

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

608649-30

משרד הפנים - מחוז דרום

תכנית 12:47:28 07:10 2014 609-0148007
ארלוזורוב 10/23, ירושלים 92181; טל. 02-5691087; פקס 02-5691087

05/10/2014

דואל: zevbar@012.net.il

זאב ברקאי - יועץ כלכלי

חוק הליכי תכנון והבניה (הוצאת שער), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה לדיוג לאומי החליטה ביום: 29/10/14
לאשר את התוכנית
התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
י"ר הוועדה לדיוג לאומי
תאריך: 31/12/14

להפקיד את התכנית

28/07/2014

29/10/2014

15/09/2014

תאריך

07/10/2014

עדכון

י"ר הוועדה המחוזית

תכנית 609-0148007

נתיבות מערב ב'

נספח פרוגרמתי למבנים ומוסדות ציבור

1. רקע כללי

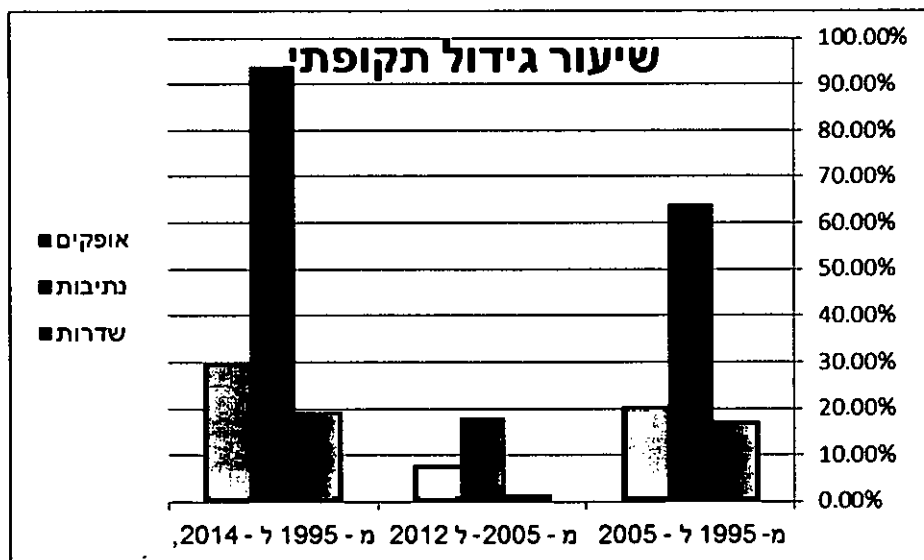


העיר נתיבות הינה אחת מהערים המתפתחות במערב הנגב הצפוני. אחד המאפיינים הייחודיים את העיר היא הקהילה ההטרוגנית החיה בשלום בעיר. כמו כן העיר מראה מגמה של גידול משמעותי יחסית, כאשר מאזן ההגירה הבינישובי אמנם שלילי אך בשיעור קטן ביותר. לוח מס' 1 מראה את גידול האוכלוסייה בנתיבות מול שדרות ואופקים, ערים שכנות.

לוח מס' 1: גידול אוכלוסייה בערים שכנות 1995-2012



	1995 - מ - ל 2014	1995 - מ - ל 2012	1995 - מ - ל 2005	2012	2005	1995	
אופקים	19.42%	1.65%	17.48%	24.6	24.2	20.6	
נתיבות	93.92%	18.11%	64.19%	28.7	24.3	14.8	
שדרות	30.12%	8.00%	20.48%	21.6	20	16.6	

