המינהלת להתחדשות עירונית באר שבע

באר שבע בירת ההודמוניות של ישראל

הדמנה למפגש תושבים

הצגת מסמך מדיניות

להתחדשות שכונה ד'

אנו מתכבדים להזמינכם למפגש מספר 2 של שיתוף ציבור פתוח עם נציגי עיריית באר שבע והמנהלת להתחדשות עירונית.

במפגש נציג בפניכם את העקרונות המרכזיים למסמך מדיניות שכונה ד' ונשמח לשמוע את דעתכם.

ניפגש ביום שלישי, 19/5/26 בשעה 17:30

במרכז קהילתי 'נעורים', אלכסנדר ינאי 12

המפגש בהשתתפות:

נציגי העירייה והמנהלת להתחדשות עירונית.

נציגי צוות התכנון ועריכת המסמך.

לפרטים ניתן לפנות למנהלת- 08-6840135

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רשות מקרקעי ישראל

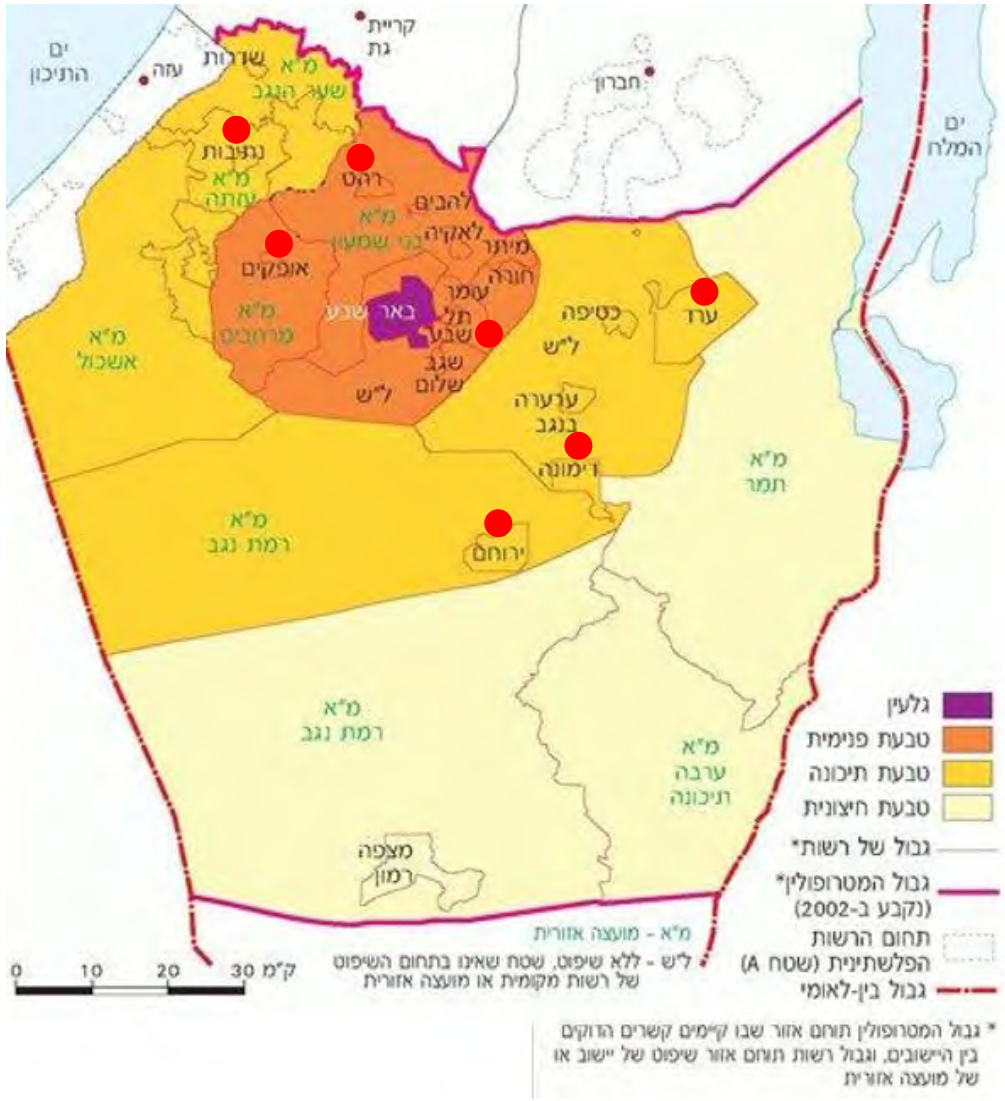
יופז כלכלה והנדסה

ענת ברקאי נבו

studio MIA סטודיו מיא מיכל יוקלה אדריכלים

17:30	**הגעה, כיבוד קל**
17:45	**מהי התחדשות עירונית ועקרונות להתארגנות דיירים**
	דברי פתיחה והצגת המנהלת. דוברים:
	רן אקסטרמן – אגף תכנון עיר
	עדי וולקן/ איציק ציקרמן – המנהלת להתחדשות
18:00	**הצגת מסמך המדיניות**
	אדר' מיכל יוקלה
18:30	**שיח שאלות ותשובות**
19:00	**סיום**

