

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0883264

שז"ר 20 - המרכז העסקי של באר שבע

מחוז

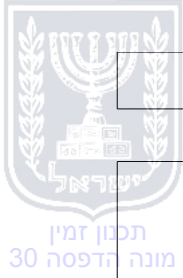
דרום

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

תחום התכנית הינו חלקות 47 ו 49 בגוש 38018 - בפינת רחובות רחה פריאר וזלמן שז"ר במרכז האזרחי של העיר, במגרש מס' 1 (איחוד מגרשים 701 + 703 ע"פ תכנית 43/103/03/5) ביעוד מסחר. תכנית זו הינה בסמכות הועדה המקומית ומטרתה היא הסדרת שטח השירות שמעל לכניסה הקובעת ע"י ניווד של 1,084 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, על חשבון חלק משטחי השירות לחניה - שמתחת לכניסה הקובעת, וכן תוספת של 6,748 מ"ר (השלמה ל- 10,000 מ"ר) שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. כמו כן התכנית מגדילה את מס' הקומות המותר לבניה, משנה קווי בנין למפלסי חניה עיליים וקובעת זיקת הנאה בתחומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שז"ר 20 - המרכז העסקי של באר שבע

מספר התכנית 605-0883264

שטח התכנית 1.2 14.454 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (6), 62 א (א) (1) (4)

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

181225 קואורדינאטה X

572750 קואורדינאטה Y

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

שכונה מרכז אזרחי (שטח מוסכי העירייה לשעבר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
03/06/1997		3704	4528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 103 43 ממשיכות לחול.	החלפה	43 / 103 / 03 / 5



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	19/06/2022	אורי ברעלי	17: 41 19/06/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	08/06/2022	אורי ברעלי	17: 43 08/06/2022	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	26/01/2022	אלי אסיף	12: 00 26/01/2022	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	26/01/2022	דוד גת	16: 20 27/01/2022	נספח פיתוח נופי	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית באר שבע	באר שבע			08-6463666	08-6236689	
	פרטי			לוינשטיין 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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף		א.ח.ר תכנון בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215555		office@mato p.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד גת		דוד גת - אדריכל נוף בע"מ	רמת השרון	שד ויצמן	6	03-5496817	03-5496768	gdlandarch@ gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

שינוי זכויות בניה לצורך הקמת 2 מבני משרדים ומבנה חניה בתחום מגרש בייעוד אזור מסחרי, ע"פ תכנית מאושרת מס' 43/103/03/5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

- (א) חלוקת שטחי הבניה המותרים במגרש, מבלי לשנות את סך כל שטחי הבניה, לפי סעיף 62 א (א) (6).
- (ב) הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות, בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (4).
- (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת, ע"פ סעיף 62 א (א) (4).
- (ד) שינוי בקווי הבנין למפלסי חניה עיליים, ע"פ סעיף 62 א (א) (4).
- (ה) הגדלת התכסית המותרת לבניה, ע"פ סעיף 62 א (א) (9).
- (ו) קביעת זיקת הנאה לרכב, ע"פ סעיף 62 א (א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	1

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	14,454	100
סה"כ	14,454	100

מצב מוצע

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

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
	<p>(א) בהתאם לתכנית מס' 43/103/03/5:</p> <p>1. בקומת הקרקע: חנויות למזון ארוז, משרדים, אולמות תצוגה, אולמות כינוס, מכונים רפואיים, מסעדות ובתי קפה, בנקים.</p> <p>2. בקומות שמעל לקומת הקרקע תותר הקמת משרדים ומכונים רפואיים.</p>
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
	<p>(א) מס' קומות מירבי:</p> <p>1. מעל הכניסה הקובעת:</p> <p>תותר בניית מבנה אחד עד 19 קומות + 2 קומות טכניות מעל קומת קרקע וגלריה, ומבנה שני בן עד 14 קומות + קומה טכנית.</p> <p>2. מתחת לכניסה הקובעת: תותר בניית עד 3 קומות מרתף.</p> <p>(ב) תותר העברת שטחי שירות לחניה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. במקרה זה קו הבנין למשטחי החניה הנ"ל יהיה לפי המסומן בתשריט.</p>
הוראות פיתוח	ב
	<p>25% משטח המגרש חייב להיות מגונן, בהתאם להוראות תכנית 43/103/03/5.</p>
קווי בנין	ג
	<p>(א) יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>(ב) תותר הבלטת אלמנטים עיצוביים, כולל קירות מסך, עד 70 ס"מ מקו הבניין הקדמי, מעל גובה 2.40 מ' מפני הקרקע.</p> <p>(ג) יותר קו בנין 0 לקומות המרתף.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
צידוי (6)	קדמי (6)	אחורי (6)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 23 (5)	60 (4)	514	74248	סה"כ שטחי בניה	שרות (3) 35340	עיקרי	שרות (2) 10000	עיקרי (1) 28908	14454	1	<סך הכל>	מסחר

