

זאב ברקאי

פרומות ויעוץ כלכלי בע"מ



28/07/2024

תכנית אפיקי נחל שלב ב'

תמ"ל 1/1034, אופקים

נספח פרומות

מבוא כללי



העיר אופקים ממוקמת בנגב המערבי בנפת באר שבע באזור טבעי גרר. בסוף שנת 2020 מנתה אוכלוסיית העיר 32,555 נפשות, מזה 559 התגוררו במוסדות ולכן האוכלוסייה בדירות מנתה 31,996 נפשות. מספר הדירות הראויות לאכלוס בסוף שנת 2020 הסתכם ב- 9,000. מכאן, מספר הנפשות ליח"ד הוא 3.55 נפשות. שיעור בני 0-14 היה 33%, גבוה יחסית לאוכלוסייה העירונית היהודית. על פי נתונים אלה, היה שיעור שנתון חינוך (0-17) 2.2%.



על פי נתוני הלמ"ס אוכלוסיית העיר מגוונת. לוח מס' 1 להלן מציג פן אחד של השונות – שיעור בני 0-14 באוכלוסייה ושיעור בני +65.

לוח מס' 1: קבוצות גיל באוכלוסייה 2020

א.ס.	סך אוכלוסייה	בני 0-14	בני 15-64	בני +65	בני 0-14	בני 15-64	בני +65
1	5,245	1,230	3,301	714	23.45%	62.94%	13.61%
2	2,823	583	1,666	574	20.65%	59.02%	20.33%
3	3,041	706	1,916	419	23.22%	63.01%	13.78%
4	2,939	1,080	1,635	224	36.75%	55.63%	7.62%
6	6,297	2,430	3,539	328	38.59%	56.20%	5.21%
7	12,210	4,715	6,885	610	38.62%	56.39%	5.00%
סך הכל	32,555	10,744	18,942	2,869	33.00%	58.18%	8.81%



ניתן לומר שקיימות שתי אוכלוסיות שונות משמעותית – א.ס. 4-6 שיעור הצעירים גבוה יחסית לעיר, ושלושת האזורים אחרים שיעור הצעירים נמוכים יחסית לעיר. במקביל בני 65 ומעלה מצויים בשיעור הפוך. סביר להניח שהאוכלוסייה באזורים 1-3 הם האזורים הוותיקים ביישוב.



הסטטוס הסוצי – כלכלי של הישוב הוא 3 (הנמוך 0 והגבוה 10).

רח' ארלוזורוב 10/23, ירושלים

טל: 02-5631087 | פקס: 02-5672021

נייד: 052-2566380 | מייל: zevbar@012.net.il

זאב ברקאי

פרוגרמות ויעוץ כלכלי בע"מ



בשנים האחרונות מהווה אופקים עיר קולטת תושבים והבנייה גדלה. כך למשל בשנת 2020 היה מאזן ההגירה חיובי ונכנסו נטו 963 נפשות אשר היוו קרוב ל- 3% מהאוכלוסייה בסוף שנה.

אין נתונים רשמיים על ההרכב בהיבט של מידת הדתיות, אולם ידוע שיש אוכלוסייה חרדית ביישוב ואוכלוסייה דתית ביישוב. אולם כאמור אין בידינו נתונים כמותיים. כפי שלמדנו מגורמים מוסמכים בעירייה נוטה האוכלוסייה החרדית להתרכז בשכונות הישנות ואילו בשכונות החדשות המצויות בשלבי בנייה ואכלוס אין אוכלוסייה חרדית משמעותית.



להלן נתונים על בתי הספר ביישוב ללא חלוקה לזרמי חינוך.

לוח מס' 2 : מוסדות החינוך באופקים 2021

המוסד	כל בתי ספר	בתי ספר יסודיים	בתי ספר על יסודיים
בתי ספר	25	17	12
כיתות	309	207	102
תלמידים	6,877	4,524	2,353
תלמידים לכיתה	22.25	21.86	23.09



לכאורה, אין צפיפות גדולה בכיתות ולכאורה יכולה מערכת החינוך העירונית לקלוט תלמידים נוספים. על פי הנחיות משרד החינוך, אמורה כל כיתה לקלוט עד 27 תלמידים.

