

06/05/2011

<p>חוק הליכי הכנסות ומס הכנסה (הוראת שעה) תשע"א 2011 עודכן בתאריך 22/06/2011 משרד הפנים - מחוז הדרום</p>	
<p>הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 2/9/2012</p>	
<p>לאשר את התוכנית</p>	
<p>פרוגרמה לצורכי ציבור למתחם ולמתחמי התוכנית <input checked="" type="checkbox"/> ממכסות התוכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p>	
<p>יו"ר הוועדה לדיור לאומי</p>	<p>2/9/12</p>

צפון קרית גת – מתחם הזרע

פרוגרמה לצורכי ציבור למתחם ולמתחמי התוכנית

א. רקע כללי

לקראת ההחלטה על הפקדת התכנית המתארית של "מתחם הזרע" הוצגה פרוגרמה לצורכי ציבור לכלל האוכלוסייה הצפויה לאכלס מתחם זה. הפרוגרמה אושרה על ידי לשכת התכנון. בשלב מאוחר יותר, הוחלט לחלק את המתחם למספר תוכניות מפורטות. לפני למעלה משנה הוחלט להתחיל בתכנון שתי תוכניות מפורטות למגורים – מתחם 01 ומתחם 07 ובנוסף גם את הפארק בנחל לכיש. לפני חודשים מספר הוחלט להוסיף לתכנון גם את המתחמים 02, 03 ו-04. בדיונים הראשונים על המתחמים 02, 03-04 התברר כי סך מספר יח"ד הצפוי על פי התוכניות המפורטות הוא של כ- 6,500 יח"ד בהשוואה ל- 8,000 יח"ד שהוצגו בתכנית המתארית. לאור השינוי המהותי הזה, אנו מציגים מסמך פרוגרמתי מעודכן, מסמך המציג את הדרישות לכלל המתחם ובנפרד לכל תכנית מפורטת.

המתכנן	מספר האתר	מספר יח"ד
סך הכל		6,528
אדי רפי לרמן	01	1,623
אדי דינה אמר	07	955
אדי טומי לייטרסדורף	02	1,400
אדי יעקב יער, אדי חיליק קורין	03,04	2,550

ב. פרוגרמה מתארית מעודכנת

הפרוגרמה נערכה בהנחות הדמוגרפיות של ה"תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" שאושר על ידי הממשלה ביום 28/01/2001; שמלוא האכלוס יביא לידי 6,500 משקי בית, כאשר מספר הנפשות הממוצע למשק בית הוא 3.5 נפשות, כלומר סך האוכלוסייה שתיקלט במתחם מסתכמת בכ- 22,850 נפש. על פי הנחיות התדריך לתכנון יהווה שנתון תלמידים 2.2% מהאוכלוסייה; כלומר בכל שנתון יהיו במתחם במלוא האכלוס 502 תלמידים.

בעוד שעל פי האוכלוסייה הגדולה יותר – כלומר בסך הכל כ – 461 דונם, הרי כיום עם אומדן תכנוני של כ – 6,500 יח"ד נדרשים למבני ציבור כ – 182 דונם ולשצ"פים כ – 160 דונם כלומר בסך הכל כ – 352 דונם.

פרוגרמה למוסדות ציבור למלוא התכנית – 8,000 יח"ד

שטח קרקע	מוסדות	כיתות	תלמידים	ילדים	קבוצת גיל	
9.2	9	28	554	1,848	0-2	מעון
20.5	14	41	1,232	1,232	3-4	גני ילדים
10.3	7	21	616	616	5	גן חובה
61.6	7	123	3,696	3,696	6-11	'יסוד'
46.2	3	62	1,848	1,848	12-14	חטיבת ביניים
46.2	3	62	1,848	1,848	15-17	חטיבה עליונה
7.4	2	15	148			חינוך מיוחד
201.4	46	351	9,942	11,088		סך חינוך
16.0	1					מתנס
6.0	2					שלוחת מתנס
3.5	7					בתי כנסת
10.0	2					רזרבה למבני ציבור
236.9	57					סך מבני ציבור
140.0						שצ"פ שכונתי
84.0						שצ"פ רבעי
224.0						סך הכל שצ"פים
460.9						סך הפרשה לצורכי ציבור

למוסדות חינוך כולל מעונות יום נדרשת הקצאה של כ - 164 דונם, כאשר נדרשים כ – 75 דונם לשלושה בתי ספר מקיפים, כ – 50 דונם לשלושה בתי ספר יסודיים והיתרה לגני ילדים, מעונות יום, וכן 2 מגרשים לחינוך המיוחד.

