

## מגורים בבאר שבע: עתודות, מגמות והמלצות

כל מי שחולף בימים אלה בשדרות רגר, הרחוב הראשי של באר שבע, לא יכול לפספס את השלטים הצבעוניים המכריזים על באר שבע "בירת ההזדמנויות של ישראל". השלטים הם חלק ממהלך מיתוג עירוני אותו מוביל ראש העיר, רוביק דנילוביץ', במסגרת תוכנית אסטרטגית כוללת לעיר לעשור הקרוב. ואכן, הזדמנויות לא חסרות בבאר שבע: לעיר יתרונות כלכליים ואדמיניסטרטיביים בולטים כגון מיקום בצומת דרכים חשוב, גישות נוחה למרכז הארץ, הימצאות מוסדות שלטוניים, בית חולים גדול, אוניברסיטה, אזורי תעשייה ומלאכה ומרכזי קניות ובילוי. אולם על אף יתרונותיה, באר שבע טרם הגשימה את הייעוד הצפוי לה כמטרופולין הרביעית של ישראל. במשך שנים ארוכות העיר סבלה מגידול נמוך ומתדמית שלילית, והתקשתה לשמור על האוכלוסייה הצעירה שהעדיפה להגר לפרברים ולמרכז, קל וחומר למשוך אוכלוסייה חדשה.

לאחרונה נראה שרוחות חדשות מנשבות על בירת הנגב. בעיר ניכרת תנופת פיתוח, הבאה לידי ביטוי בפרויקטים יזמיים ובתוכניות רחבות היקף הכוללות פארקים, קניונים ומגדלים. מגמה חיובית זו עשויה לחזק את מעמדה של באר שבע ולהביא לצמיחה המיוחלת. אולם לגידול הרצוי של המטרופולין יש גם היבטים שצריכים להילקח בחשבון, כגון סוגי הפיתוח הרצוי, גבולותיו והשלכותיו על השטחים הפתוחים סביב העיר. מאמר זה עוסק בעתודות המגורים של באר שבע, היבט מרכזי בתפקודה של העיר כמטרופולין. ממצאיו מתבססים על סקר עתודות קרקע למגורים שנערך בקהילת באר שבע של החברה להגנת הטבע, ועל כנס שנערך בנושא. הסקר הציג את המלאי התכנוני של באר שבע לעשורים הקרובים על פי חלוקה לשלבים סטטוטוריים (תוכניות בביצוע, בהפקדה, מאושרות ובתכנון) והעלה לדיון סוגיות כגון צפיפות הדיור, תמהילי הבנייה, הממשק שבין הפתוח הסובב את באר שבע לבין הפיתוח הנדרש, החידוש העירוני ועוד. המאמר יסקור תחילה את המלאי התכנוני של באר שבע, ולאחר מכן יתקיים דיון בהשלכות הפיתוח למגורים. המאמר יסתכם בהמלצות לפיתוח עתידי.

