

המדיניות להתחדשות עירונית

באר-שבע

אוגוסט 2019



המינהלת להתחדשות
עירונית באר שבע



באר שבע
ניקו והחזקת שטח ייעוץ

החברה הכלכלית
לפיחוח באר שבע



תוכן עניינים

דבר רה"ע

פתח דבר

דבר ראש המנהלת להתחדשות עירונית באר שבע

תודות

חזון ההתחדשות עירונית בבאר שבע

1 < המנהלת להתחדשות עירונית

מי אנחנו

תחומי הפעילות של המנהלת

2 < מדיניות התכנון

הקדמה

תוכנית מתאר מקומית כוללת

• פרטי התוכנית

• חזון התוכנית

• מדיניות התוכנית

• הכנת מסמך מדיניות למתחם תכנון

• עיקרי מדיניות התכנון בשכונות להתחדשות עירונית

תוכנית מתאר להתחדשות שכונה ג

• פרטי התוכנית

• חזון התוכנית

• מדיניות התוכנית

• מרקמי המגורים

• המרחב הציבורי

• ההיבט החברתי

• מדיניות חידוש מלאי המגורים הקיים

• תשריטים

• תשריט רצועה לתכנון ושטח לתכנון מפורט

• תשריט ציר לב השכונה – עקרונות פיתוח מוצעים

• תשריט טיפוסי הבנייה

• הנחיות לטיפוסי הבנייה



תוכנית לשימור והתחדשות העיר העתיקה

- פרטי התוכנית
- חזון התוכנית
- מטרת התוכנית
- עקרונות התכנון
- תשריט אזורי תכנון
- מדיניות הפיתוח
- טבלת היקף זכויות הבנייה בהתאם לגודל המגרש
- זכויות בנייה בסיסיות
- מימוש זכויות בנייה במגרש
- תמריצי שימור
- תמהיל מגורים
- תנועה
- מרחב ציבורי
- המחשת יישום

3 < הנחיות ומנגנונים לקידום התחדשות עירונית במגורים

פינוי-בינוי
תמ"א 38

4 < התחדשות עירונית רכה ומרחב ציבורי

פלייסמייקינג
שימושים זמניים
שיפור הנכס המשותף
התחדשות מרכזים מסחריים שכונתיים

5 < המנהלת להתחדשות עירונית ככתובת לתושבים

תפקידי המנהלת

- ליווי רחב
- ליווי עומק

6 < מילון מונחים

תושבים יקרים,

בעשור האחרון באר שבע נמצאת בתנופת פיתוח הבאה לידי ביטוי בקידום פרויקטים מחוללי שינוי, המבססים את העיר כמטרופולין של איכות במדינת ישראל. לצד פרויקטים כמו פארק ההיי-טק, פארק נחל באר שבע, עוגני תיירות, אצטדיון עירוני חדש ועוד - התחדשות השכונות הוותיקות מהווה מהלך משלים ובלתי נפרד.

השכונות הוותיקות הינן הלב האורבני הפועם של באר שבע. העיר מרכזת ותמשיך לרכז את מאמץ הפיתוח העיקרי פנימה, לשכונות הוותיקות ולעיר העתיקה, כשהמטרה העומדת לנגד עינינו היא שיפור איכות החיים של התושבים. שיפור זה לא בא לידי ביטוי רק בהשקעה גדולה בחידוש ובשדרוג תשתיות המרחב הציבורי בשכונות, אלא גם בהעצמה ומתן הדגש להון האנושי האדיר של באר שבע, שהופך את העיר לייחודית ולחיה כל כך. באמצעות שיתופי פעולה, פרויקטים ויוזמות קהילתיות וגישה הממוקדת באנשים, נניע את גלגל ההתחדשות העירונית בבאר שבע ונייצר מרחב אורבני מתחדש.

הקמת המנהלת להתחדשות עירונית היא צעד חשוב נוסף שקידמנו בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ומטרתה לקדם את פיתוח השכונות הוותיקות ולהוות בית לתושבים וליזמים.

אני מזמין אתכם לעיין ולהעמיק במסמך זה, ולהיות שותפים לתהליך ההתחדשות בעיר באר שבע.

בכבוד רב,
ראש העיר, מר רוביק דנילוביץ



The background features a complex, abstract geometric pattern of white lines on a solid blue background. The pattern consists of numerous overlapping, tilted rectangles and squares of various sizes, creating a sense of depth and movement. The lines are thin and white, contrasting sharply with the blue background. The pattern is most dense in the upper right quadrant and becomes sparser towards the bottom left.

פתח דבר

התחדשות עירונית היא תהליך של פיתוח אזורים ותיקים בעיר ושיפורם באמצעות מגוון רחב של כלים. תהליך זה יכול להתקיים במרחב הפרטי, בעיקר במבני מגורים בבעלות פרטית, אך גם במרחב הציבורי באמצעות שדרוג ופיתוח של רחובות, מרכזים מסחריים וגינות עירוניות. מטרתו העיקרית של תהליך ההתחדשות העירונית היא לשפר את איכות החיים של התושבים המתגוררים בעיר. זהו תהליך דינמי, מתמשך וארוך טווח, המטפל ברבדים שונים של הרקמה העירונית.

תוכנית להתחדשות עירונית משפרת את איכות חייהם של התושבים הוותיקים, מייצרת שכונות אטרקטיביות לתושבים חדשים ומעניקה לעיר מרחב הזדמנויות עשיר יותר.

העיר באר שבע חווה תהליך התפתחות מואץ בעשורים האחרונים, ובמסגרתו קמות שכונות חדשות רבות. בד בבד עם פיתוח השכונות החדשות, עיריית באר שבע ממשיכה לרכז מאמצים רבים לחיזוק ולפיתוח השכונות הוותיקות – הלב הפועם של העיר – ורואה בהן גרעין עירוני חשוב.

מסמך מדיניות זה אשר מובא בפניכם נכתב כדי להנגיש, לפרט ולנסח באופן בהיר ומסודר את מדיניות העירייה בכל הנוגע להתחדשות המרקמים הוותיקים בעיר ואת העקרונות אשר מובילים את העיר באר שבע לעשורים של התפתחות והתחדשות עירונית.

התוכנית המפורטת במסמך זה והמדיניות הנגזרת מהן מעודכנות למועד פרסומו של המסמך. תוכנית אלו נמצאות בשלבי אישור שונים וצפויות לעבור שינויים עד לאישורן (פרסום למתן תוקף).

אפשר לעיין במסמכי התוכניות המעודכנים באתר מנהל התכנון (לפי מספר התוכנית המפורט בהמשך). עדכונים למסמך זה מתפרסמים באתר המנהלת להתחדשות עירונית.

בכבוד רב,

אדריכל רועי לביא

אדריכל העיר

אדריכלית תמר כורייה

מהנדסת העיר

מר טל אל-על

מ"מ וסגן רה"ע

מחזיק תיק ההנדסה

יו"ר ועדת תכנון ובנייה



דבר ראש המנהלת להתחדשות עירונית בבאר שבע

המנהלת להתחדשות עירונית בבאר שבע הוקמה ביוזמת עיריית באר שבע ומשרד הבינוי והשיכון במטרה לרכז ולתכלל תחת קורת גג אחת את כל הסוגיות הקשורות בהתחדשות עירונית בבאר שבע.

המנהלת מסתייעת ברשות להתחדשות עירונית בהבניית התהליכים המורכבים בהתחדשות העירונית. הצוות שלנו כולל מתכננים ועובדים קהילתיים שהתמחו בתחומים הייחודיים לנושאי התחדשות עירונית ושמכירים את השכונות הוותיקות בבאר שבע.

אנחנו פועלים בשיתוף פעולה מלא עם אגפי העירייה השונים מתוך הבנת האתגרים ובדגש על החוזקות וההזדמנויות הגלומות בתהליך ההתחדשות. ברצוננו לסייע לתושבים וליזמים להוביל תהליכי התחדשות בשכונות הוותיקות בהתאם למדיניות התכנון העירונית, ולשמר את הייחודיות ואת ההווה המקומית האופיינית לעיר.

אנחנו מאמינים בתהליכים משתפים, ומזמינים אתכם, תושבים יקרים, בעלי נכסים ויזמים להיות איתנו בקשר. אנחנו מזמינים אתכם לבקר באתר האינטרנט של המנהלת להתחדשות עירונית בכתובת www.urban7.co.il.

המסמך המובא לעיונכם אמור לסייע בהכרת המידע ובהנגשתו. **אנחנו כאן בשבילכם.**

אורית ארליכמן

ראש המנהלת להתחדשות עירונית

באר שבע

הכנת מסמך זה התאפשרה הודות לסיועם האדיב של שותפים רבים. המסמך מתמצת את המדיניות העירונית בבאר-שבע לתהליכי ההתחדשות. זאת, תוך שילוב נדבכים משמעותיים לתהליכים אלה על-ידי המנהלת להתחדשות עירונית, המצטרפים למדיניות אותה מובילה העירייה בשנים האחרונות.

מדיניות זו מתבססת על עבודתם המקצועית, המסורה והמאומצת של בעלי תפקידים רבים בעיריית באר-שבע, בצוותי התכנון וברשות הממשלתית להתחדשות עירונית וזה המקום להודות על כך.

לצוות תכנית מתאר מקומית כוללנית באר שבע, בראשות אדר' עמי שנער, ממשרד מן שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ וחברי צוות התכנון, בליווי לשכת התכנון המחוזית, מחוז דרום ומנהל התכנון.

לצוות התכנון של תכנית המתאר להתחדשות שכונה ג', בראשות אדר' ענבל פלד, ממשרד פלד קימלמן אדריכלים וחברי צוות התכנון, המקודמת בסיוע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

לצוות התכנית לשימור והתחדשות העיר העתיקה, בראשות אדר' דני לזר, ממשרד דני לזר אדריכלים וחברי צוות התכנון, בסיוע אדר' רותם זאבי ממחלקת השימור בעיריית באר-שבע.

לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון ובמיוחד לעינת גנון, לחגי טולדנו, לגורי נדלר ולצוותם.

לאגפי העירייה השונים, במיוחד למר טל אל-על, לעו"ד חיים טורקל, לאינג' דימיטרי פיגלאנסקי, לאדר' תמר פוריה שרביט, לאדר' רועי לביא, לאדר' מרב מורד, ליובל הלברג ולצוותם.

לחברה הכלכלית לפיתוח באר-שבע בע"מ, לשלומי קטרי וצוותו.

מסמך זה לא היה יוצא לפועל לולא עבודתם המאומצת של עובדי המנהלת להתחדשות עירונית: אור פריש, קובי אוחיון, וכן צוות חברת build: איילת קראוס, ניר לבלוביץ', ניר אברהם ואביב איזנברג.

תודה לכולם. אורית ארליכמן



חזון ההתחדשות העירונית בבאר שבע

משכונה לרקמה

החזון שלנו הוא לפעול למען שיפור איכות חיי התושבים הקיימים ומשיכת תושבים חדשים באמצעות שדרוג וחידוש של מרקם המגורים בשכונות הוותיקות; פיתוח המרחב הציבורי; חיזוק הרצף האורבני, תוך שימור המאפיינים המקומיים הייחודיים. ברצוננו לייצר מעבר ממבנה של שכונות מגורים מנותקות לרקמה אורבנית תוססת, רציפה, מעורבת שימושים, בעלת תחבורה ציבורית יעילה ומרחב ציבורי איכותי, מוצל ובטוח.

מטרות לקידום התחדשות עירונית בעיר

מטרת העל: יצירת תהליכי התחדשות עירונית יעילים אשר משפרים את איכות חייהם של התושבים.

מטרה מס' 1: חידוש וגיוון של מלאי מגורים

כלים למימוש המטרה:

- הוספת יחידות דיור במרקם הבנוי במסגרת תוכניות של פינוי-בינוי, עיבוי או תמ"א 38;
- מילוי שטחים פנויים (infill);
- חידוש מלאי המגורים הקיים (שיפוץ).



מטרה מס' 2: התחדשות וחיזוק המרקם החברתי

כלים למימוש המטרה:

- צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות לחדשות;
- משיכת אוכלוסייה מגוונת אל מרכז העיר;
- פיתוח מעורבות אזרחית בתהליכי התחדשות עירונית;
- חיזוק תחושת הגאווה המקומית והחוסן קהילתי.

מטרה מס' 3: פיתוח המרחב הציבורי

כלים למימוש המטרה:

- יצירת רצף עירוני ועיר המזמינה התניידות ברגל;
- תכנון אקלימי ופיתוח הצללה;
- שדרוג תשתיות;
- פיתוח מרחב ציבורי איכותי, אסתטי ופונקציונלי.

מטרה מס' 4: עידוד עירוניות

כלים למימוש המטרה:

- עירוב שימושים – עידוד פיתוח מגוון שימושים ויעודי קרקע במרחב אחד;
- עידוד הליכה ברגל;
- יצירת חיבור טוב יותר בין השכונות ובין הרחובות;
- פיתוח תחבורה ציבורית יעילה ואמינה.





פרק 1

המינהלת להתחדשות עירונית

יחד נחדש את לב העיר



יחד נחזיר את החיים ללב של העיר באר שבע, ונגרום לו לפעום מחדש. השכונות הוותיקות מקבלות "זריקת מרץ" של התחדשות, רעננות ואופטימיות מתוך שאיפה לחיות חיים עירוניים טובים ואיכותיים.

מי אנחנו?

המנהלת להתחדשות עירונית באר שבע הוקמה בספטמבר 2017 על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון ועיריית באר שבע, ופועלת תחת החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע. תפקידה לקדם וללוות תהליכי התחדשות עירונית בליבת העיר בהיבט הפיזי והחברתי, תוך פיתוח מודלים חדשניים להתחדשות עירונית, והכול מתוך ראייה אינטגרטיבית הממוקדת בתושבים.

המנהלת היא גוף עירוני רשמי וזמין אשר שם לעצמו למטרה לפתח, לקדם ולפקח על מיזמים להתחדשות עירונית בעיר באר שבע. על-מנת שמיזמים אלו יהיו מוצלחים ובני קיימא תתייחס המנהלת בעבודתה להיבטים החברתיים והקהילתיים בתהליכי התחדשות עירונית, לצד היבטים כלכליים ותכנוניים.

המנהלת משמשת את בעלי העניין – התושבים והיזמים – ומעניקה להם מרכז מידע, ייעוץ והכוונה תומכים, במטרה לקדם ולפתח מיזמים חדשים שיביאו לעיר פריחה והתחדשות.

המנהלת רואה עצמה כגוף שמטרתו להיות שומר הסף עבור התושבים והקהילות בעיר. המנהלת תשמש גורם מתאם ומתווך בין הרשות המקומית ורשויות התכנון והרווחה לבין התושבים והיזמים שיפעלו בתחומה. כל זאת כדי לקדם תהליכי התחדשות עירונית יעילים, מותאמים ושקופים המשפרים את איכות חייהם של התושבים ואת תפקודה הכולל של העיר.





תחומי הפעילות של המינהלת

- קידום מדיניות להתחדשות השכונות הוותיקות: קידום תוכניות אב, תוכניות מתאר ומסמכי מדיניות ליצירת ודאות במהלך התכנון.
- קידום וייזום תוכניות וכלים להתחדשות המגורים בשכונות הוותיקות: קידום תוכניות לפינוי-בינוי, עיבוי, תמ"א 38, דיור בר השגה ושיפוץ מבנים.
- קידום מיזמים ל"התחדשות רכה" וטיפול במרחב הציבורי בשכונות הוותיקות.
- פיתוח תשתית חברתית בתחום ההתחדשות העירונית: הסברה, ייעוץ ומענה לפניות ציבור, ליווי חברתי של תוכניות, תכנון משתף וסיוע בהתארגנות של תושבים.
- פיתוח מודלים להתחדשות בפריפריה: תמיכות מצד הממשלה, קרקע משלימה, מודלים לניוד זכויות ועוד.
- יצירת תשתית לשיתופי פעולה עם גופים שונים: מגזר שלישי, אקדמיה, מנהלות עירוניות להתחדשות עירונית, מגזר עסקי ועוד.





פרק 2

מדיניות התכנון



הקדמה

בימים אלה מקודמת בבאר שבע תוכנית מתאר לכלל העיר (תוכנית כוללנית) המגדירה את האזורים ואת העקרונות להתחדשות עירונית בעיר, ככלי להגשמת החזון העירוני להתחדשות השכונות הוותיקות. כפועל יוצא של התוכנית הכוללנית, מקודמות במקביל שתי תוכניות מתאר שכונתיות: האחת לשכונה ג והשנייה לעיר העתיקה. תוכניות אלו נמצאות בשלבי תכנון שונים וכולן טרם אושרו סופית.

להלן פירוט של עיקרי המדיניות להתחדשות עירונית בכל אחת מהתוכניות שהוזכרו לעיל.

המידע התכנוני שלהלן מתבסס בעיקר על תוכנית מתאר מקומית כוללנית בבאר שבע, תוכנית מתאר לשכונה ג ותוכנית מתאר לעיר העתיקה – **כולן נמצאות בימים אלה בשלבי הפקדה ועשויות להשתנות** – וכן על מסמכי מדיניות תקפים. מסמך זה אינו כולל את כל ההוראות והסעיפים בתוכניות המתייחסים למתחמים אלה.

במקרה של סתירה בין מסמך זה לבין התוכניות הנ"ל, המידע המופיע בתוכניות הוא הקובע.

יודגש כי תוכנית מכורטת תוכן בהתאם להוראות של תוכניות תקפות ומסמכי מדיניות מאושרים התקפים באותה עת ועמדות מחלקות העירייה בסוגיות תכנוניות שונות. כל יוזמה תכנונית מחייבת עיון בכל ההוראות, התשריטים ונספחי התוכניות, לימוד תוכניות עירוניות, מחוזיות וארציות תקפות.

יודגש כי למסמך זה אין תוקף סטטוטורי והוא אינו קובע זכויות בנייה, אלא משמש תשתית תכנונית למימוש תוכניות קיימות ועתידיות.

ניתן להתעדכן באתר המנהלת להתחדשות עירונית ובמשרדי אגף ההנדסה בעיריית באר-שבע על אודות עדכונים לתוכניות אלו.

תוכנית מתאר מקומית כוללנית

פרטי התוכנית

מספר תוכנית: 605-0145763

ראש צוות תכנון: אמיר מן, עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

סטטוס: התוכנית הופקדה בתאריך 1.4.2019, **טרם אושרה**.

