

נספח פרוגרמה לצורכי ציבור

לתוכנית 2/156/03/18

"אחוזת רוטנר"

הוועדה והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית להחליטה ביום: 30/6/14

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור

יו"ר הוועדה המחוזית *א.א.א.*
 תאריך

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 09.12.2014
 נתקבל

שם היועץ	זאב ברקאי	חתימה
כתובת	ארלחורוב 10/23 ירושלים	זאב ברקאי
טלפון	02-5631087 052-2566380	
פקס	02-5672021	
דואר אלקטרוני	zevbar@012.net.il	
תאריך	13/11/2014	

זאב ברקאי יועץ כלכלי
 ע"מ. 8-54855-004
 רח' ארלחורוב 10/23
 טל. 02-5631087, 02-5903443
 פקס 02-5672021, 02-5672021

נובמבר 2014

כסלו תשע"ב

1. כללי

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מנתה אוכלוסיית העיר בסוף 2009 כ-20.6 אלף נפש. בהשוואה בין אוכלוסיית הישוב במפקד האוכלוסייה 1995 לבין היום, נראה כי תוספת האוכלוסייה השנתית הממוצעת הייתה של כ-60 נפש.

אוכלוסיית ישראל, נפת אשקלון וקרית מלאכי 1995 - 2009 (באלפים)

שנה	קרית מלאכי	נפת אשקלון	ישראל
1995	19.0	350.7	5,612.3
2000	19.3	403.8	6,315.7
2005	19.4	447.2	6,990.7
2008	19.8	467.8	7,374.0
2009	20.6	470.4	7,552.0
מדד גידול	1.084	1.391	1.346
אחוז גידול שנתי	0.59%	2.16%	2.18%

מקור: נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

הגידול האיטי באוכלוסיית הישוב בולטת במיוחד בהשוואה לגידול החיובי המשמעותי באוכלוסיית הנפה – 2.2% גידול שנתי ממוצע מול 0.6% גידול שנתי בקרית מלאכי. על אף הגידול האפסי באוכלוסיית הישוב, חל שינוי משמעותי בהרכב קבוצות הגיל בישוב. הלוח

קבוצות אוכלוסייה בקריית מלאכי 1995 ו-2007

קבוצת גיל	1995	2009	1995	2009
נפשות	18,753	20,600	נכשורות	הרכב באחוזים
בני 0-4	2,402	2,060	12.81%	10.00%
בני 5-9	2,383	1,710	12.71%	8.30%
בני 10-14	2,192	1,792	11.69%	8.70%
בני 15-17	984	1,224	5.25%	5.94%
בני 18-19	456	816	2.43%	3.96%
בני 20-29	2,623	3,832	13.99%	18.60%
בני 30-44	3,986	3,337	21.26%	16.20%
בני 45-59	1,965	3,461	10.48%	16.80%
בני 60-64	455	742	2.43%	3.60%
בני +65	1,107	1,586	5.90%	7.70%

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

מצג שיוניים אלה.

