



InFill עירוני במצפה רמון





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

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

צוות עירוני:

- אדר' גלעד חזן - מהנדס העיר.
- טל גבורה - מנהלת פרויקטים אסטרטגיים

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 ובנו 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 ובנו 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 בניוי 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 בניוי 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.

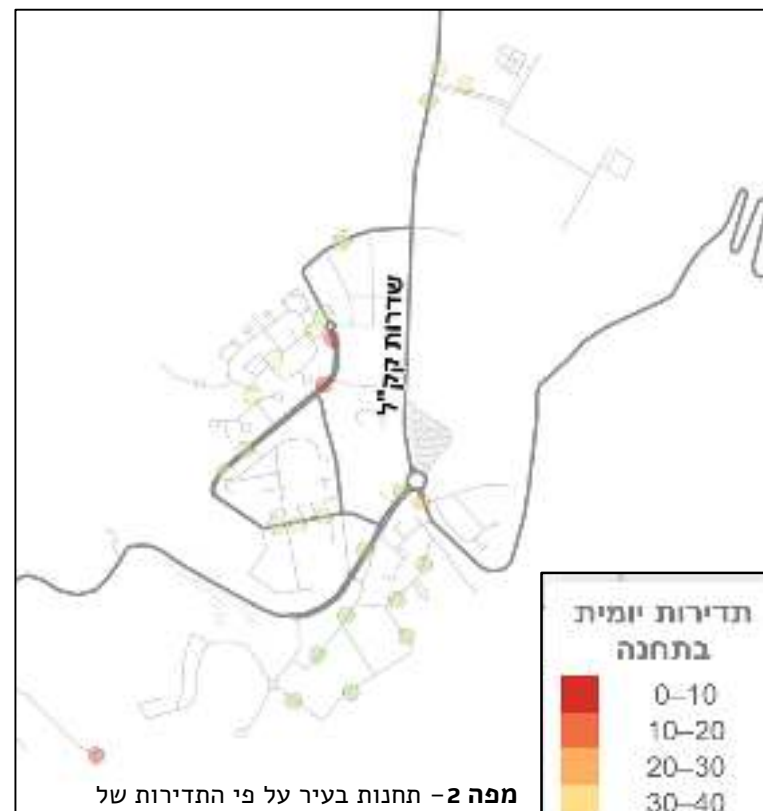
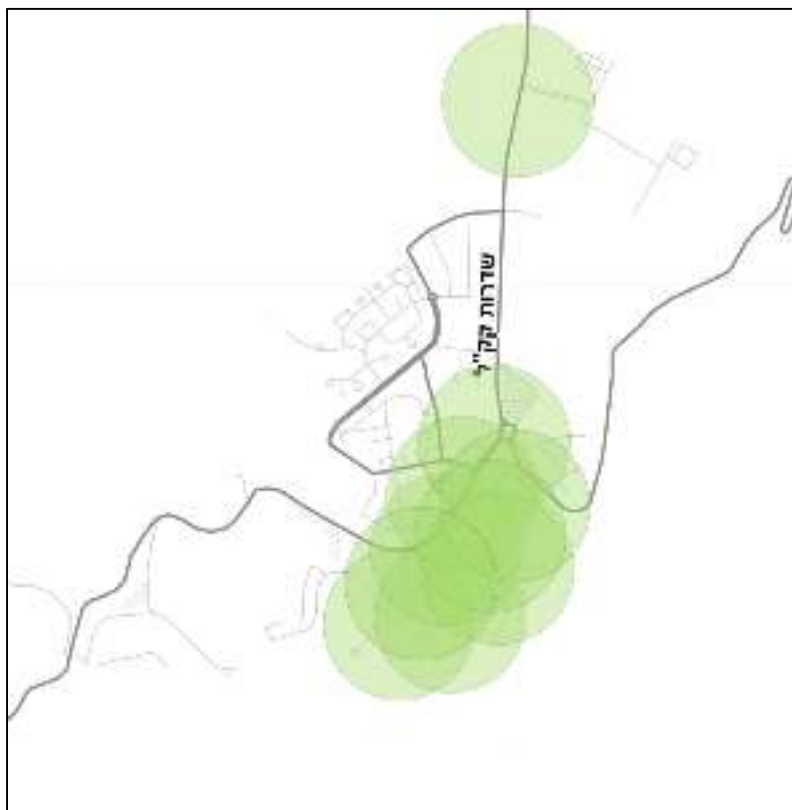


מפת שימושי קרקע מתוך GIS של המועצה המקומית מצפה רמון.

חזון המועצה:

יישוב קהילתי, מדברי, בעל מרקם אנושי מגוון, שתושביו חיים בו מתוך בחירה, המאפשר מרחב לביטוי והגשמה עצמית, לצד שמירה על כבוד הדדי ומהווה סמן ימני ליצירה, חדשנות, תעוזה ולמורשת חלוצית ציונית.

