



הדמיה להמחשה בלבד

# מפגש שיתוף ציבור בנושא תכנית מתאר עיר עתיקה באר - שבע תכנית לשימור והתחדשות

# מהי תב"ע?

תכנית בניין עיר - תכנית בעלת תוקף חוקי שנועדה להסדיר את השימוש בקרקע בשטח כלשהו

## מה כוללת תב"ע העיר העתיקה?



משנה ומוסיפה  
ייעודי קרקע



איחוד וחלוקה



מאפשרת תוספות  
בניה ותוספת  
יחידות דיור



מייצרת מנגנון  
תמריצים לשימור



קובעת הנחיות  
לשימור

# גבולות התכנית – מפה העיר העתיקה



המשרד מעורב בתכנון מגוון רחב של פרויקטים בסדרי גודל שונים בתחומים הבאים: תכניות מתאר, תכניות בניין עיר, תכנון אורבני של שכונות, בנייני ציבור, שיקום ושימור מבנים, תכנון מבני מגורים, בתים פרטיים, תכנון פנים ופיתוח.

עבודת המשרד אחראית ויסודית, תוך הקפדה על שאיפה לרמה מקצועית גבוהה, רעיונית וביצועית כאחד. במהלך השנים צבר המשרד ידע וניסיון רב בתחומי התכנון השונים.

## משרד "דני לזר אדריכלים" נוסד בשנת 1985 ע"י האדריכל דני לזר.



בניין פיזיקה באוניברסיטת בן גוריון



גשר מעל תוואי נחל באר שבע ומסילת רכבת

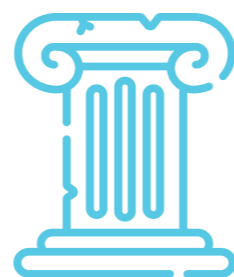


תחנת רכבת באר-שבע צפון

דני לזר אדריכלים	<b>אדר' דני לזר</b>	אד ריכלהת כנית
אורבניסט	<b>נתי רייכר</b>	מנ הלפ רויקט
שחר אלרם אדריכלים ומתכנני ערים	<b>אדר' שחר אלרם</b>	יוע פשימו ר
נתן תומר הנדסה NTE	<b>גדי אלטמן</b>	יועפ תנועה ומתאם תשתיות
רחל וינר אדריכלות נוף	<b>אדר' רחל וינר</b>	אד ריכליתנו פ
שרקון, בן עמי, אשר ושות'	<b>עו"ד שחר בן עמי</b>	יוע פמשפטי
	<b>אהוד פסטרנק</b>	פרוגרמטור
דוד בריל תכנון ושמעות מקרקעין	<b>דוד בריל</b>	שמאי
FM הנדסה בע"מ	<b>מוטי פוגל</b>	יועפ חשמל ותקשורת
הנגב הנדסה	<b>תומא יעקב</b>	יועפ מים וביוב



קידום העיר העתיקה  
כמרכז תרבותי, מסחרי  
וחברתי עבור תושבי  
באר-שבע והסביבה

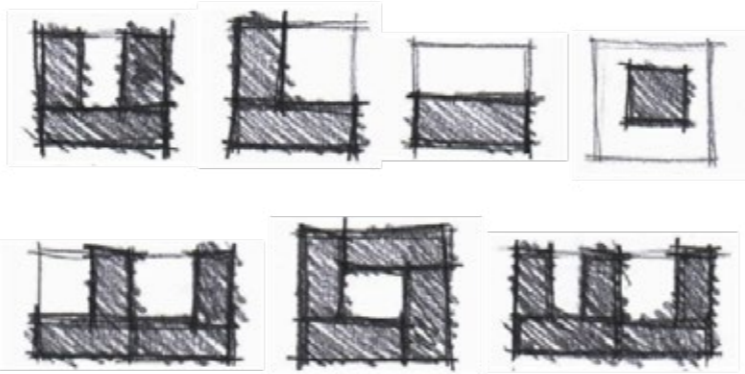


שימור ערכים היסטוריים  
ומבנים קיימים ושמירה  
על "רוח המקום", תוך  
צמיחה והתפתחות



פיתוח העיר העתיקה  
כמרכז תירותי בעל  
חשיבות ארצית  
ובינלאומית





שמירה על תבנית הרחובות (הצטלבות שתי וערב)

1

סדר וחופש

2

שמירה על מבנים היסטוריים

3

גובה מבנים - מרבית המבנים עד 3.5 קומות

4

שמירה על חצרות פנימיות, סמטאות וגדרות מקוריות

5

שמירה על דופן הבניין בקדמת הרחוב

6





התכנית היא צעד  
אחד מתוך מהלך כוללני  
של העירייה לקידום  
ופיתוח העיר העתיקה

**מהלכים משלימים:**  
פיתוח תשתיות, הקמת  
מוסדות ציבור ופנאי,  
הסדרה מרוכזת של  
גושים וחלקות.

## תכנית בנין עיר הנוכחית משנת 1984

← יש צורך במסגרת תכנונית חדשה  
המותאמת לצרכים העירוניים  
ושתאפשר מגמות התפתחות לצד  
שימור העיר העתיקה

1

ניתוח מצב  
קיים

תחילת 2016 עד ספטמבר 2016

2

גיבוש חלופה  
תכנונית

ינואר 2017

5

תחילת תיאומים מול  
הוועדה המחוזית

יוני 2017

6

שיתוף  
ציבור

דצמבר 2018

אנחנו כאן

7

הטמעת תובנות  
מתהליך שיתוף  
הציבור  
ינואר 2019 (משוער)

