

21/01/2019



להפקיד את התכנית

24/07/2019

תאריך י"ר הוועדה המחוזית

שלמה ובת שבע רונן

אדריכלים ומתכנני ערים ואזורים

בן גוריון 22 גבעת שמואל 03-5324876 03-5321952
המען למכתבים: ת.ד. 47 גבעת שמואל 54100

sbronen@netvision.net.il

12.12.2018



לכב'
הוועדה המחוזית מחוז דרום
שלום רב,

הנדון: תכנית 615-0342154

פרוגרמה לצורכי ציבור ביישוב קהילתי "שלומית"

היישוב שלומית מתוכנן ל- 500 יח"ד, כיישוב כפרי. התכנית המוצעת מרחיבה את שטחי הציבור ומגדילה את זכויות הבנייה בהם.

היישוב מתוכנן להיות מרכז אזורי ללימודי מסורת ודת ומרכז שירותי חינוך דתי.

אלה השיקולים בחישוב צורכי הציבור:

א. מספר הנפשות הממוצע ליחידת משק בית הוא כמספר הנפשות באוכלוסייה חרדית: 5.5. יחד עם זאת, המספר 5.5 מתקיים ביישובים ותיקים, שבהם האוכלוסייה היא בטווח כל הגילאים, שיש בה זוגות צעירים ללא ילדים עדיין, **וגם** משפחות מבוגרות שילדיהם יצאו מהבית.

ב. בתכנון השטחים לצורכי ציבור צפינו שמאוד יתכן מצב שבו מספר הנפשות הממוצע ליחידת משק בית יהיה גדול בהרבה בתקופה מסוימת, אם היישוב יאוכלס בקצב מהיר במשפחות צעירות בלבד. כיוון שאין כיום כלים לקביעת הצפי המדויק בקצב אכלוס היישוב – שיעור מספר הנפשות הממוצע הוא כ- 7.5. בהתאם לכך הוגדלו השטחים למבני ציבור בכ- 35%. כמו כן, סביר להניח שיהיה צורך בבתי כנסת נוספים לתושבים מזרמים שונים, או בצורכי ציבור אחרים שאין להם מענה בפרוגרמה. מלבד זאת מוצעים שני מגרשים בשטח של 15 דונם למוסדות חינוך אזוריים או ארציים.

ג. על פי המועצה האזורית – היישוב מיועד להוות מרכז נותן שירותים ליישובים האחרים בסביבתו, בדגש על שירותי דת, מסורת ועוד. כבר כיום מתוכננים בו שני מבני ציבור עם מקום לשירותי תרבות, טיפולים וקהילה, לרווחת יישובי האזור כולו.

ד. מיגון מבני החינוך דורש תוספת של כ-20% בשטח התכסית. בחינוך לגיל הרך הוא משמעותי.

ה. לגבי שטחי ציבור פתוחים – נשמר אופיו של התכנון הקיים בציר הפתוח מצפון לדרום, אבל צומצם שטחם בכ- 10 דונם. השיקולים שעומדים מאחורי כמות שטחי הציבור הפתוחים הם:

1. התדריך לתכנון צורכי ציבור נועד להבטחת צורכי הציבור המינימליים הנדרשים, והוא מוחל על תכנון בכל סוגי היישובים ובכל אזורי הארץ. לא יהיה זה נכון להתייחס ליישוב עירוני במרכז הארץ כאל יישוב ספר באזור מדברי, מנותק מיישובים אחרים, באותן אמות מידה. אכן, עלינו לשמר את משאב הקרקע ולנצל ביעילות, אבל במיקומו של היישוב שלומית ובעיצובו – קיימת הצדקה תכנונית לכפל שטחי ציבור פתוחים ואפשר אפילו יותר.





2. הציר הפתוח העובר לאורך היישוב הוא השטח הפתוח הציבורי המרכזי שישמר גם אם וכאשר יורחב היישוב (בתכנית המקורית של היישוב דובר על התרחבות עתידית ל-1500 יחידות דיור). צמצום השטחים הפתוחים במרכז היישוב משמעותו מחסור בשטחי ציבור פתוחים ברמה עירונית בעתיד – כאשר יורחב היישוב. בינוי בשטחים אלה לא יאפשר פינוי עתידי.

3. על מנת שהשטחים הפתוחים במרכזו של היישוב יהיו שמישים לפעילויות נופש ופנאי – יש צורך ברוחב מסוים, שצמצומו של השטח יפגע בו. מתקנים נופש, עצי צל בכמות משמעותית, וצמחיית נוי נדרשים לממד רוחב שהצרה של הציר תפגע בו. קיצורו של הציר יהווה קטיעה שתפגע קשות בעקרונות התכנון הראשוני.

