

03/05/2015

להפקיד את התכנית

17/05/2015

10/08/2015

תאריך עדכון 19/06/2015

הוועדה המחוזית

תכנית 612-0239418

ירוחם - שכונה משולבת

נספח פרוגרמתי

א. רקע כללי

החזון

*[Faint background text, likely a copy of the planning document]*

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
06-12-2015  
נתקבל

- ראש העיר הציג את חזונו לשכונה החדשה. החזון מציג שכונה שבה יתאפשרו יוזמות פרטיות כחלק מהמגורים בשכונה.
- השכונה נשוא התכנון, וכל התכניות השכנות, אמורות לתת מענה בעיקר לאוכלוסייה הצפויה להגיע ממרכז הארץ בעקבות הפיתוח הנובע ממדיניות הממשלה להעברת מוקדי פעילות שהיתה עד לזמן האחרון במרכז הארץ והחלה לעבור לבאר שבע והסביבה. הכוונה למעבר מחנות צריפין ומטה חיל התקשוב. חשוב להדגיש כי תכנית אלה הוחל כבר בביצוע הלכה למעשה, והחל כבר אכלוס המחנה הראשון של עיר הבה"דים.
- המעבר של היחידות הצבאיות לבאר שבע והסביבה יחייב מעבר של דרגים פיקודיים ומנהליים אשר מתגוררים היום במרכז הארץ לעבור לגב.
- יתרה מזאת, יישום התכנית של מעבר יחידות צבא לגב, יוצרות פעילות כלכלית אזרחית הן בשלבי ההקמה ויותר חשוב, גם לאחר השלמת המעבר.
- תוספת של רבבות אנשים לבאר שבע והסביבה, מחייבת הגדלת שירותי המסחר, שירותי הפנאי למיניהם, שירותי החינוך ושירותי הבילוי.
- על מנת לספק תוספת שירותים אלה, מתחייב הליך של הגדלת התעסוקה בדרום, אשר רק חלקה ייענה מבני זוג של אנשי הפיקוד והמטה אשר יגיעו בתוקף תפקידם לאזור.
- ההליך הצפוי נקרא בפי הכלכלנים "תופעת המכפיל", תופעה של הגדלה משמעותית מעבר לשינוי עצמו.
- מניסיון העבר, הן בארץ והן בחו"ל, השינוי הצפוי יתרכז בבאר שבע, אבל בהכרח יתפרס אל מעבר לעיר וישפיע באופן משמעותי גם על ישובי מטרופולין באר שבע.
- בכלל הישובים אשר יושפעו משמעותית מצויה גם ירוחם המרוחקת דקות נסיעה מבאר שבע.
- הפריסה הרחבה יותר תהיה של המגורים. חלק מהמועברים דרומה יעדיף להתגורר בישובי הסביבה, בגלל שיקולי נוח וסביבה, חלקם בגלל מחרי הדיוור וחלקם בגלל אופי המגורים המוצעים.

11. התכנית המוצעת, מבטיחה היצע מגוון של דירות בסוגי בינוי שונים וביניהם להאצת הבניה למגורים במחירים שונים. כצפוי, מחירי הדירות בירוחם יהיו נמוכים מאלה של באר שבע. עומד.