בתי הספר המקיפים, 3 מוסדות, צוינו גם בתכנית המתאר.

במסגרת ההנחיות נדרשת הקצאה של 7 מ"ר לנפש לשטחים ציבוריים פתוחים. כלומר יש צורך להקצות כ – 147 דונם ליעוד זה. מול תקן זה מציעה התכנית פארק בשטח של 540 דונם אשר יתפקד הן כפארק עירוני וכן כפארק רובעי. שטח הפארק עצמו מהווה 6.75 מ"ר לאוכלוסייה העתידית של העיר עם מלוא מימוש התכניות בעיר, הן בעיר הבנויה מדרום לכביש 35 והן מימוש מלוא הזכויות במתחם מצפון לכביש 36. בטווח הנראה לעין יהווה הפארק מוקד "ירוק" ופתוח לכל אוכלוסיית העיר.

פרוגרמה למוסדות ציבור למלוא התכנית – 6,500 יח"ד

המוסד	ילדים	תלמידים	כיתות	מוסדות/מגרשים	קרקע	שטח בנוי	הערות
מעון	1,508	452	23	8	7.5	3,318	
גן	1,508	1,508	50	17	25.1	6,283	
בית ספר יסודי	3,016	3,016	101	6	50.3	12,566	
בית ספר מקיף	3,016	3,016	101	3	75.4	17,593	
חינוך מיוחד	181	181	18	2	5.4	905	
סך חינוך	9,229		292	34	163.8	40,665	
בית כנסת				10	5.0	2,742	שילוב
מקווה טהרה				3	1.0	350	שילוב
סך דת				13	6.0	3,092	
מבני חברה וקהילה				2	6.0	800	
סך מבני ציבור				49	181.8	44,557	
גינה לטף				20	45.7		
גינה שכונתית				10	68.5		
גינה רובעית				1	45.7		
סך שצפים				31	159.9		
סך הפרשה לצורכי ציבור				80	341.7	44,557	
שטח למסחר בנוי (מ"ר)						28,560	

מעבר לשטח הפארק, מציעה התכנית שטחים ירוקים מפותחים בשולי התכנית הן במערב בגבול עם כביש 40 והן במזרח עם קו מסילת הרכבת. "פסים" אלה רחבים ביותר ומעבר לתפקוד כקו מפריד בין כביש ארצי או מסילת רכבת, מאפשרים פיתוח גנני, פיתוח פינות משחק, פיתוח פינות ישיבה וכדומה. כלומר, השטח הגדול, אורכו ורוחבו מבטיחים אפשרויות מגוונות לניצול על ידי הציבור.

מעבר לפארקים הגדולים המצוינים בתכנית, מנחה התכנית את מתכנני התוכניות המפורטות להבטיח גינות שכונתיות בהיקף של כ- 2.0 – 2.5 דונם כל גינה בשיעור של כ- 2 מ"ר לנפש, או 7 מ"ר ליח"ד, כך שתובטח נגישות מירבית לאוכלוסייה העתידה להתגורר בשכונות מצד אחד, וכן גודל גינה אשר יאפשר תחזוקה נאותה על ידי העירייה מצד שני.

סך הקצאה הנדרשת מסתכמת בכ- 460 דונם. מעבר למוסדות הציבור שמצויינים לעיל, יש צורך בהקצאת קרקע לשירותי מסחר ושירותים עסקיים כמתאים לרובע בו צפויים להתגורר למעלה מ- 22,000 נפש. על פי נתונים שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2008, היו בעיר 202,000 מ"ר ל"עסקים" – שטח לחנויות, משרדים וכדומה הכולל שירותי מסחר שירותים נילוויים כמו

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל zevbar@012.net.il

יועצי מס, מכבסות, תיקון נעלים, מרפאות וכדומה. כיום מקובל שמרכז מסחרי כולל חנויות שונות ושטחים לשירותים אלה במינון משתנה.

על פי הנתון לגבי שנת 2008, היו שטחי ה"עסקים" כ- 4.0 מ"ר לנפש. כלומר, תיאורטית היו נדרשים למתחם הצפוני שטחים בהיקף של 88,000 מ"ר. על מנת להימנע מפגיעה במע"ר הקיים, ולחזק את הפעילות במע"ר זה, מוצע כי בתכנית זו יצטמצם השטח המיועד למסחר לרמה "שכונתית" ורובעית, שיעור המהווה כ- 30% מהמודד הכלל עירוני כלומר 1.25 מ"ר לנפש בצפון קרית גת, היקף של כ- 28,560 מ"ר. שטחים אלה אמורים לשרת את האוכלוסייה אשר תתגורר ברובע המתוכנן.

