

מחוז דרום

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום

20/12/2021

להפקיד את התכנית

21/06/2022

תכנית מס' 601-0455998

שכונת האקליפטוס

נספח פרוגרמתי חברתי מנחה

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

מגיש התכנית: עיריית אופקים



עורך הנספח: עופר מנחם, גיאוקרטוגרפיה מכון למחקר מרחבי בע"מ

אסטרטגיה * מחקרי שיווק ודעת קהל * בדיקות היתכנות ופוטנציאל שוק * מערכות מידע
ופתרונות עתירי-מידע

רחוב מנחם בגין 150 (בית קרדן), תל-אביב, טל. 7682222 פקס. 7682223
research@geocartography.com

תאריך עריכה: 26.4.22

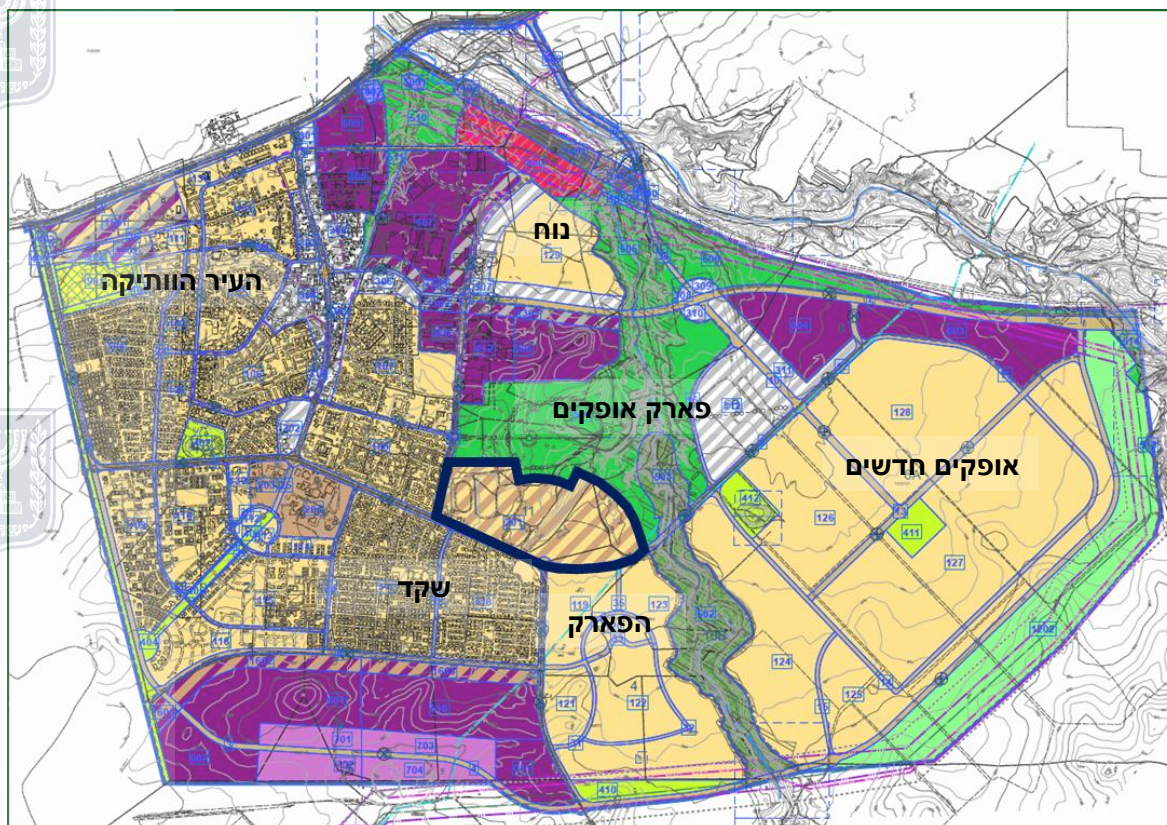
1. רקע

שכונת האקליפטוס היא חלק מתוכנית המתאר של אופקים (טרם אושרה) ומסומנת מתחם 11 בתכנית. היא מתוכננת כמוקד של מגורים ומוסדות ציבור כלל עירוניים רבים ומיועדת לשמש חיבור בין המרקם וותיק אל הפארק והשכונות החדשות. התכנית גובלת בעיר הוותיקה ממערב ובפארק אופקים במצפון ומזרח. הפארק משמש היום כשטח פתוח עירוני לפעילויות פנאי ונופש וכולל את האצטדיון העירוני. תכניות לפיתוח הפארק לפעילויות פנאי ונופש מייעדות בו שימושים נוספים כמו מסלולים אתגריים לאופניים ומתקני כושר.