הוועדה לדיון לאומי לחליטה ביום: 17/05/2015

לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 9/12/15

י"ר הוועדה לדיון לאומי

12. אנו מניחים כי רוב הבאים ממרכז הארץ, יהיה משפחות אשר לפחות אחד מבני הזוג יהיה בעל משכורת מעל לממוצע, כאשר גם בן הזוג יהיה בעל השכלה מקצועית אשר יחפז עבודה באזור. מדובר במשפחות אשר לפחות חלק מילדיהם כבר עזב את הבית ויתכן ויעדיף לעבור אף הוא כדי להיות בסביבת ההורים.
13. חלק מבני המשפחה יעדיף להשלים לימודים על תכנוניים באוניברסיטת הנגב, וירוחם מספיק קרובה כדי לאפשר נוחיות מגורים תוך קרבה למוסד ההשכלה.
14. האוכלוסייה החדשה הרגילה לרמת שירות בתחומי המסחר והתרבות במרכז תבקש לקבל שירותים כאלה גם במרחב העירוני. ביקוש כזה בוודאות ישפר את רמת השירותים בירוחם, הן כמותית והן ברמת האיכות. עצם הגידול הכמותי יאפשר שיפור באיכות.
15. מעבר לאוכלוסייה הצפויה להגיע ממרכז הארץ, חלק מתושבי השכונה יהיו משפרי דיור מירוחם, אשר יפתחו בביתם יוזמות בתחומי האמנות, חוגים, הארחה וכו' וכן, תושבים חדשים שישלבו את עיסוקם עם איכות חיים גבוהה בסמוך למדבר ולערכי הטבע.
16. יישום החזון נראה אפשרי לאור הביקושים למגורים המתקיימים היום עם מעבר צה"ל לעיר הבה"דים.
17. קרבת ירוחם לעיר הבה"דים אשר הוחל באכלוסה בימים אלה, תהווה מוקד לביקושים החדשים אשר תהנה מהזדמנות נדירה לצמיחה חברתית, כלכלית ואורבנית.
18. ממשלת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון מקדמת היצע מגורים בהיקף משמעותי ביותר, ומגוון ביותר. המדובר במספר תוכניות: תכנית 127/03/26 המציעה 1,028 יח"ד מהן 322 יח"ד צמודות קרקע בצפיפות של 1.8 יח"ד לדונם, התכנית הזו, המציעה 632 יח"ד מהן 454 יח"ד צמודות קרקע ועוד מספר תכניות לחוות בודדים.
19. התכניות, אלה שכבר אושרו והתכנית הנדונה, מצויות בדרום הישוב ואשר אמורות לתת פתרון הן לתושבים המעוניינים בשיפור הדיור והן לתושבים הבאים לדרום ויעדיף להתגורר בירוחם.
20. הפיתוח בישובי הדרום בכלל וירוחם בפרט, אמור להבטיח מענה לפעילות הממשלתית לפיתוח הדרום אשר בא לידי ביטוי משמעותי במיוחד בהעברת עיר הבה"דים לצומת הנגב.
21. מעבר זה, האמור להתמש בטווח הקצר, עשוי להשפיע משמעותית על ירוחם.
22. כיוון שפיתוח ישובים אינו מתייחס רק לגבי העתיד, יש גם להתייחס להתפתחות הישובים בעבר עד היום.
23. נכון לסוף 2013 היו בירוחם 2,688 יח"ד רובן הגדול והמוחלט, בנייני שיכון בני 2-4 קומות, ומספר מצומצם ביותר של יח"ד צמודות קרקע.

**לוח מס' 1: משתני גידול בבאר שבע, דימונה וירוחם 2005-2011**

ירוחם	דימונה	באר שבע	
<b>2005</b>			
8.6	33.5	185.1	אוקלוסייה (אלפים)
2,625	11,054	68,159	דירות
210.8	930.0	6146.5	שטח מגורים (אלפי מ"ר)
15.0	117.8	760.0	שטח עסקים (אלפי מ"ר)
118.3	137.7	671.5	שטח תעשייה ומלאכה (אלפי מ"ר)
0.3	2.1	17.6	שטח בנקים (אלפי מ"ר)
<b>2013</b>			
8.8	33.2	199.3	אוקלוסייה (אלפים)
2,688	11,568	71,840	דירות
236.7	1,122.0	7,387.1	שטח מגורים (אלפי מ"ר)
18.3	21.3	809.0	שטח עסקים (אלפי מ"ר)
144.8	161.6	746.7	שטח תעשייה ומלאכה (אלפי מ"ר)
0.3	2.3	18.0	שטח בנקים (אלפי מ"ר)
<b>מדד גידול בין השנים</b>			
ירוחם	דימונה	באר שבע	
1.023	0.991	1.077	אוקלוסייה
1.024	1.046	1.054	דירות
1.123	1.206	1.202	שטח מגורים
1.220	0.181	1.064	שטח עסקים
1.224	1.174	1.112	שטח תעשייה ומלאכה

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

24. בשנים האחרונות פרסמה רשות מקרקעי ישראל מספר מכרזי קרקע אשר נענו רק חלקית. נציג את הנתונים לגבי מכרזים החל משנת 2010.

לוח מסי 2: נתוני מכרזים לבנייה רוויה

מספר מכרז	תאריך החלטה	מספר יח"ד	עלויות פיתוח	ערך הזוכה	הוצאות פיתוח ליח"ד	הערות
236/2014	02/11/2014	196	10,183,514		51,957	אין זוכה
375/2013	25/05/2014	156	10,105,670	988,400	64,780	זכו ב - 108 יח"ד
350/2013	11/05/2014	54	4,514,990	655,013	83,611	זכה ב - 54 יח"ד
279/2012	06/02/2013	138	6,195,861	200,500	44,898	זכו ב - 70 יח"ד
158/2013	20/10/2013	60	4,906,617	55,566	81,777	אין זוכה
111/2013	31/07/2013	304	17,310,496	156,800	56,942	זכה ב - 30 יח"ד
279/2012	06/02/2013	34	1,580,262		46,478	אין זוכה
164/2011	25/09/2011	60	4,500,951	222,222	75,016	זכה ב - 40 יח"ד
16/2011	25/05/2011	100	6,697,403	747,400	66,974	זכה ב - 40 יח"ד
בש/03/2010	03/03/2010	19	1111793	30056	58,515	זכו בכל היח"ד
בש/04/2010	03/03/2010	36	1799979	162000	49,999	זכו בכל היח"ד

25. מכרז הקרקע לבנייה צמודת קרקע האחרון התפרסמה בשנת 2006 למגרש אחד, כאשר

הזוכה שילם 109,713 ₪ בגין פיתוח ועוד 22,500 ₪ בגין קרקע, בסך הכל 132,223 ₪.

