

פרוגרמה למוסדות ציבור

שכונה 113

(דרום מערבית)

ירוחם

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 16.09.2013
 נתקבל

תכנית מס' 129/03/26

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
 (הוראת שעה), התשע"א 2011
 משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה לדיור לאומי במליטה ביום: 21/9/13

לאשר את התוכנית התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

21/9/13 תאריך

יו"ר הוועדה לדיור לאומי

מרץ 2013

הוכן ע"י אופיר קהת

129/03/26
 6669
 497

חלופה קהת בע"מ

הודעה על אישור תכנית מס' 129/03/26
 נרשמה בילקוט הפרסומים מס' 6669
 מיום 7/10/13

פרוגרמה למוסדות ציבור – שכונה דרומית ירוחם

רקע כללי

תוכנית המתאר החדשה של ירוחם שמה לה לייעד 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 1,400 יח"ד ובשלב ב' יבנו עוד כ 1,900 יח"ד.

בתוכנית מפורטת זו אנו מתכננים את חלקו הראשון של שלב ב', שכונת מגורים היושבת במשולש שבין השלוחה המרכזית של הנחל על גביו תוכננו מוסדות הציבור העירוניים ויובל נוסף המהווה את הגבול לפיתוח העירוני.

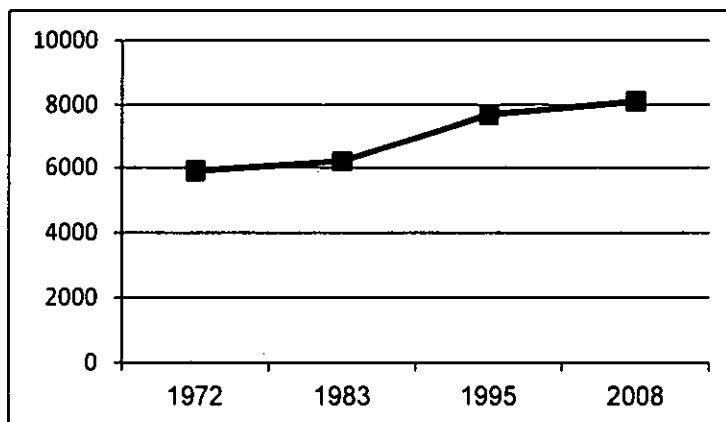
השכונה מונה כ 662 יח"ד ומהווה כ 35% מסה"כ פיתוח שלב ב' בהרחבת הישוב.

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.

מגורים

בירוחם כאמור כ 2,200 יח"ד (נכון לשנת המפקד).

קצב הבנייה למגורים בישוב נמוך מאוד ועומד על מספר עשרות דירות כל שנה.

מטרת תוכנית המתאר שאושרה לא מכבר היא לשנות מגמה זו ולאפשר גידול משמעותי של אוכלוסיית הישוב ע"י יצירת מצאי דיור איכותי ומגוון.

