

**שם:** קביעת מדיניות ע"י תכנית מדיניות שכי ג'

נושא: מסמך מדיניות

סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

הרשות להתחדשות עירונית ועיריית ב"ש

**יזם:**

ענבל פלד

**מתכנן:**

**כתובות**

רחוב השלום, שכונה: ג', באר שבע

**גושים/ חלקות לתכנית:**

גוש: 38026 בשלמותו

גוש: 38027 בשלמותו

גוש: 38028 בשלמותו

גוש: 38029 בשלמותו

גוש: 38030 בשלמותו

גוש: 38031 בשלמותו

גוש: 38076 בשלמותו

**מטרת הדיון:**

קביעת מדיניות ע"י תכנית מדיניות לשכונה ג' בבאר שבע

**עיקרי התכנית:**

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 שכונה ג' כשכונה מרכזית הצמודה למוקדים עירוניים משמעותיים.

**רקע תכנוני**

התכנית בראשיתה תוכננה בפורמט סטטוטורי של תכנית מתאר ומפורטת והומלצה להפקדה על ידי הועדה המקומית ב.2018 (סימוכין החלטת ועדה מקומית 20185007). לאחר הדיון התכנית התגלו סוגיות משפטיות אשר לא אפשרו התקדמותה כתכנית סטטוטורית. כמו כן בתיאום העירייה מול לשכת התכנון והרשות להתחדשות עירונית הוסכם כי התכנית תומר לתכנית מדיניות.

לתכנית הקובעת מדיניות יתרונו על פני תכנית סטטוטורית כיוון שהיא גמישה וניתנת לעדכון בהתאם לשיקולים מקצועיים, צפיפויות, חידוש תשתיות ולצרכים אשר עולים מן השטח. כמו כן, מסמך המדיניות נגיש יותר לכל אדם. בפועל מספר תכניות קודמו מפורטות בהתאם לתכנית הנ"ל, ביניהן: תכנית להתחדשות מתחם קולנוע אורות (שנמצאת לקראת הפקדה), מתחם וינגייט, מתחם שז"ר ועוד. כמו כן התכנית מנחה ומפרטת עקרונות התחדשות מגרשית לפי טיפוס בינוי. אחד מטיפוסי הבינוי שזוהו בתכנית להתחדשות מגרשית הוא טיפוס ארלוזורוב.

בתאריך 23.2.2022 הועדה החליטה לאשר עדכון זמני להנחיות תכנון תכניות מטיפוס ארלוזורוב (סימוכין מדיניות 001/2022). העדכון הינו בעל תוקף אישור עד 800 יח"ד או חמש שנים מיום אישורה (הקודם מבניהם). לאחר פקיעת תוקף זה יחזרו הנחיות תכניות מטיפוס א' - ג' (טיפוסי ארלוזורוב) לתכנית המדיניות השכונתית כפי שהם מוצגים במדיניות זו.

כמו כן, פרוגרמה לצרכי ציבור עודכנה בשנה האחרונה לכדי מסמך פרוגרמתי לשכונה אשר ניתן לעדכון בהתאם לאישור תכניות והיתרים. עדכון המסמך תואם עם כלל גופי העירייה לרבות מנהל חינוך. נספח תשתיות מים וביוב נמצא בבדיקה על ידי תאגיד עירוני ובמשרד הבריאות. טרם התקבלו הערות.

**עיקרי התכנית:**

התכנית כוללת סט מסמכים הכולל חוברת מסמך המדיניות סקר מצב קיים והנחיות ותשריטים בקנ"מ 1:2500 בהתאם להרכב שלהלן, התכניות יעלו לאתר הוועדה המקומית:

1. חוברת מסמך מדיניות
2. תשריט ראשי

### התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית 2030

תכנית מדיניות לשכונה ג' נדרשת על פי תכנית המתאר הכוללנית לבאר שבע 2030 ותואמת את עקרונותיה. התכנית מעמידה כלים תכנוניים להנחיית התחדשות שכונה ג' תוך שימת דגש על שמירה מרחבים ציבוריים איכותיים, הליכתיות, נגישות תחבורתית, והיצע מגוון של יחידות דיור המציעות איכות חיים עירונית.

### המלצות הצוות:

התכנית מוכרת ומוקבלת על אגפי העירייה, יזמים ותושבים ומשמשת כלי עבודה מרכזי להנחיית פעולות העירייה ותכניות מפורטות במקום. לפיכך אנו ממליצים לאשרה כמדיניות עירונית, ובכפוף להטמעת תיקוני המסמך בהתאם לדרישות מנהל הנדסה.

בפני הוועדה הועלו עיקרי מכתב הסתייגויות של חברת 'שכונה ג' הירוקה' למדיניות שהוצגה, המכתב חולק לחברי הוועדה ועיקריו הועלו בפני חברי הוועדה, הצוות המקצועי פירט את התייחסותו לנאמר בדגש על בקשה של החברה לשינוי בטיפוסי בינוי, הוסבר כי לא נמצאה סיבה מוצדקת לשינוי זה.

### החלטות:

לאשר מדיניות עירונית, ובכפוף להטמעת תיקוני המסמך בהתאם לדרישות מנהל הנדסה.

### ת. השלמה

### דרישות:

1. תיקון על פי הערות מחלקת תכנון