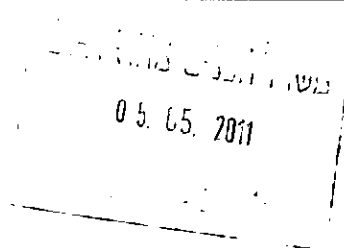


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 163/102/02/5

שם תוכנית: פארק נחל באר שבע



מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע, שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|          |       |
|          |       |
|          |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית מתאר פארק נחל באר שבע היא פועל יוצא מתכנית אב לפיתוח פארק נחל באר שבע השותפים לתכנית הם עיריית באר-שבע, המשרד להגנת הסביבה, קק"ל, רשות ניקוז שקמה בשור ומשהב"ש השותפים במנהלה לשיקום ופיתוח נחל באר שבע. בתכנית האב לשיקום ופיתוח נחל באר שבע הושם דגש מיוחד על חשיבות, הפוטנציאל והנחיצות בפיתוח פארק מרכזי כמענה לצרכי תושבי העיר והמטרופולין.

בתכנית זו הושם דגש על בניה "ירוקה" ותכנון בר-קיימא: תכנון המשלב פיתוח פיזי כלכלי, צדק ושיוויון חלוקתי ודאגה לאיכות חיים וסביבה, עבור המשתמשים בהווה ועבור הדורות הבאים. הפארק יהיה בעיקרו פתוח לציבור הרחב, לפעילות פנאי ונופש, המהווה ניגוד לעיר הסואנת תוך כוונה לשרת את מגוון התרבויות הקיימות באזור ולהוות מקום נעים, אשר הפעילויות בו נגישות לכל שכבות האוכלוסייה לרבות לשכבות מעוטות הכנסה. הושם דגש מיוחד על חשיבות הרצף האקולוגי לאורך העיר בין השטחים הפתוחים ממערב ומזרח לעיר, שימור רצועת הנחל ושטחי ההצפה, שימור ערכי טבע ונוף, שיקום מפגעי נוף שנוצרו בנחל וסביבתו במשך השנים וכן יצירת קשר בין אוכלוסיות שונות במעטפת המטרופולין מבחינה היסטורית, תרבותית, נופית ותיירותית. התוכנית יוצרת קשר תנועתי בין הפארק לעיר באמצעות דרכים ממרכז העיר לפארק והסדרת 3 כניסות ראשיות מכביש 25 הן לרכבים פרטיים והן לתחבורה הציבורית ודגש רב ניתן בדרכים להפרדה בין שבילי אופניים לשבילים המיועדים להולכי רגל בכל תחום הפארק וכן למעברים להולכי רגל ואופניים החוצים את נחל ב"ש בגשרים לכל אורך הפארק.

תפקידה של תכנית זו לקבוע האתרים המיועדים לפיתוח והתנאים לביצוע התכנית. כחלק מהפרויקטים המתוכננים לאורך הפארק יהיו טיילת, פארקים ושטחי נופש, אגם, ספורטק, תאטרון, אתר לאומי, גן לאומי ואתרים ארכיאולוגיים (תל באר שבע, בית אשל, באר אברהם, ואתר כלכולית), אטרקציה תיירותית, שטחי יעור וארכיאולוגיה, גן בוטני מדברי ועוד.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

|  |   |                              |                   |
|--|---|------------------------------|-------------------|
|  |   |                              | יפורסם<br>ברשומות |
| פארק נחל בייש  | שם התוכנית  | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |                   |
| 163/102/02/5   | מספר התוכנית  |                              |                   |
| 5370.906 דונם.   |   | 1.2 שטח התוכנית              |                   |
| מילוי תנאים למתן תוקף  | שלב   | 1.3 מהדורות                  |                   |
| 2  | מספר מהדורה בשלב  |                              |                   |
| 27.3.11  | תאריך עדכון המהדורה   |                              |                   |
| תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת   | סוג התוכנית   | 1.4 סיווג התוכנית            | יפורסם<br>ברשומות |
| כן, בחלק משטח התכנית ועדה מחוזית   | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |                              |                   |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית. ללא איחוד וחלוקה. | היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה                                     |                              |                   |
| לא   | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי                                |                              |                   |

## 1.5 מקום התוכנית

|  |                      |                               |  |
|--|----------------------|-------------------------------|--|
|  |                      |                               |  |
| באר שבע  | מרחב תכנון מקומי     | 1.5.1 נתונים כלליים           |  |
| 181500   | קואורדינטה X         |                               |  |
| 571500   | קואורדינטה Y         |                               |  |
| שטח נחל באר שבע וסביבותיו מתל באר שבע במזרח ועד נחל בקע במערב. |                      | 1.5.2 תיאור מקום              |  |
| באר שבע  | רשות מקומית          | 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית  |  |
| חלק מתחום הרשות  | התייחסות לתחום הרשות |                               |  |
| באר שבע  | יישוב                | 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית |  |
| שטח פתוח הכולל את נחל בייש וסביבתו                             | שכונה                |                               |  |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש     | סוג גוש   | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן                | מספרי חלקות בחלקן                          |
|--------------|-----------|---------------|------------------------------------|--|
| 38007        | מוסדר     | חלק           |                                    | 1,2,3                                      |
| 38008        | מוסדר     | חלק           | 1,14,37-46<br>89,90,93,94,105,106, | 35,36,47-50,59,69,85<br>87,88,91,92,95,107 |
| 38009        | מוסדר     | חלק           | 13,40                              | 12   |
| 38010        | מוסדר     | חלק           | -                                  | 320  |
| 38038        | מוסדר     | חלק           | 3                                  | 4,6  |
| 38039        | מוסדר     | חלק           | 7,8,27                             | 1,3,4,5,28                                 |
| 38040        | מוסדר     | חלק           | 27,30                              | 3,24,25,28,29,32                           |
| 38041        | מוסדר     | חלק           | -                                  | 17,20                                      |
| 38042        | מוסדר     | חלק           | 2,3,5,6                            | 1,4  |
| 38043        | מוסדר     | חלק           | 1-4                                | -  |
| 38044        | מוסדר     | חלק           | 1                                  | 2  |
| 38046        | מוסדר     | חלק           | -                                  | 2,3  |
| 38195        | מוסדר     | חלק           | -                                  | 27,28                                      |
| 38196        | מוסדר     | חלק           | -                                  | 57   |
| 38268        | מוסדר     | חלק           | -                                  | 60   |
| 38389        | מוסדר     | חלק           | 29-31                              | 40   |
| 39729        | מוסדר     | חלק           | 4,5,6,8,10,11                      | 7,14,17,23,24                              |
| 100400       | מוסדר     | חלק           | 52                                 | 1-4,41                                     |
| 38254        | מוסדר     | חלק           | -                                  | 43   |
| 100168/1     | מוסדר     | חלק           | -                                  | 20   |
| 400085       | מוסדר     | חלק           | -                                  | 1  |
| 38003        | גוש שומה  | חלק           | -                                  | 49,50                                      |
| 38004        | גוש שומה  | חלק           | -                                  | 277  |
| 38019        | גוש שומה  | חלק           | -                                  | 1,2  |
| 38033        | גוש שומה  | חלק           | -                                  | 90   |
| 38048        | גוש שומה  | חלק           | 1-3                                | -  |
| 38059        | גוש שומה  | חלק           | -                                  | 1-3  |
| 38065        | גוש שומה  | חלק           | 3,4                                | 2,5  |
| חלוצה 1      | רישום ישן | חלק           |                                    | 5,8  |
| חלוצה 2      | רישום ישן | חלק           |                                    | 3  |
| כתף ב"ש 5    | רישום ישן | חלק           |                                    | 6  |
| שטח לא מוסדר |           |               | בתחום שיפוט באר שבע                |  |
| שטח לא מוסדר |           |               | בתחום שיפוט בני שמעון              |  |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש                                | מספר גוש   |
|---|--|
| 38007                                   | חלקה 2 היתה רשומה קודם בספר 10 דף 132                          |
| 38019                                   | חלק מחלקה 2 רשומה בספר 11 ב"ש דף 101 ליתר החלקות אין רישום ישן |
| 38048                                   | אין רישום לחלקות 1,2   |
| 38059                                   | אין רישום לחלקה 2  |
| 38065                                   | אין רישום לחלקות 2,3,5   |
| שטח לא מוסדר בתחום שיפוט ב"ש ובני שמעון | לא קיים רישום ישן  |

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח       | מספר תוכנית  |
|------------------------|--------------|
| אין מספרי מגרשים       | 35/102/02/5  |
| אין מספרי מגרשים       | 37/102/02/5  |
| 2000-2008              | 45/102/02/5  |
| אין מספרי מגרשים       | 59/102/02/5  |
| דרך מס' 6              | 60/102/02/5  |
| אין מספרי מגרשים       | 73/102/02/5  |
| 1,2,3, דרך 1,2,900     | 78/102/02/5  |
| דרך 2, דרך 5           | 80/102/02/5  |
| דרך מס' 1, 2000,2001   | 82/102/02/5  |
| 3,6, דרכים מס' 700-702 | 85/102/02/5  |
| 2                      | 101/102/02/5 |

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| שמעונים, עומר |
|---------------|
|               |

