

15/04/2019

להפקיד את התכנית

28/07/2021

תאריך



רוזן ליננברג אדריכלים

LINENBERG ROZEN

ARCHITECTS

28.04.2021

תכנית מס' 608-0279703 שחרות -כפר קהילתי נספח פרוגרמתי לישוב שחרות

1. רקע:

הישוב שחרות הוקם בשנות ה-80, כחלק מתכנית המצפים ובעקבות החלטת הממשלה. לישוב הוכנה תכנית מפורטת מס' 147/02/12 ע"י המחלקה לתכנון של הסוכנות היהודית. אוכלוסיית המקום מגוונת ובעלת רצון להשתלב כמה שיותר בנוף המדברי ע"י פגיעה מינימלית בטבע הסובב, זאת ע"י שימוש בחומרים מקומיים וטבעיים, וכמה שפחות התערבות ידי אדם שאינה הכרחית בתחומי הישוב ובסביבתו. אנשי המקום אוהבים את השקט והנוף המדברי.

2. המטרה:

יצירת תב"ע חדשה ביוזמת משרד השיכון והבינוי והמועצה האזורית חבל איילות ובשיתוף נציגי תושבי שחרות התואמת את צרכי הישוב ואופי חבריו. הסדרת האזורים בהם גרים תושבי שחרות כיום למגרשי מגורים ע"י התאמת גבולות המגרשים לבתי המגורים הקיימים בשטח. תוספת מגרשי מגורים תוך התחשבות בטופוגרפיה המיוחדת והרצון לשמר ככל האפשר על עקרונות הבניה בישוב הקיים בו הבניה נעשית בפסגת הגבעות ושמירה על הוואדיות ללא בינוי כשערוצים אלה הם בעלי ערכיות נופית גבוהה. שמירת עתודות קרקע עתידיות המאפשרות המשך התפתחות הישוב בעתיד תוך שמירה על עקרונות הבינוי. הסדרת דרכים שבילים ושצ"פים, שטחים למבני ציבור, מסחר, ספורט, תעשייה ומלאכה. קביעת מיקום בית העלמין. הסדרת תשתיות ע"י הקמת מט"ש מקומי ותחנות שאיבה, הקמת בריכת מים לצורך אספקה מסודרת של מי שתייה לישוב.

3. אוכלוסיה וקליטה:

הרצון להרחבת הישוב נובע מכך שיש צורך בסיסי לתושבי הישוב לקבלת שירותי מחייה בסיסיים. לשם כך צריך להגדיל את מספר התושבים כדי לעמוד בעלויות הקמת תשתיות אלה. יצירת תב"ע המאפשרת את מספר יחידות הדיור הנדרשות כדי לבסס ישוב המאפשר תנאי מחייה בסיסיים אך עדיין שומר על אופיו השקט והאינטימי של המקום יחד עם הנוף המדברי, שהוא זה המושך את האנשים לבוא ולגור במקום מרוחק ומבודד זה.

דו"ח אוכלוסיה:

סה"כ אוכלוסייה דצמבר 2019: 167 נפש.

4. נתונים סביבתיים:

הישוב נמצא בתוך אי של שמורת טבע, ובתחום מרקם שמור ארצי לפי תמ"א 35. התב"ע הקיימת היום שהינה מיום הקמת הישוב מאפשרת 16 יח"ד בלבד ואינה תואמת למצב בשטח. מיקום הישוב באזורי שבילי טיולים מצריך תיאום השבילים הקיימים והתאמתם לתכנון הישוב החדש.





רוזן ליננברג אדריכלים
LINENBERG ROZEN
ARCHITECTS

5. תשתיות:

- **ביוב** – מערכת הביוב כיום מתבססת על בורות ספיגה, התכנית מציעה הסדרת מערכת הביוב למט"ש מקומי שישרת בנוסף לתושבי שחרות גם את מתחמי התיירות הסמוכים
- **מים** – יש לתכנן ולבצע מערכת מים על פי תכנית האב של רשות המים לאספקת מים לערבה הדרומית.
- **חשמל** – יש לתאם קו חשמל בהתאם לתכנית החדשה.
- **כבישים ומדרכות** – יבוצע כבישים ומדרכות לפי התקן אך עם דגש על שמירה ככל הניתן על הסביבה הטבעית, תוך רצון לשימוש מועט ככל הניתן באספלט ומדרכות ובאפיון דרכים ללא בינוי כדרכי נוף.