בשכונת מתוכננת 1352 יח"ד. מתוכן 350 יח"ד דיור מוגן. יחידות הדיור מתוכננות בצפיפות מגוונת הכוללת צמודי קרקע לצד בנייה מרקמית של עד 6 קומות. בחלק ממבני המגורים מוצעים שטחי מסחר בקומת הקרקע.

בנוסף התוכנית מאפשרת הקמת 100 חדרי מלון בצפון התוכנית, באזור הסמוך לפארק אופקים.

תכנית המתאר הכוללת של אופקים מציבה יעד אוכלוסייה של כ-75,000-80,000 תושבים עד 2040, כאשר נכון לשנת 2018, לפי נתוני הלמ"ס התגוררו בעיר 29,021 תושבים.

מפה 1: תשריט תכנית המתאר בהפקדה 601-0482539 (2019)



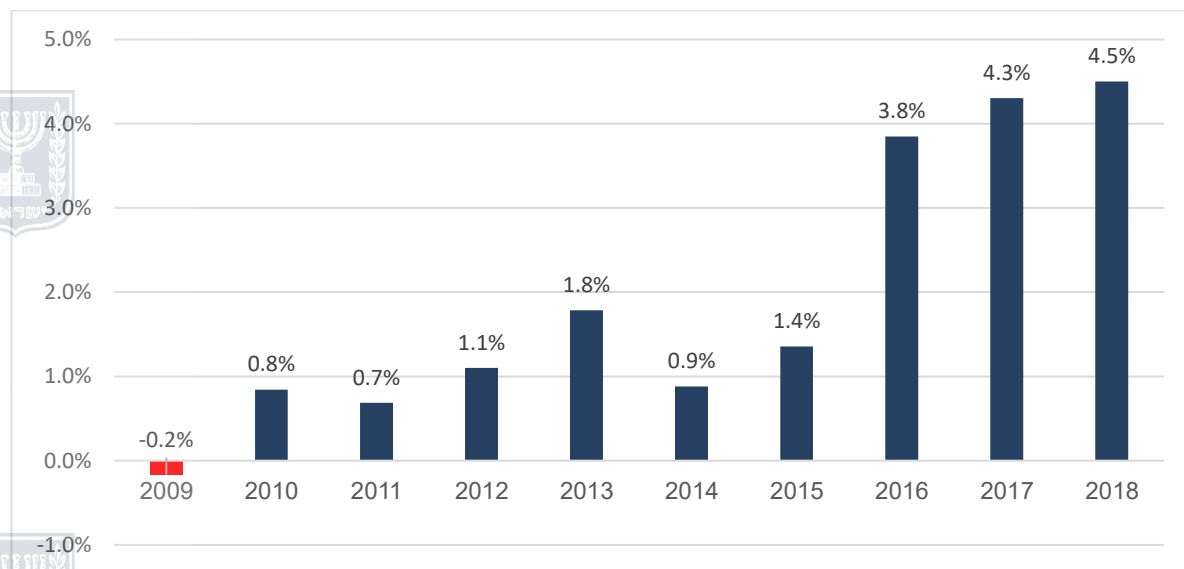
השכונה מיועדת לסייע בהתמודדות עם האתגרים של העיר בתחום החברתי לרבות חיזוק של הקהילתיות בעיר, חיזוק כוח המשיכה של העיר וחיבור בין תושבי השכונות הוותיקות לשכונות העתידיות. לטובת מטרה זו התכנן ייעוד קרקע ציבורית רבה שתמשש לשירותים כלל עירוניים כחינוך, ספורט ופנאי, החדשים, באזור השכונה הממוקם בין המרקם הוותיק למרקם החדש.