נתונים מרכזיים



232,000

תושבים

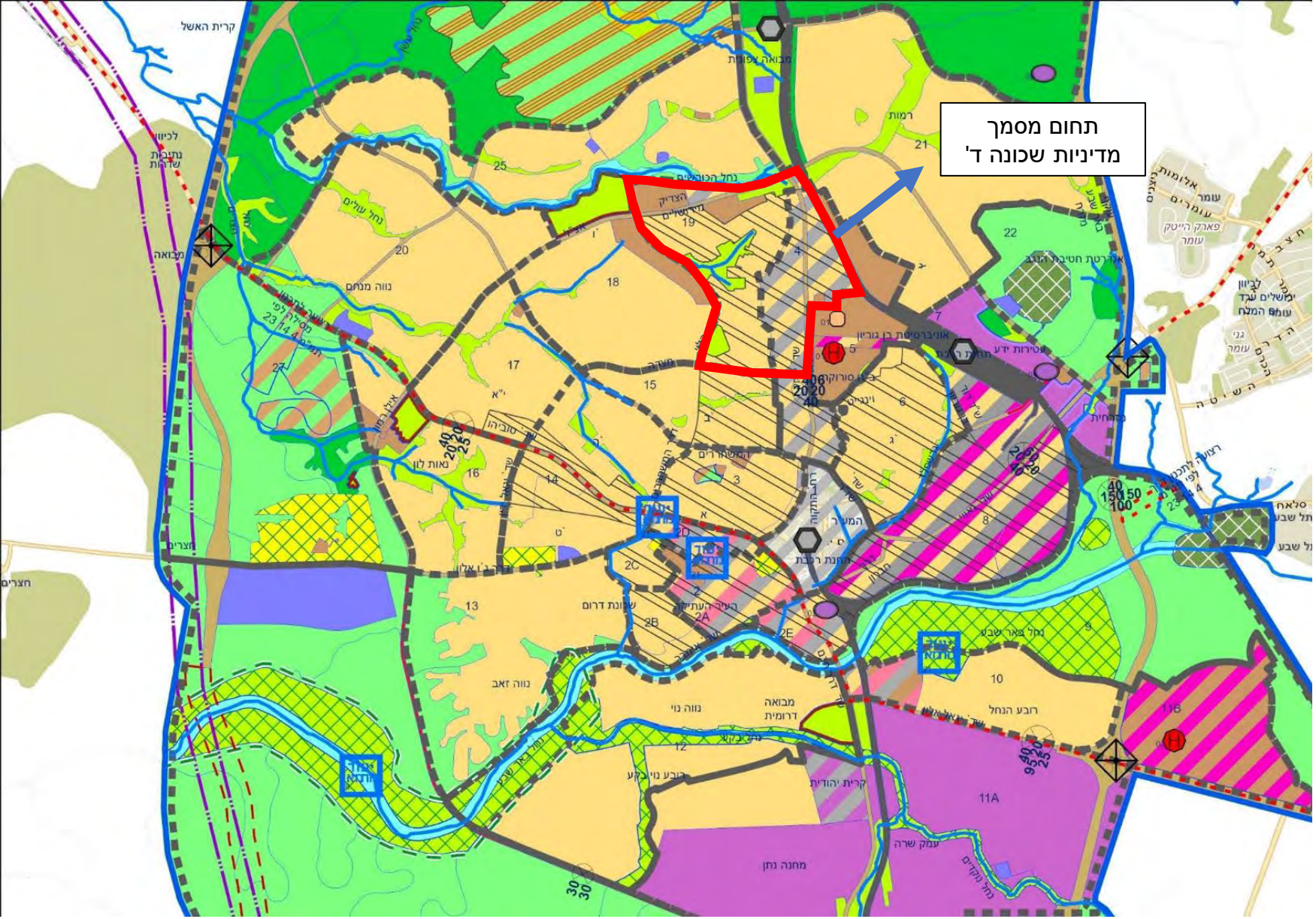
84,000

יחידות דיור

117,500

דונם

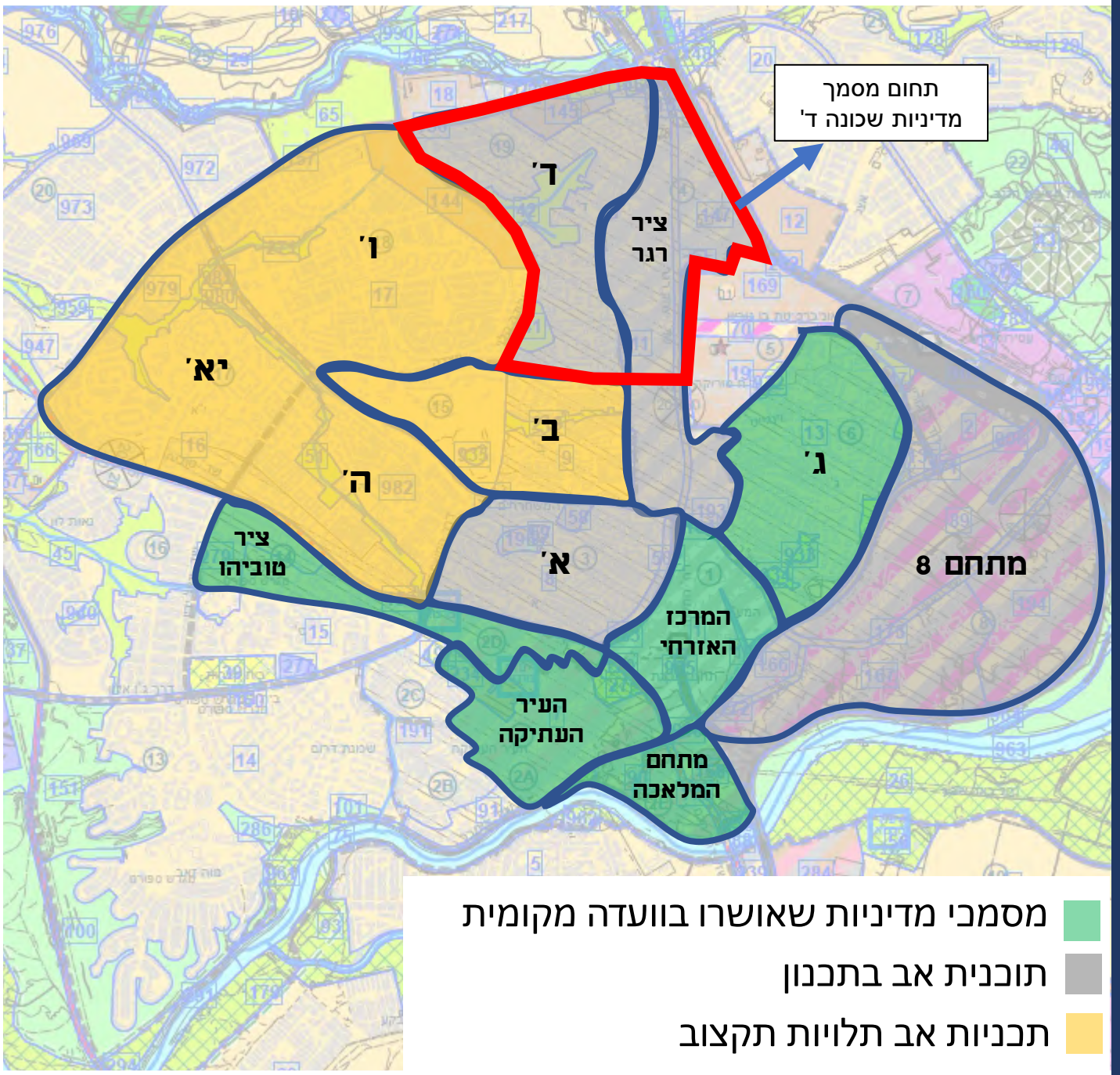
התכנסות לליבת העיר והמטרופולין



- ריכוז העיר פנימה ופיתוח ה"יהלום" במרכז העיר
- סימון עתודות קרקע לפיתוח עתידי
- התוויית תבנית הבניה בעיר תוך הדגשת השדרות
- פיתוח התעסוקה, המסחר והכלכלה המטרופוליטנית
- שמירת המורשת הבנויה
- חיזוק ההוויה עירונית
- קביעת שכונות בעדיפות להתחדשות עירונית
- הכנת תכניות מדיניות

המנהלת להתחדשות עירונית באר שבע
באר שבע
ביתם ההדדמוית של ישראל

חשיבות קידום מסמכי מדיניות



- וודאות תכנונית לתושבים וליזמים
- שקיפות לציבור
- סמכות מקומית וקיצור תהליך התכנון
  (ככל שיש התאמה לתוכנית המתאר)
- תשתית לתוכנית עבודה לתכנון ופיתוח שטחי ציבור, תשתיות ותנועה

תכנית מנחה לתכניות פינוי בינוי (תב"ע)

התחדשות עירונית היא הזדמנות לשפר את איכות החיים – עם דיור טוב יותר, תחבורה נוחה, מקומות עבודה, מסחר ושירותים לתושבים, לצד חיזוק הבטיחות מפני רעידות אדמה ואיומים ביטחוניים.

מגורים

מבני ציבור

מסחר ותעסוקה

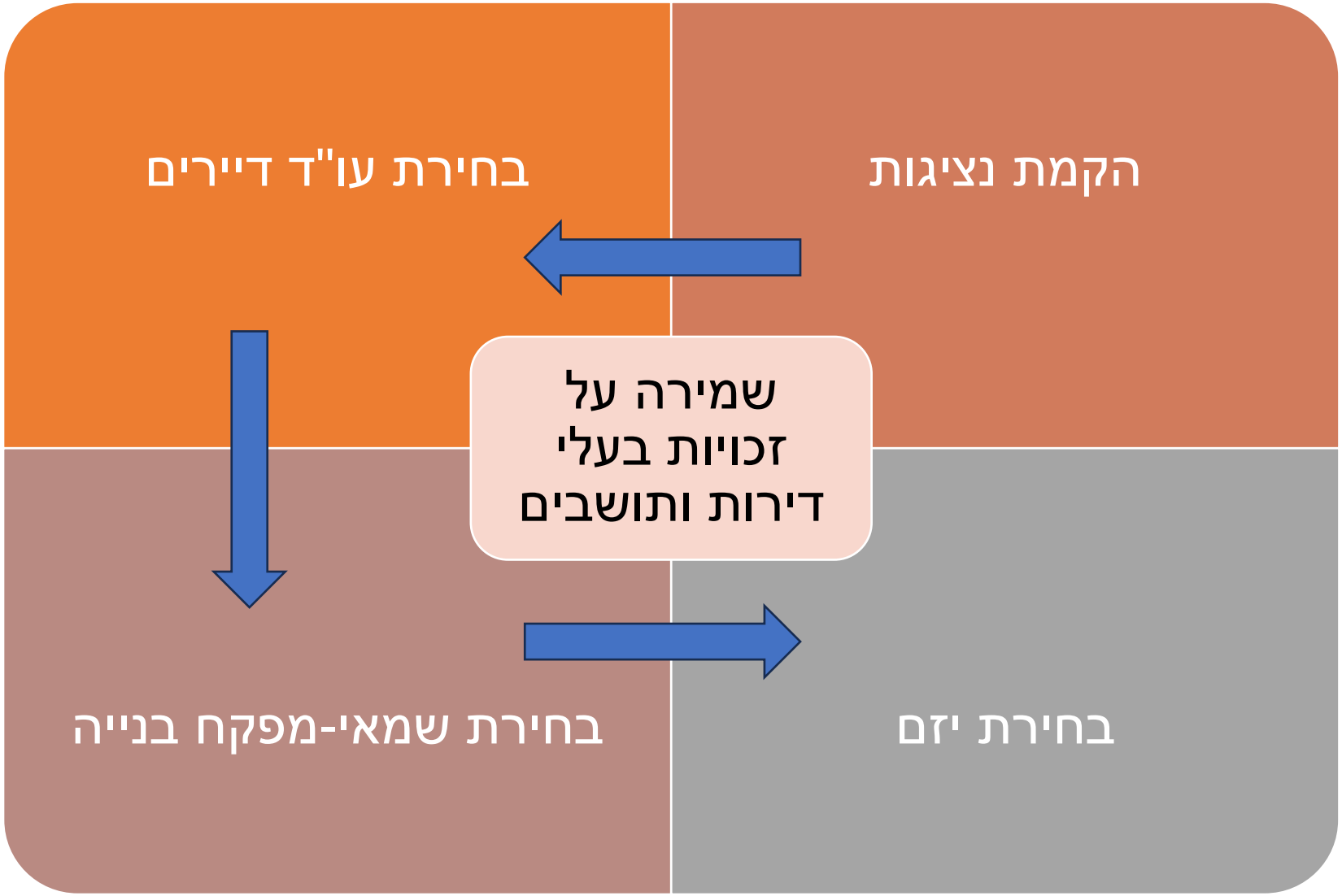
מרחב ציבורי

חברה וקהילה

רחובות וצירים ירוקים

תפקיד המנהלת להתחדשות עירונית

תפקיד המנהלת להתחדשות עירונית



שמרו על קשר!

08-6840135

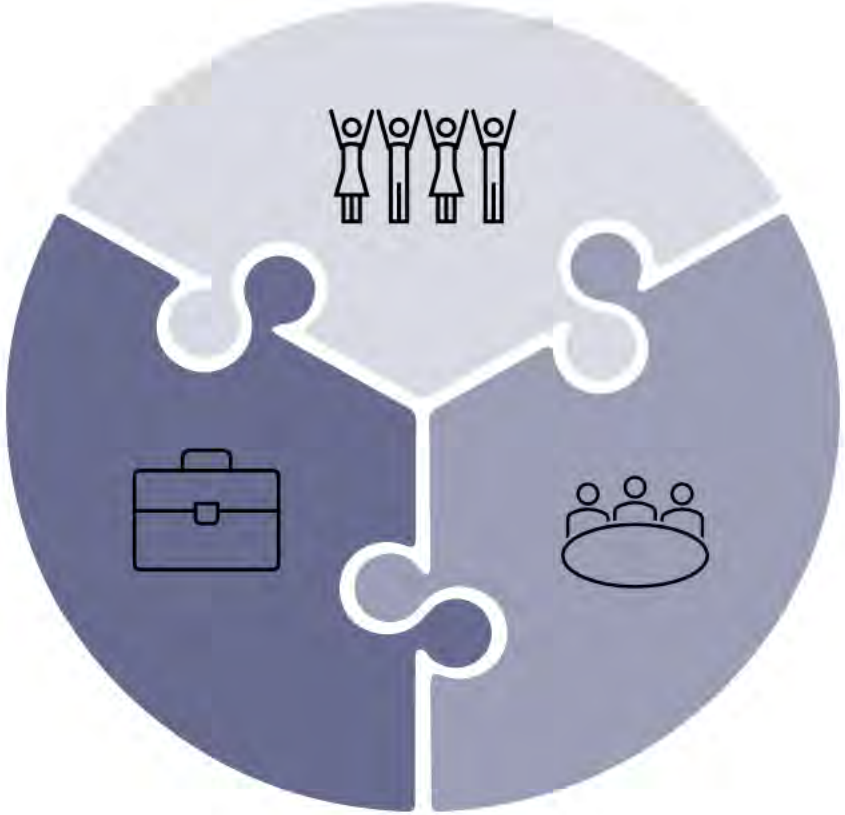
infominhelet@br7.org.il

אתר האינטרנט שלנו:
www.urban7.co.il

מהי תכנית אב לשכונה?

תכנית אב מגדירה את אופן ההתחדשות בשכונה באופן המתכלל את צרכי השכונה והתושבים, כך שההתחדשות תהיה תוצאה מתוכננת ולא כזאת של פעילויות נקודתיות של יזמים בשכונה.
תכנית האב מגדירה חזון, עקרונות תכנון ומסלולי התחדשות שונים ברחבי השכונה מתוך ראייה רחבה, ארוכת טווח המתאימה למאפייני השכונה השונים והייחודיים.
תכנית אב אינה תכנית סטטוטורית ואינה מחייבת. היא מתווה את מסלולי ההתחדשות בשכונה. לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, אלא לאחר הכנת תכניות מפורטות.

התחדשות עירונית – השותפים



בעלי דירות

מימוש התכנית תלוי בהסכמתם.

הרשות המקומית ומוסדות התכנון

יוזמים ומפקחים על התכנון.

