

# פרוגרמה למוסדות ציבור

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
19.03.2013  
כהקבל

## שכונה דרומית

חוק הליכי תכנון ובניה להצעת הבניה למגורים  
(הוראת שעה), התשע"א 2011  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום:  
3/3/13  
לאשר את התוכנית  
התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
התוכנית נקבעה טעונה אישור השר  
20/3/13  
תאריך  
יו"ר הוועדה לדיור לאומי

## ירוחם

עדכון ספטמבר 2012

הוכן ע"י אופיר קהת

חלופה קהת בע"מ



ארמון  
אדריכלים  
ומתכנני תב"מ בע"מ  
ARMON ARCHITECTS  
& TOWN PLANNERS

הודעה על אישור תכנית מס' 02/03/2013  
כורסמה בילקוס-פרסומים מס' 6584  
מיום 4000 30/4/13



מיטהר | מקדמין | ישראל |

## פרוגרמה למוסדות ציבור – שכונה דרומית ירוחם

### רקע כללי

תוכנית המתאר החדשה של ירוחם שמה לה ליעד להגדיל את אוכלוסיית הישוב מכ 8,000 נפש לכ 20,000 נפש במהלך של כ 30 שנה. מתכנני התוכנית רואים לנגד עיניהם יישוב מדברי קומפקטי המתאפיין בתנועה רגלית ובאמצעות אופנים. התוכנית מעוניינת ביצירת קירבה בין החלקים השונים של הישוב וזאת על מנת לשמור את התחושה האינטימית/קהילתית של הישוב. התוכנית קובעת שלביות להרחבת הישוב כאשר בשלב א' יבנו כ 1,450 יח"ד ובשלב ב' יבנו עוד כ 1,925 יח"ד.

בתוכנית מפורטת זו אנו מתכננים את החלק הארי של שלב א', שכונת מגורים היושבת על שתי שלוחות שבמרכזן עובר יובל נחל שימש כשצ"פ המרכזי של השכונה והמתחבר לפארק הנחל המרכזי. פארק הנחל המרכזי מוגדר בתוכנית כמרכז תרבותי חינוכי ובו ירוכזו רוב מוסדות הציבור החדשים בישוב.

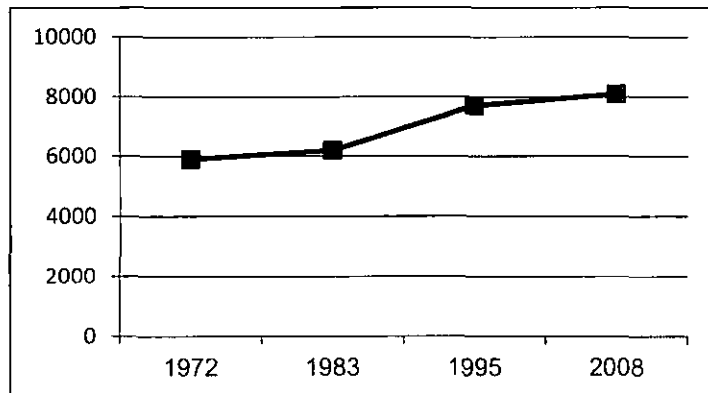
השכונה מונה כ 910 יח"ד ומהווה כ 2/3 מסה"כ פיתוח שלב א' בהרחבת הישוב.

### חברה, כלכלה ודמוגרפיה נתוני רקע

מקור מפקד האוכלוסין והדיוור 2008 הלישכה המרכזית לסטטיסטיקה

אוכלוסיית הישוב מונה כ 8,100 תושבים. התפתחותו של הישוב לאורך השנים איטית מאוד ככל הנראה כתוצאה מקושי למשוך אוכלוסיות מחוץ לישוב וכן מהקושי בשכנוע האוכלוסייה הצעירה של הישוב להישאר במקום.

