



תל שבע – שינויים במתחם מגורים 1

תכנית מס' 652-1015809



נספח פרוגרמתי



מועד כתיבת הנספח: מרץ 2022
עדכון אחרון: נובמבר 2022



רן חקלאי - כלכלה אורבנית

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

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



פרוגרמה למגורים ושטחי ציבור

רקע וקיבלת יח"ד

מתחם 1 בתל שבע הוא מתחם אשר במצב המאשר שלו מכיל מכיל כ-1,600 יח"ד במגוון גדלים וסוגים.



קיים מענה פרוגרמתי מלא במתחם זה לכל שימושי הציבור הנדרשים לקיבולת המלאה של האוכלוסייה. מימוש של 100% מזכויות הבניה.

כמו כן, בתב"ע המאושרת של מתחם 1 קיימים מוסדות ציבור וחינוך אשר הוקצו בראייה עירונית בניהם: מתחמי הספורט והקהילה ובתי ספר אשר בחלקם אמורים לספק מענה לעיבוי המתוכנן בטווח הבינוני והארוך במרקם הבנוי של היישוב.

תכנית זו, מבקשת לעבות את המגורים בדופן הדרום מערבית של מתחם 1 ובכך מוסיפה ל-80 יחידות הדיור המאושרות עוד 110 יחידות דיור להיצע המאפשר במתחם 1.

הנחות יסוד



נספח פרוגרמתי מחשב את משמעות התוספת של 110 יח"ד למתחם 1 המאשר לאור מבני הציבור הקיימים בו. הפרוגרמה מתבססת על המדריך העדכני להקצאת שטחי ציבור שאושר באוגוסט 2016.

להלן ההנחות שעליהן מתבססת הפרוגרמה:

- השיוך המגזרי הנו בדואי.
- גודל משק בית- 5 נפשות.
- גודל השנתון הוא 2.9%.

ערכים אלו מתואמים מול משרד החינוך והתוכניות האחרונות שאושרו בתל שבע.



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.

לגני הילדים מוצעת הקצאת השטח המקסימלית שמאפשר התדריך לטובת יצירת אופציית ציפוף בעתיד.





התכנית תעניק זכויות בנייה גבוהות של 200% למבני הציבור שתאפשר בנייה לגובה בעתיד ופוטנציאל לתהליכי עיבוי וציפוף עתידיים.

תוספת הביקוש והמענה הפרוגרמתי בתכנית

המוסד	ביקוש לכיתות עפ"י התכנית המאושרת - 1,057 יח"ד	מענה בתכנית המאושרת	תוספת כיתות ל- 110 יח"ד	מענה מוצע	פירוט
מעון יום (ללא ח"מ)	13	3 ד' בתכנית 1 דונם לכל 3-5 כיתות.	2	ללא שינוי	3 דונם בתכנית יכולים לתת מענה עד 15 כיתות.
גני ילדים (ללא ח"מ)	15	10 ד' בתכנית. 5 אשכולות ל-3 עד 6 כיתות.	2	ללא שינוי	בפועל במגרשים המיועדים לגני ילדים בתכנית יכולות להיבנות 27 כיתות תקניות.
בית ספר יסודי	32	26 דונם. 5 להקמת בתי ספר כמענה לשכונה וכמענה להתחדשות המרקם הוותיק	4	ללא שינוי	כיוון שתהליך העיבוי וההתחדשות הנם ארוכי טווח, קיים צפי כי בתי ספר אלו יספקו את המענה הנדרש לטווח התכנית ללא תוספת שטח.
בית ספר על יסודי	32	21 דונם. על יסודי הנותן מענה ל-42 כיתות למתחמי ההתחדשות ובראייה כלל עירונית.	4	ללא שינוי	כיוון שתהליך העיבוי וההתחדשות הנם ארוכי טווח, קיים צפי כי בתי ספר אלו יספקו את המענה הנדרש לטווח התכנית ללא תוספת שטח.

תוספת הביקוש בתחומי הקהילה והדת הנה שולית ומקבלת מענה במגוון שטחי הציבור במתחם 1 המאושר.





להלן המגרשים המוצעים בתכנית **המאושרת**, לפי סוג ושימוש פוטנציאלי:

מספר מגרש בתכנית המאושרת	שטח המגרש (דונם)	שימוש מומלץ	כיתות במוסדות
470	1.0	מעון	עד 5 כיתות
471	1.8	גן ילדים	עד 3 כיתות
472	2.3	מסגד	
473	1.0	מעון	עד 5 כיתות
474	2.0	גן ילדים	עד 6 כיתות
475	12.4	ב"יס יסודי	שני מוסדות 12 כיתות + מוסד אחד של 18 כיתות
476	2.1	גן ילדים	עד 6 כיתות
477	1.0	מעון	עד 5 כיתות
478	2.0	גן ילדים	עד 6 כיתות
479	14.2	ב"יס יסודי	שני מוסדות של 18 כיתות
480	2.0	גן ילדים	עד 6 כיתות
490	9.3	היכל תרבות	
491	9.1	אולם ספורט	
496	1.1	כלל עירוני / רזרבה	
497	1.5	כלל עירוני / רזרבה	
498	21.5	תיכון	42 כיתות
סה"כ (מעוגל)	84.3		



להלן מגרשי הציבור המוצעים בתכנית הנוכחית:

מספר מגרש בתכנית הנוכחית	שטח המגרש (דונם)	הערה	שימוש מומלץ	כיתות במוסדות
200	8.8	פיצול מגרש 479 בתכנית הקודמת	36 כיתות בשני מוסדות (12+24) או (18+18) עם מתקני ספורט ותשתית	36 כיתות יסודי
201	4.1			
202	1.6	הגדלה של מגרש 477 בתכנית הקודמת	מעון יום 5 כיתות וכיתת גן	5 כיתות מעון כיתת גן
סה"כ (מעוגל)	14.5			





שטחים פתוחים

התכנית הנוכחית מקטינה את השצ"פ המאושר במתחם ומגדילה את יחידות הדיור ולכן בוצעה בדיקה לעניין המענה הנוכחי של השטחים הפתוחים בייחס לאוכלוסיית המתחם כולו בעתיד.

המענה המוצע*	סה"כ שצ"פ נדרש (ד') שצ"פ	שטח לפי סוג תשתית (ד')		תוספת הביקוש ל-110 יח"ד	ביקוש בתכנית המאושרת	מ"ר לנפש מומלץ	קטגוריה
		קשיחה (20%)	ירוקה (80%)				
הפחתת השצ"פ - בכ-9 דונם מותרת במתחם 1 סך של 37 דונם לשצ"פ פים.	22.5 דונם	**5.5	22.5	3	25	5	מרחבי סף הבית
	11 דונם	11		1	10	2	המרחבים העירוניים
	0 דונם מענה אפשרי גם מחוץ למתחם	0		2	15	3	המרחבים הכלל עירוניים



*היתרה בגבולות מתחם 1 לאחר הפחתת ה-9 דונם הנה 37 דונם. היקף זה מאפשר מענה לכל התשתית הירוקה של סף הבית והמרחבים העירוניים.
 **המענה לתשתית הקשיחה יינתן במגרשים הציבוריים, במתחם הספורט ובקולונדה המוצעת.

