

6008/05

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 13.05.2013
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14/212/03/5

שם תוכנית: פארק הילדים בשכונת נווה מנחם-באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 08.05.2013
נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25/2/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>19/10</u> תאריך</p>	
<p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

--	--

תאריך עדכון המהדורה: 10.04.13, 15.06.12, 15.12.11, 20.01.11, 30.06.10, 6.06.10, 5.09.09

דברי הסבר לתוכנית

"פארק הילדים" מתוכנן בשכונת נווה מנחם, בין בית הספר המקיף ומוזיאון "עולם הילדים" מצפון לו, לבין רחובות אגוז ממערב, רח' השופטים מדרום ורח' אצ"ל ממזרח. בפארק יהיה שילוב של אטרקציות מעולם המים, כגון-אגם אטרקציות, מפלי מים מיוחדים ותעלות מים. בפארק ישולבו מתקני משחקים יחודיים המתאימים לילדים עם מוגבלויות. פארק הילדים ישתרע על שטח של כ- 55 דונם, חלקו בשטח המוגדר כשצ"פ עפ"י התכנית המפורטת התקפה, חלקו במקום 34 מגרשים לבניה עצמית הצמודים לשצ"פ הנ"ל וחלקו הקטן במקום שטח של כ-5 דונם שנלקח משטח בית הספר המקיף. מגרשי המגורים בוטלו עקב קשיי שיווק. כל הפארק המתוכנן יוקף בגדרות שנועדו, מחד, להפריד מטעמי בטיחות בין הפארק לצירי התנועה הגובלים, ומאידך לאפשר שמירה על הפארק ומתקניו בכל עת.

עקרונות התכנון הנופי

אזור הנחל שהינו קטע מנחל עולים, הופך לפארק, אשר יחד עם מוזיאון הילד יוצר מתחם של אתר הפעילות המרכזי של השכונה ואחד האתרים החשובים בעיר. מערכת השבילים המוצעת מותאמת למבנה הטופוגרפי הקיים (שאיננו מישורי) ויחד עם זאת מאפשרת נגישות טובה גם לבעלי מוגבלויות. רציפות הפארק ומעברי הולכי הרגל מודגשת במפגשים בין אפיק הוואדי ולכביש.

שימור המבנה הנופי

תכנון הפארק וביצועו יבטא את שימור המבנה הנופי בכך שפני הקרקע המקוריים יישמרו במידה רבה- החלק הנמוך הכולל את מובל נחל עולים ועד הדרכים מדרום וממערב ישאר כמתחם הפעילות של הפארק, למרגלות הדופן התלולה של הקרקע מצפון, שמעליה נמצא בית הספר המקיף ומוזיאון "עולם הילדים".

ערכי טבע ונוף:

יעשו כל הפעולות הדרושות למניעת פגיעה באתרים בעלי ערך נופי. לפני תחילת עבודות עפר/ פיתוח, לרבות פעולות להבטחת הניקוז, בניית קיר ניקיון, מניעה של זריקת פסולת, מניעה של שטחי התארגנות או שטחי אחסנה. כל פעולה או עבודה בקרבת האתר יהיה כפוף לתכנון מפורט ולאישור הועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
	14/212/03/5	מספר התוכנית	פארק הילדים, שכונת נווה מנחם - באר שבע		
1.2	שטח התוכנית	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	1.2	
	98.193 דונם	1	10.04.13		
1.3	מהדורות	מספר מהדורה בשלב	תאריך עדכון המהדורה	1.3	
	1	10.04.13	1		
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	1.4	יפורסם ברשומות
	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית		
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית. (בכל תחום התכנית למעט בתחום הדרכים).		
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
- 177250 קואורדינטה X
574500 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בשכונת נווה מנחם בבאר שבע, בצמוד למוזיאון "עולם הילדים" ומצידו הדרומי.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית באר שבע
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה באר שבע
יישוב באר שבע
שכונה נווה מנחם
רחוב
מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
-	לא מוסדר	-	-	-
38174	מוסדר	חלק	-	3
38130	מוסדר	חלק	-	46
38182	מוסדר	חלק	-	82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10/212/03/5	142-175
7/212/03/5	א903