### עתודות קרקע למגורים והמלאי התכנוני של באר שבע

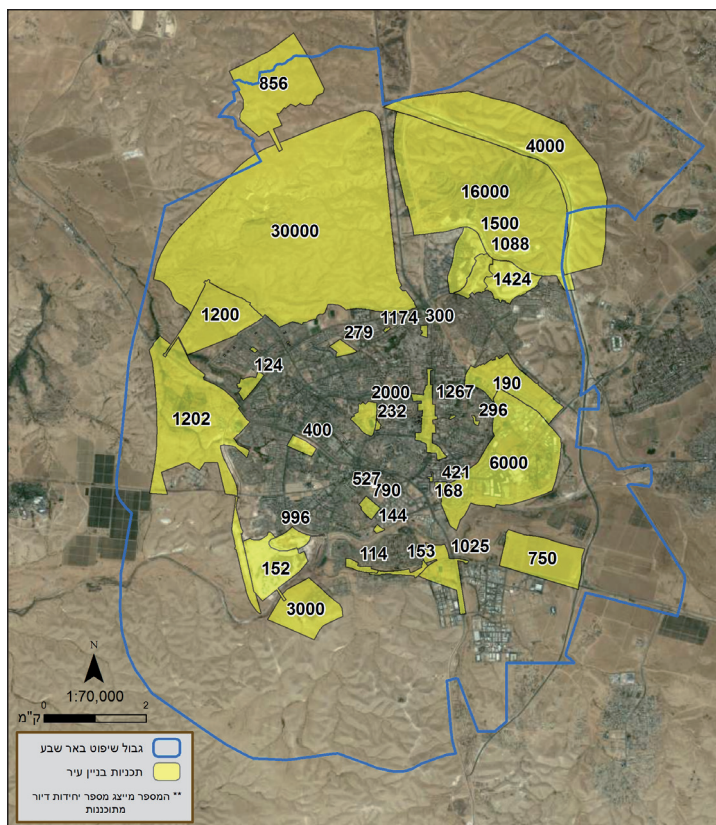
עתודות הקרקע הן שטחי הקרקע הלא מבונים, שניתן לנצלם לבנייה בעתיד. בישראל קיימות עתודות קרקע לפיתוח עירוני וכפרי בכמות הגדולה מכמות השטח הבנוי ביעודי קרקע אלה (כ-985.5 אלף דונם עתודות קרקע לעומת כ-875.5 אלף דונם שטח בנוי); כמות העתודות במחוז דרום גדולה במיוחד לעומת היקפי הבינוי בפועל<sup>1</sup>. במדינת ישראל הקטנה והצפופה, שבה הקרקע היא משאב יקר, באר שבע מהווה דוגמה יוצאת דופן לעיר עם עתודות קרקע נרחבות. על-פי נתוני העירייה, כיום קיימות בבאר שבע כ-70,000 יחידות

1

נכון לשנת 2007.  
מתוך: תמ"א 35 :  
ליווי, מעקב ועדכון.  
דו"ח שלב ג', דיווח  
למועצה הארצית  
6.7.10. עמ' 25.

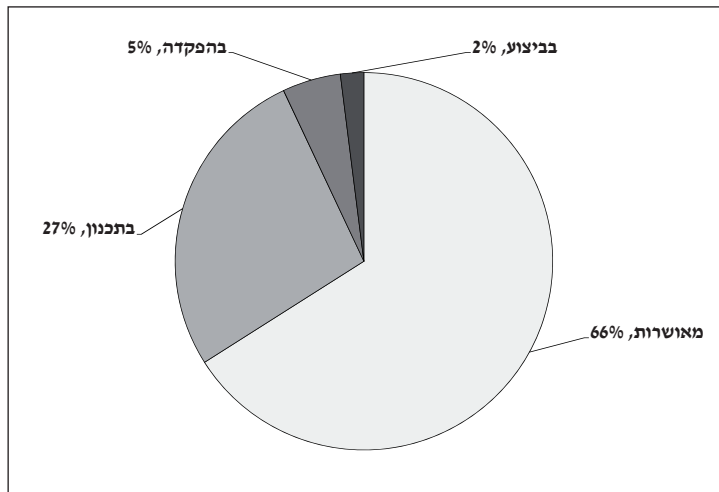
דיוור. לבאר שבע צפויות להתווסף בשני העשורים הקרובים עוד כ-80,000 יחידות, כך שנפח יחידות הדיוור בעיר צפוי להכפיל את עצמו ואף יותר.

