

שם: עדכון מדיניות התחדשות עירונית למגרשי טיפוס "ארלוזורוב", שכונה ג'

נושא: מסמך מדיניות

סמכות: ועדה מקומית

כתובות

באר שבע ג'

מטרת הדיון:

הוספת סעיף הכרזת דרך עבור התחדשות עירונית ברח' ארלוזורוב, שכונה ג'.

עדכון מדיניות התחדשות עירונית למגרשי טיפוס "ארלוזורוב", שכונה ג'

מהות הדיון:

עדכון מסמך מדיניות ע"י הוספת סעיף הכרזת דרך רח' ארלוזורוב למגרשים מסוג טיפוס "ארלוזורוב" עבור הכנת תכניות מפורטות.

רקע כללי

- א. שכונה ג' הינה שכונת מגורים ותיקה במרכז העיר אשר מוקפת מוקדים עירוניים ומטרופולינים ביניהם: אוניברסיטת בן גוריון, בית חולים "סורוקה", פארק הייטק ורכבת ב"ש צפון. מיקומה של השכונה יחד עם המצב הפיסי הירוד של רוב מבניה מייצרים הזדמנות ייחודית להתחדשות עירונית במרכז העיר באר שבע.
- ב. בפברואר 2019 נידונה תכנית 605-0626424 מתאר לשכונה ג' בועדה המקומית והומלצה על ידי הועדה לאישור. עקרונות תכנית המתאר לשכונה ג' כללו יצירת שכונה עירונית אטרקטיבית על ידי אפשרויות מגורים עבור מגוון אוכלוסיות, לרבות משפחות וזוגות צעירים, יצירת מוקדי עניין פנאי ותרבות, הגברת הליכתיים ושבילי אופניים תוך שימוש נמוך ברכב פרטי.
- ג. **במסגרת תוכנית המתאר זוהו כ-165 מגרשים לאורך הרחובות ארלוזורוב, השלום, ז'בוטינסקי, גאולים, וגולומב, עליהם בנויים כיום בתים חד/דו קומתיים. מגרשים אלו כונו בתכנית "טיפוס ארלוזורוב".** מרבית המגרשים הללו מצויים בין דרך לבין שטח ציבורי פתוח או מבנה ציבורי. כחלק מהתחדשות שכונה ג' מוצעת במגרשים הללו בנייה מרקמית חדשה אשר מייצרת ציפוף מחד אך שמירה על תמהיל בינוי מגוון ושכונת מאידך.
- ד. הוחלט כי תוכנית המתאר תהווה תכנית מדיניות מנחה וללא תוקף סטטוטורי (עקרי המדיניות לטיפוס ארלוזורוב מפורטים בנספח א' למסמך זה). לפיכך, קיימים היום בפני יזמים שתי אפשרויות לקידום בינוי נקודתי:
 1. קידום בהיתר בניה ע"י תמ"א 38 ומיצוי הזכויות הקיימות בתב"ע התקפה.
 2. קידום תב"ע נקודתית - שינוי תכנית מפורטת למגרש או קבוצת מגרשים.
- ה. כחלק מהעבודה בשנתיים האחרונות במימוש מדיניות זו, עלו סוגיות תכנוניות שונות בנוגע למיקום, גובה ותמהיל שמאמות את המדיניות עם השטח. לאור עבודה זו נבדקו מספר דוחות כלכליים, ונידונו חלופות רבות במספר רב של פרויקטים. מתוך עבודה זו הוכן עדכון למדיניות למגרשי "טיפוס ארלוזורוב".

מס' דף: 2

1. עיקר העדכון מתמקד בשינוי תמהיל דיור ל-80 מ"ר במקום 90-100 מ"ר והגדלת מקסי' יח"ד במגרש בהתאם לגודלו, וללא שינוי בגובה ובהנחיות עיצוב הבניין. השינוי מייצג חשיבה נפחית גמישה בהתאם להלך הרוח התכנוני בארץ ובעולם. בנוסף נוספו מספר תוספות ושינויים בהתאם לעדכוני מדיניות עירונית וארצית בנושאי חניה, תנועה, עצים ופיתוח.

מטרת המדיניות

תיקון למדיניות תכנון למגרשים מסוג טיפוס "ארלוזורוב" עבור הכנת תכניות מפורטות והיתרי בניה.

