

984 ו' (17 זמירות)



מ.ט.י חולון - מרכז לטיפוח יזמות עסקית (ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

15.5.2017

## מיזם קריית אלגה – קדימה צורן

שכונת האפשרויות הבלתי מוגבלות

עמותת אלין – בית נועם

דוח בדיקת המיזם

בדיקת תוכניות עסקיות –

דוח שלב א' - מאקרו

מוגש ל:

מר שמואל ויינגלס וגב' אורית טובול  
הקרן לפיתוח שירותים לנכים  
המוסד לביטוח לאומי

תאריך הגשת הדו"ח: 15.5.2017

מוגש ע"י: בני חזן - מ.ט.י. חולון

עמוד 1 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





מ.ט.י חולון-מרכז לטיפוח יזמות עסקית(ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

### תוכן העניינים

סעיף	כותרת הסעיף	עמוד
1	רקע כללי אודות המיזם	3
<b>2</b>	<b>ריכוז ההמלצות</b>	<b>6</b>
3	שלב א' – בחינת המיזם ברמת המאקרו- פירוט	8
	3.1 בדיקת צפי מקורות ושימושים	8
	3.2 בדיקת הצורך בהקמתם של מרכזים אלה	9
	3.2.1 בדיקת הצורך בהקמתם של מרכזים אלה לאנשים עם מוגבלות	10
	3.2.2 בדיקת הצורך בהקמתם של מרכזים אלה לאנשים ללא מוגבלות	11
4	נספחים	17

עמוד 2 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





מ.ט.י חולון-מרכז לטיפוח יזמות עסקית(ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

## 1. רקע כללי אודות המיזם

### 1.1 רקע כללי

אלין בית נועם, הנה עמותה ללא כוונות רווח שהוקמה בשנת 1941 ( בשמה הקודם אלין מוסד אברהמס), ומאז היווסדה הקימה מוסדות בתחום הטיפול באנשים עם מוגבלות ובעלי צרכים מיוחדים.

מזה מספר שנים שהעמותה יוזמת ומקימה את "קריית אלגה" – בקדימה צורן - שכונת האפשרויות הבלתי מוגבלות.

קריית אלגה הינה שכונה חדשה הנבנית באזור השרון, בשטח השיפוט של המועצה המקומית קדימה צורן, באזור אילנות. קריית אלגה נבנית על שטח של כ- 40 דונם, שהוקצה לעמותה בדמי חכירה סמליים ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

הגישה המסורתית מביאה אנשים עם מוגבלות לאזורי החיים של אנשים ללא מוגבלות, סיטואציה המייצרת בעיות נגישות, רתיעה של הסביבה מהאנשים עם המוגבלות ונחיתות מובנית של האנשים עם המוגבלות.

הגישה המובילה את שכונת קריית אלגה מבוססת על אינטגרציה הפוכה, לפיה אנשים ללא מוגבלויות משתלבים באזורי החיים של אנשים עם מוגבלויות, מה שאמור לקדם מפגש שיוויוני ומכבד.

השכונה תאפשר לכל פרט בין אם הוא עם מוגבלות או בלי, להשתתף במשולב עם אנשים אחרים באופן מלא בכל שטחי החיים (מגורים, תעסוקה ספורט, טיפולים ופנאי). השכונה תתוכנן ותבנה כך שיוסרו בה המכשולים הפיזיים במקביל למחסומי היחס וההתנהגות שמציבה החברה בפני אנשים עם מוגבלות. כל זאת תוך מתן ערך לשונות וקבלת אנשים עם מוגבלויות.

השכונה תוקם כמיזם משותף בין הממשלה לבין עמותת "אלין בית נועם" כאשר העמותה מתחייבת לממן לפחות 50% מעלות בניית המיזם.

