



תל שבע – מתחם מגורים 1

תכנית מס' 652-0542423



נספח פרוגרמתי

יולי 2018





תוכן עניינים

2.....	אוכלוסיית תל שבע
2.....	מצב קיים
2.....	מצב חברתי-כלכלי
3.....	ניתוח הבינוי למגורים בתל שבע
6.....	קיבולת אוכלוסייה ויחידות דיור בתל שבע
7.....	רקע תכנוני ומענה עירוני בתחום הספורט והנופש
9.....	פרוגרמה למגורים ושטחי ציבור
9.....	תמהיל מגורים
9.....	הנחות יסוד
10.....	גודל משק בית
11.....	אחוז שנתון התלמידים
12.....	הקצאת השטחים במתחם
12.....	שטחים נדרשים
12.....	שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
12.....	שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
12.....	שטחים נדרשים
13.....	שטחים בריאות, דת וקהילה
14.....	שטחים פתוחים
13.....	הקצאה למוסדות כלל עירוניים
15.....	סיכום
15.....	נתונים עיקריים ותמהיל בינוי למגורים
15.....	הקצאת שטחים למוסדות לצרכי ציבור

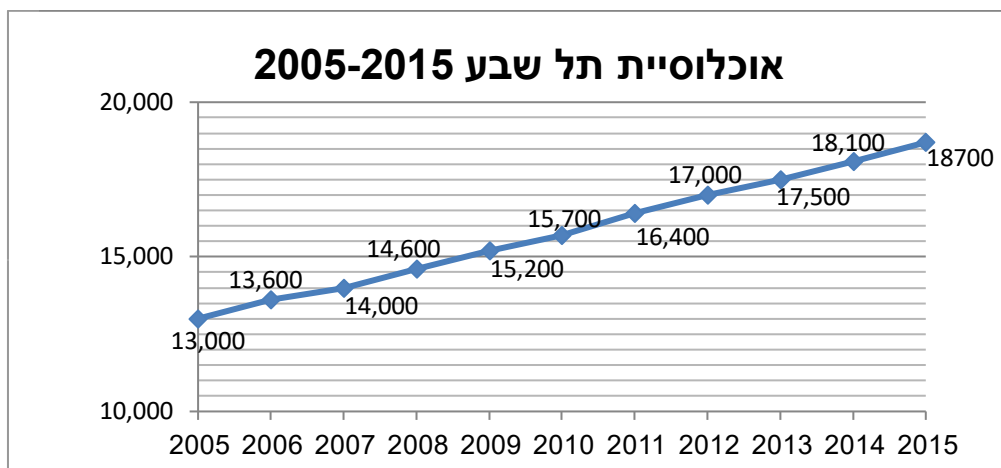




אוכלוסיית תל שבע

מצב קיים

בתל שבע בסוף שנת 2015 היו כ- 18,700 תושבים¹. בין השנים 2005-2015 ממוצע שיעור גידול האוכלוסייה השנתי היה 3.7%. בשנים אלו גדלה אוכלוסיית היישוב בכ-44%.

