



קריית גת צפון-צפון

תמ"ל 1115

נספח פרוגרמה לצורכי ציבור, תעסוקה ומסחר

נספח מנחה



תאריך עריכת הנספח: 11.10.2021

תאריך עדכון אחרון: 14.08.2022

הוכן ע"י רן חקלאי - כלכלה אורבנית בע"מ



תוכן עניינים

3		רקע
3		פרוגרמה
3		דיקף יחידות הדיור ואוכלוסייה
4		פרוגרמה לצרכי ציבור
7		פרוגרמה לתעסוקה ומסחר
8		סקירת מאפייני אוכלוסייה
10		מאפיינים פיזיים וכלכליים
11		סיכום

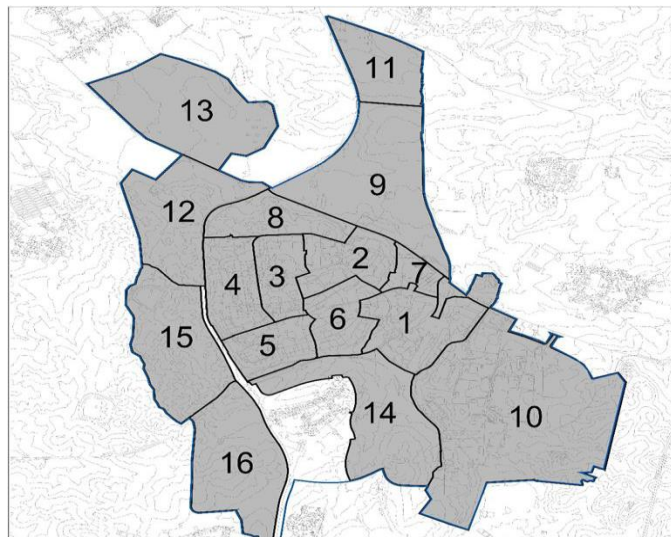




רקע

בתחום התכנית מתוכננת לקום שכונה מגורים, אשר תאפשר תוספת של כ- 5,400 יח"ד לעיר. האזור בתכנון, אשר הוגדר כמתחם 11 בתכנית המתאר, נמצא בחלקה הצפוני של קריית גת.

להלן מפה המחלקת את העיר לפי מתחמי התכנון כפי שהם מוגדרים בתכנית המתאר :



בסוף נספח זה, מוצגת סקירה משווה מבחינה כלכלית חברתית את קריית גת כיום ליישובים בסביבה.

פרוגרמה

היקף יחידות הדיור ואוכלוסייה

התכנית מציעה כ- 6,000 יח"ד, מתוכן 500 יח' דיור מוגן.

תושבי השכונה החדשה ייהנו מהקרבה לתחנת הרכבת ולעוגן התעסוקה, אשר יאפשרו מגוון אפשרויות עבודה בתוך ומחוץ ליישוב. אנו צופים כי זה יהיה אזור אטרקטיבי לזוגות צעירים.

לקחנו בחשבון גודל משק בית וגודל שנתון תואמים עקרונות אלו ואת המלצות תכנית המתאר – גודל משק בית 3.5 נפשות ליח"ד וגודל שנתון של 2.2%. לפי הנחות עבודה אלו, האוכלוסייה של השכונה תגיע ל-20,000 תושבים.

להלן טבלת המפרטת את ההנחות המרכזיות לפרוגרמה :

ייעוד קרקע	יח"ד בתחום התוכנית	ממוצע נפשות בדירה	תושבים	גודל שנתון	גודל מחזור
מגורים רגילים	5,500	3.5	19,250	2.2%	424
מגורים מיוחד (דיור מוגן)	500	1.5	750	לא רלוונטי	לא רלוונטי
סה"כ	6,000		20,000		





פרוגרמה לצרכי ציבור

להלן טבלה המציגה הקצאה נדרשת למבני ציבור (בהתאם להמלצות המדריך להקצאת צרכי ציבור של מנהל התכנון):

