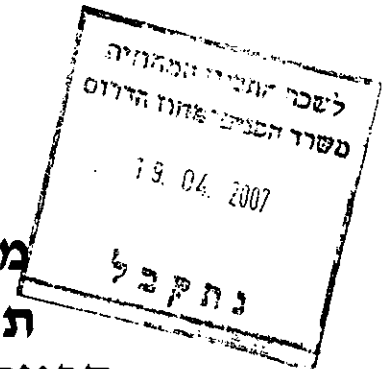


6005666

תאריך: 17-04-2007

ג' ניסן תשס"ז



מרחב תכנון מקומי – רמת הנגב
תכנית מפורטת מס' 309/03/20
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

"כפר עדיאל"
כפר סטודנטים
באשלים

הוראות התכנית

מחוז: דרום
נפה: באר שבע

עורך התכנית:
אדר' איתי ליננברג
מס' רשיון 84143
רוזן ליננברג אדריכלים
ת.ד 416, מושב אודים 42905
טל: 09-8351026
פקס: 09-8351076



הודעה על אישור תכנית מס' 309/03/20
כרטיס בילקוט היכסומים מס' 5400
מיום 8/8/07

מבוא

תכנית זו עוסקת בהפיכת מגרשים המיועדים למגורים למבני ציבור – מעונות סטודנטים בעלי אופי מקומי מדברי "כפר סטודנטים". התכנית שומרת על הישוב כישוב קהילתי ומגדילה את מספר יחידות הדיור בישוב מ-350 ל-500 ע"פ הנחיות תמ"א 35, ע"י ביטול 118 יח"ד למגורים והוספת 268 יח"ד לסטודנטים במסגרת המעונות.

תכנון ופיתוח כפר הסטודנטים יאופיין בבניה נמוכה תוך יצירת סביבה קהילתית המשולבת במרחב המדברי, שימוש בשפה ארכיטקטונית האופיינית לסביבה המדברית. לצורך כך התכנית משנה את פריסת שטחי הציבור הפתוחים, את הדרכים ואת הדרכים המשולבות. ע"מ לאפשר בנייה ציבורית (כפר סטודנטים) במרקם הנ"ל התכנית מאחדת ומחלקת מחדש את המגרשים שיועדו ליחידות דיור, דרכים, שבילים להולכי רגל ומבני ציבור משולבים במסחר.

המגרשים שייעודם מבני ציבור+מסחר, בתכנית המקורית, אוחדו וחולקו מחדש למגרש שייעודו מסחרי (מגרש 5) ואשר ישמש בעיקר לצרכים מסחריים של הישוב בכללותו ומגרש שייעודו מבני ציבור+מסחר (מגרש 2) אשר שטחי המסחר שבו ישמשו בעיקר לצרכים מסחריים של מעונות הסטודנטים. בכל מקרה, סך שטחי המסחר בכל המגרשים, אינם עולה על סך שטחי המסחר בתכנית המקורית.

1. כללי

1.1 שם וחלות התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 309/03/20, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, "כפר עדיאל – כפר סטודנטים באשלים". התכנית חלה בשטח המסומן בקו כחול בתשריט.

1.2 מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. דפי הוראות בכתב – 9 עמודים (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 עם פרוט כמות יחידות הדיור.
ד. נספח תנועה ותחבורה מנחה בקני"מ 1:1250.

1.3 יחס לתכניות אחרות
התכנית מהווה, שינוי לתכנית מתאר מס' 31/101/02/10 ולתכנית מס' 3001/מק/20 ולתכנית מס' 3017/מק/20.

1.4 שטח התכנית

כ- 96.5 דונם

1.5 חלק מגוש

39012 בחלקו, חלקי חלקות 3,4

1.6 בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

1.7 יוזם ומגיש התכנית

מועצה אזורית רמת הנגב.

1.8 עורך התכנית

אדרי' איתי ליננברג, מס' רשיון 84143
רוזן-ליננברג אדריכלים.
רח' הדקל 101, מושב אודים
טל: 09-8351026
פקס: 09-8351076

1.9 מטרת התכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ליצירת תשתית תכנונית להקמת מעונות סטודנטים ומבני ציבור אחרים לטובת המעונות ולטובת פעילות העמותה.
- ב. ביטול דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים ושילוב הפונקציות שבוטלו בתחום האזור לבנייני ציבור.
- ג. ייעוד והפרדה של שטחי המסחר לטובת המעונות ולטובת היישוב בכלל וזאת תוך שמירה על סך שטחי המסחר כפי שהוקצו בתכנית מס' 31/101/02/10.

