



InFill עירוני באילת



מטרות העבודה

מתן כלים לעיר לחיזוק והתחדשות עירונית במרקם העירוני הקיים באמצעות איתור השטחים הריקים, מיפויים וחשיפת הפוטנציאל הטמון בהם.

תקציר תהליך העבודה

1. לימוד של כל ישוב מבנהו, נתונים פיזיים ונתונים סטטיסטיים בעזרת האתרים Govmap והלמ"ס.
2. איתור ראשוני של שטחים בעזרת מיפוי גיאוגרפי של מפות GIS, Govmap ו-Google וחומרים שהתקבלו ממשרד הבינוי והשיכון ומהרשויות המקומיות.
3. סקירה סטטוטורית של תוכניות בינוי עיר לכל איתור בשלבי תכנון ואישור שונים.
4. סיור עצמאי בעיר לבחינת השטחים שאותרו ושטחים שלא אותרו דרך המיפוי.
5. פגישה עם צוות העבודה של משרד הבינוי והשיכון עם מהנדסי העיר והצוות העירוני מכל ישוב להצגת האיתורים הראשונים והמידע שהצטבר במטרה לקבל משוב לעבודה שנערכה עד כה. עריכת תיקונים ושינויים בעבודה בהתאם למשוב שהתקבל.
6. סיור בעיר של צוות התכנון וצוות העבודה עם מהנדס העיר והצוות העירוני לסקירת האיתורים שנקבעו, הוספת אפשרויות ואיתורים נוספים ובחינת המשמעות של בינוי בכל אחד מהם. קבלת מידע נוסף מהרשות המקומית. עדכון העבודה בהתאם לסיורים והמידע הנוסף שהתקבל.
7. מפגש עם ראשי ערים לקבלת התייחסותם למטרות, לאיתור השטחים ולסדרי עדיפויות מתוך הקונטקסט של מדיניות כוללת של העיר. עדכון העבודה בהתאם למפגשים אלו.
8. ישיבות עבודה משותפות של צוותי התכנון והעבודה עם האדריכלית הראשית של משרד הבינוי והשיכון.

הקדמה

הישובים החדשים אשר תוכננו ונבנו לאחר קום המדינה בשנות ה-50, במטרה לקלוט את עשרות אלפי העולים ברחבי ישראל במערך של ערים אזוריות, התאפיינו בהקמת שכונות מגורים סביב מרכזים מסחריים עירוניים. שכונות אלו אשר נבנו במהלך שנות ה-70-50 מהוות ומתוות את המרקם העירוני הוותיק של מרכזי הערים הללו, את אופיין ואת האפשרויות הקיימות לפיתוח כלכלי ודמוגרפי בכל אחת מהן.

צורת הבניה, אופי המבנים והעמדתם במרחב, הטיפול במרחבים הציבוריים (דרכים, גנים, מבני ציבור) תוכננו ונבנו ברוח המודרניזם האירופאי שבדיעבד הסתבר כפרברי, אנטי עירוני הפוגע ביכולת של העיר לקיים שירותים איכותיים ולפתח כלכלה מקומית. התפיסה המודרניסטית של פיזור מבני המגורים במרחב, צפיפות מאד נמוכה, כבישים ואזורי חניה גדולים ומיותרים, שטחים פתוחים גדולים ורבים מדי שאינם מתאימים לאקלים בעיקר בדרום וליכולת של הרשות או התושבים לתחזק אותם, יצרו בתוך המרקם הבנוי שטחים רבים לא מנוצלים.

החל משנות ה-80 ועל פי קו המחשבה, שבניית שכונות חדשות ובעיקר בניה צמודת קרקע מפוזרת היא שתביא אנשים חדשים שיחיו את העיר ויחזקו אותה, נבנו שכונות חדשות בפאתי הערים בצד קיפאון בפיתוח והתחדשות שכונות הוותיקות ובמרכזי הערים. תהליך זה של בניה מפוזרת מלכתחילה והמשכו של הפירבור העירוני עד היום, יצר מרכזי ערים מיושנים ולא אטרקטיביים, שכונות מגורים עם אוכלוסייה מזדקנת וחלשה כלכלית ותדמית עירונית גרועה.

השטחים שאינם בשימוש או מנוצלים חלקית במרקם הוותיק מהווים פוטנציאל חשוב וזמין לחיזוק השכונות הוותיקות ומרכזי הערים. בניה בשטחים הפנויים במרקם העירוני באופן אשר יתרום ויחזק את הקיים ויאפשר איכות חיים גבוהה, יהווה פתרון אמיתי להתחדשות וחיזוק הערים, לציפוף במרכזי הערים ולהזרמת "דם חדש" לשכונות. בעזרת בניית יחידות דיור חדשות בשטחים הריקים ניתן יהיה לממן שיפוץ של המבנים הקיימים הסמוכים מבלי לפנות את האנשים הגרים בהם וליצור התחדשות עם מגוון של פתרונות דיור לאוכלוסייה מגוונת אשר יהוו דיור בר השגה לכולם.



צוות התכנון: משרד עיריית סולסי דרוור גרשון אדריכלים אורבניים

- אדר' עיריית סולסי
- אדר' דרוור גרשון
- אמיתי שניזיק, מתכנן ערים
- אדר' ענבר כלפה

צוות העבודה : משרד הבינוי והשיכון

- שולמית גרטל - מתכננת ערים ואזורים, אגף בכיר לתכנון.
- אדר' אירנה ניידמן - סגן מנהלת החטיבה הטכנית, מחוז דרום.

