



InFill עירוני בירוחם





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 :

- אולגה גודשמידט מהנדסת העיר.
- אשר שטרן - מרכז פיתוח כלכלי

הובלה והנחיה :

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

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.

מטרות העבודה

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

תקציר תהליך העבודה

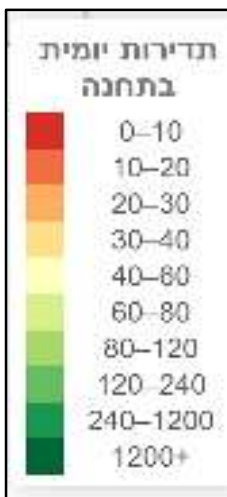
1. לימוד של כל ישוב מבנהו, נתונים פיזיים ונתונים סטטיסטיים בעזרת האתרים Govmap והלמ"ס.
2. איתור ראשוני של שטחים בעזרת מיפוי גיאוגרפי של מפות GIS, Govmap ו-Google וחומרים שהתקבלו ממשרד הבינוי והשיכון ומהרשויות המקומיות.
3. סקירה סטטוטורית של תוכניות בינוי עיר לכל איתור בשלבי תכנון ואישור שונים.
4. סיור 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 המאדריכלית הראשית של משרד הבינוי והשיכון.



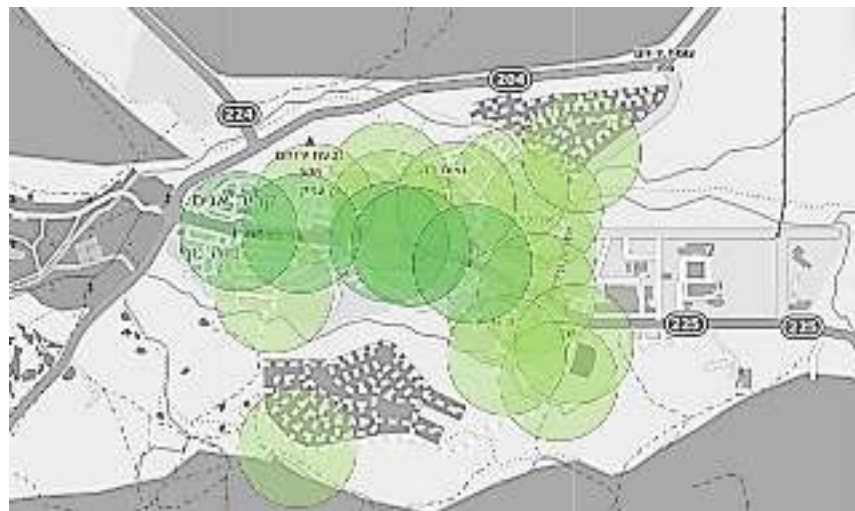
תוכנית מתאר ירוחם

חזון העיר

ירוחם הוא יישוב צומח, המתפתח באופן הדרגתי ומוגדר ומהווה סביבת מגורים איכותית וייחודית ליושביו. מרכז היישוב הוותיק מהווה גרעין ציבורי, תרבותי וכלכלי אטרקטיבי לתושבים ולמבקרים, ומקושר לשכונות המגורים באמצעות פיתוח צמוד-דופן, קומפקטי וידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים. המורשת החברתית של ירוחם משמשת כבסיס לפעילות קהילתית ענפה ואקטיבית, ואופי הפיתוח תומך בחיבור בין קהילות ויחידים ובכלכלה מקומית מגוונת. היישוב מקושר לסביבתו הטבעית והכלכלית, ופועל לקידום איתנות כלכלית, סביבתית וחברתית במרחב



מפה 1 - תחנות ורדיוס ההליכה מהן, בהן התדירות היא 80 אוטובוסים ליממה - כל חצי שעה תדירות בינונית
התדירות הגבוהה בירוחם הינה לתח"צ עירוני
 תדירות התח"צ לדימונה ובאר שבע היא נמוכה משמעותית.
לדוגמא
 1. באר שבע ברובה מכוסה ע"י תדירות 10
 2. תל אביב ברובה מכוסה בתדירות של 240 אוטובוס לשעה פי 3

