

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
19-03-2009  
מחוז הדרום

14

מרחב תכנון מקומי תמר - רמת נגב - ערבה תיכונה

מחוז - הדרום

נפה - באר-שבע

מוא"ז - רמת נגב

"מוסד כפר התקווה הטובה"

תכנית מפורטת מס' 265/03/10

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

דצמבר 1999

מס' התכנית	265/03/10
תאריך הגשת התוכנית	1/11/99
מס' התוכנית	
תאריך אישור התוכנית	
שם התכנית	
שם המועצה	
שם המועצה המקומית	
שם המועצה המחוזית	
שם המועצה המחוזית	

מס' התכנית	265/03/10
תאריך הגשת התוכנית	17/11/99
מס' התוכנית	4873
תאריך אישור התוכנית	
שם התכנית	
שם המועצה	
שם המועצה המקומית	
שם המועצה המחוזית	
שם המועצה המחוזית	

## מוסד "כפר התקווה הטובה"

ש.כ.ת. התכנון המחוזית

19-03-2009

**מחוז הדרום**

### מבוא דברי הסבר

"כפר התקווה הטובה" יוקם כמוסד לגמילה מסמים בשיטה של גמילה קהילתית. לרעיון העומד ביסודו של ה-"Day Top" מארה"ב - הגמילה הקהילתית, יש נגיעה מיוחדת לכפר שיוקם, לאור יעילותו ונסיונו הבינלאומי.

#### מטרת הכפר הינה:

1. לעזור ולשקם את המכורים לסמים ולהקנות להם אורח חיים חופשי נטול סמים.
2. לעודד כישורים בנושא תעסוקה ויחס חיובי המבוסס על יושר, אחריות, סובלנות ובטחון עצמי.
3. להדגיש ההדרכה הטיפולית של הפרט ו/או הקבוצה על מנת לאפשר למכור לתפקד באופן מלא ולהיות שוב אזרח מועיל בחברה.

#### שלבי הטיפול בכפר כוללים שלבים שונים:

- בשלב א' - ניקוי מרעלים ולמידה של המטופלים - כ"מטופלים מתחילים" (חודש וחצי).
  - בשלב ב' - טיפול חברתי ל"מטופלים משתלבים" שבו לומד החבר להיות שווה זכויות והופך להיות מעורב באופן עמוק יותר בתמורות ובפעילויות הטיפול החברתי הקהילתי (ששה חודשים).
  - בשלב ג' - כניסה מחדש כ"מטופלים המתקדמים". שלב זה סולל את הדרך עבור החוסים לכניסה מחדש לחברה כאנשים מתפקדים ואחראיים למעשיהם (שלושה חודשים).
- כפי שאפשר לראות, משכי הזמן של המטופלים הינם מודולריים, כאשר כל שלב הינו נגזרת בסיסית של 1½ חודשים.
- בגמר שלושת השלבים יהיה התנך שעבר שלבים אלה כשיר לסיום הטיפול.

#### קבוצות הטיפול תהיינה כדלקמן:

- קבוצה א' - יהיו 50-60 מטופלים / 4 בחדר (אחדים מהמטופלים בודאי ינשרו במהלך הטיפול)
- קבוצה ב' - לפיכך כ-200 מטופלים / 3 בחדר
- קבוצה ג' - כ-100 מטופלים / 2 בחדר

סה"כ 360 מטופלים בשלושת השלבים. כ-140 חדרים כולל חדרי מדריכים הלנים עם המטופלים לתקופות קצרות.

מספר אנשי הסגל בכפר יהיה כ-100 ואליהם עשויים להצטרף לעזרה, לתקופות קצרות, בוגרים של הכפר.

סדר הבניה יהיה במנות, במעגלים הקפיים.

התחלת הבניה למגורים תהיה במגרש הדרום מערבי שבתוך טבעת הכביש. מנת בניה במגרש זה תמשוך אחריה, בניה במגרשים למגורים בסדר מספרים עולה (מגרשים I' - 6א').  
בניה במגרש למגורי סגל תהיה עפ"י הצורך, לעובדי סגל שברצונם להתגורר במקום, סביב החניה.

