

zevbar@012.net.il ; דואל ; 5672021



22/06/2015

עדכון 14/09/2016

**תכנית מפורטת "שכונת פארק הנחל", באר שבע**

תכנית 605-0225284

נספח פרוגרמתי

באגודת התכנון - מהוז דרום חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 אישור תוכנית מס' 225284-ס-256 יועדה ותוקף: 18/09/2016 כמישר את התוכנית (2) תוכנית נוספת רצופה אישור שר (2) תוכנית נוספת רצופה אישור שר
נספח תוכנית עיניו ותועדה המפורטת



השכונה ממוקמת בדרום העיר באר שבע, צמודה מצפון לכביש 25, שדרות יגאל אלון, הכביש המוביל לדימונה. הגבול המזרחי של התכנית הוא כביש 40 המוביל מהדרום אל מרכז הארץ.

מצפון למתחם נשוא התכנון משתרע פארק עירוני הכולל אגם משמעותי אשר מיועד לשרת את תושבי באר שבע והסביבה כמוקד נופש ופנאי.



zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021



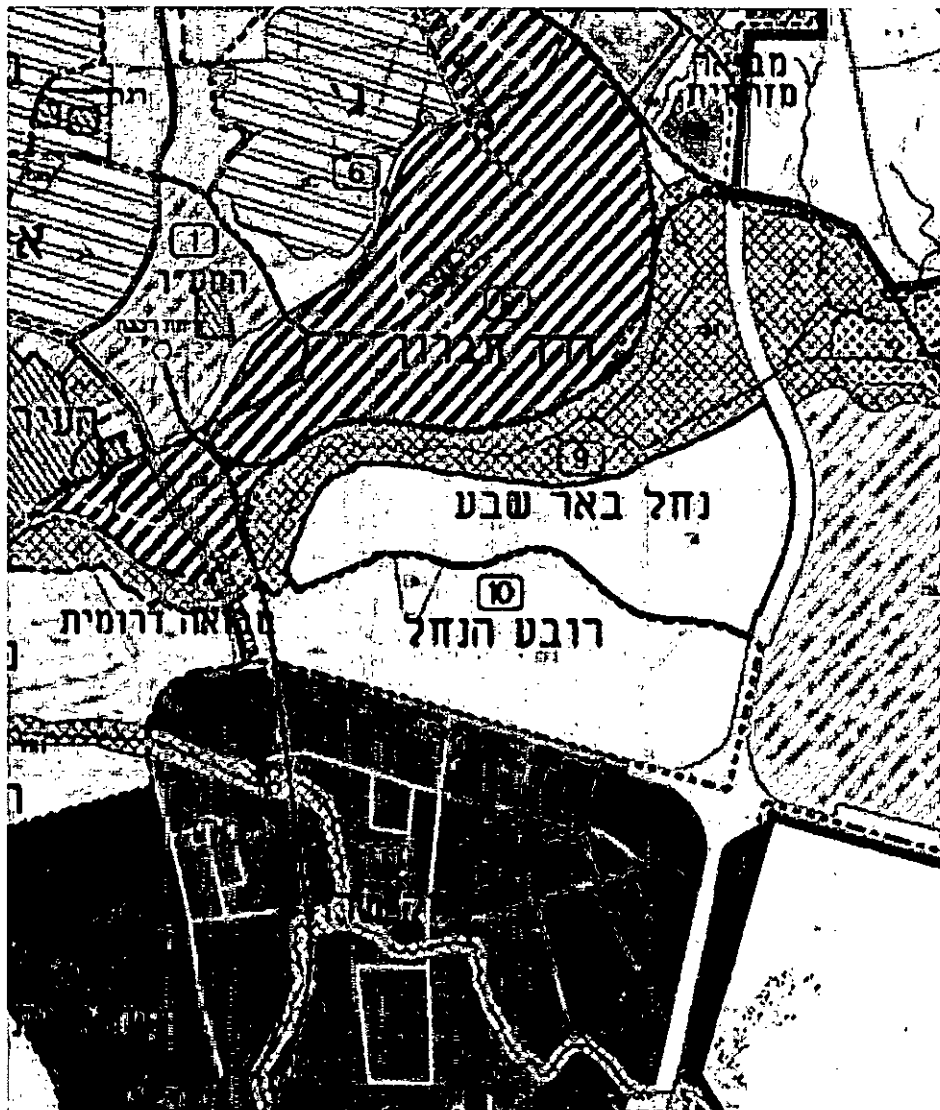
השכונה מתוכננת בדגש על קיימות והתאמה אקלימית הן ברמה של טיפוסי הבינוי, המשעולים להולכי רגל והן בפריסת השטחים הפתוחים, גודלם ופטרונות השיפוט מי נגר והאיגוס בכל מערך השטחים הפתוחים.

