

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

תכנית 652-0661397 03/10/2019 12:05:31 נספח פרוגרמה לזכרון יעקב לשינוי ציבור

12/08/2019

להפליד את התכנית
Ran Haklai
Urban Economics

11/06/2020

י"ר הוועדה הממונת

תאריך



תל שבע – מתחם מגורים 3

תכנית מס' 652-0661397



נספח פרוגרמתי מנחה

ספטמבר 2019



רן חקלאי - כלכלה אורבנית

רח' כנפי נשרים 15, בית התאומים, קומה 1, גבעת שאול, ירושלים 6513223-02

office@u-haklai.co.il www.u-haklai.co.il



תוכן עניינים

2..... עיקרי סקירת מצב קיים

2..... מצב חברתי-כלכלי

3..... ניתוח הבינוי למגורים בתל שבע

5..... קיבולת אוכלוסייה ויחידות דיור



6..... פרוגרמה למגורים ושטחי ציבור

6..... תמהיל מגורים

7..... גודל משק בית

8..... אחוז שנתון התלמידים

10..... פרוגרמה לצרכי ציבור

10..... פירוש הביקוש למוסדות מוסדות חינוך

10..... פירוש הביקוש למוסדות בריאות, דת וקהילה

11..... הקצאה למוסדות כלל עירוניים

11..... שטחים פתוחים



12..... שטחים נדרשים

12..... הקצאת שטחים במתחם בפועל

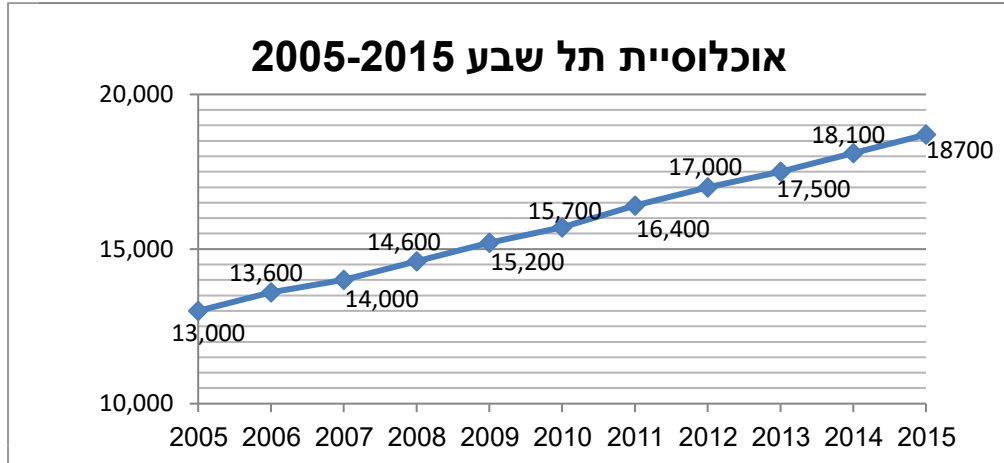
13..... פרוגרמה למסחר ותעסוקה





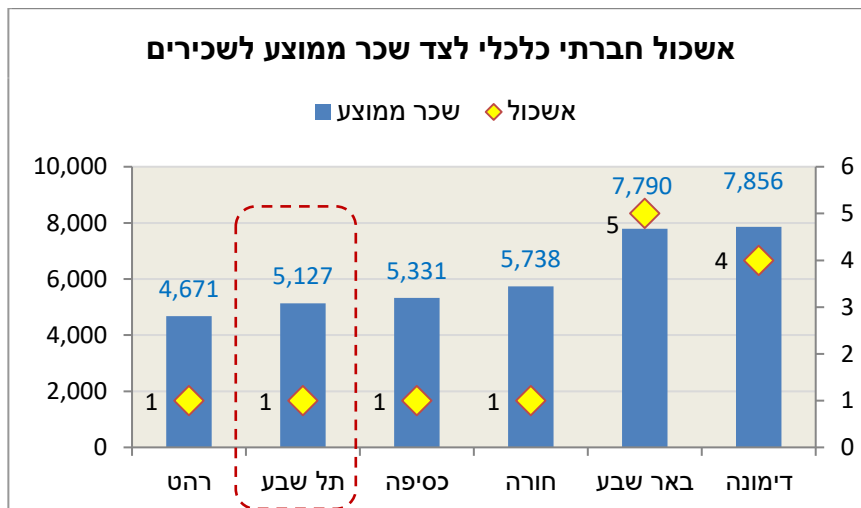
עיקרי סקירת מצב קיים

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.

