

08/10/2018

להפקיד את התכנית

06/06/2019 תכנית מס' 101-0560805

דרך חברון, ירושלים, מתחם אמת המים

נספח מס' 9

נספח פרוגרמתי

תאריך: 14.03.2018

עורכת הנספח: צביה אפרתי
רח' אלקחי מרדכי 55, ירושלים
טל': 02-6720184
דוא"ל: Efrati_y@012.net.il



מתחם התכנון כלוא בין דרך חברון ורחוב אשר וינר ממערב וצפון ממזרח נושק השטח לאמת המים המלווה אותו באלכסון כשממזרחה נמצאים קרקעות ההרחבה למגורים של קיבוץ רמת רחל. מדובר בחטיבת קרקע קטנה, רצועה צרה לאורך דרך חברון עם התרחבות קלה במרכזה. בשטח יש ערכי נוף מיוחדים לשימור לצד בנייני מגורים קטנים בקע הצפוני המוגדרים אף הם לשימור.

בגבול התכנית ברוטו יש כ- 20 דונם אך לפיתוח מתוכם יותרו כ- 10 דונם.

השטח מתחבר באופן טבעי למתחם ההרחבה של קיבוץ רמת רחל. בנסיבות הקיימות תחום ההרחבה של הקיבוץ יהיה מופרד ומגודר ושטח זה יהווה יחידת שכנות קטנה הגובלת בדרכים ראשיות ונמצאת בצומת מרכזי וסואן בדרום העיר.



מצפון למתחם מעבר לרחוב אשר וינר בהקמה מתחם מקב"ת דרך חברון. שכונה הכוללת כ- 800 יח"ד הנבנית ברצף לשכונת תלפיות. ממזרח בבנייה קרקעות מתוך אזור תעשייה תלפיות שהוסבו למגורים – מתחם בליליוס, קרקעות פרטיות נוספות, ומתחם חניון אגד שטח ניצבא.

לאחרונה אושרה תכנית למתחם מורדות ארנונה, מתחם מגורים גדול שיבנה ברצף עם שכונת ארנונה.

אתרי הבנייה החדשים בהליכי אכלוס ראשוניים ואין לגביהם נתונים לגבי אופי האוכלוסייה.

מגורים ואוכלוסייה באזור הסמוך

האתר מצוי מדרום לשכונת תלפיות ארנונה וממזרח לאזור התעשייה תלפיות שחלקו נמצא בהליכי הסבה למגורים. הנתונים להלן חלקיים כי אינם כוללים מידע על אופי האוכלוסייה באתרי הבנייה הסמוכים מקב"ת רמת רחל ותלפיות. האזור הסטטיסטי הסמוך הכולל את כל אזור ארנונה ותלפיות בואכה מקור **חיים מונה 16,220 נפשות וכולל נכון לשנתון הסטטיסטי של ירושלים לשנת 2016 6,391 יח"ד שמשמעו גודל משפחה ממוצע קיים 2.537 נפשות למשק בית.**

טבלת נתונים מתוך לוח מס' ג' 13 בשנתון הסטטיסטי לירושלים 2016 (הנתונים נכונים לסוף 2014)

מדובר באזור סטטיסטי מספר 134 המחולק למספר תתי אזור. בהרתי להציג את נתוני האזור במרוכז.

אוכלוסייה

סה"כ 16,220 נפש.



0-4	5-14	15-24	25-44	44-64	65-74	+75
נפש 1,430	נפש 2,140	נפש 2,090	נפש 4,040	נפש 3,260	נפש 1,650	נפש 1,590

מהנתונים עולה תמונה לפיה קבוצת הגיל +65 מונה כ- 20%. גודל השנתון הממוצע בגילאי 0-14 עומד על 1.46%. אוכלוסייה מתבגרת. שיעור הילדים מכלל האוכלוסייה נמוך יחסית. מודגש כי הנתונים אינם כוללים את אתרי הבנייה החדשים שבהליכי אכלוס.



מגורים

סה"כ יח"ד באזור 6,391

פירוט גדלי דירות מתוך לוח ט/18 נתונים לסוף 2015

0-40 מ"ר	41-60 מ"ר	61-80 מ"ר	81-100 מ"ר	101-140 מ"ר	+140 מ"ר
727 יח"ד	960 יח"ד	1,748 יח"ד	1,719 יח"ד	938 יח"ד	428 יח"ד

מהנתונים עולה כי מעל 50% מהדירות הן דירות בשטח מעל 80 מ"ר.

למעלה מ- 20% מהדירות בשטח העולה על 100 מ"ר. הדירות הגדולות מרוכזות בשכונת ארנונה וצפון תלפיות שעה שהדירות הקטנות מרוכזות בשיכונני דרך חברון משני עבריו. לגבי חלקים מהם מקודמות תכניות במסלולים שונים של התחדשות עירונית.