איור 1 פורש תוכניות נבחרות מעבודות הקרקע למגורים בבאר שבע. במבט ראשוני ניתן להבחין בהיקף השטח הבנוי הצפוי להתווסף לעיר, ומתוספת יחידות הדיוור המרשימה כתוצאה מכך. שיעור ניכר מהשטח הבנוי צפוי להתווסף לשכונת "רמות" בצפון-מזרח העיר ובדמות שכונה חדשה, שטרם החלו בבנייתה, "רובע מנחם" בצפון מערב העיר. תוכניות משמעותיות ניכרות גם במזרח, במערב ובדרום העיר. ניתן להבחין גם בפרויקטים של חידוש עירוני, חלקם בקנה מידה משמעותי. המפה מציגה למעשה באר שבע אחרת, עתידית. עיר זו גדולה בקנה מידה משמעותי מגודלה הנוכחי, והולכת ומתקרבת לקו הכחול ולמימוש מלא של עתודות הקרקע בטבעת החיצונית.



**איור 1:** עתודות הקרקע למגורים של באר שבע, תוכניות נבחרות - על פי מספרי יחידות דיוור. יחידת ה-GIS של מכון דש"א והחברה להגנת הטבע, קהילת ב"ש

סך כל המלאי התכנוני של באר שבע כולל 85,274 יחידות דיור (איור 2). מלאי התוכניות המאושרות בבאר שבע הינו גדול ומשמעותי, כ-55,600 יח"ד המהוות כ-66% מכלל התוכניות. שכונת רובע מנחם מהווה נתח גדול מהתוכניות המאושרות, עם כ-30,000 יח"ד. בתוספת התוכניות הנמצאות בשלבי הפקדה, כמעט 70% מהתוכניות צפויות להיות מאושרות בטווח הקרוב. כשליש מהתוכניות נמצאות בשלבי תכנון, מתוכן מספר תוכניות גדולות כגון רובע נוי, המבואה הדרומית, דרך חברון ועוד. קטגוריית התכנון כוללת גם תוכניות המהוות נכון להיום עתודה תכנונית, שטרם החלו בהליכי תכנון רשמיים להכנתן, כגון המבואה המערבית (שלבי המשך), אולם יש כוונה לפתחן בטווח הרחוק. מספר יחידות הדיור בתוכניות העתידיות עשוי להשתנות.



**איור 2:** המלאי התכנוני של באר שבע על פי שלבים סטטוטוריים, באחוזים

מספר זה של יחידות דיור כמעט שאיננו כולל ציפוף והרווייה של הרקמה העירונית הקיימת באמצעות בנייה במגרשים ריקים, הוספת קומות ואגפים למבנים קיימים, פינוי ובינוי ועוד, למעט פרויקטים ספורים, אלא הוא מתבסס על תוכניות חדשות. מספר נרחב כל כך של יחידות דיור הוא כמעט חסר תקדים בישראל כיום. ממדים אלה מחייבים חשיבה רחבה והיערכות יסודית לעשורים הבאים. לא ניתן להקל ראש בהשלכות של בניית עשרות אלפי יחידות דיור חדשות, רובן המוחלט מחוץ לתחומה הבנוי של באר שבע כיום על חשבון שטחים פתוחים בסובב העיר. השלכות אלה כוללות היבטים סביבתיים, כלכליים, תחבורתיים וחברתיים.

**באר שבע: מבט לעתיד**

בימים אלה פרויקטים מגוונים ברחבי העיר באר שבע קורמים עור וגידים: פארק נחל באר שבע ההולך ומוקם באזור הדרום-מזרחי של העיר עתיד

להתפתח גם לאזור הדרום-מערבי, ולהציע מגוון פעילויות לכלל האוכלוסייה. הפארק מתוכנן קרוב גם לאזור הקניות והפנאי של דרום העיר וגם לאזור העיר העתיקה, שבה כבר מתבצעות תכניות של שימור ופיתוח בהיקף ניכר. פרויקטים נוספים בתחומי העיר נמצאים גם הם בשלבי בנייה: קניון באר שבע, פארק המדע, פארק ההיי-טק, הרחבת מרכז הקניות והפנאי בדרום העיר, מתחמי מגורים גדולים באזורים שונים, כולל מספר פרויקטים של מגדלי מגורים רבי קומות, מתחם קריית הספורט הכולל היכל ספורט רב תכליתי ואצטדיון כדורגל חדיש בסמוך למבואה הצפונית של העיר. פארקים שונים נוספים מתוכננים לרווחת התושבים בשכונות השונות. העתקת יחידות צה"ל לעיר והקמת עיר הבה"דים בסמוך לה צפויים גם הם למשך אליה אלפי תושבים חדשים ובכך לחזק את תנופת הפיתוח.