מעבר למוקדים אלה, אשר כאמור יקבלו ביטוי בתכניות המפורטות, מציעה התכנית מוקד מסחר ושירותים, בשולי מתחם הפארק¹, צמוד לכביש 35 ובו תותר בנייה של כ- 10,000 מ"ר לשרות אוכלוסייה של העיר אשר צפויה לבוא ולבלות בפארק נחל לכיש, וכן של עוברים בכביש 35. מעבר לכך ניתן יהיה לבנות בתחום הפארק שטחי בנייה במפוזר במבנים שאינם עולים על 500 מ"ר ולא יעלו על שתי קומות לשרות האוכלוסייה המבקרת בפארק.

היקף הבנייה הכולל בפארק לא יעלה על 2% משטח הפארק כלומר כ- 13,000 מ"ר. כמו כן חשוב להדגיש שהפארק יכלול גם מתחמים לספורט חובבים בשיעור שלפחות 1 מ,ר לנפש כלומר כ- 25 דונם לערך. יעוד זה יבוא לידי ביטוי בפרוגרמה המפורטת לפארק שתוגש תוך זמן קצר.

¹ הפרוגרמה למתחם הפארק תידון במסמך נוסף שיוגש בעתיד הקרוב

ג. שירותי המסחר ברובע

1. מבוא כללי

בתכנית המתארית האמורה להיות מופקדת צפוי כי זכויות הבנייה יאפשרו בנייה של כ- 6,500 יח"ד, שמשמעותם כ- 22,750 נפש. רובע של כ- 6,500 יח"ד המאכלס למעלה מ- 20,000 נפש אשר מצוי צפונית לכביש הבינעירוני 35 עלול לתפקד כ"עיר שכנה" אם יתוכנן לא נכון במיוחד בתחום שירותי המסחר. על כן חייבת הפרוגרמה לשירותי מסחר להתייחס למע"ר של העיר, המצוי במרחק סביר ממרכז הרובע הצפוני, ומקושר אליו בכביש ישיר. הפרוגרמה לשירותים מסחריים מיועדת לשרת את אוכלוסיית הרובע בידיעה שיש קשר חשוב עם המוקד העירוני הראשי. בתחומי הרובע הצפוני מתוכנן פארק נחל לכיש בשטח של למעלה מ- 600 דונם. הפארק פונה אל כביש 35 – כביש אזורי המחבר את אשקלון עם חברון וירושלים, וכן מחובר אל העיר המאוכלסת. הפרוגרמה לשטחים מסחריים בתחומי הפארק יקחו בחשבון את העובדה שהפארק הוא פארק כלל עירוני ויתכן אף מעבר לכך – פארק אזורי לישווי הסביבה. פרוגרמה זאת תתבסס על אוכלוסיית העיר כולה. מעבר לכך, קיימת אפשרות שהעיר תיהנה מהיות כביש 35 כביש בינעירוני העובר בתחומה, ותתאפשר יצירת מוקד לשירותים מסחריים על "הדרך", כלומר מצפון לכביש 35, בתחומי פארק נחל לכיש. מוקד כזה הוצע בתכנית המתאר שהוחלט על הפקדה בזמנו. בסך הכל יתייחס מסמך זה אם כן לשלושה יעודים מסחריים:

- שירותים מסחריים לרובע
- שירותים מסחריים לבאי הפארק
- שירותים מסחריים לעוברים בכביש 35

העבודה מסתייעת במסמכים שונים שהוכנו בעבר: משרד הבינוי והשיכון: "מדריך לתכנון, הקצאה, ופריסה של שירותי מסחר בשכונות מגורים" פברואר 2008; מסמך פרוגרמה למרכז העיר קרית גת שהוכן בשנת 2011 לעיריית קרית גת.