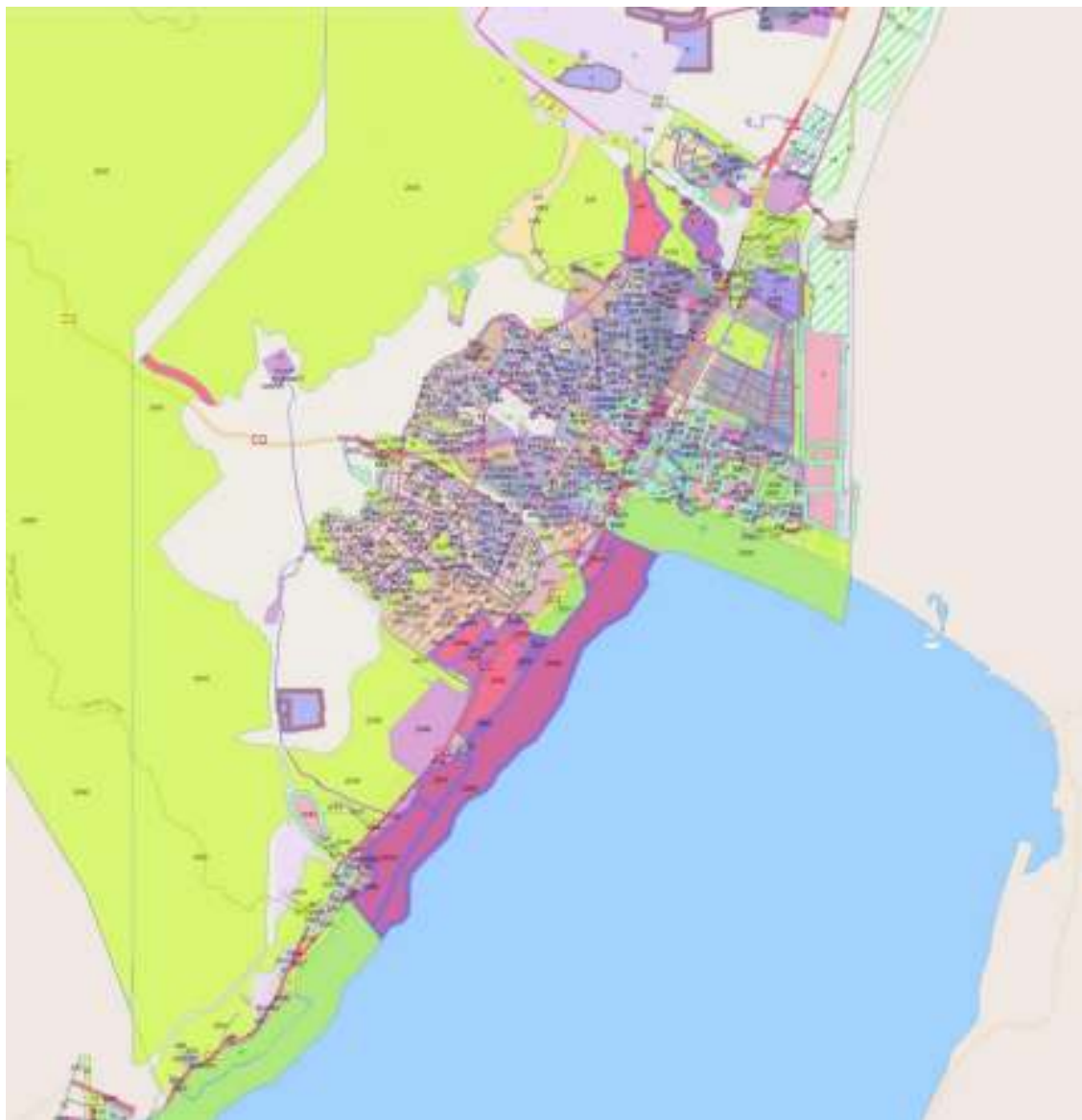
צוות עירוני :

- אינג' אסף אריכא - מהנדס העיר.
- רועי קרניאל - מתכנן אסטרטגי אורבני

הובלה והנחיה :

- אדר' ורד סלומון - אדריכלית ראשית באגף בכיר לתכנון.

תודה לכל אנשי הצוות המקצועי, בערים המשתתפות, שהשתתפו עזרו ותרמו להצלחת העבודה



"אילת העיר שלנו"

(מתוך חזון ראש העיר)

אילת, העיר הדרומית בישראל היא נווה מדבר לחוף הים האדום, נקודת מפגש של השמש, המדבר והים, מפרץ אילת מהווה לשון ים ארוכה המפרידה בין מדבר סיני לבין חצי האי ערב.

חזון העיר

עיר אוניברסיטאית, עיר שתציע תיירות מגוונת וברמה גבוהה עם מרכז ירידים וקונגרסים וקריית ספורט לאומית, אזורי תעשייה מתקדמת וחממות טכנולוגיות, עיר שתציע לתושביה איכות חיים גבוהה ובלתי מתפשרת.

מפה 1 – תחנות בהן התדירות היא 80 אוטובוסים ליממה – תדירות בינונית לדוגמא

1. באר שבע ברובה מכוסה ע"י תדירות זו
2. תל אביב ברובה מכוסה בתדירות של 240 אוטובוס לשעה פי 3



מפה 2 – תחנות בעיר על פי התדירות של אוטובוסים בהם לדוגמא

1. בשכונות הצפוניות רמת התח"צ היא של 1-4 אוטובוסים לשעה.
2. במרכז העיר ובשכונת שחמון רמת התח"צ של 6-8 אוטובוס בשעה

תדירות יומית בתחנה	
0-10	Red
10-20	Orange-Red
20-30	Orange
30-40	Yellow-Orange
40-60	Yellow
60-80	Light Green
80-120	Green
120-240	Dark Green
240-1200	Very Dark Green
1200+	Black