המוסד	ביקוש	מוצע בתכנית	שטח נדרש	הערות ואפשרויות הקצאה
מעונות יום (כולל ח"מ)	36 כיתות	36 כיתות	9 דונם	4 כיתות במבנה של דונם (סה"כ 9 אשכולות). ניתן לצמצם הקצאה באמצעות עירוב שימושים.
גני ילדים (כולל ח"מ)	47 כיתות	48 כיתות	18 דונם	4 כיתות במבנה של דונם וחצי (סה"כ 12 אשכולות) וחצי דונם לכיתה נוספת. ניתן לצמצם הקצאה באמצעות עירוב שימושים.
בית ספר יסודי	94 כיתות	96 כיתות	38.4 דונם	מגרש אחד של 9.6 דונם להקמת בתי ספר של 24 כיתות ו-4 מגרשים של 7.2 דונם להקמת 4 בתי ספר של 18 כיתות.
בית ספר יסודי – חינוך מיוחד	5 כיתות	6 כיתות	1.8 דונם	בית ספר אחד של 6 כיתות.
בית ספר על יסודי	94 כיתות	96 כיתות	48 דונם	2 בית ספר של 30 כיתות כל אחד ובית ספר אחד של 36 כיתות
בית ספר על יסודי – חינוך מיוחד	8 כיתות	12 כיתות	4 דונם	בית ספר אחד של 12 כיתות.
חינוך בלתי פורמאלי	1,355 משתמשים	2 מועדוני נוער בינוני וגדול. 400 מ"ר בנוי למועדון בינוני וכ-600 מ"ר בנוי למועדון גדול	1 דונם	שני מגרשים של חצי דונם כל אחד. במידה ולא יהיה צמוד לשטח פתוח תידרש הקצאה של 2-3 דונם.
מגרש כדורגל			10 דונם	
מרכזים קהילתיים / מתנ"סים	4,000 משתמשים	מרכז קהילתי קטן	0 דונם	מרכז קהילתי קטן במגרש בית ספר על יסודי והשאר באגפים קהילתיים בבתי הספר.
מרפאה שכונתית	20,000 משתמשים	2,000 מ"ר	0 דונם	בשטחים סחירים
תחנה לבריאות המשפחה	847 משתמשים	1,000-600 מ"ר	0 דונם	ב-3-4 תחנות, משולב בשטחים ציבוריים/סחירים
מוסדות דת	1,715 מתפללים + 25 משתמשות במקווה	4 בתי כנסת + יח' טבילה אחת	4 דונם	4 מגרשים לבתי כנסת + מקווה (אפשרות לשלב עם תחנה לבריאות המשפחה)
מועדון לקשיש	55 משתמשים	מועדון קטן	1 דונם	ניתן לצמצם הקצאה באמצעות עירוב שימושים
צרכים כלל עירוניים	20,000 תושבים		16 דונם	לפי מפתח של 0.8 מ"ר לתושב. מוצע כי חלק מהשימושים הכלל עירוניים יהיו מעורבי שימושים.
סה"כ			151.2 דונם	





מוצע בתכנית:

התכנית מספקת מענה מלא לביקוש המוצג מעלה. להלן השימושים המוצעים בכל מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:

מס' מגרש	שטח מגרש	שימושים
400	17.2	מגרש כדורגל
401	5.3	צרכים כלל עירוניים
402	23.2	בית ספר על יסודי של 36 כיתות
403	9.1	מועדון נוער, צרכים כלל עירוניים
404	19.9	בית ספר על יסודי של 30 כיתות
405	3.9	2 אשכולות של מעון יום + אשכול 1 של גן ילדים
406	16.5	בית ספר על יסודי של 30 כיתות + מתנ"ס
407	11.3	בית ספר יסודי של 18 כיתות + בית ספר יסודי לחינוך מיוחד של 6 כיתות
408	3	2 אשכולות של גן ילדים
409	7.2	בית ספר יסודי של 18 כיתות
410	1.7	בית כנסת (כולל מקווה)
411	7.2	בית ספר יסודי של 18 כיתות
412	3.7	2 אשכולות של מעון יום + בית כנסת
413	1.6	אשכול אחד של גן ילדים
414	1.6	אשכול אחד של גן ילדים
415	4.8	3 אשכולות של גן ילדים
416	2.2	2 אשכולות של מעון יום
417	2.2	בית כנסת + מועדון נוער
418	7.2	בית ספר יסודי של 18 כיתות
419	1.6	אשכול אחד של גן ילדים
420	1.6	אשכול אחד של גן ילדים
421	7.2	בית ספר יסודי של 18 כיתות
422	1	בית כנסת
423	2.8	צרכים כלל עירוניים
424	4.8	בית ספר על יסודי לחינוך מיוחד של 12 כיתות
425	3.4	2 אשכולות של גן ילדים
426	3.1	3 אשכולות של מעון יום
סה"כ	174 דונם	לפי הפרוגרמה יש ביקוש ל- 151.2 דונם

