

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
03/08/2014
להפקיד את התכנית

פרוגרמה למוסדות ציבור

יו"ר הוועדה המחוזית

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
27.04.2015
נתקבל

שכונה צפונית

דימונה

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז הדרום	
הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: <u>4/5/15</u>	
לאשר את התוכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
<input type="checkbox"/>	התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
יו"ר הוועדה לדיור לאומי	<u>4/5/15</u> תאריך

ספטמבר 2012

הוכן ע"י אופיר קהת

חלופה קהת בע"מ

פרוגרמה למוסדות ציבור – שכונה צפונית דימונה מתחם 203

רקע כללי

תוכנית המתאר החדשה של דימונה שמה לה לייעד להגדיל את אוכלוסיית הישוב מכ 40,000 נפש לכ 80,000 נפש במהלך של כ 20 שנה.

תכנית המתאר לדימונה נשענת על העיר הקיימת ומוסדותיה השונים, משקמת ומחזקת אותה, תוך תוספת שכונות חדשות. השכונות החדשות מתוכננות על הגבעות ומיועדות לתת מימד איכותי חדש לעיר המשלים את התפתחותה.

מטרות עיקריות לתכנית המתאר:

- **אוכלוסיה** : טיפוח וחיזוק, יצירת מגוון תרבותי ושילוב תפקודי. יעד האוכלוסיה אשר נקבע לעיר לשנת 2020 הינו : כ-80,000 נפש.
- **שירותי ציבור ומסחר** : רמה גבוהה, מגוון רחב, פריסה היררכית - כולל חיבור השכונות החדשות לעיר בממשקים של שירותי ציבור ושצפיים.
- **איכות חיים וסביבה** : פיתוח שטחים פתוחים (פארק בן גוריון וממשית), יצירת סביבת חיים נקיה, נגישות נוחה ונוחות אקלימית, שמירת האיזון בין ישן וחדש, התאמת תכנון השצפיים לעקרונות תכנון בר-קיימא וטיפול בשטחים ריקים ועזובים.
- **כלכלה** : עיר חזקה ועצמאית – הגדלת שטחי שיפוט (הגדלת שטחים ברי מיסוי), טיפול באזורי תעשייה קיימים, הוספת אזור תעסוקה – פארק תמד, פיתוח נגישות וזיקה בין חלקי הישוב ואל מוקדי התעסוקה, פיתוח מרכז העיר ע"י תוספת שטחי תעסוקה ומסחר, תוספת מקומות עבודה.
- **תפקיד אזורי מטרופוליני** : מוקד הצמיחה של מזרח המטרופולין, שדרוג כבישים ראשיים, הוספת כניסה צפונית לעיר.
- **תדמית** : עיר איכותית ואטרקטיבית- הוספת שכונות חדשות ייחודיות ובעלות איכות ושדרוג הרקמה הבנויה הקיימת.

תוכנית מפורטת מס'...

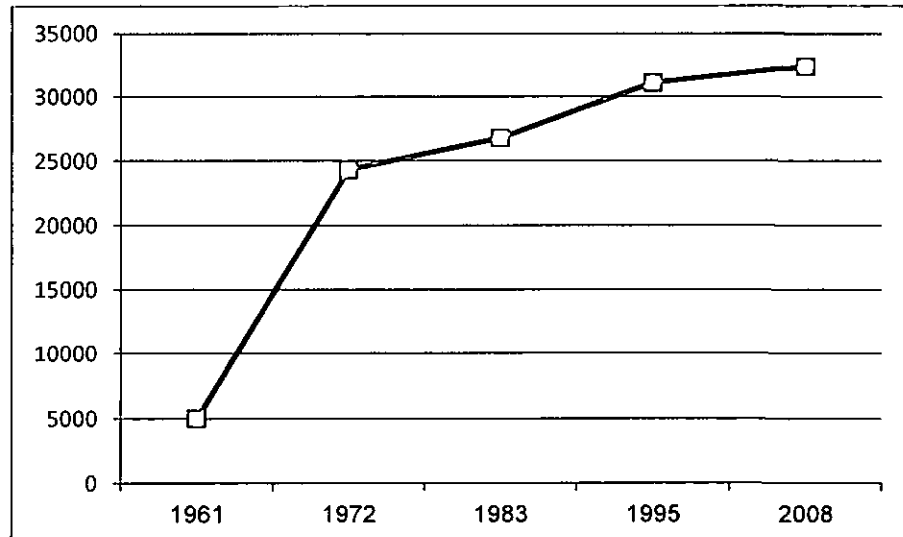
בתוכנית מפורטת זו אנו מתכננים שכונת מגורים איכותית בגבעות שמצפון לעיר במסגרת מתחם שסומן בתוכנית המתאר כמתחם מס' 203. תוכנית המתאר מאפשרת במתחם זה קיבולת של כ-2,500 יח"ד, כאשר בתוכנית זו מתוכננות כ-840 יח"ד בחלקו הדרומי של המתחם האמור.