### התפתחות אוכלוסיית ירוחם לאורך השנים



**התפלגות האוכלוסייה לפי גיל (באחוזים) ובהשוואה להתפלגות הכלל ארצית**

גיל	ירוחם	כלל ארצי
0-17	34.6	32.65
18-64	57.2	57.7
+65	8.2	9.85

**משקי בית**

- סה"כ ישנם כ 2,200 משקי בית בישוב.
- אחוז משקי הבית עם ילדים עד גיל 17 עומד על 54.3%.
- אחוז משקי הבית עם בני +65 עומד על 22.5%
- ממוצע נפשות למשק בית עומד על 3.6

**מספר ילדים ממוצע לאישה**

ירוחם	כלל ארצי
2.7	2.2

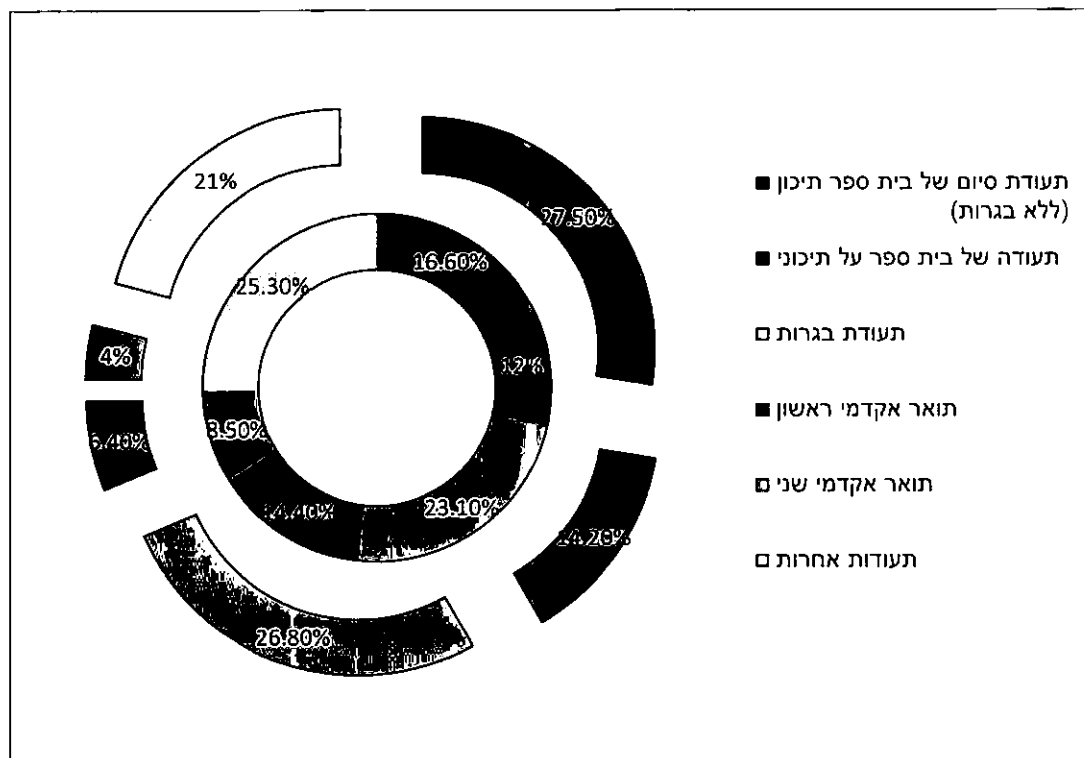
**הגירה פנימית**

92.4%	בני 15 ומעלה שהתגוררו לפני 5 שנים בישוב
7.6%	בני 15 ומעלה שלפני 5 שנים התגוררו ביישוב אחר

נתוני ההגירה הפנימים הם חד משמעיים, מעט מאוד מאוכלוסיית המקום מגיעה מחוץ לישוב. לישוב קשה מאוד למשוך אוכלוסייה וככל הנראה הוא גם מתקשה לשמור על האוכלוסייה הקיימת וכל מי שיכול עוזב. על מנת לשנות מגמה זו יש לייצר מנגנוני משיכה שיעזרו לעיר להביא אוכלוסייה איכותית וכן לשכנע את הצעירים להישאר בישוב. תקופה זו תומנת בחובה הזדמנות אדירה לירוחם עם הגעתם של אלפי משפחות צה"ל לאזור. יצירת מגוון מוצרי נדל"ן איכותיים כמו גם שיפור השירותים המוניציפאליים והקהילתיים תאפשר משיכה של חלק ממשפחות אלו לישוב.