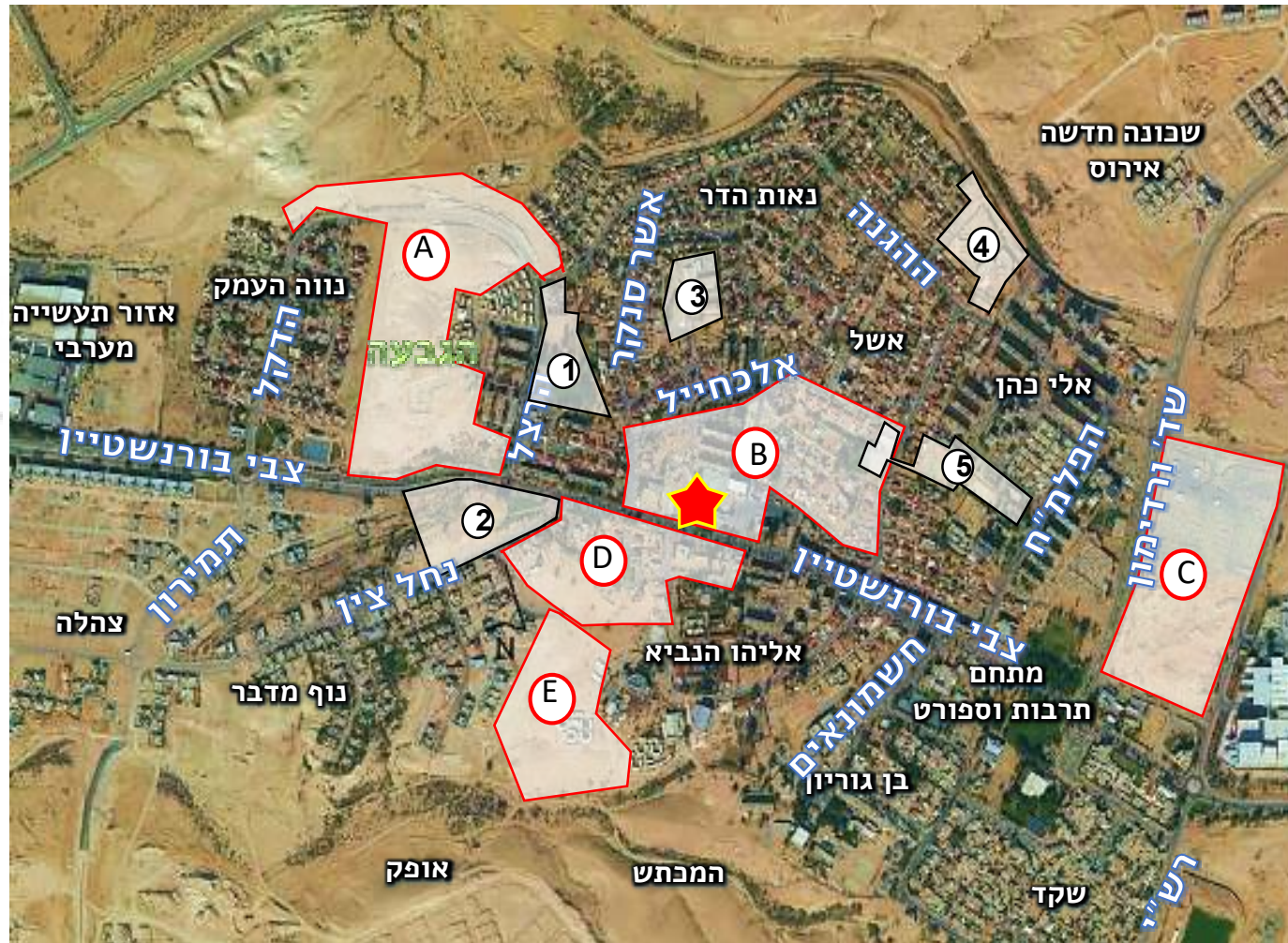


מפה 2 - תחנות בעיר על פי התדירות של אוטובוסים בהם לדוגמא
 1. בשכונות הצפוניות רמת התח"צ 1-4 אוטובוסים לשעה.
 2. בחלקו הדרומי של רח. עין זיק רמת תח"צ 5-6 אוטובוסים בשעה
 3. בשכונה צוקי רמון רמת התח"צ 6-8 אוטובוס בשעה



זכויות שמורות לאתר "מנתח תחבורה ציבורית"

מס.	מיקום אינפיל	שטח בדונם	גוש חלקה	בעלויות	תוכניות החלות על השטח ייעודי קרקע	המלצות ופוטנציאל תוספות		
						מגורים יח"ד	מסחר, תיירות ומשרדים מ"ר	מבני ציבור מ"ר
1.	רחובות: הרצל אשר סנקר	19 דונם	גוש: 39549 חלקות: 156, 118, 117 גוש: 39535 חלקות: 82, 30, 29, 10	מדינה + מועצה מקומית	תב"ע: 2010-122/02/26 ייעודי קרקע: שצ"פ, שב"צ, דרך	30	400	קיים
2.	רחובות: בורנשטיין נחל צין	29 דונם	גוש: 39645 חלקות: 129, 128, 127 159, 134, 133	מדינה + מועצה מקומית	תב"ע: 2017-131/03/26 2010-122/02/26 ייעודי קרקע: שצ"פ, שב"צ, דרך	50	500	2000
3.	רחובות: רבי בדיר בוכריס ההדרים	14 דונם	גוש: 39535 חלקות: 114, 108, 106 151, 150, 132, 127	מדינה + מועצה מקומית	תב"ע: 2010-122/02/26 ייעודי קרקע: שב"צ, שצ"פ, דרך	80	500	1500
4.	רחובות: יסמין ההגנה	23 דונם	גוש: 39550 חלקות: 137, 57	מדינה + מועצה מקומית	תב"ע: 135/במ/26 יעודי קרקע: שב"צ, שצ"פ, דרך	140	600	2500
5.	רחובות: הפלמ"ח יצחק שדה	18 דונם	גוש: 39538, 39536 חלקה: 236, 155, 89 67, 42, 40	מדינה + מועצה מקומית	תב"ע: 2010-122/02/26 - שנת 2010 2007-59/101/03/26 - שנת 2007 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך, שב"צ, מסחר ומשרדים	120	500	קיים

