



InFill עירוני בדימונה





צוות התכנון: משרד עיריית סולסי דרוור גרשון אדריכלים אורבנים

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

צוות העבודה: משרד הבינוי והשיכון

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

צוות עירוני:

- אדר' אבי היקלי - מנכל החברה הכלכלית.
- רפי בן דוד - מהנדס העיר
- דביר שץ - מנהל אגף לתכנון אסטרטגי

הובלה והנחיה:

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

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

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.

מטרת 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. מגש 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.



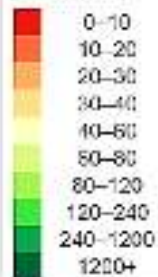
דימונה בונה חזון ומיתוג

איך למשוך צעירים שיגיעו, ישתכנו ויבנו את ביתם ועתידם בעיר?
 מה סדרי העדיפות, ומה יגרום לאנשים לא רק להישאר אלא גם להגיע
 מבחוץ ולהצטרף לקהילה הדימונאית?
 בימים אלו ממש מתגבשת התוכנית שתקבע - דימונה לאן בעשורים הבאים.

- מפה 1** - תחנות ורדיוס ההליכה מהן, בהן התדירות היא 80 אוטובוסים ליממה - כל חצי שעה תדירות בינונית לדוגמא
1. באר שבע ברובה מכוסה ע"י תדירות זו
 2. תל אביב ברובה מכוסה בתדירות של 240 אוטובוס לשעה פי 3



תדירות יומית
בתחנה



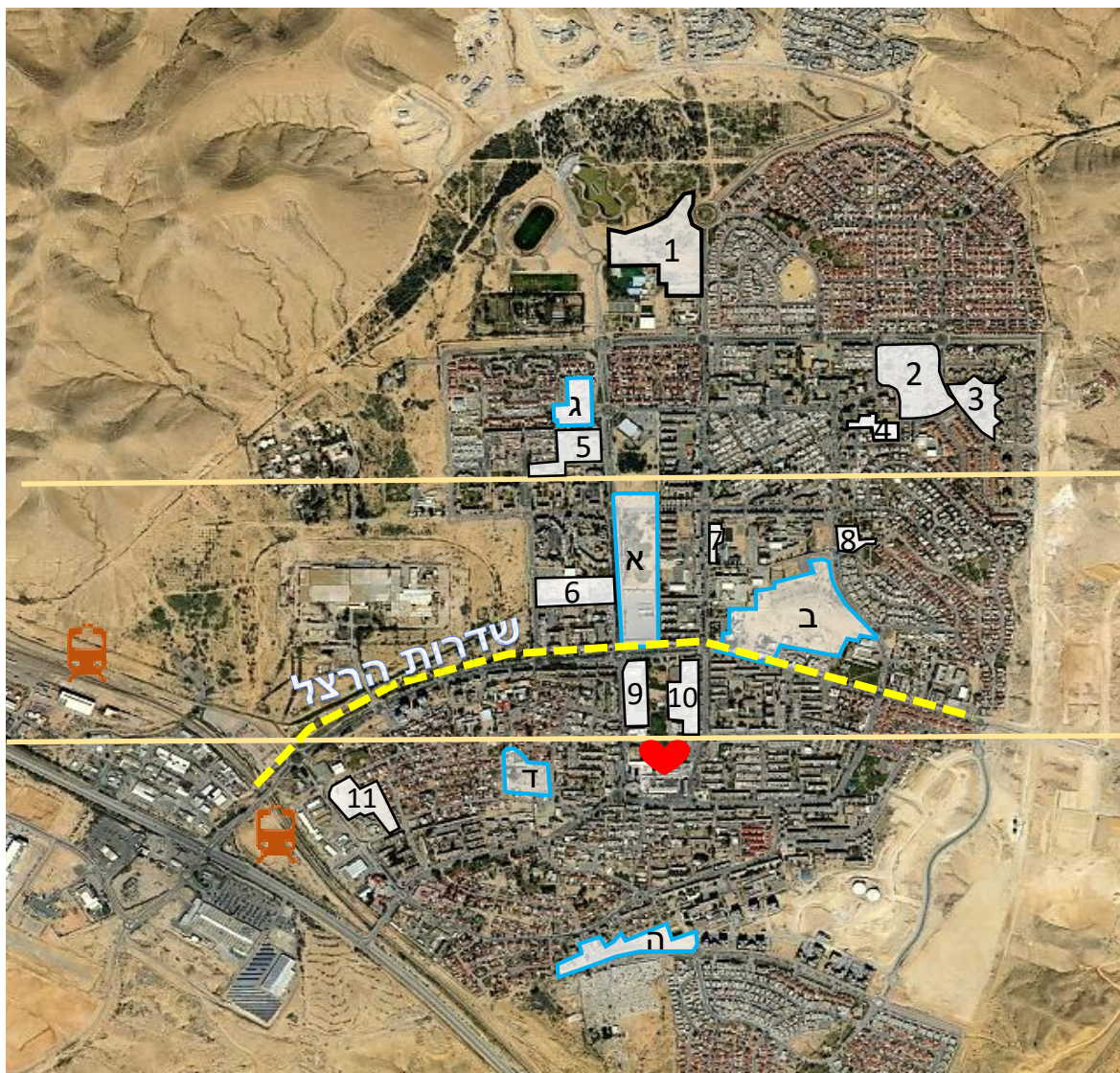
מפה 2 - תחנות בעיר על פי התדירות של אוטובוסים לדוגמא

1. באזור מרכז העיר וברחוב שדרות, רמת התח"צ היא של 5-4 אוטובוסים לשעה.
2. בשכונות הצפוניות והדרומיות, רמת תח"צ 2-3 אוטובוסים בשעה
3. בשכונות החדשות והמרוחקות, רמת התח"צ 1-2 אוטובוסים בשעה.

מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע
1.	צפון הקאנטרי, רחוב אלה	59 דונם	גוש: 400495 חלקה: 1	מדינת ישראל, בחלקו יער לפי תמ"א 22	תב"ע: 101/02/25 - שנת 1983 יעודי קרקע: שצ"פ, דרך
2.	רחוב הרב אלנקה, פינתו חיים	41 דונם	גוש: 39526 חלקה: 17-13, 22, 24, 28, 31, 33 גוש: 39527 חלקה: 15, 28, 29, 41, 45 גוש: 39518 חלקה: 105, 106, 143, 144	מדינת ישראל + בעלויות פרטיות רבות	תב"ע: 43/101/02/25 - שנת 2011, 25/במ/65-3 שנת 1994, 4/14/9 - 1986 יעודי קרקע: שצ"פ, דרך, שב"צ, מגורים
3.	רחוב אבן גבירול, אחרזי	21 דונם	גוש: 39526 חלקה: 20-18, 23, 30	מדינת ישראל + בעלויות פרטיות רבות	תב"ע: 2/65/במ/25 - שנת 1993 יעודי קרקע: שצ"פ, דרך, מגורים
4.	רחוב עפר אברהם, רחוב דיין משה	5.9 דונם	גוש: 39518 חלקה: 99-101, 109, 141, 144, 145	מדינת ישראל	תב"ע: 4/14/9 - שנת 1986 יעודי קרקע: שצ"פ, שב"צ
5.	שד' גולדה מאיר, רחוב ההגנה	26 דונם	גוש: 39521 חלקה: 26, 34, 36-40, 52, 62-55, 66, 76	מדינת ישראל + בעלויות פרטיות	תב"ע: 4/4/15 - שנת 1987 יעודי קרקע: שצ"פ, שב"צ, מגורים, דרך
6.	שד' גולדה מאיר, רחוב העצמאות	23.5 דונם	גוש: 39515 חלקה: 15-19, 50, 51, 53, 62, 63	מדינת ישראל	תב"ע: 4/14/10 - שנת 1987 5/111/03/25 - שנת 1997 יעודי קרקע: שצ"פ, דרך, שב"צ, מסחר ומשרדים
7.	שד' בן גוריון, רחוב המעפיל	5.3 דונם	גוש: 39512 חלקה: 4, 5, 21	מדינת עיריית דימונה	תב"ע: 28/102/03/25 - שנת 1969 יעודי קרקע: שב"צ
8.	דרך ברלב, רחוב דוגית	11 דונם	גוש: 39941, 39512 חלקה: 5, 6, 19, 22, 25, 26	מדינת ישראל	תב"ע: 101/02/25 - שנת 1983 יעודי קרקע: שב"צ
9.	שד' הנשיא, רחוב הרצל	16 דונם	גוש: 39510 חלקה: 1, 104, 112-115	מדינה + עיריית דימונה + המגבית המאוחדת + פרטיים בחכירה	תב"ע: 1/111/03/25 - שנת 1970 4/14/1 - שנת 1965 יעודי קרקע: שב"צ, דרך וחניה.
10.	רחוב הרצל, רחוב מ"ג המעפילים	21 דונם	גוש: 39510 חלקה: 2-4, 104, 131	מדינה + עיריית דימונה + בזק + חברת העובדים המאוחדת.	תב"ע: 40/102/03/25 - שנת 1986 4/14/1 - שנת 1965 יעודי קרקע: שב"צ, שצ"פ, דרך, שימושים מעורבים
11.	רחוב הגפן, רחוב המלאכה	26 דונם	גוש: 39504 חלקה: 8, 11, 16, 17, 40, 43	מדינת ישראל + עיריית דימונה	תב"ע: 71/102/03/25 - שנת 2010 41/102/03/25 - שנת 1988 יעודי קרקע: שצ"פ, דרך, מגורים, תעשייה ומסחר



המלצות		
מבני ציבור מ"ר	מסחר ומשרדים מ"ר	מגורים יח"ד
500 מ"ר	2,000 מ"ר	350 יח"ד
	800 מ"ר	150 יח"ד
1,000 מ"ר	800 מ"ר	20 יח"ד
2,500 מ"ר		30 יח"ד
2,500 מ"ר	1,000 מ"ר	100 יח"ד
		30 יח"ד
	2,500 מ"ר	50 יח"ד
1,000 מ"ר	500 מ"ר	60 יח"ד
	2,500 מ"ר	80 יח"ד
700 מ"ר	2,500 מ"ר	300 יח"ד
300 מ"ר	500 מ"ר	160 יח"ד



