

מינהל התכנון
החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
22/01/2025
לאשר את התכנית
12/02/2025
י"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

התחדשות עירונית במתחם רגר - יעקב אבינו באר-שבע

פרוגרמה לצרכי ציבור

אוקטובר 2022
כתיבה ועריכה: הלה מור. מודוס מתכננים עם אנשים בע"מ.



השכונה ממוקמת במרכז העירוני של באר שבע, קרובה לאוניברסיטת בן גוריון, לבית חולים סורוקה ולתחנת הרכבת. בשכונה מספר מבני ציבור ומסחר: מתנ"ס, בתי ספר, מרכזי קניות (אורן וגילת) ומרכז ספורט.



רגר פינת יעקב אבינו

תיאור השכונה

מתחם רגר - יעקב אבינו ממוקם בדרום שכונה ד' בבאר שבע. השכונה הוקמה בשנות החמישים, ויושבה בעיקר על ידי עולים חדשים ממרוקו ותוניסיה, וכן ניצולי שואה מאירופה. לאורך השנים קלטה השכונה גלי עלייה גדולים ומגוונים נוספים. השכונה הייתה בשולי העיר עד שנות ה-70, אז נסלל כביש הכניסה לבאר שבע מכיוון צפון, והוקמה שכונת רמות.

במשך השנים שוותה לשכונה תדמית שלילית, בעקבות תחושת הזנחה עירונית, מקרי פשיעה, וריכוז גבוה של אוכלוסייה ממעמד סוציאקונומי נמוך, ברובה עולים חדשים.

הבנייה הנפוצה בשכונה הינה מסוג בנייני רכבת בגובה 3-4 קומות ובעלי מספר כניסות. הדירות בבניינים אלו הן בעיקר דירות קטנות של 2-3 חדרים.

מבחינה גיאוגרפית השכונה מחולקת ל-3 תתי-שכונות: ד' צפון, ד' מרכז-דרום ו-ד' מזרח.

בשנות ה-70 הוקמה בשכונה אוניברסיטת בן גוריון, שהובילה לכניסה של קהילת סטודנטים גדולה וחזקה לאזור הדרום מערבי של השכונה. הביקוש הגבוה למגורים לסטודנטים הוביל לעלייה משמעותית במחירי הדירות באזור.

גודל משק בית

המתחם נמצא בדרום שכונה ד', וגובל בשכונה ב'. שכונה ד' כוללת 6 אזורים סטטיסטיים, כאשר המתחם ממוקם בא"ס 131.

אזור סטטיסטי 131 מאופיין בשוכרי דירות רבים, הובם סטודנטים צעירים (לאור קרבתו הג'ג של המתחם לאוניברסיטה).

ע"פ נתוני הלמ"ס 2020:

גודל משק בית בעיר באר שבע - 2.66

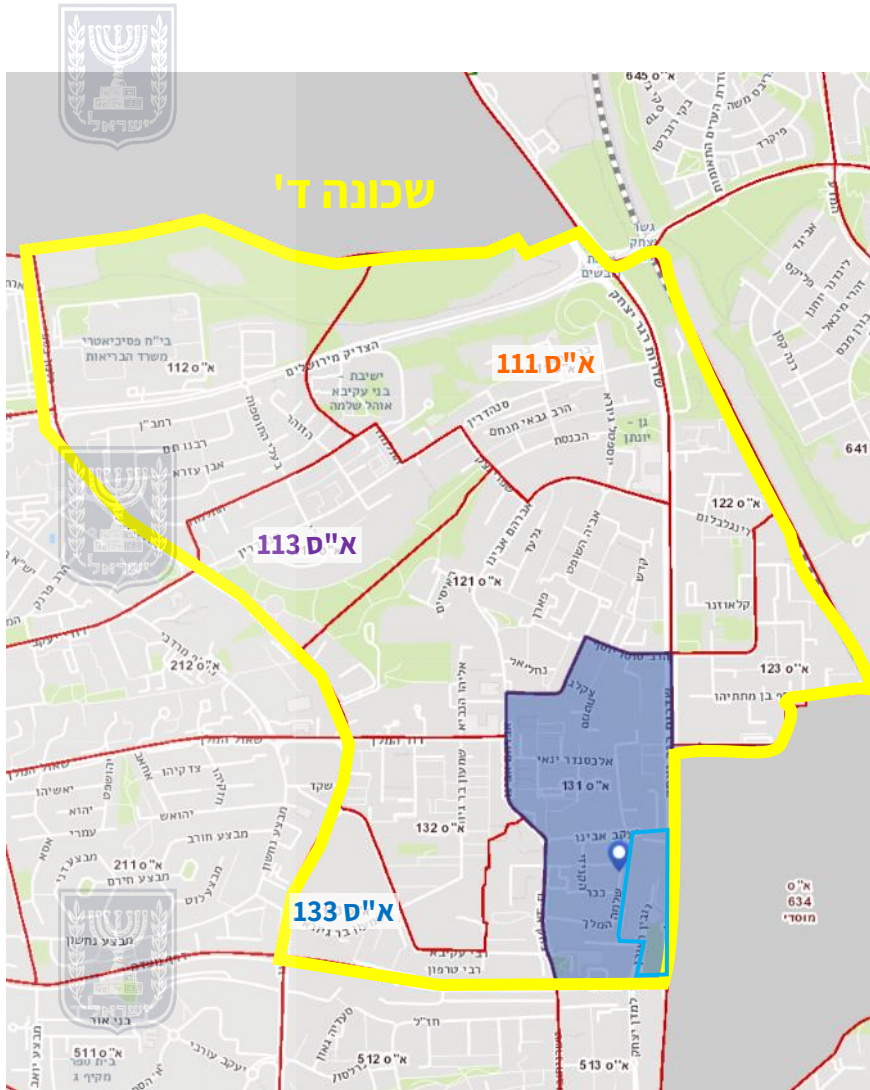
גודל משק בית בשכונה ד' - 1.65

גודל משק בית בא"ס 131 - 1.52

באזור הסטטיסטי משקי בית קטנים ביחס לשכונה, וקטנים מאד ביחס לעיר.

לשם השוואה,

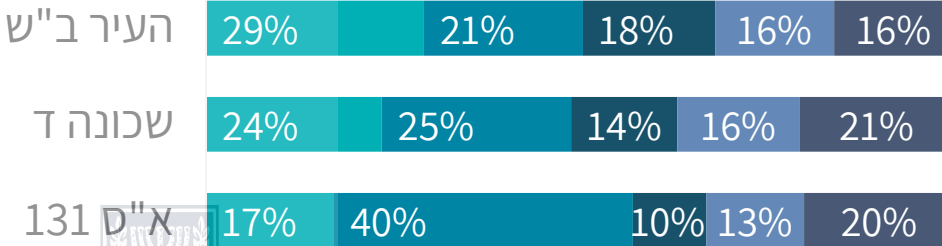
בא"ס 133 שגם נתפס כאזור "סטודנטיאלי" גודל משק הבית הינו 1.23, זאת לעומת האזורים ה"משפחתיים" יותר בחלקה הצפון מערבי של השכונה, בהם משקי הבית גדולים יותר - 2 בא"ס 111 ו-2.26 בא"ס 113.