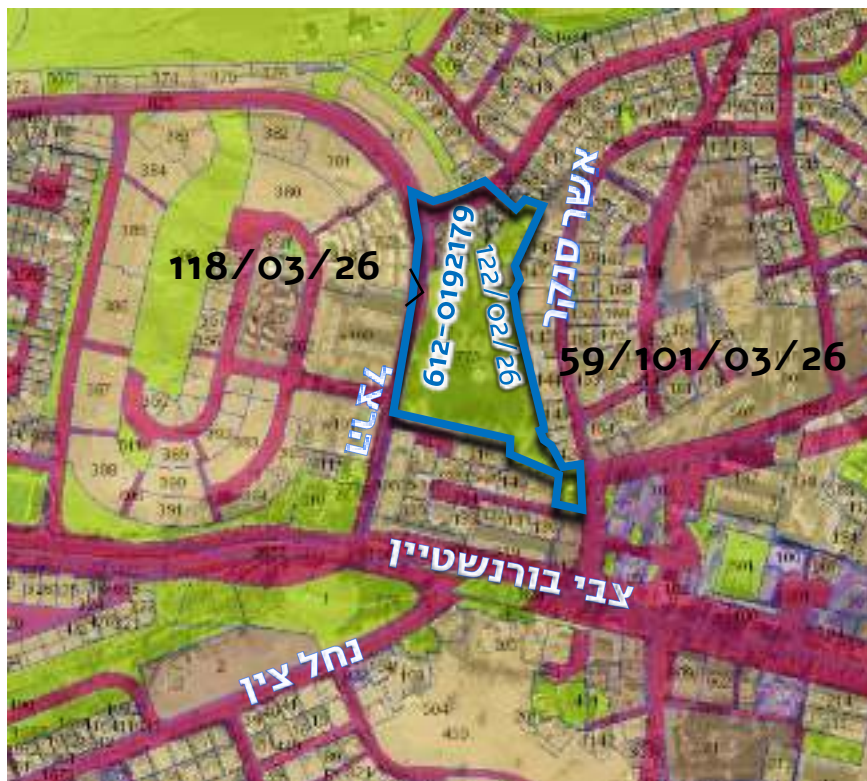


לכיוון אגם
ירוחם

- ① אינפיל לטיפול
- Ⓐ שטח פנוי אשר קיימת בו תכנית מאושרת או בהכנה
- ★ מרכז הישוב



תיאור השטח המוצע	תיאור מיקום וגבולות	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	גוש חלקה	שטח בדונם	מיקום	שטח .מס.
<p>מרבית השטח משמש כשטח ציבורי פתוח ברמת אחזקה נמוכה ואינו משרת את המגורים שסביבו יעוד חלק מהשטח למבני ציבור שלא מומש.</p> <p>בחלק הפוני של השטח גן ילדים. בשטח צמחיה חלקית.</p>	<p>נמצא בשכונת נאות הדר מוקף במגורים.</p> <p><u>מצפון</u>: מגורים צמודי קרקע וגן ילדים</p> <p><u>ממזרח</u>: מגורים צמודי קרקע</p> <p><u>מדרום</u>: מגורים צמודי קרקע ובית כנסת</p> <p><u>ממערב</u>: מגורים בבניה רוויה מבנים טוריים ובפר הסטודנטים של איילים.</p>	<p>תב"ע: 2010-122/02/26</p> <p>יעודי קרקע:</p> <p>שצ"פ, שב"צ, דרך</p>	<p>גוש: 39549</p> <p>חלקות: 117, 156, 118</p> <p>גוש: 39535</p> <p>חלקות: 10, 29, 82, 30</p>	19 דונם	רחובות: הרצל אשר סנקר	1.





יתרונות :

- שטח של 19 דונם צמוד דופן לתשתיות קיימות
- מתאים לבניית צמודי קרקע חלק משכונות קיימות

חסרונות :

- אין נגישות להולכי רגל
- אין נגישות למסחר

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- אפשרות לחיבור בין שתי שכונות מנותקות, למרות הקרבה, חיבור אשר יכול להוביל לחיזוק של שתי שכונות קיימות
- הוספת רחובות - תהווה הגדלת הקישוריות בין השכונות ותאפשר נגישות נוחה להולכי רגל בין המגורים ואל מבני הציבור והשטחים הפתוחים השכונתיים.
- ניצול השטחים הריקים וגודלם מאפשר בניה של כ 30 יחידות דיור צמודות קרקע



מצב מוצע



מצב מאושר (קיים)

**תב"ע מס. תכנית:
612-0192179**

התכנית מאחדת 2 מגרשים קיימים למגרש אחד ומשנה יעוד שני מהמגרשים משצ"פ לשטח לבינוני ציבור.
שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור לשצ"פ

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	30
שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר בנוי	400
שטחי מבני ציבור במ"ר בנוי	גני ילדים
רחובות נוספים	3
שטחי ציבור פתוחים	2 דונם



