

התחדשות אזור התעשייה

תכנית מדיניות רב שנתית לאזור התעשייה הישן, אילת

עיריית אילת:

ראש העיר הנכנס: אלי לנקרי

ראש העיר היוצא: מאיר יצחק הלוי

מהנדס העיר הנכנס: אדר' ישראל חיון

מהנדס העיר היוצא: אינג' אסף אריכא

מנהל הנדסה: רועי קרניאל, מירי לב וקסלר

החברה הכלכלית אילת:

מנכ"ל: אבי כהן

סמנכ"ל: אינג' עדי גורשניק

ע. מנכ"ל: עו"ד מורן הראל

צוות התכנון:

אדריכלות ונוף- דרמן ורבקל אדריכלות:

אדר' אלי דרמן, אדר' ליז לייבוביץ', אדר' אלעד בוקר, אדר' אמילי דיב

תנועה- אדם ורוחב:

אולריך יעקב בקר

כלכלה:

יוגב שרביט

ניהול ואסטרטגיה – BUILD:

ניר לבלוביץ', ניר אברהם

העיר אילת נמצאת באחת התקופות המרגשות בחייה, עם תנופת פיתוח אדירה הכוללת בינוי מאסיבי של מגורים ומלונאות, פיתוח בחופים ובמדבר, התחדשות עירונית בשכונות ובלב העיר, בינוי של מוסדות חינוך וציבור, פיתוח תשתיות תחבורה ופיתוח תעסוקה לצד טיפוח מתמיד של העיר.

עבודות אלה הן פועל יוצא של תכנון בכל התחומים לצד תכניות שנתיות ורב שנתיות של העירייה ויחידות הביצוע שלה, החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) ותאגיד המים "עין נטפים". בכל התכניות הקפדנו על תהליך שיתוף ציבור, מתוך אמונה ששיתוף ציבור כחלק בלתי נפרד מהליך התכנון יביא לתכנית מיטבית ואיכותית המבטאת את שאיפות הציבור והופכת אותו לשותף בעיצוב עתידו.

אחת מהתכניות המובילות היא **תכנית המדיניות להתחדשות אזור התעשייה**, במסגרתה יהפוך אזור התעשייה הישן, לרובע עירוני הכולל מסחר, תעסוקה, מגורים ומלונאות, כמו גם שטחי ציבור שייתנו מענה לתושבי השכונה החדשה שתיבנה. התכנית תהפוך את האזור למתחם פתוח וחדשני, תעודד פעילויות ויזמות במרחב הציבורי, ותחבר את התושבים לאזור.

כלל התכניות בליווי מינהל ההנדסה בעירייה, יאפשרו את השבחת איכות החיים של התושבים, ויקדמו את אילת כעיר תיירות וספורט בינלאומית מובילה. עיר שטוב לנפוש בה, נפלא לגור בה וכדאי להשקיע בה.

זו ההזדמנות להודות לכל הגורמים העוסקים במלאכה ולאחל לכולנו בהצלחה.

אלי לנקרי

ראש עיריית אילת

אזור התעשייה הישן של העיר כבר מזמן אינו אזור תעשייה. הוא הזירה הכלכלית בה מוצאים את פרנסתם חלק ניכר מתושבי העיר, ורובם ככולם, כמו גם תיירים רבים, הם צרכנים של שירותיו. זירה זו כוללת פעילות ענפה ומגוונת של מסחר, שירותים שונים, מלאכה, אחסנה והפצה, ייצור, מסעדות ועוד. מרחב מאתגר זה נדרש למדיניות ואסטרטגיה עירונית, בכדי לייצר את תנאי הזירה ולכוון אותה להיות מרחב עירוני איכותי מחד ומרחב השומר על גמישות עסקית מאידך.

'רובע העסקים הפתוח' הינו רעיון פורץ דרך של מרחב עירוני רב תכליתי, הקובע בעיקר עקרונות ומנגנונים ופחות מגבלות תכנוניות. הוא מושתת על פילוסופיה שדוגלת בכך שהתוצאה הטובה ביותר מורכבת מקביעת מסגרת של עקרונות על ידי העיר ומהידע היזמי המבוסס על צרכי השוק.

בזמן כתיבת שורות אלו עיריית אילת כבר מובילה תכנית מפורטת לחלקו הדרומי של הרובע, בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל, בעוד תכנית זו תשמש תשתית אסטרטגית ליוזמות ביתר חלקי הרובע. תכנית זו נועדה לייצר סביבה תומכת ליוזמות, במסגרת סל העקרונות שקבעה התכנית, ובכך להאיץ את התחדשות אזור התעשייה הישן ולהפוך אותו לרובע עירוני תוסס ואטרקטיבי.

ומילה אחרונה על ניהול. כוחה של תכנית זו רב בעידוד יזמות, אולם איכותו של המרחב תיקבע לא פחות על ידי לקיחת אחריות של כל בעלי העניין – הפרטיים והציבוריים – על ניהול המרחב, הקמת התאגדויות בעלי עסקים והקמת מנהלת לרובע משותפת לעיריית אילת ולעסקים.

בשמי ובשם מינהל הנדסה בעיריית אילת,

אינג' אסף אריכא

מהנדס העיר

מסמך זה הוא פרי עבודתם המשותפת של אגף הנדסה בעיריית אילת והחברה הכלכלית אילת, יחד עם צוות מתכננים וכלכלנים מקצועי אשר עמלו על תכנית מדיניות שמטרתה: חשיבה ובחינה מחודשת של תפקידו העירוני של אזור התעשייה הישן באילת. **זאת, תוך הסתכלות על המרחבים המשיקים לו, המשפיעים עליו ומושפעים ממנו, וחיבור למעמדו של האזור על פי חזון המערך העירוני העתידי כחלק אינטגרלי ממרכז העיר החדש.** בהתאם, הדגש העיקרי הינו על מימוש הפוטנציאל הטמון בו **כרובע עירוני חדש ומעורב שימושים.** במטרה ליצור תכנית איכותית, מהלך העבודה לווה בהליך שיתוף ציבור מעמיק עם מגוון קהלי מטרה אשר פועלים במרחב התכנון.

התוכנית מציגה את החזון התכנוני ואת מנגנוני המימוש המידיים והעתידיים של המרחב בהיבטי אדריכלות, כלכלה, תנועה ואסטרטגיה. היא נכתבה בתהליך חשיבה יצירתי אשר מחבר את אזור התעשייה לעיר, ומבוסס על זיהוי המבנה העירוני של אילת המורכב מרצועות תכנון בין המדבר והים. התוכנית לוקחת בחשבון את חיזוק הכלכלה והתעסוקה המקומיים ופיתוח המרחב בצורה הוליסטית וישימה.

מרחב התכנון, אזור התעשייה הישן באילת, תוכנן ופותח בשנות ה-50 ע"י משרד הבינוי והשיכון כאשר ייעודו המקורי הינו תעשייה ומלאכה. בפועל, בשטחים נרחבים מאיזור זה לא מומשו זכויות הבניה, ואלו נותרו ריקים מבינוי עד היום. במהלך השנים נוספו שימושים רבים לאזור התעשייה, חלקם אושרו באמצעות תכניות מפורטות, חלקם ע"י היתרים לשימושים חורגים, וחלקם ללא היתרים כלל, עד שבשנים האחרונות ניתן להבחין במגמת צמיחה בשימושים מסחריים, משרדים ושירותים, וירידה בשימושי מלאכה ותעשייה. כמו כן, לאחרונה החלו להתמש גם תכניות המשלבות שימושי מגורים ותיירות, לצד יוזמות נוספות המבקשות לייצר פרויקטים מעורבי שימושים ברחבי אזור התעשייה הישן.

תוכן עניינים

181	עקרונות התכנון	
182	חלוקה למתחמים	
	קביעת שימושים	4
	מנגנון השימוש	10
184	עקרונות מנחים	27
185	הדגמת המנגנון	32
186	תרחישים לדוגמא	53
	תמונות עתיד	57
200	אחוזי מימוש	77
201	פריסת שימושים	
		86
	כרך ג' – תכנית הפעולה	117
204	כלכלה	120
227	פעולות לטווח קצר-בינוני	128
266	מיתותג וזהות	159
274	מודל ניהול	
289	כרטיסיות מתחמים	
304	טיפוסי והנחיות בינוי	167
310	תיקי פרויקטים	174

כרך א' – ניתוח מצב קיים

ניתוח מצב קיים

סקירה היסטורית

ניתוח תנועת

ניתוח פיזי

ניתוח בעלויות

ניתוח כלכלי

ניתוח עסקי

קהלי ליבה

סטטוסוריקה

מצב מאושר

יוזמות ועוגנים

היבטים כלכליים

פוטנציאל

ניתוח SWOT

כרך ב' – חזון ומנגנון שימוש

חזון

רקע

חזון הרובע הפתוח

התחדשות אזור התעשייה

תכנית מדיניות רב שנתית לאזור התעשייה הישן, אילת

כרך א' - ניתוח מצב קיים

סקירה היסטורית

4

מצב קיים

סקירה הסטורית

שנות ה-50

שנות ה-60

היום - 2020

תכנית שרון- אזור התעשייה יועד
לשטחי מלאכה אשר נחצים במרכז ע"י
ציר תנועה ראשי

שטחי מגורים

שטחי מלאכה

מרכז מסחרי ואזרחי

שטחי רחצה ונופש



מצב קיים

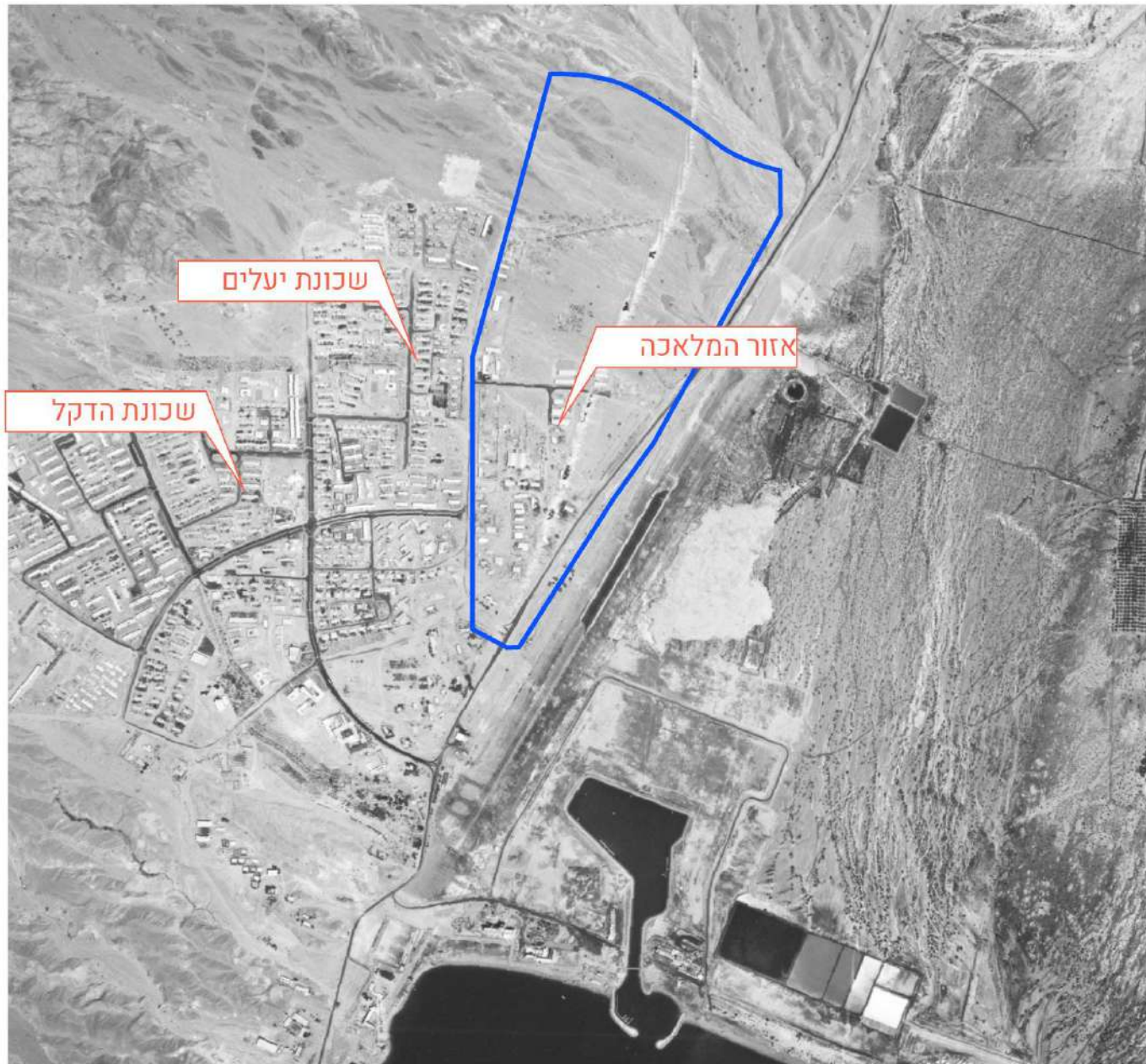
סקירה הסטורית

שנות ה-50

שנות ה-60

היום - 2020

אזור המלאכה התפתח ע"פ תכנית שרון **במקביל להתפתחות השכונות** כאשר ציר תנועה ראשי מחבר בינו לבין שאר העיר



מצב קיים

סקירה הסטורית

שנות ה-50

שנות ה-60

היום - 2020

המשך פיתוח אזור המלאכה צפונה
 וביטול החיבור התנועתי בין השכונות
 לכביש 90 כפי שהותווה בתכנית
 שרון.



מצב קיים

סקירה הסטורית

שנות ה-50

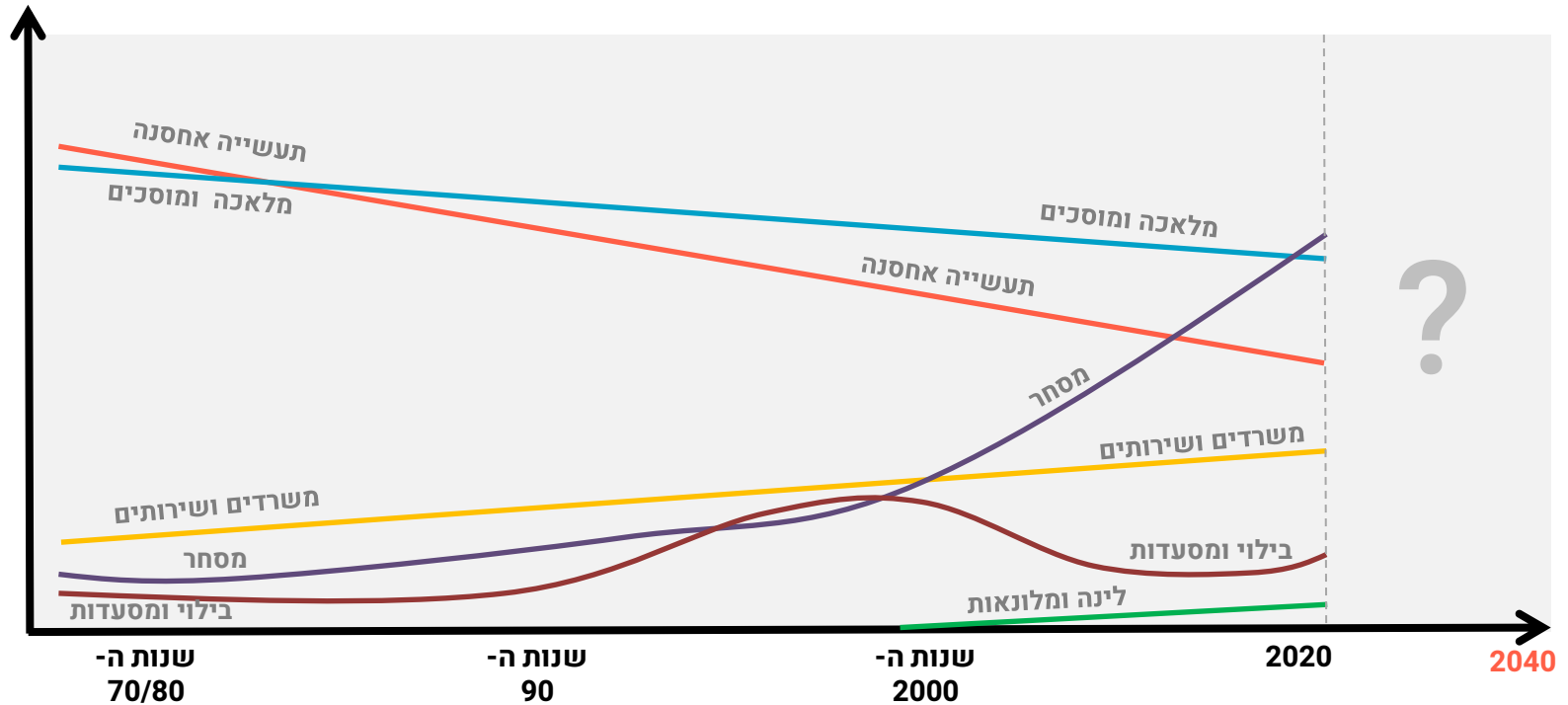
שנות ה-60

היום - 2020

למרות עירוב השימושים וכניסת מבני תעסוקה ומסחר חדשים בחלק הצפוני, עדיין ישנם חלקים רבים שאינם מפותחים.

אזור התעשייה

סכמת השינוי באופי השימושים לאורך השנים



אילת עיר נמל, תעשייה ומכרות (שנות ה-50/60)	אילת הופכת לעיר תיירות משמעותית עם פינוי סיני ואזור סחר חופשי בעקבות ועדת פת (1984/5)	אילת עיר תיירות שוקקת למגוון גילאים, נפתחים עשרות מקומות בילוי (שנות ה-90)	האינתיפאדה השניה פוגעת בתיירות ובאזורי הבילוי (תחילת שנות ה-2000)	כניסתו של ביג (2011) ועליית המסחר והתיירות המשפחתית באילת	נגיף הקורונה פוגע בענף התיירות העולמי ובעיר אילת בפרט
--	---	--	---	---	---



ניתוח תנועתי

10



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות |



התחדשות
אזור התעשייה

מצב קיים

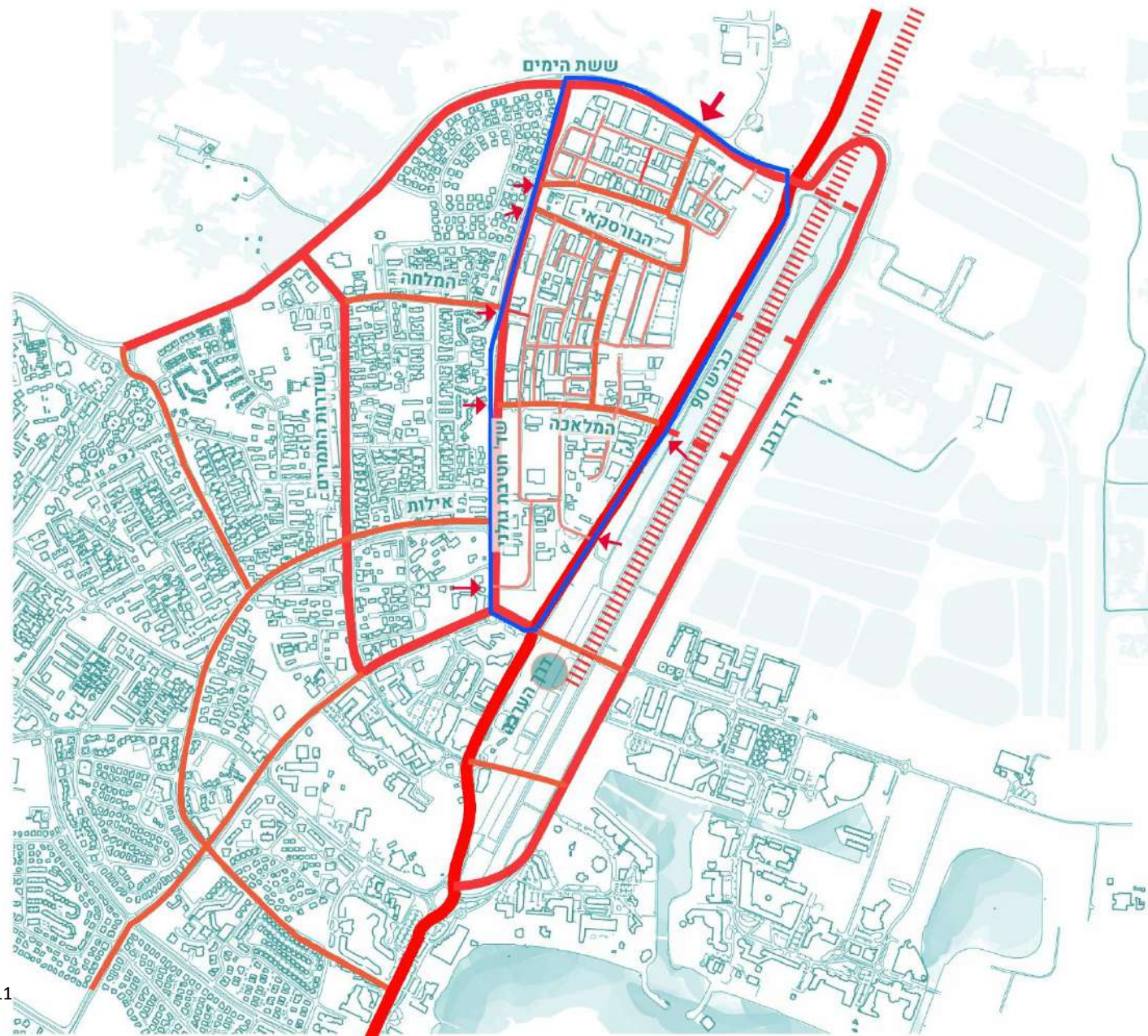
צירי תנועה

פנים אזור התעשייה מאופיין ברחובות רבים ללא מוצא.

ישנן כניסות מרובות מכיוון השכונות הוותיקות, לעומת שתי כניסות בלבד מכביש 90.

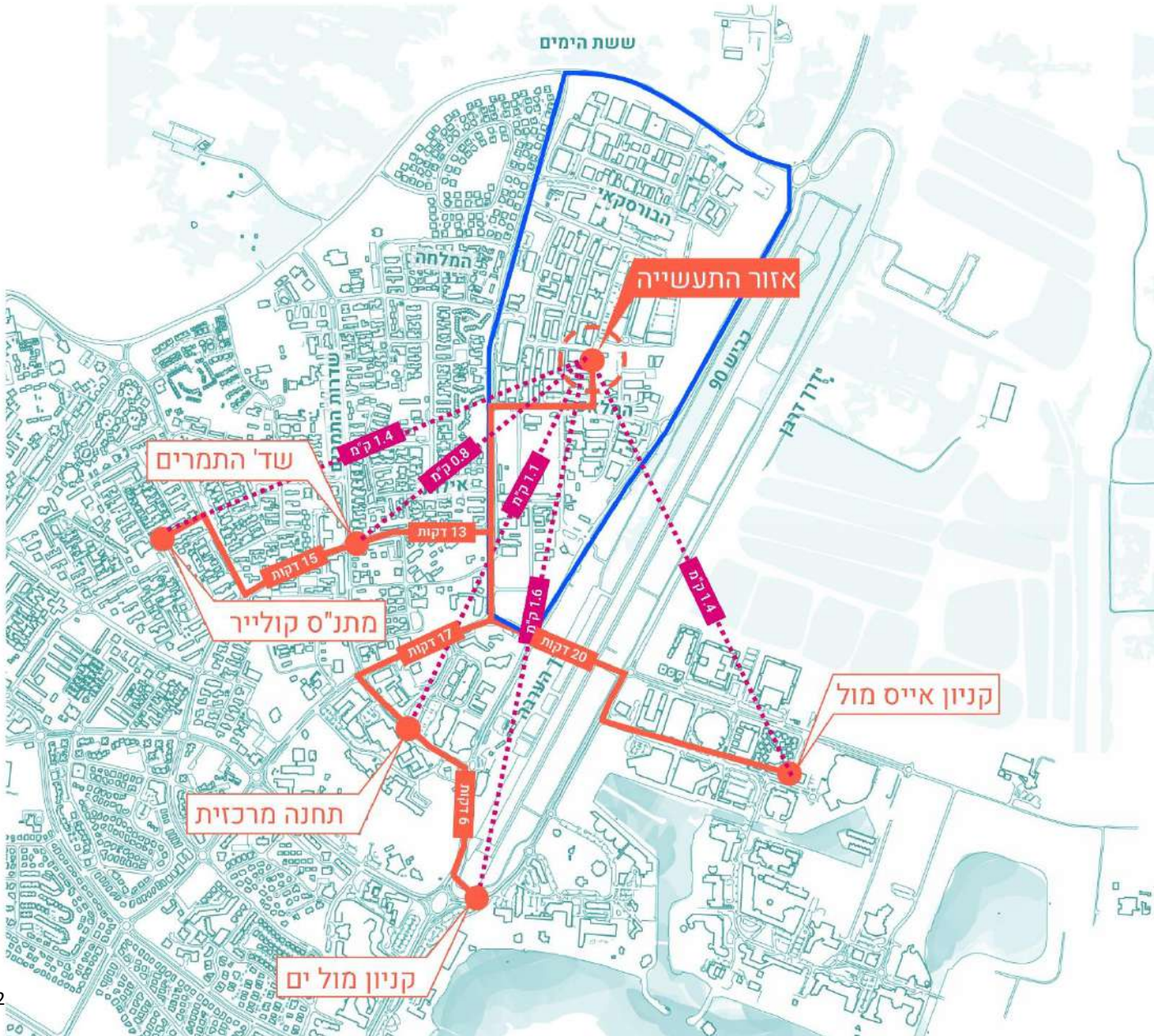
רחוב המלאכה הנו הרחוב היחיד שחוצה את אזור התעשייה.

- דרך ראשית
- דרך משנית
- דרך פנימית
- דרך עתידית
- פסי רכבת עתידיים
- כניסה
- תחנת רכבת עתידית



מצב קיים

אומדן מרחקים למוקדים



← אזור התעשייה (רחוב האומן)	שדרות התמרים
הליכה רגלית: 13 דק'	קו אווירי: 0.8 ק"מ
← אזור התעשייה (רחוב האומן)	מתנ"ס קולייר
הליכה רגלית: 28 דק'	קו אווירי: 1.4 ק"מ
← אזור התעשייה (רחוב האומן)	קניון מוליים
הליכה רגלית: 23 דק'	קו אווירי: 1.6 ק"מ
← אזור התעשייה (רחוב האומן)	קניון אייס מול
הליכה רגלית: 20 דק'	קו אווירי: 1.4 ק"מ



מרחב הרחוב

שיטוט במרחב הרחוב של אזה"ת

1 כביש 90

הדופן ממזרח לאזה"ת אינה מבונה, והבינוי באזה"ת מרוחק מכביש 90.

2 התבונה פינת המלאכה

האזור מאופיין במגרשי חניה ורחבות תפעול רבות הפונות לכיוון הרחובות.

3 שד' ששת הימים

מפגש אזה"ת עם גבול המדבר. הדופן מאופיינת בבינוי המרוחק מהכביש והרחוב, וככלל, מלבד כביש גישה לתוך אזה"ת, אין גישה למבנים מהרחוב.

4 רחוב הברוסקאי

אופי הבינוי גבוה יותר ומאופיין במשרדים מצפון. הרחוב עצמו הנו רחוב כפול עם ארבע שורות של חניות, שתי מיסעות ושלוש רצועות מדרכה.

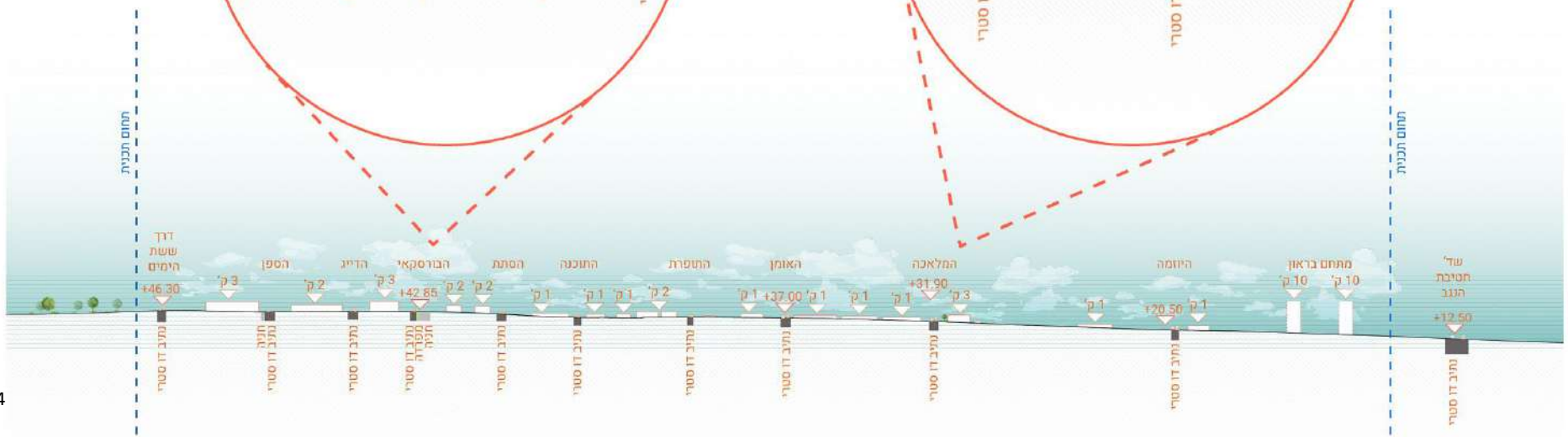
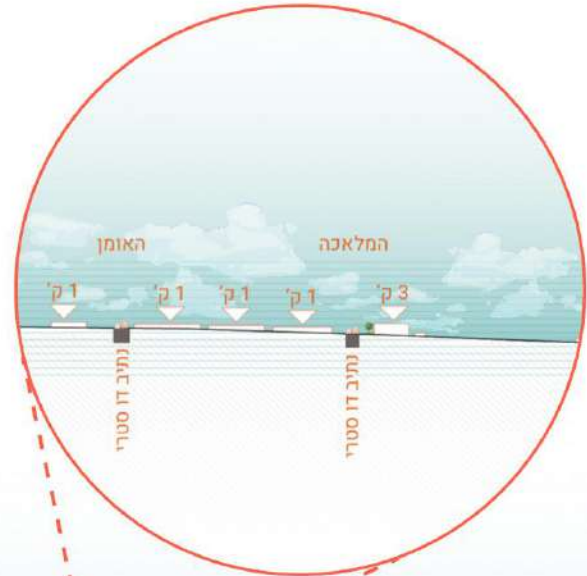
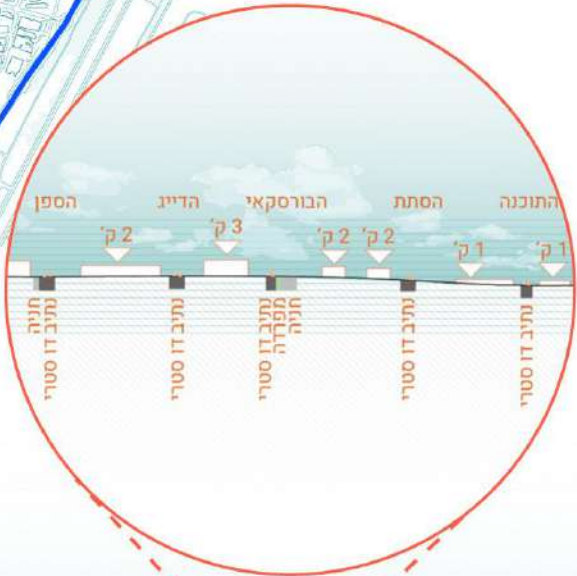
5 שד' חטיבת גולני

הדופן המזרחית של אזה"ת מקשרת בין העיר, הים ואזור התעשייה. ברצועה זו קיימים מגרשים לא מפותחים רבים מול המבנים צמודי הקרקע בשכונות הוותיקות.

חתכים

חתך אורך

הפרש המפלסים בין חלקה הצפוני של התכנית לחלקה הדרומי הוא כ-34 מ' המייצר שיפוע של כ-2%

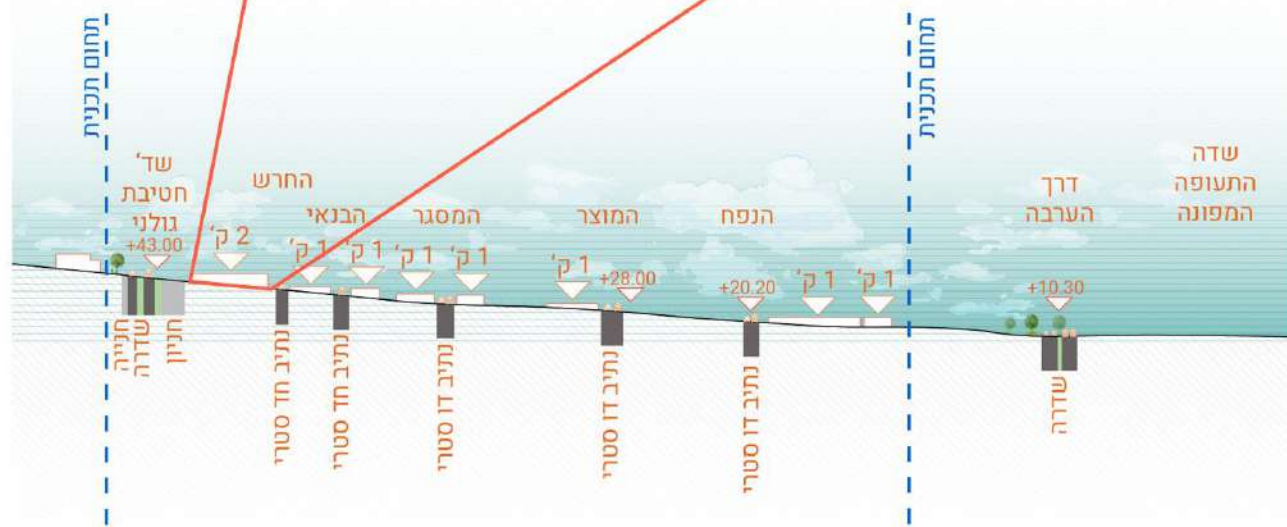




חתכים

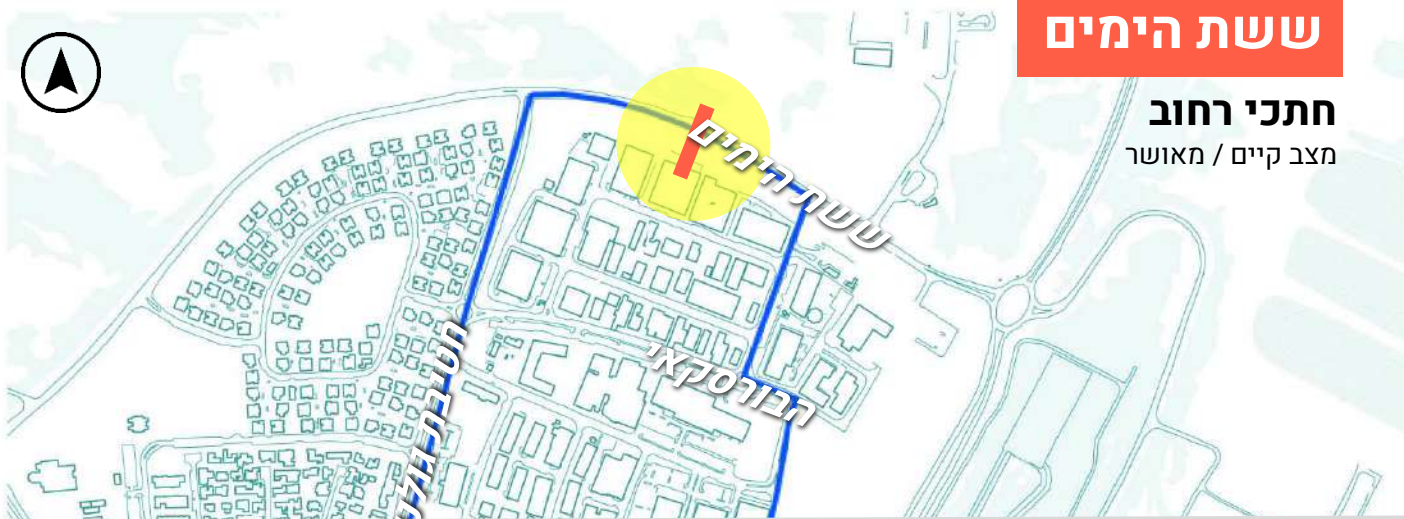
חתך רוחב

הפרש המפלסים בין חלקה המערבי של התכנית לחלקה המזרחי הוא כ-32 מ', המייצר שיפוע של כ-5%





ששת הימים



חתכי רחוב

מצב קיים / מאושר

רוחב זכות הדרך

מאושר	32 מ'
מימוש כיום	32 מ'
	32 מ' (ת' המתאר)

70 מהירות מותרת

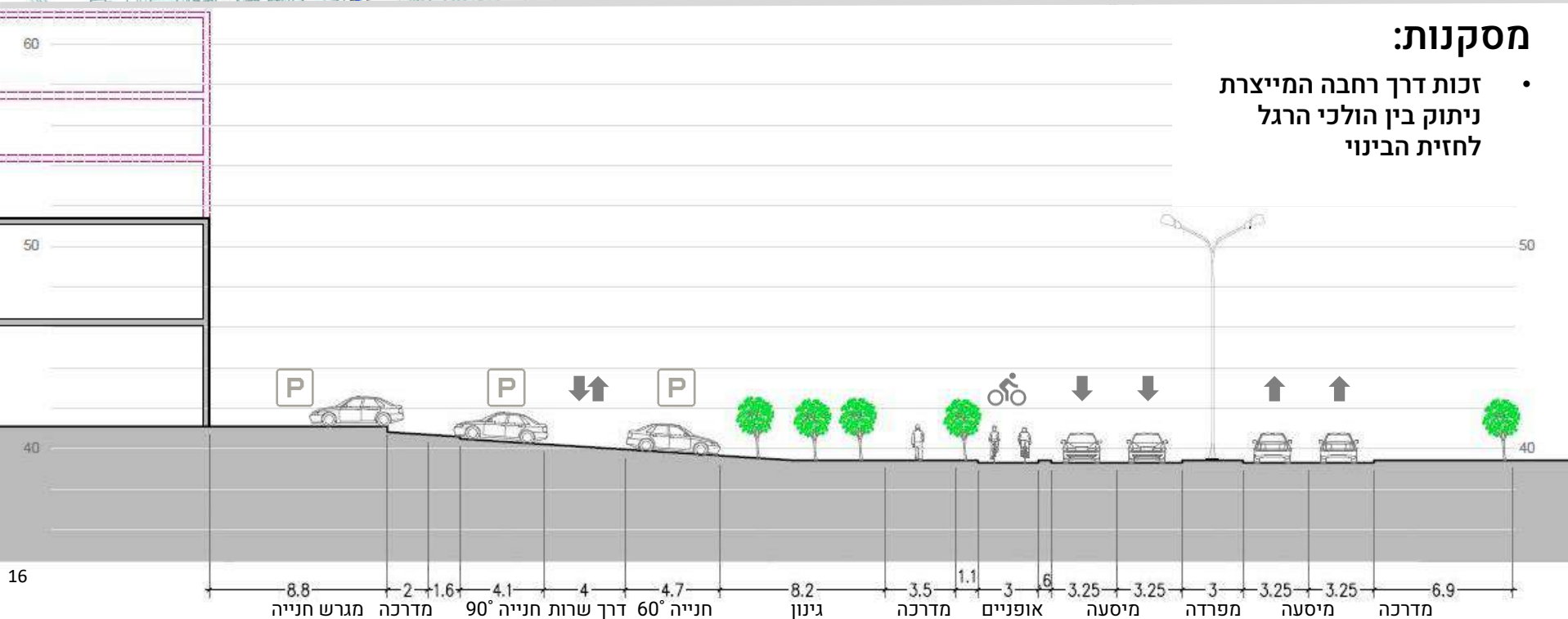
תאונות דרכים קשות

2010-2020

1 קשה

מסקנות:

- זכות דרך רחבה המייצרת ניתוק בין הולכי הרגל לחזית הבינוי



תנועה



כלכלה יוגב שרביט



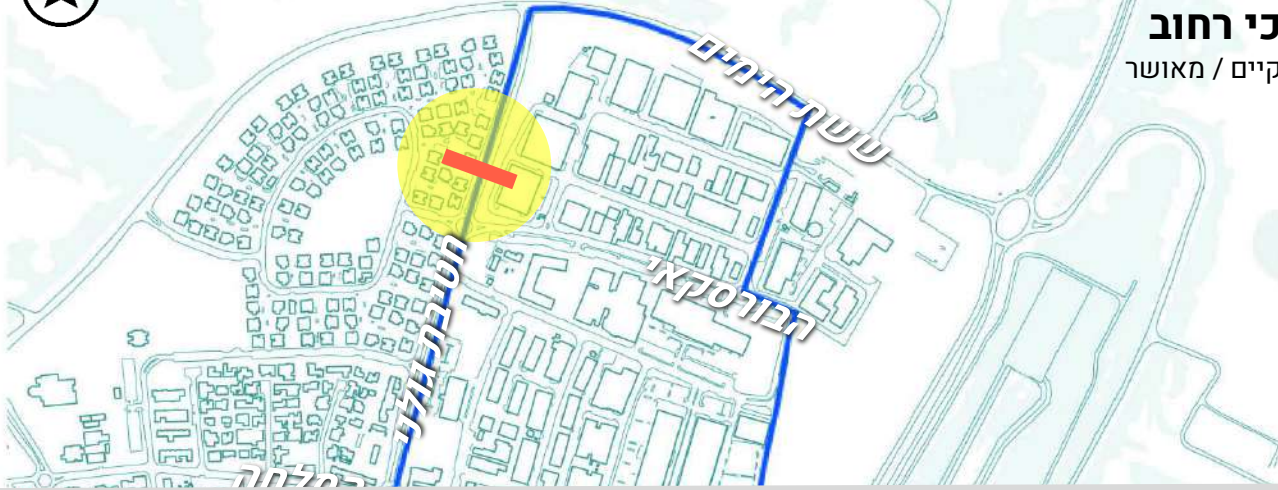
תכנון דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות אזור התעשייה



חטיבת גולני (צפון)



חתכי רחוב
מצב קיים / מאושר

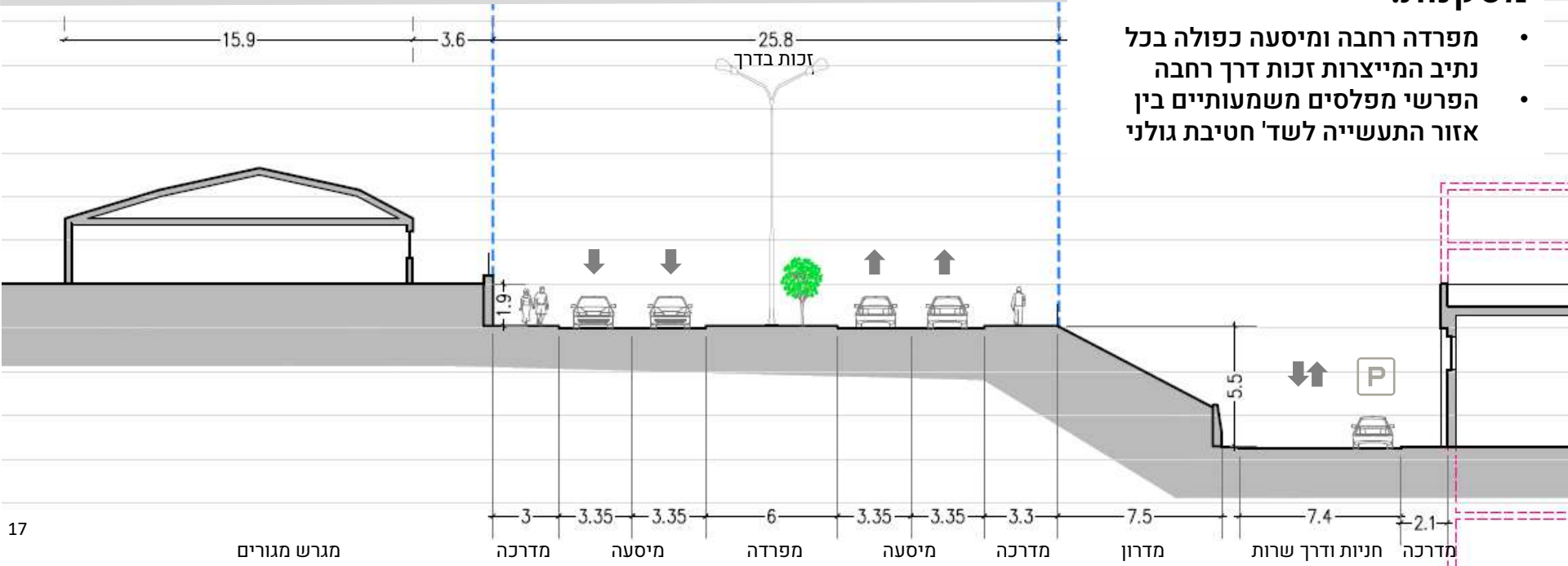
רוחב זכות הדרך
מאושר 26 מ'
מימוש כיום 26 מ'
32 מ' (ת' המתאר)

50 מהירות מותרת

תאונות דרכים קשות
2010-2020
2 קטלני 3 קשה

מסקנות:

- מפרדה רחבה ומיסעה כפולה בכל נתיב המייצרות זכות דרך רחבה
- הפרשי מפלסים משמעותיים בין אזור התעשייה לשד' חטיבת גולני



מגרש מגורים מדרכה מיסעה מפרדה מיסעה מדרכה מדרון חניות ודרך שרות מדרכה

17



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות
אזור התעשייה



הבורסקאי

חתכי רחוב

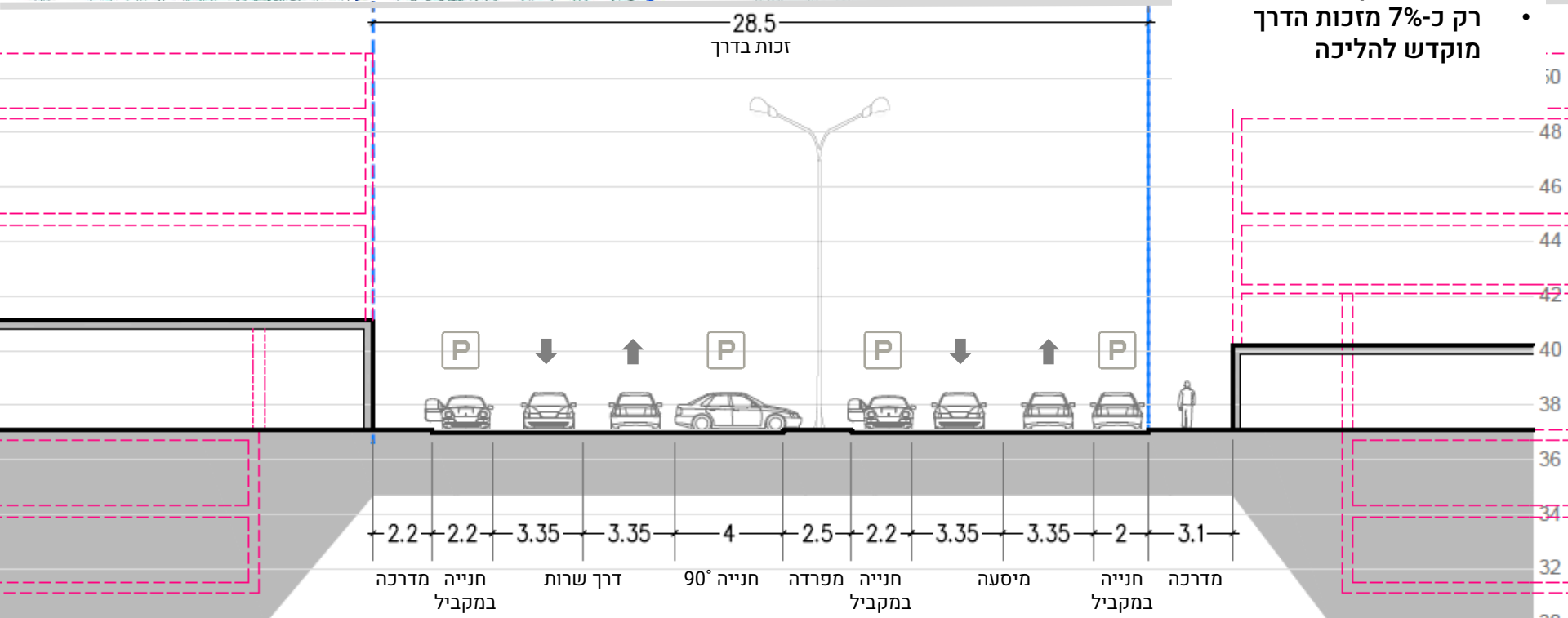
מצב קיים / מאושר

רוחב זכות הדרך
מאושר 32 מ'
מימוש כיום
נ-32 מ'

50 מהירות מותרת

מסקנות:

- ריבוי חניות לאורך הרחוב בהיקף של מעל 35% מזכות הדרך
- רק כ-7% מזכות הדרך מוקדש להליכה





הבנאי

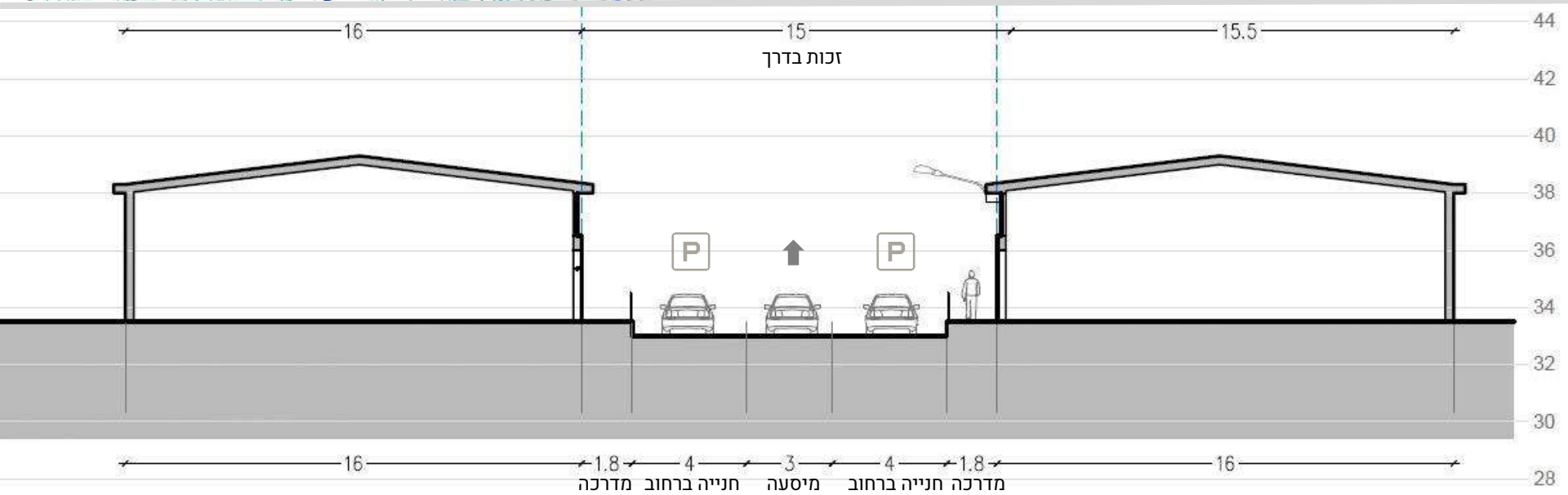
חתכי רחוב
מצב קיים

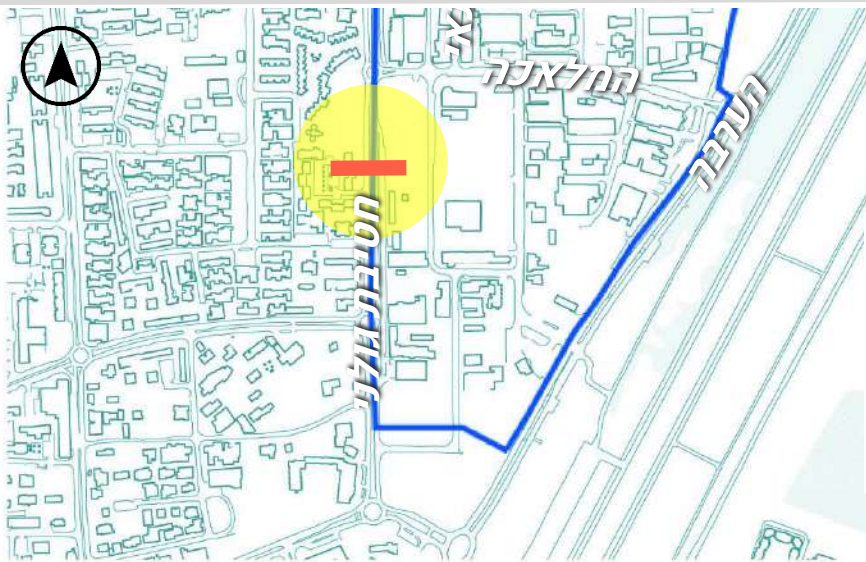
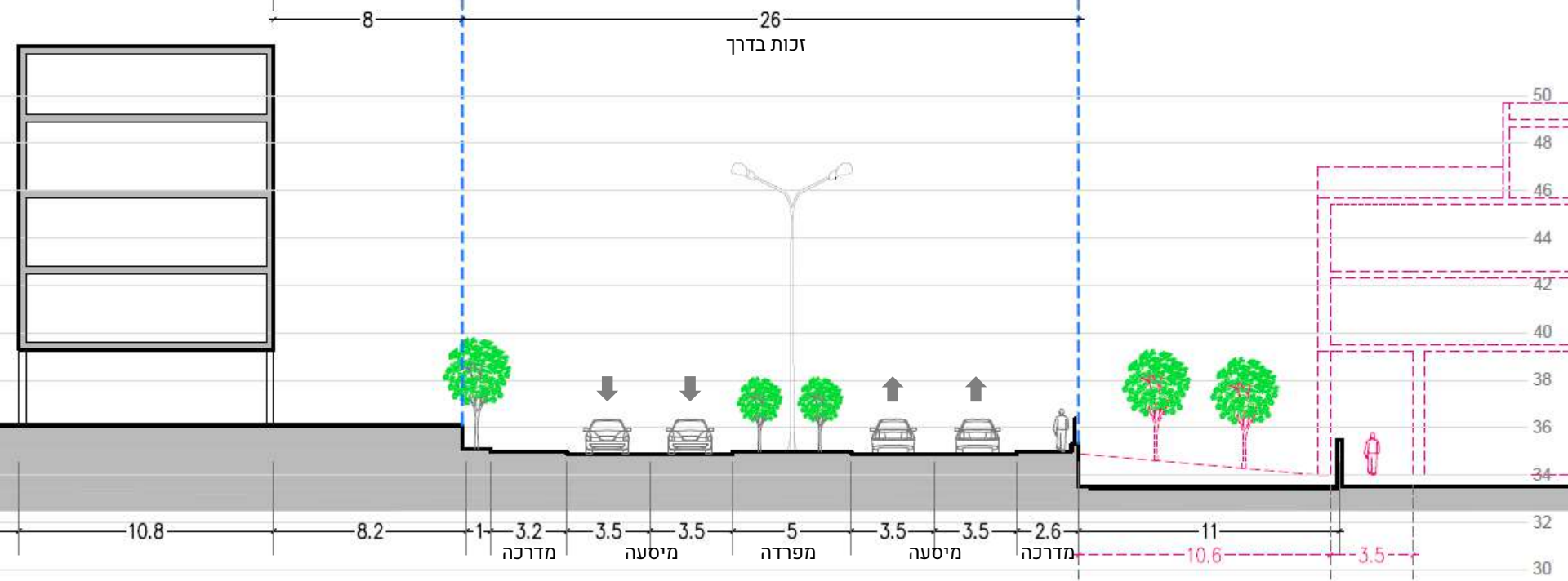
רוחב זכות הדרך
מאושר מימוש כיום
18 מ' 15 מ'

מהירות מותרת
50

מסקנות:

- הפרשי מפלסים בין חזית הבינוי לבין הרחוב





חטיבת גולני (דרום)

חתי רחוב
מצב קיים / מאושר

מסקנות:

- מפרדה רחבה ומיסעה כפולה בכל נתיב המיצרות זכות דרך רחבה
- הפרשי מפלסים בין אזור התעשייה לשד' חטיבת גולני

רוחב זכות הדרך
מאושר 26 מ'
מימוש כיום 26 מ'
32 מ' (ת' המתאר)

מהירות מותרת
50

תאונות דרכים קשות
2010-2020
2 קטלני 3 קשה



תנועה



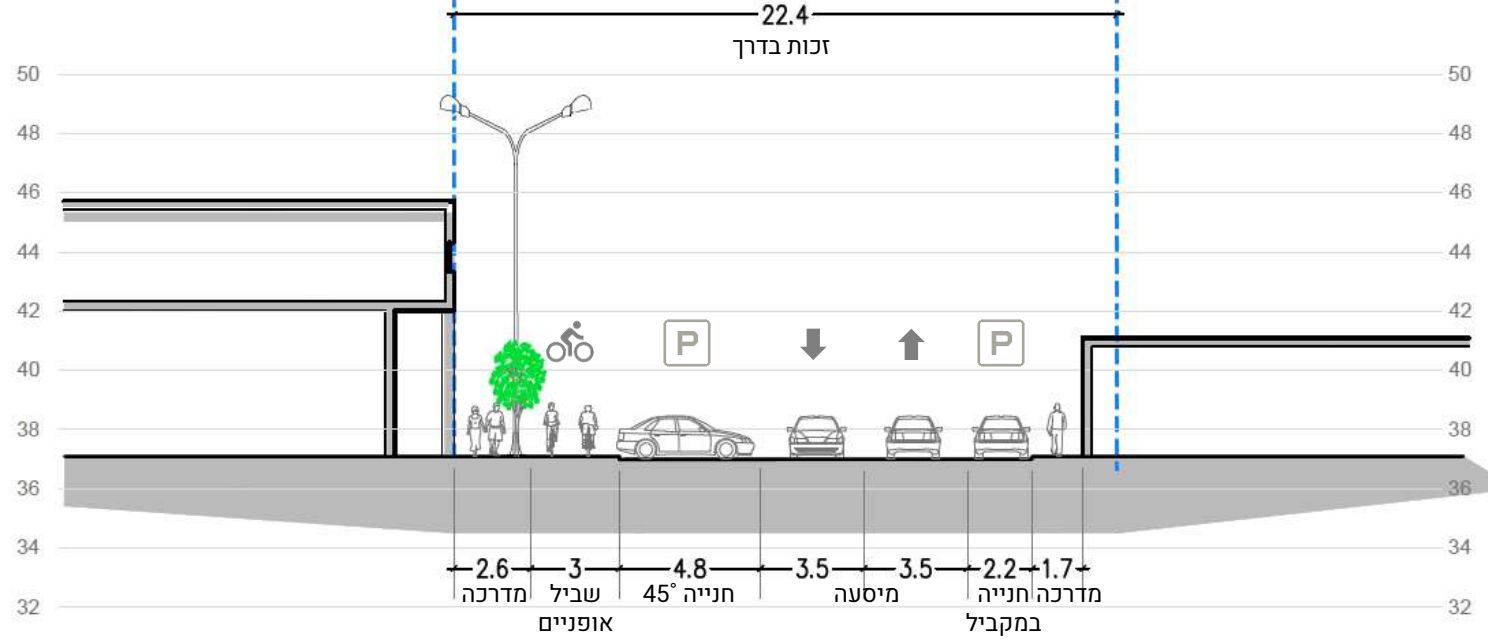
כלכלה יוגב שרביט



ניהול ואסטרטגיה
תכנון דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות אזור התעשייה



המלאכה

חתכי רחוב
מצב קיים

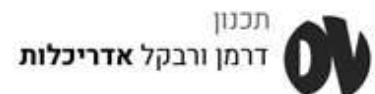
מסקנות:

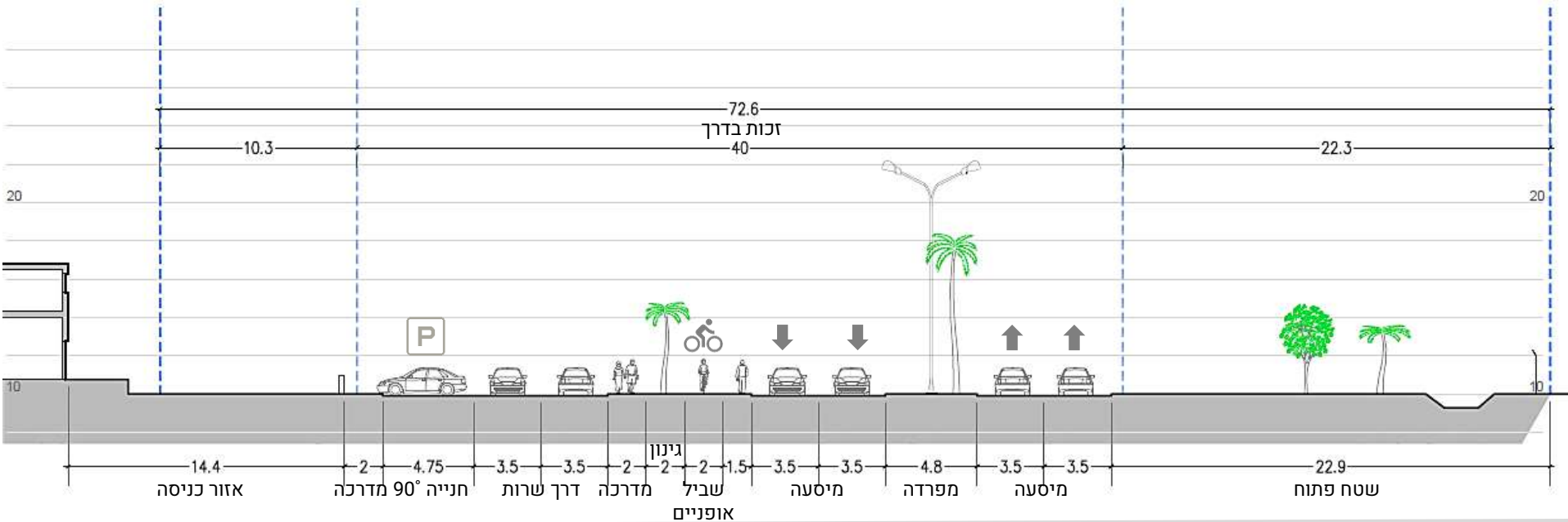
- הרחוב הפנימי היחיד המכיל שביל אופניים
- שטחי חנייה מרובים לאורך הרחוב

רוחב זכות הדרך מאושר מימוש כיום 22 מ' 22 מ'

מהירות מותרת 50

תאונות דרכים קשות 2010-2020 1 קשה





הערבה (כביש 90)

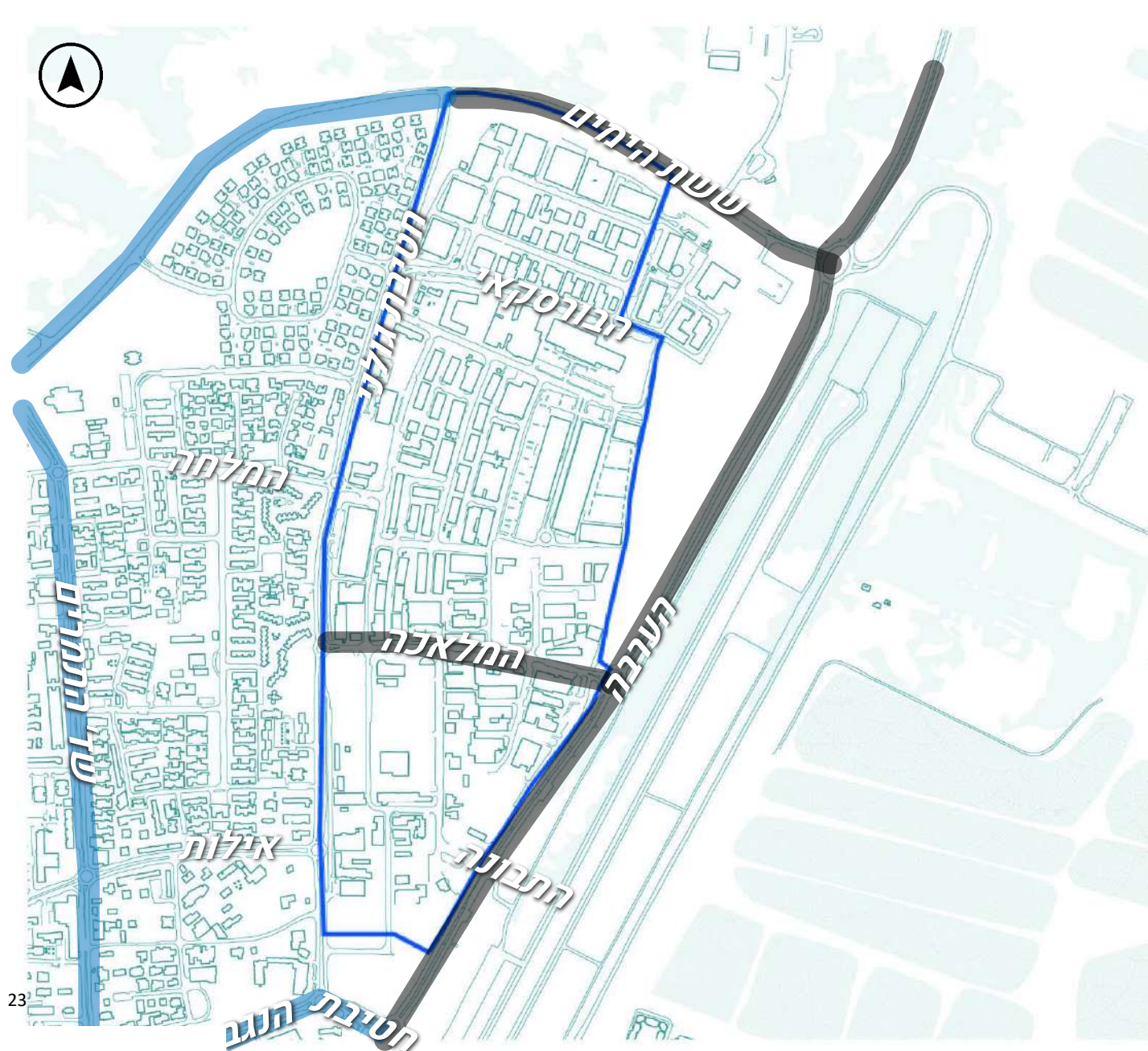
חתכי רחוב
מצב קיים

מסקנות:

- זכות דרך רחבה המכילה כביש שירות נוסף וריבוי של חניות לאור הגדרת הדרך ככביש ראשי
- השטח במזרח זכות הדרך מיועד לרכבת עתידית ואינו מפותח כיום

רוחב זכות הדרך
מאושר מימוש כיום
32 מ' - 40 מ'
32 מ' (ת' המתאר)

מהירות מותרת 70



רשת שבילי אופניים מצב קיים ומתוכנן

שביל קיים

שביל מקודם (תכנית אב ועירייה)

מסקנות:

- חוסר רציפות של שבילי אופניים במרחב התכנון ובמרחב הסובב
- רוחב זכות הדרך הקיימת מאפשרת תוספת שבילי אופניים

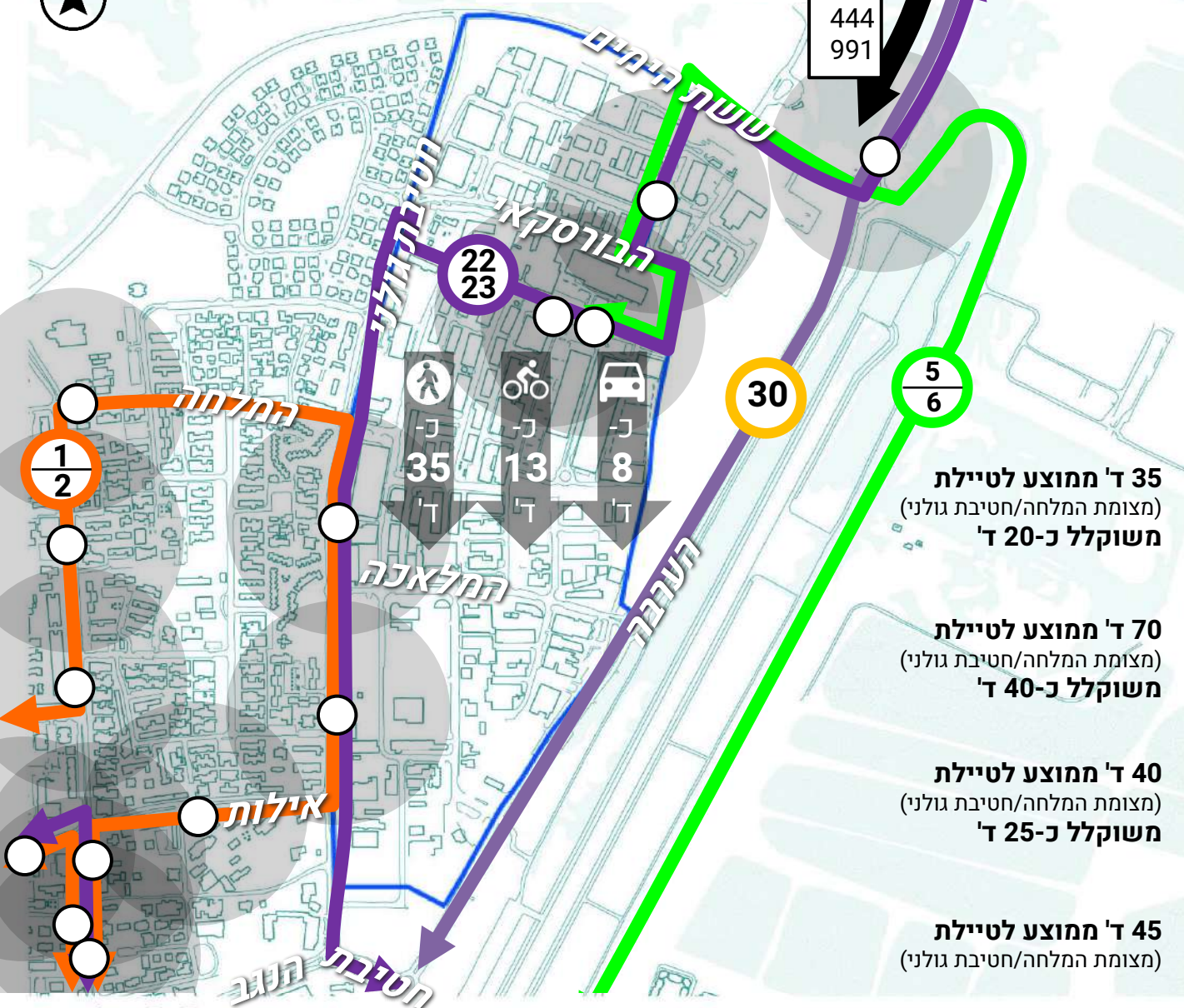


ללא תחנות
כיום קרוב לאזור התעשייה

394
397
444
991

תחבורה ציבורית

תחנות
נתיבים
תדירות



תדירות



35 ד' ממוצע לטיילת
(מצומת המלחה/חטיבת גולני)
משוקלל כ-20 ד'



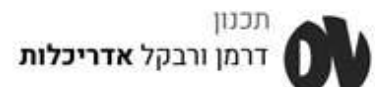
70 ד' ממוצע לטיילת
(מצומת המלחה/חטיבת גולני)
משוקלל כ-40 ד'



40 ד' ממוצע לטיילת
(מצומת המלחה/חטיבת גולני)
משוקלל כ-25 ד'



45 ד' ממוצע לטיילת
(מצומת המלחה/חטיבת גולני)
משוקלל כ-60 ד'



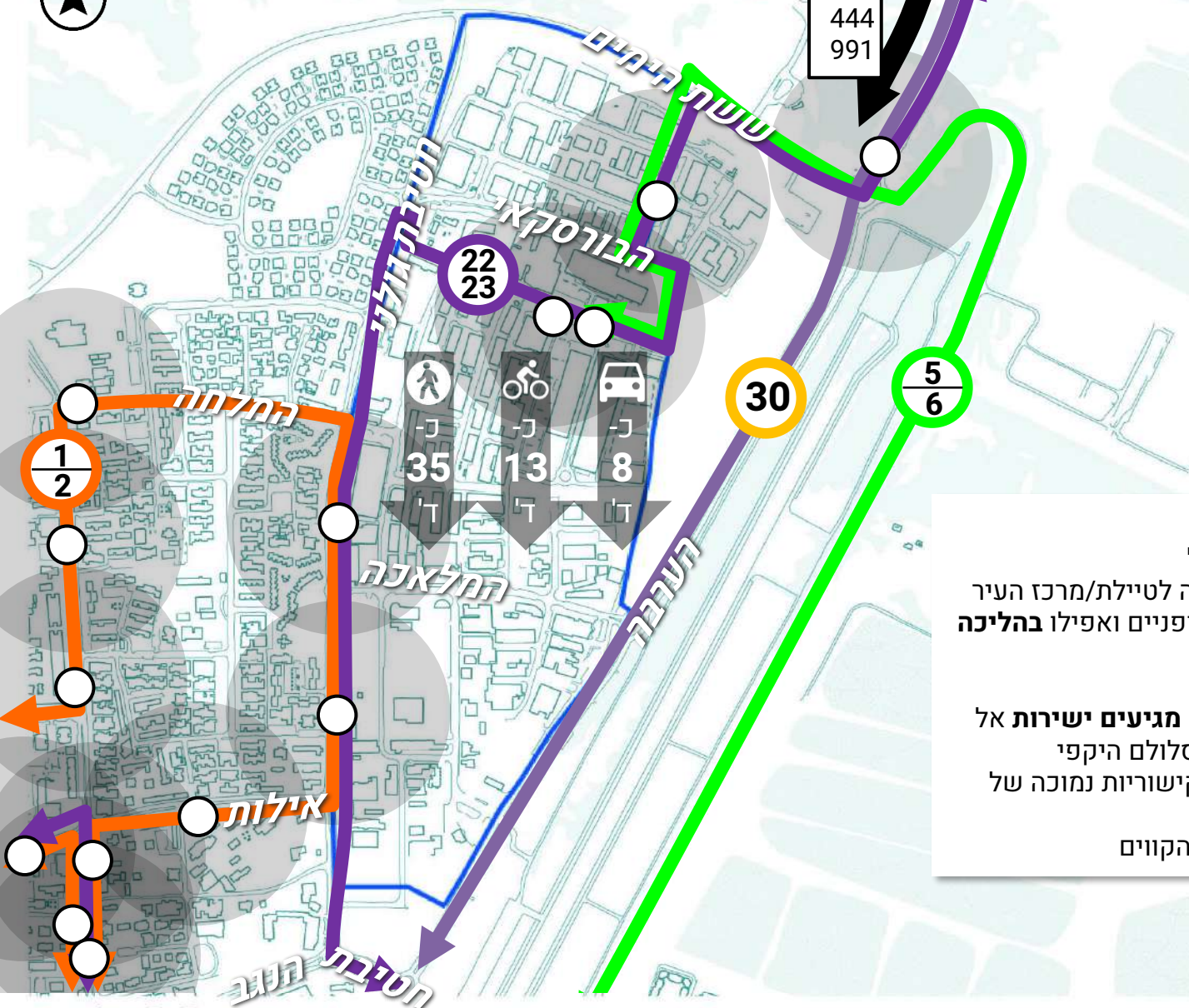


ללא תחנות
כיום קרוב לאזור התעשייה

394
397
444
991

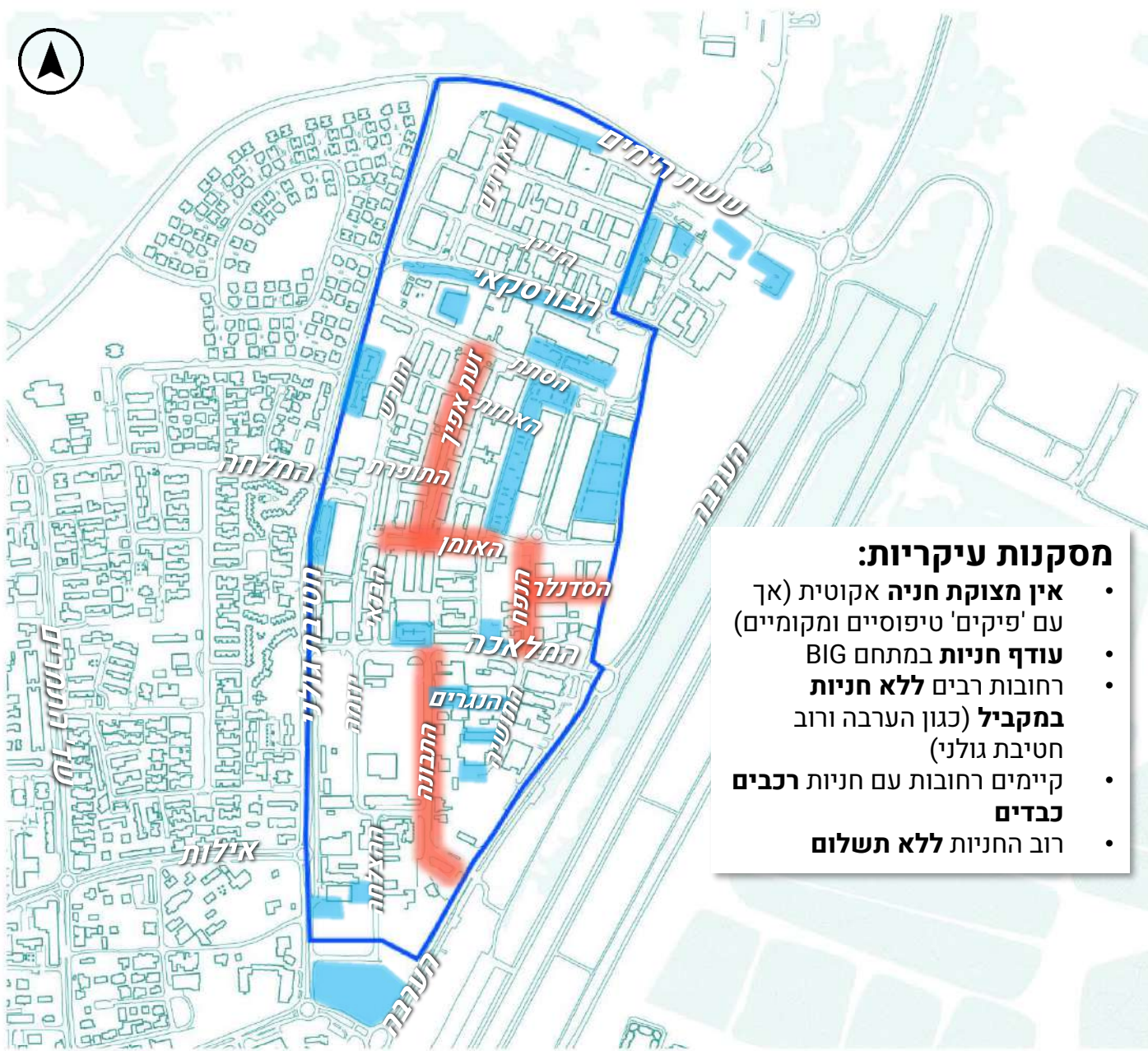
תחבורה ציבורית

תחנות
נתיבים
תדירות



מסקנות עיקריות:

- מערכת "לא אטרקטיבית"
- זמן הגעה מאזור התעשייה לטיילת/מרכז העיר קצר יותר ברכב פרטי, באופניים ואפילו בהליכה מאשר בתחבורה ציבורית
- תדירות נמוכה
- מסלולי האוטובוסים אינם מגיעים ישירות אל מקומות מרכזיים בעיר ומסלולם היקפי
- חוסר כיסוי (בשילוב עם קישוריות נמוכה של רשת דרכי ההליכה)
- חוסר בבהירות/בפשטות הקווים



חנייה
מגרשי חנייה
חניות לאורך הרחוב

חניון מרכזי



רחוב עם חנייה
משמעותית של
רכבים כבדים



מסקנות עיקריות:

- אין מצוקת חניה אקוטית (אך עם 'פיקים' טיפוסיים ומקומיים)
- עודף חניות במתחם BIG
- רחובות רבים ללא חניות במקביל (כגון הערבה ורוב חטיבת גולני)
- קיימים רחובות עם חניות רכבים כבדים
- רוב החניות ללא תשלום



ניתוח פיזי

27



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות |



התחדשות
אזור התעשייה



מצב קיים

100% (735 דונם) - קו כחול

24% (177 דונם) - תכנית
בינוי

9% (68 דונם) - תכנית דרכים
וחניונים

67% (490 דונם) - שטחים
פתוחים

אזור התעשייה מאופיין בתכניות בינוי* נמוכות, דרכי שירות וחצרות תפעול רבות לצד מגרשים פנויים בעיקר בחלקו הדרומי והמערבי.