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר	-
------	---

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.7.01	5001	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 10/212/03/5 נשארות בתוקפן.	שינוי	10/212/03/5
11.3.99	4736	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 7/212/03/5 נשארות בתוקפן.	שינוי	7/212/03/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי עמיחי	10.04.13	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי עמיחי	10.04.13	1	לי"ר	1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ישראל צויק	ספטמבר 2011	1	לי"ר	1: 500	מנחה	נספח פיתוח נופי
	ועדה מחוזית	ת.ה.ן. הנדסה	24.04.12	1	לי"ר	1: 1250	מנחה	נספח הסדרי תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	מגה-מדידות והנדסה בע"מ	10.07.12	לי"ר	3	לי"ר	מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				עיריית באר שבע		כיכר מנחם בגין 2, ת.ד. 15 באר שבע 84100	08-6463607		08-6280244		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית באר שבע		כיכר מנחם בגין 2, ת.ד. 15 באר שבע 84100	08-6463607		08-6280244	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333		08-6264250	
חוכרים (חלק משטח התכנית)				עיריית באר שבע		כיכר מנחם בגין 2, ת.ד. 15 באר שבע 84100	08-6463607		08-6280244	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אלי עמיחי	9945429	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע 84311	08-6235902	052-2700228	08-6235903	eliami@netvision.net.il
מודד	ליאוניד צירניאק	307164806	826	מגה-מדידות והנדסה בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע 84311	08-6286074	054-4920607	08-6236255	Ns_mega@bezeqint.net
מתכנן נוף	ישראל צויק	68086883		צויק אדריכלות ועיצוב סביבה בע"מ		רח' יעלים 19 ת.ד. 507 מיתר	077-7518053		077-7665016	zwick51@landscapearchitecture.co.il
יועץ תנועה	מהנדס אורחי פריד	51277671	612	ת.ה.ן. (1985) בע"מ		צבעוני 13, להבים מיקוד 85338	08-6513636	050-5333841	08-6519656	tahan@tahan.co.il

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
לי"ר	

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 לביצוע פארק אטרקציות לילדים בשכונת נווה מנחם באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקעי מאזור מגורים א', משטח לבניני ציבור, מדרך משולבת, משבילים להולכי רגל ומשצ"פ לפארק/גן ציבורי.
- איחוד וחלוקת תאי שטח בהסכמת בעלים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה. במגרש מס' 1 יקבעו זכויות בניה בהיקף של 5% משטח המגרש לטובת הצללות, מתקני אטרקציות, מבנה שומר ומזנון (גודל המזנון לא יעלה על 30 מ"ר).
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הנחיות לעיצוב וביצוע מתקני משחק, נופש ואטרקציות.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושרותים כגון: ביוב, ניקוז, מים וכד'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	98.193 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	-		34-	34	יח"ד	מגורים א'
	-		6540.3-	6540.3	מ"ר	
	38,719		-	38,719	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

הערה: מגורים א' במצב מאוסר אינו לפי נוהל מבא"ת.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			מובל ניקוז	1	פארק/ גן ציבורי
				ב903	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
				300,200,100	דרכים