2. הפרוגרמה לשירותי מסחר ברמת המתאר

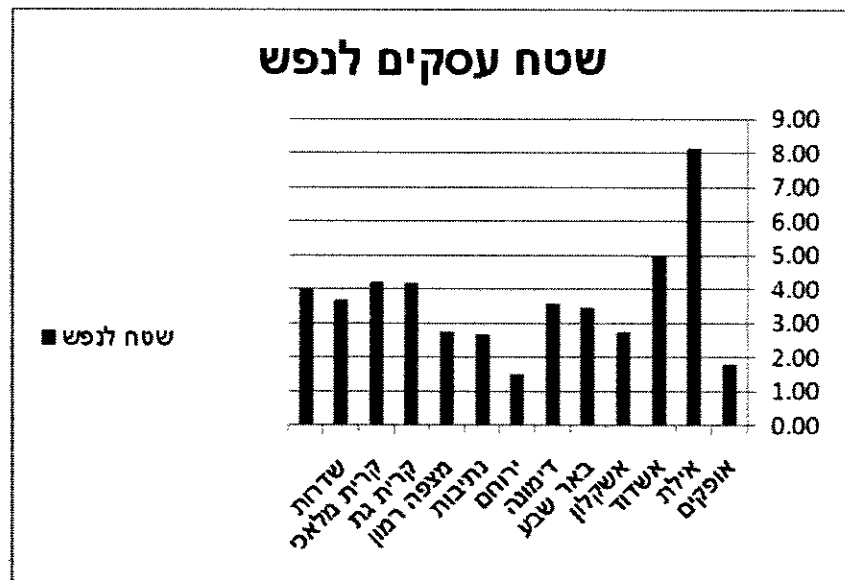
הפרוגרמה לשירותים מסחריים כוללת את השירותים השונים אשר מאופיינים יותר במיקום השכיח – קומת הקרקע, מאשר "מסחר". הלשכה המרכזית מגדירה אתצ ענפי הכלכלה, מגדירה את שירותי המסחר באופן צר לצורך עינינו. כך למשל שירותי דואר אינם כלולים, שירותי ביטוח אינם כלולים, משרדי תיווך אינם כלולים וכדומה. לעומת זאת, מפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נתונים על שטחים מבונים המתבססים על נתוני הארנונה של הרשויות המקומיות. היתרון בנתונים אלה שהם עקביים ובני השוואה בין

ישובים שונים, יתרון נוסף שהם כוללים גם נתונים של מבנים שאינם חוקיים מבחינת חוק התכנון והבנייה, וחסרונם בהיותם נתוני "נטו – נטו" ואינם כוללים שטחי שירות שונים. להלן טבלה המפרטת נתונים אלה למספר ישובים במחוז הדרום לשנת 2008.

אוכלוסייה ושטח עסקים בערי מחוז הדרום 2008

שטח עסקים (אלפי מ"ר)	שטח לנפש (מ"ר)	אוכלוסייה (אלפים)	
44.6	1.80	24.8	אופקים
378.9	8.13	46.6	אילת
1,036.0	4.95	209.2	אשדוד
302.0	2.74	110.4	אשקלון
649.6	3.47	187.2	באר שבע
120.0	3.56	33.7	דימונה
12.7	1.49	8.5	ירוחם
70.4	2.68	26.3	נתיבות
12.3	2.73	4.5	מצפה רמון
202.0	4.16	48.5	קרית גת
83.4	4.21	19.8	קרית מלאך
71.6	3.69	19.4	שדרות
2,983.5	4.04	738.9	סך הכל

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה



מהלוח לעיל רואים שעל אף השונות הרבה בין הישובים השונים, הממוצע הוא 4.04 מ"ר "עסקים" לנפש, כאשר סטית התקן היא 1.6 בלבד. יתרה מזאת, הנתון לקרית גת הוא 4 מ"ר לנפש. לכן נתייחס לצורך העירוני ב- 4.0 מ"ר לנפש. בהתאמה להנחה בפרוגרמה למרכז העיר, אנו מייחסים 70% מהשטח הנדרש למע"ר ורק 30% אנו מייחסים לרובע.

כלומר, ברמה מתארית, הרובע קרית גת צפון אמור להקצות 1.25 מ"ר לנפש לעסקים – שירותי מסחר במובן הרחב של המילה.

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל zevbar@012.net.il
במקרה שלנו מדובר כאמור על 22,750 נפש, כלומר מדובר הקצאה כלל רובעית (ללא הפארק) בהיקף של 28,435 מ"ר.

ברמה המתארית אנו נדרשים לעקרונות ההקצאה במתחם עצמו.
אנו מניחים כי רובע שיתאכלס בכ – 6,500 משקי בית חייב מרכז עסקי רובעי על אף הצורך להתבסס ברמה העירונית על המע"ר של העיר.
אנו מניחים כי 60% מהשטח הבנוי והמיועד לשירותים מסחריים יתרכז במוקד הרובעי, כלומר כ – 17,000 מ"ר.
יתרת 11,500 מ"ר יתפצלו בין המתחמים השונים כפי שיפורט להלן.
חשוב להדגיש, מרכז שירותים מסחריים מחייב שטחי פעילות של כ – 3,000 מ"ר ולא יפחת מ – 2,000 מ"ר ואילו מוקד שכונתי חייב להיות בעל פוטנציאל בנייה של לא פחות מ – 500 מ"ר.