בשכונה המתוכננת יוקמו בין השאר מרכז יום משולב במתנ"ס אזורי, בתים המיועדים למגורי בוגרים עם מוגבלויות במשולב עם מעונות לסטודנטים, מכון לאומי לחקר ולימודי מוגבלות, בית הארחה / נופשון, מרכז ספורט ופנאי, פארק הרפתקאות אתגרי, אולם ספורט רב תכליתי וגלריה לאומנות חברתית - כולם מותאמים באופן מלא לשימוש אנשים עם ובלי מוגבלות יחדיו.

עבודות הבנייה החלו וצפויות להסתיים בעוד כשנתיים.

עמוד 3 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





מ.ט.י חולון-מרכז לטיפוח יזמות עסקית(ע"ר) 58-026-846-4  
רח' הנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

המיזם הוגדר ע"י העמותה כמיזם חברתי לתועלת הציבור, שינוהל ויופעל ע"י העמותה כמיזם עסקי כלכלי שיממן את עצמו, ועודפי הנזילות באם יוותרו יוסטו לשיפור אורח החיים והשירותים המוענקים על ידי העמותה לאנשים עם מוגבלויות ובעלי צרכים מיוחדים להם מעניקה העמותה את שרותיה.

## 1.2 תוכניות עסקיות שהתקבלו לבדיקתנו

מתוך כל המרכזים והמתקנים המתוכננים במסגרת המיזם כולו, קיבלנו לבדיקתנו 5 מרכזים שלגביהם הועברו אלינו תוכניות עסקיות עם נתונים:

א. מרכז יום ומערך דיור - צפי ל 72 חניכים, מתוכם 54 יתגוררו במערך הדיור בשכונה.

ב. מרכז פארא רפואי- פיזיותרפיה, ריפוי בעיסוק, קלינאות תקשורת.

ג. מרכז ספורט ופנאי - (1 בריכת שחיה טיפולית מחוממת ומקורה (2 בריכת שחיה חצי אולימפית מחוממת ומקורה (3 חדר כושר 220 מ"ר. (4 חדר פילאטיס מכשירים (5 חדר חוגים / התעמלות (6 ספא ואולם ספורט

ד. פארק הרפתקאות אתגרי - (1 קיר טיפוס מקורה (2 פארק גשרים אתגריים ומתקני אתגר מקורים (3 מתחם קירות הפעלה לילדים (מקורה) (4 קיר טיפוס חיצוני ענק (5 מתחם בולדר (6 מתקן אומגה מונורייל ייחודי (7 פארק גשרים אתגריים גבוהים- חיצוני (8 פארק חבלים נמוך - חיצוני (9 מתקני אקסטרים (10 עמדות גלישה

ה. מעונות סטודנטים - צפי לכ 54 סטודנטים ב 18 דירות יחיד / זוג

עמוד 4 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





58-026-846-4

מ.ט.י חולון – מרכז לטיפוח יזמות עסקית (ע"ר)

רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129

דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il

www.facebook.com/mati.holon www.mati-holon.org.il

בהתאם לתוכנית המוצעת:

מרכז א' - מיועד אך ורק לאנשים עם מוגבלויות. מרכז זה צפוי להיות גרעוני.

מרכזים ב'-ה' מיועדים הן לאנשים עם מוגבלויות והן לאנשים ללא מוגבלויות. מרכזים אלה צפויים להיות ריווחיים.

### 1.3 מטרות הבדיקה

נתבקשנו לבחון את מרכזי הרווח הצפויים של המיזם:  
סבירות ההיתכנות הכלכלית הצפויה בהתאם לתוכניות העסקיות.

### 1.4 שלבי הבדיקה

הבדיקה התחלקה לשני שלבים:

**שלב א' – בחינת המיזם ברמת המאקרו**

✦ בדיקת צפי מקורות ושימושים

✦ בדיקת הצורך בהקמתם של מרכזים אלה - האם קיימים נתונים אמפיריים בדוקים – מחקרים/ סקרים / נתוני ביצוע של מרכזים דומים/ מכתבי כוונות וכד' המעידים על כך שמרכזים אלה יתנו "מענה לצורך" לאנשים עם מוגבלות ולאנשים ללא מוגבלות ?