* תכנית בינוי - החלק הבנוי מתוך שטח המגרש



מצב קיים

תאי שטח לא מפותחים

מעבר לתכסיות הנמוכות ולגובה הקומות הנמוך של המבנים הקיימים, ישנם שטחים רבים באזור התעשייה אשר אינם מפותחים כלל.



תאי שטח ריקים ו/או לא מפותחים

התחדשות אזור התעשייה



תכנון דרמן ורבקל אדריכלות

ניהול ואסטרטגיה build.

כלכלה יוגב שרביט

תנועה



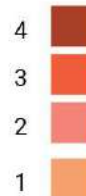
חברה כלכלית אילת

אילת Eilat

מצב קיים

גובה קומות

גובה הקומות באזור התעשייה נע בין 1-3



התחדשות
אזור התעשייה



30

סיכום תובנות מרכזיות – מצב קיים

- תכסיות הבינוי נמוכות וישנו ריבוי של שטחים ריקים, חניות ודרכים.
- הרחובות הראשיים רחבים ואינם מייצרים שימושים תומכים ופעילה כלפי הרחוב.
- ישנן מספר בודד של תעשיות מזהמות ברחבי אזור התעשייה.
- מבחינה תנועתית האזור מתפקד באופן אוטונומי ללא רחובות המשכיים לכיוון השכונות הוותיקות ודרך הערבה.

ניתוח בעלויות

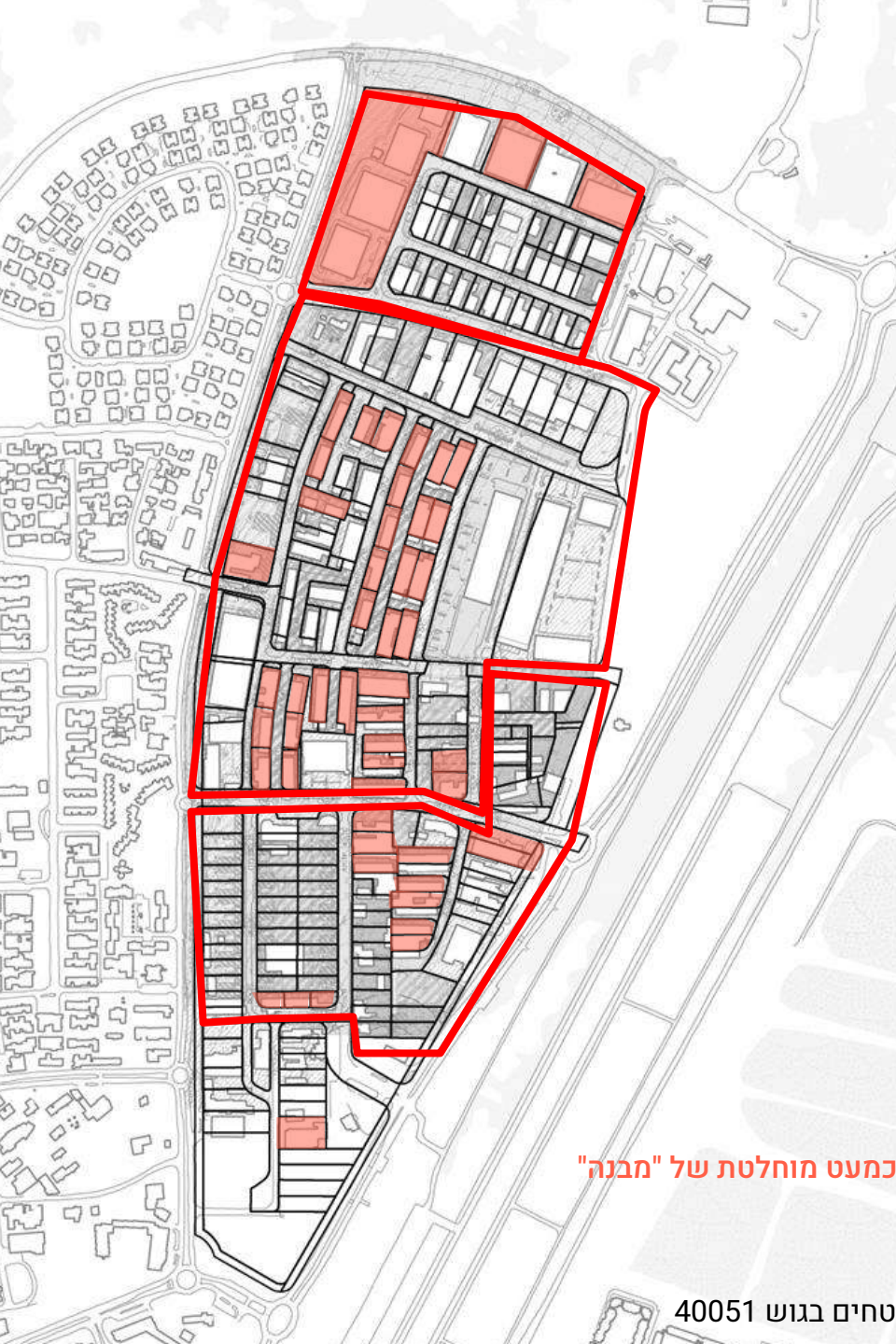
יחס בעלי נכסים מול שוכרים

מרבית העסקים באזור התעשייה שוכרים שטחים ממספר מצומצם של בעלי נכסים

ריכוזיות בעלים – 80% מהשטח, מינימום מחזיקים	ריכוזיות בעלים – 80% מהשטח, מינימום מחזיקים	כלל השטח	מס' בעלים
120	49	230	מס' בעלים
80% (לפחות 613 מ"ר למשלם)	79.9% (לפחות 2,000 מ"ר למחזיק)	100%	אחוז מהשטח
182 (כ-116 מתוכם מחזיקים בנכס או בחלקו)	395 (כ-51 מתוכם מחזיקים בנכס או בחלקו)	633	מס' מחזיקים*
28.8%	62.9%	100%	אחוז מהמחזיקים

- יחס כוח בעלים-מחזיקים (בעלים-שוכרים) מצביעים על ריכוזיות של מס' בעלים בודדים עם מס' רב של עסקים קטנים.
- הבעלים הדומיננטיים הם מבנה תעשייה (162 מחזיקים) וביג מרכזים מסחריים (63 מחזיקים).

מקור: קובץ ארנונה



מצב קיים

קבוצת "מבנה" / בעלויות מרכזיות

השחקן הדומיננטי באזה"ת הוא קבוצת "מבנה", המחזיקה נכסים רבים שמשמשים למלאכה ומחסנים. עיקר נכסיה נמצאים במתחם המרכזי

נכסים בבעלות מבנה תעשייה בע"מ

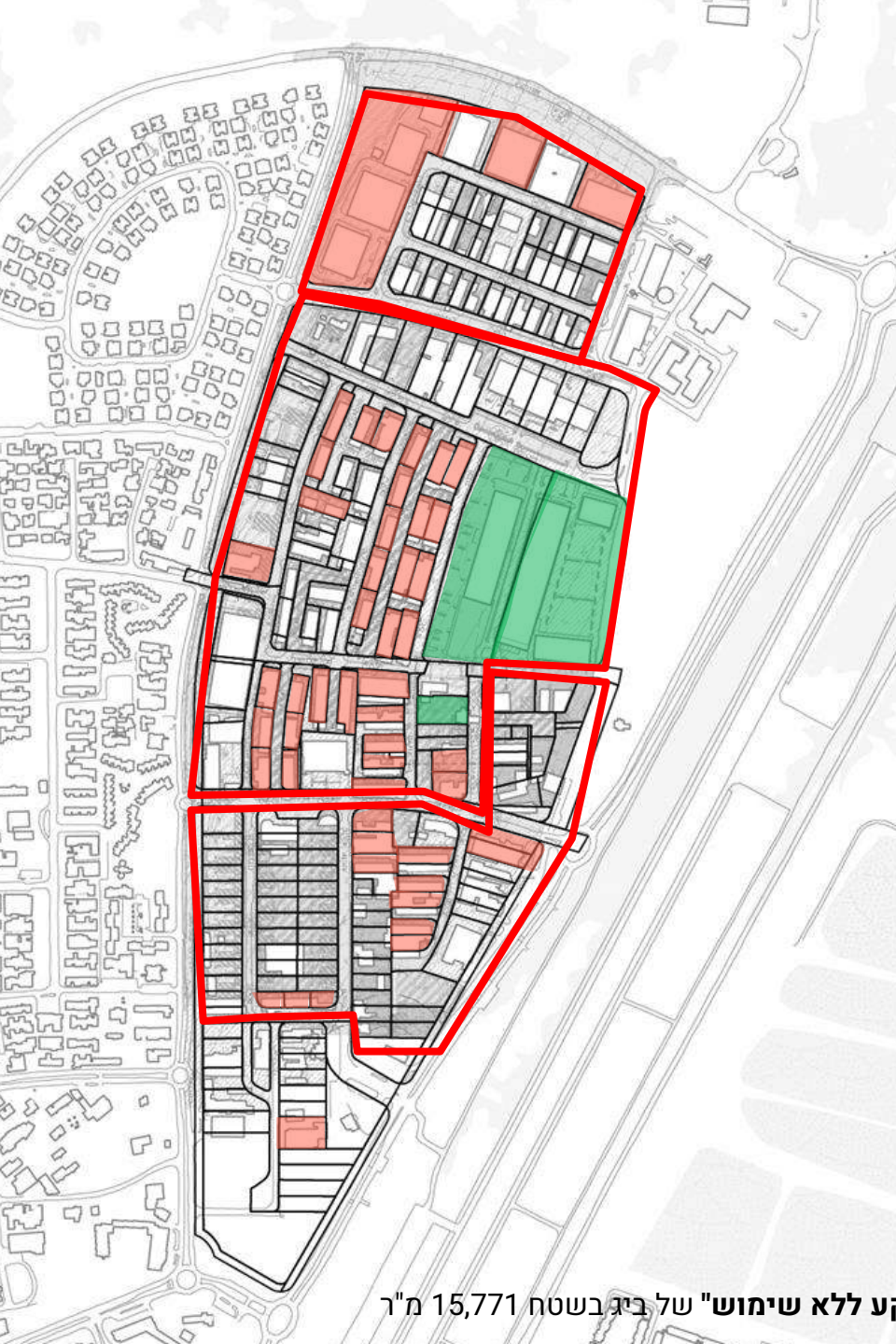
סה"כ 66,359 מ"ר לתשלום ארנונה

% משטח אז"ת	לא ידוע	גוש 51	אחוזים משטח הסיווג בכל גוש			שטח (אלפי מ"ר)	סיווג השטח
			גוש 29	גוש 00	גוש 01		
13.6%	5%	8%	57%	13%	16%	66.36	סה"כ
5.6%	9%	8%	51%	8%	24%	12.53	קרקע תפוסה
42.1%	5%	6%	58%	22%	11%	19.79	מלאכה
10.5%	0%	14%	47%	4%	36%	4.45	חנויות
48.5%	8%	6%	66%	14%	7%	18.58	מחסנים
21.1%	2%	19%	47%	9%	24%	7.88	נכסים אחרים
0.0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.00	סופרמרקטים
3.6%	0%	11%	60%	5%	24%	3.01	כל השאר

בין היתר, רחובות בעלי טיפולוגיה 'זעירה', כגון: רחוב הבנאי, בבעלות כמעט מוחלטת של "מבנה"

מקור: רישוי עסקים וארנונה לאזור 1, כולל "קרקע תפוסה".

הערה: קיימים אי דיוקים בקובץ הארנונה בשיוך לגושים המוביל לחוסר בשטחים בגוש 40051



מצב קיים

חברת "ביג" / בעלויות מרכזיות

השחקן הדומיננטי השני באזה"ת הוא חברת "ביג", שפועלת בעיקר בגוש 29. החברה משכירה לרוב למגזר הקמעונאי ומחזיקה בעתודת קרקע.

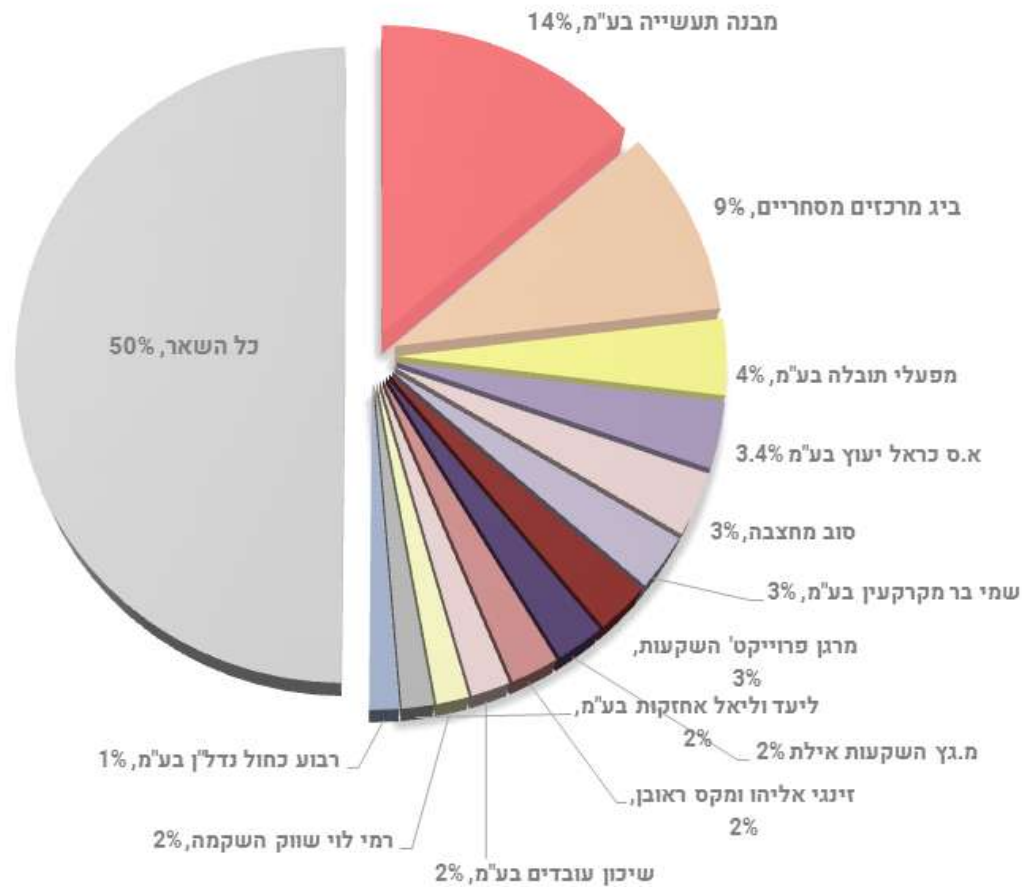
נכסים בבעלות מבנה תעשייה בע"מ
סה"כ 66,359 מ"ר לתשלום ארנונה

נכסים בבעלות ביג מרכזים מסחריים בע"מ
סה"כ 46,297 מ"ר לתשלום ארנונה
(18,000 מ"ר בנוי, לא כולל דקטלון)

מקור: רישוי עסקים וארנונה לאזור 1, כולל "קרקע תפוסה" ולא כולל "קרקע ללא שימוש" של ביג בשטח 15,771 מ"ר

בעלויות מרכזיות

50% המחזיקים הגדולים



מחזיק	סך מ"ר	% מקורב מהסה"כ
מבנה תעשייה בע"מ	66,359	14%
ביג מרכזים מסחריים	46,297	9%
מפעלי תובלה בע"מ	18,870	4%
א.ס. כראל יעוץ בע"מ	16,707	3%
סוב מחצבה	15,908	3%
שמי בר מקרקעין בע"מ	13,804	3%
מרגן פרוייקט' השקעות	12,728	3%
מ.ג.ץ השקעות אילת	11,406	2%
זינגי אליהו ומקס ראובן	11,354	2%
שיכון עובדים בע"מ	9,144	2%
רמי לוי שווק השקמה	7,630	2%
ליעד וליאל אחזקות בע"מ	7,464	2%
רבע כחול נדל"ן בע"מ	6,879	1%
כל השאר	243,261	50%
סה"כ	489,239	100.0%

מקור: רישוי עסקים וארנונה לאזור 1, כולל "קרקע תפוסה" ולא כולל "קרקע ללא שימוש" של ביג בשטח 15,771 מ"ר

ריכוזיות בעלי נכסים בגוש המרכזי

ריכוזיות הבעלויות בגוש המרכזי משמעותית -
 79% מהשטח מוחזק ע"י 18 בעלים, ובעיקר 2 מרכזיים (מבנה וביג).
 זהו הגוש בו נמצאים רבים מהעסקים של אזור התעשייה

גוש/תא שטח	כלל השטח	לא ידוע	01 (דרומי)	00+29 (מרכזי)	51 (צפוני)
מספר בעלי הנכסים שהשטח בבעלותם גדול מ-2,000 מ"ר* (מס' בעלי הנכסים שמעל מחצית השטחים שבבעלותם נמצא בגוש)	49	11 (8)	12 (10)	18 (14)	6 (6)
אחוז מהשטח בבעלות בעלי הנכסים הגדולים (מתוך כלל השטח בגוש)	80%	75%	72%	79%	57%
מס' מחזיקים השוכרים מהבעלים בעלי הנכסים הגדולים	366	38	35	277	16
אחוז מהמחזיקים	70.1%	79.1%	41.2%	76.1%	69.6%

- מבנה וביג משכירות יחדיו ל-53% מהמחזיקים (38% ו-25% בהתאמה).
- במתחם הצפוני רבים מהמחזיקים הם בעלי הנכסים – עיקר השטח אינו מושכר.

מקור: קובץ ארנונה

מצב קיים

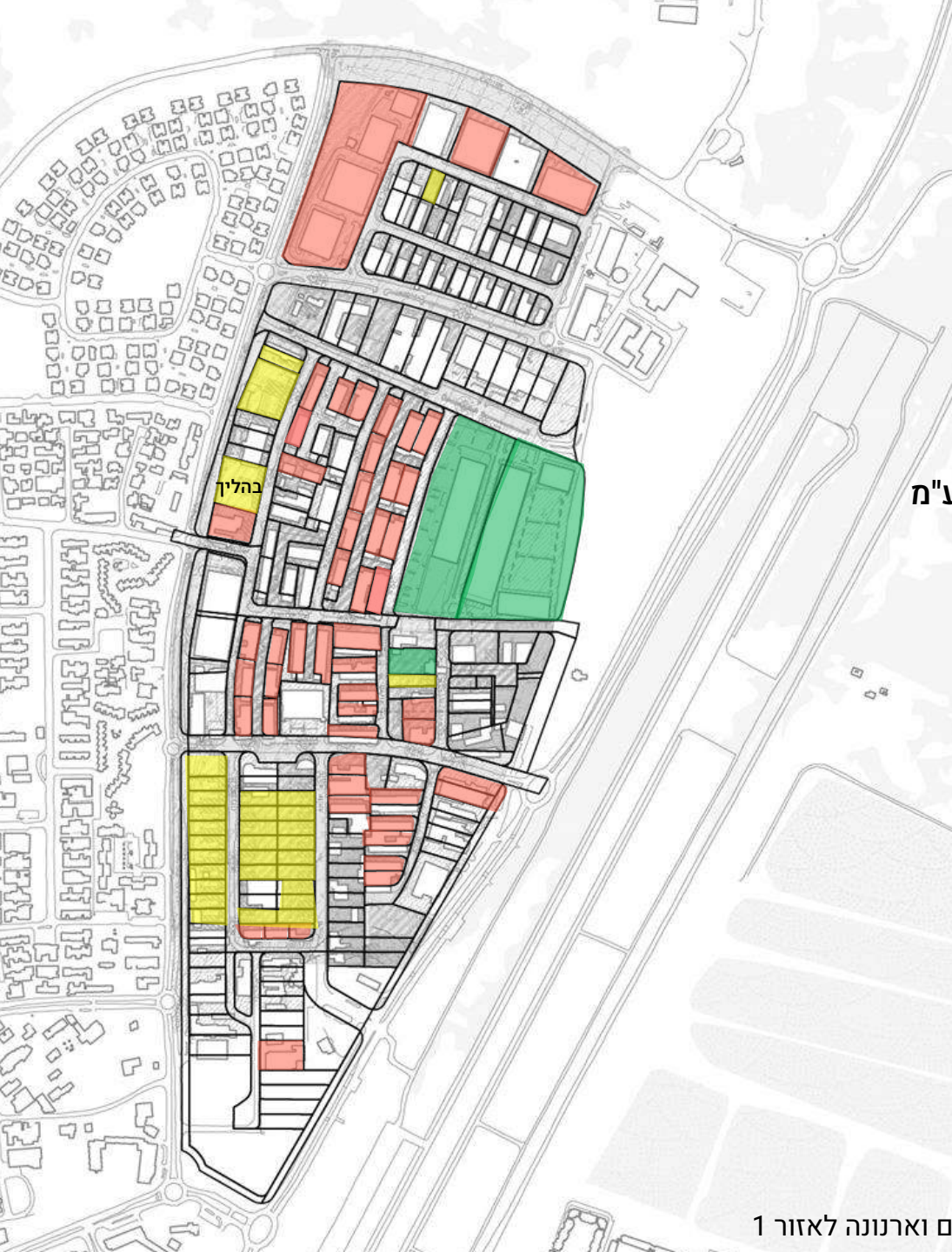
חלקות ריקות ובעלויות מרכזיות

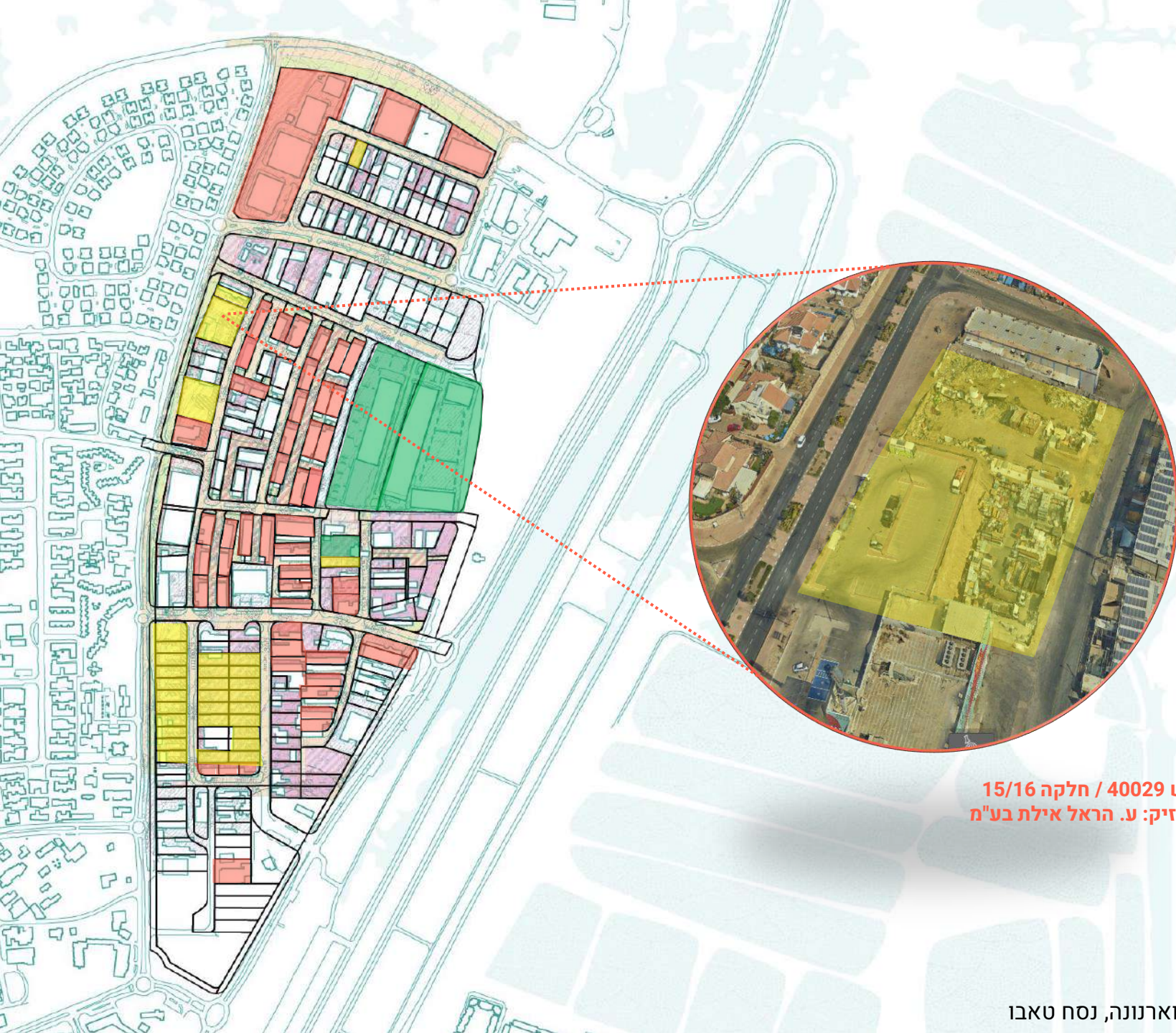
נכסים בבעלות מבנה תעשייה בע"מ
סה"כ 66,359 מ"ר

נכסים בבעלות ביג מרכזים מסחריים בע"מ
סה"כ 46,297 מ"ר

חלקות ריקות בשטח התכנון

בגוש הדרומי יותר קרקעות פנויות,
ובפרט לאורך רחוב חטיבת גולני





גוש 40029 / חלקה 15/16
מחזיק: ע. הראל אילת בע"מ



גוש 40001 / חלקה 1-9
מחזיק: שיכון ובינוי

גוש 40001 / חלקה 10-11
מחזיקים: אפשטיין + צור

מקור: רישוי עסקים וארנונה, נסח טאבו

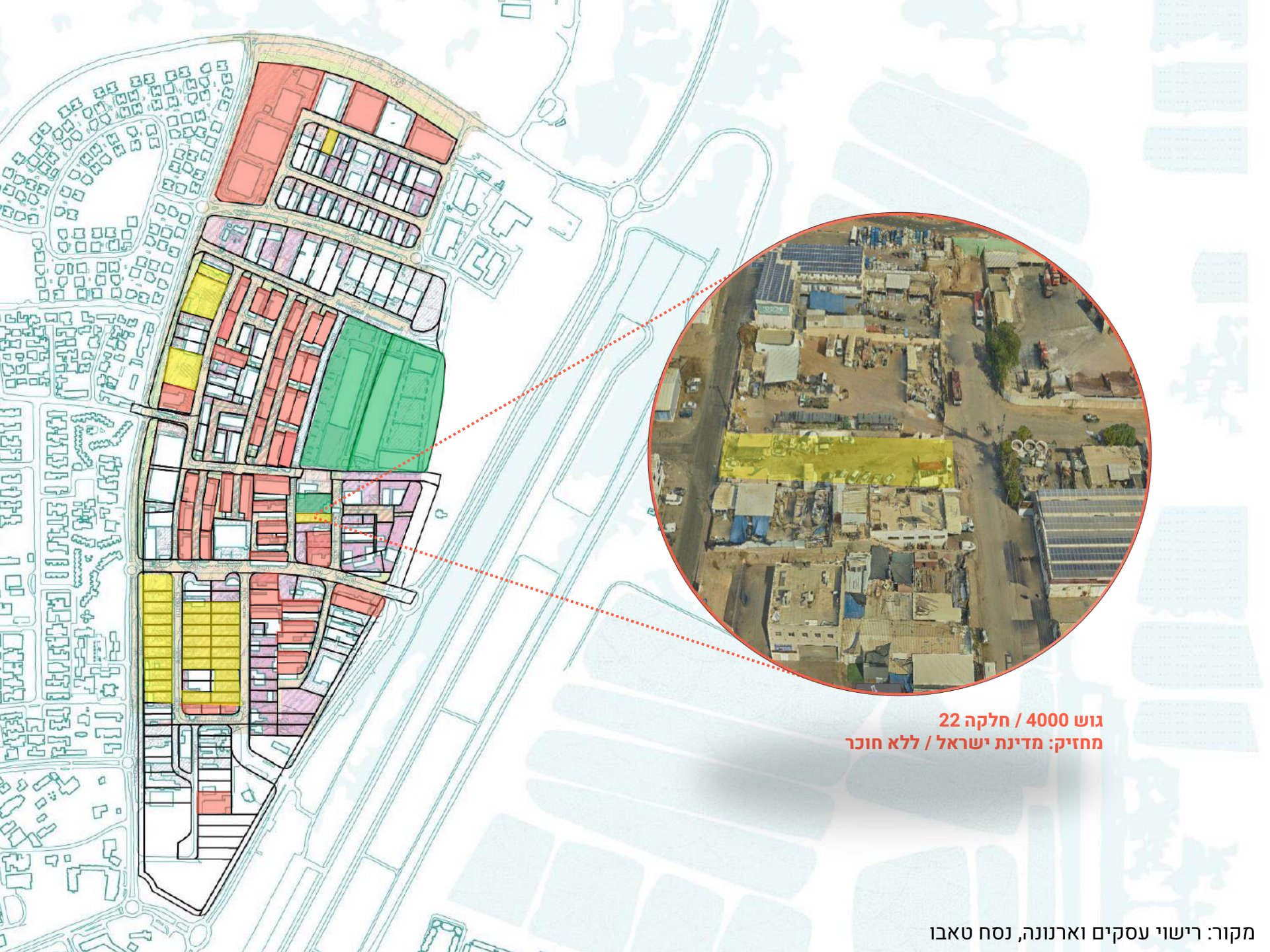


גוש 40001 / חלקה 21-24 / 33-37
מחזיק: זינגי אליהו ומקס ראובן חברה לפיתוח והשקעות בע"מ

גוש 40001 / חלקה 25-26 / 38
מחזיק: קאדים הרקל תעשיות בע"מ

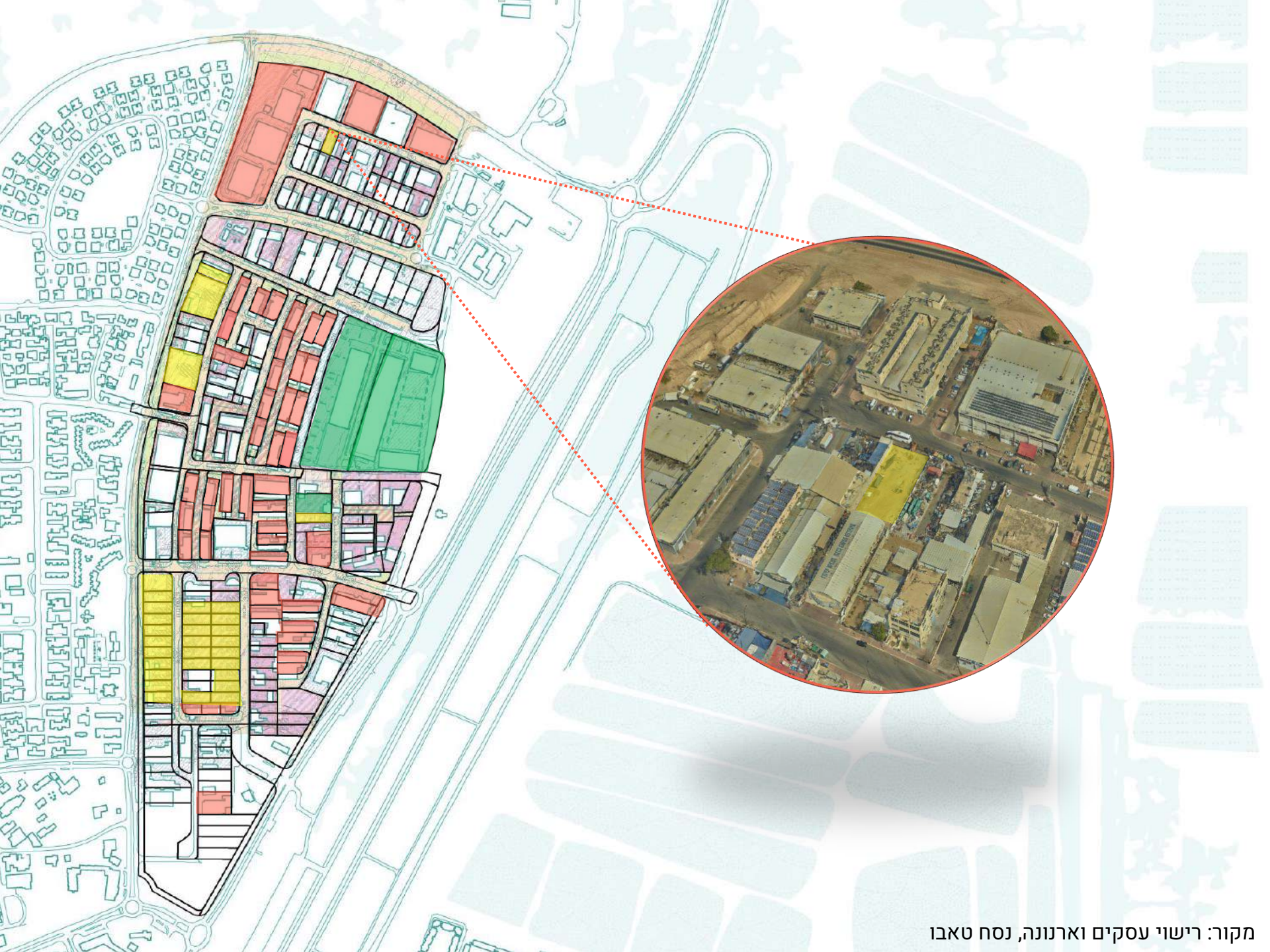
גוש 40001 / חלקה 25-26 / 39-42
מחזיק: א.ס. כראל יעוץ בע"מ

מקור: רישוי עסקים וארנונה, נסח טאבו



גוש 4000 / חלקה 22
מחזיק: מדינת ישראל / ללא חוכר

מקור: רישוי עסקים וארנונה, נסח טאבו



מקור: רישוי עסקים וארנונה, נסח טאבו

סיכום תובנות מרכזיות – מצב קיים | בעלויות

- ריכוזיות גבוהה של בעלי נכסים – בפרט שני שחקנים מרכזיים "מבנה" ו"ביג", בדגש על הגוש המרכזי
- עיקר הקרקעות הפנויות לחלוטין – בגוש הדרומי ולאורך רח' חטיבת גולני

ניתוח צריכה

דמוגרפיה

אילת היא עיר מבוגרת, אבל עוברת בעשור האחרון חילופי דורות

- האוכלוסייה הצעירה בוחרת בד"כ בשחמון, הרחוקה ממרכז העיר ומאזה"ת
- האוכלוסייה שגרה בסמיכות לאזה"ת הישן מבוגרת ואינה חזקה, אך היא מתחלפת בצעירים – ללא צמיחה במספרים

זניחים
שינויים

ללא
מגורים

זניחים
שינויים

מגמת צמיחה / גיל דומיננטי

מעל 50% משינוי האוכלוסייה - בני +40

דעיכה / בוגרת

מעל 50% משינוי האוכלוסייה - בני 39 ומטה

מהירה / בוגרת

איטית / בוגרת

סטטית / בוגרת

דעיכה / בוגרת

צמיחה - 2018 ביחס ל-2009:

- מהירה - 120%-150%; איטית - 105%-120%
- סטטית - 95%-105%; דעיכה - פחות מ-95%

מקור: ניתוח נתוני למ"ס לאזורים סטטיסטיים 2008-2018

היקף הצריכה המקומית של תושבי אילת

תושבי אילת שייכים לאשכול 6, אך הטבות המס מאפשרות להם להוציא על תצרוכת כמו אשכול 7 ומעלה.

סה"כ הוצאה לתצרוכת (אלפי ₪)	הוצאה לתצרוכת למשק בית (₪)	הוצאה כספית למשק בית (₪)	ממוצע נפשות במשק בית (₪)	הוצאה כספית לנפש (₪)	
317,208	16,963	13,756	3.25	4,228	אשכול 6
338,002	18,075	14,563	3.23	4,513	אשכול 7
348,988	18,662	14,800	3.53	4,733	אילת (אשכול 6)
355,543	19,013	15,220	3.08	4,940	אשכול 8

סל צריכה כללי של תושבי אילת - 172.9 מיליון שקלים בשנה

הרכב: הוצאות לכלי רכב; מזון, ללא ארוחות מחוץ לבית; ריהוט; בריאות (ללא ביטוח בריאות); הלבשה והנעלה; ארוחות מחוץ לבית; אירועי תרבות, ספורט ובידור; תחזוקה ושיפור הבית; מוצרי תרבות ובידור בני קיימה; הבראה, נופש וטיולים; תחביבים, ציוד ספורט ומחנאות; שירותים אישיים וקוסמטיקה; סיגריות, טבק וצורכי עישון; נסיעה בתחבורה ציבורית; ארנקים, תיקים, מזוודות ומוצרים לתינוק; תכשיטים ושעונים; מחשב, אינטרנט ומוצריהם

מקורות: : למ"ס, הוצאה לכספית לנפש בערים מעל 20 אלף תושבים, לוח תצרוכת לפי אשכול, נתוני 2017

היקף הצריכה של מלונות אילת

באילת פועלים כ-50 מלונות ברמות שונות, המהווים חלק דומיננטי בכלכלה של העיר. **חלק מהצריכה, בעיקר של מלונות עצמאיים, היא באזה"ת הישן כעורף לוגיסטי.**

מלונות	חדרים	הכנסות (מיליוני ₪)	הוצאות (מיליוני ₪)	מזה על משרות (מיליוני ₪)	מזה על הוצאות תפעוליות (מיליוני ₪)
סה"כ	11,023	9,383	6,776	2,870	2,611
רמה 1	3,043	3,678	2,597	1,105	989
רמה 2	3,285	3,100	2,177	960	846
רמה 3	1,495	1,393	1,060	434	420
כל השאר	3,200	1,212	943	371	357

מקורות: : למ"ס, נתוני ענף התיירות, 2016

היקף הצריכה המקומית של המלונות באילת

פוטנציאל הצריכה של ענף המלונאות הוא גדול, בפועל רוב הרכש נעשה מול מרכז הארץ (בעיקר הרשתות)

הוצאה תפעולית (מיליוני ש"ח)	מרכיב בהוצאה	תחום רכש תפעולי
190.6	7.3%	תחזוקה, ניקיון וכביסה
396.8	15.2%	מזון
18.3	0.7%	צורכי משרד, הדפסות
605.6	23.2%	פוטנציאל הוצאות תפעוליות בצריכה מקומית

סל צריכה מוערך של המלונות - כ-200 ~ מיליון ₪ באילת (מתוך כ-600)

מרבית המזון וצורכי המשרד מסופקים ע"י ספקים במרכז הארץ, דרך הרשתות. סביר שרק מלונות קטנים ושאינם חלק מהרשת יצרכו שירותים מקומיים. שירותי תחזוקה, ניקיון וכביסה ירכשו ברמה מקומית

מקורות: : למ"ס, נתוני ענף התיירות, 2016

היקף הצריכה של התיירים

אילת היא היעד המועדף לנופש עבור הישראלים, המהווים את רוב המבקרים בה.

ממוצע לינות לינות ישראל	לינות ישראלים (אלפים)	לינות (אלפים)	אורחים ישראלים (אלפים)	אורחים (אלפים)	נתוני 2018
2.7	6,203	6,964	2,280	2,493	סה"כ
2.7	1,537	1,737	572	621	רמה I
2.7	1,861	2,070	683	740	רמה II
2.6	762	857	296	326	רמה III
2.8	2,043	2,299	729	805	היתר

מקורות: : למ"ס, נתוני ענף התיירות, 2018

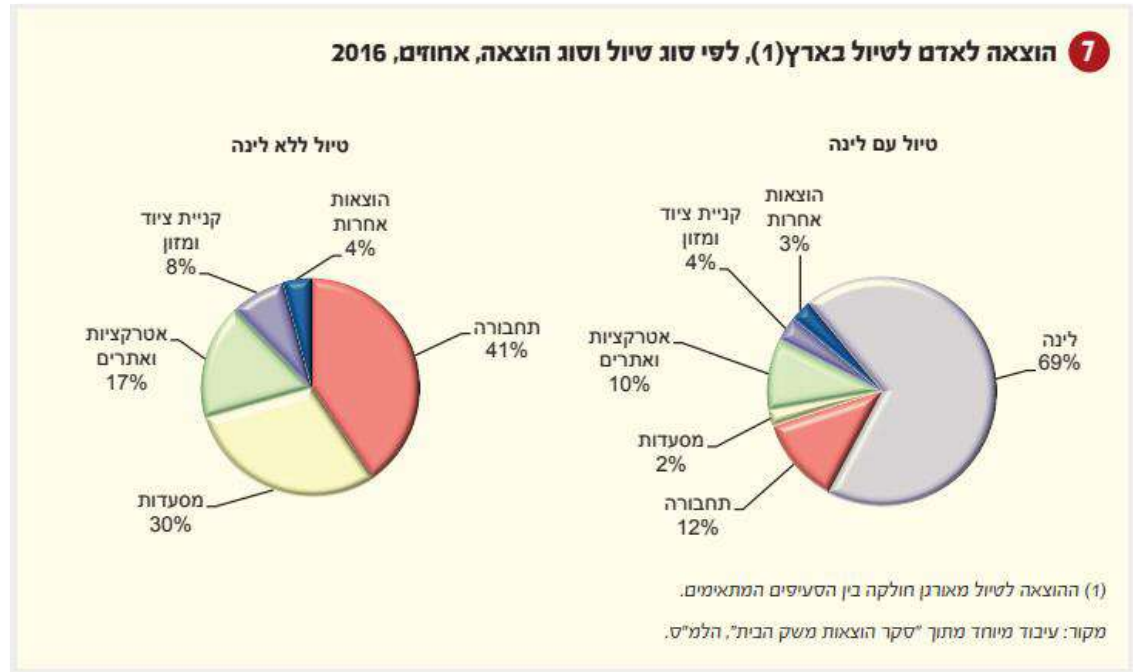
היקף הצריכה של התיירים

התיירים הישראלים שמגיעים לאילת משאירים את רוב כספם בבתי המלון – רק 9% מופנה לצריכה שרלוונטית לאזה"ת הישן

סל צריכה לטיול עם לינה, לאדם – 815.2 ₪

סה"כ תיירים ישראלים באילת לשנת 2018 – 2.28 מיליון

9% לטובת קניית ציוד, מזון, הוצאות אחרות ומסעדות



סל צריכה רלוונטי לאזור התעשייה - 167.3 מיליון שקלים בשנה (9%)

מקורות: : למ"ס, תיירות ושירותי הארחה, 2017; נתוני תיירות 2017/8

סיכום - אומדני צריכה מקומית

אזור התעשייה משתתף כחלק משוק הצריכה הכלל עירוני, שבו קיימת "עוגה" של כ-540 מיליון ש"ח, כאשר חלק ממנה נצרכת באזה"ת והיתר באזורים אחרים בעיר. השוק שאזור התעשייה פונה אליו מורכב בעיקר מתושבים, ממלונות (B2B) ומתיירים ישראלים.

צרכנים	הערכה לצריכה שנתית כללית (במיליוני ₪)	תחום הצריכה רלוונטי לאזה"ת
תושבי העיר (צריכה שוטפת)	172.9	סל צריכה סטנדרטי, ללא דיור ושירותים פיננסיים
מלונות (צריכה תפעולית, B2B)	200	שירותי תחזוקה, רכש בעיקר ע"י מלונות קטנים
תיירים ישראלים	167.3	מזון, ציוד, מסעדות ואחרים
סה"כ	540.2	

מקורות: : למ"ס, לוח 10 - שכר שנתי ממוצע למשרות שכיר של ישראלים וזרים (סוף 2017); דו"ח גיאוקרטוגרפיה, בחינה כלכלית של עולם המחסר באילת. 2012: דו"ח שמאות לתוכנית 250/03/2. 2016

ניתוח כלכלי

אזה"ת ישן - המקום המועדף על תושבי העיר לקניות ו"סידורים"

באזה"ת ישן היקף גדול של מסחר, שירותים ובילוי לעומת היקפם בתוך השכונות וגם לעומת מרכז העיר, מה שמעיד כי זהו המקום המועדף על התושבים לקניות וסידורים.

אזור שומה 1

אזור שומה 2
(מלונות, מדבר)

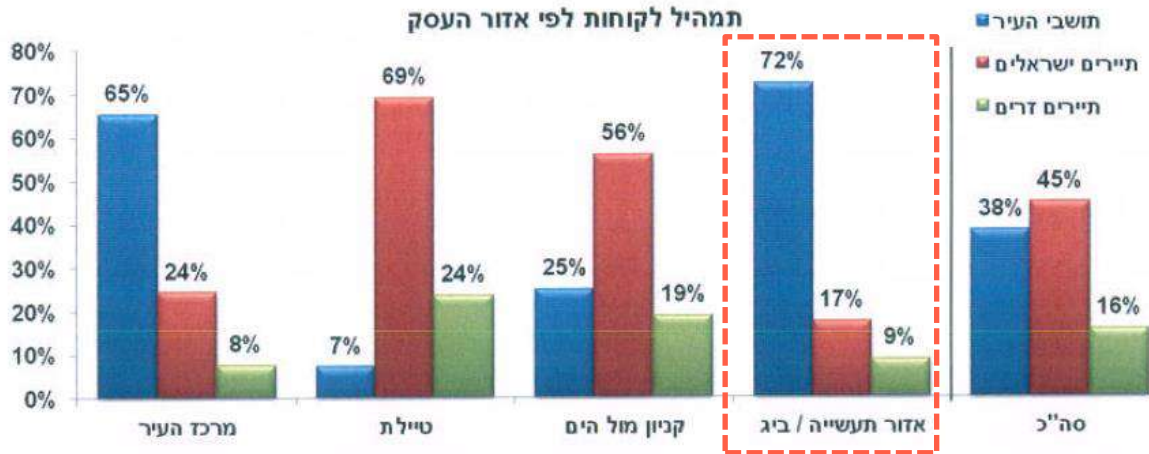
אזור שומה 3

אזור שומה 4

שם השכונה/אזור שומה	1	2	3	4	סה"כ (מ"ר)
אז"ת ישן	151,294	3,455	53		154,802
יעלים + צפון מרכז העיר		461	21,920	22,381	
מרכז העיר		357	25,283	25,640	
הדקל		24	4,975	4,999	
אשל				10,233	10,233
שחמון			7,446	7,446	
בנה ביתר/צופית	54	67	7,205	7,326	
ערבה			1,956	1,956	
אופיר			7,473	7,473	
צאלים		20	3,275	3,295	
גנים א		82	440	522	
אורים			170	170	
מצפה ים			1,489	1,489	
ללא שכונה		7,256	24,481	31,737	
סכום כולל	151,348	11,722	106,166	10,233	279,469

סיווגים שנכללו בחישוב: חנויות, מסעדות, אולמות שמחה, מרפאות, סופרמרקטים, חנוונים בתשלום, תיאטראות. החישוב כולל סיווגי משנה עבור סיווגים משולבים

"המקום של האילתים"

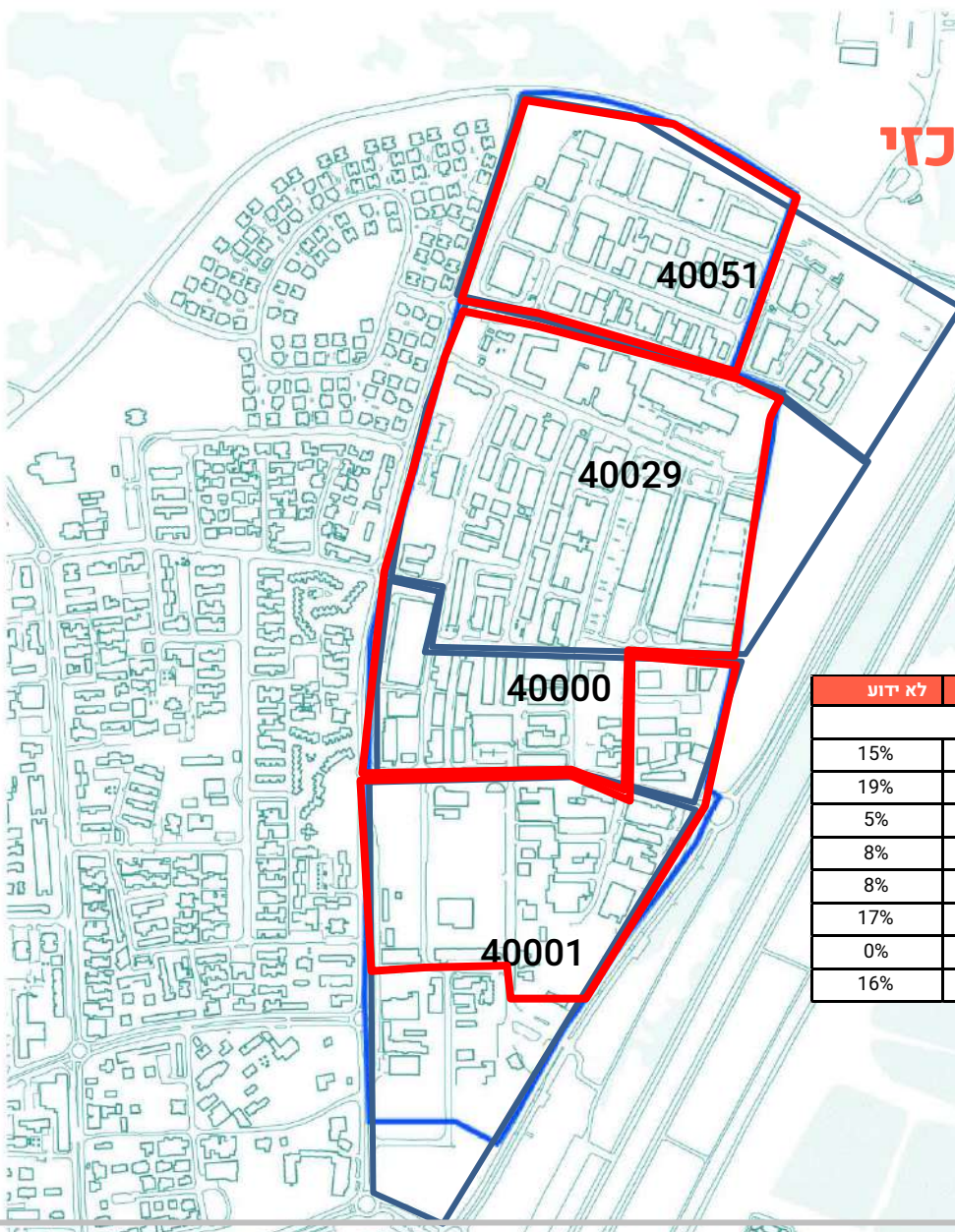


נתוני העבר מעידים שמרכז העיר ואזה"ת הישן הם "מקום של אילתים", מפלט מהתיירים ומקום לסידורים, קניות, בילויים ומפגש עם שאר התושבים

מקור: עולם המסחר באילת - ניתוח כלכלי (דו"ח גיאוקרטוגרפיה), אוגוסט 2012

מרבית הפעילות - בגוש המרכזי

המתחם המרכזי כולל את רוב פעילויות המסחר, אחסון, מלאכה וקמעונאות, כמו גם את גיוון השימושים הגדול ביותר



לא ידוע	גוש 51	גוש 29	גוש 00	גוש 01	סה"כ (אלפי מ"ר)	סיווג ההשטח
אחוזים משטח הסיווג בכל גוש						
15%	10%	32%	18%	25%	489.0	סה"כ
19%	8%	26%	15%	32%	222.9	קרקע תפוסה
5%	8%	35%	34%	19%	47.0	מלאכה
8%	6%	52%	15%	19%	42.2	חנויות
8%	5%	47%	25%	14%	38.3	מחסנים
17%	10%	30%	27%	15%	37.3	נכסים אחרים
0%	40%	31%	29%	0%	17.0	סופרמרקטים
16%	10%	33%	25%	18%	84.3	כל השאר

השטח מתייחס לאזור שומה 1 בלבד - כל אז"ת ללא מתחם אמת"ל (המסווג כאזור שומה 5)

מיפוי עסקים

נסקר במרץ-יוני 2020

אזור התעשייה אילת- מיפוי עסקים צפון



33. ביתילי	70. זעפרן- מסעדה
34. מתחם אירועים רוזמין	71. יאן משקאות
35. הידרושופ	72. חומוס אליהו
36. מטבחי חזן	73. אשראם ריהוט
37. פוד מרקט רוזמין	74. יינות אילת- בית יין
38. לומדת מכשירי כתיבה	75. ס. סופי עבודות עפר
39. מנג'ול אוכל ביתי	76. אוטוסנטר
40. נגריית השניים	77. לא ידוע
41. ס.א שלטים	78. מוסך המכוון
42. אלימי קונטוריית שף	79. מיצובישי סוכנות רכב
43. פרי ארצנו- ירקניה	80. שטיפת רכבים
44. ליבינגרום ריהוט	81. רמי לוי
45. שישקבב	82. Europcar אלבר
46. בית עופר- מוטל	83. סלובטיק משקאות
47. טיקה מסאלה	84. אמין אופניים
48. סופרמרקט	85. פראו ארומה במדבר
49. סו שף- ציוד למטבח	86. החברה הכלכלית
50. פרפקטליין מטבחים	87. עיט שירותי שמירה
51. בית גלי- מוטל	88. שחר- היחידה להון אנושי
52. המחסן למקצוען	89. הבית לעסקים
53. נטוצי- הריטי איכות	90. שושן צחור
54. תחנת מוניות	91. האב אילת
55. שיש דרום	92. ידיעות אחרונות
56. מרכז התקנות סלקום	93. אור קולי אילת
57. מוטורולה	94. הוטלו
58. חשמלאות רכב אילן	95. Truck Net
59. משב קירור ומיזוג אוויר	96. רויטל אשד ושות ר"ח
60. Cal auto	97. משה נתן ואביבית זוהר
61. טויוטה הבנים	98. אדריכלות
62. מ.י.א שירותים במדבר- הובלת	99. סמוראי יעוץ עסקי
63. לא ידוע	100. מדידות אילת
64. אדומית- מוסך	101. Shlomi Day
65. לא ידוע	102. רד סי
66. Fedex	103. דגי דוג
67. חנית מכוונת צילום	
68. אילת פלסטיק	
69. מוסך	
1. דניאל ב. קייטרינג	
2. צמיגי אסף יוסף	
3. זינו עבודות מתכת	
4. מחסנים	
5. אתר בניה	
6. דור חשמל לרכב	
7. בית המנגל	
8. מחסנים	
9. מחסני השוק	
10. סוהו מוטל	
11. קוקה קולה	
12. מוסך רום פוקס אילת	
13. שייפ ספורט וכושר	
14. לא ידוע	
15. המומחים- שטיפת רכב	
16. שחם מוטורס	
17. מכון רישוי	
18. מוסך חנוך	
19. מוסך אלמוג	
20. לא ידוע	
21. שטח ריק	
22. א.ש.א.מ- משקאות, אלכוהול,	
מזון	
23. רהיטי חזן אילת	
24. מזנון המלך	
25. אאורבך סוכנויות מזון	
26. מבשלת בירה בוטיק	
27. גיגי שלטים	
28. א.ש.א.מ- משקאות, אלכוהול,	
מזון	
29. נגריית חזן	
30. לא ידוע	
31. אורגון עיצובים	
32. אורבן רהיטים	

אזור התעשייה אילת- מיפוי עסקים מרכז (1)

32.	האומן 9 קפה וקונסטוריה	72.	עץ דזיין
33.	אילר שוכנויות מזון	73.	לא ידוע
34.	מסגרי אבנר	74.	לא ידוע
35.	לא ידוע	75.	לוגיסטיקר- מרכז לוגיסטי
36.	גלובו	76.	לא ידוע
37.	עופר שוכנויות מזון	77.	סטודיו מקס- בית דפוס
38.	זוהר הנאון שלטים	78.	מוסך המרכז
39.	מתכת 2000	79.	עולם המונית והרכב
40.	אודיופון אילת	80.	עולם הצבעים- סמבור
41.	אריה רוזן מכוונת כביסה	81.	ליסה מלכת הדגים
42.	לבנה רוזן הנהלת חשבונות		
43.	מרפדית אילת דריי		
44.	רוני מערכות חשמל		
45.	סקופ אחזקות		
46.	בלגולו אילת		
47.	א.ב מיזוג איור		
48.	מוסך אילת ערבה		
49.	היוצרים		
50.	מסגריית א.א.		
51.	מור קור מיזוג לרכב		
52.	הרשקוביץ		
53.	מוטי שירותי דרך		
54.	בי מיי גסט		
55.	עופר שוכנויות מזון		
56.	קבוצת ממן		
57.	אסם		
58.	חן רהיטים		
59.	עידן הברזל		
60.	מצבעת קשת		
61.	מרום שערים		
62.	שיווק מונלייט		
63.	ליאור שיווק טקסטיל		
64.	קרייזי אלפנט		
65.	מוטוריס		
66.	זכוכית אילת		
67.	זול פעמי		
68.	אלקטרה מעליות		
69.	המכבסה שלי		
70.	המחבוא של אדי		
71.	שיראז מסעדה ביתית		
1.	שופרסל		
2.	מרכז הבנייה		
3.	מוטו שופ- אביזרים		
4.	לאופנועים		
5.	ריץ' אופנה ואביזרים		
6.	הומלי		
7.	אלקוד מוצרי בניה		
8.	מרכז קניות מקס אלימלך (עסקים קמעונאים, נותני שירות, מסעדות, חדרי כושר)		
9.	קרח במדבר		
10.	מכללת לוינסקי		
11.	מקור הזכוכית		
12.	והאלומיניום		
13.	זלצמן דזיין		
14.	הוט מוביל		
15.	מסגריית יהודה		
16.	וופל פלאפל		
17.	ניצת הדובדבן		
18.	כרומגן דודי שמש		
19.	תעשיות שלטים אילת		
20.	מג'יק פרינט		
21.	דפוס נורית		
22.	הידרו 2000		
23.	נגרית פנטזי		
24.	EFM ספורט		
25.	לא ידוע		
26.	לא ידוע		
27.	כלבו ציוד למטבח		
28.	אמקור דודי שמש		
29.	האומן בישולים ביתיים		
30.	בארדו גריל בר		
31.	מרכז המצברים		
32.	המרכז להצללה		

תעשייה	בילוי / חיי לילה
בתי מלאכה	מרכז מסחרי
מוסכים	מלונאות / מגורים
מסחר קמעונאי	רווחה/חינוך/ציבורי
מסחר סיטונאי	משרדים
שירותים	לא ידוע/ אחסון
מסעדות	שטח ריק
(מזון מהיר/ ביתי)	אולם אירועים





אזור התעשייה אילת- מיפוי עסקים מרכז (2)

19. אשׂראם ריהוט	20. עם האדמה	21. שחר בניה	22. רחאל זכוכית	23. מרום עבודות שיפוע	24. שי הנגר	25. עולם הריפוד	26. פלמ"ח אבטחה	27. אייל ציוד קיור	28. נגב קרמיקה	29. בטעם של קובי	30. אריק סאאב נגריה	31. דור תקשורת	32. אחד לבניין	33. גרין רהיטים	34. פרטוש וודשופ	35. אימג'ין רהיטים	36. אריקור- מיזוג אויר	37. ישיר לצרכן- טקסטיל	38. בראשית מוצרים	39. עמית כלים חד"פ	1. מוסך מור	2. נגריית מרציאנו	3. מורי מרין	4. אגוז במדבר מוצרי	5. מזון	6. מסגריית הים האדום	7. מוסך עמרים	8. אורד ציוד לכיבוי אש	9. המוצר	10. א.א אלומיניום	11. שרי ג'קסון עיצוב	12. אירועים	13. רותם סייקל	14. כביסקל	15. מנעולים	16. מקרו מינימרקט	17. ברק המפרץ תאורה	18. וחשמל	19. טוב לי סגנון שטיחים	20. רהיטי קומפלט	21. חנוך עמוס ייעוץ כלכלי
------------------	--------------	--------------	-----------------	-----------------------	-------------	-----------------	-----------------	--------------------	----------------	------------------	---------------------	----------------	----------------	-----------------	------------------	--------------------	------------------------	------------------------	-------------------	--------------------	-------------	-------------------	--------------	---------------------	---------	----------------------	---------------	------------------------	----------	-------------------	----------------------	-------------	----------------	------------	-------------	-------------------	---------------------	-----------	-------------------------	------------------	---------------------------

■ תעשייה	■ בילוי / חיי לילה
■ בתי מלאכה	■ מרכז מסחרי
■ מוסכים	■ מלונאות / מגורים
■ מסחר קמעונאי	■ רווחה/חינוך/ציבורי
■ מסחר סיטונאי	■ משרדים
■ שירותים	■ לא ידוע/ אחסון
■ מסעדות	■ שטח ריק
■ (מזון מהיר/ ביתי)	■ אולם אירועים



בילוי / חיי לילה	תעשייה
מרכז מסחרי	בתי מלאכה
מלונאות / מגורים	מוסכים
רווחה/חינוך/ציבורי	מסחר קמעונאי
משרדים	מסחר סיטונאי
לא ידוע/ אחסון	שירותים
שטח ריק	מסעדות
אולם אירועים	(מזון מהיר/ ביתי)



אזור התעשייה אילת- מיפוי עסקים מרכז (3)

תחנת מחזור	.66	פאטו חלקי חילוף	.33	1. אלפסי קרמיקה ודלתות
שירות ששון	.67	יונידרס	.34	2. סופרז
מאפיית דודו	.68	אופיס אילת	.35	3. לא ידוע
נגריית התמרים	.69	טי שירט סטודיו	.36	4. שני שנהב סיטונאות מזון
קונקט מחשבים	.70	טוהר חומרי ניקוי	.37	5. מסגריית ירון
מרכז 'מבנה' אילת (מסחר קמעונאי)	.71	אוטו דיזיין	.38	6. בני דדוש חלקי חילוף
מחסני מזון ומשקאות	.72	זברה חנות חיות	.39	7. אפ אם סטריאו סאונד
ירון עץ נגריה	.73	ירין שרותי רכב	.40	8. אנטי סאן חאן זגגות רכב
נגריית ג'סט	.74	בא לי מרקט	.41	9. שטיפת רכב
מוסך הכוכב שאקה	.75	באולינג	.42	10. מסעדת אנטריקוט
לא ידוע	.76	קניון העיר (מסחר קמעונאי, משרדים, מסעדות, שירותים)	.43	11. ר.ו.י מכוונות וציוד
משתלת 'צמחים'	.77	מוסך שגיא	.44	12. עידן הברזל
		אוטו סאונד	.45	13. דואר ישראל
		לא ידוע	.46	14. הפינה החמה
		עולם השטח	.47	15. אילת דיפו
		דלתות אפרודיטה	.48	16. ליאני אגוזים
		שמעון עבודות אפר	.49	17. מוסך א. ישראל
		כהן ה.ד.פ חשמל	.50	18. נגריית וודסטוק
		ראש חשמל	.51	19. איל אלומיניום
		יאיר מיזוג אויר	.52	20. צ.ב שיווק וסחר
		דקורינה אירועים- מחסן	.53	21. ב.מ.ל מרין בית מלאכה
		פטיפור קונדטוריה	.54	22. נגריית קנה ובנה
		נגרית השלום	.55	23. מוסך בועז
		נקודת היטל - מחסן	.56	24. א.מ.גלאס זגגות רכב
		מידעפון אילת	.57	25. אוטו קלין שטיפת רכב
		תריסי איכות- אלומיניום	.58	26. מכון התקנים
		וזכוכית	.59	27. שיר צילום אירועים
		מרכז פירוק	.60	28. דורני תיקון מוצרי חשמל
		מוסך אוורסט	.61	29. רד סי שלטים
		אוריפון	.62	30. קאמרה טו פיק
		עולם הרכב שכפול	.63	31. בית הסביח
		מפתחות	.64	32. אוטו סטארט
		א.א.תשתיות- מיזוג וחדרי קירור	.65	
		המטבח של איציק		
		מרפדיה		



בילוי / חייל לילה	תעשייה
מרכז מסחרי	בתי מלאכה
מלונאות / מגורים	מוסכים
רווחה/חינוך/ציבורי	מסחר קמעונאי
משרדים	מסחר סיטונאי
לא ידוע/ אחסון	שירותים
שטח ריק	מסעדות
אולם אירועים	(מזון מהיר/ ביתי)



א. מתחם ביג

מסחר קמעונאי

1. עולם הממתקים
2. יין בעיר
3. רנואר
4. עונות וג'אמפ
5. תמנון
6. הודיס
7. גולברי
8. קולומביה
9. קסטרו
10. פוקס
11. NYOU
12. פולאנדבר
13. קרייזי ליין
14. S WEAR
15. גולף
16. אמריקן איגל
17. נייק
18. לורד קיטש
19. אריסטו שמש
20. טוונטי פור סבן
21. ריקושט
22. אזידס
23. The Children's Place
24. אלדו
25. טבע נאות
26. גלי
27. נימרוד
28. ריבוק

- | | | | |
|-----------------------------------|-----|----------------|-----|
| פוט לוקר | .59 | ווי שוז | .29 |
| שילב | .60 | אופטיקה הלפרין | .30 |
| קיווי | .61 | ארוקה | .31 |
| ברשקה | .62 | קרולינה למקה | .32 |
| בילבונג | .63 | א.ל.מ. | .33 |
| יאנגה | .64 | פטקום | .34 |
| מסעדות (מזון מהיר/בתי קפה) | | טרקלין חשמל | .35 |
| ארלין | .65 | פוקס הום | .36 |
| מקדונלדס | .66 | גולף אנד קו | .37 |
| ארומה | .67 | קרביץ | .38 |
| האומן | .68 | אפרודיטה | .39 |
| טוגרשי | .69 | דלתא | .40 |
| בורגרס בר | .70 | אינטימה | .41 |
| ריבר | .71 | דיוטי פרפיום | .42 |
| קפה גרג | .72 | ללין | .43 |
| שירותים | | מגנוליה | .44 |
| אצל ציפי (מתפרה) | .73 | סופר פארם | .45 |
| | | סקרה | .46 |
| | | דאבליו | .47 |
| | | ביג שופ | .48 |
| | | בסט מובייל | .49 |
| | | דיסק קלאב | .50 |
| | | סלקום | .51 |
| | | באג | .52 |
| | | כפר השעשועים | .53 |
| | | סטימצקי | .54 |
| | | אניפט | .55 |
| | | ICELL | .56 |
| | | קדס קידס | .57 |
| | | דיוטי מוטי | .58 |

אזור התעשייה אילת- מיפוי עסקים דרום

אשקלון סחר עץ	.73	נגריית אלכס	.35	מוסך הסמל	.1
לא ידוע	.74	צ.ב חומרי ניקוי	.36	שיש גרינט	.2
אגס פירות וירקות	.75	נגריית שובל	.37	משתלת צביקה	.3
גני מוריה אולם אירועים	.76	מסגריית פיטוסי	.38	מסגריית זינו	.4
מוטל נווה מדבר/ וילה מור	.77	נגריית ערבה	.39	אול טו שף- ציוד מטבח	.5
לא ידוע	.78	דרורי אלומיניום	.40	א.צ טכנולוגיות לרכב	.6
בית מלאכה	.79	נגריית סלע	.41	ירוחם- חלקי חילוף	.7
הבית של סוזן	.80	סטאר אופנועים	.42	שטיפת רכב	.8
צמיגי משה כהן	.81	טרלידור	.43	לא ידוע	.9
מוסך הניצוץ	.82	אייסליין סיטונאות מזון	.44	מחסן	.10
אמישרגו	.83	קליית איבגי	.45	מרכז הרכב	.11
דרבי עץ רהיטים	.84	בית המשקאות	.46	צמיגי אילת	.12
משאבות הים האדום (רד	.85	חומוס סוף	.47	עולם הקולנוע	.13
סי דיזיין)		ה'חנחן של חני	.48	מוסך אלעד- צ'מפיון	.14
שטח ריק	.86	הסוד של שושנה	.49	הפנצ'ריה הכתומה	.15
		שטח ריק	.50	מרכז מסחרי בית אלמוג	.16
		לופט 8- לופט לאירועים	.51	(מסחר קמעונאי, מזון	
		דנטל דיגיטל/ א.א קליניק	.52	מהיר, שירותים)	
		מדיה לייט ציוד הגברה	.53	אשכרה גריל בר	.17
		אטליז פאול- המטבח	.54	מכרות היהלומים	.18
		שלומי אופנועים	.55	תכשיטי אבן אילת	.19
		לא ידוע	.56	אל גאוצ'ו	.20
		קייטרינג אתרוגים	.57	הוט	.21
		מוסך אילת מוטור	.58	מתחם מופעים	.22
		מעלות קירור ומיזוג	.59	מכבסות מאוחדות	.23
		שטח ריק	.60	שטח ריק	.24
		מוסך שאולי	.61	אמני העץ	.25
		סיסטם- מעבדות בניה	.62	סופר שיא מוסך	.26
		שלמה סיקסט	.63	מוסך יוסי	.27
		דואר ישראל (מוקד	.64	עידן היוצרים- אלומיניום	.28
		שליחים)		ציון פחחות וצבע	.29
		ציטה שליחויות	.65	נגריית האחים	.30
		ולדמן נתן בינוי ופיתוח	.66	מוסך תושיה	.31
		ליאור דיזיין	.67	עידן אלומיניום	.32
		אזולאי דוד מחזור מתכת	.68	מוסך אביעד	.33
		ברכת המזון- מסעדה	.69	פ.פ גולן	.34
		שירותים מכל לכל- פינוי	.70		
		פסולת	.71		
		צמיגי כהן	.72		
		שטח ריק			