2. אוכלוסייה



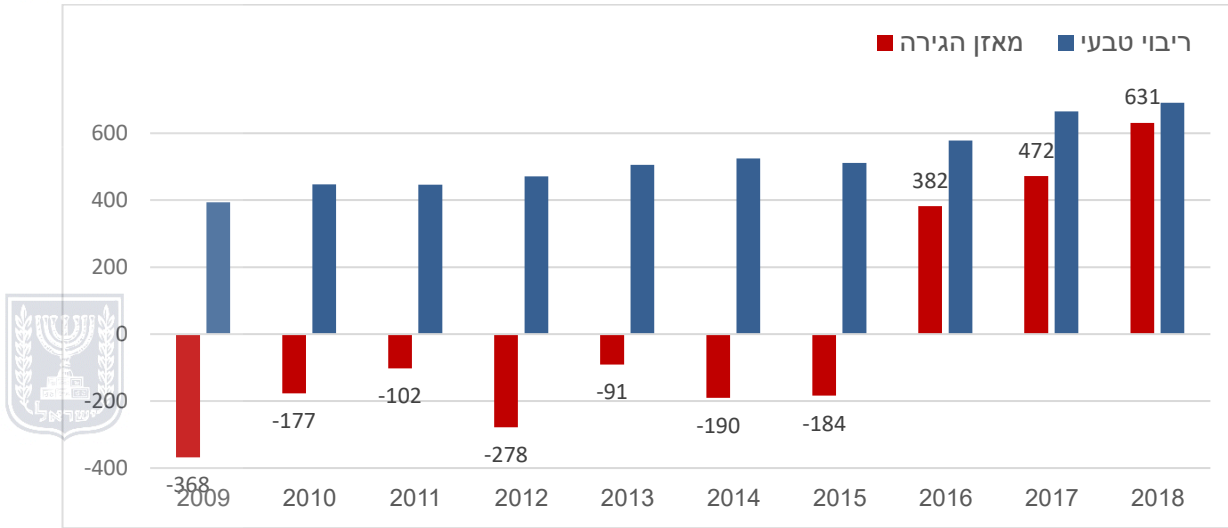
בשנת 2018 מנתה אוכלוסיית העיר 29,021 תושבים. בעשור האחרון חל גידול של כ- 2.13% כאשר עיקרו משנת 2015. היקף הגידול נובע ממאזן הגירה חיובי שהתאפשר לאור עלייה בהיקף הבנייה בעיר. משנת 2016 משתנה מאזן ההגירה השלילי לחיובי וקצב גידול האוכלוסייה השנתי עולה לסביבות 4% לשנה.