על פי נתוני הלמ"ס להלן נתוני משפחות המקבלות קצבאות ביטוח לאומי בגין ילדים עד גיל 17 בשנת 2021 :

לוח מס' 3 : משפחות עם ילדים לפי קבוצות

מס' ילדים	מס' ילדים	הרכב ב - %	מס' ילדים	הרכב ב - %	משקי בית
סך הכל	11,624	100.00	2.66	100.00	4,374
1-2 ילדים	3,778	32.50	1.50	57.66	2,522
3-4 ילדים	4,293	36.93	3.32	29.58	1,294
+5 ילדים	3,558	30.60	6.43	12.76	558



אנו רואים כי ל- 13% ממשקי הבית להם ילדים עד גיל 17 הם בעלי 30% מהילדים בקבוצת הגיל 0-17.



רח' ארלוזורוב 10/23, ירושלים

טל: 02-5631087 | פקס: 02-5672021

נייד: 052-2566380 | מייל: zevbar@012.net.il

זאב ברקאי

פרוגרמות ויעוץ כלכלי בע"מ

תמ"ל 1034

התכנית מתייחסת למתחם שאושר בזמנו על ידי הותמ"ל אשר חלקו יועד "לתכנון בעתיד" וכיום מוצעת תכנית האמורה להוסיף יח"ד רבות על מנת להוסיף יח"ד לעיר ולאפשר הגדלה של קליטת אוכלוסייה לעיר. התכנית מציעה בנייה של 5,800 יח"ד (כולל יח"ד המצויות כיום בבנייה).

תמהיל הדירות מתייחס כבסיס לפני התאמה לנתוני אופקים כמוצג להלן, מסמך שהופץ על ידי ראש מנהל התכנון כמסמך מנחה.

לוח מס' 4: תמהיל דירות מומלץ כבסיס על ידי ראש מנהל התכנון

קטגוריית גודל וטווח גדלים	ברירת המחדל הארצית	
	טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	קבוצת גודל יחידת דיור
יח"ד קטנה מאוד	30-55	5-10%
יח"ד קטנה	56-80	20-30%
יח"ד בינונית	81-105	30-40%
יח"ד גדולה	106-140	20-30%
יח"ד גדולה מאוד	141+	0-20%
סה"כ		100%

על בסיס התמהיל המוצע ולאור התחשבות במלאי הדירות המצוי בעיר הנחנו את התמהיל הבא כפי שמוצג בלוח מס' 5 להלן.

לוח מס' 5: דירות, שטח דירות, אוכלוסייה עם מימוש התכנית

מנעד שטחים	דירה	שטח	התפלגות	יח"ד	שטח דירות	נפשות בממוצע ליח"ד	אוכלוסייה
30-55	50	5.00%	290	14,500	1.5	435	21,924
56-80	80	20.00%	1,160	92,800	2.75	3,190	
81-105	100	25.00%	1,450	145,000	3.7	5,365	
106-140	130	30.00%	1,740	226,200	4.1	7,134	
141+	150	20.00%	1,160	174,000	5	5,800	

רח' ארלוזורוב 10/23, ירושלים

טל: 02-5631087 | פקס: 02-5672021

נייד: 052-2566380 | מייל: zevbar@012.net.il

זאב ברקאי

פרוגרמות ויעוץ כלכלי בע"מ



על אף שאין הוכחה סטטיסטית שיחש קשר חד חד ערכי בין שטחי דירות למספר נפשות בדירה, אנו מציגים דוגמא אפשרית לצורך חישוב האוכלוסייה ומספר הנפשות הממוצע למשק בית.

אנו רואים כי התמהיל שהונח שטח דירה ממוצעת הוא 112 מ"ר (פלדלת). האוכלוסייה אשר האמורה להתגורר במתחם זה עם מימוש מלא של מספר יח"ד תסתכם ב – 21,924 נפש, והמשמעות היא של 3.78 נפשות בממוצע ליח"ד במתחם.



הפרוגרמה לצורכי ציבור לאור נתונים אלה מוצגת להלן בלוח מס' 6.

משק בית ממוצע עם 3.78 נפשות מחייב הנחה ששיעור בני 0-17 יהיה קרוב ל 45% שיעור שנתון יהיה בשיעור של 2.5, כלומר 548 צעירים.

