

פארק המדע באר שבע
דף הסבר



פארק המדע המתוכנן בשטח של כ- 25 דונם. האתר יהווה פארק ציבורי ומוזיאון מדע לילדים. העצמאות, של באר- שבע, בתוך העיר העתיקה. הפארק תחום ברחובות חטיבת הנגב, העצמאות, הפלמ"ח, ומתחם בית יציב. באתר קיימים מבנים לשימור ושימור חלקי: ביה"ס לילדי השייחים - להלן מבנה תורכי, המבנה ה"אחורי" בצמוד אליו וביה"ס מצדה - לשימור חלקי. כמו-כן, קיימים באתר מספר מבנים המיועדים להריסה.

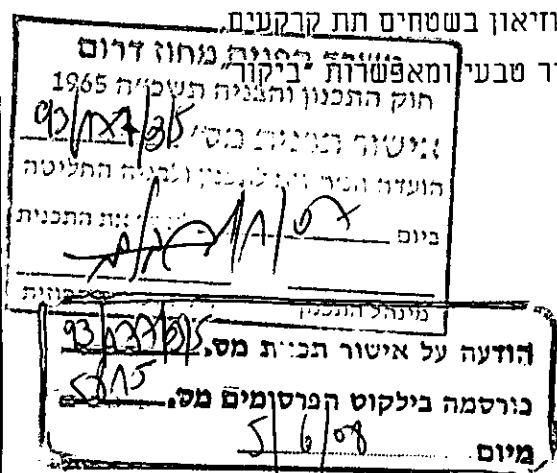
הפארק ומוזיאון המדע ישמשו כמרכז חינוכי-מדעי הבא לעורר ולטפח אצל ילדים ובני נוער קרבה ועניין לתחומי המדע והטכנולוגיה. הוא יהווה מוקד חברתי מאורגן שיאפשר פעילות של חקירה מדעית וטכנולוגית לילדים ובני נוער ויהווה מרכז תמיכה מדעי למערכת החינוך הפורמלית בדרום. הצלחתו של הפארק תהווה מנוף לקידום האוכלוסייה המקומית בפרט ואוכלוסיית דרום הארץ בכלל.

התוכנית מציעה הקמת פארק ציבורי ומוזיאון מדע. בתכנית מתוכננות פעולות שיקום, שיחזור, שימור, שימור חלקי והשמשה לצורכי המוזיאון של מספר מבנים: ביה"ס לילדי השייחים, ה"מבנה האחורי" (המבנה המלבני הצמוד אליו) ובי"ס מצדה. מוזיאון המדע מתוכנן על כ- 5 דונם של שטחים עיקריים (ברובם תת-קרקעיים) בהם כלולים: חללי פעילות תת-קרקעיים, אודיטוריום, חלל מרכזי ואזור כניסה ראשית. התוכנית רואה את מתחם בית יציב ומתחם פארק המדע כמתחמים משלימים ומשאירה מקום להתפתחות עתידית של הפארק בשטח בניה כולל של עד 27 דונם.

הפרוייקט מבוסס על העקרונות הבאים:

הפארק יהווה מוקד משיכה אורבני להורים וילידים - בזכות היותו פתוח ונגיש לרחוב ללא הפרדה ככיכר עירונית מדעית. חצרות ישיבה מוצללות ומשחק מפתים לשהות אל מול המעיין המדעי שמציע הפארק. המפגש עם המוזיאון הנו רך ותומך, הילד/ה יכול להביט בפעילות הנערכת במוזיאון כמשקיף מתוך הפארק ולטעום מהידע והחוויה המצויים בו. מטרתנו בתכנון מוזיאון שהוא גם פארק, היא לפוגג את המפגש בין ההיכל המדעי לבין הילד ולהביאם למפגש בגובה העיניים.

על מנת לאפשר פארק רחב ללא הפרעות, ממוקמים רוב חללי המוזיאון בשטחים תת-קרקעיים. הקשר אל הפארק יתבצע דרך חצרות פתוחות המספקות אור ואוויר טבעי. ילדים המשקיפים אל פעילות המוזיאון מהפארק שמעליו.