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים     | הערה ליחס   | סוג יחס                                      | מספר תוכנית מאושרת |              |
|------------|------------------------|---|--|--------------------|--------------|
| 19.10.1981 | 2759                   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/8                  | כפיפות                                       | תמ"א 8             |              |
| 14.11.1982 | 1980 (מסי החלטת ממשלה) | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/21.                | כפיפות                                       | תמ"א 21            |              |
| 19.12.1995 | 4363                   | שינוי בהתאם לשינוי מס' 4 לתמ"א 22                         | שינוי  | תמ"א 22            |              |
| 26/08/1976 | 2247                   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/3.                 | כפיפות                                       | תמ"א/3             |              |
| 30/07/1986 | 3366                   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/23.                | כפיפות                                       | תמ"א/23            |              |
| 18/12/2006 | 5606                   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/3             | כפיפות                                       | תמ"א/34/ב/3        |              |
| 16/08/2007 | 5704                   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/4             | כפיפות                                       | תמ"א/34/ב/4        |              |
| 14.9.2009  | 5998                   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/5             | כפיפות                                       | תמ"א/34/ב/5        |              |
| 23.1.2000  | 4845                   | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 14/4              | כפיפות                                       | תמ"מ 14/4          |              |
| 29.12.2004 | 5354                   | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל 3 / 4 / 9 א       | כפיפות                                       | תת"ל 3, 4, 9 א     |              |
| 24.3.1988  | 3546                   | תוכנית זו משנה את התוכנית המאושרת בתחום גבולות תוכנית זו. | שינוי  | 102/02/5 ✓         |              |
| 7.10.1982  | 2855                   |   | שינוי  | 35/102/02/5 ✓      |              |
| 22.8.1985  | 3240                   |   | שינוי  | 37/102/02/5 ✓      |              |
| 30.8.1984  | 3091                   |   | שינוי  | 45/102/02/5 ✓      |              |
| 28.11.1991 | 3948                   |   | שינוי  | 59/102/02/5 ✓      |              |
| 16.12.1996 | 4471                   |   | שינוי  | 60/102/02/5 ✓      |              |
| 26.7.1995  | 4322                   |   | שינוי  | 73/102/02/5 ✓      |              |
| 15.5.1997  | 4521                   |   | שינוי  | 78/102/02/5 ✓      |              |
| 2.3.1997   | 4499                   |   | שינוי  | 80/102/02/5        |              |
| 24.9.1997  | 4571                   |   | שינוי  | 82/102/02/5 ✓      |              |
| 10.12.1998 | 4710                   |   | שינוי  | 85/102/02/5 ✓      |              |
| 19.2.1998  | 4619                   |   | שינוי  | 88/102/02/5 ✓      |              |
| 30.9.2001  | 5020                   |   | שינוי  | 101/102/02/5 ✓     |              |
| 29.5.1987  | 3454                   |   | שינוי  | 10/134/03/5 ✓      |              |
| 13.2.1992  | 3973                   |   | שינוי  | 13/134/03/5 ✓      |              |
| 6.3.2006   | 5202                   |   | שינוי  | 138/102/02/5 ✓     |              |
| 3.11.1987  | 3505                   |   | שינוי  | 1/183/03/5 ✓       |              |
| 27.10.1985 | 3263                   |   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 171/03/5   | כפיפות             | 171/03/5 ✓   |
| 25.7.1990  | 3785                   |   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1/171/03/5 | כפיפות             | 1/171/03/5 ✓ |
| 8.3.2006   | 5503                   |   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2318/מק/5  | כפיפות             | 2318/מק/5 ✓  |
| 30.3.2000  | 4867                   | תוכנית זו משנה את התוכנית המאושרת בתחום גבולות תוכנית זו. | שינוי  | 204/03/5 ✓         |              |
| 30.12.1997 | 4600                   |   | שינוי  | 195/03/5 ✓         |              |
| 17.7.2003  | 5207                   |   | שינוי  | 104/102/02/5 ✓     |              |
| 9.12.2008  | 5879                   |   | שינוי  | 29/134/03/5 ✓      |              |
| 5.1.1997   | 4474                   |   | שינוי  | 213/במ/5 -         |              |
| 23.1.1992  | 3966                   |   | שינוי  | 63/במ/5 ✓          |              |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך                | תאריך עליכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ   | תחולה | סוג המסמך                |
|--------------|-------------|---------------------------|-------------------|---------------|-------------|---------|-------|--------------------------|
|              | ועדה מחוזית | מרש אדרכלים               | 11.4.11           |               | 26          |         | מחייב | הוראות התוכנית           |
|              |             | בע"מ                      | 9.4.11            | 2             |             | 1: 5000 | מחייב | תשריט התוכנית            |
|              |             | אפיק בע"מ                 | 8.2010            | 1             |             | 1: 5000 | מנחה  | נספח תאום תשתיות         |
|              |             | אפיק בע"מ                 | 8.2010            | 1             |             | 1: 5000 | מנחה  | נספח ניקוז               |
|              |             | נחמה הירשברג וקובי וטנברג | 8.2010            | 1             |             | 1: 5000 | מנחה  | נספח תנועה               |
|              |             | תכנון נוף בע"מ            | 8.2010            | 1             |             | 1: 5000 | מנחה  | נספח נוף                 |
|              |             | ניר מעוז                  | 2.2009            |               | 44          |         | מנחה  | נספח אקולוגי             |
|              |             | ניר מעוז                  | 2.2009            |               | 44          |         | מנחה  | סקר עצים בוגרים          |
|              |             | מ.ג יועצים                | 26.2.09           |               |             |         | מנחה  | נספח אקוסטי              |
|              |             | לאקוסטיקה בע"מ            |                   |               |             |         | מנחה  | לתאטרון פתוח             |
|              |             | איתי פריימן               | 5.2010            |               | 35          |         | מנחה  | סקר מבנים ומתקנים לשימור |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

| גוש/<br>חלקה(י) | דוא"ל | פקס     | טלפון   | כתובת                                 | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------------|-------|---------|---------|---------------------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
|                 |       | 9924725 | 9986104 | קקל גילת ד.ג הנב 85410                |           | קק"ל                      |            |           |                |              |
|                 |       | 6406460 | 6463650 | ככר מנחם בגין 15 ב"ש                  |           | עיריית ב"ש                |            |           |                |              |
|                 |       | 6264111 | 6264000 | רח' התקווה 4 ב"ש                      |           | המשרד להגנת הסביבה        |            |           |                |              |
|                 |       | 6901228 | 6901222 | הגורן 6/2 פארק תעשיות הייטק עמר 84965 |           | רשות הניקוז שקמה בשור     |            |           |                |              |
|                 |       | 6263698 | 6263609 | רח' התקווה 4 ב"ש                      |           | משרד הבינוי והשיכון       |            |           |                |              |

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

| דוא"ל | פקס     | סולרי | טלפון   | כתובת                | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|---------|-------|---------|----------------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
|       | 6264221 |       | 6264219 | רח' התקווה 4 ב"ש     |           | מנהל מקרקעי ישראל       |           |                |              | בעלים |
|       | 6406460 |       | 6463650 | ככר מנחם בגין 15 ב"ש |           | עיריית ב"ש              |           |                |              | בעלים |

בתחום התוכנית קיימים בעלי זכויות נוספים: רסקו, מצא' השוע, החברה לשירותי תירות באוהלי קידר בע"מ וכן חוזי חכירה לקיבוצים רביבים ומשאבי שדה.  
בתחום התוכנית קיימים שטחים בהם הבעלות לא מוסדרת.



1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס          | טלפון        | כתובת  | מס' תאגיד | שם תאגיד                           | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך התכנית  |  |
|-------|--------------|--------------|--|-----------|------------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--------------|--|
|       | 6272427      | 6209126      | שד' שור 21 ב"ש   |           | מרש אדריכלים בע"מ                  | 39616      |           | רמי מרש        | אדריכל       |              |  |
|       | 6288027      | 6288031      | רח' יהודה הנחתום 4 בית בלטק  |           | אלקי"א מדידות תכנון עוף בע"מ       |            |           | עמי אלקובץ     | מהנדס        | מודד         |  |
|       | 03-9773090   | 03-9733640   | משק 43 מושב בני עטרות  |           |                                    |            |           | שלומיק זאבי    | אדריכל       | יועץ נוף     |  |
|       | 09-7416134   | 09-7450096   | רחוב בר אילן 48 רעננה  |           | קו הנדסת תנועה בע"מ                |            |           | קובי וטברג     | מהנדס        | יועץ תנועה   |  |
|       | 03-5472108   | 03-5471644   | סוקולוב 44 רמת השרון   |           | נהמה הירשברג הנדסה בע"מ            |            |           | נהמה הרשברג    | מהנדסת       | יועצת כבישים |  |
|       | 6460915      | 6460914      | הגורן 6/2 פארק תעשיות הייטק עומר 84965   |           | אפיק הדרולוגיה והנדסה בע"מ         |            |           | אמיר אבישי     | מהנדס        | יועץ תשתיות  |  |
|       | 6238776      | 6238774      | רח' יהודה הנחתום 4 בית בלטק  |           | י. אהרוני הנדסת השמל               |            |           | יצחק ארבל      | מהנדס        | יועץ השמל    |  |
|       | 09-9541131   | 09-9553858   | רח' בן גוריון 42/4 הרצליה  |           | מ.ג. יועצים לקוסטיקה בע"מ          |            |           |                | אקוסטי קאי   | יועץ אקוסטי  |  |
|       | 03 - 9773976 | 03 - 9739911 | קריית שדה התעופה, בנין ברקת ת.ד. 901 שוהם 60850  |           | אדסה, סביבה גיאולוגיה ונגיאוטכניקה |            |           | ניר מעוז       | אקולוג       | יועץ אקולוגי |  |
|       |              |              | נערך ע"י איתי פריימן – רשות הניקוז שקמה בשור – החומר הטכני נכתב ע"י יועצים שונים כמפורט בגוף המסמך |           |                                    |            |           |                |              |              |  |
|       |              |              | סקר מבנים ומתקנים לשימור   |           |                                    |            |           |                |              |              |  |

## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח               | הגדרת מונח   |
|--------------------|--|
| מתחם               | שטח בתוכנית המותחם בקו אפור מקוקו, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבניינים בתחומו,   |
| בניה ירוקה         | בנייה ידידותית לסביבה ולמשתמש החותרת, באמצעות תכנון, בנייה ושימוש, לבריאות, ויעילות אנרגטית וסביבתית, לעמידות ארוכת טווח, למוכנות לשינויים מבניים ופרוגרמטיים ומתן תשומת לב להשפעות הבינוי בטווח הקצר והארוך כאחד.   |
| תקן לבניה ירוקה    | תקן ישראלי או תקן בינ"ל מוכר לרבות ת"י 5281 ותקנים בינ"ל דוגמת LEED, BREEAM, GREEN-STAR וכדומה. תקן המהווה מדד לתכנון, בניה והתנהלות של מבנה בהתאם לכללים מוסכמים לבניה "ירוקה", בהתאם לסוג מבנה ולמידת ההקפדה על תנאים אלו. מינהלת הפארק יכולה לכוון לתקן ספציפי או כוללני ולקבוע את מידת ה"ירוקה" הנדרש בהתאם למדדי התקנים לעיל. |
| הנהלת פארק נחל ב"ש | גוף שמטרתו לקדם את הקמת הפארק ולקבל החלטות הקשורות בו. הגוף מורכב מעיריית ב"ש ברשות ראש העיר, המשרד להגנת הסביבה, קק"ל, רשות הניקוז שקמה בשור ועוד.  |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח פארק נופש מטרופולני, "פארק נחל באר שבע" הכולל בין השאר שטחי נופש, ספורט, תיאטרון, אגם, טיילת, אתרים ארכיאולוגיים, אתר לאומי וגן לאומי לפיתוח הפנאי ולשימור משאבי מים והמשמש ללימוד ומורשת.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרת הוראות לבינוי ופיתוח הבניה בפארק נחל ב"ש לשימושי פנאי ונופש.
2. שימור שטח נחל באר שבע וגדותיו כשטח פתוח רציף החוצה את העיר ממזרח למערב, על ידי יעוד שטחים לפיתוח פארק איטנסיבי ואקסטנסיבי, המשמר בתוכו אתרים היסטוריים וארכאולוגיים.
3. הגדרת אזורים המיועדים למתחמי פנאי ונופש, הגדרת תנאים להקמתם ותנאים למתן היתר בניה.
4. שינוי ייעוד והתאמת שטחי יער לפי שינוי מס' 4 לתמ"א 22.
5. קביעת שטח למסילת ברזל – הרחבת תוואי המסילה לכיוון דימונה.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת זכויות והנחיות בניה.
8. קביעת התכליות המותרות בכל תא שטח.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
10. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות ולתשתיות.
11. קביעת דרכי גישה והנחיות לתכנון תנועה וחניה.
12. קביעת הוראות עיצוביות באזור החיץ של אתר מורשת.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

|                  |               |
|------------------|---------------|
| סה"כ שטח התוכנית | 5370.906 דונם |
|------------------|---------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |        | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|--------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
|       | מתארי             | מפורט  |                         |           |     |                |
|       |                   | 14,650 | + 14,650                | 0         | מ"ר | פארק           |

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| תאי שטח כפופים          |  | תאי שטח             | יעוד                   |
|-------------------------|--|---------------------|------------------------|
| אתר מוכרז ברשות העתיקות |  | 205,210,211,215-220 | פארק/ גן ציבורי        |
|                         |  | 206,223             | מתחם 1 - פארק / טיילת  |
|                         |  | 201                 | מתחם 2 - אגם           |
|                         |  | 207                 | מתחם 3 - נחל כתף       |
|                         |  | 212,213             | מתחם 4 - ספורטק        |
|                         |  | 221                 | מתחם 5 - גן הפעמון     |
|                         |  | 209,224             | מתחם 6 - גן ארכיאולוגי |
|                         |  | 208                 | מתחם 7 - בית אשל       |
|                         |  | 214                 | מתחם 8 - אמפי תאטרון   |
|                         |  | 301                 | מתחם 9 - באר אברהם     |
|                         |  | 701                 | גן לאומי               |
|                         |  | 101-105             | מסחר ותיירות           |
|                         |  | 403-406             | יער פארק קיים          |
| אתר מוכרז ברשות העתיקות |  | 502-507             | שטח ציבורי פתוח        |
|                         |  | 601-602             | נחל                    |
|                         |  | 1001-1004           | מסחר עם הנחיות מיוחדות |
|                         |  | 1051-1054           | מסילת ברזל מאושרת      |
|                         |  | 1101-1103           | מסילת ברזל מוצעת       |
|                         |  | 1201-1207           | מפגש דרך מסילה         |
|                         |  | 1401-1414           | דרך מוצעת              |
|                         |  | 801                 | דרך מאושרת             |
|                         |  | 801                 | תעשייה                 |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| <b>4</b> | <b>יעודי קרקע ושימושים</b> |
|----------|----------------------------|

**4.1 שם הייעוד: פארק/ גן ציבורי – מתחמים 1-9****4.1.1 כללי**

- א. **הנהלת הפארק** - לצורך ניהול הפארק יוקם גוף מנהלתי אשר בסמכותו לאשר פעילויות בתחום הפארק (להלן, מינהלת הפארק). מינהלת הפארק תכלול נציגים מכל אחד ממגישי התכנית (כמפורט בסעיף 1.8.1). מינהלת הפארק תהיה רשאית לצרף למינהלת נציגים מגופים נוספים. למען הסר ספק גוף זה בא בנוסף לגופים הסטטוטורים הקבועים בחוק.
- ב. **שינויים** - שינוי בשטח ובזכויות הבניה בין המתחמים עד 10% מהמגרש הקטן ביניהם בעקבות הכנת תכנית הבינוי והתכנון המפורט אינו מהווה סטיה מתכנית זו. במקרה שידרש הגדלת שטחי הבניה מעבר לזה שנקבע בתכנית זו, תדרש תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית. גבולות התכנית המפורטת יהיו בהתאם לגבולות המתחם שיקבע במסגרת תכנית הבינוי. התכנית המפורטת תלווה בנספח בינוי עדכני ותואם עם מגישי תכנית זו.
- ג. **בניה ירוקה** – ככל הניתן, הבניה במתחמים תהיה עפ"י תקן ישראלי לבנייה "ירוקה" מס' 5281 בדורג "ירוק מצטיין". ו/או תקן לבנייה "ירוקה" התקף בעת מתן היתרי בניה בהתאם לסוג הבינוי המוצע ובהתאם להחלטות מינהלת הפארק ותקנים בינ"ל דוגמת LEED, GREEN-STAR, BREEAM.

**4.1.2 שימושים והוראות לכלל המתחמים**

- א. **שימושים כללים לכלל המתחמים בפארק** - מתקני פקניק פתוחים, נטיעת עצים, גינון אקסטנסיבי, מתקני משחקים לא מגודרים, מתקני שתייה, מתקני הצללה, שירותים ציבוריים, פסלים, שבילי הליכה ואופנים, דרכים פנימיות וחניות, תשתיות תת קרקעיות. פירוט השימושים במתחמים כמפורט בסעיפים 4.1.3 - 4.11. ככלל השימושים בפארק יוגבלו לשימושי הפארק כמפורט ואלו הקשורים לתפעול ואחזקת הפארק.
- ב. כל אזורי הפארק יתוכננו כך שיהיו נגישים לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוק הנגישות.
- ג. לא יותרו הקמת אנטנות סלולריות או מתקני תשתית הבולטים בשטח באופן חריג אלא בצמידות לתשתיות (דרכים ומסילות ברזל) עפ"י הנחיות תמ"א 36 א'. פרט עיצובם יובא לדיון במינהלת הפארק.
- ד. יותרו מתקנים מקומיים לייצור אנרגיה חלופית- הקמת מתקנים פוטו – וולטאים תותר על גגות מבנים בלבד בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10.

- ה. **דרכים פנימיות, תחבורה ציבורית וחניות בתוך הפארק** - בכל מתחם פארק נדרשת סלילת דרכים פנימיות ופיתוח חניות. תחויב תכנון מערכת תחבורה ציבורית עפ"י הנחיות משרד התחבורה. מיקום סופי ורוחב הדרכים יקבע בתכנון המפורט עתידי. הדרכים הפנימיות יתוכננו למהירויות עד 30 קמ"ש ותבטח הפרדה בין המסלולים בין הולכי רגל ורוכבי אופניים באמצעות תכנון גיאומטרי וכולל כל אמצעים נדרשים לשם כך.
- ו. **מסדרון תשתיות** - בשטח המסומן בתשריט כמסדרון תשתיות יותר מעבר קווי חשמל, תקשורת וכל קו תשתית אחר בתאום עם חברת חשמל ואם בעלי התשתית האחרים הקיימים בעת העברת הקו החדש.
- ז. **רצועת נוף** - הנחיות ברצועת הנוף יהיו בהתאם להנחיות תמ"מ 23/14/4.
- ח. **רצועה לתכנון מסילת ברזל** - בתחום הרצועה לתכנון יחולו הוראות תמ"מ 23 על שינויה והוראות תמ"מ 23/14/4. בתחום זה לא תותר כל בניה וחניה.
- ט. **דרכים ארציות ומסילות ברזל** - בתחום רצועות הדרכים ומסילות הברזל יחולו הוראות תמ"מ 3 ותמ"מ 23 על שינוייהן, בהתאמה. בתחום הרצועות כאמור ובתחום קווי הבניין הנובעים מהן לא תותר כל בניה וחניה.
- י. **רצועת השפעה עפ"י תמ"מ 3/34** - כל פעולה בתחום רצועת ההשפעה תתואם עם רשות הניקוז.
- יא. **שימור נופי** - כמסומן בתשריט התכנית ובתשריט הנספח הנופי. בתחום האתר המסומן קיים ערוץ לשימור כאתר טבע עירוני (לרבות ברצועת החיץ סביבו) יותרו פעולות לייצוב ושימור קרקע. פעולות אלה יותרו גם בתוך הערוץ עצמו. תנאי לביצוע פעולות אלה - אישור רשות הניקוז, רשות העתיקות ותאום עם רשות הטבע והגנים. בתכנון ובביצוע הפעולות ובבחירת החומרים יושם דגש על שימור אופי האתר כאתר טבע עירוני ועל שימור אופי אזור החיץ סביב תל באר שבע כמפורט בסעיף 6.10 בהוראות תכנית זו.
- יב. **עצים בוגרים** - (ראה סקר עצים בוגרים המצורף למסמכי תוכנית זו) עצים שסומנו ע"ג התשריט או בסקר כאמור כעצים בוגרים, הם עצים קיימים לשימור, יעקרו רק אם יוכח לדעת פקיד היערות, בחו"ד אגרונום מוסמך, כי עקירתם חיונית עקב מצבם.
- יג. **ציר שביל סובב ב"ש** - ציר זה מסמן חלק מתוואי מתוכנן לשביל הולכי רגל סביב העיר ב"ש ובמסגרתו יותר סימון שבילים בהתאם להוראות הוועדה לסימון שבילי ישראל. מיקום השביל בתוכנית הוא מנחה בלבד המיקום הסופי יקבע במשותף עם הנהלת פארק נחל ב"ש.
- יד. **קווי מים לפי תמ"מ 5/34** - בתחום הפארק תותר הקמת מתקנים וקווי תשתית (מים, ביוב, ניקוז) בתאום עם רשות ניקוז. הנחיות לקוי המים יהיו עפ"י הוראות תמ"מ 5/34.