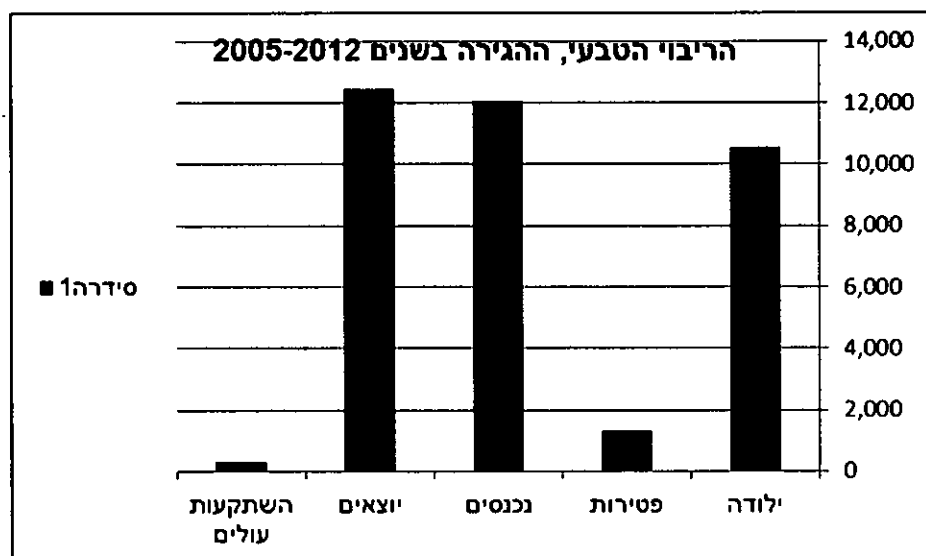


אנו רואים כי בשנים 1995 - 2012 נוספו לנתיבות כ - 14,000 נפש, ולמעשה אוכלוסיית העיר הכפילה את עצמה בתקופה של כמעט 17 שנים.
חשוב לבחון גם את השינויים בריבוי הטבעי ומאזן ההגירה של העיר.



לוח מס' 2: הריבוי הטבעי, ומאזן ההגירה בנתיבות 2005-2012

2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	
919	808	855	771	776	756	761	780	לידות
92	116	92	99	121	94	79	100	פטירות
827	692	763	672	655	662	682	680	ריבוי טבעי
13	12	27	18	26	19	59	60	השתקעות עולים
929	866	904	940	940	936	984	986	נכנסים
943	858	994	990	906	939	1,070	1,052	יוצאים
-14	8	-90	-50	34	-3	-86	-66	מאזן הגירה



גידול האוכלוסייה המהיר יחסית בא לידי ביטוי בין השאר בהצלחות השיווק של רשות מקרקעי ישראל בשנים האחרונות.

להלן נתונים על מכרזי הקרקע של רשות מקרקעי ישראל בשנים 2010-2014. אנו רואים כי בתשעה מכרזים שווקו בסך הכל 1,575 יח"ד מהן נרכשו על ידי זכיינים 1,330 יח"ד, כאשר בממוצע שילם הזכייין כ- 103,000 ₪ בגין הזכות לבנות יח"ד בבנייה רוויה. סביר ביותר להניח כי ההיענות הרבה למכרזים והתמורה אותה שלמו הזכיינים במכרזים אלה מבטאים אופטימיות של המתמודדים במכרזים כי יהיו רוכשים לדירות אשר אותם מתכוונים יזמים אלה לבנות.

ידוע כי קיים פער מסוים ממועד החלטת רשות מקרקעי ישראל על זכיון במכרז ועד להתחלת הבנייה, כי על היזם לתכנן את הדירות אותם הוא מתכוון לבנות, לבקש היתר בנייה, ורק אז הוא יכול לגשת לבנייה. במקרה הטוב, ניתן להתחיל בבנייה תוך שנה מהתחלת התכנון של המבנה שבשילו מבקשים את ההיתר.



לוח מס' 4 : תוצאות מכרזי קרקע 2010-2014

מס' מכרז	תאריך	יח"ד	זכיון	תמורה ליח"ד (ש)
22/2014	אפר-14	134	65	74,379
262/2014	ינו-14	176		
239/2013	מאי-13	194	194	79,034
20/2012	יוני-12	97	97	111,270
19/2012	מאי-12	486	486	86,047
286/201	מאי-10	86	86	180,007
290/2010	יולי-10	88	88	136,224
293/2010	ספט-10	168	168	123,485
294/2010	דצמ-10	146	146	115,224
סך הכל		1,575	1,330	103,621

אולם, באשר לתחנת הרכבת וסביבתה יש לאפשר בניית שטחי תעסוקה כולל מסחר בהתאמה לצורך הנובע מפעילות התחנה. כמובן שהשטחים בהם מדובר יהיו כאלה שלא יפגעו בפעילות במרכז העיר.



3. התכנית המוצעת

תכנית 609-0148007, נתיבות מערב ב', מציעה בנייה של 664 יח"ד, מהן 32 יח"ד צמודות קרקע ועוד 632 יח"ד בבנייה רוויה.

התכנית מציעה מעבר למגורים ולמוסדות הציבור כפי שמפורט בטבלה להלן גם מגרש המיועד למגורים מסחר ותעסוקה, כאשר השטח הבנוי המותר במגרש זה למסחר מסתכם בכ – 4,000 מ"ר והתעסוקה מסתכם בכ – 6,000 מ"ר.