26. כאמור, לא נרשמו מכרזים לבנייה צמודת קרקע עד לפני זמן מה. פורסם מכרז 399/2014

על 27 יח"ד בסוף 2014, ב - 27 מגרשים, מכרז שהוחלט על הזוכים בו ביום

26/03/2015, ואשר נענו לו 60 פניות תקינות. אנו רואים בנתון זה את השינוי המבורך

אשר הממשלה צפתה אותו. התכנית נשא המכרז הייתה 125/03/26 אשר אושרה בשנת

2013 ובשלהי 2014 פורסמה לשיווק.

27. אנו מניחים כי המגרשים לבנייה צמודת קרקע בתכנית 127/03/26 אשר אושרה זה לא

מכבר, ישווקו בקרוב. כזכור יש בתכנית 322 יח"ד לבנייה צמודת קרקע.

28. אנו רואים כי בין השנים 2005 ל - 2011 חל גידול בבאר שבע ברוב המשתנים להוציא

שטח "עסקים", חל גידול בדימונה להוציא אוכלוסייה ושטח עסקים, ואילו בירוחם חלה

עליה במספר הדירות, בשטח הדירות אף מהיר מהגידול במספר הדירות, שטחי התעשייה

המלאכה.

29. השינויים עצמם אינם גדולים אבסולוטית, אבל בהחלט עשויים לבטא מגמה חיובית.

30. האירוע הדומיננטי הרלבנטי לפיתוח הנגב הוא העברת עיר הבה"דים לצומת הנגב

והעברת "עיר המודיעין" לבאר שבע, עשויים לגרום לרבבות משקי בית לעבור ממרכז

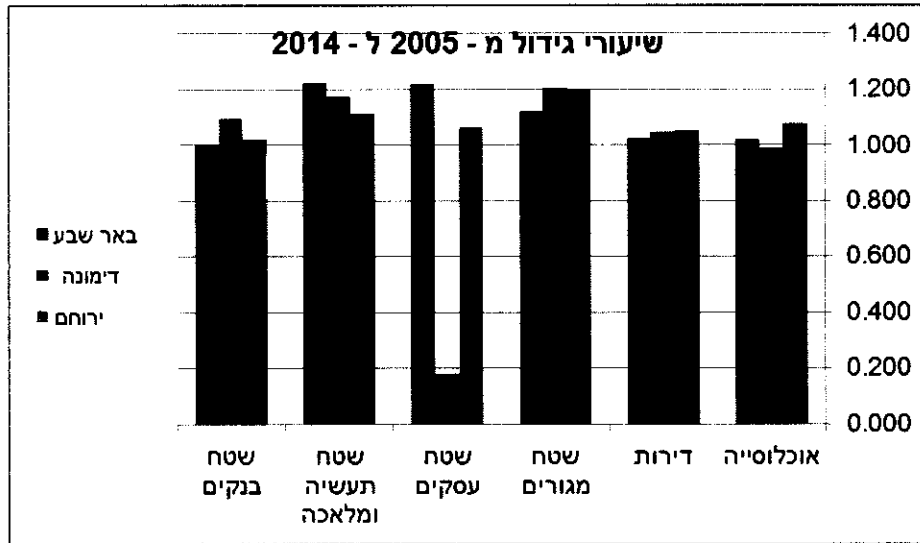
הארץ דרומה, וכתוצאה מכך ליצור רבבות מקומות עבודה.

31. התוצאה של מעבר זה, גם אם לא יתממש בשנה אחת, חייב לבוא לידי ביטוי משך חמש

השנים הבאות או אף בעשור הקרוב.

32. מובן כי עיקר ההשפעה תהיה בלב המטרופולין – באר שבע. אבל באותה מידה אין ספק שתהיה זליגה לישובים מסביב לבאר שבע, כאשר צפויה תחרות על משיכת משקי בית ומקומות עבודה בין כל ערי המטרופולין.

33. דווקא לירוחם סיכוי סביר להוות גורם מושך, הן למגורים והן לתעסוקה וזאת בגלל הקרבה הרבה לעיר הבה"דים, וכן בגלל היצע המגורים המגוון המצוי בשלבי יישום שונים.



34. אנו מציגים להלן דווקא את הנושא המורכב יותר של מקומות עבודה בכלל וב"עסקים" בפרט, והסיכוי של ירוחם לקלוט חלק משמעותי יותר מכלל התוצאה של האירועים "החיצוניים" הצפויים בשנים הקרובות.

