

אבני איתן- פרוגרמה אדריכלית

1. רקע כללי:

אוכלוסיה קיימת:

- 49 נחלות מאוכלסות בנות 1.7 דונם כ"א למגורים
- 40 מגרשים בני 0.5 דונם עם מבני מגורים מושכרים.
- סה"כ מס. משפחות מתגוררות בישוב: 89
- בנוסף, הצטרפו בשנת 2006 23 משפחות ממפוני גוש קטיף.

1.2 טופוגרפיה ונוף:

- הטופוגרפיה בתחומי הישוב היא ברובה נוחה, שיפועים עד 10%, דבר המאפשר בנייה נוחה, ללא הוצאות פיתוח גדולות.
- תצפית יפה לכיוון שמורת טבע נחל אל על קיימת באזור הצפוני בלבד, ומכיוון שהטופוגרפיה מאד מתונה בתחומי הישוב ואין תצפית לנוף רחוק, יש ליצור אטרקציות נופיות קרובות(שטחים פתוחים ופארקים)

2. מטרת התכנון:

- תוספת כ- 60 מגרשים למגורי יחידות קהילתיות (1/2 דונם למגורים+ כ-200 מ"ר לתעסוקה) (בנוסף ל-40 הנמצאים בישוב)
- הקצאת 30 נחלות לתושבים מפוני גוש קטיף (1 דונם מגורים לנחלה +4 דונם חקלאי הסדרת שטח מבני הציבור, בהתאם לכמות המשפחות החדשות הסדרת אזור הכניסה לישוב, וחיבור סטטוטורי לכביש 98 . תכנון אזור מסחר תיירותי.
- תכנון שטח אזור מלאכה קלה מרוכז שינוי באזור שטח חקלאי מיוחד, למתן לגיטימציה לעסקים שכבר הוקמו ע"י התושבים, ולעסקים שיש בכוונת התושבים להקים בתחומי הנחלות.
- הסדרת אזור ספורט בישוב, שיוכל לענות על צרכי אוכלוסיה גדלה .
- פיתוח מתחמי מוסדות חינוך מיוחדים כענף כלכלי, ומיקום באזור מבודד מהמגורים. תכנון שטח לחקלאות מחוץ לתחום הנחלות.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ח-1985
 אישור תכנית מס' 17696
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.1.15 לאשר את התכנית
 מנהל מנהל התכנון | אורי אילן | י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 17696
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7023
 מיום 21.4.15

3. הקצאת שטחים שטחים למגורים

הערות	מוצע (כולל קיים)			קיים			יעוד שטח
	שטח אזור בדונם	שטח מג' בד'	כמות מג'	שטח אזור בדונם	שטח מג' בד'	כמות מג'	
סה"כ 110 נחלות (220 יח"ד)	166	1.7	98	166	1.7	98	מגורים לבעלי נחלות
	12	1.0	12				
(111 יח"ד)	45	0.5	91	43	0.5	86	יח"ד קהילתיות
	20	1.0	20	-	-	-	יח"ד קהילתיות*
מגורים זמניים-לא לחישוב בסך המשפחות	-	-	-	27		31	מגורים לבעלי מקצוע
331 משפחות				236 דונם			סה"כ

* במגרשים אלו ניתן יהיה לבנות בנוסף, 2 יח"א למגרש

שטחים לצורכי ציבור

הערות	מוצע כולל קיים (בדונם)	שטח קיים (בדונם)	פרוט	תחום
	5.0		2 בתי כנסת + בית מדרש	חינוך, תרבות, קהילה ודת*
	1.0		מעון יום 3 כיתות	
	2.0		4 כיתות גן ילדים	
אפשרות לשימושים רב תכליתיים בתנאי שלא יוצרו הפרעות הדדיות	1.0		מועדון נוער+חדרי חוגים	
	1.0		מועדון קשישים	
	1.0		מועדון חברים	
	1.0		ספרייה	
	1.0		מרפאה	שירותים כלליים
			2 מקוואות	
	21.0		שטחים פתוחים לנ"ל ופונקציות עתידיות	סה"כ למבני ציבור
	1.5		מזכירות הישוב	
			מחסן שירות	
			מחסני חירום	
	0.5		שטחי אחסנה פתוחה לצידוד	סה"כ למבני ציבור
	36	8.4		
לתכנון בהמשך למגרשים קיימים	15		אולם ספורט	מרכז ספורט ובילוי
			מגרשי ספורט משולבים	
	6.0		בריכת שחייה	
	2.0		מגרשי משחקים לילדים	
	23	15		סה"כ לספורט