טבלת השטחים לעיבוי עירוני - Infill אילת



המלצות ופוטנציאל תוספות			תוכניות החלות על השטח ייעודי קרקע	בעלויות	גוש חלקה	שטח בדונם	מיקום אינפיל	מס.
מבני ציבור מ"ר	מסחר, תיירות ומשרדים מ"ר	מגורים יח"ד						
1,000 מ"ר	10,000 מ"ר	50 יח"ד	תב"ע: 194/03/2, 180/02/12, 2/194/03/2 ייעודי קרקע: תיירות ונופש, שטח ציבורי פתוח, דרך	מדינה +עיריית אילת +פרטיים	גוש: 40001 חלקה: 19,90,91,94	21 דונם	דרך הערבה, שד' עובדה, רח' הצלחה	1.
5,000 מ"ר	100,000 מ"ר	200 יח"ד	תב"ע: 42/101/02/2, 180/02/12, 250/03/2, 4/18/2, 14/105/03/2, 25/101/02/2 ייעודי קרקע: תעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים, דרך	מדינה + עיריית אילת + ריבוי בעלים פרטיים	גוש: 40001 חלקה: 18-1, 20-30, 32-42, 44-51, 53, 56, 61-69, 79-89, 90, 93, 96-98, 101, 108-117, 120	150 דונם	דרך הערבה- רח' המלאכה- שד' חטיבת גולני	2.
500 מ"ר		40 יח"ד	תב"ע: 33/101/02/2, 193/03/2, 4/193/03/2 ייעודי קרקע: ספורט, מגורים, מתקני הנדסה	מדינה +עיריית אילת	גוש: 40118 חלקה: 40,65,13,67,118	11 דונם	'המדבר'- רחוב נווה מדבר	3.
10,000 מ"ר	10,000 מ"ר	200 יח"ד	תב"ע: 4/18/10, 39/101/02/2, 199/03/2, 4/18/1, 18/135/03/2, 33/101/02/2, 193/03/2 ייעודי קרקע: שטח למבני ציבור	מדינה +חכירה לאוניברסיטת בן גוריון	גוש: 40052 חלקה: 41, 8	68 דונם	שדרות ששת הימים- רח' ירבוץ	4.
1,000 מ"ר	2,500 מ"ר	70 יח"ד	תב"ע: 82/101/02/2, 180/02/12, 49/101/02/2, 18/102/03/2 ייעודי קרקע: שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור	מדינה +עיריית אילת	גוש: 40142 חלקה: 7, 11, 11א, 11ב	18 דונם	גן בנימין-שד' חטיבת הנגב	5.
1,500 מ"ר	50,000 מ"ר	350 יח"ד	תב"ע: 1,138/03/2, 26/101/02/2, 16/101/02/2 ייעודי קרקע: שטח למבני ציבור	מדינה +חכירה לקופ"ח כללית		69 דונם	שד' ששת הימים ורחוב דרך היותם	6.

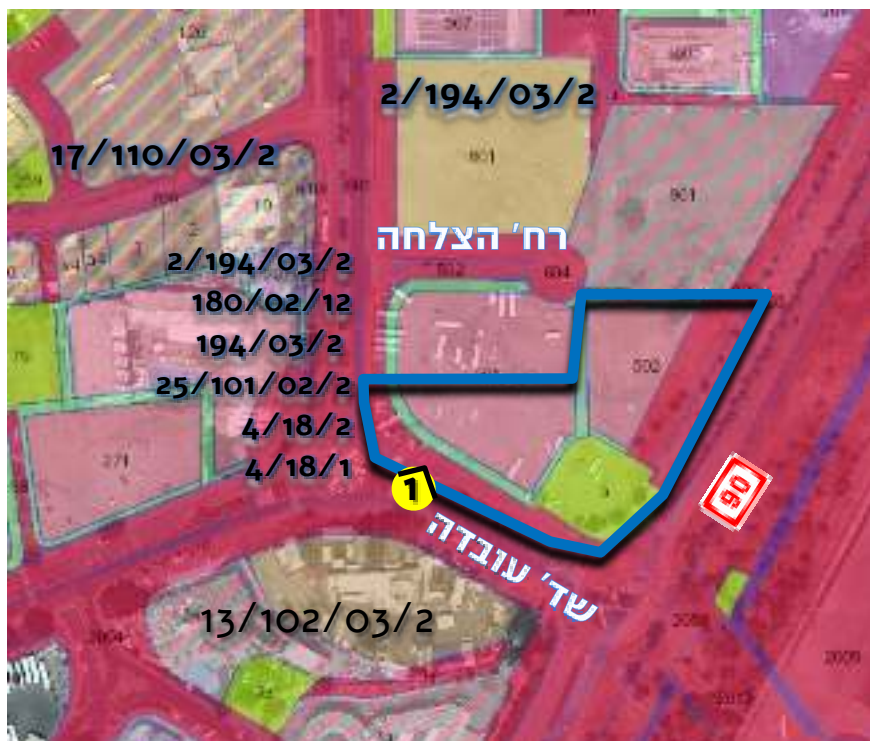
איתור שטחים לעיבוי עירוני - Infill



- 1 אינפיל לטיפול
- א תוכנית התחדשות עירונית + תוכנית "לב העיר" מקודמות ע"י עיריית אילת
- ★ מרכז העיר
- ▲ אזור מלונאות



מ.ס.	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
1.	דרך הערבה- שד' עובדה- רח' הצלחה	21 דונם	גוש: 40001 חלקה: 19,90,91, 94	מדינה +עיריית אילת+ פרטיים	תב"ע: 2/194/03/2 180/02/12 194/03/2 25/101/02/2 4/18/2 4/18/1 ייעודי קרקע: תיירות ונופש, שצ"פ, דרך	צפון- אזור תעשייה ותחנת דלק, כרגע בתכנון אזור תיירותי מזרח- כביש 'דרך הערבה', שדה התעופה הישן. דרום- מכיוון דרום מערב תחנת משטרה ומלונות מערב- אכסניות ובתי מלון, מסחר ומסעדות	בשטח המגרש מגרש עפר המשמש לחניון. ללא מבנים בנויים