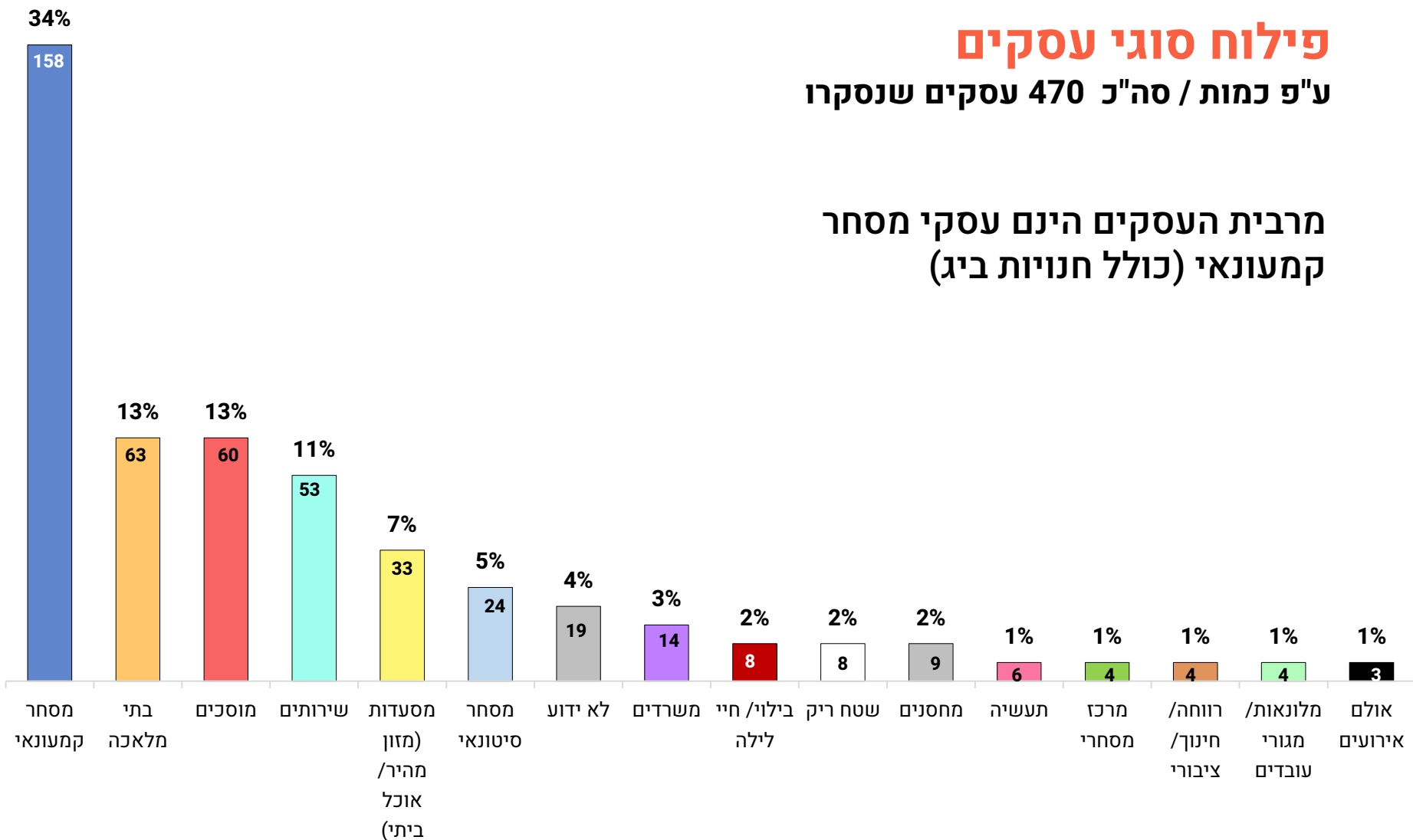
בילוי / חייל לילה	■	תעשייה	■
מרכז מסחרי	■	בתי מלאכה	■
מלונאות / מגורים	■	מוסכים	■
רווחה/חינוך/ציבורי	■	מסחר קמעונאי	■
משרדים	■	מסחר סיטונאי	■
לא ידוע/ אחסון	■	שירותים	■
שטח ריק	□	מסעדות	■
אולם אירועים	■	(מזון מהיר/ ביתי)	■



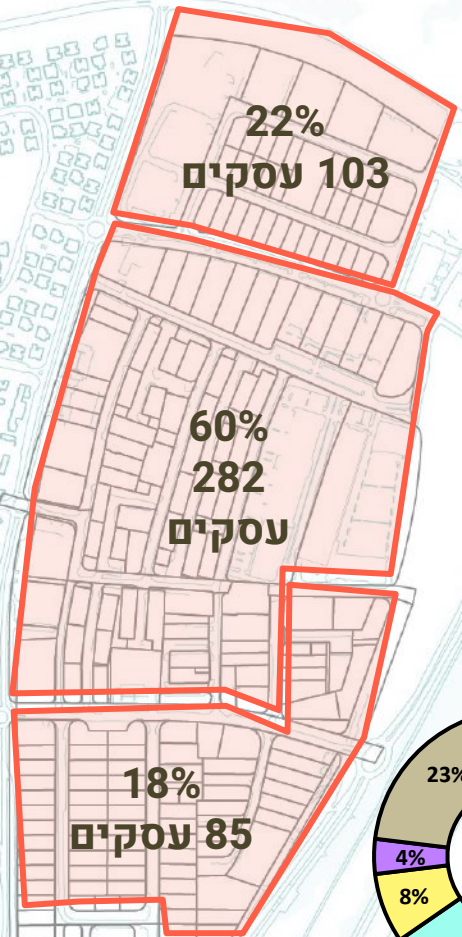
פילוח סוגי עסקים

ע"פ כמות / סה"כ 470 עסקים שנסקרו

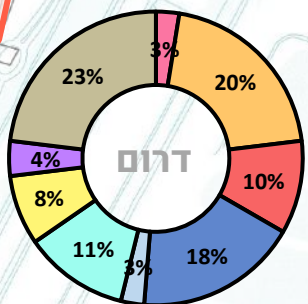
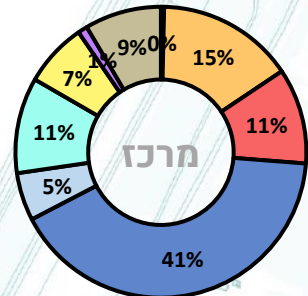
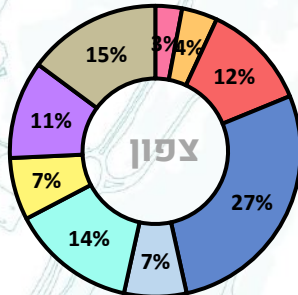
מרבית העסקים הינם עסקי מסחר
קמעונאי (כולל חנויות ביג)



פילוח סוגי עסקים ע"פ אזור



סה"כ
470 עסקים
שנסקרו

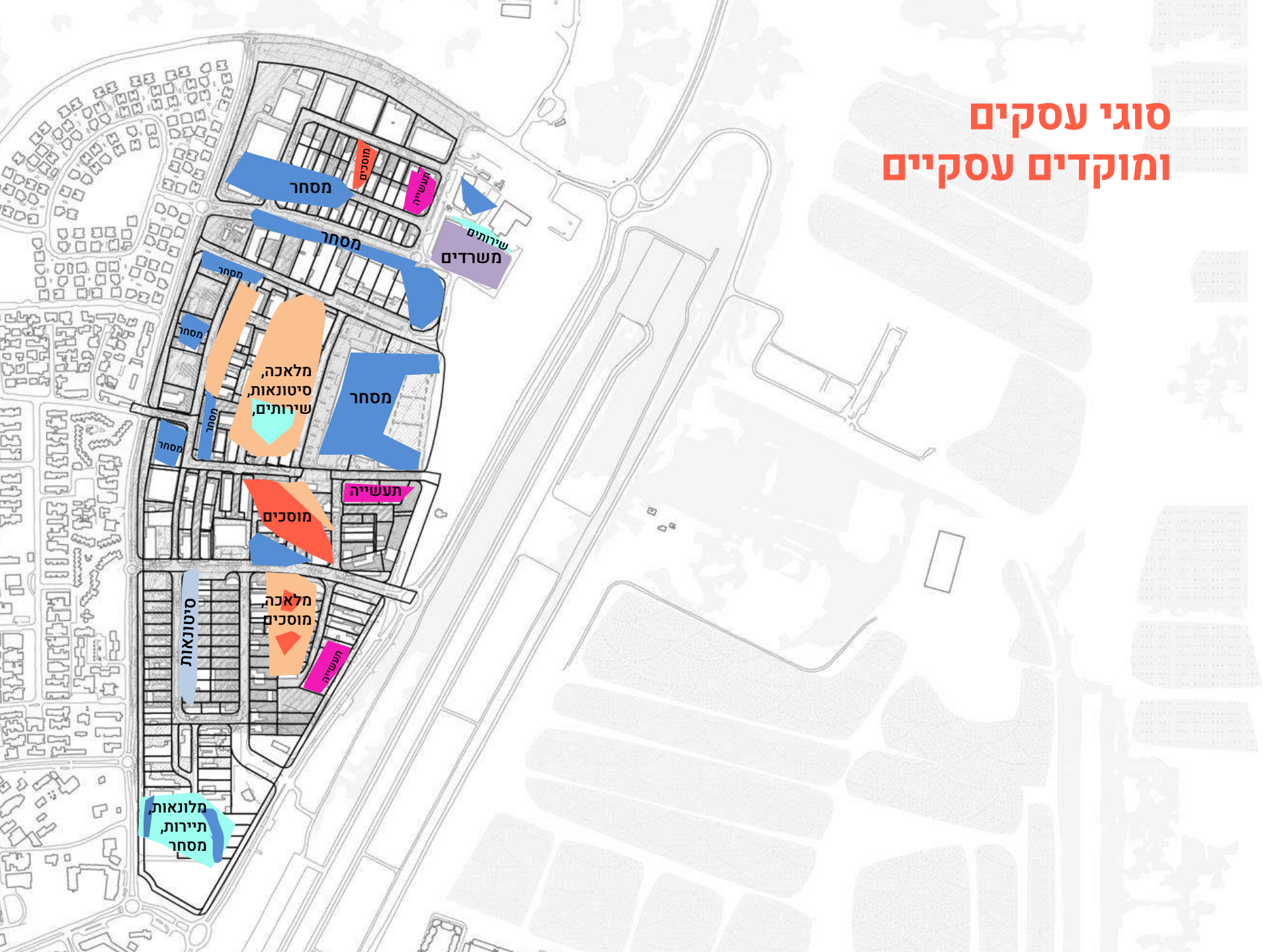


תעשייה	תעשייה
בתי מלאכה	בתי מלאכה
מוסכים	מוסכים
מסחר קמעונאי	מסחר קמעונאי
מסחר סיטונאי	מסחר סיטונאי
שירותים	שירותים
מסעדות	מסעדות
לא ידוע/אחסון	לא ידוע/אחסון
שטח ריק	שטח ריק
אולם אירועים	אולם אירועים
	מזון מהיר/ ביתי

במרכזי ובצפוני - יותר עסקי מסחר

בדרומי - צפיפות יותר נמוכה של עסקים לדונם
(בצפוני/מרכזי = צפיפות עסק לדונם ~ / בדרומי - צפיפות עסק
לשני דונם ~ (בהמשך למיפוי שטחים ריקים)

סוגי עסקים ומוקדים עסקיים



מסחר

מוסכים

תעשייה

שירותים משרדים

מסחר

מסחר

מסחר

מסחר

מסחר

מסחר

מסחר

מלאכה, סיטונאות, שירותים

מסחר

תעשייה

מוסכים

מלאכה מוסכים

תעשייה

מלונאות, תיירות, מסחר

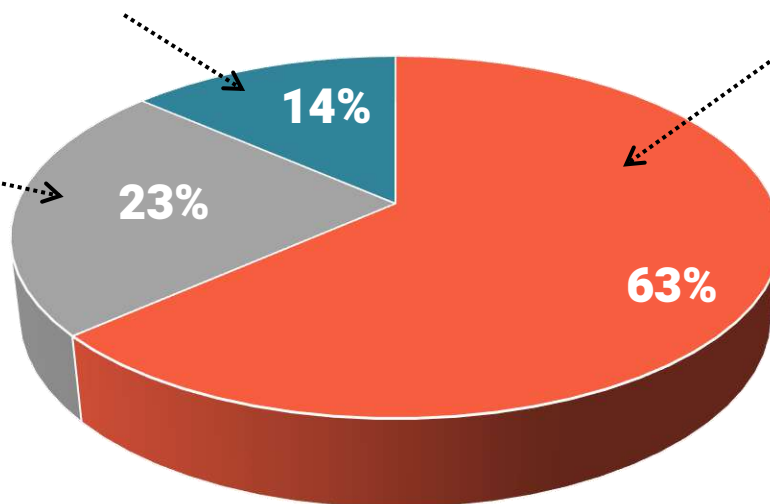
מאפיינים כלליים של סוגי עסקים

ע"פ כמות, לא ע"פ שטח

מאפייני B2C (281) = מסחר קמעונאי + שירותים + מסעדות + בילוי וחיי לילה + ציבורי וחינוך + מלונאות ומגורי עובדים + אולמות אירועים

מוסכים (60) = משמשים גם לקוח סופי וגם מוסדי

מאפייני B2B (102) = בתי מלאכה + מחסנים + מסחר סיטונאי + תעשייה



קיים פער בין מאפייני העסקים בפועל (אזור עסקי עירוני יומיומי ללקוח הסופי) אל מול המאפיינים הפיזיים של האזור (תעשייה מסורתית).

■ עסקי B2C ■ עסקי B2B ■ מוסכים (גם וגם)

מגמות עסקיות באזה"ת בעשור האחרון



- הפתיחה של ביג-בי-2011 הגדילה את תמהיל המסחר באופן משמעותי ושינתה של האופי של אזור התעשייה לאזור מסחרי במהות.
- בעשור זה ניכרת עליה בחנויות מסחר קמעונאי בכל אזור התעשייה, בין היתר בתחום הריהוט ועיצוב הבית (ביתלי, אשראם ריהוט, אורבן רהיטים וכו').
- בנוסף, עליה במספר בתי אוכל והמזון המהיר (חומוס אליהו, וופל פלאפל, קונדיטוריות וכו'), מסעדות ומקומות בילוי (המחבוא של אדי, אנטריקוט, בית היין, המבשלה) - בעיקר באזור הצפוני והמרכזי.
- ובאופן כללי, האזורים היותר מסחריים באזור התעשייה הם הצפוני והמרכזי.
- עם זאת, נראית מגמה של סגירה ועזיבת מקומות בילוי אחרים, בעיקר מועדונים (גלינה, האנגר 72, מועדון הדום).
- הקמת עוגנים ראשוניים בתחום התעסוקה/משרדים/אקדמיה: פתיחת ההאב ליזמים והבית לעסקים באמת"ל, מכללת לוינסקי לחינוך.
- במסגרת היוזמות החדשות - ניסיון לקדם בעיקר שימושים של מגורים, מלונאות ומסחר (מה שעובד באילת")

יתרונות כלכליים

תעריפים עדיפים

אחד היתרונות שמחזק את אזה"ת כאזור המסחרי של העיר הוא התעריפים העדיפים על פני מרכז העיר

סיווג	אזור התעשייה הישן	מרכז העיר
בתי מלאכה	51.9	101.6
תעשייה	118.3	236.7
בתי תוכנה	118.3	236.7
אולם שמחות	88.2	118.7
חנויות מסחר, אולמות תצוגה, אטרקציות תיירותיות	212.2	251.8
מסעדות/בארים/מועדונים/מזנונים/אולם שמחות	254	338.7
מרפאות פרטיות	278.5	371.1
משרדים	247.6	330.1
סופרמרקטים ובתי כל בו	278.5	395.9
בתי חולים ומרפאות ציבוריות		123.0
כל נכס בנוי אחר שלא פורט	56.4	56.4
מחסנים	59.6	99.7
מיכלים לאחסנת דלק או מים או חומר אחר	70.7	95.9
חניון המשמש לחניית רכב כבד או רכב פרטי בתשלום	14.3	19.1
חניון מקורה המשמש לחניית רכב בתשלום	16.3	21.7

מקור: צו ארנונה 2020, אתר עיריית אילת; קרקע תפוסה מתייחס לקרקע בשימוש הבעלים ללא ייעוד ספציפי, כגון אזור אחסון ללא קירוי או רחבה תפעולית ללא קירוי

תעריפי שכירות אטרקטיביים

- במרבית המקרים, תעריפי השכירות באזה"ת הישן אטרקטיביים יותר ממרכז העיר
הערה: המחירים בטיילת גבוהים מהמחירים מהמע"ר
- מאפשרים קיום לעסקים "צעירים" ועסקי דיסקאונט
(לדוגמא: המבשלה - כ- 30 מ"ר + אופציה להרחבה + חניה זמינה + אופציה לאחסון ושילוב תעריפים)

סוג נכס	טווח שכירות חודשית למ"ר - מע"ר	טווח שכירות חודשית למ"ר - אזה"ת	הערות
מסחר	90-450	30-130	ככל שהחנות נמצאת יותר קרוב לאזור התיירות או בחזית, כך המחיר גבוה יותר
משרדים	65	40-60	
תעשייה קלה ומלאכה	אין	40-50	מבוסס על היוון נתוני מכירה של בנייני תעשייה קלה בשנים 2017-2019
אחסנה (עילי ומתחת למפלס הכניסה)	אין	30-50	מבוסס על ההנחה שרמת הבניה והגימור של מבנה תעשייה ואחסנה דומות
דיוור מיוחד	אין מידע	50	לפי 11,000 ש"ח בשנה לדירה של 28 מ"ר (2 אנשים) + השתתפות דיירים
דיוור מיוחד/תיירות		197-244	לפי חדרים של 28 מ"ר, מחירי אכסניות

מקור: דוחות כספיים ביג / ראינות עם בעלי ומנהלי עסקים, דו"ח פז הנדסה "סקירת מצב קיים" לתוכנית אב למע"ר אילת

שילוב שימושים, שמהווה יתרון

למרות שתעריפי הארנונה לחנויות ברוב העיר נמוכים מאלה באזה"ת, זמינות השטח, התעריפים הנמוכים בקרקע תפוסה* (לטובת חניה, פריקה וטעינה) ואפשרויות אחסנה נותנים לאזה"ת עדיפות.

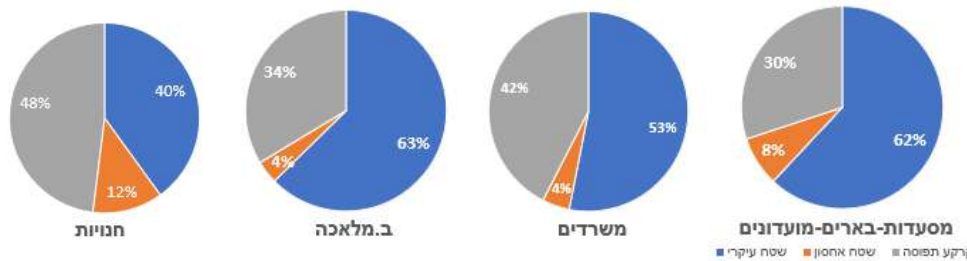
סיווג	אזור התעשייה הישן	רוב העיר
בתי מלאכה	51.9	76.2
תעשייה	118.3	177.6
בתי תוכנה	118.3	177.6
אולם שמחות	88.2	89.1
חנויות מסחר, אולמות תצוגה, אטרקציות תיירותיות	212.2	188.9
מסעדות/בארים/מועדונים/מזנונים/אולם שמחות	254	254
מרפאות פרטיות	278.5	278.3
משרדים	247.6	247.6
סופרמרקטים ובתי כל בו	278.5	297
בתי חולים ומרפאות ציבוריות		92.3
כל נכס בנוי אחר שלא פורט	56.4	56.4
מחסנים	59.6	74.8
מיכלים לאחסנת דלק או מים או חומר אחר	70.7	71.9
חניון המשמש לחניית רכב כבד או רכב פרטי בתשלום	14.3	14.3
חניון מקורה המשמש לחניית רכב בתשלום	16.3	16.2

מקור: צו ארנונה 2020, אתר עיריית אילת; *קרקע תפוסה מתייחס לקרקע בשימוש הבעלים ללא ייעוד ספציפי, כגון אזור אחסון ללא קירוי או רחבה תפעולית ללא קירוי

שילוב שימושים, שמייצר אטרקטיביות עסקית

האפשרות של העסקים לשלב שימושים וליהנות ממבנה מיסוי עירוני משתלם יותר בגין זמינות של שטחים לאחסון וחניה בין היתר, הופך את אזה"ת ל"מוצר" נדל"ני אטרקטיבי עבור עסקי מסחר, מסעדות ובילוי, אולמות תצוגה, סופרמרקטים ואחרים. המודל מוכיח עצמו כייחודי בעיר והוא בסיס מהותי להצלחת האזור.

שטח ממוצע לחיוב	מס' חיובים לקבוצת סיווג	קבוצת סיווג לסוג הנכס
135.6	42	מסעדות/בארים/מועדונים/מזנונים/אולם שמחות
209.9	208	חנויות מסחר, אולמות תצוגה, אטרקציות תיירותיות
2837.5	6	סופרמרקטים ובתי כל בו
67.6	64	משרדים
2084.5	8	אכסניות, חניונים, בתי הארחה ופנסיונים
159.7	299	בתי מלאכה
574.9	11	בתי חרושת ומפעלי תעשייה/ בתי תוכנה
147.2	260	מחסנים
191.2	200	נכסים אחרים
417.9	590	קרקע תפוסה
22.5	208	שטחים משותפים



- ~1,900 שטחי חיוב - יחס גבוה של שטחי חיוב ביחס לכמות העסקים בפועל.
- 469 שורות חיוב לעסקים, המשלבים שימושים באותו תא שטח - ריבוי שימושים בקרב המחזיקים.
- השטח לעסק ממוצע לא עובר את ה-200 מ"ר ומשלב שימוש באחסון וקרקע תפוסה.
- מחצית מבתי המלאכה ו-75% מהמסעדות מחזיקים קרקע תפוסה בהיקף של 50% מהשטחים העיקריים ושטחי אחסון בהיקף של 10% מהשטח העיקרי.
- מעל ל-75% ממחזיקי החנויות מחזיקים קרקע תפוסה בהיקף של 120% מהשטחים העיקריים ושטחי אחסון בהיקף של 30% מהשטח העיקרי.
- מחזיקים בשטחי אחסון כשטח עיקרי מחזיקים בקרקע תפוסה בהיקף של 400% ביחס לשטחי האחסון.

מקור: קובץ ארנונה

יתרון לעסקים קטנים

התעריפים של אזה"ת לבתי מלאכה, תעשייה ובתי תוכנה גבוהים מאזה"ת עין אברונה ושחורת ולכן עסקים עתירי שטח יעדיפו לצאת ממנו/לא להיכנס אליו – יתרונו העיקרי הוא לעסקים קטנים הדורשים מבנים קטנים

אז"ת שחורת	אז"ת עין אברונה	אמת"ל	אזור התעשייה הישן	סיווגים הקיימים באז"ת הישן (התעריפים בש"ח למ"ר בשנה)	
כמו אז"ת הישן	כמו אז"ת הישן	48.3	49.0	51.9	בתי מלאכה
		26.0	170.7	118.3	תעשייה
		26.0	170.7	118.3	בתי תוכנה
				88.2	אולם שמחות
			212.2	212.2	חנויות מסחר, אולמות תצוגה, אטרקציות תיירותיות
			254.0	254.0	מסעדות/בארים/מועדונים/מזנונים
			כמו אז"ת הישן	278.5	מרפאות פרטיות
			247.6	247.6	משרדים
			כמו אז"ת הישן	278.5	סופרמרקטים ובתי כל בו
			56.4	56.4	בתי חולים ומרפאות ציבוריות
			58.6	59.6	כל נכס בנוי אחר שלא פורט
			70.7	70.7	מחסנים
			14.3	14.3	מיכלים לאחסנת דלק או מים או חומר אחר
			16.3	16.3	חניון המשמש לחניית רכב פרטי בתשלום
			חניון מקורה המשמש לחניית רכב בתשלום		

מקור: צו ארנונה 2020, אתר עיריית אילת

שינויים ומגמות עסקיות באזה"ת

"גישה מתחמית"

יזמי נדל"ן שמפתחים יוזמות חדשות ו"יוקרתיות" באזור התעשייה, מעדיפים גישה מתחמית מבודלת, מאשר חיבוריות עירונית. פיתוח המרחב הציבורי באזור התעשייה כיום מהווה נטל ולא ערך כלכלי (פוגע בדמי השכירות), ולכן יזמים כמו "ביג" או קבוצת כראל אחזקות (בראון 42) לדוגמא, יעדיפו כיום "לתחם" בכדי לייצר פרמיה (גביית מחיר שכירות גבוה מהממוצע באזור).

שינוי הדרגתי באופי העסקים

- הפיכתו של אזור התעשייה לאזור מסחרי מובהק עם השנים
- זליגה החוצה של עסקים מוטי מחיר
- חוסר כדאיות למימוש זכויות בתת קרקע מקטין אפשרויות אחסון ועשוי להשפיע על אופי העסקים באזה"ת

מגמות וביקושים מקומיים מכתיבים את היוזמות

- היזמים מגיבים לביקושים ומגמות מהשטח – פועלים לפי "מה שעובד"
- אין מדיניות מנחה – העירייה כיום ראקטיבית
- פער הזמנים בין שינויי ייעוד ובין השינויים בביקושים מובילים לריבוי שימושים חורגים שאינם תואמים את התב"ע (מוצג בהמשך)

סיכום תובנות מרכזיות – העסקים

- אזור התעשייה הישן הוא **המקום המועדף** על התושבים לקניות ו"סידורים" / האזור "הכי מקומי" בעיר.
- **במתחם המרכזי והצפוני** – יותר עסקי מסחר ביחס לדרומי / **במתחם הדרומי** – צפיפות נמוכה יותר של עסקים לדונם.
- **רוב מספרי לעסקי מסחר קמעונאי** – עיקר המסה ב"ביג" (71 חנויות).
- שני שלישי מהעסקים מאפיינים בשימושים **עבור הלקוח הסופי** ולא תעשייתיים מסורתיים, מה שמייצר **פעור** בין המאפיינים העסקיים למאפיינים הפיזיים של האזור.
- המגמה מראה על **המשך צמיחת המסחר הקמעונאי ובתי האוכל**, כמו כן ניצנים ראשוניים של משרדים (בעיקר יוזמות עירוניות).
- היוזמות החדשות שואפות להכניס **מגורים ומלונאות**, וכן **מסחר נוסף ומרכזים מסחריים** ("מה שעובד באילת" – קושי לשבור פרדיגמה לכיוון של משרדים).
- למה מעדיפים כיום את אזה"ת? **תעריפי ארנונה ושכ"ד עדיפים / שילוב שימושים לצרכי העסק**.
- שינויים ומגמות – גישה "מתחמית" / שינוי הדרגתי באופי העסקים.

קהלי ליבה

גרים

סועדים/מבלים

עובדים

מקבלי שירותים

קונים

הפונקציה	תת סגמנטים	בוקר	צהריים	אחה"צ	ערב / לילה	עצימות	מסע המשתמש
המרכז המסחרי של העיר <ul style="list-style-type: none"> • מאפיינים: דיסקאונט, קניות מרוכזות • עוגנים: ביג, רמי לוי, שופרסל, פרי ארצנו, האגס, חנויות משקאות, דגים מאפיה... 	מקומיים - בוגרים / בעלי משפחות			←		גבוהה	<ul style="list-style-type: none"> • הגעה ברכב • חניה ליד העסק • תנועה ברכב בין העסקים
	מקומיים - גיל שלישי		←			גבוהה	<ul style="list-style-type: none"> • הגעה ברכב / מונית או אוטובוס • חניה ליד העסק המרכזי
	תושבי הסביבה (יישובים, קיבוצים, מושבים)			←		בינונית	<ul style="list-style-type: none"> • הגעה ברכב • חניה ליד העסק • תנועה ברכב בין העסקים
	תיירים - דגש ישראלים				←	בינונית	<ul style="list-style-type: none"> • הגעה ברכב או מונית לבית עסק ממוקד (בד"כ ביג) • חזרה לאזור התירות

** בימי שישי בוקר-צהריים: תנועה מוגברת בעצימות גבוהה מאוד. צריכת מזון, קניות, סידורים, בילוי. מייצר עומסים ופקקים.

גרים

סועדים/מבלים

עובדים

מקבלי שירותים

קונים

הפונקציה	תת סגמנטים	בוקר	צהריים	אחה"צ	ערב / לילה	עצימות	מסע המשתמש
אזור השירותים והסידורים של העיר <ul style="list-style-type: none"> מאפיינים: מוסכים, בעלי מקצוע, תיקונים, השכרת רכב 	מקומיים אילתים (פרטיים)				←	גבוהה	<ul style="list-style-type: none"> הגעה ברכב חניה ליד העסק נותן השירות תנועה ברכב בין העסקים/נותני השירות
	מקומיים אילתים (עסקים וחברות)				←	גבוהה	
	תושבי הסביבה (יישובים, קיבוצים, מושבים)				←	בינונית	
	צעירים אילתים - דגש: חדר נושר (ספרטא, פיטנס)				←	בינונית	
	תיירים - דגש: השכרת רכב				←	נמוכה	<ul style="list-style-type: none"> הגעה במונית לאסוף את הרכב חזרה לאזור התיירות

מקור: ראיונות אישיים וסיורי שטח

גרים

סועדים/מבלים

עובדים

מקבלי שירותים

קונים

הפונקציה	תת סגמנטים	בוקר	צהריים	אחה"צ	ערב / לילה	עצימות	מסע המשתמש
מקום העבודה של רבים מתושבי העיר, מתוך אלה שלא עובדים באזור התיירות	עובדי קמעונאות (ביג, סיקאונט, מזון, DIY, אולמות תצוגה ועוד)	---	---	---	←	גבוהה	<ul style="list-style-type: none"> הגעה ברכב ברוב המקרים, חניה ליד מקום העבודה יציאה לעיתים לצהריים בבתי האוכל בסביבה עם הרכב ממעטים לשוטט במרחב
	עובדי שירותים (חברות השכרת רכב, מדיה, דפוס, תחנות דלק, משרד הרישוי וכיוב')	---	---	←		גבוהה	
	עובדי מלאכה, לוגיסטיקה ומפעלים	---	---	←		גבוהה	
	עובדי משרדים (בעיקר: אמת"ל + בעלי מקצועות חופשיים)	---	---	←		בינונית	
	עובדי מסעדות ומקומות בילוי	---	---	←	←	בינונית	

** מקומות בילוי בודדים בלבד פועלים כיום בלילה ומהווים מוקד בילוי (כמו" המחבוא של אדי והמבשלה).

גרים

סועדים/מבלים

עובדים

מקבלי שירותים

קונים

הפונקציה	תת סגמנטים	בוקר	צהריים	אחה"צ	ערב / לילה	עצימות	מסע המשתמש
<p>מוקדי ההסעדה והבילוי "הכי אילתיים"</p> <ul style="list-style-type: none"> • מסעדות ובתי אוכל לשעות היום (מפוזרים בכל אזורי המתחם, כגון: זעפרן, רוזמרין, אשכרה ועוד לאורך רח' המלאכה) • מוקדי בילוי יומי ולילי - דגש קרייזי אלפנט, המבשלה והמחבוא של אדי (התפתחות הדרגתית) / סלינה - מצפון לשטח התכנון) 	קהלי העובדים והמבקרים במתחם במהלך שעות היום					גבוהה	עיקר הבילוי של עובדי המלונות הוא באזור התיירות, למעט סלינה בקיץ וקרייזי אלפנט בחורף (מועדוני הלילה).
	קהל המבלים שמגיעים במיוחד					בינונית	הגעת מבקרים ברכב או מונית למוקד הבילוי

מקור: ראיונות אישיים וסיורי שטח

גרים

סועדים/מבלים

עובדים

מקבלי שירותים

קונים

מסע המשתמש	עצימות	ערב / לילה	אחה"צ	צהריים	בוקר	תת סגמנטים	הפונקציה
מגיעים לאזור בעיקר באמצעות אופניים חשמליים או הסעות ייעודיות עבורם. מתניידים גם ברגל.	נמוכה	←				עובדי המלונות - צעירים מכל הארץ (20-25) - מתחמי מגורים בחלק הצפוני של אזור התעשייה	מגורי עובדים - עובדי מלונות - עובדים זרים
	נמוכה	←				עובדים זרים - מתחמי מגורים בחלק הצפוני	

סיכום – תת סגמנטים



<p>עובדי המלונות – צעירים מכל הארץ (20-25) – מתחמי מגורים בחלק הצפוני של אזור התעשייה</p>
<p>עובדים זרים – מתחמי מגורים בחלק הצפוני</p>

<p>קהלי העובדים והמבקרים במתחם במהלך שעות היום</p>
<p>קהל המבלים שמגיעים במיוחד</p>

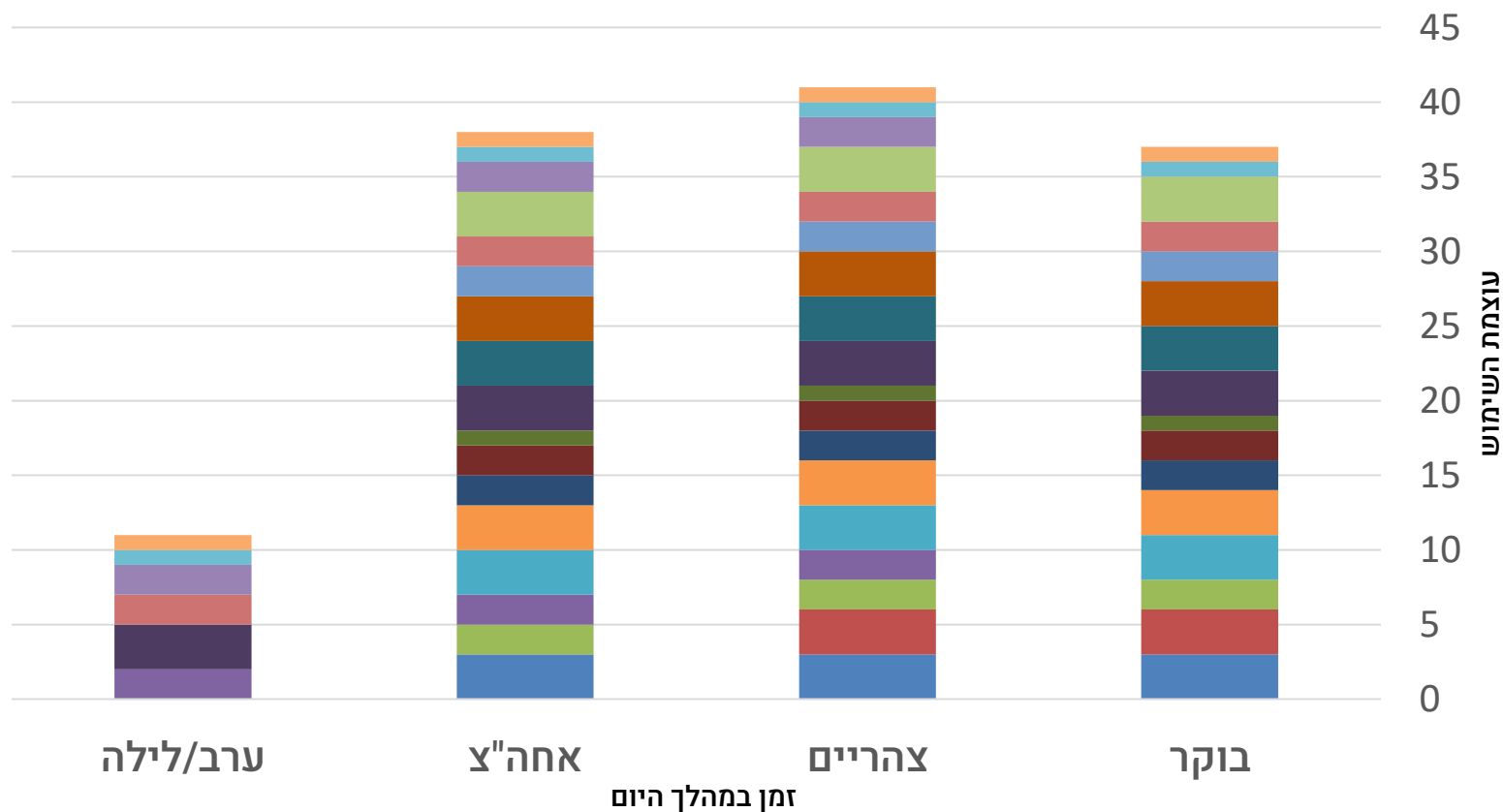
<p>עובדי קמעונאות (ביג, סיקאונט, מזון, DIY, אולמות תצוגה ועוד)</p>
<p>עובדי שירותים (חברות השכרת רכב, מדיה, דפוס, תחנות דלק, משרד הרישוי וכיוב')</p>
<p>עובדי מלאכה, לוגיסטיקה ומפעלים</p>
<p>עובדי משרדים (בעיקר: אמת"ל + בעלי מקצועות חופשיים)</p>
<p>עובדי מסעדות ומקומות בילוי</p>

<p>מקומיים אילתים (פרטיים)</p>
<p>מקומיים אילתים (עסקים וחברות)</p>
<p>תושבי הסביבה (יישובים, קיבוצים, מושבים)</p>
<p>צעירים אילתים – דגש: חדר כושר (ספרטא, פיטנס)</p>
<p>תיירים – דגש: השכרת רכב</p>

<p>מקומיים – בוגרים / בעלי משפחות</p>
<p>מקומיים – גיל שלישי</p>
<p>תושבי הסביבה (יישובים, קיבוצים, מושבים)</p>
<p>תיירים – דגש: ישראלים</p>

מקור: ראיונות אישיים וסיורי שטח

עוצמת השימוש במרחב הציבורי באזה"ת הישן



צירוף סכמטי של כל תתי הקהלים ע"פ עצימות וחלוקה לשעות היממה השונות

סיכום – קהלי ליבה

- לאזור התעשייה קהל מבקרים יציב, מגוון והטרוגרני
- בפרט בשעות היום ופחות בשעות הערב והלילה
- רוב המגיעים מחוץ לאזור התעשייה אינם גרים או לנים בו
- אופן ההגעה והתנועה אל אזור התעשייה ובין מקומות שונים בו - ברכב פרטי

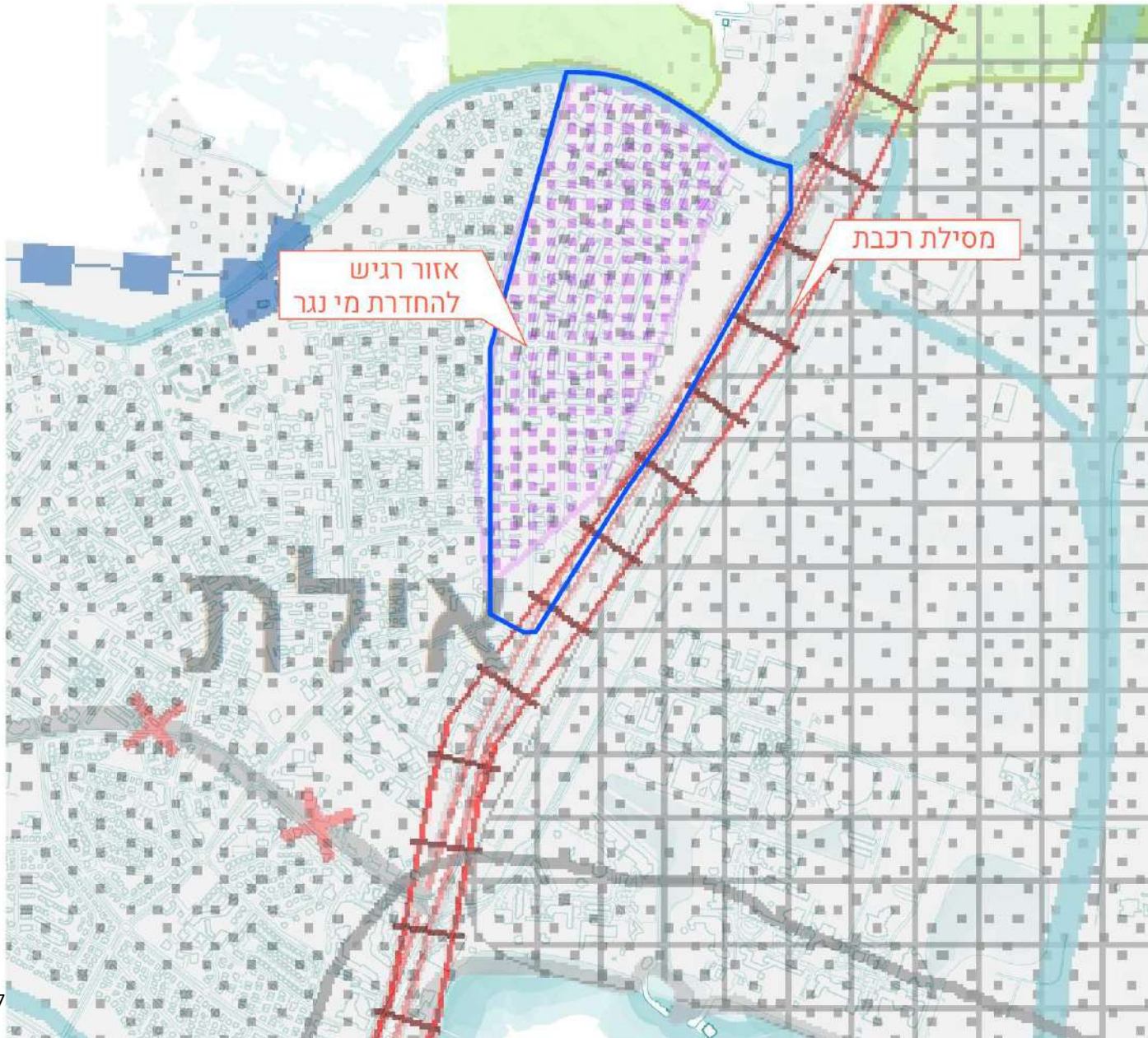


מצב מאושר

מצב מאושר

תכנית ארצית - תמ"א 1

ניתוח רגישויות

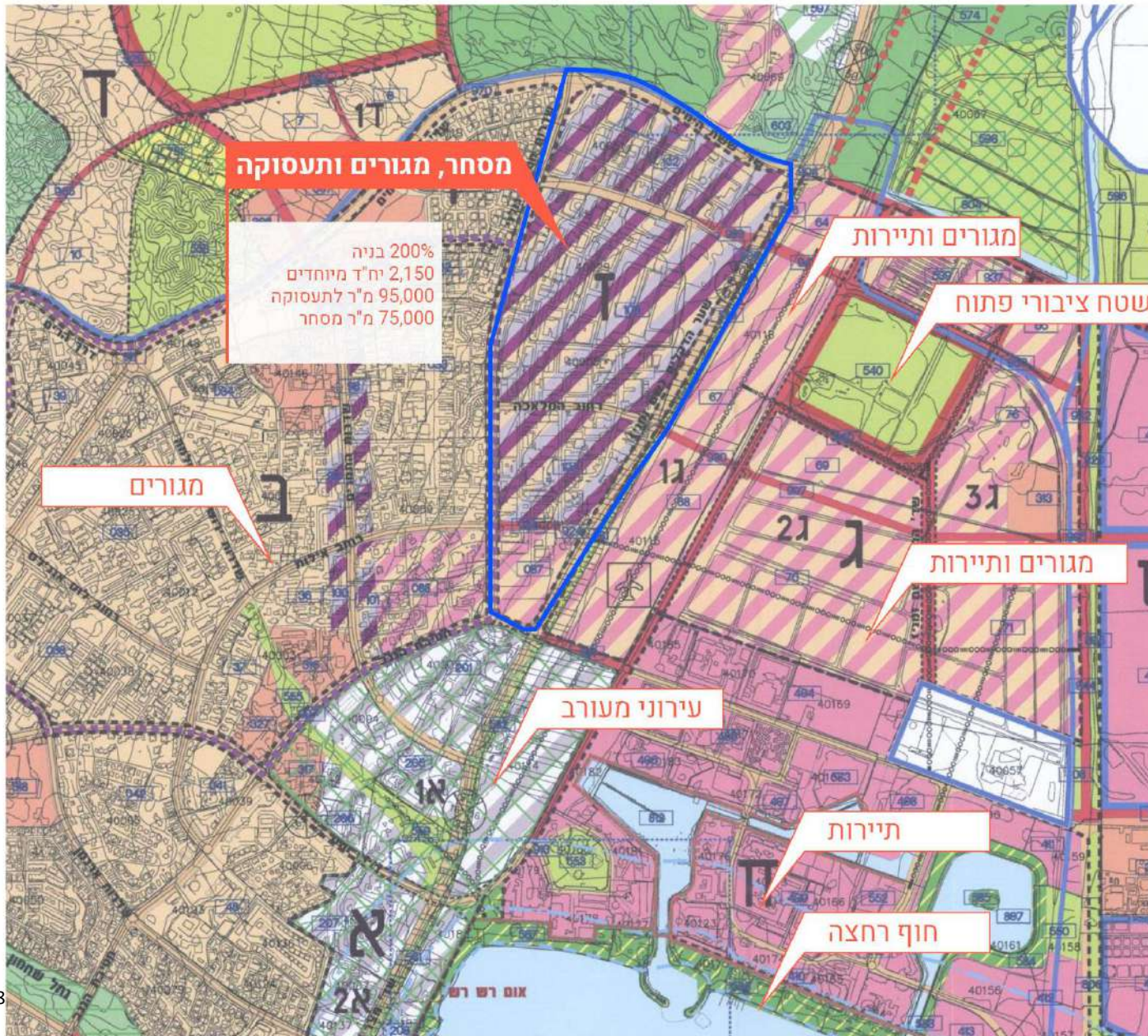


- אתר התפלה
- מוצא ימי למי רכז
- מתקן טיפול בשפכים
- קו / מובל מים
- רצועה לתכנון קו מי מערכת
- מוביל ארצי בצינור טמון
- אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי
- מסילת ברזל
- מסילת ברזל הכוללת הוראת מעבר
- מסילת ברזל במנהור
- מסילת ברזל
- קו סביבה חופית - 300 מטר
- רצועת דלק
- מרקם עירוני
- תחום בינוי

תכנית המתאר

תשריט מצב מוצע

בתכנית המתאר הכוללת, שעומדת בפני אישור סופי בשנת 2021, אזור התעשייה הישן הופך מאזור בשולי העיר לרובע עירוני מעורב שימושים.



- דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- מגורים א'
- מגורים ב'
- מגורים ג'
- מסחר
- ציבורי
- דרך מוצעת
- מגורים מיוחד ב'
- מגורים מסחר ותעסוקה
- תיירות
- מגורים ותיירות
- עירוני מעורב
- חוף רחצה

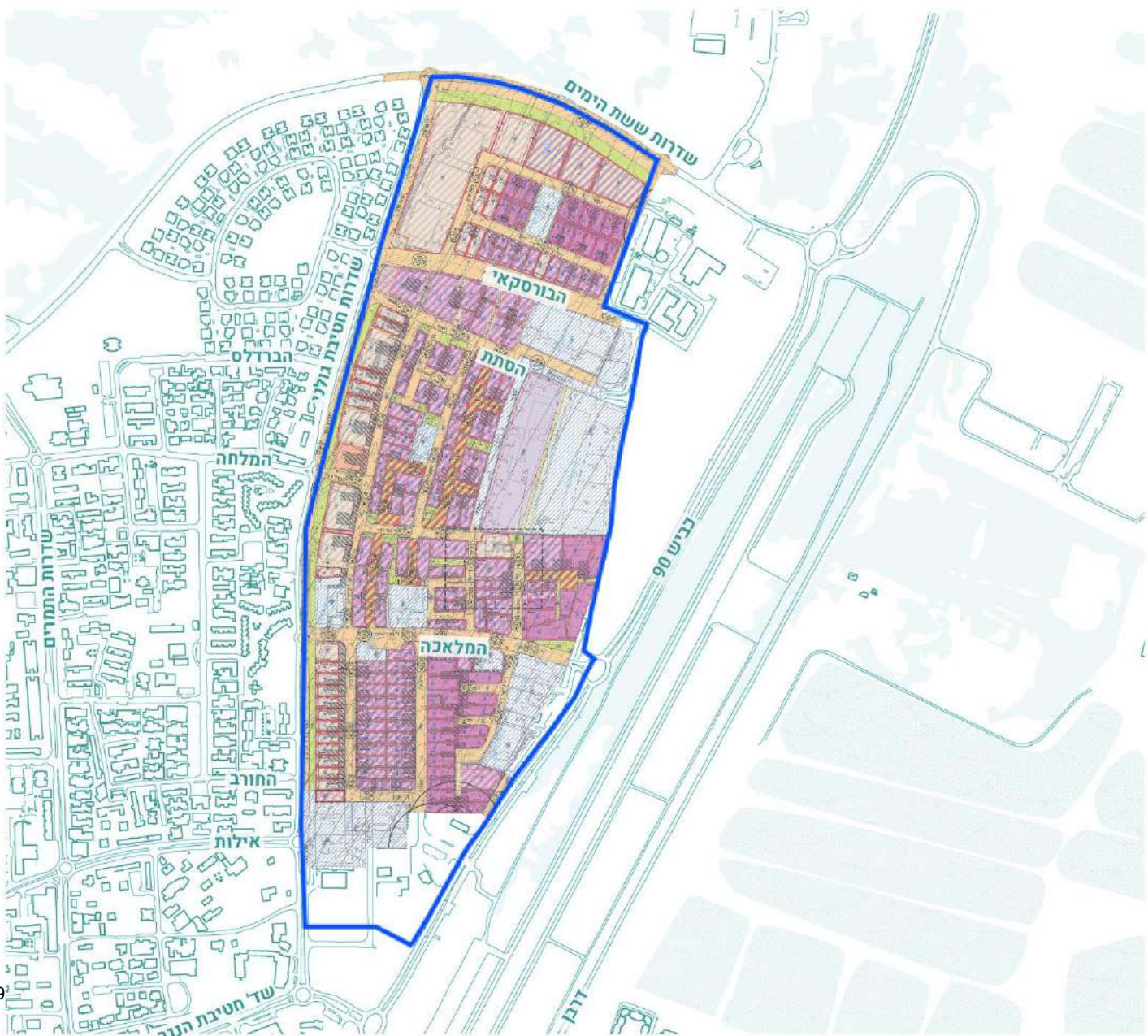
מצב מאושר

250/03/2

אושרה: 24.04.2018

יעודי קרקע

התכנית קובעת עירוב שימושים של מגורים ומסחר בחלקה הצפוני והמערבי ושימושי מסחר ותעשייה במרכזה



- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיוור מיוחד מסחר
- דיוור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיוור מיוחד, מסחר ותירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי

89



תנועה



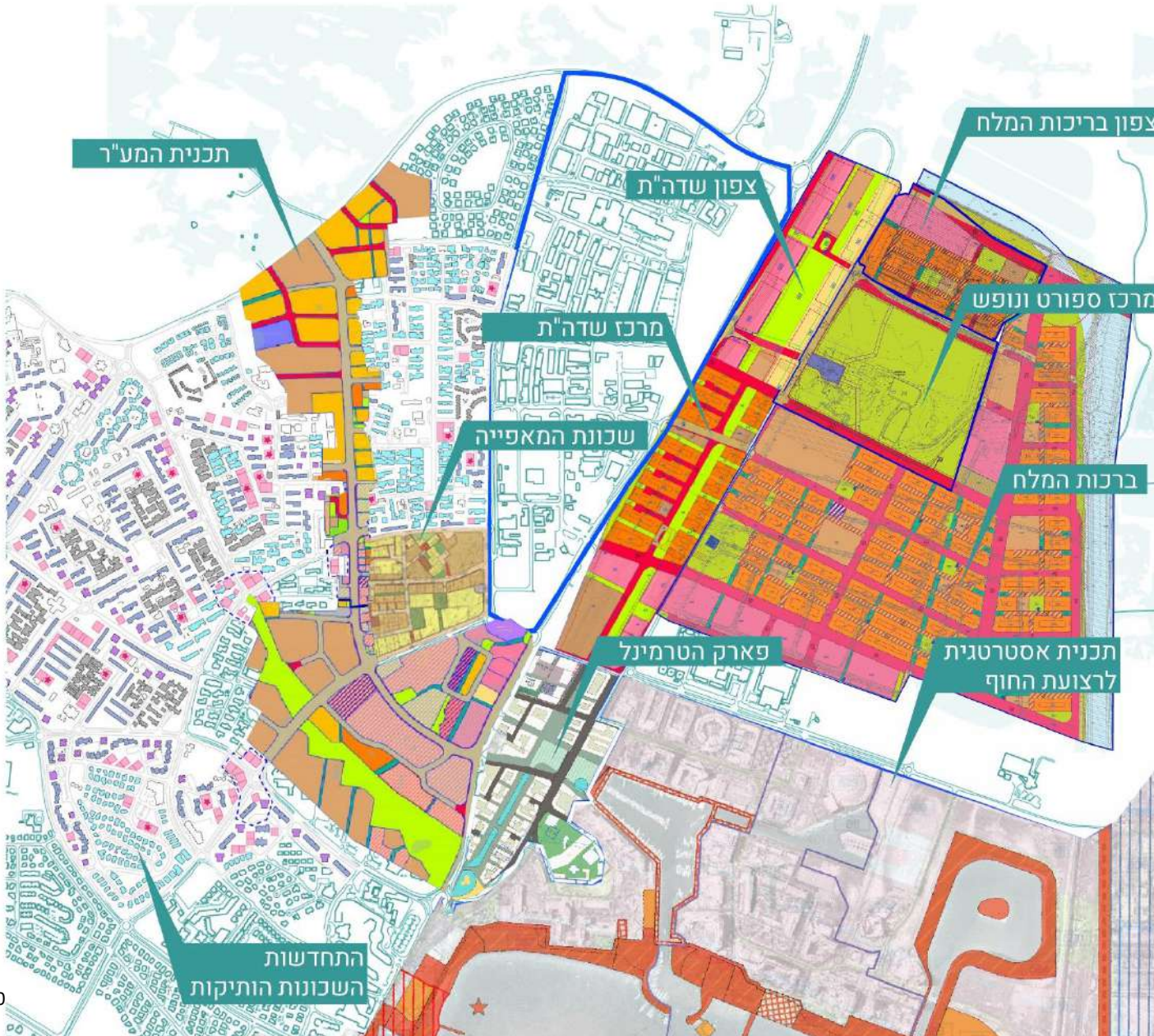
כלכלה יוגב שרביט



תכנון דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות אזור התעשייה



תכניות סובבות

קומפילציה

סביב אזור התעשייה ישנן תוכניות עירוניות ההופכות אותו מאזור בשולי העיר, לחלק מהמרקם העירוני

מצב מאושר

250/03/2

נספח מתחמים

התכנית מחלקת את אזור התעשייה ל-17 מתחמי תכנון ומסווגת אותם לפי שמונה ייעודי קרקע שונים

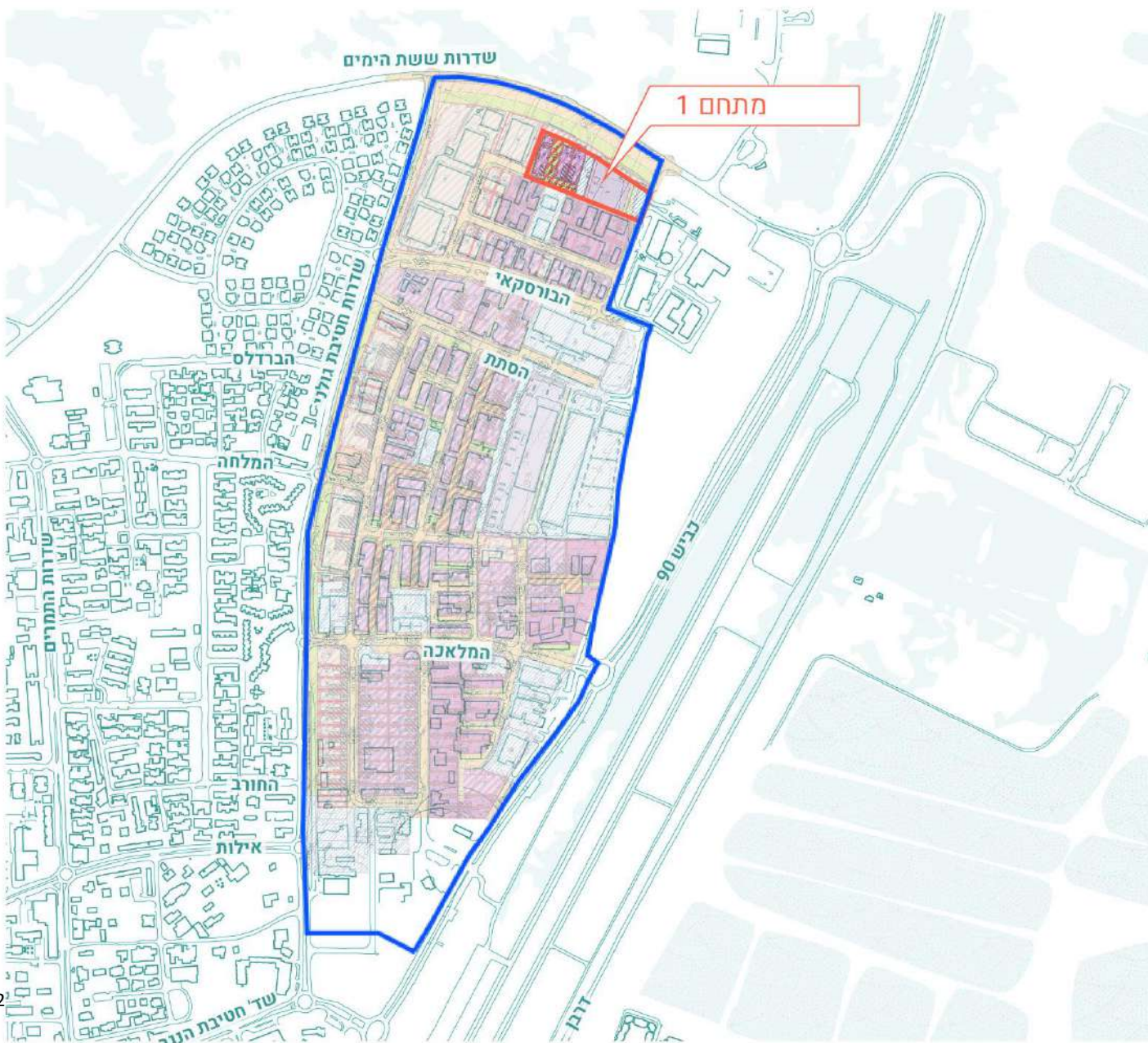


- 1 דיור מיוחד ומשרדים - מתחם 1
- 2-7 דיור מיוחד ומסחר - מתחמים 2-7
- 8 דיור מיוחד מסחר ותיירות - מתחם 8
- 9-11 תעשייה קלה ומלאכה - מתחמים 9-11
- 12 אחסנה - מתחמים 12
- 13-15 מסחר תעשייה קלה ומלאכה - מתחמים 13-15
- 16 מסחר - מתחם 16
- 17 ייעוד מתכנית אחרת - מתחם 17

91



התחדשות
אזור התעשייה



מצב מאושר

250/03/2

דיוור מיוחד ומשרדים

הוראות בינוי:

- גודל יח"ד יהיה 28-40 מ"ר, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת
- לא יותרו שימושי מסחר ופנאי ושימושים המהווים מטרד סביבתי
- לא תותר חלוקה משנית של החלקות המוצעות בתשריט, שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת

מסחר	
אחסנה	
תע' קלה ומלאכה	
שטח ציבורי פתוח	
דרך מאושרת	
מבני ציבור	
דרך משולבת	
ע"פ תכנית מאושרת	
דיוור מיוחד מסחר	
דיוור מיוחד ומשרדים	
מסחר, תע' קלה ומלאכה	
דיוור מיוחד, מסחר ותיירות	
מספר תא שטח	
הנחיות מיוחדות	
זיקת הנאה מעבר רכבי	
זיקת הנאה מעבר רגלי	

92



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



תכנון

דרמן ורבקל אדריכלות |



התחדשות
אזור התעשייה

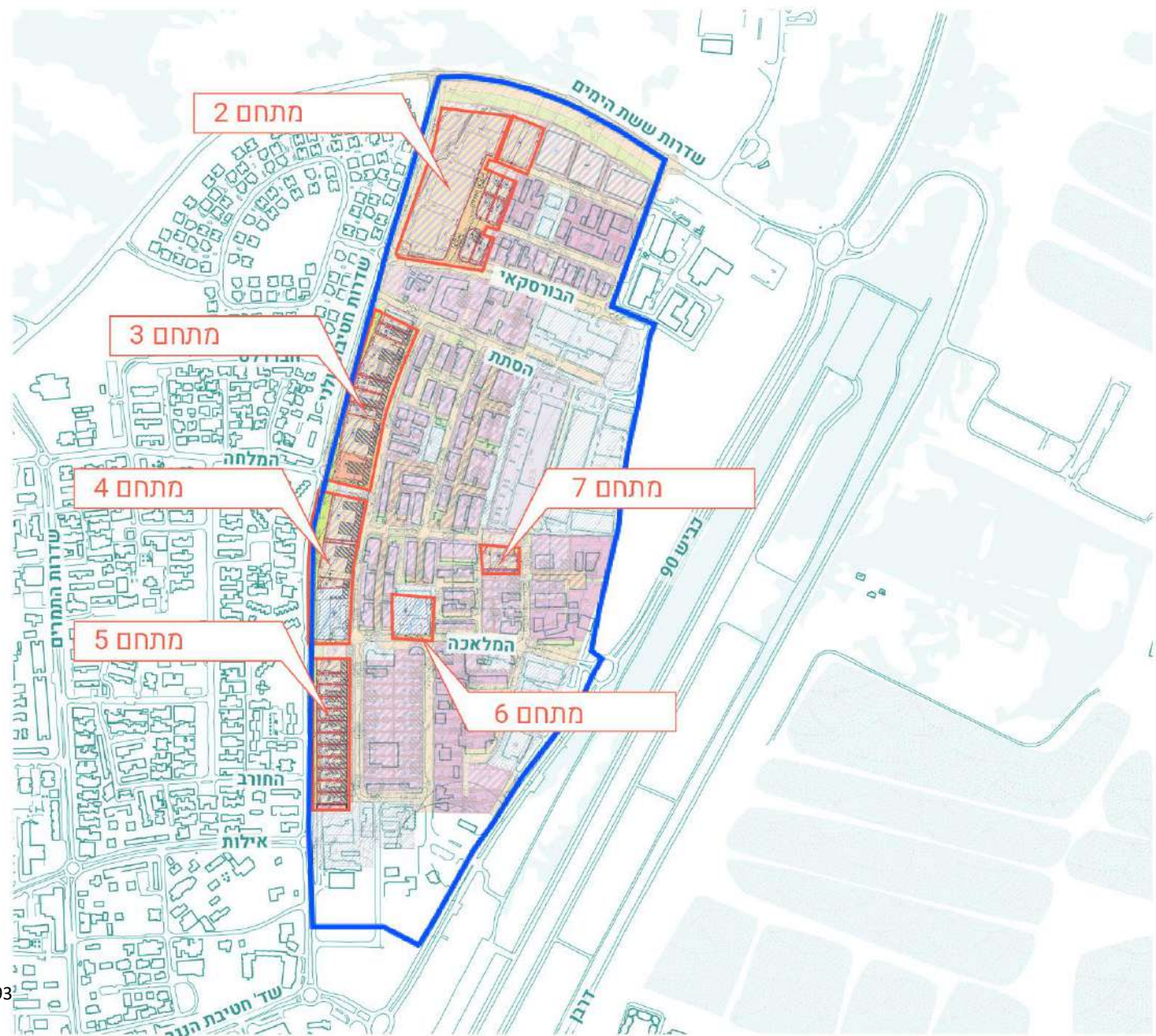
מצב מאושר

250/03/2

דיוור מיוחד ומסחר

- גודל יח"ד יהיה 28-40 מ"ר, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת
- בקומת הקרקע לא יותרו שימושים מלבד מסחר ולובאים
- לאורך רחוב חטיבת גולני (מתחמים 2-5) תוקם קולונדה במפלס הרחוב בעומק 4 מ'

- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיוור מיוחד מסחר
- דיוור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיוור מיוחד, מסחר ותיירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי



מצב מאושר

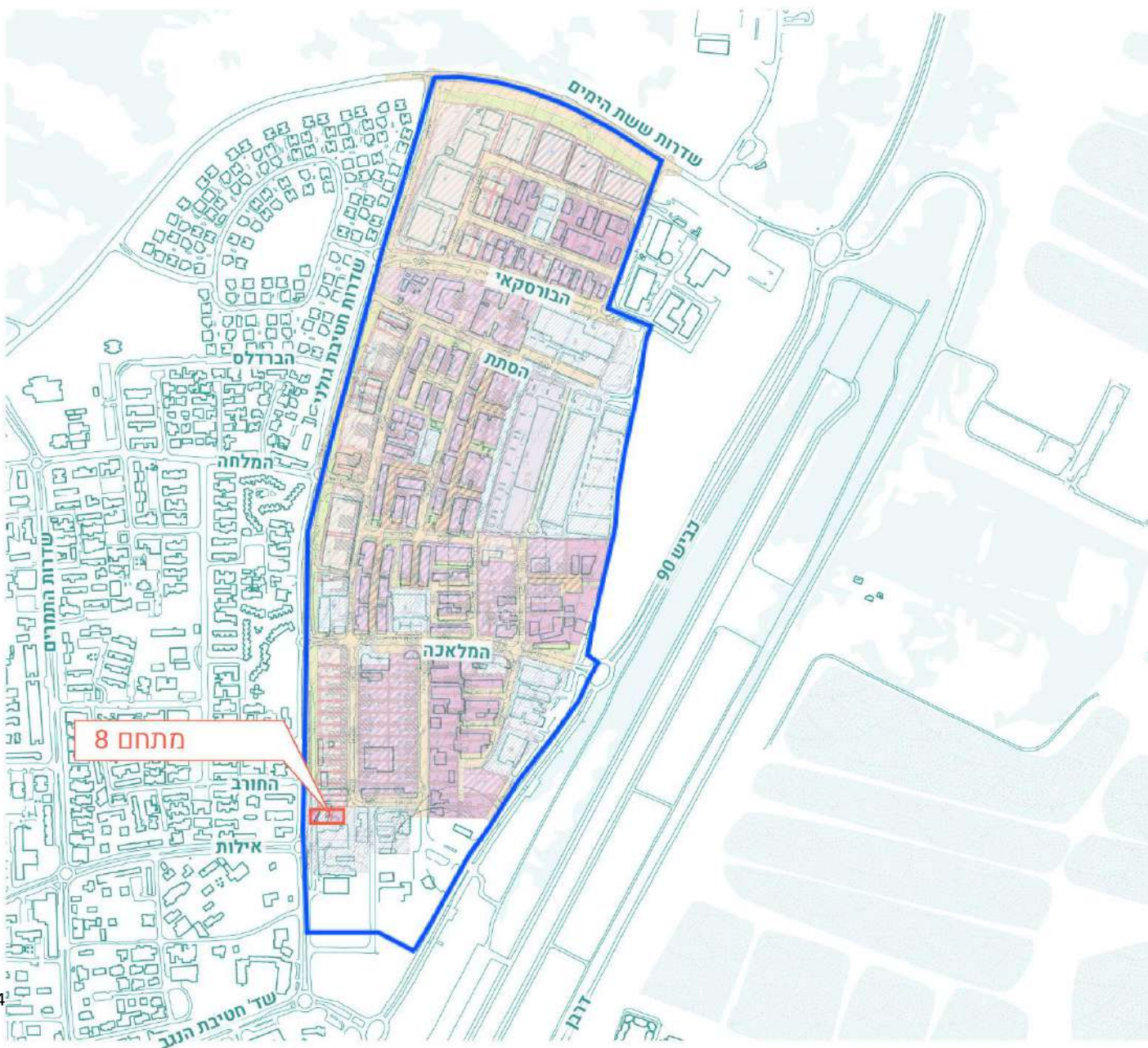
250/03/2

דיוור מיוחד, מסחר ותיירות

הוראות בינוי:

- גודל יח"ד יהיה 28-40 מ"ר, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת
- לאורך רחוב חטיבת גולני תוקם קולונדה במפלס הרחוב בעומק 4 מ'
- המבנה ישמש לשימוש אחד בלבד בתוספת מסחר
- לא יותרו שימושים המהווים מטרד סביבתי

מסחר	
אחסנה	
תע' קלה ומלאכה	
שטח ציבורי פתוח	
דרך מאושרת	
מבני ציבור	
דרך משולבת	
ע"פ תכנית מאושרת	
דיוור מיוחד מסחר	
דיוור מיוחד ומשרדים	
מסחר, תע' קלה ומלאכה	
דיוור מיוחד, מסחר ותיירות	
מספר תא שטח	
הנחיות מיוחדות	
זיקת הנאה מעבר רכבי	
זיקת הנאה מעבר רגלי	



מצב מאושר

250/03/2

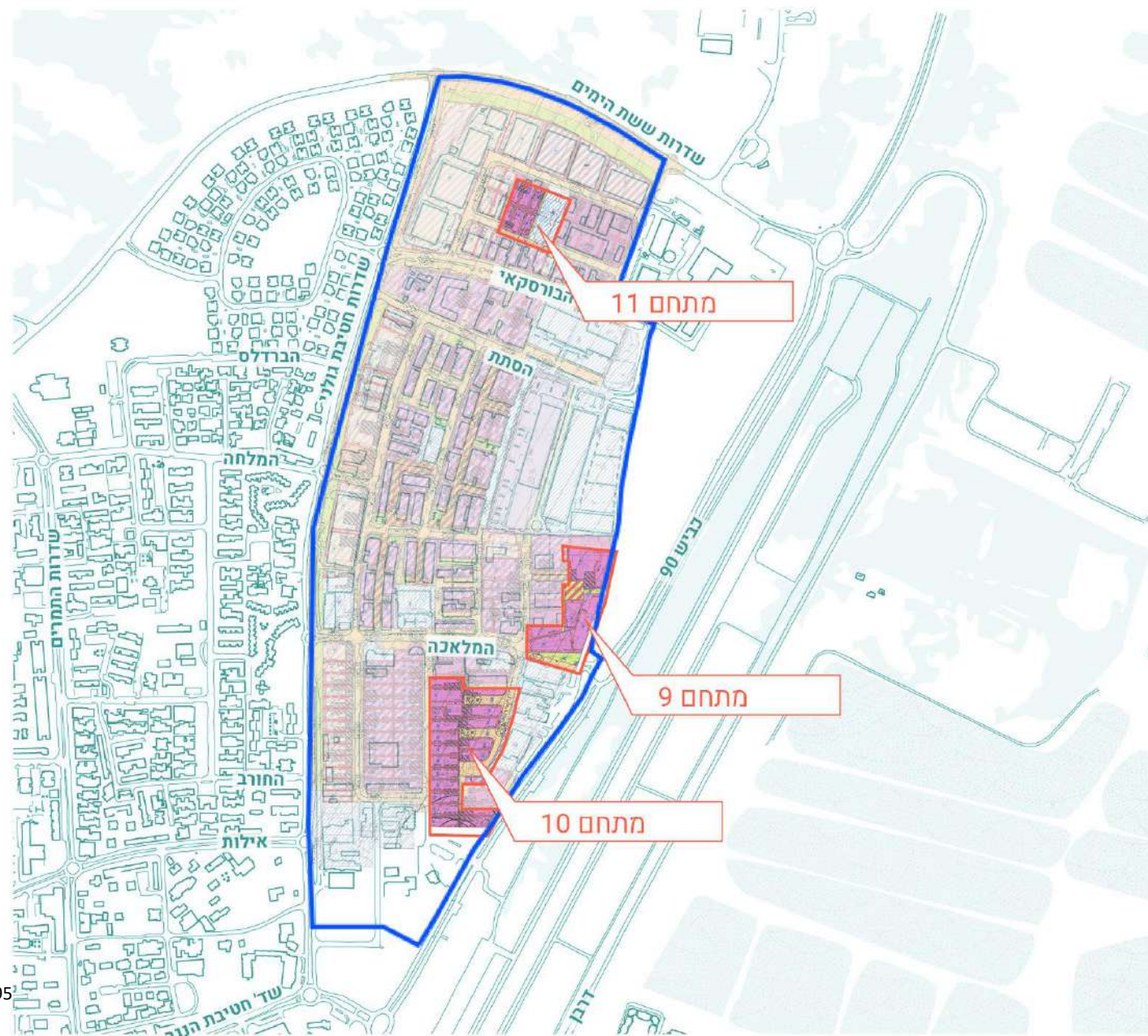
תעשייה קלה ומלאכה

שימושים מותרים: בתי מלאכה ותעשייה קלה
אשר אינם מזהמים

הוראות בנייה:

- לא יותרו שימושים המהווים מטרד סביבתי
- לאורך רחוב המלאכה תוקם קולונדה במפלס הרחוב בעומק 4 מ'

מסחר	[Symbol]
אחסנה	[Symbol]
תע' קלה ומלאכה	[Symbol]
שטח ציבורי פתוח	[Symbol]
דרך מאושרת	[Symbol]
מבני ציבור	[Symbol]
דרך משולבת	[Symbol]
ע"פ תכנית מאושרת	[Symbol]
דיוור מיוחד מסחר	[Symbol]
דיוור מיוחד ומשרדים	[Symbol]
מסחר, תע' קלה ומלאכה	[Symbol]
דיוור מיוחד, מסחר ותיירות	[Symbol]
מספר תא שטח	[Symbol]
הנחיות מיוחדות	[Symbol]
זיקת הנאה מעבר רכבי	[Symbol]
זיקת הנאה מעבר רגלי	[Symbol]



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות
אזור התעשייה

מצב מאושר

250/03/2

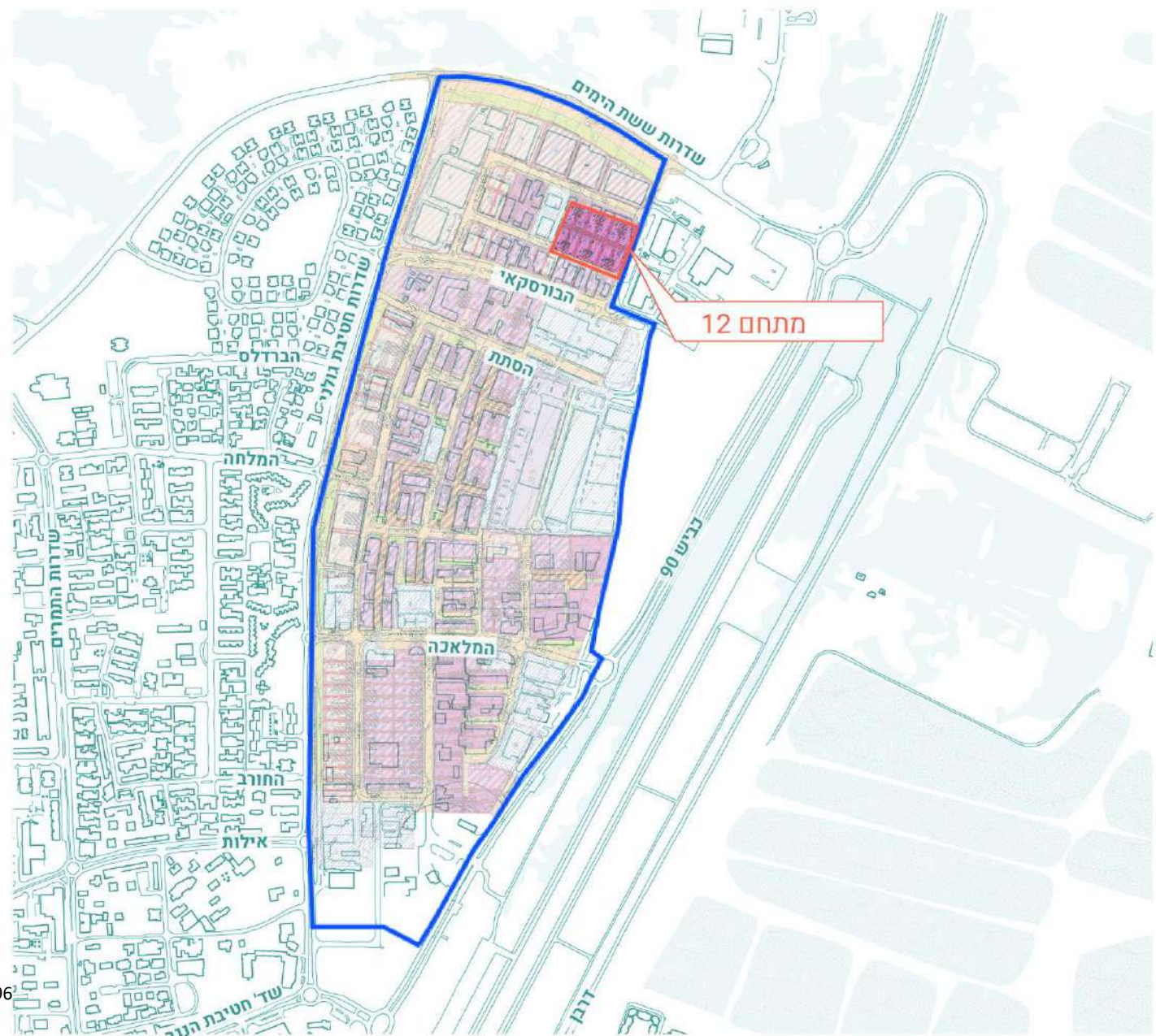
אחסנה

הוראות בינוי

- לא תתותר הצבת ציוד בחצר, כל אחסנה במתחם תהיה בתוך בינוי
- לא יותרו שימושים המהווים מטריד סביבתי

מתחם 12

- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיוור מיוחד מסחר
- דיוור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיוור מיוחד, מסחר ותיירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט

ניהול ואסטרטגיה
build.