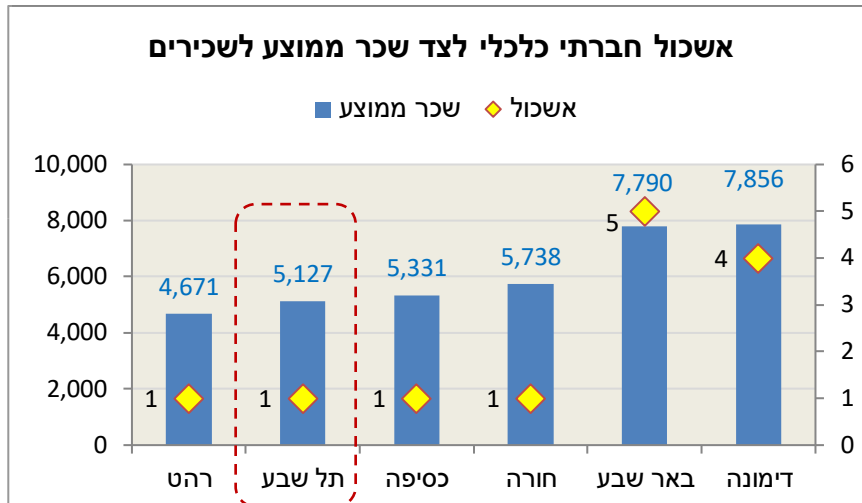


מצב חברתי-כלכלי

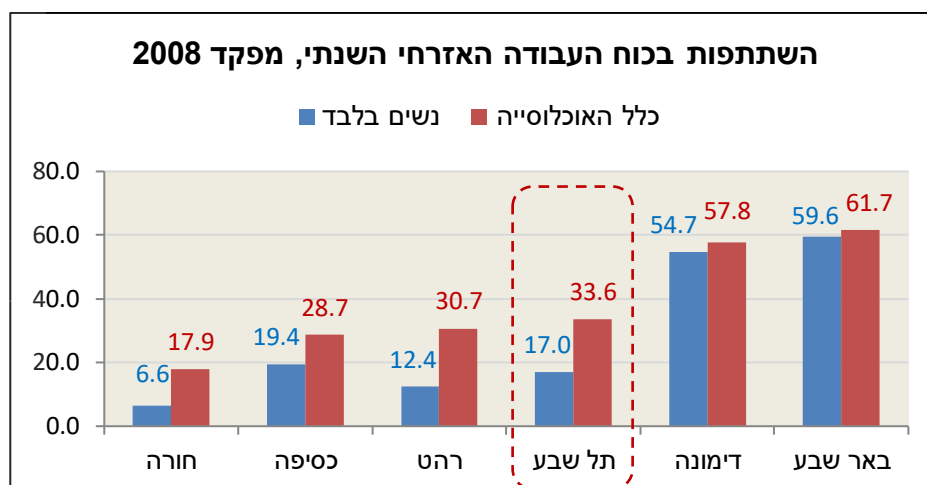
השכר הממוצע לשכירים לשנת 2014 בתל שבע הוא 5,127 ₪. בכך, היא ניצבת מעל רהט אך מתחת לכסיפה, לחורה, לבאר שבע ולדימונה בגובה השכר הממוצע. המעוינים הצהובים מציינים את האשכול החברתי-כלכלי אליו משויך כל ישוב על פי נתוני הלמ"ס. ניתן לראות שכל ארבעת היישובים הבדואיים נמצאים באשכול הנמוך ביותר, אשכול 1, בעוד שדימונה וב"ש ממוקמות באשכולות גבוהים יותר.



¹ קובץ רשויות מקומיות 2015, למ"ס.



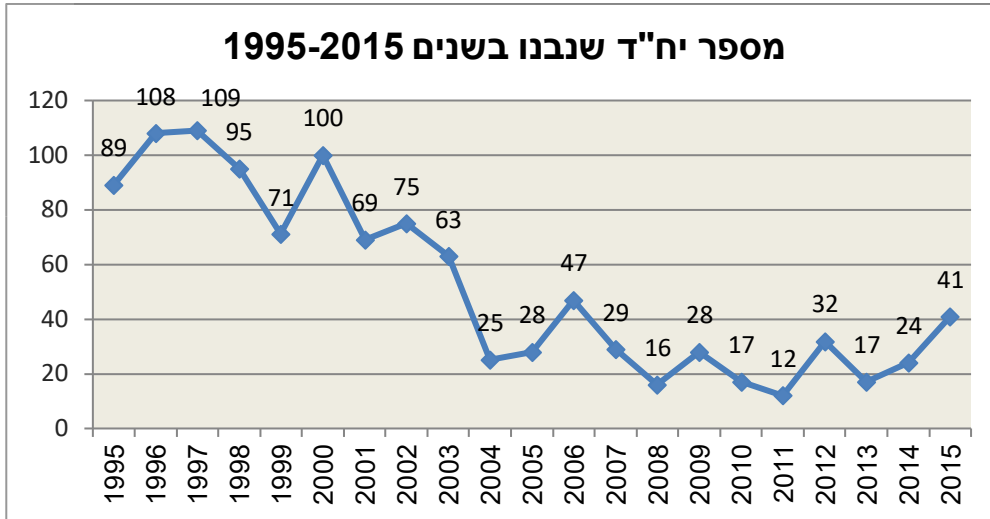
שיעור ההשתתפות בכוח העבודה מציג את החלק באוכלוסייה בגילאי העבודה (בנות ובני 15 ומעלה) המועסקים בעבודה או מחפשים עבודה. בתל שבע שיעור ההשתתפות של כלל האוכלוסייה, נשים וגברים יחד, הוא הגבוה ביותר בקרב היישובים הבדואיים (33.6%), אם כי נמוך משמעותית מדימונה ומבאר שבע. בפילוח מגדרי, נראה כי גם שיעור ההשתתפות של נשות תל שבע בכוח העבודה הוא גבוה יחסית ליישובים בדואיים אחרים (17%), זולת כסיפה (19.4%). עם זאת, שיעור השתתפות הנשים נמוך מאוד בהשוואה לדימונה ולב"ש.



