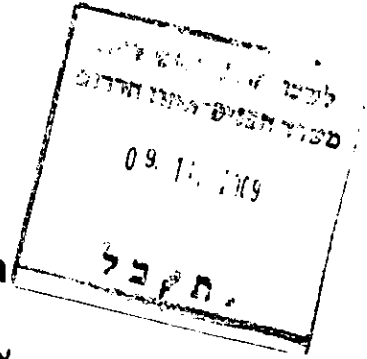


6026203

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"



תכנית מתאר מס' 29/303/02/7

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שנוי לתכנית מפורטת מס. 23/303/02/7, 20/303/02/7, 3/112/03/7,  
2/112/03/7

**קריית חנוך שער הנגב, קבוץ גבים**

**הוראות התכנית**

"אדר' יורם בר סיני" מחוז דרום	
התכנון המקומי משנת 1965	
תאריך התכנון המקומי	29/303/02/7
תאריך תחילת ההליטה	20/9/09
מס' התכנית	29/303/02/7
מנהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

29/303/02/7  
6045  
מחוז דרום  
מס' התכנית  
29/303/02/7

מאי 2009

אדר' יורם בר סיני - א.ב. מתכננים בע"מ. ד.נ. חוף אשקלון מ.89100

## תכנית מפורטת מס' 29/303/02/7

דברי הסבר

הגידול המהיר של קריית החינוך שער הנגב והצורך הדחוף בבניית בתי ספר ממוגנים, מחייבים שינויים רבים בתכנית המפורטת. זאת ועד, בזמן שחלף מאז עריכת התכנית האחרונה, נולדו אי התאמות בין המצב בפועל לבין המצב הסטטוטורי, דבר המחייב את עדכון התכנית. תכנית זו באה להסדיר אי התאמות אלו, לאפשר את הרחבת הקריה על מוסדותיה השונים, בכללם בית ספר תיכון, חטיבת ביניים ובית ספר יסודי חדשים וממוגנים. בכוונת התכנית להרחיב את קריית החינוך לכיוון מערב, ע"י שינוי יעוד הקרקעות החקלאיות וכן לאפשר הקמת מעונות סטודנטים בשילוב עם אזור מסחרי במגרש מס. 7. גם מערך התנועה והחניות ושונה ועודכן בהתאם לצרכים ולדרישות החדשים.

התכנית כוללת 170 יחידות דיור לסטודנטים של מכללת הנגב.

סך זכויות בניה בשטח למבני ציבור, באזור הספורט ובשטחים הפתוחים אשר מוצעות בתכנית הוא - 181,640 מ"ר.

אדר' יורם בר סיני

1. מחוז : דרום  
 2. נפה : אשקלון  
 3. מקום : קריית חנוך שער הנגב וקבוץ גבים.  
 4. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.  
 5. מגישי התכנית : מועצה אזורית שער הנגב - דודי פיינברג ת.ז. 055992556  
 קבוץ גבים - איציק חסון ת.ז. 05571159  
 6. המתכנן : אדר' יורם בר סיני - א. ב. מתכננים בע"מ ד.נ. חוף אשקלון 89100  
 טל. - 086891232 ת.ז. - 003930997 רישיון מס. 28766  
 7. גושים וחלקות :

גוש:	760	979	980	1889	2835
חלקה		2,3,4,5,6,7, 16,21	3	-	-
חלקות חלקיות	47	9,8,15	2,4,6,30 31	,129,132 135,133	28,44

8. שטח התכנית : 396.86 דונם

9. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' 29/303/02/7  
 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים  
 שנוי לתכנית מפורטת מס. 23/303/02/7, 20/303/02/7, 3/112/03/7, 2/112/03/7

10. מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 10.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
 10.2 גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 ו 1:1250 (להלן התשריט)  
 10.3 נספח תנועה מנחה, ערוך בקנ"מ 1:1250.