8

דיון  
בוועדה המקומית

9

דיון  
בוועדה המחוזית

10

דיון בהפקדה  
לאחר מילוי תנאים  
פרסום 60 ימים  
\* ככל שיוחלט על הפקדה

11

דיון בהתנגדויות (במידה  
והתקבלו) ותיקונים בהתאם

12

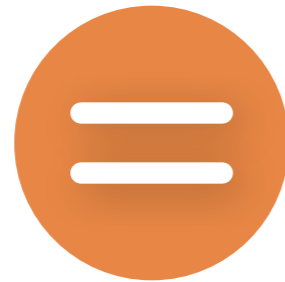
דיון  
באישור התכנית

13

פרסום התכנית

רבעון שלישי של 2020 (משוער)

ככל שיוחלט על הפקדה



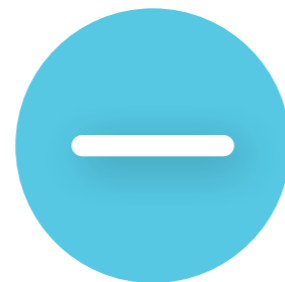
מאפשרת **שימור** של העיר  
העתיקה באמצעות מנגנון  
כלכלי המספק תמריצים  
וכדאיות כלכלית



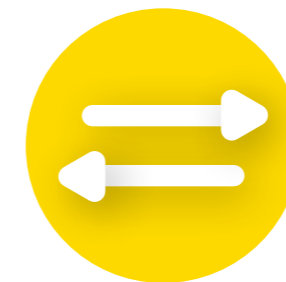
מאפשרת **תוספת זכויות**  
למרבית המגרשים



**מגדילה** את היכולת למימוש  
זכויות בניה במגרשים



**מקצרת** הליכי  
וזמני תכנון



מסדירה מנגנון  
**ניוד זכויות**



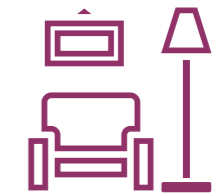
מצב קיים - להמחשה בלבד



מס' בלוקים:  
**כ-88**



מס' יחידות דיור:  
**כ-400**



מס' תושבים:  
**כ-830**



שטחי מסחר / תעסוקה / מלאכה:  
**65,000 מ"ר**





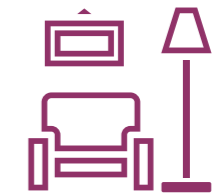
מצב מוצע - להמחשה בלבד



מס' בלוקים:  
**כ-88**  
\* כ-4-5 פרויקטים ב"בלוק" עירוני



מס' יחידות דיור:  
**כ-3,800**



מס' תושבים:  
**כ-9,000**

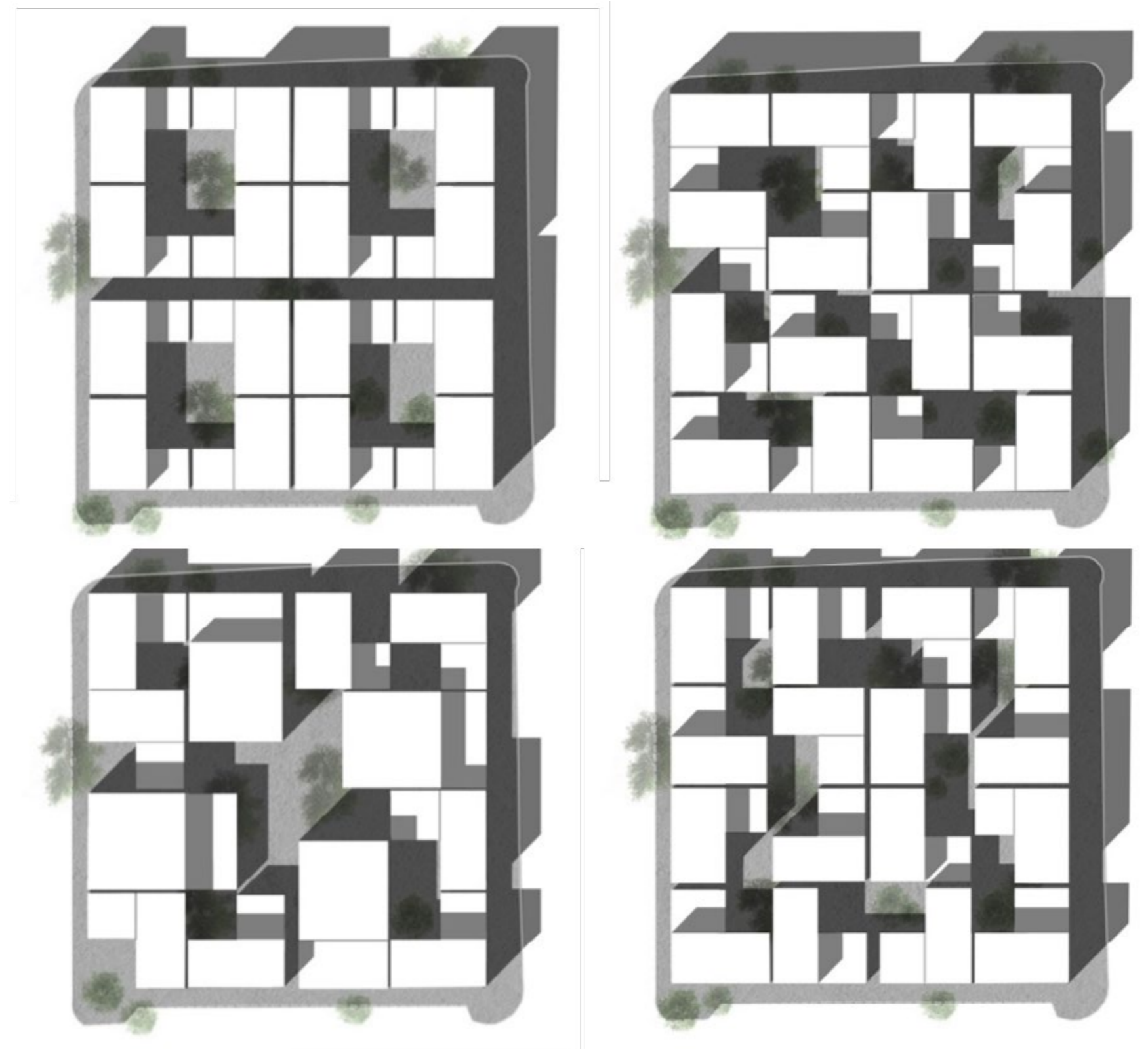


שטחי מסחר / תעסוקה / מלאכה:

**320,000 מ"ר**

\* טווח המיועד: על פי תרחיש מימוש ממוצע לתמהיל השימושים





# מה יתפתח בעיר העתיקה מלבד מגורים?

## מסחר ועסקים (בשטח עירוני מעורב)

- פיתוח וחדוש מרכז העיר העתיקה כמרכז בילוי ופנאי על ידי עירוב שימושים מגוון ואינטנסיבי
- הרחבות קק"ל, טרומפלדור וסמילנסקי - מוקדי הליבה



### מלאכה ותעשייה זעירה

\* למעט שימושים ומלאכה  
שמהווים מטרד סביבתי



### מלונאות



### שימושים ציבוריים



### משרדים

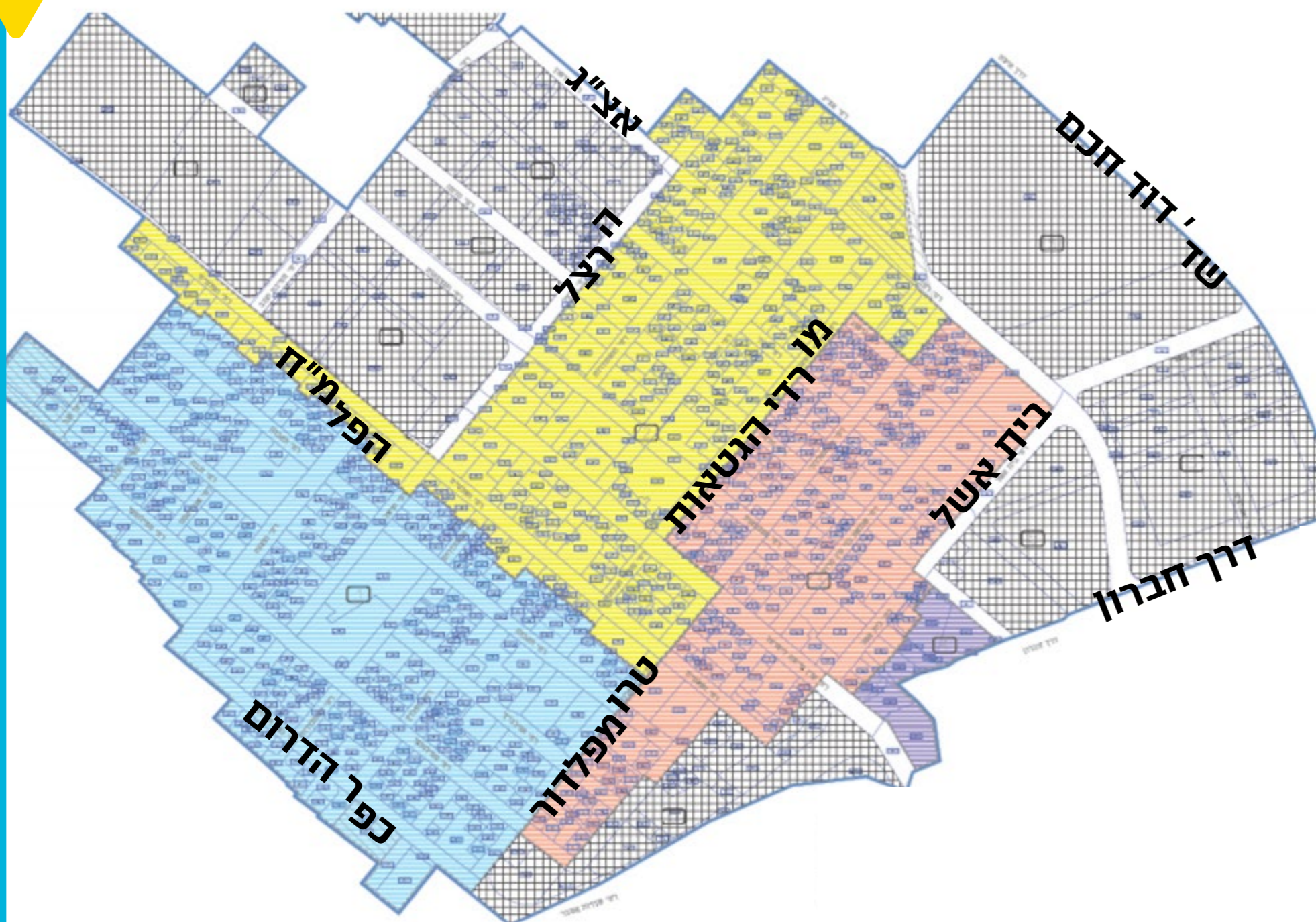


### מסחר

\* יתאפשרו שימושים חורגים על פי חוק