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

פארק המדע – באר שבע

תכנית מפורטת מס' 93/177/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5 ותכנית מס' 5 / במ / 208 - העיר העתיקה באר
שבע תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

-הוראות התכנית-

מחוז:	הדרום
נפה:	באר שבע
מקום:	באר שבע, העיר העתיקה, בין רשת הדרכים רח' העצמאות, רח' הפלמ"ח ורח' חטיבת הנגב
גושים וחלקות:	גוש 38002 חלקה 20 (חלק) גוש 38005 (ארעי) חלקות ארעיות 1 (חלק), 2 (חלק), 5 (חלק), 42, 43 גוש 38006 חלקה 169 (חלק), 224 (חלק) גוש 38035 חלקה 53 (חלק)
שטח התוכנית:	25.168 דונם
בעל הקרקע:	מדינת ישראל רשות הפיתוח – קריית הממשלה, רח' התקווה 4, ת.ד. 233, ב"ש עיריית באר-שבע, ת.ד. 15, ב"ש 84100 טל: 08-646-3067 84101, טל: 08-626-4333 חוכרים: בית יציב – רח' העצמאות 79, ב"ש, טל: 08-6277444
המגיש:	עיריית באר-שבע
עורך התכנית:	אדריכל אילן פיבקו, רח' המגדלור 13, יפ"ו. 68036 טל: 03-681-2027 רשיון מס': 32117
תאריך:	26/03/2008

1. שם התכנית
תכנית מפורטת מס' 93/177/03/5 ותכנית מס' 177/03/5 במ' / 5 / 208 - העיר העתיקה באר שבע. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בלא הסכמת הבעלים.
2. ציונים בתכנית
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
3. מטרת התכנית
1. הקמת פארק המדע הכולל מזיאון מדע ושטחים ציבוריים פתוחים ע"י שינויים כמפורט להלן:
2. שינוי יעודי קרקע משצ"פ וחניה ציבורית לשטח למבני ציבור.
3. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות בדבר מבנים ואלמנטים לשימור ותיעוד.
6. איחוד וחלוקת מגרשים בלא הסכמת הבעלים.
4. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו משנה את תוכנית מס' 208/במ/5 ותוכנית מפורטת 177/03/5, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
5. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב - (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך ב-קנ"מ 1:500 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה ומחייב בבחינת אלמנטים לשימור.
ד. נספח בחינת השלכות תחבורתיות כולל נספח תנועה וחניה מנחה.
6. חניה
חניה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן חניה של תכנית מתאר העיר באר-שבע.

א. שטח לבנייני ציבור – מגרש מס' 1 - השטחים שמתחת למפלס הכניסה ישמשו לחללי תצוגה, חללי פעילות, מעבדות, אולמות תצוגה, חדרי חוגים ואחסנה. החללים שמעל מפלס הכניסה ישמשו למעבדות, חדרי הכנה, אולם כניסה וחללים מחברים למבנה ביה"ס לילדי השייכים שיאכלס אולמות תצוגה, בית קפה מטבח וחנות. המבנה האחורי ישמש כמבנה שירות לביה"ס לילדי השייכים ויכיל המערכות הדרושות לתפקודו. מבנה ביה"ס מצדה, בית תלי וכן מבנים קיימים נוספים (40% תכסית מרבית משטח המגרש) ישמשו כמנהלה ושירותים למוזיאון המדע. תותר הקמת בית הקפה אשר ישרת את המוזיאון והפארק ובתנאי ששטחו הכולל (כולל מטבח) לא יעלה על 500 מ"ר וכן חנות המשרתת את המוזיאון והפארק ובתנאי ששטחה הכולל לא יעלה על 500 מ"ר.

מפלס הכניסה למעט מבני המוזיאון ישמש כפארק ציבורי. יותרו נטיעות, גינון, ריצוף, עמודי תאורה, מתקני משחקים פתוחים, תשתיות תת קרקעיות ומתקני הצללה. תותר בניית המוזיאון וחניון מתחת למפלס הכניסה. כן יותרו מבנים למדרגות ומעליות לצורך עליית הקהל ממפלסים מתחת למפלס הכניסה. בשטח התכנית משולב מקלט קיים.

בהתאם לנספח השימור, תשוחזר שדרת העצים ההיסטורית אשר הובילה אל ביה"ס לילדי השייכים. כמו-כן, לא יפתחו פתחים חיצוניים נוספים בקירות מבנה ביה"ס לילדי השייכים. אבנים שיפורקו ממבנים המיועדים לשימור ישולבו בפרויקט.

ב. זרז – תואי ורוחב הדרך ע"פ המסומן בתשריט.