נתונים אלה אינם מסייעים בקביעת אופי האוכלוסייה החזויה באזור למעט הגדרה רחבה שמדובר באוכלוסייה כללית מעורבת ירושלמית. יחד עם זאת בשל אופי הבנייה המתפתח לאורך דרך חברון הכולל מגדלי מגורים בהיקף רחב (העיר עוד לא התנסתה באכלוס בהיקף גדול של מגורים מסוג זה) ועל רקע מחירי הדיור המאמירים קשה לקבוע לאיזה קהל יעד תבנה השכונה. יחד עם זאת כפי שיפורט בהמשך מוצע להתייחס אל מקטע זה כמיועד לאוכלוסייה מעורבת צעירה.

פרוגרמה למגורים ושירותי ציבור

בהנחה שלפחות 20% מהדירות תהיינה קטנות ותהיינה בתוקף החלטות מועצת מקרקעי ישראל לבניית דיור בר השגה לזוגות צעירים, מוצע להתייחס לקטע זה כעתודה לאוכלוסייה צעירה שאין לה כיום מענה בהיקף הנדרש בעיר. הקרבה לתוואי הרכבת הקלה ולאזור המסחר והתעסוקה בתלפיות יכול להיות מנוף נוסף לקידומה.

מספר יחידות הדיור המתוכנן באתר 446 יח"ד מתוכם 98 יח"ד קטנות בשטח קטן מ- 75 מ"ר.

יש לזכור כי מדובר ביחידת קרקע מנותקת מרצף אורגני של שכונות מגורים ירושלמיות ולכן המענה לילדים בגילאי בית ספר יסודי יהיה מחוץ למקטע זה. החישוב להלן נעשה לאוכלוסייה צעירה

גודל משק בית ממוצע 3.4 גודל שנתון 1.8

450 יח"ד

1,516 נפשות

27 ילדים בשנתון



מעון יום 3 כיתות 1.0 ד' או הפרשה מבונה של 440 מ"ר בנוי . שטח חצרות כולל של 305 מ"ר. יש להקצות חצר נפרדת לכל כיתה .

גן ילדים 3 כיתות בשטח של 1.5 דונם או הפרשה מבונה של 130 מ"ר בנוי +200 מ"ר חצר לכול כיתה.

בית ספר יסודי כיתה אחת בשנתון לא עומד בסף כניסה . המענה ל-6 כיתות יכול להיות במתחם המקב"ת בו ניתן להקים 2 בתי ספר יסודיים, ככל שיידרש, או במגרשים ציבוריים שייעודו למטרה זו בתכניות נוספות ממערב לדרך חברון.



בית כנסת 0.75 ד' שטח מבונה 250 מ"ר.

סה"כ שטחים למבני ציבור – 3.25 ד' או הפרשה מבונה.

ש.צ.פ לפי 5 מ"ר לנפש 7.650 ד'. לבקשת העירייה יש להוסיף סימבול בשטח הפתוח הציבורי למועדון לתנועת נוער.

מנתוני האתר עולה כי שטח רצועת אמת המים ביחד עם השטח לאורך דרך חברון המיועד לשימור נופי מהווים יחד כמחצית משטח האתר. כך שבכל הקשור בשטחים פתוחים המענה הוא מעבר לנדרש.

בשל גודלו וצורתו של האתר נראה כי אפשר לשלב את גני הילדים ומעון היום בקומת קרקע של הבניינים תוך הבטחת שטחי הבנייה ושטחי החוץ הנדרשים להם על פי הוראות המדריך ומשרדי הממשלה הנוגעים בדבר.



לגבי בית ספר יסודי- במתחם מקב"ת דרך חברון יועד מגרש בשטח של כ-9 ד' לבית ספר יסודי וכן במורדות ארנונה יועדו שני מגרשים לבתי ספר יסודיים. ככל שיידרש ניתן להקים בכל אחד מן המגרשים בית ספר של 24 כיתות על פי המפתח של המדריך המעודכן. כאמור פוטנציאל הקרקע להינוך יסודי יש בו כדי לתת מענה ל - 18 כיתות נוספות במרחק הליכה סביר.

בכל אחת מן החלופות יש לכלול בקומת קרקע של אחד המבנים כ- 1,000 מ"ר מסחר למיני מרקט וחנויות לממכר יום יומי. אמנם המתחם סמוך למסחר בהיקף גדול בשכונת תלפיות אך נדרש שטח לצרכים יומיומיים של האוכלוסייה.



מודגש כי המרחק לבית הספר היסודי באזור אינו גדול אך ילדים בגיל הרך נדרשים להצות אחד משני כבישים ראשיים. לכן יש לתת את הדעת על פתרון נגישות ראוי בין אם לבית הספר במתחם המקב"ת הקרוב ביותר לאתר או לבית הספר בדרך חברון .

צביה אפרתי

פרוגרמות תכנון ערים

שמאות וניהול מקרקעין

