

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

19/08/2010

תוקן ביום 22/09/2010

תוקן ביום 10/10/2010

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
07.09.2013
נתקבל

חוק התכנון והבניה. התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית להליטה ביום:
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תוכנית מערב שדרות 123/03/21

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

נספח פרוגרמתי

א. אזור התכנון

השכונה המוצעת בחזית המערבית של העיר שדרות, כאשר הפאה המערבית של השכונה פונה אל כביש 34, ויוצרת כך חזית בנויה המשקיפה על הכביש, ובקטע הצפוני של השכונה מעצבת את הכניסה המערבית של העיר מכביש 34.
הפאה הדרומית של השכונה יוצרת חזית בנויה לכניסה המערבית של העיר מכוון כביש 34, מול מתחם "ביג" ומתחם תחנת רכבת הנוסעים המתוכננים.
היות השכונה שכונת קצה, מאפשרת התוכנית בנייה צמודת קרקע משני סוגים (במגרשים עם יחידות דיור בודדות ובמגרשים עם בניה טורית), סוגי בינוי מבוקשים בנגב המערבי.
על אף היות השכונה שכונת קצה, המרחקים מהשכונה למרכז העיר עדין מאפשרים קבלת חלק מהשירותים הנדרשים ממרכז העיר.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
07.09.2013
נתקבל

ב. צפיפות הבנייה.

התוכנית מציעה בנייה של 488 יח"ד על שטח המיועד למגורים בהיקף של 166.5 דונם. כלומר הצפיפות הממוצעת נטו בתוכנית היא 2.93. על פי סעיף 12.2.1 בתמ"א 35, הצפיפות במחוז דרום, נפת אשקלון, לישובים עירוניים בעלי אוכלוסיה בתחום שבין 20,000 נפש ל – 50,000 נפש, המוגדרים כישובים כפריים דגם 3, צפיפות הבנייה נטו המומלצת היא של 5 יח"ד לדונם. על פי נתונים שהוגשו ללשכת התכנון המחוזית בינואר 2009 על ידי מתכנן מחוז הדרום במנהל מקרקעי ישראל, בהתייחסות לתוכנית אחרת בעיר, היו תקפות בינואר 2009 תוכניות בנייה בהיקף של 5,877 יח"ד על שטח נטו של 1,140 דונם. מאז קיבלה תוקף תוכנית 33/303/02/7 בה אושרו 844 יח"ד על שטח של 140 דונם, כך שנכון להיום קיים במלאי המתוכנן של העיר שדרות מצאי של 6,721 יח"ד על שטח נטו המיועד למגורים של 1,280 דונם, כלומר צפיפות הבנייה הממוצעת של המגורים הוא 5.3 יח"ד לדונם נטו.

השכונה	מס' תוכנית	מס' יח"ד	שטח מגורים בדונם	צפיפות יח"ד לדונם
נאות יצחק רבין	115/03/21	1,119	150	7.3
	59/במ/21	1,250	240	5.2
	3/במ/21	438	144	3.0
נאות הנביאים	39/101/02/21	128	53	2.5
	66/102/03/21	20	11	1.8
מרכז	116/03/21	250	13	19.3
נאות אביב	18/101/02/21	97	14	6.9
נאות אשכול	15/104/03/21 א	160	17	9.4
	29/104/03/21	36	2	18.0
	22/104/03/21	22	3	7.3
נאות הדקל	2/101/02/21	50	22	2.2
רח' צהל	16/101/02/21	26	12	2.2
נאות המייסדים	12/101/02/21	173	80	2.3
	45/102/03/21	70	40	1.8
	19/101/02/21	96	8	12.0
בן גוריון ג'	120/03/21	618	141	4.3
בן גוריון	161/במ/21	1,284	170	7.5
	1/108/03/21	40	20	2.0
	33/303/02/7	844	140	6.0
סך הכל		6,721	1,280	5.3
מערב לקראת הפקדה	123/03/21	488	166	2.9
סך הכל מתוקן		7,209	1,446	5.0

הוספת תוכנית 123/03/21 מגדילה את מספר יח"ד לכדי 7,209, ואת שטח הקרקע המיועד למגורים לכדי 1,446 דונם, כך שהצפיפות הממוצעת של מלאי המגורים העירוני הוא 5.0 יח"ד לדונם.

במלים אחרות, התוכנית עומדת בתנאים הנקבעים על ידי תמ"א 35.

ג. פרוגרמה לצורכי ציבור

על בסיס ההנחיה של "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" אשר הוכן על ידי צוות מקצועי שנבחר במכרז ואשר לוהה על ידי צוות מקצועי של משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים, משרד החינוך ועוד ואושר על ידי הממשלה בינואר 2001 גודל משק בית הוא של 3.5 נפשות בממוצע, ושיעור שנתון של ילדים הוא 2.2%.
על בסיס הנחיות אלה, האוכלוסייה הצפויה להתגורר בבנייה עם יישום התוכנית היא 1,708 נפשות ואילו כל שנתון של ילדים הוא של 37 ילדים.

פרוגרמה למבני ציבור

קבוצת גיל	המוסד	ילדים	תלמידים	כיתות	מגרשים	קרקע	הערות
0-2	מעון	113	79	4	1	1.3	
3-5	גן ילדים	113	113	4	1	1.9	
6-11	יסודי	225	225	8	1	3.8	אין זכות קיום
12-17	על יסודי	225	225	8	0	5.6	אין זכות קיום
מיוחד		10	10	1	1	0.5	אין זכות קיום
סך חינוך		686	652	24	4	13.1	
בית כנסת					3	1.5	
סך מבני ציבור					7	14.6	

על פי הפרוגרמה נדרש שטח של כ – 14.6 דונם כאשר המסמך "מחייב" 7 מגרשים. אולם ניתוח הפרוגרמה מראה כי בפועל אין צורך להקצות מגרשים אלה בהיקף הזה. הכוונה לבית ספר יסודי ולבית הספר העל יסודי ומוסד חינוכי לנוער במסגרת החינוך המיוחד.

מגרש 602 בתוכנית המשתרע על פני כ – 6 דונם מהווה הרחבה של בית ספר קיים, כך שבמידת הצורך תוכל העירייה להגדיל את בית הספר הפועל לגודל שיידרש. נושא זה תואם עם עיריית שדרות.

על פי תקנון התכנית מוצעים 4 מגרשים בשטח כולל של 14.9 דונם. במלים אחרות, ההקצאה עונה על כל הצרכים ואף למעלה מזה.

על פי התדריך יש להבטיח 7 מ"ר לנפש שטחים ציבוריים פתוחים. מכאן, התוכנית אמורה להבטיח 11,956 מ"ר שטח ציבורי פתוח. על פי תקנון התוכנית מגרשים 401 – 417 כוללים שטח קרקע של 146,674 מ"ר. כלומר, התוכנית מציעה שטחים ציבוריים פתוחים הרבה מעבר לנדרש על פי התדריך.

שכונה של כ – 1,700 נפש "חייבת" שטחי מסחר מצומצמים יחסית. תוך תיאום עם השכונה הגובלת ממזרח נמצא כי מגרש 502 המיועד למסחר בשטח של 2.2 דונם יאפשר מתן שירותי מסחר לתושבים ולחזק את השירותים לשכונה המזרחית לה.

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