תרשים 1 : קצב גידול האוכלוסייה באופקים בשנים 2009-2018, למ"ס





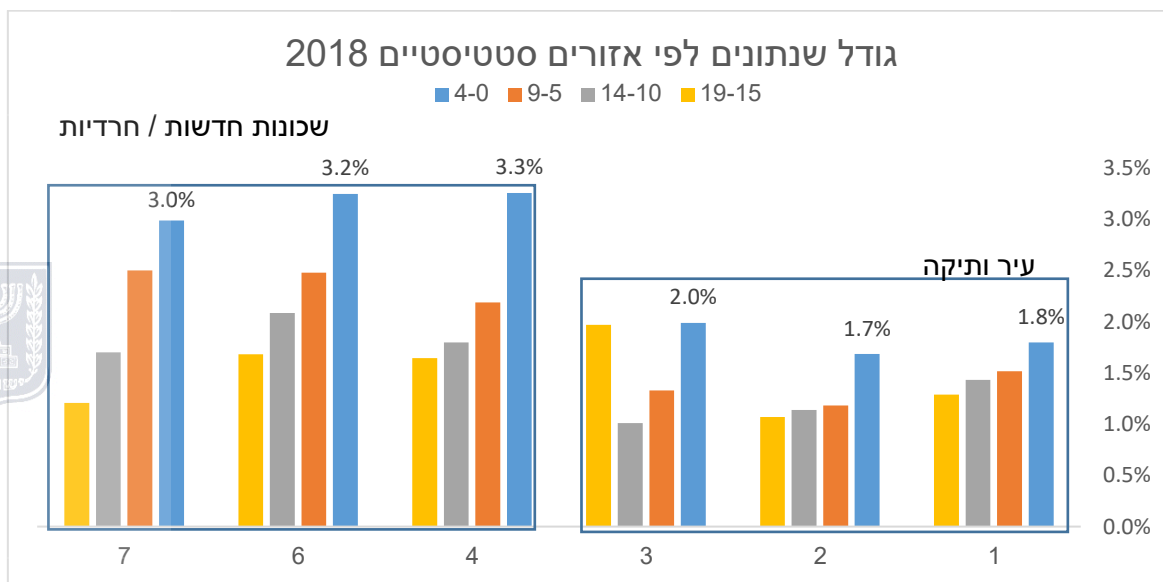
תרשים 2: התפלגות גידול האוכלוסייה לפי מקור הגידול בשנים 2009-2018





האוכלוסייה באופקים נחלקת בין מספר מגזרים: חילוניים, מסורתיים, דתיים וחרדיים. שיעור התושבים מהמגזר החרדי בעיר עלה בשנים האחרונות והוא עומד על 30-40% מאוכלוסיית העיר (כ-38% מהמצביעים הצביעו למפלגות חרדיות).¹ אוכלוסייה זו מתרכזת כיום במספר שכונות סמוכות למתחם והיא מורכבת הן ממשפחות ותיקות והן ממשפחות חדשות שהן חלק מהגידול המשמעותי בשנים האחרונות.

העיר מאופיינת באוכלוסייה ותיקה יחסית בשכונות החדשות, מאפיין מתבטא בשיעורי שנתון נמוכים יחסית (אזורים סטטיסטיים 1-3) לצד שכונות חדשות עם אוכלוסייה צעירה (א.ס. 6,7) ושכונות המאופיינות באוכלוסייה חרדית (א.ס. 4,6), מאפיין שמתבטא בגודל שנתוני חינוך גבוהים של כ-3% ואף יותר בקרב גילאי 0-4.



גודל משק הבית הממוצע עומד כיום על 3.5 נפש למשפחה ומבטא גם כן את הממוצע של משפחות ברוכות ילדים ומשקי בית צעירים לצד האוכלוסייה המבוגרת יותר בעיר הוותיקה. בשנים האחרונות כאמור, העיר מאופיינת בבנייה מוגברת יחסית למגורים שמושכת אוכלוסייה רבה. אוכלוסייה זו מורכבת הן ממשקי בית מהאוכלוסייה הכללית (מסורתיים וחילוניים) והן ממשקי בית השייכים לחברה החרדית.

הפרוגרמה של תכנית המתאר מתייחסת לחלוקה בין המגזרים: חילוניים, דתיים, חרדים. בעיר הוותיקה הוערך שיעור של כ-30% חרדים, 40% דתיים ועוד 30% חילוניים. בשכונות החדשות,

¹ נתוני וועדת הבחירות המרכזית לכנסת ה-13.