35. על מנת להבהיר את הנאמר להלן אנו אציג את היעוד "עסקים" במפורט וכן אציג דגם פיתוח סביר למטרופולין על בסיס הנתונים לגבי מטרופולין תל אביב ומטרופולין חיפה.

36. "עסקים" הם כל הענפים שאינם תעשייה, כמו מסחר, שירותים עסקיים, שירותי ביטוח, עסקי תיווך, יעוץ בתחומים השונים, מתכננים וכדומה. אין "עסקים" כוללים שרותי בנקאות המופיעים בנפרד.

37. באופן טבעי קיימת פריסה הן של אוכלוסייה והן של מקומות עבודה. בתחום המגורים ברור שאופי הדיור ומחיר הדיור משתנה בהתאם למרחק מלב המטרופולין ומאופי הבינוי של המגורים.

38. באשר למקומות עבודה, כמעט תמיד יעדיף היזם להתמקם בלב המטרופולין; אבל ערכי קרקע מחד וכושר התשלום של העסקים השונים קובע את ההתמקמות של היזמים השונים. על המיקום המדויק יותר משפיעים משתנים חשובים כמו נגישות אל ומהמיקום, ארנונה עירונית, וכדומה.

39. כבסיס אנו מציגים את פריסת מקומות העבודה במטרופולין באר שבע בשנת 2011.

לוח מס' 2: פריסת מקומות עבודה במטרופולין באר שבע – 2011

(אלפים)

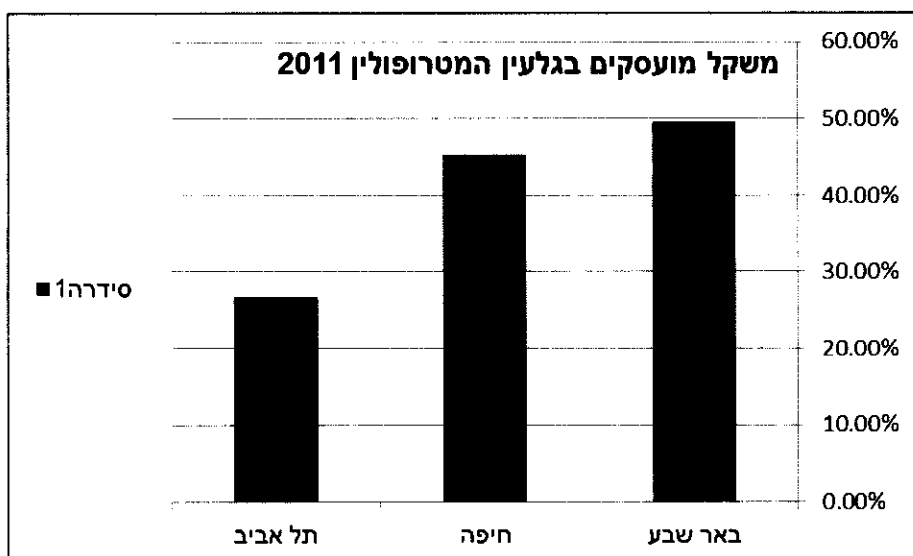
מקומות עבודה	מועסקים תושבי המטרופולין	מועסקים באזור המגורים	אחוז מסך כלל המועסקים באזור
סך עובדים	173.7	125.8	72.42%
בגלעין	86.3	65.3	75.67%
טבעת פנימית	24.0	19.0	79.17%
טבעת תיכונה	49.1	35.5	72.30%
מזה:גזרה דרומית (כולל ירוחם)	24.2	18.6	76.86%
טבעת חיצונית	14.3	6.0	41.96%
מחוץ למטרופולין	13.8		

מקור: נתוני סקר כוח אדם לשנת 2011 – הלמ"ס.

41. אנו רואים כי מכלל 174,000 מקומות עבודה במטרופולין, עבדו בגלעין כ- 86,000 איש שהם כ- 50% מכלל המועסקים במטרופולין. ב"טבעת התיכונה" הכוללת את ירוחם היו כ- 50,000 מקומות עבודה, ואילו בגזרה הדרומית (בה מצויה ירוחם) היו 24,000 מקומות עבודה, אשר היו כ- 9% מכלל מקומות העבודה במרחב.

42. מכלל 24,000 מקומות עבודה בגזרה הדרומית היו 18,600 תושבי האזור ויתר העובדים באזור באו מיישובים מנפות אחרות במטרופולין.

43. השוואה בין שלושת המטרופולינים מראה כי קיים קשר שלילי בין מספר מקומות העבודה הכולל במטרופולין לבין שיעור מקומות העבודה בגלעין.