בחינה של תכניות אלה מעלה תמונת מצב בה העיר באר שבע מגדילה את שטחה באופן משמעותי על ידי תכנון ופיתוח של שכונות ושל אזורים חדשים, הנוגסים בשטחים הפתוחים המקיפים אותה. תנופת הפיתוח בעיר מבורכת, אך יש לבחון אותה בזהירות ולהתוות קווי מדיניות המבחינים בין הפתוח לבין הפיתוח. כעיר מרכזית המהווה את לב המטרופולין, מן הראוי שבאר שבע תהווה דוגמה לתכנון המשלב בין ההכרח לשמר את היקפי השטחים הפתוחים ואיכותם לבין הצורך לשקם את המרחב הציבורי כך שישמש מנוע להתחדשות העירונית העתידית.

### חידוש עירוני?

מרבית התוכניות המקודמות בבאר שבע מרחיבות את שטחה הבנוי כלפי חוץ. התוכניות לחידוש עירוני קטנות יחסית מבחינת היקף יחידות הדיוור לעומת התוכניות במעטפת העיר. עם זאת קיימות גם תוכנות משמעותיות בתוך השטח הבנוי כגון רמות "האצבעות" (3,714 יח"ד), שכונת האצטדיון (2,000 יח"ד), רמות ב (1,500 יח"ד), פרויקט רגר (1,267 יח"ד) ופניו בינו בשלמה המלך (1,174 יח"ד).

לוח 1: חלוקה ליחידות דיוור על פי מתחמים קיימים וחדשים

|      |        |  |
|------|--------|--|
| 27%  | 23,276 | מס' יחידות הדיוור שייבנו בתוך העיר     |
| 73%  | 61,998 | מס' יחידות הדיוור שייבנו במתחמים חדשים |
| 100% | 85,274 | סה"כ                                   |

התכנון המקורי של באר שבע כעיר גנים הותיר בה מלאי גדול של שצ"פים, שבאקלים המדברי הפכו לשטחים מוזנחים ועזובים. ריבוי השטחים הריקים בשכונות הוותיקות וודאי שאינו תורם לתחושת חיות עירונית ולחיי רחוב פעילים. על אף היותה של באר שבע עיר גדולה מבחינת שטח ואוכלוסייה, חלקים רבים בה אינם עירוניים. באזורים רבים עירוב השימושים מועט, הצפיפות נמוכה והרחובות שוממים. שכונת נווה זאב, למשל, שכונה חדשה יחסית, הוכיחה שבנייה רוויה ושילוב מסחר ועסקים קטנים יכולים לתרום לחיי רחוב שוקקים. השכונות הוותיקות של באר שבע זקוקות ברובן לחיזוק.

החידוש העירוני חשוב לא רק על מנת לצמצם את התרחבות העיר והפגיעה בשטחים הפתוחים סביבה, אלא לשיפור המרקם העירוני הקיים. הפרויקטים לחידוש עירוני שעיריית באר שבע מקדמת הינם ראויים וחשובים. יש לשאוף למיציא של עתודות המגורים הפנים-עירוניות בטרם פונים לבניית שכונות חדשות.

### תמהילי בנייה וצפיפויות

מרבית הבנייה הצפויה בבאר שבע הינה בנייה רוויה, מגמה מבורכת שיש לעודדה. שכונות רוויות בתכנון נכון, עם מוקדי עניין, עירוב שימושים ושטחים פתוחים, יכולות לשמש כפתרון אטרקטיבי להשאת אוכלוסייה חזקה בבאר שבע ולמשיכת אוכלוסייה חדשה. עם זאת קיימים בתכנון גם מתחמים גדולים של בתים צמודי קרקע.

