

3-999666



שפירא הלרמן מתכננים

יעוץ ותכנון חברתי, כלכלי-אורבני ומוניציפאלי

www.shplanners.com

planner@qos.net.il

ת.ד. 1822, רמת השרון 47117 טל': 03-6164671 פקס: 03-6164673



נספח פרוגרמה לצרכי ציבור

וכלכלה

מתחמים לתכנון מפורט

אם בטין



דצמבר 2015



הקדמה

הנספח כולל את היקף האוכלוסייה, צפי גידול האוכלוסייה, קיבולת הבנייה ופרוגרמה לצרכי ציבור ושטחי תעסוקה עבור מתחמי התכנון ביישוב אום בטיין.

הנספח מבוסס על ניתוח מצב קיים משנת 2015 (סקר חברתי-כלכלי שהתבצע במתחם ונתונים סטטיסטיים רלוונטיים), על צפי גידול האוכלוסייה בהתאם לתכנית כוללנית לאוכלוסיית הבדואים בנגב ובהתאם למדיניות והוראות הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב. כמו כן הנספח מבוסס על ניתוח של תכניות מאושרות וכאלה שבהליכי תכנון.

תחום השטח לעריכת הפרוגרמה כולל את יתרת שטחי המגורים ביישוב בתוכנית המתאר המאושרת אשר טרם תוכננו בתכניות מפורטות מאושרות: מתחם שכונה 1, והמתחם לתכנון מפורט.

כיוון שהמתחם לתכנון מפורט כולל את מרכז הישוב ובתוכו מרכז השירותים, הפרוגרמה מתחשבת בכלל הישוב (כולל השכונה הצפונית) בהיבט הביקושים למוסדות הכלל יישובים (כגון בית עלמין, בתי ספר על יסודיים, מבנה מנהלי מוניציפאלי וכו') ולמוסדות השכונתיים בביקושים של שכונות 1 והמתחם לתכנון מפורט.

הפרוגרמה למבני ציבור מתמקדת בפריסת מוסדות הציבור תוך התבססות על הצרכים בתחום זה הנגזרים מהנתונים הפיסיים, מראיונות, משיתוף הציבור וקריטריונים מקובלים בתחום התכנון. התוכנית הפרוגרמטית נבנתה במקביל ובשילוב ותאום עם התכנון הפיזי.