במקרה של סתירה בין מסמך זה לבין התוכנית הנ"ל, המידע המופיע בתוכנית הוא הקובע.

חזון התוכנית

עיריית באר שבע מקדמת תוכנית מתאר מקומית כוללת לעיר, ובכך מעדכנת ומעגנת במסמך סטטוטורי מחייב את מדיניות הפיתוח של העיר לעשורים הבאים. בעשורים האחרונים הצמיחה והפיתוח בבאר שבע התרכזו בעיקר בשכונות החדשות שבהיקפה של העיר. תוכנית המתאר שהעירייה מקדמת בימים אלה מכוונת לשדרוג ולפיתוח של השכונות הוותיקות בעיר ולהעלאת איכות המרחב העירוני. התוכנית רואה בהתחדשות בליבת העיר מנוע לצמיחה כלכלית וחברתית של העיר כולה.

מדיניות העירייה לריכוז משאבי הצמיחה של העיר בשכונותיה הוותיקות מתבטאת בכמה תחומים: השקעה אדירה בשדרוג התשתיות והמרחב הציבורי של הצירים הראשיים העוברים בלב השכונות הוותיקות; הקמת המנהלת להתחדשות עירונית אשר תסייע לתושבים וליזמים לקדם תהליכי התחדשות עירונית הממוקדות בתושבים; וכמובן בקידום תוכנית המתאר הכוללת לעיר המכוונת להגדלת המסחר, התעסוקה, המגורים והמלונאות בשכונות הוותיקות של העיר ליצירת מרקם חיים תוסס ודינמי.

יודגש כי תוכנית המתאר הכוללת, אשר הכין צוות רב-תחומי בהובלת משרד האדריכלים "מן שנער", מנחה את התכנון המפורט ויוצרת שקיפות בנוגע ליעודי הקרקע ולתמהיל השימושים המתאפשרים בכל מתחם ומתחם וכוללת הוראות מפורטות והנחיות לתוכניות מפורטות במתחמים השונים.

מדיניות תכנונית זו תנחה ותחייב את כל בעלי העניין – מוסדות התכנון, התושבים והיזמים.

מדיניות התוכנית

התוכנית רואה בהתחדשות השכונות הוותיקות הזדמנות לשיפור איכותו של מלאי הדיור העירוני ולגיוון, ולהתחדשות המרחב הציבורי והתשתיות המיושנות, מערך התנועה והחניה, שירותי החינוך, הקהילה והתרבות.

שכונות המגורים הוותיקות א-ד, העיר העתיקה, המע"ר, אזור שדרות רגה, שדרות טוביהו ואזור דרך חברון – כל אלו מיועדים להתחדשות עירונית וציפוף תוך עירוב שימושים. אזורים אלו מסומנים בתוכנית המתאר כ'שטח למגורים עם הנחיות מיוחדות' ומחולקים למתחמי תכנון. כאמור, תוכנית המתאר הכוללת קובעת את ייעודי הקרקע ותמהיל השימושים המתאפשרים בכל מתחם ומתחם וכוללת הוראות והנחיות לתוכניות המפורטות שיקודמו בתחומה.

לפי תוכנית המתאר יש להכין מסמך מדיניות (תוכנית אב) לכל מתחם תכנון, בהתאם למאפייניו הייחודיים. רק לאחר הכנת מסמך המדיניות לכלל מתחם תכנון, יהיה אפשר לקדם בתחומו תוכניות מפורטות.



הכנת מסמך מדיניות למתחם תכנון

המסמך, אשר הכנתו תלווה בהליך שיתוף הציבור, יקבע הוראות לכל מתחם תכנון ויכלול, בין השאר, הנחיות בנושאים האלה:

1. אוכלוסייה יחידות דיור

- תוספת אוכלוסייה;
- היקף ותמהיל יח"ד.

2. שטחי ציבור

- היקף השטחים הציבוריים הנדרשים;
- קביעת שלד מערכת השטחים הפתוחים.

3. שלד עירוני, ייעודי קרקע ובינוי

- קביעת מתחמים לפינוי-בינוי או עיבוי ומדיניות תמ"א 38;
- קביעת עקרונות בנוגע לפריסת השימושים בדגש על עירוב שימושים;
- זיהוי מוקדים מרכזיים בשכונה וקביעת שלד למערכת קישורים בין השכונה למרכז העיר ולמוקדים מרכזיים מחוצה לה;
- קביעת עקרונות לפיתוח ולחידוש התשתיות הנדרשות לצורך התחדשות האזור, כולל מבני ציבור;
- קביעת היררכיה של דרכים בשכונה, צירי תחבורה ציבורית, שבילי אופניים ובמידת הצורך שטחים לחינוכים ציבוריים;
- קביעת עקרונות כלליים של עיצוב עירוני;
- סקירה היסטורית והיבטי שימור ככל הנדרש.

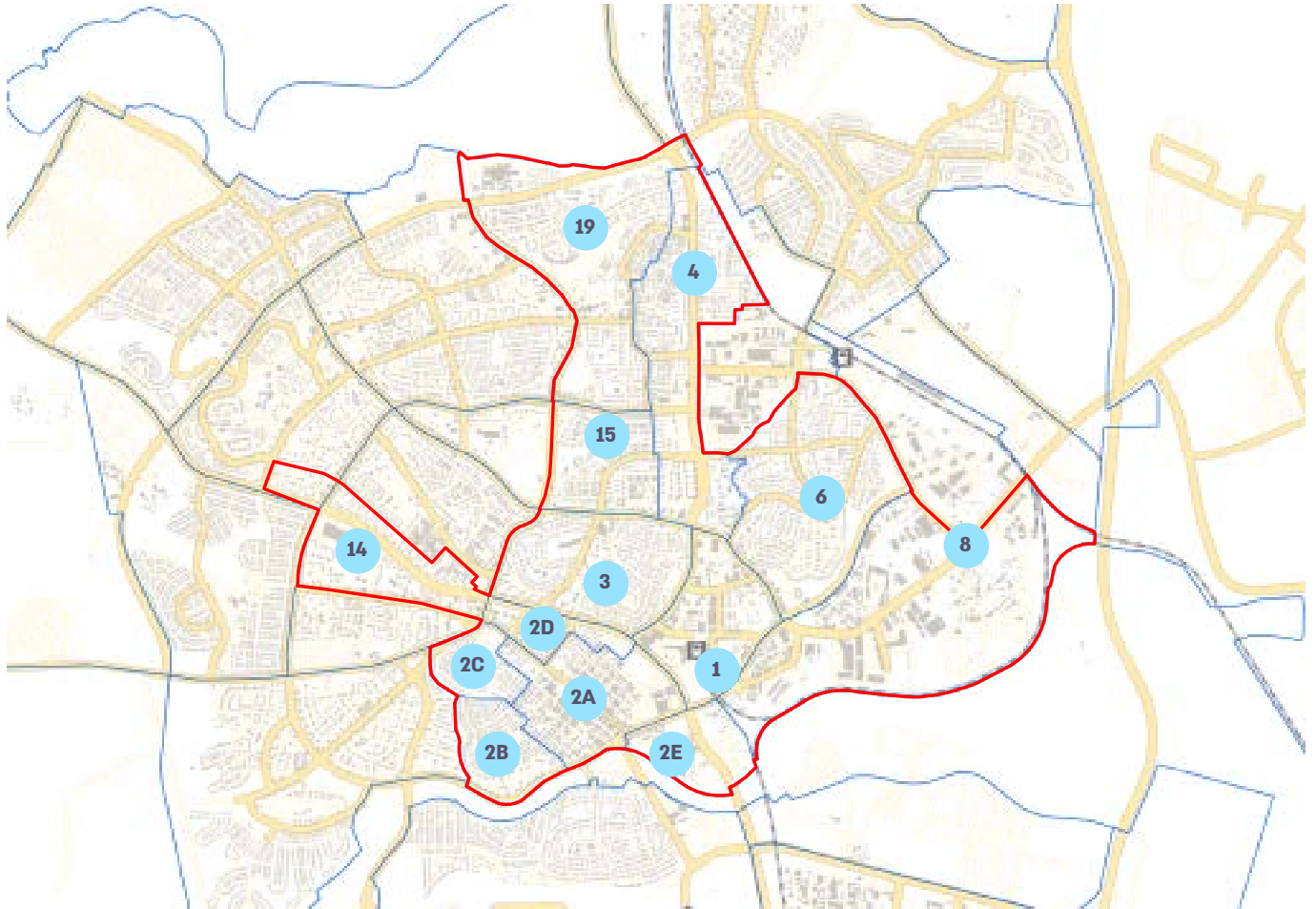
4. היבטים כלכליים

5. שלביות ביצוע

עיקרי מדיניות התכנון בשכונות להתחדשות עירונית

להלן ריכוז ותמצות של עיקרי מדיניות התכנון בכל אחד ממתחמי התכנון בשכונות הוותיקות (פרק 4, בהוראות תוכנית המתאר הכוללת). ההנחיות עצמן מתפרשות על פני עמודים רבים בהוראות התוכנית, בתשריטים השונים ובנספחים, ואין לקדם תכנון מפורט על סמך ריכוז מידע זה בלבד.

© כל הזכויות שמורות לתוכנית מתאר מקומית כוללת באר שבע.



מתחמי תוכנית המתאר (טרם אושרה)

שם מתחם	מספר המתחם	סטטוס תוכנית אב
המרכז האזרחי (המע"ר)	1	בתכנון
העיר העתיקה	2A	בהליך סטטוטורי
שכונה א'	3	בתכנון
ציר רגר	4	בתכנון
שכונה ג'	6	בהליך סטטוטורי
דרך חברון	8	בתכנון עתידי
שכונה ב'	15	בתכנון עתידי
שכונה ד'	19	בתכנון עתידי
ציר טוביהו	חלק ממתחם 14	בתכנון עתידי

מקרא

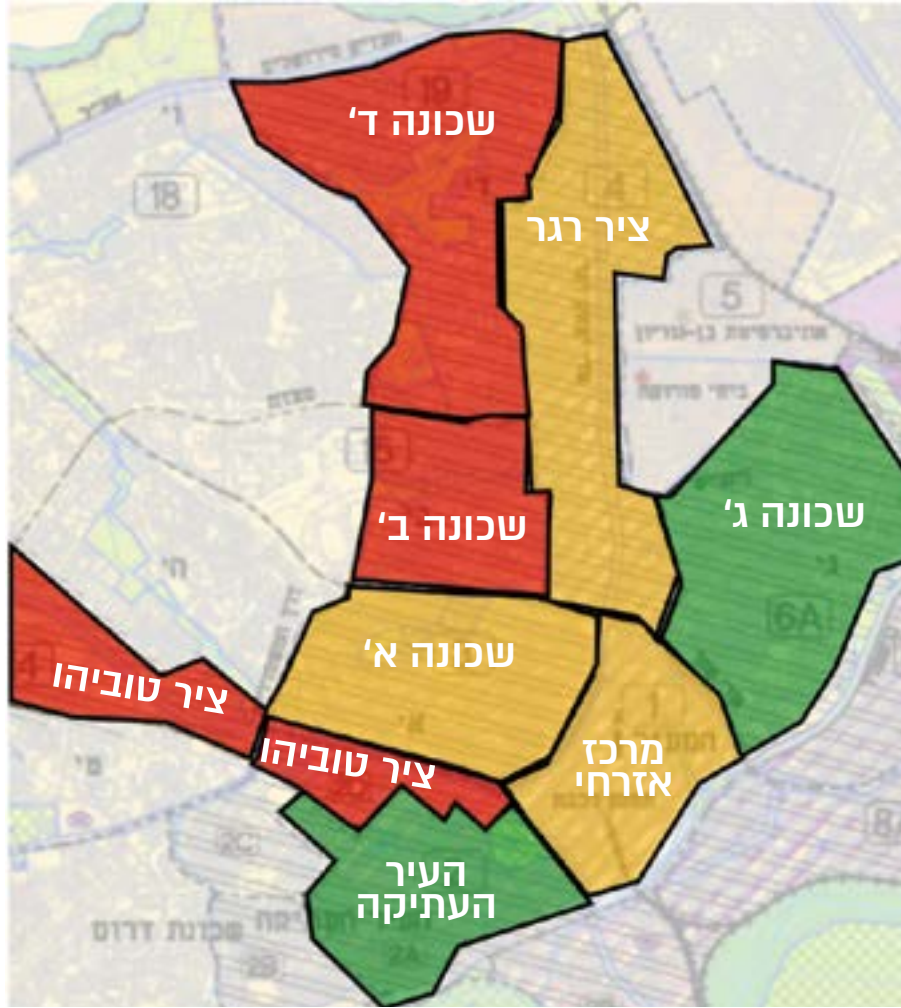
גבול מתחם
בתוכנית המתאר

מספר מתחם לפי
תוכנית המתאר



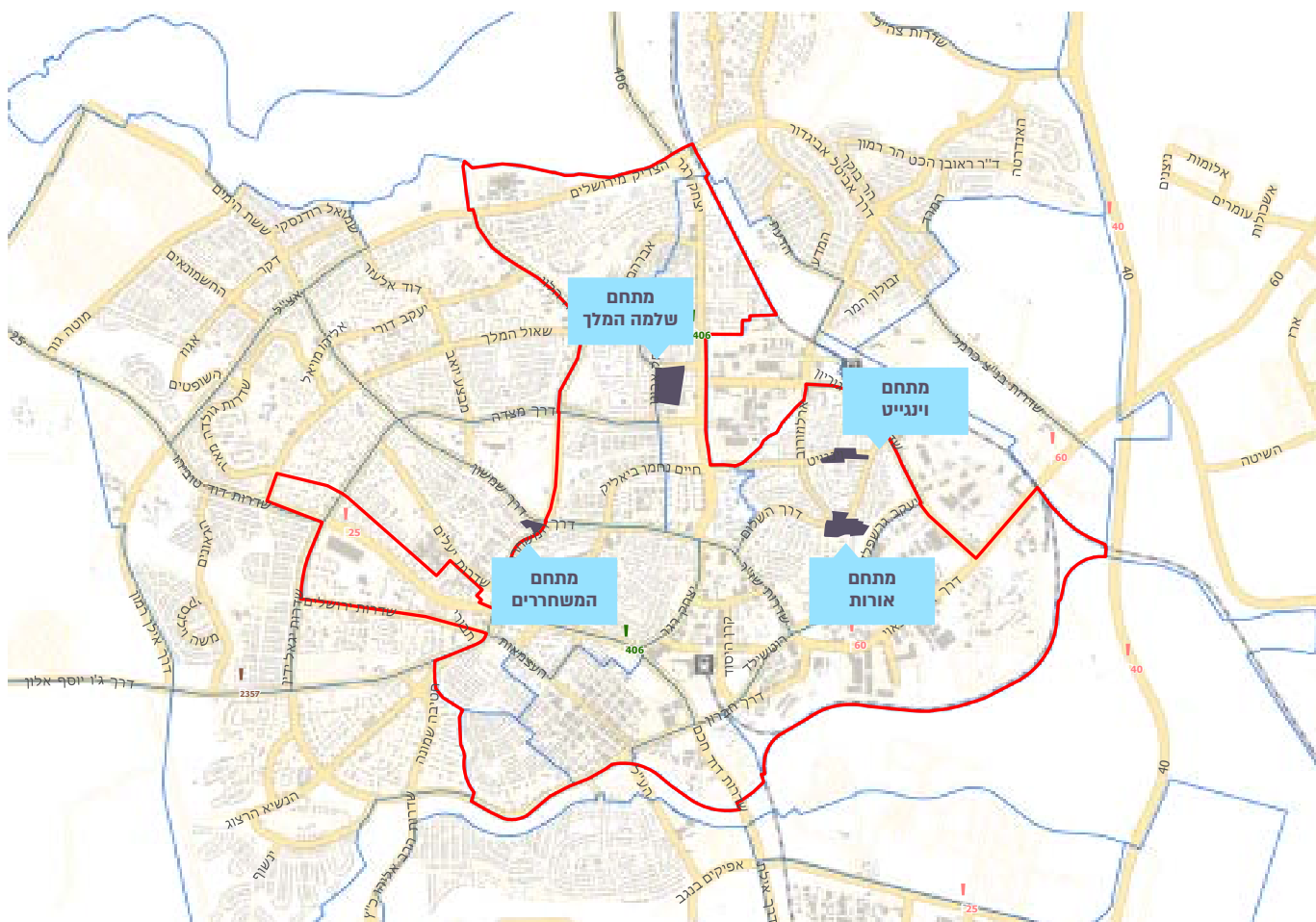
התחום המוגדר להתחדשות
עירונית בתוכנית המתאר