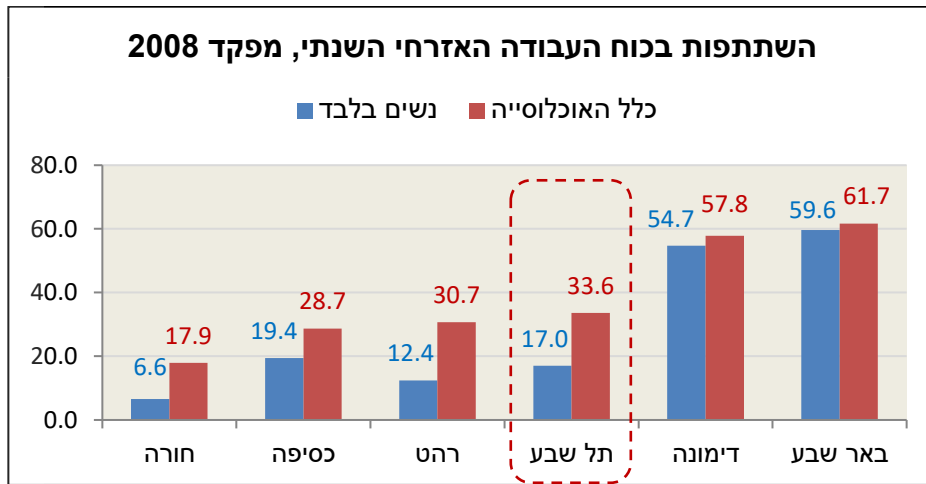


שיעור ההשתתפות בכוח העבודה מציג את החלק באוכלוסייה בגילאי העבודה (בנות ובני 15 ומעלה) המועסקים בעבודה או מחפשים עבודה. בתל שבע שיעור ההשתתפות של כלל האוכלוסייה, נשים וגברים יחד, הוא הגבוה ביותר בקרב היישובים הבדואיים (33.6%), אם כי נמוך משמעותית

¹ קובץ רשויות מקומיות 2015, למ"ס.



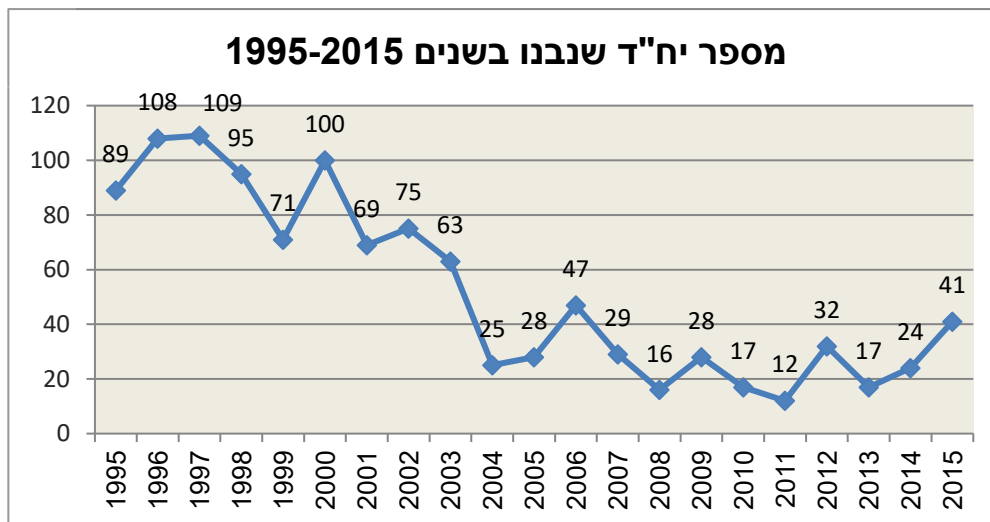
מדימונה ומבאר שבע. בפילוח מגדרי, נראה כי גם שיעור ההשתתפות של נשות תל שבע בכוח העבודה הוא גבוה יחסית ליישובים בדואיים אחרים (17%), זולת כסיפה (19.4%). עם זאת, שיעור השתתפות הנשים נמוך מאוד בהשוואה לדימונה ולב"ש.



