



פרוגרמה להקצאת קרקע לצרכי ציבור

ינואר 2022

1. מטרה - כללי

מטרת מסמך זה הינה ליצור פרוגרמה כוללת, שתשמש את המועצה האזורית שער הנגב ("המועצה") ככלי עזר לקבלת החלטות בבואה להקצות קרקע ומבנים לשימושים ציבוריים, ב-11 יישוביה הקיימים ("הישובים")¹, בהתאם להנחיות משרד הפנים². מטרת הפרוגרמה לאפיין ולכמת את מבני הציבור הנדרשים במועצה ביחס לאלה הקיימים בתחומה בפועל, וזאת באמצעות חלוקה לפי יישובים, והשימושים השונים.

כמו כן, הפרוגרמה מציגה את שטחי הציבור הפנויים, שיהוו "בנק קרקעות" על פיו תוכל ועדת הקצאות במועצה, לשקול להקצות נכסים לגופים המבקשים לקיים בהם פעילות ציבורית. הפרוגרמה תובא לדיון ולאישור המועצה, ותאפשר לה לעשות שימוש מושכל בקרקעות ובמבנים לפי צרכי אוכלוסייתה וצביונה, לבסס את החלטותיה בנוגע להם.

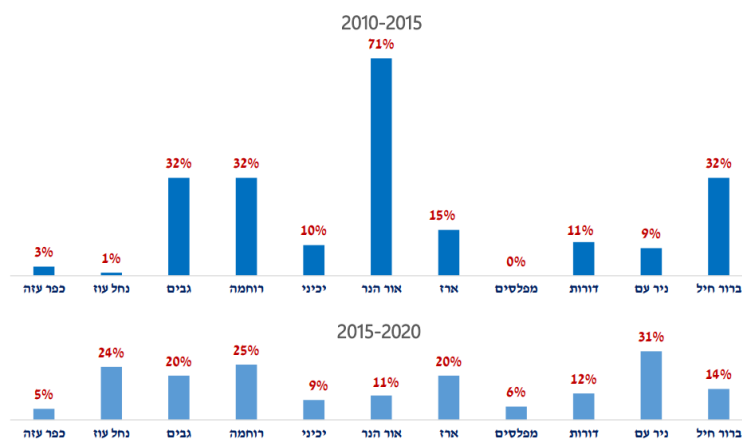
2. מתודולוגיה

לצורך הכנת הפרוגרמה נאסף מידע כמותי ואיכותי לגבי מבני הציבור הקיימים בתחום השיפוט של המועצה, וזאת בהתאם לנתונים הקיימים אצלה. המידע הכמותי אודות מספר מבני הציבור הקיימים, הושווה למכסות מבני הציבור הדרושים בכל ישוב או בחתך כלל אזורי, והכל בהלימה להנחיות מנהל התכנון בנושא³.

באמצעות השוואה זו, ניתן לראות האם קיימים פערים (עודפים או חוסרים) בין הקיים בפועל לנדרש תכנונית. הפרוגרמה ערוכה באופן המאפשר עדכון מעת לעת והתאמה לשינויים כגון פרמטרים דמוגרפיים, שינויים במצאי הקרקעות, מס' יחידות הדיור, מבני הציבור הפנויים והתפוסים וכיוב'.

3. הנחות עבודה, וסקירת מצב קיים

א. על פי ניתוח מצב קיים שבוצע, קצב גידול האוכלוסייה ביישובים בעשור האחרון הוא כדלקמן:



○ הגידול באוכלוסיית המועצה התרחש בכל היישובים.

○ "הקפיצות" הגדולות באוכלוסייה:

○ בין השנים 2010-2015: אור הנר 71%, נרים, רוחמה וברור חיל – 32% כ"א

○ בין השנים 2015-2020: ניר עם 31%, רוחמה 25% ונחל עוז 24%

איור 1

¹ כפר העולים "איבים" אינו מנוי עם יישוביה המוסדרים והרשמיים של המועצה

² חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 2001/5, על תיקוני השונים.

³ מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור (בהוצאת מנהל תכנון, אוגוסט 2018) ("הנחיות מנהל תכנון")

ב. במרחב הכפרי יש לבצע הבחנה בין צרכי ציבור הניתנים במסגרת יישובית, לאלו הניתנים ברמה המועצתית, בעיקר לתכלית ביצוע הקצאות לצורכי ציבור, המבוצעת רק במקרקעין שלמועצה זכויות בהם (בעלות/בחכירה). יצוין כי קיימת אפשרות להעניק שירותים גם ברמת אשכולות יישובים, אבל בהתאם למבנה ופרישת ישובי המועצה במרחב השיפוט כיום, ולדרישות הקהילה, הדבר פחות רלוונטי עבורה.