להלן השימושים המוצעים במגרשים בייעוד מגורים מבני ציבור ומסחר:

מס' מגרש	שימושים
301	מרפאה שכונתית / תחנה לבריאות המשפחה / מועדון לקשיש
308	
315	
319	
325	





שטחים פתוחים:

ההקצאה עבור שטחים פתוחים מתייחסת ל-3 רמות השירות של שטחים פתוחים- סף הבית, תשתית רובעית ושצ"פ כלל עירוני. אחת האפשרויות הכלולות במדריך היא התייחסות לשטחים פתוחים הכלולים בשטחים למבני ציבור (שבהגדרתם הם מרחבים פתוחים) כשטחים פתוחים המשרתים את האוכלוסייה ברובע. התייחסות זו מאפשרת הקצאה יעילה יותר של שטחים פתוחים במסגרת הפרוגרמה.

בטבלה מטה ניתן לראות פרוט השטחים הנדרשים ב-3 הרמות.

היקף התכנית לא מחייב מענה לתשתית כלל עירונית. יחד עם זאת, בגלל גודל וחשיבות השכונה יש מענה גם לתשתית זו.



טווח נגישות / מרחק	מ"ר לנפש מומלץ	דונם מומלץ	דונם הקצאה	הערות
עד 7 דק' הליכה ומרחק אווירי של 500-600 מטר	5	102.5	104.2	נדרש לכל הפחות 80% תשתית ירוקה, דהיינו כ- 70 דונם, והשאר תשתית קשיחה.
15-20 דק' הליכה עד 10 דקות באופניים או תח"צ	2	41	69.4	לא חייב להיות בתחום התכנית. יחד עם זאת, בגלל גודל וחשיבות השכונה יש מענה גם לתשתית זו.
ברגל, באופניים, בתחבורה ציבורית וברכב פרטי	3	61.5	85.2	לא חייב להיות בתחום התכנית. יחד עם זאת, בגלל גודל וחשיבות השכונה יש מענה גם לתשתית זו.
סה"כ		205	261.9	התכנית מספקת מענה מלא לשצ"פים בכל הרמות





פרוגרמה לתעסוקה ומסחר

לאורך מסילת הרכבת מתוכנן מרכז לאזור התעסוקה הכולל עירוב שימושים של תחבורה, מסחר משרדים ותעסוקה. המסחר צפוי לשרת את תושבי הרובע, אזור התעסוקה והמבקרים בו. המיקום בטווח הליכה מתחנת הרכבת יאפשר לאזור להיות עוגן תעסוקה מרחבי, אשר גם מקטין את היוממות החוצה של תושבי המרחב המיידי, אך גם קולט מועסקים אשר יהיו יוממים פנימה. מיקום אזור תעסוקה ליד תחנת רכבת מקטין את התלות ברכב פרטי ומעודד תהליכים ברמה הארצית במובן זה. במרכז אזור התעסוקה וסביבותיו יפותח מרחב ציבורי איכותי בעל דפנות פעילות הכולל מרחבי שהיה ופעילות וכן חזית מסחרית אל הרחובות הסובבים, בדגש על קישוריות אל תחנת הרכבת.



היקפי בינוי מוצעים לתעסוקה ומסחר:

התכנית מציעה כ- 123,000 מ"ר לתעסוקה לסוגיה, מתוכם כ- 13,000 מ"ר בתוך השכונה, והשאר בעוגן בסמיכות לרכבת.

בכדי לייצר מתחם תעסוקתי פעיל ואינטנסיבי המנצל יתרונות לגודל, מוקדי עניין, הזדמנויות ומפגשים, מוצע היקף שטחי התעסוקה אשר מאפשר לנצל יתרונות לגודל והיצע של כ-6,000 מקומות עבודה במתחם (לפי 17 מ"ר שטח עיקרי למועסק וכ-20 מ"ר עיקרי + שירות). מומלץ כי הקומות הראשונות יהיו מיועדות למסחר עבור המועסקים, תושבי המרחב ובאי הרכבת כמתואר לעיל.



בהתאם לעקרונות אלו, התכנית מציעה בעוגן לאורך מסילת הרכבת מתחם עם כ-75,500 מ"ר לתעסוקה (שטח עיקרי), מתוכם כ-71,000 למשרדים וכ-4,500 למסחר. וכ-34,500 מ"ר נוספים לתעסוקה במתחם התחנה, מתוכם כ-32,000 למשרדים וכ-2,500 מ"ר למסחר.