### - בנייה צמודת קרקע

בבאר שבע מתוכננים מספר מתחמים של בנייה צמודת קרקע: שכונת נווה מנחם ב' פלח 1 ו-2, שנמצאים בשלבי אישור סופיים, המבואה המערבית שלבים ב', ג', ד' ונחל בקע ונווה נוי. כמו כן ייבנו מתחמים קטנים יותר כגון נווה אילן, נווה מנחם א' וחלק קטן משכונת המרת"ח. בסה"כ מתוכננים כ-6,000 בתים צמודי קרקע, לעומת כ-13,000 הקיימים כיום בבאר שבע (להוציא שכונות בהן תמהילי הבנייה טרם נקבעו). במבט ארצי, באר שבע עם 10.6% צמודי קרקע מסך טיפוסי הבנייה רחוקה אמנם מרחק רב מערים כגון ראשון לציון וקריית אתא להן אחוזים גבוהים משמעותית של בנייה צמודת קרקע, אולם ממוקמת גבוה יותר מערים כמו בת ים, גבעתיים, חיפה וקריית ים בדירוג צמודי הקרקע.

לבנייה של צמודי קרקע יש השפעות שליליות הידועות בעולם מבחינה חברתית, אורבנית, סביבתית וכלכלית; קל וחומר במדינה קטנה וצפופה כישראל. בנייה צמודת קרקע באה על חשבון שטחים פתוחים, מייקרת את מחירי הדיור ויוצרת קיטוב חברתי בין שכבות שונות באוכלוסייה. על אף שבבאר שבע רוב הבנייה המתוכננת היא בנייה רוויה, בנייה של צמודי קרקע בלבד, כפי שמתוכנן בשכונת נווה מנחם ב' למשל, איננה רצויה על אף היותה מיעוט. בתים צמודי קרקע צריכים להיבנות, אם בכלל, כחלק מתמהיל בנייה מגוון ולא כטיפוס בנייה יחיד מסוגו. שכונות של צמודי קרקע בלבד אינן תורמות לחיזוק המרקם העירוני, לקידום תחבורה ציבורית יעילה ולמגוון שימושי קרקע.

### סיכום והמלצות

בימים אלה מקודמת תוכנית מתאר חדשה לעיר באר שבע, שתהליך השלמתה צפוי להימשך בשנים הקרובות. נקודת זמן זו מהווה חלון הזדמנויות לבחינה מחודשת של צרכיה העתידיים של העיר ושל אופן פיתוחה כמטרופולין. בנוסף, בזמן הקרוב צפויה להתאשר תוכנית המתאר המחוזית למטרופולין באר שבע המייעדת את העיר לשמש כעיר גלעין מטרופולינית, המטרופולין הרביעית של ישראל. סקר עתודות הקרקע מעלה על פני השטח שאלות כגון: מה יהיה אופייה של באר שבע בעשורים הבאים? מהם תמהילי הבנייה