**שלב ב' – בחינת המיזם ברמת המיקרו**

❖ בדיקת התקפות וסבירות ההיתכנות הכלכלית של התוכניות העסקיות של המיזמים.

דוח זה מציג את ממצאי שלב א' בלבד – בחינת המיזם ברמת המאקרו.

עמוד 5 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





## 2. ריכוז ההמלצות

דוח זה מוגש בסיום שלב א' – בחינת המיזם ברמת המאקרו. לאחר בחינת המסמכים שהוגשו (ללא בדיקת עומק של התוכניות העסקיות), **עולות התוצאות והמסקנות הבאות:**

**2.1 בדיקת צפי מקורות ושימושים**  
המלצה: לבצע בדיקה מדוקדקת של המקורות הצפויים למימון המיזם.

**2.2 בדיקת הצורך בהקמתם של מרכזים ב'-ד' לאנשים עם מוגבלות**  
המלצה: המסמכים שהוגשו מעידים על קיומו של צורך בקרב אוכי האנשים עם מוגבלות להקמת מרכזים ב'-ד'.

**2.3 בדיקת הצורך בהקמתם של מרכזים ב'-ה' לאנשים ללא מוגבלות**  
**2.3.1 צריכת שרותים במתחם משולב –**  
מניתוח תוצאות מחקר ההכללה ה 4 של אקים עולה כי: לא צפויה בעייה בקרב אנשים ללא מוגבלות לצורך שרותים במתחם משולב שבו מקבלים שרותים גם אנשים עם מוגבלות.

**2.3.2 מרכז פארא רפואי- פיזיותרפיה, ריפוי בעיסוק, קלינאות תקשורת**  
א. ההערכות לגבי קיום הצורך בשרותים אלה נראות סבירות והגיוניות.

ב. מכתבי כוונות לגבי שת"פ עם קופת חולים יכולים לבסס את הצורך בשרותים אלה ולחזק את הנתונים בתוכנית העסקית.

**2.3.3 מרכז ספורט ופנאי**  
א. לגבי בריכת שחיה טיפולית - התקבלו מסמכים חלקיים סבירים שיכולים להעיד על קיומו של צורך בבריכה שכזאת.  
ב. לגבי יתר המתקנים במרכז הספורט – לא התקבלו מסמכים המעידים על קיומו של צורך בקרב האנשים ללא צרכים מיוחדים באזור.

ג. אנו ממליצים לבצע סקר שוק לבחינת הצרכים.

עמוד 6 מתוך 17





מ.ט.י חולון-מרכז לטיפוח יזמות עסקית(ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

#### 2.3.4 פארק הרפתקאות אתגרי

א. מכתב הכוונות שצורף יכול להעיד על קיומו של פוטנציאל בפארק הרפתקאות אתגרי.

#### 2.3.5 מעונות סטודנטים

א. מצוקת הדיור בשרון בקרב כלל האוכי ובקרב סטודנטים בפרט מעידים על צורך וביקוש קיים וקשיח במגורים לסטודנטים בקרבת מכללות.

ב. הסקר שבוצע וקיבלנו רק את תוצאותיו מחזק את הצורך של סטודנטים ומוכנותם לגור בקרבת אנשים עם מוגבלות.  
ג. מכתבי התאחדות הסטודנטים מעידים באופן ברור על קיומו של הצורך בדיור לסטודנטים בקרבת המכללות.

#### לאור כל האמור לעיל, אנו ממליצים

- ✦ לבצע בדיקה מדוקדקת של המקורות הצפויים למימון המיזם
- ✦ לגבי מרכז פארא רפואי - מכתבי כוונות לגבי שת"פ עם קופת חולים יכולים לבסס את הצורך בשרותים אלה ולחזק את הנתונים בתוכנית העסקית
- ✦ לבצע סקר שוק לבחינת הצרכים למרכז ספורט ופנאי (לא כולל בריכה טיפולית)
- ✦ להמשיך לשלב ב' ולבצע בדיקת תקפות וסבירות ההיתכנות הכלכלית של התוכניות העסקיות של המיזמים.