סטטוס תוכניות אב לשנת 2019


- בהליך סטטוטורי ■
- בתכנון ■
- בתכנון עתידי ■



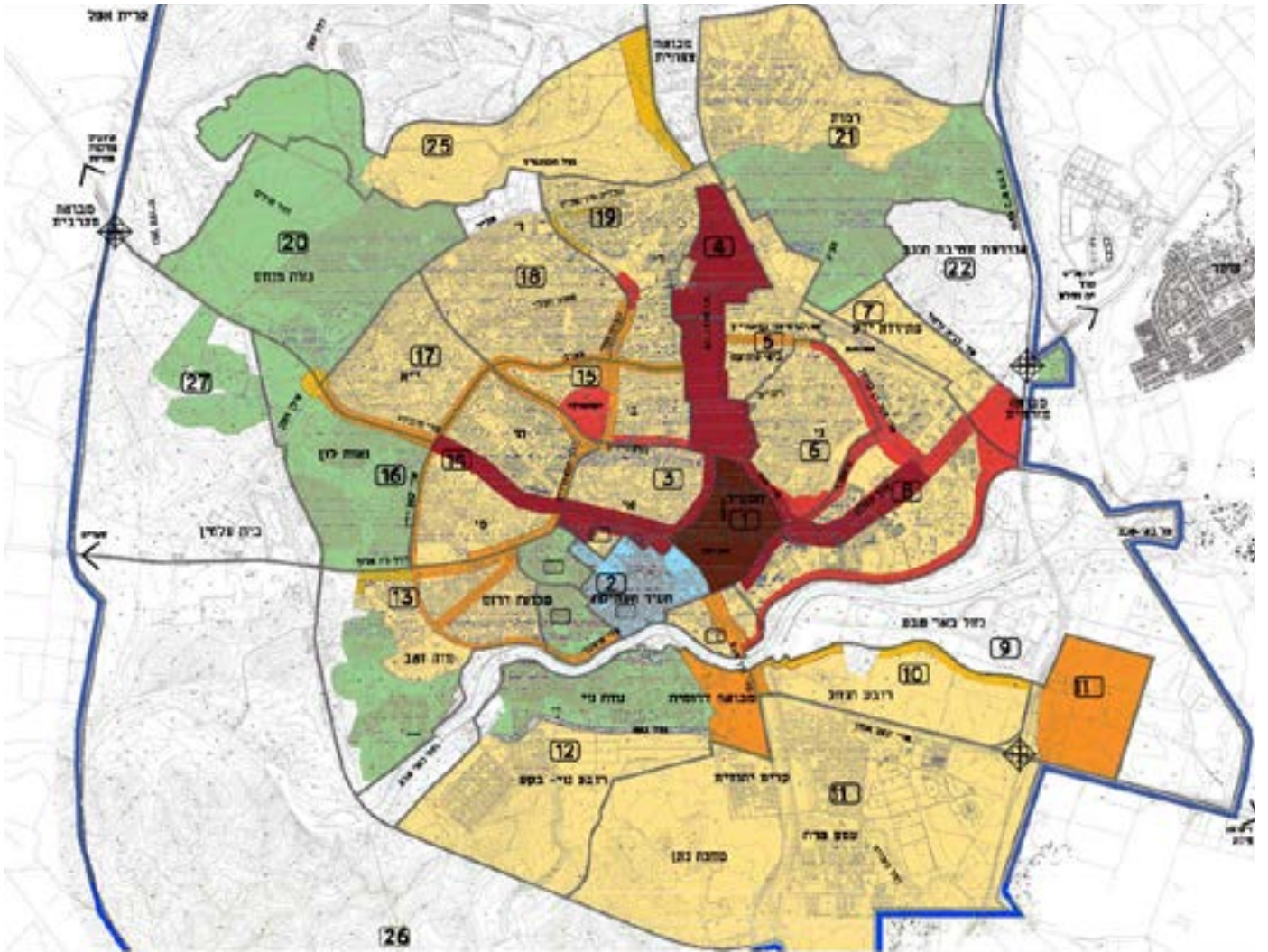
מתחמי פינוי בינוי

שם מתחם	סטטוס
שלמה המלך	תוכנית מאושרת
אורות	תכנון במסלול רשויות 2019
וינגייט	תכנון במסלול רשויות 2019
המשחררים	בתכנון, מסלול יזמים

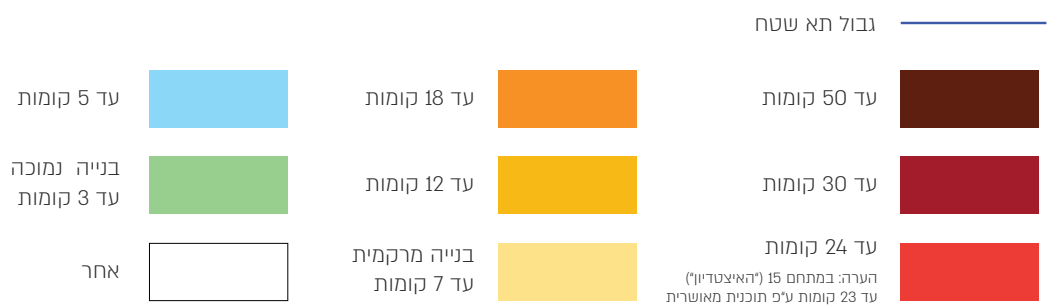
מקרא

-  גבול מתחם בתוכנית המתאר
-  מתחם לפינוי בינוי
-  התחום המוגדר להתחדשות עירונית בתוכנית המתאר





נספח תבנית בנייה (טרם אושר)



הערה: המופיע במקרא אינו מבטל תוכניות תקפות ואינו מתייחס לבניה נקודתית מאושרת הגבוהה מסביבתה.

המע"ר - מתחם מס' 1

המע"ר (ה'יהלום')	מתחמים להתחדשות עירונית
מתחם 1	מס' המתחם
תוכנית אב בהכנה	סטטוס מסמך מדיניות
שימושים מעורבים הכוללים מגורים, מסחר, משרדים, מלונאות, מבני ציבור וכו'.	שימושים
<p>הבינוי במתחם יהיה מרקמי ובחלקו משולב בבנייה גבוהה עד לגובה מרבי של 50 קומות, ו-36 קומות אופייני.</p> <p>רחובות פנימיים חדשים יתוכננו כמארג שתי וערב המשכי, תוך צמצום השימוש ברחובות ללא מוצא וריבוי חיבורים, ככל הניתן, לרבות מפגשים עם מעברים של הולכי רגל.</p> <p>בקומות הקרקע יתוכנן פתרון הצללה להולכי רגל כחלק מהמבנה אשר יהיה, ככל הניתן, אחיד לאורך קטעי הרחוב, בהתאם לשיקול דעתו של מוסד התכנון.</p> <p>רחוב התקווה ישמש כטיילת עירונית: ציר מרכזי להולכי רגל ולרכיבי אופניים, תוך הארכתו דרומה וצפונה וקישורו לשדרות רג'ר מצד אחד, ולשוק העירוני ולפארק הנחל מצד שני. הצירים הניצבים לו יחזקו, וישופרו תנאי מיקרו־אקלים המעודדים את השהייה בו.</p> <p>הבינוי יתייחס ליצירת רציפות עם העיר העתיקה (מתחם תכנון 2A) בהיבטים הקשורים לתנועת הולכי רגל ולעיצוב המעודדים את השימוש בו.</p>	<p>תבנית בנייה</p> <p>*מותנה בנספח תבנית הבנייה של תוכנית המתאר המגדיר מספר קומות מרבי. נוסף על כך תוכנית המתאר תקבע סל זכויות מוגבל לכל מתחם. תוספת יח"ד במיזמים להתחדשות עירונית תצטרך לעמוד במכסת סל הזכויות ותהיה כפופה למסמך מדיניות מתחמי.</p> <p>*מתחמי התחדשות עירונית יאותרו במסגרת תכנית המדיניות למתחם</p>
תוספת מתוכננת של כ-100,000 מ"ר מסחר.	מסחר בשכונה
השדרות העירוניות הראשיות המקיפות את המתחם יפותחו בהתאם לחתך המנחה בנספח התנועה ולעקרונות הנספח הנפי.	מדיניות לאורך השדרות
<p>מתחם התכנון כולל חורשת אקליפטוסים לשימור, ואתרים לשימור המפורטים בנספח השימור והמסומנים בנספח הנופי־סביבתי המשולב. באתרים אלו יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 5.4 בתוכנית.</p> <p>תוכנית מפורטת הכוללת או סמוכה לחורשת האקליפטוסים תתייחס לאופן שימורה ושילובה של החורשה במערך הבינוי המוצע.</p> <p>שימור או פיתוח שטח המסומן כ'אזור עתיקות לשימור' ייעשה בהתייחסות להוראות המפורטות בנספח השימור.</p>	מתחמים לשימור



מסוף מתע"ן, הכולל חניונים ומסופי תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים: המתח"מ יפותח כמוקד עירוני ראשי, המשלב את כל אמצעי התחבורה ושימושים מעורבים מושכי קהל, וכולל מרחב ציבורי וחזיתות רחוב מעוצבות ברמה גבוהה. תישמר גישה להולכי רגל ולרוכבי אופניים אל תוך המתח"מ, ותובטח חניה לרכב דו-גלגלי.	מרכז תחבורה משולב (מתח"מ)
יקבע בתוכנית המדיניות.	תקן חניה במתחמי התחדשות עירונית
יקבע בתוכנית המדיניות.	גודל יח"ד ותמהיל במתחמי התחדשות עירונית
יקבע בתוכנית המדיניות.	מדיניות תמורה במתחמי התחדשות עירונית

העיר העתיקה - מתחם מס' 2

העיר העתיקה	מתחמים להתחדשות עירונית
מתחם 2	מס' המתחם
תתי-מתחם A-2: תוכנית מתאר בשלבים מתקדמים. מספר תוכנית: 605-0450627 (פירוט עיקרי התוכנית יובא בהמשך). שאר תתי-המתחמים: תכנון עתידי.	סטטוס מסמך מדיניות
פעילות עירונית אינטנסיבית בשימושים מעורבים הכוללים מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות	שימושים
תתי-מתחם A-2 (העיר העתיקה): גובה הבנייה המותר במתחם הוא עד 3 קומות ועוד קומה רביעית בנסיגה. יתאפשר תכנון של 4 קומות וקומה חמישית בנסיגה רק במקרים ובנסיבות שייקבעו בתוכנית מפורטת למתחם. תתי-מתחם B-2 (שיכון דרום): הבנייה תהיה מרקמית בגובה עד 2 קומות. במגרשים הגובלים בשדרות אימבר, גובה הבנייה יהיה עד 18 קומות. תתי-מתחם C-2 (רסקו): גובה הבנייה יהיה עד 2 קומות. תתי-מתחם D-2 (שדרות טוביהו): הבנייה תהיה מרקמית, משולבת בבנייה גבוהה נקודתית עד 30 קומות. תתי-מתחם E-2 (אזור המלאכה ודרך חברון): הבנייה תהיה מרקמית. לאורך רחוב דוד חכם יתרו שילוב של בנייה גבוהה נקודתית של 18-24 קומות בהתאם למסומן בנספח תבנית הבנייה.	תבנית בנייה *מותנה בנספח תבנית הבנייה של תוכנית המתאר המגדיר מספר קומות מרבי. נוסף על כך תוכנית המתאר תקבע סל זכויות מוגבל לכל מתחם. תוספת יח"ד במיזמים להתחדשות עירונית תצטרך לעמוד במסכת סל הזכויות ותהיה כפופה למסמך מדיניות מתחמי. *מתחמי התחדשות עירונית יאותרו במסגרת תכנית המדיניות למתחם

<p>תוספת של כ- 175,000 מ"ר מסחר. שימושים מסחריים יהיו בקומת הקרקע ובמפלס הרחוב. לאורך שדרות טוביהו . לפחות 5% מכלל זכויות הבניה יהיו לשימושים מסחריים, במפלס הרחוב בלבד. השוק הבדואי לשעבר יתוכנן כאזור מסחרי המזמין תיירים ומבקרים.</p>	<p>מסחר בשכונה</p>
<p>שדרות טוביהו יפותחו כשדרה עירונית ראשית. יוגדרו שימושים מסחריים במפלס הרחוב בלבד. במגרשים הגובלים בשד' אימבר גובה הבניה יהיה עד 18 קומות. לאורך רח' דוד חכם יותא שילוב בניה גבוהה נקודתית בין 18 עד 24 קומות, בהתאם לנספח הבנייה.</p>	<p>מדיניות לאורך השדרות</p>
<p>מוגדר בנספח השימור בתוכנית המתאר לעיר העתיקה 605-0450627.</p>	<p>מתחמים לשימור</p>
<p>מקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה הכולל מעל 50 מ"ר. אם אי אפשר לתכנן מקומות חניה במגרש, מסיבות של תכנון או שימור, תוטל השתתפות בקרן חניה (מתוך תוכנית המתאר לעיר העתיקה 605-0450627).</p>	<p>תקן חניה במתחמי התחדשות עירונית</p>
<p>תתימתחם A-2 (העיר העתיקה): שטח יח"ד לא יפחת מ-35 מ"ר; שטח ממוצע ליח"ד בבניין לא יפחת מ-60 מ"ר (יינתן פטור משטח ממוצע במגרשים הקטנים מ-200 מ"ר). בבניין שבו מעל 10 יח"ד, תמהיל יח"ד מינימלי מחייב: 30% מיח"ד עד 60 מ"ר; 50% מיח"ד 60-100 מ"ר; 20% מיח"ד מעל 85 מ"ר. (מתוך תוכנית המתאר לעיר העתיקה 605-0450627) גודל יח"ד ותמהיל בשאר תתימתחמים ייקבעו במסמכי המדיניות.</p>	<p>גודל יח"ד ותמהיל במתחמי התחדשות עירונית</p>



שכונה א - מתחם מס' 3

שכונה א	מתחמים להתחדשות עירונית
מתחם 3	מס' המתחם
תכנון עתידי. צפי: תחילת תכנון 2019.	סטטוס מסמך מדיניות
בנייה מרקמית עד גובה 7 קומות. במתחמי התחדשות עירונית בכנים השכונה תותר בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה עד 17 קומות. במתחמי התחדשות עירונית בצירים הראשיים תותר בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה עד 30 קומות.	תבנית בנייה *מותנה בנספח תבנית הבנייה של תוכנית המתאר המגדיר מספר קומות מרבי. נוסף על כך תוכנית המתאר תקבע סל זכויות מוגבל לכל מתחם. תוספת יח"ד במיזמים להתחדשות עירונית תצטרך לעמוד במכסת סל הזכויות ותהיה כפופה למסמך מדיניות מתחמי. *מתחמי התחדשות עירונית יאתרו במסגרת תכנית המדיניות למתחם
תוספת של כ- 30,000 מ"ר מסחר בשכונה. כל תוספת שטחי מסחר תיבנה בחזית מסחרית לאורך השדרות הראשיות, בקומת הקרקע בלבד ובחזית הרחוב בלבד. במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, המסחר יהיה שכונתי בלבד, בהיקף של עד 2,000 מ"ר ויותר שילוב של מגורים מעל קומת המסחר.	מסחר בשכונה
שדרות רגר וטוביהו יפותחו כשדרות עירוניות ראשיות. הבנייה תכלול חזית מסחרית ודפנות עירוניות רצופות. כל תוספת של שטחי המסחר תיבנה בחזית המסחרית בקומת הקרקע ובחזית הרחוב בלבד.	מדיניות לאורך השדרות
מתחם בית הכנסת ליוצאי בבל מיועד לשימור.	מתחמים לשימור
לאורך שדרות רגר: תקן החניה יחושב לפי 1:0.5 לכל דירה יוצאת, ו-1:1 לכל הדירות. בשאר האזורים: ייקבע בתוכנית המדיניות.	תקן חניה במתחמי התחדשות עירונית
ייקבע בתוכנית המדיניות.	גודל יח"ד ותמהיל במתחמי התחדשות עירונית
ייקבע בתוכנית המדיניות.	מדיניות תמורה במתחמי התחדשות עירונית

שדרות רגר - מתחם מס' 4

שדרות רגר	מתחמים להתחדשות עירונית
מתחם 4	מס' המתחם
תוכנית אב בהכנה.	סטטוס מסמך מדיניות
<p>במגרשים הגובלים בשדרות רגר הבנייה תהיה מרקמית, משולבת בבנייה גבוהה עד 30 קומות.</p> <p>בשדרות המשניות הגובלות בשדרות רגר בתחום מתחם 4 הבנייה תהיה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה בהתאם לנספח תבנית הבנייה.</p> <p>בשאר המתחם, למעט במתחמים לשימור, תותר בנייה מרקמית.</p> <p>במתחמי התחדשות עירונית בפנים השכונה תותר בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה עד 17 קומות.</p>	<p>תבנית בנייה</p> <p>*מותנה בנספח תבנית הבנייה של תוכנית המתאר המגדיר מספר קומות מרבי. נוסף על כך תוכנית המתאר תקבע סל זכויות מוגבל לכל מתחם. תוספת יח"ד במיזמים להתחדשות עירונית תצטרך לעמוד במסכת סל הזכויות ותהיה כפופה למסמך מדיניות מתחמי.</p> <p>*מתחמי התחדשות עירונית יאותרו במסגרת תכנית המדיניות למתחם</p>
תוספת של כ-10,000 מ"ר שכונת!	מסחר בשכונה
במגרשים הגובלים בשדרות רגר הבנייה תהיה מרקמית עם חזית מסחרית ושימושים מעורבים.	מדיניות לאורך השדרות
מתחם התכנון כולל מתחם לשימור ומבנים ואתרים לשימור, אשר יחולו עליהם ההוראות המפורטות בסעיף 5.4 בתוכנית ובנספח השימור.	מתחמים לשימור
תקן החניה יחושב לפי 1:0.5 לכל דירה יוצאת ו-1:1 לכל הדירות.	תקן חניה במתחמי התחדשות עירונית
יותר יח"ד קטנות, 65-80 מ"ר (פלדלת), עד 20% מסה"כ יח"ד. יתר יח"ד יהיו בגודל ממוצע של 112 מ"ר (פלדלת).	גודל יח"ד ותמהיל במתחמי התחדשות עירונית
תותר הגדלה של דירה קיימת ע"פ הפירוט הזה: דירה קטנה עד 80 מ"ר (פלדלת) – תוצמד תוספת עד 25 מ"ר. דירה גדולה מעל 80 מ"ר – תוצמד תוספת עד 15 מ"ר.	מדיניות תמורה במתחמי התחדשות עירונית