חברה, כלכלה ודמוגרפיה נתוני רקע

מקור מפקד האוכלוסין והדיוור 2008 הלישכה המרכזית לסטטיסטיקה

אוכלוסיית הישוב מונה כ-38,000 תושבים. לאחר קום המדינה דימונה אוכלסה במהירות אולם מאז 1972 התפתחותו של הישוב לאורך השנים איטית, אך יציבה יחסית, ככל הנראה כתוצאה ממיעוט אוכלוסיה המגיעה מחוץ לישוב ובמיוחד מהקושי בשכנוע האוכלוסייה הצעירה של הישוב להישאר במקום.

התפתחות אוכלוסיית דימונה לאורך השנים



התפלגות האוכלוסייה לפי גיל (באחוזים) ובהשוואה להתפלגות הכלל ארצית

גיל	דימונה	כלל ארצי
0-17	29.94	32.65
18-64	59.61	57.7
+65	10.45	9.85

נתון זה מראה כי אוכלוסיית דימונה הולכת ומזדקנת. למרות שמדובר על ישוב עם אוכלוסייה גדולה אשר בד"כ מייצרת איזון דמוגרפי (הכוונה היא לאיזון בין האוכלוסיות השונות באופן שמאפשר קיום לאורך שנים של מוסדות ציבור שונים כגון בתי ספר, גני ילדים מועדונים לנוער ולזקנים וכו'). בדימונה מסתמן כי האוכלוסייה הולכת ומזדקנת ובקצב הגבוה מכלל המדינה. תופעה זו מצביעה באופן חד יותר על הקושי של הישוב בקליטה של אוכלוסייה צעירה שתקבע את מגוריה במקום. זאת ועוד, נתון זה מצביע על הצורך הדחוף להקים, באופן מדורג, שכונות חדשות בעיר ולמשוך אוכלוסייה צעירה שתרענן את אוכלוסיית המקום.

משקי בית

- סה"כ ישנם כ 12,300 משקי בית בישוב.
- אחוז משקי הבית עם ילדים עד גיל 17 עומד על 42.8%.
- אחוז משקי הבית עם בני +65 עומד על 24.4%.
- ממוצע נפשות למשק בית עומד על 3 לעומת 3.2 בממוצע הכלל ארצי.

מספר ילדים ממוצע לאישה

דימונה	כלל ארצי
2.4	2.2

הגירה פנימית

95.3%	בני 15 ומעלה שהתגוררו לפני 5 שנים ביישוב
4.7%	בני 15 ומעלה שלפני 5 שנים התגוררו ביישוב אחר

נתוני ההגירה הפנימיים מבהירים באופן ברור כי מעט מאוד מאוכלוסיית המקום מגיעה מחוץ לישוב. עושה הרושם כי דימונה מתקשה למשוך אוכלוסייה וככל הנראה הישוב גם מתקשה לשמור על האוכלוסייה הקיימת ורבים הצעירים שעוזבים. מגמה זו חובה שתשתנה ועל כן יש לייצר מנגנוני משיכה שיעזרו לעיר למשוך אוכלוסייה איכותית וכן לשכנע את הצעירים בני המקום ובמיוחד הזוגות הצעירים להישאר ביישוב.