#### 4.1.3 שימושים מותרים במתחם 1 - פארק/טיילת

- א. יותר פיתוח טיילות הכוללות שבילי הליכה, שבילי אופנים, שטחי ייעור, גינון, אזורי ישיבה, ספסלים, שולחנות, מתקני שתיה, מתקני משחקים פתוחים ולא מגודרים, מתקני הצללה, פסלים, ושיעתוק ופיתוח אתרים ארכיאולוגים, מעברים והפרדות מפלסיות להולכי רגל ואופנים, דרכים פנימיות, חניות, מבני שרותים צבוריים ומחסן שרות וכחלק ממבנה השירותים הציבוריים.
- בכל מקום שהטיילת גובלת במתחם שכן יש להתאים את השימוש בחומרים והאופי למתחם השכן כך שהבדלים בין המתחמים יטושטשו.
- במקומות בהם הטיילת גובלת בשטחים אשר מחוץ לקו הכחול של תכנית זו, יש לתכננה כאלמנט מקשר תוך התייחסות הולמת של החומרים, ההאופי, כיווני הליכה וכ"ו.
- שטחי הבניה המותרים בטיילת יהיו בהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בניה באותו תא שטח שהטיילת עוברת בו. בנוסף לכך הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מתקני הצללה נוספים ככל שידרש עפ"י נספח פיתוח שיוגש לאישור הוועדה המקומית ובאישור מנהלת הפארק. כמו כן יותרו עיבודים חקלאיים, הרחבות תוואי הנחל, הוספת בריכות איגום לצרכי עידוד התחדשות החי והצומח וכן התאמת תוואי הנחל למצבי הצפה
- ב. פארק/טיילת בתחום שמורת נוף לפי תמ"מ 8 (תאי שטח 218-221) - בשטחים אלו יותר השימוש אך ורק בהתאם ובכפוף להוראות תמ"מ 8.

**4.1.4 שימושים מותרים במתחם 2 – אגם (תא שטח 206)**

- א. המתחם יכיל בעיקרו גוף או גופי מים בגודל של עד 90 דונם המוקף בשבילי הליכה, שבילי אופנים, מתקני פקניק פתוחים, גינון אינטנסיבי, מתקנים להבטחת איכות המים, מזחים, גשרים ומתקני שטח לעיגון סירות, אזורי ישיבה, ספסלים, שולחנות, מתקני שתייה, מתקני משחקים, מתקני הצללה דרכים פנימיות וחניות. תכנון וביצוע מתחם האגם וסביבתו יבטיחו את הנגישות החופשית לציבור לאגם וסביבו וכן את הקשר הישיר בין האגם לגדות הנחל.
- במתחם זה יותר הקמת מבנים מסחרים הקשורים בזיקה ישירה לפעילות בפארק כגון: מסעדות, פאבים, חנויות ספורט וכיו"ב. המבנים יתוכננו כיחידה אורבנית אחת קרי מבנה או מס' מבנים הקשורים זה לזה או במספר מוקדים שיקבעו בתכנית הבינוי.
- יותר הקמת גן אירועים ובתנאי שמיקומו יקבע בתכנית מפורטת נפרדת אשר תקבע את המיקום המדויק, שטח המגרש, זכויות הבניה, דרך הגישה, הסדרי התנועה והחניה, תוך הקפדה שיתוכנן בשולי הפארק ולא על שפת האגם.
- על המבנים לעמוד בתקן לבנייה "ירוקה" במפורט בסעיף 6.1.
- בתחום מתחם זה יותרו פרויקטים ואטרקציות תיירותיים, אשר אופיין מתאים ומשתלב באופי התיירותי של האזור כגון: פארק אתגרי פתוח, רכבת מיניטורית, מסלול כרכרות סוסים, מתקני שעשועים פתוחים ואטרקציות נוספות הפתוחות לציבור. בשטח זה יותרו אטרקציות המגודרות לציבור בהיקף של עד 5% משטח המתחם ואשר אופיין יהיה בעיקרו פתוח לכיפת השמים. כל פרויקט יוגש לאישור מנהלת הפארק והוועדה המקומית ויכלול מפרט טכני לפיתוח הקרקע, פתרונות לנושא מניעת רעש, נגישות, ניקוז, תשתיות מים וביוב וכל תשתית ציבורית אחרת שיידרש ע"י מנהלת הפארק והרשות המקומית. למפרט הטכני יצורף דו"ח בטיחות רלוונטי לפרויקט המוצע.
- ב. לתכנית הבינוי המהווה תנאי להיתר בניה יצורף נספח מיוחד שיכלול הנושאים הרלוונטים להקמה ותחזוקת האגם ובכלל זה: מיקום, מידות, מקורות המים ודרכי הטיפול בהם, אחזקה, אידוי, איטום, בדיקות הקרקע, ניקוז, מניעת התפתחות מזיקים וכיו"ב.
- ג. תכנית הבינוי תלווה בנספח אקולוגי המתייחס בין השאר לשימור מגוון ומיני הציפורים הנודדות כולל הנחיות למתכנן בדבר הפעולות הדרושות לשם כך. הנספח האקולוגי יתואם עם רט"ג, טרם היגונו בתכנית הבינוי.
- ד. תכנית הבינוי המהווה תנאי למתן היתר בניה תגדיר את צורת תאי השטח וקווי הבניין והשימושיים האפשריים בכל מגרש כולל נפחי הבניה בכל מגרש, נגישות, חניות.

**4.1.5 שימושים מותרים במתחם 3 – נחל כתף, גן בוטני והשטחים שמצפון מזרח לנחל ב"ש**

- א. תא שטח 201 מיועד להקמת מבנים ציבוריים כלל מטרופוליניים המשתלבים ותורמים לשימוש בפארק כגון: מוזיאון, מבני הדרכה ולימוד ופרויקטים המייצגים טבע ונוף. לצורך הקמת פרויקטים אלו ידרש תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית אשר תסדיר בן השאר את הנושאים הסביבתיים הקיימים במתחם זה.

**4.1.6 שימושים מותרים במתחם 4 - ספורטק (תא שטח 207)**

- א. ספורטק כולל מתקני ספורט פתוחים כגון: מגרשי כדורגל מדושיאים, מגרשי כדורסל משולבים, טניס, כדורסל, ספורט אתגרי, גופי מים מלאכותיים, פטנג, בנגיי, קיר טיפוס, טרמפולינות, מסלולי אתגר לאופנים, כדורעף חופים, גלגליות, סקטים ומבני חינוך גופני, חניה, דרכים, גינון ומתקנים ושירותים נלווים כגון: משרדי הנהלה, שירותים ציבוריים, מסעדה, מזנונים, תאורה וכיו"ב.
- ב. שטח הספורטק יהיה נגיש באופן חופשי לציבור. יותר גידור לצורך בטחון וגידור לצורך גביית תשלום בכניסה למתקן. המתחמים המגודרים/ הסגורים לצורך גביית דמי כניסה, יהיו בשולי הספורטק. סה"כ השטח המגודר לצורך גביית תשלום יהיה עד 10% משטח המתחם.
- ג. תכנון המתחם יתייחס לנצפות מהרכבת, כבישים ראשיים מתחם בית אשל והטיילת.

**4.1.7 שימושים מותרים במתחם 5 – גן הפעמון (תא שטח 213)**

- פיתוח גן ציבורי אינטנסיבי לאורך הטיילת כולל גינון, גופי מים, אזורי ישיבה, ספסלים, שולחנות, מתקני שתייה, מתקני משחקים, מתקני הצללה דרכים פנימיות וחניות.

**4.1.8 שימושים מותרים במתחם 6 - גן ארכיאולוגי (תא שטח 221)**

התקופה הכלקוליתית הנה האלף החמישי והרביעי לפנה"ס. בתחום העיר באר-שבע נמצאים ארבעה מאתרי התקופה. האתרים מכונים לעתים "תרבות באר-שבע הכלקוליתית". מיקום האתרים קשור למקורות המים. אתר זה יפותח בהנחיית רשות העתיקות עפ"י נספח מדיניות רשות העתיקות לעיר ב"ש ועפ"י חוק העתיקות. בנוסף יותר מוזיאון ארכיאולוגי ציבורי בחלקו פתוח ובחלקו מקורה, פיתוח נופי, חניה, נטיעות עצים ומתקנים המשרתים את הפארק הארכיאולוגי. שימושים בחלק ממתחם מס' 6 המצוי בתחום גבולות שמורת נוף לפי תמ"א 8 ייקבעו במסגרת השימושים המותרים בתמ"א 8 בלבד.

