



התחדשות עירונית מרכז גילת | באר שבע

KIKA BRAZ

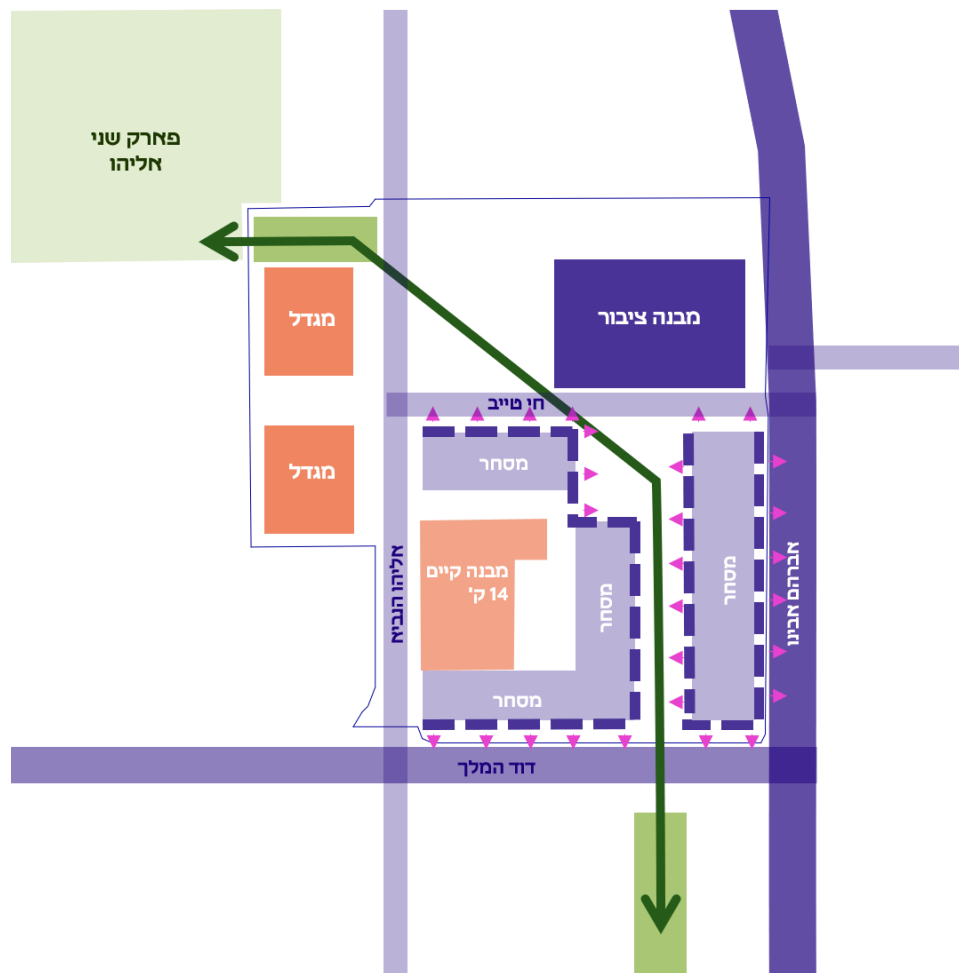
ARCHITECTS &
URBAN PLANNERS



חזון מטרות ויעדים
ספטמבר 2023

החזון

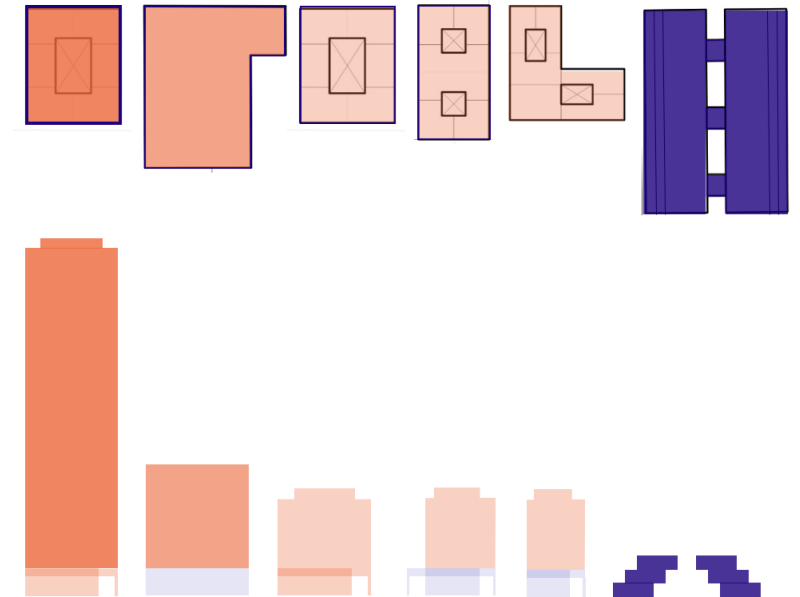
חידוש מרכז גילת כמוקד מסחר שכונתי וחיצוק הממשק בינו לבין פארק שני אליהו הסמוך.



