

26/11/2023



31/05/2020

עדכון 12/12/2023



לאשר את התוכנית

21/01/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

605-0690586

מתחם ברגמן באר שבע

נספח פרוגרמתי

א. רקע כללי

המסמך להלן מציג פרוגרמה לצורכי ציבור לאוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם המצוי בתחום התכנית המפורטת אשר יזומה על ידי רשות מקרקעי ישראל בהנחיית העירייה. בנוסף יוזמת העירייה תכנית התחדשות עירונית לרובע ג' בבאר שבע, הכוללים גם את תחום מתחם ברגמן. התכנית המתארית היזומה על ידי העירייה מצויה בהליכי תכנון מתקדמים, אך סביר שהליך האישור הסטטוטורי יימשך מעבר להליך אישור התכנית המפורטת. על אף זאת, התכנית המפורטת מכילה את ההנחיות של התכנית המתארית באשר להנחיות הרלבנטיות לתכנית המפורטת.

המסמך כולל הנחיות למוסדות ציבור, גנים וכן הנחיות לגבי מסחר ותעסוקה.

ב. פרוגרמה לתכנית "מתחם ברגמן"

התכנית למתחם ברגמן, תכנית 605-0690586 מציעה בנייה של 607 יח"ד.

הפרוגרמה להלן, מציגה מענה לצרכים בשירותי ציבור, הן מוסדות והן שטחים ירוקים, לאוכלוסייה הצפויה.

הנחות היסוד לחישוב הפרוגרמה :

- המתחם הוא חלק מהמרקם העירוני האמור לעבור תהליך התחדשות
- מספר יח"ד 607
- מספר נפשות למשק בית 3.2 נפשות
- מספר נפשות 1,942 נפש
- שיעור שנתון בקבוצת הגיל 0-17 1.9%
- שנתון נערים ממוצע 37 נערים ונערות
- 20 ילד בכית מעון, 3 כיתות במוסד
- 30 ילד בכיתת גן
- 27 תלמידים בכל כיתת בית ספר יסודי, 12-24 כיתות במוסד
- בית ספר על יסודי, מוסדות בהיקף של 30 עד 42 כיתות
- 8-10 תלמידים לכיתה במוסדות החינוך המיוחד
- בית כנסת לכל 300 משפחות בשטח בנוי של 250 מ"ר
- מרכז תרבות וקהילה אחד
- שצ"פ סף הבית על פי הכללים הוא 3 מ"ר גן לנפש



מכאן, לוח מס' 1 מפרט את הפרוגרמה לצורכי ציבור לאוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התכנית המפורטת :

לוח מס' 1 : הפרוגרמה לצורכי ציבור לתחום תכנית 605-6690586



הנושא	משתתפים	כיתות	מוסדות/מגרשים	קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)
מוסדות					
מעון	56	3	1	1.0	440
גן ילדים	111	4	1	1.5	520
יסודי	222	8			1,360
תיכון	222	8			1,600
חינוך מיוחד	16	2			200
סך חינוך	627	25	2	2.5	4,120
בתי כנסת			2	1.0	500
חברה ותרבות			1		150
סך מוסדות	627	25	5	3.5	4,770
שצפים					
סף הבית			1	5.8	
סך הפרשה	391	25	6	9.3	4,770



אנו רואים כי בהיבט הריאלי, אין מקום לבנות מספר מוסדות בגלל תנאי הסף המתחייבים. כך אין בונים בית ספר יסודי של 8 כיתות, או בית ספר על יסודי של 8 כיתות. הדברים אמורים גם בהתייחס לבתי ספר לחינוך מיוחד.



בסך הכל מתחייבים הקצאה של 3.5 דונם למוסדות ציבור, ועוד 5.8 דונם לגינות.

ג. דרישות תכנית המתאר לשכונה ג

כפי שפורט לעיל, יוזמת העירייה הכנת תכנית מתארית להתחדשות עירונית לרובע ג, אשר כאמור כוללת את מתחם ברגמן. התכנית מציעה בנייה של 10,000 יח"ד ברובע ג, כאשר 560 יח"ד של התכנית המפורטת כלולים בה.

