



Zvika Mintz - GeoPlanning

צביקה מינץ - תכנון במרחב

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-52-2215984

הרקפת 10 כפר סבא 44280 | zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il



תכנית מס' 605-0201228

שכונת גן העיר – באר שבע



**נספח פרוגרמה לצורכי ציבור (שב"צ)
(נספח מנחה)**



24.11.2016

ערך :
צביקה מינץ
ת.ז : 052586211





2. תמהיל השטחים המוצעים בתכנית

1. מגורים - התכנית מאפשרת לבנות יח"ד בשתי חלופות:
 - א. מגורים בשילוב דיור מוגן - 550 יחידות דיור רגילות, ועוד 250 יחידות של דיור מוגן עבור אוכלוסיות מבוגרות.
 - ב. חלופת המרה - מגורים. סה"כ 700 יח"ד.
2. שטחים למבני ציבור - התכנית מקצה של 9.6 דונם למגוון שימושי ציבור
3. שטחים פתוחים - התכנית מקצה 13.5 דונם לפארק שכונתי
4. שטחי תעסוקה - התכנית מקצה כ- 20,000 מ"ר למגוון שטחי תעסוקה ומסחר

3. הנחות יסוד לגבי מאפיינים דמוגרפים של אוכלוסיית היעד

אוכלוסיית העיר באר שבע מאופיינית כיום כאוכלוסייה יחסית מבוגרת. עפ"י נתוני הל.מ.ס משנת 2012 גודל משפחה ממוצע עמד על 2.8 וגודל שנתון תלמידים על 1.4%. היות והתכנית אמורה לתת מענה מגוון לאוכלוסייה צעירה, אוכלוסייה של משפרי דיור ואוכלוסייה מבוגרת נבנה מודל מדורג של מאפייני אוכלוסיית היעד עפ"י מאפייני הדיור. כאמור, נלקחו ערכים יחסית גבוהים הנשענים על הנחיות משרד החינוך ומתוך מגמה לבצע תחשיב בגישה המחמירה.



סוג הדיור	גודל משפחה ממוצע	גודל שנתון ילדים ממוצע
מגורים	3.5	2.2%
דיור מוגן	2.0	0%

קיבולת אוכלוסייה וגודל שנתון ילדים בחלופות הבינוי

חלופה	סה"כ אוכלוסייה	כמות ילדים לשנתון
א- מגורים בשילוב דיור מוגן	2,425	42
ב - מגורים	2,450	54

מהניתוח עולה כי בשתי החלופות קיבולת האוכלוסייה דומה אולם בחלופה ב' קיבולת הילדים לשנתון גבוהה יותר. היות ומטרת הפרוגרמה הינה להבטיח שטחים עבור צורכי ציבור, מוצע לערוך את התחשיב הפרוגרמתי למוסדות חינוך לפי חלופה ב.



4. תחשיב הקצאת קרקע לצורכי ציבור

נורמות התחשיב להקצאת הקרקע נלקחו מתוך הנחיות התדריך החדש 6.2016 של מינהל התכנון לצורכי ציבור. בהתאמה למאפייני המתחם התדריך תואם לטיפוס C כמתחם עירוני קיים שעובר תהליך של התחדשות עירונית



כנגזרת מהנורמות ובהתאמה לגודל אוכלוסיית השירות המתוכננת נערך התחשיב הכמותי. השטחים הנדרשים מחושבים באופן יחסי לתוספת האוכלוסייה בהתאם לספי הכניסה של כל שירות. לפיכך, חלק משירותי הציבור בעיקר למוסדות חינוך התיכוני ומוסדות קהילה רב תחומיים יינתנו במסגרת הרחבות של המוסדות הקיימים בתחום הרובע של מרכז העיר או מחוצה לו וזאת עפ"י מדיניות הפיתוח של העירייה.



5. הפרוגרמה הכמותית הנדרשת עבור אוכלוסיית התכנית בחלופה ב' (המקסימלית)

נורמות שטח קרקע	נורמות שטח מבונה	שטח קרקע דונם	סה"כ שטח חצר פתוחה מ"ר	סה"כ שטח בנוי מ"ר	סה"כ כיתות	מס' משתמשים	צורכי ציבור נדרשים עבור תוספת האוכלוסייה
0.3 דונם לכיתה	שטח כיתה 150 מ"ר, שטח חצר 75 מ"ר	1.2	225	450	4	81	מעון יום (0-3) 50% ביקוש, מס' ילדים לכיתה - 20
0.5 דונם לכיתה	שטח כיתה 130 מ"ר, שטח חצר 200 מ"ר	2.7	800	520	5	162	גן טרום חובה וחובה (3-5), 100% ביקוש, מס' ילדים בכיתה 30
0.3 דונם לכיתה	שטח כיתה 200 מ"ר	3.6		2,400	12	324	בי"ס יסודי (א' - ו'), 27 ילד בכיתה.
				500		2,450	אגף קהילתי משולב בביה"ס
				245		2,450	מרפאה ציבורית
	0.1 מ"ר בנוי לנפש	0.5				2,450	בית כנסת שכונתי קטן
	לפי 0.3 מ"ר לנפש	0.7				2,450	שימושים כלל עירוניים
		8.8	1,025	4,115			סה"כ מבני ציבור נדרשים עבור האוכלוסייה
	5 מ"ר לנפש	12.3				2,450	שצ"פ - מרחב ציבורי סף הבית - מלוא המכסה
							מחוץ לשכונה
	0.4 דונם לכיתה	4.8		3,240	12	324	בי"ס תיכון (ז' - י"ב), 27 ילד בכיתה, יקלטו במסגרת אחד מתיכוני העיר הקיימים באזור

6. סיכום הממצאים

התכנית נותנת מענה ראוי מבחינת שטח קרקע לצורכי לכלל האוכלוסייה ומותירה שטח עודף לתכניות התחדשות אחרות המתוכננות באזור או למוסדות ציבור אחרים כלל עירוניים. למוסדות החינוך תיכוני אשר ממילא אינם אמור להינתן בתחום התכנית, יינתן מענה במסגרת עיבוי מוסדות החינוך ברובע וזאת עפ"י מדיניות הפיתוח של העירייה.

מבחינת שטחים פתוחים התכנית נותנת מענה ראוי ואף מותירה עודף יחסי קטן של שטח פתוח לרווחת תושבי השכונה. יש לציין שהשכונה נושקת לפארק באר שבע ומתוכנן גשר הולכי רגל בין השכונה לפארק. לפיכך, איכות השטח הפתוח שתעמוד לטובת התושבים תהיה מיטבית באופן משמעותי.