

04/09/2017

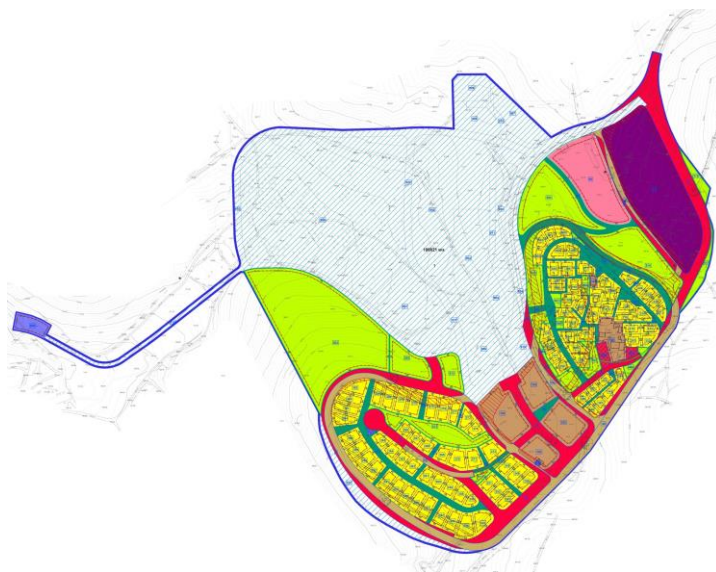
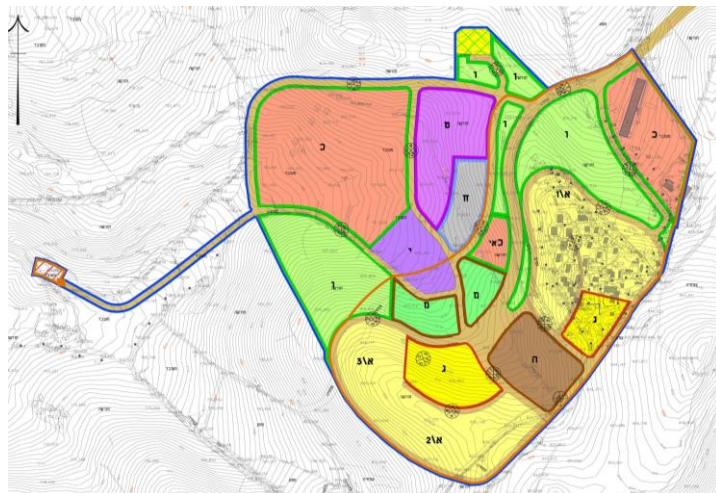
להפקיד את התכנית

תכנית מס' 656-0306480 | הר עמשא - שינויים באזור המזרחי

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

פרוגרמה לצרכי ציבור



אדר' אסף קשטן | עדכון: 26 יוני 2017





א. רקע

היישוב הרעמשא עלה על הקרקע בשנת 1983 ביוזמת הסוכנות היהודית והתנועה הקיבוצית, כקיבוץ בעל 100 נחלות. נסללו אליו ובתוכו תשתיות ארעיות (דרכים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת), הוכשרה קרקע חקלאית, והוקמו מבני משק חקלאיים, מבני מגורים ומבני ציבור. היישוב נעזב בשנות ה-90 לאחר משברים חברתיים מתמשכים. האגודה המשיכה להתקיים. ביישוב התגוררו עד 2012 כ-30 נפשות. האגודה, בשיתוף עם המועצה האזורית "תמר", החטיבה להתיישבות ותנועת "אור", מנהלת תהליך קליטה של משפחות לאגודה וליישוב. נקלטו כ-50 בתי אב לחברות באגודה. כיום באגודה למעלה מ-80 חברים (כ-150 נפשות). ליישוב נערכה תכנית אב בשיתוף התושבים והאגודה, ועל בסיסה נערכה טיוטה ראשונה של תב"ע כללית שתחול על כל שטחה של התב"ע שבתוקף.



להרעמשא תכנית מפורטת (תב"ע) מאושרת מס' 3/105/20/11 (בתוקף מ-1989). שטח התכנית כ-400 דונם הכוללים ייעודי קרקע ל: מגורים, מגורים מיוחד, מבני ציבור, מלאכה, תעשייה, אחסון, מבני משק, מתקן הנדסי, בית עלמין, שטח פרטי פתוח, אזור ספורט ודרכים. מכיוון שעד כה מומש רק חלק קטן מהתב"ע שבתוקף, מוגשת תב"ע זו לשינויים בחלק המזרחי של היישוב בלבד, כדי להתאים את המסגרת התכנונית לצרכים נוכחיים. במקביל תקודם התב"ע הכללית הנ"ל. התכנית מכילה שני אזורים מגורים ובהם 96 יח"ד, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, דרכים ושבילים, וכן אזור תעסוקה, ואזור אירוח כפרי.



ב. ריכוז נתונים

1. שטח התכנית המאושרת כ-418 דונם
2. יח"ד בשכונה א' = 48
3. יח"ד בשכונה ב' = 48
4. יח"ד בעתיד בשכונה ג' (כיום – אזורי אחסון, תעשייה, מלאכה ומבני משק) = 70
5. סה"כ קיבולת יח"ד בגבול התכנית = 166
6. צפיפות ממוצעת נטו כ-1.6 יח"ד/ד'.
7. חלופת ציפוף בתוך "שטח המחנה" - ניתן להגיע לכ-200 יח"ד ע"י שינוי ייעוד של כ-30 ד' יערות/שפ"פ בתכנית. מרבית שטח זה בטופוגרפיה תלולה.
8. כמות יח"ד מרבית לפי לוח 2 בתמ"א/35 = 300
9. כמות יח"ד לפי לוח 2 בתמ"א/35 ביישובים כפריים אחרים בנפת באר שבע = 500





ג. פרוגרמה לצרכי ציבור לכ-100 יח"ד

כמות יח"ד הכלולה בתכנית זו, שלב ראשון בפיתוח היישוב.