צפון

מרכז

דרום

- מרכז העיר 
- אינפיל לטיפול 
- שטח פוטנציאלי שיש בו תכנית מאושרת או בהכנה 
- תחנת רכבת 

איתור השטחים לעיבוי עירוני - חלק צפוני



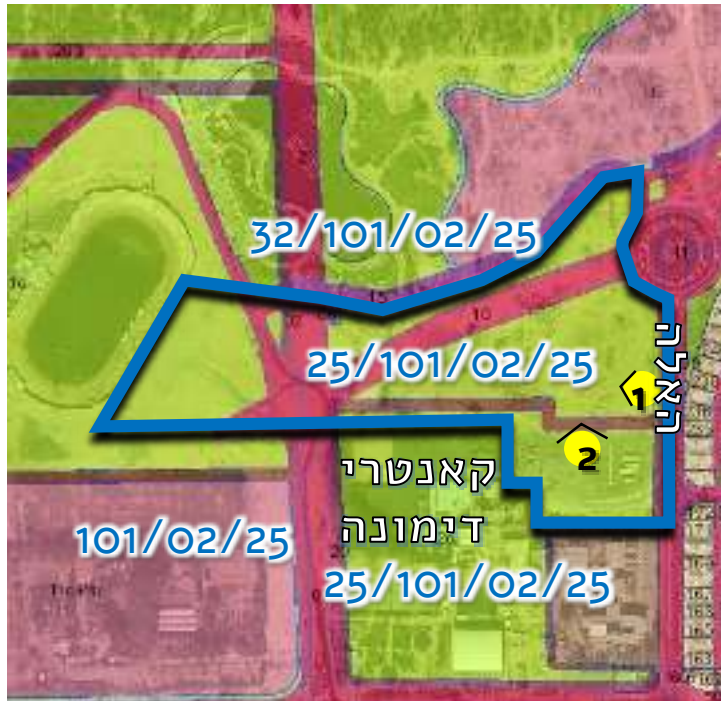
- 1 אינפיל לטיפול
- א שטח פוטנציאלי שיש בו תכנית מאושרת או בהכנה
- תחנת רכבת

1

צפון הקאנטרי, רחוב אלה



מס.	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
1.	רחוב אלה	59 דונם	גוש: 400495 חלקה: 1	מדינת ישראל, חלק מהשטח מוגדר כיער לפי תמ"א 22	תב"ע: 101/02/25 - שנת 1983 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך	נמצא בחלקו הצפוני של העיר, ממזרח - שכונת 'נאות הללי', צמודי קרקע. מצפון - מערב אגם דימונה, פארק "בן-גוריון". מדרום - קאנטרי דימונה, בי"כ 'שלמה', בי"ס "נועם-חיים" ממערב - אצטדיון דימונה.	בחלק מהשטח חניה של הקאנטרי, שאר השטח שטח בור לא מנוצל.



תשריט ייעודי קרקע עפ"י Govmap



תמ"א 22 - תכנית מתאר ארצית בחלק הצפוני של שטח האינפיל - כיום ריק.



מיקום המתחם





יתרונות :

- שטח גדול רציף הצמוד למגוון עירוני מעניין - שכונת מגורים, קאנטרי, מרכז ספורט, איצטדיון, אגם ושטח יער.
- אפשרות נוחה לחיבור לרחובות קיימים על מנת לאפשר נגישות וקישוריות נוחה לכל השימושים מסביב לשטח הנתון
- טופוגרפיה נוחה ושיפוע קל המאפשר פתיחות ונוף לעיר

חסרונות :

- חלק מהשטח נמצא בתחום יער על פי תמ"א 22 דבר העלול להוות עיכוב בתכנון הנדרש משינוי תמ"א 22 או לחילופין התנגדות של הגופים הירוקים
- העיר מקדמת היום בשטח זה תכנית נופית

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

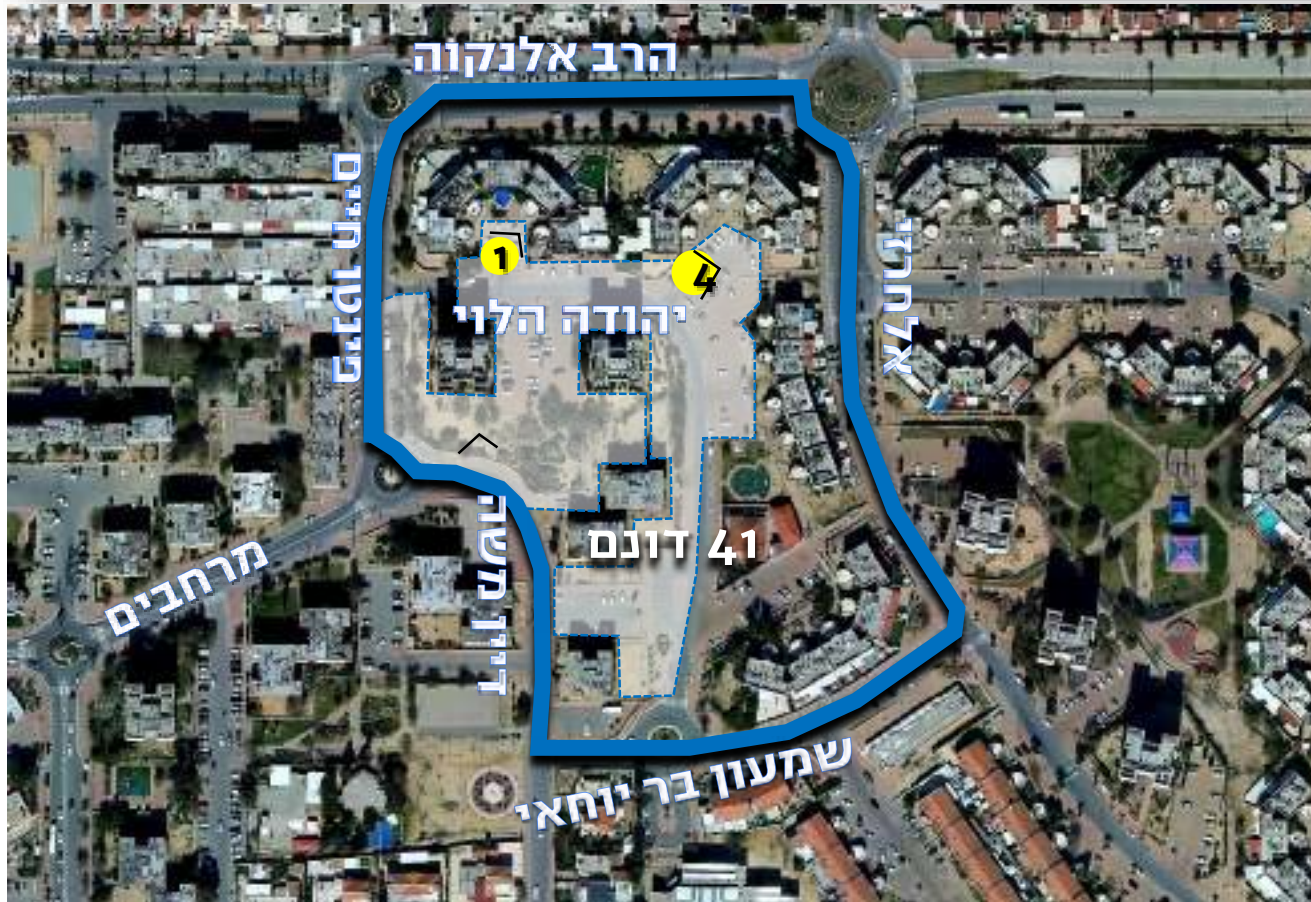
- ניצול של שטח ריק בקצה העיר שאינו בשימוש
- תכנון מושכל בשטח זה יאפשר ליצור חיבור של המרקם העירוני עם הפונקציות העירוניות והיער המשמש כשטח פנאי איכותי בעיר.
- יצירת דופן לרחוב אלה וחיזוקו כרחוב עירוני.

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	350
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	2,000
שטח למבני ציבור במ"ר	500
רחובות נוספים	5
שטח ציבורי פתוח	1 דונם

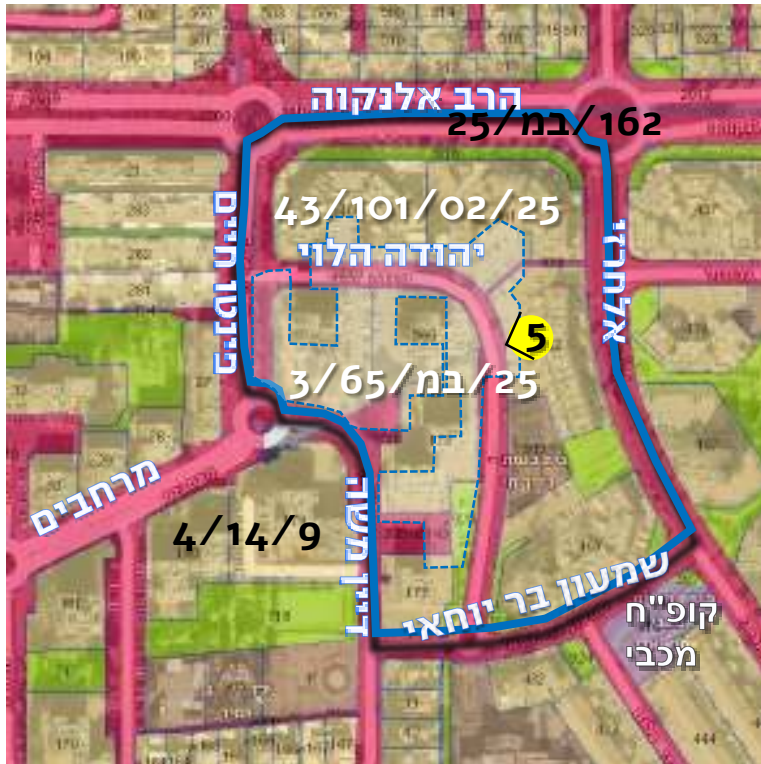


פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
✓	x	נגישות לתחבורה ציבורית
✓✓	x	נגישות להולכי רגל
✓✓	✓✓	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	x	סמיכות לשירותים ומסחר
		חיבור בין ותיק לחדש
		תרומה לחיזוק כלכלה מקומית
✓✓	x	שימושים מעורבים
✓✓	x	פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
✓✓		ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
		תרומה לשיפור תפקוד העיר
✓		האם המתחם 'מחולל שינוי' בעיר או בשכונה
✓✓		פיתוח דופן עירונית ראשית
	מדינת ישראל, חלק מהשטח מוגדר יער לפי תמ"א 22	בעלויות