11. מטרת התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית חדשה בשטח קריית חינוך שער הנגב וקבוץ גבים, ע"י השינויים הבאים:
- 11.1 איחוד וחלוקת מגרשים.
  - 11.2 הקטנת זכות דרך וקו בניין בכביש 232.
  - 11.3 שינוי בהסדרי התנועה.
  - 11.4 תוספת דרכים, הפיכת דרכים פנימיות לזיקות הנאה בשטחו ציבורי.
  - 11.5 שינוי שטח ציבורי לשטח לתכנון בעתיד.
  - 11.7 שינוי שטח חקלאי לדרך, לשטח למבני ציבור (עבור 170 יחידות דיור קטנות לסטודנטים).
  - 11.8 הפיכת אזור חניה לשטח למבני ציבור.
  - 11.9 הפיכת שטח ספורט לשטח למבני צבור.
  - 11.10 הפיכת תחום דרך לשטח חקלאי ולשצ"פ.
  - 11.11 הפיכת שטח מסחרי לאזור מגורים מיוחד ומסחר ולשצ"פ.
  - 11.12 שינויים בזכויות הבניה בשטח למבני ציבור. ס"ה זכויות הבניה למבני ציבור - 181,690 מ"ר.

**12. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 2/112/03/7, 3/112/03/7, 20/303/02/7, 23/303/02/7 בגבול תכנית זו.

**13. ציונים בתשריט:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**14. תנאים להוצאת היתרי בנייה:**

- היתרי בנייה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- 14.1. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לכל מגרש בנפרד. תכנית הבינוי תכיל את גבולות המגרשים, צורת תכנית המבנים, גובהם ושטחם הכולל.
  - 14.2. הבקשות להיתר תכלולנה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה בגין עבודות הבניה ואישור על הסדרת פינוי פסולת בניין לאתר מוכרז.
  - 14.3. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרוך.
  - 14.4. היתרי בניה למבני ציבור, מעונות סטודנטים, מבני ספורט, שטח ציבורי פתוח ואזור מסחר, יינתנו בתאום עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה. ההיתר כאמור, מותנה גם באישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הולם למערך האיסוף, הטיפול והניצול החוזר של הקולחין.
  - 14.5. בניית מעונות סטודנטים תותנה באישור משרד הבריאות ובהגשת תכנית להרחבת מתקן טיהור שפכים. הוצאת היתרי בניה, תבוצע בד בבד עם תחילת ביצוע העבודות.
  - 14.6. אכלוס מבני מעונות הסטודנטים וחיבורם למערכת איסוף השפכים, תותנה בהפעלת מתקן טיפול בשפכים אשר אושר.
  - 14.7. היתר בניה למעונות הסטודנטים, מבני הציבור ושטחי המסחר, תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הולם למערך האיסוף והטיפול בפסולת בניין בתחומי המועצה האזורית שער הנגב.
  - 14.8. יבוצע תאום עם חברת מקורות לעניין קו מים "24" אשר בבעלותם.
  - 14.9. עריכת מסמך אקוסטי עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה לבדיקת מפלסי הרעש מכביש 232 וכביש 34. תאום המסמך ואישור מסקנותיו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

**15. תכליות ושימושים:****15.1. שטח לבניני ציבור**

באזור זה תותר הקמת מוסדות בריאות, דת, תרבות, מוסדות חנוך וחניה. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשנייה. תותר סלילת דרכים ומדרכות לשירות המבנים, מעבר תשתיות וגיבון.

מגרשים מס. 106, 107, 1 - מיועדים לבית ספר יסודי, חטיבת ביניים ותיכון. מגרש מס. 2, 3, 104, 105, 110, 111, 101, 108, 109, 4, 4 - ב - מיועדים למכללה אקדמית ולמוסדות בריאות, סיעוד וספורט.

**15.2. שטח ספורט:**

אזור זה מיועד להקמת מבני ומתקני ספורט כגון: אולמות ספורט, מגרשי ספורט פתוחים, מושבים לצופים (טריבונות) מעברים, מעבר תשתיות וגיבון. מפלס הכניסה הקובעת יקבע עפ"י גובה קומת הקרקע. מתקני הספורט ישמשו את בתי הספר בתחום קריית החינוך.