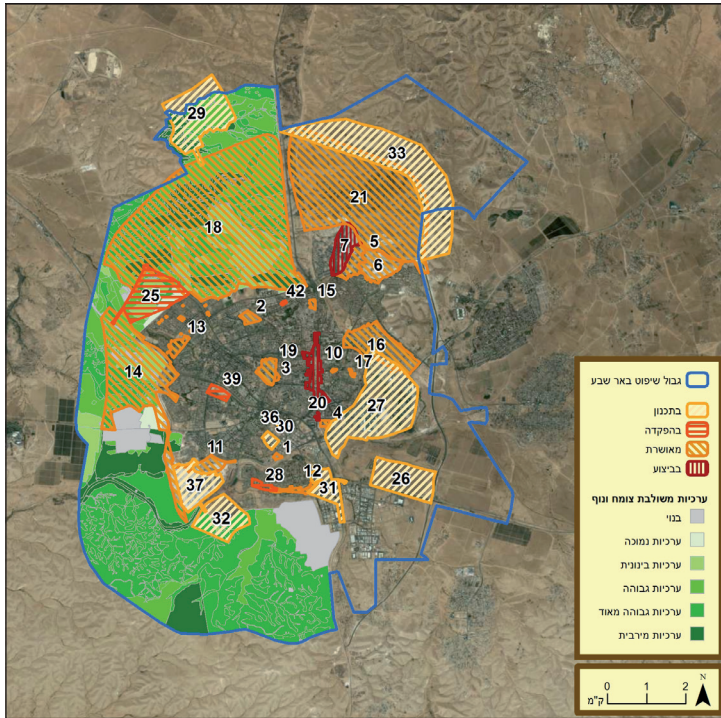
הרצויים לה? מהי הדרך האופטימלית לאזן בין צורכי הפיתוח לבין שימור הסביבה הייחודית המקיפה את באר שבע? הסקר הינו התחלה לדיון חיוני, שמקבל משנה תוקף לאור תכנית המתאר המקודמת, שבמידה רבה תכתוב את אופן הפיתוח לשנים הבאות.

בשנים האחרונות תנופת פיתוח חיובית מתרחשת בבאר שבע, לאחר תקופה ארוכה שבמהלכה סבלה העיר מתדמית שלילית ומקיפאון בתחום הנדל"ן. המעבר הצפוי של יחידות צה"ל לבאר שבע ולנגב העלה את באר שבע על המפה והמריץ גל חדש של תוכניות יזמיות בתחומי המגורים, התעסוקה, התעשייה והבילוי. אין ספק שחיזוק באר שבע כעיר גלעין מטרופולינית היא מגמה רצויה ומבורכת. תוכניות מתאר רבות מקום המדינה ועד היום במידה רבה כשלו בהגשמת חזון זה, ולכן יש לעודד את ההתפתחויות האחרונות ולסייע להמשך תנופת העיר. עם זאת ברור כי אין לעודד פיתוח בכל מחיר, ויש להקדיש תשומת לב בתהליכי התכנון לאיזון בין הרצוי והמצוי, ולשאוף לפיתוח בר קיימא המתחשב במכלול השיקולים. לסיכום, יוצגו להלן מספר המלצות הנוגעת לפיתוח עתודות הקרקע למגורים בבאר שבע.

### שמירה על ערכי טבע ושילוב בין הפיתוח לפתוח

בין השנים 2009-2010 נערך סקר סובב באר שבע על ידי מכון דש"א של החברה להגנת הטבע שבחן את ערכיות הנוף, הצומח והשטחים הפתוחים סביב העיר (ממערב לכביש 40). ביצוע הסקר נבע מהצורך לשלב בין צרכי הפיתוח של העיר הבנויה, לבין הצורך לשמר את ערכי הטבע והנוף הייחודיים לאזור במסגרת תכנון קיים ועתידי. כ-3/4 משטח השיפוט של העיר מורכב כיום משטחים פתוחים (90 קמ"ר מתוך 118 קמ"ר). רבים משטחים אלה אינם מפותחים ויש להם ערכיות רבה: מתקיימים בהם מינים רבים של חי וצומח, חלקם נדירים. שטחים אחרים כבר סובלים מהפרות וממפגעים סביבתיים. תוכניות הפיתוח העתידיות צפויות לייצר לחצי פיתוח גבוהים על חלק ניכר מהשטחים הפתוחים. לכן, יש לקבוע סדרי עדיפויות ולצמצמם ככל הניתן את הזליגה לשטחים הפתוחים במרחב העיר. יש להשקיע משאבים גדולים יותר במיצוי עתודות הקרקע למגורים בתוך העיר, באמצעות חידוש עירוני ובנייה רוויה, בטרם פונים לבנות מחוצה לה. במידה והפיתוח הוא בלתי נמנע, יש להתחשב ככל הניתן בערכי הטבע במערכי התכנון ולבנות את מתחמי המגורים בנגישות גבוהה ככל הניתן לטבע סביבם. חשיבות מיוחדת נתונה לערוצי הנחלים המהווים מסדרונות תנועה וכוללים מגוון ביולוגי רחב. איור 3 מציג את המלאי התכנוני על רקע תוצאות הסקר. כפי שניתן לראות מהאיור, התוכניות המתוכננות חופפות בשיעור ניכר לשטחים בעלי ערכיות גבוהה. בעתיד צפויות להתווסף תוכניות נוספות, כגון ממערב לפולגון מס' 37, הנופלות אף הן על אזורים רגישים. בשכונת רובע מנחם, למשל, (פולגון מס' 18) התכנון התחשב בנחלים ובערוצים הייחודיים ושטחים רבים מיועדים להישמר במסגרת הבינוי המוצע. חשוב לשמור על מגמה זו, אך ככלל רצוי להימנע מבנייה בשטחים הרגישים ככל האפשר.

