

22 מאי 2024

עדכון מדיניות התחדשות עירונית לשכונה ג' 006/2023

רקע כללי:

- א. שכונה ג' הינה שכונת מגורים ותיקה במרכז העיר אשר מוקפת מוקדים עירוניים ומטרופוליניים 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 המתאר להתחדשות שכונה ג' 605-0626424 בועדה המקומית והומלצה על ידי הוועדה לאישור. עקרונות תכנית המתאר להתחדשות שכונה ג' כללו יצירת שכונה עירונית אטרקטיבית על ידי אפשרויות מגורים עבור מגוון אוכלוסיות, לרבות משפחות וזוגות צעירים, יצירת מוקדי עניין פנאי ותרבות, הגברת הליכותיות ושביילי אופניים תוך שימוש נמוך ברכב פרטי.
- ג. הוחלט כי תוכנית המתאר תהווה תכנית מדיניות מנחה וללא תוקף סטטוטורי. לפיכך, קיימים היום בפני יזמים שתי אפשרויות לקידום פינוי 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.
- ד. בסוף שנת 2022 אושרה תוכנית המתאר העירונית 605-0145763. תוכנית המתאר העירונית הגדירה בפירוט מהו מסמך מדיניות ומה עליו להכיל – תיאור מאפייני האוכלוסייה ואפיון יחידות הדיור, נושא שטחי הציבור, קביעת מנגנונים להתחדשות עירונית ופריסת השימושים בשכונה, היבטים כלכליים והתייחסות לשלביות הביצוע.
- ה. כחלק מהליך אישור מסמך המדיניות להתחדשות שכונה ג' על-פי תוכנית המתאר העירונית, נדרש קבלת התייחסות הוועדה המחוזית.
- ו. לאור הערות הוועדה המחוזית, ושינויים אשר עלו מן השטח מובא עדכון מדיניות זה.

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

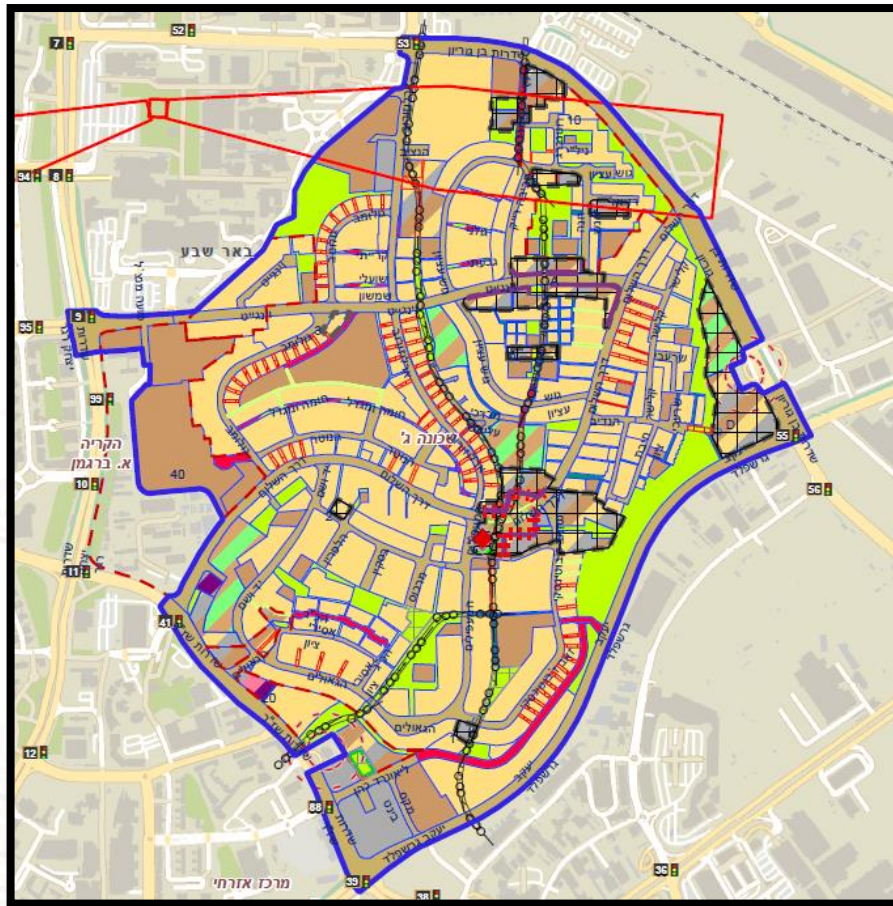
קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600

עדכון המדיניות 006/2023:

1. מסמך המדיניות להתחדשות עירונית בשכונה ג' מכיל בתוכו מספר נספחים:

- א. קובץ הנחיות
- ב. נספחי - תנועה, מים, ביוב, ניקוז, נוף.
- ג. 5 נספחי בינוי - נספח טיפוסי בנייה "ארלוזורוב", טיפוסי מגורים והנחיות לפרויקטים מתחמיים.
- ד. "פרוטוקול החלטה - עדכון מדיניות 2022" הוא עדכון הנוגע לטיפוסי בינוי "ארלוזורוב", המוגבל בזמן ובכמות. כמו כן, הוא מכיל "הכרזת דרך" לרח' ארלוזורוב.
- ה. נספח עדכון בהתאם להערות הוועדה המחוזית – נשוא מסמך זה
 - 1. עדכון מילולי המובא בהמשך למסמך זה
 - 2. תשריט מצב מוצע, הכולל התייחסות לקונוס המסוקים של בית החולים סרוקה. כמו כן, יש להתייחס בעת בחינת מגבלות הגובה לנספח "תשתיות ומגבלות סביבתיות" של תוכנית המתאר העירונית – 605-0145763.



מרבית המסמכים (סעיפים א-ד) אושרו על ידי הוועדה המקומית בעבר, תחת המספרים 005/2022 ו-001/2022.

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600


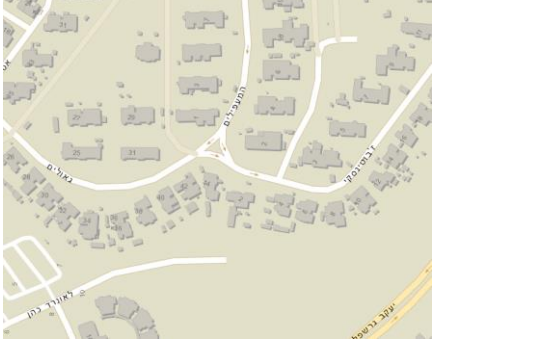
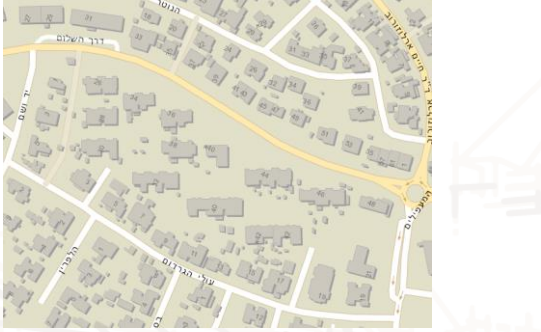

2. כחלק מהעבודה על מסמכי המדיניות השונים, נערכה בחינה לעניין הצורך במגוון גודלי יחידות דיור בשכונה. במהלך הבחינה, התבהר למחלקת תכנון כי המחסור העיקרי בשכונה הוא דירות גדולות, וכי גודל יחידת דיור ממוצעת בשכונה ג' הינו נמוך 80 מ"ר. על מנת למשוך משפחות וזוגות צעירים כפי שמסמכי המדיניות השונים שמו להם למטרה, נדרשות יחידות דיור גדולות במלאי התכנוני בשכונה.
3. אחת לשנתיים, החל משנת 2024, תובא בפני הוועדה המקומית סקירה של סטטוס יחידות הדיור המאושרות בתוכניות, יחידות הדיור המאושרות בהיתר ויחידות הדיור המאוכלסות מתוקף המדיניות.
4. הוספת דרכים - ישנם חיבורים שנכון לקבע ולהרחיב את רשת הדרכים בשכונה, ומנגד אין להתעלם מכך שמדובר במרחב קיים ופעיל, וכל חיבור מוצע נבחן באופן פרטני. מיקום הדרכים המוצעות מוצג באופן כללי, ותתאפשר גמישות במיקום הדרך בתיאום מול מחלקת תכנון.

מסמך המדיניות מנחה להוספת דרכים במספר מרחבים בשכונה –	
	<p>א. חיבור אחד לפחות בין רח' חנה סנש או רח' גוש עציון לבין שד' בן גוריון</p>
	<p>ב. חיבור בין רח' הנדיב לבין שד' גרשפלד.</p>

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600

	<p>ג. חיבור בין רח' ז'בוטינסקי לרח' המעפילים.</p>
	<p>ד. חיבור בין רח' לאונרד כהן לבין רח' הגאולים ו/או רח' המעפילים ו/או רח' ז'בוטינסקי.</p>
	<p>ה. חיבור בין רח' השלום לרח' עולי הגרדום.</p>
	<p>ו. חיבור בין שדי שז"ר לרח' הגאולים</p>