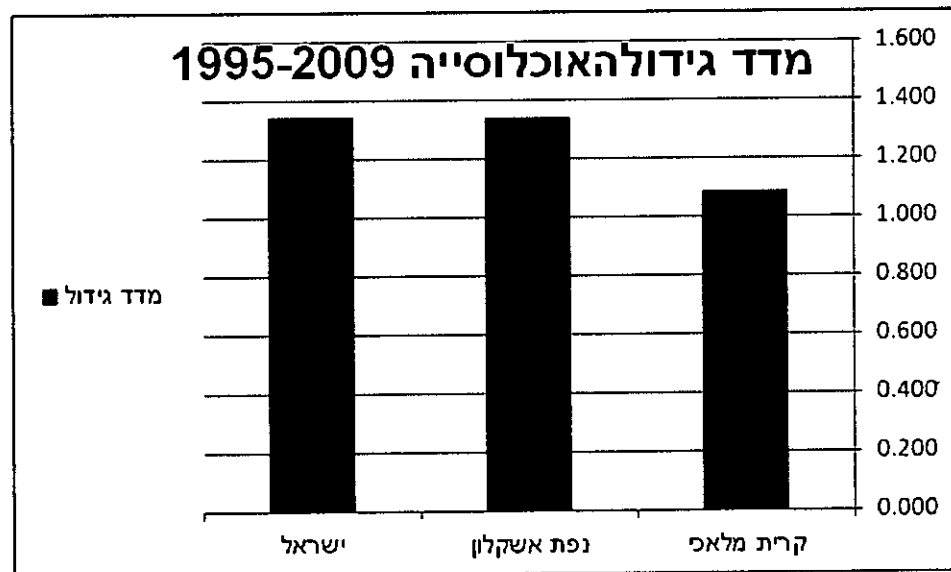
אנו רואים כי יש שינויים משמעותיים בהרכב הקבוצות, כך למשל בני 65 ומעלה עולים מכ-6% לכדי 7.7%, בני 0-4 יורדים מ-13% לכדי 10% וכן הלאה. על מנת לראות מגמה עתידית של האוכלוסייה החיה בישוב הקיים אנו מציגים "תחזית נאיבית" להמשך ההתפתחות עד שנת 2031, לא כתחזית ליישום, אלא "תרגיל" לכימות המשך המגמות באוכלוסייה.

אוכלוסיית קרית מלאכי לפי קבוצות גיל, 1995 ו- 2007 ותחזית עד 2031

2031	2019	2007	1995	
21,410	20,485	19,600	18,753	נפשות
4.67%	7.17%	10.10%	12.81%	בני 0-4
4.08%	6.53%	9.60%	12.71%	בני 5-9
4.24%	6.52%	9.20%	11.69%	בני 10-14
3.80%	4.64%	5.20%	5.25%	בני 15-17
8.67%	6.23%	4.10%	2.43%	בני 18-19
24.87%	22.52%	18.70%	13.99%	בני 20-29
6.62%	10.72%	15.90%	21.26%	בני 30-44
30.29%	23.51%	16.70%	10.48%	בני 45-59
3.76%	3.57%	3.10%	2.43%	בני 60-64
9.01%	8.58%	7.50%	5.90%	בני +65

מקור: לשנים 1995 ו-2007 נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לשנים 2019 ו-2031 אומדן שלי

המשך המגמות מראה המשך צמצום אוכלוסיית הצעירים וגידול במשקל אוכלוסיית המבוגרים. כך למשל בני 65 ומעלה, משקלם עולה לכדי 9% ואילו בני 0-4 יורד לפחות מ- 5%. המגמות המוצגות כאן דומות במהותן למגמה הכללית באוכלוסייה היהודית בארץ.



2. אוכלוסיית התלמידים

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

בשנת 2009 למדו בקרית מלאכי בכל מערכת החינוך 4,395 תלמידים, מזה 2,376 תלמידים בחינוך היסודי, ו- 2,019 תלמידים בחינוך העל יסודי.

בסך הכל פעלו בישוב 187 כיתות, מהן 106 כיתות בחינוך היסודי, כלומר 22 תלמידים לכיתה; ו- 81 כיתות בחינוך העל יסודי, כלומר 25 תלמידים לכיתה.

בהשוואה בין המצב הקיים על פי הדיווח לבין התקן של צרכי ציבור, יש פוטנציאל קליטה לתוספת תלמידים עד כדי 30 ילד בכיתה, כלומר, לכאורה ניתן להוסיף לכיתות הקיימות עוד 804 ילדים בחינוך היסודי ו- 411 ילדים בחינוך העל יסודי, ובממוצע ניתן להוסיף כ- 101 ילדים לשנתון תלמידים.

ושוב, ברמה התיאורטית, בהנחה שכל שנתון מהווה 2.2% כפי שמופיע בתקן, הרי ניתן להוסיף כ- 4,602 נפשות לעיר ולהבטיח תיאורטית קליטתם במוסדות החינוך. תוספת אוכלוסייה זו משמעותה תוספת של 1,315 משקי בית, שהם תוספת של כ- 20% למשקי הבית.