44. אנו רואים כי בעוד שמטרופולין באר שבע היו קרוב למחצית מקומות העבודה של המטרופולין בבאר שבע, הרי במטרופולין תל אביב רק כ- 26% ממקומות העבודה היו בתל אביב.

45. הלוח להלן מציג את מספר המועסקים האבסולוטי ואת השיעור של העובדים בגלעין המטרופולין.

לוח מס' 3: מועסקים במטרופולין ובגלעין – 2011 (אלפים)

המטרופולין	באר שבע	חיפה	תל אביב
מועסקים במטרופולין	173.7	380.3	1,467.9
מועסקים בגלעין	86.3	172.2	392.2
שיעור המועסקים בגלעין	49.68%	45.28%	26.72%

**ב. ההשפעה של עיר הבה"דים על ירוחם**

46. אנו רואים כי הגדלת מקומות העבודה בכ- 33,000 בגין אכלוס עיר הבה"דים תשפיע על כל המטרופולין וכמובן גם על ירוחם.

47. כאשר מתייחסים לקשר השלילי של הגידול בסך מקומות העבודה במטרופולין למספר מקומות העבודה בגלעין, מקבלים את התמונה הבאה המוצגת בלוח שלהלן:

לוח מס' 4: התפלגות מקומות העבודה במטרופולין באר שבע<sup>1</sup>

עם אכלוס עיר הבה"דים (אלפים)

הרכב מקומות העבודה לאחר התוספת (%)	מועסקים עם תוספת חיצונית (אלפים)	הרכב התוספת %	התפלגות התוספת (אלפים)	הרכב ב- %	2011 (אלפים)	
100.00%	206.7	100.00%	33.0	100.00%	173.7	סך הכל
48.38%	100.0	41.52%	13.7	49.68%	86.3	גלעין
51.62%	106.7	58.48%	19.3	50.32%	87.4	מחוץ לגלעין
14.18%	29.3	16.06%	5.3	13.82%	24	טבעת פנימית
5.27%	10.9	6.06%	2.0	5.12%	8.9	גזרה מערבית
8.90%	18.4	10.00%	3.3	8.69%	15.1	גזרה מזרחית
28.98%	59.9	32.73%	10.8	28.27%	49.1	טבעת תיכונה
14.27%	29.5	16.06%	5.3	13.93%	24.2	גזרה דרומית (כולל ירוחם)
8.47%	17.5	9.70%	3.2	8.23%	14.3	טבעת חיצונית

<sup>1</sup> סקר כוח האדם האחרון שפורסם

זאב ברקאי – יועץ כלכלי – ארלוזורוב 10/23, ירושלים 92181; טל. 02-5631087;  
 פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל: [zevbar@012.net.il](mailto:zevbar@012.net.il)

כלומר, במרחב ירוחם יוספו 5,300 מקומות עבודה, המהווים תוספת של כ- 22%. זו תוספת משמעותית.

### ג. אומדן ההרכב ענפי הכלכלה בירוחם

48. אין בידינו אומדן להרכב מקומות העבודה בישוב ובסביבתו הקרובה. אנו יודעים את הרכב משלחי היד במטרופולין באר שבע ויודעים את הרכב משלחי היד במחוז הדרום. ננסה על בסיס הנתונים הקיימים לאמוד את הנתונים לירוחם והסביבה.

לוח מס' 5: אומדן מועסקים במחוז דרום 2011 (אלפים)

גזרה דרומית	שאר מטרופולין	גלעין	מטרופולין	נפת באר שבע	נפת אשקלון	מחוז דרום	
24.2	87.4	86.3	173.7	205.6	194.6	400.2	סך מועסקים
0.1	0.5	5.5	6.0	6.6	4.2	10.8	חקלאות
7.0	20.1	11.0	30.0	33.3	41.9	75.2	תעשייה
0.0	0.5	0.5	1.0	1.2	2.8	4.0	ח"מ
0.1	4.0	6.0	10.0	12.5	12.3	24.8	בניי
5.2	14.0	11.0	25.0	26.1	25.9	52.0	מסחר
2.0	8.6	7.0	15.6	18.5	6.3	24.8	שירותי אירוח
1.0	3.7	6.3	10.0	11.7	17.5	29.2	תחבורה
0.1	0.5	1.5	2.0	2.3	3.3	5.6	בנקאות ופיננסים
2.0	9.0	11.0	20.0	22.2	19.4	41.6	עסקיים
2.0	3.0	7.0	10.0	11.1	8.1	19.2	ציבורי
3.0	15.0	10.0	25.0	28.0	22.1	50.0	חינוך
1.0	4.0	5.0	9.9	21.0	19.4	40.4	בריאות ורווחה
1.0	4.0	4.0	8.0	9.3	9.2	18.4	קהילתיים
0.1	0.5	0.5	1.0	1.6	2.8	4.4	למשקי בית

49. בגזרה הדרומית של הטבעת התיכונה, בה מצויה ירוחם, עבדו בשנת 2011 בתחום השירותים העסקיים כ- 12,100 איש המהווים כ- 50% מכלל המועסקים בגזרה הדרומית.