יעוד התעסוקה והמסחר מיועד לשירות הקהילה אשר עתידה להתגורר בשכונה על פי התכנית, את הקהילה בשכונה הצמודה, ובמיוחד להוות מוקד תעסוקתי (הכולל מסחר) ליד תחנת הרכבת. עבור הקהילה הסובבת את אזור התחנה המונה כ – 1,500 יח"ד מחייבת שטחי מסחר ועסקים שאינם מסחר כמו בית מרקחת, או סניף בנק, בהנחה של 1.5 מ"ר למשק בית, מדובר בכ – 2,250 מ"ר, מזה כ – 1,250 מ"ר למסחר וכ – 1,000 מ"ר תעסוקה אחרת, יתרת השטח – כ – 2,500 מ"ר למסחר וכ – 5,000 לתעסוקה, יאכלסו עסקים אשר להם יתרון מובהק בקרבה לתחנת רכבת. ההנחה התכנונית היא שיש סבירות גבוהה להעדפת יזמים למקס את משרדיהם או חנויותיהם ליד תחנת רכבת אשר מקילה ומנגישה את החלל הפיסי לאנשים מחוץ לעיר ולאנשים המעוניינים בקשר יומ-יומי עם "העולם" מעבר לנתיבות. מעבר לכך, בתחנת רכבת עוברים אנשים שאינם עובדים במקום אך משתמשים בקיום המוקד העסקי לצורכיהם השותפים. התכנית מיועדת לאוכלוסייה "כללית", כאשר הצרכים בשירותי ציבור מתאימים לאופי אוכלוסייה זו.



התכנית הזו מתבססת בין השאר על תכנית המתאר לעיר נתיבות המצויה בהליכי אישור סופיים. כך למשל תכנית המתאר הקצתה קרקע למבני ציבור כלל עירוניים ועל כן אין צורך להקצות קרקע לשימושים אלה כמו בית ספר על יסודי, פארק רובעי וכדומה. הצרכים המתחייבים מבוססים על "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" שאושר על ידי הממשלה ביום 28.01/2001



התכנית כאמור מציעה בנייה של 664 יח"ד, אשר משמעותם בין השאר אוכלוסייה המונה 2,324 נפשות על בסיס ההנחה של 3.5 נפשות למשק בית. במקביל, שיעור שנתון שלך נערים בקבוצה 0-17, הקבוצה המשתמשת במוסדות חינוך, בשיעור של 2.2% מהאוכלוסייה, כלומר 51 נערים בכל שנתון בקבוצת הגיל הזו. לוח מס' 5 להלן מציג את הצרכים המתחייבים מהנתונים לעיל:

לוח מס' 5 : צרכים לציבור

המוסד	קבוצת גיל	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע
מוסדות					
מעון	0-2	46	2	1	1.2
גן ילדים	3-5	153	5	2	2.5
יסודי	6-11	307	10	1	5.1





0.6	1	2	18	3-21	חינוך מיוחד
9.4	5	20	525		סך חינוך
0.7	1				חברה וקהילה
0.4	1				בתי כנסת
10.5	7	20	525		סך מבני ציבור
שצפים					
4.6	2				גן פנים שכונתי
7.0	1				גן שכונתי
11.6	3				סך שצפים
22.1	10	20	525		סך הפרשה לצורכי ציבור



מהלוח לעיל רואים כי יש צורך בשטח למוסדות המסתכם בכ - 10.5 דונם, ולשצ"פים השטח מסתכם בכ - 11.6 דונם ובסך הכל השטח הנדרש מסתכם בכ - 22 דונם. למוסדות החינוך נדרש שטח של כ - 9.4 דונם, ומזה מגרש לבית ספר בהיקף של כ - 5-6 דונם. המענה לצרכים אלה בא לידי ביטוי בתכנית במגרשים 401-407 אשר שטחם מסתכם בכ - 26 דונם, כלומר מעבר לנדרש בגין האוכלוסייה העתידה להתגורר בתכנית אך מאפשרת השלמת הצרכים בשכונות שכונות. להלן מספר ושטח המגרשים המיועדים למבני ציבור:

לוח מס' 6: המגרשים המיועדים למבני ציבור



מספר מגרש	השטח (במ"ר)
401	4,003
402	1,012
403	1,011
404	1,787
405	7,373
406	5,701
407	5,156
סך הכל	26,043



מעבר להקצאה של מגרשים למבני ציבור, יש מגרשים לשצ"פים אשר מסתכמים ב - 13.7 דונם. כלומר, התכנית מציעה שטחים לצורכי ציבור העולים משמעותית על הנדרש על פי התקנים המקובלים על רשויות התכנון, הן בתחום המוסדות והן בתחום הגינות השכונתיות.