בברכה  
בני חזן – מנכ"ל  
מ.ט.י. חולון

יועץ כלכלי מטעם ביטוח לאומי וקרן שלם  
עמוד 7 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





מ.ט.י חולון-מרכז לטיפוח יזמות עסקית(ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

### 3. שלב א' – בחינת המיזם ברמת המאקרו – פירוט

#### 3.1 בדיקת צפי מקורות ושימושים

בבואנו לבחון מיזם בהיקף שכזה ברמת המאקרו, הבחינה הבסיסית והראשונית הנדרשת הינה בחינת מקורות ושימושים להקמת המיזם. דוח מקורות ושימושים (מקו"ש) נותן מענה לכמות המשאבים הכספיים המצוייה והצפויה למיזם (מקורות התקציב), אל מול השימושים באותם משאבים. הכנו טבלה מפורטת למילוי דוח מקו"ש למיזם וביקשנו למלאה, במטרה לבחון היתכנות פיננסית להרמת המיזם כולו או חלקו. קיבלנו דוח שימושים מלא ע"ס 152,451,147 ₪ ופירוט חלקי של המקורות (סך 77,350,000 ₪) (מצ"ב כנספח מס' 1) נתבקשנו לא להיכנס לבחינה מדוקדקת של המקורות - הדבר יבוצע ע"י ועדת המכרזים של המשרד לשיוויון חברתי.

#### המלצה

**לבצע בדיקה מדוקדקת של המקורות הצפויים למימון המיזם.**

עמוד 8 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





מ.ט.י חולון – מרכז לטיפוח יזמות עסקית (ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

**3.2 בדיקת הצורך בהקמתם של מרכזים אלה- האם קיימים נתונים אמפיריים בדוקים – מחקרים/ סקרים / נתוני ביצוע של מרכזים דומים / מכתבי כוונות וכד', המעידים על כך שמרכזים אלה יתנו "מענה לצורך" לאנשים עם מוגבלות ולאנשים ללא מוגבלות ?**

מתוך כל המרכזים והמתקנים המתוכננים במסגרת המיזם כולו, קיבלנו לבדיקתנו 5 מרכזים שלגביהם הועברו אלינו תוכניות עסקיות עם נתונים:

- א. מרכז יום ומערך דיור - צפי ל 72 חניכים, מתוכם 54 יתגוררו במערך הדיור בשכונה.
- ב. מרכז פארא רפואי- פיזיותרפיה, ריפוי בעיסוק, קלינאות תקשורת.
- ג. מרכז ספורט ופנאי - 1) בריכת שחיה טיפולית מחוממת ומקורה 2) בריכת שחיה חצי אולימפית מחוממת ומקורה 3) חדר כושר 220 מ"ר. 4) חדר פילאטיס מכשירים 5) חדר חוגים / התעמלות 6) ספא ואולם ספורט
- ד. פארק הרפתקאות אתגרי - 1) קיר טיפוס מקורה 2) פארק גשרים אתגריים ומתקני אתגר מקורים 3) מתחם קירות הפעלה לילדים (מקורה) 4) קיר טיפוס חיצוני ענק 5) מתחם בולדר 6) מתקן אומגה מונורייל ייחודי 7) פארק גשרים אתגריים גבוהים- חיצוני 8) פארק חבלים נמוך – חיצוני 9) מתקני אקסטרים 10) עמדות גלישה
- ה. מעונות סטודנטים – צפי לכ 54 סטודנטים ב 18 דירות יחיד / זוג

עמוד 9 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





בהתאם לתוכנית המוצעת:

מרכז א' - מיועד אך ורק לאנשים עם מוגבלויות. מרכז זה צפוי להיות גרעוני. זהו אינו מרכז רווח ולכן נתבקשנו לא לבדוק אותו. מרכזים ב' -ה' מיועדים הן לאנשים עם מוגבלויות והן לאנשים ללא מוגבלויות. מרכזים אלה צפויים להיות ריווחיים. נתבקשנו למקד בדיקתנו במרכזים אלה. לגבי מרכזים ב' -ה', התוכניות העסקיות לקחו בחשבון שימוש במרכזים אלה והכנסות מהן, הן מאנשים עם מוגבלות והן מאנשים ללא מוגבלות.

### 3.2.1 בדיקת הצורך בהקמתם של מרכזים אלה לאנשים עם מוגבלות

תיק פרוייקט קריית אולגה מכיל בתוכו כ 12 מכתבי כוונות / המלצות של גורמים שונים (שר הבריאות, הורים לאנשים עם מוגבלות, אירגוני הנכים, ועוד - נספחים י"ח, כ"ט, ל', ל"א, ל"ב, ל"ג, ל"ה, ל"ז, ל"ח, ל"ט, מ') המעידים על הצורך של אוכי האנשים עם מוגבלות באיזור השרון ובכלל בבנייתם של מרכזים אלה.

בתיק פרוייקט קריית אולגה נמצאים נספחים ל"ב ול"ג - מכתבים של ד"ר רון בולוטין, מנהל מקצועי של הוועד הפרא לימפי ומכתבו של דני בן אבו, יו"ר הוועד הפרא לימפי הישראלי- מכתבים אלה מעידים על הצורך הקיים בבריכת שחייה חצי אולימפית.

בנוסף לכך, מצ"ב נספחים 2-4 - מכתבים מעיריית נתניה, מועצה מקומית אבן יהודה ומועצה מקומית כפר יונה המעידים על הצורך בבריכה הידרוטראפית לאנשים עם מוגבלות בגיזרתם.

זאת ועוד, מרכז ב' (מרכז פארא רפואי) ומרכז ג' (מרכז ספורט ופנאי) אמורים לשמש בשעות היום את חניכי מרכז היום.

#### מסקנות:

**מסמכים אלה מעידים על קיומו של צורך בקרב אוכי האנשים עם מוגבלות להקמתם של מרכזים ב' -ד'.**

עמוד 10 מתוך 17





מ.ט.י חולון – מרכז לטיפוח יזמות עסקית (ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

### 3.2.2 בדיקת הצורך בהקמתם של מרכזים אלה לאנשים ללא מוגבלות

במסגרת שלב המאקרו ביקשנו לבחון:

- (1) האם הצורך במרכזים אלה קיים גם בקרב אוכי האנשים ללא מוגבלות ?
- (2) האם יש נתונים אמפיריים בדוקים – מחקרים/ סקרים / נתוני ביצוע של מרכזים דומים / מכתבי כוונות וכד' שיכולים להעיד על הצורך במרכזים אלה באיזור המתוכנן בקרב אנשים ללא מוגבלות ?
- (3) האם יש נתונים אמפיריים בדוקים – מחקרים/ סקרים / נתוני ביצוע של מרכזים דומים / מכתבי כוונות וכד' שיכולים להעיד על כוונות של אנשים ללא מוגבלות לצורך ולקבל את השרותים במרכזים אלה במשולב עם אנשים עם מוגבלות ?

**להלן פירוט בדיקת הצורך בהקמת המרכזים בהתאם למרכזים השונים (מרכזים ב'-ה'):**

א. הבדיקה הראשונית שבוצעה היתה בנוגע לכוונתם של אנשים ללא מוגבלויות לצורך ולקבל שרותים במרכזים בהם משולבים אנשים עם צרכים מיוחדים:

התקבל ונבחן המחקר - מדד ההכללה ה - 4 של אנשים עם מוגבלות שכלית בחברה הישראלית - אקים 2016 - מצ"ב נספח מס' 5

ציטוטים מתוך תקציר ממצאי מדד ההכללה 4, חלק א' עמ' 10, 12:

- "פחות משתתפים סבורים כי האדם עם מוגבלות שכלית צריך להיות במסגרת נפרדת (25% במדד זה, לעומת 30% במדד 3, 43% במדד 2)..."