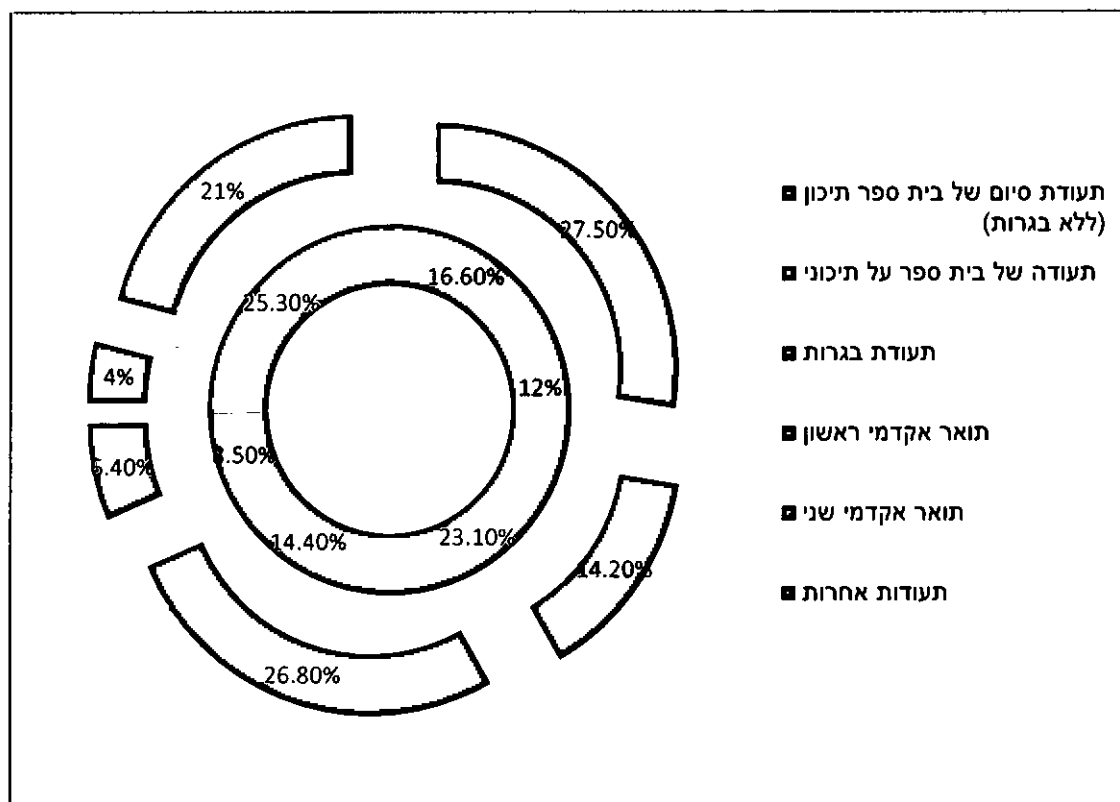
גודל יח"ד

חדרים	ירוחם	כלל ארצי
1	-	4.8%
2	-	13.5%
3	44.8%	33.5%
4	23%	28.3%
5	24.9%	13.2%
6	6.4%	4.6%
7	0.4%	1.4%
+8	0.4%	0.6%

< צפיפות דיור ממוצעת בישוב עומדת על 0.9 זאת בדומה למוצע הכלל ארצי. כאשר בוחנים את גודל יח"ד בישוב באופן מפורט עולה כי בישוב יש רווחת דיור גבוה יחסית אולם רוב מוחלט של הדירות הן בגודל של 3-5 חדרים. חסרות בישוב דירות מרווחות מאוד (6+ חדרים). **תוכנית זו באה לתקן נתון זה ולאפשר בנייה של בתים צמודי קרקע בהיקף משמעותי.** הראציונל שעומד מאחורי החלטה זו הוא הרצון של העיר למשוך אוכלוסיות איכותיות שיחזקו את הישוב. כמו גם לדאוג כי אוכלוסיות מתחזקות ימצאו פתרונות ראויים וישארו בישוב.