ניתוח הבינוי למגורים בתל שבע

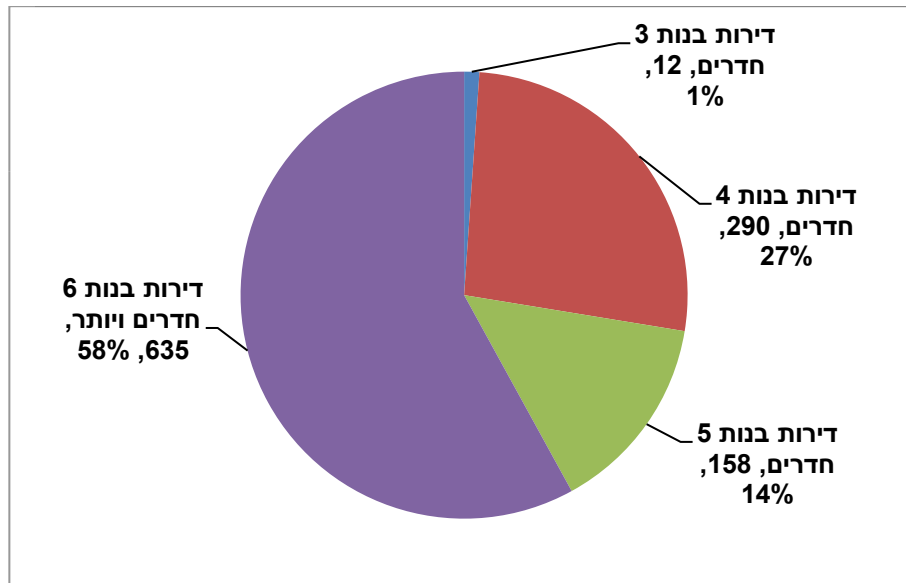


בין השנים 1995-2015 נבנו בתל שבע כ- 1,100 יח"ד. ניתן לחלק תקופה זו לשני עשורים הנבדלים האחד מהשני בהיקפי הבינוי של יחידות הדיור. בין השנים 1995-2004 נבנו בממוצע 80 יח"ד בשנה ואילו בין השנים 2005-2015 נבנו בממוצע 26 יח"ד בשנה. יחד עם זה, לפי מיטב הבנתנו, הבינוי הנמוך בהיקפיו אינו מצביע על ביקוש נמוך למגורים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