4. אופיו של היישוב הוא אינטרוברטי. אמנם יש שפע של שטחים פתוחים מסביבו, והם אינם מיושבים, אבל מנגד – מיקומו של היישוב באזור ספר – בקירבה כה רבה לגבול רצועת עזה ומצרים – לא יאפשר לתושבים ליהנות מהשטחים הפתוחים שמסביב. לכן חשוב ביותר, בעיצוב האופי הכפרי של היישוב, לשמר את אופיו של השצ"פ המרכזי, מרחקי מבט, רצף תנועה רגלית ורכיבה על אופניים וכו'. גם הצמצום (15% ביחס לשטחים הפתוחים בתכנית המקורית) שביצענו יצר התנגדות מסוימת מצד מתכנתת הנוף ומצד נציגי היישוב. נדמה לנו שהגענו לאיזון בין הרצון ליצור שטח פתוח משמעותי בציר המרכזי של היישוב לבין יכולת הפיתוח והתחזוקה הצפויים של היישוב. אנחנו מבקשים שלא לפגוע באיזון זה.

5. היישוב הוא כפרי, אבל אופיו מבחינת הבינוי הוא עירוני: לרחובות יש דופן רציפה בחזית הכניסה, קווי בניין מחייבים, קירוי חניות בעומק המגרשים, וקווי בניין 0 לרוב המבנים למגורים. אם גם ינוצל שטח התכסית המרבי המותר – החצרות לא תהיינה גדולות במיוחד, וודאי שלא תהיה בהן תחושה של מרחב פתוח. לכן, דווקא משום שהיישוב הוא כפרי, ומתפרש על פני הקרקע – יש חשיבות רבה לשטחים ציבוריים מפותחים ומטופחים לרווחת התושבים.

6. מסתמן שאופי האוכלוסייה שתישב את המקום תהיה חזקה מבחינה חברתית-כלכלית, ומסתמן שיהיו בידיה האמצעים לתחזק שטחים ציבוריים אלה, מה גם שבתכנון נכון ניתן לצמצם את עלויות התחזוקה למינימום.

הפרוגרמה לצורכי ציבור:

נתונים כמותיים:

שטח התכנית	כ-1,200 דונם
שטח מגורים נטו	342.73 דונם
מס. יח"ד	500
אוכלוסייה	$2750 = 5.5 * 500$ (על פי מפתח אוכלוסייה חרדית) $3750 = 7.5 * 500$ (על פי השערות של האפשרות לאכלוס מהיר של משפחות צעירות מרובות ילדים ברוב יחידות הדיור)
שנתון	88 (על פי 7.5 נ"י/יח"ד) (3.2%)

הערה: רזרבה נוספת לצורכי ציבור לשנתוני הגיל הרך ובית ספר יסודי על פי השערה של 7.5 נ"י/יח"ד תהיה כ- 35%.





חישוב פרוגרמה לשירותי ציבור:

הערות	פער (ד)	מוצע (ד')	קיים (ד')	סף כניסה יח"ד/ת'	שטח נדרש (ד)	יחידות/כיתות	מס. משתמשים	סוג השירות הנדרש
12 ילדים בכיתה, 140 מ"ר בנוי, 100 מ"ר חצר 1.00 ד' ל-3 כיתות. תוס' למיגון		ת.ש. 707,709 711,712	4-צ 1.01		4.2	=7.3 9 כיתות	88	מעון יום – 100% ביקוש גילאי 0-1
25 ילדים בכיתה, 140 מ"ר בנוי, 100 מ"ר חצר 1.50 ד' ל-3 כיתות 124 ילדים = 70% של שני שנתונים, 5 כיתות		715,717 719 *9.3	5-צ 1.12	860 יח"ד (לא רלבנטי)	3.5	7	176	מעון יום – 100% ביקוש גילאי 1-3
30 ילדים בכיתה 140 מ"ר בנוי + במקבצים של 2 כיתות או 3 אם מוצמד לבי"ס		ת.ש. 706,708 710,713 714,716 720 *8.50	6-צ 1.12	260 יח"ד	3.60	6	176	גני ילדים קדם חובה, גילאי 3-4, 100% ביקוש
			7-צ 1.12 8-צ 1.01	260 יח"ד	1.80	3	88	גן חובה, גילאי 5 100% ביקוש
ישולב בסמיכות למרכז הספורט ובריחוק ממגורים ומבני ציבור אחרים		0.5	-	10,000 ת'	-	-	-	מועדון תנועת נוער
תשולב במבני ציבור אחרים			-	-	-	-	-	מועדונית לגילאי 6-12
"			-	10,000	-	-	-	מועדון אמנות לנוער
ישולב במרכז קהילתי			-	10,000	-	-	-	מועדון חברתי לנוער
0.3 מ"ר/נפש ברמה רובעית				-	0.825	-	2750	רזרבה לצרכי ציבור רמה רובעית
0.5 מ"ר/נפש במע"ר				-	1.375	-	2750	רמה עירונית
יש לקחת בחשבון הפרדה מגדרית, ולכן, שני בתי ספר, בתחשיב של 2 כיתות אם בשכבות א-י' וכיתה אחת לשכבות ז'-ח'. בזכויות הבנייה יש להוסיף שטח בנייה לאגף קהילתי – 500 מ"ר. יש להקצות שטח למגרש משולב 1400 מ"ר, עם גישה מבית הספר ומהשצ"פ. תוספת 0.5 דונם לחנייה ותוספת להיסעים	-11.0 כולל חנייה וכולל מסוף	19.90 **	1-צ 8.94	1,170 יח"ד (לא רלבנטי)	15	סה"כ 28 כיתות: 12 כיתות יסודי + 2 כיתות ז'-ח' לכל מגדר	704	בי"ס יסודי (א-י')
פתרון אזורי יוקצו 2 מתחמים בשטח של 15 דונם כ.א. לשיבה/בית-ספר שדה וכדומה.		30	-	2,350 יח"ד לא רלבנטי	-	-	-	בי"ס תיכון / ישיבה
פתרונות ברמת המועצה האזורית			-	10,000 תושבים	-	-	-	חינוך מיוחד



הערות	פער (ד')	מוצע (ד')	קיים (ד')	סך כניסה יח"ד/ת'	שטח נדרש (ד')	יחידות/כיתות	משתמשים מס.	סוג השירות הנדרש
על פי תחשיב של זוג מבוגרים לכל יח"ד + 10/9 שנתונים מגיל 12 / 13 עד 21. 44% תכסית	0.77	3.68	צ-3 2.91	לא רלבנטי		1-2	896 ג' 376 נ' 1272	בית כנסת 100% ביקוש ג' 40% ביקוש נ'
משולב במגרש לגני ילדים	-1.0	*1.0			0.5		600	מקוה נשים
למרכז רובעי - 4,000 מ"ר בנוי + שימושים מעורבים. מרכז עירוני	ל.ר.	8.17	צ-2 3.00 -	-	3.300	-	2750 8250	מרכז קהילתי : מועדון תרבות, מתנ"ס,
ישולבו בשטחים סחירים	-	850 מ"ר בנוי	-	8,000	-	1 לסף שירות	8250	שירותי בריאות המשפחה - עירוני
0.05 מ"ר לתושבת = 420 מ"ר ישולב במרכז הקהילתי	-		במרכז קהילה צ-2	-	140 מ"ר בנוי 280 מ"ר בנוי		2750 5500	ספריה
ישולבו במרכז הקהילתי כ-150 מ"ר בנוי	-				-	-		משרדי מינהל ציבורי ומסחר
כולל שני מוסדות בשטח 15 דונם כל אחד	64.5	84.7	20.23		34.1			סה"כ למבני ציבור
5 מ"ר/ני' שכונתי+2 חלק לחישוב במרכז הספורט	-9.9	53.27	63.19		27.50	19.25	2750	שצ"פ שכונתי/רובעי
3 מ"ר לנפש						8.25	2750	שצ"פ עירוני - תוספת
כ-10 ד' יהיו שטחים פתוחים, מחוץ למגרשים	-	30.03	30.03		20-כ		8250	ספורט/נופש
מרכז היישוב יתן שירותים ליישובי הסביבה.	ל.ר.	15	7.28		4.125		2750	מסחר שכונתי
							2750	מסחר עירוני
							2750	תעסוקה
	-	-	72.40 ***					אזור לתכנון בעתיד

* בתוספת 20% למיגון ו- 20% לשימושים מעורבים
 ** תוספת ל-4 גני חובה כחטיבה צעירה
 *** קיים בתכנית המאושרת

בברכה,



בת שבע רוני
 שלמה ובת שבע רוני, אדריכלים