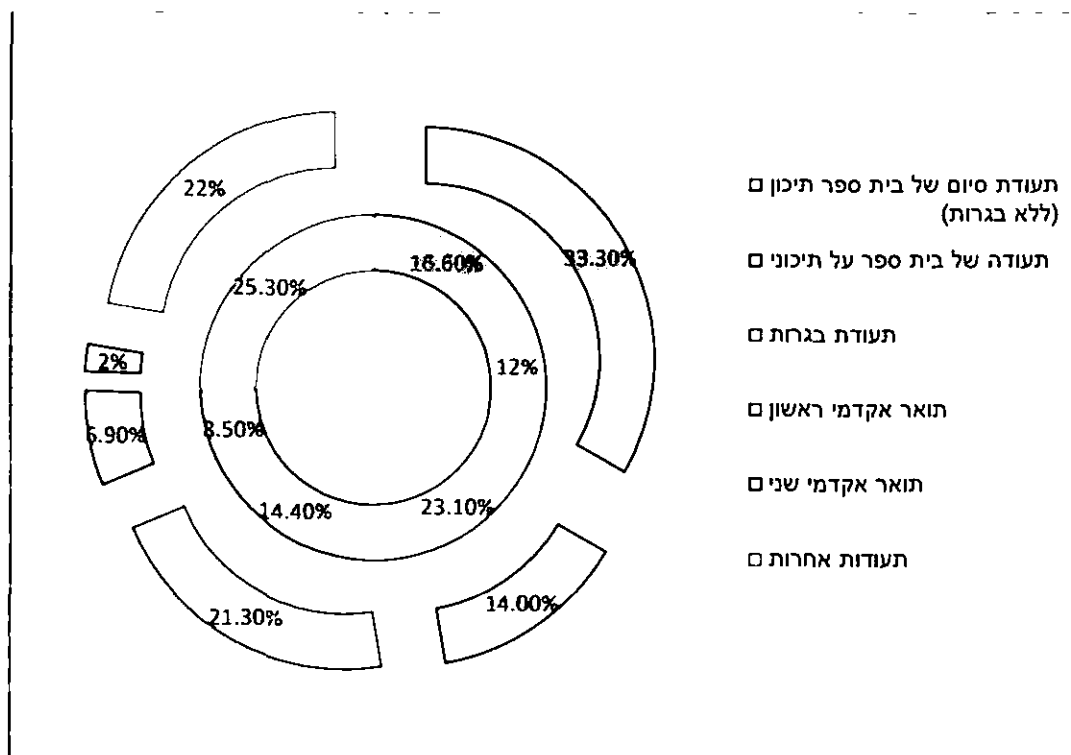
תוכנית מפורטת זו מבקשת לייצר מנגנוני משיכה לאותן אוכלוסיות שהעיר מעוניינת שייתשבו בגבולותיה. מנגנונים אלו כוללים בעיקר

א. יצירת מגוון מוצרי נדל"ן איכותיים.

ב. שיפור השירותים המוניציפאליים והקהילתיים הבאים לידי ביטוי בקצאת קרקעות לצרכי ציבור, באופן נדיב ובפיזור נוח, אשר יאפשרו מתן שירותים איכותיים ונגישים לשכונה.