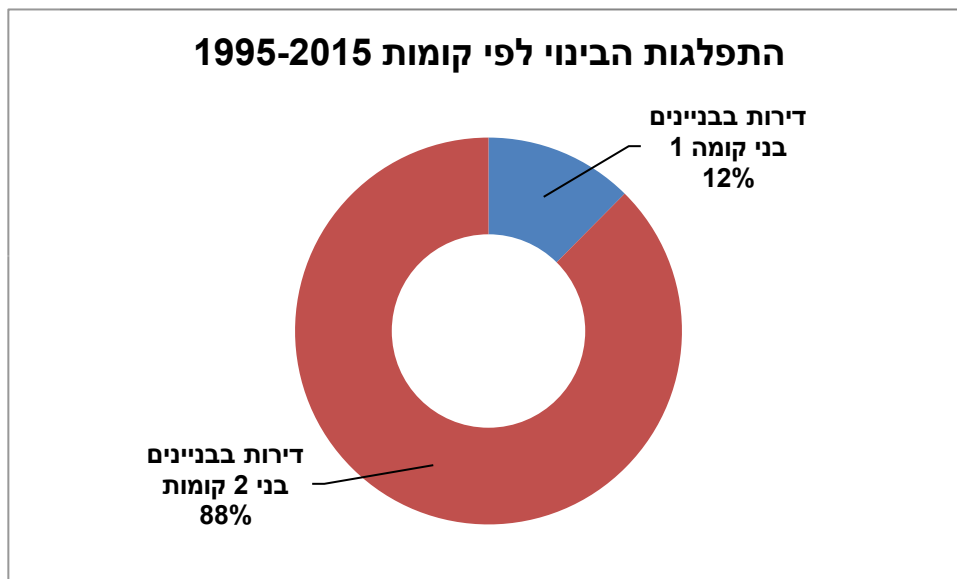
להלן פילוח הבינוי למגורים בין השנים 1995-2015:



מהגרף לעיל עולה כי כ-60% מיחידות הדירור שנבנו כללו 6 חדרים ויותר. יחידות הדירור 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



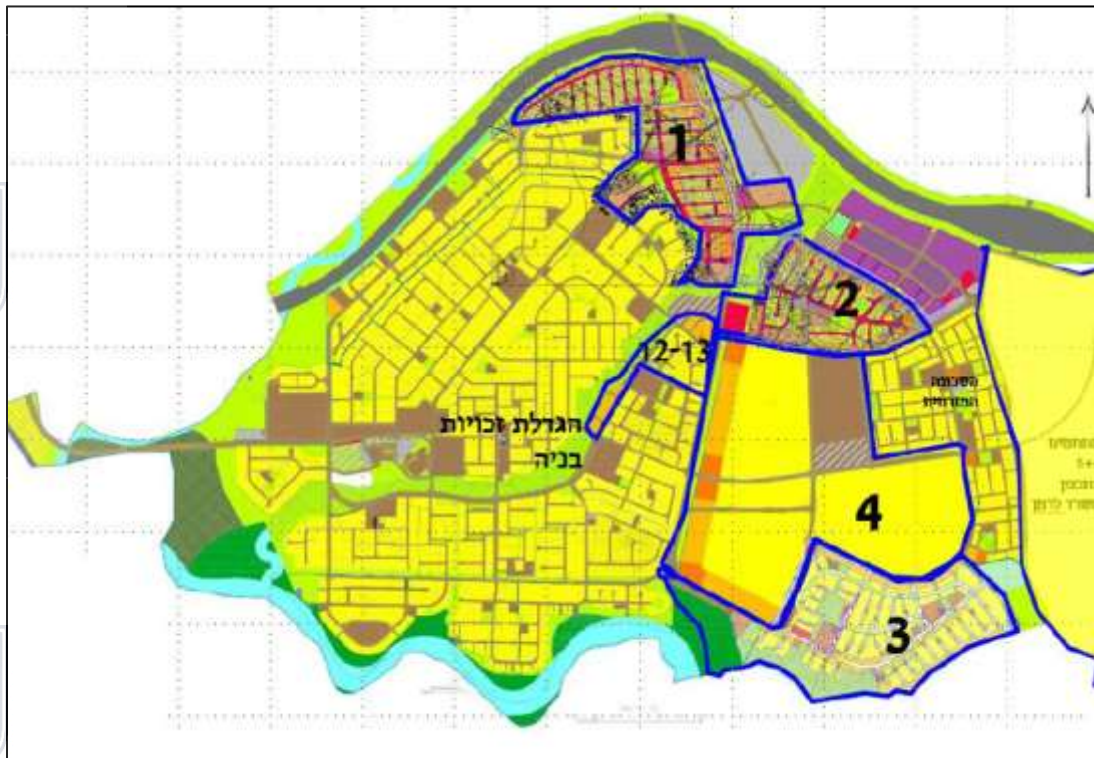


קיבולת אוכלוסייה ויחידות דיור

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. נספח זה מתייחס למתחם תכנון 3 בתשריט מטה.