**4.1.9 שימושים מותרים במתחם 7 - בית אשל (תאי שטח 209,222,224,105)**

א. בתחום מתחם זה נמצא אתר לאומי בית אשל (תא שטח 224) שעליו יחולו תכניות מאושרות תקפות ובנוסף הוראות תמ"א 8 ותמ"א 21. כל עבודה של שחזור ו/או שיקום תעשה אך ורק על ידי הגופים המפורטים בסעיף 7 א' להוראות תמ"א 21, באופן שלא יפגעו אופיו או צורתו הארכיטקטונית של האתר בהתאם לקבוע בסעיף 6 א' בהוראות תמ"א 21.

ב. תא שטח 209 יכלול אזור מבני ציבור ושטחים תפעוליים בשטח כולל של עד 2,500 מ"ר ברטוב ב 2 קומות. המבנים החדשים שיתוכננו יהיו בעלי צביון אדריכלי, ושפת פיתוח המתחם תהיה למבנים הקיימים של מתחם בית אשל ותואם את אופיים כאתר לאומי.

ג. תא שטח 222 ו 105 ישמשו לפיתוח סביבתי, יותרו עבודות גינון ופיתוח נופי, גופי מים מלאכותיים, דרכים וחניות, שבילי הליכה, מצללות, מתקני פיקניק ואלמנטים של זכרון והנצחה.

**4.1.10 שימושים מותרים במתחם 8 - אמפי תאטרון (תא שטח 208)**

א. מיועד להקמת תאטרון פתוח ופיתוח נופי, כמו כן יותרו הקמה של פרויקטים קבועים וזמניים אשר אופייני מתאים ומשתלב באופי הפארק ולא יכללו שטחים מקורים קבועים. כגון: גופי מים מלאכותיים, פארק אתגרי פתוח, רכבת מיניטורית, מסלול כרכרות סוסים, מתקני שעשועים פתוחים, מבוך פתוח לשמים ואטרקציות נוספות הפתוחות לציבור. יותרו שטחים מגודרים לציבור בהיקף של עד 10% משטח המתחם. כל פרויקט יוגש לאישור מנהלת הפארק והוועדה המקומית ויכלול מפרט טכני לפיתוח הקרקע, פתרונות לנושא נגישות, ניקוז, תשתיות מים וביוב וכל תשתית ציבורית אחרת שיידרש ע"י מנהלת הפארק והרשות המקומית. למפרט הטכני יצורף דו"ח בטיחות רלוונטי לפרויקט המוצע.

ב. התכליות במתחם זה יהיו בזיקה ישירה לפארק, עיקר השטח יהיה נגיש באופן חופשי לציבור והמתחמים המגודרים / סגורים לא יפגעו בנגישות החופשית של הציבור לכל המתחם והמתחם לשאר הפארק.

ג. פיתוח תאטרון פתוח הכולל בניית במה קבועה, מתקני אחסון מתחת לבמה שרותים ותדרי הלבשה במבנה צמוד לבמה יותר מכח תכנית זו ועל סמך נספח בינוי שיאושר בוועדה המקומית הכולל נספח אקוסטי בתאום המשרד להגנת הסביבה.

ד. מבנה התאטרון ישתלב בנוף או באופן אורגני ע"י שימוש בטופוגרפיה טבעית או ע"י טופוגרפיה מלאכותית כך שיהיה מעין פסל סביבתי. יעשה מאמץ לשימוש בחומרים / צורות אשר יתנו תחושה שמבנה התאטרון מהווה יחידה אורגנית במרקם הפארק. כמו כן בניית מושבים קבועים לקהל, גידור על פי הוראות המשטרה. כמו כן יותר מבנה או מבני שרותים לקהל.

ה. יש להתייחס בתכנון לנצפות מהרכבת, כבישים ראשיים מתחם בית אשל, הטיילת האמפיתאטרון.

ו. בנוסף לתכליות והשימושים העיקריים יותרו מבנים, מתקנים ופיתוח המשרת תכליות אלו כגון: תשתית על ותת קרקעיות, מחסנים, חניות ופיתוח סביבתי.

**4.1.11 שימושים מותרים במתחם 9 - באר אברהם (תא שטח 214)**

א. מיועד להקמת מרכז מבקרים. תורשה הקמת אולמות להקרנת חזיון אור קולי, תצוגה, חללי המתנה, חנות מזכרות, מסעדה, אולם הרצאות, משרדים הדרושים להפעלת המבנה וחדרים טכניים.

ב. בנוסף לתכליות והשימושים העיקריים יותרו מבנים, מתקנים ופיתוח המשרת תכליות אלו כגון: יותרו תשתיות על ותת קרקעיות, מחסנים, חניות, שימור הבאר העתיקה ופיתוח סביבתי.

ג. שימור המבנים בתחום המתחם יעשה עפ"י נספח שימור המצורף לתוכנית זו ועפ"י הנחיות ושיקול דעת מהנדס העיר.

## 4.2 שם הייעוד: יער פארק קיים

- 4.2.1 תנאים ושימושים**
- א. באזור זה יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמא/22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן.
- א. הפעולות הדרושות לפיתוח של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בתיק הטבע, לרבות: נטיעת עצים, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, חניונים, לרבות שירותים רטובים ביולוגיים.
- ב. יותרו התוויה ופיתוח של דרכי רכב וחניות. דרכי רכב יהיו ברוחב מרבי של 4 מ'.
- ג. יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין.
- ד. תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.
- ה. תותר הקמת פסלים ופינות הנצחה.
- ו. בעורקי הנחלים יותרו הפעולות בהתאם לסעיף 4.8
- ז. יותר פיתוח טיילות כאמור בסעיף 4.1.3
- ח. יותר פיתוח גן בוטני מדברי הכולל פיתוח מאפייני נוף המאופיינים לאזורים מדבריים ושילוט הסבר, שתילת מיני צמחים מדבריים וכן פיתוח שבילי הליכה, פינות ישיבה, מתקני שתיה, מצללות ופסלים סביבתיים. יותר הקמת מבני שרות ומנהלה, שירותים ציבוריים, דרכים פנימיות וחניות. תכנית הפיתוח תלווה בנספח אקולוגי.
- ט. תכנון מפורט או עבודות עפר במתחם יעשה לאחר ביצוע "סקר קרקע" עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ויימצאו קרקעות מזהמות, יטופלו הקרקעות עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- י. ערוץ נחל כתף - פיתוח האזור ישלב ביצוע שיקום ערוץ הנחל בתאום עם רשות ניקוז שקמה בשור והמשרד להגנת הסביבה.

## 4.3 שם הייעוד: מסחר ותיירות

- 4.3.1 תנאים ושימושים**
- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית בתאום עם מנהלת הפארק.
- ב. שטח זה ישמש לשירותי תיירות, נופש וספורט, פארק מים, אולמות אירועים, אולמות תצוגה, אטרקציות ומבני עזר משלימים כולל דרכים פנימיות וחניות. ניתן יהיה בתכנית המפורטת שתוגש במתחם זה לאפשר שימושים נוספים התואמים ומשלימים את השימוש הראשי.
- 4.3.2 הוראות מנחות לעריכת תכנית מפורטת**
- א. יש לתכנן את המתחם לפי כללי עקרונות בניה "ירוקה".
- ב. יש להתייחס בתכנון לנצפות מהרכבת, כבישים ראשיים מתחם בית אשל והטיילת.
- ג. תכניות מפורטות עתידיות יעמדו בהנחיות תמ"א 23 לעניין שימושים המותרים בתחום קווי הבניין. תוכנית מפורטת תותנה בקבלת אישור הרכבת בתחום מגבלות הבניה מהמסילה.

## 4.4 שם הייעוד: מסחר עם הנחיות מיוחדות

- 4.4.1 תנאים ושימושים**
- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית בתאום עם מנהלת הפארק.
- ב. מתחם השוק הבדואי ישמש לאזור שווקים מיוחד עפ"י הגדרתו והשימושים הקיימים בתכנית 195/03/5 או תוכנית מאושרת אחרת שתאושר בוועדה המחוזית. תכניות מפורטות עתידיות יעמדו בהנחיות תמ"א 23 לעניין שימושים המותרים בתחום קווי הבניין.



ג. מתחם חוות הסוסים  
 השימושים העיקריים המותרים באתר הם: בתי מאכל למיניהם, חנויות, גן אירועים, ארוות וסככות לגידול, רעייה ואחזקת בהמות רכיבה (חוות סוסים).  
 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית מפורטת שתאושר בוועדה המחוזית וזאת בין היתר בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34 ובתאום עם מנהלת הפארק.  
 בשטח שבין שפת הכביש לקו הבניין כמסומן בתשריט יהיה זכות מעבר לתשתיות עירוניות. תוכנית מפורטת שתוגש לאישור הוועדה המחוזית תקבע את המיקום המדויק של זכות המעבר כאמור.

#### 4.5 שם הייעוד: גן לאומי (תל באר שבע)

##### 4.5.1 שימושים

השימושים, זכויות ומגבלות בניה יקבעו ע"פ תכניות מאושרות, תקפות נספח בינוי ופיתוח והוראות כתובות מצורפות לו ובתאום עם נציג ישראל לוועד העולמי של אונסקו ורט"ג.  
 שימושים בגן הלאומי יהיו כפופים לשימושים המותרים בתמ"א 8.