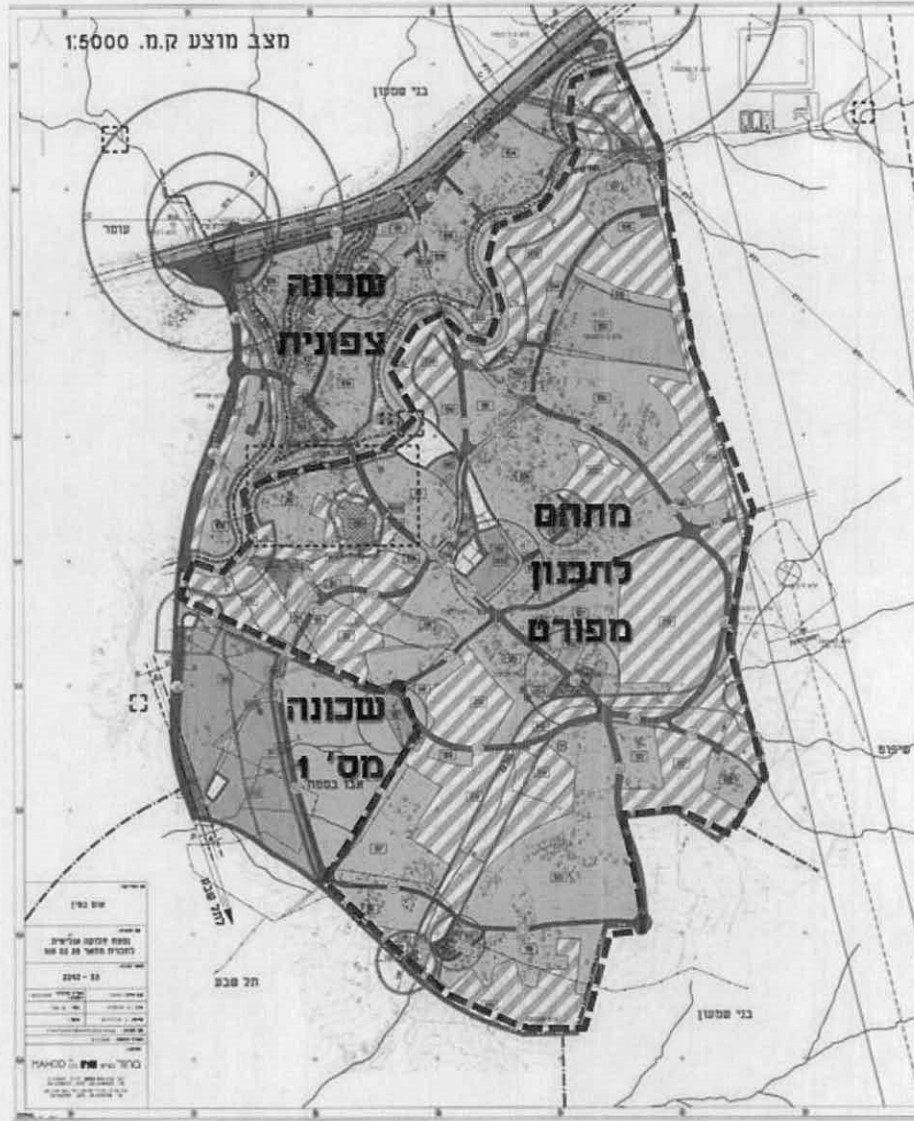
הפרוגרמה למבני ציבור (שב"צ) ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) מבוססת על טיוטת התדריך החדש להקצאות לצרכי ציבור (גירסת אוגוסט 2015).



אומדן וצפי אוכלוסיית

כדי לייצר את התשתית הפרוגרמטית לתכנון מפורט בישוב אם בטין - בשכונה מס' 1 (תכנית מס' 624-0328880) ובמתחם לתכנון מפורט נדרשה תחילה בחינת וניתוח קיבולת האוכלוסין של היישוב כולו והערכת היקפי מימוש לאורך הזמן בהתחשב בשנות היעד של התכניות השונות. החלוקה בין מתחמי התכנון מוצגת בתרשים מספר 1 להלן.

תרשים מספר 1: גבולות מתחמי התכנון על רקע תכנית המתאר לישוב



תכנית מס' 108/02/28 - מתאר אם בטין, שנת יעד 2024

בשנת 2004 הוכנה פרוגרמה לתכנית המתאר של הישוב אם בטין. באותה השנה, התגוררו באם בטין כ-2,700 תושבים¹ ובנוסף, זוהו עוד כ-350 נפש מחוץ לתחומי הישוב כאוכלוסיית יעד פוטנציאלית. תכנית המתאר התייחסה לשנת 2024 כשנת היעד. על פי תכנית זו, הצפי של גודל האוכלוסייה לשנת היעד היה 7,750 תושבים (כולל התוספת של 350 נפשות מבחוץ) מקדם התכנון היה 0.7 כך שהתכנית תוכננה ליעד אוכלוסייה של 11,100 תושבים. תכנית המתאר ייעדה 1,730 יחיד עבור היקף אוכלוסייה זה. תכנית המתאר אושרה במאי 2011.

¹ מתוך הנספח הפרוגרמטי לתכנית, חברת "אנושי", 2005 שפירא הלרמן מתכננים

תכנית מס' 624-0221374 לשכונה הצפונית, שנת יעד 2033

בשנת 2011 הוכנה פרוגרמה עבור תכנית מפורטת לשכונה הצפונית. באותה שנה, על פי ההערכות, התגוררו בשכונה הצפונית כ-950 תושבים וצפי תחזית של כ-995 תושבים לשנת 2014. התכנית אפשרה 1730 יחיד בשטח השכונה עד לשנת היעד 2033. צפי הפרוגרמה הוא כי עד לשנת היעד 2033, גודל האוכלוסייה בשכונה הצפונית יעמוד על כ-2,030 נפשות בכ-430 משקי בית. בהמשך, תהליך מימוש כלל יחידות הדיור יושלם במשך שנים רבות.² תכנית זו קבלה תוקף בתאריך 22/12/2015.