מטרות ויעדים

2. חיזוק הקהילתיות והמגוון הדמוגרפי בשכונה

באמצעות תוספת יח"ד ויצירת תמהיל מגוון במספר טיפולוגיות בינוי.



מטרות ויעדים

3. הסדרת הגישה אל פארק שני אליהו וחיזוק הליכתיות דרך המתחם

על ידי יצירת רשת אפקטיבית של שטחים פתוחים, שבילי אופניים ומעברים להולכי רגל התופרת מחדש את הפונקציות במרחב התכנית ובגבולותיה.



מוצע	קיים	
בינוי		
3	1	מס' בניינים מעל 10 קומות
5	3	מס' בניינים עד 10 קומות
500 יח"ד	66 יח"ד: - שיכון הרכבת: 30 יח"ד (76.3 מ"ר ליח"ד ממוצע) - בית הפירמידה: 36 יח"ד (94.7 מ"ר ליח"ד)	סה"כ יח"ד
88 מ"ר	86.3 מ"ר	סה"כ ממוצע ליח"ד
	220 יח"ד (38 מ"ר ליח"ד)	יח"ד קיימות שאינן מיועדות לפינוי
20%		אחוז דירות קטנות
27.1 (ללא מגדלי גילת)	15.52 יח"ד לדונם	צפיפות ברוטו
38.7 (ללא מגדלי גילת)	22.1	צפיפות נטו

מוצע	קיים	
שטח המתחם 18.42 ד'		
שטחי קרקע		
12.01 ד' (65%)	12.93 ד' (70%)	סחיר
6.41 ד' (35%)	5.49 ד' (30%)	ציבורי
ייעודי קרקע		
12.01 ד'	12.93 ד'	מגורים ומסחר
2.88 ד'	4.84 ד'	דרכים וחניון ציבורי
1.11 ד'	-	שצ"פ ושבילים
2.42 ד'	0.65 ד'	שב"צ
שטחים בנויים		
מעל הכניסה הקובעת: - עיקרי: 44,000 מ"ר - שירות: 17,200 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: - שירות: 18,000 מ"ר 2 קומות מרתף		שטחי מגורים
מעל הכניסה הקובעת: - ק"ק: 3,170 מ"ר ברוטו - ק"א: 1330 מ"ר	3,770 מ"ר	שטחי מסחר
ללא	ללא	שטחי ציבור מבונים בתחום מגרשים פרטיים

התחדשות עירונית מרכז גילת, באר שבע

דו"ח מצב קיים – חזון מטרות ויעדים.

מגיש התכנית:

הרשות להתחדשות עירונית וועדה מקומית באר שבע

צוות התכנון:

ניהול פרויקט: AVIV AMCG

רוני מוסקונה, אדיר כהן, דניאל דוברובסקי

עורכי התכנית: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים

אדר' מריאנה קימיאגרו, אדר' חיה בלוקה

ייעוץ חברתי: CITYWIZE

ג'ני ארבו

שמאות: איצ'ו (יצחק) נעים

איצ'ו (יצחק) נעים

פרוגרמה: יוזמות למען הסביבה

רן קליק, אמיר קרן

שימור: אלרם שחר, אדריכלים ומתכנני ערים

אלרם שחר

תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ

גור פוכס

סביבה: יוזמות למען הסביבה

רן קליק, אמיר קרן

נוף: בלוקא אדריכלים

נתי בלוקא

תשתיות: סירקין - בוכנר - קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ

יאיר קורנברג

חשמל: טיקטין תכנון חשמל בע"מ

אמיר טיקטין

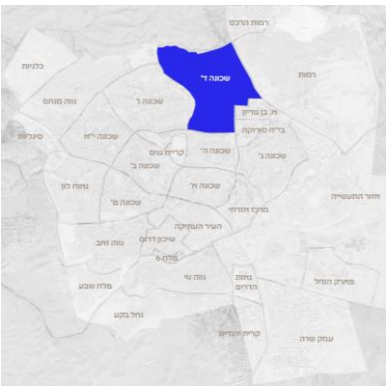
מודד: דטהמפ - מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ

אורן ברגמן

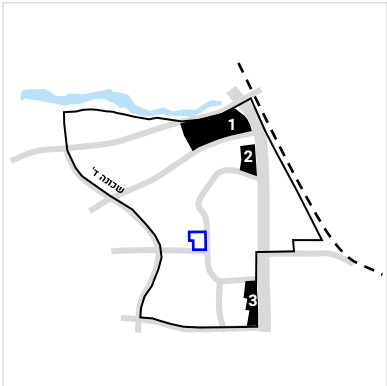
לפני עידן הקניונים הוקם מרכז מסחרי בכל שכונה כשהעוגן שלו הוא בית קולנוע גדול. כך נבנו בתי הקולנוע חן, אורן ואורות. קולנוע "גילת" הוקם באביב 1965 בשכונה ד', במקום שבו ניצב היום מגדל גילת, ועד שנות ה-80 שימש כמוקד תרבות ופנאי עירוני משמעותי.

רקע סטטוטורי

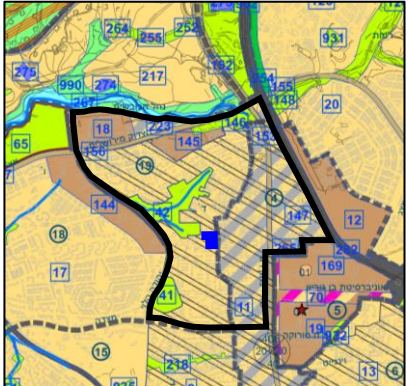
- תכנית המתאר הכוללת לבאר שבע מייעדת את תחום התכנית למגורים עד 7 קומות כאשר בהתחדשות עירונית ניתן לעלות נקודתית עד לגובה 17 קומות. בצמוד למתחם ממזרח מסומן אזור ציר רגר כמע"ר בייעוד עירוני מעורב עם עליה לגובה של עד 30 קומות.
- בשכונה ד' לאורך שדרות רגר מקודמות 3 תכניות משמעותיות: תכנית מתחם אורן (2) (התחדשות עירונית של מרכז מסחרי), מתחם הצדיק מירושלים (1) ומתחם יעקב אבינו (3).