#### 4.6 שם הייעוד: מסילת ברזל קיימת/ מוצעת

##### 4.6.1 שימושים

- א. מיועד למסילת ברזל, עפ"י התואי שנקבע בתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל תמ"א 23 / 10 ובתכניות מפורטות. תכליות ושימושים יהיו עפ"י הוראות תמ"א 23 שינוי 9 ותת"ל/4/3/9 א' "שטח למסילת ברזל/ רצועת רכבת".
- ב. כל דרך /או מעבר /או תשתית (קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה) החוצה או עוברת בסמוך למסילת הברזל תחייב אישור רכבת ישראל.
- ג. בשטח מסילת הברזל קיים מבנה לשימור הגשר הטורקי. הוראות מיוחדות לגשר זה ראה סעיפי שימור ועתיקות להעיל.
- ד. ביצוע עבודות בתחום מסילת ברזל מוצעת מותנה בהגשת תוכנית מפורטת נפרדת באישור ועדה מחוזית

#### 4.7 שם הייעוד: דרכים וגשרים

##### 4.7.1 שימושים

- א. דרכים - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. בתואי הדרכים המתוכננות יועברו התשתיות העתידיות המיועדות לפארק בהתאם לנספח התשתיות.
- ב. גשרים - מכח תכנית זו יתאפשרו פיתוח גשרים והפרדות מפלסיות בתחומי הדרכים במקומות בהם סומנו גשרים. הוועדה המקומית בהתייעצות עם מנהלת הפארק תהיה גמישה להחליט על המיקום המדויק של הגשרים ובלבד שיובטח מעבר חופשי של הציבור לאורך הנחל, משני צידי הנחל, מתחת לגשרים. הגשרים יכללו נתיבים נפרדים להליכה רגלית ולרוכבי אופנים.

##### 4.7.2 הוראות פיתוח

- א. החניות המקבילות לאורך כביש הרוחב (מזרח מערב) תהיינה מרוצפות.
- ב. מעגל התנועה בצומת כבישי אורך/ רוחב ראשיים יהיה מרוצף.
- ג. גשר המחבר את מתחם "ביגי" לפארק נחל באר שבע - יתוכנן גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים שיקשר בין מרכז הקניות לשטח הפארק. הגשר יתוכנן כמונומנט מרכזי ותכנית עיצובו תובא לאישור מנהלת הפארק. הגשר יכלול נתיבים להליכה רגלית ולרוכבי אופנים. הגשר יתוכנן כך שיותאם לטיפול ותחזוקת הנחל וכן תתאפשר מעבר הטיילת לאורך הנחל.
- ד. שבילי אופנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- ה. הנחיות מיוחדות – בשטח הדרך בו מסומן הנחיות מיוחדות, תותר פלישת מרפסת הבניין לשטח המדרכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בליטות המותרות מבניין).

**4.8 שם הייעוד: נחל**

**4.8.1 שימושים**

- א.** בעורק הנחל תותרנה כל הפעולות שמטרתן, מניעת הצפות וניקוז תקין עפ"י חוק הניקוז. יותרו התווית דרכי שירות לטיפול בעורק, הקמת מעברים מעל העורק, עבודות תחזוקה ומניעת מפגעים בטיחותיים, פיתוח של גינון, מתקני נופש ופנאי וגופי מים מלאכותיים. הפעולות תתבצענה תוך התחשבות בשיקולי שמירת טבע, ארכיאולוגיה והנוף. גשרים ותשתיות הנדסיות – תכנון וביצוע גשרים וקווי תשתית על עורקי ניקוז יבוצעו תוך התייחסות להיבטים הנדסיים, אדריכליים ונופיים. הכל תוך שמירת זכות מעבר חופשי לציבור לאורך הנחל בשתי גדותיו, ובאי פגיעה ברציפות עורק הניקוז באישור רשות הניקוז. במקומות המתאמים יתוכנן הגשר כך שיהווה נקודת משיכה לעוברי אורח ומטיילים.
- כל תוכנית מקומית שעניינה מפגש בין עורק ניקוז לדרך ו/ או לקו תשתית מותנת באישור רשות הניקוז ומינהלת הפארק. התכנית תבטיח זרימת מים ללא הפרעה, תתחשב במגמות הפיתוח באזור ותתייחס לשיקולי שמירת טבע, ארכיאולוגיה והנוף. יותר פיתוח טיילות כאמור בסעיף 4.1.3
- ב.** הנחיות מיוחדות – האזור בו מסומן ע"ג הנחל הנחיות מיוחדות יהיה כפוף להוראות תמ"א/22 כאמור בסעיף 4.2

**4.9 שם הייעוד: מסדרון תשתיות**

**4.9.1 שימושים**

- א.** בשטח המסומן בתשריט כמסדרון תשתיות יותר מעבר קווי חשמל, תקשורת וכל קו תשתית אחר בתאום עם חברת חשמל ואם בעלי התשתית האחרים הקיימים בעת העברת הקו החדש.

**4.10 שם הייעוד: אזור תעשייה**

**4.9.1 שימושים**

- א.** בשטח זה יחולו ההוראות הקבועות בתוכנית התקפה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אחורי   | קווי בנין (מטר) (2) |          | מספר קומות |       | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה (מ"ר)    |                   | מרחק מפתח הקובעת | מרחק מפתח הקובעת | גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר) | מס' תא שטח          | מס' מתחם ושמו   | יעוד            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
|---|---------------------|----------|------------|-------|-----------------|-----------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|--|
|   | ציד-ימני שמאלי      | ציד-ימני | מתחת       | מעל   |                 |           |                       |                | מתחת לבנייה הקובעת | מעל לבנייה הקובעת |                  |                  |                         |                     |                 |                 | עיקרי שרות      | עיקרי שרות      |                 |                 |                 |                 |  |  |
| 5   | 5                   | 5        | 5          | 1     | 4               | 0.5       | לי"ר                  | 600            | -                  | -                 | 100              | 500              |                         | 205                 | 1 פארק/ טיילות  | פארק/ גן ציבורי |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| 5   | 5                   | 5        | 2          | (1) 8 | 0.5             | לי"ר      | 5000                  | -              | -                  | 1000              | 4000             |                  | 206                     | 2 אגם               | פארק/ גן ציבורי |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| 5   | 5                   | 5        | -          |       | 0.5             | לי"ר      | 3000                  | -              | -                  | 500               | 2500             |                  | 201                     | 3 נחל כתר, גן בוטני |                 |                 | פארק/ גן ציבורי |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| 5   | 5                   | 5        | 2          | (1) 8 | 0.5             | לי"ר      | 2400                  | -              | -                  | 400               | 2000             |                  | 207                     | 4 ספורטק            |                 |                 |                 | פארק/ גן ציבורי |                 |                 |                 |                 |  |  |
| לי"ר  |                     |          |            |       |                 |           |                       |                |                    |                   |                  |                  |                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| 5   | 5                   | 5        | 1          | 4     | 0.5             | לי"ר      | 600                   | -              | -                  | 100               | 500              |                  | 221                     | 5 גן הפעמון         |                 |                 |                 |                 | פארק/ גן ציבורי |                 |                 |                 |  |  |
| 5   | 5                   | 5        | 2          | 8     | 0.5             | לי"ר      | 3000                  | -              | -                  | 500               | 2500             |                  | 209                     | 6 גן ארכיאולוגי     |                 |                 |                 |                 |                 | פארק/ גן ציבורי |                 |                 |  |  |
| 5   | 5                   | 5        | 1          | 15    | 0.5             | לי"ר      | 2500                  | -              | -                  | 500               | 2000             |                  | 208                     | 7 בית אשל           |                 |                 |                 |                 |                 |                 | פארק/ גן ציבורי |                 |  |  |
| 0   | 0                   | 0        | 2          | 12    | 55              | לי"ר      | 820                   | -              | 70                 | 100               | 650              |                  | 214                     | 8 אמפי              |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | פארק/ גן ציבורי |  |  |
| לי"ר  |                     |          |            |       |                 |           |                       |                |                    |                   |                  |                  |                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת בסמכות ו. מחוזית |                     |          |            |       |                 |           |                       |                |                    |                   |                  |                  |                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת בסמכות ו. מחוזית |                     |          |            |       |                 |           |                       |                |                    |                   |                  |                  |                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת בסמכות ו. מחוזית |                     |          |            |       |                 |           |                       |                |                    |                   |                  |                  |                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת בסמכות ו. מחוזית |                     |          |            |       |                 |           |                       |                |                    |                   |                  |                  |                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת בסמכות ו. מחוזית |                     |          |            |       |                 |           |                       |                |                    |                   |                  |                  |                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת בסמכות ו. מחוזית |                     |          |            |       |                 |           |                       |                |                    |                   |                  |                  |                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת בסמכות ו. מחוזית |                     |          |            |       |                 |           |                       |                |                    |                   |                  |                  |                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |
| זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת בסמכות ו. מחוזית |                     |          |            |       |                 |           |                       |                |                    |                   |                  |                  |                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |  |  |

הערה:  
 1. מתקני ספורט ואטרקציה פתוחים בלבד, יותרו מעל הגובה המוצא בתכנית ועד 25 מ'.  
 2. בכל מקרה שסומן ע"ג התשריט קו בניין ממסילת בדול או מכביש ראשי הסותר את הטבלה. קו הבניין הקובע יהיה זה המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