אוכלוסיית היעד לשוב אם בטין, שנת יעד 2035

בבדיקת ההיתכנות אשר ערכנו במרחב זה בשנת 2014 עבור הרשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב, העלתה תוצאה של כ-4,500 תושבים באם בטין כאשר החלוקה הינה כ-3,000 תושבים בתחום התכנון וכ-1,500 תושבים בשכונה הצפונית. וכן כ-400 נפש אשר יושבים על תוואי כביש 6 ומיועדים למעבר לתוך אם בטין לאור הזיקה המשפחתית והשבטית.

במסגרת עבודת הכנת פרוגרמה לתכניות המפורטות בשוב נערך סקר רחב אשר הקיף את האוכלוסייה המתגוררת בתחום התכנון - כלל תושבי אם בטין, למעט השכונה הצפונית. על פי האומדן במתחם זה מתגוררים כיום כ-3,000 נפש.

מתוך בדיקות וסקרים אלו, להערכתנו סך אוכלוסיית הישוב אם בטין, כיום (2015) מונה כ-4,900 תושבים.

צפי אוכלוסייה

על פי אחוז גידול של 4% שנתי³, צפי האוכלוסייה הצפוי לישוב בשנת 2024 (שנת היעד של תכנית המתאר) עומד על כ-7,000 נפש. כאשר החלוקה הינה: שכונה 1 כ-600 נפש, שכונה צפונית כ-2,100 נפש ומתחם לתכנון מפורט כ-4,300 נפש.

עד לשנת היעד של התכניות המפורטות, 2035, צפי האוכלוסייה המשקפת גידול של 3.8%³ בין השנים 2025-2035. כאשר החלוקה הינה: שכונה 1 כ-1,000 נפש, שכונה צפונית כ-3,600 נפש ומתחם לתכנון מפורט כ-7,200 נפש.

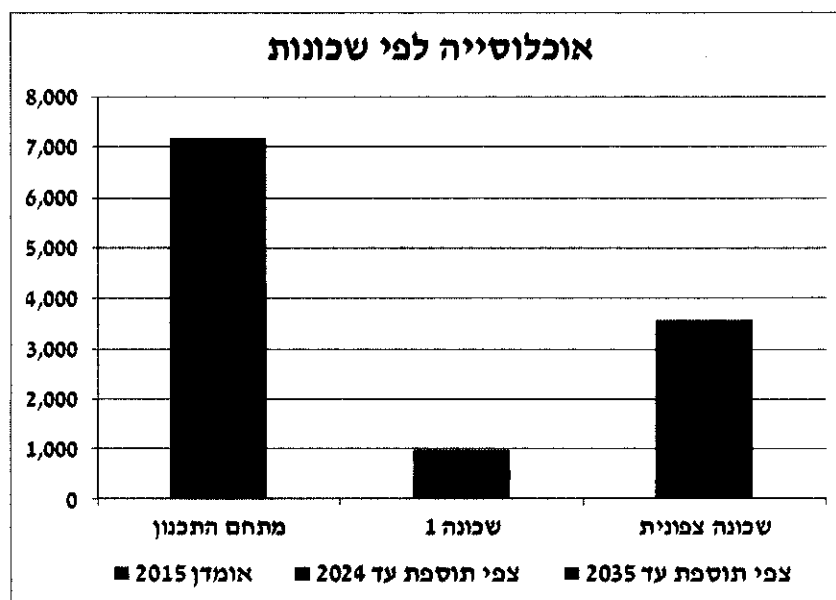
טבלה מספר 1: אומדן וצפי אוכלוסייה**

אופק	סה"כ ישוב	שכונה צפונית	שכונה 1	מתחם לתכנון מפורט
אומדן 2015	4,900	1,500	* 400	3,000
צפי 2024	7,000	2,100	600	4,300
צפי 2035	11,800	3,600	1,000	7,200