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
60.16	59,078	פארק/גן ציבורי		14.80	14,534	אזור מגורים א'
11.58	11,380	דרכים		36.36	35,704	שטח ציבורי פתוח
28.26	27,735	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		0.24	226	שביל להולכי רגל
				3.99	3,919	דרך משולבת
				11.58	11,380	דרכים וחניות
				32.85	32,430 32,266 (לפי תב"ע בתוקף)	שטח לבנייני ציבור
100.00	98,193	סה"כ		100.00	98,193	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: פארק/גן ציבורי (תא שטח מס 1)
4.1.1	שימושים
	<p>יותר פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט, הקמה של גשרים וגשרונים להולכי רגל בתחומי הפארק, הקמת מבני תשתית למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, מכוני שאיבה וסניקה, מקלטים ציבוריים, מבני מנהלה, מחסנים, מבני שרותים, מזנון בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר, וביתני שמירה-כולם מותאמים לאופי הפארק ובעיצוב שיוחלט ע"י המתכנן באישור העיריה, על שטח שלא יעלה על 6% משטח המגרש, ובתנאי שיהיו קשורים קשר ישיר ומהותי בפיתוח הפארק. תותר הקמת אגמים ויובלים מלאכותיים, וכן בניה של מבנים המשמשים למשחק וסככות הצללה במסגרת תכנית הפיתוח של הפארק.</p>
4.1.2	הוראות
	<p>א. הואדי ישמר ירוק ובו ימוקמו מתקני המשחק השונים תוך שימור כללי ניקוז עילי. יתרת השטח יפותח כשטח אינטנסיבי עם אפשרויות נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. הפיתוח הנופי האקסטנסיבי בשולי הפארק יהיה מתאים לאופי הבוסתני של צמחית האזור.</p> <p>ג. יש לשמר את האופי הגבעי של השלוחות, אך בשום מקרה לא יבנו קירות בגובה של מעל 1.0 מ' לכיוון הרחובות ולכיוון הואדיות.</p> <p>ד. ייצוב המדרונות בוואדי יעשה ע"י בניה של מסלעות, קירות טרסה באבן טבעית, אבן מקומית או גיר בגוון דומה.</p> <p>ה. למתקנים ההנדסיים, למבני המנהלה והאחסנה ולביתני השמירה תותר בניה על גבול המגרש (קו בנין קדמי 0.0).</p> <p>ו. תכנית הפיתוח תוגש לאישור והיתר בק"מ 1:500 ובה יפורטו מרכיבי הפיתוח שיתבססו על הנחיות בניה ופיתוח מפורטות, הנוגעות לחומרי בניה, ריצוף וגמר, ריהוט רחוב וגנים וכן מפלסי גדרות וגבהן וקירות תמך ומשולבים בפיתוח.</p> <p>ז. תשתיות-חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון וכו' מגבול המגרש יהיו תת-קרקעיים, בתאום הביצוע עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ח. קוי חשמל- במקרים של אילוצים טכניים מסוימים תהיה למהנדס העיר הסמכות לאשר הקמת קווים עיליים. קוי מתח גבוה ונמוך קיימים יוטמנו על סמך הזמנות ומימון שיועבר לחברת החשמל.</p> <p>ט. מתקני אשפה יבנו בגבולות המגרש (על קו בנין קדמי 0.0). פריסתם ועיצובם יוגשו לאישור הועדה המקומית במסגרת תכניות הבינוי והפיתוח המחייבות בק.מ. 1:500.</p> <p>י. מעקות-מעקות הגובלים עם שטחים ציבוריים ודרכים יהיו מפלדה ובהתאם לדרישות התקן הישראלי בנושא.</p> <p>יא. ערכי טבע ונוף- יעשו כל הפעולות הדרושות למניעת פגיעה באתרים בעלי ערך אלה, לפני תחילת עבודות עפר, פיתוח ובניה.</p> <p>יב. תכנון בר קיימא-תכנון הפארק יכלול תכנון בר קיימא הכולל אגירת מי גשמים לטובת הפארק, מיחזור מי האגם ושימוש בצמחיה חוסכת מים המתאימה לאזור.</p> <p>יג. הפארק יותאם גם לילדים עם מוגבלויות שונות, עפ"י תקני הנגישות המעודכנים.</p> <p style="text-align: center;">הוראות נוספות (א)</p> <p>1. עבודות עפר</p> <p>עבודות עפר יבוצעו לפי פיתוח מתוכנן. לא יבוצעו עבודות שישאירו שטח קרקע מופר שאין כוונה לפתחו ברצף.</p> <p>יבוצע חיפוי וסילוק פסולת בניין מכל האתר אלא אם תוצג תוכנית מפורטת לוועדה המקומית של קבורת פסולת הבניין במקום וכיסוי עם עפר בעובי של 100 ס"מ עפר מקומי.</p> <p>כל עודפי החפירה יסולקו מהאתר לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. דרכי ניקוז ישמרו כשטחים פתוחים. באתר יבוצעו עבודות פיתוח משמרות נגר ע"י בניה של טרסות בבניה יבשה מסלע מקומי לפי הסגנון המוכר באזור מטרסות חקלאיות עתיקות.</p> <p>3. בטרסות ימוקמו גני משחקים השכונתיים ויפותחו שבילי הליכה ופינות מנוחה, ינטעו בוסתנים וישמר הצומח הטבעי. תותר תוספת נטיעות ושתילה לצורך תגבור איכות התכנית הירוקה וההצללה. השטח יפותח כשטח אקסטנסיבי עם אפשרויות נגישות להולכי רגל ורוכבי</p>