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



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

תדירות יומית בתחנה	
0-10	0-10
10-20	10-20
20-30	20-30
30-40	30-40
40-80	40-80
60-80	60-80
80-120	80-120
120-240	120-240
240-1200	240-1200
1200+	1200+

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						
קיימים	300	80	תב"ע: 1978-108/03/27 ייעודי קרקע: מגורים, שצ"פ, דרך	מדינת ישראל + פרטיים	גוש: 39593 חלקות: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 28, 40	12 דונם	רחובות: מעלה הדקלים, עין זיק	1.
700	0	60	תב"ע: 1975-1/102/03/27 ייעודי קרקע: מגורים, שצ"פ, דרך, מסחר	מדינת ישראל + פרטיים	גוש: 39593 חלקות: 5, 18, 19, 20, 21, 22, 43, 47, 48, 55, 57, 58	35 דונם	רחובות: עין עבדת, עין יעקב, עין זיק	2.
קיימים	800	70	תב"ע: 1986-2/114/03/27 ייעודי קרקע: מגורים, שצ"פ, דרך, מסחר ותעסוקה.	מדינת ישראל + פרטיים	גוש: 39590 חלקות: 21, 26, 27, 28, 30, 40, 60, 62	14 דונם	רחובות: נחל האלה, נחל גרופית	3.
500	2000	50	תב"ע: 1986-2/114/03/27 ייעודי קרקע: מגורים, שצ"פ, דרך, מבנה ציבור	מדינת ישראל	גוש: 39590 חלקות: 11, 12, 39, 60 גוש: 39591 חלקות: 11, 27, 28, 41	35 דונם	רחובות: נחל האלה, מעלה בן תור	4.
800	2000	100	תב"ע: 1986-2/114/03/27 ייעודי קרקע: מגורים, שצ"פ, דרך, מבני ציבור	מדינת ישראל + צה"ל	גוש: 39960 חלקות: 1 גוש: 39591 חלקות: 5, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 41, 42, 45 גוש: 39592 חלקות: 78, 79	38 דונם	רחובות: נחל ערוך	5.
200	1000	40 דיור אלטרנטיבי	תב"ע: 2005-24/101/02/27 2017-25/101/02/27 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך	מדינת ישראל	גוש: 39595 חלקות: 18, 19, 20, 50, 49	6.8 דונם	רחובות: הר בוקר	6.
1000	2000	40 דיור אלטרנטיבי	תב"ע: 2005-24/101/02/27 2017-25/101/02/27 ייעודי קרקע: שימושים מעורבים, דרך	מדינת ישראל חברת מבני תעשייה	גוש: 39595 חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 28, 45, 46, 48, 51	25 דונם	רחובות: הר בוקר, צין	7.
1000	1000	300	תב"ע: 24/102/10/27 - ייעודי קרקע: שטח פתוח, מתקנים טכניים, דרך	מדינת ישראל	גוש: 39594 חלקות: 2, 12, 13, 15, 16, 18, 21, 28, 29	74 דונם	רחובות: הר שגיא דרך רמון	8.



-  מרכז העיר
-  אינפיל לטיפול
-  שטח פנוי אשר קיימת בו תכנית מאושרת או בהכנה
-  גבול שכונה

1

מצפה רמון מעלה הדקלים - רחוב עין זיק



תיאור השטח המוצע	תיאור מיקום וגבולות	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	גוש חלקה	שטח בדונם	מיקום	שטח .מס.
<p>חניה לרכב פתוחה ושטחים ריקים בעורף של מבני H למגורים העומדים בזווית 45 ויוצרים חללים ריקים ביניהם.</p> <p>רחוב מעלה הדקל מעבר הולכי רגל <u>מבני ציבונ</u>: בחלק הצפוני בית כנסת בחלק הדרומי גן ילדים קומה אחת.</p>	<p>נמצא בשכונת 'מגדל המים' בחלק מרכזי-מערבי של העיר.</p> <p><u>מצפון</u>: גינה ציבורית, ישיבה ותיכון דתי, מבני פטיו שכונת 'המעיינות'.</p> <p><u>ממזרח</u>: מבנים טוריים 4 קומות.</p> <p><u>מדרום</u>: הרחוב הראשי שד' בן גוריון.</p> <p><u>ממערב</u>: מגורים 4 קומות</p>	<p>תב"ע: 108/03/27-1978</p> <p>ייעודי קרקע: מגורים, שצ"פ, דרך</p>	<p>גוש: 39593</p> <p>חלקות: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 28, 40</p>	12 דונם	רחובות: עין עבדת, עין זיק	.1





יתרונות :