במסגרת התכנית המתארית הוכנה פרוגרמה לצורכי ציבור אשר ממנה נגזרו מטלות לתכנית המפורטת למתחם ברגמן.





על פי הפרוגרמה של התכנית המתארית להתחדשות שכונה ג' יש לכלול את המוסדות הבאים בתחום "מקיף א".

- על יסודי 42 כיתות
- מרכז קהילתי (בינוני)
- בריכת שחייה
- מגרשי טניס
- אשכול מעונות
- אשכול גנים
- יסודי 18 כיתות (עתודה)
- דרכים, חניה, הורדת תלמידים



על מנת לתת מענה לצרכים הוקצה מגרש "מקיף א" לתחום תכנית מתחם ברגמן.



להלן לוח מס' 2 המפרט את המענה לצרכים הנוצרים כתוצאה מתכנית מתארית להתחדשות עירונית בהיקף בו מדובר בתחום התכנית המפורטת :

לוח מס' 2 : הקצאת מוסדות במתחם "מקיף א" לפי תכנית מתארית לשכונה ג'

המוסד	שטח קרקע	שטח בנוי	הערות
על יסודי 42 כיתות	16,800	11,000	מבנה בן 4 קומות
מרכז קהילתי (בינוני)	3,000	800	
בריכת שחייה		800	חדרי הלבשה, מתקן למציל , משולב בבית הספר
מגרשי טניס	2,400		
אשכול מעונות	1,000	600	
אשכול גנים	2,000	750	
יסודי 18 כיתות (עתודה)	5,400	3,060	מבנה בן 4 קומות
דרכים, חניה, הורדת תלמידים	8,000		
סך הכל שטח "תפוס"	38,600	17,010	





על פי המדריך המאושר יש לבנות את בתי הספר במספר קומות, אנו ממליצים על 4 קומות, כך שהשטח הפתוח גדול יותר הניתן לניצול יעיל יותר ומאפשר הכללת פונקציות נוספות כגון אשכולות גנים ומעונות, כולל מגרשים לטניס וכמובן את השטחים הנדרשים להבטחת נגישות של תלמידים, מורים והורים למוסדות. בין השאר, בית ספר על יסודי מתפקד חלקית גם כמוסד קהילתי – חברתי על ידי הפעלת חלל לפעילויות חברה וקהילה תוך ניצול מגרשי הספורט והמתקנים השונים המצויים בחצר בית הספר ומנוצלים רק בחלק מהזמן (יום לימודים של בוקר בלבד, סופי שבוע, חופשות הקיץ וחגים במוסדות החינוך). כל המומחים ממליצים על שילוב הפעילויות במוסדות החינוך. יתרה מזאת, התקציבים למוסדות הקהילה מוגבלים ביותר ועל כן טוב לכל הצדדים לנצל את התשתית הציבורית אשר תקציב הבינוי והתחזוקה של מוסדות החינוך המתקציבים על ידי המדינה על פי חוק.



ד. המענה להנחיות

סך שטח המגרשים הדרוש לצורכי ציבור בתכנית מסתכם ב – 42,100 מ"ר (סך השטח הנדרש כמענה לצרכים הנובעים מתכנית המתאר והשטחים הנדרשים בתכנית המפורטת). התברר שהשטח הנוסף (מקיף" קטן מזה שהונח בפרוגרמה המתארית). החלוקה היא כדלקמן :



