



## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0145763

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית באר שבע



מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--



--	--





## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית כוללנית חדשה לעיר באר שבע, וכוללת את כל שטח השיפוט של העיר. התכנית תחליף את תכנית המתאר התקפה שאושרה בשנת 1970. התכנית מניחה תשתית תכנונית לפיתוחה של באר שבע כבירת הנגב, מוקד ראשי של תעסוקה מתקדמת, השכלה, בריאות, פנאי ותרבות, גיבושה כעיר בעלת זהות ברורה, מחויבת לקיימות סביבתית ולמשאביה, ובה מרקם עירוני רצוף, מגוון, איכותי ומושך, בעל קנה מידה אנושי, חברתי ופיזי.

**בבסיס התכנית הקריאה לריכוז המאמץ העיקרי של פיתוח באר שבע פנימה, בשכונות הוותיקות ובעיר העתיקה, באיחוי נתקים ובהעלאת איכות המרחב העירוני.**

### תרחיש אוכלוסייה

התכנית מניחה תרחיש אוכלוסייה אופטימי במיוחד הצופה גידול כתוצאה משינוי מגמות ההגירה הנוכחיות למאזן הגירה חיובי, שינבע משיפור ניכר של האטרקטיביות, בעיקר עבור אוכלוסייה צעירה. עפ"י תרחיש זה תמנה האוכלוסייה 280,000 תושבים בשנת 2030, והתכנון מכוון לקיבולת של כ-401,000 נפש, למקרה של גידול אוכלוסייה חד.

### צפיפות

תמ"א/35 קבעה לבאר-שבע צפיפות מינימום של 8 יח"ד לדונם, ואילו הצפיפות העירונית הממוצעת הנוכחית (נטו) היא כ-1.5 יח"ד לדונם. עתודות הקרקע הגדולות בתחום השיפוט שלה מאפשרות, כמותית, מימוש של כל יעד פיתוח, אולם התכנית מציעה חיזוק היתרון היחסי של העיר בסביבתה, דהיינו היותה בירה מחוזית של מגוון ישובים, והיחידה ביניהם שהיא בעלת סממנים של עירוניות, והתמקדות באיכות מרחב המחיה העירוני ולא בכמות יחידות הדיור. הצפיפות העירונית אינה נובעת רק ממספר יחידות הדיור ביחידת שטח. שטחי המסחר, התעסוקה, המלונאות והבילוי תורמים להשגת חיות ופעילות סביב השעון באזורים אורבניים בהם השימושים מעורבים. לשם כך נעשה שימוש במפתח לחישוב צפיפות, הלוקח בחשבון, בנוסף ליחידות הדיור, גם את התרומה המצטברת של שטחים אלה. שימוש במפתח כזה חיוני בעיקר באזורי מע"ר, ובתכנון תחבורה ציבורית.

### מגורים

התכנית מציעה לרכז את תוספת יחידות הדיור בעיקר בתוך תחומי השטח הבנוי של הישוב, מבלי להתפשט אל השטחים הפתוחים שסביבו.

השכונות החדשות למגורים רוכזו באזורים הריקים בתוך גבולות הישוב הנוכחיים, תוך מילוי שטחים ריקים בשכונות הקיימות וחיזוק הדופן הדרומית של מגורים בצמוד לפארק המטרופוליני. מדרום לפארק אושרה כבר תכנית לכ-4000 יח"ד בצפיפות עירונית מעורבת, המאפשרת מגוון של יחידות דיור תוך שמירת האופי העירוני, שתשמש זרז למשיכת התפתחות העיר דרומה, כהיפוך למגמת התרחקות שכונות המגורים צפונה, הרחק מהמרכז העירוני. שכונות המגורים הוותיקות א-ד', העיר העתיקה, המע"ר, אזור שד' רגר ואזור דרך חברון - מיועדות להתחדשות עירונית וציפוף, תוך עירוב שימושים, וחלקו הצפוני של מחנה נתן מיועד למגורים. בשאר חלקי העיר מתאפשר עיבוי השכונות הקיימות.

### ה"הלוים"/"המע"ר

התכנית מייעדת את האזור שכונה בעבר "מרכז אזרחי" כאזור עירוני מעורב, הכולל מגורים, מסחר, משרדים, מוסדות ציבור, תרבות וחינוך, מלונאות ופנאי ושטחים פתוחים. האזור, הכולל חלק ניכר מן השימושים המטרופוליניים, כגון מרכז העסקים הראשי של המטרופולין, קריית הממשלה, בית המשפט המחוזי, מתחם התחבורה המרכזי, מוסדות ציבור ושימושים עירוניים מרכזיים כגון בית העיריה, בית יד לבנים ועוד, ישורת בעיקר באמצעות תחבורה ציבורית, רכבתית ופנים-עירונית, ירושת בשבילי אופניים והולכי-רגל, וייתכנו בו גם רחובות בהם תיאסר כניסת כלי-רכב פרטיים. האזור כולו יאופיין בחזיתות מסחריות, כאשר הרחובות המקיפים אותו ישמשו כשדרות עירוניות בהן תינתן עדיפות לתחבורה ציבורית ולהולכי-רגל.

### שדרות רגר

התכנית רואה בשדרות רגר את השדרה המרכזית של העיר, מבחינה תפקודית ועיצובית. השדרה, החוצה את העיר מן הכניסה בצפון ועד לעיר העתיקה בדרום, היא גם הציר הראשי של מוסדות הציבור. לאורכה שזורים קמפוס האוניברסיטה, המרכז הרפואי סורוקה, מרכז המורים, המשכן לאמנויות הבמה, והיא מובילה עד לעיר העתיקה. התכנית מציעה לשנות את החתך של שדרות רגר ולהופכן מכביש רב-נתיבי לשדרה עירונית מושכת הנושאת מערכת תחבורה עתירת נוסעים, תוך עיבוי וחיודש אזורי המגורים שלאורכה, במטרה ליצור מרקם מלוכד והמשכי.

### ליבת העיר - התחדשות עירונית



שכונות המגורים הוותיקות בליבת העיר ולאורך שדרות רגר, מסומנות כשטח למגורים עם הנחיות מיוחדות, אותו מייצגת התכנית לעיבוי והתחדשות עירונית, מתוך שאיפה לעודד מגוון אוכלוסייה במרכז העיר ולצמצם את הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות. הבנייה החדשה בשכונות הוותיקות תיצור הזדמנות לשיפור איכות מלאי הדיור העירוני וגיוונו, ולהתחדשות המרחב הציבורי והתשתיות המיושנות. השכונות הוותיקות נהנות מיתרון בשל קירבה למע"ר ולמוסדות העירוניים המרכזיים. השירותים שהוקמו בהן בשיא אכלוסן עדיין קיימים ומוסדות ציבור רבים אינם מנוצלים כהלכה עקב הזדקנות האוכלוסייה. שדרוג ועדכון כלל המרכיבים העירוניים, כגון מלאי המגורים המיושן, המרחב הציבורי, מערך התנועה והחניה, התשתיות, שירותי חינוך, קהילה ותרבות - ישלימו את התכנית בהחזרת שכונות אלה למרכז הבמה העירונית. ניתן יהיה לשלב לצורך זה חידוש עירוני עפ"י תמא/38 ביחד עם מסלולים אחרים, שיאפשרו גם הוספת ממ"דים ומעליות לבניינים הישנים ושימושים מעורבים לאורך השדרות הראשיות.

ההנחיות לאזורים אלה מחייבות הכנת **מסמך מדיניות** (תכנית אב) לשכונה כולה או שטח ניכר ממנה, כפועל יוצא מתכנית המתאר.

#### **מבני ציבור**

התכנית מציעה כלים אשר יבטיחו הקצאת שטחים לבנייתם של מבני ציבור, קושרת בין התחדשות עירונית לבין המוסדות הקיימים והחסרים, וממליצה כי הרשות המקומית תקדם מסמך מדיניות עירוני לצרכי ציבור. התכנית מציעה בית-חולים נוסף במזרח העיר, מדרום לפארק הנחל. לתכנית פרוגרמה חברתית כלכלית לצרכי ציבור המבטיחה שירותי חברה וקהילה הנותנים מענה לצרכי האוכלוסיות השונות.

#### **מסחר ותעסוקה**

התכנית מעניקה לעיר את הבסיס לשיפור תפקודה כבירה מחוזית בתחום התעסוקה והמסחר, כפי שהיא מתפקדת כבר כיום בתחומי ממשל ותרבות, השכלה ורפואה, תוך משיכת תעסוקה מתקדמת, לרבות תיירות, במשולב עם מסחר, תרבות ובידור. זאת באמצעות מיקוד מרבית תוספת שטחי המסחר והמשרדים במרכז העיר, תוך ציפוף, עירוב שימושי קרקע והתחדשות; הפיכת אזור דרך חברון לחלק בלתי נפרד מהמע"ר, המהווה חוליה מקשרת בין מרכז העיר והפארק המטרופוליני; הפיכת הכבישים המבטרים את העיר לשדרות עירוניות עם שימושים מסחריים בקומות הקרקע, עפ"י עקרונות המותווים במסמכי התכנית ועצירת נדידת המסחר לשוליים; ואיתור שטח לבית-חולים חדש ושטחי תעסוקה הצמודים לו. במידה ויהיה צורך בעתיד להגדיל את בית החולים החדש תוך חריגה לתחום "אזור נופש מטרופוליני" התכנית החדשה לא תהווה שינוי לתכנית המתאר המחוזית בתמ"מ 4 / 14 / 23.

#### **תעסוקה מתקדמת**

התכנית מציעה אזור תעסוקה מתקדמת סביב תחנת הרכבת של האוניברסיטה. בכך מאפשרת התכנית את מימוש היוזמה העירונית בתחום זה, תוך שילוב סינרגי בין אזור התעסוקה לבין קריית התיקשוב של צה"ל, אוניברסיטת בן-גוריון, המרכז הרפואי סורוקה ושירותי תחבורתי מעולה.

#### **תעשייה**

התכנית מציעה הרחבה ניכרת של אזור התעשייה בדרום העיר וכן שינוי היעוד של חלק ניכר מהמחנה הצבאי נתן לתעשייה, בד בבד עם הפיכה הדרגתית של אזור התעשייה בדרך חברון לאזור שימושים מעורבים והגדלה של זכויות הבניה בשטחים המיועדים לתעשייה.

#### **מבנה פיזי**

העיר תוכננה במהלך חייה המודרניים כאוסף של שכונות מנותקות זו מזו וממרכז, והתכנית מניחה עקרונות לאיחוי הנתקים, יצירת רשת רחובות רצופה, מותאמת אקלים, מוצלת, ובה מגוון פעילויות, עדיפות לתחבורה ציבורית ולהולכי-רגל על חשבון הרכב הפרטי, ומערך טיילות ושבילי אופניים המשכיים, מבוססי ניקוז טבעי. הבניה הגבוהה רוכזה ב"ההלים" ולאורך השדרות הראשיות, שם תוזן ע"י מערכת התחבורה הציבורית.

#### **העיר העתיקה**

התכנית מאפשרת לעיר העתיקה, שהיא נכס היסטורי ותרבותי, להתפתח כמוקד ראשי למסחר, מגורים, תיירות ותרבות, ע"י תוספות בניה ובניה חדשה לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, מלונאות, תעסוקה ומלאכה זעירה המייצרות חזיתות רחוב פעילות. תוספת יחידות דיור ושטחים עבור פעילויות עירוניות מגוונות, תיעשה תוך שימור המרקם והאתרים המיוחדים שישומנו בתכניות מפורטות.

#### **תחבורה**

התכנית ממליצה לאשר הקלות בקווי הבנין של בדרכים 25, 406 ו-60, ומייצגת אותן לשדרות עירוניות, כמפורט במסמכיה. התכנית ממליצה לאשר הקלות בקווי הבנין של המסילה העוברת לאורך דרך מס' 25, שדרות טוביהו, ולהשהות את הביצוע של עוקף באר שבע המערבי (כביש 40), עד להשלמת הביצוע של טבעת 30 הפנימית יותר.

#### **תיירות, שימור ופיתוח**

בכדי ליצור זהות עירונית מובחנת, תוך הסתמכות על ההיסטוריה בת 6000 השנים של העיר, מציעה התכנית הרחבה של ציר המוזיאונים הקיים בעיר העתיקה, ליצירת מסלול חוצה תקופות, המתחיל בתל באר-שבע המקראי, עובר דרך פארק הנחל והעיר העתיקה-מנדטורית ומסתיים באדריכלות המודרנית בשכונה ה', תוך פיתוח מסעדות, בתי קפה וחנויות שישוּבצו במרחב הנעים של העיר העתיקה והפארק.

המורשת התרבותית המקומית תודגש באמצעות שימור והכשרה של אתרים ארכיאולוגיים לקהל ופיתוח מבוקר של סביבתם הקרובה למטרות תיירות, תוך חיזוק הקשר למוקדים עירוניים ולציר התיירות והנוף בפארק נחל באר שבע; בסמיכות למרכז המבקרים באר אברהם; שימור אופיה המרקמי של העיר העתיקה, והכשרת מסלול תיור להכרת "תקופת הבטון ההירואית" (או הברוטליזם), העובר באתרים איקוניים, כגון: אנדרטת חטיבת הנגב, קמפוס אוניברסיטת בן-גוריון ומרכזי השכונות הוותיקות. מומלץ כי העירייה תשלים סקר מבנים בתוכניות האב השכונתיות.

### הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה.

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

#### ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

על אף האמור לעיל, במתחם המוגדר לערוב שימושים יש לפעול עפ"י סעיף 4.2 הוראות למתחמים.

#### הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

מתחמי התכנית מחלוקים בתשריט עם קו שחור מקוקו ומספר כל מתחם מסומן בעיגול עם מספר.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

#### הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה ירוכזו בפרק 5.

#### יחס בין פרקי התכנית

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם יחד עם כלל ההנחיות לתכניות מפורטות (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

### 1. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	31,688	כ- 4,550,000 מ"ר	כ- 18 מיליון מ"ר	תוספת שטחי הבנייה חושבה ביחס לתכניות מאושרות, בחישוב מוערך של סדר גודל, המתייחס לתכניות משמעותיות ולא לכל תכנית נקודתית
		כ- 34,196 יח"ד	כ- 132,000 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	2,454	כ- 4 מיליון מ"ר	כ- 6.2 מיליון מ"ר	לרבות תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (בית חולים חדש)
תעשייה	5,816	כ- 2.9 מיליון מ"ר	כ- 3.9 מיליון מ"ר	לרבות מסחר ותעשייה
תיירות / מלונאות / מסחר ותיירות	214	כ- 370,000 מ"ר	כ- 540,000 מ"ר	תיירות/מלונאות (מ"ר) – שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג.
מבנים ומוסדות ציבור	4600	כ- 2.7 מיליון מ"ר	כ- 9.5 מיליון מ"ר	

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
- שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



## 1. זיהוי וסיווג תכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר מקומית לבאר שבע
מספר התכנית	מספר התכנית	
1.2 שטח התכנית	דונם	כ- 118,000 דונם
1.3 מהדורות	שלב	הפקדה
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית כוללנית
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
	קואורדינטה X	181,000
	קואורדינטה Y	572,000
1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית	שם הרשות מקומית	באר שבע
1.5.3 תחום מוניציפלי	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	כל תחום הרשות/מרחב התכנון
1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב		ל.ר.



## 1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון, נגב מערבי, נגב מזרחי, עומר, שטח גלילי





## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.
- 1.6.2 בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.3 תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.
- 1.6.4 תכנית להרחבת ביה"ח במתחם B 11 שתחרוג לתחום "אזור נופש מטרופוליני" בתמ"מ 23/14/4, לא תהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרה על-פי כל דין.



1.6.5 שינוי לתכניות מפורטות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12.03.1970	1610	בכפוף לאמור בס' 1.6.1 עד 1.6.4 לעיל	ביטול	102/02/5 – תכנית המתאר התקפה
28.06.2007	5686 עמ' 3406		ביטול	213/02/11 רמות ג'
21.06.2010	6098 עמ' 3456	לא יתאפשר לאשר תכניות מפורטות מכוח תכנית זו לפני שנת 2030	התלייה	172/102/02/5 מרת"ח

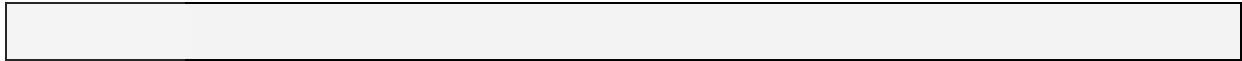


1.6.6 התכנית כפופה לתמ"א 12.





## 1.7 מסמכי התכנית – כמופיע בהוראות מערכת מבא"ת המקוונות



## 1.8 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
אתר טבע עירוני	אתר המסומן בסימבול בנספח הנופי-סביבתי המשולב, ובו תשתיות טבעיות של חי, צומח או דומם.
בניה גבוהה משולבת בבניה מרקמית	בניה מרקמית, שבה משולבים בניינים החורגים בגובהם באופן משמעותי ביחס לסביבתם, בין בקו הרחוב ובין בעומק המגרש. ובכל מקרה תישמר רציפות קומות המסד ודופן רחוב פעילה.
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחسכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 בניה ירוקה שיהיה תקף לעת אישור התכנית על עדכונו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
בניה מרקמית	תבנית בנייה היוצרת המשכיות לאורך הרחוב בבניה לאורך קו בנין אחיד, בגובה אחיד של עד 7 קומות וכמפורט בכל מתחם. הכניסות למבנים הן ישירות מן הרחוב, מפלס הכניסה הקובע הוא בגובה פני המדרכה הגובלת ועד +/- 1 מ' ממנה. השימושים המסחריים הם במפלס הרחוב.
דיוור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בד"ן.
דירות קטנות	כהגדרתן בחוק התו"ב.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
העיר העתיקה	הרובע העותמני-מנדטורי, המסומן בתשריט כתת-מתחם A2 וכמתחם שימור מס' ש-2-1.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill) וחללים עירוניים, לרבות תוספות בניה המתאפשרות מתוקף תמ"א 3/38 או כל תכנית ארצית אחרת שתבוא במקומה.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
ועדת שימור	ועדת שימור של הרשות המקומית כהגדרתה בחוק





<p>חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.</p>	<p><b>חניון ציבורי</b></p>
<p>יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.</p>	<p><b>יחידת אירוח</b></p>
<p>האזור שבו הריכוז העיקרי בעיר של שימושים כלל עירוניים, מטרופוליניים ועסקיים, ומסומן בתשריט כמתחמים 1 עד 6, 19, וחלק ממתחמים 8 ו-15.</p>	<p><b>ליבת העיר</b></p>
<p>מבנה המסומן בנספח השימור בסימבול "אתר לשימור", כולל סביבתו הקרובה, לרבות גדרות, שערים, עצים בוגרים ואלמנטים אופייניים.</p>	<p><b>מבנה/ אתר לשימור</b></p>
<p>איש מקצוע בעל השכלה וניסיון בתחום השימור שימונה ע"י ועדת השימור העירונית לשם מתן ייעוץ למהנדס הועדה המקומית בעניינים הקשורים בשימור, וכל עוד לא מינתה יהיה הממונה הנציג כאמור בסעיף 10(4) לתוספת הרביעית.</p>	<p><b>ממונה השימור</b></p>
<p>זכויות שנקבעו בתכנית זו, מעבר לזכויות שפורטו לכל מתחם והענקתן מותנית בתועלת הציבורית של התחדשות עירונית או שימור.</p>	<p><b>זכויות עודפות</b></p>
<p><b>מסמך מדיניות</b></p> <p>מסמך המתייחס למתחם במלואו או תת מתחם וקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות שיוכנו בהתאם לתחומו לתכנית זו.</p> <p><b>תת מתחם</b> – יוגדר ע"י הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, לעניין הכנת מסמך מדיניות כאמור לעיל ובלבד שתת המתחם הוא אזור בעל מאפיינים מוגדרים מכלל המתחם, הראויים להתייחסות נפרדת לצורך תכנונו בנפרד.</p> <p>הכנת מסמך המדיניות למתחם/ לתת מתחם תלויה בהליך שיתוף ציבור ויפורסם לציבור במקרה של תת מתחם יפורסם לציבור גם אופן חלוקת המתחם.</p> <p>המסמך יכלול, בין היתר, הנחיות בנושאים הבאים:</p> <p><b>א. אוכלוסייה ויחידות דיור:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מאפייני אוכלוסיית המתחם, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי במתחם והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה.</li> <li>התייחסות למצאי יחידות הדיור במתחם ומאפייניהן, לרבות יח"ד בהישג יד ויחידות דיור קטנות ככל שרלוונטי, לרבות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>היקף ותמהיל יחידות הדיור בתחום המתחם ובסביבתו, הנדרש למימוש מטרות תכנית המתאר לאותו מתחם.</li> <li>מצאי יחידות הדיור הקיימות והמאושרות, העונות על הנדרש כאמור בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות אלה במתחם.</li> <li>המלצות בדבר פרישת תוספת יחידות הדיור הנדרשת, לרבות הצורך בהכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות במתחם ככל הנדרש.</li> </ol> </li> </ol> <p><b>ב. שטחי ציבור:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ריכוז נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לבניה חדשה, וקביעת פרישה עקרונית של שטחי הציבור הנדרשים בהתאם.</li> </ol>	

2. קביעת שלד מערכת שטחים ציבוריים פתוחים, צירי הליכה ורכיבה על אופניים, לרבות קישורה למערכת השטחים הפתוחים הסובבים את המתחם, ועקרונות לפיתוחם.

**ג. שלד עירוני, יעודים ובינוי:**

1. קביעת אזורים במתחם הראויים לעיבוי ו/או פינוי בינוי ו/או כל מנגנון התחדשות עירונית אחר המתאים למתחם בו מדובר, הזכויות הנדרשות למימושו ובחינת ישימות מימושן בתחום המתחם.
2. קביעת עקרונות בנוגע לפריסת השימושים, כולל עירוב שימושים בהתאם לרלוונטי.
3. זיהוי מוקדים מרכזיים בשכונה, וקביעת שלד למערכת קישורים בין השכונה למרכז העיר ולמוקדים מרכזיים מחוצה לה.
4. קביעת עקרונות לפיתוח וחיידוש התשתיות הנדרשות לצורך התחדשות האזור, כולל מבני ציבור.
5. קביעת היררכיה של דרכים בשכונה, צירי תחבורה ציבורית ובמידת הצורך שטחים לחניונים ציבוריים.
6. קביעת עקרונות כללים של עיצוב עירוני בהתייחס להוראות התכנית ונספחיה, כולל התייחסות להיבטים אקלימיים ככל הנדרש, בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.
7. סקירה היסטורית והיבטי שימור (לא כולל הכנת תיקי תיעוד) - ככל הנדרש, בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.