- שטחים ריקים ברצף פיזי בשטח גדול (12 דונם) בלב שכונה פעילה.
- אפשרות לחיזוק השכונה והכנסת אוכלוסיה חדשה בבניה חדשה.
- הזדמנות ליעול תפקוד השטחים הציבוריים ובניה של מבני ציבור איכותיים (גני ילדים)
- הבניה החדשה מהווה מנגנון כלכלי המאפשר חיזוק ותוספות לבניינים הקיימים

חסרונות :

- שטחי החניה שייכים לדיירים של המבנים, הרשומים כבית משותף, לאורך רחוב עין עבדת. ריבוי בעלויות עלול ליצור חסם והתנגדויות ליישום התכנון.
- הבניה המתוכננת תהייה קרובה מאד לבניינים הקיימים, ועלולה לגרור התנגדויות של השכנים.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- הוספת 2 רחובות - תהווה הגדלת הקישוריות בתוך השכונה בכיוון מזרח מערב ותאפשר נגישות נוחה להולכי רגל בין המגורים ואל מבני הציבור והשטחים הפתוחים השכונתיים.
- ניצול השטחים הריקים וגודלם מאפשר בניה של כ 80 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר מקומי לשימוש התושבים.
- תכנון מחדש במשולב בשטחי החניה והשטחים הציבוריים יאפשר בניה של מבני ציבור איכותיים במיקום נוח ויצירת שטח ציבורי פתוח איכותי.
- בניה חדשה של מגורים שונים מהקיים יביאו אוכלוסיה מגוונת יותר לשכונה אשר יחיו ויחדשו אותה.
- הבניה החדשה מהווה משאב כספי לשיפוץ והתחדשות של המבנים הקיימים, ושיפור התנאים של התושבים הגרים בשכונה בצד יצירת אטרקטיביות לדיירים חדשים.

1

מעלה הדקלים - רחוב עין זיק

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	80
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	300
שטח למבני ציבור במ"ר	גני ילדים
רחובות נוספים	2
שטח ציבורי פתוח	1 דונם



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





2 רחוב עין עבדת, עין יעקב, עין זיק

שטח .מס.	מיקום	שטח בדונם	גוש חלקה	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
2.	רחובות: עין עבדת, עין יעקב, עין זיק	35 דונם	גוש: 39593 חלקות: 18, 5, 22, 21, 20, 19, 43, 47, 48, 55, 58, 57	תב"ע: 1/102/03/27 יעודי קרקע: מגורים, שצ"פ, דרך, מסחר	נמצא בשכונת 'מגדל המים' בחלק מרכזי-מערבי של העיר. מצפון: גינה ציבורית, ישיבה ותיכון דתי, מבני פטיו שכונת 'המעיינות'. ממזרח: מתחם מבני ציבור (מועדון נוער, ספריה, מקווה, מתנ"ס). מדרום: הרחוב הראשי שד' בן גוריון. ממערב: מגורים, מבני H של 4 קומות	חניות אספלט בשטחים גדולים ולא מנוצלת. שטחים פרטים ריקים גדולים בין המבנים. בצד המזרחי והדרומי שטח פתוח גדול ונוף פתוח לעיר. מגורים: מבנים טוריים ארוכים בני 4 קומות כ-200 יחידות דיור במתחם. בחלק הצפוני מכולת וגני ילדים.



יעודי קרקע עפ"י Govmap



יתרונות :

- ניצול שטחי חניה גדולים בגיאומטריה בזבזנית, ריקים בחלקם 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 למבנים, הרשומים כבתים משותפים, 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 60 יחידות דיור צמודות קרקע.
- אפשרות ניצול השטחים בין המבנים לפתרונות מרחב ציבורי איכותי בשילוב מקומות לפעילויות חברתיות.
- בניה חדשה של מגורים שונים מהקיים במקום, צמודי קרקע ו גן /גג יביאו אוכלוסיה מגוונת .
- הבניה החדשה מהווה משאב כספי לשיפוץ והתחדשות של המבנים הקיימים, ושיפור התנאים של התושבים הגרים בשכונה בצד יצירת אטרקטיביות לדיירים חדשים.

2 רחוב עין עבדת, עין יעקב, עין זיק

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	60
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	0
שטח למבני ציבור במ"ר	גני ילדים - 700 מ"ר
רחובות נוספים	1
שטח ציבורי פתוח בין המבנים	