**15.3. שטח ציבורי פתוח:**

בשטח זה יותרו השימושים הבאים: גנים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים, מעברים להולכי רגל (כגון גשרים), שטחי ניקוז, מתקנים וספורט ומשחקים, מעבר תשתיות ומתקני תשתיות, תחנות להסעה ציבורית.

**15.4. שטח חקלאי.**

האזורים המיועדים לקרקע חקלאי, ישמשו לגידולים חקלאיים בלבד.

**15.5 מגורים מיוחד ומסחר (מגרש 7).**

השטח מיועד לשירותי מסחר, משרדים, שירותים רפואיים ומעונות סטודנטים. תותר בניית 170 יחידות דיור לסטודנטים ושירותים נלווים, גודל היחידה יהיה כ- 35 מ"ר.

15.5.1 מעונות הסטודנטים ינוהלו ויתופעלו ע"י קבוץ גבים או גורם מקצועי מתמחה בניהול מרכזי / עצמאי אינטגרלי אחד.

15.5.2 הזכויות במבנה בכללותו תהיינה בבעלות אישית משפטית אחת בלבד ולא תעמודנה למכירה ו/או להשכרה אלא במסגרת העברת זכויות בבנין בשלמותו ולאותו ייעוד. אין בכך כדי לגרוע מהאפשרות להשכיר יח"ד לסטודנטים בהתאם לייעוד לו משמש המבנה, בהתאם לכך:

- א. לא יותר רישום של יחידות נפרדות במגרש המיועד למעונות סטודנטים והערה על כך תירשם בספרי המקרקעין.
- ב. לא תתאפשר מכירתן של היחידות למעונות כיחידות נפרדות.
- ג. לא תתאפשר הפיכת יחידת דיור לסטודנטים, ליחידת מגורים.
- ד. יותקנו מונים מרכזיים למים ולחשמל לכל שטח מעונות הסטודנטים.

**15.3. שטח לתכנון בעתיד.**

יעוד הקרקע וזכויות בניה יקבעו בכפוף לתכנית אשר תאושר בעתיד.

**15.4. דרך.**

דרכים - השטח מיועד לדרכים ברוחב ובקווי הבניין, עפ"י המסומן בתשריט. דרכים ארציות - ההוראות ביחס לדרכים ארציות בתחום התכנית, יהיו בהתאם למפורט בתמ"א 3.

**16. חנייה:**

מגרשים 7, 12 - החנייה תהייה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בניה. במגרש מס. 7 תותר בניית חנייה תת קרקעית עד שתי קומות. 30% ממספר מקומות החנייה יהיו מעל הקרקע והיתרה מתחת לקרקע בקומת מרתף, הכל עפ"י הבינוי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. שטח החנייה התת קרקעית ייכלל במניין זכויות הבניה של שטחי השירות. החנייה באזורים לבנייני צבור תהיה במגרשים 1, 2, 3, 4, כמצוין בנספח תנועה מנחה ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

**17. הנחיות כלליות לתשתית:**

17.1 תקבענה דרכים זיובטחו הסידורים לביצוע יישור, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתית תת-קרקעיים ל: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, ותאורה, וכן סידורים לסילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

תשתיות החשמל, הטל"כ והתקשורת תהינה תת קרקעיות.

