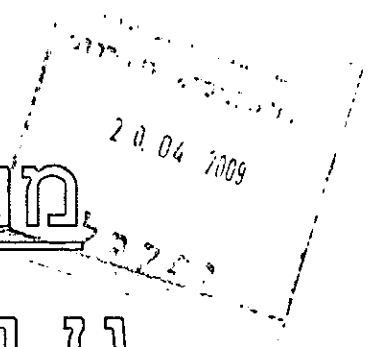


מחוז הדרום - נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי באר שבע

מוקד שירותי תיירות

גן לאומי אנדרטת הנגב



תכנית מתאר מס' 159/102/02/5

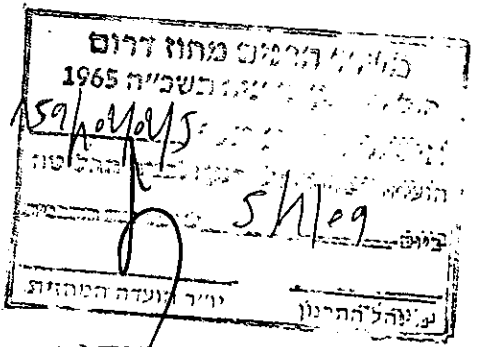
שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/132/03/5

ולתכנית מתאר מס' 77/102/02/5

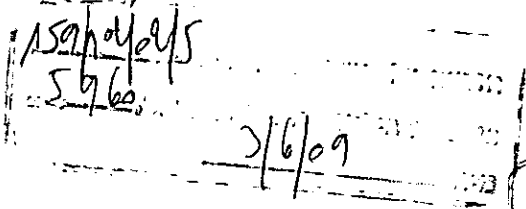
מגיש התכנית : עיריית באר-שבע באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח באר-שבע בע"מ

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, עיריית ב"ש (חוכר)

עורכת התוכנית : אדר' נילי ויסמן



2004	אוגוסט	תאריך עדכון :
2004	נובמבר	
2006	יולי	
2008	מאי	
2008	יוני	
2009	ינואר	



נילי ויסמן ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ יעוץ ניהול תכנון

תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

מבוא לתכנית מתאר מס' 159/102/02/5

אנדרטת הנגב של הפסל דני קרוון היא אתר הנצחה לאומי ואחת מנקודות הציון החשובות בבאר-שבע. מסביב לאנדרטה קיים גן לאומי מוכרז, שעד היום לא זכה לתשומת לב מיוחדת.

עיריית באר-שבע מעוניינת לחזק את המודעות של הציבור למתחם כולו ולהפוך את האתר למוקד לפעילות תיירותית בצפון הנגב בכלל ובבאר-שבע בפרט. לצורך כך נדרש להקים ולהפעיל במקום מתקנים מסודרים שישרתו את המבקרים. גם רשות הטבע והגנים שוקלת להקים בתחום הגן מרכז פעילות הסברה לצפון הנגב. התוכנית באה לקדם את מגמות התכנון הנ"ל.

הוראות התוכנית

מחוז הדרום - נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי באר שבע

פרק 1 – התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 159/102/02/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/132/03/5 ולתכנית מתאר מס' 77/102/02/5, מוקד שירותי תיירות – גן לאומי אנדרטת הנגב, (להלן התכנית).

1.02 יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את התכנית המפורטת מס' 2/132/03/5 ותכנית מתאר מס' 77/102/02/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. על שטח התוכנית יחולו הוראות תוכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף תמ"א 8.

1.03 המקום :

באר-שבע, מתחם אנדרטת הנגב (ני"צ מרכזי 575.100, 183.100).

1.04 גושים וחלקות :

401006 (כתף ב"ש) ארעי, חלקה 1 (חלק)

38063 ארעי, חלקה 6 (חלק)

1.05 שטח התכנית :

297.995 דונם.

1.06 מגיש התכנית :

עיריית באר-שבע באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח באר-שבע בע"מ,
רח' בן צבי 10 באר שבע 84896 טל 08-6280837 פקס 08-6273162.

1.07 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל,

רח' התקווה 4 באר שבע 84101, טל 08-626433, פקס 08-6264850.

עיריית באר שבע (חוכר), ת"ד 15 ב"ש 84100, טל 08-6463607, פקס 08-6280244
(השטח החכור – חלק מהמבנה הקיים במגרש 5א, בשטח של 275 מ"ר).