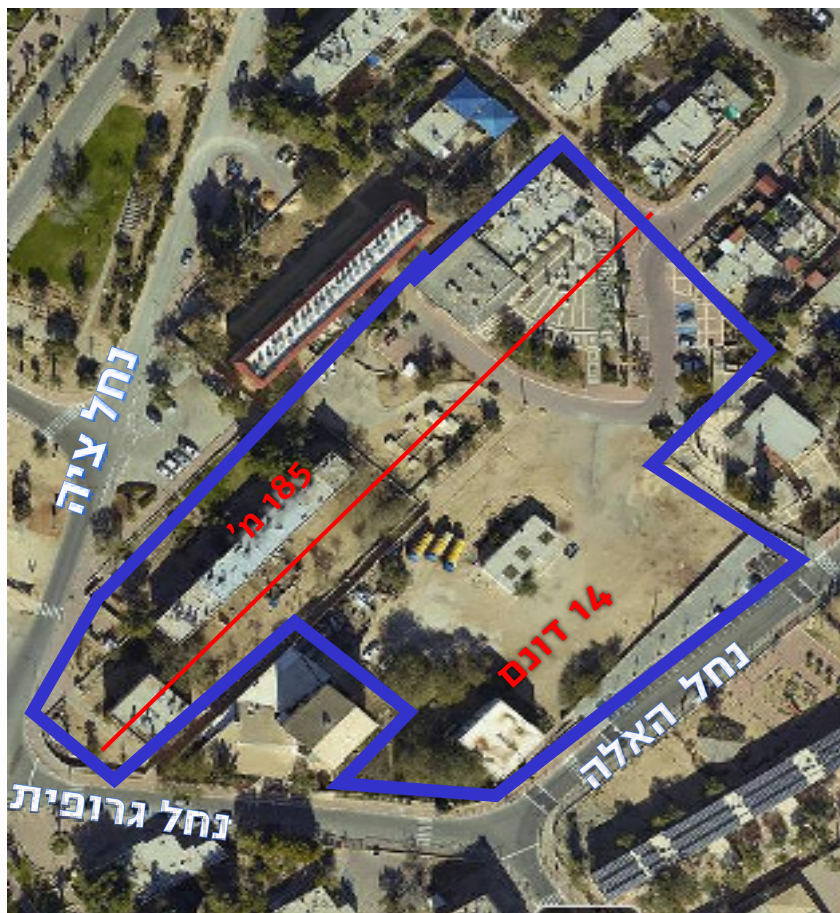
פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
γ	-- γ	נגישות לתחבורה ציבורית
γγ	γ באיכות נמוכה	נגישות להולכי רגל
γ	γ	סמיכות למבני ושטחי ציבור
	x	סמיכות לשירותים ומסחר
----	----	חיבור בין 'ותיק לחדש'
		תרומה לחיזוק כלכלה מקומית
γ	x	שימושים מעורבים
		פוטנציאל כלכלי הגלום במיקום המתחם
γ	γ	ייחודיות אטרקטיבית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





שטח .מס.	מיקום	שטח בדונם	גוש חלקה	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
3.	רחובות: נחל האלה נחל גרופית	14 דונם	גוש: 39590 חלקות: 26,21, 40, 30, 28,27 62, 60	תב"ע: 2/114/03/27 - 1986 יעודי קרקע: מגורים, שצ"פ, דרך, מסחר ותעסוקה.	נמצא בלב שכונת הראשונים, בקרבה למרכז הישוב. <u>מצפון</u> : מבני מגורים טוריים 3-4 קומות ושדרות בן גוריון <u>מזרח</u> : מגורים וכביש 40 <u>מדרום וממערב</u> : מגורים ומוסדות ציבור	במרכז רחבה גדולה מאד חשופה וריקה ללא מבנים ועצים להוציא מקלט במרכז המשמש את הצופים. בחלק הצפון מזרחי מתחם מסחרי קטן ובמרכזו פאב החבית. בחלק הדרומי מגרש המיועד למלונאות ומבנה קופת חולים כללית המיועד לפינוי ממערב נושק לרחבה מלון פעיל.





יתרונות :

- שטח ריק גדול מאד ורציף בלב מצפה רמון, מאפשר גמישות לתכנון רחובות חדשים נגישות גבוהה יותר והוספת שימושים מגוונים
- רוב השטח הינו בבעלות מדינה
- שטח אטרקטיבי המתקיים בו כיום מרכז מסחרי פעיל ומוקף במגורים ומלונאות
- השטח נגיש ומוקף רחובות המובילים למרכז הישוב.
- סמיכות לתחבורה ציבורית .
- הזדמנות בקנה מידה עירוני.

חסרונות :

- בשולי המתחם בעלויות קרקע שונות – סיכוי להתנגדויות

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- הוספת רחובות – תאפשר נגישות נוחה מאד להולכי רגל וכלי רכב לתוך המתחם ולשימושים שיתוכננו בו.
- הגדלת שטחים למסחר ומלונאות במרכז הישוב, חיזוק ברמה עירונית ושכונתית.
- שילוב של תוספת בניה של מבני ציבור איכותיים ויצירת שטח ציבורי פתוח איכותי.
- אזור אטרקטיבי למגורים מיוחדים
- פיתוח דופן עירונית חדשה על רחוב נחל האלה ונחל גרופית
- סילוק מטרדים לטובת בניה חדשה ואיכותית.