**ד. היבטים כלכליים – ככל הנדרש, בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.**

**ה. קביעת שלביות ביצוע.**

1. מסמכי המדיניות יוכנו עבור מתחמים שלמים או תתי מתחם בהתאם לקבוע לעיל. על אף האמור, בשל החשיבות הרבה של ההתחדשות לאורך השדרות העירוניות, בתחומי השדרות תותר הכנת מסמך מדיניות שאינו עבור מתחם שלם, אלא עבור שני צדדיה של שדרה עירונית.
2. בכל מקום שנדרשת התאמה למסמך מדיניות לפי תכנית זו תחול חובה לקיומו של מסמך מדיניות כאמור ותוכל תכנית מפורטת לסטות מן ההנחיות הכלולות במסמך המדיניות אם התייחסה לאמור בו ונימקה את הסיבות לסטות מהנחיותיו.
3. מסמך מדיניות למתחם יכלול הוראות מפורטות באשר לכמות המזערית של הדיור בהישג יד ולתמהיל השטחים של דירות אלה בתחום מסמך המדיניות. הוראות אלה ייקבעו בהתחשב בצורך לאפשר תמהיל דירות רחב בכל מתחם לאוכלוסיות מגוונות מבחינת גיל, מעמד חברתי-כלכלי, מבנה משפחתי והיבטים נוספים. תכניות מפורטות התואמות את מסמך המדיניות מבחינת הקצאת הדיור בהישג יד לא יידרשו לפירוט שקילת הצורך בדיור בהישג יד. הוועדה המקומית רשאית להורות כי תכנית התואמת את מסמך המדיניות תידרש לפרט את שקילת הצורך בדיור בהישג יד, כאמור לעיל, אם ראתה בכך צורך בשל שטח התכנית, בשל מספר הדירות המתווספות בה או בשל כל סיבה אחרת. לעניין זה, דיור בהישג יד - כהגדרתו בס' 4.1.1 (6) להלן.
4. מסמך המדיניות יקבע מנגנון לעיגון זכויות הבניה למלונאות בהתאם להיקף שנקבע בתכנית זו עבור כל מתחם, ובהיוועצות עם משרד התיירות יקבעו האיתורים לשימושי מלונאות, אופיים וסוגם והשירותים הנלווים להם בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
5. מסמכי המדיניות יאושרו ע"י הוועדה הוועדה המקומית ויהיו טעונים הסכמת הוועדה המחוזית.

<p>אזור גיאוגרפי מוגדר, כמסומן בנספח השימור ובנספח הנופי-סביבתי המשולב, בו מצויים אתרי מורשת, מרכיבים נופיים ו/או ערכי מורשת אחרים היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור.</p>	<p><b>מתחם לשימור</b></p>
<p>יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת באות ומספר (לדוגמא 2A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.</p>	<p><b>מתחם תכנון</b></p>
<p>מערכת תנועה עתירת נוסעים.</p>	<p><b>מתע"נ</b></p>
<p>ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p>	<p><b>מרחב ציבורי</b></p>
<p>שדרה שחתך הרוחב הטיפוסי שלה הוא 30 מ', כולל מדרכות נטועות ושביל אופניים ויכול לכלול נתיב תחבורה ציבורית, חניה לאורך ובמקרים מיוחדים גישה למגרשים. לדוגמא: המשחררים, מצדה וכל טבעת 20 (הכוללת את רחובות מצדה, בן גוריון, נפתלי אימבר), יהודה הלוי, ז'בוטינסקי, אצ"ג מדרום לבני"צ כרמל, יעלים, ג'ו אלון. כמתואר בנספח נופי משולב.</p>	<p><b>שדרה עירונית משנית</b></p>
<p>שדרה שחתך הרוחב הטיפוסי שלה הוא 40 מ', וכולל נתיב עדיפות לתחבורה ציבורית, מדרכות נטועות ברוחב מינימלי של 4.5 מ' ושביל אופניים, ללא גישה ישירה של רכב למגרשים. לדוגמא: רגר, טוביהו, חברון (אליהו נאווי), יגאל אלון. כמתואר בנספח נופי משולב.</p>	<p><b>שדרה עירונית ראשית</b></p>
<p>מתקן בטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק, שטח שהוטלו עליו מגבלות לפי סעי' 160 לחוק ושטח סגור כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945.</p>	<p><b>שטח בטחוני</b></p>
<p>השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.</p>	<p><b>שטחי בניה</b></p>
<p>שמירה על תבנית הבינוי, המורפולוגיה והפרופורציות, שמירה על מרכיבים עירוניים, תרבותיים ואדריכליים טיפוסיים למקום.</p>	<p><b>שימור מרקמי</b></p>
<p>שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.</p>	<p><b>שימוש משני</b></p>
<p>שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.</p>	<p><b>שימוש נלווה</b></p>
<p>השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).</p>	<p><b>שימוש עיקרי</b></p>

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



## 2. מטרת התכנית ועקרונותיה

1. העצמת מרכזיותה של העיר באר-שבע **כבירת הנגב**, כליבו המנהלי, השירותי, המסחרי והתרבותי ומוקד הפיתוח המרכזי בו, באמצעות יצירת תנאים להשגת עירוניות, שהיא המהות המייחדת את באר שבע במרחב המטרופוליני שלה.
2. שמירה על **הזיקה בין העיר לבין היישובים** והפעילויות שבמרחב, באמצעות רשת דרכים, מסילות ותחבורה ציבורית וריכוז שירותים מטרופוליניים.
3. **התכנסות אל תחומי השטח הבנוי של העיר**, המשתרע כיום על כ-50,000 דונם, תוך הגדלת הצפיפות הממוצעת, ויצירת מגוון של שימושי קרקע מעורבים בליבת העיר, לשם עידוד חיים עירוניים בכל שעות היממה.
4. **מתן מענה תכנוני כולל לעיר בת 280,000 תושבים וקיבולת 401,000.**
5. **מירכוז הבינוי** ומשיכתו דרומה, כהיפוך למגמת התרחקות שכונות המגורים צפונה, הרחק מהמרכז העירוני, באמצעות הקצאת שטחים חדשים מדרום לנחל באר שבע. כפועל יוצא, מציעה התכנית להשלים את ביצוע טבעת 30 הפנימית ככל הניתן לפני ביצוע העוקף המערבי – כביש 40.
6. קביעת שטחי **תעשייה ותעסוקה** חדשים לעיר, עיבוי אזורי התעשייה הקיימים וקביעת הוראות שיאפשרו עירוב שימושים והגדלת זכויות באזורי התעשייה הוותיקים.
7. **צמצום הפערים** בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה אל המרכז, באמצעות קביעת הוראות להתחדשות עירונית, שידרוג המרחב הציבורי וחיידוש תשתיות מיושנות, עירוב שימושים ומילוי נתקים ליצירת מרקם אורבני חי ומתפקד.
8. שימור המורשת הייחודית של העיר, ויצירת קשרי גומלין בין **אתרי העתיקות** החשובים שבה, לבין צרכים עכשוויים של עיר מודרנית, **שימור העיר העתיקה**, תוך פיתוחה כמוקד עירוני ראשי, הכרה ושימור של נכסי **המורשת האדריכלית המודרנית** בעיר, והמורשת התרבותית-נופית כעיר מדבר.
9. **ביסוס שדרות רגר כרחוב הראשי בעיר**, קושר מוקדים ושכונות, תוך יצירת דופן פעילה ורצופה.
10. הגדרת מעטפת העיר כרצף של **שטחים פתוחים, חיבור הפארק המטרופוליני** בנחל באר שבע לעיר והגדלת כמות האנשים שיהנו ממנו, באמצעות שילובו במרקם העירוני, **שימוש ביתרונות השלד הטבעי** של המקום והעצמתו, תוך הישענות על ערוצים ואגני ניקוז.
11. הצעת מסגרת לתחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים, והליכה רגלית. צמצום תקן החנייה באזור סובב מתע"ן
12. קביעת עקרונות בינוי בר-קיימא מותאם **לתנאי האקלים** המקומיים וניצול מיטבי של כל **מקורות המים** הזמינים.



### 3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תשתיות תת קרקעיות, למעט במתחמים בהם קיימים רצועות למעבר קווי תשתית כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות; מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, תחנות תדלוק בכפוף להוראות תמ"א/4/18 או תכנית מתאר אחרת לענין תחנות תדלוק שתהיה בתוקף בעת התכנון המפורט, וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- במקרה של סתירה בין הוראות היעוד בפרק זה (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר. על אף האמור לעיל, במתחם המוגדר לערוב שימושים יש לפעול עפ"י סעיף 4.2 הוראות למתחמים.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	(1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. (3) יחידות אירוח
3.1.2	הוראות
מגורים עם הנחיות מיוחדות	א. תנאי להגשת תכנית מפורטת בשטח עם הנחיות מיוחדות הוא התאמתה למסמך מדיניות כמוגדר בס' 1.8 לעיל
	ב. על אף האמור בס' אי לעיל, תהא הועדה המקומית רשאית לדון ולאשר תכנית מפורטת, בשטח המסומן כמגורים עם הנחיות מיוחדות, בנושאים המוגדרים בסעיף 62א(א1) לחוק, עד להכנתו של מסמך מדיניות, ובלבד שיוצגו בפניה נימוקים לאישורה בהעדר מסמך כזה, אשר יכללו בהחלטתה.

3.2	עירוני מעורב
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור וממשל, מבני תרבות וביילוי, מגורים ומלונאות.
שימושים משניים	מרכז תחבורה.



<b>3.3</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>3.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	השימושים המותרים ביעוד מגורים, מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושירותים פיננסיים.
<b>שימושים משניים</b>	משרדים, מלונאות, בידור ופנאי.
<b>3.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמצוין בהוראות למתחם 4.



<b>3.4</b>	<b>מגורים, מסחר ותיירות</b>
<b>3.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מגורים, מלונאות, מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושירותים פיננסיים, מבנים ומוסדות ציבור, תרבות, בידור, בילוי ופנאי.
<b>שימושים משניים</b>	משרדים ומלאכה זעירה.
<b>3.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמצוין בהוראות למתחם 2.
<b>שימור</b>	בהתאם להוראות השימור בסעיף 6 להלן, לנספח הנופי-סביבתי המשולב ולנספח השימור.
<b>מגורים, מסחר ותיירות עם הנחיות מיוחדות</b>	<p>א. תנאי להגשת תכנית מפורטת בשטח עם הנחיות מיוחדות הוא התאמתה למסמך מדיניות כמוגדר בס' 1.8 לעיל.</p> <p>ב. על אף האמור בס' א' לעיל, תהא הוועדה המקומית רשאית לדון ולאשר תכנית מפורטת, בשטח המסומן כמגורים עם הנחיות מיוחדות, בנושאים המוגדרים בסעיף 62א(א1) לחוק, עד להכנתו של מסמך מדיניות, ובלבד שיוצגו בפניה נימוקים לאישורה בהעדר מסמך כזה, אשר יכללו בהחלטתה.</p>



<b>3.5</b>	<b>מגורים, מסחר ותעסוקה</b>
<b>3.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	משרדים, מסחר, השימושים המותרים ביעוד מגורים, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, מבני תרבות ובילוי, מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי קפה, תעשייה נקיה ותעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה ומכירת כלי רכב.
<b>שימושים משניים</b>	מלונאות, בתי מלאכה שאינם מהווים מטרד למגורים לתעסוקה ולמסחר.
<b>3.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>א. המסחר הנלווה ימוקם במפלס הקרקע בלבד ויכלול שימושים המיועדים לשרת את פעילות אזור התעסוקה כגון חנויות קמעונאיות, מסעדות ובתי קפה.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מבנים המרכזים מעל 1,000 מ"ר למסחר, כדוגמת קניונים, למעט אולמות תצוגה הנדרשים למבנה "עתיר שטח" לרכב, ריהוט וכדומה.</p>



	<b>מגבלות סביבתיות</b>	פיתוח האזורים הנמצאים בתחום מגבלות סביבתיות, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, מחייב פינוי מוקדי הסיכון או אישור תכנית הכוללת הוראות בדבר צמצום המגבלות על בסיס ממצאי סקר סיכונים או תסקיר השפעה על הסביבה וחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה.
--	------------------------	---

	<b>3.6 תעשיה עתירת ידע</b>	
	<b>3.6.1 שימושים</b>	
	<b>שימושים עיקריים</b>	משרדים, תעשיה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטריד סביבתי או זיהום.
	<b>שימושים משניים</b>	מסחר קמעונאי נלווה, מסעדות, תחנות תדלוק שירותים פיננסיים, מרפאות מגורים מיוחד לדיור להשכרה של דירות קטנות או למעונות סטודנטים, ובלבד שמשתלבים במתחם לתעשייה עתירת ידע ואינם מגבילים את התפתחותו.
	<b>3.6.2 הוראות</b>	
		כמצוין בהוראות למתחם 7.

	<b>3.7 תעשיה</b>	
	<b>3.7.1 שימושים</b>	
	<b>שימושים עיקריים</b>	תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, חנויות לממכר מוצרי המפעלים המצויים במקום.
	<b>שימושים משניים</b>	מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעשייה בכפוף לבדיקה סביבתית, מסעדות, מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, תחנת מעבר לפסולת עירונית.
	<b>3.7.2 הוראות</b>	
		א. תכנית מפורטת הכוללת שימושים לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
		ב. מסעדות ימוקמו במפלס הקרקע בלבד, לטובת ורווחת העובדים. השטח עבור השימוש למסעדות יהיה חלק מהשטח המותר למסחר.

	<b>3.8 מסחר ותעשיה</b>	
	<b>3.8.1 שימושים</b>	
	<b>שימושים עיקריים</b>	תעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, מסחר ובילוי.
	<b>3.8.2 הוראות</b>	
		המסחר יותר בכפוף לבדיקה סביבתית.
		תכנית מפורטת הכוללת שימושים לאולמות אירועים ומקומות בילוי תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.



<b>3.9</b>	<b>מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>3.9.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מלונאות, מסחר קמעונאי, תרבות, בידור, בילוי ופנאי והשימושים המותרים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
<b>3.9.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמצוין בהוראות למתחם 10.



<b>3.10</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>3.10.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מוסדות אקדמיים ומכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.
<b>שימושים משניים</b>	מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים, מעונות סטודנטים, חדרי אירוח וכנסים כחלק ממוסד אקדמי. מלונאות כחלק מהמרכז הרפואי תעסוקה הקשורה בקשר ישיר לפעילות אקדמית או רפואית



<b>3.11</b>	<b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>3.11.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	בית חולים ושירותים רפואיים, מעבדות תעסוקה רפואית, תעשייה ותעסוקת ביוטק.
<b>שימושים משניים</b>	מלונאות ומסחר נלווה, לשימוש באי המתחם בלבד.
<b>3.11.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמצוין בהוראות למתחם 11B.



<b>3.12</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומגורים</b>
<b>3.12.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מגורים ומעונות סטודנטים, משרדים, שימושים המתאפשרים במבנים ומוסדות ציבור
<b>שימושים משניים</b>	מסחר נלווה, מסעדות ובתי קפה, מסחר קמעונאי
<b>3.12.2</b>	<b>הוראות</b>
	כמצוין בהוראות למתחם 5.







<b>3.13</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>3.13.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, מתקני הצללה.
<b>שימושים משניים</b>	(1) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים (2) בתי קפה
<b>3.13.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>(1) שימושים משניים כמפורט בסעיף 2) לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח ששטחו 2 ד' ומעלה, ובתנאי שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% משטח השצ"פ ולא יפגע בתפקודו.</p> <p>(2) על אף האמור ברישאה של פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>(3) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p>



<b>3.14</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>3.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בסעיפים 3.12 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-3.14 (שטח ציבורי פתוח) לעיל.
	במתחם 27 יותרו, בנוסף, השימושים הבאים עבור קריית בעלי חיים: משרדי עמותות בע"ח, חוות סוסים ומסחר לשימוש קריית בעלי החיים, בהתאם להוראות המתחם.



<b>3.15</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>3.15.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.
<b>שימושים משניים</b>	(1) מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים. (2) מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט.
<b>3.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>צמצום מפגעים</b>	(1) תכנית מפורטת תכלול הוראות המתייחסות לאמצעים לצמצום מטרדי רעש לאזורי המגורים הסמוכים.
	(2) שימושים משניים כמפורט בסעיף 2) לעיל יותרו ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 10% מן השטח העיקרי ולא יפגעו בתפקודו.





3.16	פארק/ גן ציבורי
3.16.1	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	שטח פתוח טבעי או בטיפול אקסטנסיבי, לרבות יערות וחורשות, שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים ופארקים, שטחי נחל וסביבותיו וכד'.
<b>שימושים משניים</b>	מבנים הנדרשים לאחזקתם ולהסדרת הביקורים בשטח ושירותים ציבוריים, עיבוד חקלאי ללא מבנים, מתקני משחק, ספורט ונופש פתוחים, אלמנטים של הצללה, בתי קפה ומסעדות.
3.16.2	<b>הוראות</b>
	<p>(1) בתכנית מפורטת בשטח זה יש לעגן הוראות לעניין השימושים והיקפי הפיתוח, וכן איסורים והגבלות, כפי שנקבעו בתכניות המתאר הארציות הרלבנטיות.</p> <p>(2) בשטחי פארק נחל באר שבע יחולו הוראות תכנית מפורטת 163/102/02/5 וכן ההוראות למתחם 9.</p> <p>(3) לאורך עורק ניקוז בתחום נחל לתכנון יוכנו תוכניות שיבטיחו שמירה על ערכי הנוף, הטבע והסביבה בהתאם למפורט בסעיף 12 בתמ"א 34/ב/3, וישמרו הנחלים ובתי הגידול שבהם, תפקוד הנחלים כציר ניקוז, עיצוב גדותיהם וייצובם.</p> <p>(4) תכנית בתחום רצועת ההשפעה תידון במוסד התכנון רק לאחר קבלת חוות הדעת של רשות הניקוז בהתאם לאמור בתמ"א 34/ב/3 (סעיפים 8, 9 ו-11).</p> <p>(5) תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום ההשפעה של העורק אם לדעת מוסד התכנון אין חשש שיגרמו לזיהום מים.</p> <p>(6) תינתן עדיפות ככל שניתן למעבר חופשי ורציף לאורך צירי העורק או ברצועת ההשפעה להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך שימת לב להיבטים סביבתיים.</p>
<b>שימור נופי</b>	(7) תאי שטח מס' 115 ו-294, הנמצאים במתחמים 9 ו-26, הינם שמורת נוף נחל באר שבע מס' 62/1/נ, ויחולו עליהם הוראות תמ"א/8 לשמורת נוף.

3.17	יער
3.17.1	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים על פי תמ"א/22 על שינוייה.
3.17.2	<b>הוראות</b>
	<p>(1) כאמור בהוראות תמ"א/22 על שינוייה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום.</p> <p>(2) בתחום יערות שלא מסומנים בתמ"א/22 יותאם סוג היער למערכת הטבעית עפ"י סקר אקולוגי.</p> <p>(3) בתאי שטח מס' 110 ו-80 במתחם 24, בשטח שמדרום ומצפון לדרך מס' 40 ושאינו נטוע בפועל, יחולו הנחיות "יער טבעי לשימור" משום תפקודו כמסדרון אקולוגי.</p> <p>(4) נטיעות יבוצעו תוך התחשבות בערכיות האקולוגית של השטח.</p>



<p>(5) בחוות נחל עשן תא שטח 951, בתחום תכנית מפורטת 1/111/02/11 בלבד, ניתן יהיה לאפשר, בתכנית מפורטת, שימושים של חווה טיפולית, הקשורים לפעילות החקלאית בחווה ושימושים תיירותיים נלווים לפעילות החקלאית.</p> <p>(6) בתחום חוות נחל עשן, לפי גבולותיה בתכניות מפורטות מס' 1/111/02/11 ו- 111/02/1, מותר שימוש למרעה ומתקנים המשרתים במישרין את המרעה, ובתנאי שיאושרו בתכנית מפורטת, כאשר בינוי קבוע יהיה כפוף לבחינה סביבתית לגבי מיקומו בשטח האמור.</p>	
--	--



	<b>3.18 שטחים פתוחים</b>
	<b>3.18.1 שימושים</b>
<p>שטח פתוח טבעי או בטיפול אקסטנסיבי, לרבות יערות וחורשות, שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים ופארקים, שטחי נחל וסביבותיו וכד'.</p>	<b>שימושים עיקריים</b>
<p>עיבוד חקלאי ללא מבנים, מתקני פנאי ונופש פתוחים, שבילים, תחנות איסוף לגזם ופסולת חקלאית, מלונאות אקולוגית כמסומן בנספח המשולב ובהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	<b>שימושים משניים</b>
	<b>3.18.2 הוראות</b>
<p>(1) במתחם 23 מדרום לדרך 40, יותר מלון הבנוי בבניה ירוקה, אינו פוגע בסביבתו, ומחזיק, בין היתר, מערכות לחסכון במים ואנרגיה, מתקני מיחזור וכד'. הקמתו תותר על פי תכנית מפורטת שתאושר בהתאם להוראות תכנית זו. לא תותר מלונאות אקולוגית בשטחים המסומנים כיער על פי תמ"א 22, בשטח אתר טבע עירוני כמסומן בנספח נופי-סביבתי משולב ובשטח מרקם שמור משולב עפ"י תמ"א/35.</p> <p>(2) בתא שטח מס' 22 במתחם 9 יחולו הוראות תכנית פארק נחל באר שבע, מס' 163/102/02/5 והוראות תמ"א/22.</p> <p>(3) בתאי שטח 102, 103, 104 במתחם 27 יחולו הוראות תמ"א 22 הרלוונטיות.</p> <p>(4) שימוש חקלאי יותר רק בשטחים בהן קיימת תכנית מאושרת לכך. בשטחים חקלאיים יותר עיבוד חקלאי ויתאפשר בינוי חקלאי הפטור מהיתר.</p> <p>(5) בתכנון פיתוח והסדרה בתאי השטח ביעוד שטחים פתוחים הנכללים בתחום המסדרון האקולוגי, יש להתחשב בערכיות האקולוגית משום תפקודו כמסדרון אקולוגי והחשיבות לשימור רציפותו ואיכותו.</p>	
<p>(6) בתחום השטח הפתוח המסומן עם הנחיות נוספות חלה תכנית מס' 172/102/02/5 ("רובע המרת"ח"). בהתאם לסעיף 1.6.</p>	<b>שטח פתוח עם הנחיות נוספות</b>



	<b>3.19 גן לאומי</b>
	<b>3.19.1 שימושים והוראות</b>
<p>בהתאם להוראות תמ"א 8 על שינוייה והתכניות התקפות החלות במקום.</p>	
<p>על תא שטח מס' 43 במתחם 22 יחולו הוראות תכנית גן לאומי אנדרטת חטיבת הנגב מס' 05 /03 /132 /2.</p>	



על תאי שטח מס' 40 ו-998 במתחם 9 יחולו הוראות תכנית גן לאומי תל באר שבע מס' 1/171/03/5, והוראות תכנית 163/102/02/5.	
--	--

<b>3.20</b>	<b>בית קברות</b>
<b>3.20.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה והתכניות התקפות החלות במקום.
<b>שימושים משניים</b>	מסוף תחבורה ומתחם תחזוקה לתחבורה ציבורית.

<b>3.21</b>	<b>דרך קיימת / מוצעת</b>
<b>3.21.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל ובתוספת שבילי אופניים.
<b>שימושים משניים</b>	קווי תשתית.