השכלה

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



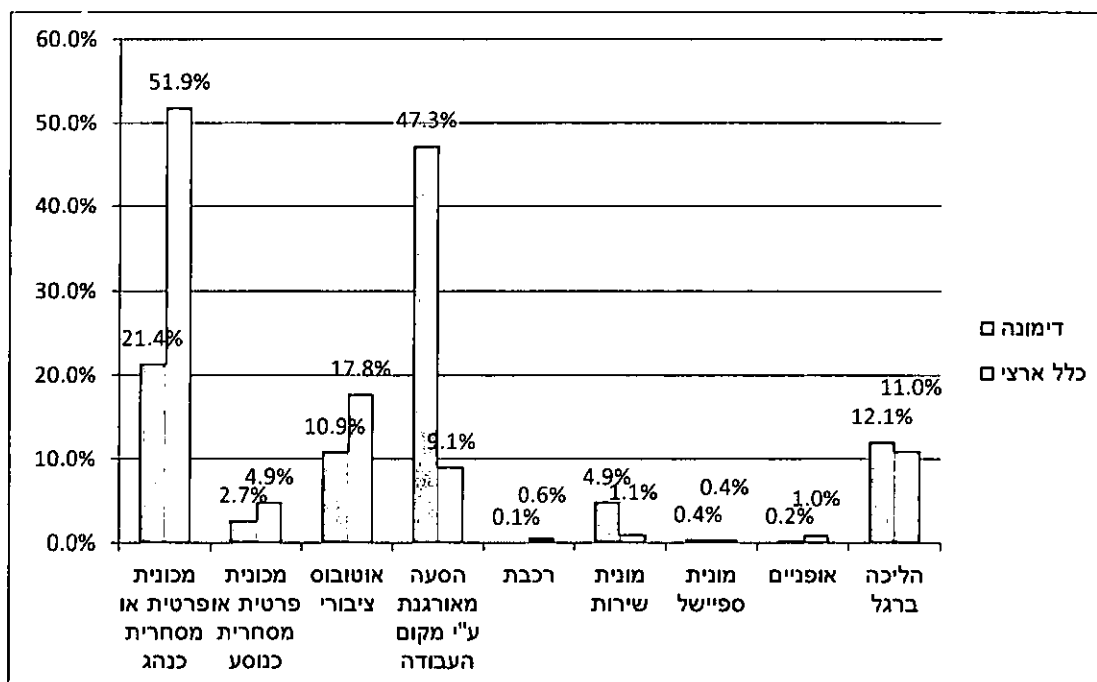
כפי שניתן לראות בתרשים, השכלת תושבי דימונה נמוכה באופן משמעותי מהמוצע הכלל ארצי, במיוחד ניכר ההבדל בתארים הגבוהים. עובדה זו מצביעה על 2 תופעות מדאיגות, האחת מרמזת כי יתכן ורמת החינוך בישוב אינה מספקת והשנייה היא כי ילדי דימונה, שיש לאל ידם להשיג השכלה גבוהה, עוזבים את הישוב. עזיבת הילדים ה"מצליחים" את הישוב היא התופעה המדאיגה יותר ובעלת ההשפעה השלילית יותר על הישוב ויש לנסות ולהילחם בה.

במסגרת תוכנית זו אנו מאמינים כי יצירת מוצרי נדל"ן איכותיים, העלאת רמת השירותים המקומיים, כמו גם עצם העובדה שאוכלוסיית העיר תגדל, עשויים להגדיל את מרחב ההזדמנויות בעיר וע"י כך לשכנע יותר צעירים מצליחים ומשכילים להישאר במקום.

תעסוקה

57.8% מבני 15 ומעלה השתתפו בכוח העבודה בישוב זאת לעומת 59.9% בממוצע הכלל ארצי.
ממוצע שעות העבודה בשבוע עמד על 41.6 זאת לעומת 40.5 בממוצע הכלל ארצי.