*אוכלוסייה שתצטרף לישוב מפזורת כביש 6 (כיום, כ-400 תושבים). **נתונים מעוגלים

² מתוך הנספח הפרוגרמטי לתכנית השכונה הצפונית, 2014
³ על פי תכנית המתאר הכוללת לאוכלוסיית הבדואים בנגב שפירא הלרמן מתכננים

תרשים מספר 2: אוכלוסייה לפי שכונה



קיבולת אוכלוסיית אם בטין לאופק התכנון

תכנית המתאר של אם בטין (תכנית מס' 108/02/28) אישרה כ-3,670 דונמים ביעוד מגורים צהוב (שטח ברוטו). מתוך התכנית שבהכנה לתכנון מפורט של השכונה הצפונית ושל שכונה מס' 1 עולה כי בפועל בתכנון מפורט השטח המתוכנן למגרשי המגורים (נטו) עומד על כ-65% מכלל השטח למגורים שהוקצה בתכנית המתאר.

תמ"א 35 מגדירה בנפת באר שבע, במרקם העירוני והכפרי בישובים המונים 5,000 עד 50,000 תושבים צפיפות של 3 יחידות-דיור לדונם. סעיף 12.2.2 להוראות התמ"א מאפשר לחרוג מצפיפות זו בתנאים של ישוב מדירוג סוציאקונומי נמוך מהחציון בנפת באר שבע.

שכונה מס' 1 מוקמת על אדמות מדינה, ללא תביעת בעלות ועל כן הוגדרה בה צפיפות של 5 יח"ד לדונם. צפיפות ממוצעת בשכונה הצפונית, עומד על כ-3.5 יח"ד לדונם. במתחם לתכנון מפורט, מרב השטח המיועד למגורים כבר בנוי בפועל ועומד על צפיפות ממוצעת של כ-0.6 יח"ד לדונם. בהתאם לנתונים אלו ועל מנת לעמוד ביעדים של תמ"א 35, הנחת צוות התכנון לצפיפות בתכנית המפורטות תעמוד על כ-2.5 יח"ד לדונם.

טבלה מספר 2: צפיפויות חזויות במתחמי התכנון בישוב

נושא	סה"כ ישוב	שכונה צפונית	שכונה 1	מתחם לתכנון מפורט
דונם למגורים (נטו)	2,990 ד'	532 ד'	159 ד'	כ-2,300 ד'
צפיפות (יח"ד לד')	כ-2.7	כ-3.5	5	2.5

בהנחת גודל בית אם 4 נפש בשנת היעד (2035), להלן קיבולת האוכלוסייה לשוב על פי קיבולת יחידות הדיור המוצעות.

טבלה מספר 3: אומדן קיבולת התכנון בשוב

נושא	סה"כ ישוב	שכונה צפונית	שכונה 1	מתחם לתכנון מפורט
יח"ד	8,230	1,730	800	5,700
אוכלוסייה	33,000	6,920	3,200	22,800