לסיכום, יש לשמור ככל הניתן על השטחים הפתוחים סביב העיר. ניתן ורצוי לנצל את התשתיות הטבעיות לפעילות של פנאי ונופש, לתחזק אותן ולהגביר את המודעות לקיומן, תוך שמירה על ערכן.



**איור 3:** מפה משולבת של המלאי התכנוני וערכי טבע ונוף. יחידת ה-GIS של מכון דש"א והחברה להגנת הטבע, קהילת ב"ש

### ציפוף ותמהילי מגורים

מרבית הבנייה הצפויה לבאר שבע במסגרת התוכניות המצוינות בסקר הינה בנייה רוויה, מגמה רצויה מבחינה סביבתית ועירונית כאחד. עם זאת, בשנים האחרונות יותר ויותר תוכניות עוברות תכנון מחודש במטרה להפחית את מספר יחידות הדיור לצפיפות מינימלית, לדוגמא נווה מנחם ב' ורמות האצבעות. התפיסה הרווחת בעירייה ובמשרד השיכון היא ששכונות של צמודי קרקע ימשכו אוכלוסייה חזקה ושאיירו בעיר אוכלוסייה שבהיעדר בנייה מסוג זה תהגר ליישובים אחרים. ראש העיר מר רוביק דנילוביץ אף התנסח במפורש: "אני לא מוכן שיבנו לי דירות שלושה חדרים בעיר. אני רוצה דירות יוקרה - שכונות יוקרה של בנה ביתך" ([www.themarket.com/](http://www.themarket.com/) news/1.620485).

בעוד שהחשש מפני עזיבה של אוכלוסייה הוא מובן, החברה להגנת הטבע איננה סבורה ששכונות של בתים צמודי קרקע מהוות פתרון ראוי בעידן של תמי"א 35, ובמציאות בה השטחים הפתוחים הולכים ומצטמצמים. על אף שעדיף לבנות צמודי קרקע בתוך ערים קיימות מאשר ביישובים חדשים,

בנייה של בתים צמודי קרקע צריכה להתקיים, אם בכלל, במשורה ואך ורק כחלק מתמהיל בנייה מגוון. שכונות של צמודי קרקע בלבד אינן תורמות לחיזוק המטרופולין: הן גורמות לביזור של תחבורה ושירותים, להמוגנויות של אוכלוסייה ולפגיעה במרקם העירוני. באר שבע כיום זקוקה לחיזוק של האינטנסיביות העירונית, ולא לשכונות מרוחקות ונבדלות שלא יסייעו לחיזוקה כעיר מטרופולין. בנוסף, ספק אם ההגירה השלילית מבאר שבע נובעת מהיעדר בנייה צמודת קרקע. ישנם תחומים אחרים חשובים לא פחות, כגון תעסוקה, תרבות וחינוך שעשויים לסייע למשיכת ולהשאת אוכלוסייה איכותית. העתקת הבסיסים לנגב לא בהכרח תמשוך אוכלוסייה לאזור משום שאוכלוסיית אנשי קבע עשויה להסתגל ליוממות ולא בהכרח תתגרר בעיר. לסיכום, יש להמשיך ולשאוף לבנייה רוויה שתכלול תמהילי דירות מגוונים, שיאפשרו לסוגים שונים של משפחות ואוכלוסיות לגור בהן. הביקושים לבתים צמודי קרקע צריכים להיענות רק במסגרת שכונות מגוונות. אין לגרוע עתודות בנייה ולבנות בצפיפות הנפלת מהצפיפות המינימלית הנדרשת בתמ"א 35.

