

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-1042209

מרכז ספורט עירוני, באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מתחם הספורט הממוקם בצפון העיר בסמוך לשכונת נווה מנחם בשטחים ציבוריים הינו מתחם פעיל ומתפקד, המאפשר מגוון שימושי ספורט כגון: אצטדיון כדורגל טרנר, היכל ספורט לכדורסל-הקונכייה, מועדני ספורט ובית ספר לכדורגל.

כחלק מתכנון יזום של העירייה, מגמות פיתוח בעיר, שיפור תפקוד השימושים הקיימים והתייעלות במרחב הציבורי נדרש לקדם פתרונות סטטוטוריים ולהוסיף שימושים כגון בריכות שחיה למתחם הספורט. התביע התקפה 144/102/02/5 שחלה על המגרש הנ"ל אינה מאפשרת את השימוש הנדרש לפיכך מח' תכנון ממליצה על הליך לשינוי תב"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מרכז ספורט עירוני, באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1042209

1.2 שטח התכנית 252.006 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (9), 62 א (א) (11), 62 א (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

178710 קואורדינאטה X

575738 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם מתקני ספורט על רח' האצ"ל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אצ"ל	באר שבע

מרכז ספורט

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
28		חלק	מוסדר	38162
	5	חלק	מוסדר	38610
	1, 9	חלק	מוסדר	38611
3-4	1, 6	חלק	מוסדר	38612
5	1	חלק	מוסדר	38613

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1	144 / 102 / 02 / 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2007		481	5735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 144 ממשיכות לחול.	שינוי	144 / 102 / 02 / 5



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 45 01/06/2022	יואב אבריאל	01/06/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית באר שבע	באר שבע			08-6840600	08-6464383	kfirf@br7.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ועדה המקומית באר שבע, כתובת: כיכר מנחם בגין, ת.ד 15 באר שבע 84100.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699000		omrikeren.arc@gmail.com
	מודד	לאה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	08-6441170	08-6441170	negev_medidot@walla.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הוספת שימושים לשטח ספורט ( מרכז ספורט עירוני).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א1)(6).

2. הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור במסגרת זכויות הבנייה המוצעות סעיף 62א(א1)(11).

3. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א(א)(9)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	252,006	100
סה"כ	252,006	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	252,006.96	100
סה"כ	252,006.96	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים עיקריים :                      אצטדיון, היכל ספורט מקורה, מלתחות, מטווח ירי ( בתוך מבנה האצטדיון), ב"ס לכדור רגל, מועדוני ספורט, מגרש אטלטיקה, מגרשי כדורגל.</p> <p>שימושים משניים :                      שימושים מסחריים כגון דוכני מכירה, תצוגה, הסעדה, משרדים וכדומה, הנלווים לשימושים העיקריים בלווד. השימושים האלה יהיו כלולים במבנים העיקריים ולא יהוו בנייה נפרדת.</p> <p>בנוסף לשימושים הנ"ל מותרת הקמת אתר בריכת שחייה אשר יכלול :                      שימושים עיקריים :                      בריכות שחייה פתוחה ומקורה, מבנה מבואת כניסה, מנהלה, חדרי שירותים והלבשה, חדרי צוות.</p> <p>שימושים משניים :                      חנויות למוצרי ספורט, הסעדה, חדרי אימון, חדר כושר, אולמות רב תכליתיים, סאונה וג'קוזי, חדרי טיפולים ושימושים אחרים המשרתים מטרות ספורט.</p> <p>שימושים מסחריים יהיו במסגרת זכויות הבנייה המוצעים ולא יהוו יותר מ 20% מהשטח המותר לבנייה.</p> <p>לא ייבנו שימושים משניים כאמור, אלא במימוש השטחים העיקריים בלבד וכחלק מהמבנים העיקריים.</p> <p>ניוד זכויות בנייה בהיקף של עד 20% בין כל השימושים במגרש הספורט לא יהווה סטייה נכרת מהתכנית.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 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. בריכה ציבורית תעמוד בתקנות תכנון ובניה לבריכות ציבוריות.
ב	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b> הנחיות סביבתיות : 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.
ג	<b>תנאי להקמה</b> לא יהיה ניתן לממש בנייה או הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור, בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות					עיקרי
קדמי (1)				51000	26000	25000	252000	איצטדיון	ספורט ונופש	
אחורי (1)				14000	6000	8000	252000	היכל ספורט (קונכיה)	ספורט ונופש	
				2600	100	2500	252000	בית ספר לכדורגל	ספורט ונופש	
				450	50	400	252000	מועדוני ספורט	ספורט ונופש	
				7000	1000	6000	252000	בררכת שחיה ומתקניה	ספורט ונופש	
				75050	33150	41900	252000	<סך הכל>	ספורט ונופש	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תכסית הקרקע מרבית לכל השימושים במגרש תהיה 30%

ב. ניתן לנייד זכויות בנייה בהיקף של עד 20% משימוש לשימוש מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

0 (1)

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח ובתנאים הבאים:
1. תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח מרכז הספורט עם הדגש על מיקום, גישה ותכנון מפורט של בריכת השחייה.
  2. היתר בניה יינתנו בכפוף לאישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח נופי לתחום הנחל, אשר תכלול התייחסות להשקה בין האזור המיועד לפיתוח לבית הנחל. תכנית הפיתוח הנופי תתואם עם רשות הניקוז ויושם בה דגש לטיפול נופי במדרון הפונה לנחל כובשים.
  3. תחום הנחל יסומן בבקשות להיתר בניה ובהיתרים לביצוע עבודות פתוח.
  4. היתרי בניה יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
  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 יצע.
  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 באזורים הרגישים בסביבת האצטדיון.
  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.
  8. הוצאת היתר בניה לבניית אצטדיון מעל 16,000 מקומות, תהא מותנית בהגשת תכנית להסדרי תנועה וחניה לאשור משרד התחבורה.
  9. תנאי למתן היתר בניה לבריכה ציבורית, יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.



**6.2**

**חניה**




1. החניה בתכנית זו תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה, כפי שמופיע בתכנית מתאר באר שבע.
2. בשלב א' של האצטדיון, עבור 16,000 המושבים, יוקצו 1600 מקומות חניה ולכל יעוד אחר יושלם תקן החניה בהתאם.
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.

**6.3**

**תשתיות**

- ניקוז -  
תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז ותבוצע בד בבד עם שאר התשתיות.
- 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.
- 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 זרמי מים



	<p><b>תשתיות</b></p> <p>חוזרת (מז"ח).                  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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -                  לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.                  ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.                  ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.                  ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:                  תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.                  כבל אוירי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.                  ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:                  ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.                  ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.                  ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.                  ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.                  י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:</p> <p>1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.                  2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.                  3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.                  4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.                  5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>	<p><b>6.5</b></p>

**הפקעות לצרכי ציבור****6.6**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