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 כ-687 דונמים, כ-41% מתוכם (כ-280 ד') מיועדים למגורים. על שטח זה מתוכננות 1,704 יח"ד, מתוכן 1,175 יח"ד בגודל רגיל ו-529 דירות קטנות. זאת, במטרה להציע מגוון סוגים של דירות לתושבי היישוב הקיימים והעתידיים, כך שיהלום את צרכיהם.

צפיפות (יח"ד/דונם) – הצפיפות הממוצעת נטו במתחם היא 6.15 יח"ד לדונם.

התפלגות יחידות הדיור בין הסוגים והגדלים השונים:

65% מיחידות הדיור הן בבינוי נמוך של שתיים עד ארבע קומות (מגורים א', חד/דו משפחתי); 30% מיחידות הדיור הן בבינוי מרקמי נמוך של 4-5 קומות ו-5% בבינוי מרקמי גבוה של 8 קומות. הרחוב הראשיים מתוכנן בחלקו עם חזית מסחרית, זאת כדי ליצור מרחב עירוני עם רמת הליכתיות גבוהה ועם מסחר רחוב.

הטבלה להלן מפרטת את נתוני התמהיל:



דגם מגורים	מספר מגרשים	מס' גדולות	מס' קטנות	סה"כ	%	שטח	%
א-1 (חד-חד משפחתי, 2-3 ק')	25	25	25	50	3%	181,156	65%
א-2 (דו-דו 4 יח"ד - 3-4 קומות)	252	504	504	1008	59%		
ב-1 (8 יח"ד - 4 ק')	49	392	392	392	23%	82,830	30%
ב-2 (8 יח"ד + חזית מסחרית 5 ק')	16	128	128	128	8%		
ג (18 יח"ד 8 ק')	7	126	126	126	7%	12,660	5%
סה"כ	349	1,175	529	1,704	100%	276,646	100%



הנחות יסוד

נספח פרוגרמתי זה כולל חישוב הקצאת שטחי ציבור ל-1,704 יח"ד המתוכננות במתחם 3. הפרוגרמה מתבססת על המדריך החדש להקצאת שטחי ציבור שאושר באוגוסט 2016.

להלן ההנחות שעליהן מתבססת הפרוגרמה ב-1,175 יחידות הדיור הרגילות:

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



בעבור 529 יחידות הדיור הקטנות 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



(ככל הנראה משקי בית מבוגרים ללא ילדים או משפחות עם מעט ילדים או ללא ילדים בתחילת דרכן).

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 בתי"ס בכ-30% נוספים.

התכנית מאפשרת זכויות בנייה גבוהות של 200% למבני הציבור שתאפשר בינוי לגובה בעתיד.

גודל משק בית

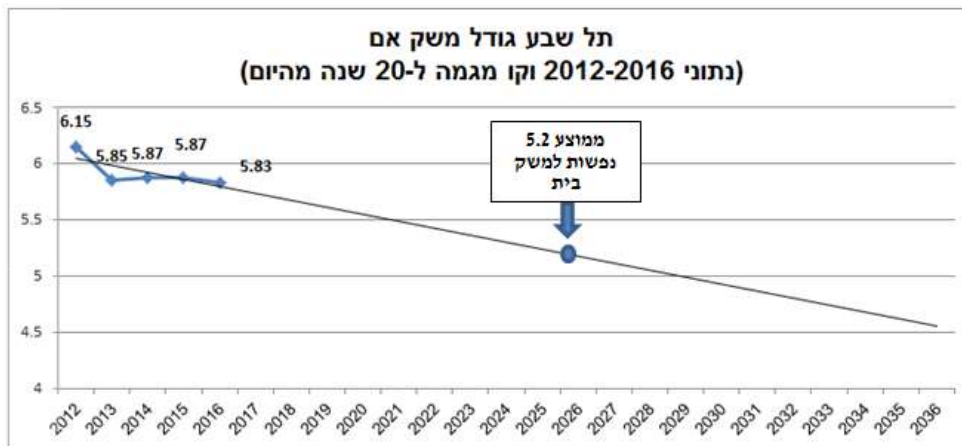
ביישובים כמו תל שבע מוצע לייצר תחזית אוכלוסייה אשר מתבססת על מלאי הדיור הפוטנציאלי בתוכניות ולהתחשב במקדם המימוש שלו. כלומר, סך יחידות הדיור הצפוי להתממש בטווח התוכנית (בהתחשב בהסדרי בעלות, קצב פיתוח, שיווק ובניה).



