

שם: תכנית אב למרכז האזרחי- "היהלום" באר שבע

נושא: מסמך מדיניות

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

ועדה המקומית עיריית באר שבע

• יזם:

ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים

• מתכנן:

כתובת

באר שבע מרכז אזרחי

מטרת הדיון:

קביעת מדיניות ע"י תכנית אב לתכנון במרכז האזרחי (התכנית אינה סטטוטורית). התכנית הינה תכנית דינמית ואמצעי בקרה לתכנון במרחב, המנחה תכניות מפורטות, הנחיות עיצוביות, בינוי, תנועה, פיתוח, גנים, נוף ומהלכים ביוזמה עירונית. במסגרת תכנית זו נעשתה בחינה פרוגרמטית והוגדרו פתרונות כוללים למענה לצרכי ציבור עבור תוספת משמעותית של מגורים, מסחר ותעסוקה באזור זה. התכנית מקנה כלים לקבלת החלטות בתנאי התפתחות משתנים במטרה לממש את הפוטנציאל של המרכז האזרחי כמע"ר מטרופוליני תוסס, משגשג ומתפתח.

עיקרי התכנית:

התכנית מייצרת תפיסה תכנונית כוללת להתחדשות המרכז האזרחי כמע"ר מטרופוליני מעורב שימושים. במסגרת זו תתאפשר תוספת של כ- 3000 יח"ד יחד עם מענה ראוי לצרכי ציבור לצד הגדלת ההיצע התכנוני לשטחי מסחר ותעסוקה. פיתוח המרכז האזרחי וקליטת יחידות הדיור בו ייעשה בהתאם לשלבויות בפריסה לפי יעדים שנתיים. התוכנית מניחה את התשתית להפיכת המרכז האזרחי למחבר עירוני בין שד' רגר, העיר העתיקה, נחל באר שבע, שכונה ג' ושכונה א, כחלק מרקמה עירונית איכותית של ליבת העיר באר שבע. התוכנית מגדירה סט כלים ותמריצים לקידום תוכניות ויוזמות תכנוניות במרכז האזרחי בסדרי גודל שונים החל מפרויקטים קטנים ומייד, שימושים זמניים, פיתוח ועוד, דרך תוכניות מפורטות וכלה במהלכים לאומיים ובראשם מרכז תחבורה מטרופוליני.

התכנית כוללת סט מסמכים בהתאם להרכב שלהלן:

1. חוברת קטלוג תשריטים ונספחים.
2. תשריט מנחה ליעודי קרקע.
3. נספח בינוי מנחה בהתבסס על יוזמות תכנון ידועות.
4. נספח מתחמי התכנון: חלוקה גיאוגרפית, טווח יעדים כמותיים, חישוב תוספת זכויות לפי מתחמים 4 א-ב.
5. נספח מצב מאושר.
6. נספח בינוי קיים ופרויקטים בקידום נקודתי
7. נספח שימור: סקירה היסטורית, כרטיסי אתרים, סיווג לקטגוריות שימור
8. נספח פרוגרמה: מגורים, תעסוקה, תיירות וצרכי ציבור לפי מנעד תרחישי ותסריטי מימוש
9. נספח נוף ומרחב ציבורי: פארק ליניארי, מדרחוב, כיכרות, צירי רוחב, דופן רחובות וחתכים
10. 10 א-ג - נספח תנועה ותח"צ: תשריט התנועה והיררכיה, תשריט חלופה לשד' רוטשילד, חתכי רחובות, מדיניות חניה, בדיקה תחבורתית.
11. נספח סביבתי: מיפוי מטרדים ומגבלות סביבתיות, זיהוי קונפליקטים, טבע עירוני
12. נספח כלכלי ותיירותי: סקירת שוק ומגמות, זיהוי עוגני פיתוח, פרוגרמת שימושים מוצעת
13. נספח פרויקטים מוצעים לתכנון מפורט לרבות חלופות עקרוניות למתחמים חשובים (S,M,L)
14. נספח פרויקטים מוצעים לתכנון מפורט לרבות חלופות עקרוניות למתחמים חשובים.
15. נספח שיתוף ציבור: תיאור ותיעוד תהליך התכנון המשתף על כל שלביו,

תמצות מסקנות וממצאים.
16. הוראות לתוכנית מפורטת ועיצוב אדריכלי .

המלצות הצוות:

לאשר מסמך מדיניות בכפוף לדרישות

החלטות:

לאשר מסמך מדיניות בכפוף לדרישות

ת. השלמה

דרישות:

1. תיקון נספח סביבה, נוף ומרחב ציבורי בכפוף לדרישות מחלקת פיתוח, תשתיות, דרכים .
2. תיקון נספח תנועה בכפוף להערות אגף התנועה.
3. עדכון נספח השימור בכפוף להנחיות מחלקת שימור.
4. תיקון התכנית לפי הערות מחלקת התכנון.
5. תיקון הוראות עיצוב אדריכלי לפי הערות צוות אדריכל העיר.
6. עדכון נספח שיתוף ציבור לפי הערות מנהלת להתחדשות עירונית.
7. תיקון התכנית לפי הערות משרד הבריאות