השלד העירוני מגדיר רשת רחובות ראשית הכוללת שני שדרות: השדרה המרכזית המובילה מכביש 25 ועד לאגם ולפארק ושדרת האורך החוצה את השכונה ממזרח למערב החל מהחורשה המוצעת בגבול כביש 40. לאורך השדרה ממוקמות קריות החינוך המהווה נקודות ציון בשכונה

החדשה. במפגש השדרות מוצעת כיכר עירונית מרכזית, הכיכר מהווה נקודת מפגש וסביבה יפותח מבני ציבור, חזיתות מסחריות ופעילות עירונית מגוונת.



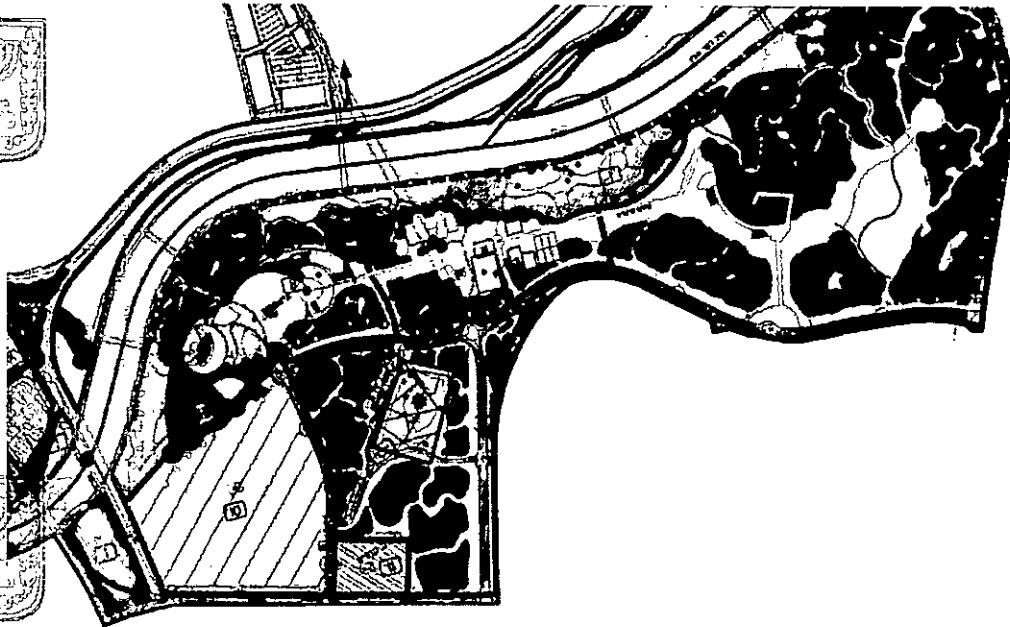
פארק לינארי להולכי רגל ואופנים חוצה את השכונה מהכניסה הראשית ועד ל"בית אשלי" בצפון-מערב והפארק. הפארק הלינארי יפותח כמרחב ציבורי ייחודי בעל איכויות אקלימיות שלאורכו ממוקמים מוקדים, כמו למשל: בתי הספר היסודיים של השכונה, רחבת הכניסה לשכונה וסיום הציר מול אתר מורשת "בית אשלי".