שטחים לתעסוקה

תחום	פרוט	שטח קיים (בדונם)	מוצע כולל קיים (בדונם)	הערות	
משק וחקלאות	אזור רפתות		60	העברת חלק מהפונקציות הקיימות באזור החקלאי המיוחד הקרוב למגורים	
	דיר כבשים		15=5X3		
	דיר לחלב		15=5X3		
	עגלים לפיטום		25=5X5		
	בתי אריזה לפירות		15=5X3		
	חממות פרחים		30=5X6		
	בתי אריזה לפרחים		9=3X3		
	אזור לולים מבוקרים		16		
	חוזה חינוכית תיירותית		10		
	אתר אשפה ומיחזור		5		
	מרכז מזון		25		
	תוספת לאנשי גוש קטיף		80		
	סה"כ למבני משק		245		
	מלאכה ותעשייה קלה	בתי מלאכה קלה בלתי מזהמים			10
		מבני עסקים			5
בוטיק-יקב			10		
סה"כ מלאכה ותעשייה קלה		18.8	25		
מסחר ותיירות	צרכניה		10	תכנית בינוי בסמכות ו. מקומית מיקום בקרוב לתיירות	
	בית דאר				
	חנויות ומשרדים				
	מרכז אומנויות				
	סה"כ למסחר ותיירות				
שטח למבני חינוך (כענף כלכלי)	מכינה קדם צבאית, ל80 נערים (קיימת בישוב)		10		
		425	440=4X110 * 300+	הנחלות הצמודות למגורים, + השטחים בגבולות התכנית שהוגדרו כחקלאיים במקום שצ"פ	

כללי:

תחום	פרוט	שטח קיים (בדונם)	מוצע (כולל קיים (בדונם)	הערות
דרכים		185	155	כולל הרחבת דרכים קיימות וכביש גישה
שצ"פ		350	140	הקטנה עקב ריבוי שטחים ציבוריים
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים		-	50	החלת המתקן הקיים בתוך התכנית

סה"כ שטח הישוב הקיים: כ-1200 דונם

סה"כ שטח ישוב מוצע: כ-1700 דונם

4. עקרונות תכנון

תכנון תוספת הנחלות לפי הקונספט הקיים היום-אזור המשק המיוחד כהמשך רציף למגורים.

יצירת ציר מרכזי לישוב ע"י תוספת פעילויות לאורכו ועיבוי אזור המרכז תכנון אזור תיירות, כחלק המשכי לפונקציות התיירותיות הקיימות מצפון וממערב לישוב, ואפשרות גישה עתידית מחוץ לישוב לפונקציות הנ"ל. יצירת רצף למצפה הנופי ולטיילת הנופית המתוכננת באזור, ע"י הפונקציות התיירותיות של הישוב.

צמצום כמות השצ"פים, יחד עם זאת, השארת אופי לא צפוף לישוב. מיקום מוסדות חינוך מיוחדים באזור מבודד מהמגורים ועם נגישות לשימוש באזור הספורט של הישוב. תכנון אזורי מלאכה, משקים וחקלאות מחוץ לתחום המגורים, ובסמוך ככל האפשר לכביש הגישה לישוב

יצירת שלביות בפיתוח בישוב כך שכל שלב יראה מושלם גם אם לא הושלמו השלבים הבאים.

עריכה: שרה רום, אדריכלית