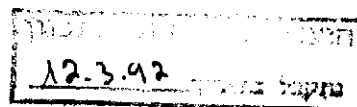


מרחב תכנון מקומי באר-שבע

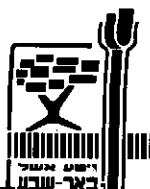
תכנית מפורטת מס' 189/03/5



- ת ק נ ו -

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
עיר	:	באר-שבע, שכ' ב' צפונית לאצטדיון העירוני
גושים	:	38020 (חלק)
חלקות	:	ארציות
שטח התכנית	:	67,260 דונם
בעלי הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל, עירית ב"ש
היוזם	:	הועדה המקומית לתכנון ובניה
המתכנן	:	משרד מהנדס העיר

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע
תכנית מס' 189/03/5
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה 28.10.92
בישיבתה מס' 141/571
מיום 8.88
סגן ראש העיר
יו"ר ועדת בנין
יוקארה-שבע



1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מפורטת מס' 189/03/5 ותחול על השטח הצפוני לאצטדיון העירוני המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לתכנון מרכז ספורט עירוני ע"י:

2.1. קביעת שימושים והנחיות בניה.

2.2. איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש.

3. שימושים והנחיות בניה:

3.1. מגרש מס' 1 - היכל ספורט, איזור לבניני ציבור, מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה.

3.1.1. תותר הקמת בנין משוכב של היכל ספורט עירוני, הכולל אולם ספורט ל-3000 מקומות ישיבה, בריכת שחיה מקורה, חדרי התעמלות וכושר, האבקות וג'ודו, סקווש, טניס שולחן וענפי ספורט אחרים, חדרי הלבושה, מלתחות ושירותים (כמסומן "בתשריט") משרדים וחזית מסחרית שתכלול מזנונים, בתי קפה וחנויות ספורט.

3.1.2. קוי בנין: קוי בנין 3 מ' מכל הצדדים למעט חזית מסחרית על קו בנין 0.

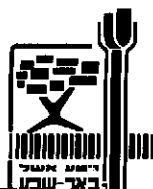
3.1.3. אחוזי בניה: 150% משטח המגרש אחוז בניה מקסימלי, בקומת הקרקע 80%.

3.1.4. גובה בנין: עפ"י תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, (ראה סעיף 4.1 בהמשך).

3.2. מגרש מס' 2 - מרכז ספורט עירוני, איזור ספורט, מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בחום כהה.

3.2.1. תותר הקמת מגרשי ספורט פתוחים, הכוללים מגרש ספורט לאתלטיקה קלה עם מסלול ריצה של 400 מ', מגרש כדור רגל ומושבי צופים, מגרשי כדור סל, כדור יד וכד'.
3.2.2. קוי בנין: 3,00 מ' או 0,00 כפי שיקבע בתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני (ראה סעיף 4.1 בהמשך).

3.2.3. אחוזי בניה: 5% משטח המגרש למבני שירות ועזר בלבד.



3.2.4. מס' הקומות: קומה אחת בלבד.

3.3. מגרש מס' 3 - מרכז טניס, איזור ספורט, מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בחום כהה.

3.1.1. תותר הקמת מגרשי טניס פתוחים ומושבי צופים.

3.3.2. קוי בנין: 3,00 או 0,00 מ' כפי שיקבע בתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני (ראה סעיף 4.1 בהמשך).

3.3.3. אחוזי בניה: 5% משטח המגרש למבני שירות ומסחר בדומה לפעילות במגרש.

3.3.4. מס' קומות: 2 קומות עפ"י תכנון ועיצוב ארכיטקטוני.

3.4. מגרש מס' 6: איזור מסחרי, מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה.

3.4.1. תותר הקמת מבנה שיכלול קיוסק ותחנת מוניות בלבד.

3.4.2. קווי בנין: 0,00.

3.4.3. אחוזי בנין: 100% משטח המגרש.

3.4.4. מס' הקומות: קומה אחת בלבד.

3.5. מגרש מס' 5 - שטח ציבורי פתוח, מסומן בתשריט בצבע ירוק, מיועד לשטחי ירק ופיתוח עירוני, כיכרות ומעברים ציבוריים, ריהוט רחוב וכדו', לא תותר כל בניה בשטח זה.

3.6. מגרש מס' 4 - חניה ציבורית מוצעת, המסומנת בתשריט בצבע אדום בקווקוב אלכסוני.

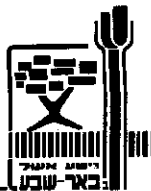
4. הנחיות כלליות ותנאי להוצאת היתרי בניה:

4.1. היכל הספורט העירוני, מרכז הספורט ומרכז הטניס ייבנו עפ"י תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

4.2. יתוכנן מעבר להולכי רגל, שיקשר בין המגרשים מס' 1 ו-2 תת-קרקעי או ע"י גשר מעל השטח הציבורי הפתוח, המתוכנן בין שני המגרשים הנ"ל.

4.3. היכל הספורט יתוכנן באופן שיאפשר את ביצועו בשלבים. הבניה תהיה אקוסטית.

4.4. החניה תהיה משותפת לכל המגרשים בשילוב וחפיפה, עם החניה הציבורית המתוכננת לאיצטדיון ופארק שעשועי המים, עפ"י תכנית המתאר. תכנית הסדר החניות, דרכים וגישות לחניות תאושר ע"י משרד התחבורה.



- 4.5. עיצוב המבנים והפיתוח יתוכננו לשביעות רצונו של מהנדס העיר, תוך שמירה על אופי האיזור בשטח ספורט כלל עירוני, על הנוף והצמחיה הקיימים באיזור.
- 4.6. בתכנון מפורט וביצוע, תובטח שמירה מירבית על העצים והצמחיה הקיימים ונטיעת עצים כפס חי בין מגרשי הטניס ובתי המגורים הקיימים.
- 4.7. תכניות הגדרות והקירות התומכים בחזיתות הפונות לדרכים, (חזית לאורך הגדר, חתך ופרטי העיצוב וחומרים) תכללנה בתכניות הבינוי תכללנה בתכניות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני.
- 4.8. יקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע סלילת הדרכים והחניות, ניקוז, תאורה, מים, ביוב, חשמל, טלפון, פיתוח שטחי ציבור, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.
- הצורך במיגון אקוסטי למניעת רעש בלתי סביר (1991) יקבע ע"י מהנדס העיר בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

5. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים בתכנית המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'.

6. יחס לתכניות אחרות:

על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר באר-שבע, על כל תיקונים ותכניות מפורטות שיאושרו כחוק, בכל אי התאמה בין תכנית זו והתכניות הנ"ל, תהיינה הוראות תכנית זו הקובעות. (התכניות הן 8/102/02/5 ; 50/102/02/5 ; 58/102/02/5 (בהפקדה).

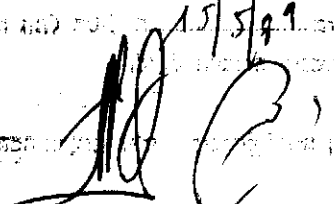
7. משך הביצוע:

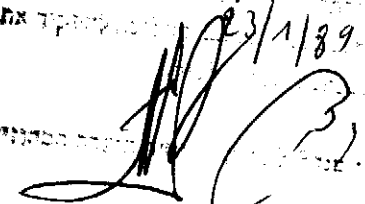
עד שנת 2000.

חתימת בעל הקרקע :

חתימת היוזם :

חתימת המתכנן :

1965
 189/0/5
 130
 15/5/89


1965
 189/0/5
 404
 23/1/89


189/0/5
 819

189/0/5
 23/89
 3627