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

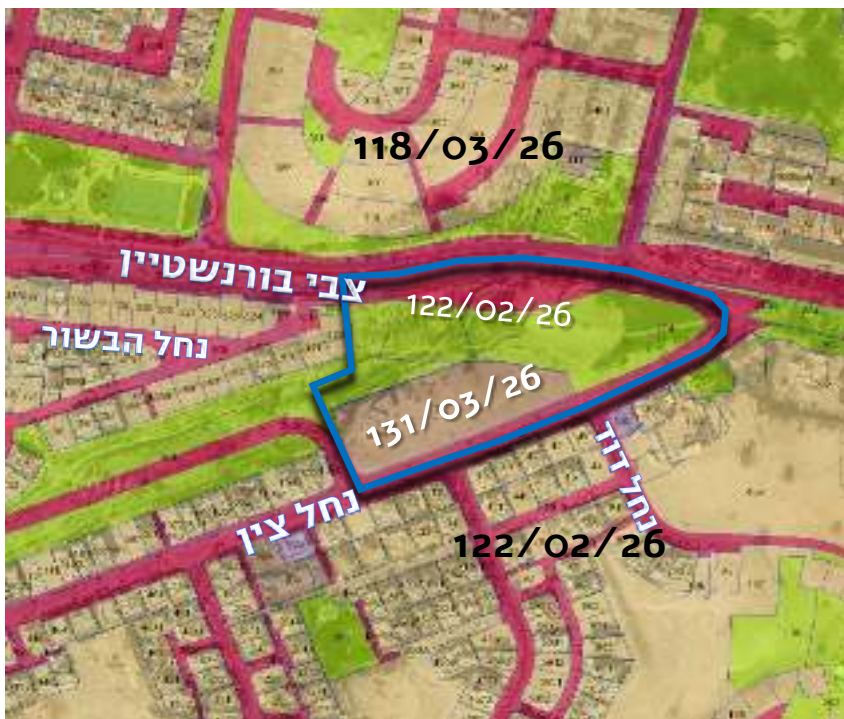


2 רחוב צבי בורנשטיין, רחוב נחל צין



2 רחוב בורנשטיין צבי, רחוב נחל צין

תיאור השטח המוצע	תיאור מיקום וגבולות	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	גוש חלקה	שטח בדונם	מיקום	שטח מס.
<p>המתחם נמצא במקום אסטרטגי במקום בו מתחיל מרכז העיר מכיוון מערב. על גבעה הצופה בכניסה ונקראת גבעת הזהות, בו ממוקם פסל גבוה. השטח כיום משמש כפארק ללא נגישות נוחה וללא פעילות מיוחדת. במזרח ממוקמת עמותת התיירות של ירוחם.</p>	<p>נמצא על הציר הראשי בכניסה המזרחית לירוחם. <u>מצפון</u>: הגבעה <u>ממזרח</u>: מבני ציבור <u>מדרום</u>: שכונת מגורים צמודי קרקע <u>ממערב</u>: המשך הפארק מגורים וצימרים.</p>	<p>תב"ע: 131/03/26-2017 122/02/26-2010 ייעודי קרקע: שצ"פ, שב"צ, דרך</p>	<p>גוש: 39645 חלקות: 127, 128, 129, 133, 134, 159</p>	31 דונם	רחובות: בורנשטיין נחל צין	2.



תחנת





יתרונות :

- שטח של 31 דונם בכניסה ליישוב
- גבעה גבוהה מעל כביש הכניסה (צבי בורנשטיין)
- פסל זהות ומבנה של עמותת עתיד במדבר - נקודות ציון
- תחנת אוטובוסים לב"ש, דימונה וכל העיר.

חסרונות :

- אין נגישות להולכי רגל
- אזור מוגבה ומנותק
- אין נגישות למסחר

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- הזדמנות לנקודת ציון פיזית בכניסה ליישוב
- יצירת "מקום" מסביב לתחנות התח"צ בשימושים מעורבים כולל בית קפה
- אפשרות לחיבור בין שני חלקי העיר נחל ציון ואזור הגבעה המנותקים וליצור נגישות טובה לשירותים ציבוריים
- הוספת רחובות - תהווה הגדלת הקישוריות תאפשר נגישות נוחה להולכי רגל בין המגורים אל מבני הציבור. נגישות טובה יותר לפסל הזהות
- ניצול השטח מאפשר בניה של כ 50 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר ושטחי ציבור מסביב לתחנות האוטובוס.



2 רחוב בורנשטיין צבי, רחוב נחל צין

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	50
שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר בנוי	500
שטחי מבני ציבור במ"ר בנוי	2000
רחובות נוספים	3
שטחי ציבור איכותיים	2 דונם

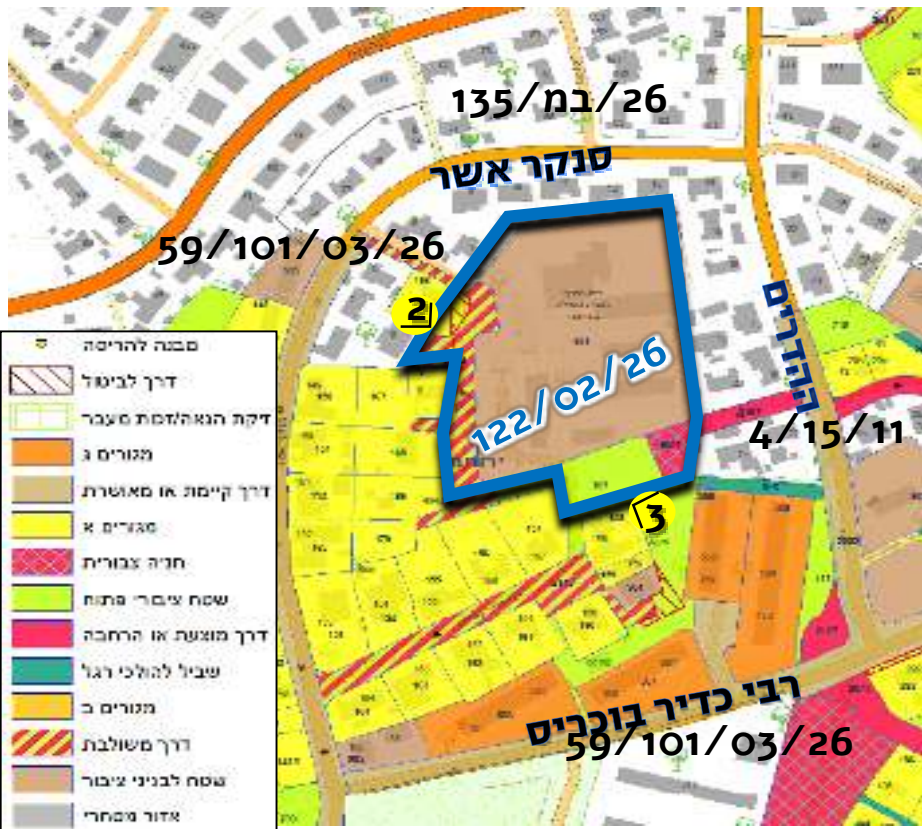


פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
✓	✓	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✓	נגישות להולכי רגל
✓	✗	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	✗	סמיכות לשירותים ומסחר
---	---	חיבור בין 'זתיק לחדש'
		תרומה לחיזוק כלכלה מקומית
✓	✗	שימושים מעורבים
✓	✗	פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
✓	✓	ייחודיות אטרקטיבית גבוהה
		תרומה לשיפור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