באר שבע: שכונות



שכונה ד': תכניות לאורך ציר רגר



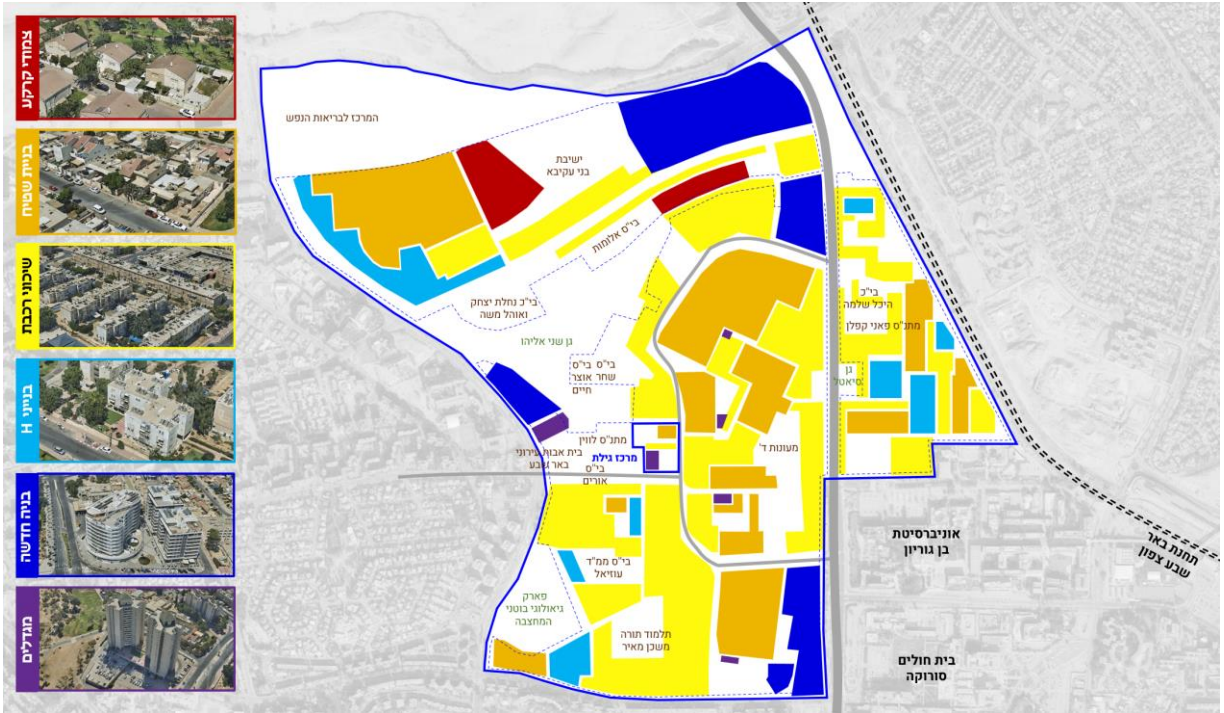
ת.מ. ב"ש: תשריט מצב מוצע

תחום התכנון

- המתחם נמצא בשכונה ד', ממערב לשדרות רגר - ציר מתע"ן ושער הכניסה הצפוני אל העיר - שגם מחלק אותה לשתי יחידות נפרדות. בסמוך למתחם יש את אוניברסיטת בן גוריון, בית החולים סורוקה ותחנת רכבת באר שבע צפון. הוא צמוד לפארק שני אליהו ולמקבץ מבני ציבור במערב.

טיפולוגיות בינוי

שכונה ד':



שימור

בית הפירמידה נבנה בשנות ע"י האדריכלים משה לופנפלד וג'ורא גמרמן. חזונו היה לייצר חיי קהילה תוך התאמה למגורים במדבר: הכניסה למתחם הייתה דרך גרם מדרגות רחב שחיבר ישירות בין הרחוב הראשי והחלל המשותף. וההצללה וכיוון הרוחות אפשרו היווצרות מיקרו-אקלים המתאים לחיים אנושיים במדבר.



בסוף שנות ה-80 הבניין עבר שינוי דרמטי במסגרת פרויקט שיקום שכונות. השינוי כלל הרחבת דירות והתערבות משמעותית בחזיתות החיצוניות. ברבות השנים התווספו לחזיתות מפגעים שונים כגון מזגנים, סורגים, חלונות מסוגים שונים וצנורות אינסטלציה באופן שלא הותיר כמעט קשר בין הבניין לבין מראהו המקורי. דרכי הגישה אליו נחסמו בחלקן, שטחי הגינון לא טופחו והחלל הפנימי הפך מצומת נעימה ופעילה לשוליים מוזנחים.

חטיבת הקרקע שעליה יושב הבניין אינה מנוצלת ויש לידו שטח משמעותי ריק המתפקד כעזובה. כיום ישנה הגירה משמעותית של צעירי השכונה לשכונות החדשות. וכעת הבניין משמש ברובו לדירות להשכרה לטווח קצר עבור אוכלוסייה מתחלפת, בעיקר של סטודנטים, שאין להם אינטרס רב להשקיע במרחב הציבורי.

תכנית המתאר הכוללת מסמנת את המבנה לשימור ומחייבת תיאום אדריכלי מיוחד והגשת תיק תיעוד.



ערך היסטורי - בהיבט אדריכלי בקנה מידה ארצי ועירוני. הוא מייצג את הרוח הברוטליסטית שאפיינה את האדריכלות בארץ באותה התקופה ובאה לידי ביטוי בבניה בבטון חשוף, כמו כן הוא מהווה עדות לניסיונות בניה אקלימית מדברית מודרנית.

ערך חברתי - במקרו, מעון העולים מבטא ערך חברתי כנדבך בקליטת עליה רב תרבותית. במיקרו, בבניין קיימים חללים משותפים המייצרים יחד קשר ויזואלי ואישי ויחסי שכנות זמינים.