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	70
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	800
שטח למבני ציבור במ"ר	---
רחובות נוספים	2
שטח ציבורי פתוח	1 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
	מדינה + בתים משותפים	בעלויות





שטח .מס.	מיקום	שטח בדונם	גוש חלקה	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
4.	רחובות: נחל האלה מעלה בן תור	35 דונם	גוש: 39590 חלקות: 11, 12, 39, 60 גוש: 39591 חלקות: 11, 27, 28, 41	תב"ע: 2/114/03/27 - 1986 יעודי קרקע: מגורים, שצ"פ, דרך, מבנה ציבור	נמצא בגבול הדרום מזרחי של הישוב נושק לכביש 40 למרכז המבקרים ולחי רמון. מצפון: שכונת מגורים שורת מבנה טוריים בניה רוויה מאחוריה שכונה של מבנים צמודי קרקע ממזרח: כביש 40 ומד"א. מדרום וממערב: מוסדות ציבור, המועצה המקומית, משטרה, ומרכז מסחרי קטן ובו פאב החבית.	השטח הוא ברובו שטח פתוח המשני צידי רחוב האלה, בחלקו הצפוני שטח פתוח לא מנוצל וריק. בחלקו הדרומי הנושק לרחוב האלה שטח המוגדר לחי רמון עד למרכז המבקרים על מצוק המכתש. השטח מטופח מעט בחלקו. שטח זה הוא למעשה גבול הישוב ויש לו פוטנציאל לא מנוצל של חיבור המרקם הבנוי לטבע הפתוח ולמכתש.





יתרונות :

- שטח גדול וריק ברצף פיזי בכניסה הדרומית ליישוב.
- השטח כמעט כולו בבעלות המדינה.
- לשטח נראות טובה מכביש 40 בתחילת הירידה למכתש.
- נגישות נוחה לתיירים ולאורחים לצורך פיתוח פרויקט עירוני תיירותי.

חסרונות :

- השטח נמצא בקצה הישוב ואינו חלק אינטגרלי מהמרקם הבנוי.
- בשטח מצוי "חי-רמון", רשות הגנים והחברה להגנת הטבע עלולים להתנגד לתכנית.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- הקירבה לכביש 40 הנגישות הנוחה לכניסה הדרומית ליישוב.
- הנראות למטיילים ולנוסעים על כביש 40 והקרבה למרכז המבקרים, מאפשרת פיתוח פרויקט תיירותי עירוני.
- ניצול שטח ריק והזדמנות לשיפור המצב של חי רמון באמצעות פרויקט תיירותי מהווה הזדמנות כלכלית עירונית.
- יצירת דופן חדשה ואטרקטיבית למצפה רמון, ומחשבה איך עיר מתמודדת עם הגבול הבנוי שלה אל מול המדבר ונכסי הטבע (כיום העיר נגמרת בצורה לא מזמינה ולא ברורה באזור זה).
- יצירת רצף בנוי ומרחב ציבורי איכותי ואטרקטיבי מהעיר אל מרכז המבקרים.

4

רחוב נחל האלה, מעלה בן תור

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	50 - 70
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	600
שטח למבני ציבור במ"ר	500
רחובות נוספים	3
שטחי ציבור איכותיים	יחודיים למקום



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
	מדינה + בית משותף	בעלויות





שטח .מס.	מיקום	שטח בדונם	גוש חלקה	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
5.	רחובות: נחל ערוז	38 דונם	גוש: 39960 חלקות: 1 גוש: 39591 חלקות: 5, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 41, 42, 45 גוש: 39592 חלקות: 17-20, 78, 79	תב"ע: 2/114/03/27 - 1986 יעודי קרקע: מגורים, שצ"פ, דרך, מבני ציבור	נמצא בגבול הדרומי של הישוב ועל גדות מכתש רמון, נושק לטיילת נופית ממרכז המבקרים להר גמל על מצוק המכתש. מצפון: שכונת מגורים בניה רוויה של מבנים טוריים 3-4 קומות ממזרח: אכסניית הנוער ומרכז המבקרים. מדרום: מכתש רמון ממערב: שכונת מגורים והר גמל.	במרכז השטח המסומן עובר רחוב נחל ערוז, מצפון לו בחלק המזרחי מבני מגורים בבניה רוויה בניצב לרחוב ובחלק המרכזי והמערבי ישיב תיכונית, אולם ספורט ושטח ציבורי פתוח. בחלקו הדרומי של הרחוב שטח פתוח המשתרע עד למצוק מכתש רמון. רחוב ערוז נמוך משפת המצוק ואיסן ממנו קו ראייה למכתש.