<b>3.21.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>דרכים ארציות</b>	<p>(1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(3) התוואי המדוייק ורוחבן של הדרכים המאושרות המסומנות בתכנית זו הן על פי התכניות התקפות על פיהן נסללו. סימון בתשריט תכנית זו הינו סכמטי בלבד.</p> <p>(4) המשך דרך 40 (העוקף המערבי) מצומת המבואה המערבית ועד לצומת אהלי קידר יבוצע לאחר השלמת טבעת 30 (דרך אילן רמון).</p> <p>(5) נתוני הרוזטות לרבות קווי בניין מציר הדרך מתייחסים לדרכים ארציות לפי תמ"א 1.</p>
<b>דרכים פנימיות</b>	<p>חציית נחל באר-שבע ע"י דרכים המוצעות בתכנית זו, תיעשה באמצעות גישור.</p> <p>(6) תצורת החיבור אל דרכים ארציות והמיקום המדויק של דרכים ארציות והחיבורים אליהם יקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>(7) התוואי המדויק של דרכים מוצעות המסומנות בתכנית זו יקבע בתכנית מפורטת והסימון בתשריט הינו סכמטי.</p>





3.22	מסילה מאושרת
3.22.1	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א 23 על שינוייה.
<b>שימושים משניים</b>	מתקני תשתית. ב"משולשי המסילות" הגובלים בפארק נחל באר שבע: פיתוח נופי, שבילי הולכי-רגל ואופניים.
3.22.2	<b>הוראות</b>
	<p>1) בהתאם להוראות תמ"א 23 ותמ"א 1 על שינוייהן ותכניות תשתית לאומית החלות במקום.</p> <p>2) כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>3) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין המאושרים, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על-פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>4) בשטח "משולשי המסילות" הגובלים בפארק נחל באר שבע במתחם 8, יותר פיתוח נופי אשר יהווה חלק המשכי לפארק נחל באר-שבע, ובתנאי שלא יפגעו תיפקוד המסילות והבטיחות.</p>



3.23	מתקנים הנדסיים
3.23.1	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	קווי תשתית, מתקנים הנדסיים, לרבות תחנות משנה, ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.
<b>שימושים משניים</b>	כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודה של התשתית. תחנת מעבר לפסולת עירונית. מסוף תחבורה ומתחם תחזוקה לתחבורה ציבורית.
3.23.2	<b>הוראות</b>
	תכנית מקומית למתקני דלק, גז וחומרים מסוכנים אחרים, תופקד רק אם תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה וסקר סיכונים.



3.24	נחל/תעלה/מאגר מים
3.24.1	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	פעולות שמטרתן מניעת הצפות וניקוז תקין עפ"י חוק הניקוז, איגום, תחזוקה ומניעת מפגעים בטיחותיים.
<b>שימושים משניים</b>	כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודו של הנחל, כגון דרכי שירות לטיפול בנחל, מעברים מעל הנחל, טיילות ושבילים, ובלבד שתישמר רציפות העורק וזרימת מים ללא הפרעה.
3.24.2	<b>הוראות</b>





1. בתחום נחל באר שבע יוכנו תכניות שיבטיחו שמירה על ערכי הנוף, הטבע והסביבה בהתאם למפורט בסעיף 12 בתמ"א 34/ב/3, וישמרו הנחלים ובתי הגידול שבהם, ובנוסף תפקוד הנחל כציר ניקוז, תוך שמירת עיצוב גדותיהם וייצובם.
2. תינתן עדיפות ככל שניתן למעבר חופשי ורציף לאורך צירי העורק או ברצועת ההשפעה להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך שימת לב להיבטים סביבתיים.
3. גשרים ותשתיות יבוצעו תוך שמירת זכות מעבר חופשי לציבור לאורך הנחל בשתי גדותיו וללא פגיעה ברציפות עורק הניקוז.
4. תכנית מפורטת בתחום נחל תתואם עם רשות הניקוז.
5. תכניות מפורטות בתחום נחל או בתחום רצועת ההשפעה שלו יתייחסו להוראות סעיף 5.1.6 לתכנית זו.





## 4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

הוראות כלליות	4.1
<p><b>כללי:</b></p> <p>1) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית, הבטחת נראות ונצפות, הצללה לרבות ע"י עצים במרחב הציבורי ולאורך שבילי האופניים, הימנעות ממכשולים, הפרעות ומגידור ו/או צמצום למינימום (למעט מקרים בהם בנייתם מחויבת מבחינה בטיחותית או לצורך שמירה על ערכי טבע ונוף), כל זאת ליצירת נגישות מרבית ורציפות המרחב הציבורי.</p> <p>2) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>3) מוסד תכנון המאשר תכנית, ישקול את התאמת גובה הבינוי, ממנו נגזרות עלויות התחזוקה, לאוכלוסיית היעד, מתוך רצון לאפשר לכלל אוכלוסיות העיר להתגורר בבניה חדשה המקודמת בשטחי העיר.</p> <p>4) רשאי מוסד תכנון המוסמך לכך לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקובע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבניה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעות, בהתאם להוראות תכנית זו, בהתאם למגבלות הסמכות של ועדה מקומית על פי סעיף 62א לחוק ובהתאם לכל דין שיקבע את סמכויות מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת.</p> <p>5) תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי חברתי כלכלי המצורף לה, ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כמפורט להלן.</p> <p>6) מוסד תכנון המוסמך לדון בתכנית יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:</p> <p>6.1 מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה.</p> <p>6.2 בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד, שתכלול בין השאר את ההיבטים הבאים:</p> <p>1. תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים השייכת למעמד חברתי-כלכלי מגוון.</p> <p>2. מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות אלה.</p> <p>3. המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד בתכנית הנדונה ככל הנדרש ובהתאם למטרות התכנית כפי שהוגדרו לאותו מתחם.</p>	<p>4.1.1</p>



<p>4. לעניין סעיף זה : דיור בהישג יד - יחידות דיור שמוסד התכנון השתכנע כי הן מצויות בהישג ידם של יחידים או של משפחות שהכנסתם הפנויה אינה מאפשרת להם לרכוש דירה במחיר השוק של דירה ממוצעת באותו אזור. לעניין זה, דיור ייחשב כדיור בהישג יד אם הוא מצוי בהישג ידם של יחידים או של משפחות כאמור בשל שטח הדירות, בשל היותן מיועדות לשכירות ארוכת-טווח, או בשל כל סיבה אחרת שמוסד התכנון השתכנע כי היא משיגה את המטרה. בהחלטה זו, יתחשב מוסד התכנון בין השאר בהוראות התוספת השישית לחוק, בהוראות סעיף 63 לחוק, ובכל הוראה אחרת שתתייחס במפורש או במשתמע לדיור בהישג יד.</p> <p>6.3 נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.</p> <p>7) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>8) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>9) בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>10) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>11) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא תוגש בקשה להיתר בתוך מסגרת זמן, שתיקבע באותה תכנית בהתאם למאפייניה.</p> <p>12) במתחמים 11,2,12,7,8,5,6 יותרו שימושים ביטחוניים.</p> <p>13) תכנית מפורטת תכלול הפנייה למסמך מנחה לסוגי עצים של עיריית באר-שבע.</p> <p>14) מגרש אשר על פי תכנית זו מצוי באזור ייעוד המאפשר מלונאות/תיירות עם שימושים נוספים אחרים, וערב אישור תכנית זו היה מצוי רק בייעוד מלונאות/תיירות - לא יחול עליו שינוי בהתאם לתכנית זו. שינוי ייעוד/שימוש של מגרש מלונאות/תיירות מאושר יחייב קבלת חו"ד משרד התיירות.</p> <p>15) שינוי ייעוד/שימוש של מגרש מלונאות/תיירות מאושר יתבצע בהתאם להוראות תמ"א 12.1/</p> <p>16) מוסד תכנון יחליט בדבר הפקדתה של תכנית מפורטת המוסיפה למעלה מ-5,000 מ"ר לתעסוקה או 50 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מוסד התכנון כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, רק אם התכנית כוללת פתרונות לעידוד לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכתיות בתחום התכנית.</p>	
<p><b>שטחי ציבור</b></p> <p>1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח פרוגרמטי חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה. תכנית מפורטת הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו, ותאושר על ידי מוסד התכנון בעל הסמכות לאשרה.</p>	<p>4.1.2</p>



<p>(2) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, ביעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>(3) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <p>3.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>3.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי לכללי.</p> <p>(5) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>(6) רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשורת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>(7) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עלולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו.</p> <p>(8) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה, זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.</p>	
<p><b>4.1.3 התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו):</b></p> <p>(1) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית (סימון הנחיות מיוחדות בתשריט מצב מוצע) ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>(2) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו-4.1.2 לעיל.</p> <p>(3) תכניות נקודתיות להתחדשות עירונית ובהן תכניות לפינוי בינוי, יוגשו רק לאחר הכנת מסמך מדיניות למתחם במלואו כהגדרתו בס' 1.8 לעיל.</p> <p>(4) בתכנית או מסמך מדיניות הכוללים התחדשות עירונית, יערך דו"ח חברתי בהתאם למדיניות הארצית התקפת לאותה עת ולמדיניות הרשות המקומית, למניעת דחיקת אוכלוסיות פגיעות לרבות דיירי הדיור הציבורי, ואוכלוסיית הגיל השלישי (+65), בליווי משהב"ש/ הרשות להתחדשות עירונית/ המנהלת להתחדשות עירונית ברשות המקומית, בהתאם להנחיות מינהל התכנון בעניין זה או הנחיות אחרות שיקבעו לעניין זה.</p> <p>(5) בתכנית או מסמך מדיניות שיערכו עבור מתחם או חלק ניכר ממנו הכוללים התחדשות עירונית, ייכלל יועץ שימור.</p> <p>(6) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר לנושאים הבאים:</p>	



<p>6.1. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים ;</p> <p>6.2. פתרונות אמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית ;</p> <p>6.3. נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחיידוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות ;</p> <p>6.4. תכנון אקלימי בבניה גבוהה ;</p> <p>6.5. מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר ;</p> <p>7) זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית ושימור :</p> <p>7.1. במקרים בהם אין היתכנות למימוש התחדשות עירונית באזורים שהוגדרו במסמך המדיניות למתחם, יכלול מסמך המדיניות גם עקרונות מתחמים שיקולים וקריטריונים לקידום תכנית הכוללת זכויות עודפות המותנות במימוש התחדשות עירונית או שימור, ממתחמי פינוי בינוי או שימור למגרשים אחרים בתחום המתחם, או במתחמים אחרי הקבועים בתכנית כמתחמים עם זכויות עודפות. לא יתאפשר מימוש זכויות עודפות במסגרת מסמכי מדיניות, אלא בתכנית מפורטת בלבד, אשר תכלול הן את המגרשים להתחדשות ו/או השימור והן את המגרשים במתחמים שהוגדרו בתכנית זו עם זכויות עודפות. התכנית תכלול מנגנון להבטחת מימוש המטרה הציבורית (התחדשות עירונית או שימור), כתנאי לקבלה ומימוש הזכויות העודפות. ככל שאין מדובר בבעלות אחת על שני המגרשים, התכנית תהיה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה של כל בעלי הזכויות במגרשים הכלולים בתכנית</p> <p>7.2. מתחמים 1, 3, 4, 5, 6, 15 (החלק המיועד להתחדשות עירונית), 8, 11 A יהיו מתחמים עם זכויות עודפות מותנות, לטובת התחדשות עירונית ו/או שימור. היקף הזכויות העודפות במתחמים אלה לטובת התחדשות עירונית יהיה בסך 20% מזכויות הבניה ומספר יחידות הדיור שפורטו כתוספת למאושר לכל מתחם בתכנית זו. בנוסף, היקף הזכויות העודפות במתחמים אלה לטובת שימור יהיה בסך 10% מזכויות הבניה ומספר יחידות הדיור שפורטו כתוספת למאושר לכל מתחם בתכנית זו. הזכויות העודפות עבור התחדשות עירונית ושימור כאמור לעיל הן מצטברות ובלתי תלויות.</p> <p>7.3. תנאי לאישור זכויות עודפות בתכנית הוא הבטחת המענה ההולם של תשתיות פיסיות וצורכי ציבור הנדרשים לצורך הזכויות העודפות הכלולות בתכנית.</p> <p>8) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלביות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p>	
<p><b>יעדים ציבוריים :</b></p> <p>תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה :</p> <p>1) הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל ; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בנין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה ;</p> <p>2) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים ;</p>	<p>4.1.4</p>



<p><b>דיוק בסימונים :</b></p> <p>4.1.5</p> <p>(1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	
<p><b>הוראות לכלל המתחמים :</b></p> <p>4.1.6</p> <p>(1) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 4 להלן.</p> <p>(2) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p> <p>(3) תותר תוספת של עד 15% זכויות בניה מעבר לקבוע בתכניות מאושרות קודמות לטובת רווחת דיור, ללא תוספת יח"ד. תוספת שטח הבניה תחושב משטח המגרש.</p> <p>(4) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(5) במקום בו חלה תמ"א 38 על שינוייה תותר תוספת זכויות על פי הקבוע בתמ"א ובתנאי שהיקף הזכויות אינו עולה על תוספת הזכויות המוצעת לאותו מתחם וכן בתנאי שגובה הבניה אינו עולה על הקבוע בהוראות המתחם.</p> <p>(6) גובה הבניה המירבי המותר בהתאם לנספח תבנית הבניה כולל מנופים, עגורנים ומתקנים על הגג. כל חריגה מגובה הבניה המותר, לטובת בינוי, הקמת עגורן או מנוף, מותנית באישור משרד הביטחון.</p> <p>(7) תכנית מפורטת הכוללת שימושים לאולמות אירועים ומקומות בילוי, תכלול חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>(8) בתכניות מפורטות לייעור ויער ובתכניות מפורטות המאפשרות נטיעות, סוג היער יותאם למערכת הטבעית על בסיס סקר אקולוגי.</p> <p>(9) תכנית מפורטת שבתחומה או בצמוד לה קיימים אתרי טבע עירוני (אתרי ליבה), ובתחום מסדרון אקולוגי כמפורט בנספח הנופי-סביבתי של תכנית זו, תכלול:  א. ניתוח נופי וסביבתי של כל פרטי ומאפייני ערכי הטבע בתחום התכנית.  ב. סקר אקולוגי ביחס למידת השפעת התכנית על ערכי הטבע הקיימים ואופן שילוב התכנית במרחב זה. הסקר האקולוגי יכלול התייחסות גם להשפעות על תפקודו האקולוגי של המסדרון האקולוגי, רציפותו ואיכותו.  ג. התייחסות במסמכי התכנית לניתוח הנופי סביבתי ולחות דעתו של האקולוג.  ד. תכנית מפורטת שבתחומה או בצמוד לה קיימים אתרי טבע לפעילות קהילתית כמפורט בנספח הנופי-סביבתי של תכנית זו, תכלול התייחסות לשמירה על ערכי טבע רגישים במידה וכאלה מצויים בתחום האתר.  ה. מוסד תכנון רשאי לפטור מדרישה זו בהחלטה מנומקת ככל שתמצא הצדקה בהתאם לאופייה והיקפה של התכנית.  ו. תכנית החלה בתחום מסדרון אקולוגי תתואם עם רשות הטבע והגנים.</p>	



תכנית החלה בשטחי יער תכלול הנחיות ביחס למידת הפיתוח עבור מעברים אקולוגיים, שבילי טיול ואופניים, דרכים חוצות לרכב (לצרכי ניהול וכיבוי אש). תנתן גמישות והגדרות לפעולות מותרות לרבות נטיעות בהתאם לערכיות אקולוגית של השטח, ובהתייחס לרציפותו ואיכותו של השטח כמסדרון אקולוגי.

תכנית החלה בתחום מגבלות סביבתיות תתואם עם המשרד להגנת הסביבה.

10) בתכנית מפורטת שטחי בתרונות הלס ישמרו במצבם הטבעי.

**1 בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.**







הוראות נוספות	4.2.1.3
<p>א. <b>גובה ותבנית הבניה</b> : הבינוי במתחם יהיה מרקמי ובחלקו משולב בבניה גבוהה עד לגובה 50 קומות מירבי, ו-36 קומות אופייני.</p> <p>ב. <b>השדרות העירוניות הראשיות</b> המקיפות את המתחם יפותחו בהתאם לחתך המנחה בנספח התנועה ולעקרונות הנספח הנופי.</p> <p>ג. <b>רחובות פנימיים חדשים</b> יתוכננו כמארג שתי וערב המשכי, תוך צמצום השימוש ברחובות ללא מוצא וריבוי חיבורים ככל הניתן, לרבות מפגשים עם מעברי הולכי-רגל.</p> <p>ד. בקומות הקרקע יתוכנן פתרון <b>הצללה</b> להולכי-רגל כחלק מהמבנה, אשר יהיה, ככל הניתן, אחיד לאורך קטעי רחוב, בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.</p> <p>ה. רחוב התקוה ישמש כ<b>טיילת עירונית</b> - ציר מרכזי להולכי-רגל ורוכבי אופניים, תוך הארכתו דרומה וצפונה וקישורו לשד' רגר מחד, השוק העירוני ופארק הנחל מאידך, חיזוק הצירים הניצבים לו ושיפור תנאי מיקרו-אקלים המעודדים את השימוש בו.</p> <p>ו. הבינוי יתייחס ליצירת <b>רציפות</b> עם העיר העתיקה (מתחם תכנון 2A) בהיבטי תנועת הולכי רגל ועיצוב.</p> <p>ז. <b>שימור</b> :</p> <p>(1) מתחם התכנון כולל חורשת אקליפטוסים לשימור, ואתרים לשימור המפורטים בנספח השימור והמסומנים בנספח הנופי סביבתי המשולב. לגבי אתרים אלו יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 5.4 להלן.</p> <p>(2) תכנית מפורטת הכוללת או סמוכה לחורשת האקליפטוסים תתייחס לאופן שימורה ושילובה של החורשה במערך הבינוי המוצע.</p> <p>(3) שימור או פיתוח שטח המסומן כ'אזור עתיקות לשימור' יעשה בהתייחסות להוראות המפורטות בנספח השימור.</p> <p>ח. מרכז התחבורה המשולב (<b>מתח"מ</b>) :</p> <p>(1) מסומן בתשריט כמסוף מתע"ן, וכולל חניונים ומסופי תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(2) המתח"מ יפותח כמוקד עירוני ראשי, המשלב בתוכו את כל אמצעי התחבורה ושימושים מעורבים מושכי קהל, וכולל מרחב ציבורי וחזיתות רחוב מעוצבות ברמה גבוהה.</p> <p>(3) תישמר גישת הולכי-רגל ורוכבי אופניים אל תוך המתח"מ, ותובטח חניית רכב דו-גלגלי.</p>	





הוראות נוספות	4.2.2.3
<p><b>א. הוראות למתחם כולו</b></p> <p>1. המתחם יקושר לפארק נחל באר שבע באמצעות שבילים להולכי רגל ואופניים, מבטים, שילוט ועיצוב ריהוט רחוב. קישורים כאלה יהיו, לדוגמא, ברחובות הניצבים לשדרות אימבר ובשדרה עצמה.</p> <p>2. אתרי העתיקות במתחם זה, המפורטים בנספח השימור והסמוכים למע"ר (מתחם תכנון 1), ישולבו, ככל הניתן, בתוך מרקם הבינוי העירוני.</p>	
<p><b>ב. העיר העתיקה – תת-מתחם A-2</b></p> <p>1. העיר העתיקה מסומנת בנספח השימור ובנספח הנופי-סביבתי המשולב, כמתחם שימור מס' 2-1 ומיועדת לשימור ועיבוי. תוכן תכנית מפורטת לשימור על פי הוראות תמ"א 35 ל"מכלול עירוני לשימור", ועל-פי עקרונות נספח השימור לתכנית זו.</p> <p>תכנית מפורטת או מסמך מדיניות לתת המתחם במלואו יתייחסו, בנוסף למפורט בס' 1.8 לעיל, גם לנושאים הבאים:</p> <p>(1) שימור- הנחיות לשימור המרקם הבנוי והאתרים המיוחדים שסומנו בתכניות תקפות הכוללות הוראות שימור, ו/או בנספח השימור לתכנית זו; הנחיות לגבי חומרי בניה ותגמירים; תמריצים לשימור, לרבות הגדלת הצפיפות במבנים חדשים או במגרשים הכוללים מבנים לשימור ו/או ניווד זכויות, הכל במסגרת הזכויות הקבועות במתחם.</p> <p>(2) יצירת רציפות עם המע"ר (מתחם תכנון 1) ועם פארק הנחל בהיבטי תנועת הולכי רגל ובינוי.</p> <p>(3) איתור שטחים בנויים ופתוחים עבור פעילויות ציבור ותרבות.</p> <p>(4) קביעת תבנית הבניה באזורים השונים של המתחם, ועקרונות העיצוב של המבנים, לרבות התייחסות לתכסית ולשמירה על חצרות פנימיות.</p> <p>(5) זיהוי מוקדים מרכזיים במתחם והתייחסות עיצובית ותכנונית אליהם.</p> <p>(6) קביעת מגרשים הראויים לעיבוי ולתוספת יחידות דיור או הרחבת יח"ד קיימות, קביעת מספר יחידות הדיור ועקרונות העיצוב של התוספות וההרחבות.</p> <p>1. על אף האמור בסעיף 1.6 להוראות - יותר המשך אישורם של השימושים המותרים בתת מתחם זה, על פי תכנית המתאר התקפה, עד לאישורו של מסמך המדיניות כאמור לעיל.</p> <p>2. גובה הבניה: גובה הבניה המותר במתחם הוא עד 3 קומות ועוד קומה רביעית בנסיגה. יתאפשר תכנון של 4 קומות וקומה 5 בנסיגה רק במקרים ובנסיבות שייקבעו בתכנית מפורטת למתחם.</p> <p>3. על מנת לשמור על נפחי הבינוי הטיפוסיים למתחם, לא יותר איחוד מגרשים ששטחם המאוחד יעלה על 900 מ"ר.</p> <p>4. הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן ישירות מן הרחוב.</p> <p>5. שימושים מסחריים יהיו בקומת הקרקע ובמפלס הרחוב.</p> <p>6. יתוכננו הארכה ופיתוח של ציר המוזיאונים לרבות גני אלנבי ורמז, כמסומן בנספח הנופי-סביבתי המשולב.</p> <p><b>7. שימור</b></p> <p>(1) לכל תכנית מפורטת הכוללת מבנה לשימור, תוספת בניה או הריסה בעיר העתיקה יצורף תיק תיעוד מקדים.</p> <p>(2) אם יימצא, על-פי ממצאי תיק התיעוד והמלצת וועדת השימור, כי לא ניתן למצות במגרש את זכויות הבניה שנקבעו במסמך המדיניות, יותר ניווד הזכויות, בהתאם לעקרונות שייקבעו במסמך המדיניות.</p>	