1.08 עורכת התוכנית :

אדר' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים, רשיון מס' 13705.
רח' תאשור 19 עומר 84965, טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130.

1.09 מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מוקד לשירותי תיירות בלב הגן הלאומי אנדרטת הנגב ובסמיכות לאתר ההנצחה לחללי חטיבת הנגב ע"י:

- א. שינוי תוואי דרך ע"י שינוי יעוד מדרך לגן לאומי ומגן לאומי לדרך.
- ב. שינוי מיקום חניה ציבורית ע"י שינוי יעוד מחניה ציבורית לגן לאומי ומגן לאומי לחניה ציבורית.
- ג. קביעת שימושים מותרים במגרש המיועד לגן לאומי – מרכז מבקרים.
- ד. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות למרכז המבקרים, הממוקם במגרש שיעודו גן לאומי.
- ה. קביעת מספר קומות, מגבלות גובה, קווי בנין והנחיות לעיצוב אדריכלי במגרש שישמש למרכז מבקרים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

1.10 מסמכי התכנית :

התכנית כוללת:

- א. 8 דפים של הוראות התכנית (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. גליון תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
 - ג. נספח בינוי וחניה מנחה ערוך בק"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי").
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.

1.11 ציונים בתכנית :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

2.01 גן לאומי – מגרשים מס' א5, ב5, ג5

על שטח מגרשים אלה יחולו הוראות מכח חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998.

2.01.1 השימושים המותרים :

א. השימושים המותרים במגרשים א5 ו-ב5 יהיו לפי המפורט בתכנית מיתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף תמ"א 8, ובתאום עם רשות הטבע והגנים :

- נופש לציבור בחיק הטבע.
- הנצחת ערכים בעלי חשיבות נופית והיסטורית.
- נטיעות ופיתוח נופי.
- מערכת דרכים פנימית לכלי רכב, הולכי רגל, אופניים ורכיבה על סוסים.
- ב. במגרש ג5 ניתן להקים מרכז מבקרים, שישמש מוקד לוגיסטי לשירותי תיירות עבור המבקרים באזור, אשר יכלול :

- מרכז מבקרים, הדרכה למטיילים, תצוגה, כנסים והרצאות.
 - שירותי הסעדה למבקרים (שטח עיקרי למזנון 30 מ"ר).
 - מסחר תיירותי (ספרות על האזור, מפות, מזכרות וכדומה).
 - שירותים ציבוריים, עזרה ראשונה, הסעה לנכים.
 - משרדי האתר, לרבות משרדים של רשות הטבע והגנים.
 - אחזקה, אחסנה, שמירה וניקיון.
- לא יותרו שימושים שלא לצרכי תיירות באופן שכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

2.01.2 המלצות לפיתוח במגרשים א5, ב5 :

- הצמחיה תוגבל לשטחים בהם מתאפשרים תנאי גידול טבעיים, ללא מערכת השקיה.
- הצמחיה תהיה מסוגים האופייניים לאזור מדברי. יישמרו העצים הקיימים בשטח.
- ניתן ביטוי למורפולוגיה הטבעית, כולל ניצול מערכת הניקוז הטבעית והכוונת מי נגר לשטחי צמחיה.
- יהיה שימוש בחומרים טבעיים האופייניים למדבר כמו משטחי חלוקים, צרורות חצץ צורני (חמאדה), חול וסלעים.
- המתקנים המשמשים למבקרים בפארק יהיו צנועים בנוכחותם ומותאמים בצורתם, בחומרים ובגוונים לאופי המדברי.

2.01.3 הנחיות לבינוי ופיתוח במגרש 5'ג':

- הבניה במגרש יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.
- הבניה תהיה בגובה עד 2 קומות בדירוג ומיקום המבנים יהיה מוצנע, כך שלא יפגע קו האופק וייחודיותה של האנדרטה על קו הרכס.
- עיצוב המבנה, חומרי גמר, ניצפות המבנה מהאנדרטה וביחס לשטח הפתוח ייבדקו כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים בגוונים בהירים התואמים את האופי המדברי של האתר.
- לא יותר שימוש בגג רעפים.
- מיקום מתקנים טכניים כגון מערכת מזוג או דוד שמש יהיה מאחורי מסתור, שיהיה חלק אינטגרלי של המבנה.

2.01.4 מניעת רעש:

בכל המגרשים בתחום תכנית זו יובטח כי מחוץ למבנים ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני מגורים, כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992.