5672021 ; דואל : [zevbar@012.net.il](mailto:zevbar@012.net.il)



השכונה תוכננה מוטת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. רשת שבילים ירוקים להולכי רגל ואופניים עוברת דרך מתחמי המגורים ושוזרת את מבני הציבור והגינות השכונתיות, בואכה לפארק, ובכך חושפת את רוב תושבי השכונה החדשה אל הפארק, הן כנוף קרוב והן כמקום לבילוי בשעות הפנאי.  
סוגי התחבורה הציבורית הצפויים לשרת את אוכלוסיית היעד כוללים קווי אוטובוס מקומיים, הסעות לבתי הספר ומוניות.



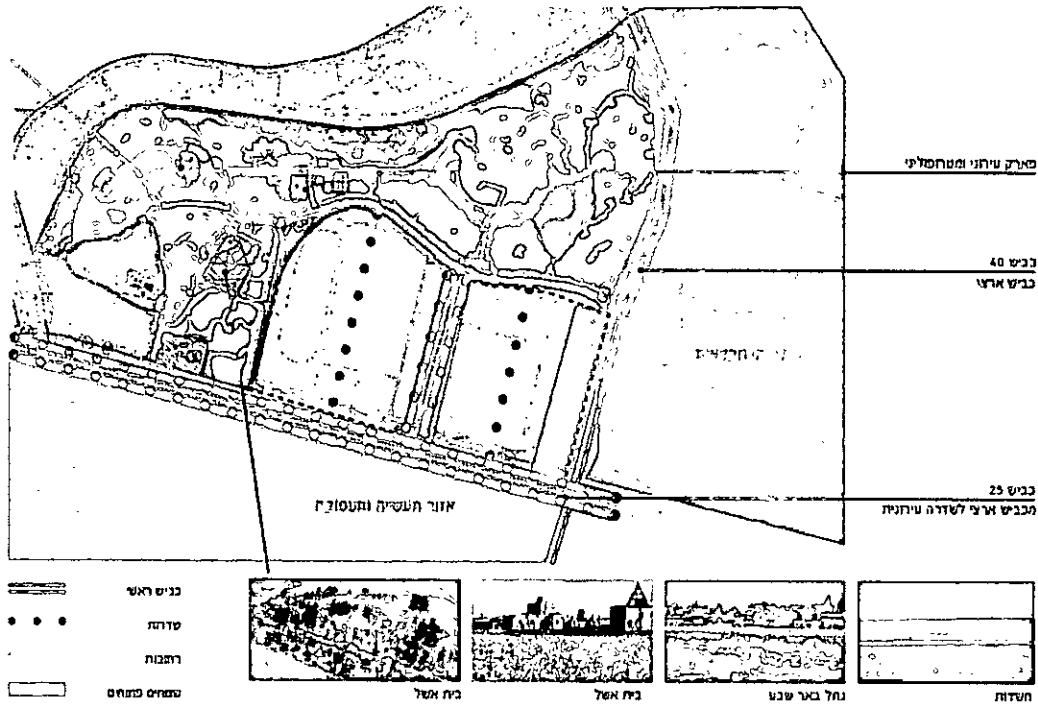
שטחי המסחר המוצעים בתכנית מוצעים כחזית מסחרית לאורך כביש 25 כמענה לאוכלוסייה הצפויה, אך גם לאזרחים אשר ישתמשו במדרכות הרחבות המוצעות בתכנית.



מרכז אזרחי מתוכנן במפגש השדרות סביב הכיכר המרכזית של הרובע וכוללים שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומלונאות.

השטח המסחרי נקבע על פי היחס של 1.0 מ"ר ליחיד כלומר כ- 4,000 מ"ר.