השכלה

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

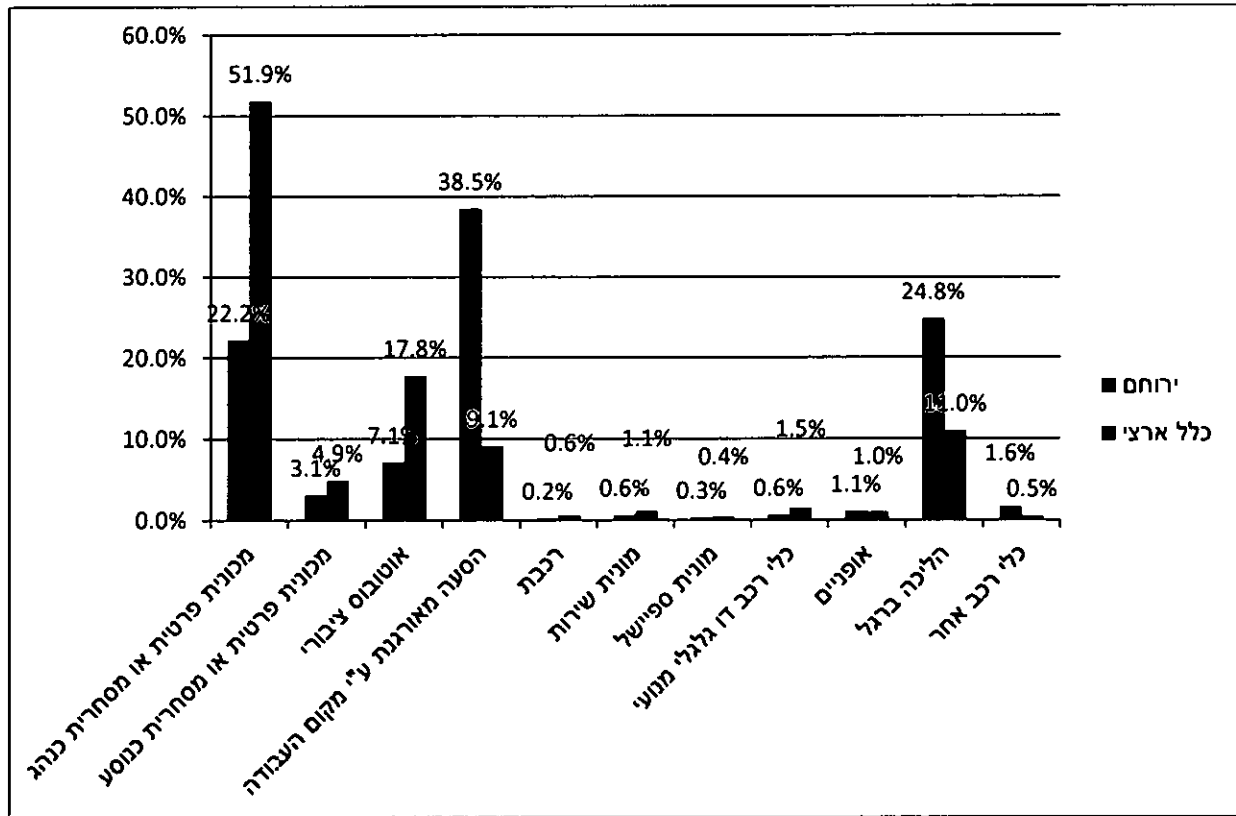


כפי שניתן לראות בתרשים, השכלת תושבי ירוחם נמוכה באופן משמעותי מהמוצע הכלל ארצי. עובדה זו מצביעה על 2 תופעות מדאיגות, האחת מרמזת כי יתכן ורמת החינוך בישוב אינה מספקת והשנייה היא כי ילדי ירוחם, שיש לאל ידם להשיג השכלה גבוהה, עוזבים את הישוב – סביר להניח כי התופעה השנייה היא המשמעותית יותר. מגמות אלו עומדות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

תעסוקה

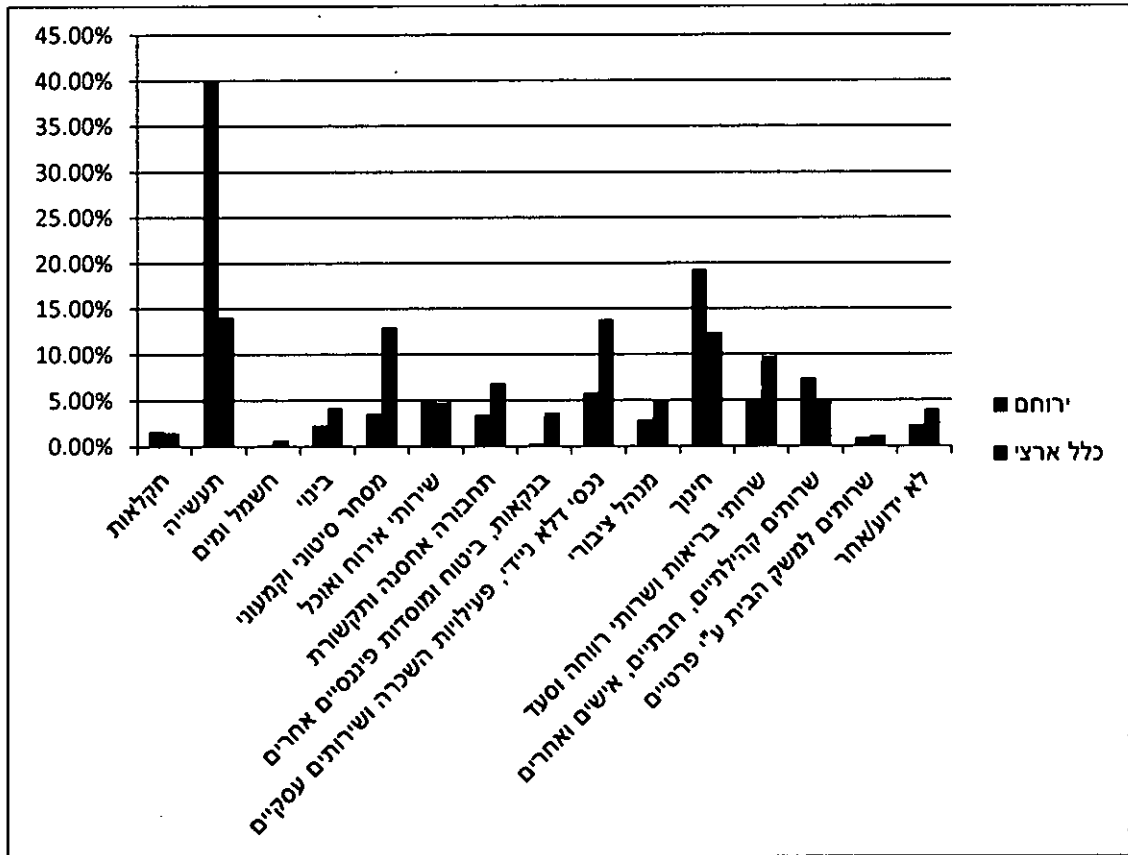
58.4% מבני 15 ומעלה השתתפו בכוח העבודה בישוב זאת לעומת 59.9% בממוצע הכלל ארצי. ממוצע שעות העבודה בשבוע עמד על 38.7 זאת לעומת 40.5 בממוצע הכלל ארצי.