להלן ריכוז מבני הציבור הקיימים, בפילוח יישובי/מועצתי, ומיונם לפי קבוצות השימושים הבאות:

שירות	ישוב	מועצה
מעונות יום		
גני ילדים		
בית ספר יסודי		קשת ואלונים
בית ספר תיכון		בית החינוך המשותף
מבני קהילה		
פנאי – מועדון נוער/מתנ"ס/אולם תרבות	מועדון נוער	מתנ"ס, אולם תרבות
ספורט	מגרשים, בריכה	אולם גדול, בריכה, חדר כושר, מגרשי ספורט
בריאות - מרפאות	מרפאה מקומית	מרכז לטיפול פסיכולוגי
דת – בתי כנסת	מקומי	
דת – בית עלמין	מקומי	

איור 2

ג. בהתאם לנתונים אלו, הנתונים הדמוגרפיים המהווים נקודות מוצא לתחשיב ("הנחות העבודה") הינם כדלקמן -

- (1) גודל אוכלוסייה: נקודת המוצא לחישוב תחזית האוכלוסייה היא נתוני אוכלוסיית המועצה בשנת 2022, דהיינו: 9,706 נפשות.
- (2) קצב הגידול הממוצע: תחת הנחת העבודה של "עסקים כרגיל"⁴, ייעשה החישוב על בסיס 3.3% גידול ממוצע בשנה.

⁴ קרי, המשך אותה מגמה של גידול באוכלוסיית המועצה, להבדיל מ"צמיחה מואצת" או "צמיחה מואטת", וכהגיון הדברים.



- ⁵ לרבות תמ"א 35/1 א - שינוי הוראות לוח 2 המתייחס ליישובי עוטף עזה. הנחת העבודה נוגעת למספרים כיום (ינואר 2023) ללא שינוי ללוח 2 הקובע תקרה למספר יח"ד במרחב הכפרי, ניתן לעיון בקישור file:///C:/Users/%D7%A9%D7%9C%D7%99%20%D7%91%D7%A8%D7%92%D7%99%D7%92/Download/s/doc_dfc78431-ea10-4ce0-adae-5a99176d29e6.pdf (כניסה אחרונה 1.1.2023)
- ⁶ מטבע הדברים מדובר בהנחה, ויתכן שיהיו בה שינויים במימוש בפועל.
- ⁷ בהתאם למפתח על פי אופי האוכלוסייה. כקבוע בהנחיות מנהל תכנון.

4. תמונת עתיד - הקצאה לצורכי ציבור:

א. ברמה היישובית

(1) צפי הגידול באוכלוסייה ביישובים הינו כדלקמן⁹ -

מס'	ישוב	יח"ד רגילות קיימות	תוספת יח"ד רגילות	יח"ד קטנות	סה"כ נפשות
1	אור הנר	320	180	100	1,790
2	ארז	148	352	100	1,876
3	ברור חיל	323	177	100	1,789
4	גבים	230	270	100	1,835
5	דורות	272	228	100	1,814
6	יכיני	206	294	100	1,847
7	כפר עזה	310	190	100	1,795
8	מפלסים	200	300	100	1,850
9	נחל עוז	160	340	100	1,870
10	ניר עם	130	370	100	1,885
11	רוחמה	157	343	100	1,872
סה"כ ללא איבים		2,456	3,044	1,100	20,222

איור 4

⁸ לרבות תכנית כוללנית, ותכניות מפורטות ליישובים.⁹ לכפר לאיבים קיים ניתוח נפרד

(2) הצורך בהקצאת מבנה ציבור ביישובים הינו כדלקמן¹⁰ -

מוסדות חינוך | הקצאה נדרשת למעונות ולגני ילדים

ישוב	צפי אוכלוסייה	כמות ילדים חזויה	כמות נדרשת		
			כיתות	מבנים	שטח
גני ילדים					
אור הנר	1,790	118	4	1	1.5
איבים	1,750	116	4	1	1.5
ארז	1,876	124	4	1	1.5
ברור חיל	1,789	118	4	1	1.5
גבים	1,835	121	4	1	1.5
דורות	1,814	120	4	1	1.5
יכני	1,847	122	4	1	1.5
כפר עזה	1,795	118	4	1	1.5
מפלסים	1,850	122	4	1	1.5
נחל עוז	1,870	123	4	1	1.5
ניר עם	1,885	124	4	1	1.5
רוחמה	1,872	124	4	1	1.5
סה"כ גני ילדים			1,450	48	18