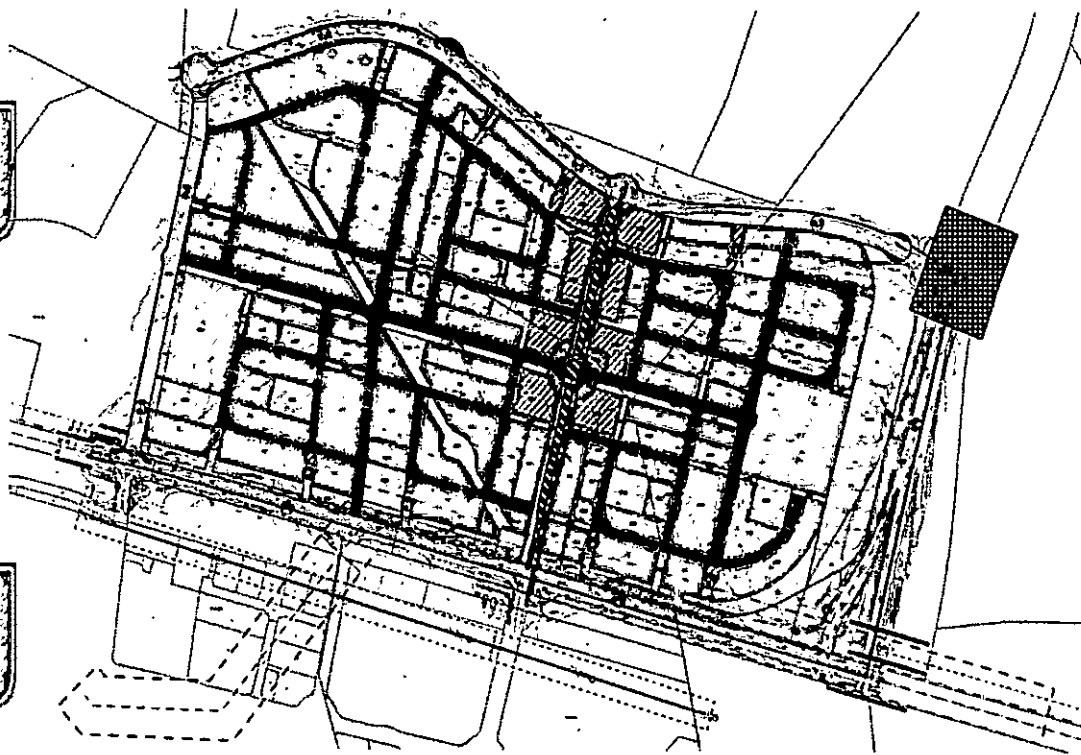
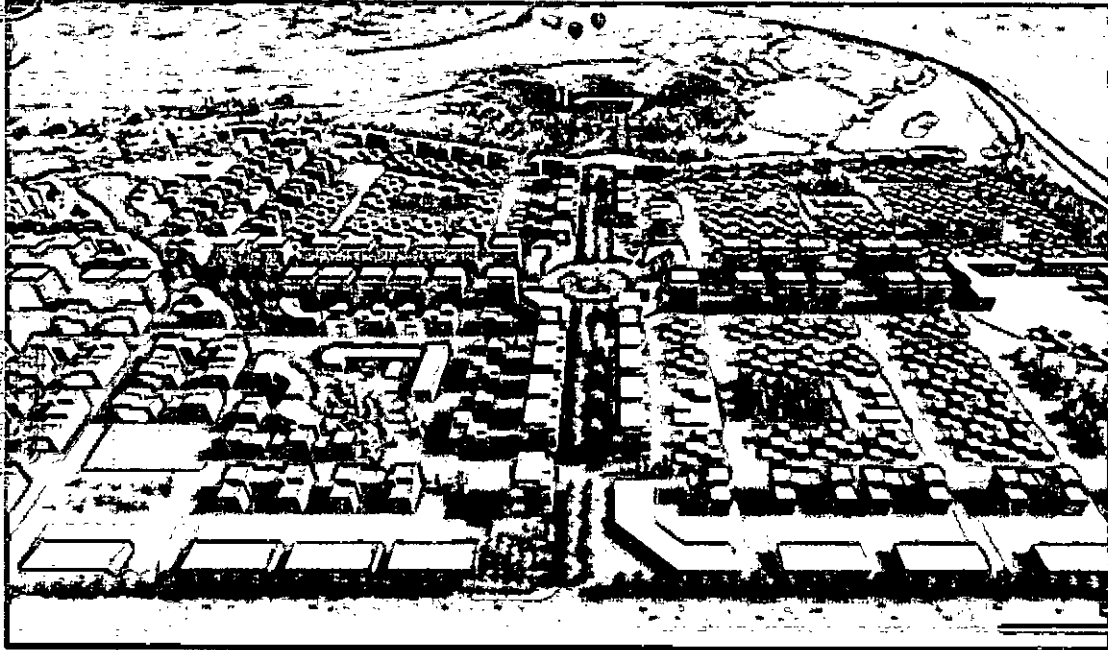