יזמים

נבחרים על–ידי בעלי הדירות על מנת לממש את התכנית.

מהי התחדשות עירונית ?

- חידוש מבני מגורים ומסחר ותיקים.
- שדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות.
- שדרוג וחידוש הרחובות, המדרכות ורשת התחבורה.
- הוספת מבנים חדשים – מבני מגורים, מבני ציבור, מבני תעסוקה ומבנים מסחריים.

התחדשות מתחם וינגייט, באר–שבע. תכנון : סטודיו מיא – מיכל יוקלה אדריכלים

התחדשות מתחם סוקולוב, חולון. תכנון : סטודיו מיא – מיכל יוקלה אדריכלים

התחדשות מתחם הקשת–גיתית, תל אביב. תכנון : סטודיו מיא – מיכל יוקלה אדריכלים

הדירות ומבני המגורים

<u>עיבוי</u>

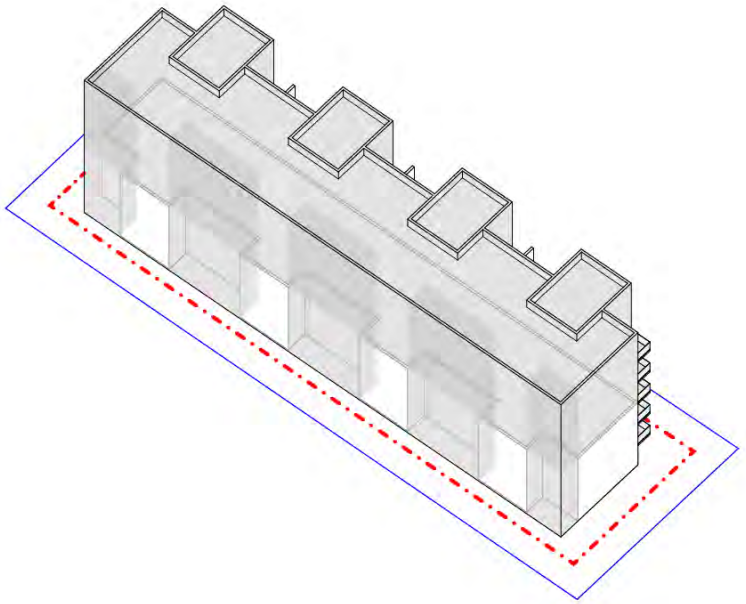
- חיזוק המבנה, הוספת ממ"ד, מרפסת, מעלית.

<u>הריסה ובניה</u>

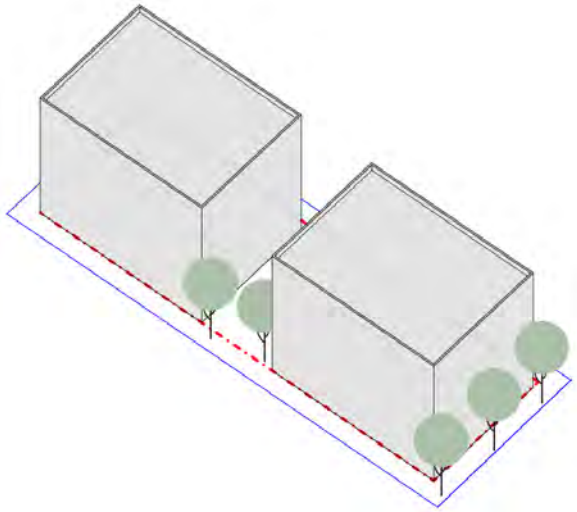
- מבנה חדש ובו דירות חדשות, מעלית, תשתיות חדשות.
- לבעלי הדירות – דירה חדשה כולל ממ"ד ומרפסת.

התחדשות עירונית – מסלולי התחדשות

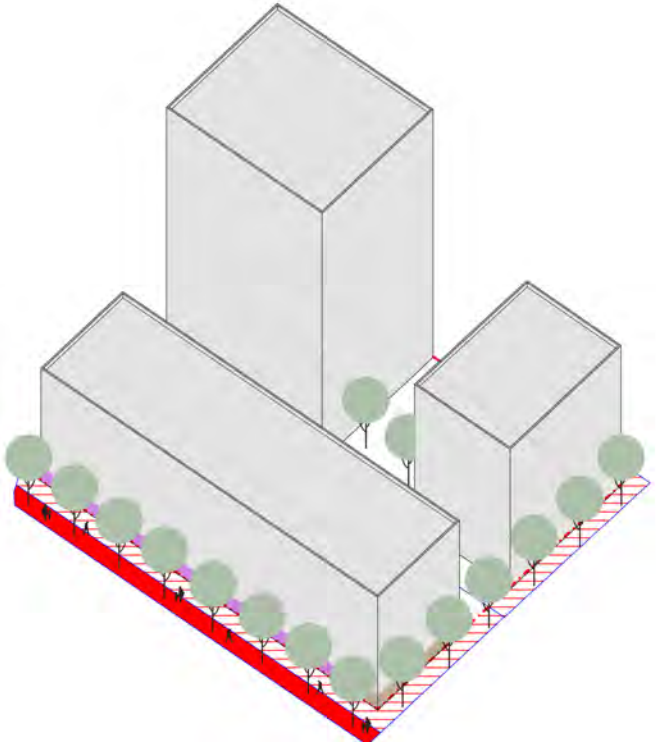
עיבוי



הריסה ובנייה
התחדשות מגרשית



הריסה ובנייה
התחדשות מתחמית



התחדשות מתחם החצב–התותחנים, חולון. תכנון : סטודיו מיא – מיכל יוקלה אדריכלים

המרחב הציבורי, התשתיות ושימושים נוספים

- שדרוג וחידוש הרחובות, המדרכות ורשת התחבורה.
- טיפול במרחב הציבורי : חידוש ושדרוג גינות, פארקים ושבילים ירוקים להולכי רגל.
- חידוש התשתיות העירוניות : ביוב, חשמל וניקוז.
- הוספת ושיפוץ מבני ציבור, מבני חינוך, מבני תרבות, פנאי וקהילה.
- חידוש והוספת מסחר ותעסוקה.

תעודת זהות – שכונה ד'

כל.