המשך מגמות הגידול באוכלוסייה והשינויים הצפויים בהרכב הגילים כפי שהוצג לעיל, עשויים לצמצם עוד יותר את צריכת הכיתות של האוכלוסייה הקיימת היום וגידולה על פי מגמות העבר. לצורך הדגמה נציג את הערכים הכמותיים הנובעים מההנחה שבני 6-11 לומדים בבית ספר יסודי ואילו בני 12-17 לומדים בבית ספר על יסודי.

בני 6-17 בקרית מלאכי וביקוש תקני לכיתות

	2031	2019	2009	1995	
בני 6-11	1,061	1,605	2,085	2,783	
בני 12-14	545	802	1,075	1,315	
בני 15-17	813	951	1,224	984	
כיתות יסודי	35	54	69	93	
כיתות חט"ב	18	27	36	44	
כיתות חט"ע	27	32	41	33	

אומדן "הביקוש" לכיתות נעשה על בסיס של 30 ילד לכיתה.

3. משקי הבית בעיר

על פי נתוני מפקד האוכלוסייה 2008 חיו בעיר 5,600 נשקי בית ומספר הנפשות הממוצע למשק בית היה 3.6. בלוח שלהלן נציג את ההשתנות של מודד זה על פני זמן:

אנו רואים כי במקביל לגידול האוכלוסייה, חלה ירידה איטית במספר הנפשות למשק בית. הטבלה להלן מציגה מגמה זו, ובין השאר מבליטה את העובדה של האטה משמעותית בגידול האוכלוסייה.

המגמה של ירידה במספר הנפשות למשק בולטת במיוחד כאשר משווים את מספר הנפשות הממוצע למשק בית הנוסף בעיר בין מפקד למפקד.

נפשות ומשקי בית בשנים נבחרות

(נתוני מפקד אוכלוסייה בשנים)

השנה	נתוני מפקד האוכלוסייה		תוספת נפשות ומשקי בית		נפשות למשק בית נוסף
	נפשות	משקי בית	נפשות	משקי בית	
1961	4.6	0.9	5.2		
1972	8.9	2.0	4.5	1.1	3.91
1983	12.2	3.0	4.0	1.0	3.30
1995	19.1	4.8	4.0	1.8	3.83
2008	20.5	5.6	3.6	0.8	1.75

מקור: נתוני הלשכה המרכזית במפקדי האוכלוסייה

כלומר, במקביל לירידה בשיעור הילדים בכלל האוכלוסייה, נמדדה ירידה משמעותית במספר הנפשות למשק בית.

4. מלאי המגורים בעיר

על פי נתוני הארנונה העירונית הסתכם מספר הדירות בשנת 2009 ב- 5,603 דירות. בהנחה שלא חל שינוי משמעותי בין השנים 2008 ו- 2009, נציג את הרכב הדירות בעיר לפי מספר החדרים כפי שנפקדו במפקד האוכלוסייה 2008.

התפלגות דירות בישוב - 2008

חדרים בדירה	אחוז משקי בית	משקי בית
1	0.60%	34
2	2.90%	162
3	29.10%	1,630
4	44.30%	2,481
5	16.00%	896
6	5.20%	291
7	1.30%	73
8+	0.60%	34

מקור: מפקד האוכלוסייה 2008

מנתוני מפקד האוכלוסייה מתברר כי צפיפות הממוצעת של משקי הבית היא 0.9 נפשות לחדר, כאשר 71% חיים בצפיפות נמוכה מנפש לחדר ואילו רק 3.8% ממשקי הבית מתגוררים בצפיפות העולה על 2 נפשות לחדר.

5. תכנית המתאר לעיר שבהכנה

בשנים האחרונות נערכת תכנית מתאר לעיר. התכנית בדקה בין השאר את מלאי התכנון הקיים בעיר, הן במלאי התכנון למגורים והן מלאי התכנון לשטחי התעסוקה השונים.