יתרונות :

- שטח ריק בגודל בינוני של 21 דונם בכניסה לעיר
- בצמוד למרכז המסחרי, האזרחי ולאזור תעסוקה של העיר
- בצמוד לשכונת יעלים ולמלון חדש אשר נבנה בימים אלו
- בסמוך לשדה התעופה אשר התפנה והגבלות הבניה יוסרו
- שכונה חדשה שתבנה בתחום שדה התעופה

חסרונות :

- רמ"י - הפקעה לעיריית אילת וחוכרים פרטיים
 - ריבוי של כבישים ואספלט שחור וחם בצמוד
 - תחבורה ציבורית בתדירות נמוכה
- אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :**
- הוספת רחובות במתחם - יצור קשר טוב יותר בין שכונת יעלים, השכונות הותיקות ואזור הכניסה לעיר תאפשר נגישות נוחה להולכי רגל.
 - ניצול השטחים הריקים וגודלם מאפשר בניה של כ 100 יח"ד בתוספת כ 10,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.
 - מבנים יפים במקום ישדרו איכות אשר חסרה במקום.
 - בנייה איכותית יכולה להביא תושבים בחזרה למרכז העיר.

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	50-100
שטח למסחר, תעסוקה ותיירות במ"ר	10,000 מ"ר
שטח למבני ציבור במ"ר	1,000 מ"ר
רחובות נוספים	2
שטחי ציבור פתוח בדונם	2

פוטנציאל	קיים	מאפיינים – שטח 21 דונם
קישוריות ונגישות		
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות להולכי רגל
✓	x	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	✓	סמיכות לשירותים ומסחר
		חיבור בין 'ותיק לחדש'
תרומה לחיזוק כלכלה מקומית		
✓	x	שימושים מעורבים
✓		פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
✓	x	ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
תרומה לשיפור תפקוד העיר		
✓		האם המתחם 'מחולל שינוי' בעיר או בשכונה
✓		פיתוח דופן עירונית ראשית
מדינה + עיריית אילת + פרטיים = ריבוי בעלויות		בעלויות





מס.	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
2.	דרך הערבה- רח' המלאכה- שד' חטיבת גולני	150 דונם	גוש: 40001 חלקה: : 1-18, 20-50, 53, 56, 61-69, 90-93, 96, 97, 98, 101, 107-117, 120	מדינה +עיריית אילת+ פרטיים	תב"ע: 42/101/02/2 3/141/03/2 25/101/02/2 4/18/2 ייעודי קרקע: תעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים, דרך	צפון- מרכז מסחר-קניון, אזור תעשייה מזרח- כביש דרך הערבה ושדה תעופה ישן דרום- שטח עפר פתוח, כרגע בתכנון פרויקט תיירותי מערב- מבני מגורים בני 3 קומות, אכסניות	בשטח המגרש בחלק הצפוני ישנה אכסניה ומרכז מסחרי, בחלק הדרומי 2 תחנות דלק ובית מלון, מבני תעשייה



תשריט ייעודי קרקע עפ"י Govmap



יתרונות :

- אזור תעשייה כמעט עזוב בגודל גדול מאוד 152 דונם לאורך כביש 40 והכניסה לעיר – מראה לא מחמיא לעיר
- בצמוד ולאורך שכונת יעלים
- שדה התעופה התפנה והגבלות הבניה יוסרו
- שכונה חדשה שתבנה בתחום שדה התעופה סמוכה למקום
- תוכנית מאושרת 250/03/2 אינה מתאימה לצוות עיריית אילת.

חסרונות :

- ריבוי גדול מאוד של בעלויות
- תחבורה ציבורית בתדירות נמוכה מאוד

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה:

- הסדרה, טיפול וייפוי הכניסה לעיר (לאורך של כ 500 מ')
- הזדמנות לחיבור בין חדש לקיים - צמוד לשכונה חדשה המתוכננת על שדה התעופה הקיים
- הוספת רחובות במתחם - יצור קשר טוב יותר בין שכונת יעלים ואזור הכניסה לעיר והשכונות החדשות, תאפשר נגישות נוחה להולכי רגל לכולם.
- ניצול השטחים הריקים וגודלם מאפשר בניה של כ 200 יח"ד בתוספת כ 100,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ותיירות.
- אזור תעסוקה, מלונאות ומגורים מעורב ימשוך עסקים ותושבים שונים אשר יפתחו את הגיוון האנושי והעסקי בעיר.
- האיתור בין כבישים ראשיים מאפשר בקלות רבה להגביר תדירות תח"צ וליצור מקום נגיש מאוד