# מצב מוצע - אזורי תכנון בשטח עירוני מעורב

## התכנית מציעה חלוקה ל-4 אזורי תכנון שונים

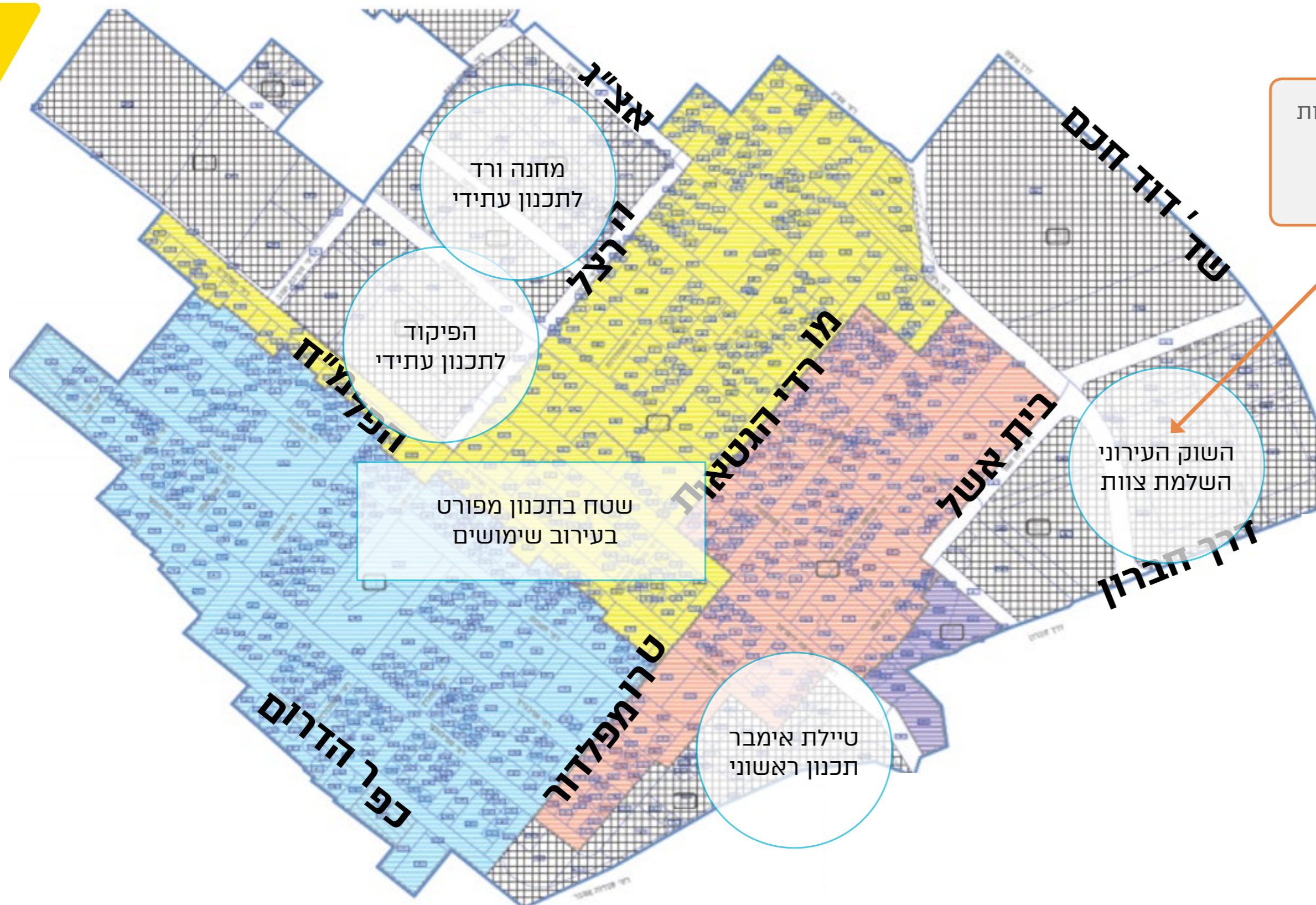


### מקרא:

- מוטה מגורים
- מסחר ותעסוקה בקומת קרקע
- משולב מגורים ומסחר
- משולב מגורים, תעסוקה, מסחר ומלאכה
- משולב מגורים, תעסוקה, מסחר ומלאכה
- שטח לתכנון בעתיד

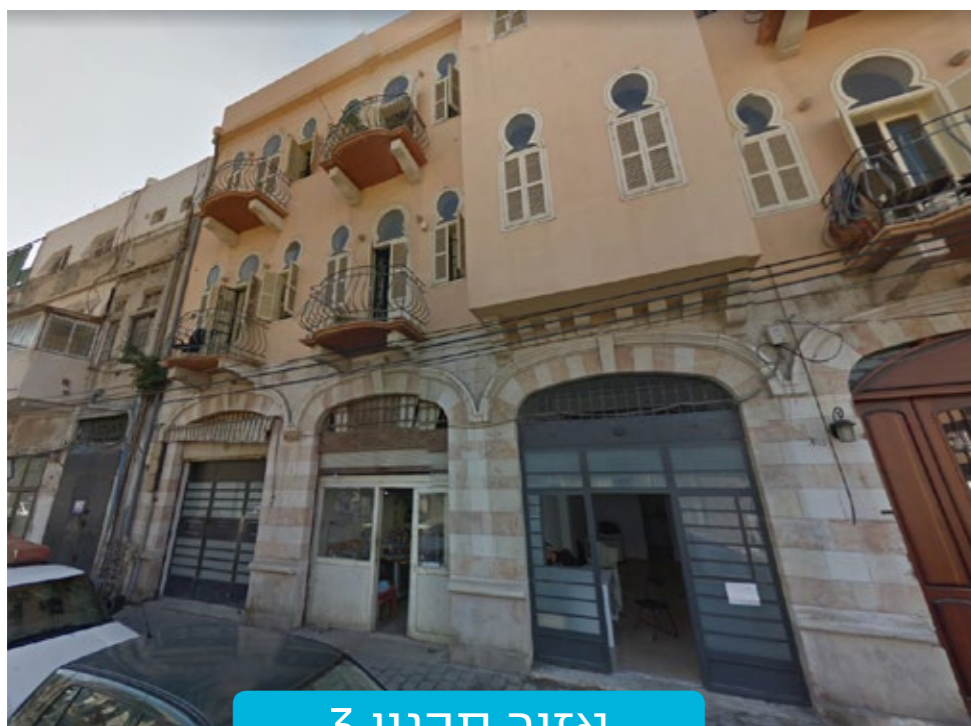
בכל האזורים יותרו שימושי מלונאות



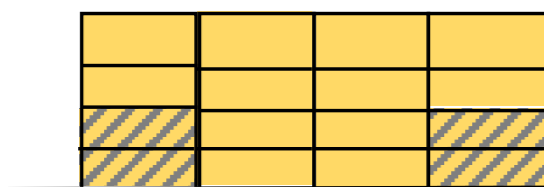


שטחים מקווקווים - שטחים לתכנון מפורט בתכניות נפרדות המקודמות ע"י העירייה. התכנית קובעת ייעודי קרקע ולא מגדירה זכויות בניה.