ישוב	צפי אוכלוסייה	כמות ילדים חזויה	כמות נדרשת		
			כיתות	מבנים	שטח
מעונות יום					
אור הנר	1,790	118	5	2	2
איבים	1,750	116	5	2	2
ארז	1,876	124	5	2	2
ברור חיל	1,789	118	5	2	2
גבים	1,835	121	5	2	2
דורות	1,814	120	5	2	2
יכני	1,847	122	5	2	2
כפר עזה	1,795	118	5	2	2
מפלסים	1,850	122	5	2	2
נחל עוז	1,870	123	5	2	2
ניר עם	1,885	124	5	2	2
רוחמה	1,872	124	5	2	2
סה"כ מעונות יום			1,450	60	24

איור 5

(3) מסקנות ביניים והערות -

- (3.1) פריסת השטח הנדרשת בהתאם לנתונים מעלה, מקבלת מענה במסגרת היישוב.
- (3.2) קיימים מספיק שטחים לבינוי הנדרש. יתרה מכך בהליכי תכנון תב"ע המתקיימים בעת הזו, בכל קיבוץ ניתנת תוספת לצורכי ציבור נוספים הנותנים מענה יותר ממספיק מבחינת שטח בייעוד צורכי ציבור.
- (3.3) הטבלה אינה מתייחסת למבנה מרפאה היות ובכל יישוב קיים מבנה כזה העתיד ליתן מענה גם ביחס לגידול הצפוי.
- (3.4) אציין כי רמת שירותי הציבור הניתנת ברמה היישובית גבוהה מזו הנדרשת במדריך מנהל תכנון¹¹ מתוך התפיסה הקיבוצים וכוללת שירותי ציבור שאינם הכרח מוניציפאלי כגון: בתי ילדים, מועדוני נעורים, קשישים וכיו"ב.

¹⁰ בהתאם להנחות העבודה, ולהנחיות מנהל תכנון¹¹ מדריך מפורסם בקישור https://www.gov.il/he/departments/guides/allocations_directory (1.1.2023)

ב. ברמה המועצתית:

(1) בהתאם להנחיות מנהל התכנון, ובהתאם לתחזית גידול האוכלוסייה במועצה¹², על המועצה לדאוג לשטחי ציבור עבור השירותים הבאים, בהתבסס על המפורט להלן -

מבני ציבור | תרבות, חברה ודת



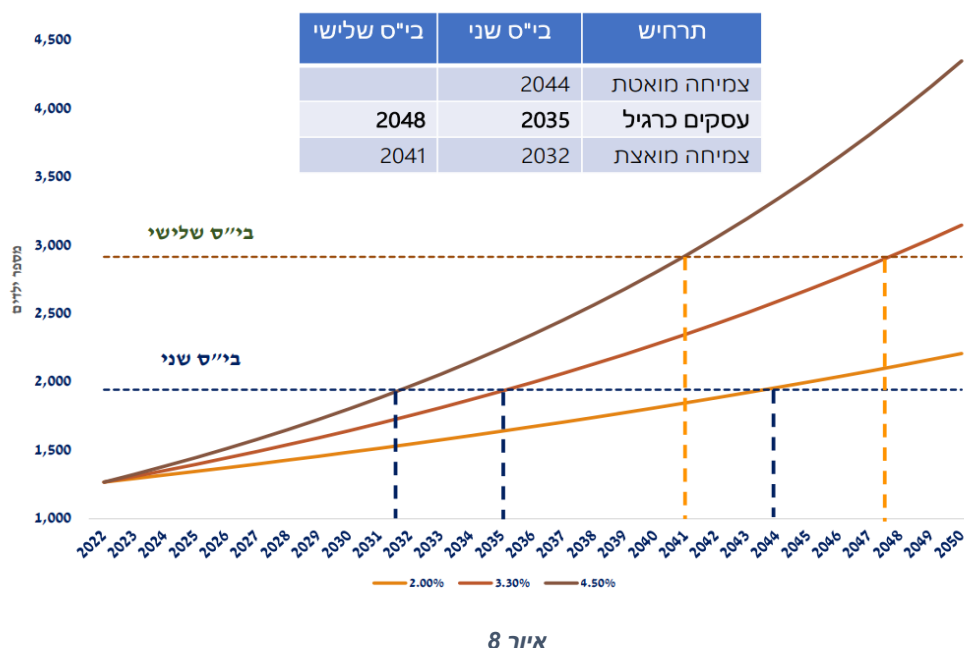
ישוב	צפי אוכלוסייה	מרכז קהילתי	אולם תרבות	בתי כנסת	גיל שלישי
אור הנר	1,790	מרכז קהילתי בינוני במרכז המועצה, המאגד גם את המרכזים הייעודיים הקיימים בספיר	אולם תרבות מרכזי גדול (עד 1,000 מקומות) לכלל המועצה, בנוסף על האולם בדורות. אודיטוריום בינוני משולב בהקצאות לבתי הספר בקמפוס החינוכי	קיימים ברוב הישובים (איבים, ברור חיל, דורות, יכיני, כפר עזה, מפלסים ורוחמה) אין צורך בהקצאה נוספת	בית לגיל השלישי במרכז המועצה המיועד לכלל אוכלוסיית המועצה, בנוסף על המועדונים הקיימים בישובים
איבים	1,750				
ארז	1,876				
ברור חיל	1,789				
גבים	1,835				
דורות	1,814				
יכיני	1,847				
כפר עזה	1,795				
מפלסים	1,850				
נחל עוז	1,870				
ניר עם	1,885				
רוחמה	1,872				