גודל השכונה
1,950
דונם

יח"ד בשכונה
10,740
יחידות דיור

דירות עמידר
2,141
דירות

1/2
כמחצית מדירות עמידר בכלל העיר

צפיפות
5.5
יח"ד/דונם

פי 2
מהממוצע העירוני

חברתי

אוכלוסייה
17,000
נפש

אשכול חברתי כלכלי
2–2.5

–
הנמוך ביותר בעיר

אחוז ילדים
19%
ילדים

– 6%
נמוך מכלל העיר

צפיפות אוכ'
9.1
נפש/דונם

פי 2
מהממוצע העירוני

בעלויות
21.1%
בעלות על דירה

– 41.2%
נמוך משמעותית מכלל העיר

רמת מינוע
23.8%
בעלי רכב

– 38.7%
נמוך משמעותית מכלל העיר

אחוז מבוגרים
12%
בני 75+

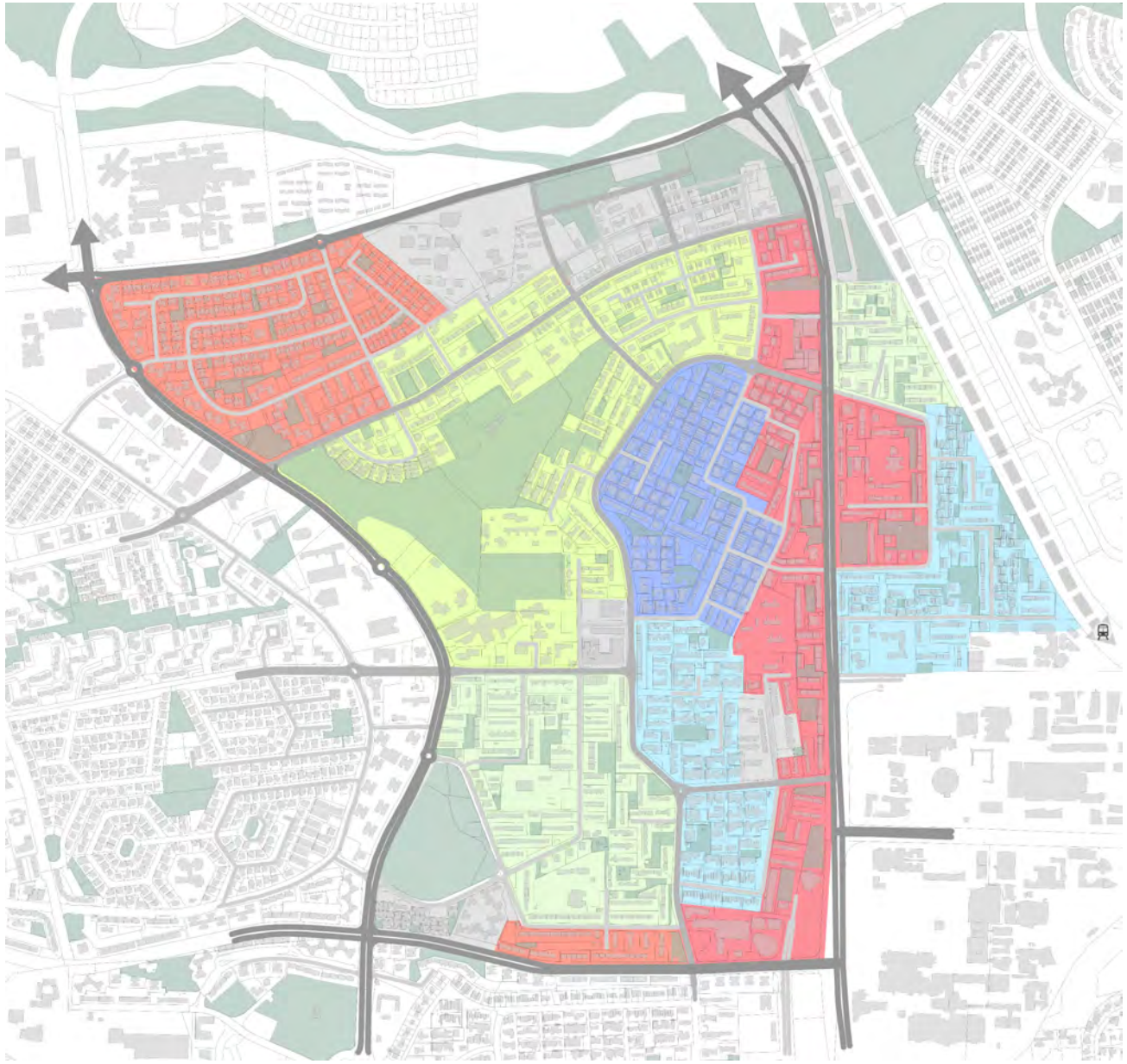
+
גבוה מכלל העיר

רווחה במטר בנוי
1.81
נפש/מטר בנוי

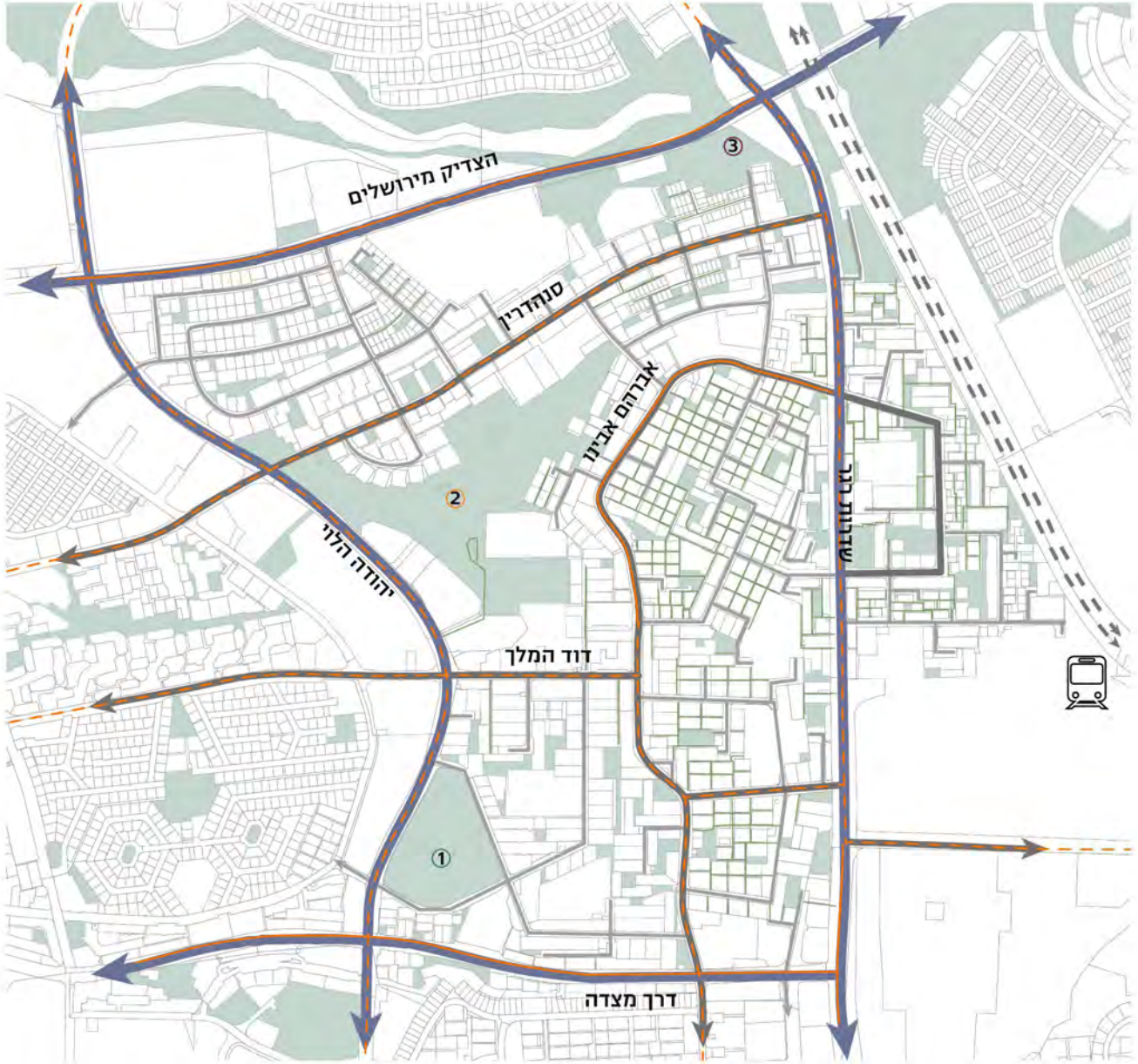
– 0.9
נמוך מכלל העיר

סטודיו מיא - מיכל יוקלה אדריכלים
יפז כלכלה והנדסה
ענת ברקאי נבו תכנון ערים חברתי
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
באר שבע
המינהלת להתחדשות עירונית באר שבע
רשות מקרקעי ישראל

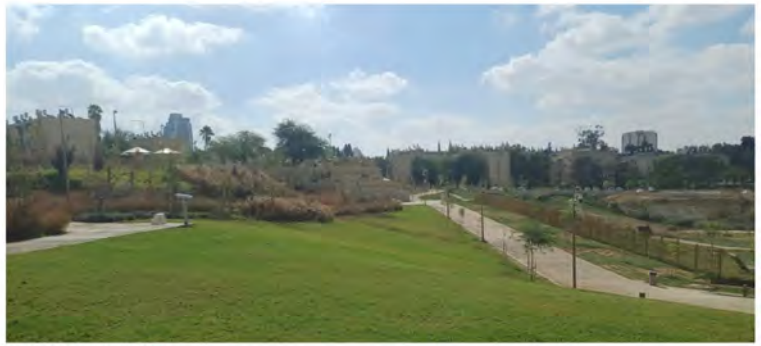
שכונה ד' – מרקמים



שכונה ד' – גינות ופארקים



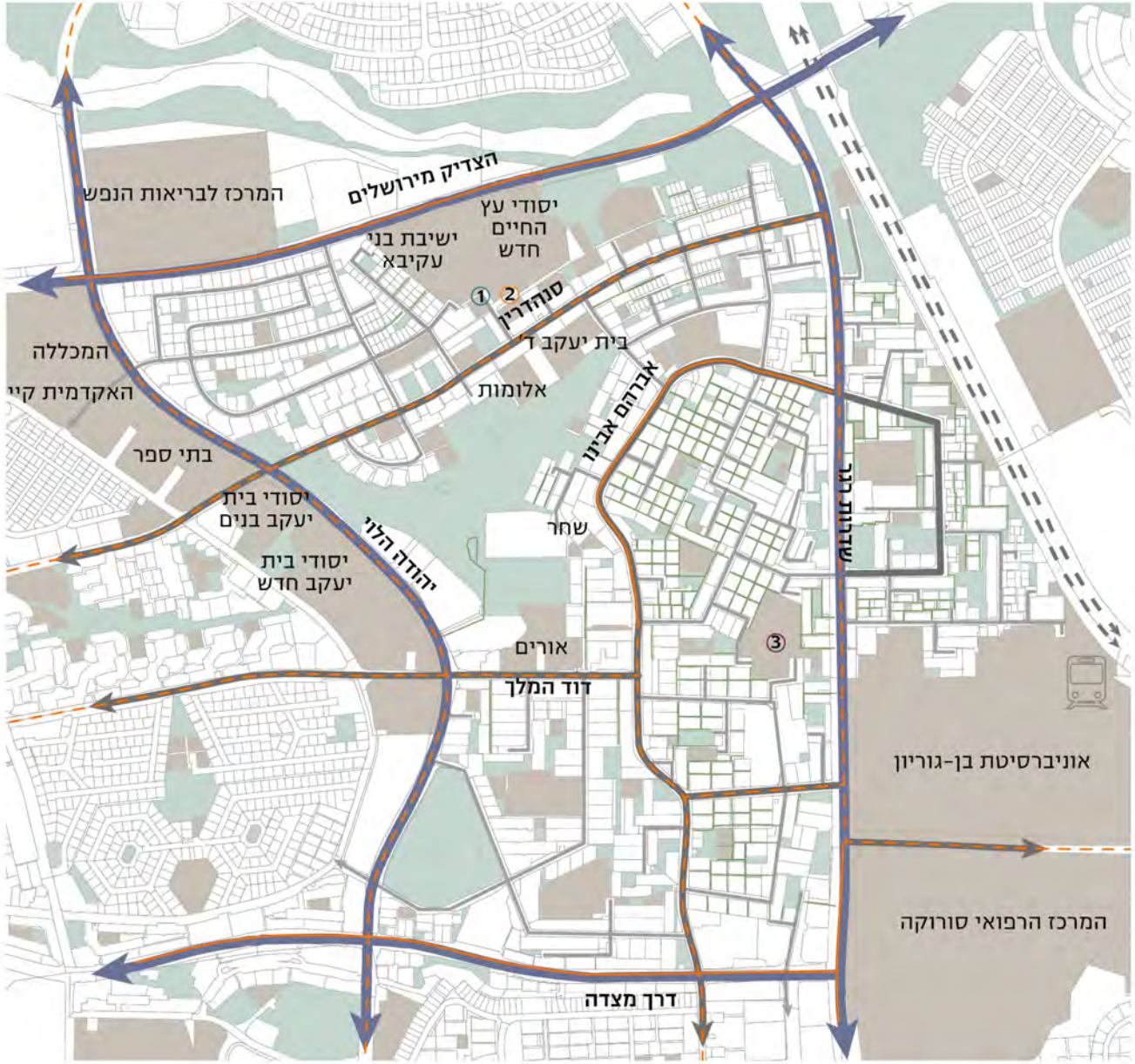
שצ"פ
שבילי אופניים - מוצע
שבילי אופניים - קיים
שבילים
רחוב שכונתי
רחוב משני
מסילת רכבת
רחוב ראשי


① פארק המכתש

② גן שני אליהו

③ פארק קק"ל הדסה

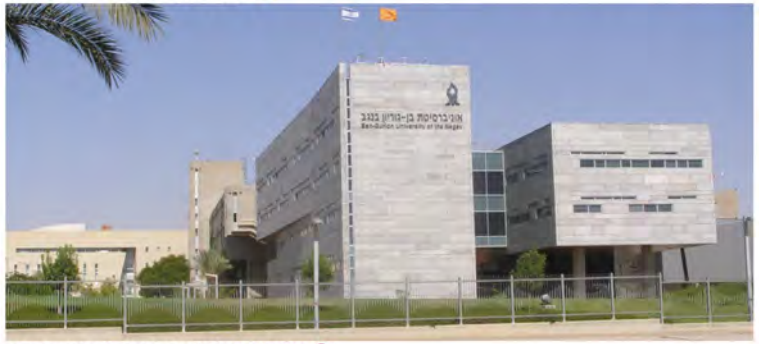
שכונה ד' – מבני ציבור



שטחים ציבוריים
שצ"פ
שבילי אופניים - מוצע
שבילי אופניים - קיים
שבילים
רחוב שכונתי
רחוב משני
מסילת רכבת
רחוב ראשי