# מצב מוצע - אזורי תכנון בשטח עירוני מעורב



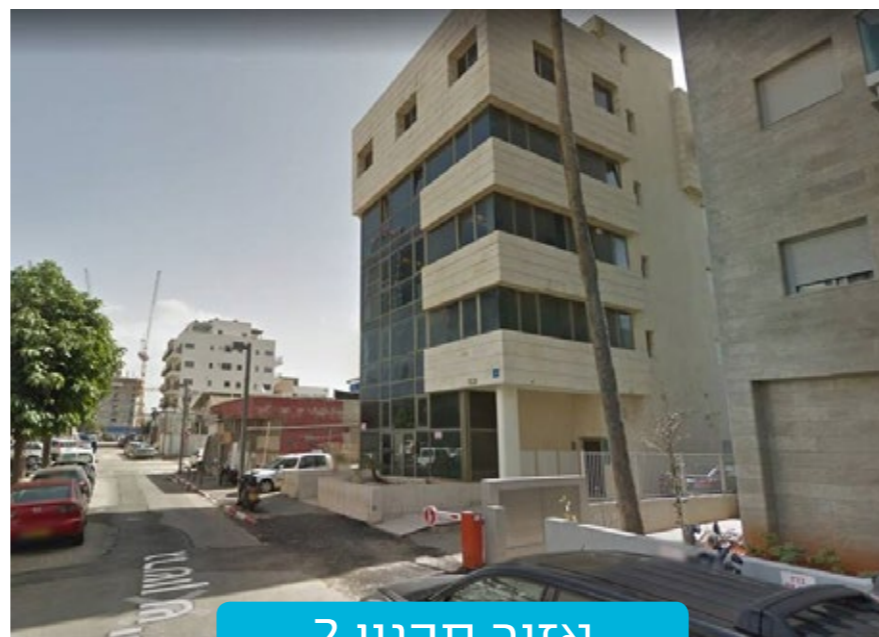
אזור תכנון 3



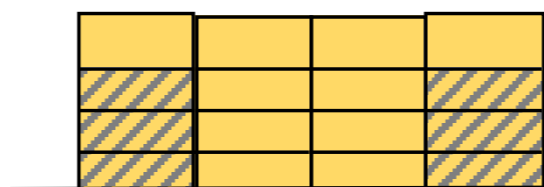
חלופת מקסימום מגורים



חלופת מקסימום מסחר/תעסוקה / מלאכה



אזור תכנון 2



חלופת מקסימום מגורים



חלופת מקסימום מסחר/תעסוקה



אזור תכנון 1



חלופת מקסימום מגורים

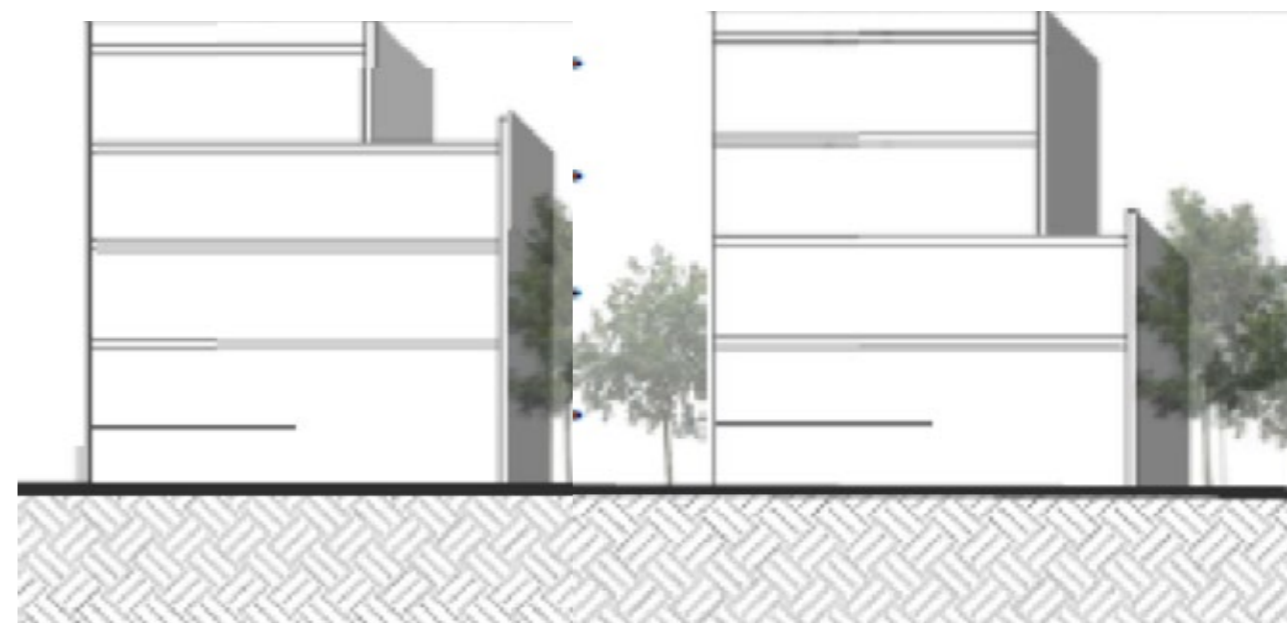


חלופת מקסימום מסחר/תעסוקה



## מגרש קטן מ- 200 מ"ר

2-3 קומות, 80%-150% בניה  
(תלוי בגודל המגרש ובמיקומו)



## מגרש בגודל 200 מ"ר ומעלה (מרבית המגרשים) עד 4 קומות!

קומה שלישית מלאה / חלקית, קומה רביעית חלקית  
- סה"כ עד 260% בנייה.





