

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1046085

שז"ר 20 - מרכז עסקי

מחוז

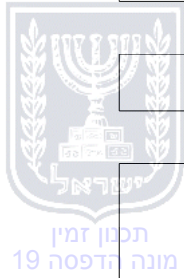
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

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

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 1 (ע"פ תשריט איחוד מגרשים מס' 5/03/103/43(6) ותכנית מאושרת מס' 605-0883264),

המצוי בצומת בין רחובות זלמן שז"ר ממזרח ורחה פריאר מצפון במרכז האזורי של העיר באר שבע, ביעוד מסחר לפי תכניות התקפות.

תכנית זו תואמת לתכנית המתאר הכוללנית באר שבע מבחינת השימושים, היקפי הבניה וגובה הבניינים. מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה לטובת שטחים עיקריים בהיקף של 4,500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת עבור שימוש משרדים.

כמו כן התכנית משנה יעוד הקרקע מ- מסחר ל-יעוד משולב מסחר ומשרדים וקובעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שז"ר 20 - מרכז עסקי
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	605-1046085
-------------	-------------

שטח התכנית	14.454 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

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

קואורדינאטה X

181225

קואורדינאטה Y

572750

1.5.2 תיאור מקום

רח' רחה פריאר, מרכז אזרחי, ב"ש

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	פריאר רחה	3	
באר שבע	פריאר רחה	7	
באר שבע	פריאר רחה	5	
באר שבע	שז"ר זלמן	20	

שכונה

מרכז אזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38018	מוסדר	חלק	47, 49	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
43 / 103 / 03 / 5	703 , 701

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
43 /103 /03 /5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /103 ממשיכות לחול.	4528	3704		03/06/1997

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת מס' 605-0883264, מס' ילקוט פרסומים 11003, מס' עמוד בילקוט פרסומים 2425, פרסום לתוקף ברשומות : 27.12.2022

תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0883264 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי ברעלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי ברעלי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/09/2022	אורי ברעלי	11: 32 06/11/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	16/05/2023	אורי ברעלי	17: 30 17/05/2023	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/05/2023	אלי אסיף	12: 27 18/05/2023	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	21/05/2023	דוד גת	13: 17 21/05/2023	נספח פיתוח נופי	לא
איכות הסביבה	מנחה		21	18/05/2023	יעל פארי	14: 29 18/05/2023	דו"ח אקלימי- רוחות והצללות	לא

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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		ועדה מקומית באר שבע	באר שבע			08-6463666	08-6236689	
	פרטי			לוינסטיין נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	23	03-7100200	03-7100222	m_levin@levinstein.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר מנחם בגין ת.ד. 5.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי ברעלי	26563	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל		03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	א.ח.ר תכנון בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	077-9215555		office@matop.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	datamap@datamap.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד גת	36501	דוד גת - אדריכל נוף בע"מ	רמת השרון	שד ויצמן	6	03-5496817	03-5496768	gdlandarch@gmail.com
	יועץ סביבתי	חן שליטא		אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ	כפר ויתקין	הדוגית	7	077-6150383	072-2424999	Chen@alfaprojects.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

תוספת זכויות בניה לצורך הוספת 5 קומות משרדים במתחם המרכז העסקי, הכולל 2 מבני משרדים ומבנה חניה בתחמו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי יעוד הקרקע ממסחר ליעוד מעורב של מסחר ומשרדים, לפי סעיף 3.2.1 בתכנית המתאר הכוללנית באר שבע.

ב) תוספת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, לפי סעיף 4.2.1.2 בתכנית המתאר הכוללנית באר שבע.

ג) קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, לפי סעיף 4.2.1.3 בתכנית המתאר הכוללנית באר שבע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ומשרדים	1	בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		חזית מסחרית
		קו בנין עילי
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	14,454	100
סה"כ	14,454	100