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600

	<p>ז. חיבור אחד לפחות בין חלקו הצפוני של רח' גוש עציון לבין חלקו הצפוני של רח' ארלוזורוב.</p>
<p>כמו כן, מסמך המדיניות מנחה לבחינה בתוכנית מפורטת הוספת דרכים בשכונה –</p>	
	<p>א. חיבור בין רח' ווינגייט לשד' בן גוריון בחלקו הצפוני</p>
	<p>ב. חיבור בין רח' א.ל.ז. זיסו לבין רח' השלום ורח' גוש עציון.</p>
<p>לבסוף, מסמך המדיניות מנחה לשמור על חיבורים רגליים ברחבי השכונה –</p>	
	<p>א. חיבור רגלי בין החלק המרכזי של רח' גוש עציון לחלק המרכזי של רח' ארלוזורוב, דרך גן עולי בבל.</p>

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600



5. שינוי בתשריטים ממסמכי מדיניות קודמים:

	<p>א. שינוי סימון מטיפוס ד' (הרחבה ללא שינוי בכמות יח"ד) לטיפוס ה' (הרחבה ע"פ תמ"א 38) בכתובות מרכוס 1-7 (אי זוגיים בלבד), וזאת בעקבות מיקום המגרשים בסמיכות לציר לב השכונה וגן המעפילים.</p>
	<p>ב. מתוך מסמך "פרוטוקול החלטה - עדכון מדיניות 2022" - התרת דירות גן ברח' ז'בוטינסקי 4-18 (זוגיים בלבד), וזאת בעקבות מתחם גרשפלד אשר מקודם בימים אלו בנוסף לכך שאינם גובלים בשטח ציבורי.</p>
	<p>ג. תיקון טעות סופר ממסמך "פרוטוקול החלטה - עדכון מדיניות 2022" מס' 001/2022 - סימון מגרש 307, חלקה 16 גוש 38076 בכתובת קלישר 11, כטיפוס ארלוזורוב ללא דירות גן.</p>

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600

	<p>ד. תיקון טעות ממסמך "מדיניות התדשות עירונית שכונה ג" ברח' קלישר 17-19-21. מדובר בטיפוס רביעיות אשר סומנו לטיפוס ד'. שינוי סימון לטיפוס א'</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.</p>	<p>ה. שינוי מ"חזית פעילה" ל "חזית מזוגגת".</p>

6. חריגת מרפסות בהתחדשות מגרשית:

- א. בין מגרשי מגורים – יש לשמור על מרחק של 6 מ' בין מבנים. הווה אומר, אין לאפשר חריגה מקווי בניין.
- ב. מגרשים למבני ציבור – יש לשמור על קו בניין בן 3 מ'.
- ג. כלפי הרחוב וכלפי שטחים ציבוריים פתוחים – ניתן לחרוג מקווי בניין בהתאם לתקנות הקבועות כיום בחוק – חריגה של 40% או 2 מ', הנמוך מביניהם.
- ד. ככל וקיימים מקרים חריגים אשר אינם תואמים לאף אחד מסעיפים א-ג' המקרה יובא לבחינת מחלקת תכנון.

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600

7. שינוי מעמד טיפוס טיפוסים ו' ו-ח':

פינוי בינוי עם קרקע משלימה.	תמ"א 38 - במתכונת הרחבות ותוספת קומות. מחייב פתרונות חנייה מחוץ לגבולות המגרש.	כ-425 יח"ד	תוספת של 25% כ-1050 יח"ד	כ-850 יח"ד	טיפוס ו'	ו
פינוי בינוי עם קרקע משלימה.				כ-110 יח"ד	טיפוס ח'	ח

שינוי מעמדים מטיפוסי התחדשות בשילוב קרקע משלימה להתחדשות באמצעות תמ"א 38 על תיקוניה בלבד.

8. שינוי הוראות בינוי לטיפוסי הבינוי א'-ג' + ה'-ו':

גודל יח"ד ממוצעת יהיה 90 מ"ר.

9. עדכון כמות יח"ד בטיפוסי ארלזורוב:

תנאים נוספים לתוספת מעל 800 יח"ד:

לאור הקביעה כי יש פעולות לבצע ולבחון עם בנייה ואכלוס של 800 יח"ד ראשונות לפי "עדכון טיפוס ארלזורוב" עד היום יצאו פחות מ-100 יח"ד להיתרים וטרם אוכלסו פרויקטים מעדכון זה. אי לכך בכדי להמשיך את התנופה היזמית ובהמשך למאמצי מעבר צה"ל דרומה ומאידך לפתח באחריות את השכונה, מוצע כי כל תכנית מפורטת (או היתר) אשר יתקדם על בסיס עדכון מדיניות זה יידרש חו"ד של מנהל חינוך לכך שיש פתרון פרוגרמתי לצרכי הציבור בשכונה כתנאי להיתר. ככל ויהיה פתרון כולל גורף ממנהל החינוך לכמות יח"ד ניתן יהיה להתקדם על פי אישור זה.