2 דרך הערבה, רחוב המלאכה, שד' חטיבת גולני

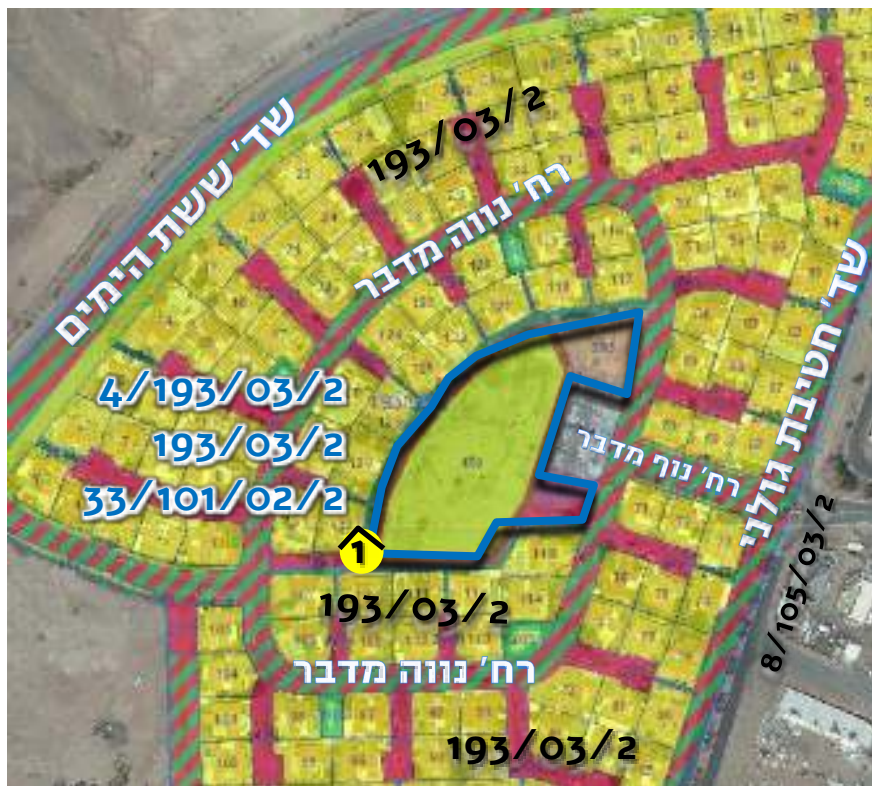
פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	200
שטחי מסחר, תעסוקה ותיירות במ"ר	100,000
שטחי מבני ציבור במ"ר	5,000
רחובות נוספים	5-6
שטח ציבורי פתוח	1-3 רחבות עירוניות



פוטנציאל	קיים	מאפיינים – שטח 152 דונם
קישוריות ונגישות		
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות להולכי רגל
✓	✗	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	✓	סמיכות לשירותים ומסחר
✓		חיבור בין 'ותיק לחדש'
תרומה לחיזוק כלכלה מקומית		
✓	✗	שימושים מעורבים
✓		פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
✓	✗	ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
תרומה לשיפור תפקוד העיר		
✓	✗	האם המתחם 'מחולל שינוי' בעיר או בשכונה
✓	✗	פיתוח דופן עירונית ראשית
מדינה + עיריית אילת + פרטיים = ריבוי בעלויות		בעלויות



מ.ס.	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
3.	'המדבר' מוקף ברחוב נווה מדבר	11 דונם	גוש: 40118 חלקה: 3,62,63, 67	מדינה +עיריית אילת	תב"ע: 4/193/03/2 193/03/2 33/101/02/2 ייעודי קרע: שטח ספורט, שב"צ, מתקני הנדסה, דרך	השטח נמצא בצפון העיר 'כלוא' בשכונת 'יעלים נווה-מדבר' צפון- צמודי קרקע מזרח- שד' חטיבת גולני, צמודי קרקע דרום- צמודי קרקע מערב- שד' ששת הימים, צמודי קרקע	בשטח המגרש שטח עפר עם מתקן שעשועים. נגישות נמוכה



תשריט ייעודי קרקע עפ"י Govmap





יתרונות :

- שטח של 11 דונם בתוך שכונת צמודי קרקע מבוקשת
- בעלות אחת רמ"י והפקעה לעיריית אילת

חסרונות :

- מוקף בצמודי קרקע אשר עלולים ליצור התנגדות חזקה מטעמי NIMBY
- תחבורה ציבורית בתדירות נמוכה מאוד והסיכוי לשפר אותה הוא קטן בגלל צפיפות נמוכה ותכנון רחובות לא נוח לתח"צ

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה:

- טיפול ומילוי השטח הריק במרכז השכונה אשר מהווה סכנה לתושבים (שדה קוצים נטוש) וטיפול חוזר ונשנה של העירייה.
- הוספת רחובות במתחם – יצור קשר טוב יותר בתוך השכונה תאפשר נגישות נוחה להולכי רגל.
- ניצול השטחים הריקים וגודלם מאפשר בניה של כ 30 יח"ד ומבנה ציבורי חדש
- הוספת משפחות צעירות לשכונה מזדקנת
- יצירת מקום למפגש בין השכנים שמתאים למזג אויר.

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	40
שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר	
שטחי מבני ציבור במ"ר	500 מ"ר
רחובות נוספים	2
שטח ציבור פתוח	2