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 הדרום מערבית. בהמשך לתפיסת עולם זו, תוכננה השכונה עם אוריינטציה חזקה להולכי הרגל ובעיקר לאוכלוסייה הצעירה לה אין אפשרות להשתמש ברכב הפרטי. כל השכונה מרושתת בשבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים עם חיבור חזק לאזורים הציבוריים הן בשכונה זו והן ובעיקר בשכונה הדרומית שם מרוכזים רוב השרותים הציבוריים שיתנו מענה הן לשכונה זו והן לשאר המתחמים שיבנו.

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.

בשכונה זו יש דגש על בניית מגוון פתרונות נדלניים איכותיים שיהוו גורם מרכזי במשיכת אוכלוסיות אלו, בין השאר יוקצו 202 מגרשים גדולים לבנייה צמודת קרקע, 123 יח"ד עם גינות איכותיות ועוד 369 דירות במגוון גדלים.

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

משיכת אוכלוסייה לירוחם

על מנת להחליט על אופי האוכלוסייה שניתן למשוך לאזור יש להבין את היתרונות והחסרונות של האזור.

1. האזור מרוחק ומדברי – לעובדה זו יכולים להיות יתרונות וחסרונות, הואיל והדבר תלוי בראש ובראשונה בנקודת ההתייחסות של האדם. יהיו מי שיראו בכך חסרון גדול הן בהיבט של מזג האוויר והן בהיבט של הנגישות וכיו"ב, ויהיו מי שיראו בכך ברכה גדולה הואיל והם אוהבים את המדבר וסולדים מחיי העיר הסוענים.
2. יוקר המחייה לעומת פוטנציאל ההכנסה ומרחב המחייה – גם בתחומים אלו איננו מקבלים תמונה בהירה הואיל ובנושאים מסויימים נפגוש באזור עלויות נמוכות מאוד כדוגמת המגורים או שרותים חברתיים כגון חוגים לילדים שהם מאוד זמנים ובמחירים זולים, לעומת זאת השכר בהשוואה לזה שבמרכז גם כן נמוך. עוד ניתן לציין כי בתחומים רבים לא ניתן לקבל מרחב בחירה הדומה לזה שישנו במרכז.
3. נושאים נוספים על הפרק – ניתן לבחון את נושא רמת החינוך עם אוכלוסיות מיעוטיות למיניהם, ניתן לחשוב על תחושת הביטחון האישי וכו' (למרות הקירבה לכור הרי שגם באזור המרכז ישנה חשיפה לסכנות ביטחוניות מסוגים שונים).
4. מה ניתן לעשות כדי למשוך אוכלוסייה ואלו הן האוכלוסיות הפוטנציאליות להגיע לאזור –