<p>אופניים.</p> <p>4. הפיתוח הנופי האקסטנסיבי יהיה מתאים לאופי הנופי של הסביבה ויכלול עצי בוסתן. העבודה תבוצע תוך שמירה על אלמנטים כמו עתיקות, מחשוף סלע, פריטי צמחיה טבעית קיימת וכד'.</p> <p>5. חציית דרכי ניקוז- במקום החצייה של הוואדי המרכזי יבנו מתקנים שיאפשרו זרימה של עודפי נגר מבלי להפריע למעבר הולכי רגל.</p> <p>6. ייצוב המדרונות בוואדי ודיקורי עפר יעשה ע"י בניה של מסלעות מפלטות אבן שטוחות ולא מבולדרים. העיצוב של המדרונות יבוצע תוך שבירת הרגולאריות של החזית ויצירת כסי עפר שיאפשרו שתילה של שיחים ועשבונים, קירות יבוצעו באבן טבעית מקומית מסותתת כדוגמת בניה רומית. טיפול באפיקי ניקוז יהיה טיפול נופי מלא. אפיק הזרימה יתאים לנפחי זרימה מתוכננים. דפנות האפיק יעצבו עיצוב נופי והגדות יינטעו.</p> <p>7. בשטח הפארק:</p> <p>השימושים המותרים בשטח האתר יהיו לפי תוכנית נופית ויותר בהם פיתוח נופי ואלמנטים נופיים, צמחיה, איגוס מים, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. תותר העברת תשתיות למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה ומים. מתקנים הנדסיים יבנו על גבול המגרש בקו בנין קדמי 0.0 או עפ"י קו הבניין המפורט בתשריט ושולבו ארכיטקטונית ע"י שימוש בחומרי גמר מתאימים, הכל מתואם ומאושר ע"י מתכנן האתר. מתן היתר יותנה בהגשת תוכנית פיתוח מלאה והצגת השתלבות המבנה באתר.</p> <p>8. רכיבי פיתוח יפורטו כחלק מתוכנית הפיתוח ויתוכננו לפי המפורט:</p> <p>א – שבילים, שבילי אופניים וכד' מאספלט עם אבני צד מאבן טבעית. יותר בהם השימושים הבאים: מעבר להולכי רגל, רכיבה על אופניים, מעבר רכב חרום, קווי תשתיות, ניקוז וריהוט רחוב.</p> <p>ב – מסלעות מפלטות אבן גיר קשה, בעוביים שונים, אבן קליפה, מחצבה.</p> <p>ג – גמר חיזוני של מבנים: יותר שימוש באבן, אבן לא מסותת, טיח, בטון חשוף, פלדה ופחי אלומיניום, טרקוטה, חרסינה, עץ, זכוכית, אבן מנוסרת או מעובדת, או כל חומר שהמתכנן ימצא לנכון בתנאי שישרת את נושא הפארק ויקבל היתר מהוועדה המקומית.</p> <p>ד – אזורי נטיעות: שטחים אלה יפותחו בעיקר ע"י נטיעות כחורשות ובוסתנים, הכוללות עצים מחטניים ורחבי עלים המוכרים ומתאימים לאזור. תאושר בהם הקמה של שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק וכד'. מתקנים אלה יהיו מוקפים בשתי שורות עצים לפחות.</p> <p>ה – פיתוח אינטנסיבי של גינות – שטח זה יפותח כמערכת משולבת של מתקני משחקים, שבילים, מקומות ישיבה מקורים וכד', כפי שיפורט בתוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 שיובאו לאישור הוועדה המקומית. בשטח זה יותרו נטיעות ושתילה, מדשאות, הקמה של מתקני משחק, ריהוט רחוב, משטחים מרוצפים וגינות אינטנסיבי. כמו כן יותר מעבר תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, הקמה של מבני שירות כגון שירותים ציבוריים, מזנון, מבנים השייכים למערכת משחק, גשרונים וגשרים, תאורה, מערכות מוזיקה וכריזה, מזרקות, אגם מלאכותי, מפלי מים, נחלים מלאכותיים, מזח, במות, אמפיתאטרון וכל מתקן האמור לשרת את שטח הפארק כתשתית הנדסית או כמרכיב פיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית. לא נקבעים קוי בניין לאלמנטים המפורטים מעלה.</p> <p>ו – פיתוח אגם ויובלים – שטח זה יפותח כמערכת משולבת של מפל, נחל, ואגם מלאכותיים, שבילים, מקומות ישיבה, וכד' כפי שיפורט בתוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 שיובאו לאישור הוועדה המקומית. בשטח זה יותרו נטיעות, ושתילה, מדשאות, הקמה של מתקני משחק, משטחים מרוצפים דקים, כמו כן יותר מעבר תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, הקמה של מבני שירות כגון שירותים ציבוריים, מזנון, מבנים השייכים למערכת משחק, גשרונים וגשרים, תאורה, מערכות מוזיקה וכריזה, מזרקות, אגם מלאכותי, מפלי מים, נחלים מלאכותיים, מזח, במות, אמפיתאטרון וכל מתקן האמור לשרת את שטח הפארק כתשתית הנדסית או כמרכיב פיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית. לא נקבעים קוי בניין לאלמנטים המפורטים מעלה.</p> <p>ז – גידור ושערים יפותחו לפי הנחיות של הוועדה המקומית.</p> <p>ח – חניה- חניה עילית לפי תקן, מתואמת עם עיריית באר שבע, החניה תהיה נטועה ותשתלב כחלק אינטגרלי ברצף השטחים הפתוחים הצמודים לפארק. בחזיתות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. החניות יהיו מרוצפות ומוארות ושולבו בהן ערוגות צמחיה.</p> <p>ט – דרכים: תוואי הדרכים בפארק ורוחבו יהיו כמצוין בתשריטוהן יהיו בחתך טיפוסי בלבד. הדרכים יהיו מאספלט לכל רוחבו וממוסגרות באבני צד מאבן טבעית, למעט הקטעים שלפי תשריט יהיו מרוצפים בחומרים אחרים. הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל, רכיבה על אופניים, ורכב חירום ואחזקה. תכנון הדרכים ייתן פתרון לביטחון הולכי הרגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחיה.</p> <p>י – כבישים ומדרכות - במדרכות לאורך הכבישים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת</p>	
---	--