עמוד 11 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





- "יותר אנשים דיווחו על תחושת נינוחות בעת מפגש עם אדם עם מוגבלות שכלית (77% במדד זה לעומת 63% במדד 3)"
- "מיעוט משתתפים דיווחו על התנהגות המנעותית או מתרחקת ביחס לאנשים עם מוגבלות שכלית..."
- "יש שיפור בכל רכיבי הקרבה החברתית (להיות שכן(90%), לעבוד באותו חדר (88%), לקבל שירות בבית קפה (89%) ולהיות חבר (70%)..."
- "88% דיווחו כי יסכימו שהילד שלהם ילמד באותה כיתה עם ילד עם מוגבלות שכלית."
- "**לא מסוכן אבל נפרד!** למרות השיפור בעמדות הציבור ..., עדיין רבע מהמשתתפים בסקר סבורים כי אנשים עם מוגבלות שכלית צריכים להיות במסגרת נפרדות. התמונה המצטיירת היא שעל אף השיפור בעמדות, הדרך להכללתם של האנשים עם מוגבלות שכלית בתוך הקהילה עודנה ארוכה"

ציטוט מתוך ממצאי מדד ההכללה בערים (חלק ב', עמ' 39)  
"לסיכום: הערים רעננה, ירושלים, כפ"ס, אשדוד, נתניה, וראש"צ  
נמצאו כערים מובילות במדד ההכללה ה 4"  
מסקנות:

- א.1. מרבית האנשים ללא מוגבלות סבורים שאין להפריד את האדם עם מוגבלות שכלית במסגרת נפרדת (75%).
- א.2. רוב מוחלט של האנשים ללא מוגבלות רואים בחיוב קירבה חברתית עם האדם עם מוגבלות שכלית.
- א.3. ממחקר זה ניתן להסיק שלא צפויה בעייה בקרב אנשים ללא מוגבלות לצרוך שרותים במתחם משולב עם אנשים עם מוגבלות.

עמוד 12 מתוך 17





מ.ט.י חולון - מרכז לטיפוח יזמות עסקית (ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

(בהנחה שאכן ניתן להכליל תוצאות מחקר זה גם לגבי היחס לאנשים עם מוגבלות בכלל ולא רק לגבי האנשים עם מוגבלות שכלית).

א.4. הערים רעננה, כפ"ס ונתניה נמצאות בגיזרת קריית אלגה - אלה הן הערים שנמצאו מובילות במדד ההכללה-קרי, סיכויי צריכת השרותים המשולבת בקרב אוכי האנשים ללא מוגבלות בערים אלה גבוהה.

ב. **מרכז פארא רפואי** - פיזיותרפיה, ריפוי בעיסוק, קלינאות תקשורת - לא בוצע סקר שוק לאמוד את היקפי הביקוש לשרותים אלה. לא צורפו מכתבי כוונות מקופות החולים. התקבלו ההסברים הבאים: מרכז זה אמור לשמש במרבית שעות היום את חניכי מרכז היום. בשעות אחה"צ והערב יש כוונה להפעילו לאנשים ללא מוגבלות. התורים הארוכים בקופות החולים למתן שרותים אלה יכולים להעיד על הצורך בשרותים אלה בקרב האנשים ללא מוגבלות.

#### מסקנות:

1. ההערכות לגבי קיום הצורך בשרותים אלה נראות סבירות והגיוניות.
2. מכתבי כוונות לגבי שת"פ עם קופת חולים יכולים לבסס את הצורך בשרותים אלה ולחזק את הנתונים בתוכנית העסקית.
3. ברמת המיקרו- יש לבחון את התקפות וסבירות ההיתכנות הכלכלית של התוכנית העסקית של מרכז זה.