נתונים מעוגלים

פערים בין צפי לקיבולת

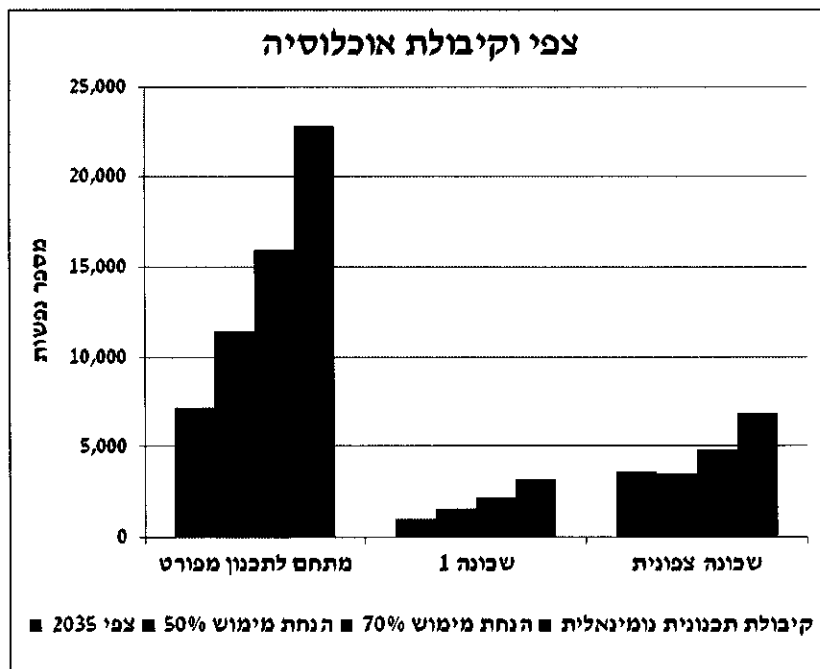
פערים גדולים ניכרים בין צפי האוכלוסייה לשנת 2035 לבין הקיבולת בשוב ובהתאם בכל אחת מהשכונות. צפוי כי הקיבולת תתממש בטווח זמן ארוך של מעל 50 שנה.

טבלה מספר 4: צפי וקיבולת אוכלוסייה

נושא	סה"כ ישוב	שכונה צפונית	שכונה 1	מתחם לתכנון מפורט
צפי אוכלוסייה ליעד 2035	11,800	3,600	1,000	7,200
הנחת מימוש 50%	16,500	3,500	1,600	11,400
הנחת מימוש 70%	23,100	4,800	2,200	16,000
קיבולת תכנונית	33,000	6,900	3,200	22,800

נתונים מעוגלים, על פי גודל משק אם של 4 נפשות.

תרשים מספר 3: צפי וקיבולת אוכלוסייה לפי מתחם



נתוני רקע לפרוגרמה

יעד אוכלוסייה

במהלך התכנון ובהתייעצות עם צוות התכנון ומזמין העבודה, נבחנו חלופות קיבולת וצפי האוכלוסייה הנ"ל והשפעתם על היקפי צרכי הציבור.

צוות הליווי לתוכנית בחר בחלופה של תכנון המתחמים לפי שילוב של צפי 2035 עם עתודות לקיבולת התכנון על פי התכנית הקיימת ובהנחת מימוש של 70%.

כיוון שמדובר בקיבולת של השטח ולא בגידול נומינלי בלבד, צפי המימוש הינו לאחר שנת היעד של התכנית (2035).

טבלה מספר 5: יעד אוכלוסייה וקיבולת מתחמי התכנון

נושא	מתחם לתכנון מפורט	שכונה 1	סה"כ ישוב
צפי גידול 2035	7,200	1,000	11,800
צפי מימוש 70%	16,000	2,200	23,100
קיבולת תכנונית נומינלית	22,800	3,200	33,000

חלופת התכנון הנבחרת הינה תכנון לפי הקיבולת והקצאות לצרכי ציבור לפי הנחת מימוש ארוכת טווח של 70% מהקיבולת.

נתוני רקע ומפתחות

טבלה מספר 5: נתוני רקע - צפי 2035, 11,800 תושבים

נושא / מתחם	מקדם	שכונה 1	מתחם לתכנון מפורט	סה"כ יישובי
סה"כ אוכלוסייה חזויה		960	7,200	11,760
סה"כ בתי אם (יח"ד) חזויים	גודל מ"ב 4.4 =	200	1,600	2,600
שנתון ממוצע	3.00%	29	216	353
תלמידי מעון יום (3 שנתונים)	ביקוש 50%	43	324	529
כיתה מעון יום - ביקוש	25	1.7	13.0	21
מעון ביקוש לשטח (דונם)	0.3	0.5	3.9	6
תלמידי גנ"י (3 שנתונים)	3	86	648	1,058
כיתה גנ"י - ביקוש	30	2.9	21.6	35
גנ"י ביקוש לשטח (דונם)	0.5	1.4	10.8	17.6
תלמידי יסודי (6 שנתונים)	6	173	1,296	2,117
כיתה יסודי - ביקוש	30	6	43	71
יסודי ביקוש לשטח (דונם)	0.5	2.9	21.6	35
תלמידי על יסודי	6	173	1,296	2,117
כיתה על יסודי - ביקוש	27	6	48	78
על יסודי ביקוש לשטח (דונם)	0.5	3	24	39
תלמידי חינוך מיוחד	2%	6	43	71
כיתות חינוך מיוחד - ביקוש	10	1	4	7