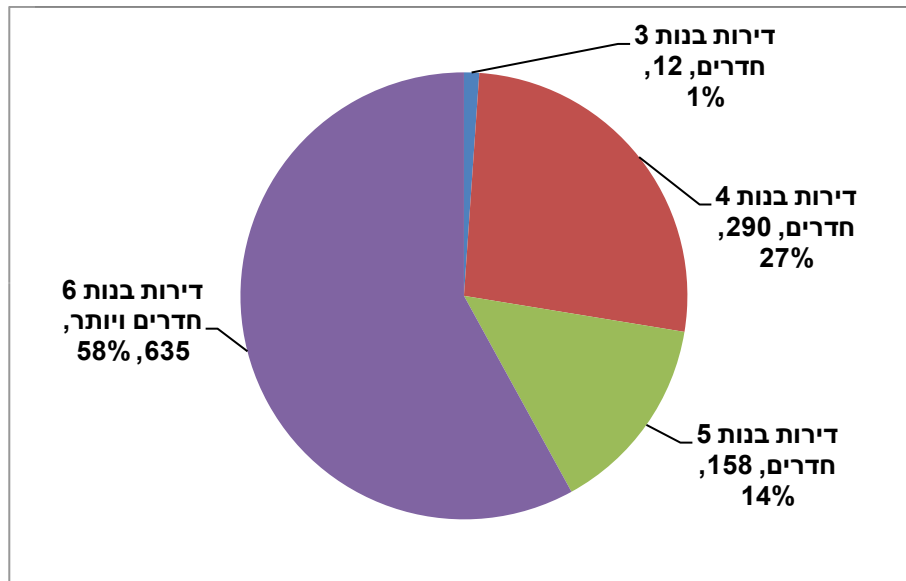
ניתוח הבינוי למגורים בתל שבע

בין השנים 1995-2015 נבנו בתל שבע כ- 1,100 יח"ד. ניתן לחלק תקופה זו לשני עשורים הנבדלים האחד מהשני בהיקפי הבינוי של יחידות הדיור. בין השנים 1995-2004 נבנו בממוצע 80 יח"ד בשנה ואילו בין השנים 2005-2015 נבנו בממוצע 26 יח"ד בשנה. יחד עם זה, לפי מיטב הבנתנו, הבינוי הנמוך בהיקפיו אינו מצביע על ביקוש נמוך למגורים אלא על חסמים תכנוניים ונושאי בעלות.





להלן פילוח הבינוי למגורים בין השנים 1995-2015:

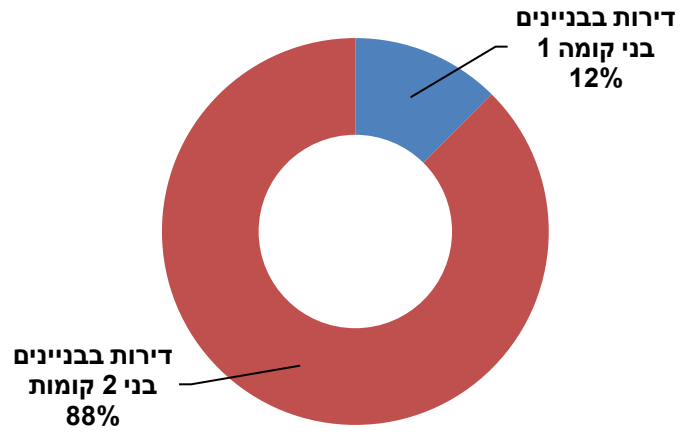


מהגרף לעיל עולה כי כ-60% מיחידות הדיור שנבנו כללו 6 חדרים ויותר. יחידות הדיור שנבנות הן לרוב גדולות ומחולקות בין מספר משפחות. מרבית הדירות, כ-90%, כוללות 2 קומות ואילו היתר כוללות קומה אחת.