שטח .מס.	מיקום	שטח בדונם	גוש חלקה	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
3.	רחובות: רבי בדיר בוכריס ההדרים	14 דונם	גוש: 39535 חלקות: 106, 108, 114, 127, 132, 150, 151	תב"ע: 122/02/26 - 2010 ייעודי קרקע: שב"צ, שצ"פ, דרך	נמצא במרכז שכונת אשל מוקף במגורים צמודי קרקע מכל הכיוונים. מבנים טוריים מדרום וסמוך מאוד למרכז הישוב שתי דרכים נכנסות ומאפשרות גישה חלקית למתחם.	השטח שימש כבית ספר וכיום הוא נטוש. השטח כולו מוסתר מהרחובות הראשיים. במתחם מספר מבנים כמעט עזובים בני 2 קומות.





יתרונות :

- שטח של 14 דונם במרכז הישוב הוותיק
- שטח למוסד (בית ספר לשעבר)
- קיימים מבנים
- בעלות אחת- מדינה בהפקעה למועצה המקומית

חסרונות :

- נגישות מוגבלת לתחבורה ולהולכי רגל

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- הזדמנות ליצירת "מקום" מיוחד לאומנויות בשימוש של חלק מהמבנים הקיימים בתוספת מבני ציבור
- תוספת מגורים מיוחדים לסטודנטים, אומנים ולאוכלוסייה מעורבת
- אפשרות לחיבור והוספת רחובות בין שכונה מנותקת וליצור נגישות טובה לשירותים ציבוריים
- ניצול השטח מאפשר בניה של כ 50 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר ושטחי ציבור מסביב לתחנות האוטובוס.

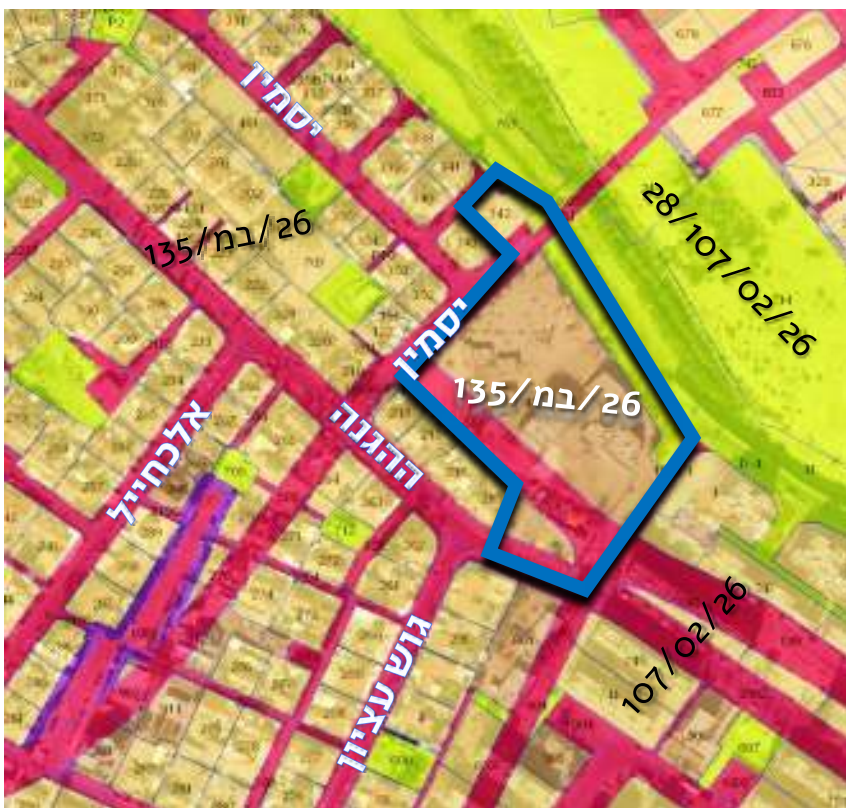
פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	80
שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר בנוי	500
שטחי מבני ציבור במ"ר בנוי	1500
רחובות נוספים	3
שטחי ציבור איכותיים	2 דונם

פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
✓	✓ באיכות נמוכה	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✓ באיכות נמוכה	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 + מועצה מקומית		בעלויות





שטח .מס.	מיקום	שטח בדונם	גוש חלקה	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
.4	רחובות: ההגנה יסמין	23 דונם	גוש: 39550 חלקות: 137, 57	תב"ע: 135/במ/26 יעודי קרקע: שב"צ, שצ"פ, דרך	נמצא בקצה הצפון מזרחי של העיר הותיקה מצפון: שצ"פ (ואדי) ושכונות חדשות בבניה. מדרום ומערב: מגורים צמודי קרקע. ממזרח: בניה רוויה טורית	שטח ששימש כבית ספר עומד נטוש ברובו בפינה הדרומית מבנה מאויש בישיבה תורנית בשטח מספר מבנים בני 2 קומות נטושים.