שכונה ג - מתחם מס' 6

שכונה ג	מתחמים להתחדשות עירונית
מתחם 6	מס' המתחם
תוכנית מתאר בשלבים מתקדמים. מספר תוכנית 605-0626424 (פירוט עיקרי התוכנית בהמשך).	סטטוס מסמך מדיניות
ככלל, תהיה הבנייה במתחם מרקמית. תותר בנייה בגובה עד 30 קומות, משולבת בבנייה מרקמית, במגרשים הגובלים בשדרות שז"ר ובגבולות מתחם 4. תותר בנייה בגובה עד 24 קומות, משולבת בבנייה מרקמית, במגרשים הגובלים בשדרות גרשפלד ובן גוריון. במתחמי התחדשות עירונית בפנים השכונה תותר בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה עד 17 קומות.	תבנית בנייה *מותנה בנספח תבנית הבנייה של תוכנית המתאר המגדיר מספר קומות מרבי. נוסף על כך תוכנית המתאר תקבע סל זכויות מוגבל לכל מתחם. תוספת יח"ד במיזמים להתחדשות עירונית תצטרך לעמוד במכסת סל הזכויות ותהיה כפופה למסמך מדיניות מתחמי. *מתחמי התחדשות עירונית יאוותרו במסגרת תכנית המדיניות למתחם
במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, המסחר יהיה שכונתי בלב בדיקה עד 2,000 מ"ר, ויותר שילוב של מגורים מעל קומת מסחר.	מסחר בשכונה
שדרות שז"ר, גרשפלד ודרך חברון יפותחו כשדרות עירוניות ראשיות. הבינוי ייצור חזית רצופה ויותר שימושים מסחריים בקומות התחתונות ושימושים למשרדים ולמגורים מעליהן, תוך הפניית החזיתות אל הרחוב. הרחובות השלום, בן גוריון ווינגייט יפותחו כשדרות עירוניות משניות. יותר שימושים מסחריים בקומות התחתונות תוך הפניית החזיתות לרחוב.	מדיניות לאורך השדרות
בניין מעונות הסטודנטים בשדרות בן גוריון הוא מבנה לשימור ויחולו עליו הוראות השימור כמפורט בנספח השימור ובסעיף 5.4.	מתחמים לשימור
לאורך שדרות בן גוריון, מהשלום עד ארלוזורוב, תקן החניה יחושב לפי 1:0.5 לכל דירה יוצאת ו1:1 לכל הדירות. בשאר המתחמים יחושב לפי 1:1 לכל הדירות.	תקן חניה במתחמי התחדשות עירונית
גודל ממוצע לדירה יהיה 90-100 מ"ר עיקרי, מתוכן 20% מיח"ד יהיו קטנות (עד 80 מ"ר על פי הגדרתה בחוק; מתוך תוכנית המתאר לשכונה ג, 605-0626424).	גודל יח"ד ותמהיל במתחמי התחדשות עירונית
תותר הגדלה של דירה קיימת ע"פ הפירוט הזה: דירה קטנה עד 80 מ"ר (פלדלת) – תוצמד תוספת עד 25 מ"ר. דירה גדולה מעל 80 מ"ר – תוצמד תוספת עד 15 מ"ר.	מדיניות תמורה במתחמי התחדשות עירונית

דרך חברון - מתחם מס' 8

דרך חברון	מתחמים להתחדשות עירונית
מתחם 8	מס' המתחם
תכנון עתידי.	סטטוס מסמך מדיניות
באזור יש קניונים ומרכזי קניות גדולים, מוסכים, בתי מלאכה ומפעלים. חלק נכבד ממתחם זה מיועד לשנות את אופיו ולהפוך לאזור של שימושים מעורבים: מגורים, משרדים, תעסוקה, מסחר ומלונאות. הכבישים החוצים אותו יהפכו בהדרגה לשדרות עירוניות מוצלות שלאורכן חזיתות מסחריות.	שימושים
תותר בנייה מרקמית. לאורך הצירים דרך חברון, בן גוריון ושדרות רוטשילד תותר בנייה מרקמית בשילוב בנייה גבוהה, בהתאם לנספח תבנית הבנייה.	תבנית בנייה *מותנה בנספח תבנית הבנייה של תוכנית המתאר המגדיר מספר קומות מרבי. נוסף על כך תוכנית המתאר תקבע סל זכויות מוגבל לכל מתחם. תוספת יח"ד במיזמים להתחדשות עירונית תצטרך לעמוד במכסת סל הזכויות ותהיה כפופה למסמך מדיניות מתחמי. *מתחמי התחדשות עירונית יאותרו במסגרת תכנית המדיניות למתחם
כל מימוש של שטחי מסחר יהיה בחזית מסחרית לאורך דרך חברון, שדרות רוטשילד והרחובות הנגרים, האורגים ובן גוריון, בקומת הקרקע ובחזית הרחוב בלבד. לא יותר ייעוד מגרש בשלמותו למסחר בלבד, אלא בשילוב עם שימושים נוספים.	מסחר בשכונה
דרך אליהו נאווי ודרך חברון יפותחו כשדרה עירונית ראשית בעלת דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות.	מדיניות לאורך השדרות
אין במתחם זה.	מתחמים לשימור
ייקבע בתוכנית המדיניות.	תקן חניה במתחמי התחדשות עירונית
ייקבע בתוכנית המדיניות.	גודל יח"ד ותמהיל במתחמי התחדשות עירונית
ייקבע בתוכנית המדיניות.	מדיניות תמורה במתחמי התחדשות עירונית



שכונות ה-ו-ט (חלקי) - מתחם מס' 14

שכונות ה-ו-ט משני צידי שדרות טוביהו (האזור המסומן להתחדשות עירונית הוא חלק מהמתחם, ראה תשריט מתחמים להתחדשות עירונית).	מתחמים להתחדשות עירונית
מתחם 14	מס' המתחם
תכנון עתידי.	סטטוס מסמך מדיניות
מגורים, מסחר, פארק מרכזי.	שימושים
<p>ככלל, תהיה הבנייה במתחם מרקמית. בחלק לאורך שדרות טוביהו מדרך המשחררים ועד הכניסה המערבית יותרו מגדלים בגובה עד 30 קומות, משולבים בבנייה מרקמית. במגרשים הגובלים בשדרות המשניות המקיפות את השכונות, כמפורט בנספח תבנית הבנייה, יותרו בניינים בגובה עד 18 קומות.</p> <p>במתחמי התחדשות עירונית בכנים השכונה תותר בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה עד 18 קומות בכנים השכונה ו-30 קומות לאורך שדרות טוביהו.</p>	<p>תבנית בנייה</p> <p>*מותנה בנספח תבנית הבנייה של תוכנית המתאר המגדיר מספר קומות מרבי. נוסף על כך תוכנית המתאר תקבע סל זכויות מוגבל לכל מתחם. תוספת יח"ד במיזמים להתחדשות עירונית תצטרך לעמוד במכסת סל הזכויות ותהיה כפופה למסמך מדיניות מתחמי.</p> <p>*מתחמי התחדשות עירונית יאותרו במסגרת תכנית המדיניות למתחם</p>
במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, המסחר יהיה שכונתי בלבד בהיקף עד 2,000 מ"ר ויותר שילוב של מגורים מעל קומת מסחר. סך תוספת מסחר בשכונה כ- 11,000 מ"ר.	מסחר בשכונה
שדרות טוביהו יפותחו כשדרה עירונית ראשית בעלת דפנות עירוניות רצופות וחזיתות מסחריות משני צידיה. תוספת הזכויות למסחר המוצעת במתחם זה תתאפשר רק בחזית מסחרית לאורך שדרות טוביהו.	מדיניות לאורך השדרות

שכונות ה-ו ט (חלקי) - מתחם מס' 14, המשך

<p>בשכונה ה שני מתחמים לשימור, אתרים לשימור ואזור חיץ, כמופיע בנספח השימור ובנספח הנופי-סביבתי המשולב של התוכנית.</p> <p>באזור החיץ המסומן ש- 14 - 1 ובמתחמים לשימור המסומנים ש- 14 - 2 , ש- 14 - 3 בנספח השימור, יוכנו תוכנית מפורטת או מסמך מדיניות לשטח כולו.</p> <p>במגרשים הגובלים בשדרות טוביהו תותר בנייה גבוהה בהתאם לנספח תבנית הבנייה, תוך השתלבות בבנייה המרקמית הסמוכה. מסמך המדיניות יכלול הנחיות בינוי המתייחסות ליצירת דופן עירונית לשדרה.</p> <p>מתחם ש- 14 - 2 מיועד לשימור בהתאם לעקרונות נספח השימור ולהוראות תוכנית מפורטת או מסמך מדיניות. במתחם לשימור תותר בנייה בגובה עד 2.5 קומות, יישמרו קווי הבניין, המעברים להולכי רגל והרחבה המרכזית, ולא יותר איחוד מגרשים.</p> <p>מתחם ש- 14 - 3 כולל מערך אורבני ונופי ייחודי, אתרים ומכלולים לשימור. המתחם יישמר בהתאם לעקרונות נספח השימור ולהוראות תוכנית מפורטת או מסמך מדיניות. מסמך המדיניות יבחן, נוסף על המצוין בס' 1.8 לעיל, את הגובה המתאים לאורך שדרות טוביהו, ויאפשר יצירת דופן עירונית לשדרה. הגובה המותר עפ"י נספח תבנית הבנייה הוא גובה מרבי, אך לא מחייב.</p>	<p>מתחמים לשימור</p>
<p>לאור שדרות טוביהו תקן החניה יחושב לפי 1:0.5 לכל דירה יוצאת ו1:1 לכל הדירות.</p>	<p>תקן חניה במתחמי התחדשות עירונית</p>
<p>יתרו יח"ד קטנות, 65–80 מ"ר (פלדלת), עד 20% מסה"כ יח"ד. שאר יח"ד יהיו בגודל ממוצע של 112 מ"ר (פלדלת).</p>	<p>גודל יח"ד ותמהיל במתחמי התחדשות עירונית</p>
<p>תותר הגדלה של דירה קיימת ע"פ הפירוט הבא: דירה קטנה עד 80 מ"ר (פלדלת) – תוצמד תוספת עד 25 מ"ר. דירה גדולה מעל 80 מ"ר – תוצמד תוספת עד 15 מ"ר.</p>	<p>מדיניות תמורה במתחמי התחדשות עירונית</p>



שכונה ב - מתחם מס' 15

שכונה ב (האזור המסומן להתחדשות עירונית הוא חלק מן המתחם, ראה תשריט מתחמים להתחדשות עירונית).	מתחמים להתחדשות עירונית
מתחם 15	מס' המתחם
תכנון עתידי.	סטטוס מסמך מדיניות
מגורים ומסחר שכונתי.	שימושים
<p>ככלל, תהיה הבנייה במתחם מרקמית. תותר בנייה בגובה עד 24 קומות לאורך דרך המשחררים ובנייה בגובה עד 18 קומות לאורך רחוב יהודה הלוי.</p> <p>במתחמי התחדשות עירונית בפנים השכונה תותר בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה עד 17 קומות.</p>	<p>תבנית בנייה</p> <p>*מותנה בנספח תבנית הבנייה של תוכנית המתאר המגדיר מספר קומות מרבי. נוסף על כך תוכנית המתאר תקבע סל זכויות מוגבל לכל מתחם. תוספת יח"ד במיזמים להתחדשות עירונית תצטרך לעמוד במכסת סל הזכויות ותהיה כפופה למסמך מדיניות מתחמי.</p> <p>*מתחמי התחדשות עירונית יאותרו במסגרת תכנית המדיניות למתחם</p>
במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, המסחר יהיה שכונתי בלבד בהיקף עד 2,000 מ"ר ויותר שילוב של מגורים מעל קומת מסחר. היקף המסחר השכונתי: 0.25 מ"ר לתושב.	מסחר שכונתי
ככלל, תהיה הבנייה במתחם מרקמית. תותר בנייה בגובה עד 24 קומות לאורך דרך המשחררים ובנייה בגובה עד 18 קומות לאורך רחוב יהודה הלוי.	מדיניות לאורך השדרות
<p>המתחם כולל שני מתחמים לשימור המוקפים באזור חיץ: מכלול עיר גנים ומכלול המשעולים בשכונה ב.</p> <p>השימור יתבצע בהתאם לנספח השימור והנספח הנפיסיביבתי המשולב לשימור המבנים והמרקם, בהתאם לעקרונות נספח השימור ולהוראות תוכנית מפורטת שתוכן מכוח תוכנית זו.</p>	מתחמים לשימור
ייקבע בתוכנית המדיניות.	תקן חניה במתחמי התחדשות עירונית
ייקבע בתוכנית המדיניות.	גודל יח"ד ותמהיל במתחמי התחדשות עירונית
ייקבע בתוכנית המדיניות.	מדיניות תמורה במתחמי התחדשות עירונית

שכונה ד - מתחם מס' 19

שכונה ד	מתחמים להתחדשות עירונית
מתחם 19	מס' המתחם
תכנון עתידי.	סטטוס מסמך מדיניות
מגורים, מסחר, משרדים.	שימושים
<p>ככלל, תהיה הבנייה במתחם מרקמית. בחלק מהמגרשים הגובלים ברחוב יהודה הלוי תתאפשר בנייה של 12-24 קומות משולבת בבנייה מרקמית, בהתאם למסומן בנספח תבנית הבנייה.</p> <p>במתחמי התחדשות עירונית בפנים השכונה תותר בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה עד 17 קומות.</p>	<p>תבנית בנייה</p> <p>*מותנה בנספח תבנית הבנייה של תוכנית המתאר המגדיר מספר קומות מרב. נוסף על כך תוכנית המתאר תקבע סל זכויות מוגבל לכל מתחם. תוספת יח"ד במיזמים להתחדשות עירונית תצטרך לעמוד במכסת סל הזכויות ותהיה כפופה למסמך מדיניות מתחמי.</p> <p>*מתחמי התחדשות עירונית יאותרו במסגרת תכנית המדיניות למתחם</p>
במרכזים מסחריים שכונתיים קיימים, המסחר יהיה שכונתי בלבד בהיקף עד 2,000 מ"ר ויותר שילוב של מגורים מעל קומת מסחר.	מסחר בשכונה
בחלק מהמגרשים הגובלים ברחוב יהודה הלוי תתאפשר בנייה של 12-24 קומות משולבת בבנייה מרקמית, בהתאם למסומן בנספח תבנית הבנייה.	מדיניות לאורך השדרות
המתחם כולל מתחמים לשימור. השימור יתבצע בהתאם לנספח השימור והנספח הנופיי-סביבתי המשולב לשימור המבנים והמרקם, בהתאם לעקרונות נספח השימור ולהוראות תוכנית מפורטת שתוכן מכוח תוכנית זו.	מתחמים לשימור
ייקבע בתוכנית המדיניות.	תקן חניה במתחמי התחדשות עירונית
ייקבע בתוכנית המדיניות.	גודל יח"ד ותמהיל במתחמי התחדשות עירונית
ייקבע בתוכנית המדיניות.	מדיניות תמורה במתחמי התחדשות עירונית





תוכנית מתאר להתחדשות שכונה ג

פרטי התוכנית

מספר תוכנית: 605-0626424

ראש צוות תכנון: אדר' ענבל פלד, פלד קימלמן אדריכלים.

סטטוס: טרם אושרה, לקראת דיון להפקדה בוועדה המחוזית.

חזון התוכנית

הפיכת שכונה ג לשכונה בעלת מאפיינים עירוניים אינטנסיביים, הכוללת מגורים ומוקדי תרבות ופנאי, בהליך שיביא לשינוי בדימוי השכונה ולמיתוגה מחדש במערך העירוני כשכונת מגורים ייחודית, עירונית, נגישה, מקיימת ואטרקטיבית בלב העיר.

מדיניות התוכנית

התוכנית מתייחסת למכלול ההיבטים הפיזיים והחברתיים הכרוכים בהתחדשות שכונת מגורים.

מרקמי המגורים

התחדשות מרקם המגורים תייצר תמהיל מגוון של צורות וסוגים של מגורים למגוון אוכלוסיות, שכבות גיל ורמות חברתיות-כלכליות. מרקם המגורים העתידי כולל בנייה צמודת קרקע, בנייה מרקמית עד 7 קומות, בנייה גבוהה של בניינים בני 17-30 קומות.

המרחב הציבורי

התחדשות המרחב הציבורי תכלול:

שדרוג של רחובות, שטחים ציבוריים פתוחים, מעברים להולכי רגל ומבני ציבור;

קביעת הנחיות לפיתוח מערכת תנועה בטוחה, מוארת, מוצלת ומשלימה למערך הרחובות;

פיתוח 'ציר לב השכונה' מתחנת רכבת האוניברסיטה ועד לשדרות שז"ר כציר מחולל התחדשות;

פיתוח מתחם 'אורות' כמיזם של פינני-בינוי שבמסגרתו יוקמו מבני ציבור, תרבות, מסחר ומגורים, תוך שימור מבנה הקולנוע 'אורות' והפיכתו למבנה לצורכי תרבות וקהילה לכלל העיר.

ההיבט החברתי

השכונה תהיה אטרקטיבית למגורי קבע (בניגוד לדיור להשקעה או להשכרה) למשפחות ולצעירים. תיווצר לה תדמית חיובית בעקבות שילוב בין אוכלוסיות ותיקות וחדשות, תוך הכללה של האוכלוסיות וחיזוק הקשרים ביניהן. התוכנית תעורר מוטיבציה בקרב סטודנטים המתגוררים בשכונה להישאר בה גם לאחר סיום לימודיהם. יוגדרו מתחמי התערבות שונים, בהתאם לטיפולוגיות הבנייה, ומתן הנחיות שונות עבור כל מתחם ומתחם.