50. תוספת של כ- 5,000 איש בגזרה הדרומית, תוסיף כ- 2,500 מועסקים בתחומים העסקיים השונים.



זאב ברקאי – יועץ כלכלי – ארלוזורוב 10/23, ירושלים 92181; טל. 02-5631087;  
פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל: [zevbar@012.net.il](mailto:zevbar@012.net.il)

51. בהנחה שמאות בעלי ממקצועות ומשלחי יד בתחומים השונים, יחייב תוספת של כ – 50,000 מ"ר לצורך התעסוקה.

52. סביר להניח שחלק משטחים אלה, יהיה בצמידות לשטח המגורים, כפי שמתקבל בסקרים בישובים ובארצות שונות.

53. על פי נתוני הסקר החברתי של הלמ"ס לשנת 2013 נמצא כי כ – 2.6% מהמועסקים עובדים בביתם. סביר להניח שבקרב בעלי משלח יד חופשי השיעור גבוה יותר. בהנחה שכ – 3% – מהמועסקים שייספו למרחב באר שבע יעדיפו מגורים בירוחם בתכנית המוצעת בגלל האפשרות להקים את עסקם בצמידות לבית. בדוגמה הזו, מדובר על כ – 75 מועסקים עצמאיים שיעדיפו להצמיד את דירתם לעבודתם, כלומר כ – 1,500 מ"ר שטחי עבודה.

#### ד. נתוני תעסוקה בירוחם

54. על פי נתוני הארנונה של המועצה המקומית ירוחם היו בישוב 14,700 מ"ר עסקים, ועוד 140,600 מ"ר תעשייה ומלאכה. על פי נתונים אלה ניתן לומר בסבירות גבוהה שהיו בישוב כ – 800 מועסקים בענפי השירותים העסקיים השונים, ועוד כ – 5,500 מועסקים במפעלי התעשייה ובתי המלאכה בישוב.

55. עם אכלוס עיר הבה"דים, והגידול בצריכת שירותים עסקיים שונים ברחבי המטרופולין, והיצע מגרשים למגורים המשולבים באפשרויות תעסוקה צמודים, יגיעו עשרות אם לא מאות מעוניינים לשלוב יוצא דופן זה וחרוג באזור.

56. כמובן, שיש לקחת בחשבון "זמן התאמה" הן של כלל הפעילות הנובעת מעיר הבה"דים והן לקיום מגרשים מהסוג המוצע בירוחם.

57. הקשר בין מקום העבודה והיצע המגרשים בירוחם בעיקר בתחום "עסקים" הוא משתנה חשוב ביותר.

58. אנו מעריכים כי מעסיקים גדולים אשר עיקר הלקוחות שלהם בעיר, כגון עיריית באר שבע או משרדי ממשלה מחוזיים, יעדיפו להתמקם בבאר שבע.

59. אולם עובדים עצמאיים או משרדים "קטנים" יחסית בעיקר של בעלי משלח יד חופשי כמו מתכננים, מפתחי תוכנות, סוכני ביטוח, עיתונאים, טכנאים וכדומה עשויים להעדיף בית ברמה גבוהה יחסית, אשר סביר שיהיה במחיר נמוך יחסית, כאשר ניתן להקים את המשרד או היחידה העסקית בצמידות לדירה.

60. מעבר לכך, הכמות הגדולה של המגרשים המתוכננים בירוחם, אף הם מהווים גורם משפיע. כי בהיות ההיצע ידוע, כל אדם שיחשוב אולי כדאי לרכוש מגרש/דירה במתחם

זאב ברקאי – יועץ כלכלי – ארלוזורוב 10/23, ירושלים 92181; טל. 02-5631087;  
פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל: [zevbar@012.net.il](mailto:zevbar@012.net.il)

כזה, יודע שלא יהיה לבד, שיגיעו חברים, שיהיו שירותים שונים בצמידות יחסית הן  
למשפחה והן לעסק כעסק.

61. שילוב זה של מגרשים המיועדים הן למגורים והן לתעסוקה עשויים להוות מגנט למשיכה  
של משפחות עם ילדים, אשר מצד חד מבטיחים איכות חיים למשפחה, מאפשרים שטח  
עבודה נוח ובמרחק קטן מלב העשייה והפעילות האזורית.