3. הפרוגרמה של שירותי מסחר בפארק

בפארק, ניתן יהיה לבנות לכל היותר 5% השטח, ולא יותר מ – 2% בכל תת מתחם. כלומר בסך הכל מותר כ – 32,500 מ"ר בכל רחבי הפארק המשתרע על פני 650 דונם. כמו כן מותרת חניה מתחת לגן בנאי שתובטח אי פגיעה לצמחים מעל הקרקע.
על פי הכללים המקובלים בפארקים אסור ליצור מוקד בנוי גדול מ – 200 מ"ר ואין אפשרות לבנות מבנה מסחרי בגובה העולה על שתי קומות. מוקדים קטנים אלה.
אנו ממליצים להבטיח עד 10 מוקדים "קטנים" לשירות המשתמשים בפארק, שירותי אוכל כמו מזנונים, מסעדות, בתי קפה, הכל כאשר כל מוקד אינו עולה על 200 מ"ר. על שטח בנוי זה ניתן להוסיף שירותים סניטריים ומחסן לכלים לצוות התחזוקה.
אנו ממליצים על כ – 10 מוקדים מסחריים מפורזים בשטח כדי להבטיח נגישות לכל המשתמשים. מעבר למענה זה, התבקשנו להציע פרוגרמה למוקד עסקי אשר ישרת את המשתמשים בכביש 35, כלומר משתמשים פוטנציאליים שאינם דווקא תושבי העיר או האזור. מוקדים מסחריים כאלה קיימים למשל בצומת יד מרדכי. אולם נראה לנו שאין להעתיק את הפעילויות בצומת יד מרדכי לכאן בגלל הפארק הצמוד לכביש 35 ואשר סוג פעילויות כמו בצומת יד מרדכי יפגעו ממשית בפארק ובמבקרים בו.
לכן, יש להציע מוקד הדומה יותר למוקד בצומת יטבתה – כלומר מקום מוגדר לשירותי רכב בהיקף של כ – 250 מ"ר, ושירותים מסחריים בהיקף של כ – 5,000 מ"ר במבנה שלא יעלה על 2 קומות, ושטחי חניה לעוברים המעוניינים לחנות ולנוח.

חשוב להדגיש כי בתכנית המתאר קיים תא שטח – מתחם 08, בשטח של כ – 88 דונם ולו זכויות

בנייה שלא הוגדרו בתכנית.

בנוסף קיים מתחם מסחרי בשטח של קרוב ל – 30 דונם ולו הוקנו זכויות בנייה בהיקף של כ –

20,000 מ"ר.

שני מתחמים אלה יידונו בנפרד.

4. פרוגרמת שירותים מסחריים במתחמים בתכנון מפורט

הטבלה להלן מציגה את מנות הבנייה במתחמים המתוכננים תכנון מפורט:

המתכנן	מספר האתר	מספר יח"ד
סך הכל		6,528
אד' רפי לרמן	01	1,623
אד' דינה אמר	07	955
אד' טובי לייטרסדורף	02	1,400
אד' יעקב יער, אד' חיליק קורין	03,04	2,550

אנו ממליצים להקים מוקד עסקים רובע במרכזי לרובע, כלומר במיקום שהוצע בתכנית המתאר – מתחם 02, ובמיקום המוצע במתאר. מוקד מסחרי זה ישרת בסופו של הליך הפיתוח את כל האוכלוסייה של הרובע. לכן סביר שיפותח בשלבים במקביל לפיתוח הרובע ואכלוסו. המוקד יכול להיבנות במספר מפלסים כיוון שחלק מהעסקים הצפויים להתאכסן בו אינם מחייבים את מפלס הקרקע דווקא. מעבר למוקד הרובעי אנו ממליצים להקים עוד שני מרכזים שכונתיים של כ- 2,000 מ"ר כל אחד – אחד באתר 01 ואחד באתר 03,04. יתרת השטח של שירותים מסחריים אמור להתפרס במתחמים השונים בהיקף של כ- 500 עד 800 מ"ר, כל מוקד כפי שיפורט להלן. חשוב לציין כי הרעיון המתארי להציג שדרה עם חזית מסחרית חייבת להיות מוגבלת לתת מתחמים לאורכה. השדרה נראית כארוכה מדי ולכן מתחייב להחליט על קטעי שדרה בה ימוקדו העסקים השונים. כמו כן חייבים להבטיח כי הממשק בין מגורים לעסקים חייב להיות מוגדר בתקנון וחייב להיות כזה שניתן ליישום ולאכיפה.