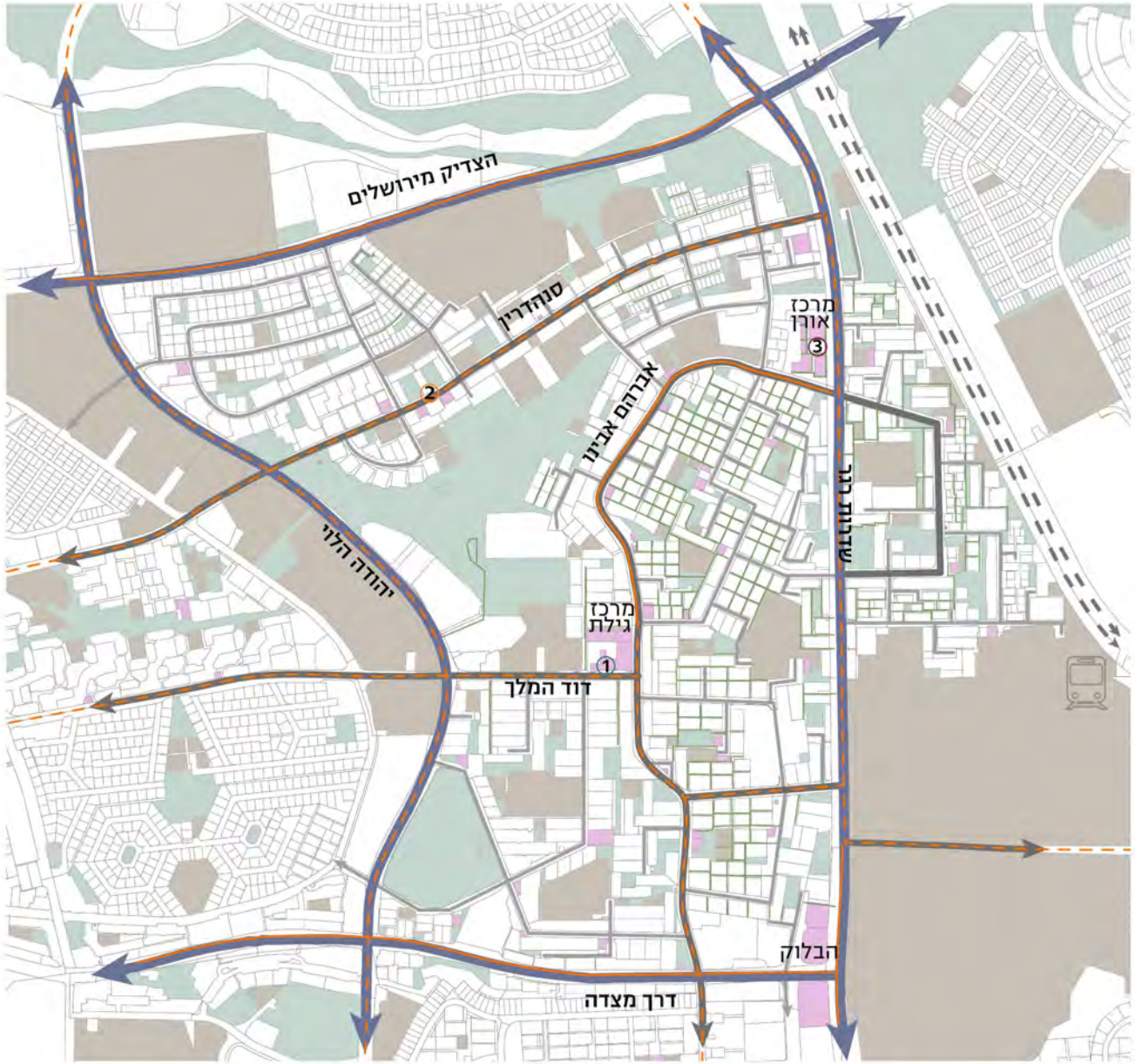
① בית נגבה

② המועצה הדתית באר שבע



③ מעונות ד' אוניברסיטת בן גוריון

שכונה ד' – מסחר



שטחים למסחר
שטחים ציבוריים
שצ"פ
שבילי אופניים - מוצע
שבילי אופניים - קיים
שבילים
רחוב שכונתי
רחוב משני
מסילת רכבת
רחוב ראשי

① מרכז גילת

② מכולת ברחוב סנהדרין

③ מרכז אורן

סוגיות ממפגש קודם (4.6.2025)

מרחב ציבורי, פארקים ופנאי

- שיפור איכות המרחב הציבורי

דיור והתחדשות עירונית

- שיקום וחידוש דירות עמידר ומבנים מוזנחים
- תעדוף התחדשות באזורים הוותיקים והמוזנחים בשכונה
- חיזוק הרחובות הפנימיים בהיבטים פיזיים וחברתיים
- חיזוק הזדמנויות לתעסוקה ושירותים עירוניים בקרבת המגורים

תחבורה, נגישות וחנייה

- חיזוק הקישוריות לתחנת הרכבת
- שיפור התחבורה הציבורית, שבילי האופניים והליכתיות בשכונה
- חיזוק ההליכתיות והחיבורים לאוניברסיטה ולבית החולים

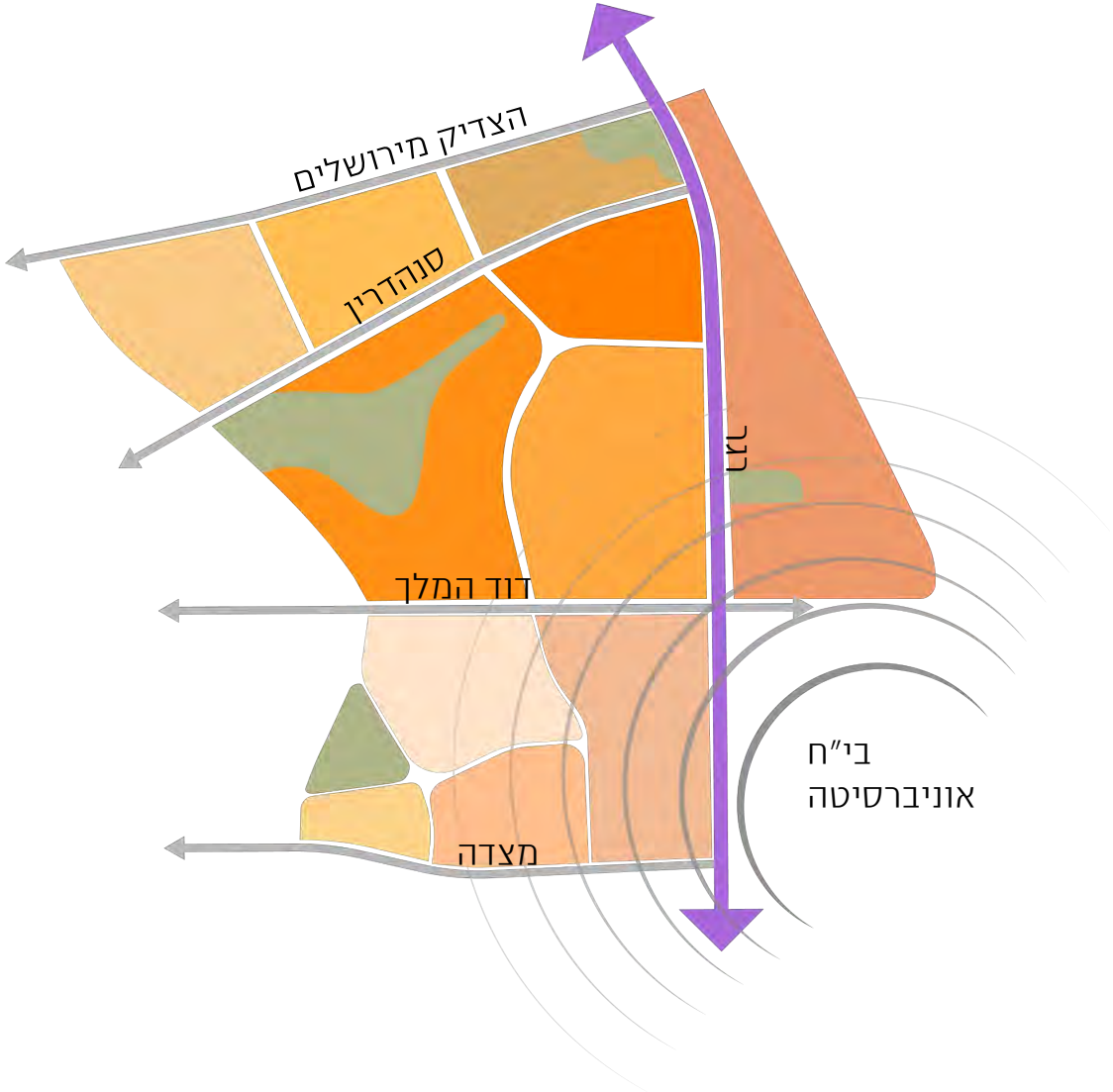
חזון

שכונה ד' תהווה מעטפת לרובע החדשנות ותשמש כשער הכניסה לעיר באר שבע.

השכונה תהיה שכונת מגורים איכותית ומגוונת, תעבוד בסינרגיה עם העוגנים הציבוריים הקיימים כדוגמת בית החולים, האוניברסיטה והפארקים.

התחדשות השכונה תיעשה תוך שמירה על איכויותיה וחיזוק הקשר בתוכה ואל סביבתה. זאת תוך העצמת ושיפור מרחבים ציבוריים איכותיים כמו פארק שני אליהו המכתש, מערכת השבילים, מוסדות הציבור והרחובות הראשיים והקשר אל המוסדות העירוניים שבשכונה ובשוליה.

שכונה ד' | ההזדמנות



- בית החולים והאוניברסיטה כמוקדים מטרופוליניים משמעותיים המפזרים אדוות של שימושים, פעילות ותושבים אל הרובע.
- שדרות רגר כעורק מחבר משמעותי, המהווה מוקד משיכה עירוני, בעצימות גבוהה ובעירוב שימושים.
- ארבעה צירי מזרח מערב המחברים הרובע מערבה ואל שכונות העיר.
- רובע של שכונות. כל שכונה בעלת מאפיינים שונים המספקת את הצרכים שלה, כמו גם נשענת על שכנותיה והרובע כולו.
- שטחים פתוחים משמעותיים אשר יכולים להוות מוקד משיכה, פוטנציאל לפעילויות שונות ומקום לשינוי התודעה על השכונה.

עקרונות התכנון

שדרות רגר

ציר עירוני ראשי אשר בראייה עתידית מהווה גם מוקד של מסחר, תעסוקה ושימושים נוספים בעצימות גבוהה.

שדרות רגר כיום

עקרונות התכנון

קישוריות מזרח-מערב

ארבעת הרחובות הקושרים את השכונה אל העיר מאפשרים נגישות וחיבור טוב יותר של מוקדים אחרים בסביבה.
השדרות הראשיות יקבלו חשיבות מבחינת שימושים ו/או עצימויות בנייה.

רחוב סנהדרין כיום

אתם ביקשתם: חיזוק ההליכתיות והחיבורים לאוניברסיטה ולבית החולים.
המדיניות מציעה: המשך דוד המלך עד שד' רגר ובהמשך מזרחה אל האוניברסיטה.

