנוספות - יש לבצע תיאום מול העירייה לגבי הסתמכות על בתי הספר בתוכנית כ/450/ב/ו/או פינוי בי"ס שפרינצק הקיים ופיצולו ל 2 בתי ספר של 18 כיתות כל אחד

**בתי ספר על יסודיים:**

- ניתן להסתמך על בתי הספר העל יסודיים בתוכנית כ/450/ב, בה בוצע חישוב פרוגרמטי לפי דגם B ומדריך ההקצאות מ-2014. זאת בהנחה שבמסגרת שלביות הביצוע הקמתם של בי"ס העל יסודיים בתוכנית תתממש לפני מימוש תוכנית זבולון דרום

15 כמות הכיתות העל-יסודיות הנדרשות עבור התוכנית משמעותית (בית ספר שלם), וככל הנראה יידרש מענה נוסף בתחום התוכנית או מחוץ לה - יש לבצע תיאום מול העירייה

	מענה נדרש בתוכנית	צורך	אוכלוסייה רלוונטית	מוסד
	מומלץ להקצות <b>1,690 מ"ר</b> כהקצאה מבונה בשטחים הסחירים שבתוכנית למרכז רפואי שכונתי הכולל תחנה לבריאות המשפחה (יש צורך ב-4 אחיות)	1,690 מ"ר	כלל האוכלוסייה	מרפאה (כולל תחנה לבריאות המשפחה)
	מומלץ להקצות <b>0.5 דונם</b> עבור מועדון נוער סמוך לשצ"פ משמעותי (מתחם 4)	250 מ"ר	450	מועדון נוער
	מומלץ להקצות <b>500 מ"ר</b> לאגף קהילתי בביה"ס היסודי/כהקצאה מבונה בקומת קרקע, ישמש גם כמועדון לקשיש	אין הגעה לרף	2,500	מרכז קהילתי
	באיזור קיים היצע רחב, מומלץ להקצות <b>400 מ"ר</b> ל-2 בתי כנסת כהקצאה מבונה או בעירוב שימושים עם אשכולות הגנים. מומלץ שבתי הכנסת ימוקמו במתחמים 2 ו/או 3, על מנת לאפשר נגישות מכלל התוכנית.	682 מ"ר	620	בית כנסת (הונח ביקוש של 15%)
	הצורך העולה מכמות האוכלוסייה הוא 42 דונם שצ"פ ברמה השכונתית. כאשר ברמת סף הבית (3 מ"ר לאדם) הצורך הוא: מתחם 1 – 3.6 דונם, מתחם 2 – 4.3 דונם, מתחם 3 – 7.1 דונם, מתחם 4 – 10.1 דונם מומלץ להקצות גינות כיס של כדונם בפריסה מיטבית בין המתחמים ובנוסף פארק שכונתי משמעותי בגודל של 10 דונם לפחות	42 דונם	כלל האוכלוסייה	שצ"פ – (לפי 5 מ"ר לנפש לכלל האוכלוסייה)