המתכנן	מספר האתר	מספר יח"ד	סך השטח רובעי'	מוקד שכונתי'	מוקד מבנני'	מספר מבננים
סך הכל		6,500	28,435	17,000	8,500	2,935
אד' רפי לרמן	01	1,623	2,435		2,000	435
אד' דינה אמר	07	955	2,000		2,000	
אד' טובי לייטרסדורף	02	1,400	18,000	17,000		1,000
אד' יעקב יער, אד' חיליק קורין	03,04	2,550	6,000		4,500	1,500

על פי המתאר יש להקצות שטחי מסחר בתחום המגורים ואנו ממליצים להקצות לפי מסמך זה.

ד. הפרוגרמה על פי התשריט והתקנון שהיו אמורים להיות מופקדים

לפני כשנה החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה להפקיד את התכנית "קרית גת צפון" אשר הציגה בתשריט ובתקנון את מהות התכנית. להלן לוח ההקצאה לשטחים לפי יעודי קרקע:

היעוד	שטח קרקע (דונם)	הרכב ב - %	שטח עיקרי (מ"ר)	הרכב ב - %
מגורים	1,110.62	37.13%	1,250,000	71.75%
מגורים מיוחד, מסחר ומו"צ	84.38	2.82%	344,000	19.74%
מסחר	28.58	0.96%	20,000	1.15%
מוסדות ציבור	227.38	7.60%	103,500	5.94%
שצ"פ	393.74	13.16%		0.00%
ספורט ונופש	59.99	2.01%	20,000	1.15%
פארק ציבורי	522.46	17.47%	4,500	0.26%
דרכים מאושרות ומוצעות	432.48	14.46%		
מסילת ברל	32.67	1.09%		
משרדים, מסחר ומבני ציבור	87.59	2.93%		
תחנת דלק	3.56	0.12%		
שטח פרטי פתוח	1.64	0.05%		
מסילה - מפגש דרך	0.42	0.01%		
תחבורה	5.35	0.18%	255	0.01%
סך הכל	2,990.86	100.00%	1,742,255	100.00%

היעוד הראשי הוא מגורים, 8,000 יח"ד בשטח ממוצע של 156 מ"ר שטח עיקרי מאפשר צפיפות ממוצעת של 7.2 יח"ד לדונם, קצת יותר מהדרישה בתמ"א 35. היעוד למגורים, כולל על פי התקנון גם יעודים "שכונתיים" כמו מוסדות ציבור, גינות שכונתיות, מסחר שכונתי וכדומה. המתחם המיועד ל"מגורים, מסחר ומבני ציבור" המשתרע על פני 84 דונם מאפשר בנייה של 344,000 מ"ר. סך השטח העיקרי למסחר הוא 20,000 מ"ר על שטח של 29 דונם. יעוד זה, כמו היעוד מגורים לעיל, הוא יעוד כללי הכולל גם יעודים אחרים כמו מגורים, מוסדות ציבור וכדומה, אך כולל שירותים עסקיים שונים במינון של מרכז רובעי, להבדיל מיעוד שירותים מסחריים הכלולים ביעוד מגורים.

המתחם המיועד ל"ספורט ונופש" מצוי דרומית לכביש 35 ואינו חלק מהפרוגרמה הכוללת. אולם שטח זה – 60 דונם הוא המענה לתקן המתחייב לספורט. (התקן מחייב 2 מ"ר לנפש – 8,000 משקי בית * 3.5 נפשות למשק * 2 מ"ר = 56,000 מ"ר).

התכנית מגדירה שטח של 227 דונם למבני ציבור רובעיים, ואילו המוסדות השכונתיים הם חלק מזכויות הבנייה של המגרשים המיועדים למגורים כפי שמפורט בהוראות בתקנון. בתשריט קיימים 7 מגרשים המיועדים למבני ציבור המוגדרים ברמה המתארית: מגרש במתחם 01 בשטח של כ- 65 דונם, מגרש במתחם 07 בשטח של 47 דונם, מגרש במתחם 03 בשטח של כ- 40 דונם ובמתחם 04 מגרש בשטח של כ- 60 דונם. מגרשים אלה המיועדים ךבתי ספר מקיפים,

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל zevbar@012.net.il

בתי ספר יסודיים ופונקציות חברתיות – תרבותיות כפי שיוצגו בפרוגרמות לתכניות המפורטות להלן.

מעבר לכך מוגדרים 3 מגרשים, כל מגרש 5 דונם בפארק – מתחם 06.

כפי שניתן לראות, השצ"פ המוגדר ברמה המתארית מסתכם בכ – 394 דונם; התקן מחייב כ – 196 דונם בלבד מול הקצאה כפולה. כלומר, התכנית המתארית מבטיחה שצפים בהיקף של כ – 17 מ"ר שצ"פ לנפש!