#### ה. נתוני מתחם התכנון 111-112

##### תכנית הבינוי המוצעת

התכנית המוצעת תענה על החזון וכן, על עקרונות תכנית המתאר המאושרת.  
השכונה ממוקמת בדרום העיר בתווך בין שכונות חדשות המאושרות ונמצאות בתהליך שיווק ובין  
התכנית למתחם תיירות מדברית.  
בהיותה מוגדרת בתכנית המתאר כ"שכונה משולבת" אשר בה ישולבו חדרי אירוח במגורים,  
תהווה השכונה יחד עם המתחם לתיירות המדברית מוקד משיכה מיוחד בעיר וכן, לערכי הטבע  
המיוחדים- המכתש ונחל שועלים.

##### עקרונות הבינוי:

- א. חיבור למערכת העירונית הקיימת- השכונה מחוברת בשני גשרים לשכונות המתוכננות וכן,  
למתחם התיירות המדברי מדרום לה.
- ב. היררכיה- בתכנית מוצעות צפיפויות מגורים שונות. הבניה הרוויה והצפופה יותר צמודה  
לרחוב העירוני הגובל עם השכונות הקיימות, ושאר המגורים מדורגים ברמת הצפיפויות  
מצפון לדרום. המגורים בצפיפות הנמוכה ממוקמים בדרום התכנית על גבולות הוואדיות  
ומתחם התיירות.
- ההיררכיה מתבטאת גם ברמת הכבישים: מרחובות עירוניים המשכיים ועד לרחובות  
אינטימיים ללא מוצא בדרום התכנית.
- ג. בינוי מרקמי יוצר דופן רחוב ובניה מדברית  
הבינוי מאופיין ע"י עקרונות הבניה המדברית בה מצומצמים המרווחים הבין מבניים  
ומתקיימת "בניה צמודת דופן" המגדירה רחובות מוצלים ונעימים להולכי הרגל. בתכנית  
משולב מתחם מיוחד "שטיח מדברי" המאופיין ע"י בינוי, הכולל סמטאות מוצלות וחצרות  
אינטימיות פנימיות.

#### ד. מערכת הולכי רגל רציפה ואיכותית

בשכונה מתאפשרת תנועת הולכי רגל בטוחה ורציפה בסמטאות ובשטחים הפתוחים בין אזורי המגורים ובין מבני הציבור וגינות המשחק.

חלק מהמעברים יהיו מוצלים ע"י מבני המגורים והצמחייה אשר תלווה אותם.

#### ה. שמירה על ערכי הנוף הקיימים

הבינוי מעצים את מבנה השטח הקיים. המבנים מותאמים למבנה הטופוגרפי של שלוחות וואדיות. בניה מדורגת במצוק לכיוון נחל שועלים תדגיש את הפרשי הגובה הקיימים ופיתוח הוואדיות וערוצי הזרימה כשטחים פתוחים יחזק את האופי המיוחד של השטח המדברי.

#### ו. שכונה משולבת-שלב מגורים, אירוח ויזמות פרטית

שילוב השימושים לאירוח ויזמויות בטיפולוגיות המגורים המגוונות, ייחד את השכונה ויגרום לביקושים לאנשי ירוחם ולמשפחות חדשות. שילוב המגורים והתעסוקה במגרש עשוי להבטיח שילוב של עבודה, פנאי ומגורים בצורה מיטבית תוך מניעה של היווצרות מטרדים לשכנים וצמצום הצורך בנסיעות לעבודה וחזרה, לפחות לחלק מהתושבים הצפויים להתגורר בשכונה.

#### **היבטים סביבתיים**

- תרומת התכנית לנוף העירוני מתבטאת בשימושי קרקע המקדמים תיירות ופיתוח תיירותי על ידי תושבי השכונה. קיימת חשיבה על ההיבטים הנופיים המקיפים את השכונה כדוגמת נחל שועלים החוצה את השכונה וכולל טיילת לרווחת המבקרים והתושבים לאורכו.
- המתחם עצמו לא מציע שימושים המהווים מקור למטרדים סביבתיים משמעותיים וסביב האתר אין אתרים שיושפעו מהפיתוח באופן משמעותי.
- התוכנית נמצאת באזור המוגדר כמרקם נופי סביבתי לשימור. התוכנית שומרת על המסדרון האקולוגי של נחל שועלים וכן מתוכננת שמירה על עקרונות סביבתיים בתכנון השטח הפתוח והבינוי.

62. שטח המתחם כ - 738 דונם כאשר הנחיות המזמין הן ליצור מערכת של מגרשים דו משפחתיים בגדלים שונים בהיקף של כ - 632 יח"ד בצפיפות בינוי מגוונות.

זאב ברקאי – יועץ כלכלי – ארלוזורוב 10/23, ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל: [zevbar@012.net.il](mailto:zevbar@012.net.il)

63. מכלל 632 יח"ד המוצעות בתכנית 454 יח"ד הן צמודות קרקע ואילו 178 יח"ד הן בבנייה רוויה. מכלל 190 היח"ד בבנייה רוויה 38 יח"ד הן יח"ד "קטנות" כלומר שטח עיקרי עד 100 מ"ר.