תכנית נופית בשטח המקודמת ע"י העיריה



מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
2.	רחוב הרב אלנקוה, פינטו חיים, אלחרזי, יהודה הלוי	41 דונם	גוש: 39526 חלקה: 17-13, 22, 24, 28, 31, 33 גוש: 39527 חלקה: 15, 28 גוש: 39518 חלקה: 105 106, 143, 144	מדינת ישראל + בעלויות פרטיות של דיירים בבתים המשותפים.	תב"ע: 43/101/02/25 - שנת 2011, 3/65/במ/25 - שנת 1994, 4/14/9 - שנת 1986, ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך, שב"צ, מגורים	נמצא בחלקו הצפוני-מזרחי של העיר בשכונת 'חכמי ישראל' - <u>מצפון</u> : שכונת נווה חורשצמודי קרקע <u>ממערב</u> : שכונת 'נווה גן' מגורים מגוון סוגי בינוי ושכונת 'נאות קטיף'-מבני מגורים בני 4 קומות <u>מדרום</u> : מבנה מסחרי וקופ"ח מכבי ובי"ס מנחם-בגין. <u>ממזרח</u> שכונות דומות מתחם 3	כ 15 דונם של שטחי אספלט לחניות וכבישים ללא עצים, הצללות או מקום לאנשים ומסביבם מבני מגורים בני 240, 3, 4, 8 קומות וסה"כ כ 240 יח"ד מבני ציבור: 3 מקלטים, בית כנסת "ברוך חיי" שצ"פ קטן.



יתרונות :

- ניצול שטחי חניה גדולים בגיאומטריה בזבזנית, ריקים בחלקם בעלי גיאומטריה המאפשרים בניה חדשה ופתרון חניה.
- אפשרות לחיזוק השכונה והכנסת אוכלוסיה חדשה בבניה חדשה.
- בניה מרוכזת בלב המתחם.

חסרונות :

- שטחי החניה שייכים לדיירים המהווה ריבוי בעלויות עלול ליצור חסם והתנגדויות ליישום התכנון.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- ניצול השטחים הריקים וגודלם מאפשר בניה של כ 100 - 150 יחידות דיור .
- אפשרות להוספת מסחר שכונתי מקומי שישרת את התושבים במתחם.
- אפשרות ניצול השטחים בין המבנים לפתרונות מרחב ציבורי איכותי בשילוב פונקציות חברתיות.
- בניה חדשה של מגורים שונים מהקיים יביאו אוכלוסיה מגוונת לשכונה וייחיו אותה.
- הבניה החדשה עשויה להוות משאב כספי לשיפוץ והתחדשות של המבנים הקיימים, ושיפור התנאים של התושבים הגרים בשכונה בצד יצירת אטרקטיביות לדיירים חדשים.
- בניה בשטח האספלט תאפשר לטפל בצורה טובה יותר בשטח הריק והלא נעים לאנשים ותפחית את ההתחממות האקלימית המתחם.



פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	100-150
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	800
שטח למבני ציבור במ"ר	0
רחובות נוספים	2
שטח ציבורי פתוח	5 דונם



פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות להולכי רגל
✓	✓	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	✓ לחלק קטן	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
	מדינת ישראל + בעלויות פרטיות רבות	בעלויות



2

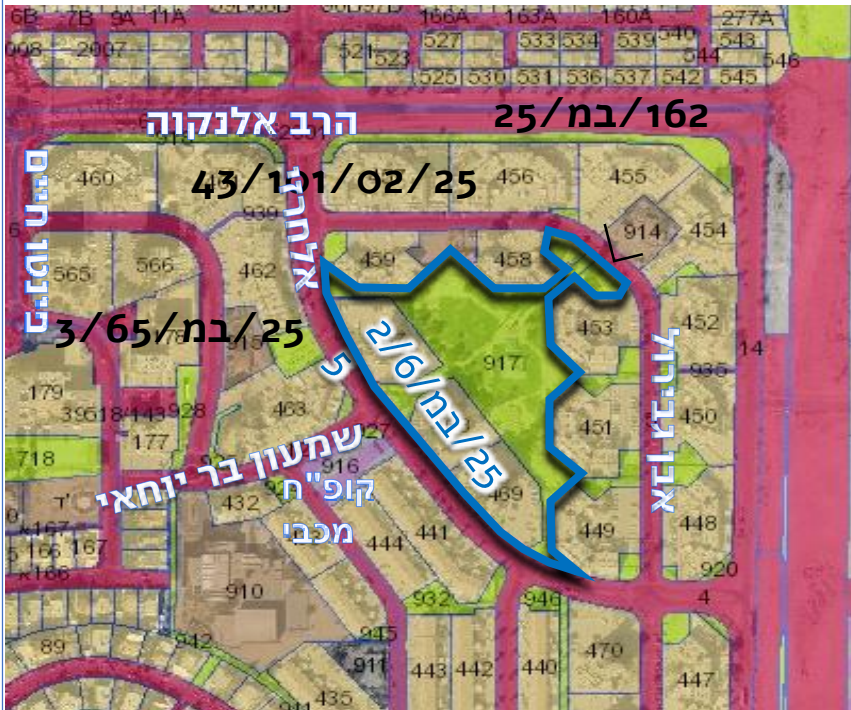


3





מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
3.	רחובות: אבן גבירול, אחרזי	21 דונם	גוש: 39526 חלקה: 18-20, 23, 30	מדינת ישראל + בעלויות פרטיות רבות בבתים המשותפים	תב"ע: 2/65/במ/25 שנת 1993, ייעודי קרקע: שצ"פ, מגורים	נמצא במרכז מתחם מזרחי בשכונת 'חכמי ישראל' - <u>מצפון</u> : מגורים בבניה רוויהקרקע. <u>ממערב</u> : המשך שכונת המגורים בבניה רוויה <u>מדרום</u> : מגורים בבניה רוויה <u>ממזרח</u> : מגורים בבניה רוויה	כ 9 דונם של שטח ציבורי, מטופל, יתרת השטח מגורים בבניה גבוהה עם רווחים גדולים ביניהם המשמשים לחניה.





יתרונות :

- ניצול יעיל יותר של השטח והמרווחים הגדולים בין המבנים.

חסרונות :

- שטחי החניה והמרווחים בין המבנים שייכים לדיירים המהווה ריבוי בעלויות עלול ליצור חסם והתנגדויות ליישום התכנון.
- הבניה המתוכננת חלקה במרווחים בין הבניינים, עלולה לגרור התנגדויות רבות.
- שטח ציבורי המהווה גן שכונתי, עשוי להוות התנגדות של הדיירים לתכנון בשטח זה.
- בניה של מספר קטן יחסית של יחידות דיור.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- ניצול השטחים הריקים וגודלם מאפשר בניה של מספר יחידות קטן, כמו גגן גג או "בית עירוני" שיביאו לשכונה אוכלוסיה צעירה ואיכותית.

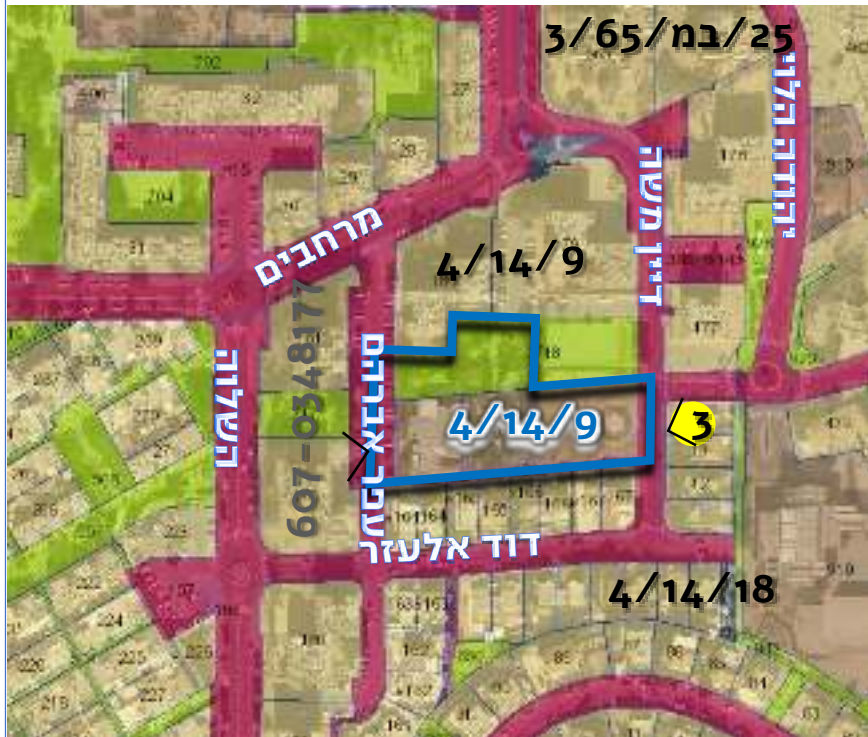
פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	20
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	800
שטח למבני ציבור במ"ר	1000
רחובות נוספים	1
שטח ציבורי פתוח	5 דונם



פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות לתחבורה ציבורית
✓✓	✓	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
	מדינת ישראל + בעלויות פרטיות רבות	בעלויות



מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
3.	רחובות: עפר אברהם, משה דיין	5.9 דונם	גוש: 39518 חלקה: 99-101, 145, 144, 141	מדינת ישראל	תב"ע: 4/14/9 שנת 1986, ייעודי קרקע: שצ"פ, שב"צ	נמצא בשכונת גאות קטיף. מצפון: מבני H בני 5 קומות. ממזרח: שכונת חכמי ישראל. ממערב: שכונת מבני שטיח. מדרום: צמודי קרקע דו קומתיים.	כ 9 דונם של שטח ציבורי, מטופל, יתרת השטח מגורים בבניה גבוהה עם רווחים גדולים ביניהם המשמשים לחניה.



ייעודי קרקע עפ"י Govmap





יתרונות :

- שטח בבעלות אחת המשמש היום שטח ציבורי (שצ"פ ושב"צ).
- בשטח קיימים גני ילדים במבנים קטנים בני קומה אחת בלבד.
- השטח נגיש וצמוד לשני רחובות, משה דיין ורחוב עפר.
- השטח נמצא בלב שכונת מגורים.