מעבר לשצ"פ יש פארק עירוני בשטח כולל של כ – 522 דונם, פארק המיועד לשרת את העיר כולה ואף את ישובי האזור, וכמובן מבקרים מחוץ לאזור.

כלומר, התושב במתחם קרית גת צפון, ייהנה מפארק עירוני – פארק נחל לכיש בשיעור 23 מ"ר לנפש, ועוד 17 מ"ר לנפש ברמה "מתחמית" לפני כל תוספת במסגרת היעוד מגורים כלומר 40 מ"ר לנפש מול מודד של 10 מ"ר לנפש!

על אף האמור לעיל אנו ממליצים להוסיף בתוכניות המפורטות 3 מ"ר לנפש כגינות פנים – שכונתיות, כאשר אזור השירות לא יעלה על 200 מטר מרחק מהבית הקיצוני לגינה.

ה. פרוגרמה לתוכניות המפורטות

• הפרוגרמה למתחם 01 – אד' לרמן

על פי התכנון מוצע במתחם זה בנייה של 1,623 יח"ד. על פי הפרמטרים שהוצגו לעיל מוצעת הפרוגרמה הבאה לצורכי ציבור, פרוגרמה שהוגשה לפני זמן כאשר הוחל בתכנון מתחם 01.

פרוגרמה לצורכי ציבור מתחם 01

המוסד	קבוצת הגיל	ילדים	תלמידים	כיתות	מוסדות/מגרשים	קרקע	הערות
מעון	0-2,	375	112	6	2	2.0	שילוב
גן	3-5,	375	375	12	4	6.0	בקרית חינוך
בית ספר יסודי	6-11,	750	750	25	1	15.0	בקרית חינוך
בית ספר מקיף	12-17,	750	750	25	1	27.0	קרית חינוך
סך חינוך	סך הכל	2,249	1,987	68	8	50.0	
בית כנסת					3	1.5	
מקווה טהרה					1	1.0	
סך דת					4	1.5	
מבני חברה וקהילה					1	3.0	
סך מבני ציבור					13	54.5	
מגרש מיועד על פי מתאר					1	65.0	
גינה לטף					2	11.4	
גינה שכונתית							
גינה רובעית							
סך שצפים					4	11.4	
סך הפרשה לצורכי ציבור					17	76.4	

- על פי הידוע כיום צפוי כי שלב זה יכול ל-1,623 יח"ד מכלל – 6,500 יח"ד המתוכננות במתחם הזרע במלוא הקיבולת המאושרת בתכנית המתאר.
- על פי הנחיות תכנון מספר הנפשות הממוצע למשק בית יהיה 3.5 נפשות, ושיעור שנתון תלמידים יהיה של 2.2% מהאוכלוסייה הצפויה.
- על בסיס הנ"ל צפוי כי באכלוס מלא של שלב זה יתגוררו במתחם כ- 5,680 נפשות ושנתון ילדים בגיל חינוך יהיה של 125 ילדים.
- על מנת להבטיח חיי חברה וקהילה ברמה טובה, ובהיות המתחם ראשון לאכלוס מאסיבי מצפון לכביש ארצי 35 מומלץ להקצות מגרשים בתקן מלא גם אם לכאורה אין כיום צורך במלוא ההקצאה. הכוונה במיוחד לבתי ספר, הן יסודיים והן מקיפים.
- על פי תכנית המתאר יש מגרש המיועד למוסדות ציבור בשטח של 65 דונם ובו יש למקם את כל מוסדות החינוך, להוציא מספר כיתות גן ילדים אשר יש העדפה למקם בקרבה למגורים. כמו כן ניתן למקם במגרש את בית הכנסת ואת שלוחת המתנס. כלומר בית

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל zevbar@012.net.il

ספר מקיף בשטח של 27 דונם, בתי ספר יסודיים בהיקף 15 דונם (בית ספר של 18 כיתות בשטח של 9 דונם ועוד בית ספר של 12 כיתות בשטח של 6 דונם), 6 כיתות גן בשטח של 3 דונם ושלוחת מתנס ובית כנסת.

6. ההקצאה לשצ"פים תסתכם בכ – 12 דונם לגינות פנים שכונתיות בלבד כפי שצוין בסעיף א למסמך.