פירוט ההנחיות

<p>תוקף המדיניות עד אישור 800 יח"ד ולכל היותר 5 שנים . לאחר מועד הראשון מבין השניים יפוג תוקפו של עדכון זה והמדיניות הקודמת תוחזר לתוקפה.</p>	<p><u>תוקף תיקון המדיניות</u></p>
<p>במקומות המסומנים "ארלוזורוב צמדים" חובה לאחד מגרשים לטובת הצעת תכנית מפורטת.</p>	<p><u>איחוד חלקות ומגרשים</u></p>
<p>עד 7 קומות. קומות 6-7 יתוכננו בנסיגה 85% מהקומה מתחתיה ו70% מהקומה מתחתיה בהתאמה.</p>	<p><u>גובה</u></p>
<p>גודל יח"ד יהיה בין 75-80 מ"ר ממוצע עיקרי ליח"ד. בקומה טיפוסית ניתן לתכנן עד 5 יח"ד. כל חריגה מהנחיה זו מותנית ב2 מערכי מדרגות ו/או פתרונות אור ואוורור שיבחנו ע"י אדריכל העיר.</p>	<p><u>תמהיל</u></p>
<p>יתכוננו כ- 20% יח"ד דיור קטנות (עד 68 מ"ר פלדלת)</p>	
<p>במקרה של איחוד מגרשים או מגרש מעל 1.2 ד' ניתן יהיה לתכנן יותר מבניין אחד ובתנאי שכל המבנים יענו על כל התנאים המצוינים במדיניות ובאישור אדריכל העיר</p>	
<p>- ליח"ד הקטנות מ"ר 45 בלבד יינתן פטור מתקן חניה. (בכל מקרה יינתן פטור של עד 5 דירות) - ליח"ד בגודל בין 45-75 מ"ר יתוכננו חניות תקן מופחת עד 1:0.5 - ליח"ד גדולות מ"ר 75 יתוכננו חניות בתקן 1:1 . - יש לתכנן חניות לדו גלגלי (מנועי / לא מנועי) , ע"פ תקן תקף - יש לתכנן חניות נגישות, ע"פ תקן תקף</p>	<p><u>תנועה וחניה</u></p>
<p>- כאשר יש כניסה לחנייה עם נתיב אחד, יש לייצר בחזית המגרש נקודת המתנה שתאפשר יציאה לרכבים. - במידה ואגף תנועה יאשר מחסנית על הרחוב, פתרון זה יכול להחליף את הנקודות המתנה.</p>	
<p>- בצירים המוגדרים במפה תתוכנן חזית פעילה – השימושים המותרים יהיו : מסחר ו/או תעסוקה ו/או מועדון דיירים ו/או מעון יום וכד' ומתן עדיפות ל2 חזיתות בנויות. - לא יתכננו דירות גן לחזית רחוב ולשטחים ציבוריים פתוחים (כמסומן בתשריט המצורף).</p>	<p><u>יחס לרחוב ושטח ציבורי</u></p>

<p>הכרזת דרך רחוב ארלוזורוב (הרחבת זכות דרך באמצעות תכנית): כל התחדשות מגרשית אשר מוקדמת על פי מסמך זה, תידרש להפקעה של עד 3 מטרים לטובת הרחבת רחוב ארלוזורוב. רוחב ההפקעה המדויק יקבע בהליך תיאום התכנון על פי נספח הכרזת הדרך המצ"ב (נספח ב)</p>		
<p>זיקות הנאה באזורים המוגדרים במפה יש לתכנן זיקות הנאה לטובת מעבר חופשי לשטח ציבורי. זיקות הנאה לצורך כניסה משותפת לחניון יבחנו בהתאם לצורך ושיתוף פעולה בין מגרשים שכנים.</p>		
<p>קווי בנין קווי בנין 3 מ' לרחוב ו/או שטח ציבורי. בהתאם לדרישת מחלקות תנועה ופיתוח ניתן לקבוע מרווח קדמי לטובת פיתוח ו/הרחבת הדרך. כל חריגה מהנחיה זו תהיה מותנית בבחינה ובאישור אדריכל העיר.</p>		
<p>פיתוח וגינון לפחות 15% משטח המגרש יוקצו לצורך השהייה/חלול מי נגר.</p>		
<p>שמירה על עצים חוו"ד סקר עצים יידרש אם יש עץ בוגר אחד לפחות ועל בסיס הסקר יינתנו הנחיות לבינוי. בין השיקולים להחלטה על שימור/כריתה של עץ תהיה השפעתו על המרחב הציבורי ולשיקול דעת תכנוני.</p>		
מגרשים קטנים	עד 600 מ"ר	24 יח"ד
מגרשים בינוניים	בין 600-800 מ"ר	28 יח"ד
מגרשים גדולים	מעל 800 מ"ר	30 יח"ד
מגרשי ארלוזורוב צמדים	מעל 1.2	55 יח"ד
<p>הגבלת כמות יח"ד למגרש</p>		



המלצות הצוות:
לאשר עדכון מסמך מדיניות

החלטות:
לאשר עדכון מסמך מדיניות