<p>(3) לא יינתן היתר לבקשה הכוללת מבנה לשימור אלא אם הוכנה תכנית אדריכלית והנדסית לשימור המבנה בהתאם לתיעוד המקדים ולהמלצות הכלולות בו, במידה ואושרו ע"י הועדה המקומית וככל שאושרו על ידה.</p> <p>(4) <b>אתר מורשת בתמ"א/21</b>: המסגד הגדול ותחנת הרכבת התורכית, המסומנים בנספח הנופי-סביבתי המשולב ובתשריט מצב מוצע, נכללים ברשימת אתרי מלחמת העצמאות ויחולו עליהם הוראות תמ"א/21.</p>	
<p><b>ג. שיכון זרום – תת-מתחם B-2</b></p> <p>1. אזור זה מסומן בנספח השימור ובנספח הנופי-סביבתי המשולב <b>כאזור חייץ מס' ש-2-2</b> ומיועד לשיקום ועיבוי, בהתאם לעקרונות נספח השימור</p> <p>2. <b>גובה ותבנית הבניה</b>: הבניה תהיה <b>מרקמית</b> בגובה של עד 2 קומות, ושמירה על קישור הרחובות אל העיר העתיקה. במגרשים הגובלים בשד' אימבר גובה הבניה יהיה עד 18 קומות.</p>	
<p><b>ד. רסקו – תת-מתחם C-2</b></p> <p>1. אזור זה מסומן בנספח השימור ובנספח הנופי-סביבתי המשולב <b>כמתחם שימור מס' ש-2-3</b> ומיועד לשימור בהתאם לעקרונות נספח השימור.</p> <p>2. לתת-המתחם במלואו יוכן <b>מסמך מדיניות</b> שיתייחס בין היתר להיבטי עיצוב.</p> <p>3. <b>גובה הבניה</b>: גובה הבניה יהיה עד 2 קומות.</p>	
<p><b>ה. שד' טוביהו – תת-מתחם D-2</b></p> <p>1. שדרות טוביהו יפותחו <b>כשדרה עירונית</b> שמדרכותיה נטועות בצפיפות, בעלת דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות משני צידי השדרה. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית, כמפורט בנספחי התנועה, הנוף והבניה הירוקה.</p> <p>2. תכנית מפורטת תתייחס ל<b>חיבור</b> בין האזור למתחם מס' 3, שכונה א', שמצידה השני של השדרה.</p> <p>3. לפחות 5% מכלל זכויות הבניה בתת-מתחם זה, כפי שייקבעו בתכנית מפורטת או <b>במסמך מדיניות</b>, יהיו לשימושים מסחריים, במפלס הרחוב בלבד.</p> <p>4. <b>גובה ותבנית הבניה</b>: הבניה תהיה <b>מרקמית</b>, משולבת בבניה גבוהה נקודתית עד 30 קומות.</p> <p>5. ברחוב יסקי כל תוספת זכויות תעשה רק במסגרת <b>מסמך מדיניות</b> לרחוב זה.</p>	
<p><b>ו. אזור המלאכה ודרך חברון – תת-מתחם E-2</b></p> <p>1. בסמכות הוועדה המקומית לאשר תת-חלוקה נוספת והגשת שני מסמכי מדיניות.</p> <p>2. מסמך המדיניות יבטיח שמירה של <b>קווי מבט וקשר</b> פיזי בין העיר העתיקה לנחל באר שבע דרך המתחם.</p> <p>3. לפחות 20% מכלל זכויות הבניה בתת-מתחם זה, כפי שייקבעו בתכנית מפורטת או <b>במסמך מדיניות</b>, יהיו למגורים. במידה ובדיקות הקרקע לא יאפשרו בניית מגורים במתחם, יומרו הזכויות לשימושים אחרים המותרים במתחם, בהתאם לתכנית מפורטת או מסמך מדיניות, כמפורט לעיל.</p> <p>4. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה ביצוע <b>בדיקת קרקע</b> לקביעת השימושים האפשריים ואישורה על ידי גורם סביבתי מוסמך.</p> <p>5. יותר <b>שימוש למלאכה ותעשייה זעירה</b> שאינה מזהמת, בהתאם למסמך המדיניות.</p> <p>6. דרך חברון ורח' דוד חכם יפותחו <b>כשדרות עירוניות</b> שמדרכותיהן נטועות בצפיפות, בעלות דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות משני צידי השדרה. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית, כמפורט בנספחי התנועה והנוף והבניה הירוקה.</p> <p>7. חזיתות הבניינים הפונים לנחל באר שבע יופנו אל <b>טיילת עירונית</b> שתתוכנן לאורך הפארק ותשתלב עם שביל סובב באר שבע.</p>	



- |   |  |
|---|--|
| <p>8. הפיתוח יתייחס לחיבור בין פארק הנחל לעיר העתיקה, על 'ציר הבארות'.</p> <p>9. <b>גובה ותבנית הבניה</b> : הבניה תהיה מרקמית. לאורך רח' דוד חכם יותר שילוב של בניה גבוהה נקודתית בין 24 - 18 קומות בהתאם למסומן בנספח תבנית הבניה.</p> <p>10. <b>הוראות מעבר</b> : בתקופת הביניים עד לאישור התכנית המפורטת/מסמך המדיניות, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכוח תכניות תקפות לצורך תחזוקה ובטיחות בלבד. תכניות מפורטות באזור זה יקבעו הוראות מעבר לשימושים שאינם מותרים בתכנית זו.</p> <p>11. אתר העתיקות גבעת עוזיהו, המסומן בנספח המשולב כשצ"פ, יתוכנן בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>12. תוכן תכנית מפורטת לפיתוחו של השוק הבדואי לשעבר, כאזור מסחרי המזמין תיירים ומבקרים, וכולל מסעדות ואזורי מנוחה מוצללים, חניה ונגישות להולכי-רגל ורכבי אופניים.</p> |  |
|---|--|






<b>מתחם 3 – שכונה א'</b>					<b>4.2.3</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.3.1</b>
		<p>מתחם לעיבוי והתחדשות עירונית. המתחם כולל את שכונה א', הצמודה לעיר העתיקה ולמע"ר, וכוללת, בין היתר, מתחם המכללות ואת ביה"כ ליוצאי בבל, המיועד לשימור.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.3.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	13,200	2,760	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
ליח"ד זכויות הבניה המפורטים ב"תוספת למאושר" יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית ו/או שימור בהתאם לס' 1.8, וס' 4.1.3 (7) וכמפורט: תוספת 20% לטובת התחדשות עירונית. תוספת 10% לטובת שימור.	4,400	920	יח"ד	<b>מגורים</b>	
	616,000	128,800	מ"ר		
סה"כ זכויות לתעסוקה לפי תכניות תקפות ובתוספת 8,000 מ"ר		8,000	מ"ר	<b>תעסוקה</b>	
	24,000	24,000	מ"ר	<b>מלונאות</b>	
	200	200	חדרים		
סה"כ זכויות למסחר לפי תכניות תקפות ובתוספת 30,000 מ"ר		30,000	מ"ר	<b>מסחר</b>	
200% בניה במגרשים	140 ד' 280,000 מ"ר	0 ד'	דונם מ"ר	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
	94		דונם	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>הוראות נוספות</b>					<b>4.2.3.3</b>



- א. אופי המתחם יישמר, בכפוף להנחיות **מסמך מדיניות** שיוכן למתחם במלואו כמפורט בסעיף 1.8.
- ב. **תבנית הבניה וגובהה**: הבניה במתחם תהיה מרקמית. במגרשים הגובלים בשדרות רגר וטוביהו, תותר בניה מרקמית עם חזית מסחרית, משולבת בבניה גבוהה של עד 30 קומות. יתאפשר צמצום חתך שדרות טוביהו ועיבוי הבניה, תוך הפנייה חזיתית של בנייני מגורים חדשים אל השדרה.
- ג. **במסגרת מסמך המדיניות**, ניתן יהיה לאתר מתחמי פינוי-בינוי בהם תותר בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה של עד 17 ק' בפנים השכונה. במסגרת מסמך המדיניות תבחן אפשרות למימוש זכויות להשלמת פרויקטים של התחדשות עירונית על ידי ניוודם לצירי טוביהו ורגר.
- ד. שדרות רגר וטוביהו יפותחו **כשדרות עירוניות ראשיות** שמדרכותיהן נטועות בצפיפות, בעלת דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות משני צידי השדרה. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית, כמפורט בנספחי הנוף והבניה הירוקה, התחבורה.
- ה. כל תוספת **שטחי מסחר** תיבנה בחזית מסחרית לאורך השדרות הראשיות, בקומת הקרקע בלבד ובחזית הרחוב בלבד.
- ו. תכנית מפורטת תתייחס לחיבור בין אזור זה למתחם מס' D-2.
- ז. במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, המסחר יהיה שכונתי בלבד, בהיקף של עד 2,000 מ"ר ויותר שילוב של מגורים מעל קומת המסחר.






<b>מתחם 4 – רגר</b>					<b>4.2.4</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.4.1</b>
		<p>המתחם כולל את החלק המרכזי של שדרות רגר, החוצות את העיר מצפון לדרום. זהו הציר הראשי של מוסדות הציבור, הגובל בקמפוס אוניברסיטת בן-גוריון, המרכז הרפואי סורוקה, מרכז המורים, המשכן לאמנויות הבמה ועוד, ומיועד להיות השדרה העירונית הראשית של העיר, המקבלת את פני הבאים אליה מצפון.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.4.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	3,960	22,500		
מגורים	יח"ד	1,320	7,500	ליח"ד וזכויות הבניה המפורטים ב"תוספת למאושר" יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית ו/או שימור בהתאם לס' 1.8, וס' 4.1.3 (7) וכמפורט:	
	מ"ר	184,800	1,050,000	תוספת 20% לטובת התחדשות עירונית. תוספת 10% לטובת שימור.	
תעסוקה	מ"ר	18,000	80,000		
מלונאות	מ"ר	12,000	57,600		
	חדרים	100	480		
מסחר	מ"ר	10,000	40,000		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0 ד'	164 ד'	200% בניה במגרשים	
	מ"ר		328,000 מ"ר		
שטח ציבורי פתוח	דונם	114	158		



הוראות נוספות	4.2.4.3
<p>א. תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם זה הוא התאמתה <b>למסמכי מדיניות</b> אשר יוכנו למתחם כולו, או לפחות לחלקים משמעותיים מהמתחם, בהנחיית מהנדס העיר ובהתאם לאופי הבנייה, ויאומצו על ידי מוסד התכנון.</p> <p>ב. מסמך המדיניות יכלול, בנוסף למפורט בס' 1.8 לעיל, התייחסות למגבלות <b>ממנחת המסוקים</b> במרכז הרפואי סורוקה, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.</p> <p>ג. שדרות רגר המהוות <b>שדרה עירונית ראשית</b>, תתוכנן כרחוב מוטה תחבורה ציבורית והולכי-רגל, באמצעות הרחבת מדרכות, שילוב עצי צל, שבילי אופניים ופינות ישיבה, תוך גיבוש שפה עיצובית אחידה למרכיבים השונים בשדרה כולל ריהוט רחוב, תאורה, הצללה ושילוט חוצות. כמפורט בנספחי הנוף והבניה הירוקה והתחבורה. וכן, בתכנית מפורטת יקבע שצ"פ לצד זכות הדרך.</p> <p>ד. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : במגרשים הגובלים בשד' רגר, הבניה תהיה מרקמית עם חזית מסחרית ושימושים מעורבים, משולבת בבניה גבוהה של עד 30 קומות. בשדרות המשניות הגובלות בשד' רגר בתחום מתחם 4 הבנייה תהיה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה <b>בהתאם לנספח תבנית הבניה</b>. הבנייה תבטיח מעברים בין המגרשים הפנימיים, ניצבים לשדרות רגר.</p> <p>ה. המקטע <b>שמצפון לקמפוס</b> האוניברסיטה, יתוכנן משני צידיו בעיבוי עירוני, אשר יחבר את המבנים אל מפלס הרחוב. בבניינים בהם קיימת קולונדה, יונמך המעבר עד למפלס הרחוב ושולב במדרכה, ויכלול כניסות לבניינים ממפלס הרחוב.</p> <p>ו. <b>במרכז אורן</b> תישמר ככר עירונית וסביבה חזית מסחרית בקומת הקרקע ושימושים מעורבים מעל.</p> <p>ז. ביתר המתחם לתכנון, למעט במתחמים לשימור, תותר בניה מרקמית.</p> <p>ח. <b>מתחמים לשימור</b></p> <p>(1). מתחם התכנון כולל מתחם לשימור ומבנים ואתרים לשימור, אשר יחולו לגביהם ההוראות המפורטות בסעיף 5.4 ובנספח השימור.</p> <p>(2) <b>בנין מרכז הנגב</b> : עיבוי עירוני בקרבתו, יתייחס לצירי המעברים בבנין.</p>	



<b>מתחם 5 – קמפוס האוניברסיטה והמרכז הרפואי סורוקה</b>					<b>4.5.3</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.5.1</b>
	<p>המתחם כולל את אוניברסיטת בן-גוריון בנגב והמרכז הרפואי סורוקה. התכנית מציעה שינוי בממשק שבין מתחם זה לאזורים הגובלים בו ותוספת שטחים לפיתוח למוסדות אלה.</p>				
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.5.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	4500	4500	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
1500 יח' למעונות סטודנטים, 50 מ"ר ליח' 500 יח"ד למגורים, 140 מ"ר ליח"ד.	2000	2,000	יח"ד	<b>מגורים</b>	
ליח"ד וזכויות הבניה המפורטים ב"תוספת למאושר" יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית ו/או שימור בהתאם לס' 1.8, וס' 4.1.3 (7) וכמפורט: תוספת 20% לטובת התחדשות עירונית. תוספת 10% לטובת שימור.	145,000	145,000	מ"ר		
לפי תכניות תקפות, בתוספת 5,000 מ"ר	6,000	5,000	מ"ר	<b>מסחר</b>	
200% בניה במגרשים לפי תכניות תקפות ותכניות אב לפיתוח הקמפוסים, בתוספת 55,000 מ"ר.	1,317,000	55,000	מ"ר	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
	631 ד'	0	דונם	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
	17		דונם		




לפי תכניות תקפות ותכניות אב לפיתוח הקמפוסים, בתוספת 40,000 מ"ר	140,000	40,000	מ"ר	כלל השימושים המשניים: מלונאות, תעסוקה.
--	---------	--------	-----	--



הוראות נוספות	4.2.5.3
<p>א. שדרת בן-גוריון תפותח כשדרה עירונית משנית בהתאם לנספח הנוף והבניה הירוקה, לנספח התחבורה ולנספח הנופי-סביבתי המשולב, באמצעות צמצום נתיבי נסיעה, הרחבת מדרכות, שילוב עצי צל, שבילי אופניים ופינות ישיבה, ותשמש כמרחב ציבורי פתוח המחבר בין שני הקמפוסים, בן-גוריון וסורוקה, ובינם לבין העיר. יותר שילוב שטחי מלונאות, קיוסקים וחזיתות מסחריות לאורך השדרה, במסגרת הזכויות המותרות במתחם.</p> <p>ב. בשטחי המרכז הרפואי סורוקה הגובלים בשד' רגר ושד' בן גוריון תיבנה דופן עירונית הנפתחת אל השדרה אשר תכלול חזית מסחרית, מבני ציבור, מגורים ותעסוקה.</p> <p>ג. בפינת רגר-בן גוריון תתוכנן כניסה לקמפוס האוניברסיטה, הכוללת כיכר עירונית מוצללת, ובהמשך לכיוון צפון תיבנה דופן עירונית הנפתחת אל השדרה, אשר תכלול חזית מסחרית.</p> <p>ד. תותר בניית מוסדות ציבור בעלי זיקה לאוניברסיטה ולבית החולים והמשרתים את אוכלוסיית הסביבה.</p> <p>ה. פיתוח הקמפוסים יהיה בהתאם לתכניות האב של המוסדות.</p> <p>ו. תכנית האב של כל מוסד תכלול גם את השטח למבנים ומוסדות ציבור שבינו לבין שדרות רגר.</p> <p>ז. על אף האמור בס' 3.12.1, תותר במתחם זה הקמת מלונות במסגרת הזכויות התקפות במתחם.</p> <p>ח. תכניות שיוכנו במתחם יתייחסו למגבלות ממנחת המסוקים במרכז הרפואי סורוקה, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.</p> <p>ט. הוראות השימור כמפורט בנספח השימור ובסעיף 5.4.</p>	





<b>מתחם 6 – שכונה ג'</b>					<b>4.2.6</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.6.1</b>
		<p>המתחם כולל את שכונה ג', שכונה ותיקה אשר מיקומה בצמוד למרכז העיר, השדרה המרכזית רגר וקמפוס האוניברסיטה טומן פוטנציאל מצוין להתחדשות עירונית.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.6.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	31,500	14,472	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
<p>ליחיד זכויות הבניה המפורטים ב"תוספת למאושר" יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית ו/או שימור בהתאם לסי' 1.8, וסי' 4.1.3 (7) וכמפורט: תוספת 20% לטובת התחדשות עירונית. תוספת 10% לטובת שימור.</p>	10,500	4,824	יחיד	<b>מגורים</b>	
	1,470,000	675,360	מ"ר		
	12,000	12,000	מ"ר	<b>מלונאות</b>	
	100	100	חדרים		
מסחר שכונתי בהיקף 0.25 מ"ר לתושב			מ"ר	<b>מסחר</b>	
200% בניה במגרשים	150 ד' 300,000 מ"ר	0 ד'	דונם מ"ר	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
	221	81	דונם	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	



הוראות נוספות	4.2.6.3
<p>א. תנאי להגשת תכנית מפורטת בשטח המסומן עם הנחיות מיוחדות הוא התאמתה <b>למסמך מדיניות</b> אשר יוכן למתחם בשלמותו ויאומץ על ידי הועדה המקומית, בהתאם למופיע בס' 1.8 לעיל.</p> <p>ב. מסמך המדיניות יכלול, בנוסף למפורט בס' 1.8 לעיל, התייחסות למגבלות <b>ממנחת המסוקים</b> במרכז הרפואי סורוקה, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.</p> <p>ג. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : ככלל, תהיה הבניה במתחם מרקמית. בפנית שד' שזר לכוון רח' גרשפלד תותר בניה מדורגת מ-24 קומות עד 30 קומות משולבת בבניה מרקמית, ובהמשך לאורך רחוב גרשפלד עד שד' בן גוריון, תותר בניה גבוהה בגובה של עד 24 קומות, משולבת בבניה המרקמית.</p> <p>ד. גרשפלד יפותחו <b>כשדרות עירוניות ראשיות</b>, בהתאם לנספח הנוף והבניה הירוקה, לנספח התחבורה ולנספח נופי-סביבתי משולב. הבינוי ייצור חזית רצופה לאורך הרחובות עם מעברים ניצבים, ויותר שימושים מסחריים בקומות התחתונות ושימושים למשרדים ומגורים מעליהם, תוך הפניית חזיתות אל הרחוב.</p> <p>ה. רח' השלום, בן-גוריון ווינגייט, שדרות שז"ר יפותחו <b>כשדרות עירוניות משניות</b>, בהתאם לנספח הנוף והבניה הירוקה, לנספח התחבורה ולנספח נופי-סביבתי משולב. יותר שימושים מסחריים בקומות התחתונות בהפניה חזיתית לרחוב.</p> <p>ו. הרחובות הפנימיים יתוכננו כמארג שתי וערב המשכי, תוך צמצום השימוש ברחובות ללא מוצא וריבוי חיבורים ככל הניתן, לרבות מפגשים עם מעברי הולכי-רגל.</p> <p>ז. <b>קשר בין- שכונתי</b> : יתוכננו קישורים מהמתחם לאזור התעסוקה דרך חברון ולשדרות רגר.</p> <p>ח. <b>הפארק המרכזי</b> במתחם ייווצר ע"י חיבור ליניארי של שטחים פתוחים לאורך ערוץ נחל חברון, כמסומן בתשריט ובנספח הנופי-סביבתי המשולב, ויכלול גם את גן הקומנדו הצרפתי.</p> <p>ט. במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, המסחר יהיה שכונתי בלבד, בהיקף של עד 2,000 מ"ר, ויותר שילוב של מגורים מעל קומת המסחר.</p> <p>י. במסגרת <b>מסמך המדיניות</b>, ניתן יהיה לאתר מתחמי פינוי-בינוי בהם תותר בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה של עד 17 ק'.</p> <p>יא. <b>גודל יחידות הדיור</b> : מספר יחידות הדיור הקטנות הנוספות כהגדרתן בחוק לא יעלה על 25% מסך תוספת יחידות הדיור במתחם.</p> <p>יב. <b>שימור</b> : הוראות השימור כמפורט בנספח השימור ובסעיף 5.4.</p>	



**4.2.7 מתחם 7 – עתירות ידע**

**4.2.7.1 תיאור המתחם**

	<p>המתחם כולל אזור תעשייה עתירת-ידע ובו קריית המדע, קריית התקשוב של צה"ל, מתחם תחזוקה ותפעול מרכזי סביב מסילת הברזל ובית הלוחם.</p>
---	---

**4.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1000	1000	
מגורים	יח"ד	500	500	מגורים מיוחד לדיור להשכרה של דירות קטנות או למעונות סטודנטים
	מ"ר	25,000	25,000	
תעסוקה	מ"ר	134,000	600,000	
מלונאות	מ"ר	0	36,000	
	חדרים		300	
מסחר	מ"ר	5,000	36,300	בחזית מסחרית במפלס הקרקע בלבד
מבנים ומוסדות ציבור	דונם מ"ר	0 ד' 30,000 מ"ר	18 ד' 66,000 מ"ר	200% בניה במגרשים, ותוספת 30,000 מ"ר. מוסדות ציבור כולל בתי ספר בעלי זיקה לתעשייה עתירת ידע, וכן גני ילדים ומעונות יום.
שטח ציבורי פתוח	דונם		9 ד'	

**4.2.7.3 הוראות נוספות**



א. **תכנית הבניה וגובהה:** הבניה תהיה מרקמית. במבואה המזרחית תותר בניה מרקמית בשילוב בניה גבוהה בגובה של עד 24 ק'.

ב. יותר פיתוח **מוסדות ציבור** בעלי זיקה לתעשייה עתירת ידע, וכן גני ילדים ומעונות יום.

ג. יתוכנן חיבור בין **חורשת הנופלים** ופארק נחל באר שבע דרך הערוץ החוצה את המתחם, כמסומן בתשריט ובנספח הנופי-סביבתי המשולב.

ד. **המסחר** הנלווה ימוקם בחזית מסחרית במפלס הקרקע בלבד, בהיקף שלא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע בכל בנין ובפיזור ראוי בין מגרשי הפארק, ויכלול שימושים המיועדים לשרת את פעילות אזור התעסוקה.


ה. לא תותר הקמת מבנים המרכזים מעל 1,000 מ"ר מסחר.

ו. תכנית מפורטת תקבע הוראות אשר יבטיחו כי היתר לקומת המסחר יינתן רק בשילוב בניית קומות נוספות לשימושים האחרים.

ז. גודל יח"ד להשכרה או מעונות סטודנטים לא יעלה על 50 מ"ר, שישולבו ויהוו חלק אינטגרלי מקריית המדע. לא יבנה מבנה מגורים ללא עירוב שימושים עם תעסוקה. התמהיל יקבע במסגרת תכנית מפורטת.