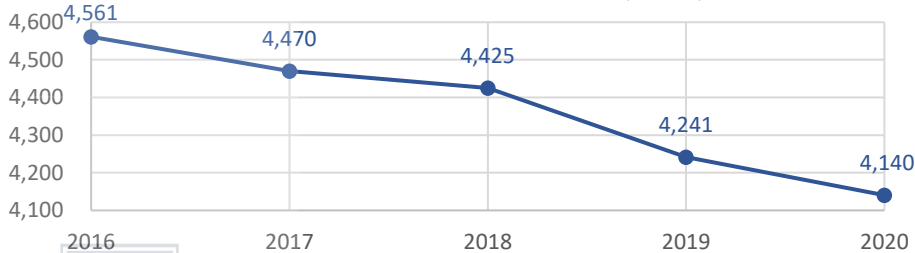


התפלגות גילאים - הלמ"ס 2020

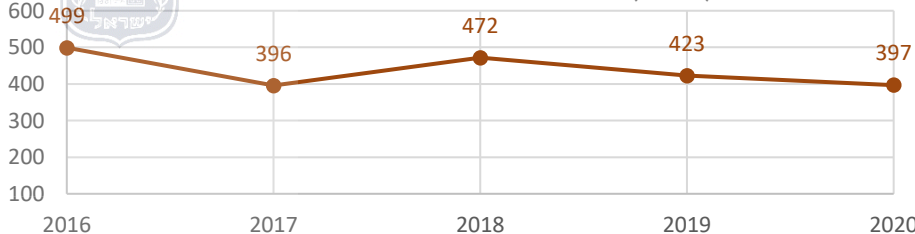
0-19 20-34 35-49 50-64 65+



מספר הילדים (0-19) בשכונה ד'



מספר הילדים (0-19) באזור הסטטיסטי



מאפיינים דמוגרפיים

גודל האוכלוסייה

בעשור הנמדד (2010-2020) גדלה אוכלוסיית ב"ש ב-8%. עם זאת, אוכלוסיית שכונה ד' הצטמצמה ב-13%. אוכלוסיית הא"ס גדלה ב-6% (פחות מהמגמה בעיר אך נראה כי האזור מושך אוכלוסייה, לעומת אזורים אחרים בשכונה).

הרכב גילאים

מניתוח נתוני הלמ"ס לשנת 2020 נראה כי בא"ס בו ממוקם מתחם התכנון, אחוז גבוה משמעותית של אוכלוסייה בגילאי 20-34 (סטודנטים).

אחוז הילדים בא"ס נמוך מאחוז הילדים בשכונה, ושניהם נמוכים משמעותית מאחוז הילדים בעיר.

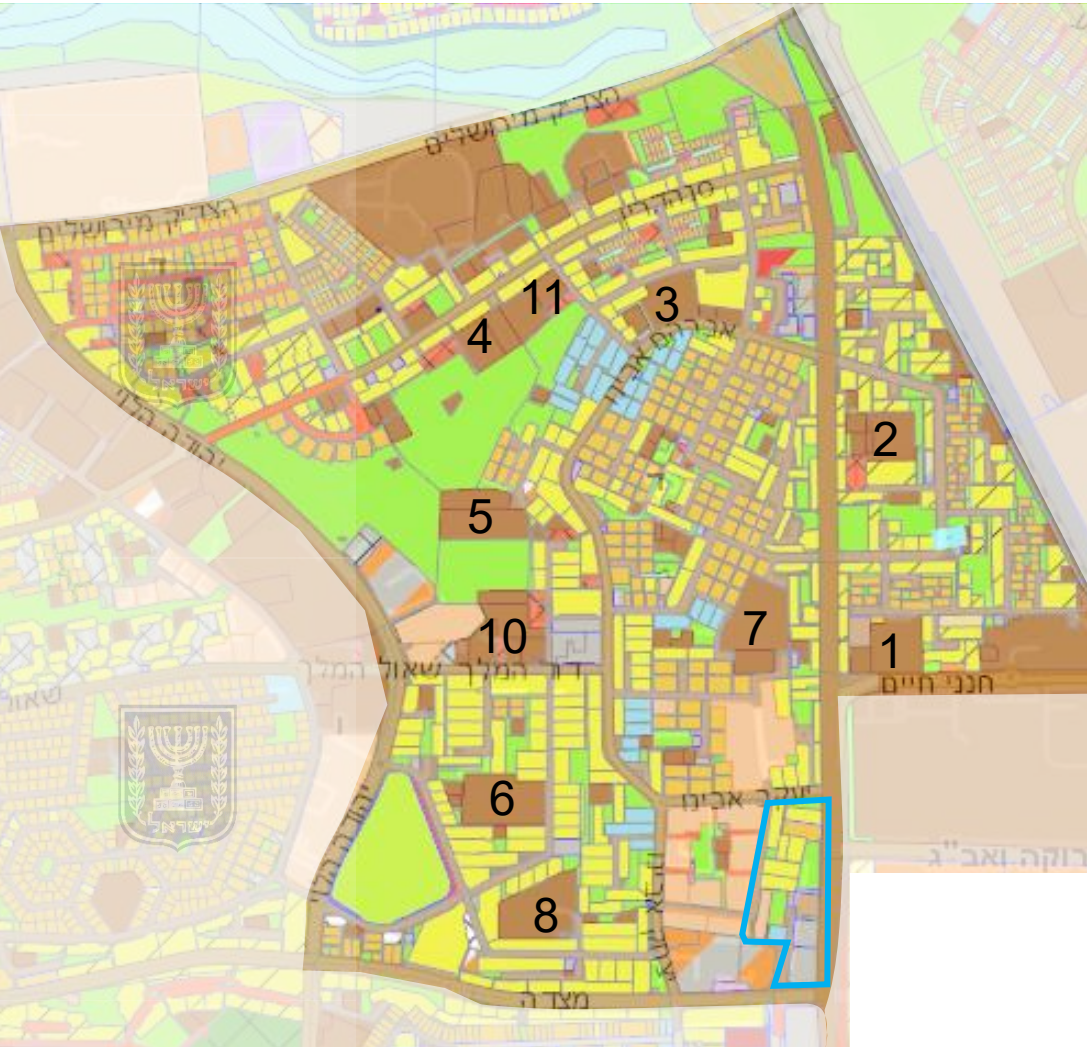
בנוסף, ניתן לראות כי בחמש השנים האחרונות חל קיטון במספר הילדים. קיטון בכמות הילדים נצפה גם באזור הסטטיסטי, אם כי המגמה אינה לינארית.