1.10 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) - חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

1.11 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

1.12 ציונים בתשריט:

כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

2. תכליות ושימושים

כללי: כל שימוש שונה מהקבוע בהוראות התכנית יהווה סטייה ניכרת.

2.1 שטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 1)

- א. באזור זה יותר שימוש של מבני ציבור לצורך בניית מעונות סטודנטים ושימושים ציבוריים לטובת ולשימוש הסטודנטים.
- ב. במגרש יותרו השימושים הבאים:

- מגורי סטודנטים
- משרדים ומינהלה
- ספריה
- אולם ספורט רב תכליתי

- שבילים להולכי רגל ודרכי שירות
- מקלטים/ממ"מ ציבוריים - דו תכליתיים

ג. דרכים ופיתוח בתחום המגרש המיועד לבנייני ציבור:

- בשטח זה יותוו דרכים, דרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, חניות וכד' על-פי תכנית פיתוח ובינוי בקני"מ 1:250 שתוגש לוועדה המקומית ובאישורה.
- תכנון הדרכים יכלול:
- סלילת כבישים, דרכים וחניות
 - התקנת מערכות תאורת כבישים, ניקוז עילי ותת קרקעי.
 - סלילת מדרכות ושבילים להולכי רגל
 - הצבת תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין.
 - נטיעת עצים, שדרות ועבודות גינון.
 - מעבר מערכות של תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כולל הצבת טרנספורמטורים.
 - התקנת מפרצי העלאת נוסעים בתחבורה הציבורית ותחנות המתנה עבורם.
 - התקנת מפרצים והצבה של מתקנים לאצירת אשפה ביתית.
 - התקנת ספסלים, פחי אשפה, סככות צל ומתקני "ריהוט רחוב" לרווחת הציבור.
 - התקנת פרגולות, בתנאי שישתלבו עם תנועת כלי הרכב ולא יפריעו לתנועת כלי רכב ע"פ ייעוד הדרך.
 - שטחים פתוחים הכוללים עבודות גינון ונטיעות, התקנת ריהוט גן ורחוב כגון ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט ומצפורים.
 - מעבר תשתיות הנדסיות כגון: קווי ביוב, מים, תקשורת לסוגיה, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.
 - מתקני תשתיות ומתקנים הנדסיים לרבות מבנה (טרנספורמציה) חשמל לשנאים כמפורט בתכנית מס' 20/מק/3017.
 - המבנים המסומנים בתשריט בצהוב, מיועדים להריסה. מבנים אלו יהרסו מיד עם תום מימוש התכנית ואיכלוס המבנים.

2.2 מערב בנייני ציבור ומסחר (מגרש מס' 2)

- א. באזור זה יותר שימוש של מבני ציבור ומסחר.
- ב. שטח המסחר יהיה ע"פ המפורט בלוח האזורים והוראות בניה – מצב מוצע.

ג. תכליות ושימושים :

בשטח זה יותרו התכליות הבאות :

לצרכי ציבור :

- מנהלה ומשרדים
- ספרייה
- חדר-כושר ואולם ספורט
- אולם רב-תכליתי
- מקלטים/ממ"מים ציבוריים

לצרכי מסחר :

שימושים מסחריים לשימוש הסטודנטים כגון מכבסה, צרכניה, מזנון, מועדון, פאב וכד'.

2.3 שטח מסחרי (מגרש מס' 5)

שטח זה יעודדו יהיה מסחרי וישמש למסחר לטובת ולשימוש הישוב כולו, ע"פ צרכי התושבים.

2.4 דרך קיימת/מאושרת (מגרש מס' 3,4)

אזור זה מיועד להתנווית דרכים, חניות וכד'. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

3. הוראות כלליות

3.1 תשתיות

כל מערכות התשתית יונחו בהתאם לדרישות הרשיות המוסמכות.

א. כל התשתיות והמערכות יהיו תת קרקעיות וישתלבו בתכניות הפיתוח והבניה.

ב. קווי החשמל יהיו תת קרקעיים.

3.2 הוראות בינוי ופיתוח

א. התכנית מכילה כ-268 יח"ד עבור מגורי סטודנטים בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר.

ב. הבינוי והפיתוח יהיו במרקם האופייני לסביבה מדברית, רחובות צרים ומוצלים עם בינוי ב"קו 0".

ג. שימוש בחומרי גמר טבעיים ומקומיים וצבעים כנייל.

ד. מתקנים טכניים ימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב במבנה מבחינה ארכיטקטונית.

תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובתנאים שלהלן:

א. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו יהא אישור תכנית לשדרוג מתקן הטיהור של אשלים על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, זאת באופן שהקמת יחידות הדיור למעונות הסטודנטים תהא בד בבד עם ביצוע שדרוג מתקן כאמור ואכלוס המבנים כאמור יותנה בהשלמת ביצוע המתקן והפעלתו.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ובינוי בקני"מ 1:250 בועדה המקומית. התכנית תקבע את מיקום המבנים, מרחקים ביניהם, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, הצגת דרכי גישה וסדרי התנועה באזורים השונים, פרטי פיתוח פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות וכו') ותציגם בנספחים.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי ארכיטקטוני כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.

ד. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בקני"מ 1:250 של הסדרי התנועה והתמרור חתומה ומאושרת ע"י רשות התמרור המקומית, כולל פיתוח ארכיטקטוני לרחובות המשולבים ע"פ נספח הפיתוח להיתר בניה, כפי שנדרש בסעיף א'.

ה. כתנאי למתן היתר בניה תוגש בקשה להיתר בניה לכל התשתיות, כבישים והמערכות העל ותר קרקעיות וזאת כנגזרת מתכנית הבינוי והפיתוח.

חניה

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.

4. לוח האזורים והוראות בניה

4.1 לוח האזורים והוראות בניה- מעב קיים

קווי בניה	סדר"פ אחזורי בניה עיקרי ועורתי	סדר"פ אחזורי בניה לשטח עיקרי	סדר"פ אחזורי בניה לשטח שדות	שטח בניה מרבית מעל קומת קרקע						שטח בניה מרבית לקומות קרקע (פאזורים ותכנית)						שטח בניה עיקרי מותרת למפלס תכנית (קומות מותרות)	מס' קומות מעל מפלס בניה	גודל מנזר מניין במ"ר	מס' מנזר	שטח בנים	חאזור
				קומת קרקע			פאזורים (תכנית)			פאזורים (תכנית)			פאזורים (תכנית)								
				שדות	עיקרי	תוכן מקורה	שדות	עיקרי	תוכן מקורה	שדות	עיקרי	תוכן מקורה	שדות	עיקרי	תוכן מקורה						
				50%	30%	10%	5%	25%	3%	2%	15.2	500	400	6.3	מגזר ציבורי מסחר						
3 מ' מגבול מנזר למפלס אחז אחזורי בניה	60%	50%	10%	5%	25%	3%	2%	25%	3%	2%	לפי סי	400	401	6.3	אזור מגורים						
	40%	30%	10%	5%	15%	3%	2%	15%	3%	2%	לפי סי	500	401	6.3							
	70% +	50%	20% +	5%	20%	25 מ"ר	10%	30%	10%	5%	2 קומות	340	357	182.50							
	25 מ"ר תחת מקורה		25 מ"ר תחת מקורה																		
מבנה סוכסוכר-מאידן אחד משטח של עד 50 מ"ר ובמנזר מס' 40																					
לא מתוכננת בניה												954	25.26	1.99	זרז משקל						
												207	17.18	18.67	זרז משקל/מאידן						
												31.4	0								

4.2

לוח האזורים והוראות בניה- מעב מוצע

קווי בניין	מס' קומות מרבית	חוקי בנייה מרבית במגרש (ב %)						מס' יחיד	שטח מגרש מוצע במ"ר	מס' מגרש	שימושים	אזור	
		תכנית שטח מרבית ב %	סדר"פ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות							
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
מס' מגרש מוצע למעט אס צור אחזורי בתש"ט	2	45%	70%	20%	-	50%	-	268	65,655	1		בניין ציבורי	
	2	30%	50%	20%	-	30%	-	-	5,242	2	ציבורי	משרד בנייה	
	2	20%	20%	5%	-	15%	-	-			מסחרי	ציבורי ומסחרי	
	2	20%	40%	10%	-	30%	-	-	2,437	5		מסחרי	
לא תותר בניה באזור זה													
								-		2,099	3,4		זרז קיימת/מחשבת

4.3 גבהים ומס' קומות באזור שיעודי "משלב שטחי ציבור ומסחרי" :

מבני ציבור גובה 12 מ' 2 קומות
מסחר גובה 10 מ' 2 קומות

5. שלב ביצוע

שלב א' – מתחם א' כפי שמסומן בנספח הבינוי
שלב ב' – מתחם ב' כפי שמסומן בנספח הבינוי
שלב ג' – מתחם ג' כפי שמסומן בנספח הבינוי
שלב ד' – מתחם ד' כפי שמסומן בנספח הבינוי

.6

[illegible]

מְרַעֲצָה אֲזוּרִית

חתימת המתכנן :

חתימת הועדה המחוזית :