תכנון

דרמן ורבקל אדריכלות |



התחדשות
אזור התעשייה

מצב מאושר

250/03/2

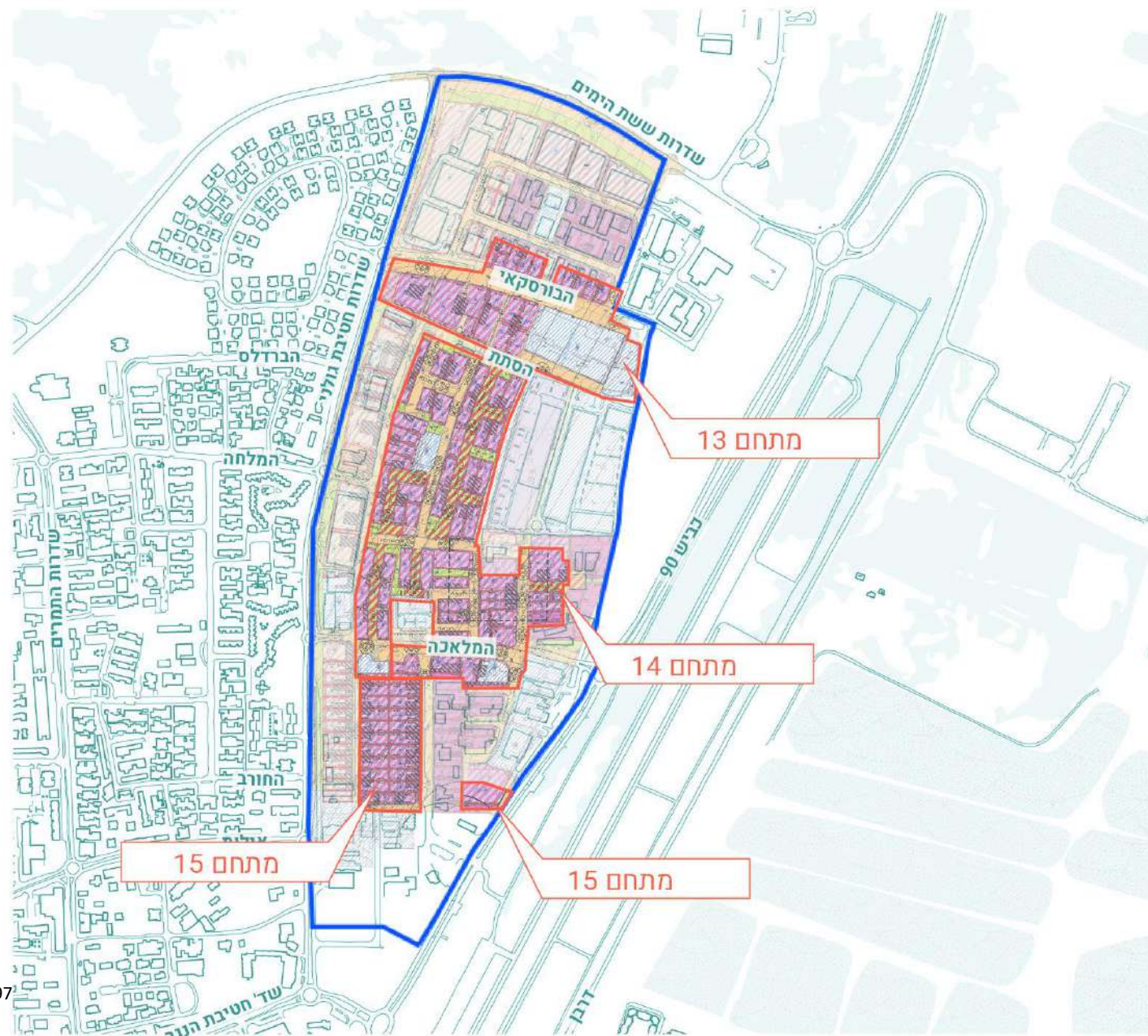
מסחר, תעשייה קלה ומלאכה

יותרו בתי מלאכה ותעשייה קלה אשר אינם
מזהמים

במתחמים 14-15, פאב, דיסקוטק ואולמות
שמחות

לא יותרו שימושים המהווים מטרד
סביבתי

לאורך רחוב המלאכה והבורסקאי תוקם
קולונדה במפלס הרחוב בעומק 4 מ'



- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיוור מיוחד מסחר
- דיוור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיוור מיוחד, מסחר ותיירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי

97



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות
אזור התעשייה

מצב מאושר

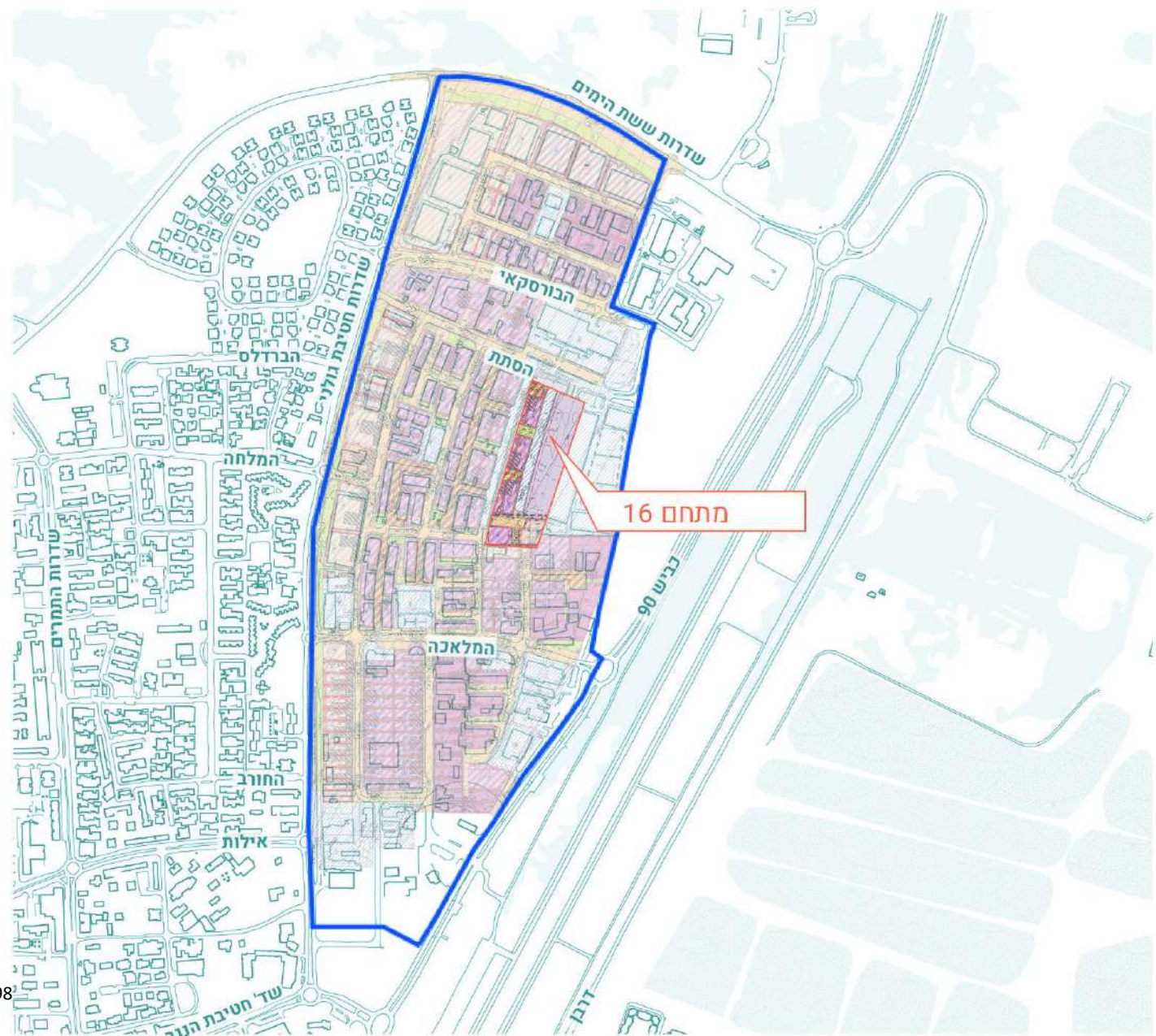
250/03/2

מסחר

שימושים מותרים: מסחר ואחסנה

לא יותרו שימושים המהווים מטרד סביבתי

הבינוי והעיצוב במתחם יהיו אחידים, תכנית בינוי ועיצוב תוגש לאישור מהנדס העיר



מתחם 16

- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיור מיוחד מסחר
- דיור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיור מיוחד, מסחר ותיירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי

98



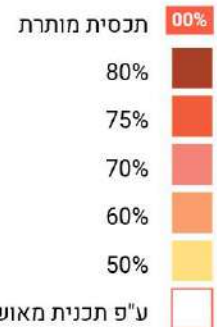
התחדשות
אזור התעשייה

מצב מאושר

250/03/2

תכנית מאושרת

תכניות נעות בין 50% - 80%
במדרג עולה לכיוון השכונות



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט

ניהול ואסטרטגיה
build.

תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות |



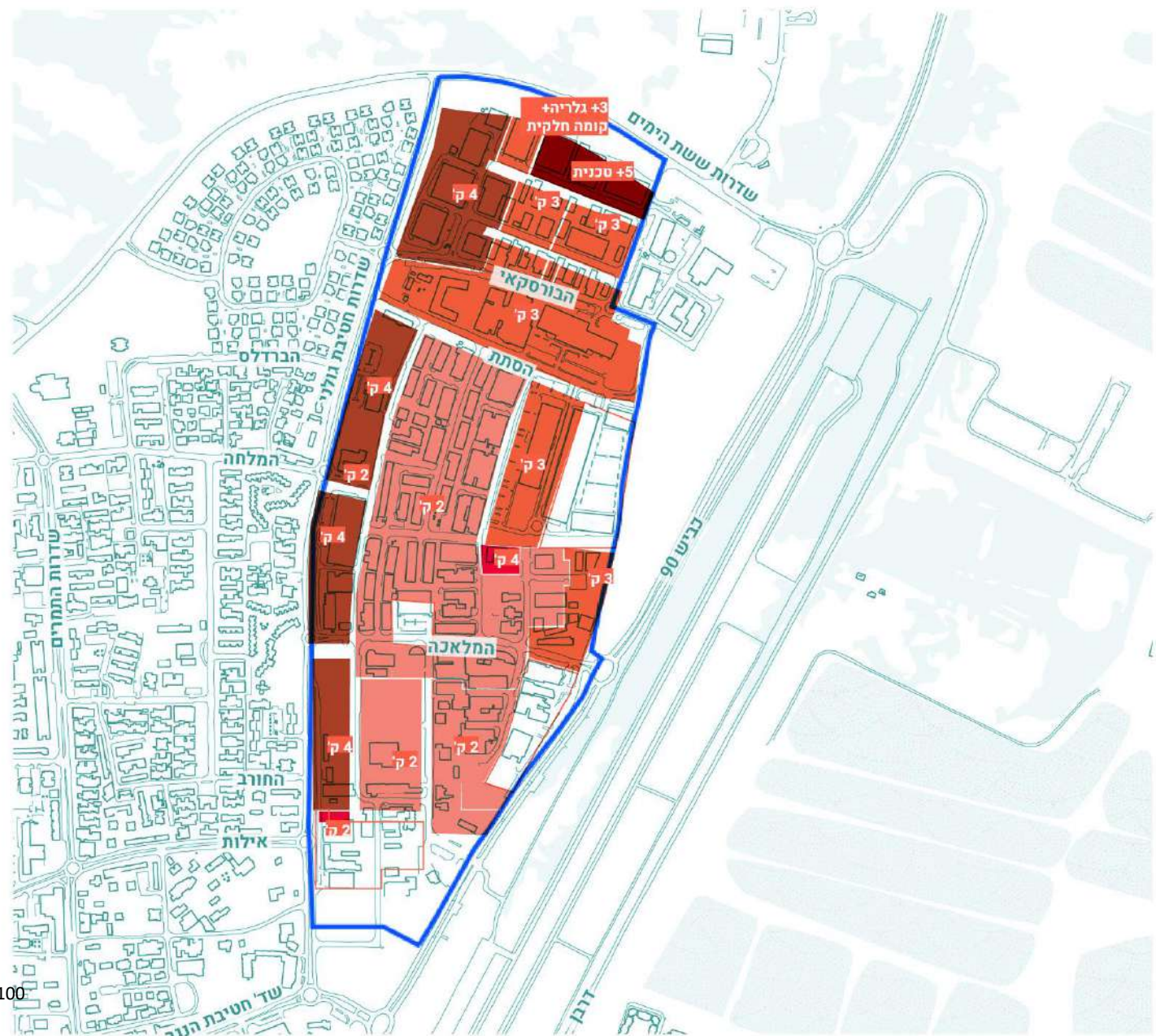
התחדשות
אזור התעשייה

מצב מאושר

250/03/2

גובה קומות לפי מתחמים

התכנית מייצרת בינוי גבוה יותר
במעטפת ובינוי נמוך במרכז



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות
אזור התעשייה

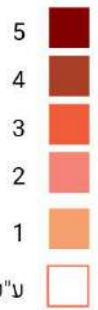


מצב מאושר

250/03/2

**גובה קומות לפי מתחמים
בהצלבה עם גובה בינוי קיים**

מרבית הבינוי הקיים כיום נמוך מהגובה
המאושר בתכנית



ע"פ תכנית מאושרת

101



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות |



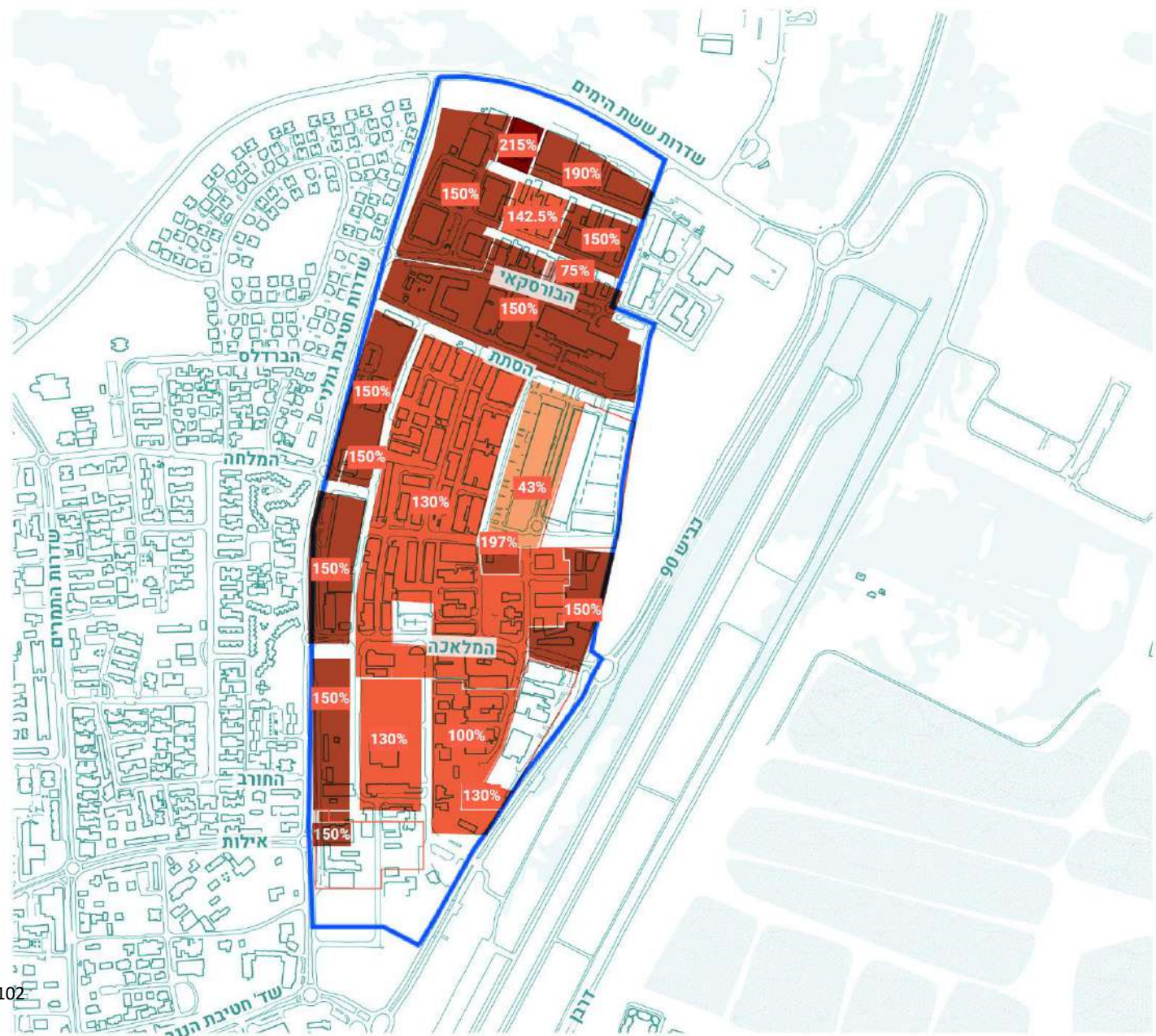
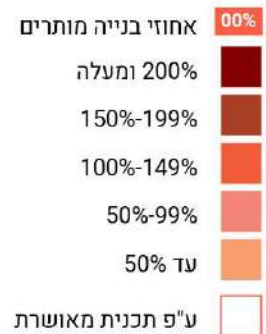
התחדשות
אזור התעשייה

מצב מאושר

250/03/2

אחוזי בניה מותרים מעל
הקרקע

רוב הבינוי בתכנית בהיקף של 130%
עד 150%



102



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



ניהול ואסטרטגיה

תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות



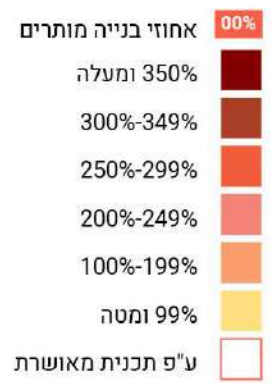
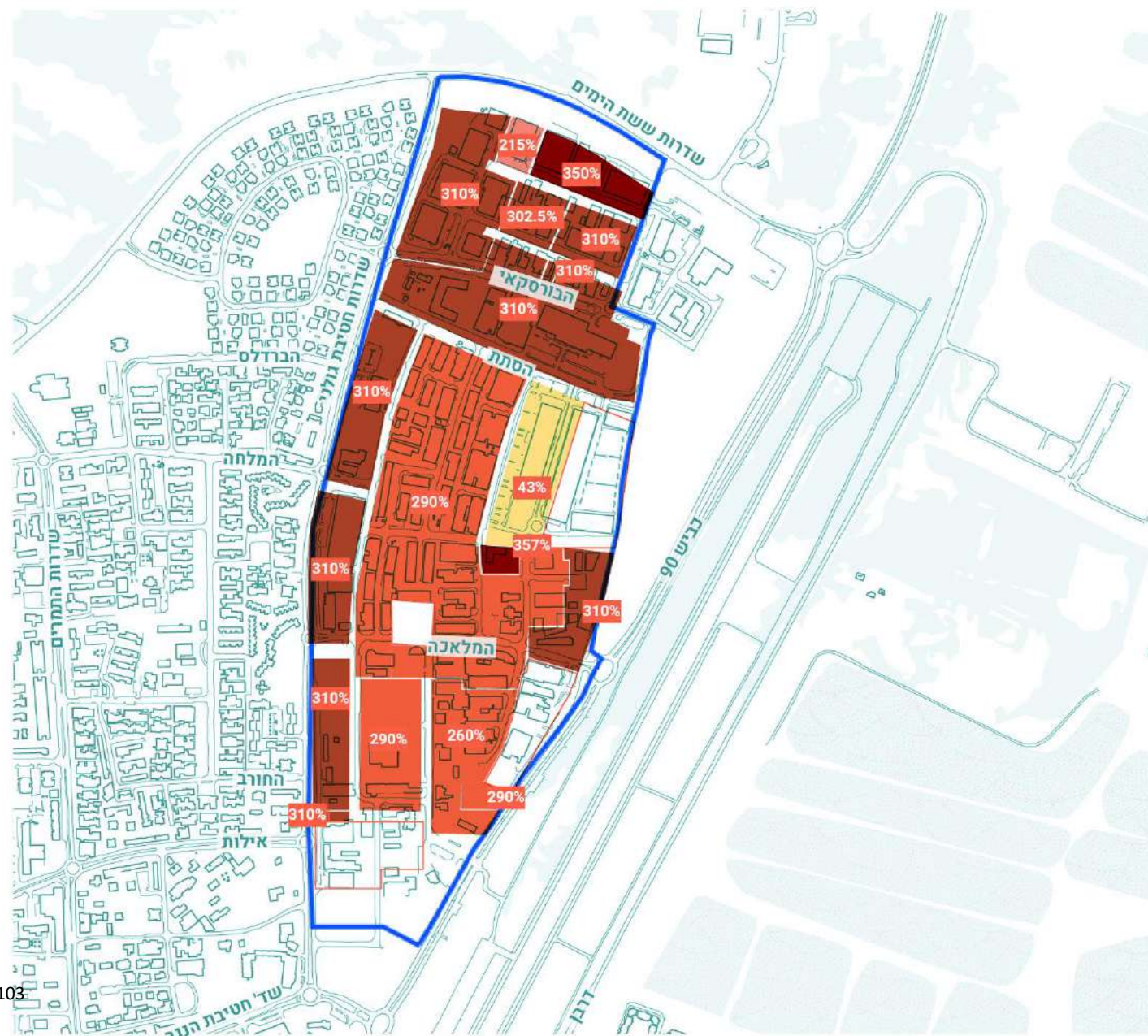
התחדשות
אזור התעשייה

מצב מאושר

250/03/2

אחוזי בניה כוללים מותרים

מעל מחצית מהשטחים נמצאים מתחת לכניסה הקובעת.



103



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות



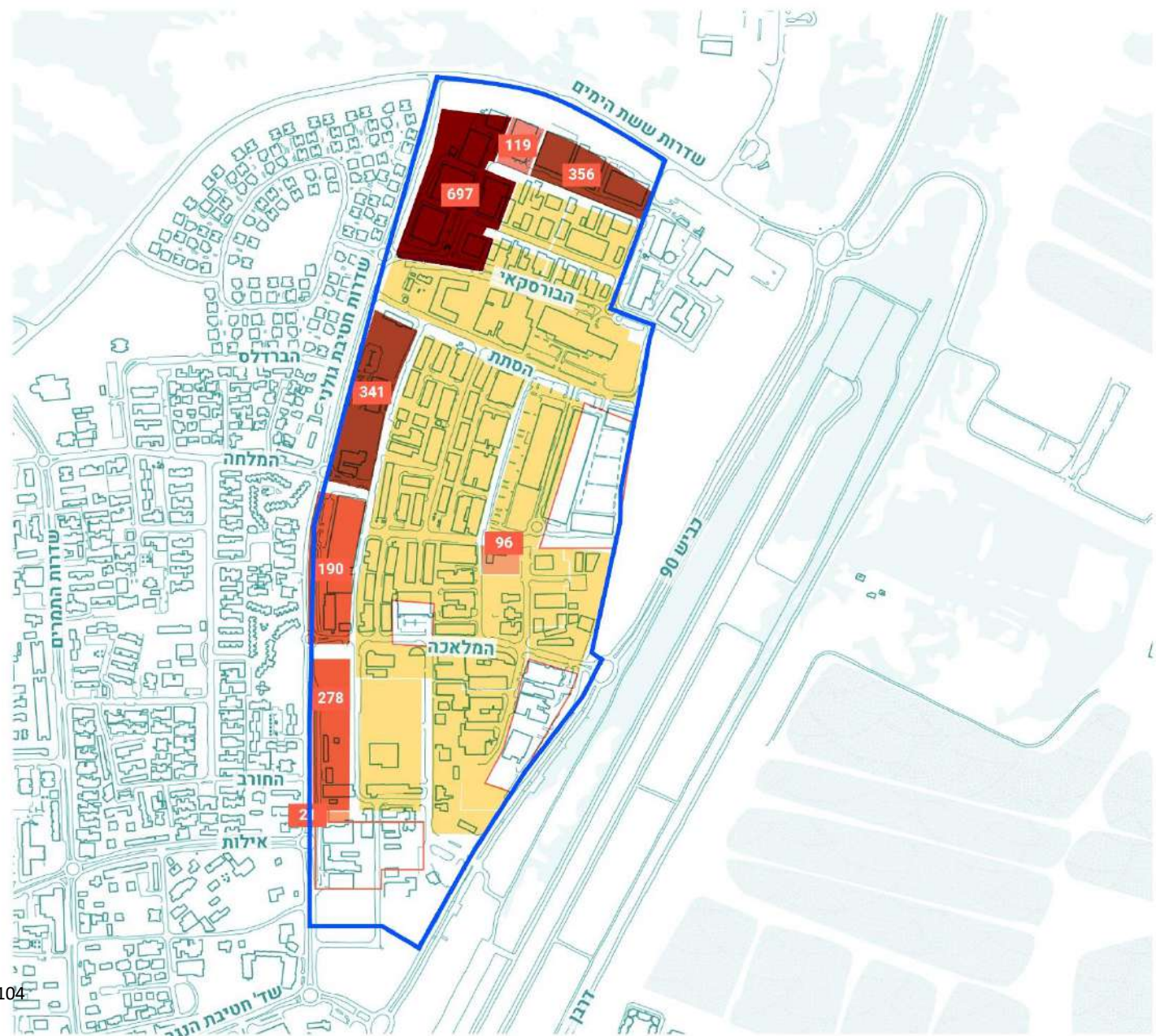
התחדשות
אזור התעשייה

מצב מאושר

250/03/2

יחידות דיור

התב"ע מייצרת תוספת אינטנסיבית של כ-2000 יח"ד דיור מיוחד בממשק עם שכונת יעלים ולאורך רחוב ששת הימים



00	כמות יח"ד
Dark Red	400 ומעלה
Brown	301-400 יח"ד
Orange-Red	201-300 יח"ד
Orange	101-200 יח"ד
Light Orange	1-100 יח"ד
Yellow	ללא יח"ד
White	ע"פ תכנית מאושרת

104



תנועה



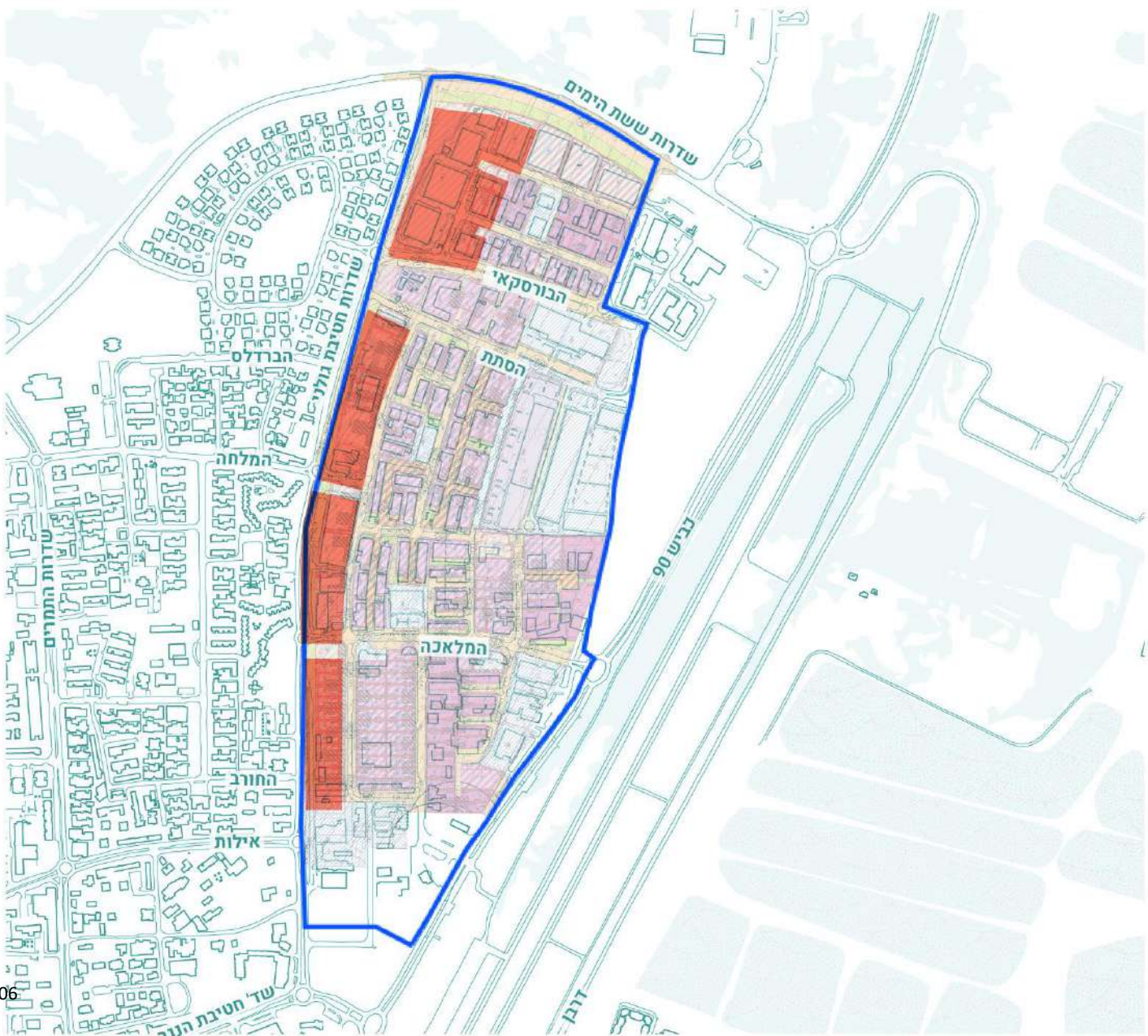
כלכלה יוגב שרביט



תכנון דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות אזור התעשייה



מצב מאושר

250/03/2

מרחק מינימלי בין מבנים

לאורך חטיבת גולני - 8 מ'

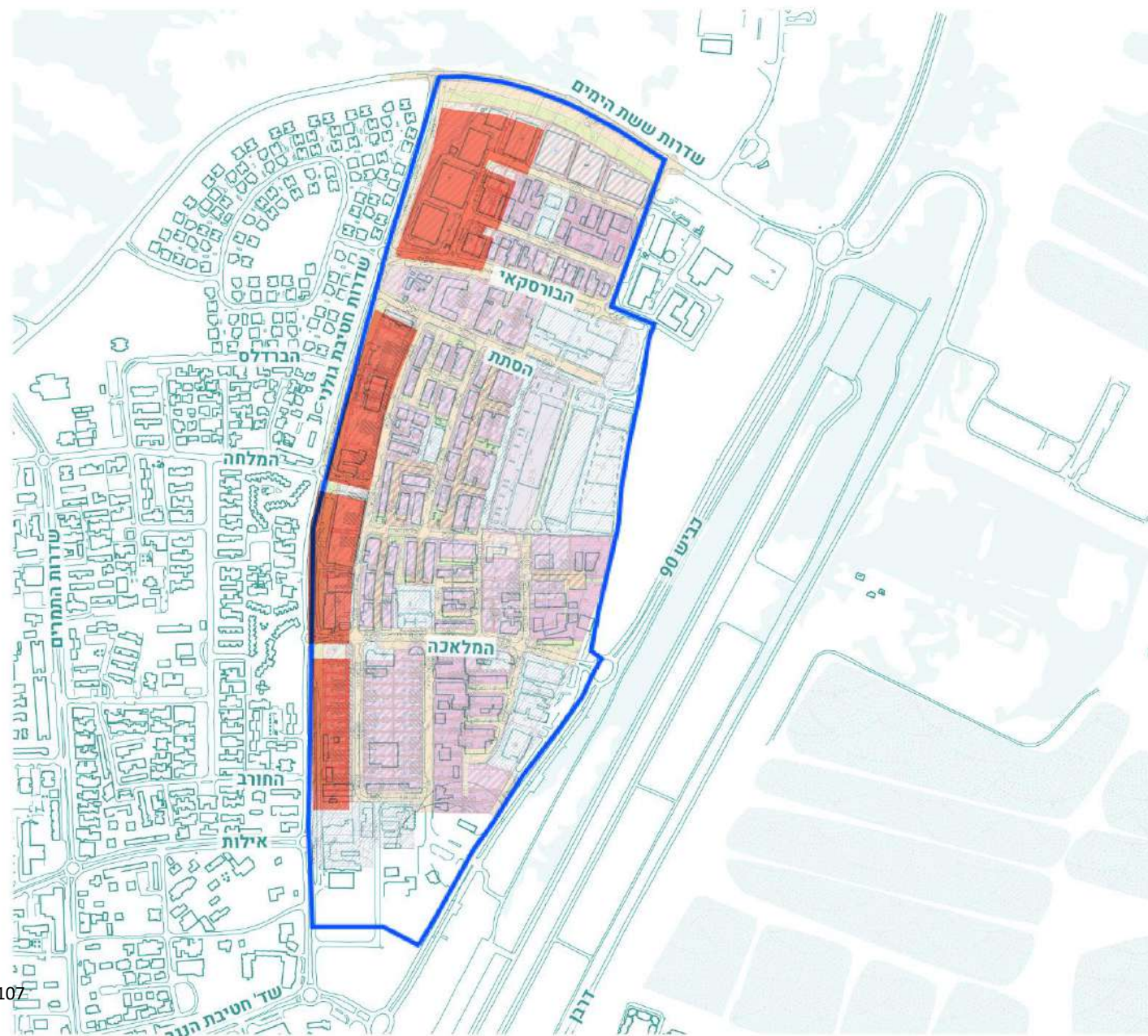
- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיור מיוחד מסחר
- דיור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיור מיוחד, מסחר ותיירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי

מצב מאושר

250/03/2

מרחק מינימלי בין מבנים

לאורך חטיבת גולני - 8 מ'



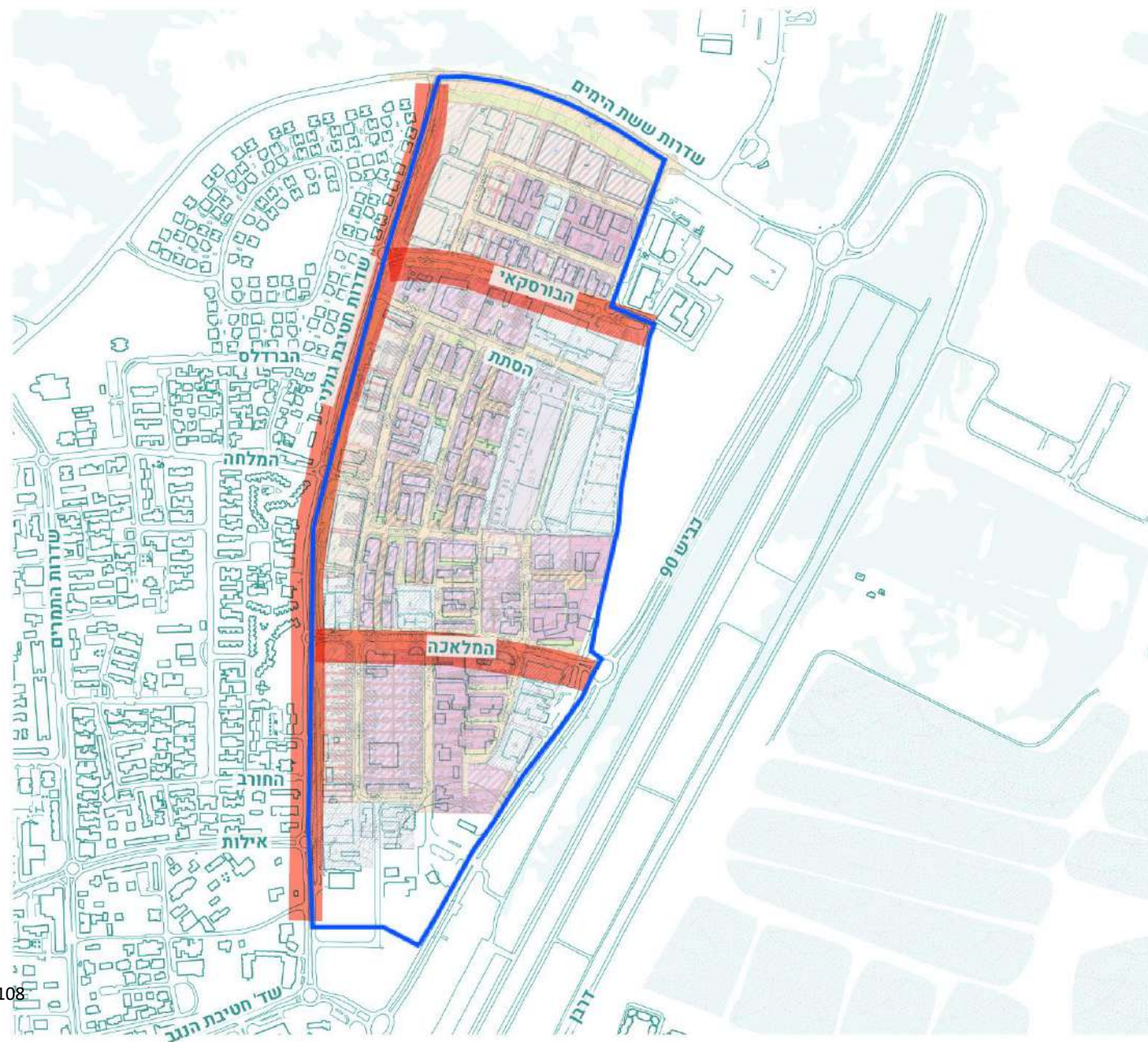
- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיור מיוחד מסחר
- דיור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיור מיוחד, מסחר ותיירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי

מצב מאושר

250/03/2

קווי בנין

לכיוון חטיבת גולני, הבורסקאי והמלאכה
קולונדה וקו בנין 0 מחייב ללא גדרות
ושערים



- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיור מיוחד מסחר
- דיור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיור מיוחד, מסחר ותיירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי

108



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט

ניהול ואסטרטגיה
build.

תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות |



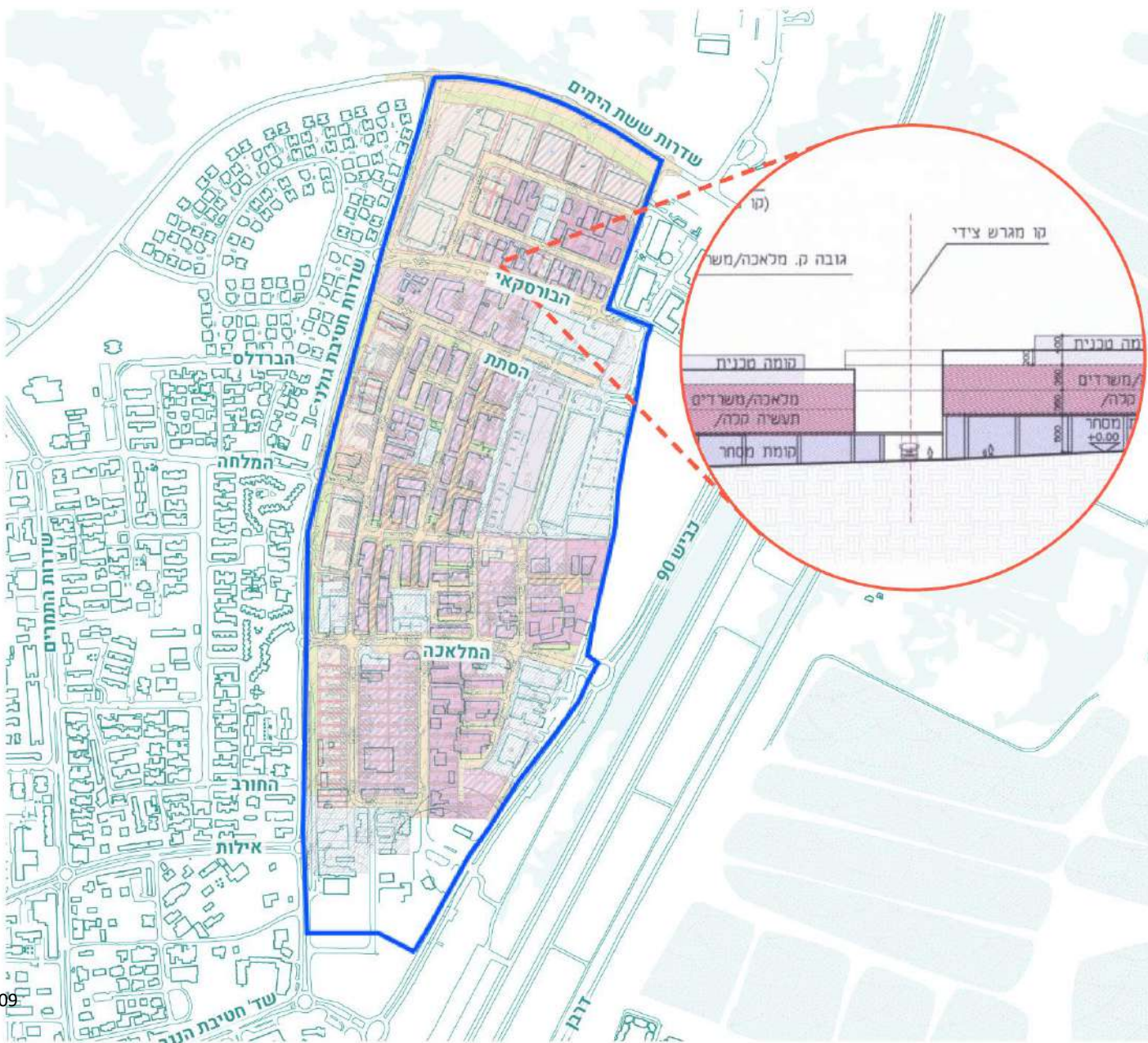
התחדשות
אזור התעשייה

מצב מאושר

250/03/2

גובה קומות בקיר משותף

כל צמד מבנים חדשים יהיו בקיר משותף ובגובה זהה



- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיוור מיוחד מסחר
- דיוור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיוור מיוחד, מסחר ותיירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי

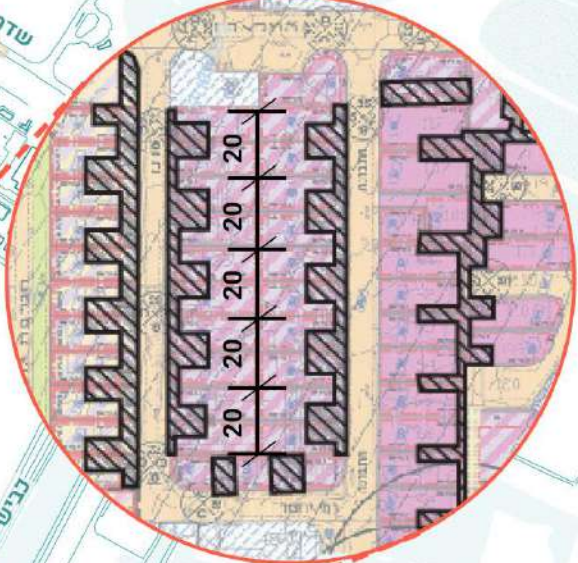
תחום מסומן על חזית רחוב

מצב מאושר

250/03/2

שטחים פתוחים

בשטחים המסומנים לא תותר בניית מבנים, הם ירוצפו באבנים משתלבות וישמשו לחניה, חצר משק וגינון - מייצרים פרימה משמעותית של דופן הרחוב



- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיור מיוחד מסחר
- דיור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיור מיוחד, מסחר ותיירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי

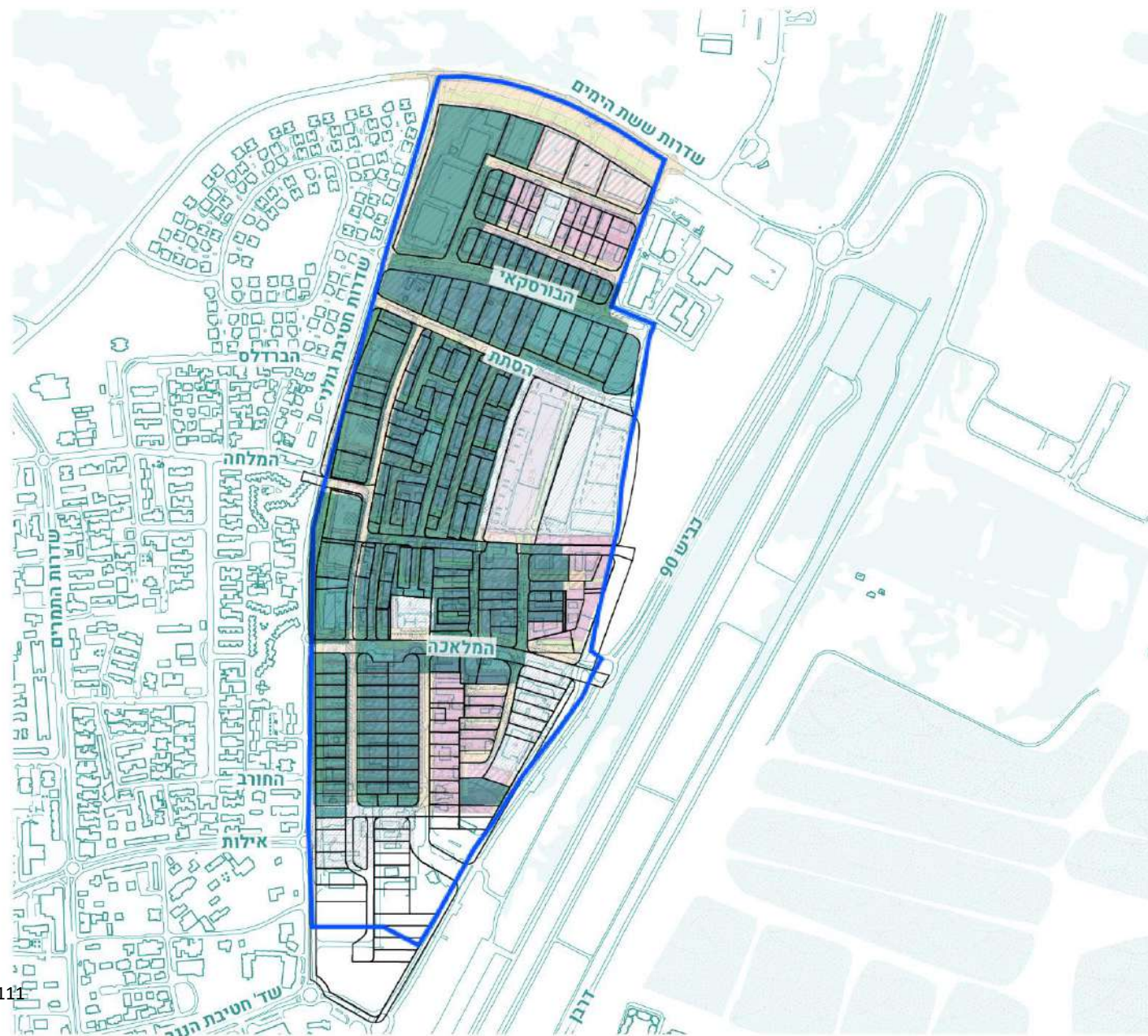
מצב מאושר

250/03/2

איסור על איחוד וחלוקה

בתאי שטח ביעוד מסחר איחוד חלקות
יחשב סטייה ניכרת

תאי שטח עם יעוד מסחר



- מסחר
- אחסנה
- תע' קלה ומלאכה
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- מבני ציבור
- דרך משולבת
- ע"פ תכנית מאושרת
- דיור מיוחד מסחר
- דיור מיוחד ומשרדים
- מסחר, תע' קלה ומלאכה
- דיור מיוחד, מסחר ותיירות
- מספר תא שטח
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה מעבר רכבי
- זיקת הנאה מעבר רגלי

111



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט



תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות
אזור התעשייה

מצב מאושר

250/03/2

שימושים חורגים

עיקר השימושים החורגים כיום הפכו לכאלה בעקבות אישור תב"ע 250

חלקה עם שימוש חורג

במתחמים 9-11 (מלאכה) ישנם שימושים של בילוי ואכסניות המושפעים מיוזמות ושימושים במתחמים השכנים.



שימושים חורגים ע"פ מתחם:

- 1 מוסכים, חנויות ואולמות תצוגה
- 2-7 בתי מלאכה, מסחר סיטונאי, מוסכים
- 8 אין שימוש חורג
- 9-11 מחסנים, מסעדות, מוסכים, אכסניות מוסכים
- 12 מוסכים
- 13-15 מוסכים, מסחר סיטונאי, אכסניות
- 16 מוסכים, מסחר סיטונאי, אכסניות
- 17 ייעוד מתכנית אחרת

ייעוד הקרקע ע"פ מתחם:

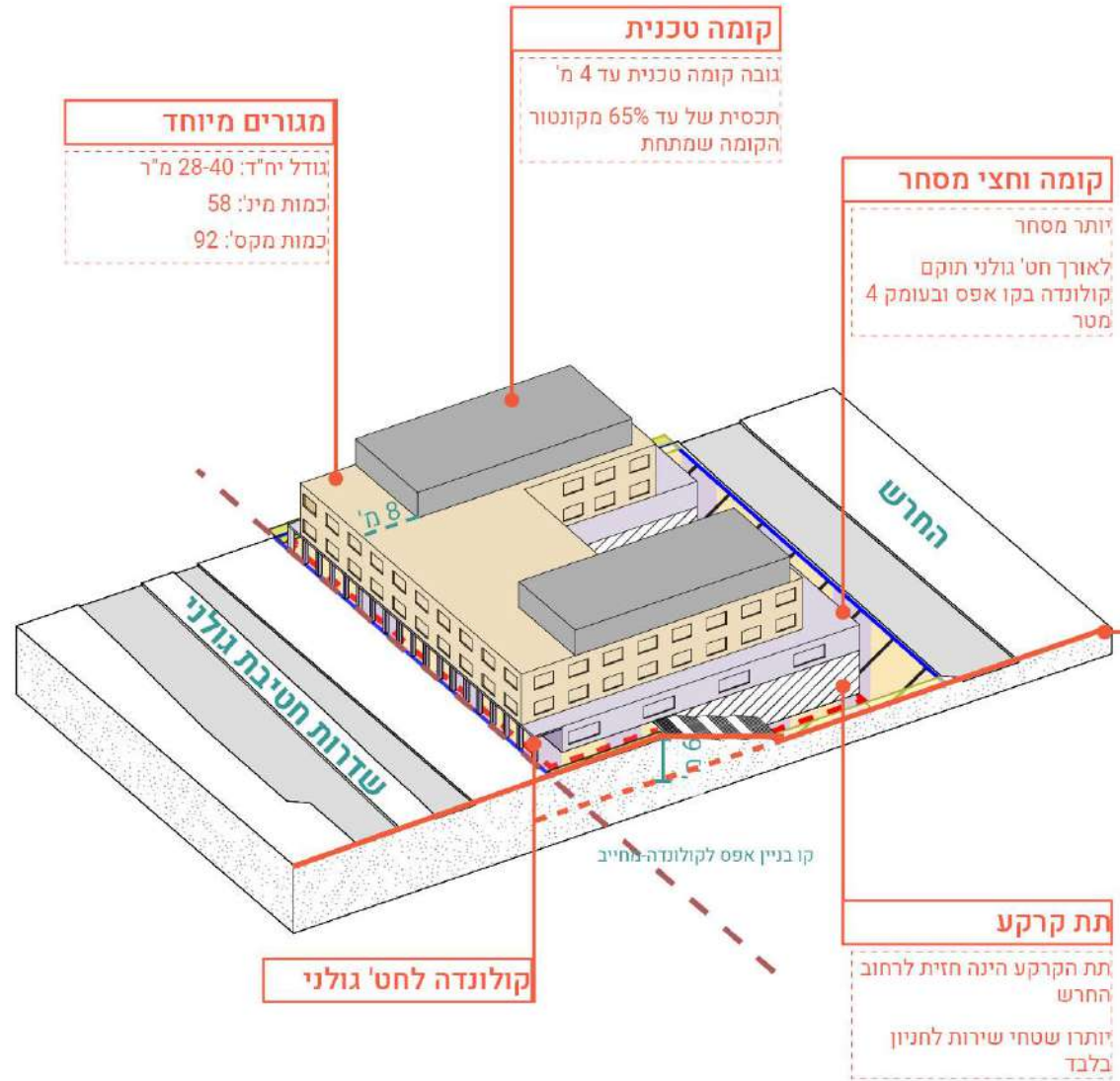
- 1 דיר מיוחד ומשרדים
- 2-7 דיר מיוחד ומסחר
- 8 דיר מיוחד מסחר ותיירות
- 9-11 תעשייה קלה ומלאכה
- 12 אחסנה
- 13-15 מסחר תעשייה קלה ומלאכה
- 16 מסחר
- 17 ייעוד מתכנית אחרת

מצב מאושר

250/03/2

ניתוח בינוי אפשרי

מתחם 3: דיור מיוחד ומסחר



מגורים מיוחד
גודל יח"ד: 28-40 מ"ר
כמות מינ': 58
כמות מקס': 92

קומה טכנית
גובה קומה טכנית עד 4 מ'
תכסית של עד 65% מקונטור
הקומה שמתחת

קומה וחצי מסחר
יותר מסחר
לאורך חט' גולני תוקם
קולונדה בקו אפס ובעומק 4
מטר

טופוגרפיה
בין שד' חט' גולני לרחוב
החרש ישנו הבדל טופוגרפי
של 6 מ'.

תת קרקע
תת הקרקע הינה חזית לרחוב
החרש
יותר שטחי שירות לחניון
בלבד

קולונדה לחט' גולני

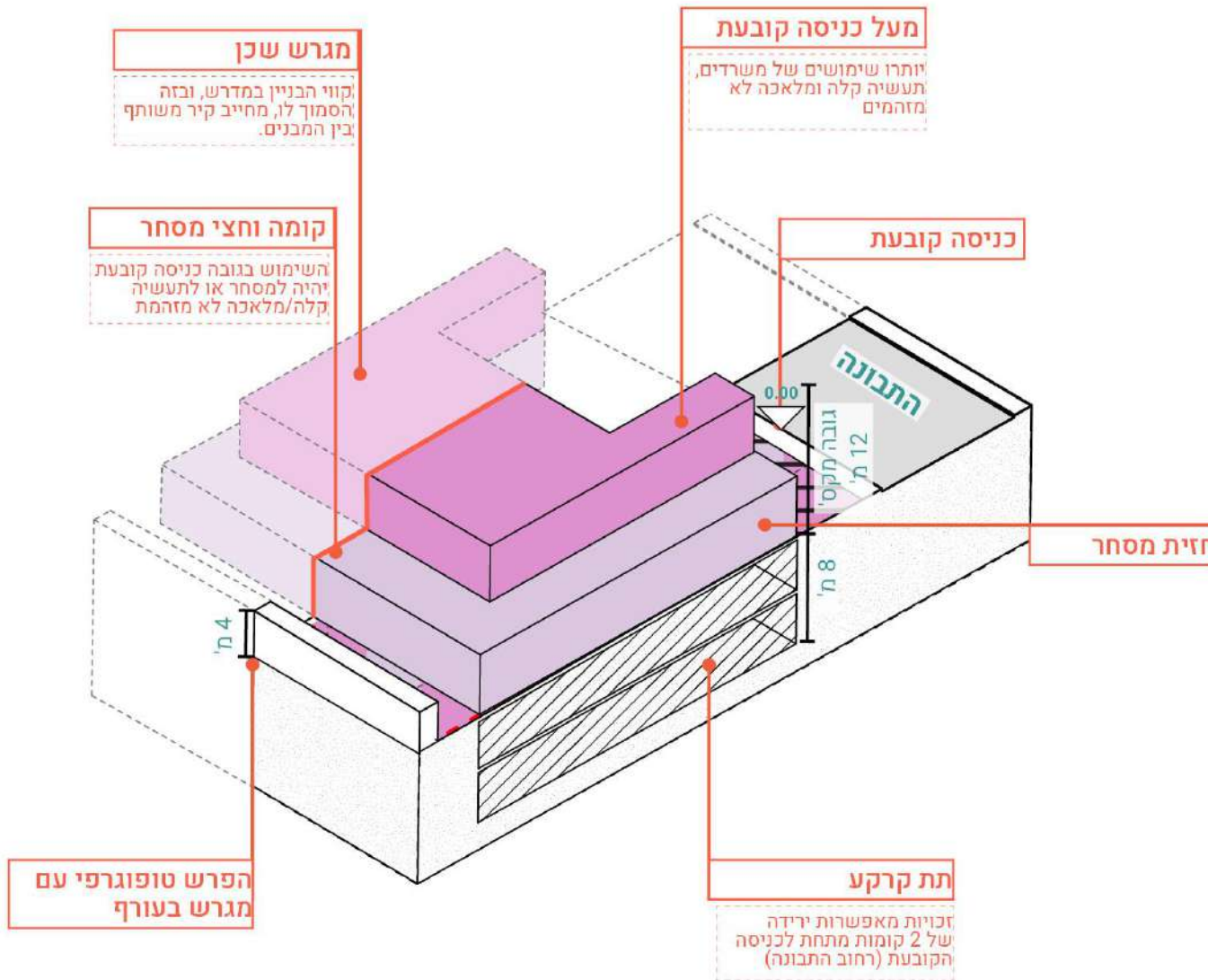
- גבול תא שטח —————
- קו בנין - - - - -
- הוראות מיוחדות
- ייעוד קרקע - דיור מיוחד ומסחר

מצב מאושר

250/03/2

ניתוח בינוי אפשרי

מתחם 15: מסחר, תעשייה קלה ומלאכה



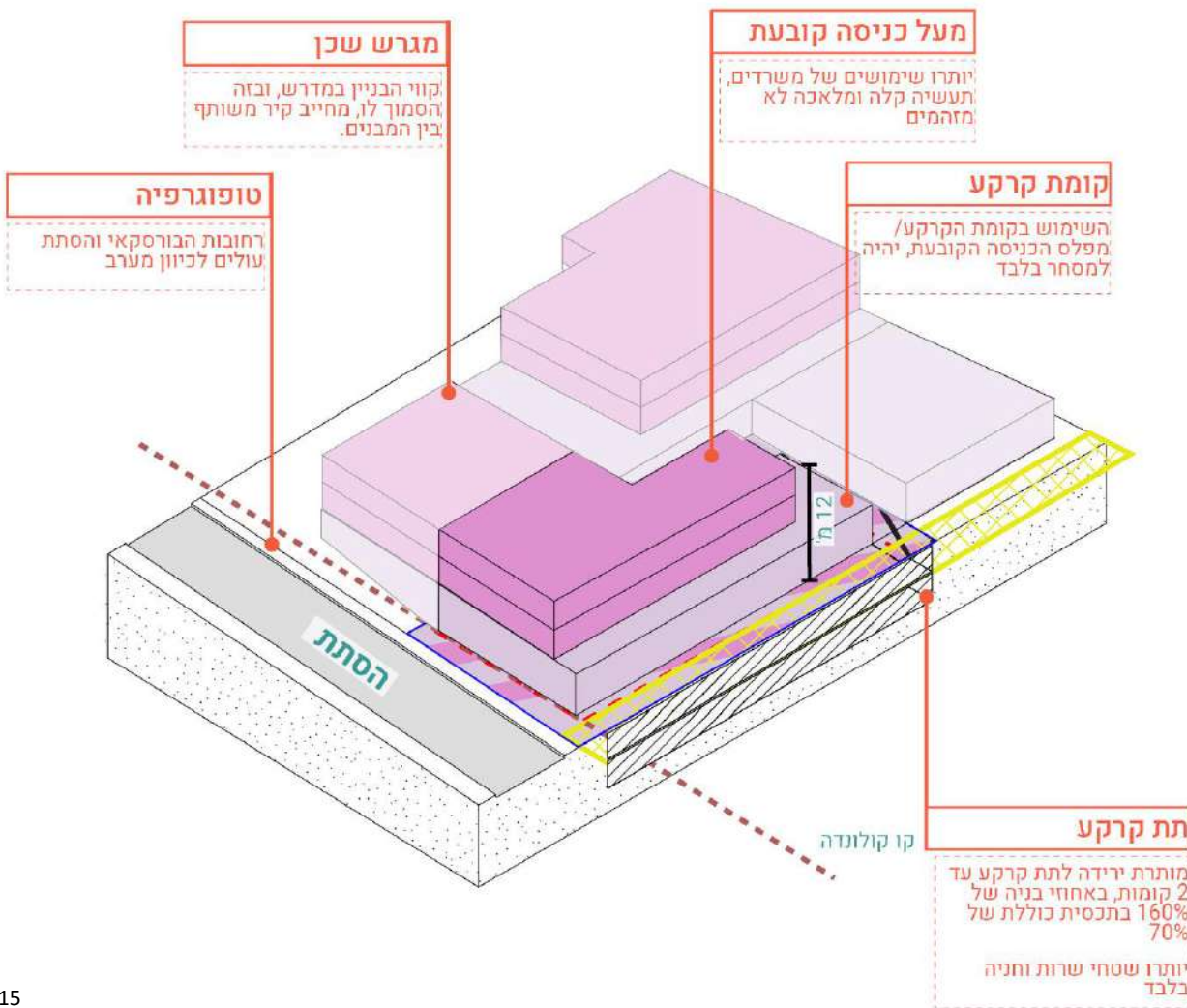
- גבול תא שטח
- - - קו בנין
- הנחיות מיוחדות
- ייעוד קרקע - דיור מיוחד ומסחר

מצב מאושר

250/03/2

ניתוח בינוי אפשרי

מתחם 13: מסחר, תעשייה
קלה ומלאכה



סיכום – מצב מאושר – 250/03/2

יתרונות:

- מהווה בסיס לתפיסת עירוב השימושים באזור התעשייה הישן
- תוספת משמעותית של זכויות למגורים (מגורים מיוחד) המייצרים בסיס להתכנות כלכלית במתחמי התכנון
- הגברת הקישוריות ויצירת רשת מעברים להולכי רגל
- חיזוק הצירים המסחריים לאורך הרחובות החוצים

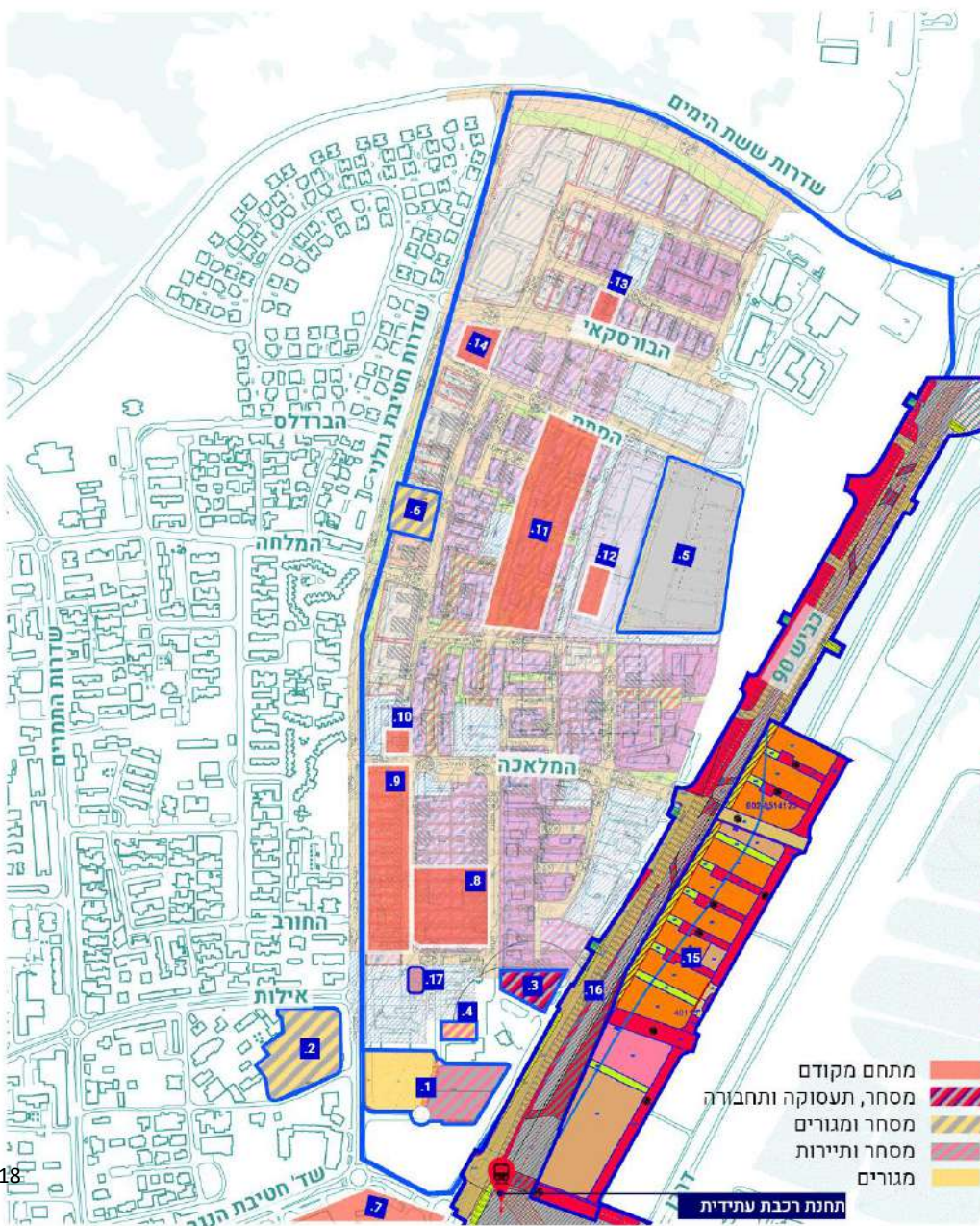
חסרונות:

- הפחתת זכויות הבינוי לשימושי תעסוקה
- הגבלה באיחוד חלקות או לחלוקה משנית בחלק ממתחמי התכנון
- הנחיות בינוי המחייבות תיאום בין חלקות צמודות עלולות לייצר קשיים במימוש התכנית
- חלק משמעותי מזכויות הבנייה מתחת למפלס הכניסה ומיועד לשטחי שירות

יוזמות ועוגנים

יזמות

תכניות מקודמות באזה"ת



- | | |
|---|---|
| 1. מתחם בראון | 10. המלאכה 20 |
| שינוי ייעוד ותוספת קומות וגובה. מתחם המשלב בית מלון, דירות נופש ומסחר בקומת הקרקע | יזמה של בעל המשתלה במקום להקים מלונת. |
| 2. מתחם 120 | 11. זעת אפיך 5 |
| שינוי ייעוד למגורים ומסחר. מתחם מגורים עם 500 יח"ד המשלב מסד מסחרי הפונה לרחוב חטיבת גולני. | יזמה להקמת מתחם מסחרי מבוסס שוטטות, כדוגמת מתחם ביי. |
| 3. תחנת תדלוק 'ברשף' ברח' הערבה | 12. מתחם ביג |
| שינוי ייעוד למסחר תעסוקה ותחבורה. התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר, הגדרת שימושים, קביעת קווי בניין וקביעת דירוג התחנה לדרגה ב. | בניית תוספת למרכז המסחרי הקיים, תוך הכנה לתוספת קומות עתידית במטרה לעירוב שימושים. |
| 4. מגורי עובדים ותיירות 506 | 13. בית היין |
| שינוי ייעוד ממלונאות לדירור מיוחד, תוספת זכויות בנייה ותוספת קומות. ביטול חזית מסחרית. | יזמה להקמת בית מלון על גבי העסק הקיים. |
| 5. שינוי זכויות והוראות במתחם ביג | 14. הסתת 1 |
| הגדלת זכויות בנייה במגרש ושינוי תכנית, תוספת 500 מ"ר לזכויות הקיימות. קביעת זיקת הנאה לציבור. | יזמה חדשה לפיתוח חלקה בבעלות נתיבי ישראל לאור ביקושים כלכליים-פרוגרמטיים באזור התעשייה |
| 6. מגורים ומסחר ברח' החרש | 15. מתחם שדה התעופה |
| העברת זכויות ממסחר לדירור מיוחד, תוספת זכויות למגורים. תוספת 37 יח"ד ל-83 קיימות, תוספת גובה ללא תוספת קומות. | התכנית מציעה שדרה ציבורית רחבה במרכזה, מתוכנן בחלקו הצפוני רצף מגורים ובדרום המתחם אזור בייצועדי מולנאות. |
| 7. מתחם המשטרה | 16. מסילת ברזל ב"ש - אילת |
| מבנה תעסוקה ומשרדים - ממוקם בקצה הדרומי של מע"ר אילת. | תואי למסילת ברזל המחברת את באר שבע עם העיר אילת. |
| 8. רח' היוזמה | 17. מבנה מלונאות ומסחר במגרש 92 |
| מבנה תעסוקה ומשרדים, יזמה להקמת דירור להשכרה מעל קומת מסד מסחרית. | מסחר ותיירות, קביעת זכויות בנייה ותוספת 4 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות לחניה תת-קרקעית. |
| 9. חטיבת גולני 24 | |
| תב"ע מאפשרת מלונאות. | |

מתחם מקודם
 מסחר, תעסוקה ותחבורה
 מסחר ומגורים
 מסחר ותיירות
 מגורים

תחנת רכבת עתידית

סיכום תובנות מרכזיות – יוזמות ועוגנים

- היוזמות הקיימות כיום הינן בקנה מידה קטן
- רוב היוזמות החדשות בעלי שימושים של תיירות ומסחר
- היוזמות ממוקמות בעיקר בקרבת המע"ר ואזור התיירות בדרום אזור התעשייה
- מרבית היוזמות אינן תואמות את התב"ע המאושרת

מצב מאושר - היבטים כלכליים

פוטנציאל הזכויות הקיימות במתחם

תכנית 250/03/2 מחלקת את אזה"ת לרצועות שימושים

- דיור מיוחד ומסחר בקרבת שכונות המגורים
- תעשייה מלאכה ומסחר במרכז
- מלאכה משרדים ואחסנה בשוליים

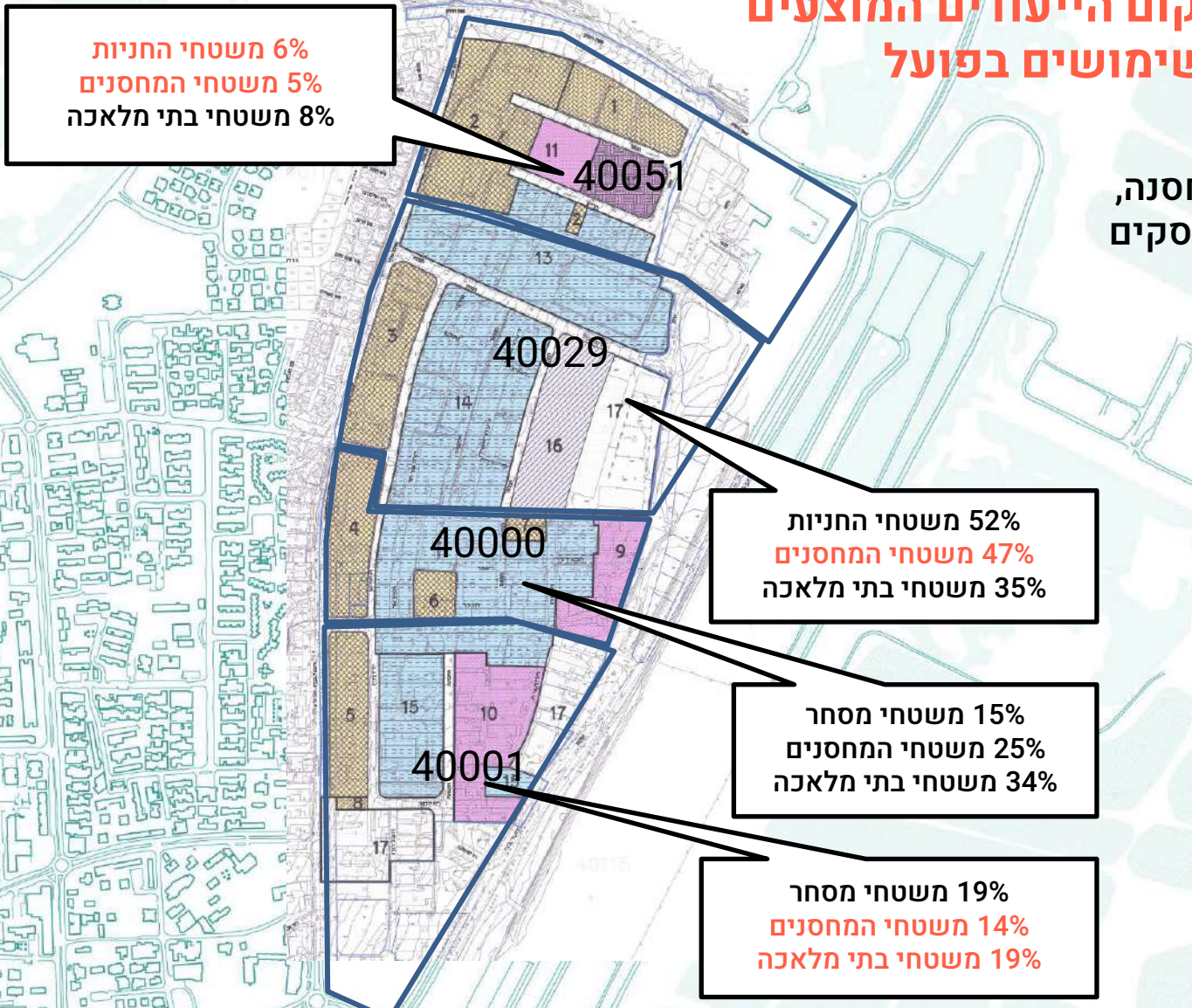
מקרא:

	1	דיור מיוחד ומשרדים
	2	דיור מיוחד ומסחר
	3	דיור מיוחד ומסחר
	4	דיור מיוחד ומסחר
	5	דיור מיוחד ומסחר
	6	דיור מיוחד ומסחר
	7	דיור מיוחד ומסחר
	8	דיור מיוחד מסחר ותיירות
	9	תעשייה קלה ומלאכה
	10	תעשייה קלה ומלאכה
	11	תעשייה קלה ומלאכה
	12	אחסנה
	13	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה
	14	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה
	15	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה
	16	מסחר
	17	יעוד מתכנית אחרת

קיים פער בין מיקום הייעודים המוצעים לעומת מיקום השימושים בפועל

בדגש על שימושי אחסנה, אשר משמשים את עסקים במתחם ובתי מלון

6% משטחי החניות
5% משטחי המחסנים
8% משטחי בתי מלאכה



מקרא:

- | | | |
|-----------|----|--------------------------|
| [Pattern] | 1 | דיוור מיוחד ומשרדים |
| [Pattern] | 2 | דיוור מיוחד ומסחר |
| [Pattern] | 3 | דיוור מיוחד ומסחר |
| [Pattern] | 4 | דיוור מיוחד ומסחר |
| [Pattern] | 5 | דיוור מיוחד ומסחר |
| [Pattern] | 6 | דיוור מיוחד ומסחר |
| [Pattern] | 7 | דיוור מיוחד ומסחר |
| [Pattern] | 8 | דיוור מיוחד מסחר ותיירות |
| [Pattern] | 9 | תעשייה קלה ומלאכה |
| [Pattern] | 10 | תעשייה קלה ומלאכה |
| [Pattern] | 11 | תעשייה קלה ומלאכה |
| [Pattern] | 12 | אחסנה |
| [Pattern] | 13 | מסחר, תעשייה קלה ומלאכה |
| [Pattern] | 14 | מסחר, תעשייה קלה ומלאכה |
| [Pattern] | 15 | מסחר, תעשייה קלה ומלאכה |
| [Pattern] | 16 | מסחר |
| [Pattern] | 17 | יעוד מתכנית אחרת |

מקור: מצב מוצע, תב"ע 250/03/2

הזכויות המלאות יותר גמישות מהזכויות העיקריות

הזכויות המלאות (כולל מתחת לקומת הכניסה) הרבה יותר גמישות מהזכויות העיקריות, ומאפשרות אחסנה וחניה בכל המתחם ולא רק בחלקו הצפוני.