חסרונות :

- הגיאומטריה של השטח היא כזו שהדופן הצרה פונה לרחובות, המאפשר גישה פחות נוחה לעומק השטח
- קיים גן ילדים העשוי לעורר התנגדות לפינויו.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- ניצול נכון ומלא של שטח המיועד לציבור ונמצא בתת ניצול ובבניה דלילה היום.
- יצירת שטחים איכותיים לפעילות ציבורית
- יצירת נגישות וקישוריות בין הרחובות משה דיין ועפר ואל לב המתחם.
- חיבור וחיזוק הקשר לבניה הרוויה שצמודה לחלק הצפוני של המתחם, תתן רווחה לתושבים ותאפשר פעילות וניצול טוב יותר של השימוש בשטח .

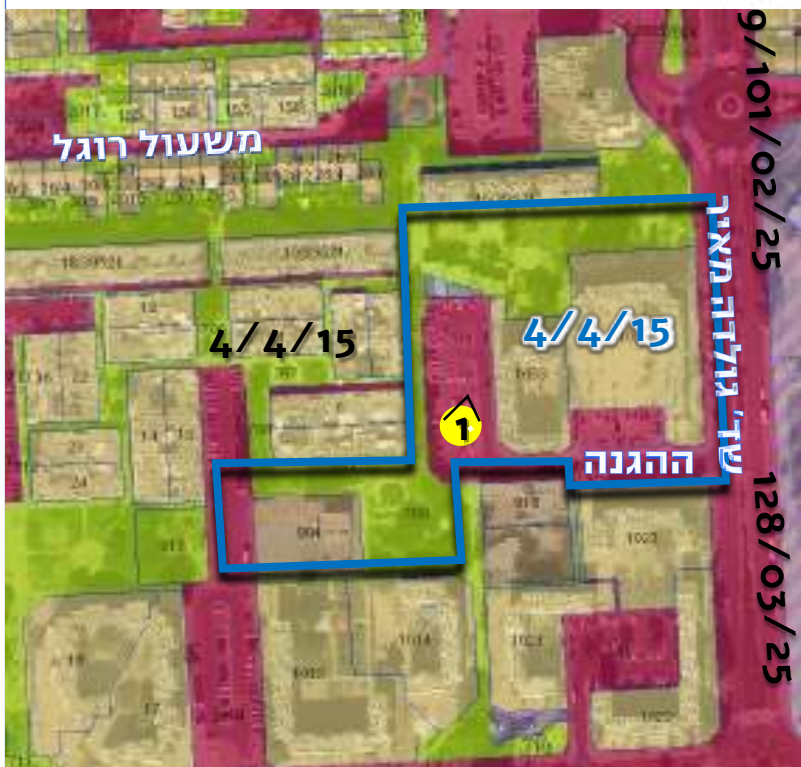
פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	20-30
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	
שטח למבני ציבור במ"ר	2'500
רחובות נוספים	1
שטח ציבורי פתוח	1-2 דונם



פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות לתחבורה ציבורית
✓✓✓	✓	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
	מדינת ישראל	בעלויות



מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
5.	רחובות: שד' גולדה מאיר, ההגנה	26 דונם	גוש: 39521 חלקה: 26, 34, 36-40, 52, 66 76, 55-62	מדינת ישראל + בעלויות פרטיות בבתי המשותפים	תב"ע: 4/4/15 שנת 1987, ייעודי קרקע: שצ"פ, שב"צ, מגורים, דרך.	נמצא בשכונת נווה דוד, מצפון: בניין רכבת בעל 5 קומות, ממזרח: רח' שד' גולדה מאיר והשופרסל, ממערב: צמודי קרקע מדרום: מבני שיכונים בעלי 5 ק'.	בכניסה לרחוב ההגנה חניה ציבורית גדולה, ושפ"פ עפר לא מתוחזק המוקף במגורים. בקצה הצפוני מרכז מסחרי ישן בקומה אחת בלבד. במתחם מגורים בבניה רוויה בני 4 קומות על עמודים.



ייעודי קרקע עפ"י Govmap



יתרונות :

- השטח נמצא בלב שכונת מגורים ומקושר טוב לרחובות הפלמ"ח ושדרות גולדה מאיר שהם רחובות ראשיים בעיר.
- ניצול שטחי חניה גדולים בגיאומטריה בזבזנית, המאפשרת בניה חדשה ופתרון חניה.
- שטחים ריקים גדולים בלב המתחם המאפשרים נואפשרויות תכנון יצירתיות.
- אפשרות לחיזוק השכונה והכנסת אוכלוסיה חדשה בבניה חדשה.
- הבניה החדשה מהווה מנגנון כלכלי המאפשר חיזוק ותוספות לבניינים הקיימים.

חסרונות :

- שטחי החניה וחלק מהשטחים הריקים שייכים לדיירים, ריבוי בעלויות עלול ליצור חסם והתנגדויות ליישום התכנון.
- הבניה המתוכננת בלב המתחם עלול לתת הרגשת צפיפות לדיירים, מצב העלול לגרום התנגדויות רבות.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- ניצול השטחים הריקים וגודלם מאפשר בניה של כ 100-120 יחידות דיור.
- אפשרות לשימושים מעורבים על ידי תכנון שימושים נוספים מעבר למגורים בין המבנים
- אפשרות לפתרונות מרחב ציבורי איכותי בשילוב פונקציות חברתיות.
- בניה חדשה של מגורים שונים מהקיים יביאו אוכלוסיה מגוונת לשכונה ויחיו אותה.
- הבניה החדשה מהווה משאב כספי לשיפוץ והתחדשות של המבנים הקיימים, ושיפור התנאים של התושבים הגרים בשכונה בצד יצירת אטרקטיביות לדיירים חדשים.

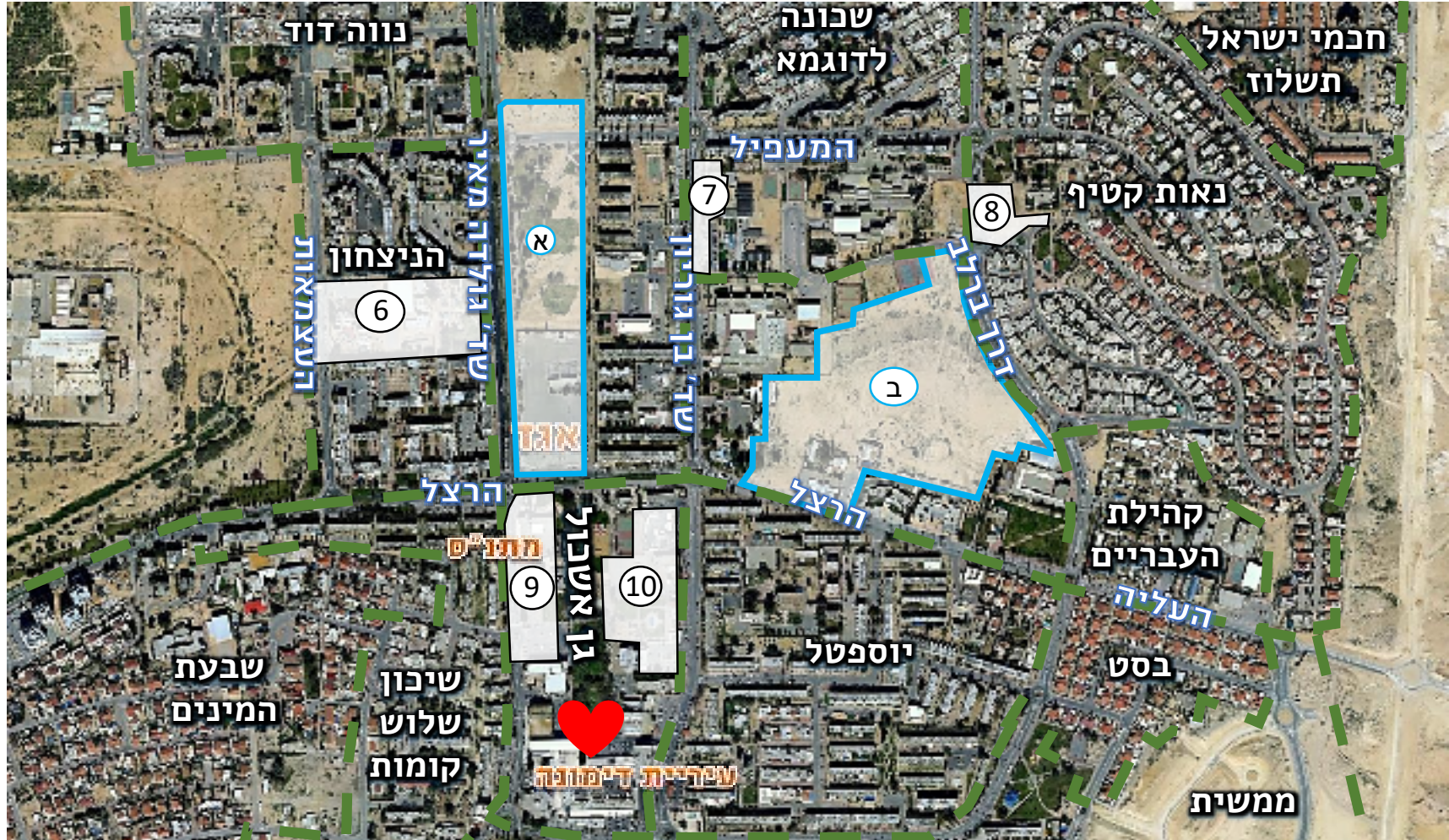
פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	80-100
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	1,000
שטח למבני ציבור במ"ר	2,500
רחובות נוספים	2
שטח ציבורי פתוח	3-4 דונם





פוטנציאל	קיים	מאפיינים
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
	מדינת ישראל + בעלויות פרטיות	בעלויות



איתור שטחים במרכז העיר



תחנת רכבת  שטח פוטנציאלי שיש בו תכנית מאושרת או בהכנה **א** מרכז העיר  **1** אינפיל לטיפול **ב** שטח פוטנציאלי שיש בו תכנית מאושרת או בהכנה



מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
6.	רחובות: שד' גולדה מאיר, העצמאות	23.5 דונם	גוש: 39515 חלקה: 15-19, 50, 51, 53, 62, 63	מדינת ישראל	תב"ע: 4/4/10 שנת 1987, 5/111/03/25 שנת 1997 ייעודי קרקע: שצ"פ, שב"צ, דרך.	נמצא בלב שכונת העצמאות ומהווה חיבור אפשרי בין כיתן למרכז העיר. מצפון ומדרום: מגורים בבניה רוויה. 5 קומות. ממזרח: שטח ריק המיועד לשימושים מעורבים והוא חלק מרצועת מרכז העיר ממערב: שטח ריק של מפעל כיתן	השטח נמצא בין הרחובות הראשיים של העיר, בצידו המזרחי גינה ציבורית בשאר השטח בית ספר גן ילדים ותחנת בריאות המשפחה. בין השטח לשכונה שמדרום שטח ריק צר שניתן באמצעותו ליצור חיבור בין התכנון העתידי בשטח כיתן למרכז העיר.



