



פרוגרמה לצורכי ציבור

מתחם אופק שדרות - רח' אלי כהן

מס' תכנית 611-0937433



דצמבר 2021





תוכן

3.....מבוא

3.....מצב מאושר

5.....מצב מוצע- פרוגרמה לשטחי ציבור במתחם אופק

5.....הנחות יסוד

6.....בחינה פרוגרמטית

7.....סיכום





מבוא

"מתחם אופק" הינו תת-מתחם בתוך "מתחם 9", שכונת מגורים חדשה המתוכננת מצפון מזרח לעיר שדרות. תת-מתחם זה הינו בגודל 23 ד' וכולל שני מגרשי מגורים וביניהם שצ"פ. בתכנית המאושרת מוצעות במתחם 156 דירות בשישה מבנים.

ב"תכנית אופק" מוצע להגדיל את מס' יח"ד ל-258, כלומר תוספת של 102 יח"ד, ללא שינוי סה"כ זכויות הבנייה המאושרות היום. זאת תוך גיוון תמהיל יח"ד והשימושים הנלווים למגרשי המגורים, כך שתתאפשר יצירה של מרחבים משותפים הכוללים שימושי תעסוקה ומסגרות לילדים, חללים משותפים לצורכי פנאי וקהילה. התכנית מוסיפה עוד שני מבני מגורים.

על-פי פרופיל הלמ"ס 2019 לעיר שדרות, גודל משק בית ממוצע בעיר עומד על 3.3 ואילו גודל השנתון לצורכי חינוך עומד על 1.65%.

מצב מאושר

אלה הנחות היסוד שנקחו בחשבון על-פי הפרוגרמה המאושרת של תכנית מס' 611-0316067 מתחם 9 בשדרות:

מס' יח"ד – 1,100

גודל מ"ב ממוצע – 3.5

גודל שנתון – 2.2%

גודל אוכלוסייה- 3,850 נפש

הנחות עבודה אלו התבססו על תמהיל דירות הכולל ברובו דירות גדולות וגדולות מאוד, שעתידה לאכלס בעיקר משפחות. בפרוגרמה זו צוין כי גודל משק הבית הממוצע גדול מהמצב הקיים בעיר ודומה יותר לגודל משק הבית הממוצע שהוגדר בתכנית המתאר.

הפרוגרמה עבור מתחם 9 לקחה בחשבון הקצאות שטח עבור תושבי השכונה החדשה. הקצאות לשטחי תרבות, ספורט, מסחר ושטחי רזרבה חושבו בראייה רחבה יותר, על מנת לתת מענה גם לתושבים בשכונות הגובלות במתחם.

כמו כן, הפרוגרמה המקורית לקחה בחשבון הקצאה עבור מעונות יום בשיעור השתתפות גבוה העומד על 80%, בהתאם לדרישת העירייה, הנובעת מן הרצון לתת מענה ציבורי רחב לגילאים אלו.

סך שטח הקרקע הנדרש עבור מוסדות הציבור בשכונה נאמד בכ-57 דונם (מתוכם כ-53 ד' עבור מוסדות חינוך וכ-4 ד' עבור מוסדות תרבות, ספורט, דת, בריאות ושטחי רזרבה).

על-פי הפרוגרמה המקורית הקצאות הציבור הנדרשות למוסדות חינוך:

15 כיתות מעון ב-5 אשכולות של 1 ד';

12 כיתות גן ב-4 מוסדות של 1.8 ד';

23 כיתות יסודי בשני ביי"ס של 12 כיתות בגודל 6.5 ד' כל אחד;

23 כיתות על-יסודי בבי"ס בן 36 כיתות בגודל 28 ד' (מיועד לתת מענה גם לשכונות גובלות);

סך ההקצאה לשטחי ציבור בתכנית מתחם 9 עומדת בפועל על כ-62 ד'.



יצוין כי הפרוגרמה הזו נערכה על בסיס התדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור הישן (2005), אשר מנחה לשימוש נרחב יותר בקרקע הציבורית, על-פי מפתחות פר כיתה שאינם בתוקף כיום. עם התחלת השימוש במדריך החדש (2018), ישנו ייעול של השימוש בקרקע, וכך קליטה של אוכלוסייה נוספת בתוך השטחים שהוקצו במקור. כך לדוגמא, בעבר הוקצו 3 כיתות מעון בשטח של 1 ד', ואילו כיום ניתן להקצות 4-5 כיתות באותו השטח.





מצב מוצע- פרוגרמה לשטחי ציבור במתחם אופק

הנחות יסוד

במתחם אופק מוצעת תוספת של 102 יח"ד, ללא תוספת זכויות בנייה. זאת על-ידי יצירת תמהיל דירות שונה מזה המוצע בתכנית המקורית, בה הוצעו דירות גדולות בהיקף של כ-140-156 מ"ר שטח עיקרי ממוצע לדירה.

תכנית זו מציעה תמהיל בו גודל השטח העיקרי הממוצע לדירה עומד על 80-90 מ"ר, וחלק משטחי המגורים מוסבים לתעסוקה ומסחר ולטובת פעילות ציבורית וקהילתית בקומות הקרקע של המבנים.



החישוב הפרוגרמטי שלהלן מתייחס לתוספת שטחים נדרשים למוסדות ציבור עבור תוספת יח"ד הנובעת מרה-תכנון המתחם. זאת כיוון שכמות יח"ד שכבר מאושרת, חושבה במסגרת הפרוגרמה של מתחם 9.

על-פי חזון התכנית, מתחם אופק עתיד להיות שכונה פעילה בה יתגוררו מגוון אוכלוסיות, מגוון משקי בית- משפחות, סטודנטים, מבוגרים וכו'. מכאן שעורכי התכנית מציעים תמהיל דירות מגוון, המזמין בחינה של גודל משק הבית המוצע ביחס לגודל משק הבית המוצע בתכנית מתחם 9.