לוח מ' 3 : המענה לצרכים בתכנית 605-6690586

שטח בנוי	שטח קרקע	תיאור השימוש המומלץ	שיעור זכויות בנייה	שטח מגרש (מ"ר)	לוח מס' 3 : המענה לצרכים על פי הוראות תכנית - 605 תכנית פר 0468660 מגרש
440		מעון ילדים 3 כיתות	460%	4,359	21
520	1.5	4 כיתות גן	150%	1,688	40
16,400	24.0	על יסודי 60 כיתות	250%	34,252	41
2,700	5.4	יסודי 18 כיתות			
1,760	4.0	אשכול מעונות			
		ברכת שחיה (משולב בבנין בית הספר)			
		מרכז טניס (בחצר)			
		שטחים לנגישות			
20,860	30.6	סך הכל			





42 –	שימוש חוזר	1,257	143%	מרכז קהילתי בינוני	עודפים
43 –	שימוש חוזר	1,279	137%	מרכז קהילתי בינוני	עודפים
44 –	שימוש חוזר	1,241	137%	מרכז קהילתי בינוני	עודפים
1502 –	הקצאה מבונה	1,850	הקצאה מבונה	בית כנסת 500 מ"ר	עודפים
סך הכל	45,953	21,820	(ללא שטח מגרשים לשימוש חוזר)		



אנו רואים כי ניתן מענה לכל הצרכים הידועים היום כפי שהוגדרו בתכנית המתארית.

כיוון שהשטח נשוא התכנון בנוי בחלקו ואמור לעבור הליך התחדשות כאשר חלק מהמבנים אמור ליהרס וחלק יותאם לאחר הליך שיפוץ, ומכיוון שאין עדיין תכנית מפורטת למימוש הפרוגרמה, קשה תת הנחיות מפורטות למימוש ההליך בעתיד.

בית הספר המקיף ייבנה בארבע קומות, כמומלץ על ידי הרשויות. בגלל הבנייה של מספר קומות גדל השטח הבנוי כפי שמוצג בלוח מס' 3 לעיל.

ברicht השחייה תיבנה בשטח בנין בית הספר בשטח שלא יעלה על 2,000 מ"ר. הבריכה, חדרי ההלבשה, חלל לשמירת ציוד לבריכה וכדומה ימצאו מקום בחלל זה.



גם מרכז הטניס יוקם בחצר בית הנספר המוצע. חשוב לזכור שחצר בית הספר היא בשטח של כ- 21 דונם מכלל ה- 24 דונם המיועדים לבית הנספר.

חצר בשטח של 14 דונם תיתן מענה לכל הפונקציות המתחייבות בחצר בית הספר כולל מרש הטניס.

תכנית המוצעת מבטיחה פתרון בתחום התכנית המפורטת ומבטיחה אופציות פיתוח שירותים לאוכלוסייה הצפויה לאכלס את רובע ג' עם יישום התכנית המתארית.

ה. שצפים:



על פי התכנית מוצעים 8 מגרשים המיועדים לשצ"פ ומגרש נוסף ביעוד כיכר עירונית כדלקמן:



לוח מס' 4 : מגרשים לשצ"פים ושטחים פתוחים לציבור

מספר תא שטח	שטח במ"ר
670	7,882.9070
671	3,690.342
672	781.4098
674	1512.305
675	816.0204
676	394.5301
677	249.6103
681	340.0752
682	703.5471
סך הכל	14,860.44



ו. תעסוקה

התכנית מציעה שבעה מגרשים המיועדים גם למסחר ותעסוקה כפי שמוצג בלוח מס' 5 להלן.

לוח מס' 5 : שטחי מסחר ותעסוקה

מספר המגרש	שטח המגרש	סך זכויות לתעסוקה ¹	מזה : זכויות למסחר ²
10	4,412	1,500	1,500
11	2,077	500	500
(B)20	4,212	33,059	3,070
		(מלונאות 4,500)	
21	4,359	4,000	4,000
1502	1,905	3,035	295
A 20	2,840	18,449	2,220
670	6,897	1,582	1,582
סך הכל	26,702	62,125	13,167



¹ הזכויות כוללות: שטח עיקרי, שטחי שירות מעל למפלס האפס
² הזכויות כוללות: שטח עיקרי, שטחי שירות מעל למפלס האפס