עקרונות התכנון

מוקדים ירוקים

ברובע מוקדים ירוקים בקנה מידה רובעי אשר מהווים או יכולים להוות מוקד משיכה, איזור בילוי ופנאי, ואיזור פתוח בלב שכונה מצטופפת.
למוקדים תתוכנן קישוריות טובה יותר, תוצע פרוגרמה עתידית ויוגדר הבינוי והשימושים בדפנות.

גן שני אליהו

עקרונות התכנון

רשת ירוקה

השכונה מאופיינת היום ברשת שבילים ענפה המאפשרת מעבר בטוח ללא שימוש ברכב.

מסמך המדיניות יעצים את הרשת הירוקה, ידאג לחיבור טוב יותר בין חלקי השכונות והרובע ויהיה עם תשתית צל מספקת.

אתם ביקשתם: שיפור איכות המרחב הציבורי.

המדיניות מציעה: חיזוק השטחים הפתוחים בשכונה כדוגמת פארק שני אליהו, הגדרת שדרות ורחובות ממותני תנועה.

עקרונות התכנון

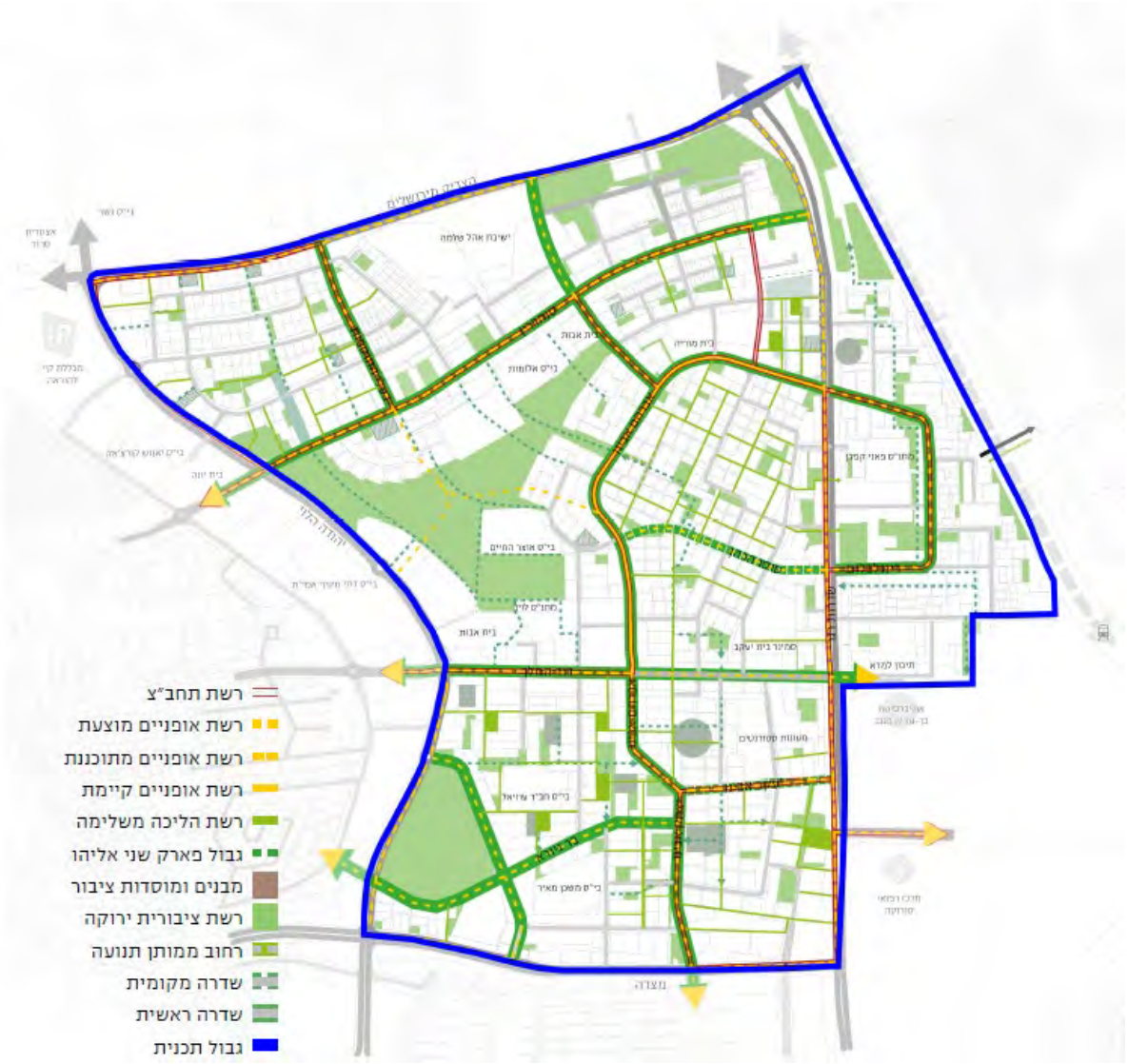
חלוקה לשכונות

רובע ד' אינו אחיד והוא מחולק לשכונות אשר לכל אחת מאפיינים פיזיים וחברתיים אחרים יחד הן מהוות פסיפס אחד – הוא רובע ד'.
התחדשות הרובע תתוכנן לפי המאפיינים של כל אזור.

עקרונות תכנון

רשת תנועתית

מסמך המדיניות ייצר תשתית לשיפור התחבורה הציבורית שתשרת את לב השכונה, שבילי האופניים וההליכתיות בין השכונות ובכל הרובע.



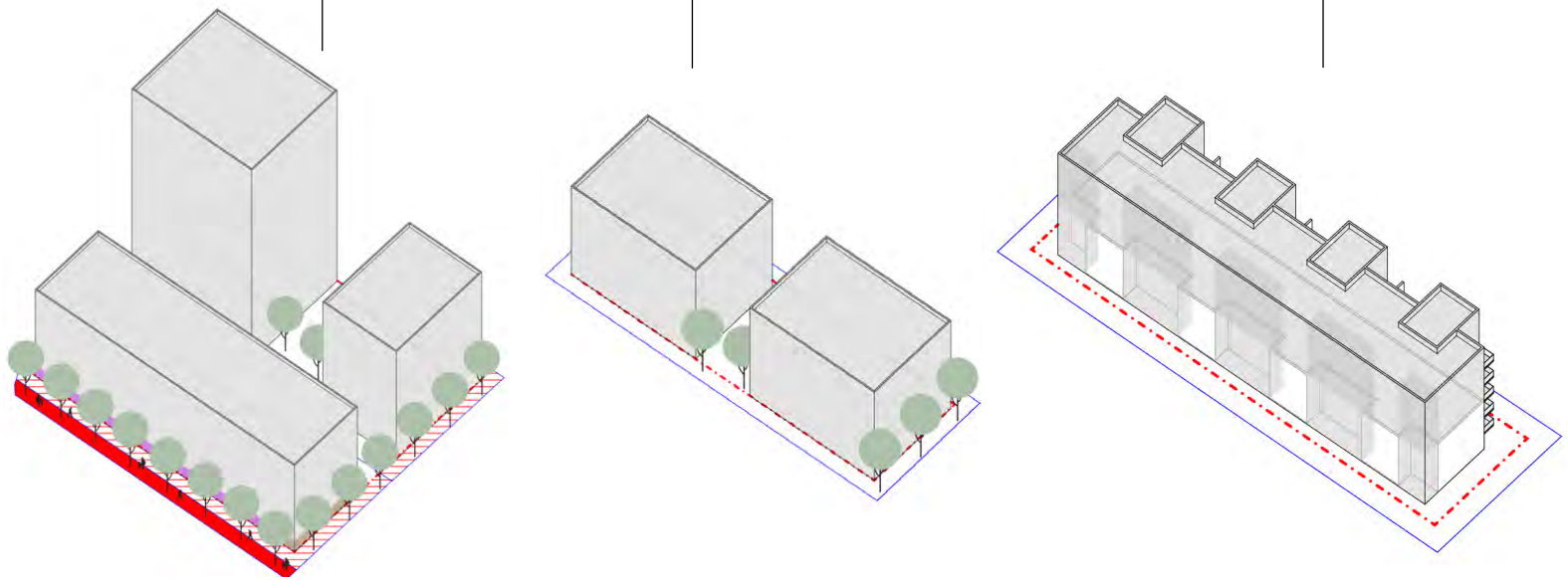
אתם ביקשתם: חיזוק הקישוריות לתחנת הרכבת, תחבורה הציבורית, שבילי האופניים, וחיזוק ההליכתיות והחיבורים לאוניברסיטה ולבית החולים.
המדיניות מציעה: יצירת תשתית שבילי אופניים המשכית וחיזוק ההליכתיות ברחבי השכונה תוך שימת דגש על החיבור לאוניברסיטה, לרכבת ולבית החולים.

