

דברי הסבר לתכנית

רובע "ראשונים", שביזמת משרד הבינוי והשיכון, נועד ליישם את השלב הראשון של הקמת העיר כסיף בהתאם לתממ 4/14/23 - 3 - ישוב עירוני כסיף בצומת תל ערד. האתר בסמוך לצומת דרך 31 (באר שבע - ערד) ודרך 80, ובו מתוכננות כ- 20,000 - 25,000 יח"ד המיועדות לאכלס כ-120,000 - 125,000 נפש. העיר חולקה במסגרת תכנית האב ל-5 רובעי 0, למע"ר (מרכז העיר), לאזור תעסוקה, פארק עירוני ויער קק"ל.

2. רובע ראשונים:

א. גבולות התכנית: מצפון לדרך מס' 31, ממערב לדרך מס' 80, ממזרח לנחל קריות ודרומית לרובע מס' 2 העתידי כמוגדר בתכנית המתאר.

שטח התכנית כ- 3,039 דונם, מיועדת לכ-6000 יח"ד, אזור התעסוקה הראשי לעיר כולה וכן פארק עירוני, יער קק"ל ובית עלמין.

ב. השלד העירוני:

(1) רחובות ראשיים: לעיר ולרובע שלושה חיבורים ממערכת הדרכים הארצית, שניים מדרך 31, ואחד מדרך 80, שלושתם כלולים בתכנית זו. רחוב ראשי בכיוון דרום-צפון ושדרה ראשית בכיוון מזרח-מערב מהווים את הצירים הפנים עירוניים הראשיים ברובע.

(2) רחובות רובעיים: רשת של רחובות רובעיים נמתחת במקביל ובניצב לרחובות הראשיים, פתוחת קצה להתחברות לרובעים העתידיים מצפון וממערב. רחובות אלו מגדירים את מרקמי המגורים או "תת שכונות", בכל אחת כ-350 בתי אב.

(3) רחובות מקומיים: בתוך כל "שכונה", תוכנן מערך רחובות ממותני תנועה, סביב גן ציבורי שכונתי ומוסדות החינוך לגיל הרך.

(4) רשת ענפה של שבילי הולכי רגל ורכבי אופניים קושרת את כל המוסדות והגנים הציבוריים ומשלימה את השלד העירוני, במטרה לעודד הליכתיות, מאפיין חשוב במיוחד לאוכלוסייה החרדית.

(5) תקן החנייה למגורים מופחת, בהתאמה למאפייני האוכלוסייה ובהתבסס על תחבורה ציבורית.

ג. מרכיבי הרובע:

(1) "שכונות מגורים" כמתואר לעיל.

(2) המרכז הרובעי הכולל מרכיבים כלל רובעיים כמו בתי ספר על יסודיים וחינוך מיוחד, ישיבות, פארק רובעי, מתנ"ס, מוקדי מסחר ותעסוקה וכיוצ"ב וכן מגורים רגילים ופנימיות במסגרת המוסדות.

(3) חלק ניכר מ"מרכז העיר" שבו פעילות מסחרית, כיכר העיר ובה מוסדות ממשלה עירייה, ישיבת דגל, מרכז הכשרה מקצועית, מסוף תחבורה ראשי ופארק כלל עירוני.

(4) אזורי התעסוקה ולוגיסטיקה הכלל עירוניים ובהם גם מתקנים הנדסיים.

(5) בית עלמין - כלל עירוני.

ד. הבינוי - באופי עירוני:

הבינוי הוא מרקמי, מלווה רחוב, מותאם במיוחד למשפחה החרדית ובד בבד תוכנן במענה לתנאי האקלים במקום.

הבינוי האופייני בכל מגרש מגדיר את דופן הרחוב מצד אחד (עם שילוב מסחר ברחובות ראשיים והרובעיים) ומרחב משותף בין המבנים, סביבה מוגנת מיקרו-אקלימית, מקום גם לחנייה משולבת בנטיעות, מצד שני. בחלק הדרומי של הרובע הבינוי הינו צמוד קרקע, בנייני גן-גג או דו משפחתיים לאורך משעולי הולכי רגל.

ה. צפיפות הדיור: בהתאם למאפייני האוכלוסייה, משפחות מרובות ילדים הזקוקות לדירות במחירים צנועים, מרבית הבינוי הוא עם חנייה עילית, בגובה עד 5 קומות (אין שימוש במעליות שבת). כפועל יוצא מכך צפיפות הבינוי האופייני נטו היא כ-11 - 12 יח"ד/ד'; במונחי נפשות לדונם - כ-55 עד 60 נפש/ד'.

ו. בנייני ציבור וחינוך: בהתאמה לאופי האוכלוסייה החרדית על גווניה, תוכנן מערך מבני הציבור במשולב עם רובעי המגורים בהיקף ובפריסה מתאימה: מוסדות לגיל הרך מוקמו בשכונות המגורים. חינוך היסודי (בהפרדה בין מוסדות לבנים ולבנות) ממקום בממשק עם רחובות שבהם תחבורה ציבורית והיסעים. מוסדות חינוך על יסודי במרכז הרובעי. בכל מבנה ציבורי ישולבו שימושי חינוך, דת ותרבות. על גגות המבנים יותקנו מערכות אנרגיה מתחדשת.

ז. ה"רשת הירוקה": ברובע מדרג מלא של גנים ציבוריים, החל מגני כיס (גני סף הבית), גנים שכונתיים במרכז כל "תת שכונה", גנים רובעיים (במרכז הרובעי) ופארק כלל עירוני ושטחי יער ממערב לרובע. במרכז הרובע שדרה ראשית. רשת שבילים קושרת כל ייעוד ציבורי זה עם זה.

ח. תעסוקה: תכנון אזור התעשייה כלל 'איזור מושכל' בהתאם למסמך המדיניות של משרד הכלכלה, מנהל התכנון והמשרד להגנת הסביבה. האיזור מתבסס על ההשפעות הסביבתיות והממשקים בין השימושים השונים ובין אזור התעסוקה למרחב הסובב אותו, ובו תת אזורים ובהם מגוון שימושים כמו: (1) תעסוקה נקייה ומסחר עתיר שטח, (2) מלאכה ותעשייה נקייה, (3) מרכז רפואי ושימושים נלווים למחקר ופיתוח, (4) מוסדות להכשרה מקצועית, (5) שטחים לשירותי עירייה, וכן - (6) שטחי מסחר ותעסוקה משולבים במרקמי המגורים.

ט. "בית גדל": חלק ניכר מהדירות מתוכננות להרחבה ולאפשרות למקם בהן דיוריות. התכנית כוללת יצירת מנגנון שנועד לאפשר הרחבת היחידות הדיור על-ידי רוכשי הדירות שתבוצע על ידיהם בעתיד.