מתחם 8 – דרך חברון (אליהו נאווי)		4.2.8		
<b>תיאור המתחם</b>		<b>4.2.8.1</b>		
	<p>המתחם כולל את אזור התעשייה דרך חברון ובן גוריון, והמשכו צפון-מזרחה עד למתחם התעסוקה עתירת הידע. חלקו המערבי של המתחם הוא חלק בלתי נפרד מליבת העיר ומהווה חוליה מקשרת בין המע"ר והפארק המטרופוליני. באזור קיימים קניונים ומרכזי קניות גדולים, מוסכים, בתי מלאכה ומפעלים. חלק נכבד ממתחם זה מיועד לשנות את אופיו ולהפוך לאזור של שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה ומסחר, כאשר הכבישים החוצים אותו יהפכו בהדרגה לשדרות עירוניות מוצלות שלאורכן חזיתות מסחריות.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>		<b>4.2.8.2</b>		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	23,800	23,800	
מגורים	יח"ד	6,800	6,800	ליח"ד וזכויות הבניה המפורטים ב"תוספת למאושר" יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית ו/או שימור בהתאם לס' 1.8, וס' 4.1.3 (7) וכמפורט: תוספת 20% לטובת התחדשות עירונית. תוספת 10% לטובת שימור.
תעסוקה	מ"ר	700,000	800,000	
תעשייה	מ"ר	0	200,000	
מלונאות	מ"ר	24,000	24,000	
	חדרים	200	200	
מסחר	מ"ר	60,000	396,000	תוספת הזכויות למאושר מיועדת למסחר בחזית הרחוב בלבד.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם מ"ר	186 ד' / 446,000 מ"ר	223 ד' / 446,000 מ"ר	200% בניה במגרשים
שטח ציבורי פתוח	דונם	167	167	



הוראות נוספות	4.2.8.3
<p><b>(1) הוראות למתחם כולו</b></p> <p>א. דרך אליהו נאווי תפותח <b>כשדרה עירונית ראשית</b> שמדרכותיה נטועות בצפיפות, בעלת דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית, כמפורט בנספחי הנוף והבניה הירוקה, התנועה והנספח הנופי-סביבתי המשולב.</p> <p>ב. כל מימוש של <b>שטחי מסחר</b> יהיה בחזית מסחרית, ככל הניתן לאורך דרך חברון, דרך אליהו נאווי, שד' רוטשילד, רח' הנגרים, רח' האורגים ובן-גוריון, בקומת הקרקע בלבד ובחזית הרחוב בלבד.</p> <p>ג. לא יותר יעוד מגרש בשלמותו למסחר בלבד, אלא בשילוב עם שימושים נוספים.</p> <p><b>ד. סביבה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>מגבלות סביבתיות וחומרים מסוכנים:</b> לא יותרו שימושים מזהמים ולא יותר שימוש בחומרים מסוכנים. תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ממפעלים ובתי מלאכה, אשר יאפשרו שילוב מגורים ומשרדים במתחם.</li> <li>תכנית מפורטת תבחן את הצורך <b>במיגון אקוסטי</b> ואלקטרו-מגנטי לאורך מסילת הברזל.</li> <li>תכנית מפורטת שבשטחה מצויה <b>קרקע החשודה כמזוהמת</b>, כגון קרקעות שבשטחן היה מפעל, מוסך, תחנת דלק, אתר הטמנת פסולת או בורות ספיגה לשפכים, תכלול הגשת חוות דעת סביבתית על פי דרישות הגורם הסביבתי המוסמך, ותכלול תנאים לקבלת היתרים בהתאם.</li> <li><b>חוות הגז</b> במתחם מיועדות לפינוי. עם פינויין, יוסרו המגבלות הסביבתיות הנובעות מהן בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</li> <li>ניתן יהיה להסיר את המגבלה של 50 מטר רדיוסי הבטיחות מחוות הגז המסומנים בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>תכנית מפורטת המאפשרת תכליות עם פוטנציאל זיהום מי התהום וכן תכניות החלות בתחום אזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי למי תהום, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, תפעל בהתאם להוראות סעיף 5.2 ד' והוראות נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי.</li> </ol> <p><b>(2) השטח המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה</b></p> <p>א. אזור זה מיועד לשימושים עירוניים מעורבים. תנאי להגשת תכנית מפורטת הוא התאמתה <b>למסמך מדיניות</b> כמוגדר בס' 1.8 לעיל, שיוכן בשטח שלא יפחת משליש שטח המתחם, ובנוסף יתייחס גם לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שילוב של מלאכה זעירה עם יתר השימושים המותרים במתחם.</li> <li>כללים מנחים לנושא עידוד עירוב שימושים במגרשים.</li> <li>קביעת עקרונות לפינוי שימושים שאינם מותרים במתחם על פי תכנית זו.</li> <li>התוויית רחובות חדשים.</li> <li>איתור שטחים ריקים לעיבוי ואיתור שטחים בנויים לציפוף.</li> <li>חיבור מתחם זה לפארק נחל באר שבע.</li> <li>קביעת גובה הבניינים, קווי הבנין ונפחי הבינוי;</li> <li>הנחיות לגבי עיצוב הבניינים, חומרי בניה ותגמירים.</li> <li>שלבי בניה ומנגנון לעיגון זכויות הבניה באופן שלא יפחתו מהיקף שטחי הבניה שנקבעו בתכנית זו לתעסוקה, ובאופן שישמר יחס זכויות הבניה בין השימושים</li> </ol>	



העיקריים ביעודים השונים להבטחת בניית השטחים לתעסוקה. המרה של שטח בניה משימוש תעסוקה לשימושים מסחר ומגורים תהווה סטייה מתכנית זו.

ב. **תבנית הבניה וגובהה** : תותר בניה מרקמית. לאורך הצירים אליהו נאווי, בן-גוריון ושד' רוטשילד תותר בניה מרקמית בשילוב בניה גבוהה, בהתאם לנספח תבנית הבניה.

ג. הבינוי במתחם ייצור **חזית רצופה** לאורך הרחובות, ככל הניתן.

ד. הרחובות העורקיים במתחם יפותחו **כשדרות עירוניות** שמדרכותיהן נטועות בצפיפות, בעלות דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית, כמפורט בנספחי התכנית.

ה. רחובות פנימיים חדשים יתוכננו כמארג שתי וערב המשכי, תוך צמצום השימוש ברחובות ללא מוצא וריבוי חיבורים ככל הניתן, לרבות מפגשים עם מעברי הולכי-רגל.

ו. יתוכננו **מעברים לרוחב מסילת הברזל** אשר יחברו את המתחם אל פארק נחל באר שבע בהמשכיות לרחובות הקיימים.

ז. בשטח משולש המסילות שבין המתחם הזה למתחם 7, יבוצעו פעולות לשימור רציפות התוואי של נחל חברון.

ח. בשני משולשי המסילות במתחם יבוצע פיתוח נופי, אשר יהווה חלק המשכי לפארק, ובתנאי שלא ייפגעו תפקוד המסילות והבטיחות.

### (3) שטח לתעסוקה

א. **תבנית הבניה וגובהה** : הבניה תהיה מרקמית. במגרשים הגובלים בדרך חברון תותר בניה לגובה של עד 24 קומות.

ב. **חוות הגפ"ם** יפוגו אל שטח המתקנים ההנדסיים במתחם מס' 11 או אזור אחר שיימצא מתאים. בשטח המפונה יפותחו שימושי תעשייה בלתי מזהמת כבשאר המתחם, בכפוף לבדיקת קרקע.


ג. **מרכז התחבורה** (מסומן בתשריט כמסוף מתע"נ) :

1. במרכז התחבורה יתאפשרו השימושים הבאים : תעסוקה, מסחר, חניונים ומסופי תחבורה.

2. תישמר גישת הולכי-רגל ורוכבי אופניים אל תוך המתע"נ, ותובטח חניית רכב דו-גלגלי.





מתחם 9 – פארק מטרופוליני					4.2.9
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.9.1</b>
		המתחם כולל את פארק נחל באר שבע, המורכב מפארק מטרופוליני, אתר מורשת עולמית - תל באר שבע, יער, חטיבת קרקע חקלאית ועוד ומהווה פארק מרכזי לנפה כולה.			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.9.2</b>
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0		
מגורים	מ"ר	0	0		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם מ"ר	0	5 ד' 10,000 מ"ר	200% בניה במגרשים	
כלל השימושים המשניים	מ"ר	200	400	על פי תכנית תקפה מס' 163/102/02/5 ובנוסף תותר תוספת של 200 מ"ר למסחר.	
<b>הוראות נוספות</b>					<b>4.2.9.3</b>
<p>א. על שטח פארק נחל באר-שבע יחולו הוראות תכנית תקפה מס' 163/102/02/5.</p> <p>ב. שטחי המסחר הנוספים בתכנית זו ימוקמו במבנים קטנים לאורך טיילות הפארק.</p> <p>ג. על תאי השטח 996, 22, 964, 64, 651 - יחולו הוראות תמ"א 22 (שטחים אלו מוגדרים כיער בתכנית מס' 163/102/02/5).</p> <p>ד. הערוצים ובתרונות הלס יישמרו במצבם הטבעי.</p> <p>ה. תכנית מפורטת בתחום אתר המורשת העולמית תל באר שבע או בתחום אזור החיץ שלו על פי הגדרות אונסק"ו, כמסומן בנספח הנופי סביבתי משולב, תופקד רק לאחר שתוגש לוועדה המקומית בדיקה של השפעת התכנית על ערכי המורשת במקום לרבות לנצפות ולנראות מהאתר ואליו וקבלת חוות דעת הוועד הישראלי של אונסק"ו (ככל שהועד מקיים פעילות), ורק אם השתכנעה הוועדה המקומית, שאין בתכנית כדי לפגוע</p>					






בערך האוניברסלי היוצא מן הכלל, בגינו הוכרז האתר. בתחום האתר ובתחום אזור החיץ לא תותר בניה כלשהי, גם לא לצרכים חקלאיים.

ז. פארק ושימור נופי: במערב פארק נחל באר שבע, בתאי שטח 93, 961, 179, 291, 292, 294 ותאי שטח 115 ו-293 במתחם 26, חלה שמורת נוף נחל באר שבע (נ/1/62). באזור זה יחולו רק שימושים התואמים הוראות תמ"א 8 לשמורת נוף.





<b>מתחם 10 – רובע הפארק</b>					<b>4.2.10</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.10.1</b>
	<p>המתחם כולל את שכונת פארק הנחל – שכונת מגורים חדשה, אזור למסחר ותיירות הכולל שימושי פנאי, נופש, תיירות, תערוכות וירידים ופארק מים; וכן את בית אשל המהווה אתר מורשת מימי מלחמת העצמאות. פיתוחו נועד ליצור מרקם מגורים ופעילות המשכי מדרום לנחל באר שבע – מכביש 40 במזרח ועד שדרות דוד חכם במערב.</p>				
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.10.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	19,300	5,250	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
	5500	1500	יח"ד	<b>מגורים</b>	
	770,500	210,000	מ"ר		
שטחי הבניה למסחר ומשרדים יהיו במבנים משולבי שימושים. המסחר יהיה מלווה רחוב.	42,700	25,000	מ"ר	<b>מסחר ומשרדים</b>	
	36,000	36,000	מ"ר	<b>מלונאות</b>	
	300	300	חדרים		
	40,000	40,000	מ"ר	<b>אטרקציה תיירותית</b>	
200% בניה במגרשים לפי תכניות תקפות, בתוספת 200,000 מ"ר ( 100,000 מ"ר ליעוד מגורים, ו100,000 מ"ר ליעוד מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור לשימושים כלל עירוניים.)	106 ד' 412,000 מ"ר	0 ד' 100,000 מ"ר	דונם מ"ר	<b>מבנים ומוסדות ציבור ליעוד מגורים</b>	



		100,000	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור ליעוד מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
	205		דונם	שטח ציבורי פתוח



4.2.10.3	הוראות נוספות
	<p><b>(1) הוראות למתחם כולו</b></p> <p>א. רחוב יגאל אלון יפותח כשדרה עירונית ראשית שמדרכותיה נטועות בצפיפות, בעלת דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות. חתך הרחוב יתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית, כמפורט בנספחי הנוף והבניה הירוקה, התנועה והנספח הנופי-סביבתי המשולב.</p> <p>ב. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : ככלל, הבניה תהיה מרקמית. במגרשים הגובלים בפארק נחל באר שבע תותר בניה לגובה של עד 12 קומות ובצמוד לשד' דוד חכם תותר בניה עד 18 קומות.</p> <p>ג. הדופן הדרומית של פארק נחל באר שבע תתוכנן לכל אורכה על פי עקרונות הנספח הנופי-סביבתי המשולב ונספח הנוף ובניה ירוקה, ותכלול כניסות לפארק.</p> <p>ד. הבינוי מול הפארק יספק מבטים אל הפארק. הבינוי יתייחס להיבטים אקלימיים, כמפורט בנספח הנוף והבניה הירוקה.</p> <p>ה. <b>קשר בין- שכונתי</b> : יתוכננו קישורים בין השכונה לפארק מצפון ולעמק שרה מדרום, וכן קישורים בכיוון מזרח-מערב לרבות התייחסות לחציית המסילה, בהתאם להנחיות נספחי התכנית.</p> <p>ו. תותר הקמת <b>בתי מלון</b> או עירוב שימושים של מלונאות ומגורים במגרשים הגובלים בפארק נחל באר שבע.</p> <p>ז. הפארק במתחם זה כולל מבנה לשימור, מיצפור ויער, כולם בתחום <b>חוות בית אשל</b> המיועדת לשימור בהתאם לתמ"א/21 ובהתאם להוראות נספח השימור. תכנית מפורטת הגובלת או הכוללת את אתר בית אשל המיועד לשימור, תתייחס לאופיו ויחודו כמוקד תרבותי לשכונות סביבו, תקבע הוראות להבטחת אופיו החינוכי וההיסטורי, נראות, נצפות, דרכי גישה לקליטת קהל, קביעת חייץ במרווח מינימלי בינו לבין הבניה סביבו שלא יפחת מ-30 מ' מגדר האתר, וכן תבחן בינוי מדורג סביבו, כך שבממשק עם שטח המתחם גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות ביעוד מגורים או בנייני ציבור יובהר כי ברצועת החייץ ברוחב של 30 מ', יקבע ייעוד של "פארק גן ציבורי" בדומה ליעודו של אתר בית אשל.</p> <p>ח. תכנית מפורטת שתוכן במתחם תתייחס ל<b>שביל סובב באר שבע</b> המסומן בנספח הנופי-סביבתי המשולב, החוצה את המתחם ולפיתוחו כשביל הולכי-רגל.</p> <p>ט. תנאי לאישור תכניות המציעות שימושים רגישים בטווח של 30 מטר מצפון ובצמוד לרחוב יגאל אלון (<b>דרך מספר 25</b>) יהיה היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה לעניין קרבת שימושים הרגישים לדרך ראשית ולאזור התעשייה.</p> <p><b>(2) השטח המיועד למגורים</b></p> <p>א. הבינוי במתחם ייצור חזית רצופה לאורך הרחובות.</p> <p>ב. הרחובות הפנימיים יתוכננו כמארג שתי וערב המשכי, תוך צמצום השימוש ברחובות ללא מוצא וריבוי חיבורים ככל הניתן, לרבות מפגשים עם מעברי הולכי-רגל.</p> <p>ג. הכניסות למבנים יהיו ישירות מן הרחוב.</p>




**(3) השטח המיועד למסחר תיירות מבנים ומוסדות ציבור**

- |  |  |
|--|--|
| <p>א. תכנית מפורטת תתייחס לקישורים בכיוון מזרח-מערב, לרבות התייחסות לחציית המסילה, בהתאם להנחיות נספחי התכנית.</p> <p>ב. המסחר בשטח, מלבד האטרקציות התיירותיות עצמן, יהיה מסחר מלווה רחוב הנלווה לאטרקציות התיירותיות.</p> <p>ג. יותר שילוב שימושים למשרדים ומסחר במבנים משולבי שימושים.</p> <p>ד. יותר שימושים לירידים ותערוכות, באישור מהנדס העיר.</p> |  |
|--|--|






מתחם A 11 – עמק שרה ומחנה נתן		4.2.11A		
תיאור המתחם		4.2.11 1.A		
	<p>המתחם כולל את עמק שרה, קריית יהודית, את השטח המשמש כיום כמחנה נתן, עתודה נוספת לתעשייה בשטח צמוד למחנה ואת שטח כלא "אהלי קידר". מתחם זה כולל את רוב אזורי התעשייה המסורתית בעיר, וכן עתודות נרחבות לתוספת שטחי תעשייה בעתיד. בנוסף כולל חלקו הצפוני של מחנה נתן שטח עתידי למגורים.</p>			
נתונים כמותיים למתחם		4.2.11 2.A		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	6,125	6,125	
מגורים	יח"ד	1750	1750	ליח"ד וזכויות הבניה המפורטים ב"תוספת למאושר" יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית ו/או שימור בהתאם לס' 1.8, וס' 4.1.3 (7) וכמפורט:
	מ"ר	245,000	245,000	תוספת 20% לטובת התחדשות עירונית. תוספת 10% לטובת שימור.
תעשייה	מ"ר	2,885,000	3,725,000	
מסחר	מ"ר	10,000	288,000	היקף המסחר בתכנית מפורטת לא יעלה על 10% מסך שטח הבינוי הכלול בתכנית, ובכל מקרה לא יכלול מבנים המרכזים מעל 1000 מ"ר מסחר.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם מ"ר	60	60 120,000	200% בניה במגרשים
שטח ציבורי פתוח	דונם	43	43	



הוראות נוספות	4.2.11 3.A
<p>א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : הבניה תהיה מרקמית.</p> <p>ב. <b>המסחר</b> במתחם זה, למעט בתכניות שאושרו כדין טרם אישור תכנית זו, יהיה מסחר נלווה.</p> <p>ג. בתחום מפעל יותר שימוש לחנות לממכר מוצרי אותו מפעל, ובלבד שהיקפה הכולל לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי של המפעל.</p> <p>ד. לתאי שטח 281, 52 (שטח מחנה נתן) תוכן <b>תכנית מפורטת או מסמך מדיניות</b> כתנאי לפיתוח השטחים.</p> <p>ה. לא תופקד תכנית בשטח <b>מחנה נתן</b> טרם פינויו, אלא לאחר שניתן אישור בכתב ע"י נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>ו. רצועת <b>נחל נוקדים</b> (בקע) ויובליו תישמר ותפותח כשטח פתוח, בהתאם לקבוע בס' 5.1.6 (ניקוז ונגר עילי) להלן ולהנחיות נספחי הנוף והבניה הירוקה, וניקוז וניהול מי נגר.</p> <p>ז. שד' יגאל אלון תפותח <b>כשדרה עירונית ראשית</b> בשילוב שבילי אופניים, בהתאם לעקרונות הנספח הנופי-סביבתי המשולב.</p> <p>ח. סביב השטח <b>לחוות גז</b> יחולו מגבלות תחום בטיחות, בהתאם לתכנית התקפה וכמסומן בנספח התשתיות ומגבלות סביבתיות.</p> <p>ט. בכניסה הדרומית באזור צומת אהלי קידר, יש לאתר שטח עבור <b>חניון רכב כבד</b>.</p> <p>י. במתחם קיים <b>סימול לתחמ"ש</b> בנספח התשתיות. מיקומו הסופי ייקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>יא. תכנית מפורטת המאפשרת תכליות עם פוטנציאל זיהום מי התהום וכן תכניות החלות בתחום אזוריים הרגישים <b>להחדרת מי נגר עילי למי תהום</b>, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, תפעל בהתאם להוראות סעיף 5.2. ד' והוראות נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי.</p> <p>יב. תכנית מפורטת לתא שטח 281 שיעודו "מגורים" תקבע הנחיות שיכללו בו שימושים והיקפי בניה לתעסוקה בנוסף למגורים.</p> <p>יג. מסחר בהיקף מוגבל מעבר לקבוע במתחם, על פי תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן את הפיזור הראוי של המסחר בכלל אזור התעשייה ואת השלכותיו על המגרשים המאושרים והעתידיים לתעשייה.</p>	



<b>מתחם B 11 – בית חולים חדש</b>					<b>4.2.11 B</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.11 1.B</b>
		המתחם כולל בית חולים מרכזי נוסף לנגב, ובו שימושי תעסוקה רפואיים ושימושים נלווים בהיקף של כ- 2.3 מיליון מ"ר.			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.11 2.B</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1000	1000		
מגורים	יחיד מ"ר	500 45,000	500 45,000	יחידות דיור מיוחד	
מבנים ומוסדות ציבור (בית חולים) /	דונם מ"ר	430 ד' 800,000	430 ד' 800,000		
תעסוקה רפואית		1,500,000	1,500,000		
מלונאות	מ"ר חדרים	45,000 300	45,000 300	מלונית בת 300 ח' לשימוש מבקרים.	
מסחר	מ"ר	75,000	75,000	מסחר נלווה, אך ורק כחלק אינטגרלי ושימוש באי המתחם בלבד.	
שטח ציבורי פתוח	דונם	71	71		




הוראות נוספות	4.2.11 3.B
<p>הוראות למתחם כולו:</p> <p>א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : תבנית הבניה תשלב בניה בגובה של עד 10 קומות עם בינוי נקודתי גבוה יותר, שיביא בחשבון את מיקום המתחם כמבואה מזרחית לעיר כמסומן בנספח תבנית הבניה.</p> <p>ב. תכנית להרחבת ביה"ח במתחם, שתחרוג לתחום "אזור נופש מטרופוליני" בתמ"מ 23/14/4 או ליעוד אחר, ככל שיתאשר במסגרת שינוי לתכנית מתאר מחוזית, לא תהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרה על פי כל דין.</p> <p>ג. <b>תכנית מפורטת</b> לבית החולים תתייחס לכלל צורכי בית החולים שיידרשו, לרבות מנחת מסוקים.</p> <p>ד. תנאי לאישור תכניות המציעות שימושים רגישים בטווח של 30 מטר מצפון ובצמוד לרחוב יגאל אלון (דרך מספר 25) יהיה <b>היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה</b> לעניין קרבת שימושים הרגישים לדרך ראשית ולאזור התעשייה.</p>	







<b>מתחם 12 – נוי בקע</b>					<b>4.2.12</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.12.1</b>
		<p>המתחם כולל את שכונות נווה נוי, רובע נוי, נחל-בקע והמבואה הדרומית. חלקו הצפון-מזרחי מיועד לפיתוח עירוני אינטנסיבי, כהמשך לרובע הפארק (מתחם 10), לשם הגדלת השימושים הנהנים מקרבה לפארק המטרופוליני נחל באר-שבע, לליבת העיר ולאזור התעשייה הראשי שלה.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.12.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאוסר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	19,500	9,900	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
	6,500	3,300	יח"ד	<b>מגורים</b>	
	907,760	462,000	מ"ר		
עפ"י תכניות תקפות, בתוספת 10,000 מ"ר	14,800	10,000	מ"ר	<b>מלונאות</b>	
	120	80	חדרים		
בנוסף למסחר שכונתי בהיקף 0.25 מ"ר לתושב	25,000	0	מ"ר	<b>מסחר</b>	
200% בניה במגרשים	142 ד' 284,000 מ"ר	65 ד'	דונם מ"ר	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
	315		דונם	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>הוראות נוספות</b>					<b>4.2.12.3</b>
<p>א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b>: באזור הצפון מזרחי (ממזרח לרחוב העל) ולאורך רח' דוד חכם, תותר בניה בגובה של עד 18 קומות, בהתאם לנספח תבנית הבניה. ממערב לרחוב העל, באזור המאופיין בבניה צמודת-קרקע, כל בניה חדשה תשמור על אופיו זה. תותר בניה בגובה של עד 3 קומות לצורך התאמה לטופוגרפיה, במסגרת הזכויות המותרות.</p> <p>באזור הדרום מערבי (רובע נוי בקע) תותר בניה מרקמית. בינוי מעל גובה זה דורש אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום.</p>					



ב. במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, **המסחר** יהיה שכונתי בלבד, בהיקף של עד 2,000 מ"ר ויותר שילוב של מגורים מעל קומת המסחר. לא תותר הקמת מבנים חדשים המרכזים מעל 500 מ"ר מסחר.