"כפר התקוה הטובה" מוקם לראשונה ליד עבדת. מיקום זה אושר ב"ועדה המחוזית". כמו כן אושרה לכפר "תכנית מפורטת". בגלל פניה של השר לאיכות הסביבה, מר יוסי שריד, וגורמים אחרים שחששו מהפרעות שונות שעשויות להגרם בהקמת הכפר במיקומו הקודם, סוכם למצוא לכפר מיקום חליף.

"כפר התקוה הטובה" מוקם מחדש בנ.צ. 024500/043500 מצפון ל"כביש הארצי 84" באר שבע - נצנה ולשרידי הסוללה של "הרכבת התורכית" ממזרח לאשלים ולתחנת הנסיונות החקלאית.

בתכנית המתאר של המוא"ז מצויינת הקרקע המיועדת למוסד "כפר התקוה הטובה" כקרקע חקלאית. השטח הינו מישורי בשפועים של כ-0.5%. מדרום לצפון. השטח מתנקז באופן טבעי לואדיות קטנים בצידו. כביש הגישה אל הכפר, מתפצל בניצב לכביש הארצי ליד עמוד חשמל N/227 וחוצה את הדרך הישנה באר שבע-ניצנה, שאינה בשימוש וה"סוללה התורכית" עד "שער הכניסה למוסד" ואל החניה המרכזית ליד האיזור למבני ציבור (מבני הקהילה).

בדרכו אל מרכז הכפר, מתאפשרת מכביש הגישה, יציאה אל איזור מבני המשק, לחממות, לביתני העבודה ולפינת הטבע. בצורה זו יוכל רכב שירות לאיזורי התעסוקה להכנס לאיזורים אלה ישירות ומבלי להפריע לפעילות באיזורי המגורים.

האיזור למבני הציבור מאוגן סביב הככר המרכזית. מכיכר זו יוצאים הדרכים המשולבות המשרתות את האיזורים השונים במרכז ובמגורים.

דרך משולבת נוספת מתחברת אל הציר צפון-דרום ובכך הופכת ציר זה לציר מרכזי בתכנית.

איזור למגורי סגל מתחבר גם הוא אל החניה הראשית ומשתלב בזרימה עם הכביש ההקפי של הכפר. כביש זה הינו כביש לנסיעת רכב ובתחומו תהיינה רחבות חניה נוסף על החניה המרכזית. כביש זה יוכל לשמש גם ככביש פטרולים שיוקף בגדר בטחונית בשלב ראשון. בשלבים שלאחר פיתוח המעגל האשון של המגורים תשקל תוספת הבניה לפי הצרכים שיהיו באותו זמן.

תכנית הבינוי הרעיונית הינה תכנית מנחה שמטרתה להראות את היחס בין השטח הבנוי והפתוח ואת יחסי המבנים השונים בינם לבין עצמם, אל שטחים פתוחים, אל דרכי השרות והשבילים.

מצפון לאיזור הכפר משוריינים שטחים המיועדים למתקנים סניטריים קומפקטיים לטיפול וסילוק הביוב. הזרימה אל המתקנים האלה מאיזור הכפר אפשרית בגרביטציה.

ממערב לכפר התקוה הטובה קיים אתר פסולת המצויין בתכנית "מצב קיים" מס' 208/03/10. הבניה בכפר התקוה הטובה מותנית בסילוק אתר הפסולת והעברתו למקום אחר, ע"י המוא"ז רמת הנגב.

השלב הראשון לפיתוח יכלול את כביש הגישה למרכז הכפר והחניה המרכזית, מבני ציבור עבור הקהילה ובמעגלים סביב מבני הציבור, מגורי מטופלים ואיזורים למגורי סגל. כמו כן יכלול הכפר איזורי תעסוקה וספורט, כל זאת בצורת פיתוח שתאפשר מרחב כפרי מחד ופיתוח קומפקטי בשלבים מהמרכז החוצה בצורה שתחסוך השקעות בתשתית.