מדיניות חידוש מלאי המגורים הקיים

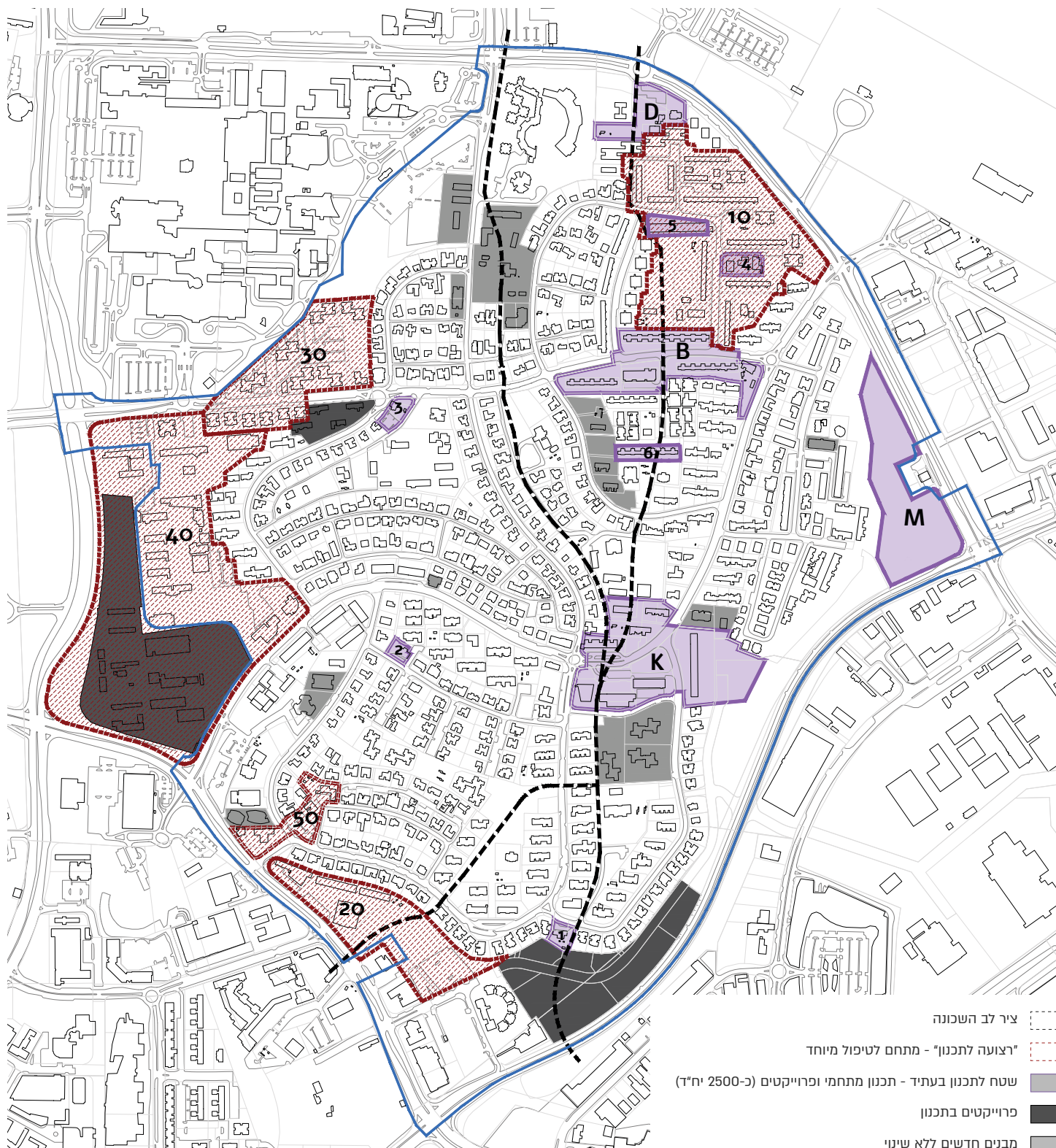
התוכנית מחלקת את שכונה ג למתחמים, רצועות תכנון וטיפוסי מגורים וכוללת מגוון מסלולים סטטוטוריים לעיבוי ולחידוש המגורים בשכונה. התוכנית מגדירה את נפחי הבנייה האפשריים באמצעות הגדרת מספר קומות, קווי בניין, תמהיל דירות, חניות וחזיתות מסחריות, בלי להגדיר את אחוזי הבנייה או את כמות יח"ד המתאפשרות במתחם.

להלן פירוט המסלולים הסטטוטוריים השונים:

- 1. מתחמים לתכנון מפורט** – מתחמים המיועדים לפינוי-בינוי באמצעות תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית. התוכנית מגדירה הנחיות לתכנון והנחיות לתוספת זכויות בנייה.
- 2. רצועה לתכנון** – מתחמים שבהם לא נקבעה שיטת ההתחדשות אך הם מחייבים קידום תוכנית מפורטת להתחדשות.
- 3. טיפוסי בנייה הניתנים לעיבוי בעזרת הוצאת היתר בנייה.**
- 4. טיפוסי בנייה המצריכים תשריט איחוד חלקות והוצאת היתר בנייה.**
- 5. טיפוסי בנייה המאפשרים הרחבות לפי מדיניות עירונית.**
- 6. טיפוסי בנייה המאפשרים עיבוי מתוקף תמ"א 38.**
- 7. טיפוסי בנייה המצריכים תוכנית פינוי-בינוי.**

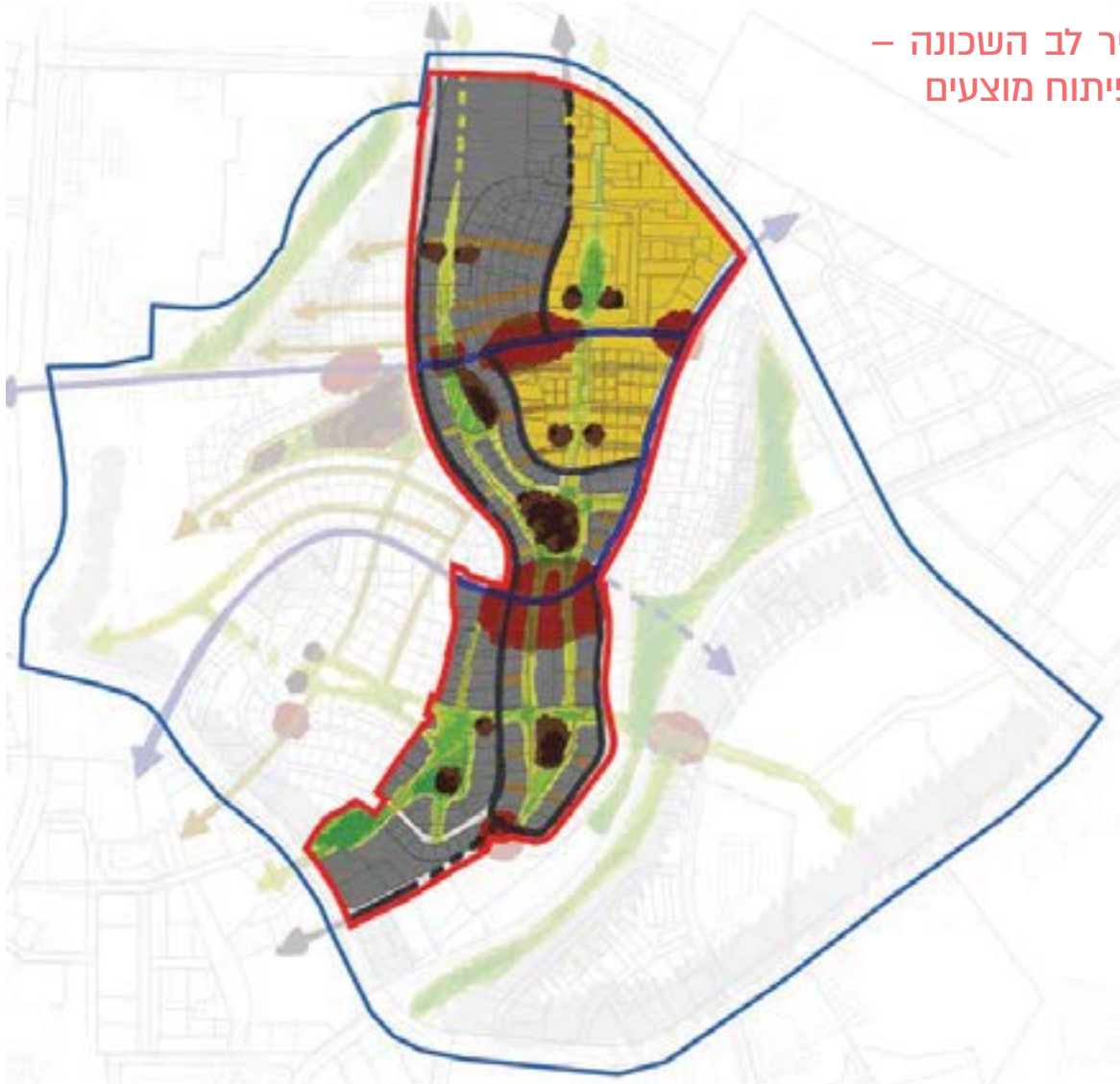
לכל התוכניות למגורים יהיה אפשר להוסיף שימושים נלווים כגון מסחר, דיור מוגן, דיור לבעלי צרכים מיוחדים ומוסדות ציבור. זאת במסגרת תוכנית מפורטת בסמכות מקומית (בהתאם למסומן בתשריט).





טרם אושר

תשריט ציר לב השכונה – עקרונות פיתוח מוצעים



ציר לב השכונה - עקרונות פיתוח מוצעים

מרקם בינוי חדש, כתוצאה מפינוי בינוי נרחב - הבינוי ישלב חצרות פנימיות ושכילים הנפתחים לרחובות ולציר הולכי הרגל הפנימי.

בינוי אופייני לציר הפנימי שיחבר באופן מקסימלי בין הרחובות לציר הולכי הרגל ויפנה לשניהם

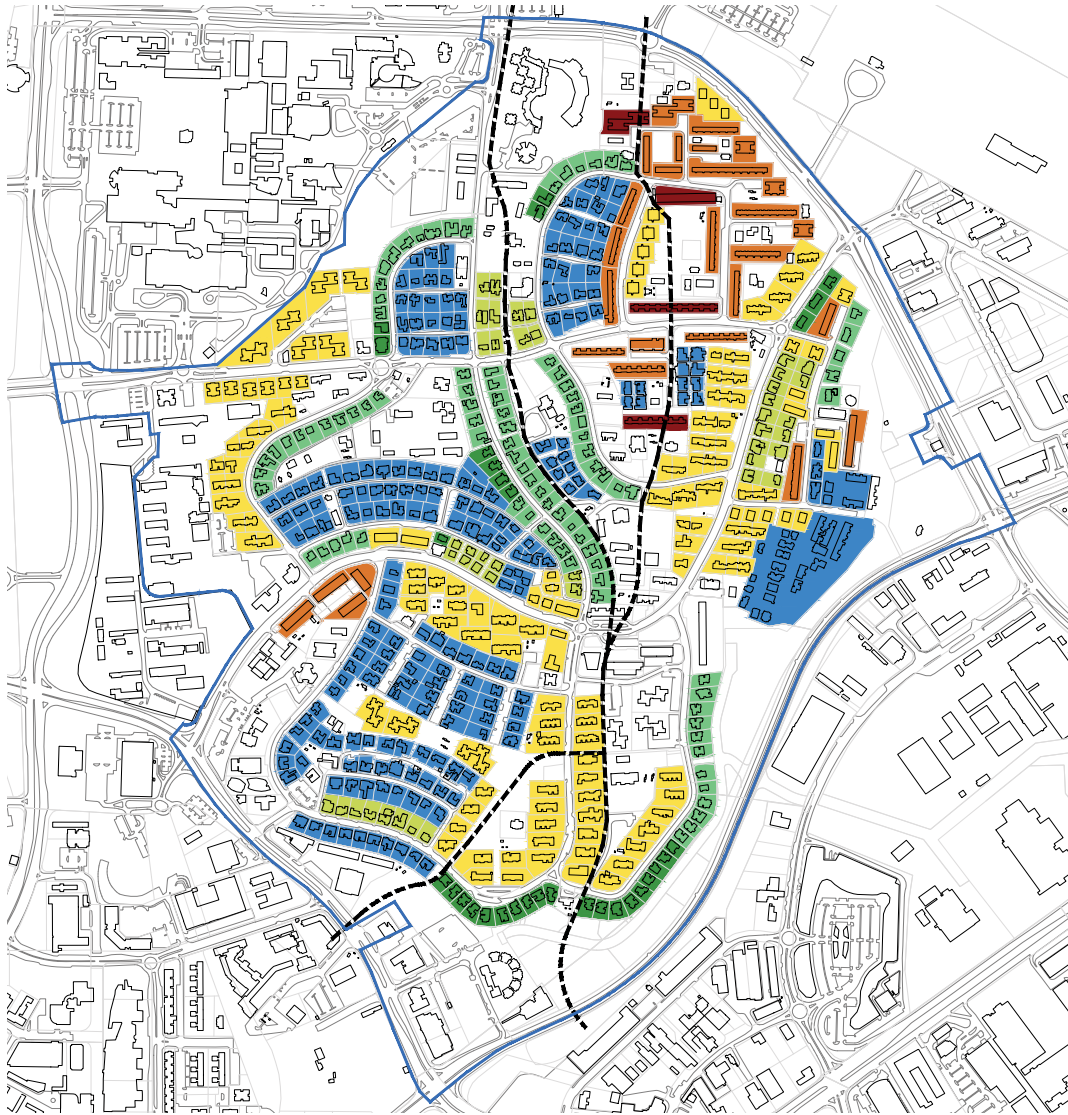
פרוייקטים מחוללי שינוי מעורבי שימושים על בסיס מרכזים מסחריים קיימים

מבני ומוסדות ציבור
שבילים
שבילים בציר "לב השכונה"
שטחים ציבוריים פתוחים

רחובות מוצעים
רחובות קיימים

בפרוייקטים בביצוע/תכנון הידועים שהחלו לפני תכנית זו - יתווספו כ- 2000 יח"ד. במתחמי פרויקטים מיוחדים - יהרסו כ- 320 יח"ד ומספר מרכזונים מסחריים ויבנו במקומם כ- 2500 יח"ד המשולבים במסחר. הפרוייקטים הנקודתיים של המרכזים המסחריים יוסיפו מעבר למסחר כ- 150 יח"ד נוספות (A,B,C,D). ל- 3550 יח"ד שאינן מיועדות לפינוי ובינוי יתווספו כ- 1060 יח"ד ב- 40% מימוש. המספר הכולל של יחידות הדיור בשכונה, על פי התכנית המוצעת, יגיע לכ - 9500 יח"ד במאה אחוז מימוש.





טרם אושר

שם הטיפוס	כמות יח"ד קיימות	כמות יח"ד מוצעות	40% מימוש	הטיפול המוצע
טיפוס א'	92 מגרשים כ- 305 יח"ד	16 יח"ד כ- 1470 יח"ד	כ- 590 יח"ד	הריסה ובנייה עפ"י תמ"א 38-2 ובהתאם להנחיות מפורטות מצורפות לטיפוס א'.
טיפוס ב'	31 מגרשים כ- 100 יח"ד	16 יח"ד כ- 500 יח"ד	כ- 200 יח"ד	כמפורט בהנחיות נספח בינוי 03.
טיפוס ג'	35 מגרשים כ- 115 יח"ד	16 יח"ד כ- 560 יח"ד	כ- 224 יח"ד	איחוד 2 מגרשים צמודים ליצירת מבנה לפי עקרונות טיפוס א'. במגרשים לאורך רחוב ארלוזורוב יופקעו 1 מ' לצורך יצירת רוחב דרך של 1 מ'.
טיפוס ד'	כ- 600 יח"ד	ללא תוספת כ- 600 יח"ד	כ- 600 יח"ד	מתן הרחבות משמעותיות ללא שינוי בכמות יח"ד.
טיפוס ה'	כ- 1564 יח"ד	תוספת של 25% כ- 1955 יח"ד	כ- 782 יח"ד	הרחבות עפ"י תמ"א 38-1 ותוספת של 2.5 קומות - תוספת של כ- 25%. יש למצוא פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש.
טיפוס ו'	כ- 850 יח"ד	תוספת של 25% כ- 1062 יח"ד	כ- 425 יח"ד	תמ"א 38 - במתכונת הרחבות ותוספת קומות. מחייב פתרונות חנייה מחוץ לגבולות המגרש.
טיפוס ח'	כ- 108 יח"ד			פינוי בינוי עם קרקע משלימה.
סה"כ	כ- 3650	כ- 6150	40% מימוש כ- 2820 יח"ד נוספות = 3650+2820 כ- 6470 יח"ד	

- טיפוס א' - ארלוזורוב רגיל
- טיפוס ב' - ארלוזורוב בלי פארק בגב
- טיפוס ג' - ארלוזורוב צמודים
- טיפוס ד' - 4 דו משפחתי (בצרוך)
- טיפוס ה' - תוספת ה' - תוספת 25%
- טיפוס ו' - תמ"א 38 / פינוי בינוי
- טיפוס ח' - הריסה בגלל מיקום, פינוי בינוי ציר לב השכונה

תוכנית לשימור והתחדשות העיר העתיקה

פרטי התוכנית

מספר תוכנית: 605-0626424

ראש צוות תכנון: אדר' דני לזר, דני לזר אדריכלים.

סטטוס: טרם אושרה, הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית.

חזון התוכנית

יצירת מומנטים להתחדשות עירונית:

- התחדשות העיר העתיקה כמרכז תיירותי בעל חשיבות ארצית ובין-לאומית, תוך שימור ושיקום הערכים האדריכליים של הרקמה הבנויה.
- הגדלת אינטנסיביות הפעילות בעיר העתיקה כך שתהא מרכז תרבותי, מסחרי וחברתי לתושבי באר שבע והסביבה.
- יצירת עירוב שימושים ועירוב משתמשים במשך כל שעות היממה.
- חיזוק הקשר עם המרחב הסובב ובעיקר עם המרכז האזרחי של העיר.

מטרות התוכנית

שימור ערכים היסטוריים ו"רוח המקום" תוך הגדלת הצפיפות:

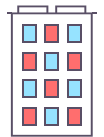
- קביעת מבנים ומתחמים לשימור ורחובות עם הוראות מיוחדות;
- הגדלת זכויות הבנייה ותוספת יחידות דיור באופן שיעודד יוזמה פרטית וציבורית לבנייה והתחדשות האזור ויוסיף אוכלוסיית משתמשים באזור בכל שעות היממה;
- יצירת תמהיל יחידות דיור שיאפשר מגוון של מאפיינים דמוגרפיים: יח"ד למשפחות, יח"ד קטנות לסטודנטים ולאוכלוסייה בוגרת יח"ד לזוגות צעירים;
- קביעת תמריצים שיהפכו את השימור לאטרקטיבי;
- הפיכת רחובות העיר העתיקה לנעימים להליכה ולשהייה, יצירת רחובות מוצללים באמצעות הגבהת החזיתות הגובלות ברחוב או באמצעות נטיעות;
- מציאת פתרונות חניה בהיקף העיר העתיקה
- קביעת עקרונות להשתלבות תוספות בנייה תוך שימור השפה העיצובית הקיימת.



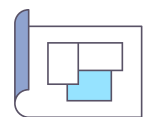
עקרונות התכנון

- שמירה על הגריד;
- שמירה על רוחב הרחובות והמשכיותם;
- גמישות מרבית ביישום;
- גמישות בתמהיל שימושים;
- קביעת הוראות ותמריצי שימור;
- התייחסות ללקסיקון העמדת המבנים;
- בינוי עד ארבע קומות;
- הגבלת נפח הבנייה עד 300%;
- תכסית משתנה בין קומות;
- בינוי סביב חצר;
- מרפסות גג;
- יישום במגרשים פנימיים;
- איחוד חלקות עד לשטח 950 מ"ר;
- חלוקת מגרש עד שטח מינימלי 220 מ"ר;
- אורך חזית מסחרית עד 20 מ';
- תמהיל יח"ד מחייב.