איור 6

מוסד	יעד התכנית	תוספת	מצב קיים	שטח נדרש	הערות
בתי ספר יסודיים	5	3	2	36	לפי 12 דונם לבי"ס, לא כולל עירוב שימושים
בתי ספר תיכוניים	2	1	1	27	לפי 27 דונם לבי"ס, לא כולל עירוב שימושים
מרכז קהילתי	1			3	מרכז קהילתי בינוני
מועדון לגיל השלישי	1			0.5	לא כולל בית סיעודי
אולם תרבות	1			3	
מרפאה אזורית	1			0.5	במידה ויוחלט על הקמת מרפאה
סה"כ				70	

איור 7

¹² ראו איור 3



(2) מסקנות ביניים והערות -

(2.1) הלכה למעשה המועצה מעניקה בפועל שירותים ציבוריים, בטרם הגיעה לסף הכניסה הקבוע במדריך ההקצאה. רמת השירות הניתנת כיום ע"י המועצה גבוהה מזו הנדרשת, ותואמת את צרכי הציבור העתידיים החזויים.

(2.2) מרכז קהילתי נוסף נבנה ומאוכלס בימים אלו¹³. קיימת תכנית ושטח, המיועדים להרחבת מרכז זה, כך שיקלו אולם מופעים.

(2.3) אולם תרבות מרכזי נוסף¹⁴.

(2.4) אין צורך בהקצאת קרקע נוספת למטרת בתי כנסת.

(2.5) קיים מתקן¹⁵ הנותן מענה מעבר למענים היישוביים. קיים שריון של תא שטח נוסף, לתכלית בינוי מרכז לתשושי נפש, שיתן מענה נוסף לצורך זה.

(2.6) קיים מתקן הידרותרפי (הכולל שירותי בריכה) הנותן מענה מעבר למתקני בריכות ביישובים, ולצידו קיים שריון של תא שטח נוסף, לתכלית זהה, שיתן מענה נוסף לצורך זה.

(2.7) על פי הנתונים הדמוגרפיים, אלו הם צרכי הציבור שתידרש המועצה לספק בשנת היעד¹⁶:

(א) כאמור ביחס למרכז קהילתי, אולם תרבות ומועדון אזורי לגיל השלישי

המועצה כבר נותנת מענה.

¹³ מרכז צעירים וספורט

¹⁴ מעבר לאולם הקיים בדורות

¹⁵ מועדון יחיד

¹⁶ 2048. בהתבסס על איורים 6 ו-7.

- (ב) מתוך כך הצורך בשמירת קרקע נוגעת למוסדות חינוך נוספים הנובעים מתוך גידול האוכלוסייה.
- (ג) על פי תרחישי הצמיחה, גם כאשר מתייחסים לתרחיש הנוגע לצמיחה מואצת רק בשנת 2032 תידרש המועצה לבנות בית ספר יסודי שלישי.¹⁷
- (ד) כעת מתקיים הליך תכנוני להכשרת שטח חקלאי, צמוד דופן לקריית החינוך הקיימת, ולהפוך את ייעוד הקרקע לכזה המאפשר תעסוקה וצורכי ציבור. מדובר בשטח של כ-70 דונם משכך הוא עתיד לתת מענה משמעותית יותר גדול מהנדרש.