ייעודי תת קרקע	תת קרקעי	עילי	עיקרי	מצב קיים	ייעוד
חניונים	31.5	14.1	47.7	16.7	דיור מיוחד
חניונים	14.2	8.5	8.5	4.3	משרדים
אחסנה וחדרי מכונות	115.5	28.2	*93.2	*54.2	מסחר
אחסנה וחדרי מכונות	160.1	34.3	90.1	47.8	תעשייה קלה ומלאכה
אחסנה	16.6	4.7	10.9	38.3	אחסנה
חניונים	3.99	1.50	5.99		דיור מיוחד/תיירות
	338.3	89.9	251.0	203.4	סה"כ

שימוש לחניה כלול בשימושים המותרים

* - בתוספת של 10.5 אלף מ"ר שטח סופרמרקט קיים, ללא מתחם ביג

זכויות מתחת לקרקע

מעל מחצית מהזכויות שנוספו למתחם נמצאות מתחת לקרקע ומאפשרות תוספת של 400% בשטחי אחסנה

תוספת	מצב קיים	שטחים מצב מוצע	קוד סיווג	סיווג שימוש לפי צו הארנונה
שטחים (אלפי מ"ר)				
32.0	43.7	75.7	314	חנויות מסחר, אולמות תצוגה, אטרקציות תיירותיות
4.2	4.3	8.5	315	משרדים
2.9	37.6	40.4	416	כל נכס בנוי אחר שלא פורט
42.3	47.8	90.1	417	בתי מלאכה
149.3	38.3	187.6	418	מחסנים
44.9	4.7	49.6	516	שטחים משותפים באזור 1
77.7	16.7	94.4	540	אכסניות, חניונים, בתי הארחה ופנסיונים
115.5	-	115.5	812	חניון מקורה המשמש לחניית רכב בתשלום
7.0	10.5	17.5	319	סופרמרקטים ובתי כל בו (תא 202)*
	36.5			שטחים אחרים שאינם קרקע תפוסה או קרקע שאינה בשימוש
475.8	203.4	679.2		

* - בתוספת של 10.5 אלף מ"ר שטח סופרמרקט קיים, ללא מתחם ביג

מקור: מצב מוצע, תב"ע 250/03/2; קובץ ארנונה

הכפלה פוטנציאלית של ההכנסה הקיימת לעירייה

המצב המוצע מייצר בשטח התוכנית פוטנציאל הכנסה של **48.16 מיליון ₪ בשנה** (חיוב ארנונה ב-100% מימוש) – הכפלת ההכנסה הקיימת ~

מתחת לקומת הכניסה	עילי	עיקרי	ייעוד
חיוב שנתי (אלפי ₪) – פוטנציאל מימוש מלא			
954.5	958.0	3,246.5	דיוור מיוחד
802.9	481.8	2,116.6	משרדים
1,877.7	1,591.3	18,003.2	מסחר
9,545.0	1,933.3	4,677.7	תעשייה קלה ומלאכה
989.5	263.0	649.3	אחסנה
27.2	10.2	40.8	דיוור מיוחד/תיירות
14,196.8	5,237.6	28,734.1	סה"כ
48,168.5 (29.5% מזכויות מתחת לקומת הקרקע)			
27,717.3 כיום			חיוב קיים (ללא קרקע תפוסה)

חישוב מבוסס על סך הזכויות ותעריפי ארנונה 2020

איומים של תכנית 250/03/2 על העסקים הקיימים

הוראות הבינוי בתב"ע עשויות להגביל יוזמות חדשות וגם שיפוץ מבנה קיים, כיוון שהיתר לשיפוץ כזה ידרוש עמידה בהנחיות התב"ע.

הנחיות בתב"ע שעשויות להגביל עסקים:

התב"ע איננה מאפשרת חלוקה משנית של חלקות קיימות (מתחמים 1-5) וגם לא איחוד חלקות, כאשר ייעוד הקרקע משלב מסחר (מתחמים 2-8, 13-16) דבר זה מונע גמישות של יוזמות חדשות, אבל גם משפיע על נסיונות התרחבות או שינוי של עסקים קיימים.

דרישות מיוחדות - חובת הקולונדה

דרישה להמשכיות מפלסית / חובה על קירות משותפים בין מגרשים שכנים / חצרות שירות/חניות שמחברות בין מספר מגרשים

שימושים חורגים:

- עיקר השינויים שהחילה התב"ע הוא איסור על שימושים של מועדונים, פאבים, אולמות שמחות וקיוסקים (מועדונים פאבים ואולמות אושרו במתחמים ומגרשים ספציפיים) - במגרשים המשלבים מגורים.
- דוגמא בית העסק "המבשלה" נמצא במתחם בייעוד מגורים מיוחד+מסחר ולכן רישוי עסק עדכני עתיד ליצור בעיה מבחינת בעל העסק.
- דוגמא: מגורי העובדים הקיימים, שנמצאים היום בלב התכנית, הם במגרשים ללא ייעוד מגורים מיוחד.
- בשאר המתחמים האיסור הוא בעיקר של שימושים מזהמים או מטרדים סביבתיים והיו פחות בעייתיים, תוך התייחסות כמובן לייעוד הקרקע שמכתיב את השימוש.
- בנוסף, אין ייעוד תיירות מלבד מגרש אחד קטן, וכן חלקים מסוימים בתכנית עדיין מיועדים לתעשייה קלה ומלאכה.

סיכום תובנות – מצב מאושר | כלכלי

- **פער** בין מיקום הייעודים המוצעים לעומת מיקום השימושים בפועל
- התכנית מאפשרת **הכפלה תיאורטית** של הכנסות לעירייה (במימוש של 100% לעומת מצב קיים)
- תכנית 250/03/02 **מייצרת מגבלות ודרישות מיוחדות** מעסקים מסויימים הפועלים כיום במתחם.

ניתוח כדאיות השקעה במתחם

128

מתחמים בעלי פוטנציאל גבוה להשבחת ערך

ניתוח שמאי שבוצע ב-2015 מצביע כי השבחת הערך הגבוהה ביותר של השטחים העיקריים, קיימת במתחמים המשלבים מסחר ודיור - המתחמים לאורך חטיבת גולני ובמרכז אזה"ת

198%-256% השבחת ערך

198%-207% השבחת ערך

62%-115% השבחת ערך

5% השבחת ערך

30%-ירידת ערך

מקור: דו"ח שמאי ארז כהן, 2015

פוטנציאל הכנסות ליזם

ניתוח נתוני עסקאות נדל"ן ושכירויות מצביע על שווי גבוה של מסחר ודיר, כאשר עלויות שכירות למשרדים, תעשייה קלה ומלאכה נמוכות ודומות

סוג נכס	טווח שכירות חודשית למ"ר	הערות
מסחר בקומת הרחוב	60	המחירים המקובלים באז"ת עבור איכות הבניה הקיימת במתחם (מבנים טרומים) עומדים על 30 ₪ למ"ר. המחיר משקף הערכה שמרנית לעלויות במבנה חדש, למסחר בקומת הרחוב
מסחר מתחם	130	המחיר המקובל בביג
משרדים	40-60	
חניות מתחת לקרקע	7	לפי שכירות חודשית של 245 ₪ לחניה בשטח סטנדרטי של 35 מ"ר
חניות מתחת למפלס הכניסה	7	
תעשייה קלה ומלאכה	40-50	מבוסס על היוון נתוני מכירה של בנייני תעשייה קלה בשנים 2017-2019
אחסנה (עילי ומתחת למפלס הכניסה)	30-50	מבוסס על ההנחה שרמת הבניה והגימור של מבנה תעשייה ואחסנה דומות
דיר מיוחד	50	לפי 11,000 ₪ בשנה לדירה של 28 מ"ר (2 אנשים) + השתתפות דיירים
דיר מיוחד/תיירות	197-244	לפי חדרים של 28 מ"ר, מחירי אכסניות

מקור: סקירת מצב קיים בתוכנית אב להתחדשות עירונית במרכז העיר, פז הנדסה, ינואר 2019

שווי מהוון | זכויות עיקריות

ניתוח השווי המהוון של הזכויות העיקריות, תוך הנחה מחמירה לשווי היוון של 9%

הערות	שווי מהוון	סוג נכס
בהתאמה למחירי השכירות	8,000	מסחר
בהתאמה למחירי השכירות	17,333	מסחר במתחמים
	6,667-8,000	משרדים
לפי שכירות חודשית של 245 ₪ לחניה בשטח סטנדרטי של 35 מ"ר	933	חניות מתחת לקרקע
		חניות מתחת למפלס הכניסה
מבוסס על היוון נתוני מכירה של בנייני תעשייה קלה בשנים 2017-2019	6,667	תעשייה קלה ומלאכה
מבוסס על ההנחה שרמת הבניה והגימור של מבנה תעשייה ואחסנה דומות	6,667	אחסנה (עילי ומתחת למפלס הכניסה)
	6,667	דיור מיוחד
לפי חדרים של 28 מ"ר, מחירי אכסניות	26-32 אלף ₪	תיירות (אכסניות)

הערה: הבחירה באכסניות לצורך האומדן נעשתה מכיוון שמדובר על בינוי בעלות הנמוכה ביותר וכן בינוי המתאים לאופי הדיור הקיים במתחם. מלונאות ברמה גבוהה יותר תכניס יותר למ"ר אך גם תעלה יותר (לדוגמה – מלון בראון 42) ועלולה להוביל לגישה מתחמים ולא לבינוי המשולב באזה"ת

מקור: סקירת מצב קיים בתוכנית אב להתחדשות עירונית במרכז העיר, פז הנדסה, ינואר 2019

אומדן עלויות בנייה

לצורך בחינת הרווחיות והכדאיות למימוש הזכויות נבחנו עלויות הבניה ועלויות הפרויקט עבור כל סוג נכס. הנחות יסוד: העלויות נגזרו מעלויות בינוי מגורים/דיור מיוחד שגבוהות מכל השאר העלויות באילת גבוהות ביחס למרכז הארץ, עד כ-30%

סוג נכס	עלות בינוי ישירה (ש"ל מ"ר) - לפני "תקורות אילת"	עלות בינוי ישירה (ש"ל מ"ר) - כולל "תקורות אילת"
מסחר	4,200	5,460
מסחר במתחמים	4,830	6,279
משרדים	4,500	5,850
בניה מתחת לקרקע	2,400	3,120
חניות מתחת למפלס הכניסה	1,800	2,340
תעשייה קלה ומלאכה	2,400	3,120
אחסנה	2,400	3,120
דיור מיוחד	4,670	6,071
דיור מיוחד/תיירות	4,670	6,071

מקור: רכיבי דוחות אפס שונים; נתוני פרויקט שמתוכנן ע"י דרמן ורבקל אדריכלות

כדאיות כלכלית - צפוני

בשילוב עם הזכויות המלאות, מוערך כי הכדאיות כלכלית למתחם הצפוני מוגבלת לתעשייה קלה, מלאכה ואחסנה, כאשר מסחר ברמת הרחוב אינו מייצר רווחיות מספקת לעומת מסחר מתחמי

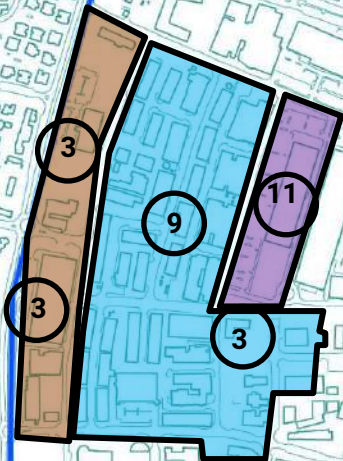
שימושים	עלויות בניוי כוללות (₪ למ"ר)	שווי מהוון (₪ למ"ר)	ח'ס' המתחם
דיור מיוחד ומשרדים	5,794	4,024	1
דיור מיוחד ומסחר	5,815	4,685	2
תעשייה קלה ומלאכה	4,148	4,569	6
אחסנה	4,290	5,979	7
מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	4,790	4,634	8
מסחר במתחמים, תעשייה קלה ומלאכה			8 חלופה ב'

החישוב מתייחס להכנסות והוצאות במימוש כלל הזכויות

כדאיות כלכלית - מרכזי

מוערך כי מרכז המתחם המרכזי בעל השבחת ערך גבוהה ביחס לקרקעות לאורך ציר גולני רק כאשר הוא משולב במסחר מתחמי (מסחר ברמת גימור גבוה כמו ביג)

מס' המתחם	שווי מהוון (ש"ל מ"ר)	עלויות בנייה כוללות (ש"ל מ"ר)	שימושים
3	5,118	5,762	דיוור מיוחד ומסחר
9	4,458	4,915	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה
9 חלופה ב'			מסחר במתחמים, תעשייה קלה ומלאכה
11			לא נכלל בבדיקה מכיוון שהוא מומש ע"י ביג



כדאיות כלכלית - דרומי

מוערך כי מרבית המתחם הדרומי בעל ערך היוון נמוך, כאשר מרכזו בעל ערך גבוה יותר כאשר יש בו מסחר במתחמים

שימושים	עלויות בינוי כוללות (ש"ל מ"ר)	שווי מהוון (ש"ל מ"ר)	מס' המתחם
דיור מיוחד ומסחר	5,762	5,118	3
תעשייה קלה ומלאכה	4,221	4,609	4
תעשייה קלה ומלאכה	4,092	4,759	5
מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	4,981	4,447	10
מסחר במתחמים, תעשייה קלה ומלאכה			10 חלופה ב'
דיור מיוחד/תיירות	5,761	10,033	12

מימוש זכויות ללא כניסה לתת קרקע

בוצעה הערכה של פערי עלויות בין מימוש זכויות מלא ומימוש זכויות תוך שימוש במפלסיות בלבד (ללא קומה בתת קרקע) – רלבנטי רק למתחם 1 בו ניתן לצמצם את היקף החניות הנדרשות לקומה בודדת

כל הזכויות מתחת למפלס הכניסה במתחם 3 אינן בתת קרקע

מס' המתחם	הפרש בין שווי מהוון לעלויות בניה כוללות	הפרש ללא מימוש תת קרקע
1	(1,770)	(1,564) ↑
2	(1,132)	(1,132)
3	(644)	(644)
4	412	134 ↓
5	667	664 ↓
6	468	423 ↓
7	1,689	1,689
8	(90)	(90)
10,9	(534), (457)	(534), (457)
12	4,272	4,272

יזמים יעדיפו להשתמש במפלסיות לשטחי אחסון ככל שלא נדרשות חניות במידה ויזם נדרש לחפור קומה שניה לטובת חניה, הוא יממש את הזכויות במלואן (160%)

מימוש זכויות בתקן חניה מופחת

בוצעה הערכה של פערי עלויות בין מימוש זכויות מלא בתקן חניה מלא או תקן חניה חלקי (50% פחות) לתקן חניה מופחת השפעה משמעותית על הרווחיות

כל הזכויות מתחת למפלס הכניסה במתחם 3 אינן בתת קרקע

מס' המתחם	הפרש בין שווי מהוון לעלויות בניה כוללות	תקן חניה מופחת
1	(1,770)	(833) ↑
2	(1,132)	(332) ↑
3	(644)	(196) ↑
4	412	935 ↑
5	667	986 ↑
6	468	950 ↑
7	1,689	1,689
8	(90)	607 ↑
10,9	(534), (457)	317, 385 ↑
12	4,272	4,721 ↑

יזמים יעדיפו להשתמש במפלסיות לשטחי אחסון ככל שלא נדרשות חניות חניות שבוטלו ישמשו לטובת שטחי אחסון. אין ויתור על זכויות בתת הקרקע

שיעורי רווחיות למתחמים

הרווח היזמי על בסיס הזכויות והמחירים הקיימים מצדיק

כל הזכויות מתחת למפלס הכניסה במתחם 3 אינן בתת קרקע

מס' המתחם	מימוש מלא	מימוש ללא תת קרקע	תקן מופחת
1	-15.3%	-15.6%	-6.8%
2	-9.7%	-9.7%	-2.7%
3	-5.6%	-5.6%	-1.7%
4	4.9%	2.2%	11.1%
5	8.2%	13.4%	11.8%
6	5.7%	7.1%	11.4%
7	19.7%	24.0%	19.7%
8	-1.0%	-1.0%	6.4%
9	-4.6%	-4.6%	3.9%
10	-5.4%	-5.4%	3.2%
12	37.1%	37.1%	40.0%

מסחר במתחמים 8-10

בוצעה הערכה של השפעת השינויים בשימוש בתקן חניה מופחת למתחמים 8-10 בקרקע ובתקן חניה מופחת למתחמים 8-10 במימוש מסחר במתחמים - מתחמים על גבול הרווחיות הראלית. הפחתת תקן חניה הופכת אותם לכדאיים למימוש

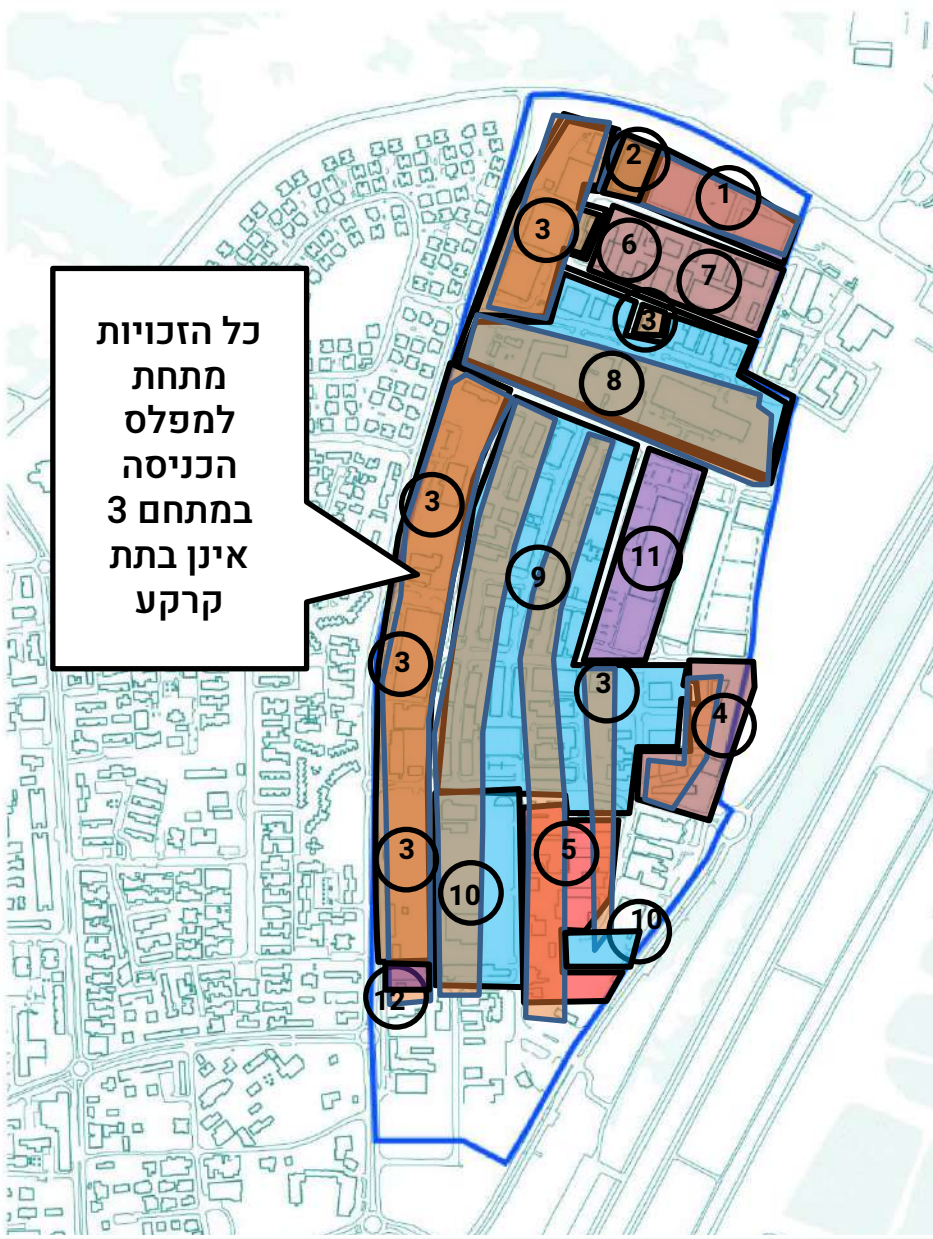
מס' המתחם	הפרש בין שווי מהוון לעלויות בניה כוללות	הפרש תת מימוש תת קרקע	תקן חניה מופחת
8	1,432	1,432	2,129
9	1,644	1,644	2,486
10	1,588	1,588	2,440
8	14.5%	14.5%	21.6%
9	15.8%	15.8%	23.9%
10	15.1%	15.1%	23.1%

יזמים יעדיפו להשתמש במפלסיות לשטחי אחסון ככל שלא נדרשות חניות במידה ויזם נדרש לחפור קומה שניה לטובת חניה, הוא יממש את הזכויות במלואן (160%)

השפעת "פקטור אילת" על העלויות

לעלויות הבניה הגבוהות של אילת השפעה מכריעה על הכדאיות בכל המתחם, למעט הרצועה לאורך חטיבת גולני ומתחם 1 שאינם כדאיים בזכויות הבנימות

כל הזכויות מתחת למפלס הכניסה במתחם 3 אינן בתת קרקע



מימוש מלא ללא פקטור אילת	מימוש מלא עם פקטור אילת	מס' המתחם
-8.2%	-15.3%	1
-1.6%	-9.7%	2
2.5%	-5.6%	3
12.0%	4.9%	4
14.1%	8.2%	5
12.9%	5.7%	6
28.4%	19.7%	7
6.4%	-1.0%	8
2.0%	-4.6%	9
1.2%	-5.4%	10
52.9%	37.1%	12

השפעות אפשריות של התכנית המאושרת על העסקים הקיימים

עלול להוביל למחסור בחניה ואחסנה צמודה לעסקים.

מייצר אתגר לעסקים הקיימים (עסקים חדשים, ייחודיים, ברמות שכר נמוכות) –

- דוחק את האחסון לשולי המתחם
- עשוי להעלות מחירי שכירות
- מייצר אתגרים תפעוליים

יזמות יתרכזו בשימוש "במה שיש", תוך התאמות מבנים קיימים לשימושים המותרים

- הגדלת שימושי מסחר בקומת הכניסה בגוש המרכזי.
- לדוגמה: יוזמת מבנה להקמת מתחם דמוי ביג תתרכז בשדרוג הקיים ולא בינוי חדש, **תוך דחיקת העסקים הקיימים**, בדגש על מוסכים

התוכנית המאושרת מקבעת את השימושים ע"פ "רצועות", בעוד שהמצב הקיים במתחם מגוון בפיזור השימושים (שינוי שמקטין גמישות, במיוחד ברצועה המרכזית)

+

כדאיות נמוכה של מימוש זכויות תת קרקע

מפתח להנעת הפיתוח - השקעה בתשתיות תחילה

הגדלת פוטנציאל הפיתוח של אזה"ת צריך להתחיל בהשקעה בתשתיות – שניתן להחזיר מהיטלי ההשבחה

"יש קושי לממש השבחה זו ללא פיתוח תשתיות ושטחי הציבור באזור ברמה נאותה היכולה להביא למשיכת עסקים" (דו"ח פז הנדסה)

פרוייקט תשתית על	2018	2019	2020	2021	2022	התקצוב והסכום גג	הערכת תקציב נדרש
פיתוח רצועת החוף	100	100	100	100	100	150 מיליון ₪	500 מיליון ₪
פיתוח תשתיות על סביב שדה"ת	50	50	50	50		27 מיליון ₪	200 מיליון ₪
שימושים זמניים בשדה"ת	10	70	70			-	150 מיליון ₪
פיתוח קשרים לשדה"ת רמון	80	80	40			-	200 מיליון ₪
פיתוח מערכת תחבורה עירונית	30	30	30	30	30	150 מיליון ₪	150 מיליון ₪
התחדשות המעייר		20	20	20	20	42 מיליון ₪	80 מיליון ₪
שדרוג אזור התעשייה הישן	10	10	10	10	10	6 מיליון ₪	50 מיליון ₪
פיתוח אזור התעשייה הצפוני						-	
סה"כ	280	360	320	210	160	375 מיליון ₪	1,330 מיליון ₪

150 < 50
ההיטלים יחזירו את ההשקעה

סיכום	
אומדן היטל השבחה	150,950,646 ₪
אומדן תביעת פיצויים	3,290,550 ₪-

**** ההמלצה על שלביות ההשקעה, באופן שידרבן הנבטה של יוזמות וישפר את שיעור הרווחיות, תגובש בפרק המדיניות.**



פוטנציאל

תובנות, מגמות, הזדמנויות

אזור התעשייה – מפאתי עיר לאזור מרכזי

העתקת שדה התעופה צפונה

כמעט כל מי שנכנס לאילת עובר בסמוך לשטח אזור התעשייה על דרך הערבה והופך אותו ל"שער הכניסה לעיר"

תחנת הרכבת העתידית

צפויה להתמקם בסמוך לאזור התעשייה ולהפוך את שטח אזור התעשייה לטרמינל תחבורתי מרכזי

עיבוי יחידות הדיור סביב אזור התעשייה

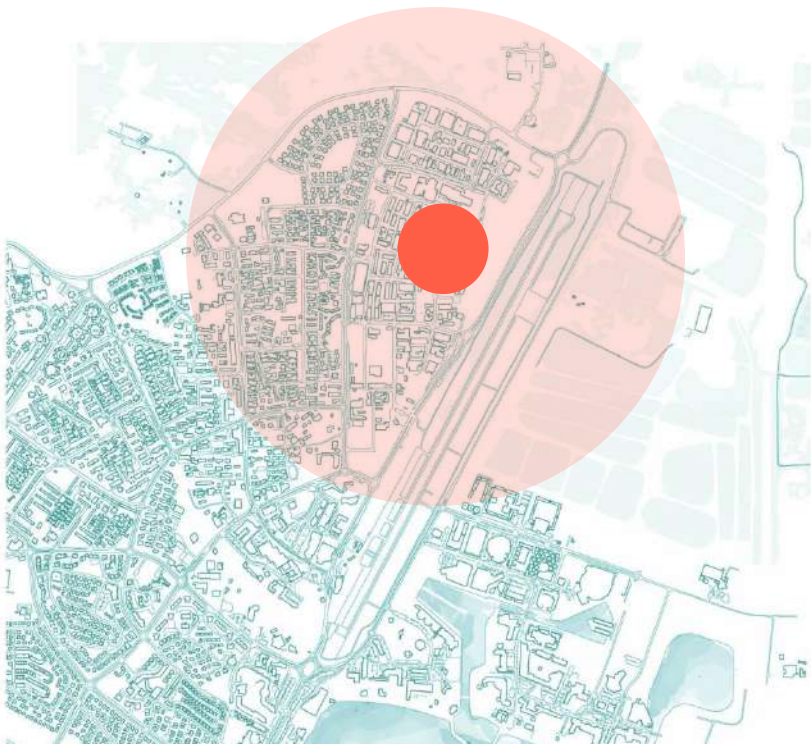
התחדשות עירונית ממערב, ומדרום, ובניית שכונות חדשות ממזרח (בשטח שדה התעופה המתפנה)

צירי רוחב שנפרצים בעקבות פינוי שדה התעופה

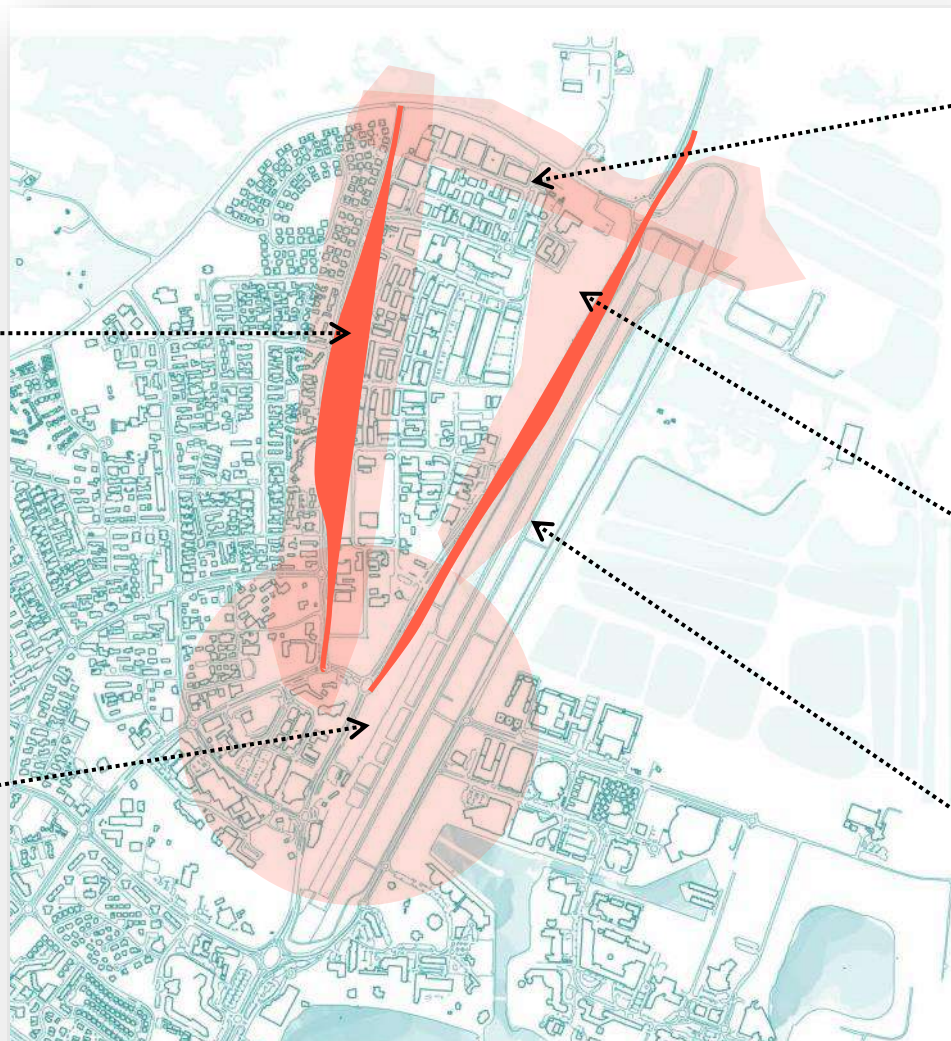
הן בטווח המידי והן בעתיד, מביאים את שטח אזור התעשייה להיות מעבר בין שכונות המגורים ממזרח וממערב

התפתחות אזה"ת שחורת מצפון

מגדיל את אילת צפונה, שמה את אזור התעשייה הישן במרכזה של העיר



אזור מרכזי עם מפרקים עירוניים משיקים



ממשק עם טבע
מדברי צפוני

צידו המזרחי של
חטיבת גולני כחלק
משלים של שכונות
המגורים ממערב

הכניסה לעיר, דרך
הערבה כציר כניסה
מרכזי עם תכניות
לתעסוקה מצידו
המזרחי ואזור סחר
חופשי בצד המערבי

נושק וממשיך את
מרכז העיר ותכנית
המע"ר

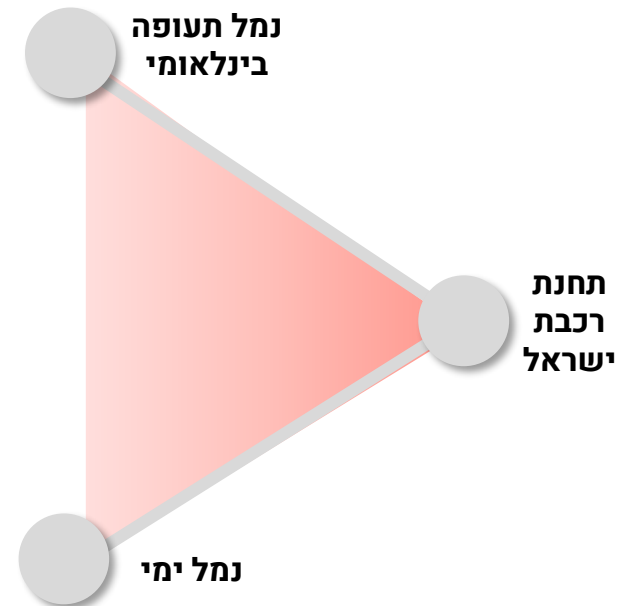
המשך שכונות
המגורים המזרחיות
במרכז שדה התעופה

כלכלת הנמלים

עיר של טרמינלים תחבורתיים, עם מפגש נדיר בין נמל תעופה בינלאומי, נמל ימי בין יבשתי ורכבת עתידית מחוברת למרכז ישראל

מרחב הזדמנויות כלכלי עתידי בעל פוטנציאל גבוה (שכיום ממומש באופן מזערי בלבד)

- נמל תעופה חדש, שמאפשר לאילת להפוך לעיר בינלאומית אטרקטיבית לתיירים ולעסקים, עם נגישות גבוהה ושער לעולם - פוטנציאל להיות צומת אווירית לחברות ועסקים כחלק מה"סטארטאפ ניישן" (אבל עם הטבות ותמריצים משמעותיים)
- נמל ימי שעבר לידיים פרטיות ב-2016, אשר יכול לייצר יתרונות יחסיים במיקום האסטרטגי בו הוא נמצא (וכיום עוסק בעיקר בייבוא מכוניות ובייצוא פוספטים) - פוטנציאל להוות שער למדינות המפרץ, לאסיה המזרחית ולאפריקה, בייצוא וייבוא
- פוטנציאל לוגיסטי ועסקי בעידן של e-commerce (מסחר דיגיטלי) וענפים כלכליים צומחים / שילוב נמל תעופה וים, וכן רכבת למרכז



תשומת לב ניהולית גבוהה להתרת החסמים וקידום הזדמנויות תחבורתיות כיעד אסטרטגי לפיתוח כלכלי. בין היתר:

- חסמים מבניים ולוגיסטיים (גודל ופאסיליטיז של הנמל הימי)
- חסמי פיתוח ושיווק (נמל תעופה צעיר)
- חסמים פוליטיים ודיניים (הסכם השלום ופתיחת סחר הנמל הימי)
- רגולציה (נמל ימי / קידום רכבת)

צמיחת התיירות החדשה

תיירות עירונית בת-השגה - מגמה מתפתחת, בעולם בכלל ובאילת בפרט

- ההפרדה המסורתית הולכת ונעלמת, בין 'אזורי התיירות' לבין העיר 'של התושבים'. פינוי שדה התעופה באילת מאיץ מגמה זו.
- תיירי העידן החדש מחפשים חוויות חדשות, מחוברות למקום, אותנטיות ולוקאליות. כמו כן בעלויות נגישות יותר.
- מיזמים תיירותיים חדשים כבר מתרחשים ובתכנון ומובילים מגמה חדשה באזור (בראון 42, אכסניות והוסטלים בשכונות בעיר ועוד).

אזור התעשייה הישן הוא הזדמנות לייצר זירה לתיירים מסוג חדש, שלא פוקדים את אילת באופן מסורתי - "עירוניות מחוספסת, מקומית, עם עלויות זולות וחיבור חדש לכל חלקי העיר



חבילת הטבות ותמריצים ממשלתיים

הפוטנציאל	חסמים	הסבר	ההטבה
<p>חוק אזורי נמל חופשיים - פלטפורמה חקיקתית קיימת. הזדמנות להרחיב את החוק לאזורים נוספים</p> <p>כללי - סל הטבות גדול קיים ותקף</p> <p>כללי - "אריזה" והסברה נכונה בארץ ובעולם יכולה להיות game changer</p> <p>כללי - הסרת חסמים ביורוקרטיים, יצירת מסלולים ירוקים של העירייה</p> <p>כללי - עבודה אינטנסיבית מול הממשלה לחידוש, העצמה והסרת ביורוקרטיה</p> <p>כללי - תגבור הייעוץ והליווי של משקיעים</p>	<p>חוק אזורי נמל חופשיים - תוקף פקיעת החוק והצורך לחדשו מול הממשלה</p> <p>חוק אזורי נמל חופשיים - ביורוקרטיה המדינה מעניקה הטבות בחוק, אך לעיתים "גורת רגליים" במשך שנים ליישום בפועל</p> <p>כללי - מודעות והסברה יזמים וחברות בארץ ובעולם כלל לא מודעים לסל ההטבות</p> <p>כללי - כ"א חוסר בעובדים מיומנים בעיר</p>	<p>חוק ב-1969 כאשר ב-1985 הוכרז כתקף במבואה הצפונית לעיר ובנמלה, ונותן הטבות ל"מיזמים מורשים" ("מפעלים מורשים"). כולל בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פטור ממס הכנסה / מס חברות ל-7 שנים - מס דיווידנדים מופחת - פטור ממיסים עקיפים על סחורות שיובאו מחו"ל או שיוצרו בתחום האזור ומיוצאים ממנו - פטור מוחלט ממס רווח הון למשקיע שהוא תושב חוץ - פטור מארנונה עירונית 	<p>חוק אזורי נמל חופשיים</p>
		<p>הטבה למעסיק בשיעור 20% מהכנסות העובד (לעסק אילתי)</p>	<p>הטבה למעסיק באילת</p>
		<p>מכירת טובין / מתן שירותים בעיר אילת בידי עוסק תושב העיר לטובת צריכה/שימוש העיר - פטורים ממע"מ</p>	<p>פטור ממס ערך מוסף</p>
		<p>זיכוי בגובה 10% מההכנסה (עד לתקרה שנתית של כ-242 אלף ₪) לעובדים הגרים באילת ועובדים בה (שווי הטבה של כ-24 אלף ₪ בשנה מקס')</p>	<p>זיכוי ממס הכנסה</p>
<p>החוק לעידוד השקעות הון: באזור עדיפות לאומית א'. כולל בין היתר לזכאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שנתיים ראשונות פטורות ממס (לחברות ישראליות) / מפעל מועדף 7.5% מס - 10% מס חברות למשקיעי חוץ - מענקים של עד 24% מההשקעה + 10% בהחלטה מיוחדת 	<p>אזור עדיפות לאומית א'</p>		

חבילת הטבות ותמריצים ממשלתיים

התאמה, העצמה ומינוף כ"חבילה אטרקטיבית" למשקיעים, חברות ועסקים

ההטבה
חוק אזורי נמל חופשיים
הטבה למעסיק באילת
פטור ממס ערך מוסף
זיכוי ממס הכנסה
אזור עדיפות לאומית א'

- קיימת חבילה איכותית של הטבות ותמריצים לחברות ועסקים בעיר אילת.
- חלקם ייחודיים לאילת וחלקם לכלל אזורי עדיפות לאומית א'.
- פעילות אינטנסיבית בתחום זה בתוך מסגרת ניהולית מוגברת ומיצוב אילת כ"עיר מושלמת לעסקים" מול משרדי הממשלה, מול גורמים במגזר העסקי בארץ ובחו"ל ומול עובדים מיומנים, יכול להוות game changer משמעותי בכל הקשור לפיתוח התעסוקה בעיר ובאזור התעשייה הישן בפרט.

- עבודת רגולציה אינטנסיבית
- "אריזה" שיווקית והסברתית בארץ ובעולם
- תגבור התשתית העירונית הקיימת לקליטת חברות ומשקיעים על בסיס ההטבות הקיימות

דוגמא: מיצוב ויצירת חבילה אטרקטיבית לעסקים



המותג הראשון לעסקים בפלורידה שהוביל המושל ריק סקוט ו-Enterprise Florida (EFI). מייצר חבילת סיבות אטרקטיביות בגללן פלורידה היא המקום הטוב ביותר לעסקים. המהלך כלל פעילות אגרסיבית מול עסקים בכל רחבי ארה"ב והעולם, שהביאה לקרוב ל-200,00 מקומות עבודה בסקטור הפרטי.

הסלוגן בעל המשמעות הכפולה מתייחס למזג האוויר הנוח במדינה ולאקלים העסקים בה, הכולל אי תשלום מס הכנסה אישי, פלטפורמה לסחר בינלאומי, כוח עבודה מהטובים בארה"ב, תשתית תחבורתית מתקדמת, מעמדה כשער ראשי לשווקי דרום אמריקה והכרה בהיותה יעד עסקי מוביל.

מהלך לגיוון תעסוקתי באילת והצורך במשרדים איכותיים

האב אילת (המביא להנבטת אקוסיסטם של חדשנות בעיר), הבית לעסקים, פיתוח חקלאות ימית (על פי החלטת הממשלה לאילת), עבודות אסטרטגיות בתחום גיוון תעסוקתי - כל אלה החלו לייצר שינוי שרק הולך ומתעצם לנוכח התקופה ובכלל

כבר היום מתעורר צורך ראשוני במבני משרדים מתקדמים בעיר וקיים צפי לעליית ביקושים בעתיד

"בעיר אילת קיים מחסור במשרדים חדשים המותאמים לחברות אלו, עובדה אשר מהווה חסם משמעותי למשיכתם לעיר"

"היצע המשרדים הקיים אינו עומד בסטנדרטים המקובלים בעולם הטכנולוגיה, יתקשה לאכלס יזמים מהתחום וככל הנראה לא צפוי למשוך חברות קיימות ממרכז הארץ או מהעולם כלל"

מקור: דוח גיוון תעסוקתי, סמקאי, 2020

"יועצים פיננסיים, יועצי שיווק, פרסום, מהנדסים, וחברות שונות ברוב הערים ממוקמים בבנייני משרדים, באילת לעומת זאת בעלי עסקים אלו ממוקמים באזורי התעשייה. הימצאותם במרחב גורמת להקצאה לא יעילה של קרקע, מאחר והם תופסים שטחים נרחבים המיועדים למסחר ותעשייה, בהשוואה למבנה משרדים שעשוי לאכלס מאות עובדים וחברות בשטח של 3-5 דונם. **ההקצאה הלא יעילה של הקרקע פוגעת בצמיחה הכלכלית...**

"להאב אילת ישנה יכולת למשוך חברות מהארץ ומחוץ לארץ. בין היתר לאחרונה הגיעה משלחת מאיטליה, הכוללת שבעה סטארטאפים שונים.... בעקבות מגבלות המקום ושטח העבודה המצומצם בו, למשלחת אין מקום ראוי להתמקם בו בקביעות והיזמים עובדים מדירה שכורה באילת, כך גם רבים מעשרות הסטארטאפים הפעילים במסגרתו"

"בשנים האחרונות שתי חברות תוכנה ביקשו לבחון פתיחת משרדים בעיר אילת, מהלך שלא יצא לפועל בין היתר עקב היעדר משרדים מתאימים. בנוסף, ישנם מספר ענפים משיקים הזקוקים להיצע משרדים ראוי, בין היתר ענף הביוטכנולוגיה (חקלאות ימית), המתפתח בעיר, וכן סטארטאפים בתחום האנרגיה החלופית אשר נמצאים בסביבת העיר אילת וצפויים להמשיך ולהתרחב.

מעבר לכך, קיים פוטנציאל מסוים בענף הטכנולוגיה הלוגיסטית בעקבות שיפורים טכנולוגיים שהתחולל ובתחום בעשור האחרון, וטכנולוגיה בתחום התיירות שבה עוסק בעיקר האב אילת. כל אלו זקוקים למבנים מתאימים על מנת להמשיך ולצמוח".



"להוריד לכאן הייטק"

איזה מקורות תעסוקה חלופיים תייצר? אילת אטרקטיבית כעיר נופש לא כעיר מגורים.

"אנחנו רוצים להקים פארק לתעשיית מזון מהים. בעוד 15 שנה 80 אחוז מצריכת המזון שלנו תבוא מהים, אנחנו רוצים להיות חיל חלוץ. נשמח להקים פה מרכז להייטק וסטארט-אפים,

להוריד לכאן תעשיות חכמות. אם היום היחס הוא 20-80 בין תיירות למקורות תעסוקה אחרים, אני רוצה להגיע ליחס של 40-60. אנחנו יכולים להיות מקום אידיאלי לתיירות מרפא. כל אזור אילת-אילות צריך להיות עמק הסיליקון של אנרגיה סולרית. צריכת החשמל של מועצה אזורית חבל אילות מושתתת אנרגיה ירוקה, אנרגית שמש. כאן יש יתרון לאזור שלנו. כמו שתחום האקולוגיה הימית הוא יתרון שיש לעיר, חייבים ליצר פה שרשרת מזון כלכלית אחרת".

איך תוריד לכאן סטארט-אפיסט מרעננה?

"איכות החיים פה היא מהגבוהות בישראל, אם נחזק את נושא הרפואה ושירותי הבריאות זה יעזור. דווקא הקורונה הוכיחה שאפשר לגור באילת ולתת שירותים למנהטן או לניו דלהי".

מתוך ראיון עם ראש העירייה, מאיר יצחק הלוי, 19.6.2020

כלכליסט

עבודה ושירותים מרחוק – הולכים וצוברים תאוצה



שינויים טכנולוגיים, בריאותיים, שינויים באורח החיים וברצון למחייה מאוזנת ובת-השגה, מאיצים את האפשרות לעבוד ולתת שירותים מרחוק. כך בכל העולם וגם בישראל. מודלים כדוגמת Fiverr ו-Amazon מייצרים שינוי תודעתי בהרגלי העבודה והצריכה.

הפוטנציאל של פיתוח מרכזי שירות, כמו גם עבודת חברות, קבלני משנה ופריילנסרים במקצועות חופשיים, ללא תלות גיאוגרפית, הוא גבוה.



לעיר אילת יתרונות רבים ליצירת "עבודה מרחוק". מהם?

- הטבות ותמריצים לחברות מעסיקות ולעובדים
- עלויות מחייה זולות (מגורים / עבודה) ביחס למרכז הארץ
- אורח חיים מאוזן ורגוע = פריון טוב יותר בעבודה
- עיר עם תרבות איכותית של מתן שירות בעולם התיירות, שיכולה להיות מתורגמת לענפים נוספים
- משאבי הטבע הנדירים של ים ומדבר הסובבים את העיר אילת

הסטארט-אפיסט: "העולם למד שרחוק זה הקרוב החדש"

כמו אור חביב מ"האב אילת", חממת סטארט-אפים ומרכז חדשנות שנפתח בעיר לפני כ-3.5 שנים. חביב, 43. גדל באילת והתמקצע בעמק בסיליקון. תנו לאילת עוד שניים שלושה כמוהו והעיר עפה לחלל. "את העסקאות הכי גדולות שלנו סגרנו בקורונה", הוא מספר. מדובר למשל במרכז חדשנות לחקלאות בהשקעה ראשונית ברמת נגב בהשקעה של 5 מיליון דולר. "העיר חטפה בומבה מטורפת, אבל אנחנו עבדנו הכי חזק. העולם למד שרחוק זה הקרוב החדש וזה בדיוק הזמן של הפריפריה לזרוח. בזמן שהתיירות דשדה, כמעט עצרה - ההייטק עבד חזק. זה פתח פה את הראש והעיניים לאנשים, אני מקווה".

האופטימיות שלו מדבקת. "כבר שנים מדברים פה על גיוון תעסוקתי", אומר חביב, "זה לא עובד וזה גם לא יכול לעבוד. אתה באמת רוצה לגוון אפשרויות תעסוקה? תיצור ערך אמיתי לחברות והן ירצו לבוא אליך. שמע, אפשר היה להביא לפה מגדלים, חברות ענק כמו גוגל ופייסבוק. למה לא? יש לך פה שדה תעופה פרטי, טיסות זולות, נוף שאין מילים לתאר ואפילו המחיה זולה יחסית". לדבריו, האב אילת לבדה יצרה עשרות משרות בעיר.

מתוך כתבה על אילת וראיון עם אור חביב מ"האב אילת", 12.6.2020

גלובס

משבר הקורונה

משבר הקורונה שובר דפוסי תכנון מסורתיים

מצריך גמישות מרבית, שתאפשר מענה לתנאים משתנים בהיבטים כלכליים, חברתיים, בריאותיים וכיוב'.

העיר אילת מאופיינת בהומוגניות תעסוקתית

מבוססת ברובה על ענף התיירות. משבר הקורונה הביא לפגיעה כלכלית משמעותית בעיר, שרק העצים והדגיש את הצורך הקריטי בגיוון מקורות תעסוקה.

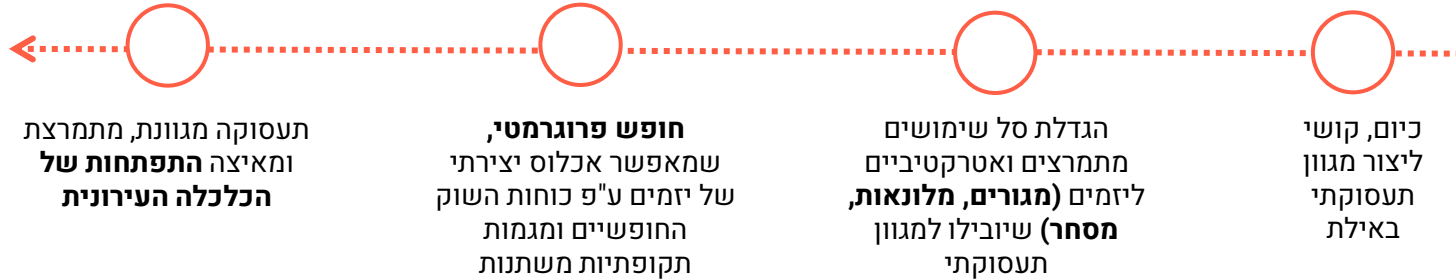
אזור התעשייה הישן הינו 'מגרש משחקים' משמעותי לכלכלת העיר

מגלם אפשרויות לגיוון מקורות התעסוקה בעיר וליצירת טיפולוגיות ושימושים גמישים, פתוחים וחופשיים, שיוכלו להרחיב את מנעד האפשרויות האילתי במבט אל העתיד.

אזה"ת ישן והמע"ר - מוקדים משלימים

עירוב שימושים באוריינטציה של תעסוקה מגוונת לתושבי העיר

אזור
התעשייה
הישן



עירוב שימושים באוריינטציה תיירותית

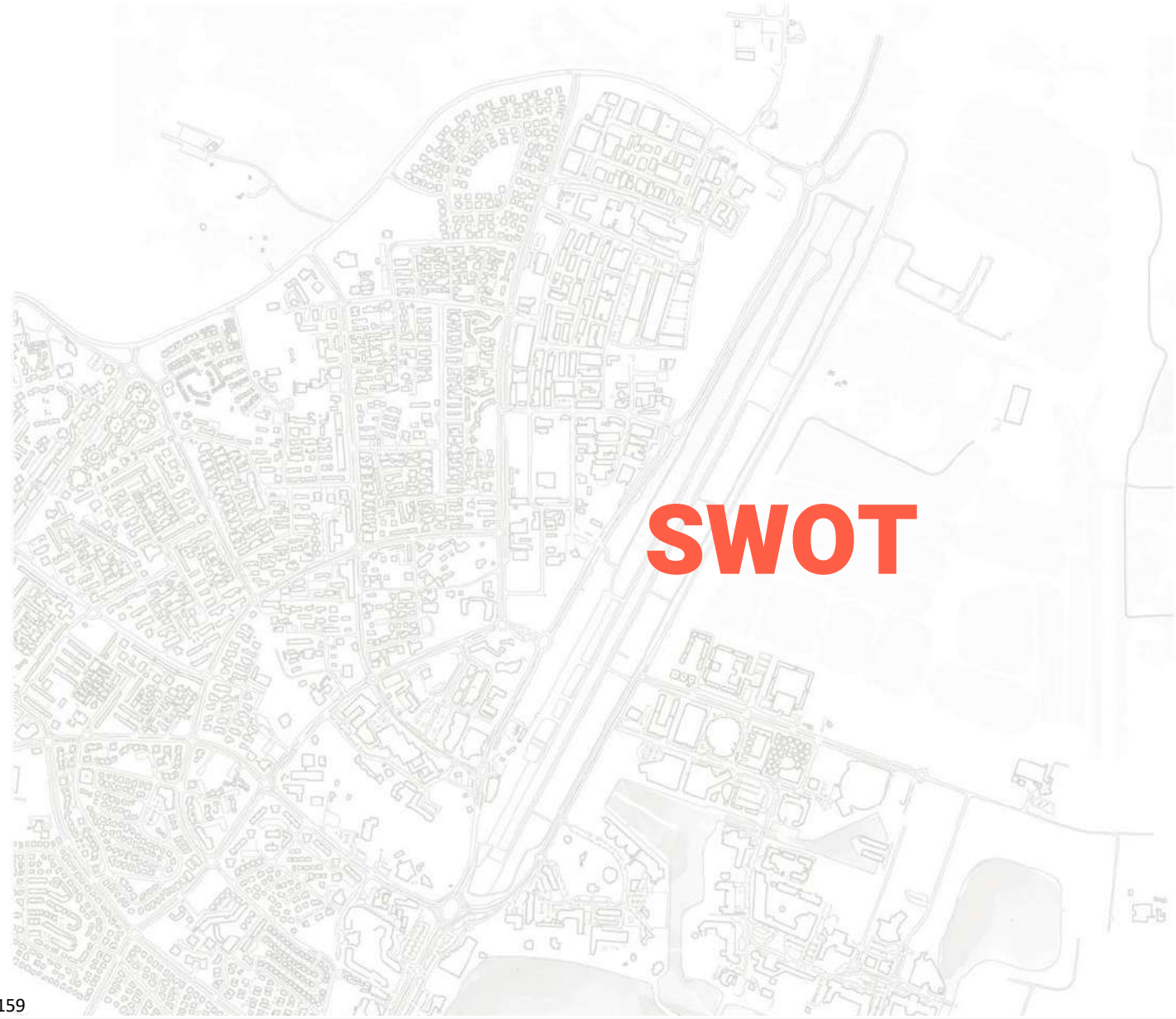
המע"ר



דרום אזור התעשייה - מחבר את אזור התעשייה הישן ואת המע"ר לרצף אחד

סיכום הזדמנויות של אזור התעשייה הישן

- אזור התעשייה – מפאתי עיר לאזור מרכזי
- כלכלת הנמלים
- חבילת הטבות ותמריצים ממשלתיים
- מהלך לגיוון תעסוקתי באילת והצורך במשרדים איכותיים
- עבודה ושירותים מרחוק – הולכים וצוברים תאוצה
- צמיחת התיירות החדשה
- משבר הקורונה כהזדמנות ליצירת כלכלה מגוונת
- מע"ר ואזה"ת – מוקדים משלימים ומעצימים



SWOT

SWOT Analysis

ניתוח SWOT הינה שיטת תכנון, המשמשת להערכת חוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים של אזור, מיזם, פרויקט או ארגון

השפעה חיובית על הפרויקט	השפעה שלילית על הפרויקט	
חוזקות (S) נכסים ויכולות מיוחדות של המקום, המהוות יתרון תחרותי פוטנציאלי	חולשות (W) גורמים פנימיים המביאים לנחיתות המקום ביחס לסביבה החיצונית ומונעים ממנו לייצר יתרון תחרותי	פנימי (מאפייני הפרויקט)
הזדמנויות (O) תמיכה חיצונית של גורמים והחלטות חיצוניות על המקום	איומים (T) גורמי סיכון חיצוניים, העשויים להקשות על המאמצים בהווה ובעתיד של המקום	חיצוני (השפעות הסביבה)

ניתוח SWOT מהווה בסיס לקווים מנחים לחזון ולפיתוח האסטרטגיה



מיקום אסטרטגי במארג העירוני
"שער הכניסה". בין נמל התעופה לבין מרכז העיר והנמל הימי. פיתוח של המתחמים המשיקים.

שטחים זמינים לפיתוח

קהל מבקרים יציב
קהל בסיס מקומי, קבוע בגודלו וכלכלי עבור העסקים הקיימים.

קהלים מגוונים והטרונניים
בסיס ליצירת עירוניות שוקקת לאורך שעות היממה.

מבנה עלויות תואם עסקים קטנים וצומחים
תעריפי ארנונה ושכ"ד.

יכולת גישור
על החולשה

W



מצב פיזי ירוד של המבנים והשטחים הפתוחים סביבם

רשת דרכים ביעילות נמוכה

רחובות רחבים ללא בינוי תומך בדפנות ועם חיבור מינימלי לשכונות / רשת דרכים לא צפופה ומקוטעת / מחוץ למרחקי הליכה.

תנועה מוטת רכב פרטי

מרחב מוטה רכב, עם מערכת תחבורה ציבורית לא יעילה.

תעשיות מזהמות

מצב מאושר שאינו תואם את ביקושי השוק

התכנות כלכלית / ביקוש לייעודי הקרקע / פיתוח ירוד שמשפיע על ערכי הקרקע.

כלכלת "אי בודד"

ברמת צריכה, כ"א מיומן לחברות ועסקים

יכולת לנצל
את ההזדמנות



כלכלת הנמלים ותחנת רכבת עתידית

מפגש ייחודי בין נמלים בינ"ל שעדיין לא החל למצות את הפוטנציאל שבו.

חבילת קיימת של הטבות ותמריצים ממשלתיים

כבסיס איכותי ליצירת יתרון כלכלי יחסי והמשך המינוף מול הממשלה.

גיוון תעסוקתי

מהלך עירוני והחלטת הממשלה, וכן ביקושים לתעסוקה ומסחר כנתיב כלכלי אלטרנטיבי לתיירות. כולל שינוי מגמות.

צמיחת "התיירות החדשה"

תיירות עירונית ובת-השגה, לקהלים שכמעט ואינם פוקדים את אילת כיום.





יכולת לנצל
את ההזדמנות



הזדמנויות - המשך

קרקעות פנויות ללא בינוי ו/או בתת ניצולת

כולל עודף חניות באספלט בתת שימוש.

מרקם ייחודי

מספר רחובות בעלי חתך צר, עסקים מקומיים ייחודיים, אופי תעשייתי ומחוספס, עירוב שימוש בצמיחה אורגנית.

הנבטה של עוגנים ומוקדים עסקיים חדשים

משרדים, עסקי בילוי ופנאי מקומיים, מלונאות ברת השגה, אקדמיה.

נדאיות למימוש

במתחמי קניות במתחם המרכזי וכן במתחם הדרומי

רצף משברים

פינוי נמלי התעופה, סופת הרס, משבר הקורונה. יותר בשלות לגיוס משאבים נוספים מהמדינה לטובת השקעה בתשתיות וגיוון תעסוקתי.

**יכולת לצמצם
את האיום**



**מחסור בפרוגרמות תעסוקה עירוניות
בפועל**

מרחב פיזי לא אטרקטיבי ומנותק
פער בין השימושים בפועל למאפייני המרחב ופיתוח
התשתיות.

גישה מתחמית של יזמים
התפתחות מתחמים פנימיים מנותקים כמענה להגדלת
שווי/כדאיות כלכלית.

דחיקת עסקים קטנים החוצה
כתוצאה מעליית מחירים ודרישות תב"ע 250/03/02

ריכוזיות בעלים גבוהה
בעיקר במתחם המרכזי (מבנה וביג) / תלות
בהחלטותיהם.

**היזמים רגילים לפעול ע"פ "מה
שעובד"**
עלולים לא לשתף פעולה עם מדיניות עירונית שאינה
בקו אחד עם מה שהם מכירים

תלות במימוש החלטות הממשלה
שינויים במדיניות רגולטורית ומקבלי החלטות

התחדשות אזור התעשייה

תכנית מדיניות רב שנתית לאזור התעשייה הישן, אילת

כרך ב' - חזון ומנגנון שימוש



רקע

רקע

מרכז עירוני מרוחק

העיר "תלויה על חוט" ומחוברת לשאר חלקי הארץ בעזרת כבישים 40 ו-90.

כיום קיים חיבור בין אילת למרכז הארץ ולחו"ל באמצעות נמל התעופה "רמון" והנמל ימי.

בעתיד צפוי לקום קו של רכבת ישראל אשר ייצר חיבור נוסף בין אילת לשאר חלקי הארץ.

שינויים בעולם התעסוקה, כגון תעסוקה מרחוק, פותחים הזדמנויות חדשות. אך עם זאת, תנועה משמועתית של תאגידים עסקיים לאילת תלויה רבות ברגולציה והחלטות ממשלה, וכן בכוח אדם גדול ומיומן.



רכבת עתידית

קו אווירי מנמל התעופה רמון

התחדשות
אזור התעשייה

תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות | **ov**

ניהול ואסטרטגיה
build.

כלכלה
יוגב שרביט

תנועה
ADAM
V
REHOV

חברה כלכלית אילת

אילת
Eilat

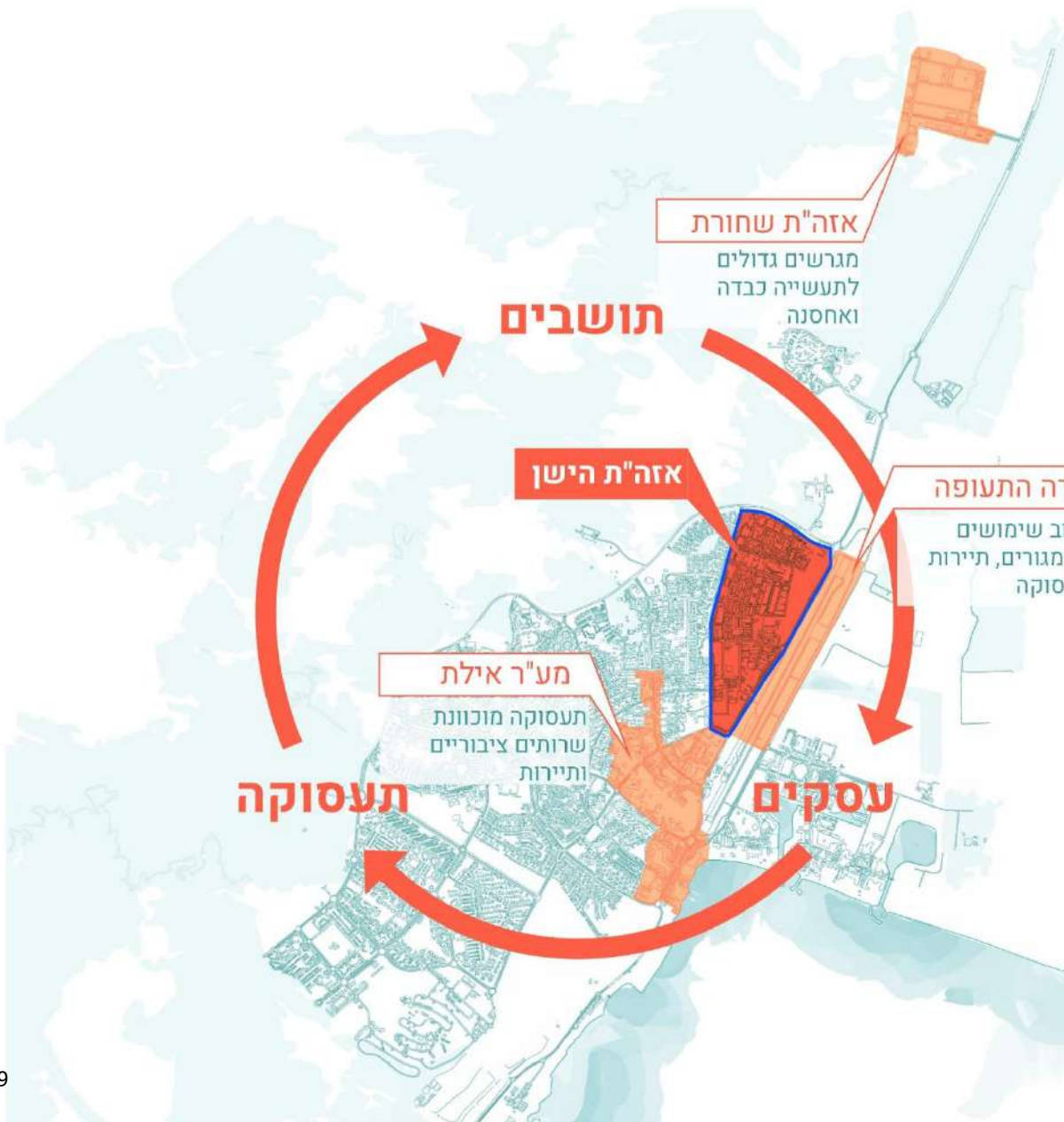
צמיחה מתוך חוזקות קיימות

לאזור התעשייה הישן פוטנציאל לתת תשתית פיזית ומענה לצרכים תעסוקתיים ופרוגרמטיים מגוונים שאינם קיימים באזורים אחרים בעיר.

אזור התעשייה הינו המקום האולטימטיבי בעיר לעסקים קטנים הנמצאים בצמיחה.

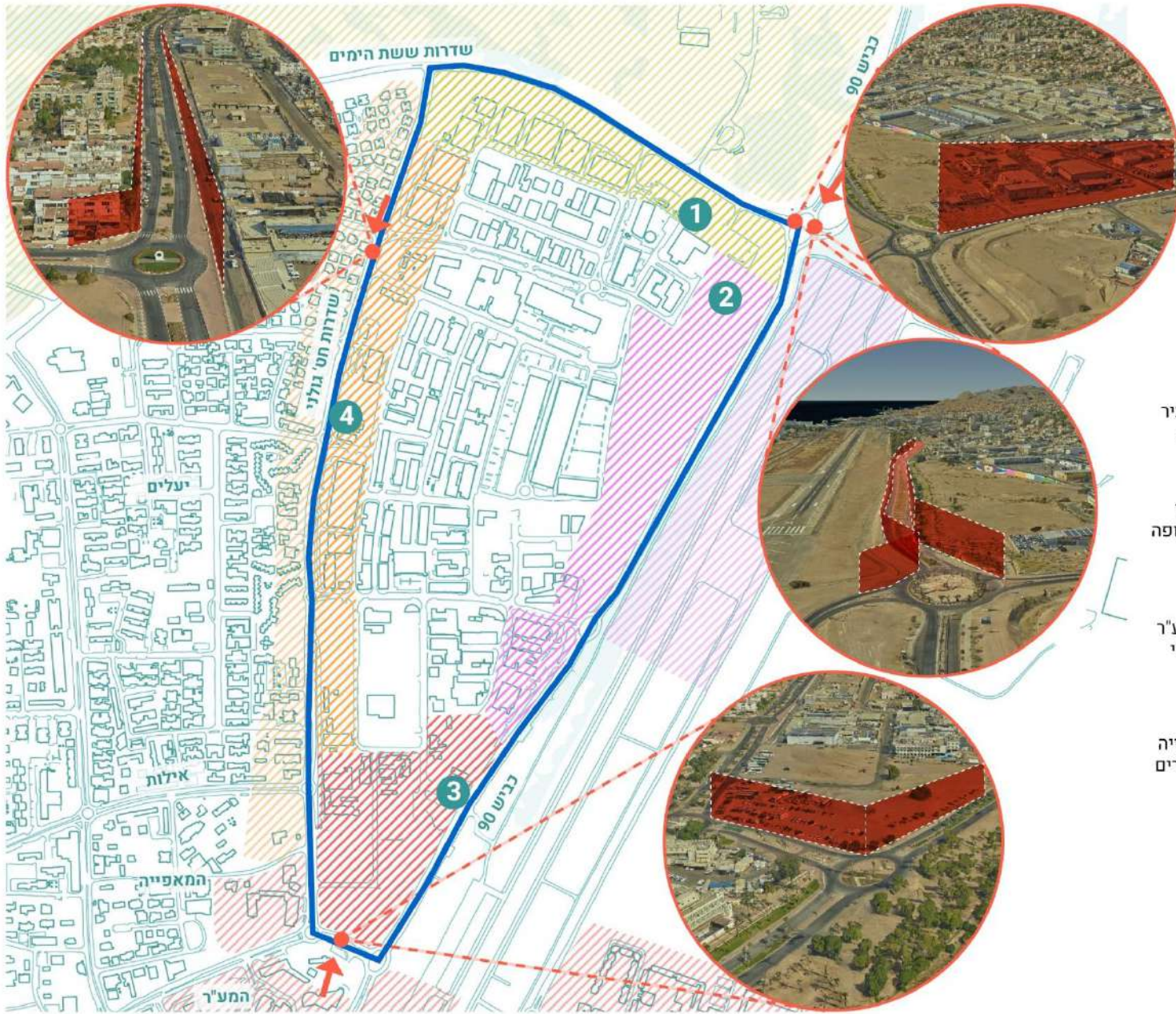
האזור מהווה את אזור ה'סידורים' היומיומיים של העיר.

כוחו והייחודיות של אזור התעשייה נובעים מהיותו נגיש, מגוון וגמיש.



בסיס החזון

יחס לדפנות



בחינת השימושים לאורך הדפנות, לטובת קביעת פרוגרמה.

1 חזית עיר

רצועת הבינוי המקבלת את באי עיר מכיוון צפון ומשמשת כפני העיר.

2 שדרת הכניסה

צמודה לכביש 90 ומלווה את באי העיר בשילוב עם דופן שדה התעופה המפונה.

3 חיבור למע"ר

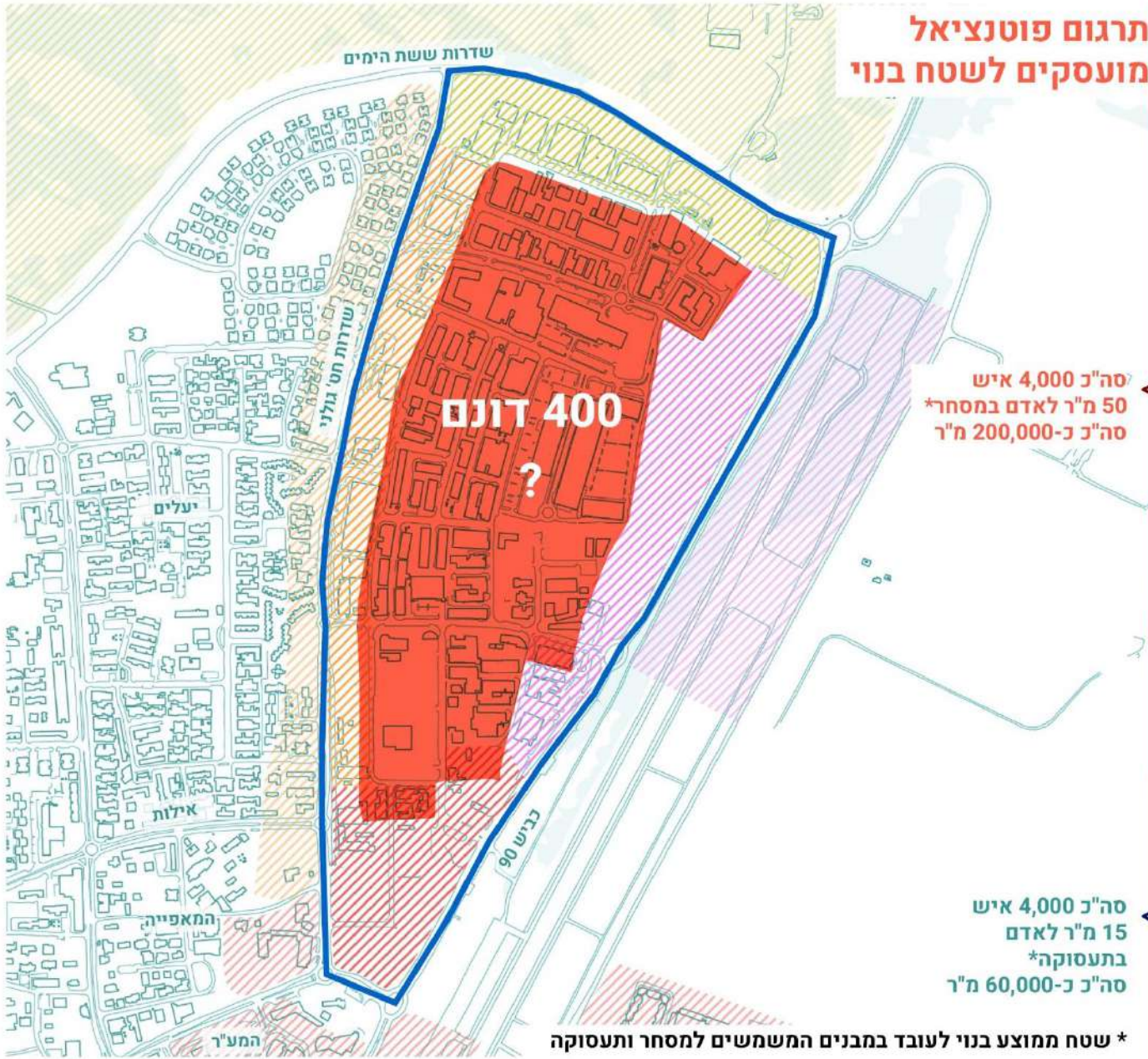
ממשק עם שכונת המאפייה, המע"ר ושדה"ת אשר מאופיינים במתחמי תיירות.

4 שד' חטיבת גולני

הדופן המערבית של אזור התעשייה הנמצאת בממשק לשכונות המגורים של העיר.