ג. עתיקות – פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות, עבודות הפיתוח והבניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.

8. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

8.א. זכויות בניה לפי תכנית 208/במ/05*

קווי בניין על ותת קרקעיים			תכנית מירבית ב % -	אחוזי בניה מדביים ב - %			מס' קומות	שטח מגרש בדונם	מגרש	יעוד קרקע
א'	צ'	ק'		סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות	שטח עיקרי				
לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	60%	120%	40%	80%	3	8.066	103	שטח למבני ציבור
לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	-	-	-	-	-	2.170	101/1	שטח למבני ציבור
לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	-	-	-	-	-	2.886	101/2	שטח למבני ציבור

*הטבלה מתייחסת לזכויות בנייה על-קרקעיות בלבד.

8.ב. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה – מוצע

קווי בניין	היקפי בנייה מדביים במגרש (במ"ד או ב-%)						מס' קומות	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד קרקע	
	תכנית	סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות		שטח עיקרי						
			מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה חניה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה					
לפי המסומן בתשריט *	40%	252%	20%	30%	70%	32%	100%	2 קומות מעל מפלס כניסה + 2 קומות מתחת למפלס כניסה	20.437	1	שטח לבנייני ציבור

* קווי בניין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0 מ'.

9. הנחיות כלליות לתשתית

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסכמות.

9.1 חשמל – הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו 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:

סוג קו החשמל	מרחק מטיל היצוני	מרחק מציד הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 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.

9.2 ניקוח המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

9.3 ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.

9.4 אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

9.5 כל התשתיות תהיינה תת – קרקעיות.

10. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

11. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

12. עיצוב אדריכלי

הרעיון המוביל את הפתרון האדריכלי בפרויקט בא לצמצם ככל הניתן את ההתערבות העל-קרקעית, וזאת על-מנת לשמר את אופיו של האתר הנמצא בעיר העתיקה של ב"ש. רוב רובם של חללי המוזיאון מתוכננים כחללים תת-קרקעיים וזאת על מנת לאפשר פארק רחב ממדים במפלס הרחוב. שילובו של הפרויקט עם המבנה התורכי המיועד לשימור, נעשה באמצעות המבנה השקוף למחצה הזהה לו בנפחו וממוקם במאונך לו על הציר המוביל מבית יציב למגרש. גובה המבנים החדשים לא יעלה על גובה כרכוב הגג של מבנה ביה"ס לילדי השייחים.

עיצוב אדריכלי, חומרי הציפוי של מבני המוזיאון ופיתוח הפארק יאושרו ע"י מהנדס העיר.

13. תנאים למתן היתר בניה

- 13.1. היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.
- 13.2. הריסת מבנים המסומנים בתשריט להריסה הנו תנאי למתן היתרי בניה.
- 13.3. אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרור המוסמכות וע"י מהנדס התנועה בעירייה.
- 13.4. בהתאם לנספח שימור/תיעוד מפורט לכל אחד מהמבנים לשימור במתחם שיוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
- 13.5. בהתייחס לממצאי הבה"ת הוטמעו בתוכניות הנתונים הבאים :
 - א. היתר בניה לשלב סופי יינתן בהיקף מירבי של 27,000 מ"ר (בהתאם לטבלה בסעיף 8. ב).
 - ב. ההיתר יינתן בכפוף לבניית חניון תת-קרקעי בשני מפלסים וביצוע כניסה נוספת לחניון מרחוב הפלמ"ח .

14. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

אדריכל אילון פינקו
ר.מ. 32117
המגדל 13 יפו 68026
טל: 03-6812027

חתימת עורך התוכנית

30.3.08

הוא לנו התכנית המקורית להצגת בתנאי כזו תהיו
התכנית עם האישור המסומנת.
התכנית המנה לצרכי הכגון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל סוג ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחלקם עמנו הסכם
באשר בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל
היא וכות בשטח הגרונ ו/או כל דשות מוסמכת, לפי
כל חוקה וצפוי כל דין.

בית יציב
באר-שבע

31.3.08

אבישג אבטובי
מנכ"ל
בית יציב באר-שבע

אילון פינקו
אדריכל
מרכזת תכנון

חתימת בעל הקרקע

חותמת עם שם מלא ותפקיד

חתימת המגיש

בית יציב באר-שבע
מנכ"ל
אבישג אבטובי
6.4.08

✓