בתוך השכונה מוצעים כ-13,000 מ"ר למסחר. כ-8,000 מ"ר נתמכים בכוח קניה של לפי מפתח של 0.4 מ"ר (שטח עיקרי) לתושב למסחר. לגבי שאר השטח - מוצע שיהיה גמיש ושיהיה ניתן להשתמש בו לשירותים עסקיים שכונתיים.





סקירת מאפייני אוכלוסייה

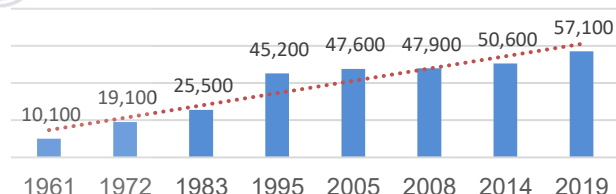
אוכלוסיית היישוב מונה כ-57 אלף תושבים (למ"ס רשויות מקומיות 2019).

העיר המרכזית במרחב ההתייחסות שנבחר הנה אשקלון ובה מתגוררים כ-144 אלף תושבים נכון לסוף 2019.

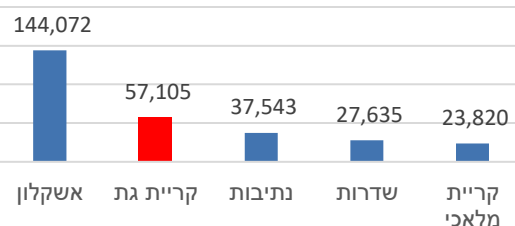
עד שנות ה-90 ניתן לראות קצב גידול מהיר באוכלוסיית קריית גת, כאשר בשנת 1995 התגוררו בה כ-45 אלף תושבים. בשני עשורים האחרונים ירד קצב הגידול בעיר והיא צמחה מאז בכ-12 אלף תושבים עד לסוף שנת 2019.



התפתחות אוכלוסייה ביישוב (מס' תושבים מעוגל)



תושבים סוף 2019



גודל משק בית ממוצע:

שינוי באופי האוכלוסייה בעיר לאורך השנים מתבטא, בין היתר, בגודל משק הבית הממוצע. לאורך השנים עזבה האוכלוסייה הצעירה את העיר וגיל הממוצע של תושביה עלה. נתונים אלה תואמים גם מאפייני האוכלוסייה היהודית הכללית בישראל, כאשר לאורך השנים, ניתן לראות כי מספר הילדים הממוצע במשפחה נמצא בתהליך ירידה. נכון לסוף 2018 גודל משק בית ממוצע בעיר עומד על 3 נפשות והוא נמוך מהממוצע בישראל שעומד על 3.3 נפשות.



שנת מפקד	מספר משקי בית אלפים	ממוצע נפשות למשק בית
1961	2.4	4.3
1972	4.3	4.4
1983	7.0	3.6
1995	13.0	3.3
2008	14.5	3.2

מאזן הגירה:

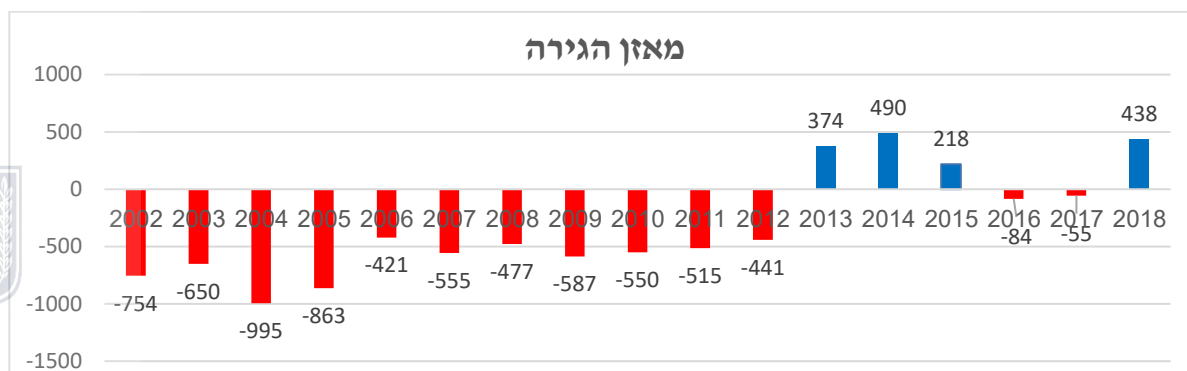
נתוני ההגירה השלילית בעיר בין השנים 2002-2012 תואמים את קצב הגידול האיטי באוכלוסייה בתקופה זו. מאזן הגירה שלילי חל בשנת 2004, כאשר קרוב ל-1,000 תושבים עזבו את העיר יותר מאלה שנכנסו לעיר.