2.02 דרכים

רוחבן ותוואיהן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. בתחום הדרכים לא תותר כל בנייה. השימושים המותרים הם:

- תנועת רכב ותנועת הולכי רגל.
- חנייה.
- הנחת קווי תשתיות כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת, תאורה.

2.03 חניה ציבורית מגרשים 2א', 2ב':

- החניה הציבורית תשמש את באי אתר ההנצחה הממלכתי (אנדרטת הנגב) ואת המבקרים בגן הלאומי, לרבות מרכז המבקרים.
- בתחום החניה לא תותר כל בניה.

2.04 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי

בהתאם להנחיות תכנית המתאר 77/102/02/5.

פרק 3 – זכויות בניה3.01 זכויות בניה – מצב קיים

מגרש 5א (גן לאומי) בשטח 280.5445 ד' – אין הגדרת זכויות בניה.

מגרש 2א (חניה) בשטח 7.000 ד' – אין הגדרת זכויות בניה.

3.02 זכויות בניה – מצב מוצע:

קווי בניין	היקפי בנייה מירביים למגרש במ"ר				יחס למפלס הכניסה	מס' קומות (4)	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד
	תכסית (5)	סה"כ	שטח שירות (1) (3)	שטח עיקרי (1) (2)					
כמסומן בתשריט	1000	1000	50	200	מעל מפלס הכניסה	1	6.677	מגרש 5ג	גן לאומי
			100	650	מתחת למפלס הכניסה	1			

(1) זכויות בניה לשטח עיקרי ושטח שירות מעל מפלס הכניסה ניתנות לניצול גם מתחת למפלס הכניסה.

(2) זכויות בניה לשטח עיקרי כוללות 30 מ"ר שטח מזנון.

(3) זכויות בניה לשטח שירות כוללות ממ"ד לפי תקן פיקוד העורף, מחסנים, חדרים לשירותים טכניים וכדומה.

(4) במניין הקומות לא יכללו מתקנים על הגג ומסתור שייבנה עבורם.

(5) בגלל הפרשי הגובה במגרש, הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת אינה חופפת את הבניה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת. על כן התכסית במגרש כוללת 250 מ"ר מעל מפלס הכניסה ו-750 מ"ר מתחת למפלס הכניסה, סה"כ 1000 מ"ר.

פרק 4 – הנחיות כלליות לתשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חברת החשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד' - הכל לפי העניין).

כל התשתיות תהינה תת קרקעיות, למעט הקיים כבר בשטח.

4.1 ביוב:

המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית בתאום עם הרשויות המוסמכות ובהתאם לתנאי שנקבעו ע"י מהנדס העיר.

4.2 חשמל:

4.2.1 רשת אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית, למעט הקיים כבר בשטח.

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

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.

4.3 תקשורת:

רשת התקשורת תהיה תת קרקעית.

4.4 פינוי אשפה:

פינוי אשפה יהיה לפי הנחיות היחידה הסביבתית של עיריית באר-שבע.

פרק 5 – כללי5.1 תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים :

5.1.1 תאום נטיעות, תשתיות והקמת מתקנים לצרכי נב"ט עם רשות הטבע והגנים.

5.1.2 אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

5.1.3 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.

5.1.4 במגרשים מס' 5א', 5ב', 5ג' : הכנת נספח נופי עפ"י הנחיות רשות הטבע והגנים ואישורו ע"י הועדה המקומית ורטי"ג.

5.1.5 בהיתר הבניה למבנה במגרש 5ג' תובטח הקמת שירותים ציבוריים בגודל ובמיקום שישמשו את מבקרי אתר ההנצחה והפארק הסמוכים, בנוסף למבקרים במבנה. כמו כן יובטח שהשירותים יופעלו גם בימים בהם המנה אינו פעיל.

5.2 חנייה :

חניית רכב תוסדר במגרש חניה ציבורי ע"פ תקן חנייה תכנית מתאר ב"ש התקף בעת הוצאת ההיתר. הסדרת החניה עבור מגרשים 5א' ו-5ב' תהיה בהתאם לצורך, בעת התכנון המפורט ופיתוח המגרשים הנ"ל.

5.3 חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

5.4 הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

5.5 שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יהיה במשך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

עורכת התכנית

בעל הקרקע

מגיש התכנית

אדריכלית נילי ויסמן
רשיון מס' 13705
י"לפקס : 08-6469563
20.1.2009

חוק דרישה
הרשיון
באר-שבע

הרשמה הכלכלית
לפינוי באר-שבע בע"מ