ג. הקמת **בתי מלון** או עירוב שימושים של מלונאות, מגורים ומסחר תותר במגרשים הסמוכים לפארק נחל באר שבע ואינם צמודי דופן לבניה קיימת צמודת-קרקע למגורים. לשימושים אלה בלבד יותר גובה בניה של עד 5 קומות.

ד. תכנית מפורטת תקבע הוראות בדבר הבינוי בכל המגרשים הגובלים בנחלי המתחם, **נחל בקע ונחל באר שבע**, לרבות עיצוב המתייחס לפארק, הוראות בדבר נגישות הולכי רגל ורוכבי אופניים לפארק נחל באר שבע, כמסומן בנספח הנופי-סביבתי המשולב, והתייחסות לבניה אקלימית בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנוף והבניה הירוקה.


ה. על תא שטח 288 יחולו הוראות **תמ"א 22**.

ו. הוראות פיתוח:

- רצועת נחל בקע תישמר ותפותח כפארק הרובעי של אזור זה.
- הרחובות המרכזיים של שכונות המגורים יפותחו כשדרות נטועות, בשילוב שבילי אופניים.
- לאורך כביש 30 יהיה פיתוח נופי, בהתאם להנחיות נספח הנוף והבניה ירוקה.
- ז. תכנית מפורטת לבניה חדשה במתחם, תהיה בהתאם ליעדי ההתחדשות העירונית כפי שיוגדרו ע"י העירייה, ויקבע כי הבניה החדשה במתחם זה, לפחות מחציתה תהווה קרקע משלימה במתחמים שסומנו בתשריט מצב מוצע, ונקבעו להתחדשות עירונית בתכנית המתאר הכוללנית או להתחדשות עירונית של בינוי קיים במתחם 12 עצמו. המנגנון שייקבע בתכנית המפורטת לעניין הקרקע המשלימה יהיה טעון הסכמת בעלי הקרקע. בהעדר הסכמה לא ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת כאמור.





<b>מתחם 13 – נווה זאב</b>					<b>4.2.13</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.13.1</b>
		המתחם כולל את שכונות נווה זאב, בהן לא מוצעים שינויים ניכרים עד שנת היעד של התכנית.			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.13.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	24,300	1,626	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
	8,100	542	יח"ד	<b>מגורים</b>	
	1,134,000	75,880	מ"ר		
	2,200	0	מ"ר	<b>תעסוקה</b>	
בנוסף למסחר שכונתי בהיקף 0.25 מ"ר לתושב	10,400	0	מ"ר	<b>מסחר</b>	
200% בניה במגרשים	229 ד' 458,000 מ"ר	0 ד'		<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
	234		דונם	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	


<b>הוראות נוספות</b>		<b>4.2.13.3</b>
א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : בניה חדשה תהיה מרקמית, משולבת בבניה של עד 18 קומות לאורך דרך ג'ו אלון, יוהנה ז'בוטינסקי ונפתלי אימבר, בהתאם לנספח תבנית הבניה. באזור המאופיין בבניה צמודת-קרקע, כל בניה חדשה תשמור על אופיו זה בהתאם לתכניות מאושרות. בינוי מעל גובה זה דורש אישור נציג שר הביטחון של הוועדה המחוזית דרום.		



<p>ב. <b>נחל באר שבע</b> מהווה את השטח הציבורי המשכי לאורך דופן המתחם הדרומית. בניה חדשה לאורך פארק נחל באר שבע תפנה אל הנחל ותתייחס אליו כאל חזית ראשית.</p> <p>ג. לאורך <b>כביש 30</b> המוצע יהיה פיתוח נופי, בהתאם להנחיות נספח הנוף והבניה הירוקה.</p> <p>ד. המתחם כולל את <b>הכניסה המערבית לעיר</b> מכיוון דרך ג'ו אלון, אשר תתוכנן בהתאם לעקרונות תכנון הכניסות לעיר המפורטים בנספח הנוף והבניה הירוקה.</p> <p>ה. השטחים הפתוחים במתחם זה יהיו שטחים פתוחים אקסטנסיביים, המיועדים לשמר את היחידות הטבעיות כפי שהן. פיתוח בהן יותר בכפוף לבחינה אקולוגית לגבי אופן השתלבות הפיתוח המוצע והשפעותיו.</p> <p>ו. תכנית מפורטת בתחום או בסמיכות <b>לקווי הדלק</b> במתחם זה, תתואם עם תש"ן וקצא"א.</p>	
--	--





<b>מתחם 14 – טוביהו, שכונות ה', ט'</b>					<b>4.2.14</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.14.1</b>
	<p>המתחם כולל את שכונות ה' ו-ט' משני צידי שד' טוביהו. לאורך שדרות טוביהו, אחת השדרות העירוניות הראשיות בעיר, קיימת גם רצועת מתע"ן.</p> <p>עיבוי הבניה ישמש גם לשיפור רווחת הדיור וגם לתוספת יחידות דיור. המתחם כולל שטחים רבים המוגדרים מתחמים לשימור בשכונה ה', את בית הקברות הישן ואת המכון להעצמה חינוכית בשכונה ט'.</p>				
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.14.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	34,700	4500	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
	11,574	1500	יח"ד	<b>מגורים</b>	
	1,620,360	210,000	מ"ר	<b>כלל השימושים המשניים</b>	
	140,000	11,000	מ"ר	<b>מסחר</b>	
לפי תכניות תקפות			מ"ר	<b>כלל השימושים המשניים</b>	
200% בניה במגרשים	230 ד' 460,000 מ"ר	0 ד'	דונם מ"ר	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
	276		דונם	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>הוראות נוספות</b>					<b>4.2.14.3</b>
א. שד' טוביהו תפותח כשדרה עירונית ראשית שמדרכותיה נטועות בצפיפות, בעלת דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות משני צידיה. חתך הרחוב יתוכנן תוך הרחבת מדרכות,					



מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית, כמפורט בנספחי הנוף והבניה הירוקה, והתנועה.

ב. **תבנית הבניה וגובהה**: ככלל, תהיה הבניה במתחם מרקמית. לאורך שד' טוביהו יותר מגדלים בגובה של עד 30 קומות, משולבים בבניה המרקמית. יתאפשר צמצום חתך השדרה ועיבוי הבניה, תוך הפנייה חזיתית של בנייני מגורים חדשים אל השדרה. במגרשים הגובלים בשדרות המשניות המקיפות את השכונות, כמפורט בנספח תבנית הבניה, יותרו בניינים בגובה של עד 18 ק' ו-24 ק', ובכפוף להוראות ס"ק ד', ה' (מסחר) להלן.

ג. בשטח המיועד למגורים עם סימון הנחיות מיוחדות בתשריט מצב מוצע, סביב שד' טוביהו, יוכנו תכנית מפורטת או **מסמך מדיניות** כמוגדר בס' 1.8 לעיל. במסגרת מסמך המדיניות, ניתן יהיה לאתר מתחמי פינוי-בינוי בהם תותר בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה של עד 18 ק' בפנים השכונה ו-30 קומות לאורך שדרות טוביהו, כמפורט בנספח תבנית הבניה. במסגרת מסמך המדיניות תיבחן אפשרות למימוש זכויות להשלמת פרויקטים של התחדשות עירונית על ידי נידום לשדרות טוביהו.

ד. תוספת הזכויות **למסחר** המוצעת במתחם זה, תתאפשר רק בחזית מסחרית לאורך שד' טוביהו, ובכפוף להוראות ס"ק ז' להלן.

ה. במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, המסחר יהיה שכונתי בלבד, בהיקף של עד 2,000 מ"ר, ויותר שילוב של מגורים מעל קומת המסחר

ו. **הפארק המרכזי** במתחם ייווצר ע"י חיבור ליניארי בין הגנים שבלב שכונה ה' (גן מרדכי, גן קדושי קהיר, גן גדולי ישראל, גן ילדי טהרן בואכה פארק החייל האוסטרלי), והמשכם לאורך ציר נחל סוללים אל שכונה י"א, כמסומן בתשריט ובנספח המשולב.

ז. הגן המרכזי ברחוב עין-גדי בשכונה ט' יפותח כגן שכונתי ומוקד קהילתי.

ח. **שימור**: המתחם כולל, בשכונה ה', שני מתחמים לשימור, אתרים לשימור ואזור חייץ, כמופיע בנספח השימור ובנספח הנופי-סביבתי המשולב.


(1) באזור החייץ המסומן ש-14-1 ובמתחמים לשימור המסומנים ש-14-2, ש-14-3 בנספח השימור, יוכנו תכנית מפורטת או **מסמך מדיניות** לשטח כולו. במגרשים הגובלים בשד' טוביהו תותר בניה גבוהה בהתאם לנספח תבנית הבניה, תוך השתלבות בבניה המרקמית הסמוכה. מסמך המדיניות יכלול הנחיות בינוי המתייחסות ליצירת דופן עירונית לשדרה.

(2) מתחם ש-14-2 מיועד לשימור בהתאם לעקרונות נספח השימור ולהוראות תכנית מפורטת או מסמך מדיניות. במתחם לשימור תותר בניה בגובה של עד 2.5 קומות, יישמרו קווי הבנין, המעברים להולכי רגל והרחבה המרכזית, ולא יותר איחוד מגרשים.

(3) מתחם ש-14-3 כולל מערך אורבני ונופי ייחודי, אתרים ומכלולים לשימור. המתחם יישמר בהתאם לעקרונות נספח השימור ולהוראות תכנית מפורטת או **מסמך מדיניות**. מסמך המדיניות יבחן, בנוסף למצויין בס' 1.8 לעיל, את הגובה המתאים לאורך שדרות טוביהו, ויאפשר יצירת דופן עירונית לשדרה. הגובה המותר עפ"י נספח תבנית הבניה הוא גובה מרבי, אך לא מחייב.






<b>מתחם 15 – שכונה ב'</b>					<b>4.2.15</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.15.1</b>
		<p>המתחם כולל את שכונה ב' הותיקה, ובה בינוי קיים ומספר אזורים להתחדשות עירונית, ביניהם אזור האצטדיון לשעבר.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.15.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	18,600	1500	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
ליח"ד וזכויות הבניה המפורטים ב"תוספת למאושר" יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית ו/או שימור בהתאם לס' 1.8, וס' 4.1.3 (7) וכמפורט: תוספת 20% לטובת התחדשות עירונית. תוספת 10% לטובת שימור.	6,204	500	יח"ד	<b>מגורים</b>	
	868,560	70,000	מ"ר		
מסחר שכונתי בהיקף 0.25 מ"ר לתושב			מ"ר	<b>מסחר</b>	
לפי תכניות תקפות			מ"ר	<b>כלל השימושים המשניים</b>	
200% בניה במגרשים	186 ד' 372,000 מ"ר	0 ד'		<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
.	130	40		<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>הוראות נוספות</b>					<b>4.2.15.3</b>
א. תבנית הבניה וגובהה: ככלל, תהיה הבניה במתחם מרקמית. תותר בניה בגובה של עד 24 קומות לאורך דרך המשחררים, בניה בגובה של עד 18 קומות לאורך					



<p>רח' יהודה הלוי, ובמתחם ה"איצטדיון" בגובה של עד 23 קומות בהתאם לתכנית מאושרת.</p> <p>ב. תנאי להגשת תכנית מפורטת בשטח המסומן כאזור עם הנחיות מיוחדות בתשריט מצב מוצע הוא התאמתה <b>למסמך מדיניות</b> כמוגדר בס' 1.8 לעיל.</p> <p>ג. מסמך המדיניות יכלול, בנוסף למפורט בס' 1.8 לעיל, התייחסות למגבלות <b>ממנחת המסוקים</b> במרכז הרפואי סורוקה, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.</p> <p>ד. במסגרת <b>מסמך המדיניות</b>, ניתן יהיה לאתר מתחמי פינוי-בינוי בהם תותר בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה של עד 17 ק'.</p> <p>ה. במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, המסחר יהיה שכונתי בלבד, בהיקף של עד 2,000 מ"ר ויותר שילוב של מגורים מעל קומת המסחר.</p> <p>ו. <b>גודל יחידות הדיור</b> : מספר יחידות הדיור הקטנות הנוספות כהגדרתן בחוק, לא יעלה על 25% מסך תוספת יחידות הדיור במתחם.</p> <p>ז. <b>שימור</b> :</p> <p>(1) המתחם כולל שני מתחמים לשימור המוקפים באזור חייץ, הכל בהתאם לנספח השימור והנספח הנופי-סביבתי המשולב.</p> <p>(2) מכלול עיר גנים : מסומן כמתחם לשימור מס' ש-15-3 במתחם זה תישמר תבנית הבניה הקיימת, בהתאם לעקרונות נספח השימור. גובה הבניה יהיה עד 6 קומות.</p> <p>(3) מכלול המשעולים בשכונה ב' : מסומן כמתחם שימור מס' ש-15 ומיועד לשימור המבנים והמרקם, בהתאם לעקרונות נספח השימור ולהוראות תכנית מפורטת שתוכן מכח תכנית זו.</p>	
--	--






מתחם 16 – נאות לון					4.2.16
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.16.1</b>
		<p>המתחם כולל את השכונה החדשה נאות לון, הבנויה בעיקרה צמודי קרקע, בה לא מוצעים שינויים ניכרים עד שנת היעד של התכנית, וכן את שכונת הסיגליות החדשה (ממערב לדרך אילן רמון), הקאנטרי-קלאב, חורשת לון ופארק קיבוץ גלויות.</p> <p>המתחם כולו נמצא בתחום מגבלות רעש, כמסומן בנספח התשתיות.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.16.2</b>
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	141	9,900		
מגורים	יח"ד	49	3,302		
מסחר	מ"ר	6,860	462,300		
מסחר	מ"ר			מסחר שכונתי בהיקף 0.25 מ"ר לתושב	
כלל השימושים המשניים	מ"ר			לפי תכניות תקפות.	
מבנים ומוסדות ציבור	ד' 0	ד' 65	מ"ר 130,000	200% בניה במגרשים	
שטח ציבורי פתוח	דונם		218		



הוראות נוספות	4.2.16.3
<p>א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : המתחם מאופיין בבניה צמודת-קרקע עד 3 קומות. כל בניה חדשה תשמור על אופיו זה, למעט בשכונת הסיגליות בה תותר בניה עד לגובה שהותר בתכניות תקפות.</p> <p>ב. <b>הפארק המרכזי</b> במתחם ייווצר ע"י שימור ערוץ הזרימה של נחל עולים החוצה את המתחם, שימור חורשת לון והפארק באפיק הנחל, שישמש גם כפארק רובעי וגם כפארק עירוני. לאורך הנחל תתוכנן טיילת נוף, כמפורט בנספח הנוף והבניה הירוקה ובנספח הנופי-סביבתי המשולב.</p> <p>ג. שד' טוביהו תפותח כ<b>שדרה עירונית</b> שמדרכותיה נטועות בצפיפות, בעלת דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות משני צידיה. חתך הרחוב יתוכנן תוך הרחבת מדרכות, מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית, כמפורט בנספחי הנוף והבניה הירוקה והתחבורה.</p> <p>ד. על המתחם יחולו הוראות <b>תמ"א/15</b>, וביניהן מגבלות על שימושים מושכי ציפורים (מזבלה, מקווה מים). תכנית מפורטת שתוכן במתחם תידרש לתיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. תכנית מפורטת שתוכן בתחום <b>מגבלות רעש ממטוסים</b>, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, תידרש לתיאום עם המשרד להגנת הסביבה לענין רעש ממטוסים.</p> <p>ו. המתחם כולל את <b>הכניסה המערבית לעיר</b> (צומת טוביהו ואילן רמון), אשר בה יותר שילוב בניה גבוהה בגובה של עד 12 קומות. הכניסה תתוכנן תוך התחשבות בעקרונות תכנון הכניסות לעיר המפורטים בנספח הנוף והבניה הירוקה.</p>	



מתחם 17 – שכונה י"א					4.2.17
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.17.1</b>
		<p>המתחם כולל את שכונה י"א, שכונה צפופה יחסית ובה פארק החייל האוסטרלי, אחד הפארקים העירוניים המרכזיים, וכן מרכז שכונתי הכולל את המתניס, בייס תיכון, פארק ומסוף תחבורה ציבורית קיים. במתחם זה לא מוצעים שינויים ניכרים עד שנת היעד של התכנית.</p> <p>המתחם כולו נמצא בתחום מגבלות רעש, כמסומן בנספח התשתיות.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.17.2</b>
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,272	18,900		
מגורים	יח"ד	424	6,300		
מגורים	מ"ר	59,360	882,000		
מסחר	מ"ר			מסחר שכונתי בהיקף 0.25 מ"ר לתושב	
כלל השימושים המשניים	מ"ר			לפי תכניות תקפות	
מבנים ומוסדות ציבור	ד' 0		ד' 183 מ"ר 366,000	200% בניה במגרשים	
שטח ציבורי פתוח	דונם		132		


הוראות נוספות		4.2.17.3
<p>א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b>: ככלל, תהיה הבניה במתחם תואמת לאופי הבנייה הקיימת. לאורך שדרות טוביהו תותר בנייה מרקמית משולבת בבניה גבוהה עד 18 קומות. יתאפשר צמצום חתך שדרות טוביהו ועיבוי הבניה, תוך הפנייה</p>		



<p>חזיתית של בנייני מגורים חדשים אל השדרה. הגובה המותר עפ"י נספח תבנית הבניה הוא גובה מרבי, אך לא מחייב.</p> <p>ב. המתחם כולל את <b>הכניסה המערבית לעיר</b> (צומת טוביהו ואילן רמון), אשר בה יותר שילוב בניה גבוהה בגובה של עד 24 קומות. הכניסה תתוכנן תוך התחשבות בעקרונות תכנון הכניסות לעיר המפורטים בנספח הנוף והבניה הירוקה.</p> <p>ג. שדי טוביהו תפותח כ<b>שדרה עירונית ראשית</b> שמדרכותיה נטועות בצפיפות, בעלת דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות משני צידיה. חתך הרחוב יתוכנן תוך הרחבת מדרכות, מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית, כמפורט בנספחי הנוף והבניה הירוקה, התנועה ותבנית הבניה.</p> <p>ד. במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, <b>המסחר</b> יהיה שכונתי בלבד, בהיקף של עד 2,000 מ"ר ויותר שילוב של מגורים מעל קומת המסחר.</p> <p>ה. <b>יובלי נחל סוללים</b> יפותחו בהמשך ליניארי לגנים בשכונה ה', עד לפארק החייל האוסטרלי, כמסומן בתשריט ובנספח הנופי-סביבתי המשולב, ובהתאם לעקרונות נספח הנוף והבניה הירוקה.</p> <p>ו. על המתחם יחולו הוראות <b>תמ"א/15</b>, וביניהן מגבלות על שימושים מושכי ציפורים (מזבלה, מקווה מים). תכנית מפורטת שתוכן במתחם תידרש לתיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ז. תכנית מפורטת שתוכן בתחום <b>מגבלות רעש ממטוסים</b>, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, תידרש לתיאום עם המשרד להג"ס לענין רעש ממטוסים.</p>	
---	--





<b>מתחם 18 – שכונה ו'</b>					<b>4.2.18</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.18.1</b>
		<p>המתחם כולל את שכונה ו', רצועה של מוסדות ציבור ואת מרכז הספורט הצמוד לנחל כובשים, כולל האצטדיון והיכל הספורט. המתחם כולל שטחים היכולים, באמצעות ציפוף, לשמש לתוספת שטחי בניה למבני ציבור, אשר ישרתו גם שכונות גובלות, בהן מציעה התכנית עיבוי וציפוף הבניה.</p> <p>המתחם כולו מצוי בתחום מגבלות רעש, כמסומן בנספח התשתיות.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.18.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	23,700	1,437	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
	7,900	479	יח"ד	<b>מגורים</b>	
	1,106,000	67,060	מ"ר		
מסחר שכונתי בהיקף 0.25 מ"ר לתושב			מ"ר	<b>מסחר</b>	
לפי תכניות תקפות			מ"ר	<b>כלל השימושים המשניים</b>	
200% בניה במגרשים	414 ד' 828,000 מ"ר	0 ד'		<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
	166		דונם	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	


<b>הוראות נוספות</b>		<b>4.2.18.3</b>
<p>א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : הבניה במתחם תהיה מרקמית.</p> <p>ב. במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, <b>המסחר</b> יהיה שכונתי בלבד, בהיקף של עד 2,000 מ"ר ויותר שילוב של מגורים מעל קומת המסחר.</p>		



ג. יישמר ערוץ יובל נחל סוללים המקשר בין שכונות ד' ו-ו', מגן שני אליהו (מתחם 19) דרך המכללות ורח' אבו-חצירא עד לגן אליהו ועקנין, ויפותח בפיתוח המשכי, כמסומן בתשריט ובנספח הנופי-סביבתי המשולב, ובהתאם לעקרונות נספח הנוף והבניה הירוקה.