- חזית העיר
- שדרת הכניסה
- חיבור למע"ר
- חטיבת גולני

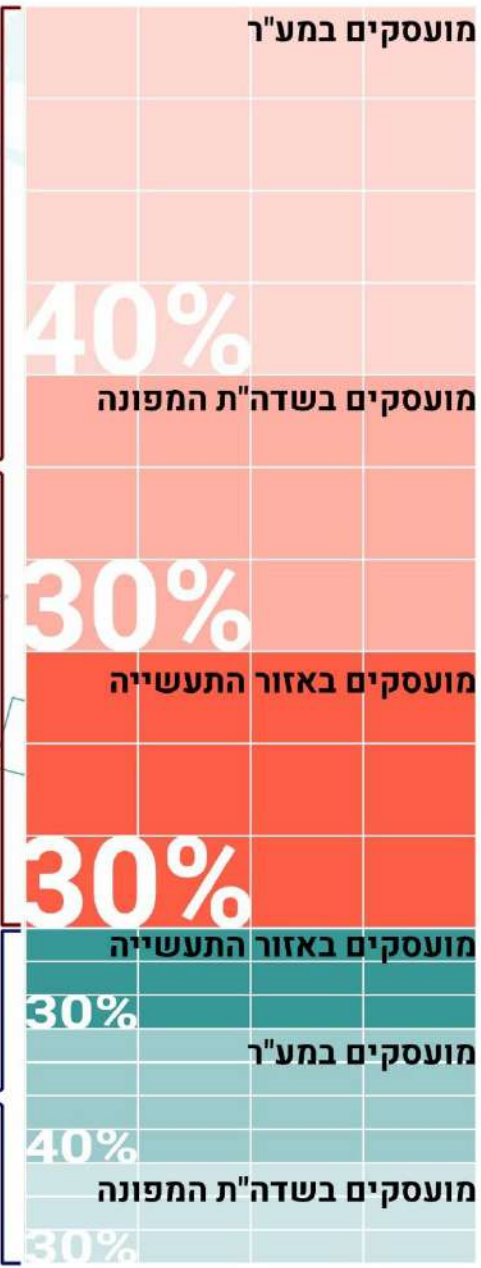
תרגום פוטנציאל מועסקים לשטח בנוי



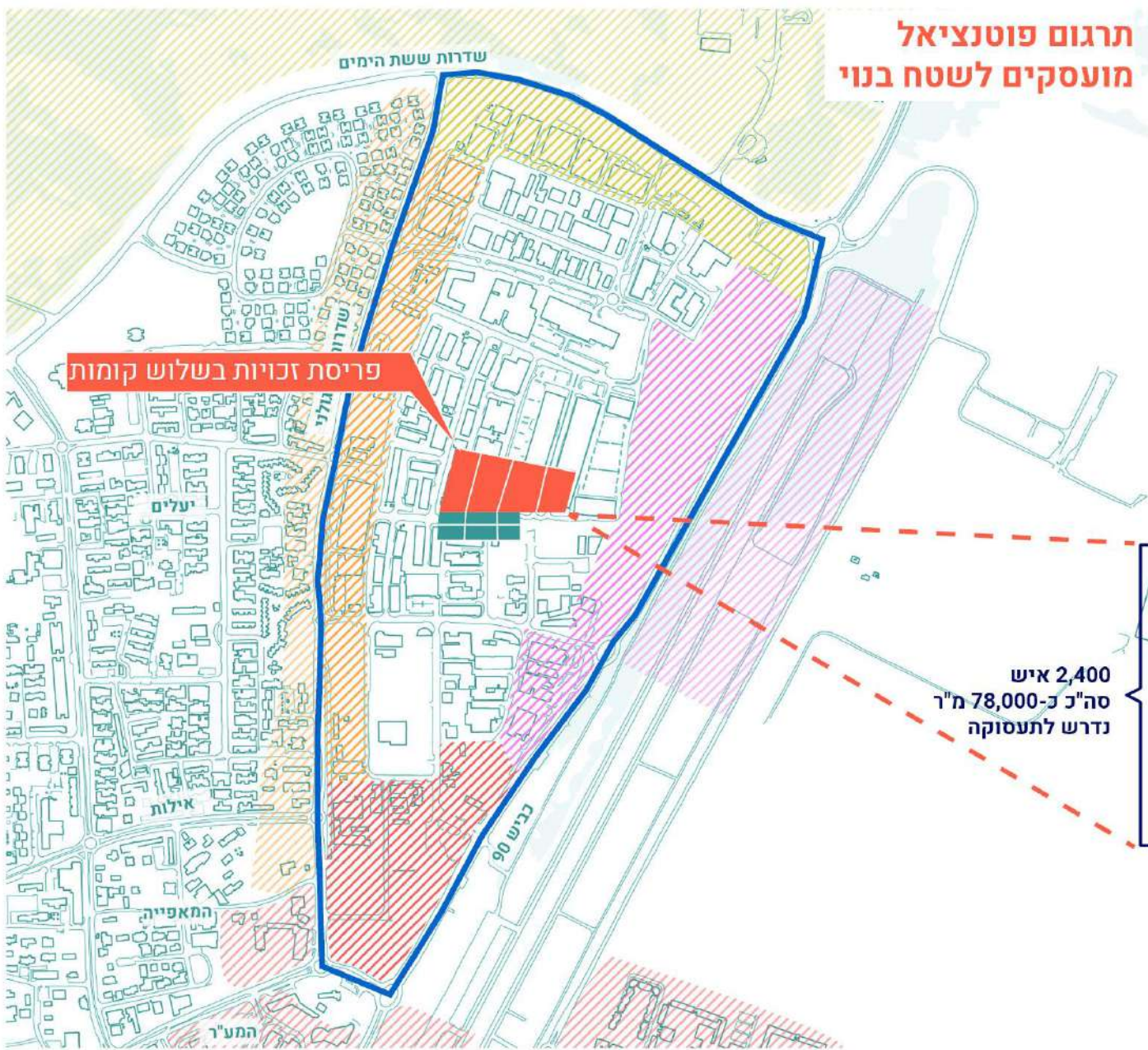
סה"כ 4,000 איש
50 מ"ר לאדם במסחר*
סה"כ כ-200,000 מ"ר

סה"כ 4,000 איש
15 מ"ר לאדם
בתעסוקה*
סה"כ כ-60,000 מ"ר

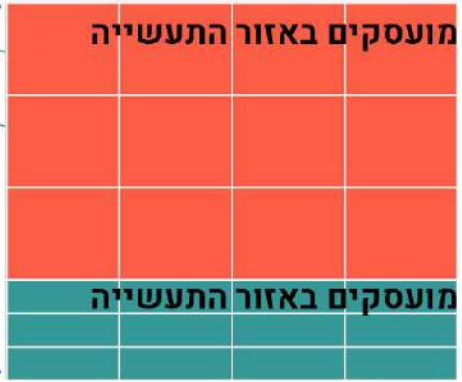
* שטח ממוצע בנוי לעובד במבנים המשמשים למסחר ותעסוקה

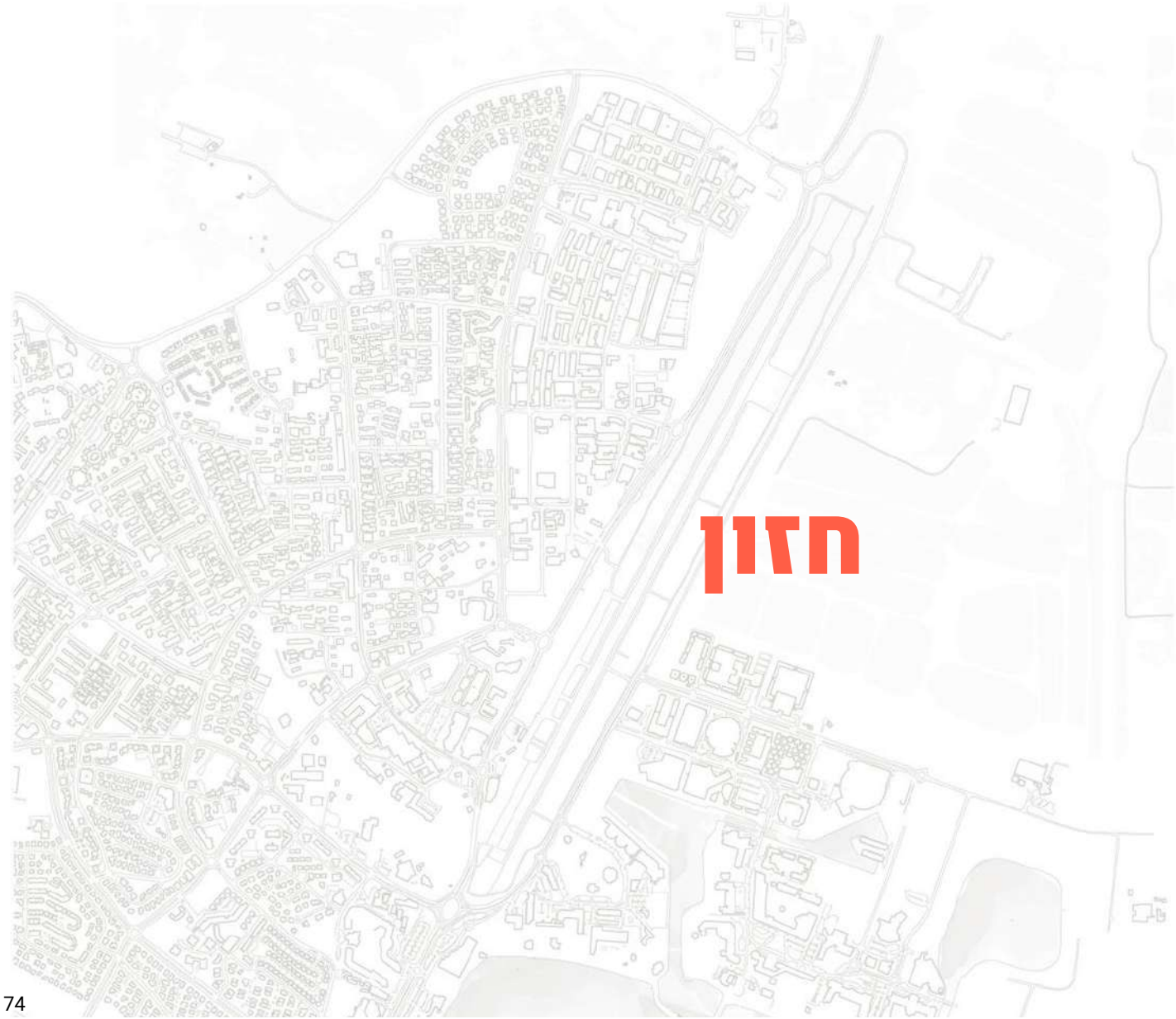


תרגום פוטנציאל מועסקים לשטח בנוי



פריסת זכויות בשלוש קומות



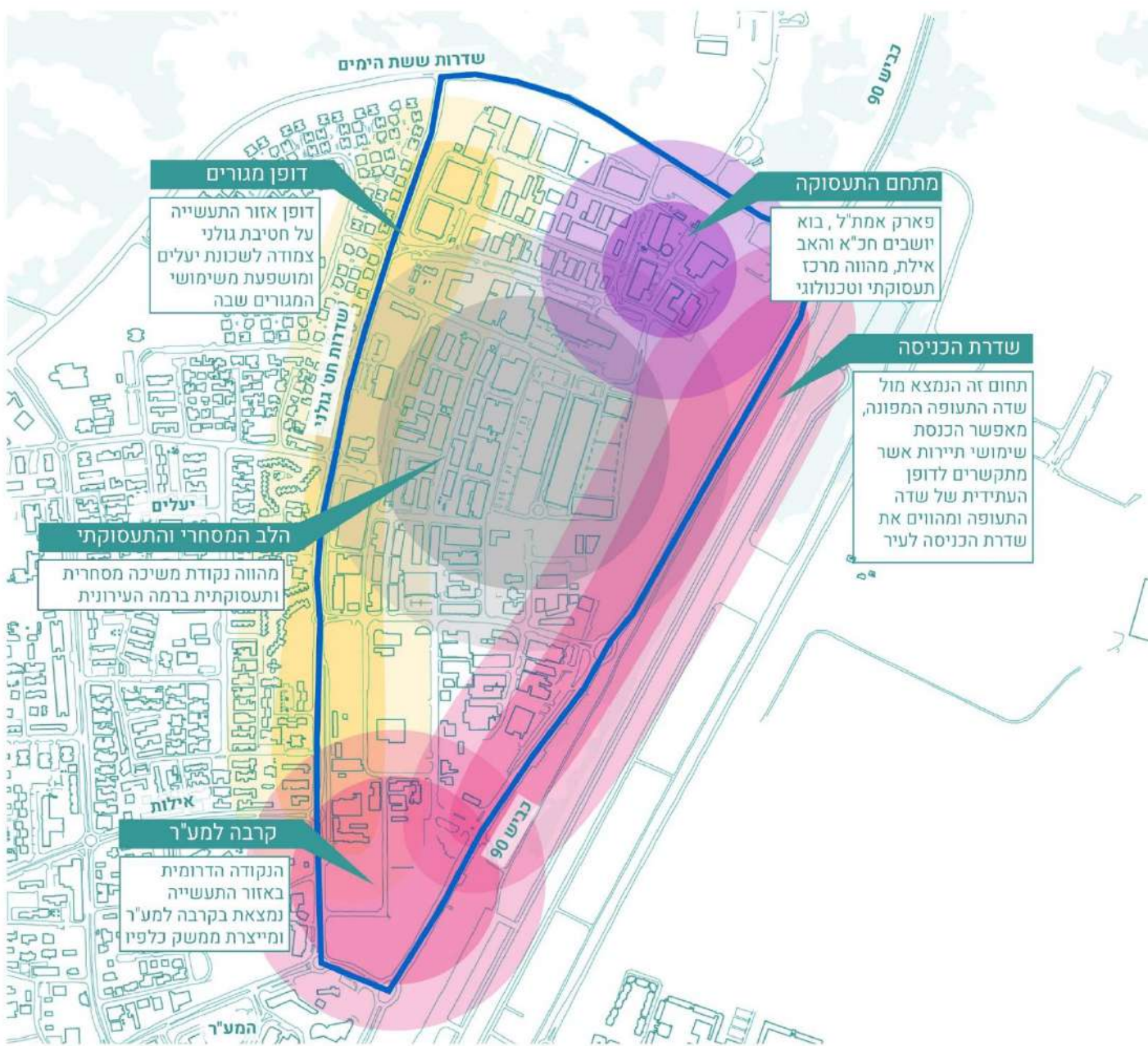


חזון

בסיס החזון

קביעת שימושים

השימושים השונים המוצעים במסגרת התכנית מושפעים מהשימושים הקיימים סביב ובתוך אזור התעשייה



- רדיוס תעסוקה/מלאכה
- רדיוס מסחרי
- רדיוס תיירות
- רדיוס מגורים

בסיס החזון

תועלות ציבוריות

פיתוח המרחב הציבורי מגיע בד בבד עם תמורות ליזמים בכדי לעודד אותם להשקיע בסביבה. הכנסת שימוש ציבורי לשטח הפרויקט ו/או הפרשת שטח לטובת פיתוח דרכים, יאפשר ליזמים להגדיל את זכויותיהם בשטח הפרויקט.

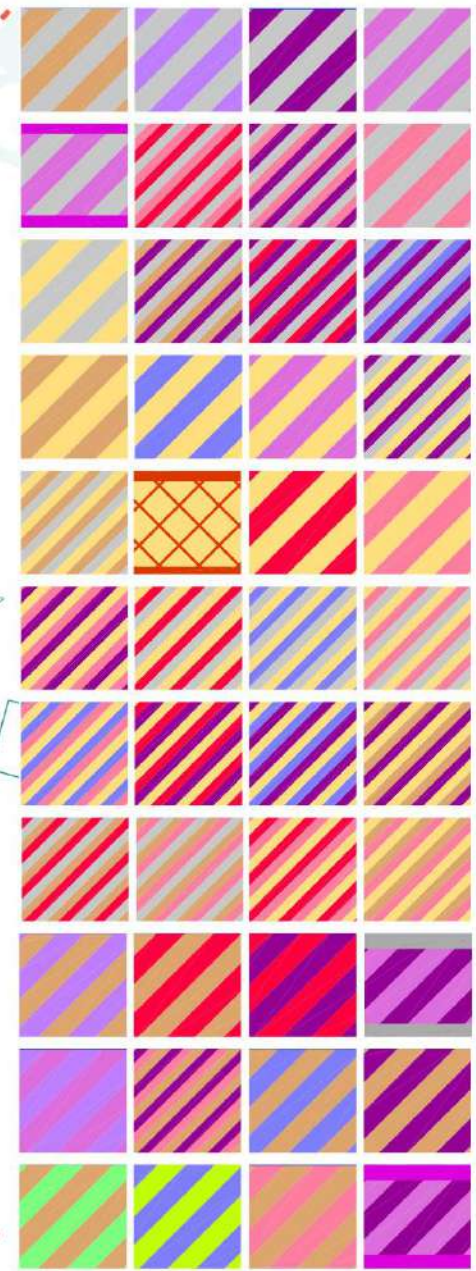
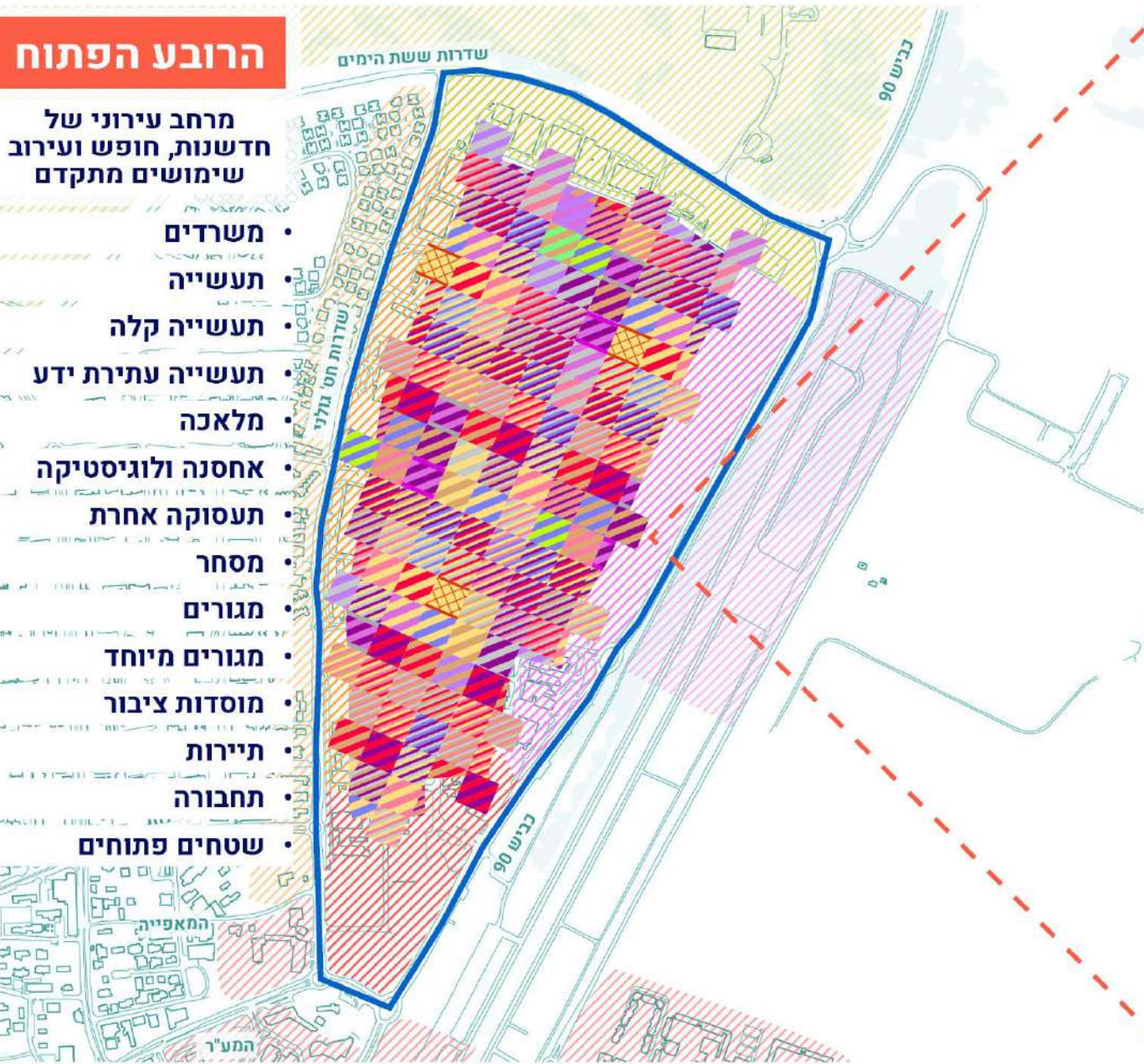
הדבר מאפשר גמישות תכנונית כך שנוצר איזון בין פרמטרים של רווח ותועלת ציבורית.



הרובע הפתוח

מרחב עירוני של חדשנות, חופש ועירוב שימושים מתקדם

- משרדים
- תעשייה
- תעשייה קלה
- תעשייה עתירת ידע
- מלאכה
- אחסנה ולוגיסטיקה
- תעסוקה אחרת
- מסחר
- מגורים
- מגורים מיוחד
- מוסדות ציבור
- תירות
- תחבורה
- שטחים פתוחים



היסודות

עירוב שימושים פתוח וגמיש

שמהווה אמצעי ליצירת מקורות תעסוקה מגוונים ויצירתיים, שנותנים מענה לשינויים ומגמות תקופתיות ולמאפייניה הייחודיים של העיר אילת.

פירוק השטח לליבה + דפנות

חיבורים טבעיים שמביאים לביטול רעינוני של קו כחול "אזור התעשייה".

ליבת אזור התעשייה

כשטח שמייצר "מספגה" של ביקושים אורגניים. הגמישות, הנגישות והמגוון הם הכח והחוסן בפני שינויים תקופתיים.

פתיחת המגבלות התכנוניות

של המצב התכנוני המאושר.

החזון

הרובע הפתוח

מרחב עירוני של
חדשנות, חופש ועירוב
שימושים מתקדם



178

מטרות ופרמטרים מדידים

תחום	מטרת על	פרמטרים
(1) תעסוקה ועסקים	יצירת מוקד עסקי פעיל ודומיננטי, שמייצר תעסוקה ומושך אליו עסקים וקהלי יעד מגוונים	<ul style="list-style-type: none"> כמות עסקים חדשים כמות המועסקים עליה באחוז המועסקים מעל השכר העירוני החציוני ביקושים (השכרה / מכירה)
(2) כלכלה	יצירת נכס אסטרטגי ומניב עבור העירייה	<ul style="list-style-type: none"> הכנסות עצמיות לעירייה
(3) פיזי / תכנוני	יצירת מרחב עירוני מעורב ופעיל, שמחובר לרצף האורבני	<ul style="list-style-type: none"> כמות התכניות המקודמות בכל שנה כמות שיפוצים / reuse של מבנים קיימים שכיחות אנשים במרחב הציבורי / שכיחות תנועה חולפת כמות מהלכי התערבות וחדשנות במרחב הציבורי

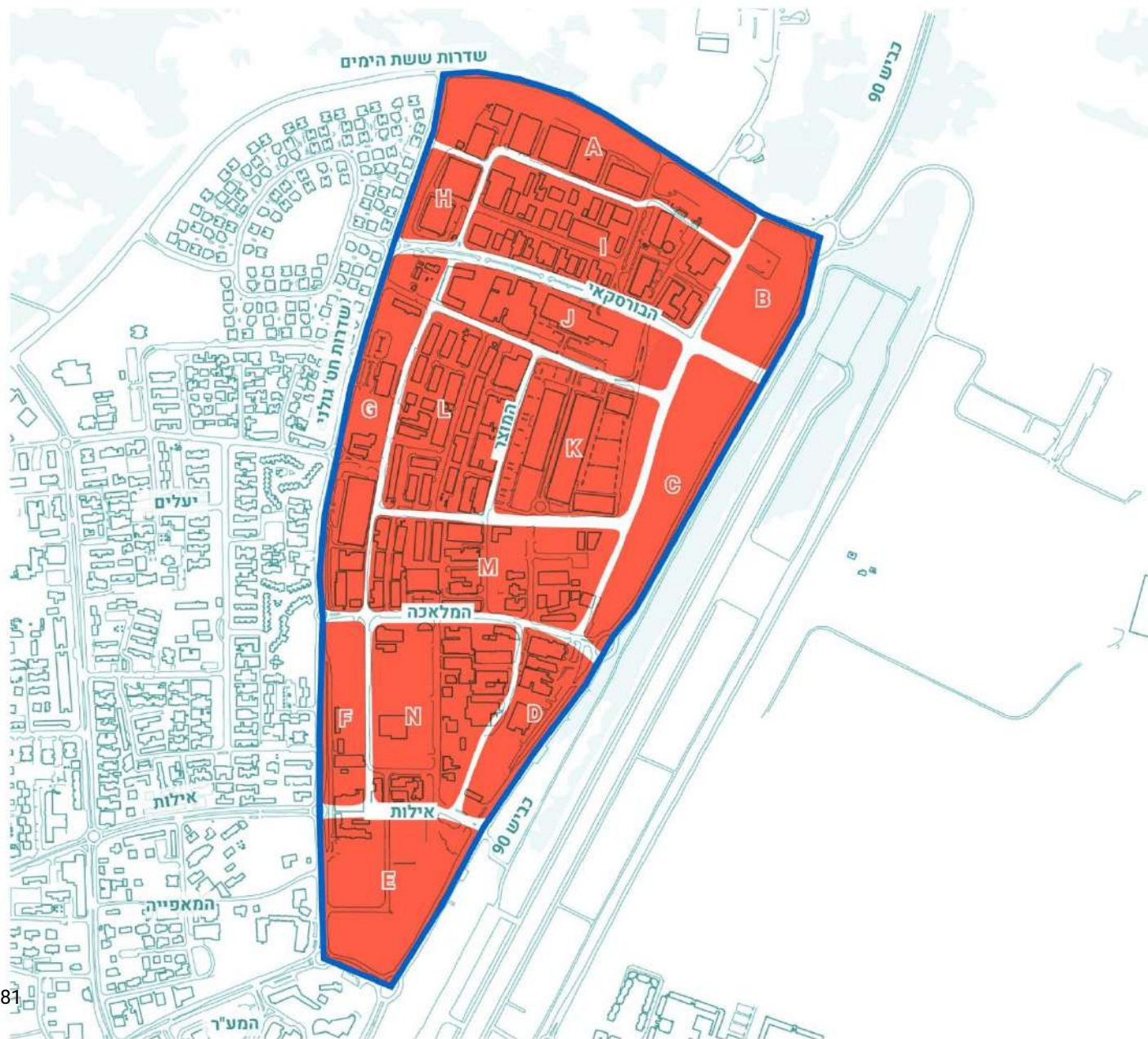
הפרמטרים יתורגמו למספרים בטבלת שליטה בתוך תכנית הביצוע, ככלי ניהולי מדיד על ציר זמן רב שנתי

עקרונות התכנון

עקרונות תכנון

חלוקה למתחמים

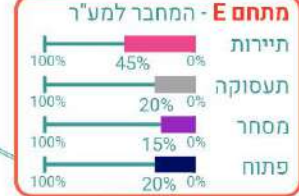
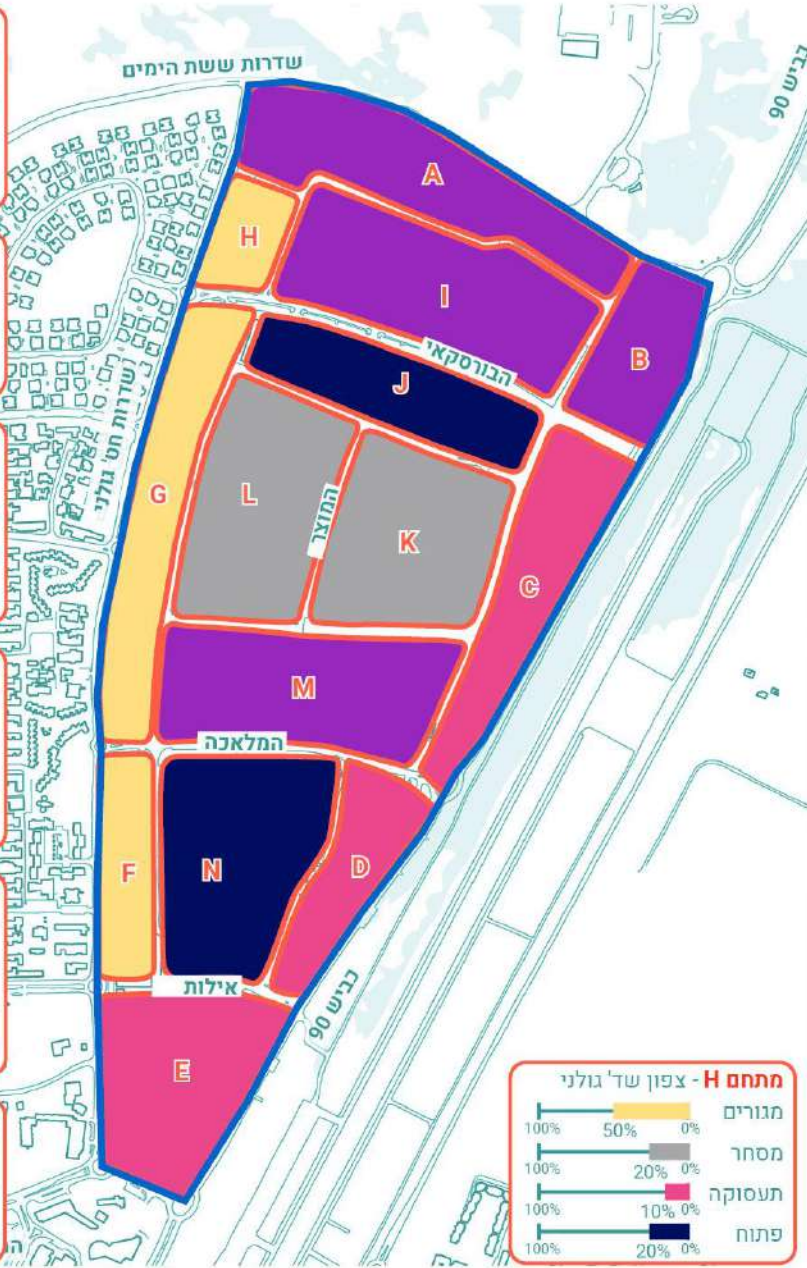
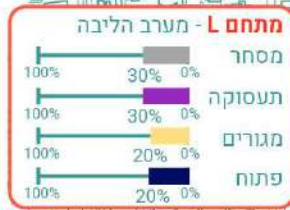
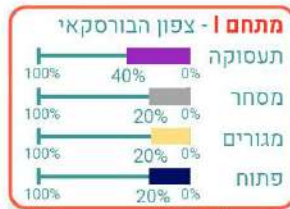
- **מיקום גיאוגרפי**- חלוקת מתחמי הבינוי מתייחסת למיקום המתחם ביחס לדפנות וליבת המתחם.
- **דרכים חוצות**- החלוקה המשנית מתייחסת לחיזוק ופתיחת הרחובות החוצים- הבורסקאי, המלאכה ואילות.
- **רשת רחובות פנימית**- על מנת להשלים את רשת הרחובות באזור התעשייה חולקו המתחמים לפי הרחובות הקיימים, כאשר רחובות עתידיים נמצאים בשלמותם בתוך מתחם תכנון על מנת לאפשר את מימושם.



עקרונות תכנון

חלוקת שימושים

- עירוב שימושים - לכל מתחם**
מוקצים אחוזים לשימושים השונים בהתאם למיקום אופייני.
- קביעת שימוש מוביל - בכל מתחם**
תכנון נקבע שימוש מוביל בהתאם למיקומו בדפנות או בליבת המתחם. השימושים לוקחים בחשבון את השימושים בתכניות סמוכות ואת השימושים הקיימים ועתידים.
- אחוז שימוש פתוח - במתחמי הליבה**
ניתנו אחוזים גדולים לשימוש פתוח על מנת לאפשר גמישות מירבית.
- אחוז מקסימאלי לשימושי מגורים ותיירות - שימושים שמהווים מניע כלכלי וקיים להם ביקוש גבוה, הוגבלו על מנת לאפשר היתכנות כלכלית למספר רב יותר של פרויקטים.**
- זירוז כוחות השוק - לכל מתחם**
ישנו סל שימושים שיתחלק בשיטת 'כל הקודם זוכה', על מנת לעורר את השוק ולייצר תחרותיות בין יזמים.

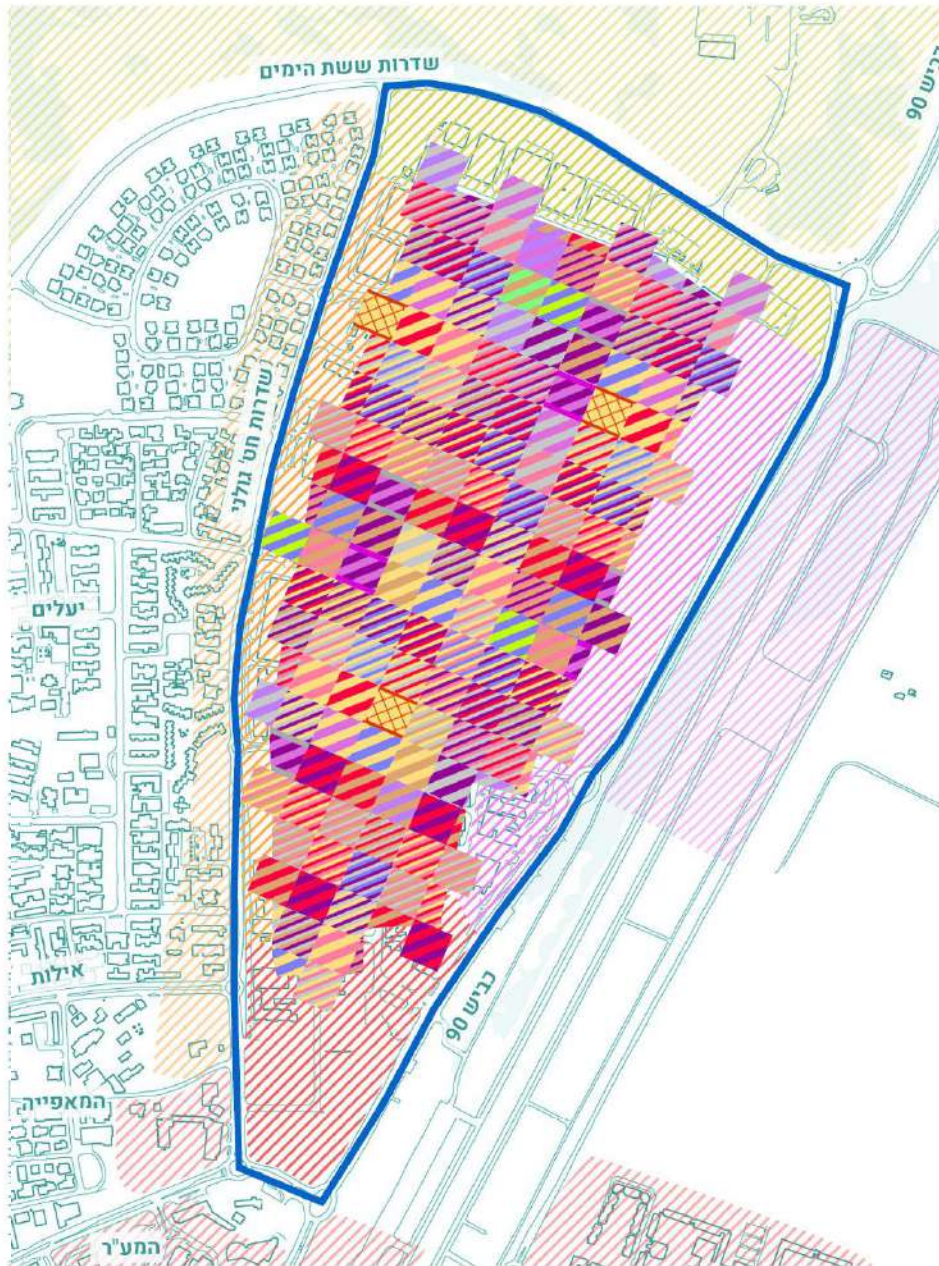




מנגנון שימוש

מנגנון שימוש

עקרונות מנחים



- **זכויות בנייה** - המנגנון מייצר לכל חלקה או פרויקט מקודם תב"ע גמישה בה ע"פ השימושים המוצעים ניתן לקבל זכויות ונפחי בנייה שונים בטווח של 600%-200% ובגובה קומות משתנה.
 - **בנק שימושים דינאמי** - לכל מתחם ישנו בנק שימושים, המתעדכן ככל שפרויקטים שונים מקודמים, באופן השומר על עירוב השימושים הרצוי ורף הזכויות המקסימלי, תוך התמודדות עם המציאות המורכבת של אזור התעשייה.
 - **הנעת כוחות השוק** - סל השימושים לכל מתחם מוגבל ולכן פרויקטים אשר יוקמו בשלב מוקדם יותר, יהנו מסל שימושים מגוון יותר.
 - **כלכליות** - קביעת השימושים המוצעים מאפשרת גמישות עתידית, גם כאשר שימושים כלכליים מאבדים רווחיות ולהיפך באופן המייצר קצוות פתוחים לתכנון עתידי.
 - **מניעת שימושים לא רצויים** - בעוד יתאפשר לנצל זכויות מתוקף תב"ע 250, בתכניות מקודמות חדשות לא נכללו שימושי מלאכה כבדה ושימושים מזהמים.
 - **תעסוקה** - קביעת ייעוד תעסוקה מאפשר מגוון של שימושים במסגרת הייעוד כגון משרדים, תעשייה, מלאכה ובכך מאפשר גמישות מקסימלית לעומת שימושים דומים.
- שימוש מוביל** - השימוש אשר מהווה את האחוז הגבוה ביותר מבין השימושים במתחם. נגזר מתוך זיהוי מוקדם של המרקם הסובב, המרקם הקיים וצורך כללי בתחום התכנית.
- שימושים נוספים** - השימושים הנלווים לשימוש העיקרי בכל מתחם. השימושים הנוספים יכולים להגיע יחדיו עד לסה"כ 80%, במסגרת השימושים הנוספים ישנם 20% "שימושים פתוחים" לבחירת היזם.
- שימושים מתמצים - מגורים, תירות ומסחר מתחמי** יצירת מכסת שימושים ורף מקסימלי ליח"ד יוח' מלונאיות כשכלול של המינימום הנדרש לכלכליות והשימוש המוביל בכל מתחם.
- שימושים מתומצצים** - פיתוח מנגנון לתועלות ציבוריות כאשר בהתאמה לתוספת שימושים מתומצצים תינתן תוספת לזכויות הבנייה, גובה הקומות ותכסית הבינוי.
- שימוש פתוח** - כל שימוש אותו רואה היזם לנכון במקום, הן מבחינת ביקוש או כלכליות. יכול להיות מתורגם לשימוש שכבר קיים תחת השימושים הנוספים או שימוש חדש אשר אינו קיים בסל השימושים הקיים בתכנית באישור מהנדס העיר.
- בחירת שימושים למימוש** - בפרוייקטים בעלי היתכנות כלכלית ללא שימושי מגורים ותיירות ניתן להציע פרויקטים ללא עירוב שימושים אינטנסיבי ע"פ השימוש המוביל באותו מתחם.

מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון



הזנת נתונים:

- שטח הפרוייקט
- גוש, חלקה
- בינוי חדש/תוספת

היום מזין את גודל שטח הפרוייקט ומיקומו ואת סוג הפרוייקט- תוספת זכויות או בינוי חדש

בחינה ראשונית:

למנהל הנדסה בסיס נתונים לכל מתחם תכנון המתעדכן בהתאם לפרוייקטים מקודמים ומאושרים

- בסיס הנתונים**
- הגדרת מתחם תכנון
 - יתרת שימושים
 - הגדרת הנחיות בינוי
 - הגבלת שימוש מוביל

- מתחם**
- שימושים במתחם:
- שימוש מוביל
 - שימוש מתמרץ
 - שימושים נוספים

- הנחיות בינוי**
- אחוזי בנייה
 - תכסית
 - גובה קומות מקסימלי

משילוב נתוני הז'ם והעירייה מתקבל דף מידע המכיל את כלל השימושים המותרים במתחם והגבלות הכמות של כל שימוש, בנוסף מתקבלות הנחיות בינוי הכוללות גובה קומות, תכסית, קווי בניין וכד'

תהליך התכנון

ניתן לממש זכויות במסגרת שימושים מתמרצים המבטיחים בסיס כלכלי, ושימושים נוספים ע"פ הגבלת אחוזי השימוש המוגדרים במסגרת השימושים הנוספים ישנם 20% "שימושים פתוחים" לבחירת הז'ם



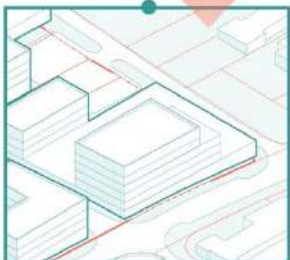
בהתאמה לתוספת שימושים מתומרצים, אשר מייצרים תועלות ציבוריות, תינתן תוספת לזכויות הבנייה, גובה הקומות ותכסית הבינוי

תוצאה

זכויות בסיס עד 400%

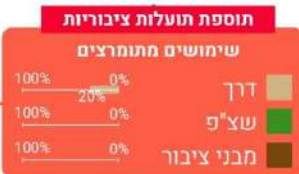
לאחר תהליך התכנון מקבל הז'ם את כמות זכויות הבנייה המותרות ואת הרווח היזמי

עדכון בסיס הנתונים



תהליך התכנון

ניתן לממש זכויות במסגרת שימושים מתמרצים המבטיחים בסיס כלכלי, ושימושים נוספים ע"פ הגבלת אחוזי השימוש המוגדרים במסגרת השימושים הנוספים ישנם 20% "שימושים פתוחים" לבחירת הז'ם



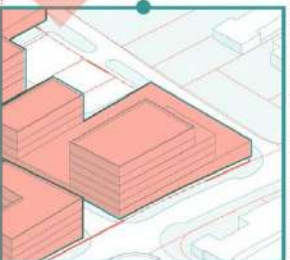
בהתאמה לתוספת שימושים מתומרצים, אשר מייצרים תועלות ציבוריות, תינתן תוספת לזכויות הבנייה, גובה הקומות ותכסית הבינוי

תוצאה

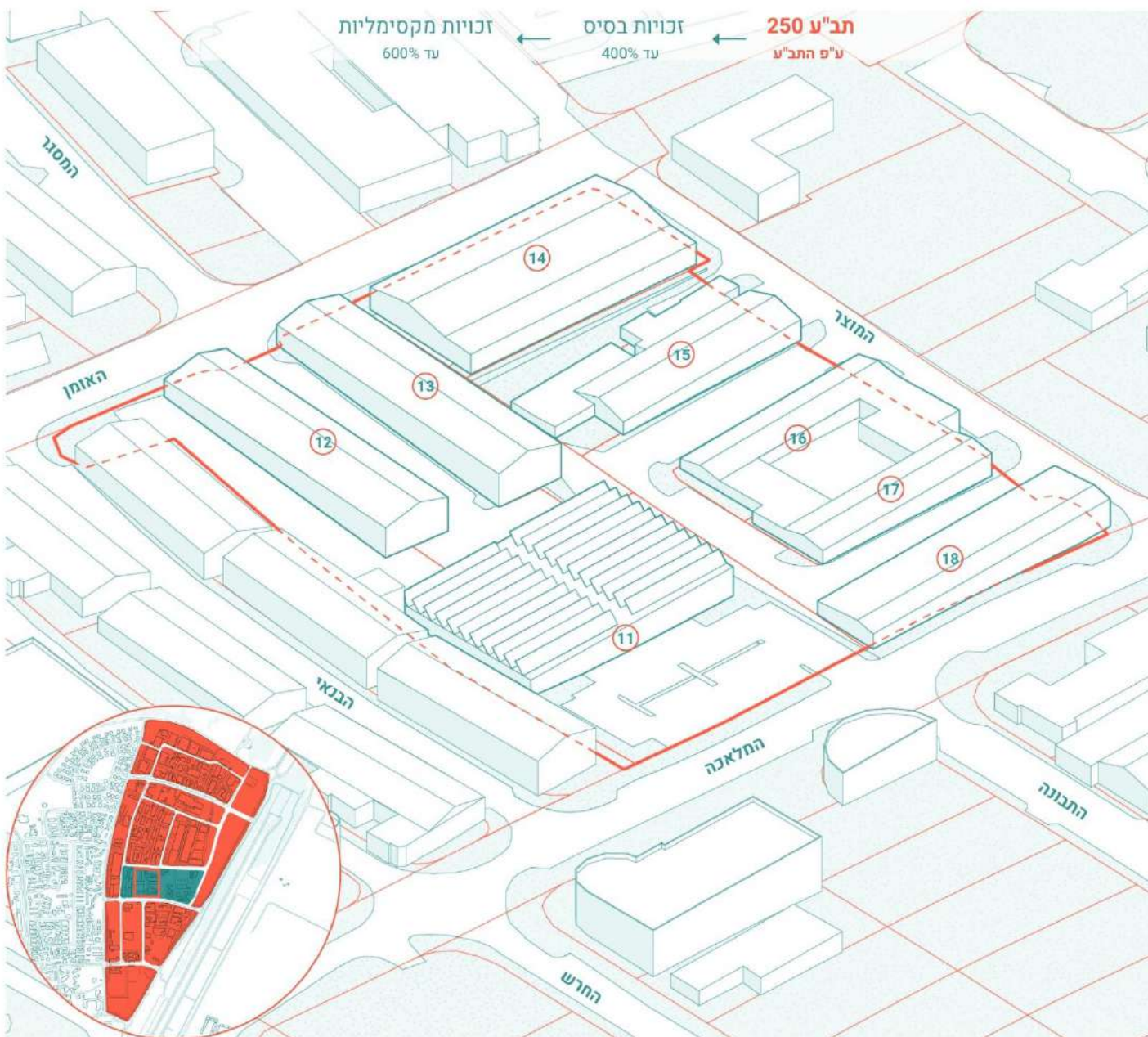
זכויות מקסימליות עד 600%

לאחר תהליך התכנון מקבל הז'ם את כמות זכויות הבנייה המותרות ואת הרווח היזמי המוערך הצפוי

עדכון בסיס הנתונים



תרחישים לדוגמא

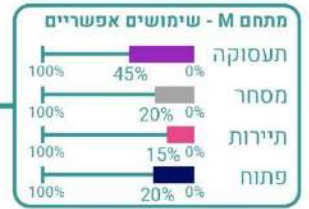


מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון

מצב קיים

הדגמת מנגנון התכנון על מתחם M, הנמצא בליבת אזור התעשייה. השימוש המוביל הינו תעסוקה ומלאכה, ומשלב לצידם שימושי מסחר ותיירות.



- מתחם התערבות
- גבול חלקות
- מס' חלקה #



תנועה



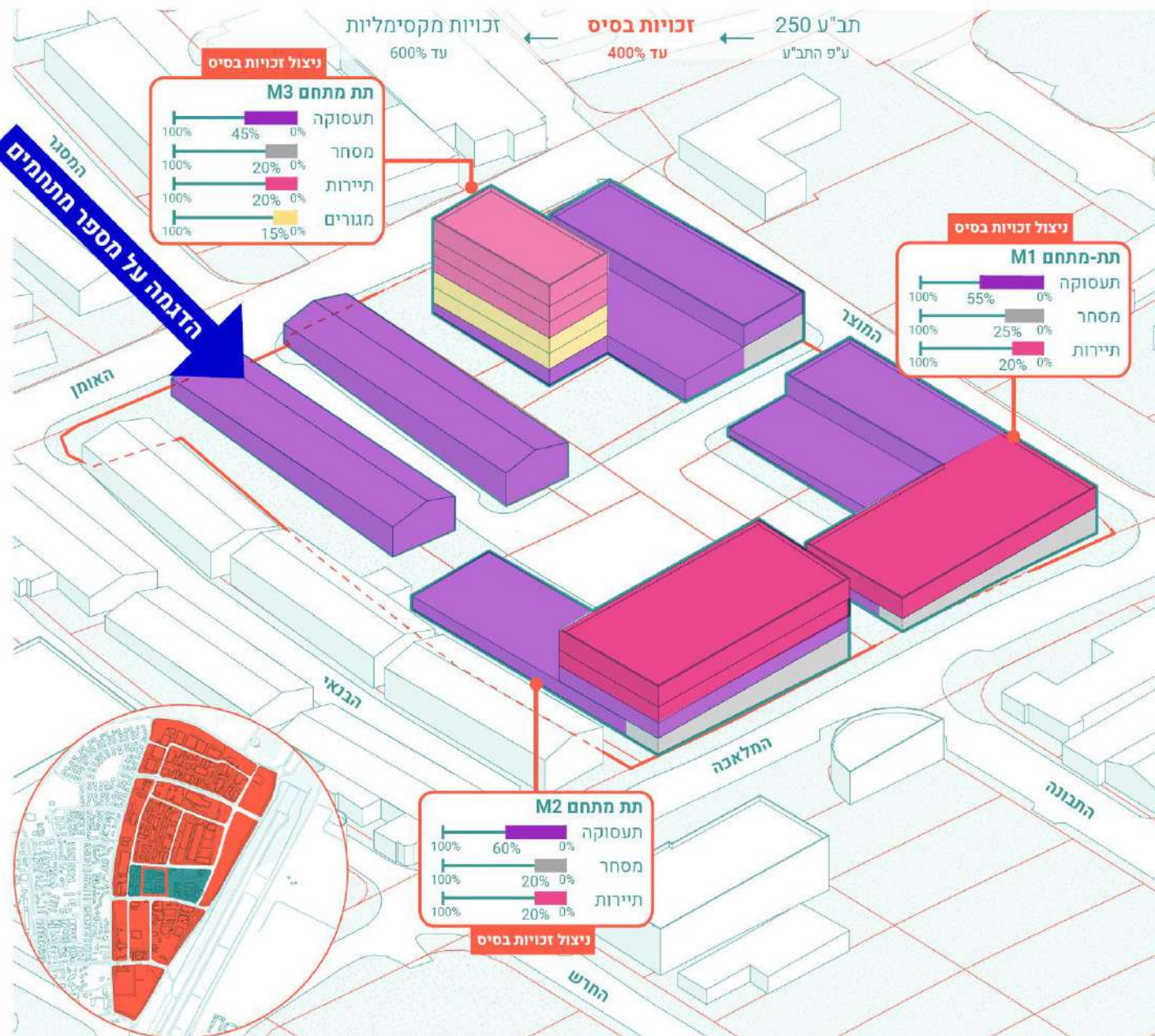
כלכלה יוגב שרביט



תכנון דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות אזור התעשייה



מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון

ניצול זכויות בסיס

במסגרת המדיניות גם שימושים ומבנים קיימים אשר עומדים בהנחיות תב"ע 250 יכולים להמשיך ולהתקיים במקביל לבנייה החדשה



מתחם התערבות

גבול חלקות

תעסוקה - הגדרה:

שימוש זה מתייחס למלאכה/תעשייה קלה (ולא מזהמת), בתי מלאכה בוטיק, משרדים ו/או מוסכים.



תנועה



כלכלה יוגב שרביט

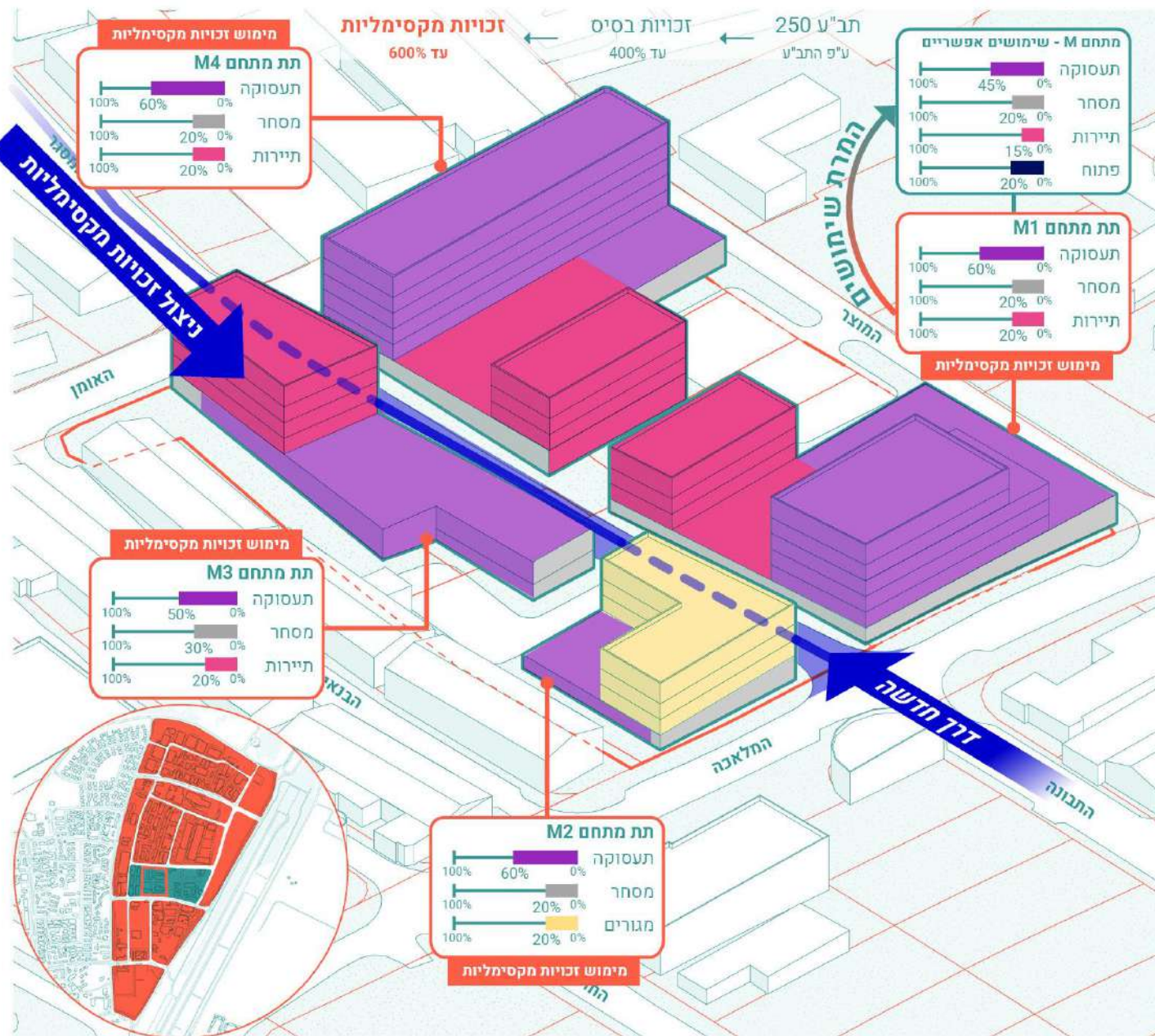


ניהול ואסטרטגיה

תכנון דרמן ורבקל אדריכלות |



התחדשות אזור התעשייה



מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון

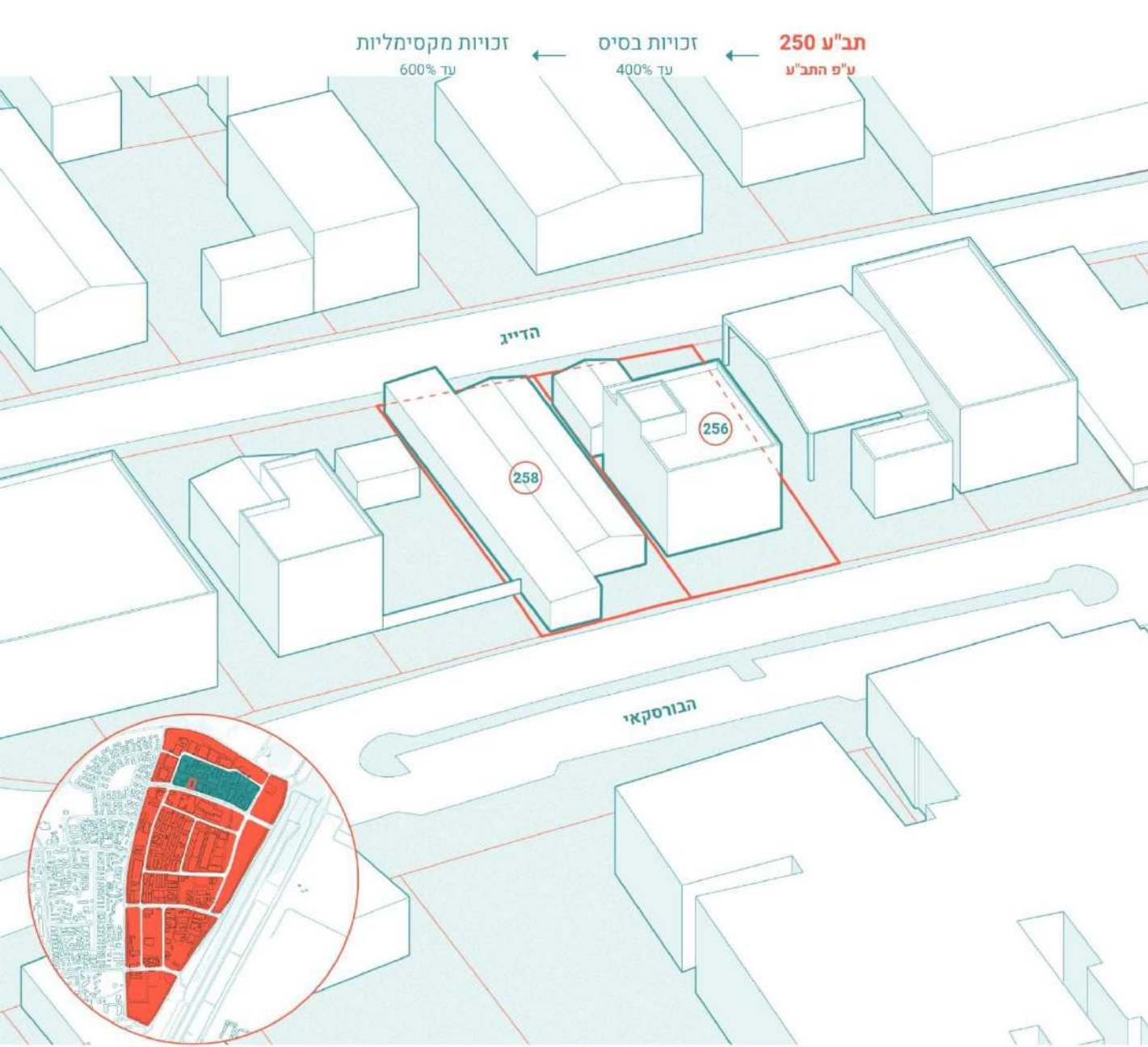
מימוש זכויות מקסימליות

במקרה זה על מנת לפתוח דרך חדשה המחברת בין רחוב התבונה לרחוב המסגר ניתנו אחוזי בנייה גדולים יותר לכל מתחם אשר הפריש שטח לטובת הדרך

הרחוב החדש מקבל דפנות מסחריות כחלק ממערך רשת הדרכים של אזור התעשייה תוך עירוב שימושים אינטנסיבי סביבו



- מתחם התערבות
- גבול חלקות

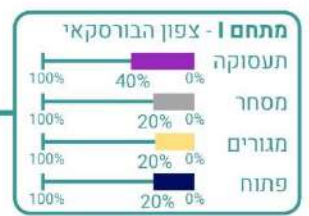


מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון

מצב קיים

הדגמת מנגנון התכנון על מתחם I, הנמצא בצפון אזור התעשייה, השימוש המוביל הינו תעסוקה ומלאכה, ומשלב לצידם שימושי מסחר ומגורים.



- מתחם התערבות
- גבול חלקות
- # מס' חלקה

מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון

מימוש זכויות בסיס

היום ניצל את הגדלת זכויות הבינוי לצורך בינוי חדש, בו הוא מיקם בעיקרו תעסוקה ומלאכה המהווים את השימוש המוביל במתחם. בקומת הקרקע מוקמו שימושי המסחר המהווים שימוש משני במתחם. את השימוש הפתוח המיר לטובת תיירות.

זכויות בסיס עד 400% ← זכויות מקסימליות עד 600% ← תב"ע 250 ע"פ התב"ע

תוספת אחוזים

כחלק מהגדלת זכויות הבינוי, קם מבנה חדש במקום המבנה היביל שהיה קיים, והוא ממשיך לשמש לצורך מסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ומלאכה בשאריתו

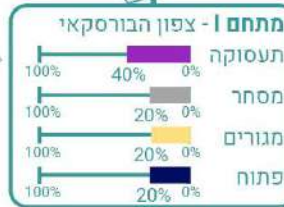
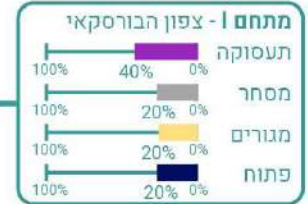
המרת שימושים

היום המיר את השימוש החופשי: **20% לתיירות**

דופן מסחרית

הדינג

הבורסקאי



- מתחם התערבות
- גבול חלקות
- מס' חלקה

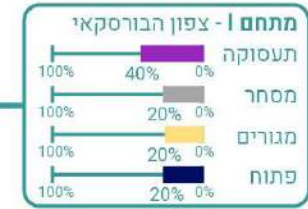


מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון

מימוש זכויות מקסימליות

היום ניצל את הגדלת זכויות הבינוי לצורך בינוי חדש, בו הוא מיקם בעיקרו תעסוקה ומלאכה המהווים את השימוש המוביל במתחם. בקומת הקרקע מוקמו שימושי המסחר המהווים שימוש משני במתחם. את השימוש הפתוח המיר לטובת תיירות.



- מתחם התערבות
- גבול חלקות
- מס' חלקה

זכויות מקסימליות
עד 600%

זכויות בסיס
עד 400%

תב"ע 250
ע"פ התב"ע

בניין חדש

כחלק ממימוש הזכויות המקסימליות. עירוב שימושים של מסחר בקרקע, תיירות, בקומות התחתונות, ומגורים בקומות העליונות.

שצ"פ חדש

בתמורה לעלייה בזכויות הבנייה היזמים יכולים להפריש שטחים מהמגרש לטובת שצ"פ במיקום כלשהו בא"ת. במקרה הנ"ל, השצ"פ הוקם על תא שטח ריק בסמוך.

הדינג

דופן מסחרית

הבורסקאי



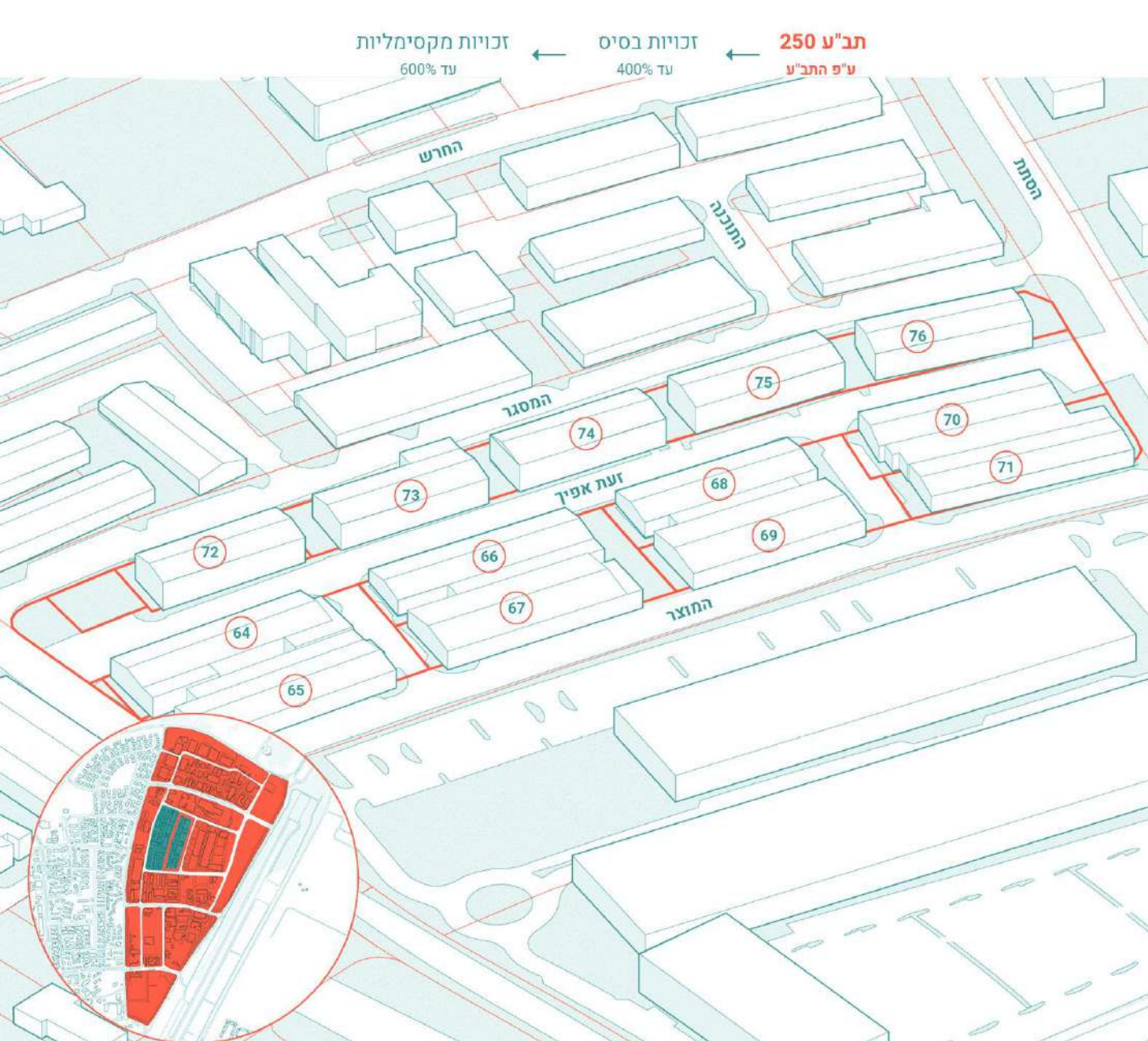
תנועה



תכנון דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות אזור התעשייה

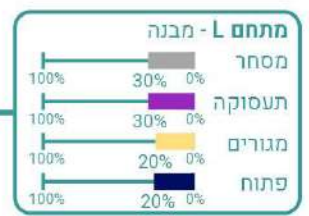


מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון

מצב קיים

הדגמת מנגנון התכנון על מתחם L, הנמצא בליבת אזור התעשייה. השימוש המוביל הוא מסחר, ומשלב לצידו תעסוקה ומגורים.



- מתחם התערבות
- גבול חלקות
- מס' חלקה



תנועה



תכנון דרמן ורבקל אדריכלות |

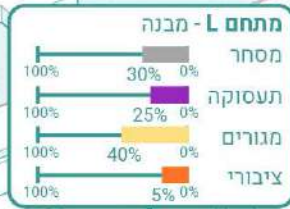


התחדשות אזור התעשייה

זכויות מקסימליות
עד 600%

זכויות בסיס
עד 400%

תב"ע 250
ע"פ התב"ע



קישוריות
העצמת הקישוריות לתוך המתחם וחלקיו הציבוריים

שטחים ציבוריים

שטחים ציבוריים

מנגנון שימוש

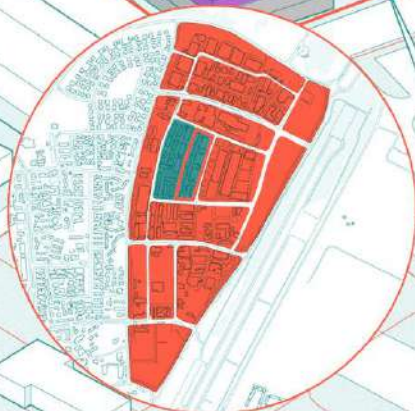
הדגמת המנגנון

מימוש זכויות מקסימליות

היום ניצל את הגדלת זכויות הבינוי לצורך בינוי חדש, בו הוא מיקם בעיקרו תעסוקה ומלאכה המהווים את השימוש המוביל במתחם. בקומת הקרקע מוקמו שימושי המסחר המהווים שימוש משני במתחם. את השימוש הפתוח המיר לטובת תירות.



- מתחם התערבות
- גבול חלקות
- מס' חלקה



תנועה



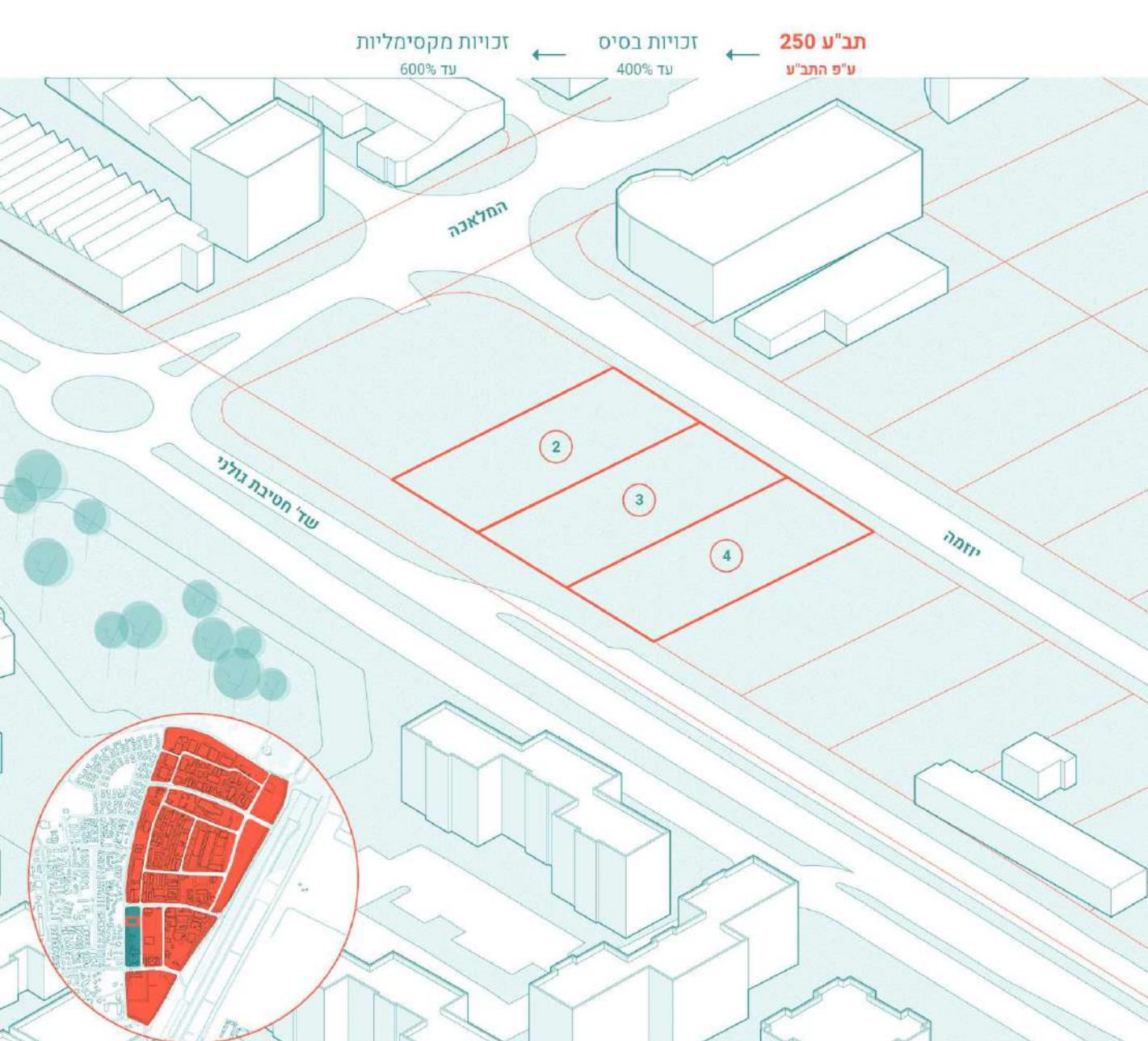
כלכלה יוגב שרביט



תכנון דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות אזור התעשייה



מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון

מצב קיים

הדגמת מנגנון התכנון על מתחם F, במתחם זה השימוש המוביל הנו מגורים בעקבות מיקומו מול דופן המגורים של שכונת יעלים.



- מתחם התערבות
- גבול חלקות
- מס' חלקה



תנועה



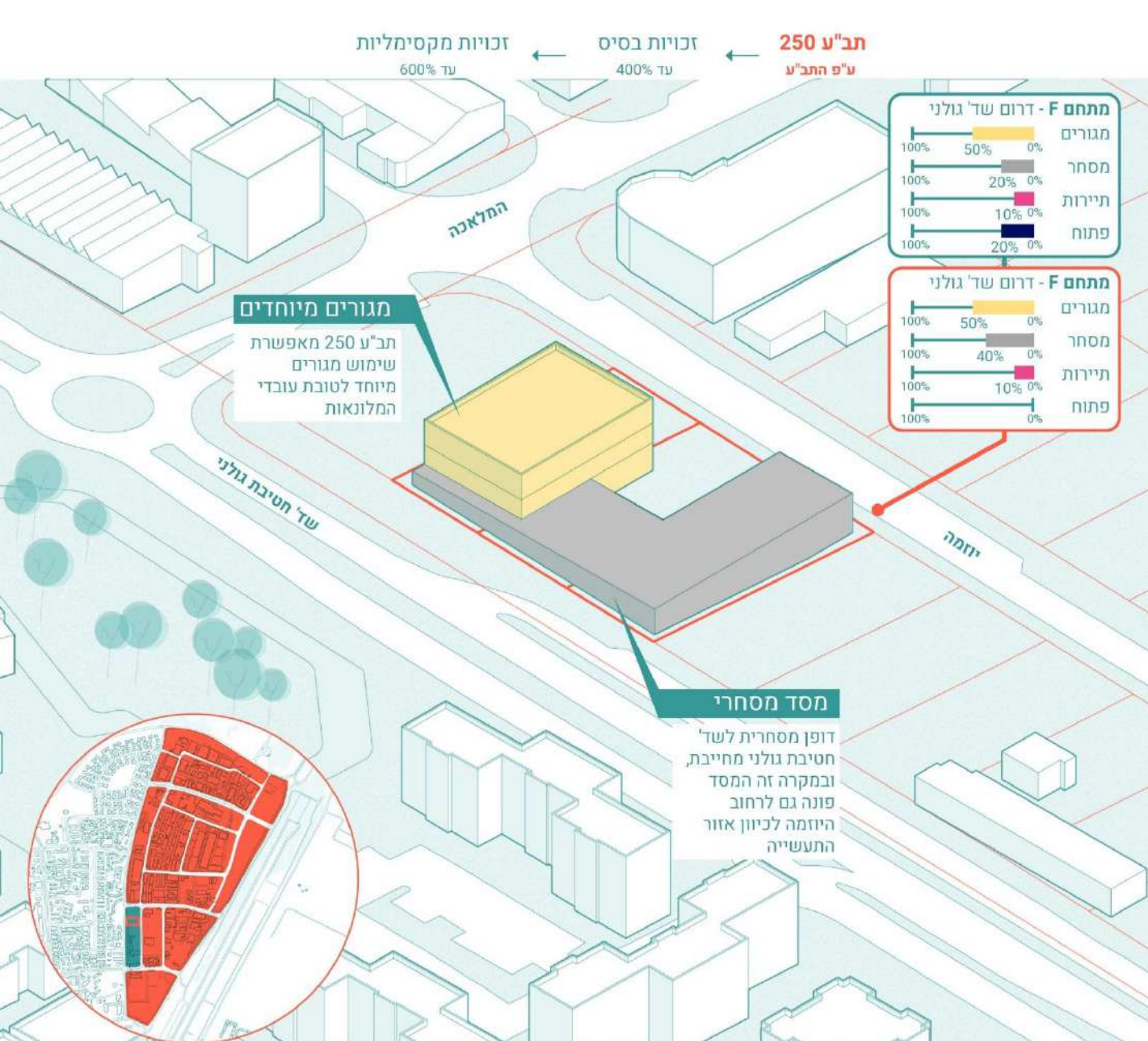
כלכלה
יוגב שרביט



תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות |



התחדשות
אזור התעשייה

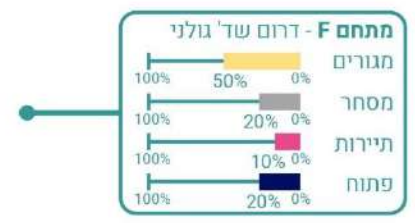


מנגנון שימוש

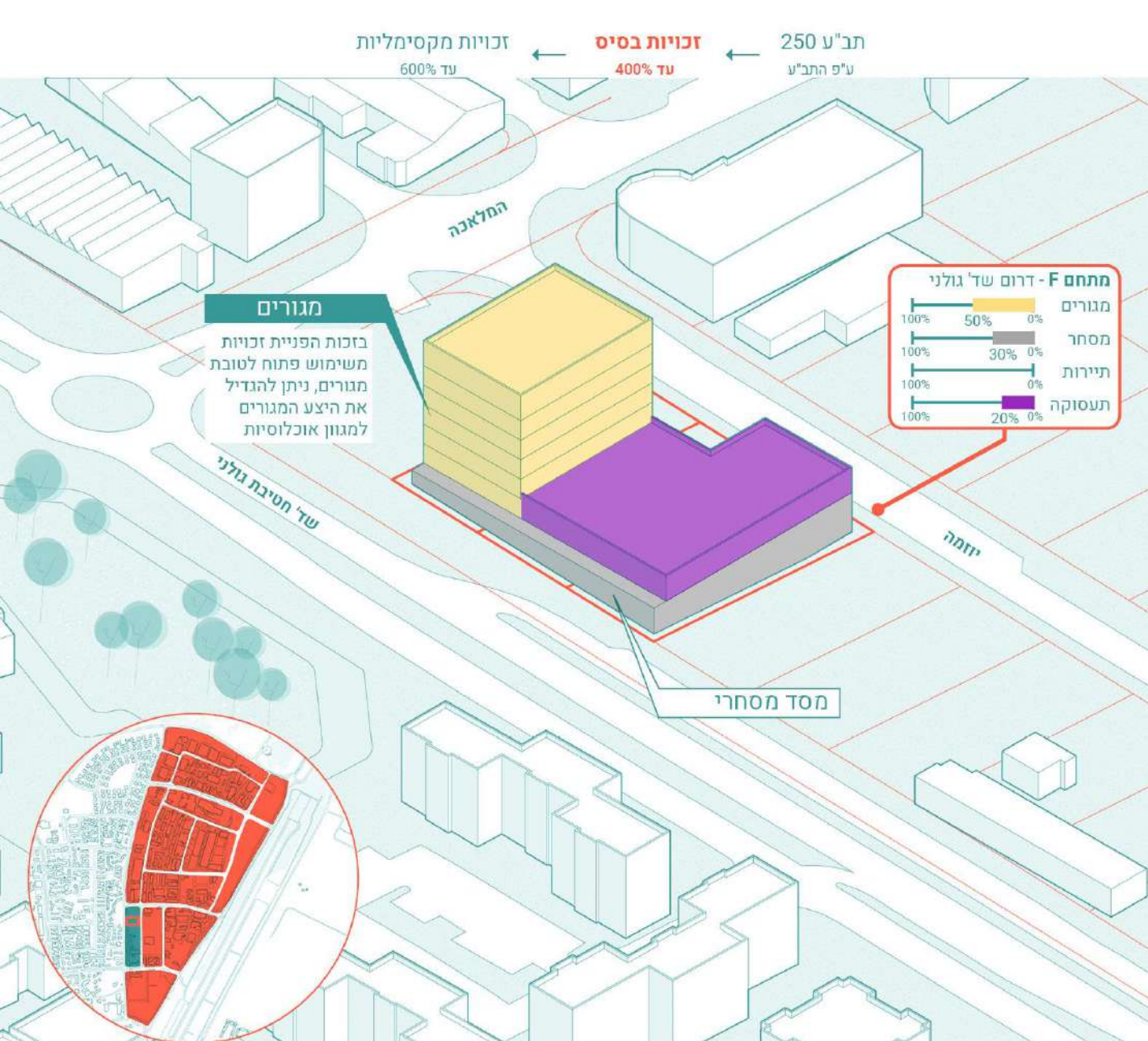
הדגמת המנגנון

מימוש זכויות תב"ע 250

במקרה הנ"ל היזם מממש את זכויות הבינוי הניתנות מתוקף תב"ע 250, על גבי מגרש ריק. במסגרת זכויות אלו מקים היזם 3 קומות מגורים מיוחדים היושבות על גבי מסד מסחרי.