## השכלה

התפלגות האוכלוסייה על פי התעודה הגבוהה ביותר שקיבלו – כלל ארצי (פנימי) ירוחם (חיצוני)

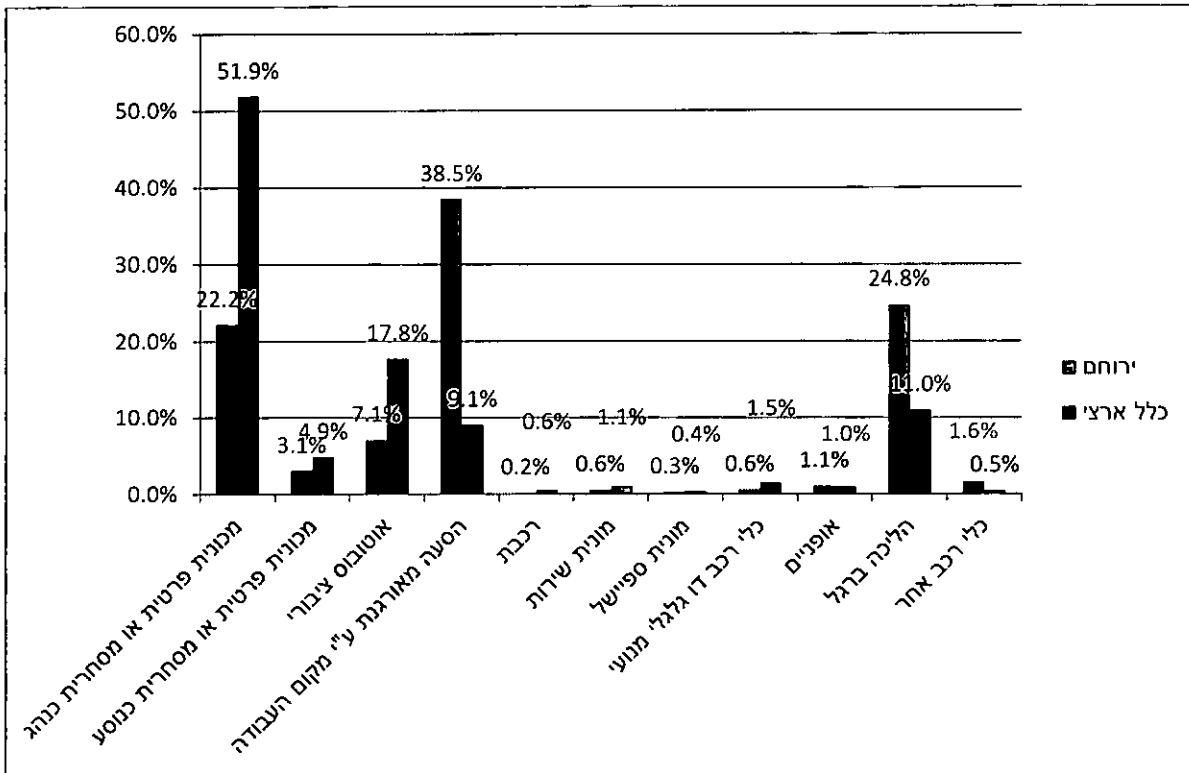


כפי שניתן לראות בתרשים, השכלת תושבי ירוחם נמוכה באופן משמעותי מהמוצע הכלל ארצי. עובדה זו מצביעה על 2 תופעות מדאיגות, האחת מרמזת כי יתכן ורמת החינוך בישוב אינה מספקת והשנייה היא כי ילדי ירוחם, שיש לאל ידם להשיג השכלה גבוהה, עוזבים את הישוב – סביר להניח כי התופעה השנייה היא המשמעותית יותר. מגמות אלו עומדות בבסיס כישלונה של ירוחם להגדיל ולחזק את אוכלוסייתה ועל כן שינויין הוא הבסיס להפיכת הישוב לישוב משגשג.