לוח מס' 6: שימושי קרקע בתכנית (מ"ר קרקע)

738,019.75	סך הכל
135,663.14	דרך
6,520.25	מבני ציבור
247,501.97	מגורים א
24,522.55	מגורים ב
143,182.92	פארק/גן
73,995.03	שצ"פ
97,849.41	שטח פתוח

64. בלוח הבא אנו מציגים את תפרוסת המגורים לפי צפיפות הבנייה המוצעת וההמלצה לדירות "קטנות".

לוח מס' 7: יח"ד לפי צפיפות ממוצעת לדונם

יח"ד לדונם	יח"ד	זכויות (מ"ר)	קרקע (מ"ר)	סך מגורים
2.30	632	193,308	272,005.95	מגורים א
7.26	178	30,260	24,509.52	מגורים ב
1.83	454	163,048	247,496.43	סך הכל מגורים א
3.75	60	11,460	15,984.20	עולה/יורד
2.60	262	100,769	102,491.10	דו משפחתיים
4.00	58	14,500	18,958.96	שטח
0.70	74	51,060	110,062.17	מגרשים גדולים

65. צפיפות הבנייה נטו היא של 2.3 יח"ד לדונם והצפיפות ברוטו היא של 0.86 יח"ד לדונם ברוטו.

66. הצפיפות נטו המוצעת במתחם זה נמוכה יחסית לתקנה בתכנית המתאר לירוחם הקובעת צפיפות ממוצעת של 2.5 יח"ד לדונם. אנו מניחים שיעדי התכנון של הרשות המקומית ורשות מקרקעי ישראל ישכנעו את וועדות התכנון לאשר צפיפות זו.

67. בכל המגרשים מותר להוסיף חדרי אירוח על פי התקנון של תכנית המתאר.

68. במגרשים 301-343 ומגרשים 346-376 מאפשרת התכנית הקמת סדנאות או משרדים כתוספת למגורים. כלומר במגרשים ה"גדולים" ניתן להוסיף כ- 100 מ"ר שטח עיקרי; שטח המאפשר הקמת 2 יחידות אירוח כפרי או עוד תעסוקתי אחר. אסור להמיר שטחים אלה לתוספת דירות.

69. סך הקצאה למבני ציבור היא כ- 6 דונם ואילו לשצ"פים מדובר בכ- 58 דונם. כלומר, המענה לשטחים פתוחים לנוחיות הציבור רבה מאד יחסית לתקנים המקובלים - 9 דונם מול הקצאה של כ- 250 דונם שטחים אקסטנסיביים ועוד כ- 60 דונם שצ"פים אינטנסיביים.

לוח מסי 8: פרוגרמה לצורכי ציבור

קרקע	מוסדות	כיתות	תלמידים	
1.5	1	3	60	מעון
1.5	1	3	86	גן
0.5				דת
1.0				חברה
4.5				סך הכל מוסדות
9.1				שצפים
13.6				סך הכל

70. על פי הנחיית תכנית המתאר, ולפי כמות התלמידים בצפויים במתחם, אין מקום להקמת בית ספר יסודי במתחם.

71. מעבר לשיקולים התכנוניים יש להציג גם את השיקול הכלכלי. מכיוון שמדינה מציעה מגוון דירות בכל בקעת באר שבע ולא דווקא בירוחם, צפוי כי הציבור שיחליט לעבור להתגורר בבקעת באר שבע יבדוק את האתרים השונים לפני שיחליט היכן יבנה את ביתו. סביר להניח שאחד השיקולים יהיה עלות הפתרון מול האיכות של הפתרון. מכיוון שהציבור העתיד להגר לדרום הוא ממעמד הביניים, אין ספק שנושא העלות יהיה משתנה חשוב בעת קבלת ההחלטה.

72. הבחירה על דירה צמודת קרקע שהינה דירה איכותית, תישקל מול עלות הרכישה. עלות זו תהיה פונקציה של עלות הקרקע ועלות הפיתוח השכונתי, שני מרכיבים את התשלום לגורם המפתח. המגרשים בתכנית זו מחייבים פיתוח תשתיות יקרות יחסית בגלל הצפיפות הנמוכה (הן צפיפות ברוטו והן צפיפות נטו) וכן הטופוגרפיה הטבעית.

73. מאידך, ממצאי המכרזים האחרונים שמורסמו על ידי רשות מקרקעי ישראל משכו מאות אנשים להירשם ולקוות לזכות בזכות לבנות בישוב. לאור זאת אנו משוכנעים שגם תכנית זו תזכה לביקוש משמעותי ותתאכלס במהירות יחסית.