Govmap ייעודי קרקע עפ"י



יתרונות :

- שטח של 23 דונם מצפון לתחום הישוב הוותיק
- שטח למוסד (בית ספר לשעבר)
- קיימים מבנים
- שטח צמוד שצ"פ (ואדי) וצמוד לשכונה הצפונית החדשה בבניה
- מסלול תחבורה ציבורית על רחוב ההגנה צמוד

חסרונות :

- מרוחק ממרכז העיר
- קונפליקטים בעקבות הבטחת הקרקע לגורמים שונים העלולים לעכב את הפיתוח.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- יצירת דיור לקהילה החרדית החיה במקום בתוספת מרכז מסחר ושירותי ציבור בהתאם לדרישות של הקהילה.
- הזדמנות לבניית גשר (בעיקר להולכי רגל ואופניים) בין שכונת האירוס הנמצאת בבניה לשכונות הותיקות ולמרכז
- הזדמנות לחיזוק השכונות הצמודות כולל תוספת של שירותים, מסחר ומבני ציבור
- הזדמנות להוסיף כ 140 יחידות דיור חדשות



פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	140
שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר בנוי	600
שטחי מבני ציבור במ"ר בנוי	-1000 2500
רחובות נוספים	+3 גשר
שטחי ציבור פתוחים	1 דונם



פוטנציאל	קיים	מאפיינים
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 + מועצה מקומית + הבטחות		ריבוי בעלויות



5

רחוב הפלמ"ח, רחוב יצחק שדה



שטח .מס.	מיקום	שטח בדונם	גוש חלקה	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
5.	רחובות: הפלמ"ח יצחק שדה	18 דונם	גוש: 39536, 39538 חלקה: 155, 89, 67, 42, 40, 236	תב"ע: 122/02/26 - שנת 2010 59/101/03/26 - שנת 2007 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך, שב"צ, מסחר ומשרדים	נמצא במרכז שכונת מגורים אלי כהן. מצפון: בניה צמודת קרקע בטיפולוגיה של מבני שטיח מדרום: בית ספר יסודי אלי כהן ממזרח: בניה רוויה טורית 4 קומות ממערב: בניה צמודת קרקע	בשטח עצמו קיים מסחר זעיר בן קומה אחת במצב לא פעיל ברובו. מסביב שטח ציבורי פתוח על רחוב יצחק שדה. ממערב גן ילדים ומבנה אחסון גדול. בהמשך שטח פתוח שחלקו הינו מגרש ספורט, מוזנח שביל הולכי רגל ורחבה גדולה לפני בית הכנסת.





יתרונות :

- במרכז שכונה ותיקה אלי כהן
- צמוד לבית ספר יסודי המאוחד אלי כהן
- בקרבת מרכז התרבות, מתנ"ס, מרכז מוזיקה והפארק העירוני, קאנטרי קלאב ומרכז ספורט.
- קרוב לכניסה לעיר מהכיוון של דימונה

חסרונות :

- ריבוי בעלויות בשטח המסחרי

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- הוספת רחובות – תהווה הגדלת הקישוריות בין השכונה למרכז העיר ולמרכז התרבות והספורט, תאפשר נגישות נוחה להולכי רגל בין המגורים אל מבני הציבור.
- הוספת רחובות הזדמנות לחיבור לשבילי אופניים עירוניים.
- המיקום בלב השכונה יצור אפשרות להתחדשות וחיזוק שכונת אלי כהן
- קומה ראשונה של מסחר חדש ואיכותי עם דירות ב4 קומות מעל יספקו הזדמנות טובה להצלחת מרכז מסחרי ושירותים לכל שכונת אלי כהן.
- הזדמנות להוספת כ 120 יחידות דיור בתוך המרקם הקיים



5

רחוב הפלמ"ח, רחוב יצחק שדה

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	120
שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר בנוי	500
שטחי מבני ציבור במ"ר בנוי	1000
רחובות נוספים	3
שטחי ציבור פתוחים	2

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



בירוחם בדקנו ומצאנו 10 שטחים המוגדרים כשטחים לעיבוי עירוני (Infill), מתוכם 5 שטחים בהם מובילה הרשות המקומית תכנון כולל תכניות מפורטות חלקן מאושרות חלקם בשלבי תכנון ואישור וחלקן בשלב שיווק וביצוע (מתחמים באותיות A-E)

חמשת האיתורים הנותרים מתאימים לשמש כמשאב לעיבוי עירוני נמצאים במרכז הישוב (במספרים 1-5)

- 4 איתורים (1,2,3,5) במרכז הישוב הוותיק
- איתור אחד (4) בחלק הצפוני של הישוב הקיים

מתחם 1 רחוב הרצל, אשר סנקר:

שטח ריק במרכז שכונה ותיקה היוצר אפשרות לחיבור בין שתי שכונות סמוכות ומנותקות. חיבור לשכונה חדשה על הגבעה מתחם A המקודם ע"י משרד הבינוי והשיכון.

מתחם 2 פסל הזהות רחוב צבי בורנשטיין, רחוב נחל צין:

שטח ריק ברובו עם בעלות מדינה המאפשר תכנון וביצוע בשווח זמן סביר. שטח עם נראות גבוהה עקב מיקומו על גבעה בכניסה לעיר.

שטח מסחרי על הרחוב עם תוספת יחידות דיור ייתן נקודת ציון חשובה לכניסה לירוחם.

מתחם 3 רחוב בדיר בוכריס, רחוב ההדרים

שטח של 14 דונם ובו בית ספר נטוש הנמצא בקרבה רבה למרכז הישוב בלב שכונת מגורים, זהו שטח מובהק לעיבוי עירוני במרכז העיר במיקום מצוין.

מתחם 4 רחוב יסמין, רחוב ההגנה

שטח של 23 דונם ששימש לבית ספר והיום נטוש ברובו להוציא ישיבה חרדית המשתמשת בחלק מהמבנים. שטח זה נמצא בקצה הצפוני של המרקם הוותיק, תכנון מחדש של שטח זה מהווה פוטנציאל לחיבור אל השכונות החדשות הנבנות בחלקו הצפוני שחל הישוב והוא בחזקת חיבור בין וותיק לחדש.

מתחם 5 רחוב הפלמ"ח רחוב יצחק שדה שכונת אלי כהן:

קרוב למרכז התרבות הספורט ומוזיקה של הישוב. תוספת של מגורים חדשים קרוב לכל השירותים העירוניים מאפשר שימוש נוח ויעילות בתחזוקת המבנים העירוניים הקיימים וחיזוק שכונה ותיקה במרכז העיר בעזרת מגורים חדשים ומסחר.