למעט שכונת חורשת נוח, חושבה חלוקה של – 60% אוכלוסייה חילונית לצד 40% אוכלוסייה דתית והבחנה בין שיעור של 30% חרדים, בשכונת שקד ו- 20% חרדים בשכונות הפארק והרובע החדש. בשנים האחרונות. כלומר הערכת שיעור האוכלוסייה החרדית בשכונה צפוי לנוע בטווח של 20-40 אחוז.

לאור מאפייני הבינוי של ריבוי צמודי קרקע ומחירי הדירות הצפויים, הונח 20% משקי בית חרדים ו 80% אוכלוסייה כללית.



בהעדר נתוני מדויקים ועדכניים על גודל משק בית, ניתן להניח על בסיס הנחיות המדריך להקצאות שטחי ציבור וע"פ נתוני מפקד 2008 שאמנם אינם מעודכנים אך מספקים תמונת מצב נכונה לזמנה המאפשרת ללמוד על מאפייני האוכלוסייה. על פי המפקד של 2008, גודל משק בית בשכונות המאופיינות ברוב של המגזר החרדי עומד על 4.3 ו- 5.1 נפשות למ"ב ואילו בשכונות הוותיקות גודל משק בית עומד על 2.5 ו- 2.7 נפשות.





3. הנחות הפרוגרמה לשכונה

לאור הניתוח הדמוגרפי הנחות הפרוגרמה הן כדלהלן:

- 1002 יחידות דיור
- 80% מיחידות הדיור לאוכלוסייה כללית:
 - משק בית 3.5 נפש
 - שנתון 2.2%
- 20% מיח"ד לאוכלוסייה חרדית
 - משק בית 5.5 נפש
 - שנתון 3.2%
- הפרוגרמה תאפשר עירוב שימושים של מעונות יום וגנים בהיקף מתון
- **בתי הספר - (יסודיים ועל יסודיים) הם מדגם B (מתחם עירוני חדש)**
- **מעונות יום - 50% ביקוש, מספר ילדים בכיתה 20, שטח קרקע ל-3-5 כיתות מעון עומד על 1 דונם.**
- **גני ילדים - מס' תלמידים לכיתה מחושב לפי 30 תלמידים לכיתה. מקבצים של 3 כיתות גן למתחם שטח קרקע 1.5 דונם. ניתן לשלב גני ילדים במבני מגורים.**
- **בית ספר יסודי - בתי ספר של 18 כיתות. מס' תלמידים לכיתה לפי 27 תלמידים לכיתה. שטח קרקע לכיתה: 400 מ"ר.**
- **בית ספר על יסודי - בתי ספר של 36 כיתות. מס' תלמידים לכיתה לפי 27 תלמידים לכיתה. שטח קרקע לכיתה: 500 מ"ר.**
- **גני ילדים ובית ספר לחינוך מיוחד - חישוב לפי שיעור של כ-2% משנתון. 8-10 ילדים בכיתה.**
- **מתנ"ס - מרכז קהילתי יוקם בשטח ייעודי כמוסד כלל עירוני**
- **מועדון נוער שכונתי / מועדון לתנועת נוער - מבנה של מועדון נוער או מועדון לתנועת נוער יינתן במסגרת המתנ"ס**
- **מרכז יום לקשיש - יינתן במסגרת המרכז הקהילתי**
- **בתי כנסת - הקצאת קרקע לכלל השטח הבנוי הנדרש.**
- **תחנה לבריאות המשפחה - שילוב כקומה שנייה או שלישית מעל גני ילדים או מעונות יום ובשילוב עם מרפאות שכונתיות.**
- **מרפאות שכונתיות - הקצאת שטחים על פי מפתח של 1 מ"ר לנפש בעדיפות לשילוב עם מוסדות ציבור נוספים.**