א. אוכלוסיות פוטנציאליות – הקבוצה הראשונה אליה יש להתייחס היא דור העתיד, לאמור, בני 16-21 שנולדו באזור, התחנכו באזור והאזור השקיע בהם את מיטב המאמצים על מנת שיהיו אזרחים ערכיים, חברתיים ומצליחים. זו אוכלוסייה שבתוך 10-15 שנים תקבע את מקום מושבה ויש לשאוף שיעשו זאת באזור (כלומר דור העתיד של הדרום). הקבוצה השנייה שהיא פוטנציאל למגורים באזור אלו משפחות של אנשים העובדים באזור ומגיעים מידי יום בהסעות מאזור המרכז. שיווק המגורים החדשים וסל השירותים שניתן להעניק באזור עשויים להוות גורם משיכה לאוכלוסייה זו לאזור. קבוצה שלישית היא אוכלוסייה שאוהבת את המדבר על כל המשתמע מכך אך לא נחשפת לפוטנציאל החיים בערים אלה. קבוצה רביעית היא אוכלוסיות אידאולוגיות שיכולת להתארגן במבנה של גרעין ולהביא למקום קהילות ממרכז הארץ ומחו"ל.

קבוצה חמישית היא אוכלוסיית משרתי הקבע אשר עתידה להגיע לאזור עם סיום הקמת עיר הבהדיים.

ב. אופי המגורים – המגורים חובה שיאפשרו מעגל חיים שלם על מנת שהתנועה תתרחש בתוך העיר בעיקר ורק בחלקה בכניסה ויציאה ממנה.

ג. תעסוקה – יש להמשיך ולפעול להרחבת התעסוקה באזור בכלל, תעסוקות ידע במיוחד וכן לייצר מלאי של תעסוקות צמודות מגורים למי שזקוק לכך במיוחד (כגון אמהות עובדות, סטודנטים, אברכים וכיו"ב).

שרותים – יש להמשיך ולהרחיב את השירותים ולהשביח את איכותם על מנת שיתאימו לגידול החזוי באוכלוסייה ושיהוו חלק מהמרקם הכולל של החיים בישוב.

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 מתוכננות 662 יח"ד

סה"כ אוכלוסיית היעד 2,317 נפש

סוג מוסד	מס' כיתות	סה"כ הקצאה בדונמים	הערות
מעונות יום	4	2	השטחים הוקצו בפיזור הנותן מענה נוח לאוכלוסייה בשכונה
גני ילדים	7	3.5	השטחים הוקצאו בפיזור הנותן מענה לריכוזי האוכלוסייה בשכונה וזאת על מנת לאפשר נגישות נוחה הן ברכב והן ברגל.
בתי ספר יסודיים	-	-	שטח בית הספר היסודי הוקצה במסגרת המתאר על גדות הנחל בסמוך למתחם השכונה הדרומית. המרחק לבית הספר הינו קצר מאוד ומאפשר לרוב אוכלוסיית התלמידים בשכונה להגיע לבית הספר ברגל.
בתי ספר על יסודיים			שטח בית הספר העל יסודי הוקצה במסגרת השטחים של הרחבה א' לישוב על גדות הנחל. המרחק לבית הספר הינו קצר מאוד ומאפשר לרוב אוכלוסיית התלמידים בשכונה להגיע לבית הספר ברגל.
מרכז חינוך וקהילה שכונתי			יוקם במסגרת השטחים החומים בתחום הרחבה א' לישוב. המרכז יתן מענה לכלל אוכלוסיית שכונות הרחבה.
בית כנסת		1	בית הכנסת מוקם כך שרדיוס ההליכה הממוצע אליו עומד על כ-400 מ' והמרחק המקסימאלי אליו עומד על 680 מ'. בשטח של 1 דונם ניתן לבנות 2 בתי כנסת מרכזיים/שכונתיים שיתנו מענה לכלל אוכלוסיית השכונה.

סוג מוסד	סה"כ הקצאה בדונמים	הערות
מקווה רחצה		מקווה רחצה, במידה שתהיה דרישה, ישולב מתחת לבית הכנסת ויבנה כך שהכניסה למקום תוצנע.
שרותי מסחר ומשרדים		הוקצו במתחם אי 6.5 דונם לצרכי מסחר ומשרדים אשר יתנו מענה להתפתחות כל שכונות של ההרחבה בתוכנית המתאר.
מוסדות בריאות		במסגרת שטחי המסחר במתחם אי
שטחים פתוחים	15	חושב לפי 10 מ"ר שטחים ירוקים שכונתיים פר נפש על מנת לייצר איכות מגורים גבוהה מאוד בשכונה. ניתן דגש מיוחד כך שלכל יחיד בשכונה יהיו מבטים לנוף או לשטחים ירוקים.
שטחי רזרבה	1	הוקצה 1 דונם אשר ייתן מענה לצרכים עתידיים של השכונה.