טבלה מספר 6: נתוני רקע- 70% מימוש קיבולת נומינאלית, 23,000 תושבים

נושא / מתחם	מקדם	שכונה 1	מתחם לתכנון מפורט	סה"כ יישובי
סה"כ אוכלוסייה חזויה	4.0	2,240	15,960	23,044
סה"כ בתי אם (יח"ד) חזויים	70% קיבולת	560	3,990	5,761
שנתון	2.70%	60	431	622
תלמידי מעון יום (3 שנתונים)	ביקוש 30%	54	388	560
כיתה מעון יום - ביקוש	25	2.2	15.5	22
מעון ביקוש לשטח (דונם)	0.3	0.7	5.1	7
תלמידי גנ"י (3 שנתונים)	3	181	1,293	1,867
כיתה גנ"י - ביקוש	30	6.0	43.0	62
גנ"י ביקוש לשטח (דונם)	0.4	2.4	17.2	25
תלמידי יסודי (6 שנתונים)	6	363	2,586	3,733
כיתה יסודי - ביקוש	30	12	86	124
יסודי ביקוש לשטח (דונם)	0.4	4.8	34.5	50
תלמידי על יסודי	6	363	2,586	3,733
כיתה על יסודי - ביקוש	27	13	96	138
על יסודי ביקוש לשטח (דונם)	0.5	7	48	69
תלמידי חינוך מיוחד	2%	12	86	124
כיתות חינוך מיוחד - ביקוש	10	1	9	12

פרוגרמה מוצעת

טבלה מספר 7: פרוגרמה מוצעת שב"צ לפי פריסת שימושים כלל יישוביים

הערות	סה"כ יישובי	מתחם לתכנון מפורט	שכונה 1	מקדם ד' ליחידה	מוסד	ביקוש לשב"צ	
בהתאם למעמד המוניציפאלי העתידי	5.0	5.0	-	5.0	משרדים מוניציפאליים	מוסדות כלל יישוביים	
בצמוד למשרדים מוניציפאליים	2.0	2.0	-	2.0	מתחם שירותי חירום		
	7.0	4.0	1.0	1.0	מסגד		
ללא ספורט	3.0	3.0	-	3.0	מרכז תרבות וקהילה/מתנס		
מגרשים * 2 + 10 ד' (ניתן למקם בשצ"פ)	20.0	10.0	-	10.0	מגרש כדורגל		
ממוקמים בשטחי ביי"ס קהילתיים ו/או בשצ"פ	-	-	-	-	מגרשי ספורט משולבים		
	6.0	6.0	-	6.0	ברכת שחייה		
כלול במתני"ס	-	-	-	-	מרכזי יום לקשיש		
קיים 10 דונם + 12 דונם עבור ביקושים עתידיים (לקיבולת)	22.0	22.0	-	-	בית עלמין		
מעל גנ"י או מעון	-	-	-	-	תחנה לבריאות המשפחה		
שני ביי"ס מקיפים * 18 ד' כ"א במרכז (מתחם לתכנון מפורט)	36.0	36.0	-	18.0	ביי"ס על יסודיים		מוסדות חינוך
ביי"ס מקיף * 18 ד' + חטי"ב * 9 ד'	27.0	27.0	-	18.0	עתודה לביי"ס על יסודיים		
ביי"ס * 2 במתחם לתכנון מפורט, ביי"ס 1 ב-1	28.8	14.4	7.2	7.2	ביי"ס יסודיים		
ביי"ס תקניים * 3	21.6	21.6	-	7.2	עתודה לביי"ס יסודיים		
	3.0	3.0	-	3.0	ביי"ס מיוחד		
	0.4	0.4	-	0.4	מרכז משאבים		
שכונה 1 - מקבץ אחד של 3 כיתות. מתחם לתכנון מפורט - 7 מקבצים של 3 כיתות בגודל 1.2 דונם כ"א	14.0	8.4	1.2	0.4	גנ"י		
שכונה 1 - מקבץ אחד של 3 כיתות. מתחם לתכנון מפורט - 7 מקבצים של 3 כיתות בגודל 1.2 דונם כ"א	10.4	8.4	1.2	0.4	עתודה לגנ"י		
	4.0	3.0	-	1.0	מעונות יום		
	4.0	2.0	1.0	1.0	עתודה למעונות יום		
כלול במתני"ס	-	-	-	-	מועדונים		
0.8 מ"ר לנפש (במתחם הצפוני חושב כנגזרת)	18.1	12.8	1.8	0.0	רזרבות		
	232.3	189.0	13.4		סה"כ שב"צ + ספורט		