ערך אורבני - לבית הפירמידה נצפות גבוהה בקנ"מ עירוני והוא מהווה נקודת ציון בעיר.

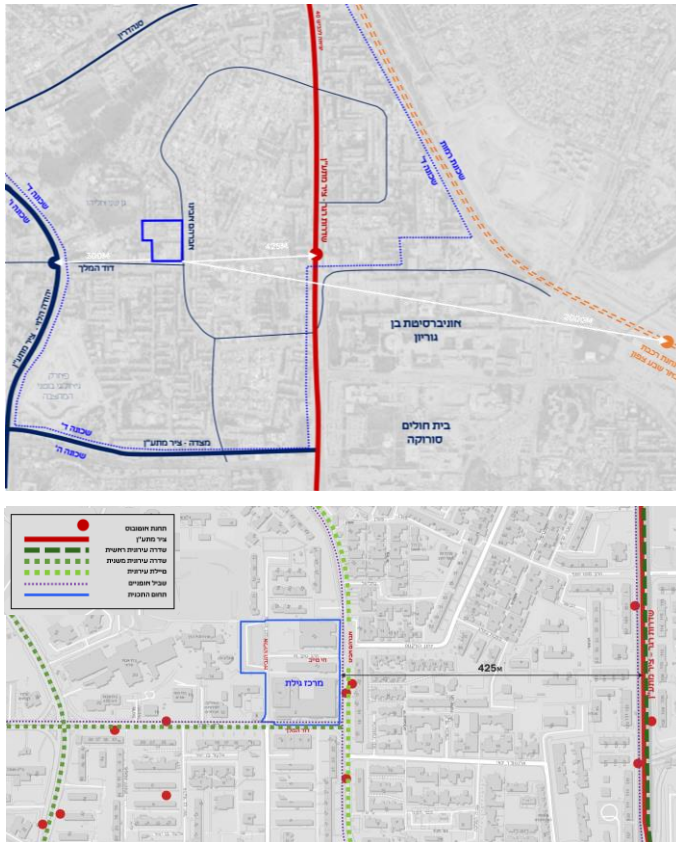
ערך אקלימי - הבניין תוכנן בחתך פירמידלי באוריינטציה צפון – דרום, החלל המרכזי הפנימי המוצלל נמתח בכיוון מזרח – מערב, ומאפשר זרימת בריזה קרירה לאורכו. חדרי המגורים בדירות פנו אל מרפסות שתוכננו כחצרות פנימיות פתוחות לשמיים ומוקפות בקירות כהגנה נגד סופות חול. בקירות אלו היה פתח אופקי פיסולי, ופתח נוסף רבוע שהכניס אוויר ופיסת נוף.

ערך אסתטי - חומר הבניה הוא שילוב של בטון חשוף וטיח התזה בטקסטורה גסה. כאשר הטיח נועד לקלוט את אבק המדבר שנישא ברוח ולהיטמע בצבעיו. הבנן חריג ובולט על רקע שיכוני הרכבת סביבו. הן בעיצוב, בחללים הפנימיים במעך המדרגות והגשרונים ובחתכו הפירמידלי.

שכונה ד': מערך שטחים פתוחים, שטחי ציבור ומרכזי מסחר.

תנועה

- מערך תחבורה ציבורית קיים: מרכז גילת נמצא במרחק של 2 ק"מ מתחנת רכבת ב"ש צפון ובמרחק של כחצי ק"מ מצירי מתע"ן (שדרות רגר, רחוב מצדה ורחוב יהודה הלוי)
- תחנות אוטובוס קיימות בקרבת המתחם, לאורך רחוב אברהם אבינו ורחוב דוד המלך.
- ניתן להגיע למתחם מרחוב אברהם אבינו או מרחוב דוד המלך, את המתחם עצמו חוצים שני רחובות קטנים, חי טייב ואליהו הנביא.
- מערך שבילי אופניים: בשכונה ד' קיימים שבילים מקוטעים בעיקר לאורך ציר רגר. תכנית המתאר הכוללת מגדירה את רחוב אברהם אבינו כשדרה עירונית משנית ורחוב דוד המלך כטיילת עירונית. כמובן יקושרו שניהם למערכת שבילי האופניים של העיר. ובכך יקושרו גם את מרכז גילת לרשת הכללית של העיר.