מעברים מוצללים להולכי רגל. הכבישים יתייחסו לתוכניות תחבורתיות. המידה הקובעת היא המידה האנליטית הממוחשבת ולא המידה שבתשריט.
9 - הוראות פיתוח נוף:

לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תוכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 1:250. תוכניות הפיתוח יתבססו על תוכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתוכניות הפיתוח יפורטו הגבהים של מפלסי הפיתוח, כולל גבהי הגדרות בחזיתות המגרש השונות.

10 - חיבור מערכות תשתית – חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.

11 - מתקני אשפה- פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הועדה המקומית בתוכניות הבינוי והפיתוח המחייבות בקני"מ 1:500 לכלל השכונה.
קירות תמך / מעקה – לחזיתות כבישים ושצ"פים יהיו מאבן טבעית בבניה "רומית" או בבניה דמוי יבשה כולל "קופינג".

מעקות הגובלים עם שטחים ציבוריים או כבישים יהיו מפלדה ובהתאם לדרישות תקן ישראל בנושא.

12. ערכי טבע ונוף:

יעשו כל הפעולות הדרושות למניעת פגיעה באתרים אלה. לפני תחילת עבודות עפר/ פיתוח, לרבות פעולות להבטחת הניקוז, בניית קיר ניקיון, מניעה של זריקת פסולת, מניעה של שטחי התארגנות או שטחי אחסנה. כל פעולה או עבודה בקרבת האתר יהיה כפוף לתכנון מפורט ולאישור הועדה המקומית.