קידום האישורים לתכניות הסטטוטוריות השונות תאפשר התחלה של הקמת כפר וטיפול בקבוצות הראשונות שיגיעו אליו.

שכת התכנון המחוזית

19-03-2007

~~מחוז הדרום~~

מרחב תכנון מקומי תמר – רמת נגב – ערבה תיכונה

מחוז – הדרום

נפה – באר-שבע

מוא"ז – רמת נגב

פרק א' – כללי

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא "מוסד כפר התקווה הטובה", תכנית מפורטת מס' 265/03/10. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. מיקום : נ.צ. 124500/043600 ממזרח ל"אשלים" ולתחנת הנסיונות החקלאית רמת נגב ומצפון לכביש 84.
3. גוש : 39012
4. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן ומתואר במקרא התשריט.
5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן "התקנון"), תשריט בקנה מידה 1:1000 ונספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:1000. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת מוסד ציבורי כפר התקווה הטובה לגמילה מסמים, ע"י קביעת יעודי קרקע, זכויות, מגבלות והנחיות בניה, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
7. יחס לתכניות אחרות : התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' 26/101/02/10 – מוסד כפר התקווה הטובה.
8. שטח התכנית : 264.9 דונם.
9. יוזמי התכנית : המועצה האיזורית רמת נגב, דן חלוצה 85515, טל: 07-6557539
10. המתכנן : אדריכל גבריאל קריין, רשיון מס' 7611 רח' הכרכום 8, רמת השרון 47247  
טלפון: 03-549094, פקס: 03-5471067, פלאפון: 050-918276
11. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

הערה: התכנית הנוכחית מוחשבה וגודל השטח נקבע לפי מדידה ממוחשבת.

פרק ב' - קביעת אזורים ורשימת תכליות:

1. שטח שיעודו יקבע בעתיד : שטח זה הינו שטח רזרבי לבניה המאפשר גמישות לפרוגרמה החזויה, כמתואר במבוא ודברי ההסבר. גידול של הכפר מעבר לפרוגרמה החזויה יוכל להתבצע במעגל ההיקפי.
2. איזור מגורים א'  
(למטופלים מגרשים 1-6)  
(לסגל, מגרש 7) : איזור זה נועד לבניית מגורים למטופלים ולסגל הלן עם המטופלים. איזור זה נועד לבניית מגורים לסגל.
3. שטח למבני ציבור : איזור זה נועד לשימוש מטופלים וסגל; יוקמו בו מבנים, כגון: חדר אוכל ומטבח, מועדון, כיתות, מרפאה, מנהלה, חדרי כביסה וכושר ומבנים נלווים אחרים לשימוש המטופלים.
4. איזור מלאכה : איזור לפעילות יצרנית שבו יהיו מבנים ומתקני מלאכה ותעשייה קלה, "פינת חי" ומבנים לבעלי חיים, חממות, דרכים, שבילים ושטחי חניה.
5. איזור ספורט : מיועד לאולם ספורט, מגרשים (כדורגל, טניס, סל-עף) ומתקני ספורט, בריכת שחיה וכל המבנים הנלווים הדרושים לפעילויות אלה.
6. איזור מסחרי : מיועד לבניית חנות כללית לממכר דברי מכולת וצרכי בית אחרים.
7. שטח פרטי פתוח : שטחים לגנים וחורשות, שבילים ראשיים ומשניים, מגרשי משחקים ומקלטים. השטחים שמורים לצרכי ניקוז של מתקנים לתשתיות למיניהם.
8. שטח למתקנים הנדסיים : מיועד למתקני מים, חשמל וביוב, ומתקנים לטיהור שפכים.
9. דרך מוצעת וחניה : שטחים ודרכים כולל חניות, רחבות חניה לאוטובוסים, מדרכות, נטיעות וחניות ציבוריות לאורך דרכים. בתחום הדרך תותר הנחת קווי ביוב, מים, תיעול לצרכי ניקוז מים, חשמל, טלפון, נפט, גז ותזקיקים כיוצא באלה.