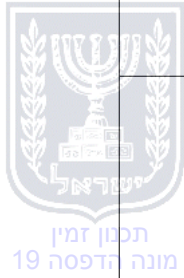
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	14,494.2	100
סה"כ	14,494.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	1. בקומות הקרקע: חזית מסחרית, מסחר קמעונאי, משרדים, אולמות תצוגה, אולמות כינוס, מכונים רפואיים, מסעדות ובתי קפה, בנקים. 2. בקומות שמעל לקומת הקרקע תותר הקמת משרדים ומכונים רפואיים. 3. מבנה חניה עילי. 4. מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושי חניה, מחסנים, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (א) מס' קומות מירבי: 1. מעל הכניסה הקובעת: תותר בניית 3 מבנים בתחום המגרש: מבנה מזרחי בן עד 20 קומות + 2 קומות טכניות מעל קומת קרקע כולל גלריה, מבנה מערבי בן עד 14 קומות + 2 קומות טכניות, וכן מבנה חניה בן עד 5 קומות. 2. תותר בניית עד 3 קומות מרתף. (ב) תותר העברת שטחי שירות לחניה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. במקרה זה קו הבנין למשטחי החניה הנ"ל יהיה לפי המסומן בתשריט. (ג) מערכות טכניות: בקומות הגג ניתן להקים מערכות וחדרים טכניים. לא יותר שימוש אחר בקומות הגג בלבד שימושים טכניים. דודי מים, מעבי מזגנים ושאר המתקנים הטכניים יוסתרו בתוך מסתורי גג עליון טכני. המערכות הטכניות על הגג יוסתרו ויתכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין. לא תותר הצבת מערכות על גבי חזיתות הבניין. (ד) החניון העילי במבנה החניה, ככל שייבנה, יהיה מקורה באופן מלא או חלקי, ויהווה "חזית חמישית", הכל בכפוף לאישור הגורם הסטטוטורי המוסמך. פאנלים פוטו-וולטאים ככל שיותקנו יהוו מענה לסעיף זה הן כקירוי חלקי, והן כחזית חמישית. שטח הגג יכלול בתחום שטח הגינון הנדרש במגרש (25% משטח המגרש בהתאם להוראות תכנית 43/103/03/5). (ה) מפלס הכניסה הקובעת למבנים יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח שתוגש לעת הוצאת היתרי הבניה, באישור הגורם הסטטוטורי המוסמך. (ו) חזית מסחרית: 1. באזורים המסומנים בתשריט תיבנה חזית מסחרית לכיוון הרחוב. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל הניתן. מיקומן הסופי של החזיתות המסחריות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. 2. מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס הפיתוח הסמוך לו, שייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח. (ז) גובה קומות: 1. גובה קומת מסחר ברוטו לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. 2. גובה קומת משרדים ברוטו לא יעלה על 4.3 מ', מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה

מסחר ומשרדים	4.1
שמעליה. ח) יש להפריד ולהרחיק בין השימושים המסחריים לכניסה ללובי המשרדים ככל הניתן.	
הוראות פיתוח א) 25% משטח המגרש חייב להיות מגוון. ב) נטיעות עצים: 1. נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי אגף הנדסה בעיר. 2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקייה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של איוורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים. 3. לכל עץ המתוכנן מעל מרתף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואיוורור טובים עבור העצים. 4. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי עלים נותני צל. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. מרווחי הנטיעה בין העצים יהיו 5-10 מטרים בהתאם למין העץ.	ב
קווי בנין א) יהיו כמסומן בתשריט. ב) תותר הבלטת אלמנטים עיצוביים, כולל קירות מסך, עד 70 ס"מ מקו הבניין הקדמי, מעל גובה 2.40 מ' מפני הקרקע. ג) יותר קו בנין 0.0 מ' לקומות המרתף.	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מסחר ומשרדים	1	14454	(1) 33408	(2) 10000		(3) 35340	78748	545	60	105 (4)	20 (5)	3	(6)	(6)	(6)	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 25,300 מ"ר למבנה המזרחי ו- 8,108 מ"ר למבנה המערבי. יותר ניוד שטחי בניה בין המבנים.
- (2) מתוכם 7,490 מ"ר למבנה המזרחי ו- 2,510 מ"ר למבנה המערבי. יותר ניוד שטחי בניה בין המבנים.
- (3) עבור אחסנה, שטחים טכניים וחניות. תותר העברת שטחי שירות לחניה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
- (4) כולל אנטנות.
- (5) קרקע + 20 + 2 קומות טכניות.
- (6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור הגורם הסטטוטורי המוסמך, אשר תכלול את הפירוט הבא:

1. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה עדכנית בשטח המגרש כולו וסביבתו (10 מ' לפחות) ובה יסומן גבול המגרש, רשת קואורדינטות, קווי גובה, קווי תשתיות קיימים, עצים קיימים ונטיעות עצים.
2. התכנית תוגש על רקע תכנון פיתוח וגבהים בשטחים ציבוריים בסביבה (ככל שקיים).
3. התכנית תכלול כניסות למגרש ולמבנים, קביעת מפלסי כניסה, חזיתות מסחריות, פיתוח נופי, סידורי נגישות לאנשים עם מוגבלויות, כניסת רכב למגרש וכדומה.
4. סימון גובה של קירות מתוכננים, פריסות קירות וגדרות + פרט קיר וגדר ופרטי פיתוח נוספים בהתאם לדרישות מחלקת פיתוח.
5. תוגש תכנית ניקוז הכוללת פתרון תת קרקעי לניקוז הגגות, מרפסות והמגרש כולו.
6. סימון חדרי טרנספורמציה, פילרים חברת חשמל, בזק, הוט, מד מים וכו' קיימים ומתוכננים. הפילרים יתוכננו בצורה שאינה פוגעת בחזית המגרש וישולבו בקירות או בפיתוח.

6.2**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן חניה של תכנית המתאר באר שבע. עבור הזכויות הנוספות מכח תכנית זו לא יתווספו מקומות חניה מעבר למאושר.

6.3**תשתיות**

(א) חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל קיצוני 3 מ'. מרחק מציר הקו 5.3 מ'.
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל קיצוני 5 מ'. מרחק מציר הקו 6 מ'.

(ב) מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.

(ג) ביוב:

פתרון קצה לביוב בעבור כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית משם למכון טיהור שפכים באר שבע בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הגורם הסטטוטורי המוסמך ובתאום עם הרשויות המוסכמות.

(ד) ניקוז:

מי נגר יופנו למערכת הניקוז העירונית ולא יוחדרו בתחום המגרש.

(ה) תקשורת: טלפון וכבלים וכו' בהתאם לדרישות הגורם הסטטוטורי המוסמך.

(ו) יש לתאם תשתיות עם הרשויות המוסמכות.

6.4**עתיקות**

אתר עתיקות מוכרז:

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות,

6.4

עתיקות

כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. והיה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.

6.5

בניה ירוקה

בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, ע"פ ההנחיות התקפות לאישור תכנית זו.

6.6

הוראות פיתוח

(א) לאורך המגרש יינטעו עצי צל ועצים בוגרים ככל הניתן. מיקום, סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל בעיר באר שבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר בניה. (ב) רחבות כיבוי האש ישולבו בפיתוח המגרש ויסומנו תכנית העיצוב והפיתוח.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

(א) כריתת העצים המסומנים לעקירה או העתקתם תבוצע רק לאחר קבלת רשיונות עקירה/העתקה מפקיד היערות העירוני. (ב) לפני תחילת העבודות בפועל יועבר לידי פקיד היערות מפרט טכני לשימור העצים הקיימים לאישור. אין להתחיל עבודות ללא אישור כנ"ל. (ג) פיצוי נופי עבור העצים לכריתה יינתן בנטיעות חלופיות שוות ערך. הנטיעות יפורטו ויסומנו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח אשר תוגש לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.8

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

(א) תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. (ב) תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית.

6.9

זיקת הנאה

(א) בתחום המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור, כולל הולכי רגל, כלי רכב ושבילי אפניים בלשכת רישום המקרקעין. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום, בתחום המדויק ובגיאומטריה של סימון זיקת ההנאה לעת הוצאת היתר הבניה, באישור הגורם הסטטוטורי המוסמך. שינוי זה אינו מהווה שינוי לתכנית. (ב) בתחום זיקת ההנאה תתאפשר הנחה ותפעול של כלל התשתיות הציבוריות ככל שיידרש, והפיתוח יעשה על פי ההנחיות העירוניות לרחובות הסובבים במרכז האזרחי. (ג) בין היזם לעירייה יוסדר נושא הקמת ותחזוקת זיקת ההנאה. (ד) תובטח זכות מעבר לרכב בין המגרש לבין מגרש 702 הסמוך לו ממזרח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.