ייעודי קרקע עפ"י Govmap

מידע כללי

- **גודל השטח:** 122 דונם
- **מיקום:** נמצא בשכונת הגבעה. מצפון קצה העיר, ממערב צמודי קרקע - שכונת נווה עמק, מדרום פסל הזהות ומזרח מבני שיכונים בני 3 קומות וכפר איילים.
- **נתונים סטטוטוריים:**
- תב"ע: 118/03/26 - שנת 2002, תב"ע עתידיית: 612-0333260 (בדף הבא) - ייעודי קרקע: שצ"פ, מגורים, דרך - גוש: 39547, 39549 - חלקה: 6-1, 163, 190-183, 207, 222, 223, 233

אפיון השטח

- **בתוך השטח:** גבעת עפר ריקה בכניסה המערבית של העיר (צפונית לרחוב הראשי צבי בורנשטיין), ציר/ רחוב הרצל, מקיף את הגבעה. גבעת העפר צופה אל השכונות ואל הנוף המדברי.
 - **מבני מגורים:** אין
 - **ייעוד מגורים** בפרצלציה לא מקושרת גדולה ומעגלית וכ-384 יח"ד
 - **שצ"פ:** בצומת הכניסה בפינת הרחובות הרצל - צבי בורנשטיין, ישנו שצ"פ, ולאורך ציר הרחוב צבי בורנשטיין.



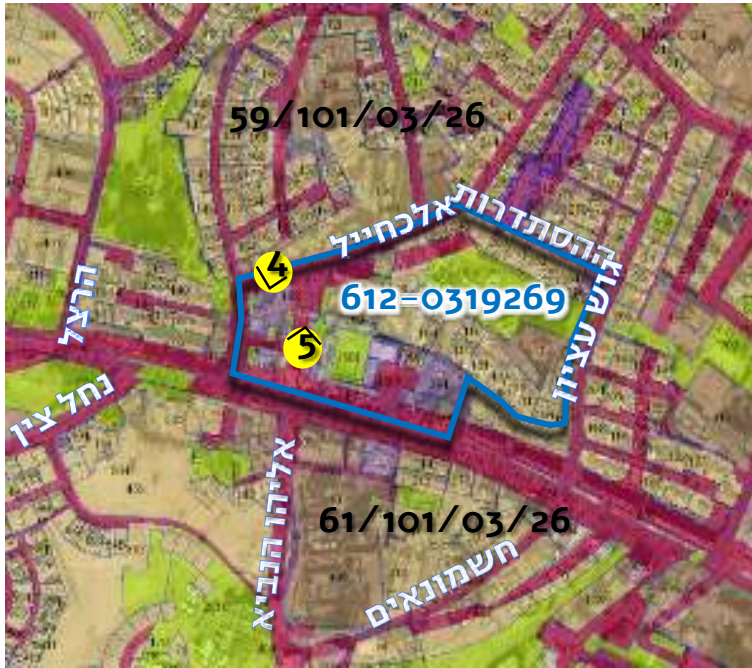


תב"ע בטיפול: מס. תכנית: 612-0333260

ת. בינוי חדשה למגורים שלא מפתחת קשר בין התכנון לציר הראשי בעיר, צבי בורנשטיין, ולשאר השכונות



ת. בינוי



ייעודי קרקע עפ"י Govmap

אפיון השטח

- **בתוך השטח:** מרכז העיר, בחלק הדרומי צמוד דופן לרחוב הראשי בורנשטיין; העירייה, המרכז המסחרי, ומוסדות ציבור ושירותים.
- **שטחי חנייה** אדירים וריקים ולא מנוצלים ומס' שטחי עפר.
- **מבני מגורים:** מגון סוגי בינוי למגורים; צמודי קרקע, מבנים יבילים ווילות, מבני שכונ טוריים (עם או בלי עמודים) ומבנה H קובייתי אחד.
- ***יח"ד:** כמעט 200 יח"ד (68 במבנים צמודי קרקע, מבנים ארעיים ווילות. וכ-130 במבני שיכון טוריים שונים (3 קומות)
- **ייעוד:** התוכנית המיועדת שומרת על אותו ה'סטטוס-קוו' הקיים, בנפחים, ובעקרון הבנוי ללא שינוי מהותי.
- **שצ"פ:** בחלק הצפון-מזרחי, שביל שצ"פ שרובו עפר (עם כמה עצים קטנים נטועים), מלוכלך, לא מתוחזק, ריק.



מידע כללי

- **גודל השטח:** 84 דונם
- **מיקום:** נמצא בשכונת המרכז ושכונת אשל. מצפון צמודי קרקע ושיכונים בני 3 קומות, ממזרח ומערב צמודי קרקע ומדרום מבני ציבור.
- **נתונים סטטוטוריים:**
 - תב"ע: 612-0319269 - תב"ע עתידית
 - ייעודי קרקע: שצ"פ, מגורים, דרך
 - גוש: 39535, 39536
 - חלקה: 127-83, 148, 156, 236, 77-62, 95-92



תב"ע בטיפול:
מס. תכנית:
612-0319269

חלוקה מחדש של
היעודים הקיימים



מצב מאושר



מצב מוצע





ייעודי קרקע עפ"י Govmap

מידע כללי

- **גודל השטח:** 88 דונם
- **מיקום:** נמצא באזור התעשייה המערבי, ממערב אזור התעשייה, מצפון שכונת מגורים חדשה אירוס, ממזרח בית קברות ומבני שיכונים ומדרום מלון אירוס.
- **נתונים סטטוטוריים:**
 - תב"ע: 612-0323915 - תב"ע עתידית
 - ייעודי קרקע: שצ"פ, שב"צ, דרך, מסחר ומשרדים ובית עלמין
 - גוש: 39912
 - חלקה: 5, 20

אפיון השטח

- **בתוך השטח:** משטח עפר, וחניה גדולה בקצה הצפוני של השטח
- **מבני מגורים:** אין
- **ייעוד:** עירוב שימושים מגורים, שצ"פ, שב"צ, מסחר ותעשייה זעירה. בפרצלציה מקושרת.
- **שצ"פ:** בחלק הצפון מערבי (צמוד לשד' ורדימון) יש כמה עצים נטועים על עפר. ותו-לו.