נוף וסביבה

- ישנם שטחים פתוחים בלתי מנוצלים הפורמים את המרחב העירוני, הקישוריות הקיימת אינה מובילה בהכרח לפונקציות משמעותיות במרחב.
- קיימים מספר אתגרים בתחום הנוף במרחב הציבורי: היעדר היררכיה בתפישת השטחים הפתוחים, ריבוי בשטחים פתוחים לא מטופלים.
- תכנון אקלימי - תכנון גריד התואם את כיוון הרוח השכיחה בקיץ ובחורף למניעת הגברת רוחות בטיחות, בחינת הבינוי בהיבט של משטר רוחות, קרינה והצללות.
- לא קיימות מגבלות סביבתיות משמעותיות - קרקע, תחנות דלק (קיימת במרחק של יותר מ-100 מ'), קידוחי מים, ערכי טבע לשימור, נחלים, וכדומה. הקרקעות בתחום התוכנית מסווגות כ S4 - סירזוים לסי וליתוסול חום.
- מקדם הנגר לקרקע $0.2 - *$ (חדירות יחסית) (* מקדם הנגר נלקח מתוך המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר)

שמאות

הנחות עבודה לבחינה הכלכלית

חלקה מס' 99 - חניה ציבורית

- בצידו הצפון מזרחי של המתחם קיימת חלקה מס' 99, בשטח של 1,558 מ"ר ובבעלות רשות הפיתוח. וביעוד חניה ציבורית. עבור חלקה זו תהיה הקצאת זכויות לרמ"י בגין הקרקע.
- בית הפירמידה
 - בית הפירמידה הממוקם במרכז המתחם מוגדר נכון כמבנה לשימור.
 - בסיוור שנערך במתחם, בהשתתפות נציג מחלקת השימור בעיריית באר שבע, נדונה הסוגיה, ונכון להיום לא הוגדרה רמת השימור, אשר משפיעה באופן ישיר על היקף העלויות בפרויקט.
 - חשוב לציין כי עלויות שימור עשויות לנוע בטווח רחב, בהתאם לדרישות השימור, ומהוות מרכיב לא מבוטל במבנה העלויות של הפרויקט.
 - לפיכך, מומלץ לבחון באופן מעמיק ויסודי את רלוונטיות ונחיצות השימור של בית הפירמידה, אשר עשוי להוות את המפתח לעצם קיומו של הפרויקט.

התמורות לבעלי הזכויות במתחם

- בעבור דירות המגורים - תוספת של 12 מ"ר
- בעבור יחידות המסחר - תוספת של 15% על השטח הקיים

הערה:

במתחם קיימות 56 יחידות מסחריות בשטח של 2,272 מ"ר. יחידות אלו מכבדות על הפרויקט ויש להביא בחשבון המשוקלל של מכפיל הפיגוי ביגוי.

סיכום

הזדמנויות

- מיקום המתחם בסמיכות לשדרות רגר, לתחנת הרכבת ולרחובות ראשיים בעיר מעניקה לו נגישות גבוהה לתחב"צ, לשבילי אופניים ולהליכה ברגל.
- מרכז גילת מהווה מוקד מסחר שכונתי היסטורי. קרבתו לפארק שני אליהו, המע"ר העתידי על שדרות רגר ומקבץ מבני הציבור הסמוך מהווה פוטנציאל לחיזוק הליכתיות דרך המתחם ובהתאם, החייאת המסחר כפי שתסס בעבר.
- מקבץ שטחי הציבור עם העודפים מהווה פוטנציאל לציפוף אפקטיבי וייעול הקיים במקום הפרשת שטחים חדשים משמעותיים.
- הזדמנות להמיר שטחי מסחר לשטחי פנאי (למשל קאנטרי?) אשר יתופעל על ידי גוף מממן חיצוני.

אתגרים

- מרחבים פתוחים מוזנחים וקישוריות פרומה.
- בית הפירמידה המסומן לשימור מצופף את המתחם ומגביל את ניהול משאבי הקרקע.
- מגדלי גילת כוללים 220 יח"ד שאינן לפיגוי - מאסיביות המפחיתה את הגמישות התכנונית.
- עודף שטחי מסחר במע"ר העתידי המתוכנן בסמוך ייצר תחרות על תפקודו של מרכז גילת כמוקד מסחרי.