מלאי יח"ד קיים ומתוכנן

שכונות	אוכלוסיה 2008	יח"ד קיימות	יח"ד בתכנון	תוספת מוצעת	סך יח"ד לאכלוס	צפי אוכלוסיה
יגאל אלון	3,700	1,000	670		1,670	6,012
קיבץ גלויות	3,000	1,000		150	1,150	4,140
גן שמואל	2,200	600		90	690	2,484
נרקיסים וב"ג	3,700	900		90	990	3,888
מ"ג וחברד			608	90	698	
וייצמן	4,800	1,300			1,300	4,680
חבד	3,100	800		120	920	3,312
סביונים			400		400	1,280
נאות הכפר			280		280	896
רוטנר			1,380	1,837	3,217	10,294
המחנה			1,750		1,750	5,600
תכניות אחרות			200		200	648
רחוב 3				500	500	2,080
מע"ר				500	500	2,080
סך הכל	20,500	5,600	5,288	3,377	14,265	47,394

מקור: "תכנית מתאר לקרית מלאכי", דו"ח שלב ג' אפריל 2011

בהנחה שכל יח"ד המתוכננת אכן תמומשנה עד טווח התכנית ותמומש בהנחת התכנית שמספר הנפשות למשק בית יהיה רק 3.2 נפשות, תמנה אוכלוסיית העיר למעלה מ- 47,000 נפש².

נתוני שטחים מבונים ולבנייה ליעדי תעסוקה

שטח קיימים	שטח מתוכנן	סך קיים ומתוכנן
51	119	170
	18	18
11		11
62	137	199
222	342	564
40		40
	12	12
262	354	616
324	491	815

על פי נתוני תכנית המתאר קיים בישוב שטח לתעסוקה של כ- 324,000 מ"ר מזה 51,000 מ"ר בסביבה הקרובה ועוד 273,000 מ"ר בעיר.

¹ בלוו זה מופיע בטור "מתוכנן" מס' יח"ד על פי תכנית מאושרת, בטור מתוכנן – ההשלמה לפי התכנית שאורה בוועדה המקומית והמחוזית.

² האוכלוסייה המופיעה בלוו מניחה מימוש הבנייה והאכלוס של כל יח"ד הקיימות והמתוכננות, כולל ב"אחוזת רוטנר".

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

על פי נתוני תכנית המתאר יש מלאי תכנוני של כ – 461,000 מ"ר נוספים, חלקם באזור תימורים המצוי מזרחה לכביש 3.

התכנית ממליצה על שינוי יעוד של 90,000 מ"ר באזור תעסוקה תימורים משירותים מסחריים לשטחי תעסוקה שאינם מסחר.

התכנית ממליצה על חיזוק המע"ר הנוכחי ויצירת שני מרכזים משניים אחד מהם בדרום העיר. התכנית מניחה כי בעוד שלפי נתוני 2008 מעריך הצוות כי המודד לשירותי מסחר הוא 2.62 מ"ר לנפש, המדד אמור לעלות לכדי 2.75 מ"ר שירותי מסחר לנפש. בהנחה שמאמצים מודד זה, יידרשו לעיר כ – 130,000 מ"ר שירותי מסחר, ועוד כ – 27,500 מ"ר לאוכלוסייה בסביבה, כלומר נדרש שטח של כ – 158,000 מ"ר.

לצוות התכנון של אחוזת רוטנר, נראה כי יש מקום למקם את המרכז המסחרי המשני בדרום בתחום התכנית של שכונת אחוזת רוטנר, כאשר מעבר לשירותי מסחר, מוצע לצרף שירותים עסקיים שונים.

בהיעדר הגדרה של "שירותי מסחר" אנו ממליצים לאמץ את ההגדרה הננקטת בפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והיא "עסקים". נושא זה יפורט בהמשך המסמך.