## תעסוקה

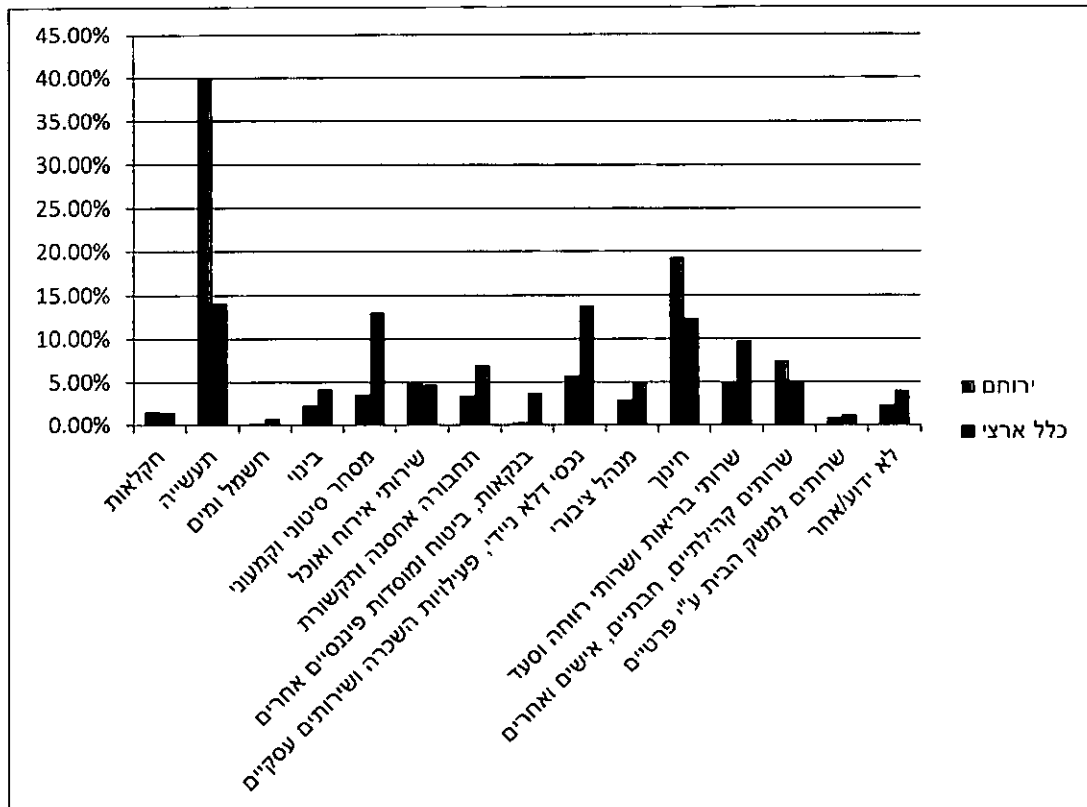
58.4% מבני 15 ומעלה השתתפו בכוח העבודה בישוב זאת לעומת 59.9% בממוצע הכלל ארצי. ממוצע שעות העבודה בשבוע עמד על 38.7 זאת לעומת 40.5 בממוצע הכלל ארצי.

## אמצעי הגעה עיקרי למקום העבודה



תרשים זה מלמד על מגמות מאוד משמעותיות בחיי תושבי הישוב. ראשית ניתן ללמוד כי השימוש ברכב פרטי בישוב נמוך משמעותית ביחס לממוצע הכלל ארצי. מגמה זו מלמדת על יכולת כלכלית נמוכה יחסית של התושבים אולם היא גם מהווה פוטנציאל חיובי ביחס להתפתחות העתידית של הישוב. אוכלוסיית הישוב מורגלת ללכת ברגל למקום העבודה (וסביר להניח כי נוהג זה נמשך גם בשעות אחר הצהריים כאשר האוכלוסייה צורכת שרותים אחרים בישוב). האחוז של הולכי הרגל גבוה באופן דרמטי ביחס לשאר הארץ ויש לדאוג לשמר ולאפשר למגמה זו להיתקיים באוכלוסייה החדשה שתבוא להתגורר בשכונה הדרומית.

## התפלגות העובדים על פי ענף כלכלי



התופעה המשמעותית ביותר שעולה מתרשים זה היא האחוז הגבוה מאוד של העוסקים בתעשייה בישוב מחד ומיעוט העוסקים בבנקאות ופיננסים. כמו כן אנו רואים כי ישנו מיעוט של עוסקים בתחומים הדורשים עוגנים חזקים של ריכוזי אוכלוסייה כגון מסחר, נדל"ן וכדו'. המדאיג בתופעות אלו הוא שהעיסוק הרב בתעשייה עומד על פי רוב בקורולציה עם הכנסה נמוכה למשק בית. תוכנית המיתאר של הישוב שמה לה למטרה לשנות מגמה זו ולהביא תעסוקות נוספות לישוב. אחד התחומים שאמורים להתפתח ולחזק את הישוב הוא תחום התיירות, כמו כן משיכת אוכלוסיות חזקות, כגון אנשי כוחות הביטחון שיגיעו בשנים הבאות לדרום, אמורה לשנות מגמה זו, לחזק את ההכנסה הממוצעת של משקי הבית וכתוצאה מכך גם לחזק את המרחב הציבורי המסחרי ע"י הגדלת כח הקנייה של תושבי הישוב.