מתחם 19 – שכונה ד'					4.2.19
תיאור המתחם					4.2.19.1
		המתחם כולל חלק משכונה ד' וגובל בדופן הדרומית של נחל כובשים.			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.19.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	3000	22,400		
מגורים	יח"ד	1000	7,465	ליח"ד וזכויות הבניה המפורטים ב"תוספת למאושר" יינתנו זכויות עודפות מותנות להתחדשות עירונית ו/או שימור בהתאם לס' 1.8, וס' 4.1.3 (7) וכמפורט:	
	מ"ר	140,000	1,045,100	תוספת 20% לטובת התחדשות עירונית. תוספת 10% לטובת שימור.	
מסחר	מ"ר	0		מסחר שכונתי בהיקף של 0.25 מ"ר לתושב	
משרדים	מ"ר	2500	2500	לפי תכניות תקפות, בתוספת 2500 מ"ר. שטחי הבניה למסחר ומשרדים יהיו במבנים משולבי שימושים.	
מבנים ומוסדות ציבור		0	342 ד' 684,000 מ"ר	200% בניה במגרשים	
שטח ציבורי פתוח	דונם		221		



הוראות נוספות	4.2.19.3
<p>א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b>: הבניה במתחם תהיה מרקמית. במגרשים הגובלים ברחוב יהודה הלוי תתאפשר בניה בגובה של 12 – 24 קומות משולבת בבניה מרקמית, בהתאם למסומן בנספח תבנית הבניה.</p> <p>ב. תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם הוא התאמתה <b>למסמך מדיניות</b> בהתאם לס' 1.8 לעיל. במסגרת מסמך המדיניות ניתן יהיה לאתר מתחמי פינוי-בינוי, בהם תותר בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה של עד 17 ק' בתוך השכונה.</p> <p>ג. במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, <b>המסחר</b> יהיה שכונתי בלבד, בהיקף של עד 2,000 מ"ר, ויותר שילוב של מגורים מעל קומת המסחר.</p> <p>ד. תכניות הכוללות בתחומן או הסמוכות <b>למרכז גילת</b> יתייחסו לערכו התרבותי של המקום כמרכז השכונה, ומיקום מרכז מסחרי שכונתי בו.</p> <p>ה. גן שני אליהו יפותח <b>כפארק הרובעי</b> של האזור.</p> <p>ו. לאורך <b>נחל כובשים</b> תפותח טיילת נוף, כמפורט בנספח הנוף והבניה הירוקה ובנספח הנופי-סביבתי המשולב.</p> <p>ז. יישמר ערוץ <b>יובל נחל סוללים</b> המקשר בין שכונות ד' ו-ו', מגן שני אליהו (מתחם 19) דרך המכללות ורח' אבו-חצירא עד לגן אליהו ועקנין, ויפותח בפיתוח המשכי, כמסומן בתשריט ובנספח הנופי-סביבתי המשולב, ובהתאם לעקרונות נספח הנוף והבניה הירוקה.</p> <p>ח. תכנית מפורטת שתחול על תא שטח 41, (המסומן כאתר טבע עירוני מס' 32, "הקניון הקבור", בנספח הנופי-סביבתי המשולב), תתחשב בערכיו הגיאולוגיים הייחודיים של האתר.</p> <p>ט. הוראות השימור כמפורט בנספח השימור ובסעיף 5.4.</p>	





<b>מתחם 20 – נווה מנחם</b>					<b>4.2.20</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.20.1</b>
		<p>המתחם כולל את שכונת נווה מנחם. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות במתחם. על המתחם חלות מגבלות סביבתיות כמסומן בנספח התשתיות.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.20.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,638	21,000		
מגורים	יח"ד	468	6,000		
	מ"ר	65,520	840,000		
מסחר	מ"ר	0	7000	בנוסף למסחר שכונתי בהיקף 0.25 מ"ר לתושב.	
מבנים ומוסדות ציבור		0 ד'	95 ד' 190,000 מ"ר	200% בניה במגרשים	
שטח ציבורי פתוח	דונם	43	147		
<b>הוראות נוספות</b>					<b>4.2.20.3</b>
<p>א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : בהתאם לתכניות תקפות. תכניות חדשות יותאמו לנספח תבנית הבניה.</p> <p>ב. במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, <b>המסחר</b> יהיה שכונתי בלבד בהיקף של עד 2,000 מ"ר ויותר שילוב של מגורים מעל קומת המסחר.</p> <p>ג. המתחם כולל <b>מסוף תחבורה ציבורית</b> מערבית לרחוב מוטה גור, אשר ישרת את השכונה.</p>					




ד. הפארק השכונתי של האזור יפותח לאורך ערוץ נחל עולים הנשפך לנחל כובשים. לאורך הנחל תפותח טיילת נוף, כמפורט בתשריט מצב מוצע, בנספח הנוף והבניה הירוקה ובנספח הנופי-סביבתי המשולב.

ה. רח' מוטה גור יפותח כשדרה עירונית משנית, כמפורט בנספח הנוף והבניה הירוקה, בנספח התנועה ובנספח הנופי-סביבתי המשולב.

ו. במתחם עוברים קווי דלק, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות. תכנית מפורטת בתחום הקווים או בסמיכות אליהם, תתואם עם תש"ן וקצאא.





<b>מתחם 21 – רמות</b>					<b>4.2.21</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.21.1</b>
		המתחם כולל את שכונת רמות הקיימת ושטח גדול מאושר להרחבתה. התכנית אינה משנה תכניות תקפות במתחם.			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.21.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	294	47,100		
מגורים	יח"ד	98	15,700	לפי תכניות תקפות בתוספת כ-98 יח"ד.	
	מ"ר	13,720	2,198,000	לפי תכניות תקפות	
מסחר	מ"ר	0	70,000	בנוסף למסחר שכונתי בהיקף 0.25 מ"ר לתושב. שטחי הבניה שיתווספו למסחר יהיו במבנים משולבי שימושים.	
כלל השימושים המשניים	מ"ר			לפי תכניות תקפות	
מבנים ומוסדות ציבור		0 ד'	438 ד' 876,000 מ"ר	200% בניה במגרשים	
שטח ציבורי פתוח	דונם		385		


<b>הוראות נוספות</b>		<b>4.2.21.3</b>
א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : בהתאם לתכניות תקפות. תכניות חדשות בהתאם לנספח תבנית הבניה.		



<p>ב. הפארק הרובעי של האזור יפותח לאורך נחל כובשים ויתחבר להמשך הנחל, בצפון מתחם 19. לאורך הנחל תפותח טיילת נוף, כמפורט בנספח הנוף והבניה הירוקה ובנספח הנופי-סביבתי המשולב.</p> <p>ג. שדי אצי"ג ולוי אשכול יפותחו כשדרות עירוניות משניות, כמפורט בנספח הנוף והבניה הירוקה, בנספח התנועה ובנספח הנופי סביבתי המשולב.</p>	
--	--

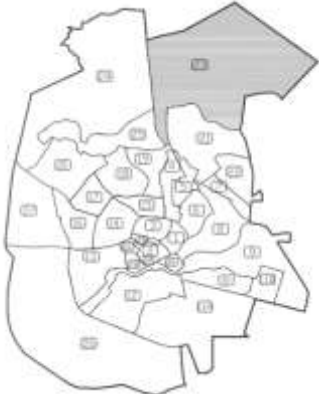




<b>מתחם 22 – אנדרטה</b>					<b>4.2.22</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.22.1</b>
		<p>עיקר שטחו של המתחם הוא שטח פארק, הכולל את הגן הלאומי סביב אנדרטת חטיבת הנגב, חורשות ויערות וכן מרפאה וטרינרית במבואה המזרחית.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.22.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	נפש	0	0		
<b>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</b>	מ"ר			לפי תכניות תקפות.	
<b>מגורים</b>		0	0		

<b>הוראות נוספות</b>		<b>4.2.22.3</b>
<p>א. על שטחי היער יחולו הוראות תמ"א 22.                  ב. על שטח הגן הלאומי יחולו הוראות התכנית המפורטת מס' 159/102/02/5 ולא יותרו נטיעות ועבודות עפר.                  ג. תכנית מפורטת להרחבת הגן הלאומי לא תהווה שינוי לתכנית זו.                  ד. שטחי הפארק ישמשו כאזור חייץ ויזואלי סביב אנדרטת חטיבת הנגב.                  ה. מתקני תשתית יתוכננו תוך התחשבות בנוף הסובב ומניעת פגיעה חזותית.                  ו. מרפאה וטרינרית: בתא שטח 78 יותרו גידול והחזקת בע"ח, עפ"י תכנית מפורטת תקפה.</p>		



<b>מתחם 23 – יער רמות</b>					<b>4.2.23</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.23.1</b>
	<p>המתחם כולל שטח פתוח נרחב בצפון-מזרח העיר, ובתוכו יערות קיימים ומאושרים, שביל אופניים סובב באר-שבע ושביל טיול סובב באר-שבע.</p> <p>המתחם כולל סימול למסוף מתע"ן עתידי, בכוונה לאפשר תכנון עתידי של מרכז תחבורה משולב, בכניסה הצפונית לעיר.</p>				
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.23.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
	0	0		מגורים	
ראו הוראות להלן	6000 50	6000 50	מ"ר חדר	מלונאות	
	2500	2500	מ"ר	תעסוקה (מרכז תחבורה)	
לפי תכניות תקפות, בתוספת 1500 מ"ר לשימוש מתקני פנאי וסככות צל.	1500	1500	מ"ר	כלל השימושים המשניים	
<b>הוראות נוספות</b>					<b>4.2.23.3</b>
<p>א. תא שטח מס' 86 נמצא בתחום <b>מרקם שמור משולב ע"פ תמ"א 35</b>, ותיאסר בו כל בניה ע"פ הוראות תמ"א/35, ס' 7.4.</p> <p>ב. על תאי שטח 30, 34, 253, 77, 79, 116-122, 251-249, 256 יחולו <b>הוראות תמ"א 22</b>. בשטח המסומן ביעוד יער מצפון לדרך 40 ובצמוד אליו, לא יותרו נטיעות חדשות.</p> <p>ג. בתאי שטח 33, 80 ו-110 (<b>מוקדי פריחת אירוסים</b>) לא יותרו נטיעות חדשות.</p> <p>ד. תותר הקמת <b>מלון אקולוגי</b> של עד 50 חדרים על שטח של עד 25 ד', בגובה של עד 2 ק' על פי תקן בניה ירוקה כמתואר בנספח הנוף והבניה הירוקה. תכנית מפורטת למלון תכלול מסמך סביבתי לבחינת חלופות מיקום למניעת פגיעה</p>					



בשטחים הפתוחים הטבעיים, ותקבע, בין היתר, גם דרכי גישה למלון. לא תותר הקמת כפר נופש.

ה. בחלקו המערבי של תא שטח 30 ותא שטח 34, תותר הקמת גן ארכיאולוגי בכפוף לתכנית מפורטת שתאושר.

ו. מוסד תכנון הדרך בתכנית מפורטת במתחם, יתייחס לצורך בעריכת סקר טבע מפורט, בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.

ז. במתחם עוברים קווי דלק, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות. תכנית מפורטת בתחום הקווים או בסמיכות אליהם, תתואם עם תש"ן.

ח. **מרכז תחבורה** (מסוף מתע"ן):

1. התכנית כוללת סימול למסוף מתע"ן. תכנית מפורטת תקבע מיקום מדוייק למסוף תחבורה וחניון, בתיאום עם משרד התחבורה, וכן את דרכי הגישה אליו.

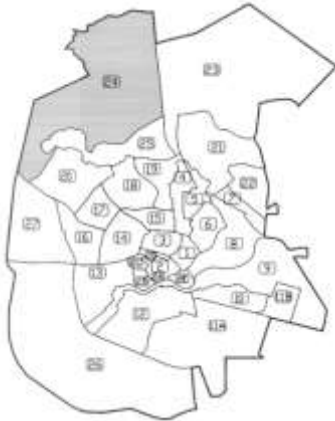
2. תכנית מפורטת תקבע אם תהיה בו תחנת רכבת, בתיאום עם משרד התחבורה. במידה ויוחלט על שילוב תחנת רכבת במרכז התחבורה, התכנית המפורטת תתואם גם עם רכבת ישראל.

3. במרכז התחבורה יתאפשרו השימושים הבאים: חניונים ומסופי תחבורה ציבורית, משרדים לשימוש מפעיל המסוף.

4. תישמר גישת הולכי-רגל ורוכבי אופניים אל תוך מרכז התחבורה, ותובטח חניית רכב דו-גלגלי.





<b>מתחם 24 – המרת"ח</b>					<b>4.2.24</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.24.1</b>
		<p>המתחם כולל שטח פתוח נרחב בצפון וצפון-מערב העיר, סביב הכניסה הצפונית לעיר וערוצי נחל כובשים, נחל עשן ויובליהם, ובתוכו יערות קיימים ומאושרים, ושביל טיול סובב באר-שבע. המתחם כולל את תכנית המרת"ח שאינה מיועדת לביצוע בטווח תכנית זו. על המתחם חלות מגבלות סביבתיות כמסומן בנספח התשתיות.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.24.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
בטווח התכנית	0	0	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
לפי תכניות תקפות.			מ"ר	<b>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</b>	
לפי תכניות תקפות		0		<b>מגורים</b>	

<b>הוראות נוספות</b>		<b>4.2.24.3</b>
<p>א. <b>תכנית המרת"ח</b> : ביצוע תכנית מאושרת מס. 172/102/02/5 יהיה בהתאם לאמור בסעיף 1.6 לעיל.</p> <p>ב. אין לאשר במתחם תכנון זה שימושים שעלולים לסכל את ביצוע תכנית 172/102/02/5, שניתן יהיה לאשר מכוחה תכניות מפורטות החל משנת 2030.</p> <p>ג. בגבולו המערבי של המתחם עובר <b>תוואי קו הגז</b>, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות. על תחום הסקירה של קו הגז, החודר למתחם, יחולו הוראות תמ"א/37/א/2.</p> <p>ד. במתחם עוברים <b>קווי דלק</b>, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות. תכנית מפורטת בתחום הקווים או בסמיכות אליהם, תתואם עם תש"ן וקצא"א.</p> <p>ה. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת לפיתוח המתחם, יתייחס לצורך בעריכת <b>סקר טבע</b> מפורט, בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ו. <b>במצוקי הקירטון</b> בנחל עשן לא יותר יעור.</p> <p>ז. הכניסה הצפונית לעיר, על כביש 406 תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הנוף והבניה הירוקה והנספח הנופי-סביבתי המשולב (כניסה מס. 1).</p>		





**4.2.25 מתחם 25 – שכונת הרקפות**

**4.2.25.1 תיאור המתחם**

	המתחם כולל את שכונת הרקפות החדשה. התכנית אינה משנה תכניות תקפות במתחם.
---	--

**4.2.25.2 נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,340	14,700	
מגורים	יח"ד	80	4,200	
מסחר	מ"ר	11,200	588,000	לפי תכניות תקפות.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם מ"ר	0 ד'	159 ד' 375,000	200% בניה במגרשים + כ-57,000 מ"ר במגרש מעורב שימושים, עפ"י תכניות תקפות
שטח ציבורי פתוח	דונם		174	


**4.2.25.3 הוראות נוספות**

<p>א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b> : בהתאם לתכניות תקפות. תכנית חדשה בהתאם לנספח תבנית הבניה.</p> <p>ב. <b>ערוצי הנחלים</b> יישמרו בצורתם הטבעית בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/3, נספח הנוף והבניה הירוקה, הנספח הנופי-סביבתי המשולב, נספח ניקוז וניהול מי נגר והוראות ס' 5.1.6 להלן.</p> <p>ג. לאורך <b>נחל כובשים</b> תפותח טיילת נוף, כמפורט בנספח הנוף והבניה הירוקה ובנספח הנופי-סביבתי המשולב.</p>
---



**4.2.26 מתחם 26 – שטח פתוח דרום מערב**

**4.2.26.1 תיאור המתחם**

	<p>המתחם כולל שטח פתוח נרחב במערב ודרום-מערב העיר, ובתוכו החלק המערבי של פארק נחל באר שבע, שביל אופניים סובב באר-שבע ושביל טיול סובב באר-שבע. כמו-כן כולל המתחם אזור מתקנים הנדסיים, ואת המשך כביש 30 (אילן רמון) ככביש טבעת מערבי של העיר, וחיבורו לדרך אילת.</p>
---	--

**4.2.26.2 נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			לפי תכניות תקפות.
מגורים		0	0	
מתקנים הנדסיים				לפי תכניות תקפות.

**4.2.26.3 הוראות נוספות**

<p>א. סביב השטח למתקנים הנדסיים יחולו <b>מגבלות תחום בטיחות</b>, שגבולותיו מסומנים בנספח התשתיות ומגבלות סביבתיות.</p> <p>ב. במתחם עובר <b>תוואי קו הגז</b>, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות. על תחום קו הגז יחולו הוראות תמ"א/37/א/2.</p> <p>ג. במתחם עוברים <b>קווי זלק</b>, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות. תכנית מפורטת בתחום הקווים או בסמיכות אליהם, תתואם עם תש"ן וקצא"א.</p> <p>ד. השטחים הפתוחים במתחם זה יהיו שטחים פתוחים אקסטנסיביים, המיועדים לשמר את היחידות הטבעיות כפי שהן. פיתוח בהן יותר בכפוף לבחינה אקולוגית שתבחן השתלבות הפיתוח המוצע והשפעותיו.</p>
---



<p>ה. במתחם עובר <b>קו מתח עליון</b> כמסומן בנספח התשתיות ומגבלות סביבתיות ויחולו עליו הוראות סעיף 5.1.3 להלן.</p> <p>ו. על <b>המתקן הבטחוני</b> במתחם יחולו הוראות ס' 5.6 להלן. לא תופקד תכנית בשטח מתקן בטחוני, אלא לאחר שניתן אישור בכתב ע"י נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.</p> <p>ז. כל שינוי פני הקרקע <b>בשטח אש</b> מחייב את אישור נציג שר הביטחון, לרבות נטיעות, שבילים ומתקנים ארעיים. תנאי להפקדת תכנית בשטח אש הינו הסכמת מערכת הביטחון לגריעה משטח אש.</p> <p>ח. מוסד תכנון הדרו בתכנית מפורטת במתחם, יתייחס לצורך בעריכת <b>סקר טבע מפורט</b>, בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך..</p> <p>ט. <b>פארק ושימור נופי</b>: בתאי שטח 115, 293, 292 במערב פארק נחל באר שבע, חלה <b>שמורת נוף נחל באר שבע</b> (נ/1/62). על שטח זה יחולו רק שימושים התואמים הוראות תמ"א 8 לשמורת נוף.</p> <p>י. התוואי המדויק ואופן החיבור של דרך 30 לדרך אילת, ייקבע בתכנית מפורטת.</p>	
---	--





<b>מתחם 27 – קריית בעלי חיים</b>		<b>4.2.27</b>
<b>תיאור המתחם</b>		
	<p>המתחם משתרע מדרום לשדרות טוביהו בכניסה לעיר מכיוון אשקלון ואופקים (כביש 25), וכולל את קריית מאיר בץ, כפר רפאל, החווה החקלאית, הגן הזואולוגי, ביה"ס הטכני של חיל האויר ע"ש אילן רמון, בית קברות עירוני, ומתחם חדש המוצע לקריית בעלי חיים. את המתחם חוצים יובלי נחל חצרים וחלקים גדולים משטחו מוגדרים כיער בתמ"א 22. המתחם מיועד בעיקרו כשטח פתוח אקסטנסיבי, וכעתודה עירונית להקמת מוסדות ציבור וחינוך, ושימושים המשתלבים בשימושים הקיימים במתחם, כגון גידול והחזקת בע"ח ומשתלות. על המתחם חלות מגבלות סביבתיות כמסומן בנספח התשתיות.</p>	<b>4.2.27.1</b>
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>		<b>4.2.27.2</b>

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	83,000		לפי תכניות תקפות ובתוספת 83,000 מ"ר.
מגורים		0	0	
תיירות	מ"ר	3000	3000	לשימוש קריית בעלי החיים.
מוסדות ציבור	ד'		65 ד'	
מוסדות ציבור	מ"ר	70,000	200,000	200% בניה במגרשים לפי תכניות תקפות, ובתוספת 70,000 מ"ר לשימושים כלל-עירוניים.
מסחר, מסוף תחבורה ומתחם תחזוקה לתחבורה ציבורית	מ"ר	5,000		לפי תכניות תקפות, ובתוספת 5000 מ"ר לשימוש קריית בעלי החיים, מסוף התחבורה ומתחם התחזוקה.
מתקני מרעה	מ"ר	5,000	5,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר			לפי תכניות תקפות.



שטח ציבורי פתוח	דונם	105
<b>הוראות נוספות</b>		
<b>4.2.27.3</b>		
<p>א. <b>תבנית הבניה וגובהה</b>: גובה הבניה יהיה עד 3 קומות.</p> <p>ב. <b>קריית בעלי חיים</b>: הקרייה תוקם עפ"י תכנית מפורטת שתאושר כדין, ותכלול שירותים וטרינריים, פנסיון לבע"ח, עמותות בע"ח, חוות סוסים ושימושים מסחריים ותיירותיים הקשורים לבע"ח.</p> <p>ג. תכנית מפורטת במתחם תתייחס לשמירה על <b>השוחות ועל מסילת הברזל התורכית</b>.</p> <p>ד. על שטח בית הקברות יחולו הוראות <b>תמ"א/19 על שינוייה</b> והתכנית המפורטת התקפה. תותר קבורה בקומות.</p> <p>ה. על שטח <b>הגן הזואולוגי</b> חלות הוראות תכנית מס' 5 / 02 / 102 / 70.</p> <p>ו. על שטח <b>כפר רפאל</b> חלות הוראות תכנית מס' 11 / 03 / 114.</p> <p>ז. ערוצי הנחלים יישמרו בצורתם הטבעית בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/3, נספח הנוף והבניה הירוקה, הנספח הנופי-סביבתי המשולב ונספח ניקוז וניהול מי נגר.</p> <p>ח. על תאי שטח מס' 73, 102-105, 111, 985, 986 יחולו הוראות <b>תמ"א/22</b>.</p> <p>ט. במתחם עובר <b>תוואי קו גז</b>, כמפורט בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות. על תחום קו הגז יחולו הוראות תמ"א/37/א/2.</p> <p>י. במתחם עוברים <b>קווי דלק</b>, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות. תכנית מפורטת בתחום הקווים או בסמיכות אליהם, תתואם עם תש"ן וקצא"א.</p> <p>יא. בקריית בעלי החיים יותרו גידול והחזקת בע"ח ומשתלות, עפ"י תכנית מפורטת.</p> <p>יב. תנאי להפקדת תכנית מפורטת החלה בתחום <b>מגבלות משדה תימן</b>, הינו אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>יג. בחלק הדרומי של המתחם יתאפשר מסוף תחבורה/דיפו עבור התחבורה הציבורית בעיר בכפוף לבחינה תחבורתית.</p>		

## 5. הוראות נוספות

<b>5.1</b>	<b>תשתיות</b>
<b>5.1.1</b>	<b>כללי:</b>
	<p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים, אלא אם מצא מהנדס העיר כי יש מניעה לעשות כן.</p> <p>(2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p> <p>(4) תכנית מפורטת בתחום בו עוברים קווי תשתית, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, תתואם עם בעל התשתית.</p>
<b>5.1.2</b>	<b>מערכות דרכים, תנועה וחניה</b>
	<p>(1) <b>כללי</b>: התכנית רואה חשיבות רבה ביצירת רחובות עירוניים. כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p>