13 השימושים המיועדים לאגם ומקור המים

- א. האגם מתוכנן לשמש לנוי בלבד, בו יגודלו דגי נוי מוכרים וצמחית מים מתאימה.
- ב. לאורך הגדות יתוכננו מקומות ישיבה, תצפית, ופינות מרגוע.
- ג. עומק המים המתוכנן לא יעלה על 40 סמ'.
- ד. המים לשימוש באגם יהיו מים שפירים או מים מושבים באישור משרד הבריאות.

הוראות נוספות (ב)

חניות:

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה ארצי ותוכנית מתואמת ומאושרת ע"י עיריית באר שבע. החניה תהיה עילית. חומרי הגמר יוגשו לאישור העירייה, במסגרת תכנון החניות יש לשלב נטיעות של עצים מצלים באזור החניות ובכל שטח עודף שלא ישרת כנתיב נסיעה או חניה והשתלב כחלק אינטגרלי ברצף השטחים של הפארק. החניות יהיו מרוצפות ומוארות ויכלל פתרון נגישות לנכים.

תשתיות:

מערכות תשתית –מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' שיוקמו בגבולות המגרש יהיו תת קרקעיים. מערכות תשתית עירונית קיימת בשטח הפארק יטופלו וישולבו בפיתוח הפארק כך שיתאימו לאופי המקום.

מתקני אשפה

ייבנו מתקנים מוטמנים לאצירת אשפה בגבולות החלקה (על קו בנין 0). פריסת מתקני האשפה וכן עיצובם כולל אפשרות פינוי המתקנים יוגשו לאישור הועדה המקומית בתוכניות הבינוי ויתואמו תאום מוקדם עם מח' שפע העירונית או מי מטעמם.

מעקות/ וגדרת

תורשה הקמה של מעקות וגדרות הגובלים עם שטחים ציבוריים או כבישים ובטיחות לפי תקן ישראל בנושא. הגדרות / מעקות יהיו מפלדה ומעוצבים ויוגשו לאישור.

מבני שירות

תורשה הקמה של מבני כגון: מבני שומרים, מחסנים, מבני שירותים ציבוריים, מזנונים, מתקנים לטיפול באשפה, במות וטיילות, סככות צל ופרגולות וכד', לפי מגבולות השטחים המוגדרים לסעיפים הנ"ל.

מבני שומרים ושערים, מתקנים לעצירת אשפה, ומחסני הפארק יותרו לבניה בקו 0. אופי המבנים וסגנונם יתאימו לנושא הפארק המוגדר כ"פארק ילדים" ויאושרו ע"י עיריית באר שבע.

חומרי גמר למבנים

יותר שימוש באבן, אבן לא מסותת, טיח, בטון חשוף, פלדה ופחי אלומיניום, טרקוטה, חרסינה, עץ, זכוכית, אבן מנוסרת או מעובדת, או כל חומר שהמתכנן ימצא לנכון בתנאי שישרת את נושא הפארק ויקבל היתר מהוועדה המקומית.

ניקוז כל המתקנים יבנו מחוץ לאזורי הצפה של מערך הניקוז הקיים בהתאם להנחיות יועץ ניקוז של הפרויקט.

ערכי טבע ונוף: יעשו כל הפעולות הדרושות למניעת פגיעה באתרים בעלי ערך נופי. לפני תחילת עבודות עפר/פיתוח, לרבות פעולות להבטחת הניקוז, בניית קיר ניקיון, מניעה של זריקת פסולת, מניעה של שטחי התארגנות או שטחי אחסנה. כל פעולה או עבודה בקרבת האתר יהיה כפוף לתכנון מפורט ולאישור הועדה המקומית.	
---	--

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (תא שטח מס' 903)	4.2
שימושים	4.2.1
בית ספר תיכון ואולם ספורט, פרגולות ושטחים מקורים להצללות.	
הוראות	4.2.2
יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קוי מים, ביוב, חשמל, טלפון, תאורה והסדרת הניקוז, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.	