### סיכום : עתודות הקרקע ככלי לחיזוק המטרופולין

לבאר שבע יש עתודות קרקע עצומות לפיתוח. זוהי הזדמנות גדולה, במיוחד לאור המחסור הלאומי בדיוור שהביא לידי הקמת מנגנון הוד"לים (ועדות לדיוור לאומי). בשעה שערים אחרות נאבקות למצוא פתרונות דיוור לאוכלוסייה שהולכת וגדלה, באר שבע כיום יכולה לפתור חלק ניכר ממחסור הדיוור ברמה הארצית. עתודות הקרקע הנרחבות לדיוור מצביעות על הפוטנציאל הגלום בבאר שבע להפוך לכרך תוסס ומשמעותי, שיהווה חלופה מושכת למרכז הארץ.

אחוז ניכר מהתוכניות העתידיות כבר מאושר. עם זאת, תוכנית מאושרת איננה בהכרח סוף פסוק. תוכניות מאושרות עוברות לעיתים קרובות תכנון מחודש שמשנה את תמהילי הבנייה, הצפיפויות ומתווה הבנייה. רק לאחרונה עיריית באר שבע הודיעה על כוונתה לבטל חלק משכונת רמות ג' העתידית לטובת פיתוח יער עירוני. בנוסף, עתודות הבנייה של באר שבע הינן עצומות, ולאור הגידול האיטי באוכלוסיית העיר לאורך השנים, לא נראה שיהיה צורך בכולן בטווח הזמן הקרוב. תוכנית המתאר, שנמצאת בשלביה הראשוניים, יכולה לסייע בקידום סדר עדיפויות עירוני: אילו עתודות מפתחים קודם, ואילו משאירים לעתיד הרחוק. תוכנית המתאר יכולה לסייע במיצוי עתודות הקרקע הפנים-עירוניות, על ידי מתן הנחיות ועדיפות לחידוש עירוני. בבאר שבע שתוכננה כעיר גנים ישנו מלאי גדול של שטחים פתוחים ציבוריים (שצ"פים). בעוד שבחלק מהשכונות יש מחסור בשטחים אלו, באחרות יש עודפי שצ"פים. אלה בהחלט יכולים לשמש כעתודה חשובה שתתרום למרקם עירוני אינטנסיבי ומנוצל בעיר מדברית כמו באר שבע.

למרות מיקומה של באר שבע בלב הנגב המיושב בדלילות ועל אף ריבוי התוכניות, עתודות הקרקע של באר שבע אינן בלתי מוגבלות בטווח הרחוק. מדרום, התפשטות העיר מוגבלת על ידי אזור התעשייה רמת חובב והמגבלות הסביבתיות הנובעות ממנו. ממערב ממוקמים שדות התעופה שדה תימן וחצרים, וממזרח תל שבע. לכן על אף השטחים העצומים העומדים לרשות



באר שבע כיום יש להשקיע משאבים דווקא בפיתוח יעיל וקומפקטי. באמצעות שילוב של תחבורה ציבורית יעילה, מוקדי תעסוקה, מסחר ותרבות ושכונות מגורים אטרקטיביות, באר שבע עשויה לממש את פוטנציאל הפיתוח שלה ולהפוך למטרופולין של ממש.

**נופר אבני**