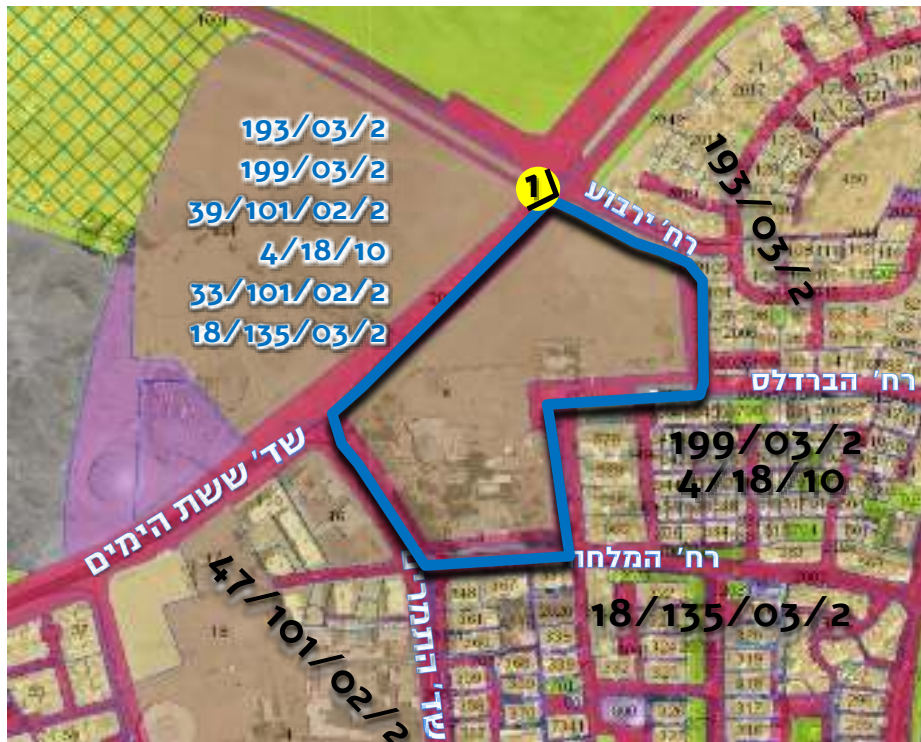


פוטנציאל	קיים	מאפיינים - שטח 11 דונם
קישוריות ונגישות		
✓	✗	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות להולכי רגל
✓	✗	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	✗	סמיכות לשירותים ומסחר
		חיבור בין 'ותיק לחדש'
		תרומה לחיזוק כלכלה מקומית
✗	✗	שימושים מעורבים
✗		פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
✓	✗	ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
		תרומה לשיפור תפקוד העיר
✗	✗	האם המתחם 'מחולל שינוי' בעיר או בשכונה
✗	✗	פיתוח דופן עירונית ראשית
מדינה + עיריית אילת		בעלויות





מס.	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
4.	שד' ששת הימים ורח' ירבוע	68 דונם	גוש: 40052 חלקה: 8	מדינה בחכירה אוניברסיטת בן גוריון	תב"ע: 199/03/2, 39/101/02/2, 33/101/02/2, 4/18/10, 4/18/1, 18/135/03/2, 193/03/2 ייעודי קרקע: שב"צ,	נמצא בצפון העיר בשכונת 'יעלים נווה-מדבר' חלק משטחי שלוחת אוניברסיטת בן גוריון. צפון- שטח פתוח\ מזרח- צמודי קרקע מערב -כביש עוקף שד' ששת הימים עתידה להיבנות תחנת משטרה דרום מערב- מתקן חברת החשמל, מד"א ומכבי אש	בשטח המגרש שטח עפר, שלוחת אוניברסיטת בן גוריון באילת, בנין מעונות סטודנטים ומעבדת מחקר



תשריט ייעודי קרקע עפ"י Govmap



יתרונות :

- שטח של 68 דונם יחידה גדולה ונוחה לפיתוח
- בצמוד לכביש העוקף את אילת מצפון – ששת הימים
- חלק מאוניברסיטת בן גוריון באילת
- מנותק מהעיר.
- בעלות אחת רמ"י וחכירה של האוניברסיטה

חסרונות :

- בקצה הצפוני של העיר
- תחבורה ציבורית בתדירות נמוכה מאוד

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה:

- הפיכה ממתחם סגור למתחם פתוח ומעורב של מגורים (לסגל ולסטודנטים ולאוכלוסיה כללית) מרכז תרבות סטודנטיאלי+ מסחרי ומבני אוניברסיטה
- הוספת רחובות במתחם – יצור קשר טוב יותר עם השכונות מדרום וממזרח.
- הוספת נגישות לאופניים ולהולכי רגל "יקרב" את האוניברסיטה למרכז העיר
- ניצול השטחים הריקים וגודלם מאפשר בניה של כ-200 יח"ד שטחים למסחר ותעסוקה ושיפור מבני האוניברסיטה
- משיכת סטודנטים וסגל לאוניברסיטה יחודית
- יצירת מקום למפגש בין סטודנטים, תרבות ותושבים.

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	200
שטחי מסחר, תעסוקה ותיירות במ"ר	10,000 מ"ר
שטחי מבני ציבור במ"ר	10,000 מ"ר
רחובות נוספים	3-4
שטח ציבורי פתוח	5 דונם