6. פרוגרמה ל"אחוזת רוטנר"

על פי הנתונים שבידינו מציעה התכנית בנייה של 3,217 יח"ד במתחם אשר ידוע היה בשם "גן גיבשטיין". המשמעות של בנייה של יח"ד אלה, היא קליטה של 11,260 נפשות נוספות לישוב מעבר לכ – 20,000 נפש החיים כיום בישוב. יש לזכור שבשטח נשוא הדיון יש תוכנית תקפה לכ – 1,380 יח"ד. במסגרת התוכנית התקפה, הוסכם עם משרד החינוך כי אין צורך בבית ספר מקיף בגלל הצורך לאכלס את בתי הספר העל יסודיים הקיימים בישוב. כלומר, התוכנית המוצעת מגדילה את פוטנציאל האכלוס רק ב – 1,700 יח"ד שמשמעותם תוספת של כ – 6,010 נפש.

חשוב לציין כי מעבר לפוטנציאל בנייה הקיים בישוב, יש תוכנית תקפה "נאות הכפר" בה ניתן לבנות 280 יח"ד, ותכנית "המחנות" המצוייה שבתוקף ובה מתוכננות 1,755 יח"ד. כלומר, תוכנית "אחוזת רוטנר" הינה חלק ממרקם אורבני גדול יותר.

על פי הנחיות "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" שאושר על ידי הממשלה ב – 28/01/2001 יידרשו לצורכי ציבור כ – 162 דונם, מזה כ – 79 דונם לשצ"פים, והיתרה למבני ציבור. הטבלה להלן מציגה את הצרכים על פי ההנחיות הממשלתיות.

פרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית "אחוזת רוטנר" – קרית מלאכי

(קרקע בדונמים)

סך קרקע	שטח לכיתה	מוסדות	כיתות	תלמידים	ילדים	היעוד
						חינוך
3.7	1.00	4	11	223	743	מעון ילדים 0-2
12.4	0.50	8	25	743	743	גן ילדים 3-5
24.8	0.50	3	50	1,486	1,486	יסודי 6-11
18.6	0.75	1	25	743	743	חט"ב 12-14
18.6	0.75	1	25	743	743	חט"ע 15-17
78.0		17	135	3,939	4,459	סך חינוך
3.0	0.50	6				מוסדות דת/ בית כנסת
3.0		1				מתנס
84.0		24				סך מבני ציבור
						שצפים
22.5		10				גינות לטף
33.8		7				גינות שכונתיות
22.5		2				גינה רובעית
78.8		19				סך שצפים
162.8		43				סך הפרשה לצורכי ציבור

כלומר, יש מקום לדון עם רשויות החינוך ורשויות התכנון בדבר הצורך בהקצאת מגרש בסדר גודל של 40 דונם למוסד חינוך על יסודי, כאשר הוכח לעיל כי יש צמצום בצרכים של האוכלוסייה. יחד עם זה נלקח בחשבון מגרש 410 אשר שטחו למעלה מ- 30 דונם והמאפשר הקמת חטיבת ביניים וחטיבה עליונה או חטי"ב ובית ספר יסודי, כפי שישוכסם בסופו של הליך התיאום. כמו כן יש לקחת בחשבון הן את המוסדות הקיימים בעיר, והן את המוסדות המתוכננים בתוכניות הסמוכות בהן קיימת כבר הקצאה למוסד על יסודי. חשוב לציין במסמך זה, כי מול ה"יתרון" של הקצאת מגרשים לרשות המקומית ללא תמורה, יש החיסרון של קיום מגרש גדול שאינו מפותח ומהווה מוקד לאגירת פסולת.

7. התייחסות לתוכנית הראשונית

שצפים

על פי התוכנית שהוצגה לרשויות התכנון מיועדים 9 מגרשים בשטח כולל של 123 דונם ביעוד שטח ציבורי פתוח. הטבלה להלן מציגה מגרשים אלה.

שטח המגרש בדונמים	מספר המגרש
122.9	סך הכל
7.3	2000
2.0	2001
9.0	2002
4.6	2003
9.5	2004
0.3	2007
0.5	2008
18.4	2005
71.3	2006

כפי שמוצג בלוח לעיל, מציעה התוכנית שטח גדול מהנדרש על פי הנחיות התכנון הממשלתיות.