**בתוכנית זו אנו שמים דגש על בניית מוצרי נדל"ן אייכותיים שיהוו גורם מרכזי במשיכת אוכלוסיות אלו.**

אוכלוסיות ומשקי בית – השוואות בין מפקדים

2008	1995	1983	1972	
8.1	7.7	6.2	5.9	אוכלוסייה – סך הכל (אלפים)
38.2	44.3	50	57.9	אחוז בני 0-19
8.2	5.2	4.4	2.2	אחוז בני +65
0.2	0.3	0	0	אחוז בני +85
2.7	2.9	4.5	5	מספר ילדים ממוצע לאישה
34.5	39.7	44.4	62.9	אחוז ילידי חו"ל
0.9	6.1	15.1	30	אחוז שלא למדו כלל
5.3	22.7	38.3	65.2	אחוז שלמדו 0-8 שנות לימוד
10.4	7.1	2.6	0.6	אחוז בעלי תואר אקדמי
54.8	47.5	47.9		אחוז המועסקים בכוח העבודה האזרחי השנתי
2,200	2,000	1,500	1,100	משקי בית – סך הכל
3.6	3.8	4.1	5.1	ממוצע נפשות למשק בית
0.9	1.1	1.3	1.8	צפיפות דיור ממוצעת
42.4	36.7	17.8	4.4	אחוז משקי הבית שברשותם מכונית אחת לפחות

## הקצאה לצרכי ציבור ריכוז צרכים

הקצאת צרכי הציבור חושבה על פי תדריך משרד השיכון ובהתאם להנחיות תוכנית המתאר של הישוב. בנוסף ההקצאה לקחה בחשבון את ההתפתחות העתידית של הישוב והקצתה שטחים בהתאם.

סה"כ יח"ד מתוכננות – 910

סה"כ תוספת אוכלוסייה – 3,185 (לפי חישוב של 3.5 נפשות ליח"ד)

סוג מוסד	מס' כיתות	סה"כ הקצאה על פי התדריך בדונמים	סה"כ הקצאה בפועל בדונמים	הערות
מעונות יום	3	1.5	1.6	השטח הוקצה בחלקה הצפון מזרחי של השכונה כך שיוכל לתת מענה במידת הצורך גם לחלק המערבי של שלב א' בתוכנית המתאר.
גני ילדים	8	4	4.6	השטחים הוקצאו בפיזור הנותן מענה לריכוזי האוכלוסייה בשכונה וזאת על מנת לאפשר נגישות נוחה הן ברכב והן ברגל. ההקצאה מאפשרת, במידה שיוחלט, על שילוב בתי כנסת ועל כן הורחבה באופן שמאפשר שילוב זה.
בתי ספר יסודיים	18-24	9-13	13	יוקם במסגרת השטחים החומים בצפון השכונה. מומלץ להקים בית ספר צומח שיתן מענה מייד עם תחילת איכלוס השכונה. לצורך פיתוח מלא של שלב א' יהיה צורך בבית ספר יסודי של 18 כיתות על שטח של 9 דונם. אולם בשל אופי האוכלוסייה, והצפי לאחוז משמעותי של אוכלוסייה דתית, יהיה ככל הנראה צורך לבנות 2 בתי ספר, כפי שהומלץ בתוכנית המתאר. על שטח של כ 12-13 דונם ניתן לאפשר הקמה של שני בתי ספר.
בתי ספר על יסודיים	18-30	22.5	22.5	בית ספר על יסודי יוקם על שטח של 22.5 דונם בחלק הצפוני של השכונה. <b>בית הספר יתן מענה לאוכלוסיית תלמידי הישוב גם בשלב ב' של יישום תוכנית המתאר.</b>
מרכז חינוך וקהילה שכונתי/רובעי		10	20	יוקם במסגרת השטחים החומים בחלקה הצפוני של השכונה. נכון כי ישמש כשלוחת המתנ"ס העירוני ויבנה בצמידות לבית הספר העל יסודי. המרכז יתן מענה לצרכי הנוער (מועדון נוער, תנועת נוער וכו') וכן ניתן לשלב חדרי חוגים, סדנאות וכו'. יש לשקול אופציה של הקמת אולם רב תכליתי/אודיטוריום. <b>מרכז החינוך יתן מענה לאוכלוסיית האזור גם בשלב ב' של יישום תוכנית המתאר.</b>