- 6.1**
- א.** תכנית בינוי ופיתוח בשטחים בייעוד פארק
- 1.** מכוח תכנית זו יתאפשרו הוצאת היתרי בניה ופיתוח למתחמים הבאים: 1, 2, 3 למעט השימושים בסעיף 4.1.5. א. וכן למתחמים 4, 6, 7, 8, 9 וכן לדרכים וגשרים, תשתיות ונחל. מכוח תכנית זו לא יתאפשרו הוצאת היתרי בניה לאזורי מסחר עם הנחיות מיוחדות, גן לאומי, מסחר ותיירות ומתחם 5 לאלו ינתן היתר בניה לאחר אישורה של תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית ו/ או תכנית מאושרת בתוקף. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו בתנאי אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם ע"י הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה ובתאום עם מינהלת הפארק.
- 2.** כל היתר בניה יתואם עם מנהלת הפארק.
- 3.** **בינוי ועיצוב אדריכלי -** טרם הוצאת היתרי בניה, תוכן ע"י יוזם התכנית תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי לכל מתחם, ותאושר על ידי מהנדס העיר. תכנית העיצוב האדריכלי תתוכנן תוך הקפדה על התאמה לאקלים המדברי ועקרונות בניה סולרית פסיבית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עקרונות עיצוב, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנים, עקרונות השילוט, חתכי בניין טיפוסיים. תכנית הפיתוח תכלול את המרכיבים הבאים:
- דרכים ומדרכות, חניות, דרכי גישה לרכב חירום והצללה ולרכבי שירות, שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, מעקות, מדרגות ופיתוח שטח, גינות ונטיעות, מעבר תשתיות, ניקוז, ריהוט רחוב, תאורה ציבורית, אלמנטי הצללה, פתרון אשפה וכל דבר אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.
- תכנית הבינוי והפיתוח תותאם מבחינת העיצוב האדריכלי לעקרונות נופיים שנקבעו בתכנית זו ולמתחמים השכנים. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הנחיות בינוי ופיתוח נופי. הנחיות אלה יערכו על בסיס ההוראות המפורטות לפיתוח המתחמים הכלולות בתכנית זו. לכל תכנית בינוי יצורף נספח נופי אשר יתייחס בין השאר לנושאים הבאים: פיתוח שטח התכנית בזיקה למיקומו בפארק, פיתוח השטחים הפתוחים בתכנית בהתאם לתנאי אקלים וסביבה, שילוב ערוצי הנחלים המשוקמים בתכנית כערוצים פתוחים, שמירה על נגישות חופשית לנחל, נצפות שטח התכנית מכבישים ראשיים מאתרים לאומיים, משטחי הפארק האחרים, מפארק האנדרטה ועוד, הנספח הנופי והפיתוח הנופי יתואמו עם, הנהלת פארק נחל ב"ש, לנושא שטחי העתיקות יתואם עם רשות העתיקות ולנושא גן לאומי תל ב"ש והגן הבוטני יתואם עם רט"ג.
- 4.** **נספחים להיתר הבניה -** בהתאם לסוג המתחם רשאית הוועדה המקומית לדרוש נספחים לתכנית הבינוי על פי צורך (ניקוז, תנועה, אקוסטיקה, קרקע וכיו"ב). כחלק מתוכנית הבינוי לכל מתחם, יוכן נספח שילוט להסברה ושילוט הוקרה, הנחיה הכוונה לנהגים ולהולכי רגל לכל שטח המתחם. לא תאושר תכנית בינוי ללא נספח תחזוקה ותפעול מתואם עם מנהלת הפארק.
- ב.** היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ג.** היתרי בניה במתחם בית אשל, לאגם ולמתקנים להבטחת איכות מים יינתנו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- מתקני שאיבה או לסניקת שפכים יוקמו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. היתרי בניה למתקנים אלה יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.
- היתרי בניה לאגם ולגופי מים מלאכותיים יכללו אמצעים להבטחת מניעת התפתחות מזיקים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי להיתר בניה הכולל לדעת מהנדס הוועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה או לדעת מי שהוסמך על ידו, מקור אפשרי לרעש יהיה אישור מומחה לנושא רעש, שהפעילות במתחם נשוא ההיתר לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים – רעש, בסביבה וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור. היתר הפעלה (טופס 4) במקרה זה, יותנה באישור מומחה לנושא רעש כי הותקנו במבנה נשוא ההיתר כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המותרים
- ד.** היתרי בניה יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות בכל שטח התכנית.
- ה.** היתרים לביצוע התכנית יוצאו רק לאחר שאושרה תכנית ניקוז לנחלים והערוצים שבתחום התכנית ולאחר שהובטחו התנאים לביצוע פעולות ניקוז ומניעת זרימת שפכים לוודאיות ולמי התאום בתאום עם רשות הניקוז.

- ו. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ז. תנאי למתן היתרי בניה, הגשת נספח סניטרי (מים וביוב) כולל ואישור ע"י משרד הבריאות.
- ח. תנאי לסלילת דרך בתחום התכנית יכלול את שבילי האופניים המתוכננים ברצועת הדרך, עם השלב הראשון של הסלילה.
- ט. תנאי למתן היתרי בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
- י. תנאי להיתרי בנייה במתחם 3 – ביצוע בדיקה להמצאות פסולת בתת הקרקע, וסקר לקראת שיקום.
- יא. תנאי למתן היתר בניה למבנה או מבנו, יהיה עמידה בתקן ישראלי לבנייה "ירוקה" מס' 5281 בדרוג "ירוק מצטיין". ו/או תקן לבנייה "ירוקה" בינ"ל כדוגמת LEED, BREEAM, GREEN-STAR בהתאם לסוג הבינוי המוצע ובהתאם להחלטות מינהלת הפארק.
- יב. תנאי למתן היתר בניה לכל דרך ו/או מעבר ו/או תשתית (קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה) החוצה או עוברת בסמוך למסילת הברזל תחייב אישור רכבת ישראל. כמו כן כל תוכנית נטיעות הסמוכה למסילת הברזל תהיה תחת מגבלות הבטיחות של רכבת ישראל ובתאום לפני ביצוע.
- יג. תנאי לדיון בבקשה להיתר לכל מתחם הכולל מבנה/אתר לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא למבנה לשימור על פי הנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא תיעוד (מרץ 2008) ואישור על ידי וועדת השימור, יועץ השימור לוועדה או כל גורם אחר האמון עליה.
- יד. תיאום נושאים סביבתיים - תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום ההיתר עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע, היחידה לאיכות הסביבה תוכל לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית, כאמור בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) תשס"ג 2003, שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות. חוות הדעת תנותח ותיבדק ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

## 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 6.3 חלוקה ורישום

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

## 6.4 חניה

1. החניה תהיה בתחומי המתחמים ועל פי תקני החניה הכלולים ב"הנחיות לתכנון חניה, פרק ב': תקני חניה" של משרד התחבורה ממרץ 2005, או תקני חניה אחרים אשר יאומצו, מזמן לזמן, ע"י מוסדות העירייה.
2. דוגמה לתקני חנייה הכלולים בהנחיות של משרד התחבורה:

| שימוש קרקע    | יחידה | חניה פרטית לכל: | חניית אוטובוסים | חניה תפעולית (משאית) |
|---------------|-------|-----------------|-----------------|----------------------|
| ספורטק        | מ"ר   | 50              |                 |                      |
| תיאטרון       | מושב  | 5               | 200             | מקום אחד             |
| מסחר          | מ"ר   | 35              |                 | 500                  |
| מסעדה/בית קפה | מ"ר   | 10              |                 |                      |

3. החניה לאזור הפיקניק תפוזר לאורך דרך הגישה לאזור, בשולי הדרך. החניה לאזור הטיילת תהיה במגרשי חניה שיוקנו לשם כך.
4. בכל מתחם יוקצה מקום לחניית אופניים, בהיקף שאינו נמוך מ- 10% מסך מקומות החניה, הכולל מתקן נעילה.
5. כל מתחם יכלול חניה ל"מוגבלי נידות" על פי הקריטריונים ב"הנחיות לתכנון חניה – פרק ד- תכנון חניונים" (ע' 52)
6. תותר חפיפה של מקומות חניה בין מתחמים, הממוקמים במרחק הליכה של 450 מטר לכל היותר, עבור שימושים ששעות השיא שלהם שונות, בהתאם לטבלת החפיפה המופיעה בהנחיות. במרחקים גדולים יותר יידרש הסדר הסעות (שאטל) בין החניונים.
7. החניות של הפארק יהיו משולבות בתוכו, בשטחים שישתלבו באופיו הסביבתי של הפארק.
8. יותר שימוש בתקן חניה שונה מההנחיות, המבוסס על סקר מקצועי של הדרשה לחניה, המבוססת על מספר המבקרים במתחם, ואשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.