<p>(2) הרשות המקומית תבחן כל תכנית שתוגש לה תוך הבטחת עדיפות לתחבורה ציבורית, ותגדיר אזורים וצירים מוטי תח"צ, בהם תיבחן העלאת הצפיפות והפחתת תקני חניה, וכן הנחיות לנושא הפרדה בין תנועה רגלית לתנועות רכב ולאופניים.</p> <p>(3) <b>שבילי אופניים:</b> שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה להנחיות משרד התחבורה ולנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי-סביבתי המשולב, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. הועדה המקומית תהיה רשאית לעדכן את תוואי שבילי האופניים שבנספחי תכנית זו על פי תכנית אב כוללת מעודכנת לשבילי אופניים שתאמץ.</p> <p>(4) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>(5) <b>רצועה לתכנון מסילה:</b> לאורך דרך 25 (רחובות טוביהו, דוד חכם, יגאל אלון) מסומנת רצועה לתכנון של מסילה בהתאם לתמ"מ 4/14/23, באמצעות קו אדום מרוסק ("ציר") בתשריט מצב מוצע. בתחום הרצועה, ברוחב 40 מ' לאורך שד' טוביהו ושד' דוד חכם וברוחב 25 מ' לכל צד מציר המסילה המשיק לציר הדרך לאורך שד' יגאל אלון, ניתן לאשר תכנית מפורטת לרכבת קלה או מתע"ן אחרת.</p> <p>(6) <b>חנייה:</b> תקן חניה לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות, למעט שימוש משרדים. תקן החניה למשרדים בעיר באר שבע גם באזור א' ו-ב' מבחינת הקרבה למתע"ן יהיה על פי התקן לאזור ג' בישוב עם מתע"ן, הכל כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ב-1983 וזאת לתקופה של 5 שנים ממועד אישורה לתוקף של תכנית זו. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך תקופה זו בתקופות שלא יעלו במצטבר על 4 שנים לאחר שהתייעצה בנציג שר התחבורה בוועדה המחוזית ובחנה את הפעולות שנקטו ע"י הגורמים השונים לשיפור שירות התחבורה הציבורית בעיר ולצמצום השימוש ברכב פרטי באזורי מתע"ן.</p> <p>(7) בתחום <b>רצועה לתכנון, מחלף</b> ורצועת דרך בתמ"א/1 (ובעבר בתמ"א/3), יחולו הוראות התמא על שינוייה, או הוראות תכנית מתאר ארצית אחרת שתבוא במקומה ותהיה בתוקף, ובתאום עם רשות התמרור וחברת נתיבי ישראל ככל שהדרך היא באחריותם.</p> <p>(8) מחלפים עתידיים המסומנים בנספחי התנועה לתכנית זו, יחולו עליהם הוראות תמ"א 1 (ובעבר תמ"א 3), ומימדיהם לא יעלו על האמור בהוראות תמ"א 1 על שינוייה.</p> <p>(9) חניית אופניים תהיה במקומות ייחודיים לכך הכוללים אמצעים למניעת גניבות ופגיעה ברכוש. ביעודים הכוללים שימושים לתעסוקה ו/או מסחר מעל 1,500 מ"ר שטח עיקרי ומוסדות ציבור גדולים, יש להכשיר מלתחות ומקלחות שיוכלו לשמש את הרוכבים.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>חשמל ומערכות תקשורת</b></p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(2) תכנית בתחום פרוזדור קו מתח ראשי, המחייבת את הסטתו, תכלול הוראות המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>(3) תכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנות השנאה ולהיפך תכלול דו"ח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך, המוודא עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(4) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל, ועבור קווי מתח עליון בלבד גם בהיוועצות עם הממונה על הקרינה.</p> <p>(6) מסדרונות מעבר קווי חשמל מתח על ומתח עליון בתחום התכנית יהיו בהתאם למסומן ובכפוף להוראות תכנית מתאר ארצית.</p>	<p style="text-align: center;"><b>5.1.3</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>ביוב</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>5.1.4</b></p>

<p>(1) תכנון מערכת הביוב בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>במידה וכלל הנספח של התכנית המפורטת שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים, וילווו בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת הכוללת מעל 100 יח"ד או יוצרת 100 מ"ק שפכים לפי הקטן שביניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים, המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות. פתרון הביוב יכלול התייחסות לאיסוף וסילוק השפכים מתחום התכנית, הוראות לשלביות הביצוע בטיפול בשפכים, פירוט מתקני הקצה, הרחבתם או שיפורם על-פי הצורך וקווי ההולכה אליהם - כל זאת בהתאמה לתמ"א 34.</p> <p>(4) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>(5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>(6) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-235,000 נפשות, או ספיקת השפכים במתקן הקצה הקיים לטיפול בשפכים ב"ש ל-50,000 מק"י (קוב ליום) המוקדם מביניהם, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה.</p> <p>(7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-350,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>אספקת מים</b></p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית, ובהכל בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א 34 / ב / 5.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>(3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>(5) שימוש במי קולחין יהיה באישור משרד הבריאות.</p> <p>(6) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-275,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p> <p>(7) בתכניות שבתחומן עוברים קווי מים של חברת מקורות נדרש תיאום עם חברת מקורות למניעת פגיעה בקווים.</p>	<p style="text-align: center;"><b>5.1.5</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>ניקוז ושימור מי נגר עילי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>5.1.6</b></p>

<p>(1) תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לחוק הניקוז ולהנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>(2) לאורך עורק ניקוז בתחום נחל לתכנון כמסומן בנספח ניקוז וניהול מי נגר, יוכנו תכניות שיבטיחו שמירה על ערכי הנוף, הטבע והסביבה בהתאם למפורט בסעיף 12 בתמ"א 34 ב/3, וישמרו הנחלים ובתי הגידול שבהם, תפקוד הנחלים כציר ניקוז, עיצוב גדותיהם וייצובם.</p> <p>(3) תכנית בתחום רצועת ההשפעה כמסומן בנספח ניקוז וניהול מי נגר, תידון במוסד התכנון רק לאחר קבלת חוות הדעת של רשות הניקוז בהתאם לאמור בתמ"א 34 ב/3.</p> <p>(4) תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום ההשפעה של העורק אם לדעת מוסד התכנון אין חשש שיגרמו לזיהום מים.</p> <p>(5) תינתן עדיפות ככל שניתן למעבר חופשי ורציף לאורך צירי העורק או ברצועת ההשפעה להולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך שימת לב להיבטים סביבתיים.</p>	
--	--

	<b>5.2 איכות סביבה</b>
<p><b>א. כללי:</b></p> <p>(1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים וריח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>(2) על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>(3) תכניות מפורטות הגובלות בשטחים פתוחים יכללו הוראות לענין צמצום ההשפעות, ובכללן זליגת אור, חומרי בניה ופסולת, אל השטחים הפתוחים.</p>	<b>א.</b>
<p><b>ב. בניה ירוקה:</b></p> <p>(1) תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח נוף ובניה ירוקה המצורף לתכנית זו.</p> <p>(2) בניה חדשה תבוצע ככל הניתן בהתאם לתקן 5281 לבניה ירוקה, או כל תקן תקף לעת אישור התכנית.</p> <p>(3) בדיקות הצללה ורוחות לבניה גבוהה, יעשו על פי דרישות תקן 5281 או כל תקן תקף לעת אישור התכנית, ובהתאם להנחיות נספח הנוף והבניה הירוקה.</p> <p>(4) תישמר רציפות הצל במדרכות השדרות העירוניות.</p>	<b>ב.</b>
<p><b>ג. פסולת- כללי:</b></p> <p>(1) הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על שינוייה.</p> <p>(2) הקמת תחנת מעבר לפסולת עירונית תותר בייעודי תעשייה ומתקנים הנדסיים.</p> <p style="text-align: center;"><b>פסולת מוצקה ועודפי עפר:</b></p> <p>(1) תכנית מפורטת תכלול הנחיות לטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר, לרבות פירוט אמצעים שיבטיחו את פינויים לאתר מוסדר, ובמידת האפשר גם אמצעים למיחזור הפסולת.</p> <p>(2) תכנית מפורטת לבניה של מעל 1,000 יח"ד תכלול במסגרתה שטח יעודי לתחנת מעבר זמנית לטיפול בפסולת בנין.</p> <p>(3) תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הגורם הסביבתי המוסמך ובאישורו.</p> <p style="text-align: center;"><b>פסולת ביתית ומיחזור:</b></p>	<b>ג.</b>



<p>תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p>	
<p><b>ד.</b> <b>מניעת זיהום קרקע ומים:</b></p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמא/34 ב/4.</p> <p>(2) תכנית החלה כולה או חלקה בתחום רדיוס מגן מקידוח מי שתיה תוגש בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך ותתייחס למגבלות רדיוסי המגן בהתאם לתקנות בריאות העם. במידה שיבוטלו קידוחי מים, יבוטלו גם רדיוסי המגן שלהם.</p>	
<p><b>ה.</b> <b>חומרים מסוכנים:</b></p> <p>(1) על תחום <b>תוואי קו הגז</b>, כמפורט בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, יחולו הוראות תמ"א/37/א/2/1.</p> <p>(2) יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</p> <p>(3) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.</p>	
<p><b>ו.</b> <b>תחבורה:</b></p> <p>(1) על <b>מסילת באר-שבע – נען</b> יחולו מגבלות הבניה מתת"ל/9/א, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.</p> <p>(2) מוסד תכנון הדרך בתכנית מפורטת המציעה שימושים רגישים ואשר תחומה משיק <b>למסילת ברזל</b>, ידון בה רק לאחר קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה ושל משרד התחבורה או הגוף המוסמך מטעמו. לא קיבל מוסד התכנון את חוות הדעת בתוך 30 יום, רשאי הוא לדון בתכנית ובלבד שזימן את משרד התחבורה או הגוף המוסמך מטעמו, ואת המשרד להגנת הסביבה, לדיון.</p> <p>(3) בתכנית מפורטת הצמודה <b>למסילת ברזל</b>, לא תאושר בניה, אלא לאחר קבלת חו"ד הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, כי לא מתקיימת קרינה החורגת מהסף המגביל בהתאם לשימושים השונים.</p> <p>(4) בתחום <b>מגבלות בניה ופיתוח</b> בתת"ל/9/א מסילת נען-באר שבע על שינוייה, לא תותר כל בניה למעט הרשום בתת"ל/9/א ס' 7.2.</p> <p>(5) תכנית מפורטת הצמודה <b>למסילת ברזל</b>, תכלול מיגון בפני רעש ורעידות מן המסילה.</p> <p>(6) תכנון <b>מרכזי התחבורה</b> ילווה בבדיקה סביבתית למניעת זיהום אוויר ורעש, והנחיות לבינוי רציפים פתוחים ללא קירוי, למעט תחבורה הפועלת על חשמל.</p> <p>(7) תכנית מפורטת שתוכן בתחום <b>מגבלות גובה בניה משדה תימן</b>, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, תתייחס לגובה הבניה המקסימלי המותר מעל פני הים.</p>	
<p><b>ז.</b> <b>רעש וזיהום אוויר:</b></p> <p>(1) תכנית מפורטת שתוכן בתחום <b>מגבלות רעש ממטוסים</b>, כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, תידרש לתיאום עם המשרד להגנת הסביבה לענין רעש ממטוסים.</p> <p>(2) מוסד תכנון הדרך בתכנית מפורטת המציעה שימושים רגישים (כגון מגורים ומבנים ומוסדות ציבור), ואשר תחומה משיק לדרך 25, דרך 406, דרך 60, או דרך 40, ידון בה רק לאחר קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה לנושא מפגעי <b>רעש וזיהום אוויר</b> מכלי רכב. לא קיבל מוסד התכנון את חוות הדעת בתוך 30 יום, רשאי הוא לדון בתכנית ובלבד שזימן את נציגי המשרד להגנת הסביבה לדיון. התכנית תתואם עם נתיבי ישראל ככל שקטע הדרך הרלוונטי היא דרך ארצית באחריותם.</p>	
<p><b>5.3 סיכוני רעידות אדמה</b></p>	

1	לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.
2	תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור.
3	תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.

<b>5.4</b>	<b>מבנים ואתרים לשימור</b>
------------	----------------------------

<b>5.4.1</b>	<b>מתחם / אתר לשימור</b>
	עפ"י המסומן בנספח הנופי סביבתי המשולב, והמפורט בנספח השימור.

<b>5.4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים ביעוד הקרקע שבו נמצא המתחם או האתר, בכפוף להוראות הבאות:

<b>5.4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
----------------	---------------

א.	כללי	1) הועדה המקומית (בהתייחס להמלצות וועדת השימור) תדון ברשימה המפורטת בנספח השימור, ותקבע אילו מבנים, אתרים וערכי טבע מיועדים לשימור ואופן הטיפול בהם. הועדה רשאית להוסיף לרשימת השימור אתרים ומבנים שאינם מופיעים בתכנית זו. 2) במקרה שהועדה המקומית (בהמלצת ועדת השימור) תקבע כי מבנה/אתר/ערך טבע, המופיע בנספח השימור, אינו מיועד לשימור, עליה לנמק החלטתה. 3) המבנים, האתרים וערכי הטבע המפורטים בנספח השימור, ישמשו את ועדת השימור של הועדה המקומית ואת מוסדות התכנון, בבואם להכין ולאשר תכניות לשימור, ולתת היתרים במבנים ובאתרים לשימור. בעיר העתיקה אושרה רשימת אתרים לשימור ע"י ועדת השימור.
----	------	---

ב.	איסור הריסה	1) הריסת מבנה לשימור או פגיעה במרכיבים מקוריים של המבנה - אסורות.
----	-------------	---

		2) על אף האמור לעיל יותרו, באישור הועדה ובכפוף להגשת תיק תיעוד, שינויים ו/או הריסת חלקי מבנה בהיתר או בתכנית שימור.
--	--	---

ג.	תיק תיעוד	תנאי להגשת בקשה להיתר או תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מבנה או מתחם לשימור הוא הכנת תיק תיעוד עפ"י הנחיות ממונה השימור. תנאי להפקדת התוכנית הוא חוות דעת הממונה על השימור ואישור וועדת השימור העירונית.
----	-----------	--

ד.	הוראות להכנת תכנית מפורטת	תכנית מפורטת באתר/מתחם לשימור תכלול הוראות לשימור בהתאם להוראות תכנית זו ולהנחיות נספח השימור ותתייחס, בין השאר, לנושאים הבאים:
----	---------------------------	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת מבנים לשימור רגיל ולשימור בדרגה הגבוהה ביותר, ומתן הוראות לשימורם.</li> <li>במבנה לשימור בדרגה הגבוהה ביותר - לא תותר כל תוספת בניה למבנה או בצמוד לו, למעט שינויים הכרחיים לתפקוד שאינם פוגעים בערכי השימור. יותרו שינויים פנימיים בכפוף לאישור ממונה השימור.</li> <li>מתן הוראות לשימור מרקמי, לרבות מגבלות גובה בניה, והנחיות לאופן יישום תוספות בניה.</li> </ul>
--	--	---



<ul style="list-style-type: none"> <li>• יצירת תמריצים לשימור מבנים בכפוף להוראות המתחם הרלוונטי.</li> <li>• הנחיות לביצוע תחזוקה שוטפת.</li> <li>• התניית מתן תעודות גמר למבנים לשימור בביצוע השימור בפועל בהתאם לתנאים שנקבעו בהיתר הבניה.</li> <li>• חזיתות של תוספות בניה לבניינים המיועדים לשימור, יבוצעו בהתאם להוראות תיק התיעוד ויחידת השימור העירונית.</li> </ul>		
<b>אזור חייץ סביב מתחם לשימור</b>		<b>5.4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>5.4.2.1</b>
השימושים המותרים ביעוד הקרקע בו נמצא אזור החייץ, בכפוף להוראות הבאות:		
<b>הוראות</b>		<b>5.4.2.2</b>
תכנית מפורטת שתוכן בשטח זה תכלול הוראות שיכוונו למנוע פגיעה באופיו, ייחודו, נגישותו וניצפותו של המתחם לשימור אשר אזור החייץ מקיפו.	הנחיות להכנת תכנית מפורטת	

<b>אתרי עתיקות</b>	<b>5.5</b>
תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.	
<b>מתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה</b>	<b>5.6</b>
<p>(1) תכנית זו מסמנת בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות את השטחים הסגורים בתחומה אך אינה מסמנת את המתקנים הביטחוניים. מובהר כי בנוגע לתכניות במתקנים ביטחוניים או בשטחים סגורים יחולו הוראות סעיף 62א(ו) לחוק, לפיו תכניות אלה אינן בסמכות מקומית.</p> <p>(2) תכנית זו איננה מבטלת או משנה שטחים בטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגבלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור בכתב ע"י נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>(3) אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>(4) חדל שטח בטחוני מלהיות שטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p> <p>(5) מגבלות לתאום באזור מנחת מסוקים" המסומנות בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות כדלקמן:</p> <p>6.1 ממרכז המעגל ועד רדיוס של 270 מ' - תכניות בתחום זה יועברו לתאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>6.2 בין 271 מ' ל-580 מ' ממרכז המעגל – תכניות המגביהות בינוי מאושר וכן הבינוי המוצע שהוא מעל 20 מ' מעל פני השטח יועברו לתאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>6.3 בין 581 מ' ל-1.1 ק"מ תכניות המגביהות בינוי מאושר וכן הבינוי המוצע הוא מעל 58 מ' מעל פני השטח יועברו לתאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>6.4 תכנית מפורטת שתוכן בתחום <b>מגבלות מנחת מסוקים</b>, תתואם עם מערכת הבטחון בהתאם לכתוב לעיל. הועברה תכנית לתאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לעניין זה ולא התקבלה התייחסותו בתוך 30 יום יראו את התכנית כמקובלת עליו.</p> <p>(6) מבלי לגרוע מהוראות כל דין, כל היתר בניה למבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל פני השטח, או כולל הצבת עגורן שגובהו מעל 60 מ' מעל פני השטח, יועבר לדיעת נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית ונציג שר הבטחון יוכל להעביר לרשות הרישוי, בתוך 14 יום, הוראות מתאימות לעניין סימון המבנה או המתקן על מנת שלא יהווה מכשול טיסה</p>	



7) תכניות מפורטות החלות בתחום מגבלות שימושים מושכי ציפורים, כפי שמסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות, כפופות להוראות תמ"א 15 בעניין תיאומים מול משרד הבטחון.

## 6. ביצוע התכנית

### 6.1 שלבי ביצוע התכנית

6.1.1 ל.ר.

### 6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

- 6.2.1
- 1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
  - 2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
  - 3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.
  - 4) מדי שנתיים תפרט הועדה המקומית בדיווח שלה, כאמור בס"ק (2) לעיל, את הפעולות שנקטה לשיפור שירות התחבורה הציבורית בעיר ולצמצום השימוש ברכב פרטי באזורי מתע"ן, על מנת להיערך להפחתת תקן החניה למשרדים כאמור בסעיף 5.1.2 (6) לעיל.

### 6.3 מימוש התכנית

- 6.3.1
- יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב ל- 280,000 נפש ולקיבולת של 401,000 נפש, ככל שבתכניות מפורטות יהיו פתרונות למערכות התשתיות העירוניות לרבות מים, ביוב, ניקוז, צורכי ציבור, תנועה ותחבורה.





## 7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ל.ר.				ועדת היגוי בין-משרדית		בית הדפוס, 12, ירושלים	074-7478305				
				עיריית באר שבע		ככר מנחם בגין 1, באר שבע	08-646-3666				

## 7.1.2

תפקיד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
ראש צוות התכנון	אדריכל	עמי שנער	51205417	23076	מן-שנער אדריכלים	ח.פ. 511737322	יגאל אלון 67 תל-אביב 67443	03-5621117	052-2650500	<a href="mailto:office@mann-shinar.com">office@mann-shinar.com</a>
מרכזת תפעול מנהלי	אדריכלית	לינור לנקין	054928445	109723	ל.ר.	ל.ר.	ראובן 13, ירושלים 9351021	02-6734178	054-2511786	<a href="mailto:linorlankin@gmail.com">linorlankin@gmail.com</a>
מתכנן פיזי	אדריכל	מירון כהן	053489274	37699	כהן-טולקובסקי אדריכלים		שלמה המלך 7 ירושלים 94182	02-9663600	054-4645762	<a href="mailto:miron@ct-arch.co.il">miron@ct-arch.co.il</a>
יועץ תנועה ותחבורה	פרופ' מתכנן תחבורה	שלמה בכור	16017832		א.ב. פלאן	ח.פ. 513190041	המסילה 17, ת.ד. 341, נשר 36602	04-8202055	052-6527447	<a href="mailto:abplan1@netvision.net.il">abplan1@netvision.net.il</a>
יועץ מים וביוב	מהנדס מים	ירון גלר	59262816	0076815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים	ח.פ. 514688977	רחוב פרלוק 12 ת"א	03-7414873	052-4872000	<a href="mailto:gellerm@netvision.net.il">gellerm@netvision.net.il</a>
יועצת שיתוף ציבור	ד"ר	רונית דוידוביץ-מרטון	67396408		ד.מ.ר. תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ	513052837	רח' הרוגי מלכות 7, רמת החייל, תל אביב 6971407	03-6475137	054-4384422	<a href="mailto:dmr@dmr.co.il">dmr@dmr.co.il</a>
יועץ כלכלה אורבנית, תיירות, התחדשות	מתכנן ערים	רן חקלאי	50583533	ל.ר.	רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ח.פ. 512247842	כנפי נשרים 15, גבעת שאול, ירושלים	02-6519991	052-2603713	<a href="mailto:ran@u-haklai.co.il">ran@u-haklai.co.il</a>



תפקיד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל	עירונית ופרוגרמות
יועצת שמאית	שמאית מקרקעין	אסתר כהן	001193622	185	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	513770834	סמדר 26 ר"ג	03-7528322	054-4298419	<a href="mailto:office@danco.co.il">office@danco.co.il</a>	
יועץ נוף	אדריכל	ליאור לוינגר					סטודיו אורבנוף, בן שמן 6, תל-אביב	03-7369111	050-7881099	<a href="mailto:leor@nof.co.il">leor@nof.co.il</a>	
יועצת אוכלוסיה וחברה	מתכנתת ערים	אסתר לוינסון	052045317	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ברק 17 באר שבע 8423309	08-6650051	052-2701634	<a href="mailto:levinsone@gmail.com">levinsone@gmail.com</a>	
יועצי סביבה וחומ"ס	ד"ר	רון לשם, מוקי שפר	050152685		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ח.פ. 514131291	הנטקה 34 ת.ד. 3694 ירושלים 91036	02-6427684	052-2603802	<a href="mailto:shl@shl.co.il">shl@shl.co.il</a>	
יועץ שימור	אדריכל	נאור מימר	028449189	0112280	מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	ח.פ. 514227735	יונתן רטוש 3 יפו	072-2510049	054-4269908	<a href="mailto:mimar@012.net.il">mimar@012.net.il</a>	
יועץ הידרולוגיה וניקוז	מהנדס	שמואל פולק	016880593	18288	הידרומודול שמואל פולק בע"מ	512077702	רח' ירושלים 37, ת.ד. 895 קרית אונו 5510801	03-6356858		<a href="mailto:hydromod@inter.net.il">hydromod@inter.net.il</a>	
תכנון בהיבט היסטורי, שימור ומורשת	ד"ר	נועה רובין	028532737	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יפתח 5 / 6 ירושלים	077-3201934	054-3208125	<a href="mailto:noah.rubin@mail.huji.ac.il">noah.rubin@mail.huji.ac.il</a>	
מיחשוב ומדידות	מודדת	אורית שורץ / רונן אורי	25495045	1039	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ח.פ. 511582447	הלפרין-פלוס, מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ, רח' הכשרת הישוב 10, אזור תעשייה חדש, ראשלי"צ 75652	03-39627082	052-3961255	<a href="mailto:orit@hf-mapping.co.il">orit@hf-mapping.co.il</a>	
יועץ חשמל ותקשורת	מהנדס חשמל	יוסי תפארת	028781987	96510	ג. . איטקין ע. בלום הנדסת חשמל בע"מ	ח.פ. 513288274	יד חרוצים 4, ירושלים 91531	02-6735062	050-5285358	<a href="mailto:yosi@e-blum.com">yosi@e-blum.com</a>	





## 7.2 חתימות

	תאריך: _____	חתימה: _____	שם: ל.ר.	מגיש התכנית
	מספר תאגיד: _____	שם רשות מקומית: עיריית בארשבע		
	תאריך: _____	חתימה: _____	שם: ל.ר.	מגיש התכנית
	מספר תאגיד: _____	משרד ממשלתי: ועדת היגוי בין- משרדית במנהל התכנון.		
	תאריך: 3.3.2019	חתימה: _____  עמי שנער, אדריכל ר' צוות התכנון	שם: עמי שנער	עורך התכנית
	מספר תאגיד: 511737322	תאגיד: אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע'		