יתרונות :

- בעלות אחת של הרשות המאפשרת גמישות בתכנון ומעט התנגדויות אם בכלל.
- נמצא בין שני רחובות ראשיים, רחוב העצמאות ושד' גולדה מאיר, מאפשר נגישות וקישוריות נוחה בתכנון.
- נמצא בין שני חלקי שכונת העצמאות ומאפשר קשר ישיר ונגישות לתושבים אל המתחם.
- כ 40% משטח המתחם לא בנוי.

חסרונות :

- השטח משמש כשצ"פ ובית ספר, דבר העשוי להוות התנגדות של התושבים והרשות לתכנון במתחם.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- מצפון ומדרום לשטח נמצאות שכונות העצמאות, ממזרח רצועת מרכז העיר המתוכננת להרחבת המע"ר ושימושים מעורבים, ממערב שטח מפעל כיתן המתפנה לטובת בניית שכונת מגורים גדולה ומרכז מסחרי במרכז, תכנון בשטח זה עשוי להוות קישור וחיבור בין כל השימושים מסביב ואפשרות נגישות וקישוריות בין שכונות המגורים הוותיקות והשכונה החדשה המתוכננת, חיבור של השכונה החדשה למרכז העיר.
- התכנון צריך שיתבסס בעיקר על ניצול יתרון החיבור והקישור בין חלקי העיר העוטפים אותו יצור יתרון עירוני כללי ולא רק פתרון נקודתי מקומי.



פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	30
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	
שטח למבני ציבור במ"ר	קיים
רחובות נוספים	1
שטח ציבורי פתוח	1-2 דונם

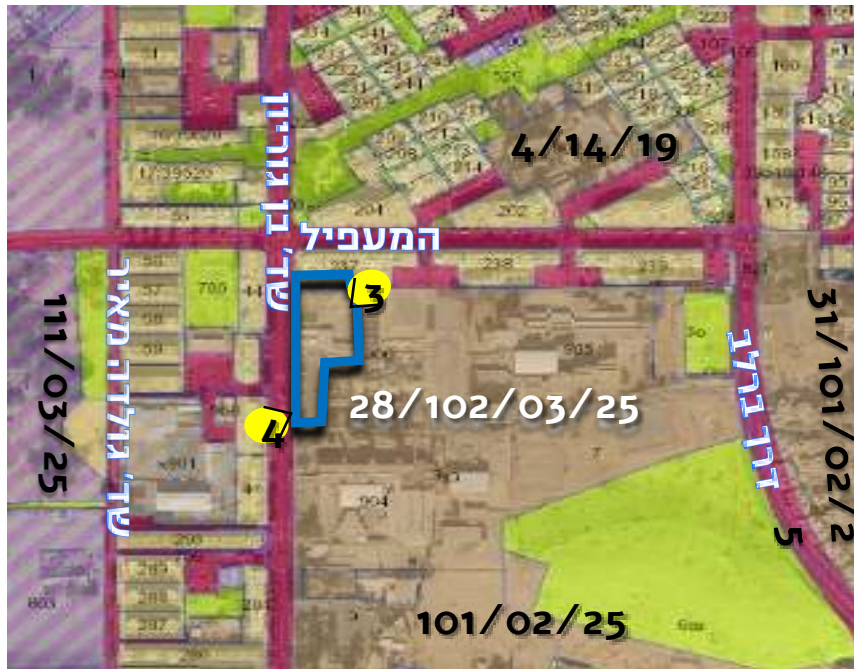


פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
vv	v	נגישות לתחבורה ציבורית
vv	v	נגישות להולכי רגל
vv	vv	סמיכות למבני ושטחי ציבור
vv	v באיכות נמוכה	סמיכות לשירותים ומסחר
vv		חיבור בין ותיק לחדש
		תרומה לחיזוק כלכלה מקומית
	x	שימושים מעורבים
	x	פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
v	x	ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
		תרומה לשיפור תפקוד העיר
v	x	האם המתחם 'מחולל שינוי' בעיר או בשכונה
		פיתוח דופן עירונית ראשית
	מדינת ישראל	בעלויות





מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
7.	רחובות: שד' גולדה מאיר, המעפיל	5.3 דונם	גוש: 39512 חלקה: 21, 5, 4	מדינת ישראל + עיריית דימונה	תב"ע: 28/102/03/25 שנת 1969, ייעודי קרקע: שב"צ.	<ul style="list-style-type: none"> חלק משטח של בית ספר התיכון (הרב-תחומי ליהמן/ בן עטר), בחזית שדרות בן גוריון. חלקו הצפוני של השטח המסומן ריק וללא שימוש, בחלקו הדרומי, חניה מרבית הזמן ריקה ולא מנוצלת. מצפון : מבני מגורים טוריים ממערב: שד' בן גוריון ומגורים ממזרח : בית הספר. 	שטח זה הוא חלק משטח גדול המוגדר למבני ציבור ובו בתי ספר, השטח המסומן ריק ברובו וללא שימוש וגובל כולו בשדרות בן גוריון, ומהווה הזדמנות ליצירת חזית אטרקטיבית ועירונית לרחוב.





יתרונות :

- השטח נמצא במרכז העיר עלדופן רחוב ראשי, שדרות בן גוריון
- ניצול שטח ריק ברציף חזית המגרש על שדרות בן גוריון.
- הדופן הארוכה של השטח לאורך שדרות בן גוריון מאפשרת נגישות קישוריות ופיתוח שימושים מעורבים

חסרונות :

- השטח הוא חלק משטח בית הספר ועלול ליצור התנגדות לגרוע שטח זה.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- ניצול יעיל של שטח בית הספר שאינו בשימוש כמנוף כלכלי ויעול השימוש בקרקע.
- יצירת חזית עירונית אטרקטיבית לשדרות בן גוריון במקום גדרות ושטח ריק ולא מטופל.
- הזדמנות להכניס מסחר על הרחוב הראשי ומעליו מגורים וישמשו חייץ לבית הספר.

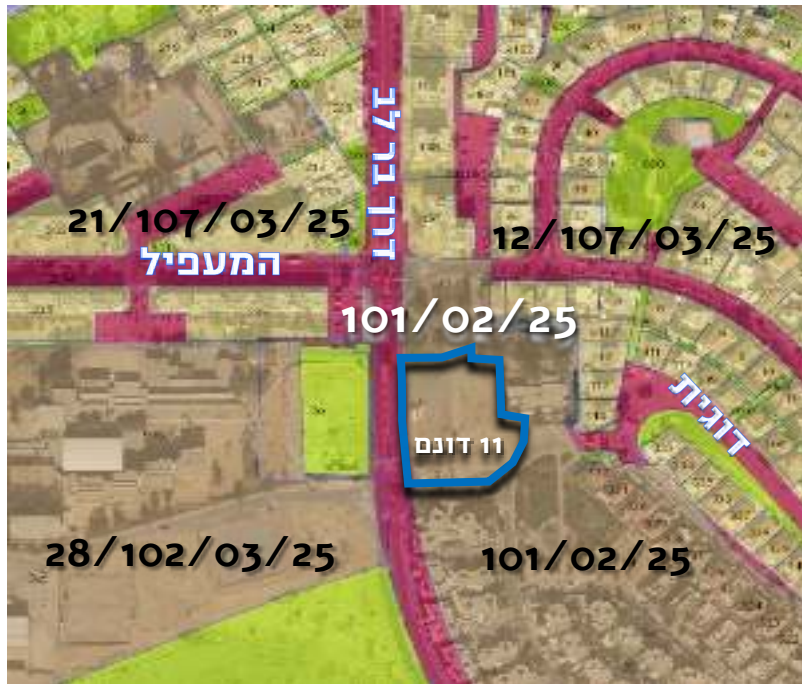
פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	30-50
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	2,500
שטח למבני ציבור במ"ר	קיים
רחובות נוספים	
שטח ציבורי פתוח	



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



מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
8.	רחובות: שד' גולדה מאיר, המעפיל	11 דונם	גוש: 39512 חלקה: 5, 6, 19, 22, 25, 26	מדינת ישראל	תב"ע: 101/02/25 שנת 1983, ייעודי קרקע: שב"צ.	נמצא בשכונת נאות קטיף. המתחם ממזרח - מגורים צמודי קרקע מדרום - מגורים צמודי קרקע. מצפון - מגורים בבניה רוויה מבני H, מבני שטיח צמודי קרקע ומבנים טוריים. ממערב - שכונה לדוגמאשילוב של מגורים בבניה רוויה טורית לאורך רחוב המעפיל ומתחם גדול של בתי ספר.	שטח עפר בחזית פינת הרחובות דרך בר לב ורחוב דוגית ומעט עצים בודדים בחלקו הצפוני חניה ריקה (שטח העפר משמש כחנייה ארעית). בפינה המזרחית - 2 גני-ילדים.