מלימוד המצב הקיים עולה כי בשנים האחרונות ישנה יציאה של משפחות צעירות משכונה ד'. רוב משקי הבית, ובעיקר לאורך רחוב רגר, הינם סטודנטים צעירים החיים בדירות שותפים או בזוג.

בצפון ופנים השכונה, ריכוז גבוה יותר של משפחות ותיקות, ואוכלוסייה מבוגרת.

היצע בתי הספר בשכונה

בשכונה מגוון רחב של בתי ספר. חלק מבתי הספר משמשים כבתי ספר דתיים, מיוחדים או אזוריים ומשרתים את כלל תושבי העיר ולא בהכרח את תושבי השכונה (זאת לאור קיטון במספר ילדי השכונה והקטנת הביקוש לבתי ספר ממלכתיים באזור).



סימון	סוג מוסד	שם מוסד	מגזר	שטח קרקע
1	בי"ס יסודי	עץ חיים	ממלכתי דתי	10,895
2	בי"ס יסודי	אמירים	ממלכתי	8,684
3	בי"ס יסודי	יוסף קארו	ממלכתי דתי	12,791
4	בי"ס יסודי	אלומות	ממלכתי	8,888
5	א-יב	שחר אוצר חיים	ממלכתי + חרדי, חינוך מיוחד	14,981
6	בי"ס יסודי + חטיבה	עוזיאל	ממלכתי דתי	12,559
7	תיכון	סמינר בית יעקב	חרדי	14,384
8	בי"ס יסודי + חטיבה	משכן מאיר	חרדי	15,143
9	תיכון (ט-יב)	ישיבת מרכז תורה אור	חרדי	921
10	חטיבה + תיכון	אורים	ממלכתי, חינוך מיוחד	3,985
11	תיכון (ט-יב)	סמינר בית יעקב	חרדי	5,706
	סה"כ			108,937