יתרונות :

- שטח אטרקטיבי בקצה הישוב על שפת המצוק של מכתש רמון.
- בשטח שאיתרנו מתפנים גופים הפועלים בו ומאפשר תכנון בשימושים ובאופי בניה המתאים למקום
- השטח גובל בשכונה ומהווה רצף עירוני.
- הבניה החדשה מאפשרת חיזוק הדימוי והאטרקטיביות של השכונה.

חסרונות :

- נתון למשא ומתן כספי עם המחזיקים בקרקע כיום ועלול לעכב את מימוש התכנית.
- מגבלות של הגופים הירוקים.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- הזדמנות חד פעמית ייחודית ואטרקטיבית של חיבור העיר לנכס הטבעי מכתש רמון כעיר היושבת על המצוק שלו (בחזקת קו המגע של עיר חוף וקו במים שלה).
- פוטנציאל תיירותי כלכלי שיאפשר להביא תיירים אל המצוק דרך הישוב ולפתח מסחר ומלונאות כחלק מהישוב ולא בנפרד (מלון בראשית).
- הוספת רחובות – לקישוריות ונגישות של התושבים אל המכתש ולחיבור של השכונה לערכי הטבע.
- פיתוח מרחב ציבורי איכותי בשילוב טיילת המשלבת מגורים מלונאות בוטיק איכותית ומסחר תיירותי.
- פיתוח דופן עירונית התורמת לעיר ולדימוי ולאטרקטיביות של שכונת המגורים הצמודה.
- ההכנסות מהפרוייקטים החדשים מהווים משאב כלכלי לשיפוץ והתחדשות של המבנים בשכונה.

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	100
שטח לתיירות במ"ר	2000
שטח למבני ציבור במ"ר	700
רחובות נוספים	3
שטחי ציבור איכותיים	יחודיים למקום



פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
✓	✗	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	✓	נגישות להולכי רגל
✓	✓	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	✓ נגישות 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 + צה"ל	בעלויות





שטח .מס.	מיקום	שטח בדונם	גוש חלקה	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
6.	רחובות: הר בוקר	6.8 דונם	גוש: 39595 חלקות: 18, 19, 20, 49, 50	תב"ע: 24/101/02/27 - 2005 25/101/02/27 - 2017 ייעודי קרקע: שצ"פ, דרך	שטח ציבורי כלוא בין שטחים לתעסוקה בבעלות פרטית וקטע דרך, בתוך אזור התעסוקה רובע הבשמים. מצפון: שטח פרטי ריק יעוד תעסוקה ממזרח: בתי מלאכה מדרום: מתפרה ממערב: רחוב הר בוקר	שטח המיועד לשצ"פ נמצא בלב מגרשים המיועדים לתעסוקה. השטח אינו מנוצל כלל בחלקו המערבי נטועים עצים שבדאי לשמר.





יתרונות :

- השטח ריק מבינוי
- בעלות מדינה בלבד יעוד שצ"פ
- השטח נמצא בלב אזור התעסוקה ובסמוך למקטע האטרקטיבי והפעיל שבו

חסרונות :

- הגישה לשטח היא מרחוב אחד בלבד ובקטע הצר שלו.
- יש צורך בבדיקת היתכנות כלכלית לשימושים בשטח זה.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- ניצול של שטח שמוגדר כשצ"פ אשר בפועל אין בו שימוש ואינו מתפקד כשצ"פ
- שטח ריק רציף המאפשר גמישות תכנונית בשימושים ובינוי.
- חיבור של רחוב נוסף יאפשר נגישות נוחה אל עומק השטח ויהווה בסיס להיתכנות שימוש יעיל בשטח.
- אפשרות לתכנון של שימושים נוספים כמו מגורים מיוחדים מלונאות או מסחר.
- בניה של שימושים נוספים ותואמים תהווה חיזוק כלכלי למתחם והפעיל כיום.

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	20
שטחי למסחר תעסוקה ותירות במ"ר	3,000 מ"ר
שטח למבני ציבור במ"ר	---
רחובות נוספים	1
שטח ציבור 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
✓✓	✓	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	בעלויות



7 רחוב צין הר בוקר רובע הבשמים



שטח מס.	מיקום	שטח בדונם	גוש חלקה	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
7.	רחובות: הר בוקר, צין	25 דונם	גוש: 39595 חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 28, 45, 46, 48, 51	תב"ע: 24/101/02/27 - 2005 25/101/02/27 - 2017 יעודי קרקע: שימושים מעורבים, דרך	השטח נמצא בחלק המזרחי של אזור התעסוקה רובע הבשמים ונושק לרחוב הר צין המפריד בין אזור התעסוקה לשכונת המגורים "גוונים" ממזרח המאופיינת בבניה צמודת קרקע. ממערב המשך אזור התעסוקה. השטח המסומן תחום ברחובות פנימיים של אזור התעסוקה.	מבני תעסוקה ישנים שהפכו עם השנים למוקד פנאי מקומי ותיירותי. במתחם חנויות, פאבים, משרדים ומלונאות המתקיימים במבנים הקיימים. מבנים בני קומה אחת או שתיים. בשטח נעשה פיתוח של המרחב הציבורי בשנים האחרונות. רשות מקרקעי ישראל ערכה תכנית חדשה לכל אזור התעסוקה.