מצב קיים



מספר בלוקים
כ-88



מספר יחידות דיור
כ-400

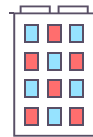


מספר תושבים
כ-830

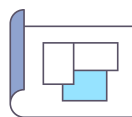


שטחי תעסוקה, מסחר, מלאכה
65,000 מ"ר

מצב מוצע



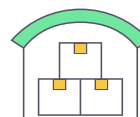
מספר בלוקים
כ-88
* 4-5 פרוייקטים בבלוק עירוני



מספר יחידות דיור
כ-3,800



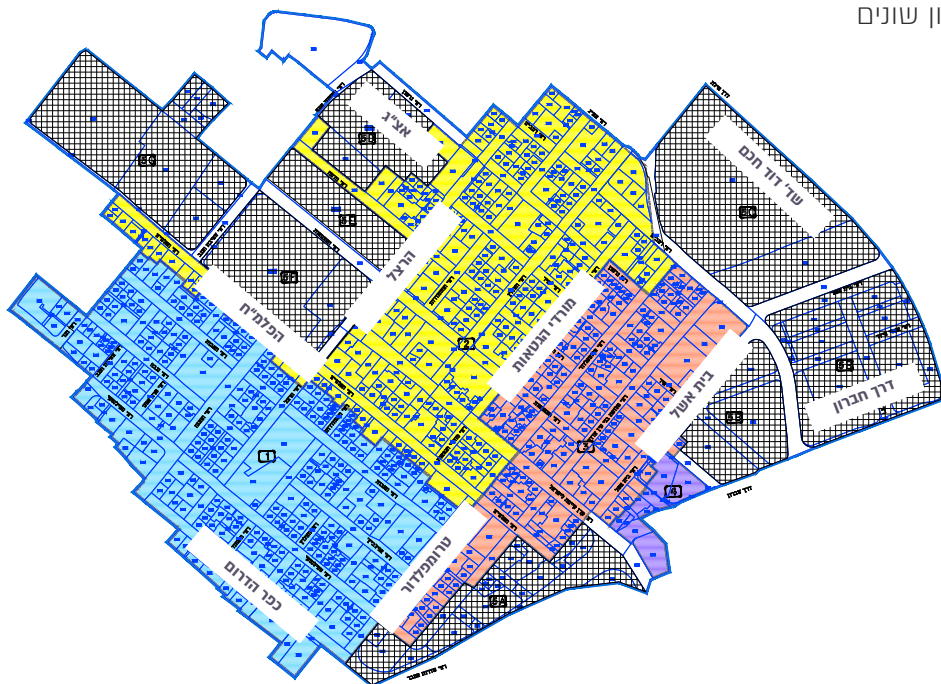
מספר תושבים
כ-9,000



שטחי תעסוקה, מסחר, מלאכה
320,000 מ"ר
מימוש ממוצע לתמהיל השימושים

מקרא

- מוטה מגורים
מסחר ותעסוקה בקומת קרקע
- משולב מגורים ומסחר
- משולב מגורים, תעסוקה, מסחר ומלאכה
- משולב תעסוקה, מסחר ומלאכה
- שטח תכנון לעתיד
- בכל האיזורים יותרו שימושי מלונאות



מדיניות הפיתוח

זכויות הבנייה

זכויות הבנייה הניתנות בתחום העיר העתיקה מושפעות משני פרמטרים עיקריים – גודל המגרש ודרגת השימור של המבנים במגרש.

- 1. גודל המגרש** - ככל ששטח המגרש גדול יותר, גדלים בהתאמה היקף זכויות הבנייה ומספר הקומות המותרות לבנייה במגרש.
- 2. דרגת שימור** - ככל שחומרת השימור של מבנים במגרש עולה, קטנים בהתאמה היקף זכויות הבנייה ומספר הקומות המותרות לבנייה במגרש.

תמריץ שימור

כדי לעודד שימור מבנים קיימים ולצד זאת לעודד את הפיתוח וההתחדשות של העיר העתיקה, התוכנית מציעה תמריצי שימור בדמות תוספת זכויות בנייה, הניתנים בהתאם להחלטת יחידת השימור.

התוכנית מאפשרת לנייד זכויות בנייה הניתנות במסגרת תמריצי השימור למגרשים אחרים. התוכנית מציעה תמריצי שימור נוספים בדמות תשלום להכנת תיק תיעוד, מתן פטור מתקן חניה למגרשים ראשונים, פטור מתמהיל יח"ד מחייב למגרשים ראשונים.

תמהיל יח"ד

בבניין שבו מעל 10 יח"ד תמהיל יח"ד מינימלי מחייב:

- 20% מיח"ד מעל 90 מ"ר;
- 50% מיח"ד 70–100 מ"ר;
- 30% מיח"ד 35–70 מ"ר;
- שטח יח"ד לא יפחת מ-35 מ"ר;
- שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-70 מ"ר (לא מחויב במגרשים הקטנים מ-200 מ"ר).



תנועה

- מיתון תנועה ברוב הרחובות, דוגמת רחוב סמילנסקי;
- שמירה על נגישות תחבורתית להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולתחבורה ציבורית;
- תקן חניה מופחת;
- הקצאת שטחים למבני חניה (בשל קושי בהקמת חניות תת-קרקעיות).






מרחב ציבורי

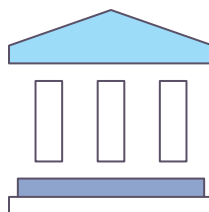
- שמירה על רוחב הרחובות ההיסטוריים;
- חתך רחוב המתעדף הולכי רגל (דוגמת רחוב סמילנסקי ומדרחוב קק"ל);
- התאמת שטח המבנים הציבוריים לריבוי האוכלוסייה;
- הנגשה והסדרה של הרחובות בעיר העתיקה.

טבלת היקף זכויות הבנייה בהתאם לגודל המגרש

גודל המגרש	הערות	% בנייה כלליים	מס' קומות מרבי	% בנייה ק.ק.	% בנייה ק.1	% בנייה ק.2	% בנייה ק.3
100-60 מ"ר	-	80%	2	40%	40%	-	-
200-100 מ"ר	מגורים ומסחר	130%	3	עד 60%	עד 50%	עד 50%	-
	מגורים מסחר ותעסוקה	150% כולל קולונדה	3	עד 80%	עד 50%	עד 50%	-
	מגורים מסחר ותעסוקה	150% ללא נסיגה מהרחוב	2	80% / 65%	65% / 80%	-	-
מעל 200 מ"ר	-	260%	4	75%	75%	55%	55%
	תוספת זכויות בגין תמריץ שימור / נידוד זכויות / זכויות מאושרות	300%	4	80%	80%	80%	60%

- התוכנית קושרת בין היקף זכויות הבנייה המאושרות כיום לבין היקף הזכויות המוצעות בתוכנית
- מגרשים בהם זכויות הבנייה המאושרות גבוהות מזכויות הבנייה הבסיסיות שהתוכנית מציעה, יקבלו התייחסות פרטנית.

	% בנייה ק. 3	% בנייה ק. 2	% בנייה ק. 1	% בנייה ק. ק.	מס' קומות מרבי	% בנייה כלליים	הערות	גודל המגרש מ"ר
	-	-	40%	40%	2	80%	התכנית מעודדת איחוד חלקות של מגרשים זעירים	100-60 מ"ר
	-	עד 50%	עד 50%	עד 60%	3	130%	ייעוד מגורים ומסחר	100-200 מ"ר
	-	עד 50%	עד 50%	עד 80%	3	150%	ייעוד מגורים ומסחר תעסוקה	
	-	-	עד 80%	עד 80%	2	150% ללא נסיגה מהרחוב	ייעוד מגורים ומסחר תעסוקה	
$75\% \times 2 + 55\% \times 2 = 260\%$  ק. שלישית - 55% ק. שנייה - 55% ק. ראשונה - 75% ק. קרקע - 75% סה"כ 260% כולל יציע מסחרי	55%	55%	75%	75%	4	260%	מגרש עם זכויות בסיסיות	מעל 200 מ"ר
$80\% \times 3 + 60\% = 300\%$  ק. שלישית - 60% ק. שנייה - 80% ק. ראשונה - 80% ק. קרקע - 80% סה"כ 300% כולל יציע מסחרי	60%	80%	80%	80%	4	300%	תוספת זכויות בנין תמריץ שימור / ניווד זכויות/ זכויות מאושרות	



מימוש זכויות בנייה במגרש

בעיר העתיקה נפח הבניה ומס' הקומות מוגבלים מסיבות תכנוניות של בניה במגרשים פנימיים, ומסיבות של שימור המרקם. בכל מגרש שאין בו מבנה לשימור המסווג לשימור א', ושטחו מעל 200 מ"ר, יותר לממש עד 300% בניה בארבע קומות. במידה וקיימות זכויות העולות על 300%, הן ינוידו למגרש אחר. בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ויחידת השימור.

% בנייה מקסימאליים למימוש במגרש עם זכויות נוספות הנובעות מתמריצי שימור ו / או קבלת זכויות ממגרש אחר

% בנייה במגרש עם זכויות בסיסיות

$$80\% \times 3 + 60\% = 300\%$$

- > 60% - ק. שלישית
- > 80% - ק. שנייה
- > 80% - ק. ראשונה
- > 80% - ק. קרקע

סה"כ 300%



כולל יציע מסחרי

$$75\% \times 2 + 55\% \times 2 = 260\%$$

- > 55% - ק. שלישית
- > 55% - ק. שנייה
- > 75% - ק. ראשונה
- > 75% - ק. קרקע

סה"כ 260%



כולל יציע מסחרי

בכדי לממש את מטרות השימור של התכנית וכדי לעודד שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכוח תכנית זו תמריצים שונים. כיצוי בגין עלויות שימור ובגין מגבלות הנובעות מדרישות השימור והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ויחידת השימור.

$\text{מ}^{\circ}\text{ר מעטפת} \times 1300 = \text{תוספת זכויות שטח עיקרי במ}^{\circ}\text{ר}$	<p>זכויות מאושרות + תמריצי שימור:</p>	<p>בגין שימור חזיתות</p>	<p>מבנים לשימור א'</p>
<ul style="list-style-type: none"> לא תותר תוספת בניה במגרש לשימור א' אלא באישור פרטני של יחידת השימור. במידה וקיימות זכויות שאינן ניתנות למימוש במגרש יבוצע ניוד זכויות. 			
$\text{מ}^{\circ}\text{ר מעטפת} \times 900 = \text{תוספת זכויות שטח עיקרי במ}^{\circ}\text{ר}$	<p>260% בנייה + תמריצי שימור:</p>	<p>בגין שימור חזיתות</p>	<p>מבנים לשימור ב', ג'</p>
<ul style="list-style-type: none"> במידה וקיימות זכויות שאינן ניתנות למימוש במגרש ובו מבנה המסווג לשימור ב', יבוצע ניוד זכויות. 			
$\text{מ}^{\circ}\text{ר מעטפת} \times 1,300 = \text{תוספת זכויות שטח עיקרי במ}^{\circ}\text{ר}$	<p>260% בנייה + תמריצי שימור:</p>	<p>בגין מורכבות תוספת בניה מעל מבנה לשימור</p>	<p>מבנים לשימור ב'</p>
<ul style="list-style-type: none"> במידה וקיימות זכויות שאינן ניתנות למימוש במגרש יבוצע ניוד זכויות. 			

(* ייבחן מתן תמריצי שימור נוספים עבור עלויות אחרות הכרוכות בשימור מבנה (כגון הכנת תיק תיעוד, שימור גדר וכו')

המחשת יישום



התמונה להמחשה בלבד



פרק 3

**הנחיות ומנגנונים
לקידום התחדשות
עירונית במגורים**

הקדמה

בפרק זה נפרוש בפניכם את שלושת המסלולים לקידום תהליכי התחדשות עירונית בעיר באר שבע. המנהלת להתחדשות עירונית בעיר התאימה את המסלולים המקובלים – מסלול רשויות ומסלול מיסוי (יזמים) – למדיניות העירונית. נוסף לשני אלו, פיתחה המנהלת מסלול ייחודי – מסלול תושבים – המאפשר לתושבי העיר ליזום תהליכי התחדשות עירונית בתחום מבני מגוריהם.

מהו פינוי-בינוי?

פינוי-בינוי הוא תהליך שבו הורסים את בנייני המגורים הקיימים, ומקימים במקומם בניינים חדשים לרווחת בעלי הדירות. לרוב בת-קופת הבנייה בעלי הדירות שוכרים דירות מחוץ למתחם במימון היזם, ובתום הבנייה חוזרים לדירותיהם החדשות.

בסופו של התהליך נהנים הדיירים מדירה חדשה, גדולה יותר מדירתם המקורית, בבניין חדש העומד בתקן 413 (התקן הישראלי בנושא תכן עמידות מבנים ברעידת אדמה). יתר על כן הדיירים נהנים ממעלית בבניין המאפשרת נגישות מלאה, מחסן, מרפסת, תשתיות חדשות ושטחים משותפים מטופחים.

היזמה לקידום פינוי-בינוי יכולה להיות עירונית או פרטית, ויש, כאמור, שלושה מסלולים עיקריים לקידומה:

1. מסלול רשויות מקומיות: הרשות המקומית יוזמת את הפרויקט. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מממנת את התכנון, והרשות המקומית מנהלת ומובילה אותו.

2. מסלול יזמים: כוחות השוק הפרטיים יוזמים ומממנים את התכנון ואת הביצוע.

3. מסלול תושבים: התושבים יוזמים את הפרויקט, והמנהלת להתחדשות עירונית מסייעת להם בבניית הסכמות, בבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ומכוונת אותם אל המסלול המתאים – רשויות או יזמים.

כך או אחרת, בכל המסלולים העירייה ומוסדות התכנון הם גורם מאשר כתנאי לקידום התוכנית, ואילו היזמים והקבלנים תמיד יהיו הגורמים המבצעים.

המנהלת להתחדשות עירונית באר שבע היא זרוע ביצועית של עיריית באר שבע, ותפקידה לעודד וללוות תהליכי התחדשות עירונית תוך דגש על השתתפות ושותפות הציבור ובעלי הדירות במהלך כל שלבי הפרויקט.



מסלול רשויות מקומיות

במסלול הרשויות המקומיות, הרשות המקומית יכולה ליזום ולקדם תוכנית להריסה ולבנייה מחדש או לעיבוי של מתחם מגורים אשר הוגדר במסגרת תוכנית מדיניות. המתחם יכול לכלול בניין אחד או כמה בניינים ובלבד שיכלול לפחות 24 יח"ד במצב הקיים.

כדי להתחיל את התהליך, על הרשות המקומית להגיש בקשה לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לסיוע ומימון קידום תהליך התכנון במתחם. אם הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית בוחרת במתחם ומחליטה לקדם אותו כמתחם לפינוי-בינוי או לעיבוי, תקדם הרשות המקומית תהליך תכנון סטטוטרי למתחם בעזרת צוות תכנון רחב. יצוין כי מתחם הזוכה בקידום תכנון סטטוטרי באישור הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית מוכרז לרוב על ידי ממשלת ישראל כמתחם להתחדשות עירונית, וכך זוכה להטבות מיסוי מפליגות אשר מסייעות לכלכליות הפרויקט.

ההחלטה על הגשת מתחם לקידום באמצעות מסלול רשויות מקומיות מתקבלת במועצת העיר, ומיקומו והיקפו נגזרים מתוכניות מדיניות או מתוכנית אב לשכונות. את קידום התהליך מובילה המנהלת להתחדשות עירונית.

במסלול זה, מתחילת הדרך ולאורך קידום התוכנית, המנהלת ויועץ חברתי מלווים את בעלי הדירות. הליווי כולל:

- עדכון ויידוע בעלי הדירות והתושבים במתחם;
- סיוע בגיבוש נציגות של כלל בעלי הדירות במתחם;
- שיקוף הרצונות והצרכים של התושבים בתוכנית החדשה באמצעות תסקיר חברתי וביצוע תהליך תכנון משתף;
- סיוע בתהליך בחירת עו"ד מייצג לדיירים;
- סיוע בגיבוש מכרז ליזם.



שלבי התקדמות במסלול רשויות

פעולות המנהלת בהיבט החברתי	שלב תכנוני
בדיקה האם קיימת התארגנות תושבים ומידע חברתי ראשוני	בדיקת התכנות
	דיון בפורום התחדשות עירונית
	הגשה למיון ראשון
	דיון בפורום התחדשות עירונית
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת לשיתוף התושבים • מפגש הסברה לתושבים • סיוע בהתארגנות והסמכת נציגות (*תנאי להגשה למיון שני) 	אישור מועצת העיר הגשה למיון שני
	הכרזה כמתחם התחדשות עירונית
<ul style="list-style-type: none"> • הכנת תסקיר חברתי לפני תחילת תכנון • ליווי של יועץ חברתי לאורך שלבי הכנת התכנית • מפגשי תכנון משתף • מפגשי בניית הסכמות מול הנציגות ובעלי הנכסים • ליווי בבחירת עו"ד 	הכנה וקידום תב"ע
ליווי בבניית מרכז ליזם	אישור התכנית
<ul style="list-style-type: none"> • עדכון תושבים בסטטוס • ליווי פרטני של תושבים בעלי צרכים ייחודיים 	הוצאת היתר, ביצוע ואיכלוס (ע"י יזם פרטי)

* הרחבה על העבודה החברתית במסלול רשויות בפרק 5.