כלים להתחדשות

סל פתרונות התחדשות

כלי התחדשות

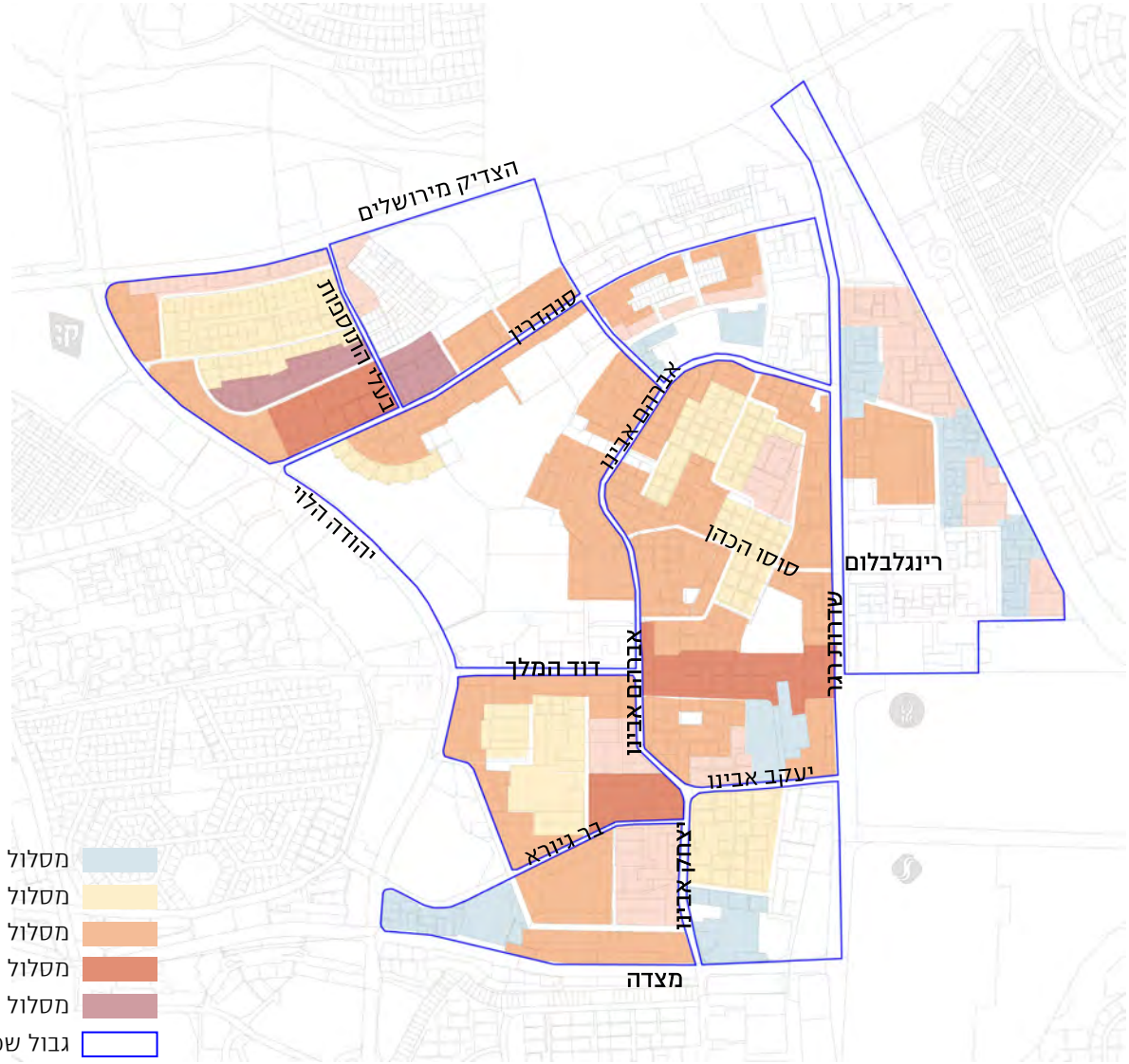
שיפוץ חזיתות | חיזוק ומיגון | עיבוי | ציפוף המצב הקיים | הריסה ובנייה | פינוי בינוי | מתווה משולב

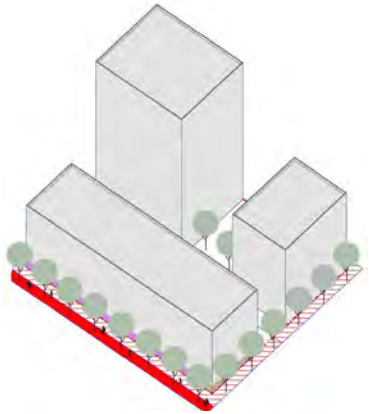


כלים להתחדשות

מסלולי התחדשות

הצעת מסלולי התחדשות מגוונים, ליישום מטרותיה של המדיניות לשכונה ושיפור המרחב הציבורי.





אתם ביקשתם: חיזוק הזדמנויות לתעסוקה ושירותים עירוניים בקרבת המגורים.
המדיניות מציעה: תיעדוף עירוב שימושים לאורך רחובות ראשיים, שילוב של שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ברחבי הרובע.

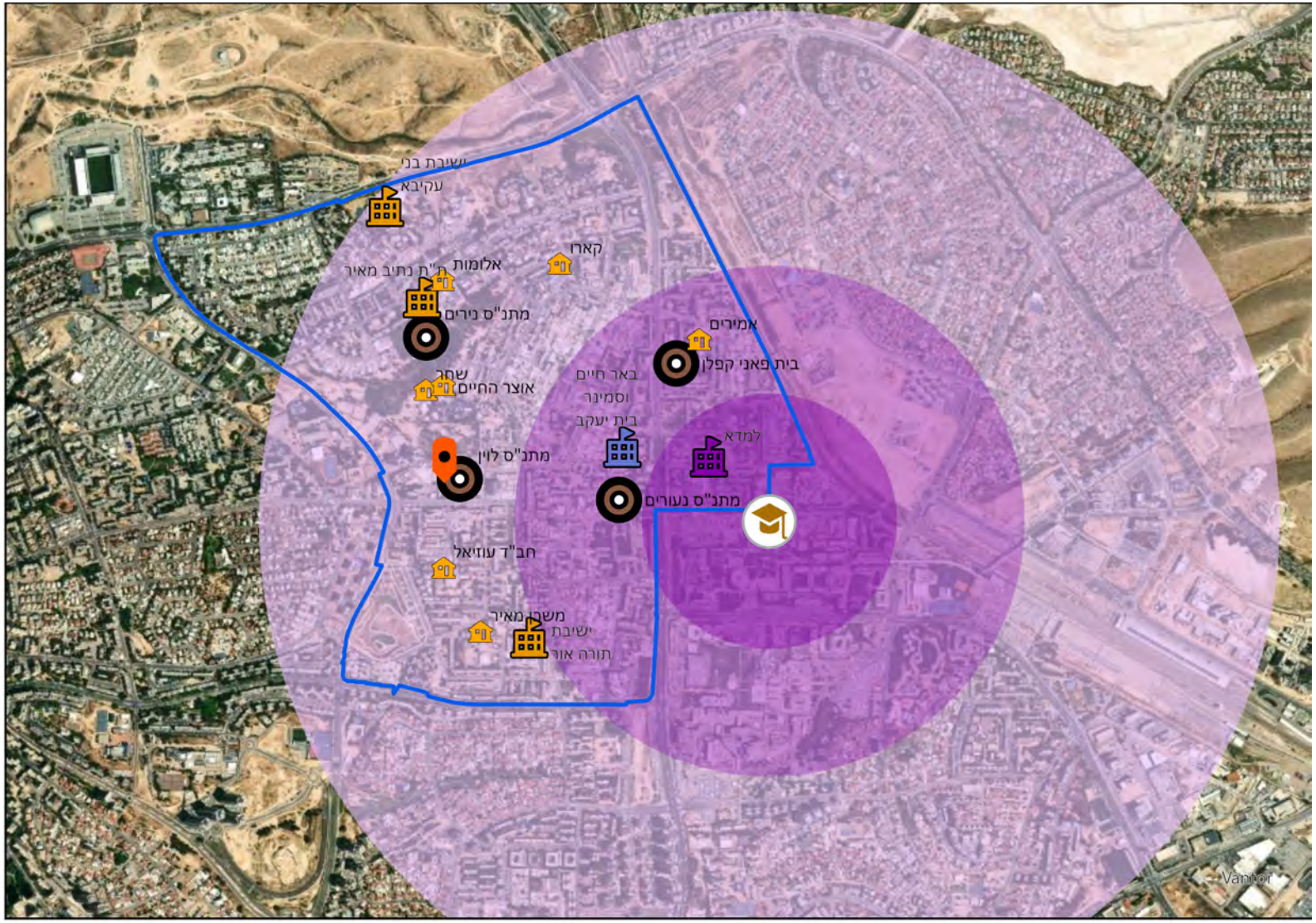
רובע החדשנות

שטח: 2,620 דונם.

מתבסס על מוסדות עוגן מרכזיים:

- אוניברסיטת בן-גוריון בנגב.
- המרכז הרפואי האוניברסיטאי סורוקה.
- פארק התעשיות גב-ים נגב שבו פועלות חברות, חממות, חברות סטארט אפ ומאיצים.

רובע החדשנות כולל חלק משכונות ג' ו-ד'.



מרחב השפעה רובע החדשנות:

400 מ' 800 מ' 1,600 מ'

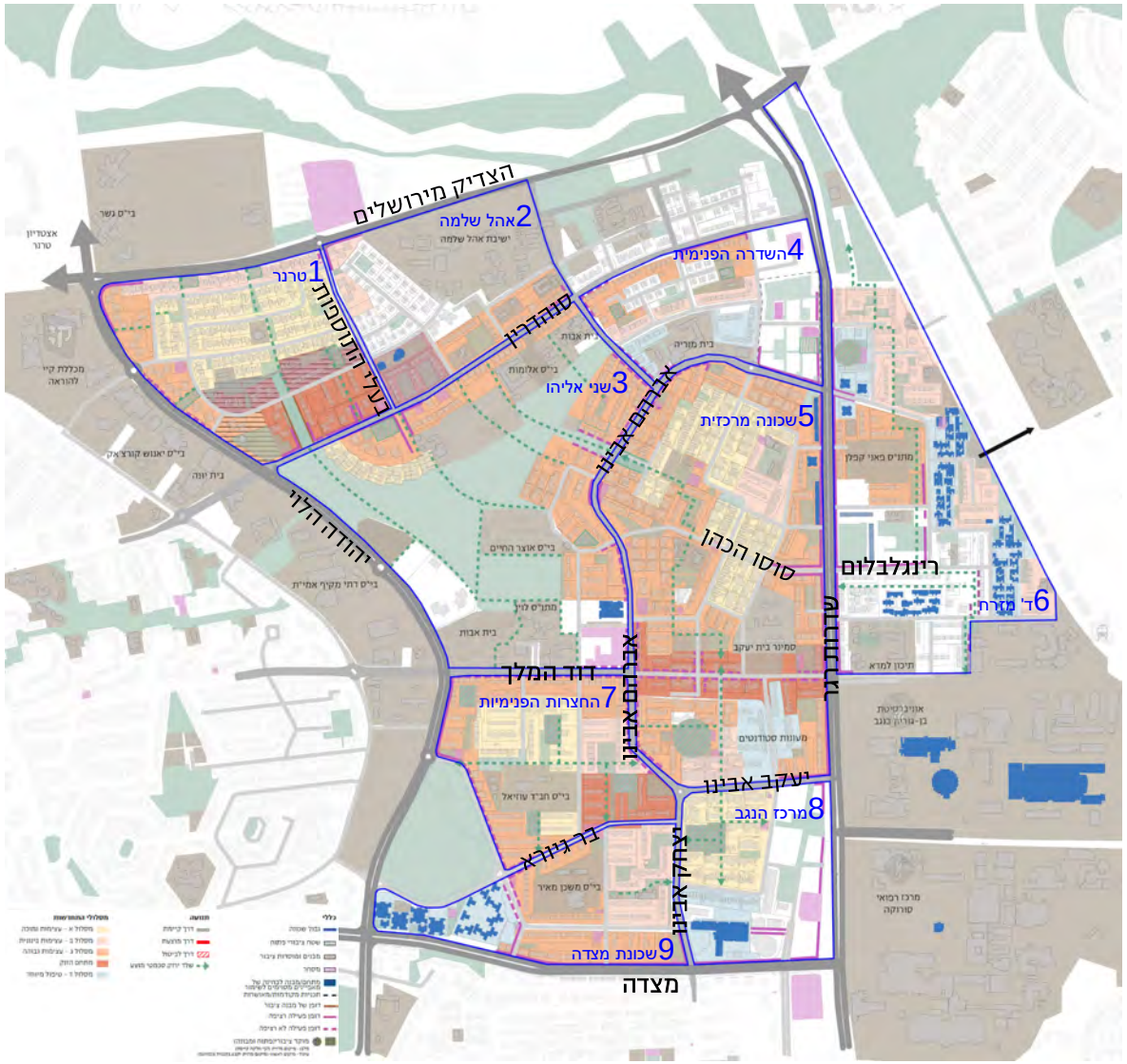
מרכזים אקדמיים מתנ"סים

בתי חולים

המחלקה לשירותים חברתיים

בתי ספר יסודיים/על יסודיים

מדיניות שכונה ד'