- מתחם התערבות
- גבול חלקות
- מס' חלקה #



מגורים
 בזכות הפניית זכויות משימוש פתוח לטובת מגורים, ניתן להגדיל את היצע המגורים למגוון אוכלוסיות



מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון

מימוש זכויות בסיס

תחת ניצול זכויות בסיס אחוזי הבנייה הנוספים מופנים לטובת עלייה לגובה בשימוש המגורים, וזאת בין היתר בזכות זכויות בנייה המופנות משימוש פתוח. בנוסף קומת המסד גדלה בקומה נוספת המופנית לשימוש תעסוקה ומלאכה.



- מתחם התערבות
- גבול חלקות
- מס' חלקה



תנועה



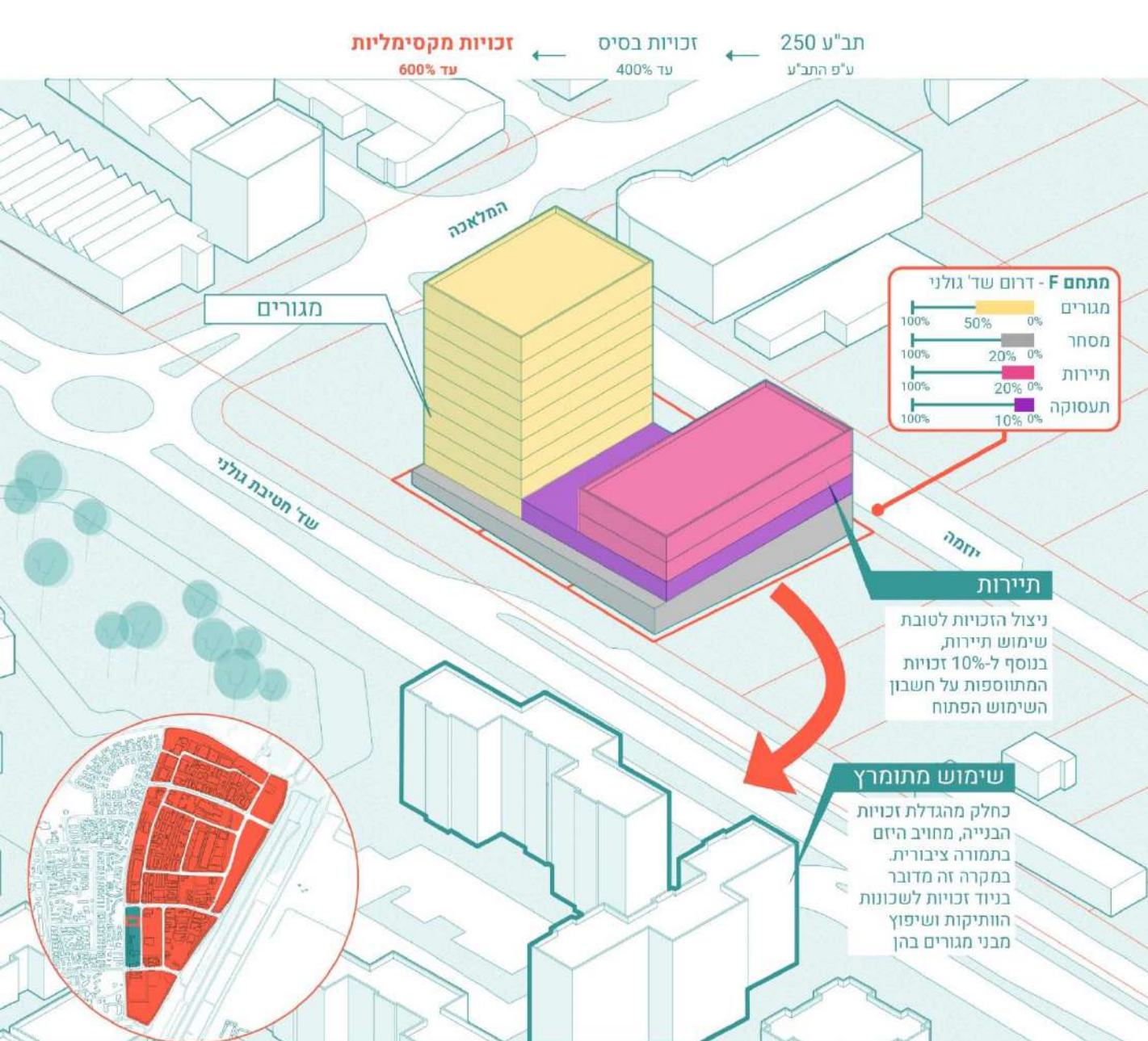
כלכלה יוגב שרביט



תכנון דרמן ורבקל אדריכלות



התחדשות אזור התעשייה

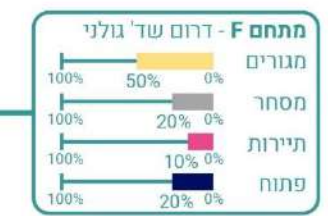


מנגנון שימוש

הדגמת המנגנון

מימוש זכויות מקסימליות

במקרה של ניצול זכויות בנייה מקסימליות (600%), **היזם מחויב לשימוש מתומרץ** במסגרתו חלק מהזכויות בנייה עוברות לשימוש ציבורי כלשהו.



- מתחם התערבות
- גבול חלקות
- מס' חלקה #



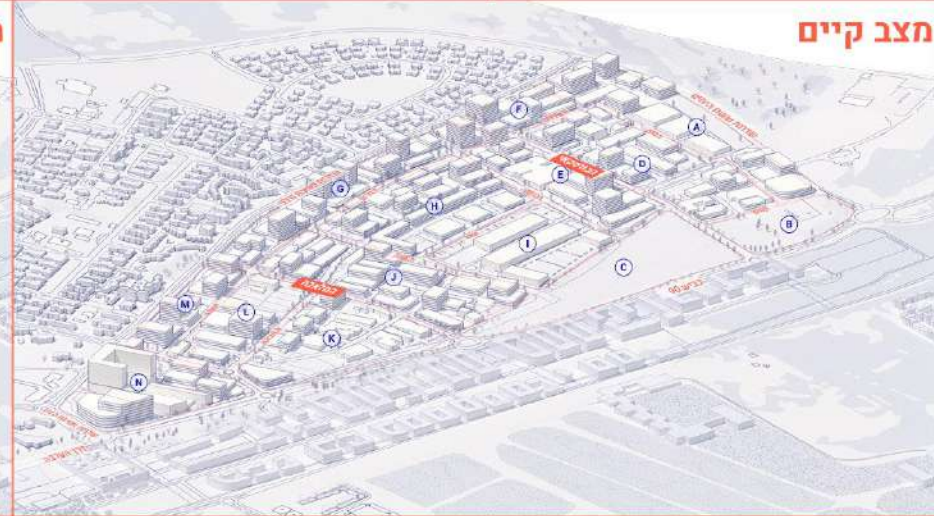
תמונת עתיד

מנגנון התכנית אינו מייצר תלות בין מתחמים או מגרשים שונים, באופן המאפשר מימוש של פרויקטים בכל רחבי אזור התעשייה. גמישות זו מאפשרת פיתוח במקביל של פרויקטים במיקומים שונים ברחבי אזור התעשייה ומימוש של זכויות ושימושים במסגרת סל הזכויות של כל מתחם.

מימוש 40% זכויות



מצב קיים



מימוש 100% זכויות



מימוש 75% זכויות



בדומה לחזון התכנית, גם תמונת העתיד של אזור התעשייה הישן מאפשרת מגוון של תרחישים שונים. אלה מייצרים פריסת שימושים, גובה בינוי, פתיחת דרכים, תוספת שטחים בנויים ופתוחים לציבור. תרחישים אלה מאפשרים כיווני התפתחות שונים לאזור התעשייה, בהתאם לכוחות השוק והכלכלה.

קביעת השימושים באמצעות המנגנון הגמיש והקצאת הזכויות למגוון של שימושים, בניהם גם שימוש פתוח, מאפשר את מימוש חזון הרובע הפתוח כמרחב עירוני של חדשנות, חופש ועירוב שימושים מתקדם.



מגורים	■
פתוח	■
תעסוקה	■
מסחר	■
תיירות	■

התחדשות אזור התעשייה

תכנית מדיניות רב שנתית לאזור התעשייה הישן, אילת

כרך ג' - תכנית הפעולה

תכנית הפעולה

פרק זה מגדיר תכנית מדיניות מפורטת במגוון תחומים הרלוונטיים לצמיחתו של אזור התעשייה הישן, בהתאם לחזון, למטרות וליעדים שגובשו. הפרק מגיש תכניות בתחומי הכלכלה והעסקים, ההתערבויות לטווח הקצר-בינוני, המיתוג והזהות, המודל הניהולי, עקרונות התכנון והנחיות הבינוי. בסוף הפרק, מתכנסת עבודת המדיניות לרמת תיקי פרויקטים ייעודיים ואופרטיביים לביצוע, הכוללים את הגדרת המשימה, העקרונות, אומדן התקציב, אחריות ביצוע ולוחות זמנים ריאליים. כל זאת במטרה לייצר בהירות תכנונית ושלביות מוגדרת עבור מקבלי ההחלטות, המבצעים, בעלי העניין והמתכננים.



כלכלה ועסקים

מחזון למדיניות

אזור התעשייה הישן מאופיין כיום באפשרות כניסה נוחה לעסקים קטנים מבחינת מבנה העלויות ומנגד ריכוזיות קניינית, חוסר כדאיות כלכלית לפיתוח חדש ומגבלה על גמישות תכנונית.

המדיניות הכלכלית ממוקדת במינוף היתרונות של המתחם, תוך הגדלת הגמישות התכנונית והכדאיות הכלכלית לפיתוח, בדגש על פיתוח שימושים מגוונים.

חזון "הרובע הפתוח" הינו קו מנחה לעקרונות המדיניות הכלכלית –

- כלכליות ליזמים לצד גמישות שימושים להתמודדות עם שינויים בדרישות השוק.
- יתרונות תחרותיים וגיוון נכסים, המייצר אפשרות כניסה לעסקים מגוונים.
- אזה"ת כחלק המשתלב בעיר.

עקרונות המדיניות הכלכלית

חזון "הרובע הפתוח" כקו מנחה לעקרונות המדיניות הכלכלית –

- כלכליות ליזמים לצד גמישות שימושים להתמודדות עם שינויים בדרישות השוק
- יתרונות תחרותיים וגיוון נכסים המייצר רף כניסה נמוך לעסקים מגוונים
- אזה"ת כחלק המשתלב בעיר

שימור ועידוד של עסקים ויחידות עסקיות בגודל קטן ובינוני
מינוף ושימור חוזקות, צמצום איומים

הוצאת עסקים מזהמים מהמתחם
טיפול בחולשות

יצירת היתכנות כלכלית ליזמים
מינוף חוזקות, מימוש הזדמנויות, טיפול בחולשות

הגדלת תעסוקה: מס' עסקים ומס' מועסקים
מימוש הזדמנויות וטיפול איומים

הגדלת הגיוון העסקי והתעסוקתי
מימוש הזדמנויות וצמצום איומים

הגדלת ביקושים להשכרה, רכישה ופיתוח של נכסים
מינוף חוזקות, מימוש הזדמנויות, טיפול בחולשות

הכנסות לעירייה
טיפול בחולשות

עידוד מס' התוכניות החדשות ושיפוצי מבנים קיימים
מינוף חוזקות, מימוש הזדמנויות, טיפול בחולשות

עקרונות כלכליים – "הרובע הפתוח"

המדיניות הכלכלית תעסוק בארבעה
תחומים עיקריים:

1. זכויות בניה
2. מיסוי עירוני
3. פיתוח יוזמות, קהילות ועסקים
4. חדשנות עירונית

01. זכויות בנייה

עקרונות מדיניות:

יצירת היתכנות כלכלית ליזמים

שחרור חסמים כלכליים שמעכבים פיתוח, ע"י תוספת זכויות והפחתת עלויות. יצירת תמריצים כלכליים חדשים דרך זכויות בעלות כלכליות גבוהה.

הגדלת ביקושים לפיתוח נכסים

יצירת תמריצים כלכליים חדשים לצד עידוד שימושים הנמצאים מתחת לרף הכלכלי.

הגדלת ההכנסות לעירייה

על בסיס גידול עתידי במימושים, תוך ויתור על הכנסות בטווח הקצר.

מימושים

עידוד מס' התוכניות החדשות ומימוש זכויות במסגרת התב"ע הקיימת על ידי תמריצים הדרגתיים.

יצירת שימושים ציבוריים עם התפתחות המתחם

תחרותיות

שימור התחרות בין בעלי הנכסים בכדי לשפר את עמדתם של המשכירים.

מימוש מדיניות:

1. העתקת זכויות מגורים לפאה המזרחית לאורך ציר חטיבת גולני כ"קרקע משלימה" להתחדשות עירונית בשכונות הוותיקות
2. הדרגתיות זכויות המאפשרת התפתחות אורגנית
 - זכויות תב"ע 250 כזכויות בסיס
 - זכויות מורחבות עד 400% תחת מתווה זכויות גמיש
 - זכויות מקסימליות עד 600% המותנות בהקצאת שטחים ציבוריים – דרכים, שצ"פ ומבני ציבור
3. צמצום תקן חניה ככלי לשיפור רווחיות. הגשת דו"ח כלכלי שמצדיק את צמצום התקן
4. פתיחת האפשרות לאיחוד מגרשים כנגד הקצאה ציבורית – איחוד כולל של מעל 4 דונם יותנה בהקצאה של 5% בשטח בנוי או 10% בשטח פתוח לטובת שטחי ציבור, זאת ללא פגיעה בזכויות. הזכויות הנגזרות מהשטח שנגרע יועתקו לתוך השטח הנותר.
5. הכנסת רף יח"ד, אשר מעליו יש להקצות שטחים לתועלת ציבורית גם במגרש קטן. הגשת הדו"ח הכלכלי להצדקת הקלות או זכויות נוספות.
6. הפרדת בעלויות במקרה של איחוד וחלוקה – במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה במתחמים עם ריבוי בעלויות, החלוקה תשאף להפריד בין הבעלים באופן המקסימלי כך שלכל נכס בשטח המתחם יהיה מינימום בעלים.
7. מתחמי תכנון נושאים עם גמישות בשימושים – הקצאת שימושים עד למקסימום בהתאם למודל המבטיח רווחיות של 18% לפחות.

- יצירת היתכנות כלכלית ליזמים
- הגדלת ביקושים לפיתוח נכסים
- הכנסות לעירייה
- עידוד מס' התוכניות החדשות ומימוש זכויות במסגרת התב"ע הקיימת
- יצירת שימושים ציבוריים
- שימור התחרות בין הבעלים

כלים למימוש מדיניות

פיתוח נטפי
תב"ע חדשה
במסגרת תכנית נקודתית
הנחיות במסגרת המדיניות
במסגרת מצב קיים

שלב	ליבה			שער העיר			שדרת הכניסה			שדרות חטיבת גולני			חיבור למע"ר		
	ריק	בנוי	ציבורי	ריק	בנוי	ציבורי	ריק	בנוי	ציבורי	ריק	בנוי	ציבורי	ריק	בנוי	ציבורי
שלב 0	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת	פתיחת רחובות הוציאם לכיוון השדה	סט הנחיות מרחביות להדגשת הכניסה לעיר	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת	סט הנחיות מרחביות להדגשת הכניסה לעיר	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת	סט הנחיות מרחביות להדגשת הכניסה לעיר	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת	מִימוֹשׁ זכויות תב"ע קיימת
		סט הנחיות מרחביות לתעשיות כבודות ומלאכה	פיתוח נטפי לאורך רחובות ראשיים												
שלב 1	מנגנון לתוספת שימושים מעורבים	מתן היתר לשימושים חורגים	פיתוח שטחים ומרחבים ציבוריים פתוחים	הנחיות לאיחוד חלקות	תוספת זכויות לביטול מחתמית קיימת	תוספת זכויות בינוי משמעותית לכיוון צפון	קידום תב"ע חדשה לשיפור חזות שער העיר	תוספת זכויות בינוי משמעותית לכיוון צפון	תוספת זכויות בינוי משמעותית לכיוון מזרח	העברה משני צידי הכביש	פיתוח נטפי במקביל לדרך	קידום תב"ע בהתאמה לתכנית השכונת הוותיקות	תוספת זכויות בדגש על תגורים למימוש התכנית לשכונת הוותיקות	קידום תב"ע לחיבור אל לב העיר אילת	פיתוח השפה הנטפית העירונית לחיבור אל המ"ע
		הנחיות לניוד מתת הקרקע לעל קרקע	הנחיות לניוד זכויות בינוי מתת הקרקע לעל קרקע												
שלב 2	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	מִימוֹשׁ זכויות למבני ציבור	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	קידום תב"ע חדשה לאורך השדרה הראשית של העיר משני צידיה	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	תמרוץ מגרשים בתת ניצולת	קידום תב"ע לחיבור אל לב העיר אילת	קידום תב"ע לחיבור אל לב העיר אילת

01. זכויות בנייה

מודל לעידוד שימושים:

מטרות המודל

- יצירת היתכנות כלכלית ליזמים
- הגדלת ביקושים לפיתוח נכסים

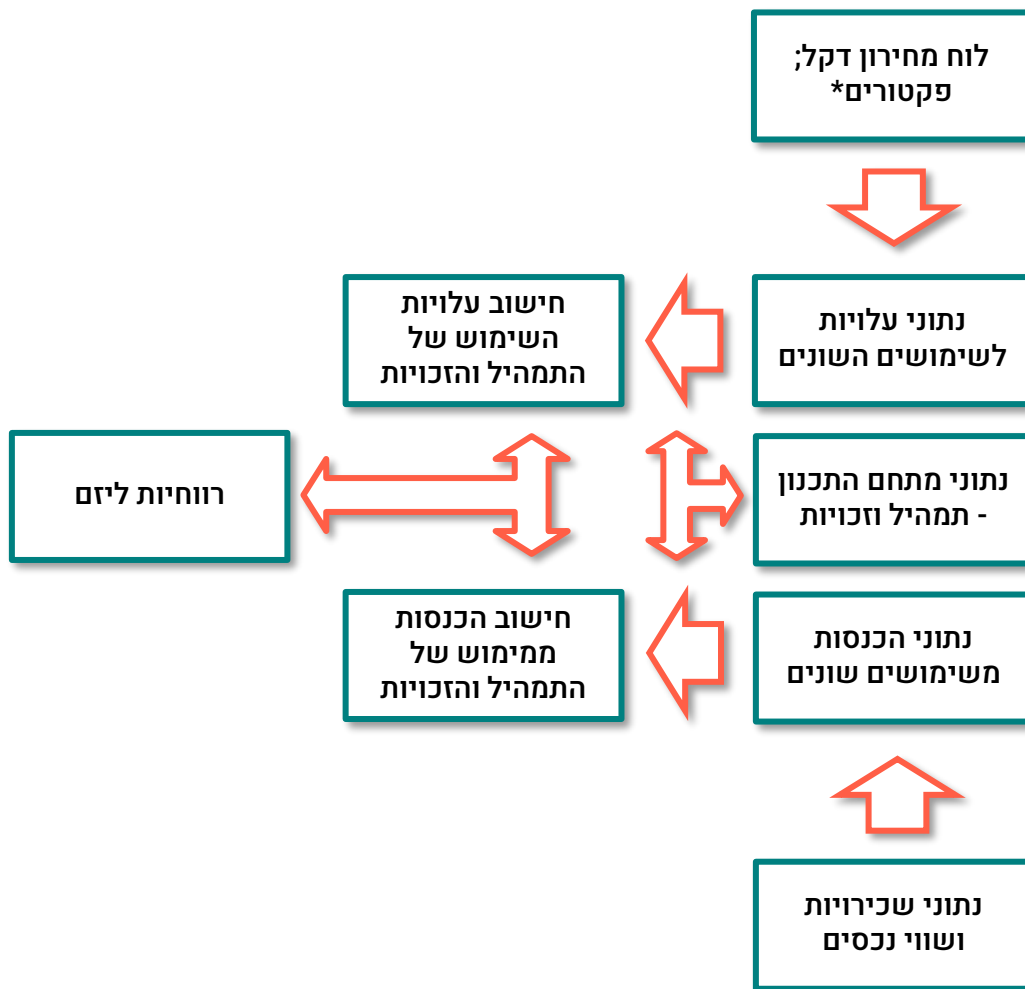
עקרונות המודל

- זיהוי שימושים בעל ערך כלכלי גבוה – "שימושים מתמרצים" – מגורים, תירות, תעשייה ומלאכה, מסחר מתחמי
- זיהוי שימושים בעלי ערך כלכלי נמוך – "שימושים מתומרצים" – משרדים, מבני ציבור, מסחר בקומת הרחוב
- קביעת רף מקסימלי לשימושים מתמרצים כך שהכדאיות הכלכלית תישמר ללא קשר לתמהיל השימושים המתומרצים

זכויות הבניה
המתחמיות
נקבעו בהתאם
למודל ייעודי
שפותח למתחם

זכויות בנייה

מודל כלכלי לחישוב רווחיות:



המודל לחישוב רווחיות משתמש בנתוני המתחם בכדי להעריך רווחיות אל מול עלויות הבינוי (כולל מימון)

המודל מאפשר להעריך את הרווחיות ליזם מכל שימוש, לזהות את השימושים המתמצים והעריך את היקף הזכויות הרווחי ליזם

*פקטורים - מקדמים אשר משפיעים על העלויות (כמו "פקטור אילת")

זכויות בנייה

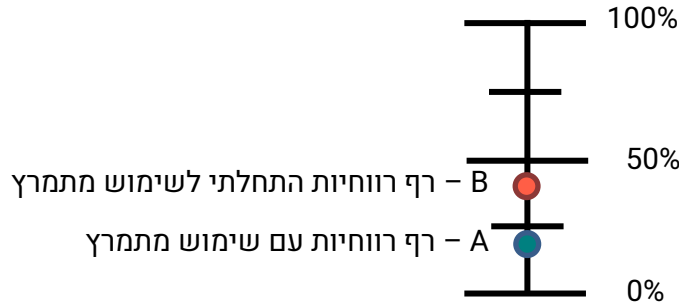
הערכה לאחוז שימוש מתמרץ:

בחינת הרווחיות של השימוש המתמרץ לבדו, ללא שימושים נוספים

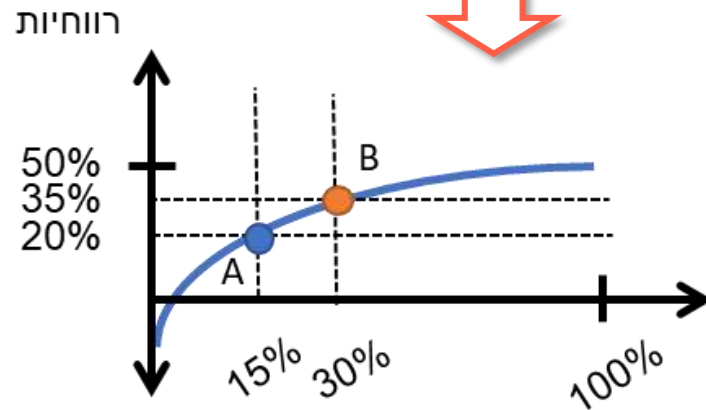
- נקודה A מייצגת את % השימוש לרווח מינימלי
- נקודה B מייצגת את % השימוש לרווח סביר לפני תוספת שימושים נוספים

זיהוי נקודות העבודה עם שימוש בודד בכל פעם מאפשר לזהות מהו משקל של כל שימוש אשר יבטיח רווחיות – ואיזה שימושים לא יכולים להתקיים בגלל רווחיות נמוכה

קביעת אחוז מימוש מתמרץ



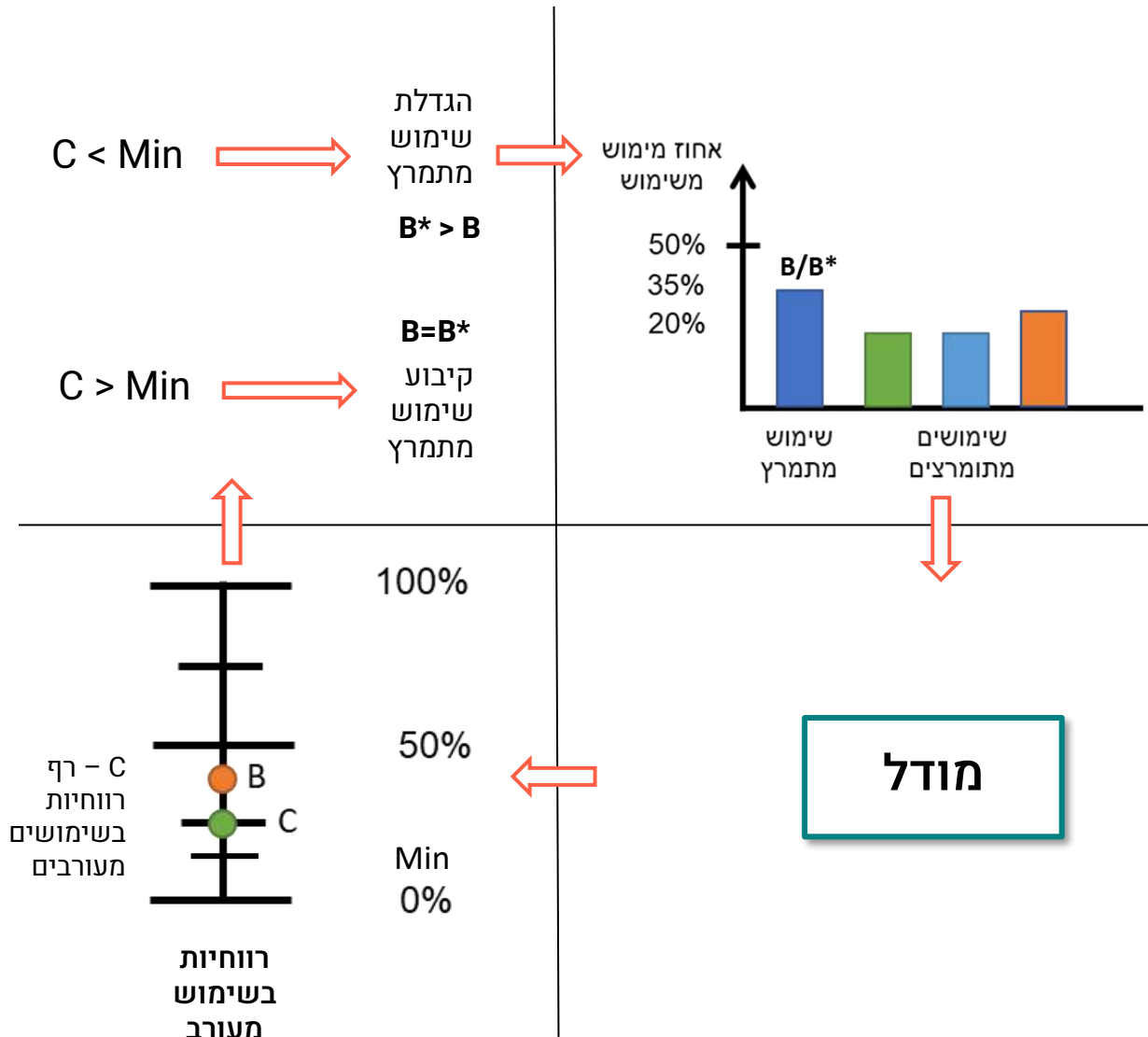
מודל



אחוז מימוש מתמרץ

זכויות בנייה

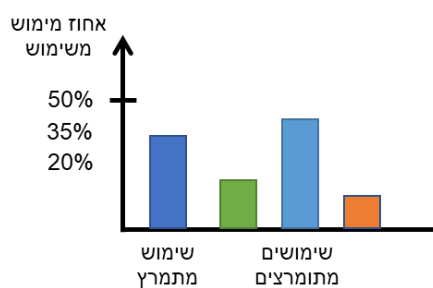
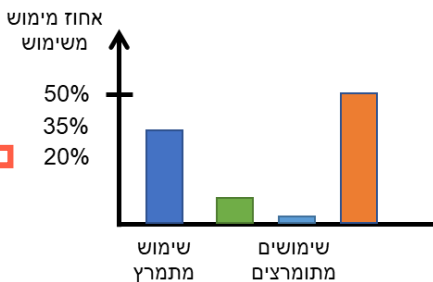
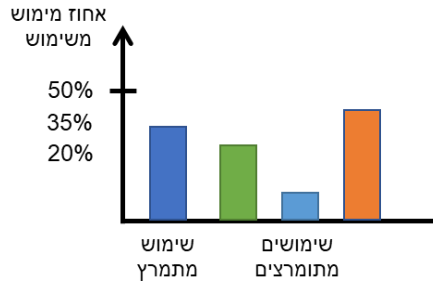
קביעת ערך מקס' לשימוש מתמרץ:



- בחינת הרווחיות של תמהיל שימושים
- נקודה B מייצגת את הרווח בהתאם ל-% השימוש לפני תוספת שימושים נוספים
- נקודה C מייצגת את רף הרווח בשילוב שימושים
- *B מייצגת נקודת עבודה מתוקנת במידה והרווחיות ב-C נמוכה ממינימום בסיום האיטרציות מתקבל ערך מקסימלי לשימוש המתמרץ

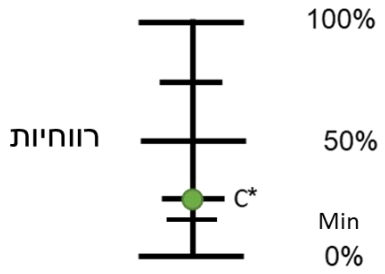
תמהיל שימושים מתומרצים:

לאחר קביעת אחוז שימוש מקסימלי לשימוש מתמרץ, קובעים את המקסימום מהשימושים המתומרצים בהתאם לשיקולים תכנוניים. נקודת C* תמיד תהיה גבוהה מהמינימום - גמישות בקביעת שימושים ללא פגיעה ברווחיות מינימום



מודל

הרווחיות נשמרת במנעד רחב של שימושים מעורבים



> Min*C

- שימור היתרון התחרותי של אזה"ת בטווח הקצר, מיזוג עם שאר העיר בטווח הארוך.
- הוצאת עסקים מזהמים מהמתחם – תמריצים שליליים לעסקים מזהמים ושימושים המעודדים שימוש ברכב פרטי, תמריצים חיוביים לשימושים בעלי ערך סביבתי גבוה.
- הכנסות לעירייה – ויתור על הכנסות בטווח קצר לטובת הכנסות בטווח הארוך. העירייה "קוצרת את פירות ההשקעה" בטווח הארוך.

חלופות למדיניות כללית למיסוי עירוני

1. שמירת היתרון התחרותי של המתחם – שימור פערי התעריפים בין אזור ארנונה 1 לאזורי ארנונה 2 ו-3*
2. "ביטול אזה"ת" - איחוד מדיניות המיסוי של אזור התעשייה עם שאר העיר כך שיבוצע עדכון הדרגתי של תעריפי אזור 1 לתוך תעריפי אזור 3

המלצה – בטווח הקצר (5 שנים) יש לשמור את היתרון היחסי של אזור 1, כאשר בטווח הארוך יש לפעול למיזוג תעריפים

מדיניות כללית:

- עידוד והעדפה של עסקים קטנים
- הוצאת עסקים מזהמים מהמתחם
- הכנסות לעירייה

* - אזור ארנונה 1 – אזה"ת הישן; אזור ארנונה 2 ו-3, שאר העיר למעט המע"ר (לא כולל שחורת)

מדיניות פרטנית:

1. **העלאת תעריפים לתעשיות מזהמות לעידוד של עזיבתם את המתחם** – תת סיווג חדש לתעשיות מזהמות בתעריף מקסימלי המותר לתעשייה.
2. **עדכון סיווגי הארנונה לחניונים כך שגם חניונים שאינם בתשלום יחוייבו על פי התעריפים לחניונים בתשלום:**
 "812 – חניון מקורה המשמש לחניית רכב" במקום "חניון מקורה המשמש לחניית רכב בתשלום";
 "811 - חניון המשמש לחניית רכב כבד או רכב פרטי" במקום "חניון המשמש לחניית רכב כבד או רכב פרטי בתשלום"
3. **יצירת תת סיווג לחניונים פתוחים המקורים ע"י פאנלים סולריים, כך שיחול עליהם תעריף מופחת.**
 ההגדרה המוצעת: "813 - חניון מקורה המשמש לחניית רכב, שאינו ממוקם מתחת לקומה מבונה, בו הקירוי משמש לטובת מערכות סולאריות".
 מוצע כי התעריף לסיווג זה יעמוד על 8 ₪ למ"ר.

- עידוד והעדפה של עסקים קטנים
- הוצאת עסקים מזהמים מהמתחם
- הכנסות לעירייה

פיתוח:

- יצירת היתכנות כלכלית ליזמים במגרשים קטנים
- הגדלת ביקושים לפיתוח נכסים

אחרים:

- פשטות
- תמחור הוגן של נכסים ציבוריים
- מדיניות מותאמת לשינויים

- **תמריצים ב-5 השנים הראשונות למגרשים עד 2 דונם -** הקלות בהיטלי השבחה כאשר הרווחיות גבולית (15%-18%).
- **תמריצים ב-10 השנים הראשונות למגרשים עד 4 דונם -** הקלות בהיטלי השבחה כאשר הקצאה לשטחי ציבור מייצרת רווחיות גבולית (18%-20%).

מדיניות אגרות והיטלים אחרים ללא שינוי משאר העיר חניה - יש לעדכן את מדיניות החניה בהתאם להתפתחות הפיתוח באזור התעשייה

1. בעת מתן הקלות בתקן חניה - במרחב הקרוב לבינוי שקיבל הקלה
2. מימוש זכויות מורחבות (600%) - בהתאם לשימושים והמטלות הציבוריות
3. מצוקת חניה - ככל ותפתח מצוקת חניה קבועה, במרחב בו קיימת מצוקה זו

התאמות למדיניות
החניה בהתאם לצורך

בהתאם לשינויים מומלץ ליישם את ההתאמות הבאות למדיניות החניה:

1. כל החניות הציבוריות בתשלום לאורחים (כחול לבן); חינם לתושבים עד שעתיים.
2. ברחובות עם חזיתות מסחריות – "צביעת" ההכנסות מחניה לטובת אזה"ת

מעבר להמלצות ראשוניות אלה, מומלץ ליישום המלצות נוספות, בהתאמה לתנאים בשטח, מתוך המסמך "חניה – מ"מצוקה" למשאב ב-14 צעדים"

פיתוח יוזמות, קהילות ועסקים

פיתוח כלכלה מקומית וגיוון שימושים:

- א- רכש מקומי - עידוד רכישת שירותים מעסקים הפועלים בתוך אזור התעשייה**
- א- הסברה מול עסקים מקומיים לרכישה החדית (B2B)
 - ב- רכש עירוני וציבורי אל מול עסקים מקומיים
 - ג- שימוש במנגנון קולות קוראים לעידוד רכש מקומי

דוגמאות

1. רכש מקומי של שירותי בר ואספקת בירה בפסטיבל הבירה
2. התחייבות העירייה והתאגידים לשכור שטחי משרדים במשרדים עתידיים שייבנו



- עידוד עסקים קטנים
- יצירת היתכנות כלכלית ליזמים
- הגדלת תעסוקה – מס' עסקים ומס' מועסקים

פיתוח יוזמות, קהילות ועסקים

פיתוח כלכלה מקומית וגיוון שימושים:

ב- תמריצים והטבות - פרסום קולות קוראים המציעים תמריצים לעסקים יצרניים מקומיים, כדי לפתח את העסק ולהרחיב את השימוש והעיסוק שלו (Maker Retail).

לדוגמא:

- מאפיה קיימת - מרחיבה את העסק ל"בייקרי" עם חזית מארחת.
- חנות פירות וירקות - מקימה דוכן מיצים.

סיוע של העירייה על ידי מצי'נג לתקציב.

בן היתר: לטובת תכנית עסקית, עיצוב ושדרוג החזית, פארקלטים (שימושים במקומות חניה לטובת פיתוח מרחב ציבורי ומקומות ישיבה), מיתוג ושיווק, חיבור לאתר איקומרס מקומי ("Made in Eilat"), מסלולי רישוי ירוק.

- קול קורא למספר מוגבל של עסקים
- ע"פ קריטריונים
- לכל עסק חבילת תקציב

המטרה:

- ליצור מרחב פעיל ואטרקטיבי יותר
- לשמר ולהעצים עסקים קיימים
- להנביט כוחות צעירים ויצירתיים
- לאפשר לשוק לצמוח באופן אורגני ולא באופן בלאכותי

- עידוד עסקים קטנים
- יצירת היתכנות כלכלית ליזמים
- הגדלת תעסוקה - מס' עסקים ומס' מועסקים

פיתוח יוזמות, קהילות ועסקים

פיתוח כלכלה מקומית וגיוון שימושים:

ג- תקצוב משתף לפיתוח מיזמים קהילתיים

- דרך לערב את הקהילה ולחבר אותה למהלך הרחב של אזור התעשייה.
- קהילות אזור התעשייה וקהילות בשכונות הסמוכות, מחליטות על מיזמים ואזורי התערבות מציעות רעיונות בתוך תקציב עירוני נתון.
- מיזמים בתחומי המרחב הציבורי, אמנות, תרבות, חדשנות וכיוב'.

למה? שיתוף הקהילה, יצירת כלכלה מקומית אקטיבית ומשפיעה, החייאת האזור והכנסת כוחות יצירתיים, תנועה של אנשים במרחב הציבורי ויצירת עניין, עידוד יזמים לפיתוח "לא מתחמי" אלא עירוני.



דוגמא: תכנון משתף בירושלים



פיתוח יוזמות, קהילות ועסקים

פיתוח כלכלה מקומית וגיוון שימושים:

ד- עידוד מעסיקים ועובדים מרחוק – אזור
התעשייה הישן הינו המוקד המרכזי בעיר אילת ליצירת גיוון תעסוקתי. התכנון יעשה בהתאמה לתכניות הגיוון התעסוקתי המתקיימות בעיר.

- חללי עבודה איכותיים לעובדים (עובדים מרחוק, עובדי שלוחות של חברות) – בהמשך להקמת האב אילת, הבית לעסקים, הרחבת חללי עבודה נוספים
- מארז שיווקי הפונה לחברות ומאגד את כל היתרונות במעבר לאילת / פתיחת שלוחה
- סיוע וקידום הכשרות של כ"א אילתי בשיתוף חברות מובילות
- מסלולים ירוקים – סיוע עירוני באכלוס החברות, מגורי העובדים ויצירת תנאי מחייה איכותיים כתמריץ למעבר

- עידוד עסקים קטנים
- יצירת היתכנות כלכלית ליזמים
- הגדלת תעסוקה – מס' עסקים ומס' מועסקים

עקרונות:

1. הרחבת ההנחיות המרחביות והסביבתיות על מנת לאפשר פתרונות חדשניים שלא בהיתר חורג
2. שילוב מרכיבי חדשנות במסגרת המכרזים של פיתוח המרחב הציבורי באזה"ת
3. הערה: התקציב הנדרש לפיתוח המרחב הציבורי באזה"ת מוערך ב-50 מיליון ש"ח הוספת ניקוד איכותני במכרזים, תחת קטגוריה לפתרונות חדשניים והקלות לחברות הזנק

עידוד מרכיבי חדשנות
בהתאמה לחזון,
למטרות ולתנאים
הייחודיים של אזה"ת.

תיעדוף איכותני במכרזים ע"פ פרמטרים של חדשנות, קיימות ותכנון בר קיימא

1. פתרונות המשלבים יצירת אנרגיה מתחדשת
2. צמחיה חסכונית במים ופתרונות המשלבים התמודדות עם אקלים מדברי
3. עלויות תפעול ומחזור חיים נמוכות (Life Cycle Cost)
4. מרחב נסיינות לטכנולוגיות אקלים וקיימות

הערה: נדרשת בחינה משפטית בהתאם לכללי המכרזים והתכניות המפורטות

עידוד מרכיבי חדשנות
בהתאמה לחזון,
למטרות ולתנאים
הייחודיים של אזה"ת.



דוגמאות: עידוד גגות ירוקים, צמחיה אנכית, מיחזור מים, נסיינות לטכנולוגיית אקלים מדברי, יוזמת הגגות הקרירים בניו יורק (NY cool roofs). מקור: www1.nyc.gov/nycbusiness

מטרות הטווח הקצר-בינוני

יותר אנשים

שינוי באזורים חלוציים ("hot spots") -

- באמצעות התערבויות פיזיות
- באמצעות תמריצים ותכנים משתנים - פיתוח קהילות וסצנות תרבותיות

יותר עסקים ויותר תעסוקה

הרחבת אפשרויות כניסה לעסקים חדשים
יצירת "movement" (פיתוח וצמיחה שמשפיעים על השיח בסביבה העסקית)
שימור, טיפוח והעצמה של עסקים וסצנות קיימות

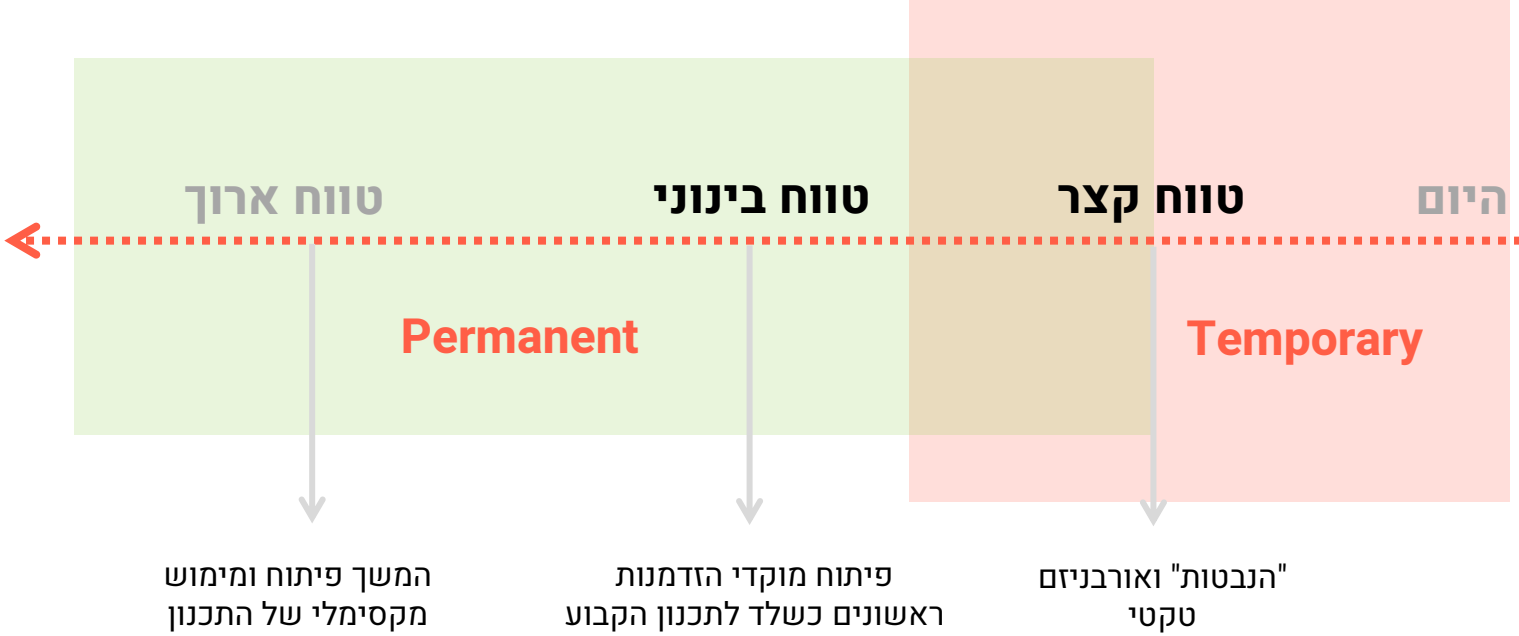
יותר התחדשות וחדשנות

כמות חידוש ושיפוץ מבנים קיימים - לשימושים זמניים וקבועים
פרויקטים חדשניים, פורצי דרך, שהופכים את המרחב לנגיש, מזמין ומעניין

התערבויות לטווח קצר-בינוני

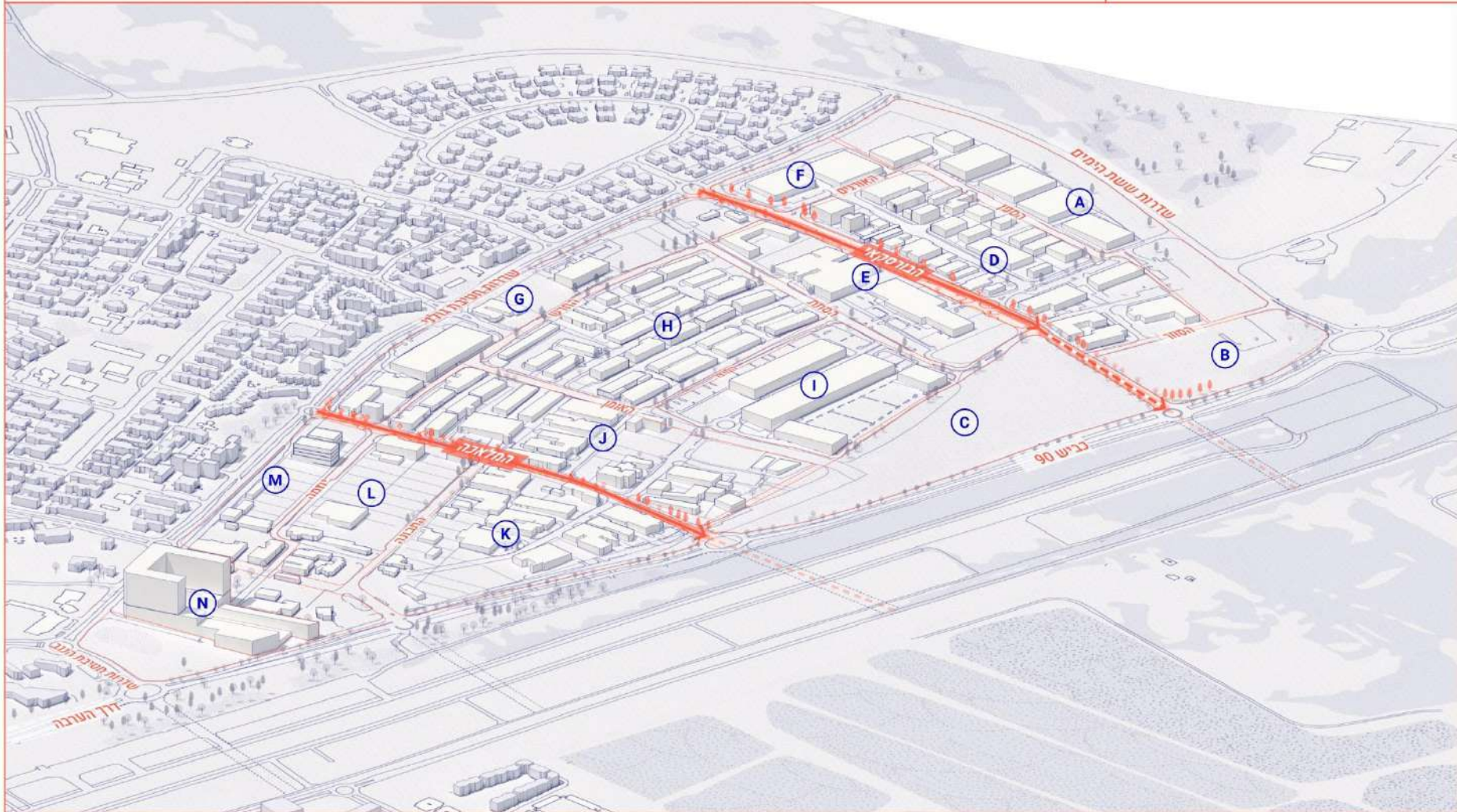
227

שלביות פיתוח המרחב



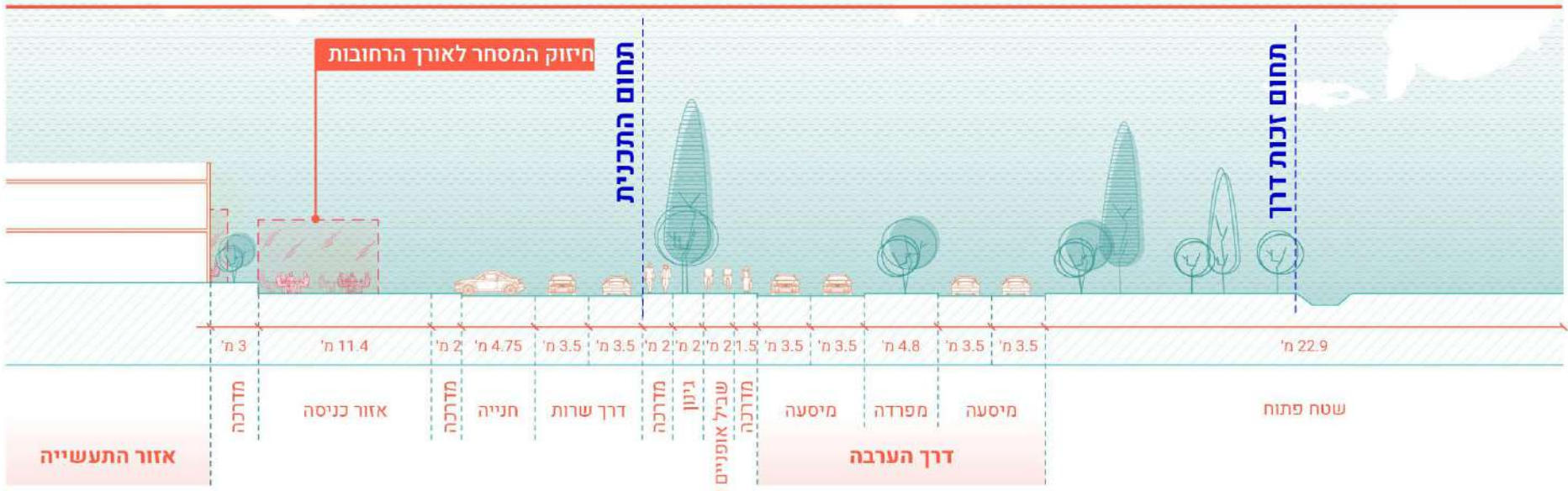
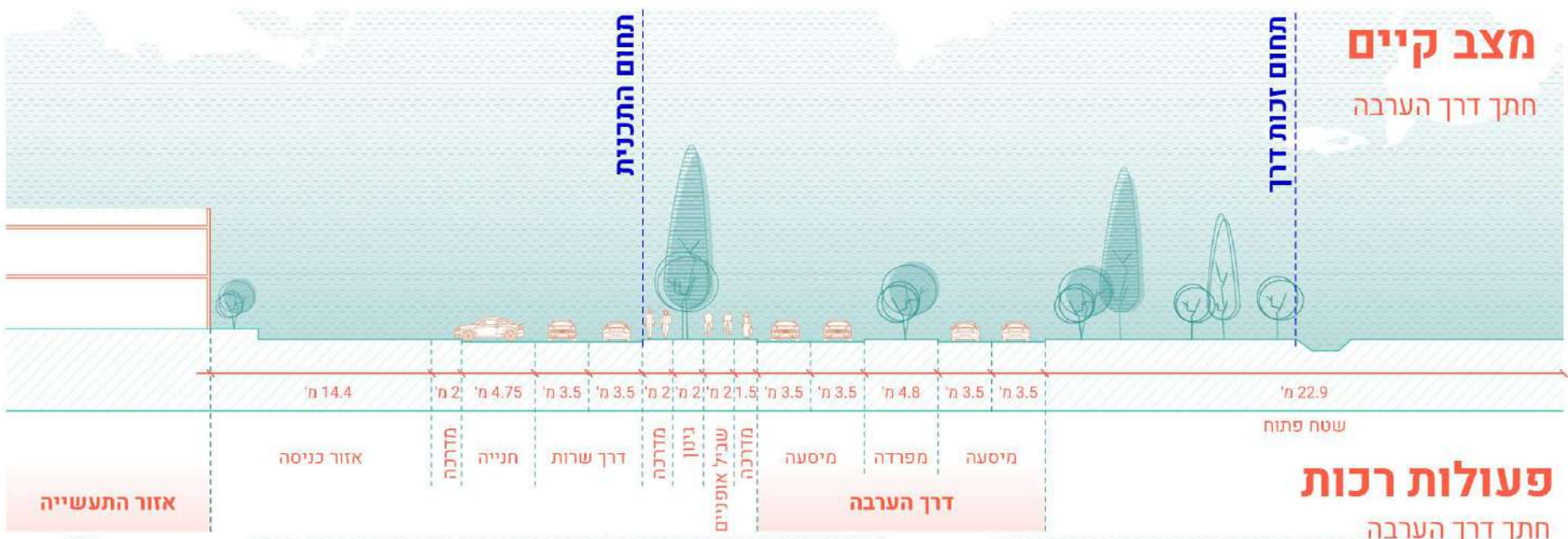
העצמת רחובות קיימים של הברוסקאי והמלאכה וחיבור אזור המגורים עם כביש 90 ואזורי פיתוח עתידי.

פעולות רכות/טקטיות



מצב קיים

חתך דרך הערבה



מצב קיים

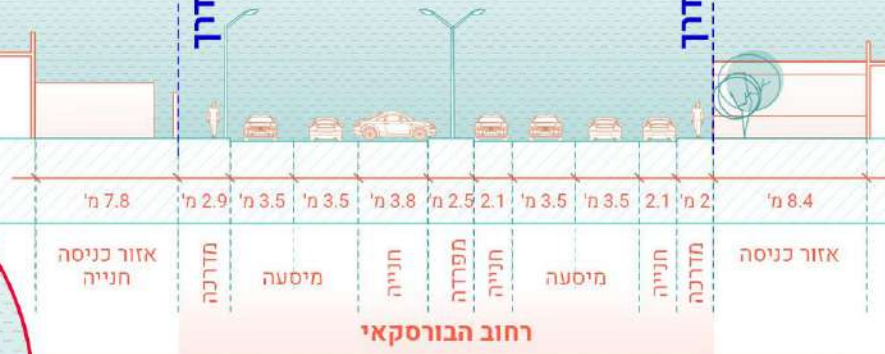
חתך דרך הבורסקאי

פעולות רכות

חתך דרך הבורסקאי

תחום זכות דרך

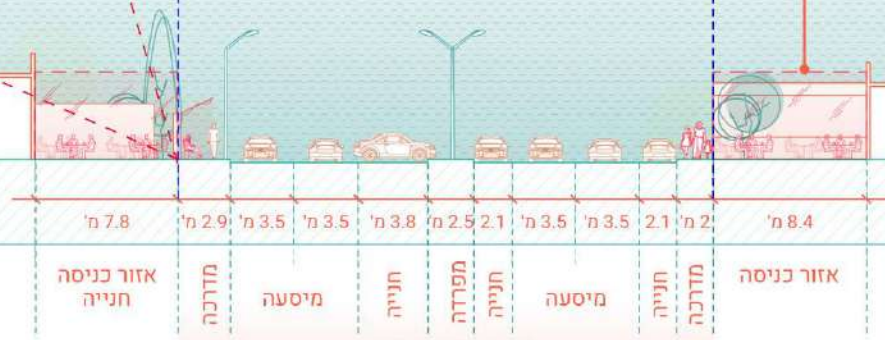
תחום זכות דרך



רחוב הבורסקאי

תחום זכות דרך

תחום זכות דרך



רחוב הבורסקאי

חיזוק המסחר לאורך הרחובות

יצירת מקומות ישיבה והצללה לאורך הרחוב

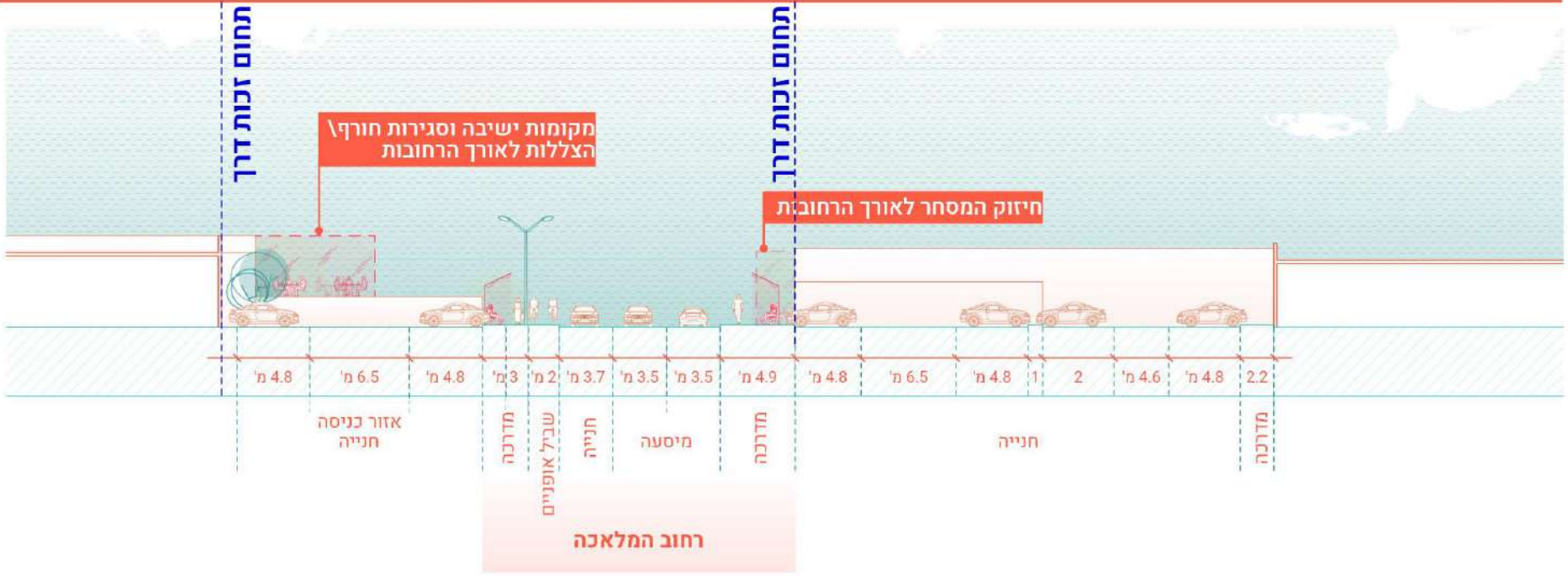
מצב קיים

חתך דרך המלאכה



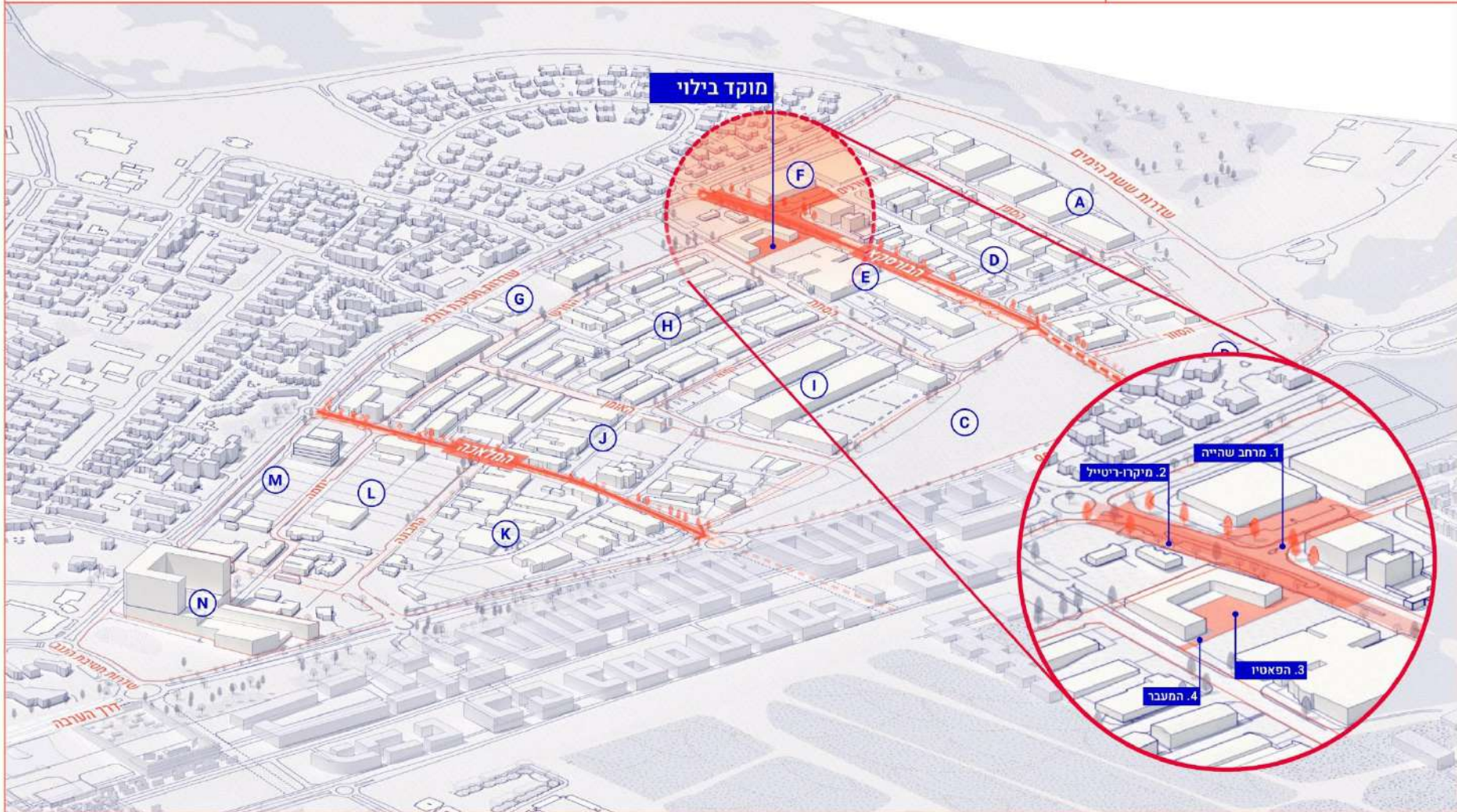
פעולות רכות

חתך דרך המלאכה



פעילות מקידמה בחלקה המערבית של רחוב הברוסקאי, שעתיד להיות מפותח באופן קבוע ויש בו ובסביבתו כיום בסיס ראשוני של עסקים מתחום הקולינריה והעיצוב, כולל קירבה לשכונת המגורים.

פעולות רכות/טקטיות





- פרופיל עסקי מרכזי: הסעדה ומזון
- פרופיל מרכזי נוסף: ריהוט, עיצוב, מטבחים

photo By simplex

מוקד התערבות מס' 2 – מערב רח' הבורסקאי

המשימה:

יצירת מוקד של קולינריה, בילוי וסידורים יומיים, באווירה שמייצרת עניין, שהות והנבטה של עסקים ופעילויות חדשות.

- שינוי תפיסה בטווח הקצר, לקראת שיפוץ עתידי של הרחוב
- עוגן לקליטת עסקים חדשים, קטנים, מקומיים וייחודיים



Opportunity Space
מאפייני ההתערבויות

- א- מרחב שהייה
- ב- "מיקרו ריטייל"
- ג- "הפאטיו"
- ד- המעברים

photo By simplex

א / "מרחב שהייה"

רחוב הבורסקאי - מצב קיים



מקור: google 2012

יצירת מרחב שהייה ציבורי מזמין ומוצל באמצעים טקטיים



Mexico City

מקור: www.aep.df.gob.mx

מרחב ציבורי שמעודד את העסקים הקיימים והמבקרים במקום



מקור: pinterest

טיפול במרחב הציבורי מול העסקים הפעילים



מקור: capitolhillseattle.com

הגדלת מרחב השהייה הבטוח
והנוח, על חשבון מיסעה ושטחים
לא מנוצלים ברחוב



2011



2012

Griffith Park Boulevard, Los Angeles, United States.

מקור: businessinsider.com

ב/ "מיקרו-ריטייל"



Opportunity Space
מאפייני ההתערבויות

- א- מרחב שהייה
- ב- "מיקרו ריטייל"
- ג- "הפאטיו"
- ד- המעברים

א / "מרחב שהייה" / ב / "מיקרו-ריטייל"

ג / "הפאטיו"

ד / "המעבר"

photo By simplex

חזית מתחם מפעל הקרח ברחוב הבורסקאי



מקור: google 2012

הרעיון

"קוביות ריטייל" זמניות:

✓ החייאת הדופן האטומה עד תחילת הבינוי

✓ יצירת הזדמנויות לעסקים קטנים, ייחודיים ומקומיים ברח' הבורסקאי והעצמת

אזור הפעילות

✓ נכסים (זמניים) בבעלות עירונית, המאפשרת השפעה על תמהיל העסקים ויצירת

סבסוד ותמריצים

סטריפ של מבנים קלים, ניידים, פוד-טראקס ודוכנים



מקור: pinterest



BoxPark, London

מקור: boxpark.co.uk

ג/ "הפאטיו"



Opportunity Space
מאפייני ההתערבויות

- א- מרחב שהייה
- ב- "מיקרו ריטייל"
- ג- "הפאטיון"
- ד- המעברים

photo By simplex



photo By simplex

הרעיון

השמשות שטחי חניה פרטית בתוך מרכז מסחרי

✓ בשיתוף בעלי הנכס

✓ יצירת מוקד משלים להתרחשות של רח' הבורסקאי

✓ גמישות וניצול מרבי של השטח - דגש על חיי לילה ואפשרות להחזיר שגרת חניה

במהלך היום באמצעות אלמנטים ניידים ומתקפלים

דוגמא לפני / אחרי לשימוש בחניה פנימית

אחרי



Fort Wayne, Indiana

לפני



מקור: gehlpeople.com

ד / "המעברים"



Opportunity Space
מאפייני ההתערבויות

- א- מרחב שהייה
- ב- "מיקרו ריטייל"
- ג- "הפאטיו"
- ד- המעברים

photo By simplex

יצירת חוויות מקומיות, הזדמנויות שהייה ועניין באזורי מעבר בסביבת הבורסקאי

דוגמא - לפני / אחרי



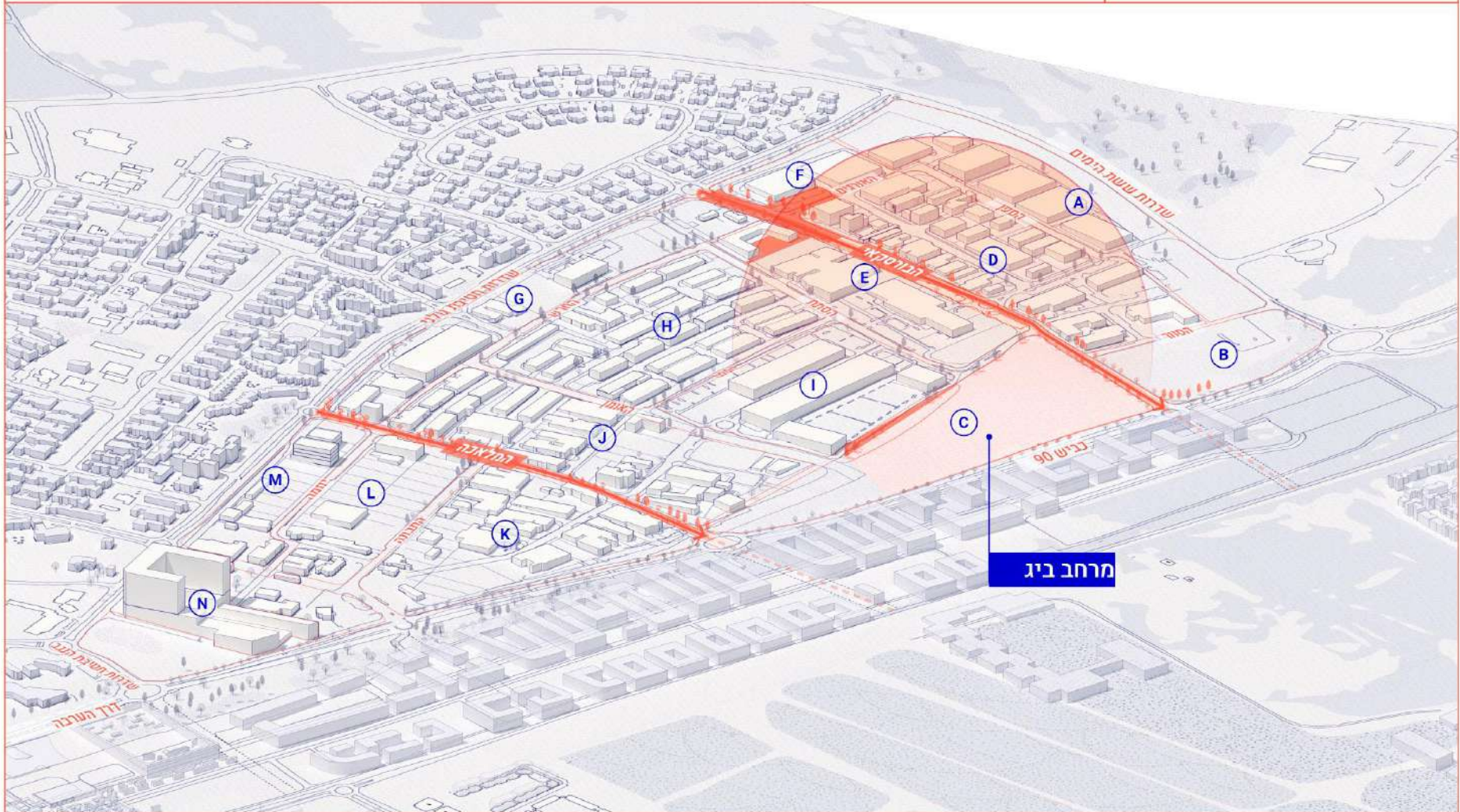
Fort Wayne, Indiana



מקור: gehlpeople.com

התמקדות במרחב המקשר בין דרך הערבה למתחם ביג וחיבור להולכי רגל מדרך הערבה. יש את האפשרות ליצור חזית מרשימה על חומה אשר מהווה מוקד משמעותי בכניסה לעיר.

פעולות רכות/טקטיות



מוקד התערבות 3 – חזית BIG ושטח עפר הפונה אל דרך הערבה

מהלך ליצירת חזית מרשימה על החומה ושטח העפר הפונים אל הכביש ומהווים את נוף הכניסה לעיר



מקור: visitscotland.com



דוגמא: אמנות מונומנטלית על השטח הריק בחזית



מקור: pinterest

אמנות על גבי החומה של ביג - מהלך קהילתי ויצירתי בשיתוף היזם

Made in Eilat – מוקד התערבות 4

א/ הרחבה וגיוון שימושים בעסקים קיימים

תמריצים והטבות - פרסום קולות קוראים המציעים תמריצים לעסקים יצרנים מקומיים, כדי לפתח את העסק ולהרחיב את השימוש והעיסוק שלו (Maker Retail).

לדוגמא:

- מאפיה קיימת - מרחיבה את העסק ל"בייקרי" עם חזית מארחת.
- חנות פירות וירקות - מקימה דוכן מיצים.

סיוע של העירייה על ידי מציג לתקציב.
בן היתר: לטובת תכנית עסקית, עיצוב ושדרוג החזית, פארקלטים (שימושים במקומות חניה לטובת פיתוח מרחב ציבורי ומקומות ישיבה), מיתוג ושיווק, חיבור לאתר איקומרס מקומי ("Made in Eilat"), מסלולי רישוי ירוק.

- קול קורא למספר מוגבל של עסקים
- ע"פ קריטריונים
- לכל עסק חבילת תקציב

המטרה:

- ליצור מרחב פעיל ואטרקטיבי יותר
- לשמר ולהעצים עסקים קיימים
- להנביט כוחות צעירים ויצירתיים
- לאפשר לשוק לצמוח באופן אורגני ולא באופן בלאכותי

Industry city, New-York

"When makers and innovation meet: Industry city New-York"

רקע <

Industry City: אזור תעשייה מתחדש בברוקלין, פועל מ-1880, כאשר בשנות ה-60 היה בשיא שגשוגו והעסיק כ-25,000 עובדים. עם דעיכת התעשייה היצרנית, מרבית המפעלים סגרו את שעריהם ופיטרו את העובדים.

הרעיון <

חידוש האזור נעשה על ידי שילוב של תעשייה, מלאכה וחדשנות, תחת הרעיון המרכזי - *"when makers and innovation meet"*. התבונה המרכזית הייתה יצירת מקומות תעסוקה תחילה - על בסיס המלאכה והחדשנות.

השינוי <

בסיס הפרוגרמה הוגדר כ"עירוב שימושים חדש" - שילוב בין תעשייה, מלאכה ומסחר. כלומר: כל מפעל או בית ייצוב, משלב בתוכו שימושים נוספים, כגון: חזית מסחרית בקומת הקרקע, תצוגה, חללי סדנאות, גלריות אמנים, מעצבים וכיוב' - בתפישה חדשה של Maker retail.