- 6.5 מבנים להריסה** **6.5**  
 א. מבנים המסומנים עפ"י תכנית זו להריסה יהרסו בהתאם לשלבויות פיתוח השטח.
- 6.6 נגישות מוגבלים** **6.6**  
 א. יצירת הנגישות לאנשים עם מוגבלות, הן בפיתוח השטח והן בבניה, תהיה כמפורט ב"תקן ישראל 1918 – נגישות הסביבה הבנויה", או כל תקן אחר שיחליף אותו בעתיד.
- 6.7 הוראות לשמירה על איכות סביבה** **6.7**
- 1) תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
  - 2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - 3) לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד הבריאות.
  - 4) הוועדה המקומית תגביל ותאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
  - 5) תכניות מיקום מכלי אצירת פסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.
  - 6) **רעש -** בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("כהגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם לחוק, שיבטחו מניעת רעש בלתי סביר.
  - 7) **איכות אויר -** יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז ואנרגיה סולרית. ייאסר שימוש בפחם, מזוט ונפט. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר יהיו ע"פ תקנים בתוקף וע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה.
  - 8) **חניה -**
    - א. מגרשי החניה יצופו באופן שימנע פיזור אבק מהנסיעה.
    - ב. במגרשי החניה יינטע לפחות עץ בוגר אחד על כל 5 מקומות חניה.
    - ג. נטיעות העצים במגרשי החניה יתבצעו במפלס המגרש כך שתתאפשר זרימה חופשית של מי נגר אל המשטחים המגוננים.
- 6.8 מבנים ומתקנים ובארות לשימור** **6.8**
1. על המבנים והמתקנים והבארות המסומנים בתשריט כמבנים ומתקנים לשימור וכבארות לשימור, חלות ההוראות הבאות:
    - א. לא תותר הריסת מבנים ומתקנים ובארות לשימור.
    - ב. פעולות לשימור ושיחזור מבנים, מתקנים ובארות לשימור יותנו באישור ועדת שימור אתרים ובהיתרי בניה כחוק.
    - לא יותר תוספות בניה על מבנים ומתקנים לשימור למעט שיחזור מתקנים והקמת מתקני בטיחות על גבי הגשר הטורקי – מתקני בטיחות שיידרשו לאפשר מעבר על הגשר.
  2. להלן המבנים והמתקנים לשימור: מקום בו מסומן עתיקות וכן 1 - מבנה באר בית אשל המזרחית, 2 - חצר בית אשל, 3 - הגשר הטורקי, 4 - מבנה באר מצפון לשוק הבדואי, 5 - מתקן למדידת מים.
- 6.9 עתיקות** **6.9**
- א. שטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.
- ב. שינוי לתוכנית עקב גילוי עתיקות
- נתגלו עתיקות באזור המיועד לפיתוח של מי מן המוקדים אשר תוארו לעיל ובשל כך נמנעה השלמת הפיתוח המוקד וניצול זכויות הבניה לשם קידום מטרות התוכנית, רשאית הוועדה המקומית לאשר שינוי לתכנית על דרך של העתקת השטח המיועד למוקד האמור לאזור המיועד לשטח ציבורי פתוח או ליער נטע אדם קיים, ובלבד שהשטח המיועד לפיתוח המוקד לא יגדל עקב העתקה כאמור. עשתה כן הוועדה המקומית יהיו מותרים בשטח אליו הועתק המוקד כל אותם שימושים המותרים במוקד לפי העניין על פי תוכנית זו, והוראות התוכנית ימשיכו לחול בשינויים המחוייבים.

**ג. אתרי עתיקות לפיתוח**

באזורים בהם סומן בתשריט אתרי עתיקות לפיתוח, יבוצע ע"י רשות העתיקות סקר ונמצא כי קיימים אתרי עתיקות שעדין לא נחפרו ובוצע לגביהם פיתוח, שחזור ופעולות הדרושות ע"י רשות העתיקות. באזורים אלו לא תותר כל בניה או פיתוח ללא ברור מוקדם וקבלת חוות דעת מרשות העתיקות. באזורים אלו יותרו עבודות שחזור ופיתוח ע"י רשות העתיקות ללא תלות בהגשת תכנית הבינוי.

**6.10 איזור החייץ סביב אתר מורשת עולמית תל באר-שבע**

**א.** כללי : תחום אזור החייץ יהיה כמסומן בתשריט. באזור זה יחולו מגבלות בניה כמפורט בסעיף זה. בכל פיתוח באזור החייץ תיערך בדיקה חזותית ויזואלית בכדי להבטיח את אותם המבטים ההיסטוריים מהתל ואליו.

**ב.** חיץ מערבי – ממערב למסילה הקיימת ועד לכביש העוקף המזרחי מאפיינים – מתקני מים (בורות מים, סכרים), חוות חקלאיות, חקלאות מי נגר מוגבלת בגדרות. בשטח זה יותרו השימושים בהתאמה להנחיות תמ"א 22 בכל הקשור ליער פארק קיים. תותר חקלאות של גידולי שדה – ללא מטעים וללא כל בניה (לא יותרו מבנים חקלאיים מכל סוג) ייעור, מטעים וגינון יותרו בבוסתנים בלבד ובהתבסס על תיעוד חקלאי – בחלקות מתוחמות בגדרות אבן. הגדרות ייבנו מאבן אופיינית באישור מינהלת הפארק ובתאום עם רשות העתיקות. יותרו מתקני וקווי חשמל ומים לשרות שימושים אלה בלבד. גידור מתקנים אלה יותר בתנאי שגודל השטח המגודר לא יעלה על 10 מ"ר. מתקנים וקוויים אלה יותרו בשבילים בלבד ובתנאי אישור מינהלת הפארק ורשות העתיקות ותאום עם רשות הטבע והגנים.

כל השימושים וכל פיתוח יעשה תוך שימת דגש על שמירת נצפות מגשר כביש 40 אל תל באר שבע ומהתל אל סביבתו.

**ג.** חיץ צפוני - מאפיינים – נחל חברון ומתקני מים.

יותרו פעולות לשימור ולשחזור מתקני המים ולתחזוקת הנחל בלבד תוך שימת דגש על נצפות הפעולות המוצעות מתל באר שבע. תנאי לביצוע פעולות אלה – אישור רשות הניקוז, רשות העתיקות ותאום עם רשות הטבע והגנים.

**6.11 תשתיות**

- א.** פיתוח תשתיות
1. כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.
  2. בהיתרי הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך.
  3. ככל הניתן, מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
  4. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

**ב. פרזדור תשתיות**

1) פיתוח תשתיות על עתידיות (חשמל, מים, ביוב, תקשורת, ניקוז וכדומה) בתחום הפארק בחלקו המרכזי יתאפשר ככל הניתן בתחום פרזדור התשתיות ע"פי המסומן בתשריט ועפ"י הנחיות נספח התשתיות המצורף לנספחי תוכנית זו.

א. **ג. חשמל**  
 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה  
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.  
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.  
 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. **איסור בניה בקרבת מתקני חשמל**  
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן |  |
|----------|--------------------------------|--|
|          | 3 מ'                           | א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף                                       |
|          | 2 מ'<br>0.3 מ'                 | ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה |
|          | 5.00 מ'                        | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה                    |
|          | 2 מ'                           | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)               |
| 20.00 מ' | -                              | ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:                                  |
| 35.00 מ' | -                              | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                                      |
|          | 0.5 מ'                         | ז. כבלי חשמל מתח נמוך  |
|          | 3 מ'                           | ח. כבלי חשמל מתח גבוה  |
|          | בתאום עם חברת החשמל            | ט. כבלי חשמל מתח עליון   |
|          | 1 מ'                           | י. ארון רשת  |
|          | 3 מ'                           | יא. שנאי על עמוד   |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.  
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

**ד. תקשורת**

1. שטח הפארק חולק למתחמים הידרולוגיים התואמים במידת האפשר את המתחמים התכנוניים של הפארק. לכל מתחם תוכנן ככל הניתן מערכת ניקוז נפרדת, אך במידת הצורך - יתאפשר מעבר של נגר עילי ממתחם אחד למשנהו.
2. מי הנגר העילי ו/או תת קרקעי ישמשו להשקיית הגינון בתחומי המתחמים תוך שימוש באמצעים להשעיית נגר.
3. בתכנון מפורט ישקל הצורך במתן פתרונות לזיהום נגר ממערכות ניקוז עירוניות, ובהתאם - יינתן ככל הניתן פתרון למניעת זיהום של קרקע ונגר עילי כתוצאה מנגר מזוהם מהכבישים.
4. בעת מתן היתר הבניה ידרש אישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז לפתרון הנגר ע"פ הנחיות אלו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

**ה. שימוש וניצול מי נגר עילי**

## **7. ביצוע התוכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

- תכנית זו תבוצע בשלבים על בסיס העקרונות הבאים:
1. פיתוח אינטנסיבי ממערב (מהעיר) למזרח.
  2. הקפדה על העקרון של מה שמפותח יהיה תחת השגחה ושמירה, כך תדמיתו של הפארק לא תיפגע.

### **7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 30 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

| שם פרטי ומשפחה   | מספר זהות | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית  | חתימה   | קרונימא מלאה ביותח  |
|------------------|-----------|--|---|---|
| מגישי התוכנית    | ✓         | קרן קיימת לישראל<br>עיריית באר שבע<br>המשרד להגנת הסביבה<br>רשות הניקוז שקמה בשור<br>משרד הבינוי והשיכון   | אבישג אבטובי<br>מנכ"ל<br>13.4.11<br>עיריית באר-שבע<br>משרד להגנת הסביבה<br>תמסרד להגנת הסביבה<br>שקמה - בשור<br>07-6901222<br>באר-שבע<br>משרד הבינוי והשיכון<br>מתוז דגום | קרן קיימה מלאה ביותח  |
| בעלי עניין בקרקע | ✓         | מדינה, ר"פ קק"ל (מנהל מקרקעי ישראל)<br>עיריית באר שבע<br>בתחום התוכנית קיימים בעלי זכויות נוספים: רסקו, מצא יהשוע, החברה לשירותי תיירות באוהלי קידר בע"מ וכן חוזי חכירה לקיבוצים רביבים ומשאבי שדה. בתחום התוכנית קיימים שטחים בהם הבעלות לא מוסדרת. | אבישג אבטובי<br>מנכ"ל<br>עיריית באר-שבע   | אין לנו התנגדות על גביית תכנית בתנאי של תהיה מתואמת עם רשות הסביבה והתכנית תהיה מתואמת עם רשות המים. אין בה כדי לפגוע בתמיכתנו הינה לעיריית באר שבע. כל זכות ליוזם תינתן לפי חוקי התכנית כל עוד לא יתקבלו מראים בנינו ואין הם בעל יזום בשטח הנדון ואין הם בעל חווה יעסי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזר מ אם עשה או יעשה על ידינו הכסף או זכויות תכנית או זכויות על התכנית יהיו על ידינו וזכויות קניין נכס באזור או ויתור על זכויות בנכס הפרט יזי מן שרכש יזמתו על פי חוקי התכנית. אנו יעסי כל דין. יחידת העומדת לנו כשה חלק אנו יעסי כל דין. שכן התכנית יתבצע על חלק מן זכויות ישראל. |
| עורך התוכנית     |           | מרש אדריכלים בע"מ  | מרש אדריכלים בע"מ<br>שד' שז"ר 21 באר-שבע 86894<br>טל 08-6276684, פקס 05-626126  |   |