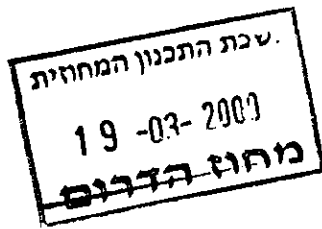
שכת התכנון המחוזית

19-03-2000

## פרק ג' - טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מחוז הדרום העיריות	סה"כ עיקרי ושירות	מס' קומות בגובה סופי	שטח בניה		שטח שטח בדונם	מס' מגרש	איזור
			עיקרי	שירות			
היתרי בניה ינתנו לאחר הגשה ואישור של תכנית מפורטת שתקבע יעודו של השטח	---	---	---	---	48.1	18-20	שטח שייעודו יקבע בעתיד
היתרי בניה יאושרו ע"פ תשריט בנוי באישור הועד המקומית התשריט יוגש לכל מתחם בנפרד בכל שלב משלבי הביצוע. בתשריטים אלה יוגדו מקומם של המבנים גבהם, מרחקים בין מבנה למבנה, צורת מיתוח השטח השבילים והחניות.	36%	קומה אחת ולא יעלה על 4.00 מ' בגג שטוח 6.50 מ' בגג משופע	עד 6%	עד 30%	65.0	1-7	איזור מגורים א' (מגורים למטופלים ולסגל)
- כנ"ל -	95%	שתי קומות ולא יעלה על 8.40 מ'	עד 15%	עד 40% לקומה	14.8	8-11	שטח למבני ציבור
- כנ"ל -	47%	קומה אחת ולא יעלה על 7.40 מ'	7%	40%	21.2	12-14	איזור מלאכה
- כנ"ל -	15%	קומה אחת ולא יעלה על 7.40 מ'	5%	10%	31.0	15	איזור ספורט
- כנ"ל -	40%	קומה אחת ולא יעלה על 4.50 מ'	10%	30%	0.5	16	איזור מסחרי
- כנ"ל -	2%	קומה אחת ולא יעלה על 5.00 מ'	---	2%	35.6	21-29	שטח פרטי פתוח
- כנ"ל -	90%	קומה אחת ולא יעלה על 4.50 מ'	10%	80%	1.0	17	שטח למתקנים הנדסיים
כל בניה אסורה פרט למצוין בפרק ב'					33.7	---	דרך מוצעת וחנייה

- שינויים לא מהותיים בתכנית יהיו מותרים במסגרת תיקון הבינוי ובאישור הועדה המקומית.
- מרחק בין מבני הציבור למבני המגורים לא יקטן מ- 12.00 מ'. קו הבנין באיזור המגורים הגובל עם שטח מבני ציבור יהיה 3.00 מ'; קו הבנין בשטח מבני ציבור הגובל עם מגורים יהיה 9.00 מ'.
- מרחק בין מבני מגורים בחזית הצרה שלהם לא יקטן מ- 5.00 מ'.
- מרחק בין מבני מגורים בחזית הרחבה שלהם לא יקטן מ- 10.00 מ'.
- קווי הבנין של המגרשים הגובלים בדרכים יהיו ע"פ המצויין ב"דוזטות" של דרכים אלה.
- הבניה תעשה מעל הקרקע ותחושב ע"פ גובה מפלס הכניסה הקובע.



## פרק ד' - חניות

החניה תהיה בגבולות התכנית על פי תקן חניה ארצי.

## פרק ה' - תשתית, ניקוז, תעול ואספקת מים

### 1. קביעת שטחים לצרכי ניקוז, ביוב ותעול

הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע, הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין לבנות על קרקע זו בנין או לעשות עבודה, פרט לעבודות הנדרשות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול. כל עבודות התשתית יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

### 2. ניקוז ותעול

פעולות ניקוז, תעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו ע"פ חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תקונו ותקנותיו. הועדה המקומית רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או לסלילת דרך.