### תיאור יח"ד

התכנית מציעה 4004 יח"ד, מזה 420 יח"ד צמודי קרקע, 1,034 יח"ד מוגדרות כיח"ד "קטנות" על פי ההוראות.

הבינוי ממקסם את הפנייה של הדירות אל הפארק מצפון. הבינוי המוצע מאפשר היצע דירות לכל סוגי האוכלוסייה, הן לחסרי דיור והן למשפרי דיור החל מצמודי קרקע ועד דירות בגדלים שונים בבניינים משותפים.





### פרוגרמה -

התכנית מציעה בנייה של 4,004 יח"ד. על פי הנחות היסוד, מספר הנפשות למשק בית הוא 3.5, ושיעור שנתון נערים הוא 2.2%. כלומר, האוכלוסייה על פי הנחה זו מסתכמת ב- 14,014 נפשות, ומספר הנערים בשנתון הוא 308.

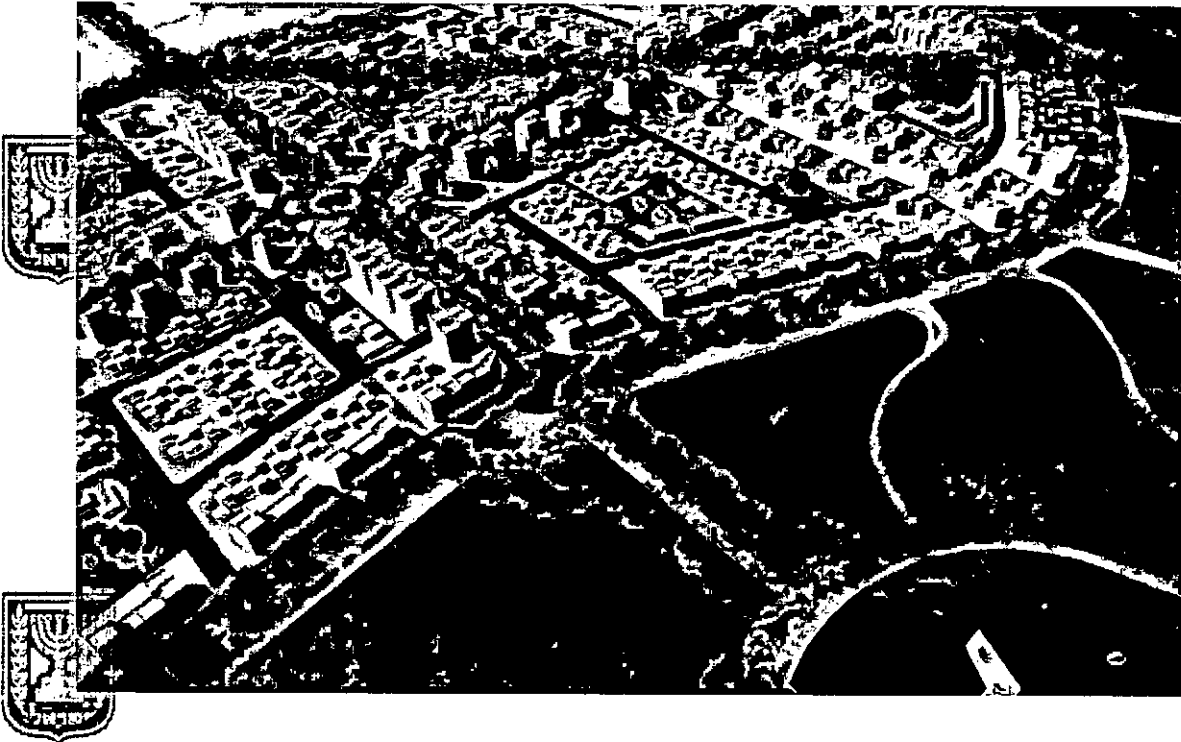
הפרוגרמה לצרכי ציבור הוכנה על בסיס המדריך לצרכי ציבור המאושר על ידי הממשלה, ביחס לפרמטרים הכמותיים.



zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021



הפרוגרמה הוכנה בהנחה שהתכנית מבטיחה כי כל השירותים הנדרשים על פי הכללים ניתנים בתוך המתחם כפי שיפורט להלן.





להלן הטבלה המציגה את הצרכים ליעודים הציבוריים השונים.

**פרוגרמה לצרכי ציבור**

מוסד	קבוצת גיל	נערים	תלמידים	כיתות	מוסדות	שטח קרקע	שטח בנוי
מוסדות ציבור							
מעון יום	0-2	924	277	14	4	4.0	1,760
גן ילדים	3-5	924	924	32	11	16.0	3,975
בי"ס יסודי	6-11	1,848	1,848	62	4	31.8	7,950
בי"ס מקיף	12-17	1,848	1,848	62	2	47.7	11,130
חינוך מיוחד	3-21	114	114	11	2	3.4	1,145
<b>סך חינוך</b>		<b>5,658</b>	<b>5,011</b>	<b>181</b>	<b>22</b>	<b>102.9</b>	<b>25,961</b>
בתי כנסת					4	2.5	1,735
חברה וקהילה					2	5.0	1,500
<b>סך מבני ציבור</b>		<b>5,658</b>	<b>5,011</b>	<b>181</b>	<b>28</b>	<b>110.4</b>	<b>29,195</b>
שצפים							
גן פנים שכונתי						28.9	
גן שכונתי						43.4	
<b>סך שצפים</b>						<b>72.3</b>	
ספורט חובבים						28.9	
<b>סך הקצאה</b>		<b>5,658</b>	<b>5,011</b>	<b>181</b>	<b>28</b>	<b>211.6</b>	<b>29,195</b>

המוסדות הנדרשים הם 14 כיתות מעון בארבעה מגרשים, 32 כיתות גן, ב - 11 מגרשים וכ - 32 דונם, ארבעה בתי ספר יסודיים, שלושה של 18 כיתות ואחד של 12 כיתות, שני בתי ספר מקיפים, ועוד 11 כיתות של החינוך המיוחד.

לשירותי דת מוקצים 2.5 דונם ואילו לשירותי חברה וקהילה אנו מקצים 5 דונם, לשלוחת מתניים ועוד שירותים קהילתיים אחרים.

בתחום השצ"פים, הוקצו שטחים לגינות פנים שכונתיות וגינות שכונתיות, כלומר על בסיס הפרמטר של 5 מ"ר לנפש.

בגלל הצמידות לפארק, לא הוקצה שטח לגן רובעי. הפארק צמוד לאורך כל התכנית ולכן מבטיח נגישות לכל תושבי המתחם.