4.2 שם ייעוד: דרכים (תאי שטח מס' 100,200,300)	4.2
שימושים	4.2.1
תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב. לא תותר בניה כלשהי.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
-	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1 (3)	1	10	6%	לי"ר	3,545 מ"ר	-	(3)	1% (2)	5% (1)	59,078	1	פארק/גן ציבורי	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	3	-	50%	לי"ר	50,012 מ"ר	1613 מ"ר	-	3,227 מ"ר לקומה, סה"כ 9,681 מ"ר	12,906 מ"ר לקומה, סה"כ 38,719 מ"ר	27,735	ב903	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	

- הערות: 1. השטחים העיקריים כוללים בין היתר הצללות ומזנון בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. תותר בניה עד 500 מ"ר במתקנים הנדסיים מתחת לקרקע.
 2. שטחי השרות בפארק כוללים מחסני גינון, ציוד ומבנים למתקני עזר המיועדים להפעלת האטרקציות.
 3. תותר המרה של עד 500 מ"ר שטח עיקרי לצורך בניית מתקנים הנדסיים מתחת לפני הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה לפארק/גן ציבורי (תא שטח מס' 1) ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור לחינוך (תא שטח מס' 903) ניתנים עפ"י התכנית התקפה מס' 7/212/03/5.
- ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח לפארק/גן ציבורי (תא שטח מס' 1) ע"י מהנדס העיר. התוכנית תוכן תוך התאמה לאקלים המדברי ותכלול את המרכיבים הבאים:
עקרונות עיצוב, חומרי גמר, פרטי בנין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסה למבנים ולפארק, עקרונות השילוט, חתכים טיפוסיים, פתרון חניה, פריקה וטעינה, דרכים ומדרכות, דרכי גישה לרכב חרום והצללה ולרכבי שירות, מפלסי קרקע סופיים, פרטי גדרות, מעקות, מדרגות ופיתוח שטח, גינות ונטיעות, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בפארק, מעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ציבורית, אלמנטי הצללה ופתרון אשפה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר.
- תכנית הפיתוח תכלול תכנון למערכת מים נפרדת להשקיה במי קולחין.
- ג. הכנת דו"ח ניקוז ואישורו ע"י מהנדס העיר.
- ד. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ה. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
- הכנת תכנית מים וביוב לאישור משרד הבריאות.
 - תנאי למתן היתר בניה - תאום עם חברת "מקורות".

6.2 עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 חלוקה ורישום

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

6.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף וע"פ תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. החניה תהיה עילית ונטועה ותשתלב אינטגרלית ברצף השטחים של הפארק. בחזית ינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. החניות יהיו מרוצפות ומוארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה.

6.6 תשתיות

- מערכות תשתית - התשתיות יפותחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט ויוגש לאישור מהנדס העיריה.
- מים - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיריה.

- ג. ניקוז - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס העיריה.
- ד. השקיה - תבוצע במי קולחין.
- ה. ביוב - תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס העיריה. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים.
- ו. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
- ז. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

6.7. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי

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.

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,

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)
	0.3 מ'	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)
	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
35.00 מ'	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 תומרים 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 הפירה 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 קווי חשמל

6.8 דרישות בנושא הגנת הסביבה
<p>א. תמנע הזרמת שפכים לנחל עולים ויבוצע טיפול מקדים במי הנגר מהמתחמים המבונים בטרם זרימתם לערוץ הנחל.</p> <p>ב. הפיתוח הגנני ובחירת מיני הצומח יעשו עפ"י מסמך מדיניות מנחה שנכתב ע"י ד"ר מארק דופור (מסמך שאומץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ורט"ג).</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ך		

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	<p>שם: 5.5.13</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית באר שבע</p>	<p>תאריך: 29/4/13</p> <p>מספר תאגיד: * 29/4/13</p>
עורך התוכנית	<p>שם: אלי עמיחי</p> <p>תאגיד: עמיחי אדריכלים בע"מ</p>	<p>תאריך: 12.05.13</p> <p>מספר תאגיד: 51-399874-0</p>
יזם בפועל	<p>שם: תאגיד: עיריית באר שבע</p>	<p>תאריך: 6/8/13</p> <p>מספר תאגיד:</p>
בעל עניין בקרקע	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p> <p>מספר תאגיד:</p>

עיריית באר שבע - חתימה: שבע

עמיחי אדריכלים בע"מ - חתימה: אלי עמיחי

מנהל מקרקעי ישראל - חתימה: מנהל מקרקעי ישראל

הודעת מכתב מכתב