



ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102
טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021
דואל : zevbar@012.net.il

12/07/2022

עדכון 15/08/2023

עדכון 12/08/2024

תכנית 612-0780791

נספח פרוגרמתי

א. רקע כללי



ירוחם, ישוב עירוני בנגב המזרחי, הוקמה בראשית שנות החמישים וקיבלה מעמד של מועצה מקומית בשנת 1959. בסוף שנת 2022 מנתה אוכלוסיית הישוב 10,773 נפש, כאשר כ- 36% הם בני 0-17, שיעור גבוה יחסית לישובים אחרים בדרום. כלומר שנתון חינוך ממוצע הוא של 2.00%.

בישוב מאזן הגירה חיובי בשנים האחרונות, ושיעור הנכנסים לישוב קרוב ל- 5% מכלל האוכלוסייה, שהוא שיעור גבוה יחסית לערי הפיתוח.

על פי נתוני למ"ס היו בעיר בקיץ 2021 3,449 דירות ראויות לאכלוס וכולן מאוכלסות. על פי נתונים מספר הנפשות ליח"ד הוא 2.93 נפשות.

בישוב פועלים 7 בתי ספר ובהם לומדים 2,216 תלמידים. במוצע לומדים כ- 22 תלמידים לכיתה



לוח מס' 1: בתי ספר בירוחם בשנת 2020

המוסד	סך הכל	חינוך יסודי	חינוך על יסודי
בתי ספר	7	4	3
כיתות	99	54	45
תלמידים	2,216	1,227	989
תלמידים לכיתה	22.4	22.7	22.0

ב. התכנית המוצעת



בשנת 2013 אושרה תכנית 129/03/26 המציעה 677 יח"ד, תשתיות ומוסדות ציבור. התכנית מתפרסת על פני כ- 746 דונם וכוללת מעבר למגורים גם דרכים, יער, פארק ושטחים לצורכי ציבור לדיירי המתחם.

בימים יזמה הוועדה המקומית שינוי לתכנית על חלק מהתכנית. כלומר התכנית המוצעת מתייחסת לכ- 97 דונם מתוך התכנית המאושרת, משנה את מספר יח"ד בקבוצה "מגורים ב", מגדילה את השטח למוסדות ציבור בהתאמה למספר יח"ד.

2.1 מטרת התכנית



יצירת מסגרת למתחם משולב מגורים באופי מרקמי עם מבני ציבור בגדלים שונים המהווה שינוי והשלמו למסגרת הקיימת במתחם 113 מתכנית מפורטת מס' 129/03/26.



ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102
 טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021
 דואל : zevbar@012.net.il

התכנית המוצעת – 612-0780791 מציעה בנייה של 617 יח"ד ומוסדות ציבור היתה מתחם 113 בתכנית המאושרת..

להלן לוח המראה את השוני בין שתי התכניות – המקורית משנת 2011 והעדכנית.

לוח מס' 2 : **יעוד שטחים בתכניות** (שטחים במ"ר)

שטחי קרקע (דונם)			יעוד
612-0780791		129/03/26	
תכנית מוצעת	חלק מאושר	תכנית מאושרת	
30.282	27.727	87.343	דרכים
1.697	10.301	24.131	שצפ
521	3.929	275.752	שטחים פתוחים
	6.834	135.402	פארק
21.691	4.659	7.195	מוסדות ציבור
23.826	9.900	129.773	מגורים א
18.091	34.312	55.114	מגורים ב
0.334			שביל
2.260			חניון
98.703	97.662	746.548	סך הכל
יח"ד			
233	233	233	מגורים א
384	444	444	מגורים ב
617	677	677	סך הכל

אנו רואים כי אין שינויים מהפכניים בין התכנית החדשה למתחם 113 בתכנית המאושרת.

הצרכים בשטחים לצורכי ציבור מחושבים על בסיס ההנחות הדמוגרפיות הבאות :

לוח מס' 2 : **הנחות דמוגרפיות לתכנית**

617	מספר יח"ד ¹
3.6	נפשות למשק בית
2,221	אוכלוסייה
2.1%	שיעור שנתון חינוך
47	שנתון חינוך ממוצע

¹ לא התייחסנו לעובדה כי 20% מיח"ד אמורות להיות "קטנות" וסביר שתחיינה בהן משפחות קטנות יותר.



ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102
 טל. 052-2566380; פקס. 02-5672021
 דואל: zevbar@012.net.il

על בסיס ההנחות לעיל ועל בסיס "מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור" שהוכן על ידי מנהל התכנון (אוגוסט 2018) ואושר על ידי הממשלה חושבו הצרכים ל – 617 משקי בית האמורים לאכלס את המגורים בתוכנית וזאת לפני דיון בצרכים קיימים או סבירים בשכונות הסמוכות.

לוח מס' 4: פרוגרמה לצורכי ציבור ל 617 יח"ד

הערות	שטח בנוי	קרקע	מוסדות	כיתות	משתתפים	קבוצת גיל	המוסד
	440	1.0	1	3	70	,0-2	מעון
	650	2.5	2	5	141	,3-5	גן ילדים
	1,800	4.8	1	10	282	,6-11	יסודי
מתחת לסף	2,000			10	282	,12-14	על יסודי
מתחת לסף				2	19	,0-21	חינוך מיוחד
	4,890	8.3	4	30	794		סך חינוך
	219	0.5	1		200		בתי כנסת
	600	3.0	2		305		מועדון חברתי
	5,709	11.8	7	30	1,299		סך מוסדות
		11.1	3		2,221		שצ"פ סף הבית
		4.4	1		2,221		שצ"פ עירוני
		15.5	4		2,221		סך שצפים
	5,709	27.3	11	30	3,520		סך הכל

אנו רואים כי יש להבטיח 3 כיתות מעון, 5 כיתות גן ילדים בית כנסת אחד ומועדון חברתי – שלוחת מתנ"ס.

באשר לבתי הספר, ברור שתכנית זו אינה יכולה לתת מענה בתחומה לבית ספר על יסודי; בית ספר על יסודי הממומן על ידי משרד החינוך הוא של 36 כיתות.

בית ספר יסודי הקטן ביותר במערכת החינוך הבוא של 12 כיתות. משרד החינוך עודד ומימן בית ספר יסודיים של לפחות 18 כיתות ובזמן האחרון עבר לבית ספר יסודי של 24 כיתות. לכן אין סבירות שמשרד החינוך יתמוך במוסד של 10 כיתות.

במקרה ויוחלט על הקצאת מגרש לבית ספר של 12 כיתות יידרש מגרש בשטח של 4.8 דונם ואם יידרש בית ספר של 18 כיתות יידרש מגרש בשטח של 7.2 [דונם]

על בסיס הסבר זה נדרשת הקצאה של 11.8 דונם למוסדות ציבור.





ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102
טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021
דואל : zevbar@012.net.il

אולם בהתייחסות לתכניות בסביבה הקרובה ובהתייחסות לשינויים צפויים בצרכים של הציבור הנוכחי והעתיד בתוכנית ובסביבה אנו חייבים לבדוק את ההקצאה ולהתאים לצרכים אלה.

כדוגמא לצרכים נוספים נדרשים, שכונת החלמונית, הממוקמת דרומית מזרחית לשכונת האגם ושכונת האופק הגובלת ממזרח לדרך מספר 12, חסרות בשטח ציבור. על כן תכנית זו למעשה נותנת מענה לחוסרים אלה. ההתייחסות לשכנים ולא רק לתוכנית עצמה כי על חוסרים חייבים לענות במידת האפשר כאשר המענה יכול להינתן במרחקים סבירים לצרכנים הנוספים. חשוב להדגיש כי תחום התוכנית הינו מושג תכנוני ותושבים הגרים בתחום התוכנית אין משמעות "חיים" לקו הכחול, אלא למתרחש בסביבה הפיזית ולסובב. על הרשות המקומית להתייחס לצרכים של הציבור, לצרכים המשתנים של החברה, ולנסות להבטיח את המיטב. כלי סביר למימוש חשיבה זו היא בהתערבות הוועדה המקומית בעת התממשות הליכי תכנון להתאמת התוכנית לצרכים בתוכנית ובסביבתה הקרובה.