4. פרוגרמה לצרכי השכונה

שירות	כיתות נדרשות	מענה מוצע (בכיתות)	מוסדות	שטח מוצע (בדונם) למוסד	הערות
כללי - מעון יום	6	5	1	1.8	1 מתחם של 5 כיתות (לרבות לאוכל' חרדית)
כללי - גן ילדים	8	6	1	1.8	1 מתחמים של 6 כיתות גן, ניתן לשלב כיתות גן נוספות בשטח ביה"ס היסודי
כללי - יסודי	13.1	24	1	7.9	בי"ס של 24-18 כיתות. ניתן לשלב כיתות גן נוספות בשטח ביה"ס
כללי - על יסודי	13.1	42	1	18.7	בי"ס של 42-36 כיתות
חרדי - יסודי (גן)	1.8	0	-		אין סף, ייתן מענה במסגרת מוסדות ברחבי העיר
חרדי - יסודי (כיתות)	7.4	0	-		אין סף, ייתן מענה במסגרת מוסדות ברחבי העיר
חרדי - יסודי (בנות)	5.5	0	-		אין סף, ייתן מענה במסגרת מוסדות ברחבי העיר
חרדי - על יסודי (בנים)	3.7	0	-		אין סף, ייתן מענה במסגרת מוסדות ברחבי העיר
חרדי - על יסודי (בנות)	2.7	0	-		אין סף, ייתן מענה במסגרת מוסדות ברחבי העיר
סה"כ לחינוך				30.2	

שירותי חברה וקהילה

שירות	מוסדות	שטח בדונם	הערות
מרפאה שכונתית	1	0.7	מרפאה שכונתית בשטח בנוי של כ- 500-750 מ"ר בעירוב שימושים של מרכז בריאות משפחה
תחנה לבריאות המשפחה	2	-	שתי תחנות של 2-4 אחיות. שטח בנוי של 150-200 מ"ר בשילוב עם מרפאה ו גן ילדים/מעון יום
בית כנסת	6	3	הקצאת שטח מלאה לביקוש בהיקף של 0.5 דונם.
מקווה	1	0.5	
סה"כ לצרכי ציבור נוספים		4.2	

שטחים פתוחים – בפועל התכנית כוללת 34.7 דונם שטחים למבני ציבור המאפשרים מענה לצרכי הציבור הנדרשים.

התכנית כוללת גם מעל 70 דונם של שטחים פתוחים כמחציתם כוללים יער נטע אדם ושטחים פתוחים שהם חלק מנחל אופקים החוצה את מתחם התכנון.

5. פרוגרמה לשימושים כלל עירוניים מוצעים בשכונה – מבני ציבור, ספורט, פנאי ונופש

השכונה כאמור בתוכנית המתאר מיועדת לכלול צרכי ציבור כלל עירוניים רבים, פעילויות ספורט פנאי ונופש ולספק מענה לצרכים לשכונות הוותיקות על בסיס השלמה ו/או שדרוג השירותים לאוכלוסייה הקיימת וכן תוספת לצרכים לתושבים החדשים, בהתייחס למבני הציבור הקיימים והפעילים. תוספת אוכלוסייה לעיר, מובילה אל האפשרות לתוספת שימושים שהיום אין להם סף כניסה בעיר,

להלן התמהיל המוצע למוסדות לצרכי ציבור:

מוסד ציבור	שטח (דונם)	מרכיבים/הערות
אצטדיון אתלטיקה קלה	27.8	האצטדיון הקיים
מתנ"ס והיכל ספורט כ- 1,500 מקומות ישיבה	8.6	אולם ספורט בנוסף לשימושים של אודיטוריום, ספרייה, מועדון קשישים, מועדון נוער וכד'.
קאנטרי קלאב	12	בריכה פתוחה, בריכת פעוטות, בריכה מקורה, חדר כושר, מלתחות, משרדים, מזנון, מדשאות, 4 מגרשים צמודים. ניתן לשלב בבי"ס על יסודי ובמרכז קהילתי
מרכז מבקרים/מוסד עירוני	3.3	
סה"כ	51.6	
שימושים אחרים		
מלון עד 100 חדרים	13 דונם	
דיור מוגן עד 350 יח"ד	20.5 דונם	

6. פרוגרמה למסחר

כיום, המסחר בעיר כולל שטחי מסחר ברחוב הרצל ובמרכז העיר סביב בניין העירייה, במרכז המסחרי ONE ובאזור התעשייה והמלאכה בכניסה לעיר. מעבר לכך, היקף המסחר ברחבי העיר מצומצם. היצעי הבילוי והפנאי מאוד מצומצמים.

