

6008557-30

עיריית  
ארכיטקטורה וליני ערים בע"מ  
ח.פ. ס 51226190  
רח' קק"ל 4 ק.טבעון  
טל: 04-9835146

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - ירושלים  
25 09 2014  
נתקב

7/103/03/31

# תוכנית לאזור המגורים והקהילה

## בקיבוץ דביר

### פרוגרמה לצרכי ציבור



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/8/14

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

25/11/14

פברואר 2013

### **רקע כללי:**

קיבוץ דביר נוסד בשנת 1951 על ידי עולים מהונגריה. משתייך לתנועת הקיבוץ הארצי ושוכן בנגב הצפוני – מזרחי, בין קרית גת לבאר שבע. השתייכות מוניציפלית: מ.א. בני שמעון, ועדה לתכנון ובניה "שמעונים".

### **נתונים דמוגרפיים:**

קיבוץ דביר מבוסס על 120 נחלות  
בקיבוץ מתגוררים כ- 200 מבוגרים  
ועוד כ- 160 ילדים.  
לקיבוץ נוספו עוד 60 תושבים משומריה  
סה"כ מונה הקיבוץ כ- 420 נפש.

### **ענפי תעסוקה עיקריים:**

- חקלאות (גידולי שדה, רפת, לול, מטעים)
- תעשייה (מפעל דולב, תבליני הנגב)
- כ- 70 מועסקים יוממים מחוץ לקיבוץ.

### **שרותים עיקריים:**

- מרכולית ודואר
- ספרייה ובריכת שחייה
- מוסך
- חדר אוכל ומכבסה
- מרפאה וטיפת חלב
- מרפאת שיניים ורפואה משלימה .
- שירותי חירום והבטחה

### **מצב קיים:**

#### **תוכנית מתאר ארצית משולבת – תמ"א 35:**

על פי תמ"א 35 הקיבוץ נמצא בשטח המוגדר מרקם שמור משולב. עפ"י טבלאות התמ"א, ניתן לבנות בקיבוץ מקסי' 500 יח"ד, בצפיפות בניה מינימלית של 1.5 יח"ד לדונם נטו.



בזמן אישור התוכנית, קיימות בדביר 172 יח"ד לפי החישוב הבא:  
118 יח"ד קיימות ועוד 108 רווקיות שיהפכו ל-54 יח"ד משפחתיות (כל 2 יאחדו ל-1).

התוכנית מוסיפה לישוב הקיים 138 יח"ד בהרחבה קהילתית בשטח של 0.5 דונם ליחידה.  
סה"כ מוגדרות 310 יח"ד עם זכויות בניה להוספת יח"ד באזור המגורים הותיק.

#### **תוכנית המתאר:**

קיבוץ דביר, כמו קיבוצים רבים בתנועה הקיבוצית, מקדם באמצעות תהליך תכנוני / חברתי את התאמת התכנון הפיסי של הישוב לשינוי באורחות החיים בישוב ובהתאמה למגמות השינוי אותן מאמצים חברי הקיבוץ.

צוות התכנון הפיסי בתהליך חברתי תכנוני יתרגם את ההחלטות שיקבלו חברי הקבוץ לתכנית מתאר חדשה אשר תעצב את פני הישוב בטווח הקרוב והרחוק.

## **שלב העבודה:**

1. הקמת צוות הגוי רחב להכנת התוכנית
2. לימוד וניתוח המצב הקיים
3. לימוד וניתוח מרחב התכנון בהיבט פיסי, מקומי וסטטוטורי
4. גיבוש עקרונות תכנון להשגת מטרות התוכנית
5. גיבוש שלד ראשוני למבנה הישוב המורחב
6. הצגת נושא שיוך הדירות לחברי הקיבוץ בערב הסברה לרבות עקרונות התכנון והמתווה התכנוני בקבוץ
7. עדכון והשלמות הנובעות ממשווב המגיע מהציבור
8. אישור עקרונות התכנון באסיפה /קלפי
9. הכנת תוכנית בינוי מפורטת לשטח הבנוי בישוב
10. הכנת תוכנית מגרש וסביבה אישית לכל בית אב וקבלת התייחסות המשפחה.
11. דיאלוג פרטני עם כל בית אב בישוב במגמה להגיע להסכמה רחבה
12. אישור התוכנית באסיפה כללית
13. עיבוד התכנית לתכנית מתאר מפורטת לאישור מוסדות התכנון, גיבוש תקנון בניה מפורט שיהווה חלק אינטגרלי ממסמכי תכנית המתאר, הגשת התוכנית למוסדות התכנון וטיפול באישורם לתוקף, טיפול בהכנת התשריטים לצרכי רישום והפנית חברים לחתימה על חוזה במנהל.