יתרונות :

- ניצול שטחי חניה גדולים בגיאומטריה בזבזנית, ריקים בחלקם בעלי גיאומטריה המאפשרים בניה חדשה ופתרון חניה.
- אפשרות לחיזוק השכונה והכנסת אוכלוסיה חדשה בבניה חדשה.
- בניה במרווחים הגדולים בין המבנים.
- הבניה החדשה מהווה מנגנון כלכלי המאפשר חיזוק ותוספות לבניינים הקיימים

חסרונות :

- שטחי החניה שייכים לדיירים המהווה ריבוי בעלויות עלול ליצור חסם והתנגדויות ליישום התכנון.
- הבניה המתוכננת חלקה במרווחים בין הבניינים, עלולה לגרור התנגדויות רבות.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- ניצול השטחים הריקים וגודלם מאפשר בניה של כ 80 יחידות דור .
- אפשרות לשימושים מעורבים על ידי תכנון שימושים נוספים מעבר למגורים בין המבנים
- אפשרות ניצול השטחים בין המבנים לפתרונות מרחב ציבורי איכותי בשילוב פונקציות חברתיות.
- בניה חדשה של מגורים שונים מהקיים יביאו אוכלוסיה מגוונת יותר לכונה ויחיו אותה.
- הבניה החדשה מהווה משאב כספי לשיפוץ והתחדשות של המבנים הקיימים, ושיפור התנאים של התושבים הגרים בשכונה בצד יצירת אטרקטיביות לדיירים חדשים.



פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	60
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	300-500
שטח למבני ציבור במ"ר	1,000
רחובות נוספים	
שטח ציבורי פתוח	2 דונם



פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
✓	✓	נגישות לתחבורה ציבורית
✓✓	✓	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
	מדינת ישראל	בעלויות



מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
9.	רחובות: שד' הנשיא, רחוב הרצל	16 דונם	גוש: 39510 חלקה: 1, 104, 112-115	מדינת ישראל+ עיריית דימונה+ המגבית המאוחדת+ פרטיים בחכירה	תב"ע: 4/14/1 1/111/03/25 1965, 1970 ייעודי קרקע: שב"צ, דרך וחניה.	השטח נמצא בלב מרכז העיר בצמוד לכל הפונקציות העירוניות. מרבית השטח מיועד למבני ציבור ובחלקו הדרומי אזור לחניה. <ul style="list-style-type: none"> מצפון: רחוב הרצל והתחנה המרכזית הישנה מדרום: המע"ר מסחר ושירותים. ממזרח: פארק עירוני. ממערב: מגורים בחזית שד. הנשיא. 	השטח מוגדר כשטח לשירותים קהילתיים ומצוי בו המתנ"ס והספריה העירונית, המבנים מנותקים מהרחוב ומרוחקים אחד מהשני, נוצרים הרבה "חורים" במשמים כמדשאה או חניה אך מפוררים את הרקמה העירונית בחזית הרחוב. המבנים גם אינם מקושרים לפארק.





יתרונות :

- נמצא במרכז העיר חלק מהמע"ר
- חזית אחת ארוכה לרחוב הראשי שדרות הנשיא וחזית ארוכה לפארק העירוני
- צמוד לתחנה המרכזית של העיר בצד הצפוני ולמסחר בצד הדרומי
- שטחים ריקים בין מבני הציבור המאפשרים בנייה ועיבוי
- בעלות אחת על הקרקע.

חסרונות :

- מבני הציבור הפונים למרחב הציבורי אטומים ואינם חלק רציף מהמרחב הציבורי

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

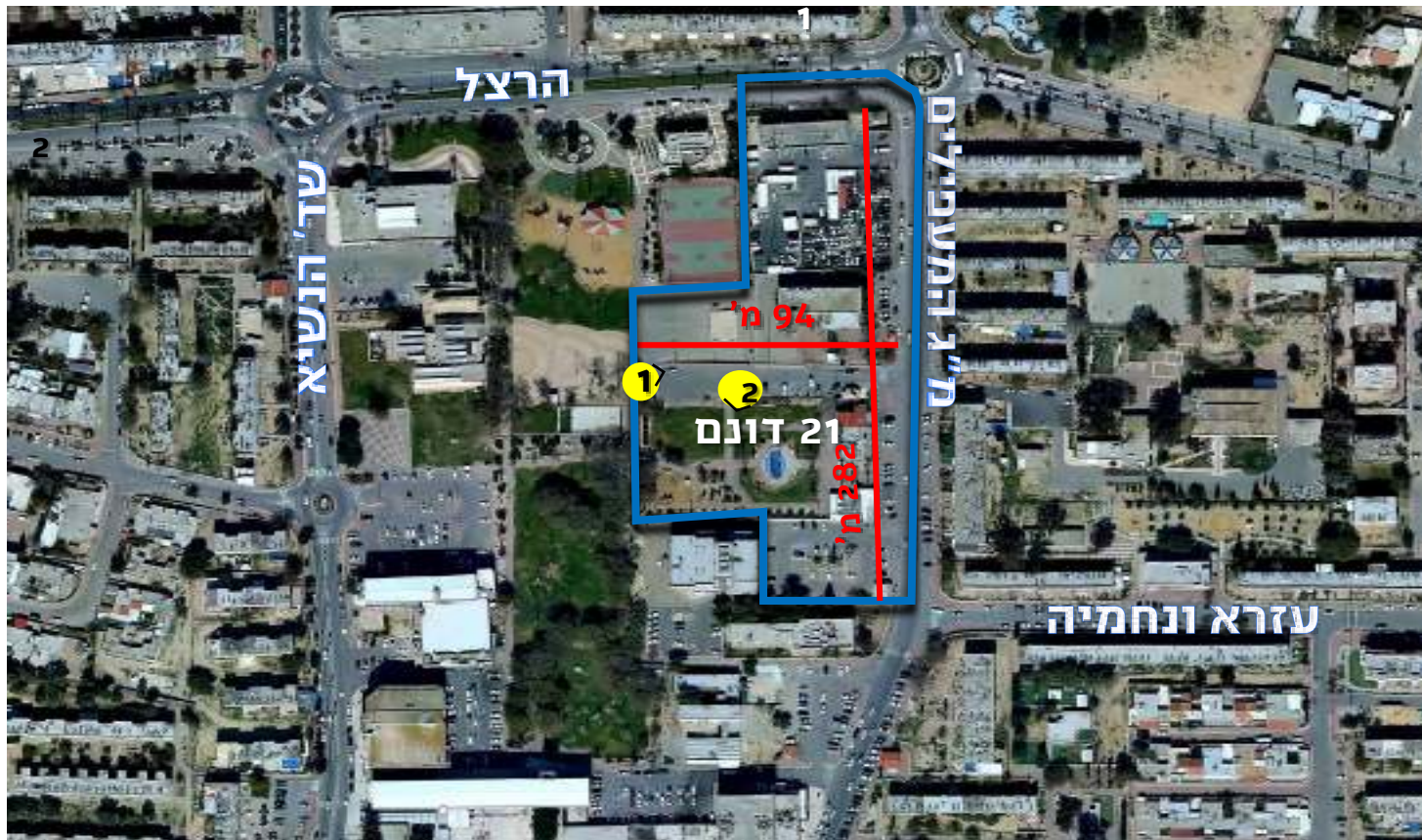
- בניה בדופן של רחוב הנשיא ליצירת רחוב אטרקטיבי ומעניין
- שילוב של מסחר על הרחוב הראשי עם מגורים מעליו וחיבור למבני ציבור-הספרייה והמתנ"ס
- יצירת המשכיות ועיבוי של המע"ר
- פיתוח כלכלה מקומית
- מגורים אטרקטיביים ואיכותיים לאנשים המעוניינים לגור במרכז העיר יחד עם תנופה וחיזוק המסחר המקומי.
- חיבור ונגישות לפארק העירוני אשר כיום המבנים נותנים את הגב אליו והדופן הזו של הפארק לא מעניינת ולא בטיחותית
- הכנסת רחובות לחיבור החלק המזרחי והמערבי של העיר המנותקים באזור זה כיום.

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	50-80
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	2,500
שטח למבני ציבור במ"ר	קיים
רחובות נוספים	3
שטח ציבורי פתוח	

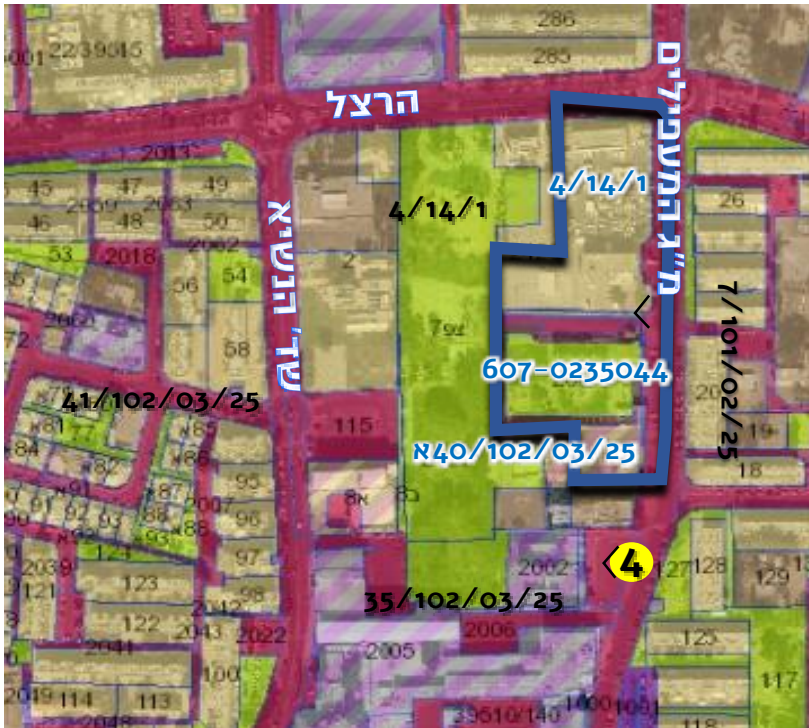


פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
✓	✓	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✓	נגישות להולכי רגל
✓	✓	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	✓	סמיכות לשירותים ומסחר
	-----	חיבור בין ותיק לחדש
		תרומה לחיזוק כלכלה מקומית
✓	x	שימושים מעורבים
✓	x	פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
✓	x	ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
		תרומה לשיפור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





מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
10.	רחובות: הרצל, מ"ג המעפילים	21 דונם	גוש: 39510 חלקה: 2-4, 131, 104	מדינת ישראל + עיריית דימונה + בזק + חברת העובדים המשותפת	תב"ע: 4/14/1 שנת 1965 40/102/03/25 א שנת 1986, ייעודי קרקע: שב"צ. שצ"פ, דרך, שימושים מעורבים.	מרכז העיר מצפון: מבנים טוריים – 4 קומות, תחנת אגד מדרום: מרכז העיר מרכז התרבות, מסחר ועיריה. ממזרח: מבנים טוריים 3 קומות. ממערב: פארק אשכול, מתנ"ס עירוני, הספרייה העירונית	תחנת משטרה עם חניה תפעולית, בניין בזק, משטחי אסלפט ענקיים, מבני מסחר קטנים לאורך הרחוב, הכיל התרבות בחלק הדרומי.