תב"ע מאושרת לאזור התעסוקה
25/101/02/27



יתרונות :

- השטח כולל את החלק האטרקטיבי ברובע הבשמים ובצמוד אליו שטח ריק נוח לפיתוח.
- השטח גובל בשכונת מגורים ומהווה אפשרות חיבור בין המגורים לרובע הבשמים.
- בגלל המיקום והאטרקטיביות היחסית של המקום יש היתכנות כלכלית גבוהה ליישום התכנית והצלחתה.

חסרונות :

- תכנית מאושרת שנעשתה ביוזמת רשות מקרקעי ישראל המתעלמת מהקיים והצלחתו ומנסה ליצור מציאות חדשה במקום ללא כל קשר למציאות הקיימת.
- גדרות, גדרות, והפרדות. חיבור בין השכונה ורובע הבשמים עלול לעורר התנגדות של הדיירים בשורת המבנים הראשונה על דרך הר צין (המתואר בכינוי נימבי).

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- הפיכת דרך הר צין מדרך סתמית לרחוב מקשר בין השכונה לרובע הבשמים עם שימושים שונים.
- חיבור במקום ניתוק הקיים היום יוצר נגישות להולכי רגל ולא רק לרכבים ויוצר מרחב ציבורי איכותי ולא שממה וגדרות המתקיימים היום לאורך דרך הר צין
- הזדמנות כלכלית להגברת הפעילות והכדאיות הכלכלית במתחם הקיים היום חיזוקו ושיפורו. המתחם הקיים כיום הוא אחד מאבני התדמית של מצפה רמון ברמה הארצית.
- יצירת רצף עירוני וחיבור במקום ניתוק.
- ניצול השטח הריק ובניה עליו במקום עם נראות גבוהה ובאחת הכניסות לרובע הבשמים מהישוב ולא רק מדרך 40 המנותקת מהעיר.

7 רחוב צין הר בוקר רובע הבשמים

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	20
שטח לתיירות במ"ר	2000
שטח למבני ציבור במ"ר	
רחובות נוספים	2
שטחי ציבור איכותיים	



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
מדונה + חב' מבני תעשייה		בעלויות



8 הר שגיא דרך רמון גבעת האנטנות



8 הר שגיא דרך רמון גבעת האנטנות

שטח .מס.	מיקום	שטח בדונם	גוש חלקה	תוכניות החלות בשטח, יעודי קרקע	תיאור מיקום וגבולות	תיאור השטח המוצע
7.	רחובות: הר שגיא דרך רמון	74 דונם	גוש: 39594 חלקות: 2, 12, 13, 15, 16, 18, 28, 29	תב"ע: 24/102/10/27 - יעודי קרקע: שטח פתוח, מתקנים טכניים, דרך	השטח נמצא על גבעה מצפון למרכז המסחרי של מצפה רמון ולמתחם מגורים הנבנה כיום. מצפון לגבעת האנטנות נמצא החלק הדרומי של אזור התעסוקה שאינו מאוכלס. ממזרח השטח נושק לכביש 40 - שדרות קק"ל ממערב שכונות המגורים של הישוב.	גבעה המשמשת כיום למתקני תקשורת ואנטנות בראשה, מרבית הגבעה ריק ואינו בנוי או מאויש. הגבעה נמצאת המקום אסטרטגי עם נראות גבוהה לכל מי שמגיע למצפה רמון על כביש 40 מצפון. הגבעה צמודה מדרום למרכז המסחרי של הישוב ולמתחם מגורים בבניה.





יתרונות :

- שטחים ריקים ברצף גדול (74 דונם)
- המתחם סמוך לכניסה לעיר, לשכונות הצפוניות, למרכז המסחרי ולכביש 40.
- ניראות ברמה גבוהה מכביש 40 בהגעה למצפה רמון.
- נמצא על גבעה ממנה קיים נוף לכל הכיוונים, אל המדבר ואל העיר.
- בעלות מדינה.

חסרונות :

- במרכז השטח ועל ראש הגבעה מתקנים טכניים פעילים בחלקם, עלות הזתם ומשא ומתן עם הגורמים המתפעלים אותם, עלולה לעכב את מימוש התכנית.
- נמצא בקצה הישוב ולא בלב המרקם הבנוי הקיים.