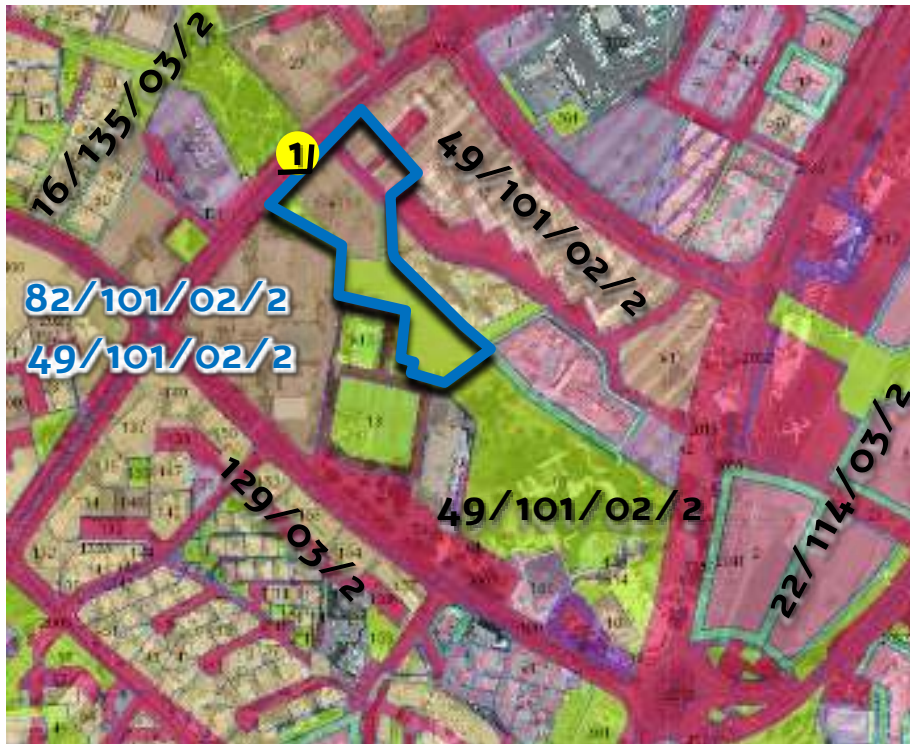


פוטנציאל	קיים	מאפיינים – שטח 68 דונם
קישוריות ונגישות		
✓	✗	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✗	נגישות להולכי רגל
✓	✓	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	✓ באיכות נמוכה	סמיכות לשירותים ומסחר
		חיבור בין 'ותיק לחדש'
תרומה לחיזוק כלכלה מקומית		
✓	✗	שימושים מעורבים
✓		פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
✓	✗	ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
תרומה לשיפור תפקוד העיר		
✓	✗	האם המתחם 'מחולל שינוי' בעיר או בשכונה
✓	✗	פיתוח דופן עירונית ראשית
מדינה בחכירה אוניברסיטת בן גוריון		בעלויות





מ.ס.	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
5.	גן בנימין שד' חטיבת הנגב	18 דונם	גוש: 40004 חלקה: 5 גוש: 40142 חלקה: 13, 7, 1	מדינה + עיריית אילת	תב"ע: 82/101/02/2 49/101/02/2 ייעודי קרקע: שצ"פ, שב"צ	השטח נמצא במרכז העיר צפון-מרכז מסחרי, בנק הפועלים, שוק עירוני מזרח-פארק מרכזי גן בנימין, מלונאות דרום – בית המשפט השלום, מוזיאון אילת, מתחם קולנוע מערב – בית החייל אילת, בית ספר תיכון, המכללה למינהל	בשטח המגרש שטח עפר עם שצ"פ



תשריט ייעודי קרקע עפ"י Govmap



יתרונות :

- שטח של 18 דונם במרכז העיר
- צמוד למשרדי העירייה ולמרכז המסחרי
- בעלות אחת רמ"י עם הפקעה עיריית אילת
- תדירות תחבורה ציבורית סבירה

חסרונות :

- בין מבנים קיימים

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה:

- הפיכת מגרש חניה מוזנח לשטח בעל שימוש המאפשר מעבר נעים להולכי רגל
- תוספת של מגורים ושימושים עירוניים נוספים - יחזק את הכוח הכלכלי של מרכז העיר
- חיזוק הקשר בין דרום העיר לצפונה - יעודד הליכה וכניסה למרכז הותיק ויעודד את השימוש בגנים הציבוריים הצמודים.



פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	70
שטחי מסחר, תעסוקה ותירות במ"ר	2,500
שטחי מבני ציבור במ"ר	1,000
רחובות נוספים	2
שטח ציבורי פתוח	קיים צמוד



פוטנציאל	קיים	מאפיינים – שטח 18 דונם
קישוריות ונגישות		
✓	✓	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות להולכי רגל
✓	✓	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	✓	סמיכות לשירותים ומסחר
		חיבור בין 'ותיק לחדש'
		תרומה לחיזוק כלכלה מקומית
✓	✓	שימושים מעורבים
✓		פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
✓	✓	ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
		תרומה לשיפור תפקוד העיר
✓		האם המתחם 'מחולל שינוי' בעיר או בשכונה
✓		פיתוח דופן עירונית ראשית
מדינה + עיריית אילת		בעלויות





מ.ס.	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
6.	שד' ששת הימים ורחוב דרך היותם בית חולים יוספטל	74.5	גוש: חלקה:	מדינה בחכירה קופת חולים כללית	תב"ע: 26/101/02/2, 16/101/02/2 ייעודי קרקע: שב"צ	צפון- צמודי קרקע מזרח- מבני מגורים בני 3 קומות דרום-צמודי קרקע דרום מערב – אצטדיון רבין מערב – מתנ"ס	בשטח המגרש מרכז רפואי יוספטל, מנחת מסוקים, מרכז פיס לקשיש



תשריט ייעודי קרקע עפ"י Govmap





יתרונות :

- שטח של 69 דונם ביחידה אחת
- בית חולים יוספטל חלק מהמתחם - אבן שואבת לתושבים, סגל ואורחים של העיר
- בעלות אחת רמ"י עם חכירה של קופת חולים כללית

חסרונות :

- שטח גדול באמצע העיר לא מפותח מונע קשר וניידות בין שכונות

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה:

- יצירת מתחם עירוני בעירוב שימושים של מגורים לתושבים ולסגל (דיוור בר השגה) מבני בית חולים, מרכזי בריאות תומכים ומסחר.
- פתיחת רחובות חדשים יחזק את הקשר בין דרום לצפון מערב ומזרח ויצור קשר טוב יותר בעיר ונגישות טובה למבני הציבור ממערב
- יצירת רחבות עירוניות למפגש ולשהייה בסמוך לבית החולים עם מסחר ובתי קפה
- הגברת תדירות התחבורה הציבורית ויצירת שבילי אופניים אל המקום יגבירו את הנגישות של כולם.
- הזדמנות לחיזוק בית החולים תוך יצירת מתחם ייחודי באילת



פוטנציאל תכנוני (מעבר שלטחי בית החוליפ)	
מספר יח"ד	350
שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר	50,000
שטחי מבני ציבור במ"ר	1,500
רחובות נוספים	5
שטח ציבורי פתוח בדונם	5



פוטנציאל	קיים	מאפיינים – שטח 69 דונם
קישוריות ונגישות		
vv	v	נגישות לתחבורה ציבורית
vv	x	נגישות להולכי רגל
vv	v	סמיכות למבני ושטחי ציבור
vv	x	סמיכות לשירותים ומסחר
		חיבור בין 'ותיק לחדש'
		תרומה לחיזוק כלכלה מקומית
vv	x	שימושים מעורבים
vv		פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
vv	x	ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
		תרומה לשיפור תפקוד העיר
vv		האם המתחם 'מחולל שינוי' בעיר או בשכונה
vv		פיתוח דופן עירונית ראשית
מדינה בחכירה לקופ"ח כללית + עיריית אילת		בעלויות





כללי :

באילת הרשות המקומית מקדמת התחדשות לכל מרכז העיר תחת תוכנית אב אחת (בסימון א'). הצוות איתר 6 שטחים, מחוץ לתוכנית העירונית הנ"ל, המוגדרים כשטחים לעיבוי עירוני (Infill) בעבודה זו.