אמצעי הגעה עיקרי למקום העבודה

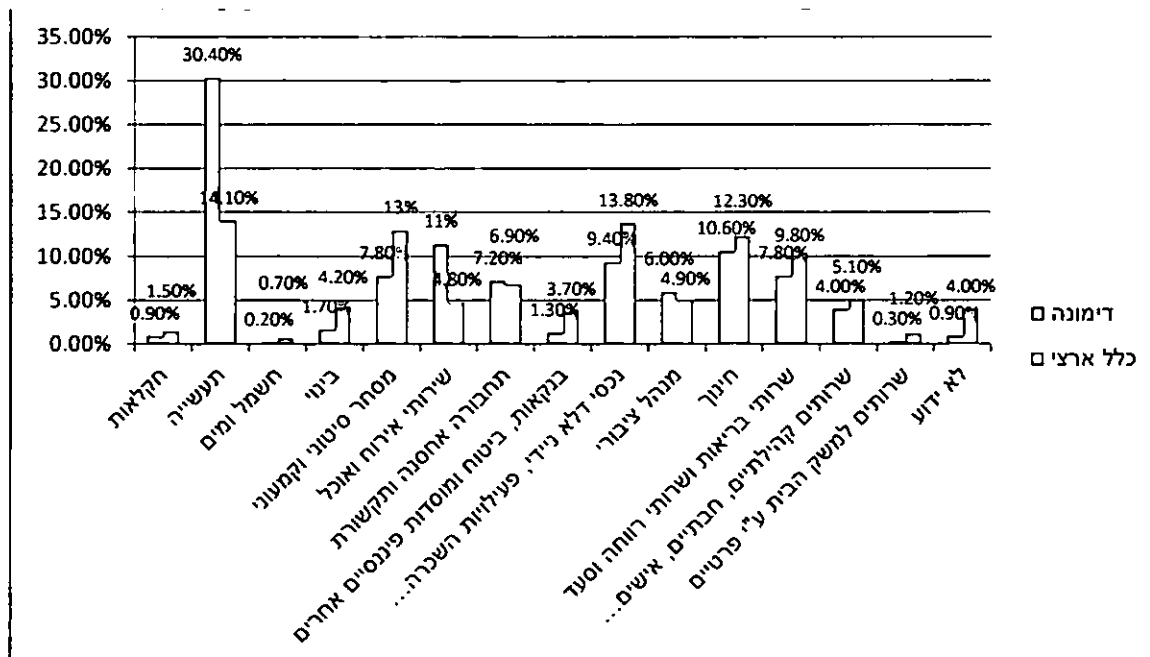


תרשים זה מלמד על מגמות מאוד משמעותיות בחיי תושבי הישוב. ראשית ניתן ללמוד כי השימוש ברכב פרטי בישוב נמוך משמעותית ביחס לממוצע הכלל ארצי (פחות מחצי). מגמה זו מלמדת על יכולת כלכלית נמוכה יחסית של התושבים ויחד עם זאת היא גם מהווה פוטנציאל חיובי ביחס להתפתחות העתידית של הישוב. נתון נוסף, שגם הוא משמעותי מאוד, הם ההסעות המאורגנות אשר מהוות כמעט 50% מפתרון הגעה לעבודה של תושבי העיר. נתון זה, חובה שנציין באופן חיובי מאוד שכן דרך זו מצמצמת מאוד את זיהום האוויר בישוב כמו גם את הלחץ התחבורתי בכבישי העיר. יש למצוא דרכים להמשיך לעודד ולחזק תופעה חיובית זו.

זאת ועוד, חלק לא מבוטל מאוכלוסיית הישוב מורגלת ללכת ברגל למקום העבודה (וסביר להניח כי נוהג זה נמשך גם בשעות אחר הצהריים כאשר האוכלוסייה צורכת שרותים אחרים בישוב). התוכנית המפורטת עושה מאמץ לשמור על מגמה זו, למרות הקושי הפיזי (הבדלי גובה

נכרים בשטח התוכנית), ע"י ריכוז של המסה השכונתית, הן מבחינת הבינוי והן מבחינת הפעילות הציבורית של השכונה באזורים בהם השיפועים מתונים יחסית.

התפלגות העובדים על פי ענף כלכלי



התופעה המשמעותית ביותר שעולה מתרשים זה היא האחוז הגבוה מאוד של העוסקים בתעשייה בישוב מחד ומיעוט העוסקים בתחומי השירותים. ככלל ניתן לומר כי ככל שאוכלוסיית מרחב עירוני גדלה כך גדל האחוז של העוסקים בתחומי השירותים השונים 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 להגדיל באופן משמעותי את הישוב באמצעות בניית שכונות איכותיות וע"י כך ליצור סף כניסה גבוה מספיק שימשוך עסקים וכפועל יוצא מכך תעסוקות נוספות לישוב.

בתוכנית זו אנו שמים דגש על בניית מוצרי נדל"ן איכותיים שיהוו גורם מרכזי במשיכת אוכלוסיות אליו.