2



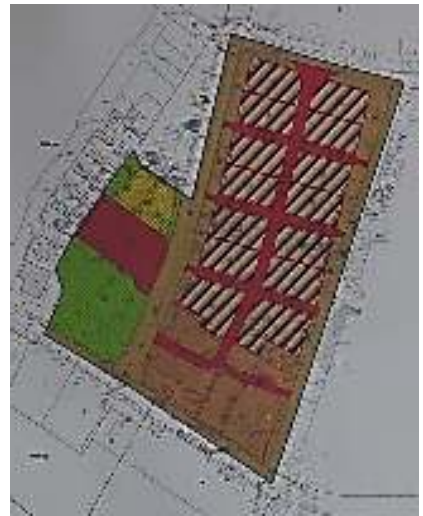
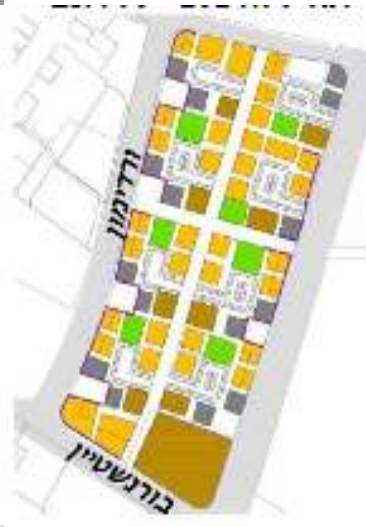
3

C נספחים - שד' ורדימון, אזור התעשייה

תב"ע בטיפול :

מ.ס. תכנית: 612-0323915

שינוי יעוד שב"צ ושצ"פ לעירוב שימושים



סכמת בינוי

מצב מוצע

- מקרא
- חזית מסחרית
 - מגורים
 - ציבורי
 - שצ"פ
 - תעסוקה



אפיון השטח

- **בתוך השטח:** הרבה מוסדות ציבור (בחלק הצפון-מזרחי של השטח); מרפאות כללית ומכבי, שירותי בריאות ורווחה, ביטוח לאומי, מקווה, פייס, מאפייה, מוסדות חינוך; 'בית צעירי ירוחם' (ישיבת ההסדר התיכונית בדרום השטח, וכן גני ילדים) צמודי קרקע לא מתוחזקים כלל והמון שטח ריק של עפר
- **מבני מגורים:** צמודי קרקע (מבנים יבילים קטנים ו/או ווילות).
- ***יח"ד:** כמעט 20 יח"ד
- **ייעוד מגורים:** פרצלציות לא מקושרות, גדולות ומעוגלות (עד 178 יח"ד (כולל דיור מיוחד))
- **שצ"פ:** צמוד ליד בית צעירי ירוחם (במרכז השטח), מדשא קטנה מאוד של שצ"פ לא מוצלל ולא מתוחזק.



ייעודי קרקע עפ"י Govmap



מידע כללי

- **גודל השטח:** 54 דונם
- **מיקום:** נמצא בשכונת אליהו הנביא ושכונת המרכז. מצפון עיריית דימונה והמרכז המסחרי, ממערב פסל הזהות, מדרום מבני ציבור, שכונות חדשות ושטחי עפר, ממזרח מבני H בני 5 קומות וצמודי קרקע.
- **נתונים סטטוטוריים:**
 - תב"ע:
 - ייעודי קרקע: שב"צ, שצ"פ, דרך, מגורים, מסחר ומשרדים
 - גוש: 39537, 39915
 - חלקה: 1-19, 21-25, 30, 68, 71, 72, 11



תב"ע בטיפול:

מס. תכנית: 197046-01-612

תכנית של עד 178 יח"ד (כולל דיור מיוחד)
התכנית מסדירה גבולות מגרשים וזכויות בניה,
בנוסף הקמת דיור מיוחד של עד 100 יח"ד



מצב מוצע



ת. בינוי





ייעודי קרקע עפ"י Govmap

מידע כללי

- גודל השטח: 65 דונם
- מיקום: נמצא בשכונת אליהו הנביא, מצפון תכנון עתידי לדזור מיוחד, ממערב ישיבת הסדר, ממזרח ומדרום שכונות מגורים חדשות.
- נתונים סטטוטוריים:
 - תב"ע: 59/101/03/26 - שנת 2007
 - 47/101/03/26 - שנת 1995, תב"ע עתידית בדף הבא (612-0319269).
- יעוד קרקע: שצ"פ, דרך, מגורים ושב"צ.
- גוש: 39915, 39646
- חלקה: 11, 147

אפיון השטח

- בתוך השטח: מספר מוסד ציבור לחינוך; מעונות ישיבת הסדר - קרוונים
- מבני מגורים: אין
- ייעוד: שינוי יעוד למבני ציבור
- שצ"פ: עפר





תב"ע בטיפול:

מס. תכנית: 612-0227918
 שינוי יעוד למבני ציבור



מצב מוצע



תוכנית בינוי



© 2019 כל הזכויות שמורות