טבלה מספר 8: פרוגרמה מוצעת שצ"פ*

שצ"פ	מקדם	שכונה 1	מתחם לתכנון מפורט	סה"כ יישובי
ביקוש לשצ"פ כלל ישובי	5.0	-	-	115.0
ביקוש לשצ"פ שכונתי	5.0	11.0	79.0	114.0
סה"כ שצ"פ		11.0	79.0	229.0

* לפי 70% קיבולת תכנונית, כולל השכונה הצפונית

ניתוח ספי כניסה לבתי ספר

טבלה מספר 9: ספי כניסה לבי"ס יסודיים

בי"ס יסודי	תקני	מירבי	הערה
שכבות גיל	6	6	
כיתות לשכבה	3	4	כיתות
ילדים לכיתה	30	35	ילדים
ילדים לשכבה	90	140	ילדים
אוכלוסיה	3,000	4,700	תושבים לפי שנתון 3% (מעוגל)

טבלה מספר 10: ספי כניסה לבי"ס יסודיים

בי"ס על-יסודי	תקני	מירבי	הערה
שכבות גיל	6	6	
כיתות לשכבה	6	8	כיתות
ילדים לכיתה	27	35	ילדים
ילדים לשכבה	162	280	ילדים
אוכלוסיה	5,400	9,300	תושבים לפי שנתון 3% (מעוגל)
אוכלוסיה משוקללת 1	6,000	10,300	הנחת 10% נשירה / יציאה
אוכלוסיה משוקללת 2	6,800	11,600	הנחת 20% נשירה / יציאה

פרוגרמה מוצעת לשטחי מסחר

- נדרש מגרש בגודל כ- 5 ד' בסמוך למרכז (רצוי מדרום במפגש אבו כף - אבו עזא) אשר ישמש כמרכז מסחרי עם משרדים. מוצע לפתח את המגרש תחילה כשוק פתוח ובהמשך לשדרג לשוק סגור ולבסוף מרכז מסחרי לכל דבר.
- רצוי להתיר מסחר לאורך הדרכים הראשיות בלבד עם חזית מסחרית מסודרת (הוראות בינוי, גמר, חנייה, מגבלת שימושים למסחר נקי בלבד).
- מומלץ להתיר משרדים פרטיים בתוך מבני מגורים (עד 20%) עם כניסה נפרדת.
- מומלץ כי הסדרת שטחי חקלאות תיעשה בשטחים הפריפריאליים בלבד.
- מומלץ המסחר באזור התעשייה יהיה בעל אוריינטציה עירונית / מרחבית.
- נדרש גם מענה שכונתי, מומלץ ליצור מרכזים שכונתיים של 2-3 ד' כל אחד בכדי להשיג ספי כניסה ולגרום לאינטגרציה שכונתית - יישובית.