אוכלוסיות ומשקי בית – השוואות בין מפקדים

2008	1995	1983	1972	
32.4	31.1	26.8	24.3	אוכלוסייה – סך הכל (אלפים)
33.1	40.2	46.7	52.1	אחוז בני 0-19
10.6	7.4	5.1	3.6	אחוז בני +65
0.8	0.5	0	0.1	אחוז בני +85
2.4	2.5	4	4.1	מספר ילדים ממוצע לאישה
40.2	44.2	46.7	62.7	אחוז ילידי חו"ל
2.3	6.2	11.8	19.3	אחוז שלא למדו כלל
9.6	18.7	33.4	57.1	אחוז שלמדו 0-8 שנות לימוד
9	7.4	2	1.5	אחוז בעלי תואר אקדמי
53.4	50.6	47.3		אחוז המועסקים בכוח העבודה האזרחי השנתי
10,600	8,700	7,000	5,300	משקי בית – סך הכל
3	3.5	3.8	4.5	ממוצע נפשות למשק בית
0.8	1.1	1.3	1.8	צפיפות דיור ממוצעת
42	36.3	25.6	8.1	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 מתוכננות 840 יח"ד

סה"כ אוכלוסיית היעד 2,940 נפש

סוג מוסד	מס' כיתות	סה"כ הקצאה בדונמים	הערות
מעונות יום	3	1.5	הוקצו 3 תאי שטח המיועדים לשילוב של מעונות יום וגני ילדים בפיזור מיטבי שיאפשר נגישות נוחה לתושבי השכונה.
גני ילדים	8	4	הוקצו 3 תאי שטח המיועדים לשילוב של מעונות יום וגני ילדים בפיזור מיטבי שיאפשר נגישות נוחה לתושבי השכונה.
בתי ספר יסודיים	12	6.5	בית הספר יוקם בשטח המיועד לצורכי ציבור בחלקה הדרומי של השכונה במתחם מספר 302 (בתוכנית המתאר). אזור זה נבחר הן בשל קרבתו הגדולה יחסית לאזורים המאוכלסים בצפיפות גבוהה יותר בשכונה והן בשל קרבתו היחסית לשכונה החדשה הנוספת המתוכננת בימים אלו במתחם מס' 204 ואשר יתכן שישירות בשלבים מסויים גם אותו.
בתי ספר על יסודיים			מומלץ להקים את בתי הספר העל יסודיים במתחם מס' 302 המיועד לצורכי ציבור שונים ואשר ממוקם במרכזן של מספר שכונות חדשות המתוכננות בעיר.
חינוך מיוחד			אין צורך בהקצאה נוספת – ילדי כיתות הגן ישולבו במסגרת הגנים הקיימים בשכונה. ילדי בית הספר ישתלבו עם שאר אוכלוסיית הילדים בעלי צרכים מיוחדים בעיר.
מרכז חינוך וקהילה שכונתי		4	יוקם בסמוך לבית הספר היסודי במתחם מס' 302. נכון כי ישמש כשלוחת המתנ"ס העירוני ויתן מענה לצרכי הנוער (מועדון נוער, תנועת נוער וכו') וכן ניתן לשלב חדרי חוגים, סדנאות וכו'. יש לשקול אופציה של הקמת אולם רב תכלית/אודיטוריום במקום
בית כנסת		1	בית הכנסת מוקם במיקום מרכזי ובסמוך לריכוז הגבוה ביותר של אוכלוסיית השכונה. בשטח של כ-1 דונם ניתן לבנות 2 בתי כנסת מרכזיים/שכונתיים שיתנו מענה לכלל אוכלוסיית השכונה. במידת הצורך יש לאפשר להקים בתי כנסת שכונתיים מעל לגני ילדים.

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	2.5	במסגרת התוכנית הוקצו 2.5 דונם לצרכי מסחר ומשרדים אשר יתנו מענה לצרכים המסחריים בשכונה. השטחים הוקצו במיקום מרכזי הנגיש מאוד – מרחק הליכה קצר – לרוב אוכלוסיית השכונה.
מוסדות בריאות		גודל אוכלוסיית השכונה איננו מצדיק הקצאה מיוחדת לצרכי בריאות. יחד עם זאת במסגרת שטחי המסחר ניתן, במידת הצורך, להקים תחנה לבריאות המשפחה ו/או מרפאה שכונתית. בהנחה שמתחם 203 יאוכלוס כולו יהיה צורך להצקות שטחים מסחריים נרחבים יותר על מנת לאפשר מתן שרותים אלו בקרבת מקום.
שטחים פתוחים	25.6	סה"כ הוקצו כ 9 מ"ר שטחים פתוחים שכונתיים פר נפש
שטחי רזרבה	1.5	