ע"פ תכנית המתאר, עיקר השימושים העסקיים והמסחריים צפויים להמשיך ולהתרכז בעיר הוותיקה שצפויה לעבור התחדשות עירונית, לצד פיתוח מוקדי מסחר ותעסוקה גדולים המתוכננים בשכונות אופקים חדשים. השכונה אינה מיועדת לשמש כמרכז תעסוקתי מסחרי בעיר ועיקר המסחר הצפוי בה נועד לשמש לצרכים שכונתיים אבל גם לספק מענה למשתמשי מוסדות הציבור בשכונה.



הקצאות המסחר בשכונה תלויה בתפקיד שהיא צפויה לתפוס במארג העירוני. ככל שמוקצה יותר שטחי מסחר הפוטנציאל של השכונה, לכאורה, להפוך למוקד עירוני גדל. על אף ריבוי מוסדות הציבור והספורט, אין זה אומר שהשכונה מחוייבת גם בשטחי מסחר רבים. הקצאת שטחי מסחר רבים מדי יפגעו בניסיונות לחזק את ציר הרצל.

לאור מטרות תכנית המתאר לחזק את מרכז העיר והפיתוח העתידי של שכונות אופקים חדשים, היקפי המסחר בשכונה ישרתו בעיקר את תושבי השכונה ואת משתמשי מוסדות הציבור בתחום התכנית.



בהנחה שהעיר תגדיל את כח הקנייה שלה ואת כח המשיכה שלה (כלומר יותר מכוח הקנייה יישאר בעיר) ועל פי יח"ד המתוכננות בשכונה (כ-1,000) מוצע לתכנן בשכונה בהיקפים של כ-2,500 מ"ר מסחר ושירותים. היקפים אלו משקפים יחס של כ-0.6 מ"ר מסחרי לנפש בשכונה. היקף זה כולל הן מסחר המשרת את תושבי השכונה בהיקף של עד כ-2,000 מ"ר והן תוספת מתונה של מסחר ושירותים שסמוכים למוסדות הציבור וצפויים לשרת את באי המתחם

פריסת המסחר:

מוצע לרכז את המסחר בשני מוקדים כך שיתנו מענה ונגישות לשני חלקי השכונה המופרדים בנחל אופקים. בהתאם לכך התוכנית מציעה:



מוקד מערבי – מרכז שכונתי ראשי בהיקף של כ-2,500 מ"ר הכולל מרכז מסחרי עם חנות עוגן כגון סופרמרקט של כמה מאות מטרים לצד חנויות קטנות יותר וחזיתות מסחריות המאופיינות בפעילות של מסחר זעיר, בתי קפה, בתי אוכל ושירותים שונים. מרכז זה סמוך לעיקר יחידות הדיור של השכונה.

מוקד מזרחי – מוקד משני של כ-700 מ"ר הסמוך למתחם מוקדי הציבור הכולל חזיתות מסחריות שישרתו את השכונה ואת באי מוסדות הציבור באזור הצומת המרכזי שיאפשר נגישות רבה למסחר מאזור המגורים שנמצאים בחלקה המזרחי של השכונה. חלק מהשטח המסחרי במוקד המזרחי יתפתח כתלות באינטנסיביות השימושים הציבוריים במתחם הספורט. בנוסף בדיור המוגן ניתן לשלב 500 מ"ר מסחר בחזית הפונה לרחוב.





מפה 2 : ריכוזי המסחר באופקים (לפי מספר עסקים, נתוני גיאוקרטוגרפיה)