הדמיה להמחשה בלבד

כפי שאושר על ידי ועדת השימור העירונית

שימור ג'

שימור ב'2

שימור ב'1

שימור א'



שימור מקל

שימור מוקפד

## בכדי לממש את מטרות השימור של העיר העתיקה ולעודד שיקום מבנים, התכנית קובעת נוהל תמריצים:



פטור מתמהיל דירות מחייב  
ל-100 מגרשי שימור ראשונים  
(גודל דירה מינ' 35 מ"ר,  
שטח דירה ממוצע מינ' 60 מ"ר)



פטור מתקן חניה  
ל-100 מגרשי שימור  
ראשונים



אפשרות לנייד את  
הזכויות שלא ניתנות  
לשימוש במגרש



תוספת  
זכויות בניה

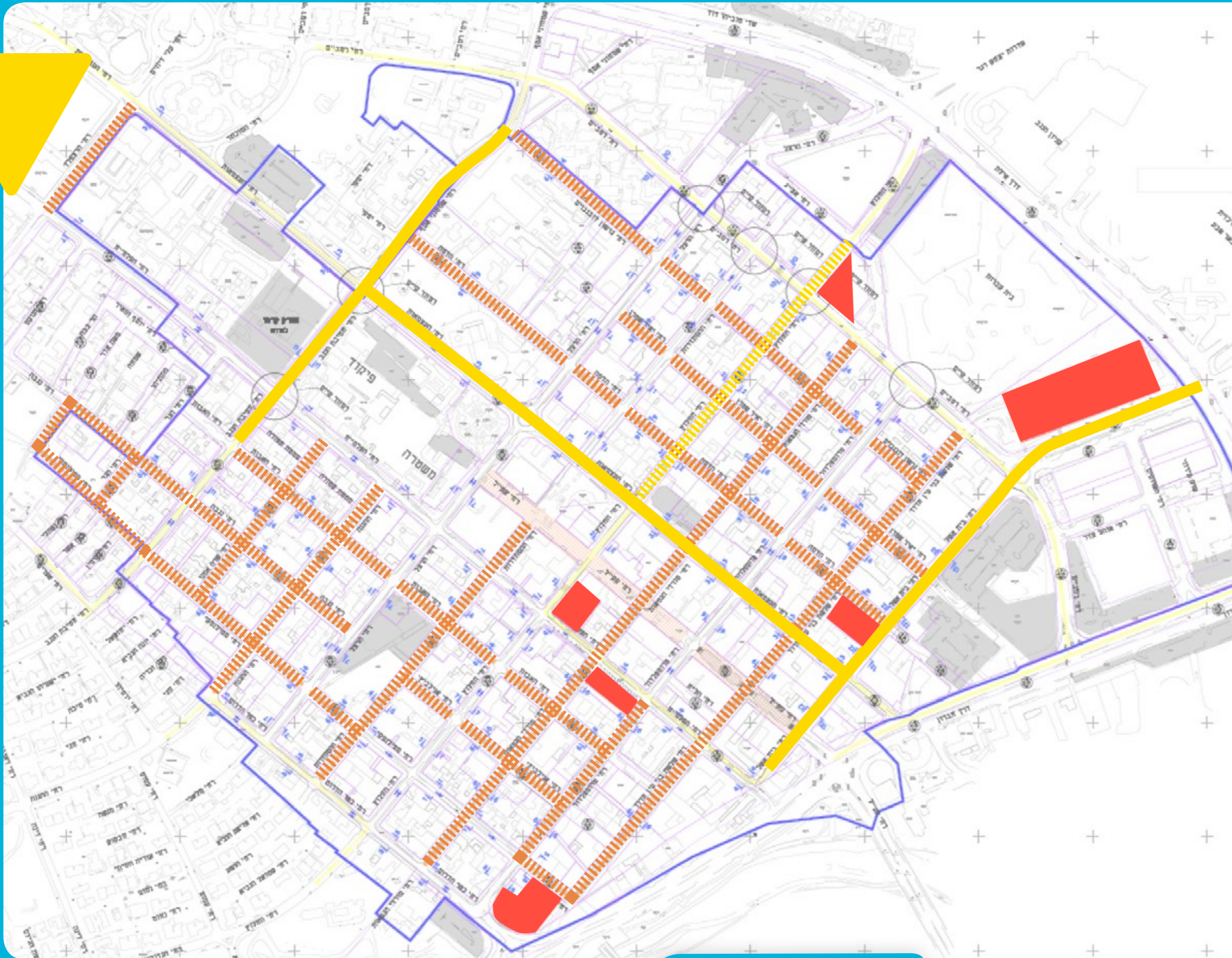


התכנית מאפשרת תמהיל  
מגורים מגוון הנוטה לדירות  
קטנות ומאפשר מגוון אוכלוסיות



- מיתון תנועה ברוב הרחובות כדוגמת רחוב סמילנסקי
- שמירה על נגישות תחבורתית להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית
- חניה: תקן חניה מופחת
- הקצאת שטחים למבני חניה (קושי בבניית חניות תת קרקעיות)