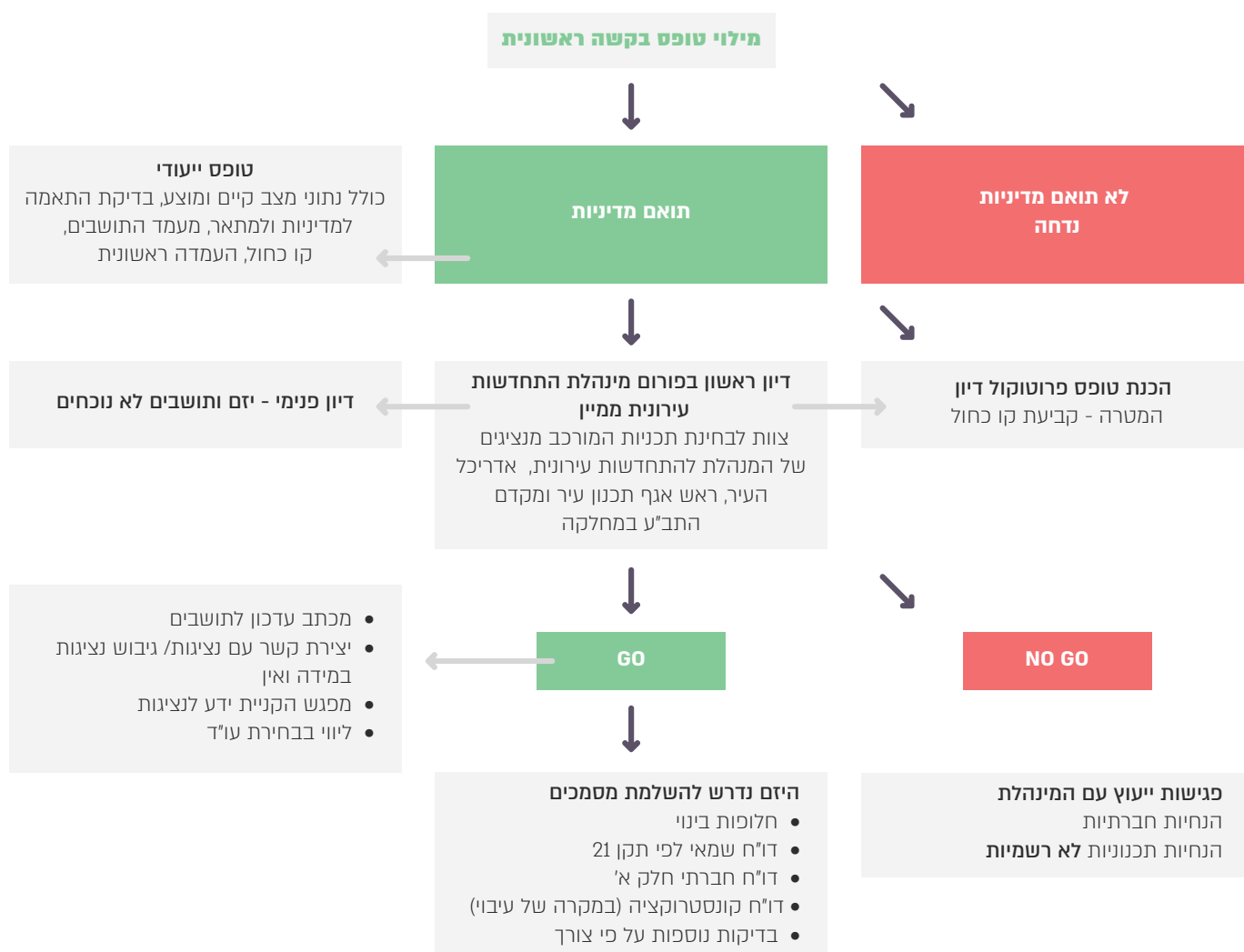


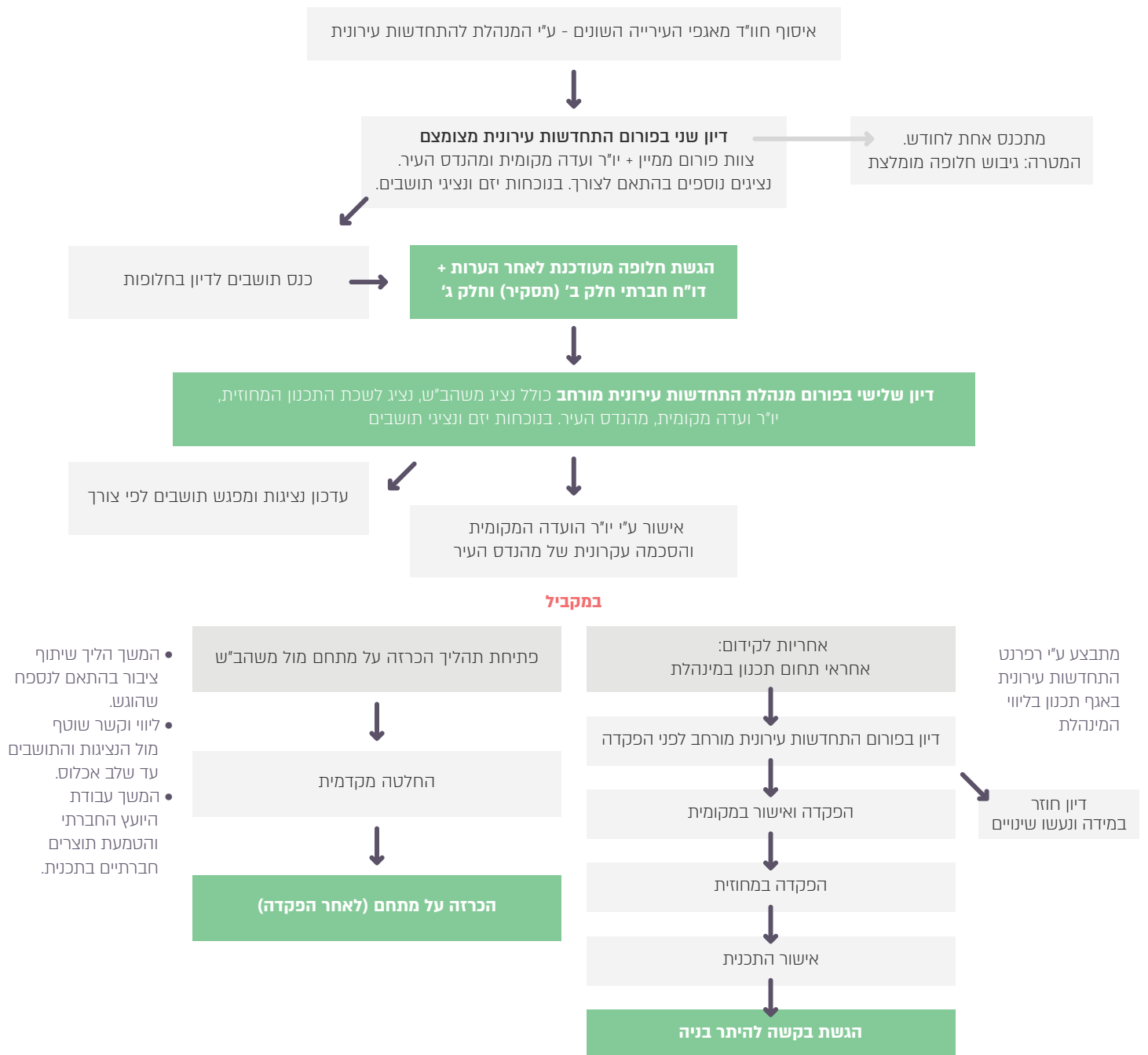
מסלול יזמים (מיסוי) נועד לסייע ליזמים פרטיים המעוניינים לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי או עיבוי (במבנה אחד או יותר). היזם יגיש את המתחם לאישור מקדמי לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובלבד שקיימים כיום במ"קום לפחות 24 יחידות, ושבידי היזם אישור עקרוני לפרויקט מטעם מהנדס העיר. במסלול זה יזמים נדרשים לעמוד בהתחייבויות הקבועות בחוק, ואם המתחם יוכרז כמתחם להתחדשות עירונית, הם יהנו מהטבות לתקופה מסוימת, בהן הטבות מיסוי (הטבות במס שבה, במס רכישה ובמע"מ מופחת על שירותי הבנייה). יצוין כי בשלב מאוחר יותר, יצטרך היזם להציג חוזים סופיים עם רוב בעלי הדירות הנדרש על פי חוק.

חשוב לציין כי חתימה על עסקה מלאה עם בעלי הדירות טרם קבלת אישור מקדמי מחייבת את היזם ואת בעל הדירה במיסוי מלא.

תהליך הגשת בקשה לפינוי-בינוי או עיבוי שלב אחר שלב במסלול יזמים:

כדי להגיש מתחם לאישור במסלול מיסוי, היזם נדרש לקבל, כאמור, את אישור מהנדס העיר לפרויקט וכן הסכמה עקרונית של הרשות המקומית. לצורך כך פותח בעיריית באר שבע תהליך מוסדר המפורט להלן:





בין הבדיקות והמסמכים שעשויים להידרש מהיזם במהלך הדיונים התכנוניים:

- שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי תוך דגש על מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים;
- פתרונות אמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית;
- נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחיידוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות;
- תכנון אקלימי בבנייה גבוהה;
- מחזור פסולת בניין והנחיות למניעת זיהום אוויר;
- בדיקת נפחים;
- סקר לאיתור מבנים לשימור;
- צרכי ציבור והיבטים פרוגרמטיים;
- בחינה מרחבית של התמהיל וכמות יח"ד;
- בינוי ופיתוח חזות ופני העיר.



הנחיות ליזם לעבודה חברתית במתחמי התחדשות עירונית

יזמים המעוניינים לקדם תהליך פינוי-בינוי בבאר שבע נדרשים לבצע עבודת הכנה עם הקהילה והתושבים, כולל הגשת מסמכים חברתיים למנהלת. תהליכים חברתיים אלו ושיתוף התושבים בתהליך התכנון של מתחמי פינוי-בינוי, צפוי להקל את הקידום הסטטוטורי.

גיבוש הסכמות בין בעלי הדירות בשלבים מוקדמים יכול לסייע במניעת התנגדויות וסירובים בשלבים מאוחרים יותר – אשר עשויים להאריך באופן ניכר את תהליך התכנון או היישום של הפרויקט.

בשל חשיבותו של ההיבט החברתי, על היזם למנות לפרויקט יועץ חברתי בעל ניסיון בפרויקטים להתחדשות עירונית, בשלב מוקדם ככל האפשר.

המסמכים החברתיים אשר על היזם להגיש למנהלת מפורטים בתרשים הבא, וכן מצוין באיזה שלב יש להגיש כל מסמך:

פעולות המינהלת:	שלבי הגשת התוצרים החברתיים ע"י יזם:	
אימות מידע ראשוני	א. סטטוס התארגנות תושבים ומידע ראשוני	מילוי טופס הגשה לפורום התחדשות עירונית
עדכון תושבים וסיוע בהתארגנות ליווי הכנת התסקיר ובדיקתו	ב. תסקיר חברתי- שלב א' *תנאי לפורום 2	דיון בפורום התחדשות מצומצם (פורום 1)
השתתפות בהליכי שיתוף ציבור עדכון, ליווי וקשר שוטף מול התושבים סיוע בהליכי גישור	ג. תסקיר חברתי- שלב ב'	דיון בפורום התחדשות מייעץ (פורום 2)
	ד. תסקיר חברתי- שלב ג'	דיון בפורום התחדשות מורחב (פורום 3)
	ה. תכנית מפורטת לשיתוף הציבור וביצוע *תנאי לפורום 3 ולאישור	אישור יו"ר וועדה מקומית ומהנדס העיר
ליווי פרטני ככל שיידרש	ו. מיפוי פרטני של בעלים הגרים בדירות / דיור ציבורי בשלב ההיתר	הכנה וקידום תב"ע *תסקיר חברתי בתנאי להגשת תכנית

את פירוט העבודה הנדרשת בפן החברתי ניתן למצוא באתר המנהלת להתחדשות עירונית.



בעלי דירות המעוניינים לבחון בעצמם אפשרות לפינוי-בינוי או עיבוי בבניין מגוריהם, מוזמנים לפנות אל המנהלת להתחדשות עירונית לצורך התייעצות.

השלבים לקידום מיזמים להתחדשות עירונית מטעם התושבים:

- פנייה ראשונית למנהלת להתחדשות עירונית לצורך בחינת התאמת הפרויקט למדיניות עירונית, ובדיקת היתכנות כלכלית וחברתית.
- אם הבניין או המתחם עומדים בתנאי הסף ובמדיניות, נציגות הדיירים (נציגות נבחרת ברוב של מינימום 51% מבעלי הדירות) יכולה להגיש טופס לפורום התחדשות עירונית:



הקדמה

תמ"א 38 היא תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה. התוכנית היא אוסף של תקנות, שתפקידן העיקרי לצמצם את הסיכונים הנובעים מרעידות אדמה. התוכנית נועדה לשפר את עמידותם של מבנים ותיקים, שנבנו לפני שנות ה-80, מפני רעידות אדמה ולהתאימם לדרישות התקן לרעידות אדמה.

התוכנית מאפשרת לקבל היתר בנייה לחיזוק מבנה ללא צורך בהכנת תוכנית מפורטת, אך דורשת בחינה מצומצמת של היבטים תכנוניים-סביבתיים הגובלים בחלקה. התמריץ העיקרי לבעלי הדירות נובע מהענקת זכויות בנייה אשר מאפשרות את המימון הכלכלי לחיזוק המבנים, כל זאת תוך שמירה על איזון בין הצורך בחיזוק הבניין, מימון הפרויקט ושיקולים עירוניים רחבים אחרים. יש שני מסלולים עיקריים:

1. חיזוק ותוספות בנייה על המבנה הקיים (תמ"א 38 / 1).

2. הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38 / 2).

התמורה לבעלי הדירות

- מגורים בבניין העומד בתקן לרעידות אדמה;
- הרחבת הדירה הקיימת, או תוספת ממ"ד או מגורים בדירה חדשה וגדולה יותר במידת האפשר;
- במקרים מסוימים תתאפשר תוספת מקומות חניה או מחסנים;
- שדרוגים רבים ברכוש המשותף הכוללים תוספת מעלית, לובי חדיש, מערכות אינטרקום וכיו"ב;
- חידוש כל חזיתות המבנה, כגון החלפת חלונות, תריסים, מסתורי כביסה;
- העלאת ערך הנכס.

מי יזם את התהליך?

היוזמה לפרויקט תמ"א 38 יכולה לבוא מצד בעלי הדירות, מצד יזם או קבלן או מצד גורם עירוני. כך או אחרת, התארגנות בעלי הדירות והסכמתם הכרחית לביצוע הפרויקט.

תנאי סף לקידום תמ"א 38

- מועד הוצאת היתר: אם לבניין הוצא היתר בנייה לפני 1.1.1980;
- המבנה אינו מיועד להריסה על פי תענית או צו ספי של בית משפט;
- אישור מהנדס כי הבניין זקוק לחיזוק ולא נבנה לפי תקן ישראלי 413;
- התאמה למדיניות תכנון;
- עמידה בכדאיות כלכלית;
- הסכמות השכנים;
- לא תתאפשר תוספת קומות ויחידות דיור במבנים בני 1-2 קומות ושטחם המאושר והבנוי אינו עולה על 400 מ"ר;
- לא מומשו היתרי בנייה לבניין אחרי שנת 10.5.2005;
- לא ניתן לקדם תמ"א 38 במבנים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים או במרקמים צמודי קרקע.



תהליך אישור תמ"א 38 שלב אחר שלב:

שלב	משימות	באחריות
1	בדיקה ראשונית במנהלת להתחדשות עירונית בתיאום עם מחלקת תכנון עיר האם הבניין עומד בקריטריונים	מינהלת
2	פורום תמ"א 38 ישיבה מקדמית בעירייה לצורך מתן הנחיות – והערות תכנוניות	מינהלת
3	הפקת דף מידע תכנוני וקבלת הנחיות פיתוח, תנועה וכו'. הכנת תוכנית אדריכלית.	מידע תכנוני
4	גיבוש הצעה תכנונית בהתאם לזכויות הבנייה, לתיק המידע ולהנחיות פורום תמ"א 38	יזם
5	הגשת בקשה להיתר ובקרה מרחבית איסוף חוות הדעת – מהמחלקות השונות	רישוי
6	הכנת חוות דעת של מהנדס בניין	יזם
7	העברת התיק לבוחנת רישוי כהכנה לפרסום ודיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה	רישוי
8	פרסום	יזם
9	דיון בוועדה המקומית – החלטה למתן היתר בתנאים	הוועדה המקומית
10	מילוי תנאים להיתר ותשלום אגרות	יזם
11	קבלת היתר	רישוי

במידה שקיימת היתכנות תכנונית וכלכלית לקידום פרויקט תמ"א 38, המנהלת להתחדשות עירונית תסייע בבחירת הנציגות ובהוצאת מכרז ליזם.





פרק 4

התחדשות עירונית רכה ומרחב ציבורי



התחדשות עירונית רכה ומרחב ציבורי

המנהלת להתחדשות עירונית באר שבע רואה חשיבות רבה בייזום ובקידום תהליכים ופרויקטים המייצרים סביבת מגורים תוססת, איכותית ובטוחה לתושבים גם בטווח הקצר והמידי. תהליכים אלו מסייעים בהנעת תהליכי התחדשות עירונית ארוכי טווח, ובתוך כך מייצרים יחסי אמון בין התושבים לרשות המקומית, מעצימים את הזהות המקומית של התושבים, בונים קהילות ומחזקים את החוסן הקהילתי של התושבים. לפיכך תשקיע המנהלת בקידום ובליווי של פרויקטים מסוג placemaking – פרויקטים ביוזמות מקומיות במרחבים ציבוריים ובמרכזים מסחריים. בעתיד תסייע המנהלת להתחדשות עירונית לקדם מגוון ערוצי התחדשות עירונית רכה במרחב, בהם:

שיפור הנכס המשותף

המנהלת להתחדשות עירונית באר שבע רואה בשטחים הפרטיים המשותפים (שפכ"ם) המקיפים את מבני המגורים וחזיתות הבניינים) חלק מן המרחב הציבורי העירוני. לכן תפעל המנהלת לקידום ולפיתוח מנגנונים המסייעים בעידוד יוזמות קהילתיות המשפרות ומשדרגות את השטחים המשותפים בנכסים הפרטיים המשותפים. דוגמאות ליוזמות מסוג זה הן: מתווה לסיוע בשיפוץ חזיתות, שיפור חצרות הבניינים, שיפור חדר המדרגות. המנהלת להתחדשות עירונית תפתח ותקדם מנגנונים עירוניים לתמיכה ולתמרוץ פרויקטים מעין אלה.



שימושים זמניים

מטרת יוזמה זו היא להכשיר מבנים בבעלות עירונית או פרטית, שהם "פילים לבנים" או מטרדים סביבתיים חסרי שימוש, ולהפוך אותם לבעלי ערך עבור השכונה והקהילה, בתכנון משתף וכחלק מהתחדשות האזור.



