



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' 605-0301358

מגדלי גראנד קניון – באר שבע



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



8.2018

ערך:

צביקה מינץ

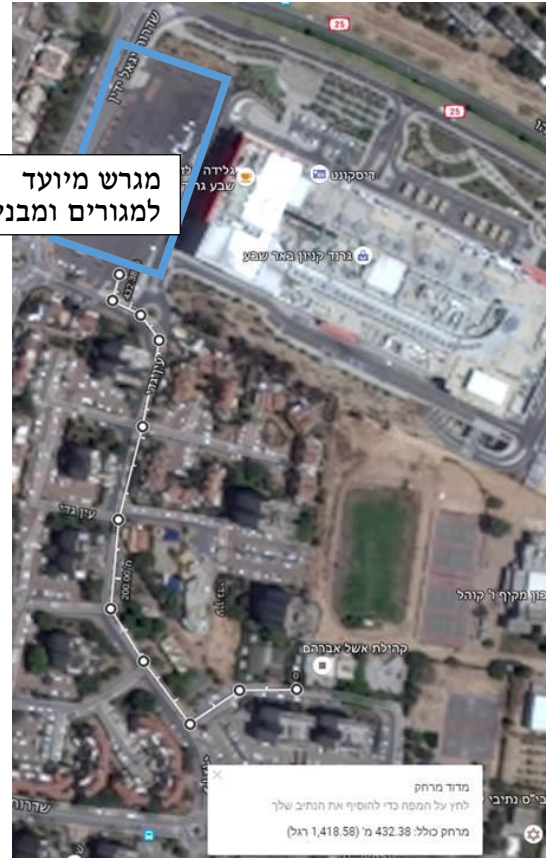
ת.ז: 052586211



1. רקע כללי

1. התכנית נכללת בתחום שכונה ט' וכוללת מגרש המיועד למגורים שממוקם בפינת שדר' טוביהו ויגאל ידן מתוכננים 297 יח"ד מתוכן 20% יוגדרו כיח"ד קטנות.

להלן תרשים מיקום התכנית על רקע המרחב האזורי



2. 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%. התכנית אמורה לתת מענה מגוון לאוכלוסייה צעירה, אוכלוסייה של משפרי דיור ואוכלוסייה מבוגרת. אולם, לצורך התחשיב הפרוגרמתי נלקחו ערכים דמוגרפים יחסית גבוהים הנשענים על הנחות משרד החינוך ומתוך מגמה לבצע תחשיב בגישה המחמירה.

סוג הדיור	גודל משפחה ממוצע	גודל שנתון ילדים ממוצע
מגורים	3.5	2.2%

קיבולת אוכלוסייה וגודל שנתון ילדים בגין תוספת אוכלוסיית התכנית

מגורים	סה"כ אוכלוסייה	כמות ילדים לשנתון
	1,040	23

3. תחשיב הקצאת קרקע לצורכי ציבור עפ"י הנחיות מינהל התכנון



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 ועל פי הנחיות העירייה.

למוסדות החינוך היסודי ותיכונני אשר ממילא אינם אמור להינתן בתחום התכנית, יינתן מענה במסגרת מוסדות החינוך הקיימים וזאת עפ"י מדיניות הפיתוח של העירייה. יש לציין שע"י פרוגרמה שהעירייה הכינה לשכונה ושכללה התייחסות לתכנית שבנדון נמצא עודף של שטחי ציבור עבור בתי ספר יסודיים ותיכונניים בהיקף של כ- 54 דונם.

הפרוגרמה הכמותית הנדרשת לשירותים בציבוריים עלי סף כניסה ראשוני עבור אוכלוסיית התכנית.



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
0.2 דונם לכיתה	שטח כיתה 150 מ"ר, שטח חצר 75 מ"ר	0.20	75	150	1	34	מעון יום (0-3) 50% ביקוש, מס' ילדים לכיתה - 25
0.4 דונם לכיתה	שטח כיתה 130 מ"ר, שטח חצר 200 מ"ר	0.80	400	260	2	69	גן טרום חובה וחובה (3-5), 100% ביקוש, מס' ילדים בכיתה 30
ניתן בשטחים סחורים	לפי 0.1 מ"ר לנפש			104		1,040	שירותי מרפאה
		1.00	475	410			סה"כ מבני ציבור בעלי סף כניסה ראשוני
3 מ"ר לנפש		3.1				1,040	שטח פתוח - מרחב ציבורי סף הבית

4. החלטת ועדת המשנה להתנגדויות שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום

בישיבתה מס' 2018045 שהתקיימה בתאריך 2/7/2018 דנה בתכנית לאחר קבלת השלמות מאת הועדה המקומית באר שבע וזאת כנדרש בהחלטת הועדה מיום 7.5.2018 :
להלן החלטתה בנוגע לכמות מבני ציבור הנדרשים בתכנית :



- בהוראות התכנית ייתוסף שימוש לגן ילדים (שתי כיתות) ושימוש לשירותי בריאות יצוין כי בתחום המגרש יהיו חצרות פתוחות לגן הילדים בגודל התואם את הנדרש עפ"י הקצאות קרקע לצרכי ציבור.
- בהוראות התכנית יקבעו זכויות בניה עבור כיתות הגן, בהתאם להקצאות קרקע לצורכי ציבור וכן יצוין כי ניתן להשתמש ב 200 מ"ר (מקסימום) משטחי הבניה המיועדים למגורים לטובת שירותי בריאות.
- בנספח הבינוי יפורט מיקום גני ילדים והחצרות לגנים. בהתאם, מסמך זה יהיה מחייב מבחינת מיקום גני הילדים. יוקצו בתכנית חניות בהתאם לתקן לגן ילדים.
- עפ"י הודעת העירייה שנמסרה בדיון ועדת המשנה להתנגדויות נמסר שבפרויקט מגדלי טוביהו שממוקם בצומת בין רחובות טוביהו ובין בית אל קיימת הקצאה לשלוש כיתות מעונות יום שיכולים לתת מענה לאוכלוסיית התכנית הנוכחית.





5. שטחי ציבור בתכנית

התכנית מקצה שטחים למבני ציבור עפ"י הנחיית ועדת המשנה שליד הועדה המחוזית

- א. התכנית מייעדת שטח עבור 2 כיתות גנ"י בקומת הקרקע עם שטח מבונה לכיתה של 130 מ"ר וחצר של 200 מ"ר לכל כיתה.
- ב. התכנית מתירה שימושים של עד 200 מ"ר משטחי המגורים עבור שירותי בריאות

6. שטחים פתוחים ושצ"פ



התכנית מקצה שטח של כ- 0.7 דונם ביעוד שצ"פ, ובנוסף כ- 8 דונם שטחים פתוחים בשטח המגרש. על אף שהתכנית מקצה שטח מצומצם יחסית ביעוד שצ"פ, נמצא שעפ"י הפרוגרמה שערכה העירייה לשכונה בנוגע לשטחים פתוחים, נמצא שקיים בשכונה עודף של כ- 24 דונם.

לאור האמור לעייל התכנית נותנת מענה ראוי לצורכי הציבור הנדרשים עבור אוכלוסיית התכנית