‡ מבני ציבור

התכנית מציעה 12 מגרשים בשטח כולל של כ- 74 דונם למבני ציבור. בין השאר מייעדת התוכנית מגרש למקווה טהרה. על פי הכללים אין מקצים ליעוד זה מגרשים על חשבון הציבור. המקווה אמור להיבנות במגרש אחר כמו גן ילדים, או מעון יום. הלוח להלן מציג את הפריסה של המוסדות במגרשים השונים.

מספר מגרש	שטח מגרש	יעוד מומלץ
סך הכל	73.4	
401	14.6	18 כיתות יסודי, מתנ"ס, 6 כיתות גן, 3 כיתות מעון יום
402	7.1	18 כיתות יסודי
403	2.6	3 כיתות גן, בית כנסת
704	0.6	בית כנסת, מקווה
705	2.0	3 כיתות גן, בית כנסת
706	1.6	מועדון נוער
707	1.2	3 כיתות גן ילדים
708	1.2	בית כנסת

409	5.1	9 כיתות גן, בית כנסת
410	32.4	קריית חינוך: יסודי, 25 כיתות בחט"ב, ובחט"ע
411	2.5	מעון יום
412	2.3	3 כיתות גן ילדים

✚ **תוכניות צמודות:** חשוב להדגיש כל תוכנית "נאות הכפר" מבטיחה 25 דונם למוסד חינוכי ותוכנית "המחנות" מבטיחה 45 דונם למבני חינוך. במלים אחרות, כיוון שקצב האכלוס הצפוי איטי, יתאפשר שימוש במוסדות החינוך לפי הצורך ויאפשר גמישות בפועל, דבר שניתן יהיה להחליט עליו בעת האיכלוס בפועל.

✓ שטחים לתעסוקה בשירותים מקומיים

על פי הרעיון התכנוני, אמור להתפתח בתחום התוכנית מוקד עסקי אשר יכלול שטחי מסחר ומשרדים, ברמה אחת מתחת לרמה הקיימת במרכז העיר. כלומר מדובר במוקד המשרת את אוכלוסיית התוכנית וכן חלק מהפונקציות האמורות לשרת אוכלוסייה מעבר לזו המתגוררת במגורים המוצעים בתוכנית. על פי נתוני הארנונה העירונית, נמדדו בסוף שנת 2009, (נתון אחרון שהתפרסם) 82,400 מ"ר "עסקים" (הגדרה הכוללת את שירותי המסחר, השירותים העסקיים, כלומר שטחי מסחר ומשרדים). כלומר, השטחים האלה מהווים כ- 4 מ"ר במוצע לנפש.

אולם, חייבים להתייחס גם לפריסה של עסקים אלה. בפועל פרוסים חלק מהשטחים הנ"ל בשכונות, אך עיקרם ברחוב הראשיים – שדרות בן גוריון מהכניסה לעיר עד לצומת עם שדרות ז'בוטינסקי, וצפונה לאורך שדרות ז'בוטינסקי. כמו כן קיימת פעילות אינטנסיבית באזור התעשייה.

במלים אחרות, אנו מניחים כי בשכונות המגורים נמצא כ- 20,000 מ"ר שטחי עסקים – 1 מ"ר במוצע לנפש, ואילו יתר 70,000 המ"ר יימצאו באזורים המרוכזים שצוינו לעיל.

על מנת לאפשר פיתוח מוקד משני מהסוג שהוגדר לעיל, חייבים לאפשר שטחים עסקיים – מסחר ושירותים שונים המאופיינים בתפקוד "משרדי" בהיקף של כ- 26,000 מ"ר עד 30,000 מ"ר המהווים כ- 2.5 מ"ר לנפש בתכנית.

על שטחים אלה להתמקם בצירים ראשיים, נגישים לתושבי השכונה ולצרכנים עתידים מחוץ לשכונה.

בהשוואה של נתונים אלה לנתונים המובאים בתכנית המתאר, נראה לנו כי יש מקום להגדיר 60% מהשטח כמיועד למסחר והיתרה כמיועדת לשימושים עסקיים שונים

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

אשר כלולים כולם בהגדרה "עסקים" והמבטאים לדעתנו בצורה טובה יותר את שימושי הקרקע המתרכזים באופן טבעי בריכוזים עירוניים.