ששת האיתורים מתאימים לשמש כמשאב לעיבוי עירוני הם:

- 2 שטחים באזור התעשייה בכניסה לעיר (מתחמים 1,2)
- 2 שטחים בלב שכונות מגורים וותיקות (מתחמים 3,4)
- שטח אחד בלב מרכז העיר (מתחם 5)
- שטח אחד סמוך למבני ציבור מסביב לבית חולים (מתחם 6)

מתחמים המועדפים על הצוות:

מתחם 2

למרות ריבוי בעלים (חכירות) הפוטנציאל הטמון בתכנון חדש ומילוי השטח אשר רובו ריק, יאפשר לעיר לצמוח בסמוך למרכז העירוני הותיק, לשכונה הוותיקה, לאזור התיירות והשכונות החדשות (על שדה"ת הישן). תוכנית טובה אשר תשתף את הבעלים בעיצובה עשויה להפוך את הקושי בריבוי בעלים ליתרון עם יכולת ביצוע מהיר.

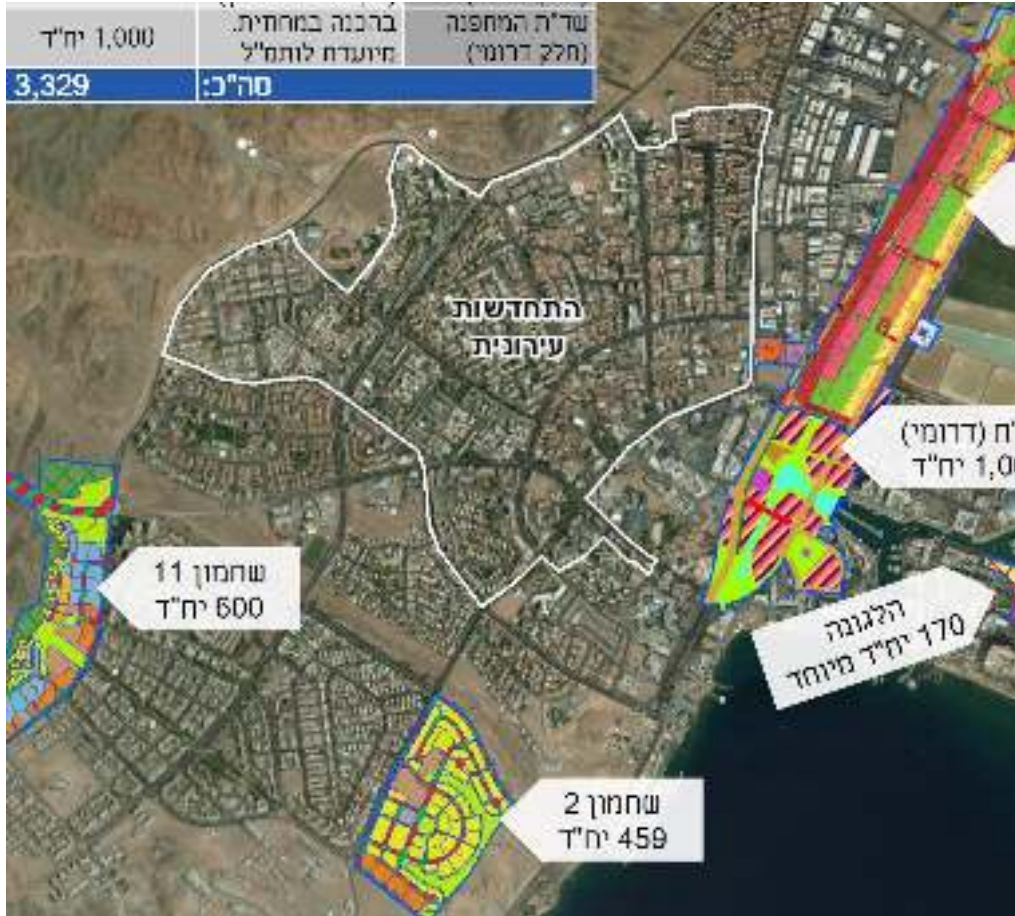
מתחם 5

בזכות המיקום המרכזי ובזכות השטח הקטן פיתוח נבון והוספת מגורים עם שימושים נוספים יכולים ליצור אפקט של התחדשות לכל המרכז הוותיק, אשר נמצא בתהליך דעיכה כבר כמה שנים.

מתחם 6

בית חולים יכול להיות אבן שואבת, מקום אשר כל התושבים והאורחים של העיר נזקקים לשירותיו. היום הוא ממוקם במקום אשר מסביבו שטח ריק מאוד גדול(מדבר)לא נגיש, לא הליכתי ולא נעים להיות בסביבתו. הפוטנציאל בתכנון של כל סביבותיו כולל ריבוי שימושים, רחובות נעימים יהפוך את בית החולים למקום נגיש לכולם לתושבים לסגל ולאורחים של העיר.

גבולות תוכנית התחדשות עירונית



גבולות תוכנית לב העיר





© 2019 כל הזכויות שמורות



עיריית דרור
 הרשות המקומית בראשות ראש העיר
 04-6444444-03
 arch@irtdror.co.il
 www.irtdror.co.il