## **שיתוף הציבור:**

מלכתחילה, הוגדרה העבודה על התוכנית כמבוססת על שקיפות, הגינות ויצירת הסכמה בין החברים. לכל אורך התהליך הועבר מידע לחברי הקיבוץ בשיחות הסברה במפגשים עם צוותים מצומצמים ובשיחות קיבוץ ובדפי מידע, בכל שלב התקבל משווב שעל פיו תוקנו התוכניות והוצגו שוב בכדי לקבל את אישור חברי הקיבוץ. צוות התכנון הפיסי, בתהליך חברתי תכנוני, תירגם את ההחלטות חברי הקבוץ לחלופה מועדפת לתכנון והרחבת אזור המגורים ולתכנון האזור המשקי, אשר תהפוך לתכנית מתאר חדשה אשר תעצב את פני הישוב בטווח הקרוב והרחוק. במקביל לעבודה בישוב קיים הצוות ישיבות תאום עם המוא"ז, ועדות התכנון ומינהל מקרקעי ישראל.

## **מטרות התוכנית:**

- תכנון מחודש של אזור המגורים והקהילה בקבוץ:
- חלוקת אזור המגורים למגרשים בהתאמה למבני המגורים הקיימים בפועל והגדרת מגרש פרטי לכל יח"ד בצפיפות ממוצעת של 2 יח"ד לדונם.

- תכנון אזורים לבניה חדשה בקיבוץ, חלקם כ"מילוי" בתוך שטחים שלא נוצלו בעבר, וחלקם בשכונות מגורים חדשות בקיבוץ, ויצירת מגרשים נוספים בשטח הפנוי.
- הגדרת מגרשים לשימושים ציבוריים וקהילתיים (שטח למבני ציבור, מוסדות ציבור, שטח ספורט ושטחים ציבוריים פתוחים).
- התוויית מערכת תחבורתית תואמת ע"י הסדרת מערכת הדרכים והשבילים בהתאם לחלוקה החדשה והגדרת מקומות חניה נוספים.
- קביעת התכליות המותרות, השימושים והוראות בניה ליעודים השונים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי והנחיות לבינוי ופיתוח, וקביעת תנאים להיתרי בניה.

#### חלופות ראשוניות:

שטחים	שטחים	שלד	דרכים
מגורים	פתוחים	לאזור	פתוחים
קיים	- חלופה א'		