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 שייכתן 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.



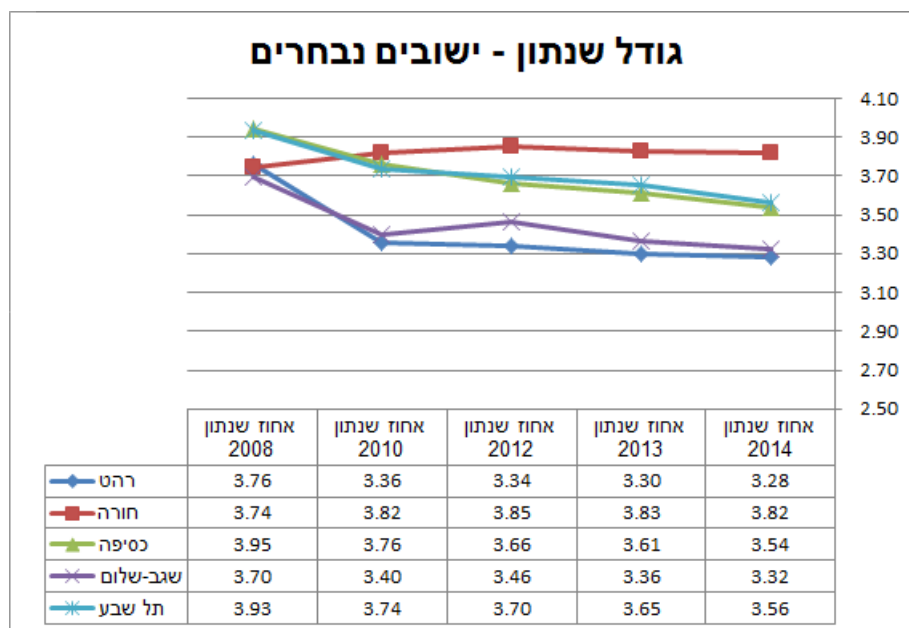


אחוז שנתון התלמידים

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

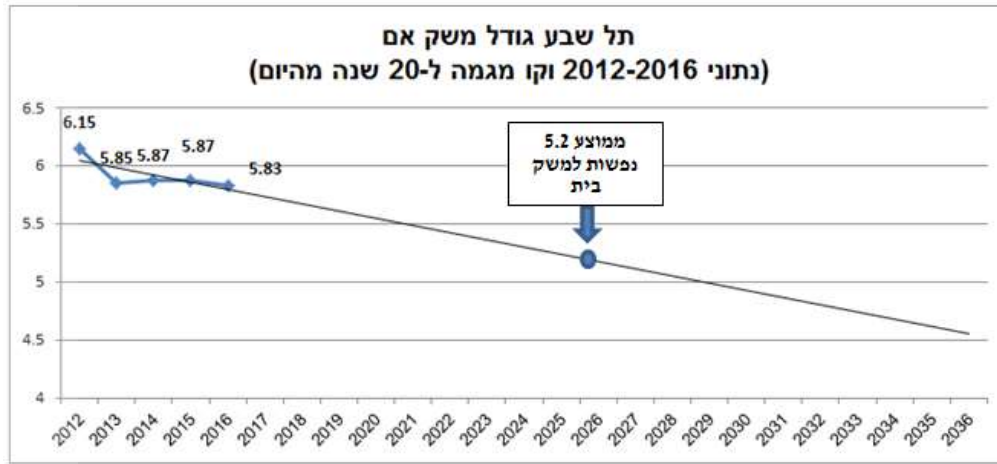
להלן תרשים המציג את גודל השנתון (אחוז בני 0-4 מחולק ל-5 שנתונים):



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%.







