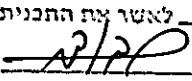


6005 #17

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
144/102/02/5 מספר תכנית	
מועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 13/8/67 לאשר את התכנית	
	
יו"ר הוועדה המקומית	כינון התכנון

144/102/02/5	הודעה על אישור תכנית מס.
5735	כרטיסה בילקוט הקרטומים מס.
8/11/67	מיום

מבוא לתכנית מספר 144/102/02/5

עיריית באר שבע יזמת הקמת אזור ספורט אשר יכלול אצטדיון, היכל ספורט, מגרש אתלטיקה, מבני מלתחות, בית ספר לכדורגל ומגרשים כדורגל פתוחים. אזור הספורט יהיה אתר הספורט המרכזי של מטרופולין באר שבע.

האתר ממוקם בצפון העיר ממערב לרחוב יהודה הלוי, מצפון לרחוב אצ"ל ומדרום לנחל הכובשים.

רחוב אצ"ל מהווה חלק מטבעת התחבורה הפנימית של המטרופולין, ברחוב יהודה הלוי מתוכנן קו תחבורה של רכבת הקלה. עורקי תחבורה אלו יאפשרו ניגשות מרבית אל האתר בתחבורה ציבורית וברכב פרטי.

כניסת כלי הרכב אל המתחם תהיה מרחוב יהודה הלוי.

מגרשי החניה הפתוחים ישמשו את כל המתקנים באתר וכן את תושבי האזור או אירועים ציבוריים כגון שווקים פתוחים, כנסים וכדומה.

מגרשי החניה הותאמו לאפשרות של הפעלתם כ"ספורטק", לרווחת תושבי המטרופולין. מגרשי הספורט הפתוחים אשר אינם מאכלסים קהל רב, מוקמו באזור המערבי של המגרש ע"מ להפחית למינימום את ההפרעה האפשרית לאזורי המגורים.

מתקן האצטדיון מתוכן לאכלס שמושי ספורט בסופי השבוע. לצד שטחי הספורט מתוכננים שטחי מסחר ופעילויות רבות משתתפים במהלך ימי החול.

בניית האצטדיון תעשה בשני שלבים, שלב א' 16,000 מקומות ישיבה ושלב ב' - 16,000 מקומות ישיבה.

מרחב תכנון מקומי "באר שבע"

תכנית מתאר מספר 144/102/02/5
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים,
שנוי לתכנית מס. 5 / במ 72,
לתכנית מפורטת מס. 180/03/5,
ולתכנית מתאר מס. 24/102/02/5

אפריל 2007

הדרום	:	<u>1. מחוז</u>
באר שבע	:	<u>2. נפה</u>
באר שבע, רחוב יהודה הלוי ורחוב אצ"ל.	:	<u>3. המקום</u>
מנהל מקרקעי ישראל (ר"פ, מדינה)	:	<u>4. בעל הקרקע</u>
עיריית באר שבע	:	<u>5. חוכרים</u>
עיריית באר שבע	:	<u>6. מגיש התכנית</u>
אדר' יורם בר סיני - א. ב. תכנון ד.ג. חוף אשקלון 89100 ת.ז. 0393099	:	<u>7. עורך התכנית</u>
	:	<u>8. גושים (חלקות)</u>

100215/1	38132	גוש 9 (כתף באר שבע)	גוש 8 (כתף באר שבע)	
14	232	10, 7, 3	13, 12, 11	חלקות חלקיות

9. שטח התכנית : 377.50 דונם

10. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס. 144/102/02/5 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שנוי לתכנית מס. 5 / במ 72/ לתכנית מפורטת מס. 180/03/5 ולתכנית מתאר מס. 24/102/02/5.

11. מסמכי התכנית:

- המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- 11.1 תשריט בקנה מידה של 1:2500 (להלן התשריט).
 - 11.2 6 דפים של הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית).
 - 11.3 נספח מנחה לתנועה והסדרי חניה.

12. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז ספורט מטרופוליני בבאר שבע, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

13. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכנית מס. 5 / במ 72/ , 180/03/5 ו- 24/102/02/5 בתחום גבולות תכנית זו.

14. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

15. תנאים להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס:

- 15.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופתוח שתוגש לוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.
- 15.2 היתר בניה יינתנו בכפוף לאישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח נופי לתחום הנחל, אשר תכלול התייחסות להשקה בין האזור המיועד לפיתוח לבין הנחל. תכנית הפיתוח הנופי תתואם עם רשות הניקוז ויושם בה דגש לטיפול נופי במדרון הפונה לנחל כובשים.
- 15.3 תחום הנחל יסומן בבקשות להיתר בניה ובהיתרים לביצוע עבודות פתוח.
- 15.4 היתרי בניה יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

- 15.5 היתר הבניה ליציעים יכלול קרוי אשר יבנה בד בבד עם היציעים. כל יציעי האצטדיון יוקמו בד בבד או לחילופין, יוקם חיץ אקוסטי בצד בו לא יוקם יציע.
- 15.6 תנאי למתן היתר לאכלוס יהיה אישור של מהנדס אקוסטיקה מוסמך כי הושלמה הקמת כל המרכיבים המהווים חיץ אקוסטי מהפעילות המתוכננת באצטדיון וכן אישור כי הפעלת מערכות ההגברה המכניות ומערכות הכריזה לא תגרום חריגה מרמות הרעש המרביות המותרות באזורים הרגישים בסביבת האצטדיון.
- 15.7 תכנון והצבת מערכות מכניות ומערכות כריזה במתחם ילווה על ידי מהנדס אקוסטיקה מוסמך, כך שתובטח מניעת חריגה מרמות הרעש המרביות המותרות באזורים רגישים בסביבת האצטדיון מפעילות מערכות אלה.
- 15.8 הוצאת היתר בניה לבניית אצטדיון מעל 16,000 מקומות, תהא מותנית בהגשת תכנית להסדרי תנועה וחניה לאשור משרד התחבורה.

16. חניה

- 16.1 החניה בתכנית זו תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה, כפי שמופיע בתכנית מתאר באר שבע.
- 16.2 בשלב א' של האצטדיון, עבור 16,000 המושבים, יוקצו 1600 מקומות חניה ולכל יעוד אחר יושלם תקן החניה בהתאם.
- 16.3 בשלב ב' של פתוח האצטדיון יוקצו בתחום מרכז הספורט כ - 2470 חניות לרכב פרטי וכ - 54 מקומות לאוטובוסים. הקצאת מקומות החניה בשלב ב' תותנה בקבלת הקלה, לאור פיתוח עתידי של מערך תחבורה ציבורית או מערכת הסעות.

17. הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה מקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' חוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

18. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים ורישומם, תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה ה' תשכ"ה 1965.

19. תכליות ושימושים:

- 19.1 שטח ספורט (מגרש מס. 1)
שטח הספורט יכלול אצטדיון, היכל ספורט מקורה, מלתחות, מטווח ירי (בתוך מבנה האצטדיון), בי"ס לכדור רגל, מועדוני ספורט, מגרש אתלטיקה, מגרשי כדורגל, שטחי גינון, דרכים, חניות ומעברים ציבוריים.
- יתרו שימושים מסחריים כגון דוכני מכירה, תצוגה, הסעדה, משרדים, וכדומה, הנלווים לשימושים העיקריים בלבד. השימושים האלה אינם מהווים בניה נפרדת, אלא כלולים במבנים עיקריים.
- 19.2 שטח ציבורי פתוח (מגרש מס. 2, 5, 6, 7, 9, 14)
השטח מיעוד לגינון ופיתוח, מעברים ציבוריים, מעבר תשתיות וניקוז.

19.3 דרכים

רוחב הדרכים וחתך הדרכים יעשו עפ"י המצוין בנספח התנועה. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב, מדרכות, תשתיות וחניות.

19.4 נחל (מגרש מס. 3)

השטח המיועד לנחל, יהיה באחריות רשות הניקוז. פעילויות של פיתוח או בניה, יעשו בתאום ואישור רשות הניקוז. כל פעילות בגדה הצפונית של הנחל תתואם עם קק"ל. תנאי לתחילת עבודות העפר יהיה השלמת סימון בשטח של תחום הנחל. הסימון יבוצע באמצעים עמידים ובולטים. הסימון יבוצע ע"י מודד ויאושר ע"י עיריית באר שבע ורשות ניקוז בשור - שקמה.