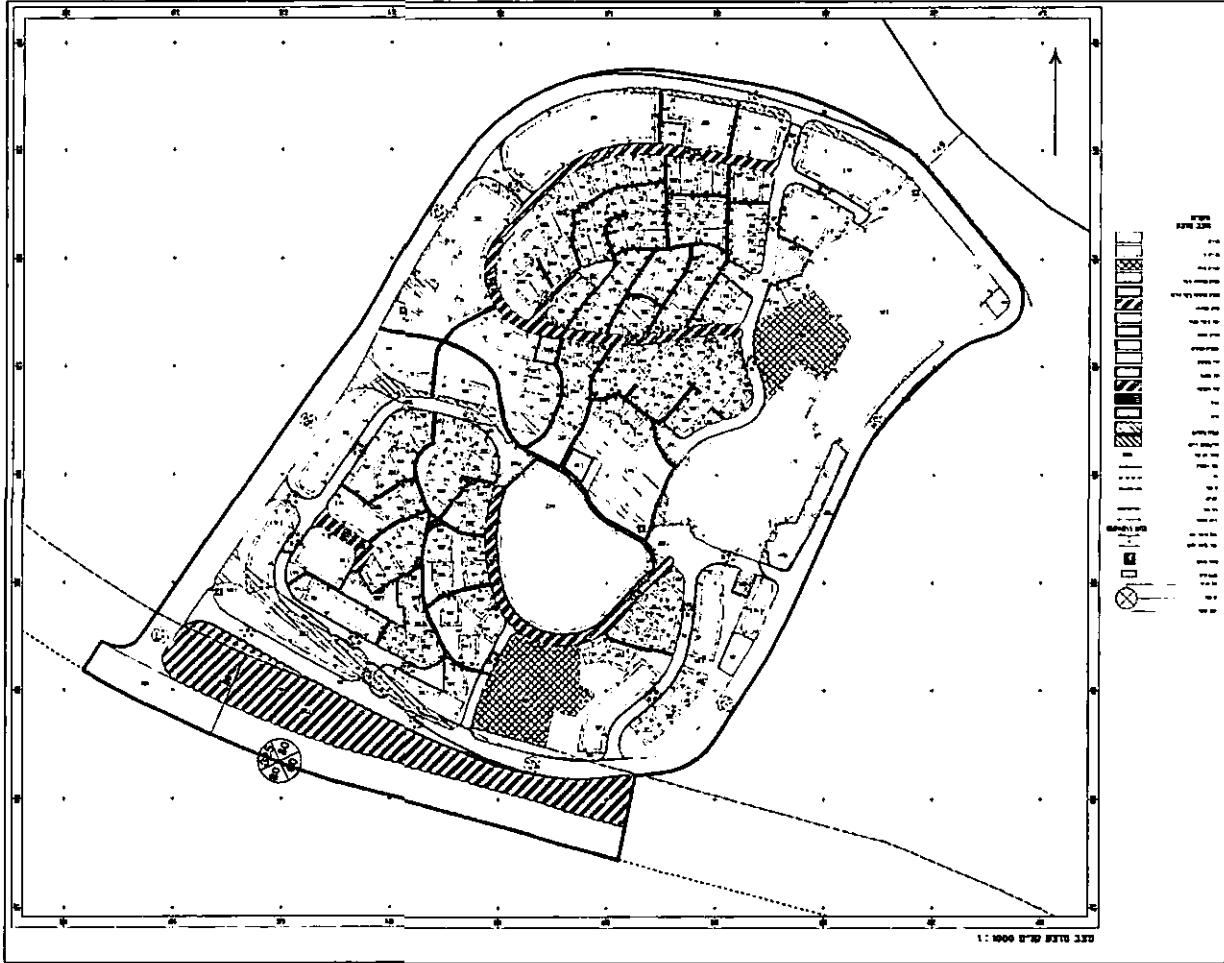


שלד דרכים ושטחים  
פתוחים לאזור מגורים  
קיים - חלופה ב'



חלופות אלו מייצגות חלופות עקרוניות שעובדו והוצגו לצוות התכנון. יחד עם חברי הקבוץ ויועץ התנועה, בתהליך חשיבה משותף, נבחרה תוכנית השלד המועדפת מבחינה פיזית וחברתית ומתאימה יותר לקבוץ דביר והיא עובדה שוב ושוב, בתהליך של הצגת התוכנית, קבלת משוב מצוות התכנון ועריכתה מחדש, עד אשר התקבלה התוכנית שחברי הקבוץ הסכימו עליה.

להלן החלופה האחרונה, עליה התקבלה הסכמה של חברי הקבוץ:



## פרוגרמה

רקע:

על פי תמ"א 35 קיבוץ דביר יכול לגדול לשוב ובו 500 יח"ד, הפרוגרמה מותאמת לשוב ובו 500 יח"ד.

מבנה	כמות	שטח נדרש בדונם
<b>חינוך</b>		
מעון יום ומסגרות לגילאי 0-3	4	6
טרום חובה (גילאי 3-4)	4	4
גן חובה	3	3
<b>תרבות וקהילה</b>		
מבנה קהילתי מרכזי	מבנה בגודל של כ-500 מ"ר	8
מועדון לחברים מבוגרים	כ-150-200 מ"ר	
מועדון נוער	כ-250 מ"ר כפול 4	
מזכירות והנה"ח	כ-250 מ"ר	
מרפאה (רפואת משפחה, שרותי אחות, מרפאת שן, טיפת חלב, ושרותים מקצועיים על בסיס רטיינר)	כ-250 מ"ר	
<b>דת</b>		
בית כנסת	1	1.0
בית עלמין		
<b>ספורט</b>		
מגרשי ספורט	2	4
בריכת שחיה	1	6
אולם ספורט	1	7
מגרש משולב	1	5
<b>שצפ"ים</b>		
גינות משחקים	3	5
שצפ מרכזי	1	6
צרכנות/טכני	1	2
סה"כ		57

בנוסף, יש להוסיף עוד כ- 20% שטח ליעודים ושימושים שיצוצו בעתיד (7 דונם).  
 התוכנית מתווה כ- 19 דונם למבנים ומוסדות ציבור ועוד כ- 16 דונם למבנים ומוסדות ציבור לחינוך,  
 סה"כ כ- כ- 35 דונם.  
 ועוד כ- 22 דונם למבני ספורט ונופש ושטחים ציבוריים פתוחים.



שטח זה רוכז במרכז הקיבוץ, כאשר מצפוניו, מדרומו וממערבו מגרשי מגורים, בצמידות לשצ"פ מרכזי, המהווה ציר ירוק המתבר את הקיבוץ הותיק ואת שכונת ההרחבה החדשה, מאפשר צירי הליכה נוחים מכל מגרש מגורים לכל פונקציה ציבורית בקיבוץ.

**מבנים קיימים בקיבוץ:**

**מבני חינוך**

שם המבנה	שטח המבנה/המתקן במ"ר
בית תינוקות	94.2
פעוטף	94.2
פעוטון זית	201.6
שלדג	241.4
מלאך	178.92
גנון תמר	203.72
גן עירוני	241.2
פשוש	202.2
סיפן	299.2
נעורים	241.56

**מינהלה**

מינהלה (זמני)	241.98
הנה"ח (זמני)	101.48

**בריאות/סיעוד, שרותים פרהרפואיים**

מרפאה כללית +	150
מרפאת שיניים	

**מבני ציבור**

חדר אוכל	358
מטבח	307
מקלט מועדון	144
מועדון חברים (בברכת השחייה)	96

קפטריה	90
--------	----

**שירותי קהילה**

מרכולית	138
ספריה	101
קומונה	329
מכבסה	125

**מתקני ספורט**

ברכת שחייה	
------------	--

3430	מגרש כדורגל
592.4	מגרש כדורעף חופים
164.6	גן משחקים
310.7	קט-רגל
503.7	גן משחקים
71.4	חדר כושר

2442.9 בית עלמין