אפשרויות והזדמנויות הנובעות מתכנון מחדש במתחם זה :

- בניית שכונת מגורים אטרקטיבית בעיקר בזכות המיקום, עשויה לתרום לתדמית העירונית.
- חיבור בעזרת רחובות חדשים אל המרכז ואל השכונה מדרום וממזרח. רחובות אלו יהוו קישור ונגישות נוחה להולכי רגל, תחבורה ציבורית ואופניים ויתרמו לאטרקטיביות של השכונה ולקיום רצף עירוני.
- בניית השכונה ויצירת חיבור ישיר למרכז המסחרי בכניסה לישוב, יהוו חיזוק כלכלי של המרכז ויאפשרו את קיומו בעזרת הוספת פונקציות מסחריות מגוונות.
- הזדמנות לבניית שכונת מגורים בעלת גיוון של סוגי מבנים על מנת למשוך אנשים שונים וליצור עירוב אוכלוסיות.
- הזדמנות לתכנון שכונה במתודה של בנה דירתך ובניינך, תכנון במשותף עם התושבים שמעוניינים לגור בשכונה ולקחת חלק בתכנון השימושים והמבנים כך שיתאימו לאורך החיים שלהם.

8 הר שגיא דרך רמון גבעת האנטנות

פוטנציאל תכנוני	
מספר יח"ד	300
שטח למסחר ותעסוקה במ"ר	2000
שטח למבני ציבור במ"ר	1000
רחובות נוספים	10
שטח ציבורי פתוח	בהתאם לתמהיל הבניה



פוטנציאל	קיים	מאפיינים
		קישוריות ונגישות
✓	x	נגישות לתחבורה ציבורית
✓	x	נגישות להולכי רגל
✓	x	סמיכות למבני ושטחי ציבור
✓	x	סמיכות לשירותים ומסחר
✓	---	חיבור בין 'ותיק לחדש'
		תרומה לחיזוק כלכלה מקומית
✓	x	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		בעלויות



במצפה רמון בדקנו ומצאנו 13 שטחים המוגדרים כשטחים לעיבוי עירוני (Infill), מתוכם 5 שטחים בהם מובילה הרשות המקומית תכנון ויש בהם תכניות מפורטות חלקן מאושרות חלקם בשלבי אישור וחלקן בשלב שיווק וטרם ביצעו.

שמונת האיתורים הנוותרים מתאימים לשמש כמשאב לעיבוי עירוני נמצאים במקומות שונים בישוב

- 3 שטחים בלב שכונות מגורים וותיקות (מתחמים 1,2,3)
- 2 שטחים בקצה הדרומי של הישוב ומקשרים בין העיר לנכסי הטבע – מצפה המבקרים ושפת המכתש. (מתחמים 4,5)
- שני שטחים ברובע דרך הבשמים (מתחמים 6,7)
- שטח אחד בצמוד לכניסה לישוב על גבעת האנטנות (מתחם 8)

מתחמים מועדפים:

מתחם 8, הר שגיא, גבעת האנטנות :

- שטח ריק ברובו עם בעלות מדינה מאפשר תכנון וביצוע בטווח זמן סביר.
- שטח גדול מאד רציף (74 דונם) מהווה הזדמנות לחיבור בין שכונות דרומיות לצפוניות.
- אפשרות בניה לכ-300 יח"ד בתמהיל מגוון ואטרקטיבי בזכות המיקום והטופוגרפיה.
- תוספת יחידות הדיור תחזק את הכניסה לעיר והמרכז והנראות של העיר.

מתחם 5, נחל ערוד :

- תכנית בשטח זה מהווה הזדמנו בקנה מידה עירוני בחזקת חיבור בין העיר למכתש ויצירת פרויקט המשלב תיירות ומגורים
- הזדמנות להביא תיירות אל תוך העיר ולעודד כלכלה מקומית הנסמכת על תיירות זו בניגוד למצב היום בו יש נתק בין התיירות לעיר והיכולת של העיר להתחזק כלכלית מהתיירות.
- קיים חלון הזדמנויות עקב רצון להתפנות של הגופים המחזיקים בשטח ובמבנים לטובת תכנית המתאימה למקום.

מתחם 3, נחל האלה נחל גרופית :

- שטח ריק גדול כיום "חור שחור" בלב השכונה הדרומית.
- המתחם נמצא בלב שכונת צוקי רמון ובקרבה למרכז העיר ומהווה עיבוי עירוני אמיתי.
- הזדמנות לאור מיעוט בעלויות ורצון של בעלי הקרקע לשינוי תכנון ויצירת סביבה איכותית.
- בלב השטח מתקיים מרכז מסחרי קטן בעל דימוי חיובי ומושך צעירים (החבית), הכנת תכנית בשטח ויישומה יתן למרכז, חיזוק משמעותי ויאפשר לתושבים נגישות למרכז ללא תלות ברכב.





© 2019 כל הזכויות שמורות