התפלגות הבינוי לפי קומות 1995-2015



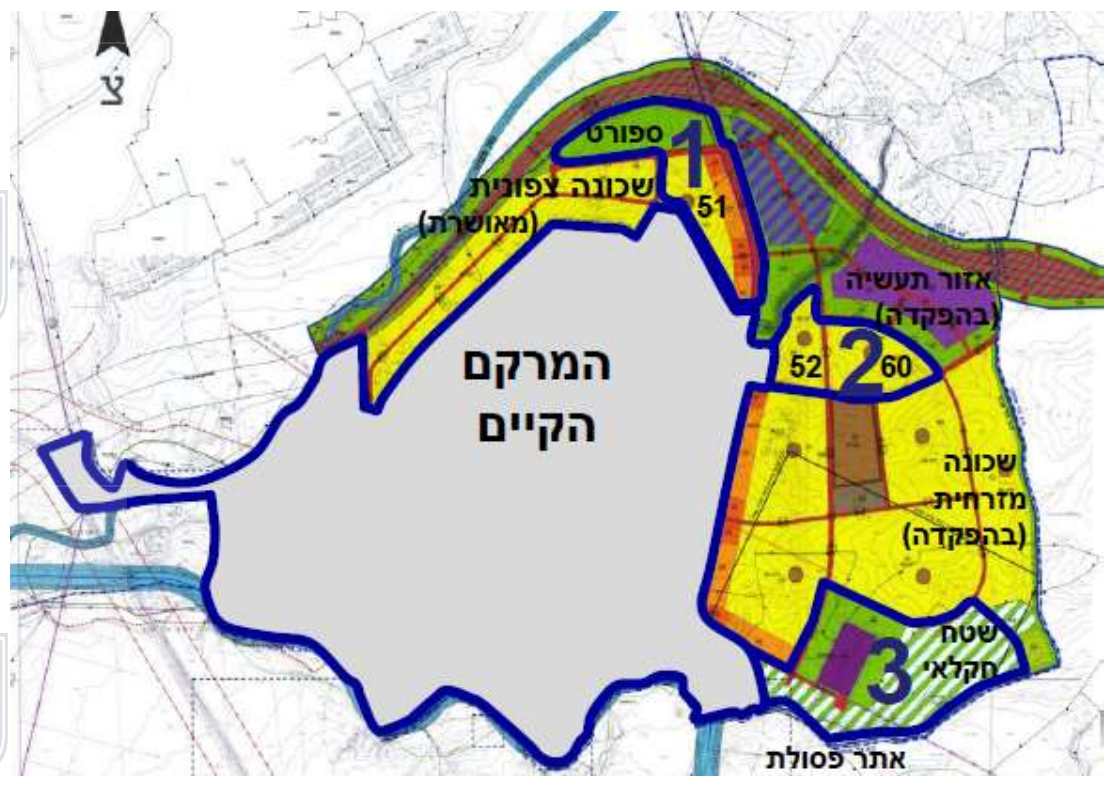


קיבולת אוכלוסייה ויחידות דיור בתל שבע

בשנת 2011 אושרה תכנית המתאר ליישוב תל שבע. על פי תכנית המתאר, האוכלוסייה הריאלית של תל שבע בשנת היעד של התכנית, 2025, תמנה כ-30,000 תושבים. הקיבולת הנומינאלית של התכנית היא כ-40,000 תושבים המאכלסים 8,000 יח"ד. הקיבולת הנומינאלית של תכנית המתאר נועדה להתחשב לא רק בשיעור הגידול הטבעי הצפוי של אוכלוסיית תל שבע אלא גם באפשרויות הגירה של משפחות מהפזורה.



כיום ישנן כ-3,000 יח"ד בנויות על כ-1,600 מגרשים בשכונות קיימות שכבר בנויות. הערכה היא כי ישנן זכויות קיימות לעוד כ-640 יח"ד. בנוסף ישנן שכונות מאושרות שטרם נבנו ובהן היצע ל-2,814 יח"ד. תכנית מפרוטת נוספת מאפשרת כ-100 יח"ד בהרחבה של שכונה בסמיכות לאזור התעשייה. מקודמים היום מספר מתחמי תכנון ובהם היצע משמעותי של יח"ד. נספת זה מתייחס למתחם תכנון 1 בתשריט מטה.





רקע תכנוני ומענה עירוני בתחום הספורט והנופש

תכנית המתאר מגדירה חלק ממתחם 1 כשטח עירוני לספורט ונופש. במסגרת התכנון הנוכחי בוצעה בחינה של הצרכים הכלל עירוניים של תל שבע לתחומי הספורט והנופש כאשר צרכים אלו נבחנו בעבור קיבולת אוכלוסייה הכוללת את כל התכניות המאושרות ומתחמי התכנון החדשים שנמצאים בהליכים סטטוטוריים שונים.

סך קיבולת האוכלוסייה בעיר תחת הנחות מימוש אופטימיות מאוד הנה 92,000 תושבים. צרכי הפנאי והנופש נבחנו באופן נקודתי וניתן להם מענה תוך איתור חלופות מיקום מיטביות לכל סוג שימוש.

להלן הקצאת השטחים לספורט ונופש כפי שהיא מוגדרת בתדריך החדש לתכנון מוסדות ומבני ציבור:



המתקן	אופן הקצאת השטח		
	הקצאה ייעודית (של מגרש ציבורי לטובת מתקן ספורט)	שילוב במגרש ציבורי (שנועד לשימוש ציבורי אחר)	שילוב במרחב ציבורי פתוח
<ul style="list-style-type: none"> אצטדיון כדורגל אצטדיון אתלטיקה מגרש כדורגל תקני/לא תקני בריכת שחייה מגרש טניס אולם ספורט 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> מגרש כדורסל מגרש משולב מתקני אתלטיקה לסוגיהם 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> רשימה מצרפית של מתקנים שונים (מתקני כושר, מגרש כדורגל לאימונים ועוד) 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ההתמקדות בראייה כלל יישובית



להלן ההקצאות הנדרשות לקיבולת האוכלוסייה של 92 אלף תושבים אשר מיקומם תואם מול הרשות המקומית באזורים שונים בעיר:



ייעוד	שטח (דונם)	פירוט
אצטדיון כדורגל	12	אצטדיון קטן תואם יישוב עד 150,000 תושבים
אצטדיון אתלטיקה	0	רק ליישובים מעל 250,000 תושבים
מגרשי כדורגל*	24	שני מתחמים של 12 דונם. בכל מתחם שני מגרשים (אחד תקני ואחד ולאיימונים)
רזרבה מוצעת לספורט ונופש	6	בריכת נופש עם מדשאות
מגרשי טניס	3	מקבץ של 4 מגרשים צמודים (2.8 דונם)
אולם ספורט – היכל עירוני	4	אולמי ספורט ימוקמו במגרשי בתי הספר. יחד עם זה, מוצע לייעד שטח להיכל כלל עירוני.
סה"כ להקצאה כלל יישובית	49	