עמוד 13 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית



חולון. עיר הילדים



מ.ט.י חולון – מרכז לטיפוח יזמות עסקית (ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

### ג. מרכז ספורט ופנאי

לא בוצע סקר שוק לאמוד את היקפי הביקוש לשרותים אלה. התקבלו נתונים חלקיים אודות השימוש בבריכה הטיפולית בבית נועם קריית אונו:

יש שם כיום כ-1,200 טיפולים בחודש לילדים ובוגרים מהקהילה + 450 טיפולים לחניכי בית נועם. כ-50% מהמטופלים הינם אנשים ללא מוגבלויות.

יש ביקוש רב לטיפולים בבריכה וזמן קבלת התור - ארוך. היקף ההכנסות השנתיות מהבריכה הטיפולית הסתכם בשנת 2016 ב-237,630 ש"ח (כולל מע"מ), כ-19,803 ש"ח לחודש. התקבל מכתב כוונות ממתנ"ס אבן יהודה המעיד על הצורך במרכז הספורט - נספח מס' 6.

### מסקנות:

1. לגבי בריכת שחיה טיפולית - התקבלו מסמכים חלקיים סבירים שיכולים להעיד על קיומו של צורך בבריכה שכזאת.
2. לגבי יתר המתקנים במרכז הספורט – לא התקבלו מסמכים המעידים על קיומו של צורך בקרב האנשים ללא צרכים מיוחדים באיזור. אני ממליץ לבצע סקר שוק לבחינת הצרכים.
3. ברמת המיקרו- יש לבחון את התקפות וסבירות ההיתכנות הכלכלית של התוכנית העסקית של מרכז זה.

### ד. פארק הרפתקאות אתגרי

לא בוצע סקר שוק לאמוד את היקפי הביקוש לשרותים אלה.

עמוד 14 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד החינוך והקליטה  
אגף יזמות עסקית





מ.מ.י חולון-מרכז לטיפוח יזמות עסקית(ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

התקבל מסמך כוונות מחברה עיסקית המפעילה קירות טיפוס ומתחמי אקסטרים iclimb המביעה עניין בהפעלת מתחם הפעילות כמתחם אקסטרים בתמורה לדמי שימוש. (מצ"ב נספח מס' 7)  
החברה הנ"ל מפעילה את קירות הטיפוס הגדולים והפעילים בארץ (ראשל"צ, ירושלים, כפ"ס וקיבוץ העוגן) ושני מתחמי פעילות- "פנטופיה" (בכפ"ס ובראשל"צ).

#### מסקנות:

ד.1. מכתב הכוונות שצורף יכול להעיד על קיומו של פוטנציאל בפארק הרפתקאות אתגרי.

ד.2. ברמת המיקרו- יש לבחון את התקפות וסבירות ההיתכנות הכלכלית של התוכנית העסקית של מרכז זה.

#### ה. מעונות סטודנטים

קיבלנו תוצאות של סקר שערכה עמותת נובה כחלק מהתוכנית העסקית. הסקר בוצע בקרב סטודנטים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה ומהמכללה למינהל. 81% מהנסקרים אמרו שיהיו מוכנים לגור בקרבת אנשים עם מוגבלויות שכליות ופיזיות במסגרת מעונות סטודנטים.  
לא קיבלנו לידינו את הסקר המלא לבחינת המתודולוגיה המחקרית ואופן הביצוע.

בתיק פרוייקט קריית אולגה נספחים ל', ל"א - מכתבים של התאחדות הסטודנטים המעידים על מצוקת המגורים של הסטודנטים ועל הצורך הקיים של סטודנטים במעונות.  
בגזרת המיזם יש 3 מכללות ובהן לומדים מאות סטודנטים. מצוקת הדיור בכלל ומצוקת הדיור לסטודנטים בפרט קיימת גם באיזור השרון.