פירוט:

מגורים

בהתאם לתמ"א 35 – לוח 2, הישוב יכול לגדול ל 500 יח' דיור. בגלל מגבלות פיזיות – שמירה על ערכי הטבע הגבוהים, וכן בגלל רצונו של הישוב לשמור על אופיו החברתי, הגידול המוצע בתכנית הוא תוספת של 192 יח"ד לקיים לפי תכנית מאושרת, דהיינו סה"כ מוצע 208 יח' דיור. גודל היחידות לא יעלה על 220 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד, צפיפות המגורים תהיה לפחות 1 יח"ד לדונם. במגוון גדלי מגרשים שבין 0.5 דונם ל-2.5 דונם.

כמו כן יתאפשרו בניית 2 יחידות אירוח תיירותי במגרשי המגורים לצורך חיזוק התעסוקה והצורך של מטיילים במסלולי הטיולים הסמוכים לישוב למקומות לינה.

מבני ציבור

משום שהישוב כולל היקף קטן של יח"ד ומשום שהישוב מסתמך על אספקת שירותי ציבור הניתנים ע"י המועצה האזורית במוקדים שונים ברחבי המועצה, הישוב נדרש לספק סף מינימלי של שירותי ציבור לתושביו, ובהתאם "למדריך להקצאת שטחי ציבור 2018" הישוב יצטרך לספק גן ילדים ומרחב ציבורי פתוח, יתר השימושים אינם עוברים את סף הכניסה לפי כמות היחידות הנדרשת.

נתוני האוכלוסייה לחישוב השטחים הנדרשים הם:

מס' יח"ד מתוכנן – 208 יח"ד
 גודל משק בית ממוצע – 3.7 נפשות
 סה"כ צפי אוכלוסיה – 780 נפש

חישוב שטח נדרש לגן ילדים:

שיעור שנתון – 2.2% - 18 ילדים
 מס' שנתונים – 3 – סה"כ 54 ילדים
 אחוז ביקוש – 100%
 מס' ילדים ממוצע בכיתה-30
 מספר כיתות גן נדרש - 2
 שטח נדרש ל-2 כיתות גן – 1 דונם

השטח הנדרש למרחב ציבורי פתוח – 5 מ"ר לתושב
 סה"כ שטח נדרש- 3.9 דונם

טביעת הרגל הציבורית- 35 מ"ר ליח"ד:
 סה"כ שטח לצרכי ציבור 7.385 דונם





רוזן ליננברג אדריכלים
LINENBERG ROZEN
ARCHITECTS

מבני ציבור נוספים להם הישוב נצרך, שחלקם כבר קיימים וחלקם בתכנון הם: משרדי הישוב, מעונות יום, ספריה, מתנ"ס, מועדון נוער, מרכז קהילתי(בית כנסת, מקווה) מרפאה וכד' וישמשו את תושבי הישוב.



מסחר

• מכולת מקומית לצורכי הישוב, בית קפה/מסעדה.

ספורט

• הקמת מגרשי ספורט ומשחק, אולם ספורט, מתקני נופש ובריכת שחיה.

תעשייה קלה ומלאכה

• במטרה לאפשר פיתוח תעסוקתי וכלכלי נוסף לתושבי המקום ומשיכה לתושבים חדשים, מציעה התכנית פיתוח מגרשים לתעשייה קלה ומלאכה בה יתאפשר מקום לתעסוקה מקומית של בעלי מלאכה שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים והם בלתי מזהמים, דוגמאות לכך הם: נגריות, סדנאות אומן, חנויות מפעל לממכר תוצרת מקומית, שירותי תיירות.

סיכום:



הכנת תב"ע חדשה לישוב שחרות תסדיר לדורות הבאים את מגרשי המגורים והבנייה בישוב, ותתן מענה ראוי להתפתחות הישוב, חברתית וכלכלית כאחד.

אדריכל רון רוזן
עורך התכנית