יתרונות :

- נמצא במרכז העיר חלק מהמע"ר
- חזית אחת ארוכה לרחוב מ"ג המעפילים וחזית ארוכה לפארק העירוני
- קרוב לתחנה המרכזית של העיר בצד הצפוני למסחר ולבניין העיריה בצד הדרומי.
- שטחים ריקים בין מבני הציבור המאפשרים בנייה ועיבוי

חסרונות :

- ריבוי בעלויות (משטרה, בזק, רשות מקומית, דואר.
- רצון לפינוי גופים אלו יוצר אצלם סחטנות כספית העלולה לנטרל את הפרוייקט בגלל חוסר היתכנות כלכלית.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- בניה בדופן של רחוב מ"ג המעפילים ליצירת רחוב אטרקטיבי ומעניין.
- שילוב של מסחר על הרחוב עם מגורים מעליו וחיבור למבני ציבור- היכל הספורט ויד לבנים.
- יצירת המשכיות ועיבוי של המע"ר
- פיתוח כלכלה מקומית
- מגורים אטרקטיביים ואיכותיים לאנשים המעוניינים לגור במרכז העיר יחד עם תנופה וחיזוק המסחר המקומי.
- חיבור ונגישות לפארק העירוני אשר כיום המבנים נותנים את הגב אליו והדופן הזו של הפארק לא מעניינת ולא בטיחותית
- הכנסת רחובות לחיבור החלק המזרחי והמערבי של העיר המנותקים באזור זה כיום.





פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	300
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	2500
שטח למבני ציבור במ"ר	700
רחובות נוספים	4
שטח ציבורי פתוח	10 דונם



פוטנציאל	קיים	מאפיינים
קישוריות ונגישות		
✓	✓-	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✓ לא נוח	נגישות להולכי רגל
✓	✓	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	✓	סמיכות לשירותים ומסחר
	-----	חיבור בין ותיק לחדש
תרומה לחיזוק כלכלה מקומית		
✓	x	שימושים מעורבים
✓	x	פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
✓	x	ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
תרומה לשיפור תפקוד העיר		
✓		האם המתחם 'מחולל שינוי' בעיר או בשכונה
✓	x	פיתוח דופן עירונית ראשית
		בעלויות
		מדינה+ עיריה+ בקק+ חברת העובדים

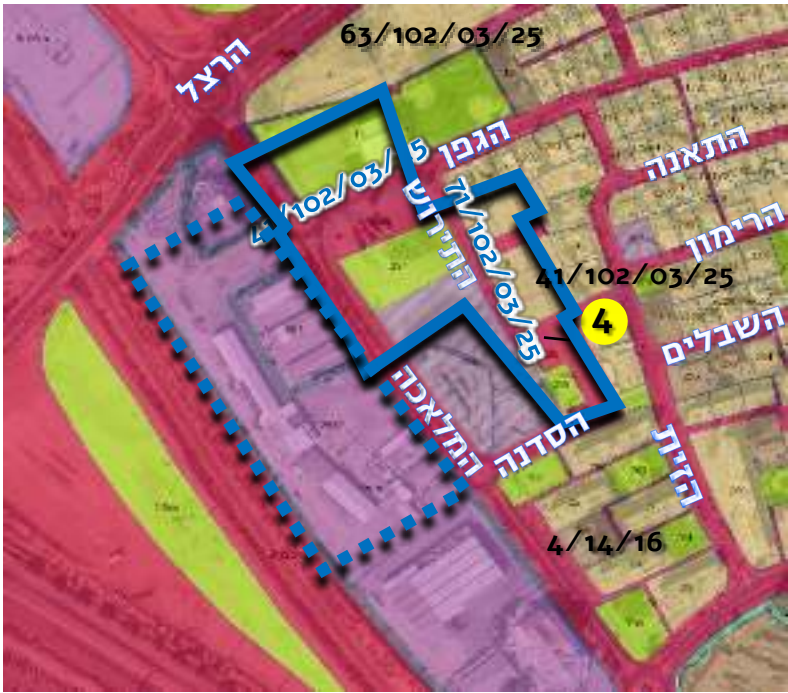




תחנת רכבת  שטח פוטנציאלי שיש בו תכנית מאושרת או בהכנה **א** אינפיל לטיפול **1** מרכז העיר 



מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
11.	רחובות: הגפן, המלאכה	26 דונם	גוש: 39504 חלקה: 8, 11, 16, 17, 40, 43	מדינת ישראל + עיריית דימונה	תב"ע: 41/102/03/25 - שנת 1988 71/102/03/25 - שנת 2010 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך, מגורים, תעשייה ומסחר	המתחם נמצא בשכונת 'שבעת המינים' בכניסה לעיר ולאזור התעשייה הדרומי <u>מזרח- צמודי קרקע-בני ביתך. צפון-מכבי-אש כניסה לעיר תוכנית למגורים 8 קומות לאורך הרצל ממזרח- מבנים טוריים בני 4 קומות מדרום - אזור לתעשייה</u>	שטח עפר עצום המשמש גם כחניה ארעית מספר מבנים נטושים מבנה ספורט ישן





יתרונות :

- שטח גדול ריק ללא מבנים המאפשר גמישות תכנונית ועירוב שימושים.
- השטח צמוד בצידו הצפון מזרחי לשכונת מגורים ובצידו הדרום מערבי לאזור תעסוקה - מאפשר שימושים מעורבים.
- קירבה לתחנת הרכבת המתוכננת.

חסרונות :

- יתכן ריבוי בעלויות בשל זכויות על הרקע הקיימות כיום גם אם לא מומשו
- נמצא בקצה הישוב באזור שחצי נטוש ולא אטרקטיבי.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- יחידת שטח גדולה ארוכה ולא צרה מאפשרת גמישות תכנונית טובה
- ניתן להעביר בשטח דרכים ליצירת חיבורים וקישורים מאזור התעסוקה ושכונת המגורים אל תחנת הרכבת המתוכננת.
- בגלל המיקום והשימושים השונים המקיפים את השטח (מגורים ותעסוקה) ניתן לייצר תכנית עם שימושים מעורבים
- יצירת שכונת מגורים בשימושים מעורבים כמו תעסוקה לתושבי השכונה עם יתרון הקירבה והנגישות לרכבת.
- הזדמנות לייצר לטובת השכונות הסמוכות שירותים קרובים ופעילות קהילתית.

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	160
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	500
שטח למבני ציבור במ"ר	300
רחובות נוספים	2
שטח ציבורי פתוח	10 דונם



פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		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 + עירייה	בעלויות



סיכום כללי:

בעיר דימונה בדקנו ומצאנו 18 שטחים המוגדרים כשטחים לעיבוי עירוני (Infill), מתוכם 3 שטחים בהם לרשות יש כוונה לבצע בעתיד הקרוב מימוש קרקעי 41 מתחמים בהם מובילה הרשות המקומית תכניות מפורטות חלקן מאושרות חלקם בשלבי תכנון ואישור. אחד עשר האיתורים הנוותרים מתאימים לשמש כמשאב לעיבוי עירוני נמצאים במקומות שונים בעיר.

בחלק הצפוני:

- 4 שטחים בלב שכונות מגורים וותיקות (מתחמים 2,3,4,5)
- שטח אחד בקצה הצפון מערבי של העיר בצמוד לפרוייקטים עירוניים: הקאנטרי, איצטדיון עירוני, מרכז ספורט, אגם דימונה, וחורשה טבעית. (מתחם 1)

בחלק המרכזי:

- שטח אחד בשכונת מגורים (מתחם 8)
- שטח אחד בלב שכונות מגורים (הנצחונות) המהווה אפשרות לקשר בין התכנית לשכונה חדשה במתחם כיתן לבין המע"ר. (מתחם 6)
- שטח אחד שהוא חלק ממתחם בתי ספר ועל רחוב שדרות בן גוריון. (מתחם 7)
- שני שטחים בלב המע"ר בחזית הרחובות שדרות הנשיא, רחוב הרצל ורחוב ג המעפילים, ומהווים משאב לעיבוי ציפוף והחייאת מרכז העיר. (מתחמים 9, 10)

בחלק הדרומי:

- שטח אחד הנמצא בתפר בין שכונת מגורים (שבעת המינים) לבין אזור התעשייה הוותיק ובקרבת תחנת הרכבת המתוכננת והכניסה לעיר מרחוב הרצל. (מתחם 11)



מתחמים מועדפים (לפי סדר העדיפויות) :

מתחם 9, שדרות הנשיא, רחוב הרצל :

- שטח גדול במרכז העיר עם רווחים גדולים בין המבנים ומגרש חניה בחזית הרחוב, במרכז העיר בצמוד לפארק העירוני ולמרכז המסחרי, בניין העיריה והתחנה המרכזית.
- יעוד השטח למבני ציבור וחניה, השטח כולו בעלות אחת המאפשר תכנון וביצוע בטווח זמן סביר ומעט מאד התנגדויות.
- תכנון בשטח זה ובניה בשטחים הריקים גם למגורים ועסקים מהווה הזדמנות להתחדשות וחזוק המסחר והאטרקטיביות של מרכז העיר ולפיתוח כלכלה מקומית.
- הזדמנות לבניה בחזית שדרות הנשיא ויצירת רחוב עירוני עם חזית אטרקטיבית ורציפה.
- הזדמנות באמצעות הבניה והפיתוח בשטח זה לחיבור לפארק העיר העירוני המנותק ממנו.
- הכנסת רחובות ממערב למזרח לקישור חלקי העיר ויצירת נגישות וקישור למרכז משכונות המגורים.