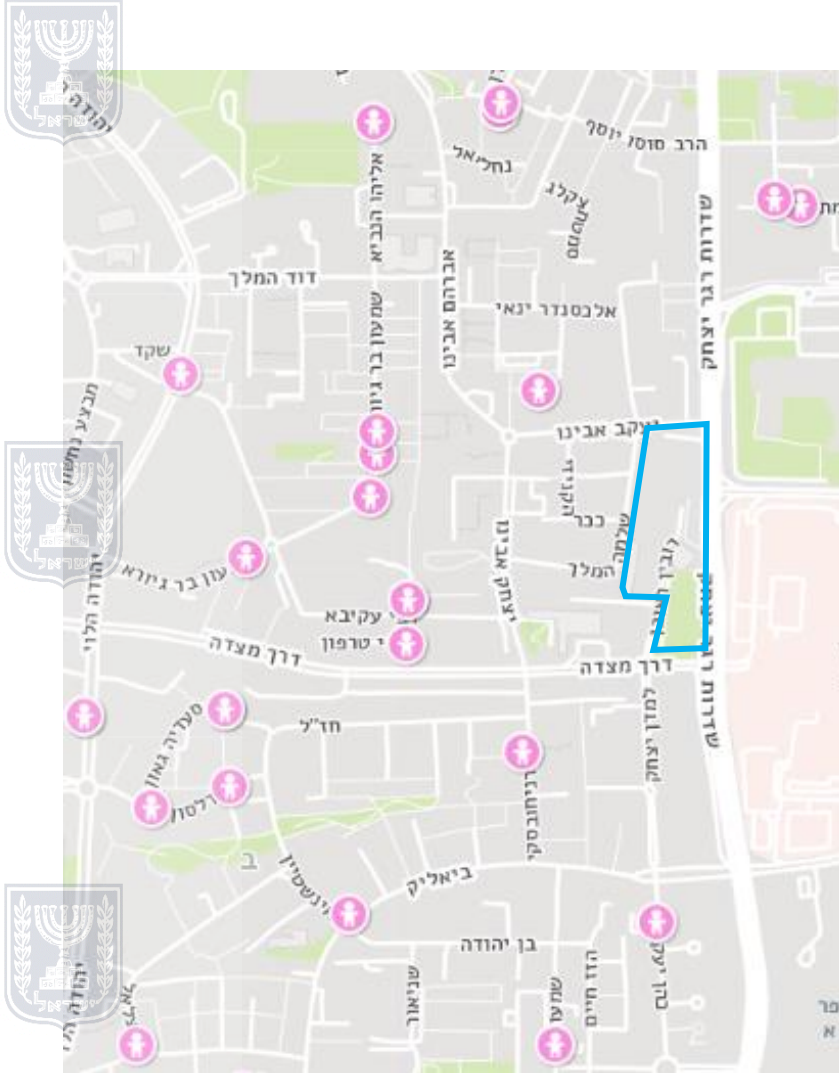
היצע גני ילדים

שכונה ד' רוויה יחסית בגני ילדים, כך גם שכונה ב' הסמוכה למתחם מדרום.

ברדיוס של עד 750 מגבולות המתחם ישנם 21 גני ילדים.

מתוכם בשכונה ד' 13 גני ילדים : 4 מוסדות ממלכתיים, 3 מוסדות ממלכתיים דתיים, 4 מוסדות חרדיים ו-2 מוסדות של חינוך מיוחד ממלכתי.

8 גני ילדים נוספים מדרום למתחם, בשכונה ב': 5 מוסדות ממלכתיים, 2 מוסדות ממלכתיים דתיים, ומוסד אחד חרדי.





משיח עם הרשות המקומית עלה כי באזור מחסור במסחר לצרכי ספורט לדוגמא - חדר כושר, בריכת שחייה, סטודיו לשיעורי ספורט לדוג' יוגה, פילאטיס וכדומה. מומלץ לבחון אפשרות לשלב שימושים אלו בשטחי המסחר המוצעים במתחם.

היצע שטחים ציבוריים - כללי

שכונה ד' הינה שכונה רוויה בשטחים המיועדים למבני ציבור. סה"כ בשכונה 310 דונם המיועדים למבני ציבור*.

לאור קיטון מתמשך במספר הילדים בשכונה (שנתון 0-18), חלק מבתי הספר בשכונה מיועדים לצרכים כלל עירוניים (בתי ספר למגזר החרדי ובתי ספר לחינוך מיוחד).

רוב שטחי הציבור הקיימים מנוצלים באופן לא יעיל (צפיפות נמוכה).