החל משנת 2013 תמונה זו התחילה להתהפך. למעט שנים 2016 ו-2017, ניתן לראות מאזן הגירה חיובי בעיר

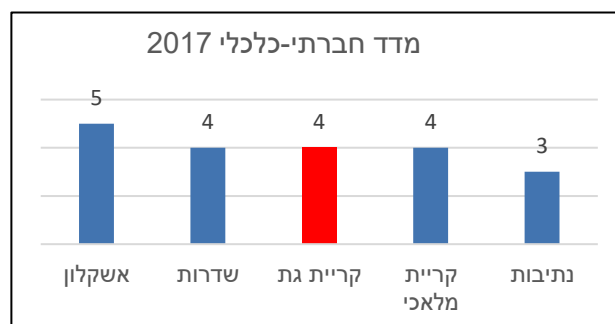
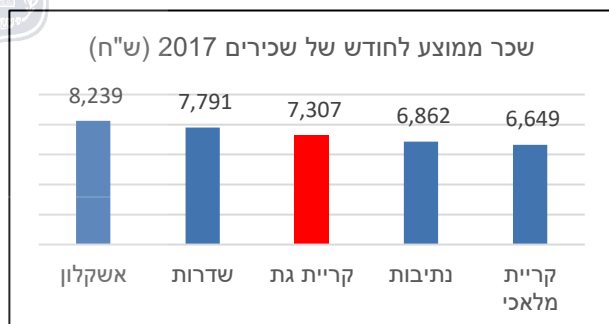
בין 2017 ל-2018 נכסו לעיר 438 תושבים יותר מאלו אשר יצאו ממנו. למעלה מ-60% מהנכנסים הם עד גיל 30 ורק כ-4% בני 65 ומעלה.



אשכול חברתי-כלכלי רמת שכר:

הטווח של דירוג חברתי-כלכלי במרחב התייחסות נע בין 3 ל-5, כאשר קריית גת נמצאת באשכול חברתי-כלכלי 4.

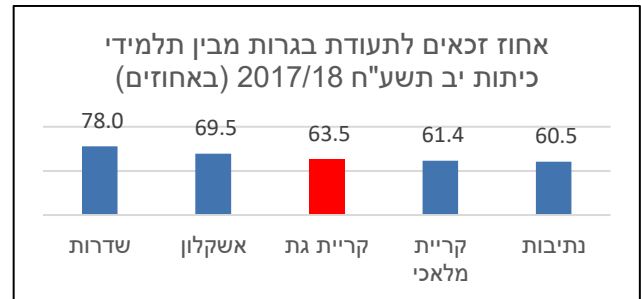
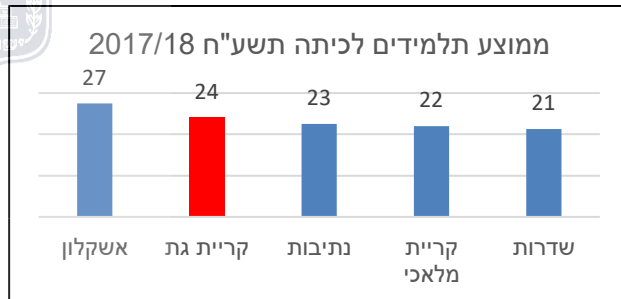
שכר השכירים הממוצע נמוך יחסית לעיר מרכזית יותר – אשקלון ולשדרות, אך גבוה משכר ממוצע בנתיבות וקריית מלאכי.



מערכת החינוך:

שיעור הזכאים לתעודת בגרות בקריית גת הוא בין הנמוכים במרחב התייחסות ודומה לשיעור הזכאים בקריית מלאכי ובנתיבות.