התכנית נותנת מענה לכלל הצרכים כפי שמוצג בתשריט ובהוראות התכנית.

לאור פוטנציאל השכונה המתוכננת וקרבתה לפארק ולאגם, הוצע על ידי ראש העיר לחזק את הרב-גוניות של השכונה המתוכננת על ידי הוספת יעוד קרקע - מלונאות. כיוון שהאפשרות של הקמת



מלון עירוני באזור זה הינה אפשרות הסתברותית ותואמת את רוח תכנית המתאר לעיר, סוכם לאפשר מקסימום גמישות ולא ליעד מראש מגרש מסוים, אלא, לאפשר את היעוד כאחד השימושים המותרים על פי התכנית.

ההסתברות לצורך במלון עירוני במקום מוסברת מקיום שני מרכיבים משמעותיים:

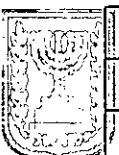
- אזורי תעסוקה של תעשייה עתירת ידע מתפתחים בעיר ועתידיים אף להתפתח בעתיד. הפעילות של האוניברסיטה, היתרונות האחרים של העיר, מחזקים את הסבירות להקמת מוקד תעשייתי משמעותי בעיר. הגידול הצפוי בתעשיות עתירות ידע והגידול בפעילות האוניברסיטאית הכוללת גם את הפעילות המחקרית של בית חולים "שיבא" יבואו לידי ביטוי גידול בקיום התכנסויות של אנשי מדע ומחקר אשר יגיעו לעיר. המיעוט של חדרי מלון בעיר מחד גיסא, והאפשרות להקים בית מלון במתחם "חוות רם" מאידך גיסא עשויים בהחלט להביא יזמים לרכישת זכויות בנייה למלונאות במתחם זה.
- המיקום הייחודי של השכונה – מול פארק עם אגם מים, בצמידות לרשת הדרכים העירונית והארצית, עשויה לחזק משמעותית את הרצון של יזמים להקים מלון באזור זה.



במידה ואכן יוקם מלון באזור זה, סביר שיהיה זה מלון עירוני אשר יוגדר על פי הכללים של משרד התיירות "מלונית חדרים עירונית ברמה C". כלומר על פי הגדרת והנחיות משרד התיירות מדובר במתקן אכסון שאינו עולה על 24 חדרים כאשר עד 20% הם חדרים ליחיד, ויתרם חדרים זוגיים. בלוח שלהלן מוצגים השטחים למלוניות אפשריות, לפחות 11 חדרים ולא יותר מ- 24 חדרים. מהלוח רואים כי הקמת המלונית "הגדולה" נדרש שטח של כ- 1,000 מ"ר ואילו למלונית הקטנה ביותר נדרש שטח של כ- 540 מ"ר. כלומר מדובר בהמרה של בין 5 דירות ל- 10 דירות לכל היותר.



### שטחי מלונית על פי הנחיות משרד התיירות



24 חדרים	11 חדרים	
5	2	חדרים ליחיד
19	9	חדרים זוגיים
24	11	סך חדרי אכסון
565	261	שטחים עיקריים לחדרים
311	190	שטחים ציבוריים ושירותיים
876	451	סך שטחים נטו
1,050	540	סך שטחים ברוטו

מקור: משרד התיירות: "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים", נובמבר 2004.



משרד התיירות הגיב להצעתנו לאפשר יעוד של מלונאות במתחם בהודעה כי אין למשרד התנגדות ליעוד זה בתכנית.



5672021 ; דואל : [zevbar@012.net.il](mailto:zevbar@012.net.il)



חשוב לציין כי פועלים בארץ מלוניות עירוניות מהסוג המוצג לעיל. כך למשל פועלים מלונות מהסוג הזה ברחוב הירקון ואשר מארחים אנשי עסקים המגיעים לתל אביב לעתים קרובות ואינם מעוניינים במלונות היוקרתיים בעיר.