פרוגרמה לצרכי ציבור

פירוט הביקוש למוסדות מוסדות חינוך

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

המוסד	מספר שנתונים	מס' תלמידים בכיתה	מס' כיתות דרוש	הקצאת קרקע נדרשת (ד')	הערות
מעונות יום	3	20	15	3	דונם לכל 3-5 כיתות
גני ילדים	3	30	20	7.5	דונם וחצי ל 3-4 כיתות שני דונם ל 5-6 כיתות
בית ספר יסודי	6	27	43	19.2	שני בתי ספר (של 24 כיתות)
בית ספר על יסודי	6	27	43	21.5	תיכון במגרש 509 ואופציה למענה נוסף במגרש 511
מעון יום - חינוך מיוחד	2	7	1		
גן - חינוך מיוחד	3	7	2		במסגרת הקצאה כלל עירונית (מעונות היום וגני הילדים יכולים לקבל מענה גם בשכונה עצמה במסגרת המגרשים המוצעים)
בית ספר יסודי - חינוך מיוחד	6	10	2		
בית ספר תיכון - חינוך מיוחד	9	10	3		

פירוט הביקוש למוסדות בריאות, דת וקהילה

בטבלה הבאה מפורטים השטחים שיש להקצות עבור מוסדות מסוג אלה:

המוסד	שטח נדרש (דונם)	הערות
תחנה לבריאות המשפחה	-	לא עומד בסף הכניסה של התדריך. מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי. ניתן לשלב במגרשים ציבוריים או סחירים.
מרפאה שכונתית	-	לא עומד בסף הכניסה של התדריך. מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי. ניתן לשלב במגרשים ציבוריים או סחירים.
אגף קהילתי קטן בבית ספר יסודי	-	מוצע שלא להקצות מגרש ציבורי ייעודי, אלא לשלב בבתי ספר יסודיים לפי שיקול דעת העירייה והמתכננים (500 מ"ר לאגף קהילתי).
מרכז קהילתי בינוני	-	לא עומד בסף הכניסה של התדריך.
מסגד	2	ניתן לשלב כחלק ממגרש ציבורי או סחיר. שטח קרקע מומלץ למסגד: 1-3 דונם.
סה"כ בריאות ותרבות		2 דונם



הקצאה למוסדות כלל עירוניים

בתכניות בהן מתוכננות מעל 500 יח"ד ומתחת ל-5,000 יח"ד הקצאת מוסדות כלל עירוניים מחושבת לפי מפתח של 0.3 מ"ר לנפש, כאשר גודל המגרש המינימלי אותו יש להקצות עומד על 0.5 דונם.

עבור כ-7,300 תושבים יש להקצות 2 דונם למוסדות ציבור כלל-עירוניים.

שטחים פתוחים

המדריך 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	
37	5	עד 7 דק' הליכה מסביבת המגורים (500-600 מ' בקו אווירי)	מרחבי סף הבית
15	2	15-20 דק' הליכה מסביבת המגורים, עד 10 דקות באופניים או תחב"צ	המרחבים העירוניים
52		סה"כ (יוקצה בשטח התכנית)	
22	3	נגישות במגוון אמצעים: רגלית, באופניים, בתחבור"צ וברכב פרטי	המרחבים הכלל עירוניים - יוקצה במסגרת כלל עירונית ולא בשטח המתחם





שטחים נדרשים

עבור כ-1,700 יח"ד שצפויות לאכלס כ-7,300 תושבים במתחם זה, נדרשות הקצאות הקרקע כדלקמן:

מוסדות חינוך שכונתיים (מעונות, גני ילדים ובתי ספר יסודיים) – **כ-30 דונם**.
 מוסדות חינוך על יסודיים – ביקוש ל-43 כיתות. התכנית מציעה מענה של תיכון אחד של 42 כיתות במגרש אשר גדול מהנדרש – **כ-22 דונם**.