Placemaking

שיפור סביבת המגורים והשכונה באמצעות תכנון משותף ופעולות התערבות "רכות", תוך יצירת מנהיגות שכונתית ופעילות אקטיבית. לרוב אלו יוזמות קהילתיות (מלמטה למעלה) שאליהן תחבור המנהלת לצורך ליווי, קידום וסיוע.



התחדשות מרכזים מסחריים שכונתיים

בעבר היו מרכזים שכונתיים לאבן שואבת קהילתית התורמת לחיבור בין אנשים ולחיזוק הכלכלה המקומית.

כחלק מתהליכי התחדשות עירונית, עיריית באר שבע רואה חשיבות רבה בשיפור התפקוד השכונתי-קהילתי של המרכזים המסחריים השכונתיים. המנהלת רואה בבעלי העסקים ובקהילה הסמוכה להם שותפים מרכזיים בתהליך השדרוג, ולכן תפעל לביצוע פעולות משותפות כדי שהמרכזיים המסחריים השכונתיים יהיו פעילים, קהילתיים ואסתטיים.



התמונה מתוך פעילות קהילתית שארגנו תנועת החלוץ וקהילת הרשת במרכז המסחרי ח"ן בשכונה ב.
צילום: תנועת החלוץ.





פרק 5

המינהלת להתחדשות עירונית ככתובת לתושבים



התחדשות עירונית היא תהליך מורכב ועתיר בעלי עניין. נושאים מקצועיים רבים מעורבים בו: תכנון עירוני, משפטים, כלכלה, שמאות, אדריכלות, הנדסה, בנייה ועוד. לצד כל אלה יש נושא אחד חשוב מאוד שאצלנו, בעיר באר שבע, מקבל מקום מרכזי מאוד בתהליכי ההתחדשות בעיר – ההיבט החברתי. התושבים מצופים להשתתף באופן פעיל מאוד בתהליכי ההתחדשות העירונית, ואנחנו, כמינהלת עירונית, נעמיד לרשותכם את הידע והכלים כדי לעבור תהליך אחראי ובטוח.

עם תחילתו של תהליך ההתחדשות העירונית יעלו מגוון סוגיות ושאלות אשר עליהן יהיה על התושבים לענות טרם היציאה לדרך. כיצד מחליטים אם לבצע תהליך של התחדשות עירונית? האם כדאי לחתום עם יזם? מהם השיקולים שיש להביא בחשבון בעת קבלת ההחלטה? האם פרויקט התחדשות עירונית יכול להסב לכם נזק? מה קורה כאשר יש בבניין דייר סרבן? מי מנהל את הפרויקט?

אנו במינהלת להתחדשות עירונית באר שבע פיתחנו עבור התושבים סל של כלים כדי לתמוך ולסייע לעבור תהליך ברור ובטוח. חשוב לזכור שמידע וידע הם כלים חשובים מאוד בתהליך. לדעת מה זכויותיכם, כיצד נכון לפעול, עם אילו אנשי מקצוע להתנהל, ומתי ואיך ליצור קשר עם היזמים.

תפקידי המנהלת

המדיניות החברתית של המנהלת מחולקת לשני היבטים מרכזיים: האחד הוא ליווי רחב של תהליכי התחדשות בעיר והאחר הוא ליווי עומק של התהליך, וזאת לפי חלוקה למסלול רשויות, תושבים ומסלול מיסוי (יזמים). מידע נרחב על ההיבטים החברתיים וחומרי הסברה מפורט באתר המנהלת להתחדשות עירונית.

ליווי רחב

ידע הוא כוח, ועל כן המנהלת להתחדשות עירונית באר שבע משקיעה משאבים רבים לטובת הקניית ידע ומידע לתושבים בתחום ההתחדשות עירונית, באמצעות מהלכי הסברה רחבים, מרכזי פניות לציבור וייעוץ מקצועי במגוון תחומים.

הסברה

המנהלת מובילה תוכנית אסטרטגית הסברתית שמטרתה לשמש תוכנית עבודה רב-שנתית בכל הקשור להסברת תחום ההתחדשות העירונית לתושבי העיר. בין יעדי המנהלת לקדם את המודעות לתחום בקרב תושבי העיר, להביא למודעות רחבה לשירותי המנהלת, להנגיש תוכניות התחדשות ועוד.



כחלק מתפיסת הליווי הקהילתית יזמה המנהלת את הקמתם של מרכזים שכונתיים נקודתיים שיתנו מענה מדויק ומקומי לשכונות הוותיקות בעיר. עם התקדמות תוכניות ההתחדשות בשכונות הוותיקות יפתחו עוד ועוד מרכזים מסוג זה. המרכז הראשון אשר ייפתח בשנת 2019 בשכונה ג יהיה מרכז מקצועי למגוון השירותים של המנהלת בשכונה.

הסברה נכונה אינה נעשית רק באמצעות שיווק או פרסום. המנהלת מקדמת את פתיחתם של קורסים לתושבים בתחומי ההתחדשות העירונית – זהו עוד כלי של המנהלת שמטרתו להנגיש את המידע, לעורר שיח ומודעות ולרתום את התושבים ליוזמות בתחום.

מענה לפניות הציבור: המנהלת להתחדשות עירונית משמשת כתובת לתושבים ומנהיגה מדיניות "דלת פתוחה" בכל פנייה רלוונטית. אפשר ליצור קשר עם הצוות המקצועי באמצעות הטלפון 08-6840135, בדוא"ל adirc@br7.org.il, באתר האינטרנט www.urban7.co.il ובאמצעות קביעת פגישת ייעוץ.

ייעוץ מקצועי

באמצעות הייעוץ המקצועי של המנהלת יוכלו תושבי העיר לבחון את האפשרויות העומדות בפניהם טרם קבלת ההחלטות ותוך כדי התהליך. להלן הנושאים שבעניינם אפשר לקבל ייעוץ במנהלת:

1. תכנון-אדריכלות

מהי המדיניות התכנונית של העירייה בנוגע לבניין לפי תוכנית מתאר / תוכנית אב / תמ"א 38? האם מקודמת תוכנית להתחדשות עירונית בבניין? כמה יחידות דיור אפשר להוסיף לבניין והיכן? בכמה אפשר להגדיל את הדירות הקיימות? איך אפשר לטפל בשטח המשותף? האם ניתן לבנות חניות, היכן וכמה? ועוד.

2. כלכלה-שמאות

האם ישנה היתכנות כלכלית לפרויקט פינני-בינוי? כמה יחידות דיור חדשות נדרשות כדי שהפרויקט יהיה כלכלי? מהי התמורה שכל דייר צפוי לקבל (תוספת שטח, תוספת מרפסת, תוספת ממ"ד, תוספת חניה וכו')?

3. חברה-קהילה

כיצד לייצר התארגנות טובה יותר בבניין? כיצד לשתף את בעלי הדירות בשלבים השונים? אילו שאלות מומלץ לשאול עכשיו על מרקם החיים העתידי בבניין / במתחם החדש? מהן הזכויות המגיעות לתושבים בבניין? איך להתמודד עם התנגדויות ועם מחלוקות ואיך ניתן לגשר עליהן?

המנהלת רואה את עצמה כשחקן מרכזי בתהליכי התחדשות עירונית, המחבר בין התושבים, הרשות המקומית והיזמים.

המנהלת, בשיתוף עם מחלקות העירייה, פיתחה תהליכי עבודה מותאמים אשר מייצרים בקרה ופיקוח על תהליכי ההתחדשות בעיר וזאת כדי לייצר תהליך בטוח, מידתי ואחראי. תהליך העבודה כולל שלושה היבטים מרכזיים נדרשים, בין שמדובר בתוכניות במסלול רשויות ובין שבתוכניות במסלול מיסוי במסלול רשויות ובין שבמסלול מיסוי (הרחבה בנושא בפרק 3 במסמך זה) – סיוע בהתארגנות בעלי הנכסים, תכנון משתף וליווי חברתי לתוכניות:

1. סיוע בהתארגנות בעלי הנכסים לכדי נציגות מובילה ויציבה:

אם ברצונכם ללמוד על הכלים בתחום זה, תוכלו לקרוא בחוברת ההסברה בנושא "התארגנות דיירים בהתחדשות עירונית" באתר המנהלת.

2. תכנון משתף

המנהלת מובילה באופן שוטף ועל פי צורך תהליכי תכנון משתפים, כנסי תושבים, מיפוי צרכים בנוגע להתחדשות עירונית ותהליכי ידוע לתוכניות מגוונות שמתוכננות לעיר באר שבע. המנהלת כאן כדי לעדכן את התושבים ולשתף אותם בתהליכי קבלת ההחלטות.

3. ייעוץ חברתי לתוכניות והכנת תסקיר חברתי

כחלק מתהליך ההתחדשות אנו בעיריית באר שבע, באמצעות המנהלת, דורשים לכלול יועץ חברתי בצוות התכנון ולקיים תסקיר חברתי. התסקיר החברתי יציג מיפוי וניתוח של הנתונים החברתיים במתחם ובסביבתו, יעלה סוגיות מרכזיות ויציע המלצות תכנוניות והמלצות לכלי מדיניות. להרחבה בנושא אפשר לפנות למדריך "הכנת דוח חברתי בהתחדשות עירונית" באתר המנהלת.

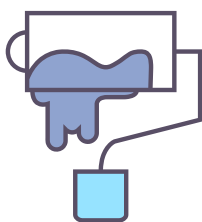




לערים יש היכולת להציע
משהו לכל אחד רק בגלל ורק כאשר
יצירתן נעשית על-ידי כולם



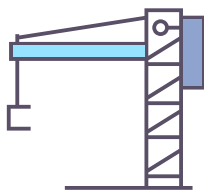
- ג'ין ג'יקובס





פרק 6

מילון מונחים



מילון מונחים

77-78 - סעיפים בחוק התכנון והבנייה שמשמעותם היא הודעה בדבר הכנת תוכנית בשטח מסוים, וקביעת תנאים מגבילים לקבלת היתרים החורגים מהתוכנית המוצעת באותו התחום.

איחוד וחלוקה - תוכנית לאיחוד של מגרשים סמוכים וחלוקתם מחדש, שמטרתה ניצול מרבי של השטח.

אסיפת בעלי דירות - אסיפה של כלל בעלי הנכסים בבניין לצורך קבלת החלטות.

בית משותף - מושג זה, שזכה לביטוי משפטי בחוק הישראלי, מאפשר רישום דירה כרכוש פרטי, אך הוא מחייב את כלל בעלי הדירות להיות בעלים שותפים למרחבים המשותפים בבניין. כיום מרבית הבניינים בישראל פועלים לפי דגם זה.

גוש/חלקה - חלוקה סטטוטורית של בעלות על הקרקע (טאבו). החלוקה לפי מס חלקה וגוש מאפשרת זיהוי של נכס: הגוש – מתחם הבניינים; החלקה – הבניין ספציפי.

דוח 0 - דוח שמאי לבדיקת כדאיות כלכלית ליישום של פרויקט מכוח תמ"א 38. הדו"ח כולל בין השאר בדיקה תכנונית של זכויות הבנייה, הערכת שווי הקרקע, ותחזית מכירה של הדירות החדשות.

הדוח מיועד לבנקים ולמוסדות אשראי כדי לסייע בהערכת שווי הנכס האמור לשמש ביטחון למתן אשראי.

היטל השבחה - תשלום חובה שמטילה הוועדה המקומית על בעל מקרקעין או חוכר לדורות לאחר השבחת הנכס מסיבות כגון: אישור תב"ע, הקלה בזכויות בנייה והתרת שימוש חורג. עסקאות במסגרת תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה.

היתר בנייה - אישור שמעניקה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לבצע עבודת בנייה, הריסה או שינוי בשימושים במקרקעין. ההיתר כולל תיאור של הבקשה שאושרה, יחד עם ונספח תשריט שמוצג על גבי רצועת נייר ארוכה, המכונה "גרמושקה" בשל הדמיון של צורת הקיפול לאקורדיון.

ועדות התכנון בישראל - הוועדות הוקמו מכוח חוק התכנון והבנייה תשכ"ה–1965, ותפקידן לגבש ולאשר תוכניות על סמך מדיניות הממשלה. יש היררכיה בין הוועדות, החל בוועדה הארצית העוסקת בגיבוש תוכניות ברמה הארצית וכלה בוועדות מקומיות שאחראיות להוצאת היתרי בנייה.

ועדת ערר - הוועדה המוסמכת לדון ולהחליט בערר על החלטה של ועדה מקומית, של רשות רישוי מקומית, בכל עניין שבו ניתנת בחוק זה זכות ערר על החלטותיהן, לרבות נושאים של אישור תוכניות וחלוקה ואיחוד של מגרשים.

זכויות בנייה - גודל השטח המותר לבנייה, ביחס לשטח של המגרש שעליו נבנה המבנה.

ממ"ד - מרחב מוגן דירתי. בפרויקטים במסגרת תמ"א 38 אפשר לבקש קו הקלה לצורך בניית ממ"דים.

מס שבח - מס זה מוטל על רווח ההון (השבח) שנצבר לאדם כתוצאה ממכירת מקרקעין או מניות באיגוד מקרקעין. עסקאות במסגרת תמ"א 38 פטורות ממס שבח.

מפקח - מנהל הפרויקט האחראי על הכנת כתב כמויות עבור השיפוץ בכפוף למפרט הטכני, כמו כן אחראי על טיב ביצוע השיפוץ, התקדמות העבודה, ניהול תקציב הפרויקט וקיום הוראות החוק השונות.

נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתוכנית) - קביעת נוהל להגשת תוכנית, שנועד לייצר אחידות בין התוכניות המוגשות. הנוהל המגדיר בין היתר צבעים לסימון ייעודי קרקע, והנחיות לעריכת תשריט.

נציגות בעלי דירות - בעלי נכסים אשר נבחרו להוביל את תהליך השיפוץ בהסכמת רוב (51% חתימות) באסיפה הכללית של הבניין, ומהווים ישות משפטית אשר הוסמכה לקבל החלטות, לחתום על מסמכים ולייצג את שאר בעלי הנכסים בבניין.

סקיצה נפחית - פרוגרמה או פריסה גרפית של התפלגות הזכויות במבנה שנועדה להציג את חלוקת הזכויות העתידיות בבניין בין בעלי הזכויות ולהמחיש כיצד הבניין יראה לאחר תוספות הבנייה.

סקר תיעוד מלא - מסמך מורחב של סקר התיעוד המקדים, הנדרש להגשה למוסדות התכנון בעת בקשת היתר בנייה.

סקר תיעוד מקדים - מסמך הסוקר את המצב האדריכלי וההיסטורי של הנכס הנידון כדי לסייע למוסדות התכנון לאמוד את הערך "השימורי" שלו.

עירוב שימושים - תכנון המאפשר מספר שימושים כגון דיור או מסחר, בבניין או באזור מסוים, דבר המאפשר יצירת אזור חיוני, תוסס ופעיל לאורך שעות היום, ומצמצם את הצורך בשימוש ברכב.

פרוגרמה - הגדרת הצרכים הכמותיים והאיכותיים של אוכלוסייה במתחם מוגדר. בתחשיב זה משוקללים צרכים כגון שטחים פתוחים, מבני ציבור ותשתיות.

פרוטוקול בעלי דירות - מסמך אשר המעיד על הסכמתם של רוב בעלי הדירות לביצוע שיפוץ הבניין (51% מבעלי הדירות חתומים) וכן משמש אסמכתה למינוי נציגות הבניין.

קו בניין - קווי הבניין מסומנים בתשריט של התוכנית או בתקנון, והם קובעים באיזה מרחק מגבולות המגרש מותר לבנות. מטרת קווי הבניין היא לוודא שנשמר מרחק סביר בין המבנים בעיר.

קונסטרוקטור - מהנדס אזרחי עם התמחות בתכנון הנדסי של מבנים מורשי תכנון קונסטרוקטיבי.

שינוי ייעוד - הגדרה מחדש של השימושים המותרים בשטח כלשהו, בהם מסחר, מגורים ותעשייה. לשינוי ייעוד יש השפעות תכנוניות וכלכליות רבות. הוא נעשה באמצעות הגשת תב"ע לאישור או במקרים מסוימים באמצעות בקשה לשימוש חורג.



שפ"פ - שטח פרטי פתוח.

שצ"פ - שטח ציבורי פתוח.

שרטוט חזיתות - תיאור גרפי של מצב קיים ומצב מקורי משוחזר (מצב מוצע), לכל חזיתות המבנה.

תב"ע - תוכנית בניין עיר. מונח הנועד להסדיר את השימושים ואת זכויות הבנייה בקרקע בשטח נתון כלשהו. מסמכי התוכנית כוללים תשריט, תקנון ונספחים.

תיק מידע - תיק המרכז מידע תכנוני מפורט על המבנה, למשל זכויות הבנייה בנכס, ומידע על תשתיות.

תיקון 101 - תיקון הנועד לייעל את תהליכי התכנון והרישוי בארץ. התיקון כולל מספר נושאים, בהם העברה של סמכויות לוועדות המקומיות בלא צורך להיזקק לאישורן בוועדות המחוזיות, ויצירת מסלול רישוי מקוצר לעבודות בנייה בהיקף שאינו גדול.

תכסית - השטח הבנוי בקומה טיפוסית במגרש.

תמ"א - תוכנית מתאר ארצית. החוק בישראל מבחין בין כמה סוגים של תוכניות, וקובע את ההיררכיה ביניהן: תוכנית מתאר היא בראש ההיררכיה, והיא תוכנית החלה על כל שטח מדינת ישראל ומשפיעה על התוכניות ברמה המחוזית והמקומית.

תמ"א 35 - תוכנית המתאר הארצית המשולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור. מטרתה היא לתת מענה לצורכי הבנייה והפיתוח של המדינה תוך שמירה על השטחים הפתוחים ועל עתודות הקרקע לדורות הבאים.

תקופת בדק - תקופת אחריות של היזם על הדירה. תקופת הבדק מתחילה עם מסירת החזקה בדירה והיא נמשכת שנה עד שבע שנים, על פי מהות הליקוי.

תקן 21 - תקן שמאי המחויב בתוכניות פינוי-בינוי. התקן נועד לבחון היתכנות כלכלית בפרויקט ולוודא שיתקיים "שיווי משקל כלכלי-תכנוני" בין היזם לבעלי הדירות. התקן מגדיר תוספת עד 25 מ"ר לדירות תמורה.