ע"פ המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור של מנהל התכנון, טביעת הרגל הציבורית (היקף שטחי הציבור הנדרשים ברמה השכונתית בעקבות צורכי הציבור שמייצר משק בית בודד) של משק בית ממוצע היא 19 מ"ר למוסדות ציבור.

לאור כך עולה כי שטחי הציבור המבונים בשכונה ד' (שטח קרקע) יכולים לספק מענה ל-16,300 יח"ד - 5,629 יח"ד נוספות למצב הקיים.

עם זאת, שטחי הציבור בדרום השכונה, האזור בו ממוקם מתחם התכנון, מעטים ביחס לפריסת שטחי הציבור בצפון השכונה. תוספת שטחים ציבוריים בגבול מתחם התכנון תסייע במתן מענים ציבוריים לאוכלוסיית דרום השכונה.

* (ע"פ נתוני פרוגרמה חכמה עירונית שנערכה ב-2018)

מתחם יעקב אבינו - רגר

במצב הקיים במתחם שטח מתחם רגר - יעקב אבינו הינו 34 דונם, והוא כולל 6 מבני מגורים בהם 136 יח"ד, שטח ציבורי ושטחים פתוחים.

הנחות יסוד לפרוגרמה* ע"פ הנחיות הרשות המקומית

822	יח"ד במצב המוצע
3	גודל משק בית
2,466	מספר תושבים
2%	גודל שנתון
49	מספר ילדים בשנתון

בהתאם להנחיות הרשות המקומית נערך חישוב צרכים לכלל יח"ד המוצעות במתחם (ולא רק לתוספת).





הקצאת שטחים לצרכי ציבור במתחם

חושב ע"פ ההנחיות העירוניות: גודל משק בית ממוצע (infill) - 3, גודל שנתון - 2%, עבור 822 יח"ד במצב המוצע

מוסד	שנתונים	סה"כ משתמשים	כיתות נדרשות	הקצאת קרקע / מ"ר נדרשת למוסד ע"פ התדריך
מעון יום 0-3	3	74	4	קרקע ל-3-5 כיתות - 1 דונם.
גן ילדים 3-6	3	147	5	2 דונם
בית ספר יסודי	6	222	11	הדרישה אינה עומדת בסף כניסה למוסד* - גבולי
בית ספר על יסודי	6	222	11	הדרישה אינה עומדת בסף כניסה למוסד*
מבנה דת	כללי		400 מ"ר	
מרפאה			247 מ"ר	
מרכז תרבות וקהילה				אגף בבית הספר

*ע"פ הפרוגרמה שנערכה במסגרת תוכנית המדיניות לציר רגר, היצע השטחים הקיימים בשכונה לבתי הספר מספקים מענה לתוספת של 5,400 יח"ד בשכונה ד'. על פי הנחיות עיריית באר שבע, יש להקצות שטח לבי"ס יסודי בגבולות המתחם למרות זאת.



מצב נכנס - 2,710 מ"ר ציבורי (שטח מגרש)
מצב מוצע - 12,450 מ"ר (מרכז מורים + הפרשה מבונה).
כולל 4000 מ"ר במבנה אחד שניתן ליעד לבי"ס.

הקצאת שטחים פתוחים

במצב הקיים 7,920 מ"ר המיועדים לשצ"פ. מלבד חלק מהשטח מצפון למרכז המורים, השטחים הפתוחים משמשים כחניות. השטח מדרום למרכז המורים, המשמש כשצ"פ נוי, מוגדר בייעוד קרקע לאזור מסחרי.

הקצאת שטחים פתוחים נדרשת עבור כלל האוכלוסייה הצפויה במתחם הינה **7,400 מ"ר** ע"פ תדריך מנהל התכנון – מינימום 5,920 מ"ר בתשתית ירוקה (80%). 1,480 מ"ר יכולים להינתן בתשתית קשיחה.

התכנון המוצע מקצה כ-8,300 מ"ר עבור שצ"פ. יש לוודא חלוקה מתאימה בין תשתית ירוקה לקשיחה.

התוכנית מגדילה את שטחי השצ"פ במרחב התכנון תוך השבחה משמעותית של איכות השטחים (המשמשים רובם כחנייה במצב הקיים).