סוג מוסד	סה"כ הקצאה על פי התדריך בדונמים	סה"כ הקצאה בפועל בדונמים	הערות
בית כנסת		0.76	בית הכנסת מוקם כך שרדיוס ההליכה אליו עומד על מקסימום של 650 מ'. בשטח של 2.5 ניתן לבנות 3 בתי כנסת מרכזיים/שכונתיים שיתנו מענה לכלל אוכלוסיית השכונה כולל חלקה המערבי קרי שרות ל 1,160 יח"ד. במידת הצורך יש לאפשר להקים בתי כנסת שכונתיים מעל לגני ילדים.
מקווה רחצה	אין צורך בהקצאה	0	מקווה רחצה, במידה שתהיה דרישה, ישולב מתחת לבית הכנסת ויבנה כך שהכניסה למקום תוצנע.
שרותי מסחר ומשרדים		6.6	במסגרת התוכנית הוקצו 6.5 דונם לצרכי מסחר ומשרדים אשר יתנו מענה להתפתחות השכונה גם בשלב ב' של תוכנית המתאר. מומלץ להמתין עם פיתוח שטחי המסחר וזאת על מנת לאפשר ולחזק את השטחים המסחריים שבמרכז הישוב.
מעונות סטודנטים			במסגרת התוכנית, ובהתאם לתוכניות המועצה המקומית בירוחם, הוחלט לשמור שטח לצורך בניית מעונות סטודנטים וזאת במסגרת מכללה שתוקם באזור.
מוסדות בריאות	אין צורך בהקצאה נפרדת	0	במסגרת שטחי המסחר יוקמו, במידת הצורך, תחנה לבריאות המשפחה ומרפאה שכונתית וזאת בשלב בו השכונה תתפתח מערבה ואוכלוסייתה תגדל ותגיע לסף הכניסה למרפאות אלו.
שטחים פתוחים		24	חושב לפי 10 מ"ר שטחים ירוקים שכונתיים פר נפש על מנת לייצר איכות מגורים גבוהה מאוד בשכונה. ניתן דגש מיוחד כך שלכל יח"ד בשכונה יהיו מבטים לנוף או לשטחים ירוקים.
שטחי רזרבה	1	15	הוקצו 2 תאי שטח האחד בחלקה הצפוני של השכונה והשני בסמוך לשטח המסחרי ואשר יתנו מענה לצרכים עתידיים של הישוב.

# ירוחם

## שכונה דרומית

### נספח עלויות פיתוח

יולי 2012



להלן ריכוז עלויות הפיתוח בחלוקה לפי נוף, דרכים, חשמל, מים וביוב.

תשתית	עלות בש"ח
נוף	41,860,514
דרכים	52,581,967
חשמל	15,851,632
מים	5,094,024
ביוב	6,457,140
סה"כ	121,845,277
עלות פיתוח שטח מסחרי	4,550,000
סה"כ עלות ללא מסחר	117,295,277

סה"כ יח"ד	966
ממוצע ליח"ד	121,423

להלן תרחישים לעלות הפיתוח פר יח"ד (ללא מסחר)

תרחיש א'	עלות של 275 אלף לרוויה	תרחיש ב'	עלות של 200 אלף לרוויה
גבייה לצמודי קרקע	275000	גבייה לצמודי קרקע	200000
סה"כ צמודי קרקע	97,900,000	סה"כ צמודי קרקע	71,200,000
יתרה לרוויה	19,395,277.00	יתרה לרוויה	46,095,277.00

השוואה לשיווקים אחרונים

בבדיקה שנערכה מול המועצה המקומית וכן מעיון במכרזי המנהל עולה כי מגרשים צמודי קרקע שווקו בירוחם בעלות של כ-270 אלפי ש"ח בעוד שמגרשים לבנייה רוויה נדרשו לשלם הוצאות פיתוח שנעו בין 51 ל-75 אלפי ש"ח.  
תמורה בגין פיתוח שטח המסחר חושבה לפי 700 ש"ח למ"ר כאשר חושבו 100% בנייה בשטח.

---

כאן יבואו כנספת החישובים של היועצים