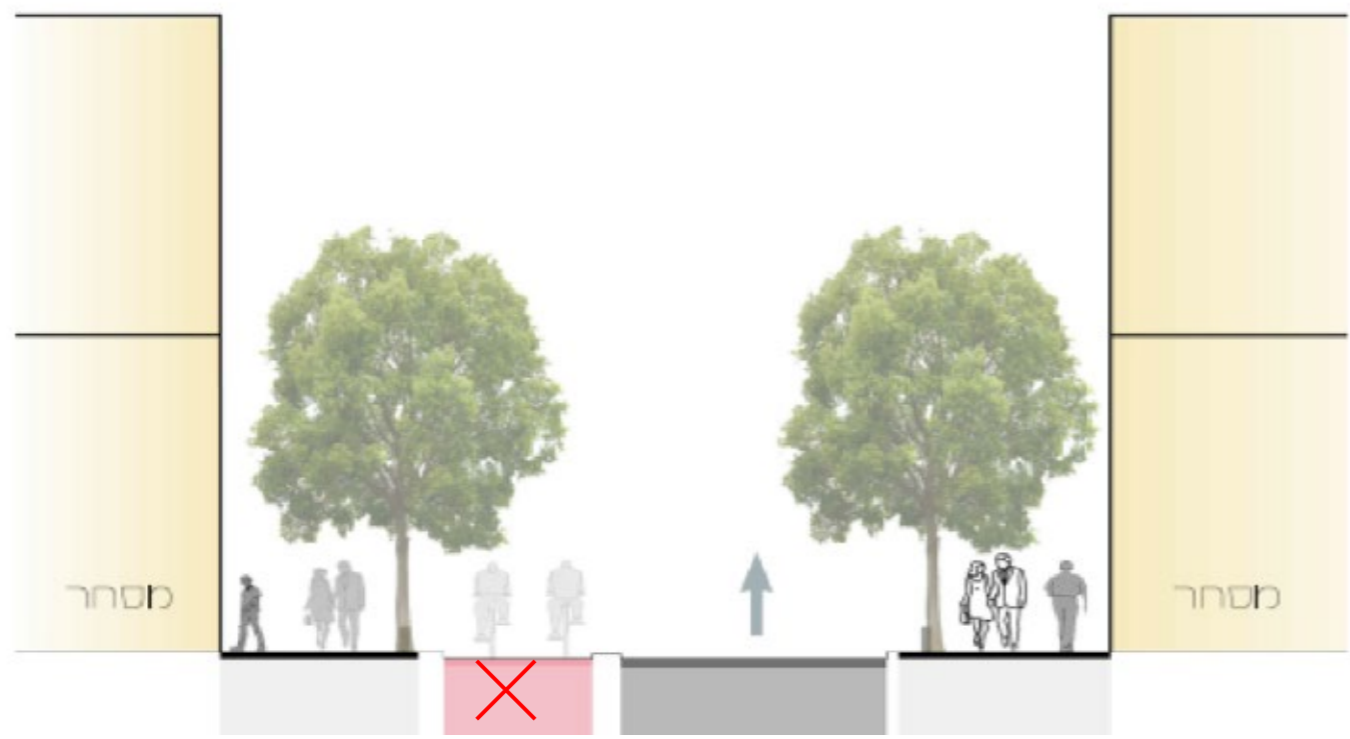




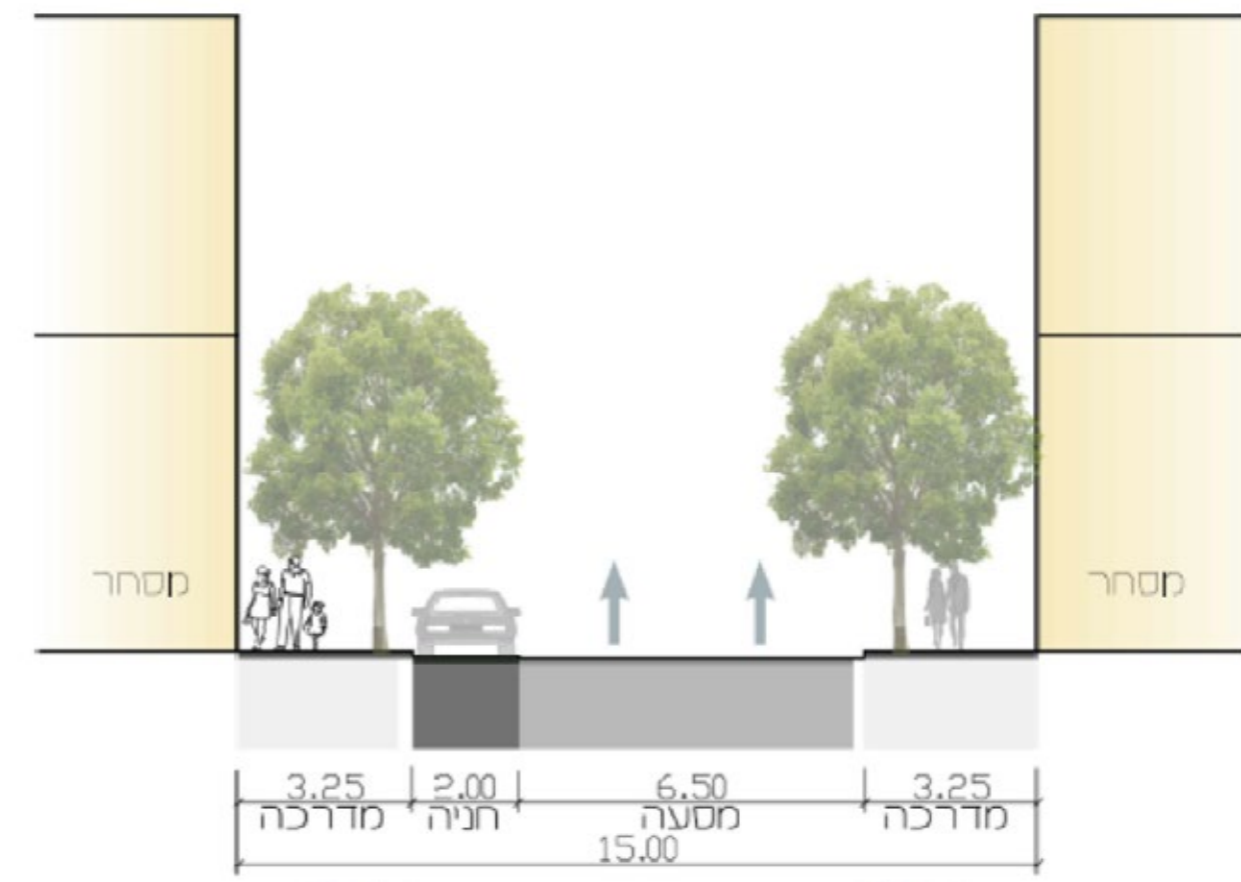
**מקרא**

- מדרחוב
- תחבורה ציבורית
- רחוב ממותן תנועה דו סטרי
- רחוב תחבורה ציבורית
- מבני חניה מתוכנן
- מגרש חניה קיים