בנוסף לכך מגרש כלל עירוני אשר יכול לשמש לצרכים אלו אך אינו מאפשר בית ספר תיקני 6 שנתי וזאת בגלל מגבלות סטטוטוריות במצב הנוכחי.

בנוסף, מוסדות דת, בריאות ותרבות - **2 דונם ו-2 דונם** נוספים להקצאה כלל עירונית.

סה"כ ביקוש למבני ציבור – כ-56 דונם.

הביקוש לשטחים פתוחים הוא כ-52 דונם (שטח זה מיועד למרחבי סף הבית ולמרחבים העירוניים, הקצאה למרחב הכלל עירוני של 20 דונם תיעשה באזורים אחרים בעיר).

הקצאת שטחים במתחם בפועל

השטחים הפתוחים במתחם משתרעים על שטח של 147 דונם (כולל שבילים).

השטח הבנויים הדרוש למענה על צרכי האוכלוסייה במתחם 3 הוא 56 דונם. על מנת לענות על הצרכים האלה וכדי ליצור גמישות בעתיד במענה לצרכי תושבי המתחם וצרכי שאר העיר הוקצו כ-64 דונם למבני ציבור לפי הפירוט הבא:

שימוש מוצע	שטח מחושב במ"ר	מספר תא שטח
גנים / מעונות / קהילתי / כלל עירוני	3,014	500
יסודי 24 כיתות (מגרש גדול מהנדרש. מאפשר שילוב פונקציות נוספות)	9,744	501
גנים / מעונות / קהילתי / כלל עירוני	2,009	502
גנים / מעונות / קהילתי / כלל עירוני	1,024	503
גנים / מעונות / קהילתי / כלל עירוני	1,017	504
גנים / מעונות / קהילתי / כלל עירוני	1,502	505
יסודי 24 כיתות (מגרש גדול מהנדרש. מאפשר שילוב פונקציות נוספות)	9,615	506
גנים / מעונות / קהילתי / כלל עירוני	904	507
גנים / מעונות / קהילתי / כלל עירוני	2,301	508
על יסודי 42 כיתות או יותר בהתאם למדיניות הרשות המקומית	22,022	509
כלל עירוני / על יסודי חלקי (חטיבה עליונה או תחתונה)	9,500	511
גנים / מעונות / קהילתי / כלל עירוני	1,058	512
	63,700	סה"כ





פרוגרמה למסחר ותעסוקה

- הרחוב הראשי של השכונה הנו ציר מרכזי אשר מחבר בין השכונה לשכונות הקיימות בדרום היישוב, למתחם 4 וצפון והיישוב והחלק המזרחי המאפשר את הרחבת העיר והמתוכנן בימים אלו.
- הרחוב מתאפיין באפשרות לפעילות ציבורית כגון מבני ציבור, פארקים ומוקדי פנאי.
- מוצע כי הרחוב הראשי יאפשר גם שימושי תעסוקה ומסחר לאורכו תחת העקרונות הבאים:



- רציפות
- פעילות משני צידי הרחוב ככל הניתן
- אינטנסיביות
- אומדן להיקף השטח הבנוי:

תושבים	גודל משק בית		
6,110	5.2	1,175	יח"ד רגילות
1,190	2.25	529	מיוחד
7,300	סה"כ תושבים		
0.3	מ"ר לתושב שכונתי		
2,190	סך השטח למסחר (מ"ר בנוי)		
2,800	כולל מקדם חיפוש 30% (מ"ר)		



- בנוסף, מוצע לאפשר היקף של כ-1,000 עד 2,000 מ"ר לתעסוקה ושירותים בדגש על מוקדים לאורך הרחוב הראשי.