פריסת צרכי הפנאי והנופש הכלל-עירוניים ברחבי העיר מרוכזת ב-4 מוקדים עיקריים:

מוקד 1- מאושר סטטוטורית		מוקד 6 - נכלל בתכנית למתחם 1	
שטח (דונם)	ייעוד	שטח (דונם)	ייעוד
12	אצטדיון כדורגל	12	מגרשי כדורגל
12	מגרשי כדורגל	3	מגרשי טניס
24	סה"כ	6	בריכת שחיה
		21	סה"כ

מוקד 5- נכלל בתכנית למתחם 1	
שטח (דונם)	ייעוד
4	היכל תרבות/ ספורט עירוני
4	סה"כ

מוקד 4- ייכלל בתכנית מתחם 3	
שטח (דונם)	ייעוד
12	רזרבה מוצעת לספורט ונופש
12	סה"כ



מוקדים 5 ו-6 ממוקדמים בשטח תכנית זו. שטחים אלו מיועדים להכיל היכל תרבות/היכל ספורט עירוני ואת מתחם הספורט אשר יכלול מגרשי כדורגל, טניס ובריכת השחייה. מגרש 800 בתכנית מיועד לספורט ונופש ומתוכנן להכיל את השימושים המוצעים לעיל. מיקומו בסמוך לבית ספר על יסודי מאפשר לייעל את השימוש ולייצר סינרגיה בין השימושים השונים. מגרש 491 מיועד לאולם ספורט ומתחם כלל עירוני של כ-9 דונם ואליו צמוד מגרש 490 בשטח דומה המיועד להיכל תרבות כלל עירוני.





פרוגרמה למגורים ושטחי ציבור

תמהיל מגורים

התכנית מייצרת מגוון רחב של יחידות דיור בתמהיל שיתאים לדרישות הייחודיות ולאופי הבינוי הקיים והמועדף כיום במגזר הבדואי.

שטח המתחם כולו 519 דונמים, 43% מתוכם (222 ד') מיועדים למגורים. על שטח זה מתוכננות 1,057 יחידות דיור, מתוכן 917 יח"ד בגודל רגיל ו-140 יח"ד קטנות (מגורים ד'). זאת, במטרה להציע מגוון גדלי דירות לתושבי היישוב ולמהגרים אליו, כך שיהלום את צורת החיים ואת גודל התא המשפחתי בו הם חפצים לחיות.

צפיפות (יח"ד/דונם) – הצפיפות הממוצעת ברוטו במתחם היא כ-2 יח"ד לדונם; הצפיפות נטו ללא דירות קטנות היא 4.2 יח"ד לדונם והצפיפות כולל הדירות הקטנות היא 4.8 יח"ד לדונם נטו. הטבלה להלן מפרטת את נתוני התמהיל:

סוג המגורים בתכנית	שטח ד'	כמות יח"ד	כמות מגרשים	סה"כ יח"ד	סה"כ לסוג ראשי	יח"ד לדונם	אחוז מסך הדירות
מגורים א-1	130	1	21	21	381	2.9	36%
מגורים א-2		2	180	360			
מגורים ב-1	68	6	11	66	386	5.7	37%
מגורים ב-2		8	40	320			
מגורים ג-1	19	15	4	60	150	7.9	14%
מגורים ג-2		18	5	90			
מגורים ד	5	140	1	140	140	28.0	13%
סה"כ / ממוצע	222		262	1057	1057	4.8	100%

הנחות יסוד

נספח פרוגרמתי זה כולל חישוב הקצאת שטחי ציבור ל-1,057 יח"ד המתוכננות בתכנית. הפרוגרמה מתבססת על התדריך החדש להקצאת שטחי ציבור שאושר באוגוסט 2016. להלן ההנחות שעליהן מתבססת הפרוגרמה ב-917 יחידות הדיור הרגילות:

- השיוך המגזרי הנו בדואי.
- גודל משק בית - 5.2 נפשות (ראו פירוט מטה).
- גודל השנתון הוא 3% (ראו פירוט מטה).

בעבור 140 יחידות הדיור הקטנות (מגורים ד') גודל משק הבית קטן יותר – 2.25 נפשות; וגודל השנתון קטן יותר אף הוא 0.8%, זאת בשל המאפיינים הייחודיים לאוכלוסייה הצפויה לאכלס את יח"ד האלה.

התדריך החדש להקצאת שטחי ציבור מבדיל בין שלושה טיפוסים אפשריים עליהם מתבססת ההקצאה: יישוב כפרי, מתחם חדש ומרקם בנוי. הטיפוסים השונים נבדלים האחד מהשני



בהקצאת שטחים שונה למוסדות חינוך, לשטחים פתוחים וכדומה. בתל שבע הטיפוס הרלוונטי שעל פיו חושבה הפרוגרמה הוא 'מתחם חדש'.

ציפוף מוסדות ציבור בעתיד: הקצאת השטח לפי הוראות התדריך ל'מתחם חדש' משמעה הקצאת שטח גדול יותר למוסדות חינוך, שיאפשר ציפוף המוסדות בעתיד, בעת הצורך ובכך, ניתן יהיה להגדיל את שטח בתיה"ס בכ-30% נוספים.