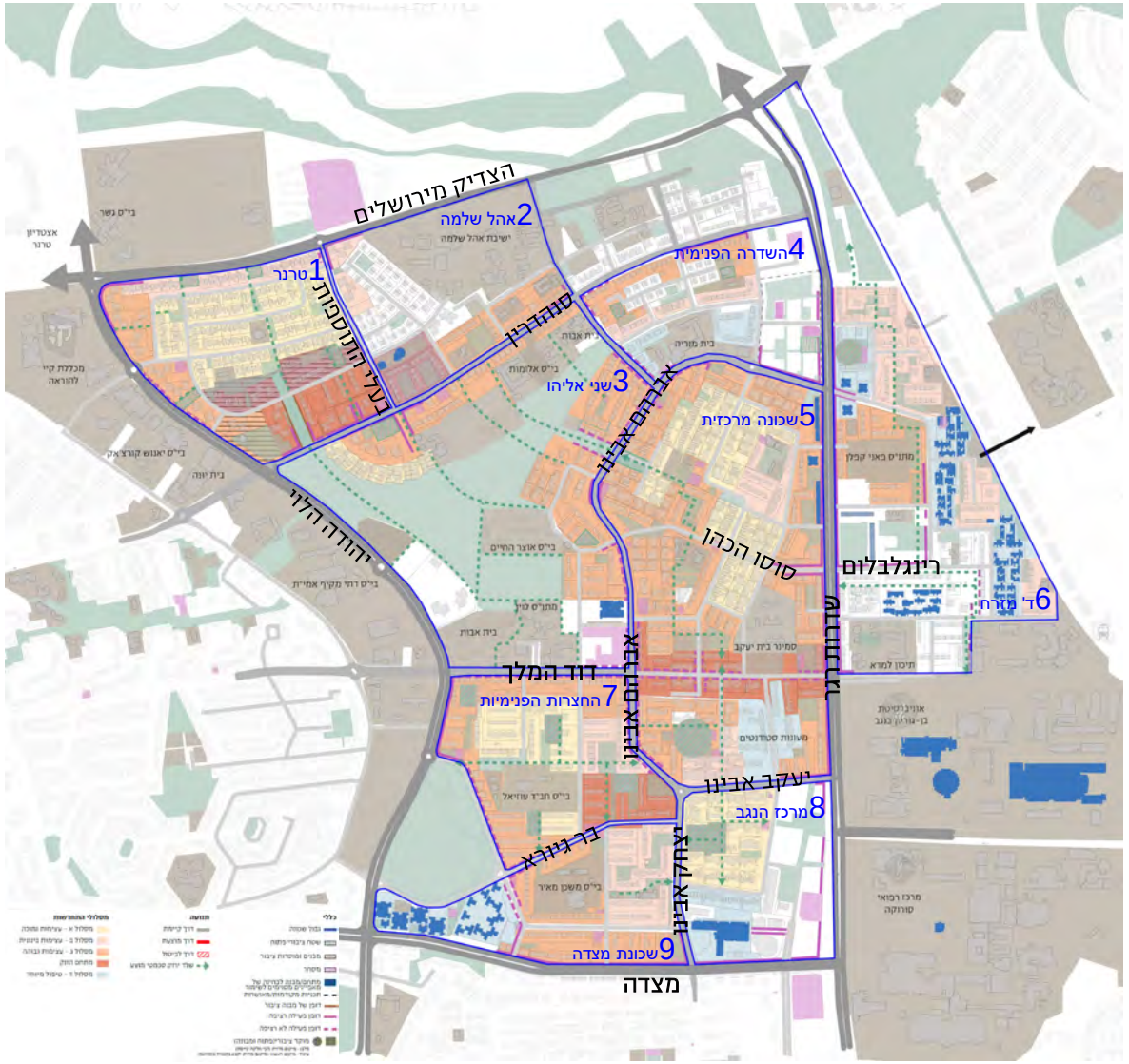
לסיכום

תכנית האב תגדיר את אופן ההתחדשות בשכונה תוך יישום עקרונות התכנון שהוצגו והגדרת מסלולי התחדשות שונים ומותאמי מקום ברחבי השכונה.

התחדשות מתחם בן צבי, נהריה. תכנון : סטודיו מיא – מיכל יוקלה אדריכלים

נשמח לשמוע מה דעתכם!

- מה ואיפה הכי חשוב מבחינתכם לקדם במסגרת ההתחדשות בשכונה בשנים הקרובות?
- האם החזון שהוצג משקף את העתיד שהייתם רוצים לראות בשכונה ד׳?
- אילו שירותים, שימושים ופעילויות הייתם רוצים לראות בשכונה בעתיד כדי לחזק אותה ואת תושביה?
- אילו אזורים ומקומות בשכונה חשוב לדעתכם לשפר, לחזק או לפתח?
- אילו רחובות חשובים לדעתכם כדי להקל על התנועה והחיבור של השכונה לשאר חלקי העיר?
- אילו גינות ופארקים חשוב במיוחד לשמר ולחזק בשכונה? אילו פעילויות ושימושים הייתם רוצים לראות בהם?



תודה!

נשמח לשמוע מה דעתכם!

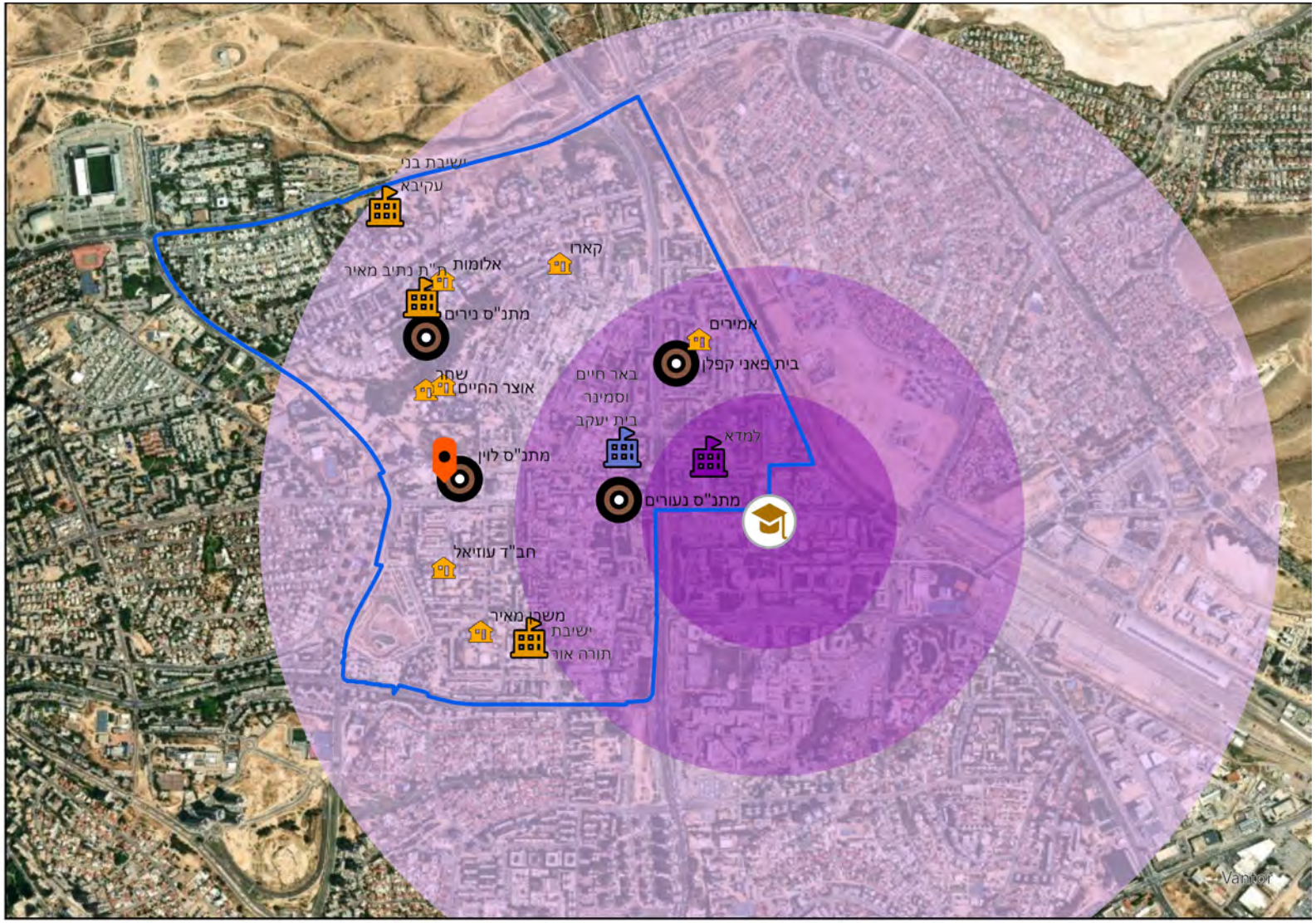
פארק שני אליהו

- באיזו צורה אתם משתמשים בפארק (או לא משתמשים...)?
- איך אתם מציעים לשפר את הנגישות והשימוש בפארק בכל שעות היממה?
- האם יש מקומות שהכי דחוף "לטפל" בהם בשלב הראשון?
- האם קיימת בפארק תשתית צל טובה או שיש לשפר אותה?
- האם מערך השבילים הקיים עוזר לחיבור בין חלקי השכונה או שיש לשפרו?
- האם פונקציות מסחריות בקרבת/תוך הפארק היו משהו שהייתם רוצים לראות?

נשמח לשמוע מה דעתכם!

הקשר לאוניברסיטה

- כיצד לדעתכם השכונה יכולה להנות מהקרבה לאוניברסיטה?
- אילו שימושים השכונה יכולה לספק לאוניברסיטה?
- אילו חיבורים חברתיים/ קהילתיים/ אקדמיים הייתם רוצים לראות מהחיבור עם האוניברסיטה?



מרחב השפעה רובע החדשנות:

400 מ' 800 מ' 1,600 מ'

מרכזים אקדמיים מתנ"סים

בתי חולים

המחלקה לשירותים חברתיים

בתי ספר יסודיים/על יסודיים