19.5 קו מקורות

אין לבנות מעל קו מקורות או בקרבתו. כל בניה או עבודות פתוח במרחק של 10 מטר מציר הקו, חייבות בתאום עם חברת מקורות.

19.6 יער נטע אדם מוצע

באזור היער יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער. בכלל תותר נטיעה וסלילת דרים. כל הפעילויות בתחום היער יעשו בתאום ובהסכמת קק"ל.

20. הנחיות סביבתיות

20.1 בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלת מתקן הספורט, אשר שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים עפ"י כל כדין וכן יש לתאם פעילות זו עם המשרד להגנת הסביבה.

20.2 פעילות עם קהל או הפעלת מערכת הגברה באצטדיון יותרו רק בין השעה 06:00 לשעה 22:00.

21. טבלת זכויות בניה**21.1 מצב קיים (עפ"י תכנית 5 / במ 72)**

קווי בניין (מ')			מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש ב %				מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי בדונמים	מס' מגרש	אזור	
א	צ	ק		סה"כ עיקר ושרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת					מתחת לכניסה קובעת
5	5	התשריט	3 לפי	90	90			30		-	אזור ספורט	

21.2 מצב מוצע

קווי בניין (מ')	גובה מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר				שטח מגרש בדונמים	מס' מגרש	שימוש	יעוד		
		תכנית שטח מרבית	סה"כ עיקר ושרות	שטח שירות						שטח עיקרי	
				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
לפי המסומן בתשריט	44 מטר	43,050	51,000	26,000	-	25,000	-	שטח ספורט			
"	25 מטר		14,000	6,000	-	8,000	-	היכל ספורט			
"	4 קומות		2600	100	-	2500	-	בית ספר לכדורגל			
"	3 קומות		450	50	-	400	-	מועדוני ספורט			

הערות

1. במבנה האצטדיון, יוקצה שטח של 6000 מ"ר שטח עיקרי ו 3000 מ"ר שטח שרות, עבור דוכני מכירה, תצוגה, שירותים, הסעדה, משרדים, ומועדונים. שטח זה יגרע מזכויות הבניה במגרש.
2. במבנה היכל הספורט, יוקצה שטח של 800 מ"ר מהשטח העיקרי ו 400 מ"ר משטח השרות, עבור דוכני מכירה, תצוגה, שירותים, הסעדה, משרדים, ומועדונים. שטח זה יגרע מזכויות הבניה במגרש.

22. הנחיות כלליות לתשתיות

22.1 תשתיות חשמל

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

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

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

- 22.2 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
- 22.3 יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית. וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- כל קווי החשמל והתקשורת בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים.
- 22.4 **ניקוז** - תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז ותבוצע בד בבד עם שאר התשתיות.
- 22.5 **ביוב** - כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית. איכות שפכי התעשייה יתאימו לרמה הנדרשת, כנדרש בחוק עזר לרשויות מקומיות לפני חיבורן למערכת הביוב הכללית.
- 22.6 **מים** - תופרד מערכת אספקת המים המיועדת לשתייה משאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון כבוי אש או גינון. בצרכנים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח)
- 22.7 **סילוק אשפה ופסולת מוצקה** - יקבעו תחנות לריכוז פסולת, במרחק שלא יעלה על 200 מטר מנקודות היווצרות האשפה. פסולת ביתית- תועבר לאתר פסולת מאושר. פסולת בניה - תועבר לאתר פסולת בניה מאושר.

23. תאריכי ושלבי ביצוע:

הביצוע - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

24. חתימות:

עיריית באר-שבע

יעקב טרנר

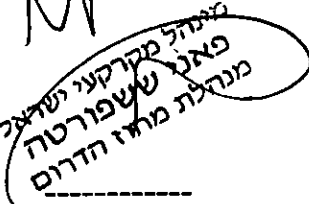
ראש העיר



מגיש התכנית

אדרי' יודם מן-סיני

מס' 28760



עורך התכנית

מנהל מקרקעי ישראל
פאנו שעפורטה
מנהלת מלחז הדרים

בעל הקרקע

תאריך