• פרוגרמה למתחם 07 אדי דינה אמר

על פי התכנון מוצעת בנייה של 955 יח"ד במתחם זה. הפרוגרמה למתחם זה, אשר הוגשה לפני זמן רב, כאשר הוחלט על תכנון מתחם 07 ומוצגת להלן:

פרוגרמה של צורכי ציבור למתחם 07

הערות	קרקע	מוסדות/מגרשים	כיתות	תלמידים	ילדים	קבוצת הגיל	
	2.0	2	3	66	221	,0-2	מעון
	4.5	3	7	221	221	,3-5	גן
	9.0	1	15	441	441	,6-11	בית ספר יסודי
	11.0	1	15	441	441	,12-17	בית ספר מקיף
	<u>26.5</u>	<u>7</u>	<u>40</u>	<u>1,169</u>	<u>1,324</u>		סך חינוך
	1.5	3					בית כנסת
	0.5	1					מקווה טהרה
	2.0	4					סך דת
	3.0	1					מבני חברה וקהילה
	31.5	12					סך מבני ציבור
	47.0						מגרש על פי מתאר
	6.7	2					גינה לטף
							גינה שכונתית
							גינה רובעית
	6.7	2					סך שצפים
	55.7						סך הפרשה לצורכי ציבור

על פי תכנית המתאר ממוקם במתחם זה מגרש המיועד למוסדות ציבור בשטח של 47 דונם ואשר יכלול בית ספר מקיף המיועד ל- 36 כיתות בשטח תקני של 27 דונם, בית ספר יסודי של 18 כיתות בשטח של 9 דונם ועוד 7 כיתות הגן המתחייבות על פי הפרוגרמה. כמו כן ניתן לכלול במגרש זה גם בית כנסת. הנחנו כי מעונות היום יוקצו בנפרד. בתחום השצפים, כפי שצוין לעיל יש להקצות רק לגינות פנים שכונתיות בהיקף של כ- 7 דונם.

• פרוגרמה למתחם 02- אד' טומי לייטרסדורף

על פי המתוכנן צפויה בנייה של 1,400 יחיד במתחם זה (לפי הודעה אחרונה). הפרוגרמה לצורכי ציבור מובאת להלן:

פרוגרמה לצורכי ציבור למתחם 02

0	ילדים	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע	שטח בנוי	הערות
מעון	323	97	5	1	2.0	880	
גן ילדים	323	323	11	3	4.5	1,348	
יסודי	647	647	22	2	9.0	2,695	
מקיף	647	647	22	1	16.2	2,695	בקריית חינוך מחוץ למתחם
סד חינוך	1,293	1,067	38	5	15.5	4,923	
דת			1	1	1.0	588	
סך מבני ציבור			39	6	16.5	5,511	
שצמים					14.7		
סך הפרשה			2		31.2		

השטחים המיועדים למבנים לשירות הציבור כמו מוסדות חינוך חברה וקהילה מסתכמים בכ – 15 דונם לערך. אנו מניחים כי התלמידים של בתי הספר המקיפים ילמדו בקריית החינוך שמחוץ למתחם.

באשר לשצ"פים אנו מניחים כי הקצאה של 3 מ"ר לנפש מספיקים כי בקרבה ובנגישות למתחם מצוי פארק נחל לכיש המבטיח שטחים לכל הפעילויות של שטח פתוח.

השטח המסחרי מיועד לשרת הן את המתחם והן את סביבתו בגלל המיקום של המוקד אשר כידוע מופיע גם בתכנית המתאר.

• פרוגרמה למתחמים 03, 04 - אדריכלים יער – קורין

מתחם זה, על התכנון מיעד בנייה של כ- 2,500 יח"ד. על כן הפרוגרמה לצורכי ציבור מובאת להלן:

פרוגרמה לצורכי ציבור למתחמים 03,04

המוסד	קבוצות גיל	ילדים	תלמידים	כיתות	מוסדות	קרקע	שטח בנוי
מעון	0-2	589	177	9	3	3.0	1,320
גן	3-5	589	589	20	7	9.8	2,454
בית ספר יסודי	6-11	1,178	1,178	39	2	19.6	4,909
בית ספר מקיף	12-17	1,619	1,619	54	2	40.5	9,445
חינוך מיוחד	3-17	59	59	6	1	1.8	600
סך חינוך		4,034	3,622	128	15	74.7	18,728
בית כנסת					4	2.0	1,071
מבני חברה וקהילה					1	3.0	800
סך מבני ציבור					20	79.7	20,599
גינה לטף					8	17.9	
גינה שכונתית							
גינה רובעית							
סך שצפים					8	17.9	
סך הפרשה לצורכי ציבור					28	97.6	20,599

מעבר לטבלה חשוב לציין שבמתחמים אלה יוקצו שני מגרשים לבתי ספר מקיפים בשטח של כ- 40 דונם, כאשר שני המוסדות יוקמו לשרות המתחם ולשרות האוכלוסייה שתתגורר במתחם 07, כפי שצוין במסמך לעיל.