מתחם 10, רחוב הרצל, מ"ג המעפילים :

- שטח גדול במרכז העיר ובו שטחים ריקים רבים ופונקציות שאינן מתאימות למרכז עיר וניתן לפנותן לטובת תכנון מיטבי (מגרש הרכבים של מתחם המשטרה, בניין מרכזיית בזק)
- בנייה במתחם זה תחזק את מרכז העיר, המסחר המקומי והשירותים העירוניים.
- הכנסת רחובות ממערב למזרח לקישור חלקי העיר ויצירת נגישות וקישור למרכז משכונות המגורים.
- יש לשים לב כי פינוי הגורמים הפועלים בשטח זה עלול לגרום לסחטנות כספית שתטרפד כלכלית את הפרוייקט.

אנו ממליצים להכין תכנית אחת המשלבת את מתחמים 9+10 והפארק

מתחם 1, צפון הקאנטרי, רחוב אלה :

- שטח ריק גדול המחבר פרוייקטים עירוניים חשובים ואת שכונות המגורים הצפוניות.
- הכנת תכנית בשטח זה היא הזדמנות ליצור חיבור בין השימושים העירוניים המנותקים והחסר מאד כיום ותאפשר לחבר ביניהם ולחזק אותם ואת הנגישות אליהם (הקאנטרי, מרכז הספורט, האיצטדיון, האגם, החורשה ושכונת המגורים).
- הטופוגרפיה המשופעת קלות וערכי הטבע הטבעי ומעשה ידי אדם, הם בסיס להכנת תכנית מיוחדת ואיכותית.

מתחם 8, דרך ברלב רחוב דוגית:

- שטח ריק בחזית רחוב ראשי המהווה הזדמנות לבניית 80 יחידות מגורים וליצירת חזית לרחוב.
- יעוד השטח כיום שב"צ, השטח כולו בעלות עירונית המאפשר תכנון וביצוע בטווח זמן סביר ומעט מאד התנגדויות.
- תכנון בשטח זה יהווה ניצול יעיל של הקרע במקום המצב הקיים היום.
- השטח נמצא בשכונת מגורים ובסמיכות לבתי ספר ותחבורה ציבורית והוא בסיס מצויין להכנת תכנית למגורים בעיקרה.

מתחם 5, שדרות גולדה מאיר, רחוב ההגנה:

- שטח גדול במרכז שכונת מגורים ותיקה ובו שטח ריק גדול במרכז המתחם ואזורי חניה מבוזבזים.
- בניית מגורים איכותיים עם מסחר שכונתי ומבני קהילה מאפשרת חיזוק השכונה על ידי תוספת אוכלוסיה ותאפשר קיום מסחר שכונתי במקום במסחר במקרטע כיום.
- בניית המגורים החדשים תהווה מנוף כלכלי לשידרוג המבנים הקיימים (על פי המודל הכלכלי שפיתחנו ובהצגנו בירווח).

העמודים הבאים בחוברת מפרטים שטחים אותם זיהינו כשטחים בעלי פוטנציאל לעיבוי ובינוי בתוך המרקם העירוני הוותיק, במהלך העבודה הסתבר שבשטחים אלו העיריה או משרד הבינוי והשיכון מקדמים תכנון.





א

שדרות גולדה מאיר, רחוב המעפיל

מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
א.	רחובות: שד' גולדה מאיר, המעפיל	55 דונם	גוש: 39515, חלקה: 24, 25, 55, 72		תב"ע: 1987 - 4/14/10 1979 - 111/03/25 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך, מגורים, מסחר ומשרדים		שטח המיועד לשימושים מעורבים, כיום תחנת אגד בשימוש בחלק קטן בחזית רחוב המעפילים, שאר השטח ריק ולא מנוצל.



ייעודי קרקע עפ"י Govmap



מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
ב.	רחובות: הרצל, דרך ברלב	84 דונם	גוש: 39512, 39944, 39943 חלקה: 7, 15, 19, 16, 44, 43, 19		תב"ע: 101/02/25 שנת 1983 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך, שב"צ		גבעה גדולה בלבהישוב שטח ריק ולא מנוצל, מוקף דרכים ונושק לבית ספר תיכון ולמבני ציבור בדרום



ייעודי קרקע עפ"י Govmap

ג

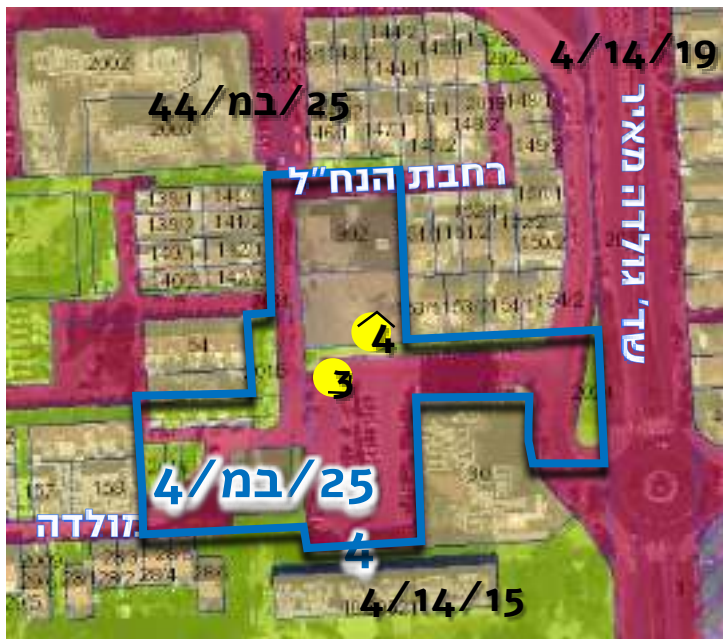
רחוב רחבת הנח"ל, חטיבת גולני



ג

רחוב רחבת הנח"ל, חטיבת גולני

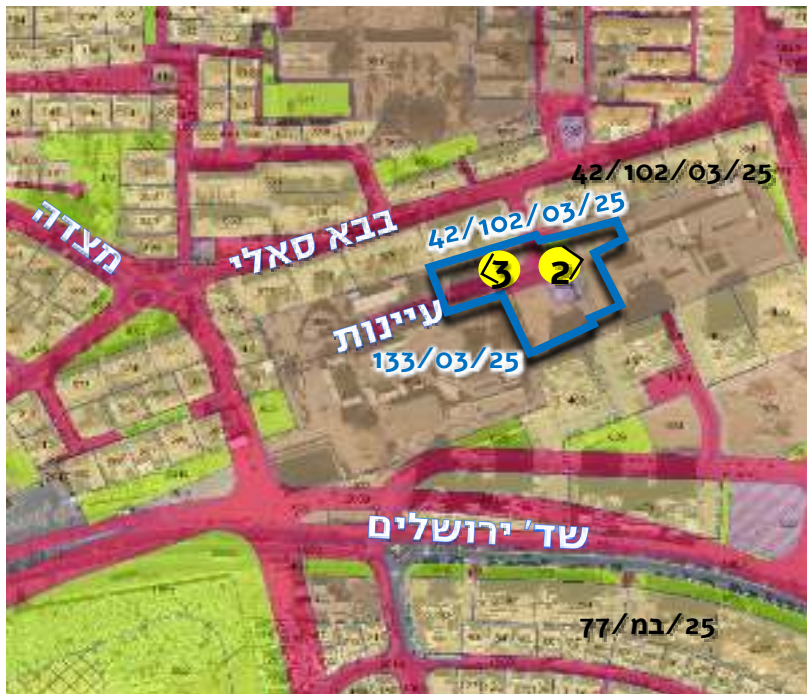
מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
ג.	רחובות: רחב הנח"ל, חטיבת גולני	12.5 דונם	גוש: 39523 חלקה: 66, 53, 126, 151-153, 162, 159, 158		תב"ע: 44/במ/25 שנת 1991 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך, שב"צ		חניה גדולה ולא מנוצלת, מגרש משחקים קטן וגן ילדים



ייעודי קרקע עפ"י Govmap



מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
ד.	רחובות: עיינות, בבא סאלי	9 דונם	גוש: 39509 חלקה: 83, 69, 89		תב"ע: 44/בח/25 שנת 1991 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך, שב"צ מסחר ומשרדים		חניה גדולה ולא מנוצלת, ושטח ריק מכוסה עפר



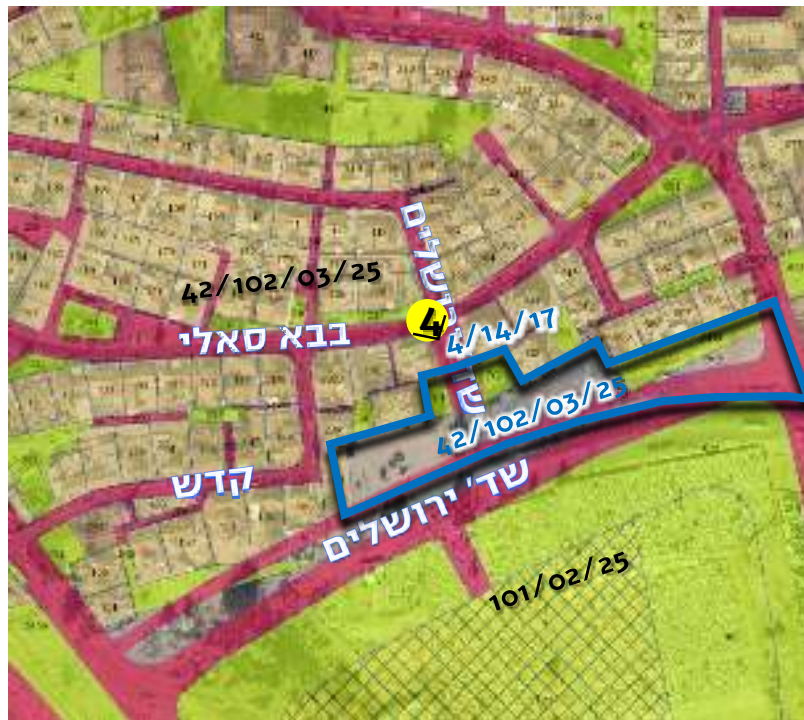
ייעודי קרקע עפ"י Govmap

ה

שדרות ירושלים, רחוב קדש



מס. אינפיל	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
ה.	רחובות: שדרות ירושלים, קדש	18.5 דונם	גוש: 39509 חלקה: 91 גוש: 29505 חלקה: 46, 97, 106, 110, 116		תב"ע: 4/14/17 שנת 1994 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך, מגורים		שטח ריק וחניה לא מנוצלת



ייעודי קרקע עפ"י Govmap



© 2019 כל הזכויות שמורות