לגני הילדים מוצעת הקצאת השטח המקסימלית שמאפשר התדריך לטובת יצירת אופציית ציפוף בעתיד.



התכנית תעניק זכויות בנייה גבוהות של 200% למבני הציבור שתאפשר בינוי לגובה בעתיד ופוטנציאל לתהליכי עיבוי וציפוף עתידיים.

גודל משק בית

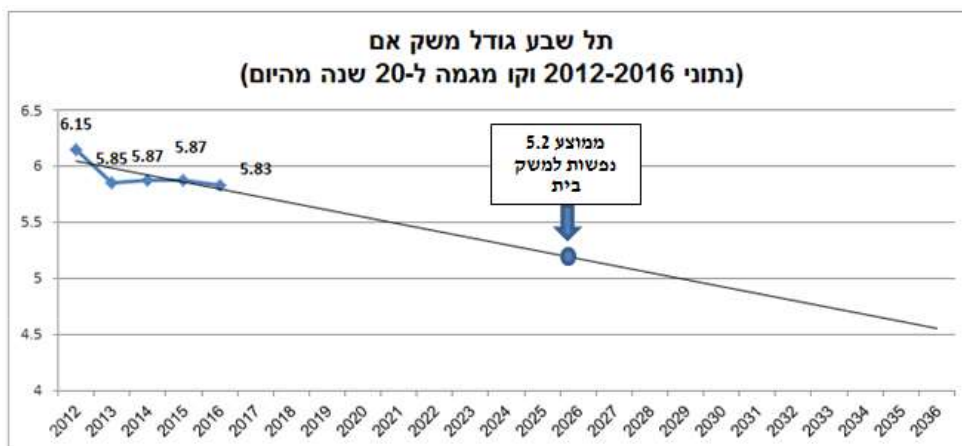
ביישובים כמו תל שבע מוצע לייצר תחזית אוכלוסייה אשר מתבססת על מלאי הדיור הפוטנציאלי בתוכניות ולהתחשב במקדם המימוש שלו. כלומר, סך יחידות הדיור הצפוי להתממש בטווח התוכנית (בהתחשב בהסדרי בעלות, קצב פיתוח, שיווק ובניה).

את נתון סך יחידות הדיור שצפוי להיבנות יש להכפיל בגודל משק הבית, או גודל משפחת-האם במקרה של המגזר הבדואי.



נתוני גודל משק-אם אינם נמצאים במאגרי הנתונים של הלמ"ס ונתון של גודל משק בית מתפרסם לעיתים רחוקות (הנתון אחרון התפרסם במפקד האוכלוסין של שנת 2008). נתוני משק אם נותחו מתוך נתוני הביטוח לאומי.

כפי שניתן לראות בגרף מטה, קו המגמה ל-20 השנים הבאות מראה כי בשנת 2037 גודל משק הבית צפוי להיות כ-4.5 נפשות. כיוון שייתכן שמימוש התוכניות יהיה בטווח קצר יותר מוצע להתבסס על ממוצע בין הנתון כיום לבין הנתון בעוד 20 שנה. לכן, ההנחה לגודל משק בית של 5.2 נפשות היא סבירה לצורך תכנון אחראי וארוך טווח.



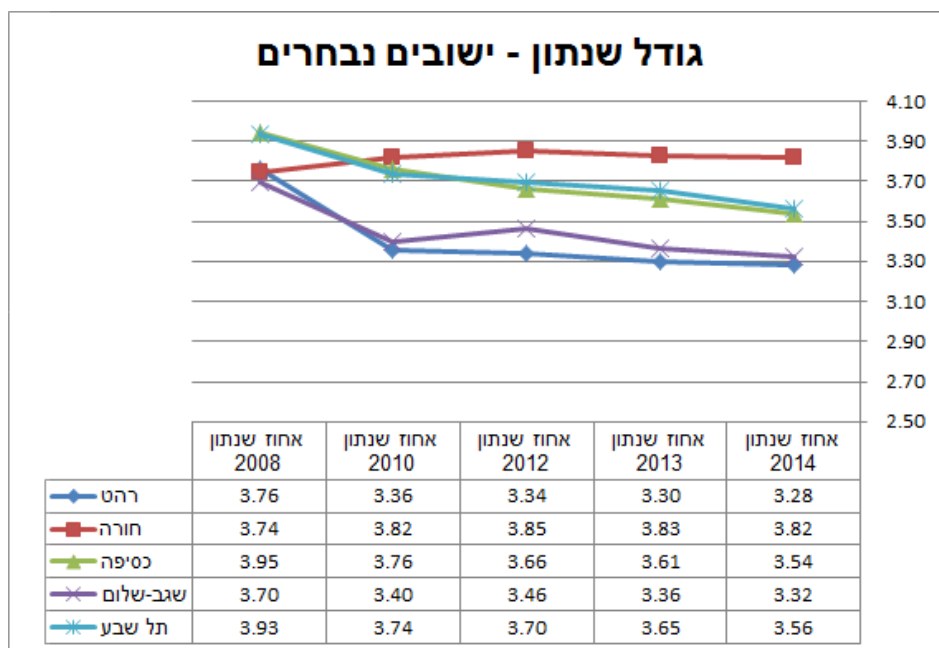


אחוז שנתון התלמידים

כדי לקבל אינדיקציה לגודל שנתון נבחנו מספר הילדים בגילאי 0-4 אשר מייצגים את חמשת השנתונים התחתונים כיום ביישוב. להלן נתוני גילאים 0-4 בתל שבע ויישובים נבחרים בנייתוח של השנים האחרונות:

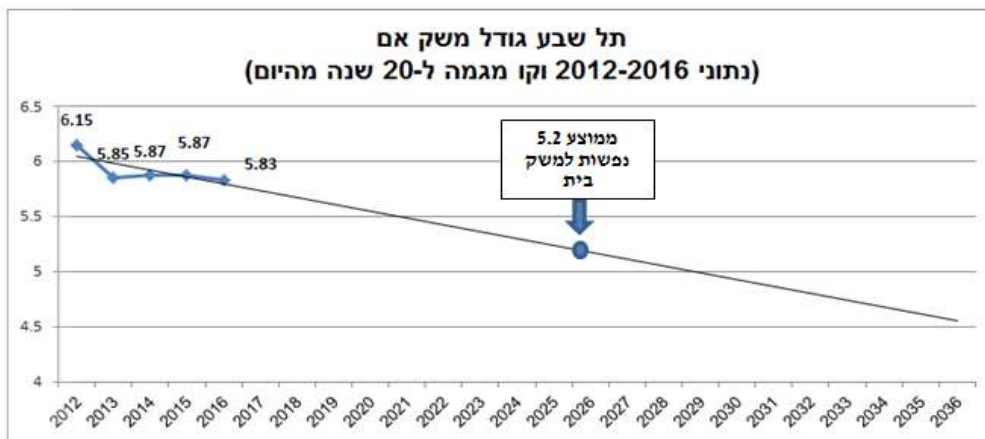
שם הרשות	אחוז בני 0-4 באוכלוסייה בסוף 2014	אחוז בני 0-4 באוכלוסייה בסוף 2013	אחוז בני 0-4 באוכלוסייה בסוף 2012	אחוז בני 0-4 באוכלוסייה בסוף 2010	אחוז בני 0-4 באוכלוסייה בסוף 2008
רהט	16.4	16.5	16.7	16.8	18.8
חורה	19.1	19.1	19.2	19.1	18.7
כסיפה	17.7	18.1	18.3	18.8	19.7
שגב-שלום	16.6	16.8	17.3	17.0	18.5
תל שבע	17.8	18.2	18.5	18.7	19.7

להלן תרשים המציג את גודל השנתון (אחוז בני 0-4 מחולק ל-5 שנתונים):



גודל השנתון היום בתל שבע הוא כ-3.6% והוא נמצא בירידה מידי שנה - בשנת 2008 הוא היה קרוב ל-4%.

על מנת לנסות לחזות את גודל השנתון לתכנון ארוך טווח בוצע קו מגמה לטווח של 20 שנה, כפי שניתן לראות בגרף מטה. לפי קו המגמה, בעוד 20 שנה גודל השנתון צפוי להיות כ-2.3%. יחד עם זאת, כדי לתת מענה למימוש בטווח קצר יותר, מוצע להתייחס לממוצע בתקופה זו ולהשתמש בגודל שנתון של 3%.



הקצאת השטחים במתחם

מוסדות חינוך

להלן פירוט מוסדות החינוך הנדרשים לאוכלוסיית השכונה בהתאם לתדריך התכנון החדש למוסדות חינוך וציבור.



פירוט	הקצאת קרקע מוצעת ('ד')	הקצאת קרקע נדרשת ('ד')	מספר כיתות דרוש	מס' תלמידים בכיתה	מספר שנתונים	המוסד
דונם לכל 3-5 כיתות	3	3	7	10	1	מעון יום תינוקות
			6	25	2	מעון יום
	10	5.5	10	30	2	גני ילדים קדם חובה
			5	30	1	גני ילדים חובה
שלושה בתי ספר (12+18) כיתות) 2 כיתות יקבלו מענה במתחם 2 או בבית הספר המיועד למרקם הוותיק	12	12.8	32	27	6	בית ספר יסודי
בית ספר יסודי לקיבולת של כ-36 כיתות (שניים של 18 כיתות) לצורך התחדשות של המרקם הוותיק	14		לא רלוונטי			בית ספר יסודי לעיבוי המרקם הוותיק
תיכון של 42 כיתות שייתן מענה כלל עירוני נוסף על הדרוש במתחם	21	16	32	27	6	בית ספר על יסודי
	בהקצאה כלל עירונית מחוץ לתכנית		1	7	2	מעון יום – ח"מ
			1	7	3	גן – ח"מ
			2	10	6	יסודי – ח"מ
			2	10	9	תיכון – ח"מ
	60	37.3				סה"כ