הדוגמא הטובה היא באשר למגרש לבית ספר. שכונת האגם נדרשת לבית ספר של 12 כיתות. אולם משרד החינוך הפסיק לממן בניית בתי ספר "קטנים" מתוך שיקולים פדגוגיים ותקציביים. אי לכך נמצא כי שכונת החלמונית, הצמודה מדרום מזרח, אף היא נדרשת לבית ספר של 12 כיתות. אי לכך הוחלט להקצות בתוכנית זו מגרש המאפשר בית ספר של 24 כיתות אשר יהווה מענה לשתי השכונות.



מעבר לכך, אנו עדים לתהליכים של הרחבת השירות הציבורי הכולל כורח של הקצאת קרקע למוסדות ציבור. כך למשל, רק לאחרונה החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה לחייב כל תכנית להקצות 0.4 מ"ר להבטחת שטחים למרפאות ולא להסתמך על כוחות השוק. החלטה זו רואה פני עתיד, כאשר יותר ויותר משירותי הרפואה הניתנים כיום בבתי חולים יעברו לטיפול במרפאות בקהילה.

דוגמא אחרת היא הגידול בצורך לתת מענה גם לאוכלוסיית החינוך המיוחד, אשר גדלה מדי פעם ומענה לה מחייב במקרים רבים הקצאת שטחים למוסדות הנדרשים..



על פי ההנחיות, תכנית המציעה בנייה של למעלה מ- 500 יח"ד אמורה לתת מענה על פי המודד של 7 מ"ר לנפש, כלומר לשצ"פ סף הבית על פי 5 מ"ר לנפש ועוד 2 מ"ר לנפש עבור שצ"פ עירוני. בסך הכל אם כן נדרשת הקצאה של כ- 15.5 דונם.

התוכנית מתבססת בפועל על הפארק המצוי צפונית לתוכנית.

להלן הצעה לניצול תאי השטח המיועדים למוסדות מול הפרוגרמה לצורכי ציבור.

על פי התכנית מוצעת הפריסה הבאה :





ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102
 טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021
 דואל : zevbar@012.net.il

שימושים
תותר בנייה למבנים לצורכי ציבור בהתאם למפורט מטה : תא שטח מס' 400 : בית ספר יסודי. תא שטח מס' 401, 402, 404, 406 : גני ילדים ו/או מעונות יום ו/או מועדון ו/או מוסדות בריאות. תא שטח מס' 405 : מוסדות קהילתיים ו/או מועדונים ו/או מוסד דת ו/או מוסדות בריאות. בתא שטח זה יתאפשרו שימושים מסחריים כגון : מסחר קמעונאי ו/או עסקי מזון ו/או חנות (גודל חנות לא יעלה על 200 מ"ר). לא יותר הקמת סופרמרקט.



התכנית בפועל החליטה להציע מגרש לבית ספר בתא שטח 400 בהיקף של 10.1 דונם, והן תאי שטח 401, 402, 404, ו- 406 בשטח כולל של 7.5 דונם, מבטיחים מענה למוסדות השונים אשר רובם הם מודות של קרקע ושטחים מבונים מצומצמים יחסית

לוח מס' 5 : שימושים בתכנית לתאי שטח למבנים ומוסדות ציבור (שטחים במ"ר)

שימוש ממולץ	זכויות (עיקרי+שרות)	השטח (מ"ר)	תא שטח
בית ספר יסודי 24 כיתות	6130	10126	400
מעונות, גני ילדים, בתי כנסת, או בריאות	933	1556	401
	937	1562	402
	1390	2143	404
	1340	2231	406
סך הכל	10730	17618	



אולם, תכנית 612-0780791 היא חלק מתכנית 129/03/26 בה יש שטחי שצ"פ בהיקף של 24 דונם, ומעבר לכך פארק בשטח של 135 דונם ועוד שטחים פתוחים אשר מומלץ לטפל בהם טיפול נופי. כלומר, אם לוקחים בחשבון את כל השטחים "הירוקים" והנגישים לציבור נקבל בסך הכל שטח המסתכם ב- 435 דונם, המהווים 213 מ"ר לנפש!



מסקנה: התכנית בצורה המורחבת נותנת מענה לצורכי הציבור ואף מעבר לזה כאשר מתייחסים לכל השטחים הפתוחים המוצגים בתכנית.

