



עיריית באר שבע
אגף הנדסה
מחלקת התכנון



01 מרץ 2012
ד' אדר תשע"ב

לכבוד
אדר' נעמה מליס
"מליס בינוי ערים"
תפוצות ישראל 6ב גבעתיים.



הנדון: עקרונות מנחים לתכנון שכונת "גן העיר" במרכז האזרחי.

בהמשך לישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 07.02.12 בנושא הקמת שכונת מגורים "גן העיר" במרכז האזרחי להלן עקרונות מנחים לקידום התכנית.

א. כללי-

(1) התכנון יכלול התייחסות להקשרים עירוניים : מתחם מסחרי "השדרה השביעית", דרך חברון הישנה, דרך חברון הקיימת ופארק נחל באר שבע. במפגש הצירים יתוכנן גן ציבורי. מומלץ לייצר היררכיה שונה בין הצירים.

ב. יח"ד/ צפיפות: כמות יח"ד לא תעלה על 800.

ג. הפרשות לצורכי ציבור- אוכלוסייה כ- 2,400 נפש.



שטח קרקע נדרש (דונם)	פרוגרמה	הערות
1.4	4 כיתות מעון	
0.7	בית כנסת	1.4 שני בתי כנסת
2.5	5 כיתות גן ילדים (גילאים 3 עד 5)	
6	בית ספר יסודי 2 כיתות לכל שכבה	
16.2-12	שצ"פ 7 מ"ר לנפש 5 מ"ר לנפש	

ד. תנועה-

(1) יש לשמור על מיקום ההתחברות למערכת כבישים קיימת.

(2) התכנון יכלול שילוב מערכת לשבילי אופניים.

ה. חניה-

(1) תותר חנייה עילית בהיקף שלא יעלה על 20% ובתנאי שיובטח שטח מגוון משותף לכלל דיירי

המגרש שלא יפחת מכך 7 מ"ר ליח"ד. החנייה תמוקם בעורף המבנים וישולבו בה נטיעות עצים



בוגרים על פי הנחיות העירייה לא תותר חניה בחזיתות המבנים הפונות לרחובות ו/או לשטחים ציבוריים.



(2) תקן החנייה לא יפחת מ 1.5 ליח"ד מעל 70 מ"ר ו 2 לכל יח"ד מעל 120 מ"ר .

1. עתיקות- באחריות היזם לבדוק את מגבלות הבנייה בתאום רשות העתיקות, לרבות המגבלות קיימות לצורך הטמנת תשתיות מים וביוב.

2. תשתיות- תאום עם יחידת תאום תשתיות בעיריית באר שבע.

3. פארק נחל באר שבע- ישמרו צירי מבטים מתוך ואל הפארק. מוצע לתכנן שצ"פ על גבול הפארק הכולל עמדת תצפית ולהימנע מהעמדת מבני ציבור קטנים.

4. בינוי-



1) התכנון יכלול התייחסות לחיבור ולדופן השכונה הפונה לכיוון מתחם "השדרה השביעית".

2) יש לשמור על דופן בנויה ופעילה לכיוון דרך חברון הקיימת.

3) בתוך המתחם מוצע לבחון חלופת בינוי בתכסית גבוה, ולהימנע ככול הניתן מריבוי שטחים

פתוחים (פרטיים וציבוריים) תוך שימת דגש על יצירת רחוב ודופן עירונית.

4) לא יותרו דירות גן בבניינים רבי קומות.

5. בנייה ירוקה- המתחם יבנה ע"פ עקרונות בנייה ירוקה.



בברכה

אדר' מרב מורד
מנהלת מח' תכנון עיר
עיריית באר שבע



עותק

דמיטרי פיגלנסקי- מהנדס העיר

אדר' יוספה דברה- אדריכלית העיר

ענת אלנר- יזם התכנית

אדר' צבי טל יוסף- מנהל הפרויקט

אדר' ליזה וינשטיין - מנהלת מדור מידע לתכנון

אדר' רם אהרוני- מח' תכנון עיר