## ציר ראשי **חתי B** רח' הרצל



## צירים ראשיים **חתי A** רח' הרצל, רח' החלוץ, רח' הפלמ"ח



## רחובות מוטי הולכי רגל

רח' סמילנסקי - ההסתדרות, רוחב 15 מ'

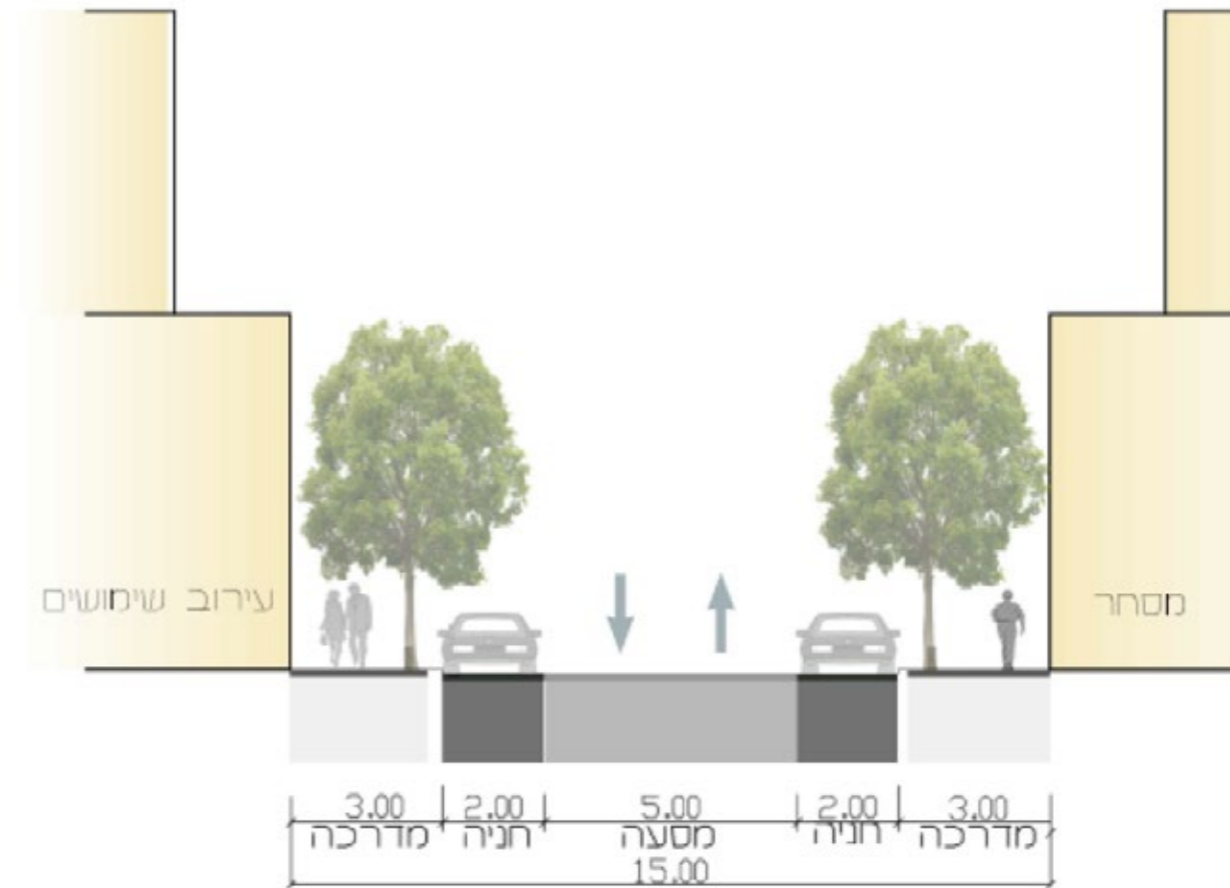
חֶתֶר  
D



## צירים משניים

רחוב ממותן תנועה דו סטרי, ברוחב 15 מטר

חֶתֶר  
C



- שמירה על רוחב הרחובות ההיסטוריים
- חתך רחוב המתעדף הולכי רגל (דוגמת רחוב סמילנסקי, ומדרחוב בקק"ל)
- התאמת שטח המבנים הציבוריים לגידול באוכלוסייה
- הנגשה והסדרה של הרחובות בעיר העתיקה





1

## כנסים ושולחנות עגולים

הצגת התכנית וקיום מפגשי שולחנות עגולים על פי חלוקה לנושאים

\* הנושאים הנבחרים פתוחים לדין במטרה להתאימם לצרכי העיר העתיקה



2

## קבלת קהל

פתיחת עמדת הסברה ושעות קבלה לשאלות פרטניות על התכנית במנהלת להתחדשות עירונית לשאלות בנושאי: שימור, היתרי בניה ושינוי זכויות



3

## עיבוד והטמעה

עיבוד והטמעת השינויים בתכנית המוצעת

הסוגיות עליהן תתבקשו להביע דעתכם בדיוני השולחנות העגולים:

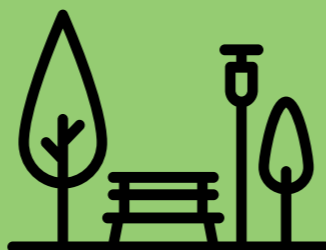
שימור, תיירות  
וזרות העיר העתיקה



תנועה



מרחב ציבורי: מבני  
ציבור ושטחים ירוקים



שימושים ויעודי  
קרקע: עסקים לצד  
מגורים





# תודה על ההקשבה