המוסד	קבוצת גיל	משתתפים	כיתות	מוסדות	קרקע (דונם) למוסד	סה"כ קרקע	הערות
מעון	0-2,	822	41	13	1.0	13.0	מגרש של דונם ל - 3 כיתות
גן ילדים	3-5,	1,644	55	18	1.5	27.0	מגרש של 1.5 דונם ל – 3 כיתות
ב"ס יסודי	6-11,	3,289	122	3	7.2	50.4	18*3 כיתות
				3	9.6		24*3 כיתות
בי"ס על יסודי	12-17,	3,289	122	2	21	60.0	42*2 כיתות
				1	18		36*1 כיתות
חינוך מיוחד	0-2,	16	2			5.4	מתחת לסף
	3-5,	33	6				מתחת לסף
	6-13,	88	9	1	2.7		מוסד אחד
	14-21,	88	9	1	2.7		מוסד אחד
סך הכל חינוך		9,268	366	42		155.8	
בתי כנסת		2,148		5	0.5	2.5	
מקוואות טהרה				5	0.5	2.5	במשולב
קהילה		4,320		1	8.0	8.0	
מועדון תנועת נוער		2,170					במשולב עם בית ספר על יסודי
מועדון קשישים		400					במשולב עם מתנ"ס
מרפאות		14,572		1	7.0	7.0	
סך מוסדות		28,651		54		175.8	
שצ"פ סף הבית		21,924		36-55	2/3	109.7	



זאב ברקאי

פרוגרמות ויעוץ כלכלי בע"מ



שצ"פ עירוני	21,924	3	14.6	43.8	
סך שצ"פים	21,924	33	153.5	153.5	
סך הכל	43,223			329.3	



הפרוגרמה ממליצה על הקצאת 42 מוסדות חינוך על שטח כולל של 155.8 דונם. מזה שישה בתי ספר יסודיים של 18/24 כיתות כל אחד; שלושה בתי ספר על יסודיים, של 36/42 כיתות כל אחד. הכיתות בהנחה של 27 תלמידים לכיתה, כיתת יסודי על 400 מ"ר קרקע ואילו כיתת על יסודי על חצי דונם.

המעונות וגני הילדים, במבצים של 3 כיתות, כאשר מעון 3 כיתות על מגרש של אחד דונם, ואילו מוקד של 3 כיתות גן על דונם וחצי.

בנוסף אנו ממליצים על שני מגרשים לבתי ספר לחינוך מיוחד לקבוצות הגיל מעל לתינוקות. שני מוסדות על מגרש של 2.7 דונם כל אחד, במיקום מתאים.



בתי כנסת חושבו על פי הנחיות המדריך המאושר, כלומר בהנחה שרק 49% מהאוכלוסייה הם פוטנציאל למתפללים תדיר, הנחנו 20% מהם מתפללים תדיר. לציבור זה נדרשים 10 בתי כנסת, ומקצים מגרשים יעודיים לחמישה, כל בית כנסת על מגרש בשטח של חצי דונם והשטח הבנוי שהונח הוא 250 מ"ר.

למקוואות הקצינו 3 דונם, כל מקוואה טהרה על משטח של 500 מ"ר, כאשר שטח המקוואה הבנוי הוא כ- 120-130 מ"ר.



הוקצו מוסדות תרבות קהילה ורווחה על ידי הקצאה של מגרש אחד של 8 דונם – כמוסד קהילתי מרכזי, ועוד מגרש למועדון נוער, מגרש נוסף למועדון לדור השלישי, ועוד מועדון תנועת נוער.

כמו כן הקצינו מגרש ציבורי למרפאות הנדרשות כאשר תתאפשר הפעלת מרפאות של כל קופה שתבחר להתמקם במבנה. מגרש זה יוכל לקבל גם זכויות בנייה סחירות בשיעור של עד 20% מזכויות הבנייה על מנת לאפשר שטחי מסחר ומשרדים הן עירוניים והן סחירים.

בנוסף מוקצא שטח לטובת מרכז ספורט (קאנטרי) לבריכות שחיה ומגרשי ספורט בשטח של כ- 30 דונם עם כ- 15% זכויות בניה.



השצ"פים הוקצו על בסיס של 7 מ"ר לנפש, בסך הכל כ- 153 דונם.

רח' ארלוזורוב 10/23, ירושלים

טל: 02-5631087 | פקס: 02-5672021

נייד: 052-2566380 | מייל: zevbar@012.net.il