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 עד 1446 מ"ר למסחר.
- (2) מתוכם עד 289 מ"ר למסחר.
- (3) עבור אחסנה, שטחים טכניים וחניות.
- (4) תכסית 40% לבנין המשרדים ומבנה העיריה, לא כולל מבנה קומות החניה.
- (5) קרקע + גלריה + 19 קומות + 2 קומות טכניות.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.

1) תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250, על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:

א. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכלים כגון חומרי בניה

וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, ותכלול בין היתר מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה.

ב. הוראות לטיפול במרחב הציבורי:

התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה, עמודי תאורה וכיו"ב.

ג. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.

ד. הוראות לטיפול בחזות המבנים.

ה. הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.

ו. הוראות לתאום בין חזיתות של הבניינים הקיימים הסמוכים במישור החזית.

ז. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.

ח. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

2) תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י אגף התנועה של העירייה.

3) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית באר שבע בנושאים הבאים:

א. אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

ב. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית באר שבע. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון ומערכות חירום. אישור היחידה הסביבתית יהווה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ג. אישור תכנית הפיתוח על-ידי היחידה הסביבתית, כאשר תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח, ניהול מי הנגר, מיקום מרכזי מחזור, מקום להשלכת גזם וגרוטאות, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.

ד. תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית באר שבע.

יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.

כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.





6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>4) תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>5) תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם משרד הביטחון לעניין מיקום העגורנים, גובהם, סימונם וסימון המבנה.</p> <p>גובה המבנה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לקבל אישור משרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>6) בטיחות טיסה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה האזרחית.</p> <p>7) תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות.</p> <p>8) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה בעירייה</p> <p>9) תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בתא השטח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש מעל ומתחת לקרקע ע"פ תקן חניה של תכנית מתאר באר שבע.</p>
6.3	תשתיות
	<p>א) חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית.</p> <p>ב) מים: מרשת המים העירונית.</p> <p>ג) ביוב: המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית.</p> <p>ד) תקשורת: טלפון וכבלים וכו' בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ה) יש לתאם תשתיות עם הרשויות המוסמכות.</p>
6.4	סביבה ונוף
	<p>נטיעת עצי צל ועצים בוגרים:</p> <p>לאורך המגרש ינטעו עצי צל ועצים בוגרים ככל הניתן. מיקום, סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצלה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל בעיר באר שבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר בניה.</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.6	עתיקות
	<p>אתר עתיקות מוכרז:</p> <p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>והיה והעתיקות שתתגלנה תצריכנה שינוי בניוני המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה</p>

6.6	עתיקות
	חריגה בקווי הבנין העולה על 10% .

6.7	זיקת הנאה
	<p>(א) בתחום המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ושבילי אפניים בלשכת רישום המקרקעין. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום, בתיחום המדוייק ובגיאומטריה של סימון זיקת ההנאה לעת הוצאת היתר הבניה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שינוי זה אינו מהווה שינוי לתכנית. (ב) תובטח זכות מעבר לרכב בין המגרש לבין מגרש 705 הסמוך לו ממערב.</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>(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 לאישורו. אין להתחיל עבודות ללא אישור כנ"ל.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מועד משוער למימוש התכנית- תוך 10 שנים מיום תחילתה.

