

17.11.2019

לכבוד : בעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון

הנידון : גוש 38440, חלקה 39, מגרש 254, רח' הבונים 17 - סטאטוס פרוייקט

1. שטח המגרש 3,781 מ"ר.

2. אפיון המבנה ע"פ תכנית 86/102/02/5 :

א. ייעוד הקרקע: אזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר.

ב. שטחי בנייה מותרים: 7,562 מ"ר עיקרי ו 2,268 מ"ר שירות בשש קומות מעל הקרקע, 10,208

מ"ר לחניה בתת הקרקע, 1,134 מ"ר לשירות בתת הקרקע.

ג. קווי בנייה: קו אפס לצפון ומזרח, 4 מ' צידי, 3 מ' אחורי.

ד. תכסית 55%.

3. תהליך התכנון :

א. הפרוייקט מתוכנן בבאר שבע, בה אקלים מידברי מובהק. אקלים זה נותן פוטנציאל תכנוני גבוה

לתכנון ביו-אקלימי יעיל. כלומר, ע"י אמצעים סטטיים ומערכות שאינן חשמליות אלא מיבניות

ניתן להגדיל בצורה משמעותית את היעילות של המנה ולחסוך בעלויות קירור וחימום. כצעד

ראשון הצטרף לצוות התכנון יועץ לתכנון ביו אקלימי מהטכניון, ואנו עובדים איתו על ייצור

שפה אדריכלית למבנה שתיישם זאת(מרפסות, הפניות, מסה תרמית, מדפי אור וכו').

ב. כדי למלא מטרה זו יש צורך בהתאמות, שינויים, ותוספות למדיניות העירייה ואנו מטפלים בכך

מול הגורמים השונים בה.

4. תהליך הבדיקה מול העירייה :

א. נשלח לעירייה מסמך מפורט המעלה נושאים תכנוניים לבדיקה, להלן הנושאים העיקריים :

1. לפי תכנית 42/102/02/5 = תקן מסחר מ"ר 35:1, לפי תכנית 42/102/02/5 = תקן

משרדים מ"ר 40:1. עפי תכנית 42/102/02/5 יש אפשרות להפחית 40% ממקומות

החניה בתמורה לכך ש- 60% ממקומות החניה הנותרים יהיו לשימוש הציבור. ברצוננו

להחיל הקלה זו על המגרש.

2. מדיניות באר שבע בנוגע למרפסות למבנים מסחריים. ברצוננו להוסיף מרפסות למבנה

בעיקר בכיוונים הרלוונטים אקלימית (מזרח ומערב).

3. ברצוננו לייצר את מרתף החניה ב 100% תכסית ללא שיטחי חילחול. הנושא לא ברור

בתקנוני התב"עות החלות.

4. בינוי חלופי לבינוי המופיע בתכנית הבינוי של התב"ע החלה, לצורך הגדלת שטחי

חזיתות ויצירת כיכר פתוחה לבינוי.

ב. בוצעו מספר רב של שיחות עם הגורמים השונים בעירייה בנושא, והועבר חומר רלוונטי לגורמי

התכנון השונים.

5. ב 24.07.19 התקיימה פגישה עם חברת יעדים המטפלת בנושא הפיתוח והתשתיות באזור. הועלו כל הנושאים לבדיקה והועברו ע"י יעדים למחלקות התכנון והרישוי השונות. במקביל קידמה העירייה את תכנית הבינוי והפיתוח לאזור ואת קבלת ההחלטות בנוגע לאופי האזור.
6. ב 10.10.2019 הועברה לאדריכלים תכנית הבינוי בגרסתה המעודכנת לצורך הכנת חומר תכנוני לדיון עם אדריכל העיר ומחלקות העירייה השונות.
7. ב 28.10.2019 עם אדריכל העיר, חברת יעדים, ונציגי מחלקות העירייה שפ"ע, חניה, ותשתיות. אדריכל העיר הביע תמיכה גדולה בפרוייקט ונכונות גדולה לקדמו, והתקבלו התשובות הבאות:
- א. העירייה תבדוק כיצד לקדם את פיתוח המגרש והנחת התשתיות הדרושות כך שלכשיתקבל היתר ניתן יהיה להתחיל בבנייה.
- ב. למרות שתכנית הבינוי אינה מאושרת עדיין תאפשר העירייה קבלת תיק מידע וקידום ההיתר.
- ג. תנאים בתבע לקבלת היתר:
1. השלמת הצומת בכביש 25 – בוצעה
  2. תכנית בינוי מאושרת, ותכניות מאושרות לביוב וניקוז: העירייה תומכת בקידום ונתינת היתר, ונאמר כי גם אם לא יהיו תכניות מאושרות לכלל האזור תיפטר הסוגיה בתכנית נקודתית מאושרת כך שלא יתעכבו קידום היתר והתחלת הבנייה.
  - ד. תקן חניה ע"פ תקן ארצי, משרדים 1:60, מסחר ע"פ ממוצע הטווח, 1:37.5. בגלל נושאים סטטוטוריים יתכן והתקן יצטרך להתקבל ע"י בקשת הקלה, העירייה הביעה נכונות לאשר זאת. נדרש מכתב מעורך דין היוזמים לצורך קידום האישור במישור המישפטי.
  - ה. שטח חלחול במרתף, 15% ע"פ תכנית מתאר ארצית אך תתאפשר הפחתה מסויימת כל זמן שיבוצע גינון בקצוות המגרש.
  - ו. בתכנית הבינוי הפרש המפלסים בין הרחוב האחורי 0.00 כלפי הרחובות בחזית הינו 4 מטר, העירייה תאפשר כניסת כל הרכבים, פרטיים ותיפעוליים מהרחוב האחורי. הדבר יאפשר חניון יעיל וחסכוני יותר, ויאפשר פתרון התפעול והאשפה ללא הכנסת משאיות לחניון.
  - ז. העירייה חיובית כלפי יצירת מדיניות של תוספת שטחי מרפסות כשטחי שירות נוספים, תבוצע בדיקה מול הגורמים המשפטיים בעירייה כיצד לבצע זאת.
  - ח. על המסחר הפונה לרחובות בחזית להיות נגיש למפלס הרחוב, כלומר בגבהים מדורגים.
  - ט. יש להגיש בקשה לתיק מידע, ולקדם את התכנון להיתר.
8. לסיכום:
- א. תכנון הפרוייקט להקמת בנין משרדים בן 6 קומות, הכולל חמש קומות בייעוד משרדים מעל קומת קרקע בייעוד מסחר, נמצא בשלבי תכנון ראשוניים והגשת תיק מידע.
- ב. בימים אלו מתבצעת התקשרות ומינוי היועצים והמתכננים המקצועיים הדרושים לשלב זה, קונסטרוקטור, יועץ תנועה וחניה, יועץ בטיחות, לצורך קידום התכנון הראשוני ומילוי הדרישות להגשת היתר בניה.



בברכה,

אדרי' איה אלכסנדר, אלכסנדר אדריכלים