

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021
zevbar@012.net.il; דואר 052-2566380; נייד

02/01/2012

עודכן 23/01/2012

עידכון 16/04/2013

העתק משרדי

נתיבות

תכנית 10/112/03/22

מתחם נתיב המעלה

נספח פרוגרמטי

הרה תתינה
עיק הנסח

1. התכנית ממוקמת בנתיבות, רחוב ז'בוטינסקי, במרכז הישוב, מצפ במרחק של כ- 200 מטר משדרות ירושלים – הציר העירוני הראשי
 2. על פי תקנון התכנית 10/112/03/22 נקבעו בתכנית 177 יח"ד ועוד בית אבות בהיקף של 200 חדרים. האוכלוסייה הרלבנטית למוסדות חינוך היא האוכלוסייה המתגוררת בדירות, כלומר 177 יח"ד = משקי בית. לגבי מוסדות אחרים ושרותי מסחר חייבים להתייחס גם לאוכלוסייה המתגוררת בבית האבות.
 3. האוכלוסייה הכללית (177 משקי בית) המהווה כ- 620 נפש, וכל שנתון ילדים הוא של 14 ילדים, מחייבת מוסדות חינוך מינימליים. הכוונה למעון יום – כיתה אחת, ושתי כיתות גן ילדים.
 4. מוסדות חינוך בדרג גבוה יותר, כגון בית ספר יסודי ומעלה, לא יכולים להינתן במסגרת אוכלוסיית התכנית בגלל מיעוט התלמידים הפוטנציאליים; אנו מניחים כי המענה לילדים אל היגן במוסדות חינוך בסביבה הקרובה. כך למשל פועלים בסביבה בתי הספר "העובד הבנים", בית ספר "נתיבי אליהו" ועוד.
- באשר למוסדות דת, יש להתחשב כאמור גם באוכלוסיית בית האבות. על כן צרכנים של הכנסת הנדרש מסתכם בכ- 1,020 נפשות. על פי מדד של 0.12 מ"ר לנפש, הצורך הכולל במ"ר הוא של 122 מ"ר בית כנסת. גם אם נניח כי אוכלוסיית בית האבות עשויה להיות צרוב פעיל יותר בתחום בית הכנסת, אזי יידרש שטח של 234 מ"ר לבית כנסת. במידה וחסר בסביבה מקווה טהרה, ניתן להוסיף ליעדים של מוסדות גם מקווה טהרה של מחסור בסביבה במועדון נוער, ניתן להוסיף שימוש כזה, בשטח של כ- 150 מ"ר לכל היותר.
8. לאור הנ"ל אנו ממליצים ליעד את המגרשים המיועדים למוסדות ציבור כדלקמן:

מינהל התכנון - מחוז דרום
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח-1965
 אישור תכנית מס' 122/26/10
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ביום 16/7/13
 7/13
 מינהל התכנון והבניה

יעוד מגרש בתקנון	מספר מגרש	שטח מגרש	זכויות בנייה	שימושים
מבנים ומוסדות ציבור	401	697	450	בית כנסת + מקווה טהרה
מבנים ומוסדות ציבור	402	1,169	550	מעון ילדים + בית כנסת
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	501	1,270	290	שתי כיתות גן
סך הכל		3,136	1,290	

זאב ברקאי, יועץ כלכלי
 ע.מ. 00454855-8
 רח' ארלוזורוב 10/22, י"ם 92181
 טל' 02-5903443, 02-5631087
 פקס. 052-2566380, 02-5672021

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021
zevbar@012.net.il; נייד 052-2566380; דואל

9. שירותי המסחר והעסקים. כפי שצוין לעיל מדובר באוכלוסייה כוללת של כ- 1,000 נפש, כאשר כ- 55% מהם מבוגרים. אוכלוסייה כזו נדרשת לשירותים עסקיים בהיקף מינימלי על מנת לקבל מענה לצרכים "מידיים" כמו מכולת, ירקות ופירות, וכן אפשרות למוקד עסקי קטן כמו סניף בנק או סניף דואר, מספרה, חנות לצרכי פרקמטיה וכדומה. התכנית מציעה את מגרש 301 בשטח של 1,768 מ"ר עם זכויות בנייה של 540 מ"ר. כלומר, הכוונה למוקד מסחרי "קטן" – שכונתי. על פי סקרים רבים שנערכו באזורים עירוניים, נראה כי מוקד מסחרי קטן מסדר גודל של 500 מ"ר, בדרך כלל אינו מתפקד. נמצא כי מוקד מסחרי בהיקף כזה יכול לתפקד בהצלחה ולשרת קהל שכונתי בצורה טובה וברמה סבירה. מוקד כזה מניח כי חלק מהשירותים העסקיים של האוכלוסייה נענה במוקדי מסחר ומשרדים אחרים.
10. חשוב להדגיש כי תכנית המתאר של העיר נתיבות קובעת עדיפות חד משמעית למוקד המסחר והשירותים ברחוב ירושלים ובעיקר בקטע המזרחי של רחוב מרכזי זה. על כן מוקד שכונתי בסדר הגודל המצוין בתכנית יכול לשרת היטב את האוכלוסייה בסביבה הצמודה ללא יצירת תחרות עם המוקד העירוני המרכזי. המרכזון הקרוב יחסית לשכונה מצוי ב"נתיבון" בצומת "שדרות ירושלים" ו"שדרות וייצמן", מרחק של כ- 1,200 מטר.
11. על פי הכללים יש להקצות שטח ציבור פתוח בהיקף של 5 מ"ר לנפש, כלומר 3,100 מ"ר. על פי התכנית קיים מגרש 601 בשטח של 3,874 מ"ר, כלומר מעבר לנדרש על פי תקן.

זאב ברקאי, יועץ כלכלי
ע.מ. 8-54855-004
רח' ארלוזורוב 10/23, י-ם 92181
טל' 052-2566380, 02-5631087
טל' 02-5672021, פקס.