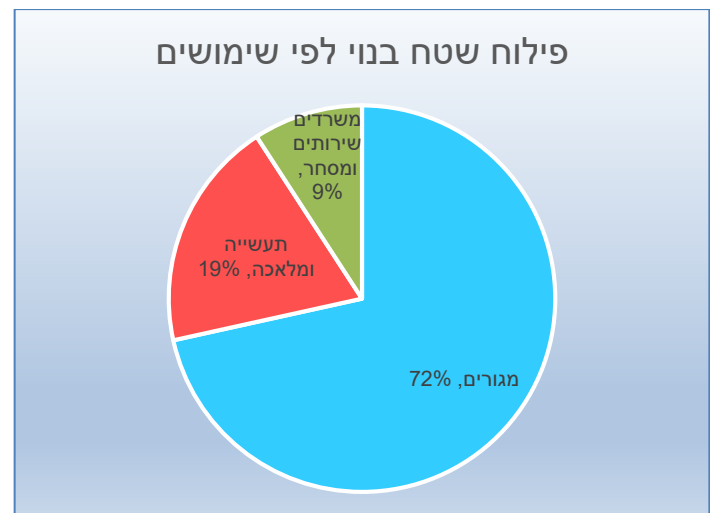
מספר התלמידים הממוצע לכיתה עומד על 24 וגבוה יחסית לערים אחרות במרחב התייחסות, למעט אשקלון, בה הוא גבוה יותר.



מאפיינים פיזיים וכלכליים

פילוח שטח בנוי לפי שימושים:

פילוח השטח הבנוי לפי השימושים השונים בעיר מראה כי כ-72% מהשטח מיועד למגורים וכ-28% מיועד לשימושי מסחר ותעסוקה.

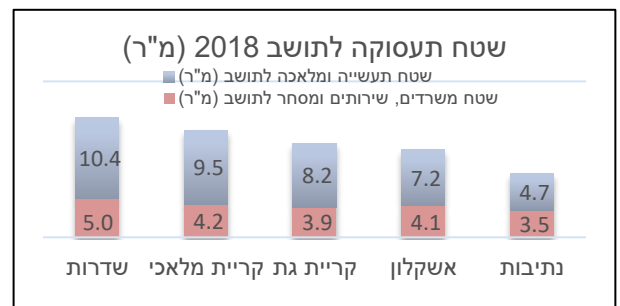
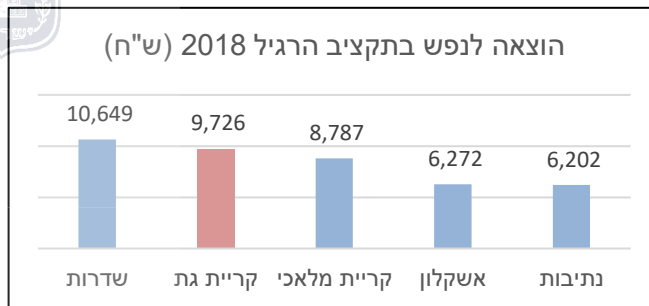


רובם הגדול של שטחי התעסוקה בקריית גת הם לשימוש תעשייה ומלאכה ונמצאים תחום אזור התעשייה. לעומתם, שטחי מסחר ומשרדים בעיר מצומצמים יותר.

שטחי התעסוקה הבנויים בעיר בחלוקה למספר התושבים נאמדים בכ-12.1 מ"ר, רובם בתחום התעשייה. מדד זה מהווה אינדיקציה הן להיקף מקומות העבודה הפוטנציאליים והן ליכולת של הרשות המקומית להעניק רמת שירות גבוהה לתושביה.

רמת השירות נמדדת בהיקף ההוצאה של התקציב השוטף המחולק למספר התושבים המתגוררים ברשות. ההוצאה לנפש בקריית גת גבוהה ביחס ליישובים אחרים במרחב, ועומדת על כ-9,700 ₪ לתושב.





סיכום

התכנית מציעה כ- 6,000 יח"ד (מהן 500 יח' דיור מוגן) ומספקת מענה לכלל שטחי הציבור השכונתיים הבנויים והפתוחים.

תחנת הרכבת הנמצאת במתחם התכנון מייצרת יתרונות יחסיים למיקום תעסוקה בראייה עירונית ואזורית. לפיכך מוצעים בו כ-110,000 מ"ר לשימושי תעסוקה שונים.

בתוך השכונה מוצע לתכנון כ-0.4 מ"ר לתושב למסחר. לגבי שאר השטח - מוצע שיהיה גמיש ושהיה ניתן להשתמש בו לשירותים עסקיים שכונתיים. סך השטח בלב השכונה הוא כ-13,000 מ"ר.