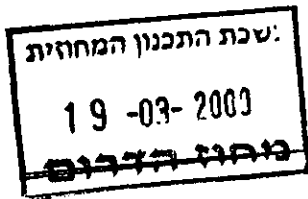
### 3. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישת הועדה המקומית.

### 4. מים

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת המים, לפי דרישת הועדה המקומית.





פרק ו' - תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית זו, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
2. היתרי בניה יוצאו בתנאי סגירת אתר הפסולת הסמוך לתכנית והסדרתו.
3. היתרי בניה ינתנו עפ"י האמור בתכנית המתאר מס' 26/101/02/10, לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
4. כמו כן, תותנה הוצאת היתרי בניה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י "רשויות התמרור".
5. היתרי בניה בשטח שיעודו יקבע בעתיד, ינתנו לאחר קביעת יעוד השטח ואישור תכנית מפורטת כנ"ל.
6. היתרי בניה למבני ומתקני המלאכה והתעשייה יוצאו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
7. היתרי בניה יוצאו בתנאי שהצומת עם הדרך הארצית יוסדר בהתאם להנחיות ובפיקוחה של מע"צ.

פרק ז' - שונות

1. תשתית חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממבנה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו החשמל מתח נמוך	3.0 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

2. תקשורת

"בזק" וטל"כ - בקווים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סומן ז', לפרק ג', לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

4. מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע - לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית.

5. אשפה

פינוי אשפה יעשה במסגרת המועצה האיזורית "רמת נגב".

פרק ח' - שלבי ביצוע ותאריכי ביצוע משוערים

איזור המגורים (מגרשים 1 - 6) סביב השטח למבני ציבור, יפותח במעגלים היקפיים. מנת בניה ראשונה שתיבנה במגרש 1, תגרור אחריה מנות בניה במגרשים 2, 3, וכ"ו, בסדר עולה.

במגרש מס' 7 למגורי סגל תתקיים בניה לפי הצרכים בפועל של אנשי סגל להתגורר בכפר התקווה הטובה. התכנית מחייבת ביצוע הבניה לפי השלבים שנקבעו.

שלבי הביצוע המשוערים של הבניה:

שלב א'	תוך שנתיים:	בניה ל- 250 מטופלים במגרשים 1-6 50% ממבני הציבור ומבנים לסגל ומלאכה בניה זו תאפשר מעגל טיפול שלם בקבוצה שגדלה הראשוני 25 מטופלים
שלב ב'	תוך 6 שנים:	שניה ל- 100 מטופלים במגרשים 1-6 50% מבני ציבור ומבנים לסגל ומלאכה בניה זו תאפשר השלמת מעגל הטיפול לקבוצה שגדלה הראשוני 50 מטופלים

אדריכל - **אריאל קריין**  
רח' כרכום 8, תל-אביב-השרון 47247  
טל. 90904-8 מקס. 03-5471067  
פלאקס 050-918767  
המתכנן

מועצה אזורית  
**רמת נגב**  
היוזם

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בהנאי שזו תהיה כהואאת עם רישיון התכנון הכללית.  
ההיתכנו הינה לרכיב הבנייה הציבורית בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכלל בנין ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עליו הסכם כהאים בגינו, ואין חתימתו זו באי במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזון ו/או כי ישות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין.  
למען הכר ספק הועבר בזה כי אם יישא או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנזון באופן שיהיה חייב בהתייכנו של התכנית הנזון או יראא ע"י הסכם באזור ו/או ויתור על זכותנו או זכותנו של ע"י מי שרכש כאתנו על פניו יתיר ו/או על כל זכות זכות העומדת באלו הסכם באזור ועפ"י כל דין, אלהנו יחתם אך ורק כהואית להגיש התכנית.  
אשרור סגל מאושר על הקרקע  
אדריכלת המחוז  
17.3.20