**17.2 תשתיות חשמל**

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



## 18.2 מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזער בדונם	מס' יח"ד או חדרים	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר ו/או באחוזים.					מס' יח"ד או חדרים	מס' מגרש	שטח מגרש מזער בדונם	אזור		
				מס' קומות מרבי לא כולל קומת מרתף	תכסית שטח מרבי באחוזים	סה"כ עיקר ושורר במ"ר	מטרות שירות במ"ר						מטרות עיקריות במ"ר	
							מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
				4	55	36,000	4000	4000	24,000	4000	-	1	1	שטח לבנייני צבור
"	"	"	"	4	50	28,400	200	2000	26,000	200	-	1	2	"
"	"	"	"	6	60	61,000	3,000	3,000	52,000	3,000	-	1	3	"
"	"	"	"	2	80	3,500	175	175	3,150	-	-	1	4א	"
"	"	"	"	2	50	8,690	110	110	8470	-	-	1	4ב	"
"	"	"	"	3	50	7,500	500	500	6100	400	-	2	101א	"
"	"	"	"	3	90	6,200	150	150	5,750	150	-	3	104	"
"	"	"	"	4	90	3,000	150	150	2,550	150	-	1	105א	"
"	"	"	"	3	90	2,500	100	100	2,200	100	-	1	105ב	"
"	"	"	"	2	80	1,500	50	50	1,400	-	-	0.5	106	"
"	"	"	"	2	80	1,500	50	50	1,400	-	-	0.5	107	"
"	"	"	"	2	70	2,000	-	-	2,000	-	-	1	108	"
"	"	"	"	2	70	4,000	100	100	3,700	100	-	1	109	"
"	"	"	"	2	90	2,500	-	-	2,500	-	-	1	110	"
"	"	"	"	2	35	2400	50	-	2350	-	-	1	111	"
"	"	"	"	2	40	10,000	50	50	9,800	100	-	5	6	שטח ספורט (1)
"	"	"	"	4	40	6,000	250	1100 (2)	5,000	500	-	-	7	אזור מגורים
"	"	"	"	4	40	10,000	250	5000 (2)	9,000	500	-	1	7	מגורים מיוחד ומסחר
"	"	"	"	-	-	15	-	-	15	-	-	1	8	שטח ציבורי פתוח
"	"	"	"	1	-	20	"	"	20	"	"	1	9	"
"	"	"	"	1	-	20	"	"	20	"	"	1	10	"
"	"	"	"	1	-	20	"	"	20	"	"	1	11	"
"	"	"	"	-	-	20	"	"	20	"	"	1	16	"
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	12	שטח לתכנון בעתיד

הערות לטבלה:

- בשטח הספורט תותר בניה בת שתי קומות או עד גובה של 20 מ'.
- עבור חניה תת קרקעית ומרתפי שירות. תותר חניה תת קרקעית בשתי קומות

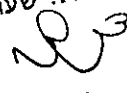
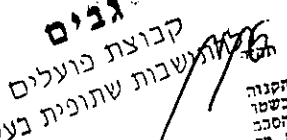
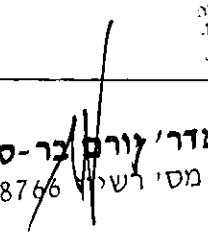
19. הפקעות לצורכי צבור:  
 מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

20. חלוקה ורישום:  
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ג' לפרק ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

21. ממצאים ארכיאולוגיים:
- 21.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
  - 21.2 במידה וידרשו ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פקוח, חיתוכי בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם כל - פי תנאי רשות העתיקות.
  - 21.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, ייעשו כל העבודות על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המבוקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
  - 21.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

22. שלבי ביצוע:  
 הביצוע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

23. חתימות

<p>אינג' דודי פיינברג          מהנדס מ.א. שער הנגב  </p>	<p>מועצה אזורית שער הנגב          אינג' דודי פיינברג          מהנדס המועצה</p>	<p>מגישי התכנית</p>
<p>גבאים          קבוצת פועלים          מלאות שבות שתופית בע"מ  </p>	<p><b>אציק חסון</b>          מנהל משל ציבורי          משרד המשפטים          תפקידים: עקרונית לתכנית, כתנאי סיוו חסי...          תחילתו היות שיש להכניס המוסמכות...          לתכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתת עמנו הסכ...          האם בגובה האין התימתנו זו באה במקום הסמכת...          כל חורה ורפטי כל ר...          לפרט הסר טפס מוצר ביה פ...          יתנו הסכר...          ה...          ויתר...          מאחר...          אחר...          שכן...          ואחר...          מינהל מקרקעי ישר...          מחוז הדרום</p>	<p>בעל הקרקע</p>
<p>פ/מ/ל          אדר' יורם בר-סיני          מסי רשמי 28766  </p>	<p>אדר' יורם בר סיני</p>	<p>המתכנן</p>