5. איבים:

א. נכון למועד עריכת הפרוגרמה, מדובר ביישוב מוסדי בשטח של 178 דונם, מתוכם 57 דונם ביעוד צורכי ציבור. בהנחה ואיבים יהפוך ליישוב, המכיל 400 יח"ד, להלן הקצאת מבני הציבור הנדרשת לגביו -

פרוגרמה למבני ציבור – ישוב ל-400 יח"ד

גודל משק בית: 3.7* | גודל שנתון: 2.2%* | 1,480 נפש | 32 נפשות לשנתון

תחום	מוסד	פרוגרמה לשירותי ציבור			הערות
		מס' מוסדות/ יחידות נדרש	שטח נדרש בדונם	שטח בני מוצע במ"ר (ברוטו)	
חינוך	מעון יום (0-3)	4	2	600	75% השתתפות, 20 ילדים בבית מעון ניתן לשלב במגרש ציבורי קיים או סחיר
	גני ילדים (3-6)	3	1.5	390 בני + 600 חצר	100% השתתפות, 30 ילדים בבית גן
תרבות ודת	בית כנסת	1	0.5	200	אין חובה להקצות קרקע ניתן לשלב עם מבני ציבור קהילתיים.
בריאות	מרפאה	1	0.5	150	אין חובה להקצות קרקע עפ"י 0.1 מ"ר בנוי לנפש
סה"כ		9	4.5	1.340	
שצ"פ	סף הבית**		7.4	5 מ"ר לתושב	על פי 5 מ"ר = מכסת השטח הנדרש למרחב ציבורי פתוח לתושב בסף הבית.

* על פי המדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור, מינהל התכנון, 2018
 ** סף הבית - מרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מהבית, המספק מענה לצורך בסיסי ויומיומי של כל אדם

איור 9

ב. מסקנות ביניים והערות -

מנתוני איור 9 האמור ניתן לראות, כי קיימים שטחים בהיקף שיספק את צורכי הציבור של היישוב העתידי עצמו, לרבות עתודות לבניית מוסדות חינוך הנדרשים בשנת היעד, 2048, העולים על עתודות הקרקע התומכות בתכנון הקיים, ובתחזית לגביהם.

6. לסיכום:

- א. מהניתוח המפורט עולה, כי רמת שירותי הציבור המוענקת היום לתושבים, כבר חוזה פני עתיד.
- ב. המועצה מספקת כבר כיום שירותי ציבור, שספי הכניסה¹⁸ שלהם טרם הבשילו, ביחס לכמות האוכלוסייה, וקצב הגידול שלה, נכון למועד פרוגרמה זו.
- ג. יתרה מכך, קיים מלאי תכנוני עתידי¹⁹, שייתן מענה נוסף לצורכי ציבור, וזאת על מנת שלא לפגוע ברמת השירות הגבוהה הניתנת כיום.
- ד. בשלב זה, נכון למועד עריכת הפרוגרמה, בהעדר נתונים מדויקים אודות היקף הקרקעות לצורכי ציבור בכל יישוב, ובהינתן שיקולי תכנון אורבני בלבד, ניתן לאשר הקצאות לצרכי ציבור כמפורט להלן:
- (1) **ביישובים** - הקרקעות שנמצאות בבעלות המועצה משמשות בפועל לתכלית מוסדות חינוך פעילים, ומשכך אין מקום לאשר הקצאות כלל.
- (2) **באיבים** - נדרש לשמר עבור צורכי ציבור 25 דונם²⁰. משכך ניתן להקצות שטחים בהיקף שלא יעלה על 53 דונם בסה"כ.
- (3) **בקריית החינוך** - עד לאישור תוכנית המגדילה את שטחי הציבור בקריית החינוך²¹, ניתן להקצות שטחים בהיקף שלא יעלה על 5 דונם בסה"כ.
- (4) **שונות** - לא נמצאה מניעה תכנונית להקצאות ביתרת שטחי מועצה, שאינם מצוינים מעלה, בכל היקף שהוא.

¹⁸ על פי מדריך הקצאת צורכי ציבורי (הערה 10)

¹⁹ המועצה מקדמת כרגע שינוי ייעוד בתאי שטח מקודמים בתוכנית 651-1024306

²⁰ 5 דונם צרכי יישוב עתידי, ועוד 20 דונם צורכי מועצה כמוקד מרכזי עתידי

²¹ מקודמת באמצעות תכנית 651-1024306