להלן תמהיל הדירות המוצע בתכנית זו וחישוב גודל מ"ב ממוצע (משוקלל) עבור המתחם בהתאמה:



גודל מס' חדרים	גודל דירה (מ"ר)	כמות דירות	אחוז מתוך סה"כ	גודל מ"ב
2	65	14	5%	2.0
3	80	78	30%	2.5
4	105	116	45%	3.0
5	125	42	16%	3.2
6	140	8	3%	3.6
סה"כ	100	258	100%	2.8



- גודל משק בית ממוצע: 2.8
- גודל שנתון: בהתאמה לגודל מ"ב הממוצע הנ"ל גודל השנתון שנלקח בחשבון עבור אוכלוסיית המתחם הינו 1.8%. גודל שנתון זה אף גדול יותר מזה הקיים היום בעיר, ונותן מרווח ביטחון לחישובי הקצאות למוסדות החינוך.
- גודל אוכלוסייה: תוספת האוכלוסייה במתחם תעמוד על כ-285 תושבים.





בחינה פרוגרמטית

כאמור לעיל, בעת עריכת התכנית למתחם 9, הוכנה הפרוגרמה המקורית על בסיס התדריך להקצאת שטחים למוסדות ציבור הישן (2005). לפי תדריך זה, הקצאות הקרקע הציבורית הינן גדולות במידה ניכרת מאשר הקצאות הציבוריות הנדרשות לפי המדריך המעודכן (2018). **מדריך 2018 משנה באופן ניכר את אופן חישובי השטחים הנדרשים למוסדות הציבור השונים, בהתאם למדיניות של ייעול וגיוון שטחי הציבור. מכאן שניתן לייעל את הקצאת הקרקע הציבורית הנדרשת בשכונה, ולהכליל בה את תוספת הכיתות הנדרשת במתחם אופק.**



החישוב עבור תוספת 102 יח"ד במתחם אופק מייצר דרישה ל: 1 כיתה מעון, 1 כיתה גן, 1 כיתה יסודי, 1 כיתה על יסודי (למעשה החישוב מצביע על צורך של כחצי כיתה מעון וכחצי כיתה גן, אך מוצעת הקצאה מינימלית של כיתה אחת לכל סוג).

השטחים שהוקצו עבור שטחי הציבור בשכונה מספיקים כדי להכיל את התוספת לעיל וזאת משני טעמים: לאור הירידה בהקצאת שטח פר כיתה בין התדריכים, ולאור הקצאת שטחי ציבור עודפת בשכונה (הפרוגרמה למתחם 9 מצביעה על צורך כולל של 57 ד' ואילו ההקצאה בפועל בתכנית עומדת על כ-62 ד').

כמו כן, ביה"ס היסודיים בשכונה תוכננו כשני מוסדות של 12 כיתות, כאשר הצורך שהוקצה בפרוגרמה היה ל-23 כיתות. מכאן שהמוסדות המתוכננים לשכונה יכולים להכיל תוספת כיתה אחת, הנובעת מתוספת יח"ד במתחם אופק.



בי"ס העל-יסודי בשכונה תוכנן לגודל של 36 כיתות, למרות שההקצאה הנדרשת הינה לפי 23 כיתות. ההקצאה העודפת ניתנה כמענה לשכונות סמוכות. עם זאת, ביה"ס יוכל לקלוט כיתה לימוד נוספת אחת שנובעת מתוספת יח"ד במתחם אופק. כמו כן, בצמוד לביה"ס הוקצה שטח רזרבה שכונתי שיוכל לתת מענה משלים לפי צורך.

להלן ריכוז צורכי הציבור הנדרשים עבור תוספת יח"ד המוצעות במסגרת מתחם אופק¹:



¹ חושב לפי דגם B על-פי מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור (מינהל התכנון, אוגוסט 2018).



הערות	עבור תוספת 102 יח"ד במתחם אופק					
	סה"כ שטח (נדרש (דונם)	שטח לכיתה (מ"ר)	מס' מוסדות	מס' כיתות	מס' תלמידים בכיתה	
מוצע כי כיתה זו תשולב במסגרת אחד מאשכולות מעונות היום המוקצים בשכונה.	-	147	-	1	20 (ממוצע)	מעון יום (גילאי 0-2 לפי 80% השתתפות)
מוצע כי כיתה זו תשולב במסגרת אחד מאשכולות גני הילדים המוקצים בשכונה.	-	130	-	1	30	גן ט"ח - חובה (גילאי 3-5)
מוצע כי כיתה זו תשולב במסגרת אחד מבתי הספר היסודיים המוקצים בשכונה, המאפשרים תוספת כיתה במסגרת הקיים.	0.4		-	1	27	בית-ספר יסודי (כיתות א'- ו')
מוצע כי כיתה זו תשולב במסגרת אחד מבתי הספר היסודיים המוקצים בשכונה, המאפשרים תוספת כיתה במסגרת הקיים.	0.5		-	1	27	בית-ספר על-יסודי (כיתות ז'- יב')

סיכום

צורכי הציבור הנובעים מתוספת 102 יח"ד במתחם אופק בשדרות, יקבלו מענה במסגרת שטחי הציבור המוצעים של מתחם 9. שטחי ציבור אלה יכולים להכיל את התוספת הנ"ל, בשל עודף שטחי ציבור שהוקצו בתכנית מתחם 9 ביחס לפרוגרמה שלה ובשל צמצום מפתחות הקצאה פר כיתה, לפי המדריך החדש להקצאות שטחים לצורכי ציבור (2018).