עמוד 15 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





מ.ט.י חולון-מרכז לטיפוח יזמות עסקית(ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

### מסקנות:

- ה.1. מצוקת הדיור בשרון בקרב כלל האוכי ובקרב סטודנטים בפרט מעידים על צורך וביקוש קיים וקשיח במגורים לסטודנטים בקרבת מכללות.
- ה.2. הסקר שבוצע וקיבלנו רק את תוצאותיו מחזק את הצורך של סטודנטים ומוכנותם לגור בקרבת אנשים עם מוגבלות.
- ה.3. מכתבי התאחדות הסטודנטים מעידים באופן ברור על קיומו של הצורך בדיור לסטודנטים בקרבת המיכללות.
- ה.4. ברמת המיקרו- יש לבחון את התקפות וסבירות ההיתכנות הכלכלית של התוכנית העסקית של מרכז זה.

עמוד 16 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית





מ.ט.י חולון-מרכז לטיפוח יזמות עסקית(ע"ר) 58-026-846-4  
רח' חנקין 109, חולון 58394 טל' 03-5501128 פקס' 03-5501129  
דואר אלקטרוני: info@mati-holon.org.il www.facebook.com/mati.holon  
www.mati-holon.org.il

#### 4. נספחים

במסמך מצ"ב

נספח מס' 1 – עלויות קריית אלגה (בש"ח)

נספח מס' 2 – עיריית נתניה, אגף הרווחה, שימוש בבריכה ההידרוטרפית

נספח מס' 3 – מועצה מקומית אבן יהודה, סגן ראש המועצה, שימוש בבריכה הטיפולית.

נספח מס' 4 – כפר יונה, המחלקה לשרותים חברתיים, צריכה עתידית בשרותי בריכה טיפולית

נספח מס' 5 – אקים, מדד הכללה מ 4, 2016, ממצאים נבחרים

נספח מס' 6 – מתנ"ס אבן יהודה, מתחם ספורט אילנות קדימה

נספח מס' 7 - הצעת מחיר להפעלת מתחם פעילות – פארק הרפתקאות אתגרי ICLIMB

עמוד 17 מתוך 17



מדינת ישראל  
משרד העלייה והקליטה  
אגף יזמות עסקית



(סמל 'S' (15 עמודים))

**BDSK**  
Ben David Shalvi Kop



כ"ה סיון תשע"ז

19 יוני 2017

לכבוד :

נעמי אהרוני,

חשבונאית ראשית

משרד ראש הממשלה

ג.נ.

**הנדון: בדיקה תכנית עסקית- קרית אלגה**

1. לבקשתך, ביצענו בדיקה כלכלית על היתכנותה של התכנית העסקית שהוצגה עבור "מיזם קריית אלגה-שכונת האפשרויות הבלתי מוגבלות".  
הבדיקה נערכה בהתבסס על נתונים שהוגשו על ידי עמותת אליון- בית נועם הנוגעת לתפעול השוטף של המרכז ויכולתו לכלכל עצמו מהכנסות מגורמים ממשלתיים (ע"פ התעריפים הקבועים בחוק, משרד הרווחה, ביטוח לאומי וכיוצא בזה) וגורמים פרטיים/עסקיים.  
בבדיקתנו ניתחנו שלושה מצבי עולם על פי ביקוש משתנה הנגזר הן מנתונים עסקיים של עסקים דומים והן מנתונים שהתקבלו מהעמותה.
2. ממצאי הבדיקה מפורטים בדוח שלהלן.
3. אנו עומדים לרשותכם להבהרות, ככל שידרשו.

בברכה,

בן דוד שלוי קופ

רואי חשבון

---

## משרד ראש הממשלה

# בדיקת תכנית עסקית מיזם קרית אלגה

יוני 2017

בן דוד שלוי קופ, רואי חשבון

---