פירוט ההקצאה המוצעת לפי מגרשים בתכנית

מספר מגרש	שטח המגרש (דונם)	שימוש מומלץ	כיתות במוסדות
470	1.0	מעון	עד 5 כיתות
471	1.8	גן ילדים	עד 3 כיתות
472	2.3	מסגד	
473	1.0	מעון	עד 5 כיתות
474	2.0	גן ילדים	עד 6 כיתות
475	12.4	ב"יס יסודי	שני מוסדות 12 כיתות + 18 כיתות
476	2.1	גן ילדים	עד 6 כיתות
477	1.0	מעון	עד 5 כיתות
478	2.0	גן ילדים	עד 6 כיתות
479	14.2	ב"יס יסודי	שני מוסדות של 18 כיתות
480	2.0	גן ילדים	עד 6 כיתות
490	9.3	היכל תרבות	
491	9.1	אולם ספורט	
496	1.1	כלל עירוני / רזרבה	
497	1.5	כלל עירוני / רזרבה	
498	21.5	תיכון	42 כיתות
סה"כ (מעוגל)	84.3		



שטחים פתוחים

התדריך החדש מחלק את המרחב הציבורי לשלוש קבוצות ומגדיר אותן :

1. מרחבי סף הבית- מהווים מרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מהבית. התדריך מגדיר כי במתחם חדש יש להקצות 5 מ"ר (לעומת 3 מ"ר למרקם קיים).
 2. המרחבים העירוניים- נועדו לספק מענה למספר מתחמים ויחידות שכנות בעיר ומהווים חלק מהשלד העירוני הפתוח (למשל- גנים, שדרות, כיכרות עירוניות, מדרחובים וכד'). במתחם חדש יש להקצות 2 מ"ר לנפש.
 3. המרחבים הכלל עירוניים- אלו שטחי הנופש, הפנאי והטבע הגדולים המצויים בעיר ושנועדו לשרת את כלל אוכלוסיית העיר. במתחם חדש יש להקצות 3 מ"ר לנפש.
- 80% מהשטח המיועד למרחבי סף הבית ולמרחבים העירוניים צריך להיות מסוג תשתית ירוקה - שטח פתוח, גן ציבורי, יער, פארק לאומי וכלל שטחים שצמחייה או קרקע טבעית מכסים אותם באופן נרחב; את היתר, 20% לכל היותר, ניתן להקצות לתשתית קשיחה - כיכרות עירוניות, רחבות עירוניות, טיילת, מדרכות רחבות, מגרשי משחק ושעשוע.





להלן הקצאת השטחים הפתוחים :

דונם	מ"ר לנפש (מרקם חדש)	טווח נגישות	
25	5	עד 7 דק' הליכה מסביבת המגורים (500-600 מ' בקו אווירי)	מרחבי סף הבית
10	2	15-20 דק' הליכה מסביבת המגורים, עד 10 דקות באופניים או תחב"צ	המרחבים העירוניים
215	3	נגישות במגוון אמצעים : רגלית, באופניים, בתחבור"צ וברכב פרטי	המרחבים הכלל עירוניים
50	10		סה"כ



סיכום

נתונים עיקריים ותמהיל בינוי למגורים

בשטח התכנית מתוכננות 1,057 יח"ד. מתוכן, 917 יח"ד בגודל רגיל ו-140 יח"ד קטנות (מגורים
 די). צפיפות (יח"ד/דונם) – הצפיפות הממוצעת ברוטו במתחם היא כ-2 יח"ד לדונם; הצפיפות נטו
 ללא דירות קטנות היא 4.2 יח"ד לדונם והצפיפות כולל הדירות הקטנות היא 4.8 יח"ד לדונם נטו.



הקצאת שטחים למוסדות לצרכי ציבור

סך השטח המוקצה למבני ציבור בגבולות מתחם 1 הוא 84 דונמים. 14 דונמים מתוכם עבור
 המרקם הקיים והיתר, 70, דונם, עבור צרכי חינוך וציבור של תושבי השכונה ושימושים כלל
 עירוניים אחרים.

סך ההקצאה לשצ"פ היא 47 דונמים ואליו מצטרפים מתחמי הספורט והנופש אשר בחלקם
 משמשים כשטחים פתוחים לרווחת הציבור גם כן.
 התכנית תאפשר זכויות בנייה גבוהות של 200% למבני הציבור שתאפשר בינוי לגובה בעתיד
 ופוטנציאל לתהליכי עיבוי וציפוף עתידיים.



לטובת שצ"פ הוקצו 48 דונמים בשטח התכנית אליהם מצטרפים מתחמי הספורט והנופש אשר
 בחלקם משמשים כשטחים פתוחים לרווחת הציבור גם כן.



² שטח זה לא נדרש בתחום התכנית אולם התכנית מקצה שטחים פתוחים בעודף בהשוואה לדרישות הפרוגרמטיות
 וסך השטחים בתכנית הנו 48 דונם.