תחום	שירות	יחידות	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (ד')	הערות
חינוך	מעונות יום (0-3)	1	150	0.5	
	גני ילדים (טרום-טרום וטרום) (3-4)	1	250	1.0	
	גני ילדים (חובה) (4-6)	1	250	1.5	
	מועדונית ילדים	1	200	1.0	
תרבות חברה וקהילה	מועדון חברים-קפטריה	1	250	1.0	
	מועדון נוער / תנועת נוער	1	150	0.5	
	ספריה	1	50	0.5	
	מזכירות ומשרדים	1	100	0.5	
דת	בית כנסת	1	200	0.5	
	בית עלמין	1	-	2.65	ייעוד קיים בתכנית מאושרת
ספורט	מגרש משולב / טניס	1	-	2.0	
	גן משחקים לילדים	1	-	1.0	
שירותים	כולבו-מרכול	1	200	0.5	
	מחסן ותחזוקה	1	100	0.5	
חניה	חניה לרכב כבד וציבורי, תחנת תח"צ	1	-	2.0	קיים חלקית
שצ"פ	פארק יישובי מרכזי / גינון קהילתי / חקלאות קהילתית / יערות בתוך תחום היישוב	-	-	לא לסיכום	
סה"כ			כ-2,000	כ-16 ד'	כולל בית עלמין





ג. פרוגרמה לצרכי ציבור לפי 300 יח"ד

הקצאת השטח לצרכי הציבור של היישוב בהתאם לכמות יח"ד (יעד אוכלוסייה) המותרת על פי לוח 2 בתמ"א/35.

תחום	שירות	יחידות	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (ד')	הערות
חינוך	מעונות יום (0-3)	3	450	1.5	
	גני ילדים (טרום-טרום וטרום) (3-4)	1	250	1.0	
	גני ילדים (חובה) (4-6)	2	500	3.0	
	חינוך מיוחד	1	100	0.5	
	מועדונית ילדים	1	200	1.0	
תרבות חברה וקהילה	מועדון חברים-קפטריה	1	250	1.0	
	מועדון ותיקים	1	250	1.0	ספק אם קיים סף כניסה
	מועדון נוער / תנועת נוער	1	150	0.5	
	ספריה	1	50	0.5	
	מזכירות ומשרדים	1	100	0.5	
דת	בית כנסת	1	200	0.5	
	בית עלמין	1	-	2.65	ייעוד קיים בתכנית מאושרת
ספורט	מגרש משולב / טניס	1	-	2.0	
	מגרש כדורגל	1	-	2.0	
	בריכת שחיה	1	1,000	5.0	
	גן משחקים לילדים	1	-	1.0	
שירותים	כולבו-מרכול	1	200	0.5	
	מחסן ותחזוקה	1	100	0.5	
חניה	חניה לרכב כבד וציבורי, תחנת תח"צ	1	-	2.0	קיים חלקית
שצ"פ	פארק יישובי מרכזי / גינון קהילתי / חקלאות קהילתית / יערות בתוך תחום היישוב	-	-	כ-30 לא לסיכום	לא כולל שצ"פים שכונתיים קטנים
סה"כ			כ-3,800	24.0	כולל בית עלמין





ד. פרוגרמה לצרכי ציבור לפי 500 יח"ד

בחינת רזרבת מקרקעין לצרכי ציבור לטווח ארוך לפי יעד 500 יח"ד (יישובים כפריים בנפת באר שבע בתמ"א/35).

תחום	שירות	יחידות	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (ד')	הערות
חינוך	מעונות יום	5	750	2.5	
	גני ילדים (טרום-טרום וטרום)	3	550	3.0	
	גני ילדים (חובה)	3	750	3.5	אזורי
	בי"ס יסודי / מיוחד				
	חינוך מיוחד	1	100	0.5	
בריאות	מועדונית ילדים	1	250	1.5	
	מרפאה ראשונית	1	450	2.0	
	מרפאת שיניים	1			
רפואה משלימה / מתמחה	1				
תרבות חברה וקהילה	מועדון חברים-קפטריה	1	750	3.0	
	מועדון ותיקים ותעסוקת ותיקים	1	500	1.0	
	מועדון נוער / תנועת נוער	1	250	0.5	
	ספריה	1	200	0.5	
	מזכירות ומשרדים	1	700	1.5	
דת	בית כנסת	1	400	1.0	אזורי
	בית עלמין				
ספורט	מגרש משולב	1	-	2.0	
	מגרש טניס	1	-	1.0	
	מגרש כדורגל	1	-	2.0	
	בריכת שחיה	1	1000	5.0	
	גן משחקים לילדים	1	-	1.0	
	אולם ספורט (רזרבה)	1	1000	2.0	או אזורי
שירותים	כולבו-מרכול	1	500	1.0	
	מספרה	1	50	1.0	
	קוסמטיקה וטיפולים	1	50		
	רפואה אלטרנטיבית	1	100		
	שירותי תיקונים	1	400	1.0	
מחסן כללי	1	200	1.0		
חניה	חניה לרכב כבד וציבורי, תחנת תח"צ	1	-	2.0	
שצ"פ	פארק יישובי מרכזי / גינן קהילתי / חקלאות קהילתית / יערות בתוך תחום היישוב	-	-	כ-30 לא לסיכום	לא כולל שצ"פים שכונתיים קטנים
סה"כ			כ-9000 מ"ר	כ-40.0	