מקור: popup city

התחדשות אזור התעשייה HOBu באמסטרדם
חידוש חזיתות / תוכן וסיורים / עידוד עסקים יצירתיים /
שדרוג המרחב הציבורי / יצירת פופאפים ופרויקטים טקטיים
זמניים



מקור: land8.com

דוגמא: עידוד ותמרוץ מוסכים וענפי רכב לארח קהל במרחב הציבורי



דוגמא: עידוד ותמרוץ יצרנים ובעלי מלאכה לייצר תצוגות ועמדות שהייה ואירוח במרחב ליד העסק. וכך לייצר אזור מעניין ויצירתי יותר, בתוך DNA מקומי

מוקד התערבות 4

ב/ התערבויות טקטיות גורפות בכל המרחב, בשיתוף הקהילה והעסקים

אמנות ותרבות במרחב הציבורי להעצמת הרובע כמקום מעניין, שוקק ויצירתי, באמצעות שיתוף הקהילה המקומית והעסקים הקיימים

- **קול קורא לעידוד אמנות במרחב הציבורי (ציורי קיר, מיצבים אורבניים ועוד)**

- **עיצוב טקטי - פארקלטים, הצללה טקטית ומרחבי שהייה ביוזמת העירייה. עיצוב כגון: גרילנדות, צמחייה טקטית, ריהוט רחוב נייד.**

- **אירועים ותוכן - אירועי שגרה קטנים לאורך השנה בשיתוף העסקים / מספר אירועי עוגן גדולים ביוזמת העירייה (כגון: פסטיבל בירה / פסטיבל אמנות רחוב / פסטיבל מייקרים / שווקים וירידים מתחלפים של הסוחרים באזור)**

מיתוג וזהות

עקרונות ליצירת זהות - "הרובע הפתוח"

1. תפיסת הזהות והמיתוג של המרחב
2. קונספט
3. תתי-מותגים

עקרונות ליצירת זהות - "הרובע הפתוח"

1. תפיסת הזהות והמיתוג של המרחב

מרחב הייחוס - הכניסה לאילת

מרחב שחולש על כל האזור המכיל עירוב שימושים, עסקים ותעסוקה בכניסה לאילת. מרחב גמיש ומתפתח יחד עם העיר, שעשוי לכלול בעתיד גם את שטח צפון שדה התעופה הישן ושטחים נוספים מצפון.



אזורי זהות שונים בעיר שמתחברים
לרצף אחד מגוון ומעניין

הכניסה לאילת

אזור צעיר, חופשי, בעל שימושים
מעורבים ואורגניים

מרכז העיר

רצועת התיירות והים

עקרונות ליצירת זהות - "הרובע הפתוח"

1. תפיסת הזהות והמיתוג של המרחב

מרחב פתוח ומחובר

יצירת זהות למרחב פתוח ומחובר בעיר- לא מתחם.
מקום ללא גבולות פיזיים מוחלטים, אלא כזה שמייצר תחושה אילתית מקומית וייחודית.

תמיד שוקק ומעניין

אזור הסידורים, המקום "הכי אילתי", מייצר מפגשים של מקומיים ותיירים, של ישן וחדש, "ה-downtown" של אילת.
אזור עירוני שוקק וייחודי שתמיד קורה בו משהו, בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

מגוון ומעורב שימושים

עירוב שימושים מתקדם, מגוון - עסקים, בילוי ומסחר עם תעסוקה מתקדמת ומלאכה, תיירות מגוונת עם מגורים מסוגים שונים.

האזור האלטרנטיבי והצעיר של העיר

אזור עם מגוון אפשרויות, פתוח ונגיש לפתרונות חדשניים, ייחודיים ויצירתיים.

עקרונות ליצירת זהות - "הרובע הפתוח"

2. קונספט

Urban Freedom

הכלת הגישה התכנונית הפתוחה והמאפשרת, יחד עם הרוח האילתית, שמגדירים מקום חופשי, גמיש ופתוח ליוזמות, עסקים ייחודיים, טיפולוגיות חדשניות, מרחב יצירתי ושיתוף של קהילות שונות ומגוונות. **מקום שמייצר חופש של אפשרויות.**

- מרחב פתוח לרעיונות חדשניים ופורצי דרך
- מרחב פתוח ליזמים ויוזמות
- מרחב פתוח לעסקים וחברות
- מרחב פתוח לפעילות תושבים וקהילות
- מרחב פתוח לתיירים ומבקרים

עקרונות ליצירת זהות - "הרובע הפתוח"

2. קונספט

שפה מותגית ושפת רחוב חופשית, גמישה מאפשרת ומכילה.
דוגמא / מיתוג הלסינקי:



מקור: werklig.com

עקרונות ליצירת זהות - "הרובע הפתוח"

3. תתי-המותגים

סימון "hot spots" מרכזיים לפיתוח מקומי בתוך המרחב ב"אסטרטגיית מלקחיים"

- מלבד הזהות הכוללת של המרחב, יש לייצר מוקדים דומיננטיים בתוכו
- מיתוג רחובות ו/או אזורי הזדמנות ממוקדים בתוך השטח, שבהם מקודמת התרחשות אורבנית
- פיתוח קהילות, עולמות תוכן ואקוסיסם סביב אותם hot spots



סיכום התערבויות טווח קצר - בינוני

תפיסת המיתוג והזהות

1. **מרחב הייחוס - הכניסה לאילת**
2. **הקונספט - Urban Freedom ("הרובע הפתוח")**
3. **"תתי-מותגים" - סימון "hot spots" מרכזיים לפיתוח מקומי בתוך המרחב ב"אסטרטגיית מלקחיים"**

מוקדי התערבות ופעולות בטווח קצר-בינוני

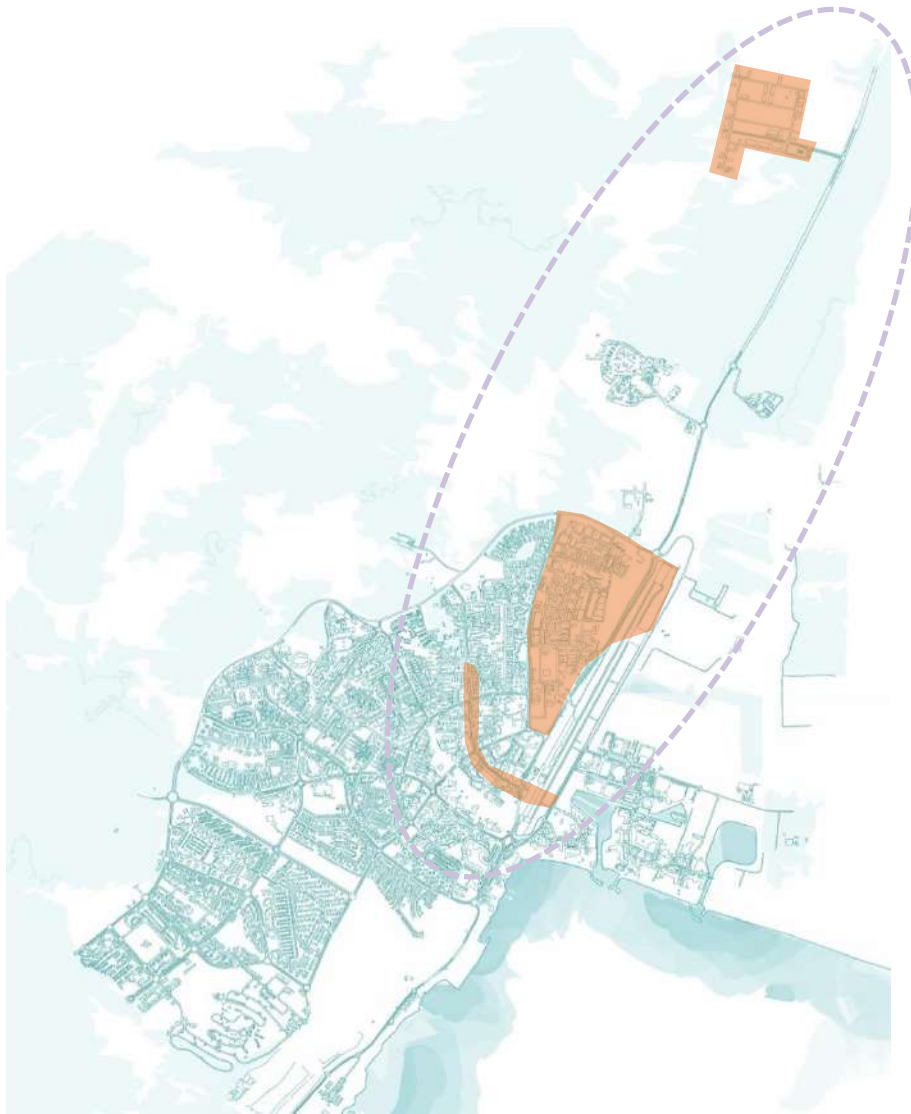
1. **הבורסקאי והמלאכה**
2. **אזור התערבות במערב הבורסקאי**
 - מרחב שהייה
 - מיקרו-ריטייל
 - "הפאטיו"
 - המעברים
3. **אזור התערבות אמנותית וחזותית בחזית BIG הפונה לדרך הערבה**
4. **התערבויות גורפות בכל המרחב**
 - תמרוץ עסקים יצרניים לשימושים נוספים
 - עיצוב אורבני טקטי



מודל הניהול

הנחות יסוד

- אילת נמצאת בהליכי פיתוח משמעותיים, עם זאת, אין כמעט צמיחת אוכלוסין
- התעסוקה היא אחד הנושאים הכי קריטיים לצמיחה ופיתוח של העיר
- כיום פועלים מספר גופים בעיר לטובת פיתוח עסקים ותעסוקה באילת



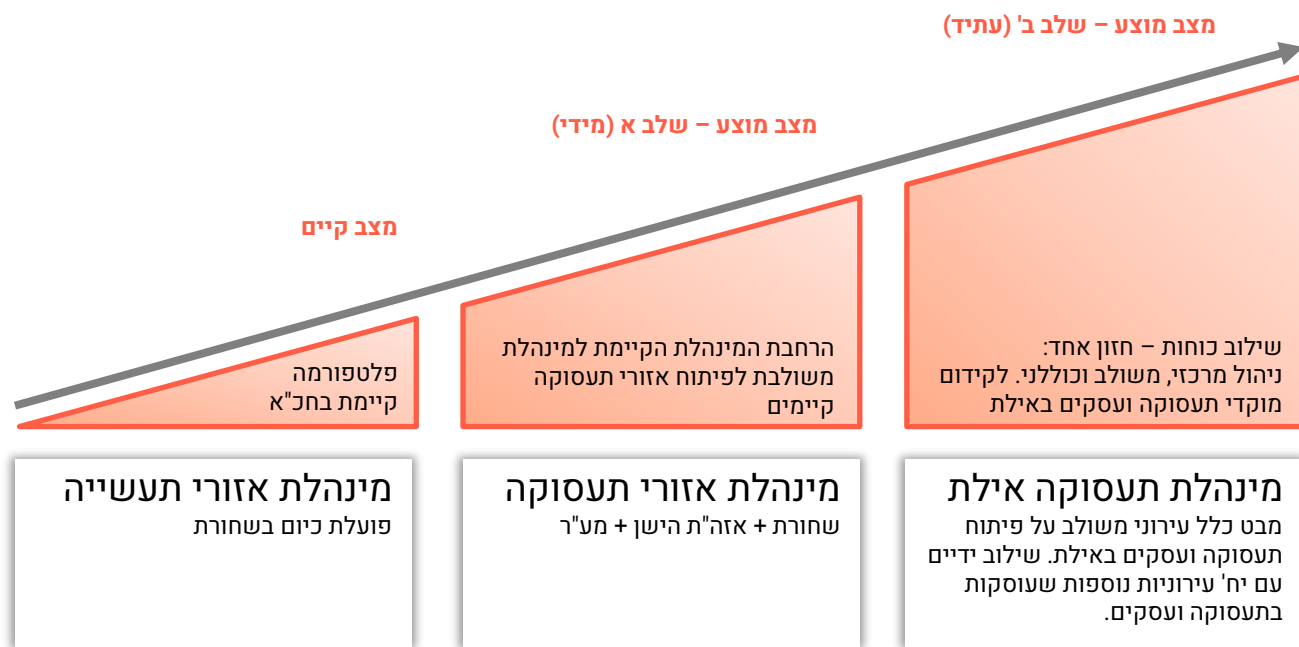
תפיסת העולם

הקמת גוף ניהול מרכזי, בעל ראייה עירונית רחבה ומשולבת, עבור כלל האזורים שעתידיים להיות בהם מוקדי תעסוקה משמעותיים.

מוקדי תעסוקה מרכזיים בפיתוח =

- אזור התעשייה הישן
- צפון שדה התעופה
- אזור תעשייה שחורת
- מרכז העיר (המע"ר)

השיטה – צמיחה מתוך פלטפורמות עירוניות קיימות ושילוב כוחות בין היחידות העירונית, בשלבי



מינהלת אזורי תעסוקה באילת

פוקוס תעסוקתי-עסקי כללי X פיתוח מוקדי תעסוקה גיאוגרפיים

תפקיד המינהלת:

תיכלול כלל הממשקים להקמה ופיתוח של אזורים עירוניים חדשים וקיימים, בעלי אוריינטציה של יצירת מוקדי תעסוקה משמעותיים בעיר אילת וכן ראייה כוללת של פיתוח תעסוקה ועסקים באילת.

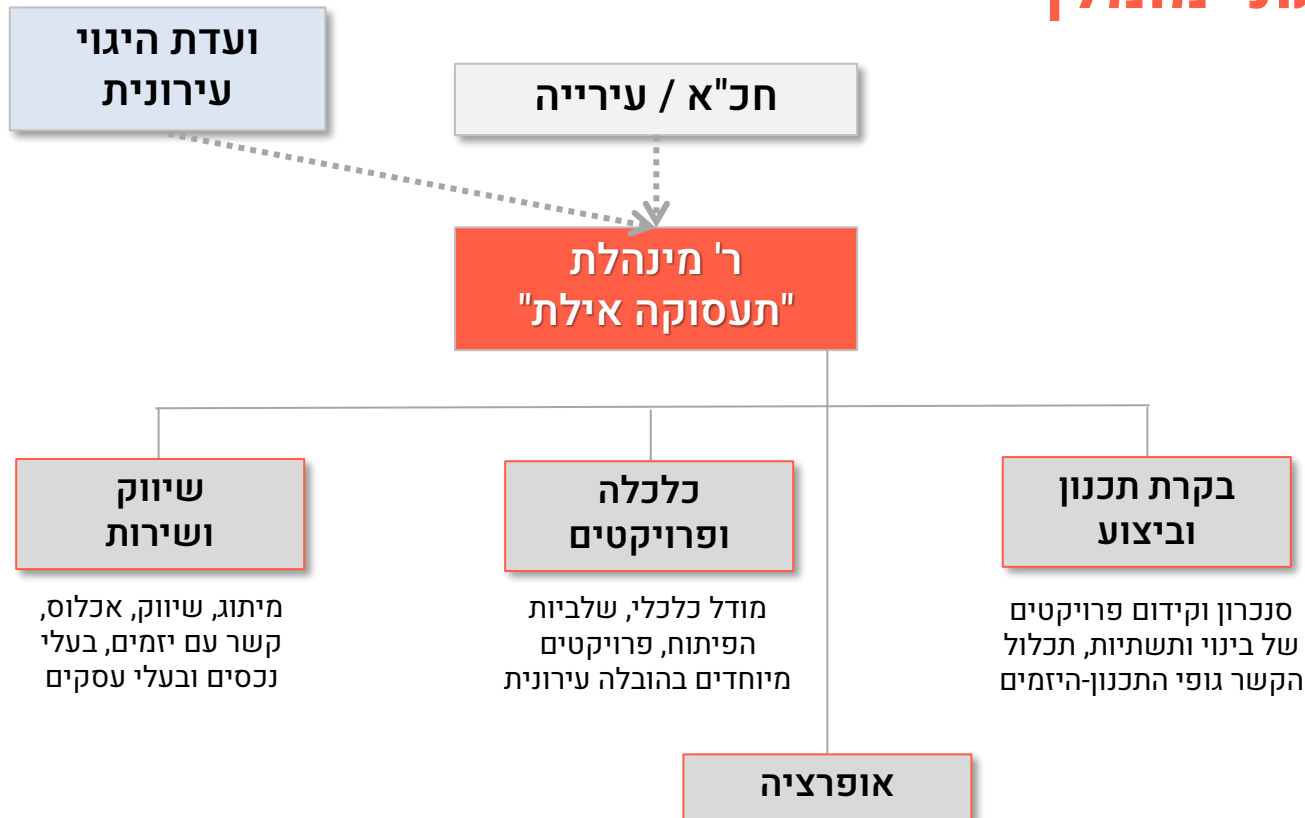
- ✓ תכנון
- ✓ כלכלה ופיתוח עסקי
- ✓ פיתוח וביצוע
- ✓ שיווק, אכלוס ועבודה מול יזמים, חברות ועסקים
- ✓ תפעול שוטף ותחזוקה
- ✓ קידום הליכים עסקיים ותעסוקתיים בעיר

עקרונות הפעולה של המינהלת



- המינהלת תצמח על גבי הפלטפורמה הקיימת של מינהלת שחורת.
- המינהלת תונחה מקצועית ע"י אגפי העירייה הרלוונטיים ותעבוד איתם בסינרגיה לקידום המתחמים.
- המינהלת תפעל בשלב ראשון בכח אדם מצומצם ותגדיל את התשומות בהתאם לשלבי הפרויקטים – תכנון, ביצוע, אכלוס, תפעול.
- המינהלת תדווח באופן שוטף לוועדת היגוי עירונית לאזורי תעסוקה, בראשות הנהלת העיר הבכירה.

מבנה ארגוני מומלץ



צוות בסיס שלב ראשון (עובדים ו/או יועצים):

**פרויקטים מיוחדים- פרויקטים בהובלה עירונית, כגון: חדשנות ונסיינות במרחב, תחבורה מתקדמת, בנייה ירוקה, עיר חכמה, אנרגיה מתחדשת, ניטור צריכת אנרגיה ועוד.

מדדי הצלחת המינהלת*

- ✓ גובה הביקושים למגרשים ונכסים לתעסוקה בעיר אילת.
- ✓ כמות תכניות מקודמות מידי שנה, בדגש על תעסוקה.
- ✓ כמות העסקים, החברות והמשקיעים החדשים.
- ✓ כמות מועסקים.
- ✓ הכנסות עצמיות לעירייה.
- ✓ קצב פיתוח השטחים הציבוריים באזורים הרלוונטיים.
- ✓ מיצוב אילת כעיר לגיטימית ומבוקשת לעסקים וחברות.

* נגזרת ישירה של מטרות ומדדי תכנית המדיניות

דוגמא: מודל העיר ליסבון לעידוד השקעות ושיווק העיר ליזמים וחברות.

יישום: 'מינהלת תעסוקה אילת' עם הפנים ליזמים, לחברות ולעסקים חדשים תוך ליווי צמוד ומתן מגוון שירותים. בשיתוף פעולה ובסינרגיה עם אגפי העירייה הרלוונטיים.

HOME LISBON INVESTORS COMPANIES ENTREPRENEURS STUDENTS ABOUT US

INVEST LISBOA
Your Atlantic Partner

LISBOA
CÂMARA DE COMÉRCIO
aicep Portugal Global
baía do tejo

Welcome to Invest Lisboa, Lisbon's investment promotion agency. Invest Lisboa is a one-stop shop for companies, investors and entrepreneurs looking to invest or set up their business in Lisbon. We offer personalised, confidential and free support, including providing advice, information and contacts, and identifying business partners, premises and investment opportunities.

Set up in 2009, Invest Lisboa is the result of a strategic partnership between [Lisbon's City Council](#) and the [Portuguese Chamber of Commerce and Industry](#), aiming to attract investment, companies and talent. It is also supported by the [Agency for Investment and Foreign Trade of Portugal \(AICEP\)](#) and sponsored by [Baía do Tejo](#).

Start up Lisboa
MADE OF LISBOA
#madeflisboa

מקור: www.investlisboa.com

עקרונות תכנית העבודה של המינהלת

'מינהלת תעסוקה אילת' תנהל מעקב ביצוע משימות ופעילויות באמצעות ניהול שוטפים לשליטה ובקרה

תחום	נושא	פעילות	תקציב	גורם אחראי	מועד התחלה	מועד סיום	סטטוס

בתחומים הבאים:

- תכנון
- פיתוח תשתיות ומבני ציבור
- פרויקטים מיוחדים
- כלכלה ופיננסים
- מכרזים ומכירות
- אכלוס
- שיווק ומיתוג
- קידום השקעות, יזמות ועסקים
- תפעול

שלב ב' - לאחר ביסוס המינהלת

הקמת התאגדויות עסקים פעילים במרחב אזור התעשייה הישן

"כשעסקים פועלים יחד קורים דברים נפלאים"

המטרה:

לתמוך בשימור גידול העסקים הקטנים, הייחודים והמקומיים, במקביל לשלבי הפיתוח.

הדרך:

- הקמת התאגדות עסקים פעילים במרחב אזור התעשייה הישן.
- גוף שעובד בשיתוף פעולה עם המינהלת זוכה לתמיכות ורוח גבית מהעירייה.
- עסקים שפועלים יחדיו כדי להוביל מהלכים משותפים לפיתוח 'שלם הגדול מסך חלקיו'.
- עסקים עם מכנה משותף – שלב ראשון עסקי קמעונאות, בילוי ומסעדנות בעיקר.

הערך:

- חיבור ועבודה משותפת עירייה-עסקים.
- גיבוש יוזמות מצד העסקים – מרחב ציבורי, שיווק ופרסום, שיתופי פעולה, אירועים וכיוב'.
- גיוס משאבים חיצוניים לפיתוח האזור.
- תמיכה הדדית של העסקים ויצירת בסיס לקליטת עסקים חדשים, מקומיים וייחודיים באזור.

דוגמא: שכונת גן החשמל בתל אביב. התאגדות עסקים במודל ה-BID שמביאה לעסקים מעורבים והצלחות משותפות



סביב תחנת הכוח הראשונה בארץ ישראל, שהוקמה לפני כמעט 100 שנה, צמחה אחת השכונות המיוחדות ביותר בתל-אביב. סוּר במתחם גן החשמל, בין בנייני פאר שעברו שימור, חנויות עם ניחוח של כעם ובית קליטה שמציע לא כחות 147 סוגי קפה | **גיל פנטוס**

אחד הסיפורים האחרונים עלילי מסביב טיפהחול אורבני גדול הוא ליקור גם בעטפת החיות מטרדות ולח קוד צהון. אבל כרבע חילי סגור וזמן מחזורי לוחות תדיר מקיפו בעירי תל-אביב ישר וליכר כבטיות שאני לה מורג אריתוהיותו. כרמכאל את נצטר מריר לתחמכת תחוק, או פני מטרדה העטפת כפחותה או עם מטרלה שנות דעשירים לה האה הורדתה: טכטת רמת-השרון. המשם האירחנה טבת העטפתה מטפסנה אירחה לפני מטפר טעם, ומה טכטות הו בניקר בתים בעלי טענות בנייה מרחוקים או מרחוקים העטפיה אירחה החיות טראו יטום יום יחתי.

המסורה חוללת את חובטת אוקית ישראל, לטענון, דוריי לרדחשכלי ורשטות הרשטות והטורירי כה כטור עשירי דודן כמות לרר כפיקטורירי לה טענות אבנייה חודר כפיתים השכטור מנכס פאן כטפת 1921 תחנת חכוח הרדשטתה מוריר ישראל ודוד טענקתה לרובח החשמל את טטור תחנת הכוח עניין כפיקטור החטול לרדחיה כפיתור כרבות החטול 16 כפיתים טר סרור עירי הקורנה ירחה כרבות החטול כטקור כרבות ארובני טעם 'אום וטום' התקטפתה כרבותותה של

החוללת הישנה של החשמל

גן החשמל בא

אמנות - מחול - מוזיקה מתארחים בעסקים

מרימים את השאלטר בגן החשמל

רביעי | 19 באוגוסט | מ-19:00

לבושים

- 1. בתי גרינה**
ליאר נבר | מיצב
החשמל 2
- 2. ששון קדם**
דפנה שלום | תלבושות ובוויזסטים
מפירולוגית הווירואו | סיום טוראים
רקודי הסמול להבשרת רקודים -
ביכורי העטים | מוטפס מחול
לבושים 3
- 3. מוזיקה מהמרטט**
Tural
לבושים 4
- 4. לבושני 7**
נאשרה שפרן | ציורונים
לבושים 7
- 5. ORO**
Yoko Allen
לבושים 12
- 6. גרסרוד**
דפנה שלום | תלבושות האמנית
רקודי הסמול להבשרת רקודים -
ביכורי העטים | מוטפס מחול
לבושים 18
- 7. ורטיקל - חדר כושר**
שר מרזן ואלעד לרונם | ציורים
לבושים 18
- 8. אברכה חוסל**
ליפז נרן | ציורים
לבושים 21
- 9. Annie Oakley**
מלכי סמול | רדוארס /
'זולנת הווללה הופיר' | קורטיקה
MOVING
לבושים 26
- החשמל**
מלכות האופרה הארית | מוטפס
החשמל 21, 21.15, 21.45, 20:45

קופים

- 31. סירי אמנות בשכונה**
בליווי אמנות
אודיטוריום 25-3 דקות | 21,000, 22,000, 23,000, 24,000 | כרטיסים מראש 100%
- 32. סירי אמנות באברכה חוסל**
עם אוצרת האוסף מוז' סירל
האוסף כולל אמנים ישראלים
ובין לאומיים
אודיטוריום 25-3 דקות | 21,000, 22,000, 23,000, 24,000 | כרטיסים מראש 100%
- 33. סירי אמנות באברכה חוסל**
עם אוצרת האוסף מוז' סירל
האוסף כולל אמנים ישראלים
ובין לאומיים
אודיטוריום 25-3 דקות | 21,000, 22,000, 23,000, 24,000 | כרטיסים מראש 100%
- 34. גלריה כו עמי**
מלכות האופרה הארית | מוטפס
החשמל 12, 20:15, 20:45, 21:15

מקוה ישראל

- 31. מנדור**
סיה פרי | רישומים
כתיבת פרומים מרגלית אורן,
נונה אלט, מאי לרוד, ערד רון,
יונת פישמן | דפנה לוב
החוג: ישראל 18
- 32. Studio OH**
ספודניו תלבושים
החשמל 2
- 33. אורישנא**
אריס סמור | טקס תה יפני
סמוריה עם האמנית הרב תחמית
אודיטוריום 2-45 דקות | 21,000, 22,000, 23,000 | כרטיסים מראש 100%
- 34. גלריה ישראל**
100%

נת החרון

- 24. עירז מיכאל**
גן החשמל, 20:15
- 25. רינון, מרב מרודי**
אילן זנה
החם כפיתות מיות, לופ רדואו
סאנדו: דפנה קינן
- 26. DEDE**
עבודת רחוב

עירז החשמל
גן החשמל
עמותת החשמל בגן החשמל
מפגשים לקהילה מוז' ודודן שום פעילות
העמותה היא מרכז מרכזי באסטרטגיה
העבודתה ישר מרדוח העליליות
מפגשים בין החשמל, והעמותה נבנית
אבנייה באמצעות גן החשמל, ותי שיתוף
העמותה עם עיריית תל-אביב-יפו.

הכניסה חופשית
'הפעילות תהיה על-ידי תחנת חת הסגור'

פרטים והרשמה כ-18
מרימים את השאלטר

מנהל קהילה, תרבות וספורט
דיגיטל
גן החשמל

מקור: מעג"ל גן החשמל

שת"פ ההתאגדות עם גופים עירוניים

- פעילות משולבת עירייה – מינהלת – מגזר עסקי
- הבית לעסקים
- האב אילת
- מחלקות העירייה הרלוונטיות

דגשים

חזון אחד לתעסוקה באילת – יחידה עירונית אחת שמתכללת את כל נושא התעסוקה והעסקים, עם מגוון תחומי פעילות וסמכויות, אך ניהול אחד יצירת שלביות בהתפתחות המינהלת שיתוף כלל הגורמים העירוניים בתחום התעסוקה והעסקים

כרטיסיות מתחמים



1. תוספת זכויות לשימושי תעסוקה בחזית העיר הצפונית
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי מגורים, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. פתיחת חזית פעילה לכיוון רחוב ששת הימים

זכויות בנייה:

זכויות בסיס: עד 400%
זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור

חזון המתחם:

הפיכת החזית הצפונית של אזור התעשייה למוקד תעסוקתי משמעותי בעיר אילת כהמשך לשימוש התעסוקה הקיימים בפארק אמת"ל.

גושים וחלקות:

גוש 40051 חלקות - לא מוסדר

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



מיקום המתחם:

שדרות ששת הימים מצפון, רחוב הסוור ממזרח, רחוב הספן מדרום ושדרות חטיבת גולני ממערב

הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
תיירות/מגורים/מיוחד: עד 30% סה"כ
מסחר: עד 30% סה"כ

גובה קומות: עד 10 ק'
תכנית בנייה: 60%-85% קו בניין 0 לחזית ראשית
קווי בניין: שדרות ששת הימים רחוב הספן, חטיבת גולני ורחובות חדשים
חזיתות ראשית: רחובות צידיים ודרכי תפעול

מגורים:
 1. גודל יח"ד: 100-30 מ"ר
 2. לא יותר איחוד דירות
 3. לא יותר דירות בקומת הקרקע

הפרדת שימושים:
 1. יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים/תיירות לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה

מסחר:
 1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
 2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
 3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר

כניסות:
 1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
 2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית

חזיתות:
 1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 2. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 3. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

חניונים:
 1. לא יותר חניות עליות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש, למעט חנייה תפעולית למסחר

2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

תשתיות:
 1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד





1. תוספת זכויות לשימושי תעסוקה בחזית העיר הצפונית
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי תיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. פתיחת חזית פעילה לכיוון רחוב ששת הימים, דרך הערבה ורחוב הבורסקאי.

זכויות בינוי:

זכויות בסיס: עד 400%

זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים במגרש עצמאי

חזון המתחם:

פיתוח מגרשי מפתח בחלקו הצפוני של הרובע הפתוח כחלק מפני העיר לכיוון צפון.

גושים וחלקות:

גוש 40051 חלקות - לא מוסדר

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



מיקום המתחם:

שדרות ששת הימים מצפון, דרך הערבה ממזרח, המשך רחוב הבורסקאי מדרום ורחוב השרטט ממערב.

הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
תיירות/מגורים: עד 40% סה"כ
מסחר: עד 30% סה"כ

- חזיתות:**
1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 3. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 4. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

- חניונים:**
1. לא יותרו חניות עליות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
 2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

- תשתיות:**
1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימקמו בחזיתות תפעוליות בלבד

- גובה קומות:** עד 10 ק'
תכנית בינוי: 60%-85%
קווי בניין: קו בניין 0 לחזית ראשית דרך הערבה, שדרות ששת הימים, רח' הבורסקאי
חזיתות ראשית: רחוב השרטט ורחובות חדשים
חזיתות משנית: רחובות צידיים ודרכי תפעול

הפרדת שימושים:

1. יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי תיירות/מגורים לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה

- מסחר:**
1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
 2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
 3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר

- כניסות:**
1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
 2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית





1. תוספת זכויות לשימושי תיירות ותעסוקה לאורך דרך הערבה
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי תיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. פיתוח החזית המערבית של דרך הערבה

זכויות בנייה:

זכויות בסיס: עד 400%
זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים במגרש עצמאי

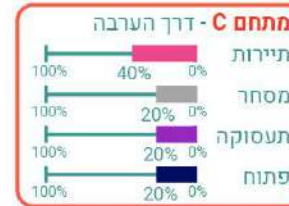
חזון המתחם:

פיתוח שטחים ריקים מבינוי לאורך שדרת הכניסה לעיר על דרך הערבה.

גושים וחלקות:

גוש 40051 חלקות - לא מוסדר

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
תיירות: עד 60% סה"כ
מגורים/מסחר: עד 30% סה"כ

מיקום המתחם:

רחוב הבורסקאי מצפון, דרך הערבה ממזרח, רחוב המלאכה מדרום, מתחם ביג ממערב

- חזיתות:**
1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 2. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 3. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

- חניונים:**
1. לא יותרו חניות עליות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
 2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

- תשתיות:**
1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימקמו בחזיתות תפעוליות בלבד

- גובה קומות:** עד 10 ק'
תכנית בינוי: 60%-85%
קווי בניין: 0 לבנין לחזית ראשית רח' הבורסקאי, רח' המלאכה
חזיתות ראשיות: רחובות חדשים רחובות צידיים ודרכי תפעול





1. תוספת זכויות לשימושי תיירות ותעסוקה לאורך דרך הערבה
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי תיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. פיתוח החזית המערבית של דרך הערבה

זכויות בנייה:

זכויות בסיס: עד 400%
זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים במגרש עצמאי

חזון המתחם:

פיתוח החלק הדרומי של שדרת הכניסה לעיר על דרך הערבה וחיוק הקשר אל שדה התעופה המפונה ממזרח

גושים וחלקות:

גוש 40001 חלקות 89-79, 96, 120

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



מיקום המתחם:

רחוב המלאכה מצפון, דרך הערבה ממזרח, רחוב התבונה מדרום, ורחוב התושייה ממערב.

הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
תיירות: עד 70% סה"כ
מגורים/מסחר: עד 30% סה"כ

גובה קומות: עד 10 ק'
תכנית בנייה: 60%-85%
קווי בניין: קו בניין 0 לחזית ראשית
חזיתות ראשית: דרך הערבה, רחוב המלאכה
חזיתות משנית: רחוב התושייה
חזיתות תפעולית: רחובות צידיים חדשים ודרכי תפעול

- חזיתות:**
1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 2. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 3. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

הפרדת שימושים:

1. יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי תיירות/מגורים לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה

- חניונים:**
1. לא יותרו חניות עליות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
 2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

מסחר:

1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר

תשתיות:

1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד

כניסות:

1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית





1. תוספת זכויות לשימושי תיירות ותעסוקה לאורך דרך הערבה
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי תיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. פיתוח החזית המערבית של דרך הערבה

זכויות בנייה:

זכויות בסיס: עד 400%

זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים בהפרשה מבונה או במגרש עצמאי

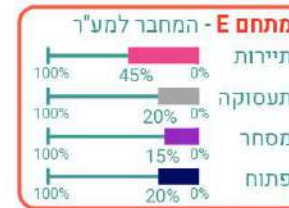
חזון המתחם:

פיתוח נקודת החיבור בין הרובע הפתוח לבין שדה התעופה המפונה ממזרח, המע"ר מדרום והשכונות הוותיקות ממערב.

גושים וחלקות:

גוש 40001 חלקות - 19,16,14,44,55-48, 97-101

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



מיקום המתחם:

המשך רחוב אילות מצפון, דרך הערבה ממזרח, שד' חטיבת הנגב מדרום, שד' חטיבת גולני ממערב.

הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
תיירות: עד 65% סה"כ
מגורים/מסחר: עד 30% סה"כ

- גובה קומות:** עד 10 ק'
תכנית בנייה: 60%-85% קו בניין 0 לחזית ראשית
קווי בניין: דרך הערבה, שד' חטיבת גולני, שד' חט' הנגב, המשך רחוב אילות
חזיתות ראשית: רחוב הצלחה
חזיתות משנית: רחובות צידיים ודרכי תפעול

מגורים:

1. גודל יח"ד: 100-30 מ"ר
2. לא יותר איחוד דירות
3. לא יותרו דירות בקומת הקרקע

הפרדת שימושים:

1. יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי תיירות/מגורים לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה

מסחר:

1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר

- כניסות:**
1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
 2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית
- חזיתות:**
1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 3. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 4. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

- חניונים:**
1. לא יותרו חניות עלילות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
 2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

תשתיות:

1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד



מקרא:
 ← דרך חדשה
 → חזית ראשית
 חזית משנית



1. תוספת זכויות לשימושי מגורים
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי מגורים ותיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. חיבור הרובע הפתוח לשכונות הותיקות

זכויות בינוי:

זכויות בסיס: עד 400%
זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים בהפרשה מבונה

חזון המתחם:

פיתוח דופן רחוב חטיבת גולני ליצירת חיבור בין הרובע הפתוח לבין שכונות המגורים הותיקות.

גושים וחלקות:

גוש 40001 חלקות 1-15, 90, 93, 97

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

רחוב המלאכה מצפון, רחוב היוזמה ממזרח, המשך רחוב אילות מדרום, שד' חטיבת גולני ממערב.
מגורים: עד 70% סה"כ
תיירות/מסחר: עד 30% סה"כ

- כניסות:**
1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
 2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית

- חזיתות:**
1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 2. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 3. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

- חניונים:**
1. לא יותרו חניות עלילות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
 2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

- תשתיות:**
1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד

- גובה קומות:**
תכנית בינוי:
קווי בניין:
חזיתות ראשית:
חזיתות משנית:
חזיתות תפעולית:
- עד 10 ק'
 60%-85%
 קו בניין 0 לחזית ראשית
 שדרות חטיבת גולני, רחוב המלאכה, המשך רחוב אילות רחוב היוזמה
 רחובות צידיים ודרכי תפעול

- מגורים:**
1. גודל יח"ד: 75-110 מ"ר
 2. לא יותר איחוד דירות
 3. לא יותרו דירות בקומת הקרקע

- הפרדת שימושים:**
1. יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים/תיירות לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה

- מסחר:**
1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
 2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
 3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר





1. תוספת זכויות לשימושי מגורים
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי מגורים ותיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. חיבור הרובע הפתוח לשכונות הותיקות

זכויות בינוי:

זכויות בסיס: עד 400%

זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים בהפרשה מבונה

חזון המתחם:

פיתוח דופן רחוב חטיבת גולני ליצירת חיבור בין הרובע הפתוח לבין שכונות המגורים הותיקות.

גושים וחלקות:

גוש 40000 חלקות - 1-4, 37-38, 49,64
 גוש 40029 חלקות - 1, 14-21, 53-54, 68, 70

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



מיקום המתחם:

רחוב הבורסקאי מצפון, רחוב החרש ממזרח, רחוב המלאכה מדרום ושד' חטיבת גולני ממערב.

הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
מגורים: עד 70% סה"כ
תיירות/מסחר: עד 30% סה"כ

- כניסות:**
1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
 2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית

- חזיתות:**
1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 2. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 3. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

- חניונים:**
1. לא יותרו חניות עליליות בחזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
 2. חניונים יקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

- תשתיות:**
1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד

- גובה קומות:**
תכנית בינוי:
קווי בניין:
חזיתות ראשית:
חזיתות משנית:
חזיתות תפעולית:
- עד 10 ק'
 60%-85%
 קו בניין 0 לחזית ראשית
 שדרות חטיבת גולני, רחוב המלאכה, רחוב הבורסקאי
 רחוב החרש
 רחובות צידיים ודרכי תפעול

- מגורים:**
1. גודל יח"ד: 75-110 מ"ר
 2. לא יותר איחוד דירות
 3. לא יותרו דירות בקומת הקרקע

- הפרדת שימושים:**
1. יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים/תיירות לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה

- מסחר:**
1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
 2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
 3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר





1. תוספת זכויות לשימושי מגורים
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי מגורים ותיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. חיבור הרובע הפתוח לשכונות הותיקות

זכויות בינוי:

זכויות בסיס: עד 400%
זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים בהפרשה מבונה

חזון המתחם:

פיתוח דופן רחוב חטיבת גולני ליצירת חיבור בין הרובע הפתוח לבין שכונות המגורים הותיקות.

גושים וחלקות:

גוש 40051 חלקות - לא מוסדר

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
מגורים: עד 70% סה"כ
תיירות/מסחר: עד 30% סה"כ

מיקום המתחם:

המשך רחוב הספון מצפון, רחוב האורגים ממזרח, רחוב הבורסקאי מדרום, שד' חטיבת גולני ממערב

- גובה קומות:** עד 10 ק'
תכנית בינוי: 60%-85%
קווי בניין: קו בניין 0 לחזית ראשית שדרות חטיבת גולני ורחוב הבורסקאי
חזיתות ראשית: רחוב האורגים והרחוב החדש מצפון
חזיתות משנית: רחובות צידיים ודרכי תפעול

מגורים:

- כניסות:**
 1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
 2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית

- חזיתות:**
 1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80%
 2. תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 3. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 4. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

- חניונים:**
 1. לא יותרו חניות עליות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר

- חניונים:**
 2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

- תשתיות:**
 1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד





1. תוספת זכויות לשימושי תעסוקה בליבת הרובע עפתוח
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי מגורים, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. חיזוק רחוב הבורסקאי כרחוב עירוני פעיל

זכויות בינוי:

זכויות בסיס: עד 400%
זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים בהפרשה מבונה במבני מגורים

חזון המתחם:

פיתוח החלק הצפוני של ליבת הרובע הפתוח כמוקד תעסוקה עירוני.

גושים וחלקות:

גוש 40051 חלקות - לא מוסדר

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
מגורים: עד 30% סה"כ
תיירות/מסחר: עד 30% סה"כ

מיקום המתחם:

רחוב הספן מצפון, רחוב הזג ממזרח, רחוב הבורסקאי מדרום ורחוב האורגים ממערב

- כניסות:**
1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
 2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית

- חזיתות:**
1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 2. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 3. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

- חניונים:**
1. לא יותרו חניות עלילות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
 2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

- תשתיות:**
1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד

- גובה קומות:** עד 10 ק'
תכנית בינוי: 60%-85%
קווי בניין: קו בניין 0 לחזית ראשית רחוב הבורסקאי
חזיתות ראשית: רחובות הספן, האורגים, הסוור, הזג ורחובות חדשים
חזיתות משנית: רחובות צידיים ודרכי תפעול

- מגורים:**
1. גודל יח"ד: 30-75 מ"ר
 2. לא יותר איחוד דירות
 3. לא יותרו דירות בקומת הקרקע

- הפרדת שימושים:**
1. יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים/תיירות לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה

- מסחר:**
1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
 2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
 3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר





1. תוספת זכויות לשימושי תעסוקה בליבת הרובע עפתוח
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי תיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. חיזוק רחוב הבורסקאי כרחוב עירוני פעיל

זכויות בנייה:

זכויות בסיס: עד 400%

זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים בהפרשה מבונה

חזון המתחם:

פיתוח החלק הצפוני של ליבת הרובע הפתוח כמוקד תעסוקה עירוני.

גושים וחלקות:

גוש 40029 חלקות 2-13, 68

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



מיקום המתחם:

רחוב הבורסקאי מצפון, רחוב הרתך ממזרח, רחוב הסתת מדרום ורחוב החרש ממערב

הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:

תיירות/מגורים: עד 30% סה"כ
מסחר: עד 40% סה"כ

- גובה קומות:** עד 10 ק'
תכנית בנייה: 60%-85% קו בניין 0 לחזית ראשית רחוב הבורסקאי
- חזיתות ראשית:** רחוב הרתך, רחוב הסתת, רחוב החרש והמשך רחוב המסגר
- חזיתות משנית:** רחובות צידיים ודרכי תפעול

מגורים:

1. גודל יח"ד: 30-75 מ"ר
2. לא יותר איחוד דירות
3. לא יותרו דירות בקומת הקרקע

הפרדת שימושים:

1. יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים/תיירות לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה

מסחר:

1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר

כניסות:

1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית

חזיתות:

1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
3. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
4. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

חניונים:

1. לא יותרו חניות עלילות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

תשתיות:

1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד





1. תוספת זכויות לשימושי תעסוקה ותיירות כחלק מתפיסת עירוב השימושים ברובע הפתוח
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי תיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל

זכויות בנייה:

זכויות בסיס: עד 400%
זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. הקצאת שטח פתוח לציבור
2. הקצאת שימושים ציבוריים בהפרשה מבונה

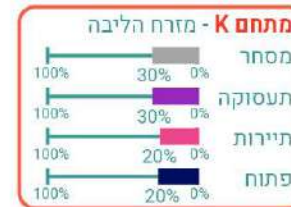
חזון המתחם:

יצירת מתחם מעורב שימושים בליבת הרובע הפתוח כתוספת למתחם המסחרי הקיים.

גושים וחלקות:

גוש 40029 חלקות - 51-52, 77

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



מיקום המתחם:

רחוב הסתת מצפון, קצה חניון מתחם ביג ממזרח, המשך רחוב האומן מדרום ורחוב המוצר ממערב

הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
תיירות/מגורים/מיוחד: עד 40% סה"כ
מסחר: עד 40% סה"כ

גובה קומות: תכנית בנייה: קווי בניין: חזיתות ראשית:

עד 10 ק' 60%-85%
 קו בניין 0 לחזית ראשית רחוב הבורסקאי, רחוב המוצר, המשך רחוב האומן הרחוב החדש ממזרח רחובות צידיים ודרכי תפעול

חזיתות משנית: חזיתות תפעולית:

מגורים:

1. גודל יח"ד: 30-75 מ"ר
2. לא יותר איחוד דירות
3. לא יותרו דירות בקומת הקרקע

הפרדת שימושים:

יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים/תיירות לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה

מסחר:

1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר

כניסות:

1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית

חזיתות:

1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
3. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
4. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

חניונים:

1. לא יותרו חניות עלילות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

תשתיות:

1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד





1. תוספת זכויות לשימושי תעסוקה ומגורים כחלק מתפיסת עירוב השימושים ברובע הפתוח
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי מגורים, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל

זכויות בינוי:

זכויות בסיס: עד 400%
זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. הקצאת שטח פתוח לציבור
2. הקצאת שימושים ציבוריים בהפרשה מבונה או במגרש עצמאי

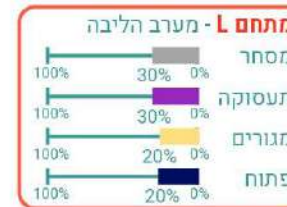
חזון המתחם:

יצירת מתחם מעורב שימושים בליבת הרובע הפתוח כתוספת לשימושי המסחר והתעשייה הקיימים.

גושים וחלקות:

גוש 40029 חלקות - 77-70, 55-68, 22-50

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



מיקום המתחם:

רחוב הסתת מצפון, רחוב המוצר ממזרח, רחוב אומן מדרום ורחוב החרש ממערב.

הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:

מגורים: עד 40% סה"כ
מסחר: עד 50% סה"כ

1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית

- חזיתות:**
1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 2. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 3. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

- חניונים:**
1. לא יותרו חניות עלילות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
 2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

- תשתיות:**
1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד

- גובה קומות:**
תכנית בינוי:
קווי בניין:
חזיתות ראשית:
חזיתות משנית:
חזיתות תפעולית:

- מגורים:**
1. גודל יח"ד: 30-75 מ"ר
 2. לא יותר איחוד דירות
 3. לא יותרו דירות בקומת הקרקע

- הפרדת שימושים:**
1. יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים/תיירות לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה

- מסחר:**
1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
 2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
 3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר





1. תוספת זכויות לשימושי תעסוקה ותיירות כחלק מתפיסת עירוב השימושים ברובע הפתוח
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי תיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל

זכויות בינוי:

זכויות בסיס: עד 400%
זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים בהפרשה מבונה

חזון המתחם:

יצירת מתחם מעורב שימושים בליבת הרובע הפתוח כתוספת לשימושי המסחר והתעשייה הקיימים.

גושים וחלקות:

גוש 40000 חלקות - 25-22, 36-25, 46-39, 53-49, 56-55, 62, 67-64

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
תיירות/מגורים/מיוחד: עד 35% סה"כ
מסחר: עד 30% סה"כ

מיקום המתחם:

רחוב האומן מצפון, המשך רחוב הצורף ממזרח, רחוב המלאכה מדרום ורחוב החרש ממערב

- כניסות:**
1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
 2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית
- חזיתות:**
1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 3. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 4. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי
- חניונים:**
1. לא יותרו חניות עלילות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
 2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
 3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות
- תשתיות:**
1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד

- גובה קומות:**
תכנית בינוי:
קווי בניין:
חזיתות ראשית:
חזיתות משנית:
חזיתות תפעולית:
- עד 10 ק'
 60%-85%
 קו בניין 0 לחזית ראשית
 רחוב המלאכה, רחוב המוצר ורחוב החרש
 רחוב המסגר והמשך רחוב המסגר
 רחובות צידיים ודרכי תפעול
- מגורים:**
1. גודל יח"ד: 30-75 מ"ר
 2. לא יותר איחוד דירות
 3. לא יותרו דירות בקומת הקרקע
- הפרדת שימושים:**
1. יש לייצר הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים/תיירות לשטחים הנוספים ובכלל זה לובאים וחדרי אשפה
- מסחר:**
1. מסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד
 2. חזיתות מסחריות יופנו לחזית ראשית ומשנית בלבד
 3. יותרו סגירות עונתיות בחזיתות מסחריות באישור מהנדס העיר





1. תוספת זכויות לשימושי תעסוקה בליבת הרובע עפתוח
2. תוספת שימושים מסחריים ושימושי תיירות, ליצירת היתכנות כלכלית בהתאם למגבלות סביבה ותמהיל
3. חיזוק רחוב המלאכה כרחוב עירוני פעיל

זכויות בינוי:

זכויות בסיס: עד 400%

זכויות מקסימאליות במימוש תועלות ציבוריות: עד 600%

מטלות ציבוריות אפשריות:

1. השלמת רשת הרחובות
2. הקצאת שטח פתוח לציבור
3. הקצאת שימושים ציבוריים בהפרשה מבונה

חזון המתחם:

יצירת מתחם מעורב שימושים בליבת הרובע הפתוח כתוספת לשימושי המסחר והתעשייה הקיימים.

גושים וחלקות:

גוש 40001 חלקות - 44-47, 32-42, 20-30, 107-120, 103-105, 92-93, 61-69

שימושים מותרים עבור כלל המתחם:



מיקום המתחם:

רחוב המלאכה מצפון, רחוב התושייה ממזרח, המשך רחוב אילות מדרום ורחוב היוזמה ממערב

הגבלות שימושים מתרחצים לתכנית:

בכל תכנית יקבע תמהיל מכלל השימושים המותרים למתחם במגבלות הבאות:
תיירות/מגורים/מיוחד: עד 30% סה"כ
מסחר: עד 30% סה"כ

- כניסות:**
1. יש להפריד כניסות בין השימושים השונים
 2. פיתוח הגישה לכניסות ראשיות למבנים יהיו המשכיים לפיתוח המדרכה הסמוכה ככל הניתן ללא מדרגות ו/או הפרדה מפלסית

- חזיתות:**
1. בחזיתות ראשיות ומשניות הבינוי בקומת הקרקע יהיה רציף בשיעור שלא יפחת מ-80% תותר נסיגה מקו בניין לחזית ראשית מעל קומת הקרקע
 2. לא תותר הקמת גדרות ומעקות בין הרחוב לחזיתות ראשיות ומשניות
 3. לא תותר הקמת קולונדה בחזיתות הבינוי

חניונים:

1. לא יותרו חניות עלילות לכיוון חזיתות ראשיות בתוך תחום המגרש למעט חנייה תפעולית למסחר
2. חניונים ימקמו ככל הניתן בתת הקרקע
3. לא יותרו כניסות לחניונים מחזיתות ראשיות

תשתיות:

1. פילרים, חדרי אשפה ותשתיות ימוקמו בחזיתות תפעוליות בלבד

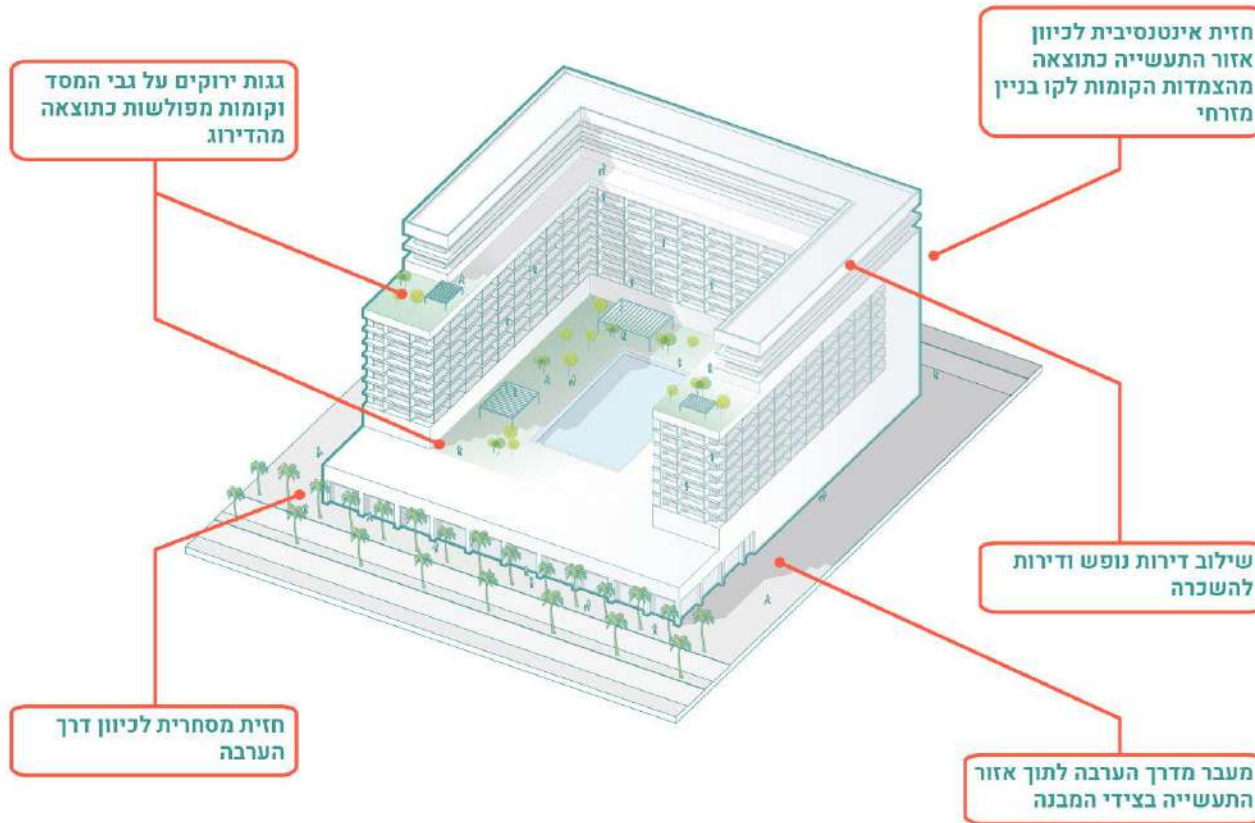


טיפוסי והנחיות בינוי

304

הנחיות לטיפוסי בניוי

שדרת הכניסה - מלונאות



- עקרונות:**
1. ריבוי חזיתות לכיוון המפרץ
 2. דופן בגובה הרחוב לדרך הערבה
דירוג לכיוון פנים אזור התעשייה
 3. חזית אינטנסיבית לרחובות הפנימיים



הנחיות לטיפוסי בניוי

שדרת הכניסה - מעורב שימושים

חזית תעסוקה עם גרעין נפרד מקומות המלונאות

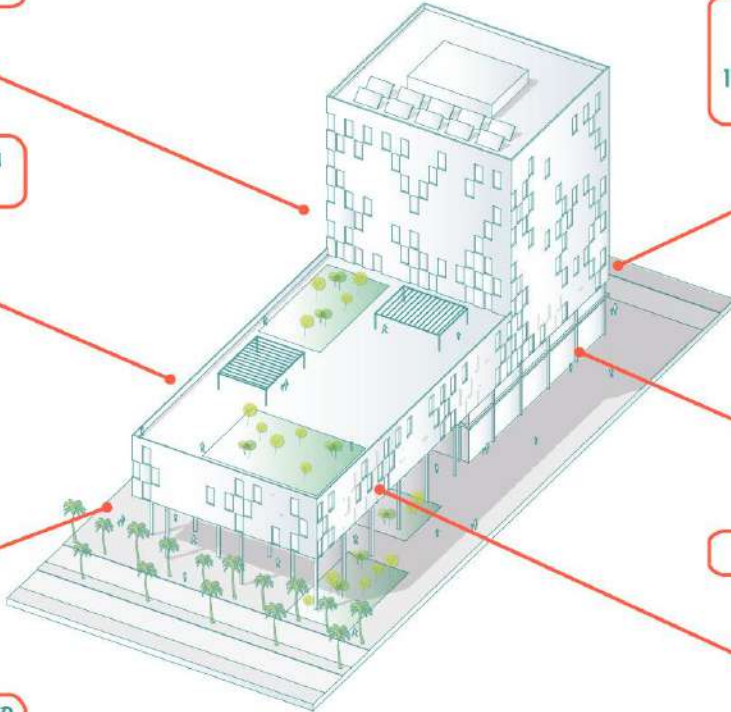
חזית אינטנסיבית לכיוון אזור התעשייה כתוצאה מהצמדות הקומות לקו בניין מזרחי

גגות ירוקים על גבי קומת המסד

מסחר בקומת הקרקע

מרחב ציבורי פתוח ומקורה בקומת הקרקע של המבנה

קומות של מלונאות/מלונאות אורבנית

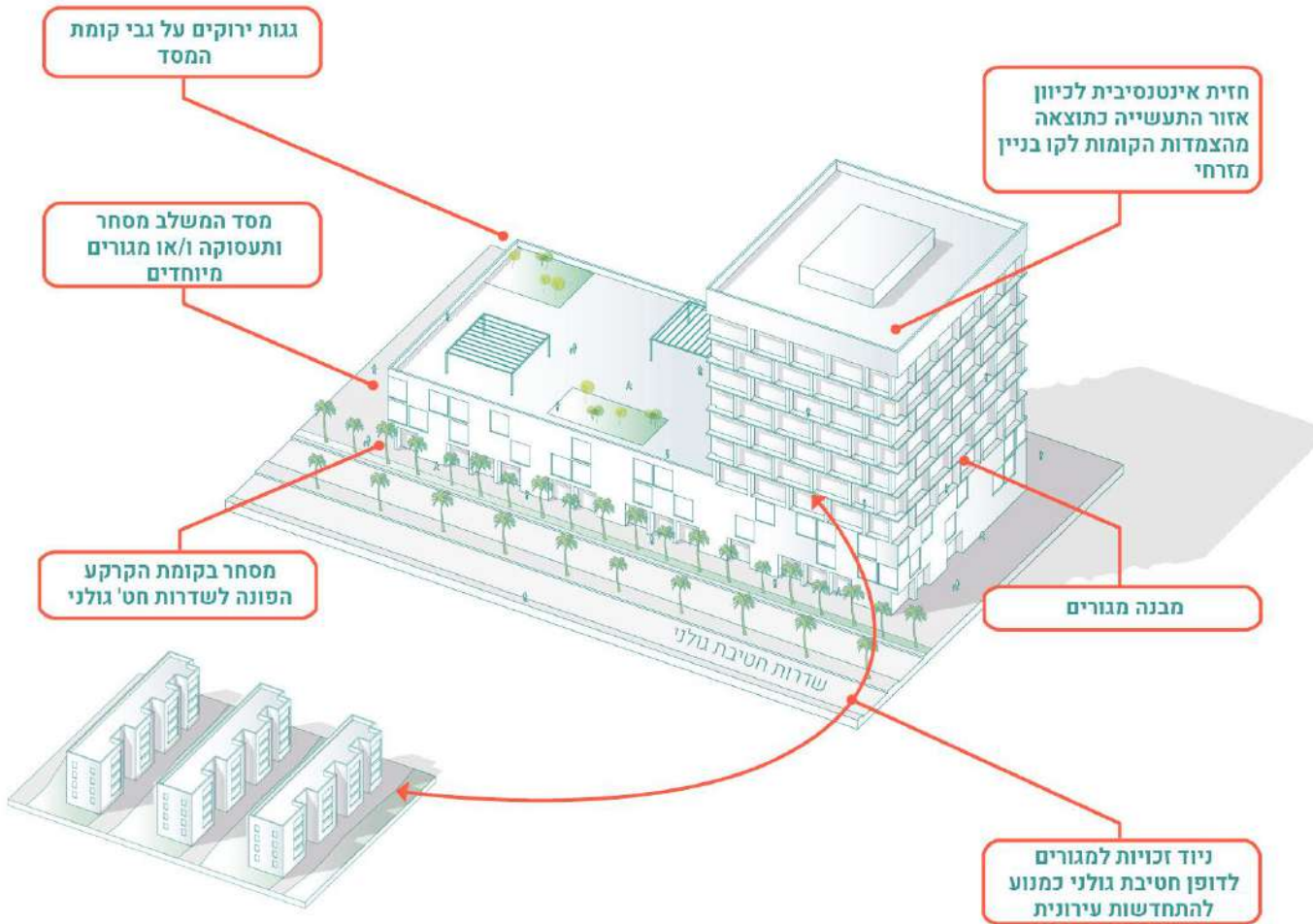


- עקרונות:**
1. קומת הקרקע בתכנית נמוכה בכדי לאפשר מרחב ציבורי פתוח לרחוב
 2. מבנה מעורב שימושים עם מסחר בקומת הקרקע
 3. חזית אינטנסיבית לרחובות הפנימיים



הנחיות לטיפוסי בינוי

שדרות חטיבת גולני - מגורים מעורב

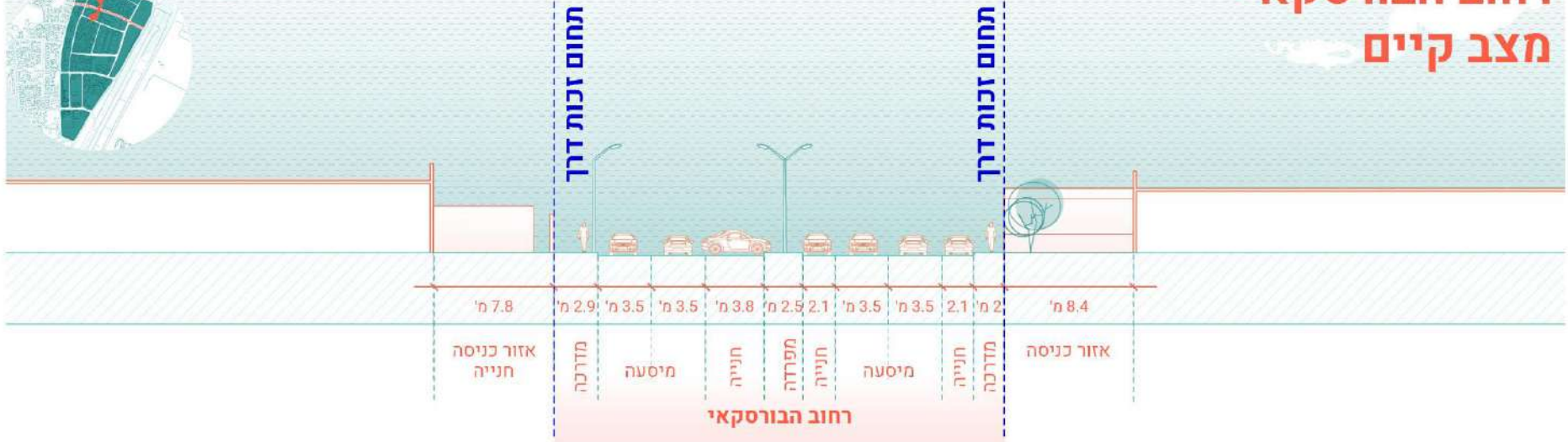


עקרונות:

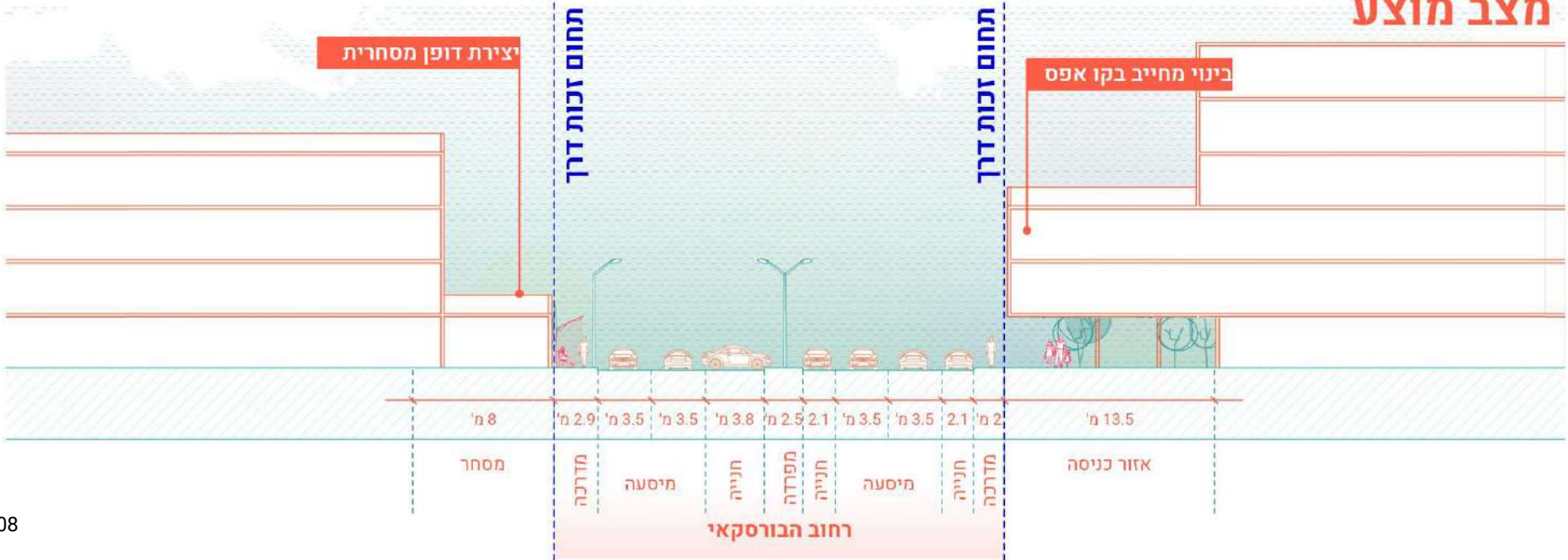
1. ניוד זכויות למגורים מהשכונות הותיקות השכנות
2. מבנה מעורב שימושים עם מסחר בקומת הקרקע
3. מגורים מעל קומת מסד עם מרחב ציבורי חצי ציבורי פרטי



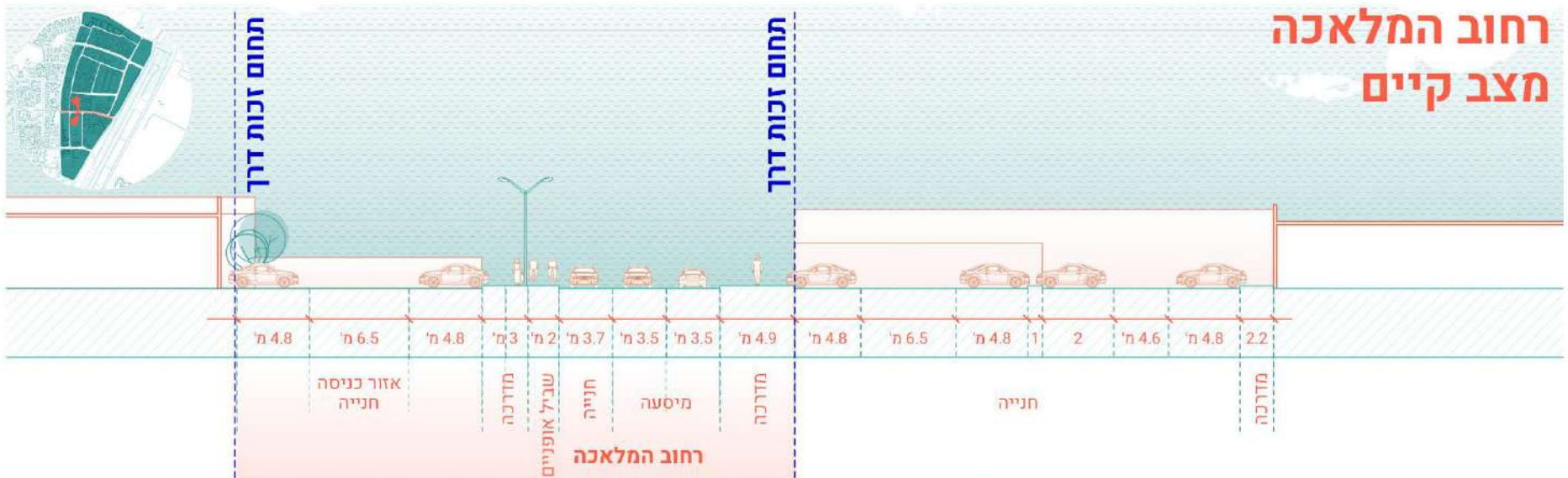
רחוב הבורסקאי מצב קיים



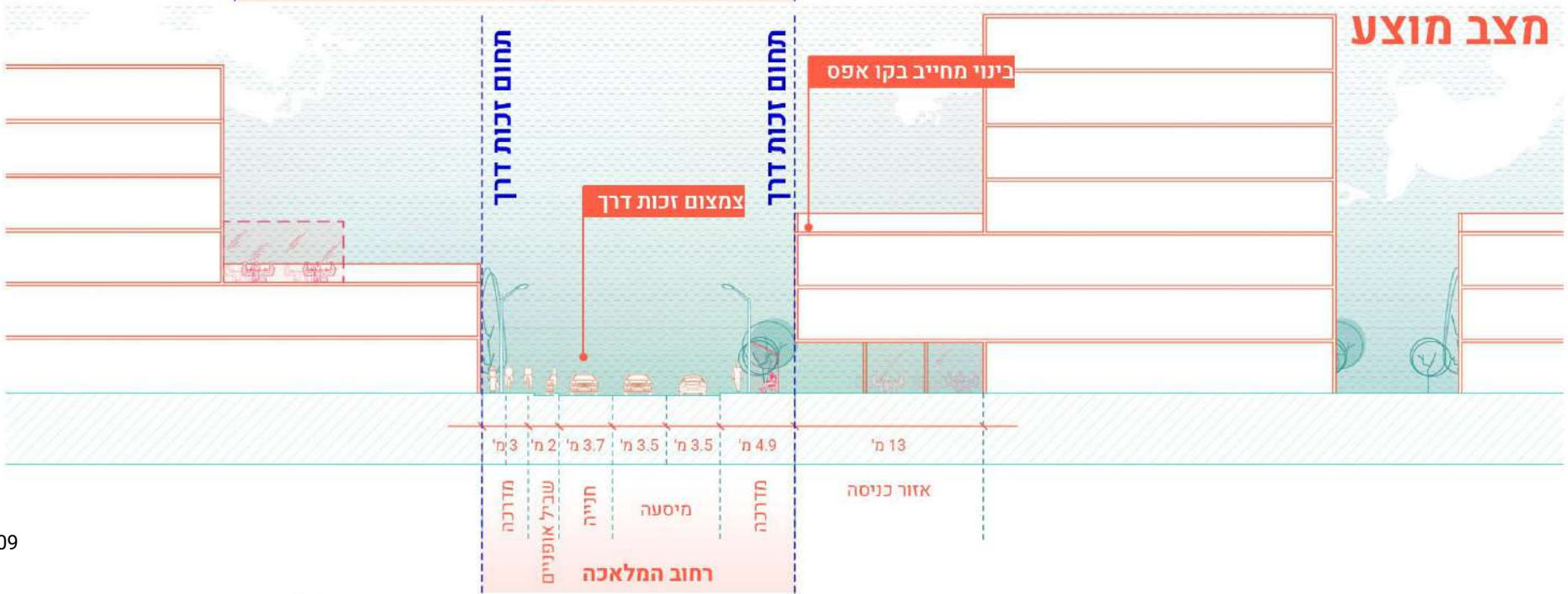
מצב מוצע



רחוב המלאכה מצב קיים



מצב מוצע





תיקי פרויקטים

310



תנועה



כלכלה
יוגב שרביט

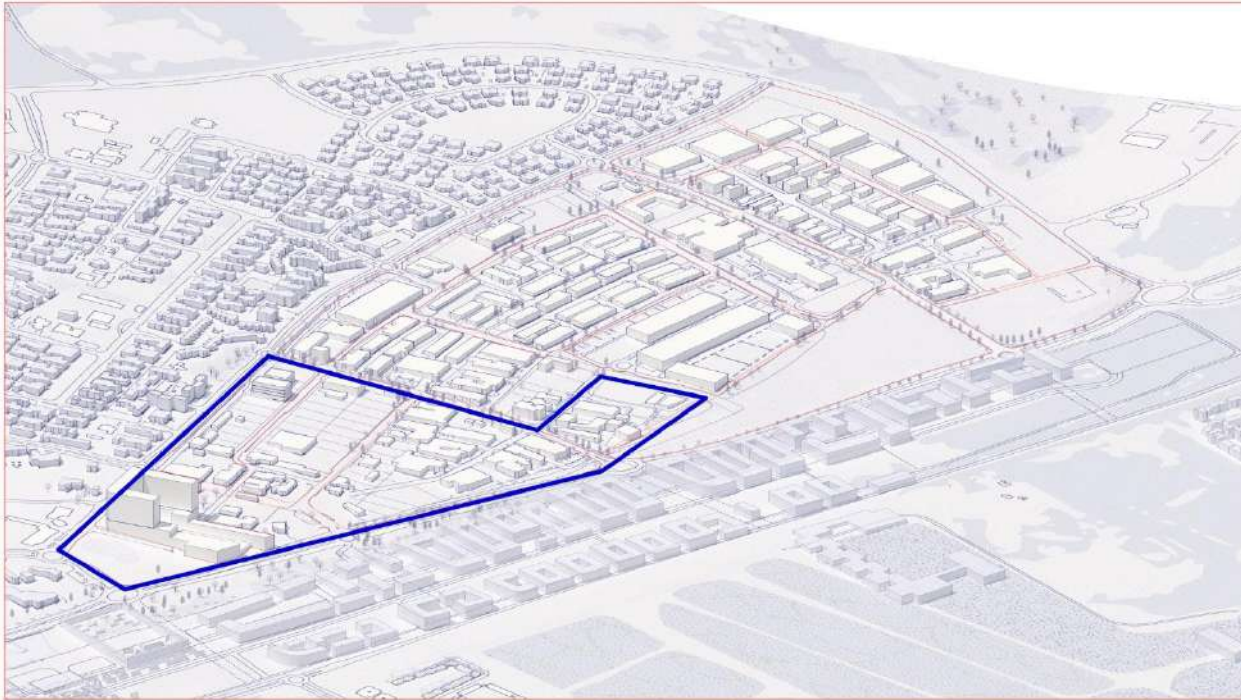


תכנון
דרמן ורבקל אדריכלות |



התחדשות
אזור התעשייה

המחשה/תמונה:



סוג פרויקט: תב"ע

משימה: פיתוח החלק הדרומי של הרובע הפתוח

עקרונות:

1. פתיחת רחוב אילות וחיבור מהשכונות הותיקות אל שדה"ת
2. מימוש עקרונות תכנית המדיניות

תקציב: רמ"י

אחריות וביצוע: עירייה/חכ"א

2025

2024

2023

2022

לו"ז:

דיון להפקדה
אישור התכנית
ליווי צמוד

הליך תכנוני
הליך חברתי

המחשה/תמונה:

סוג פרויקט: תב"ע

משימה: פיתוח החלק המזרחי של הרובע הפתוח והכניסה הצפונית לעיר אילת



עקרונות:

1. פיתוח ושדרוג הכניסה צפונית לעיר
2. מימוש עקרונות תכנית המדיניות

תקציב: רמ"ו/ממשלתי

אחריות וביצוע: עירייה/חכ"א

2025

2024

2023

2022

לו"ז:

הליך תכנוני
הליך חברתי

משימה:

הוספת שימושי מגורים לאורך רחוב חטיבת גולני כמניע כלכלי להתחדשות השכונות הותיקות

עקרונות:

1. יצירת היתכנות כלכלית לפרויקטי חיזוק מבנים בשכונות הותיקות
2. מימוש עקרונות תכנית המדיניות

תקציב:

רמ"ו/הרשות להתחדשות עירונית/פרטי

אחריות וביצוע:

ערייה/חכ"א



לו"ז:

הליך תכנוני
הליך חברתי

2025

2024

2023

2022

המחשה/תמונה:



סוג פרויקט: סקר צרכי ציבור

משימה:

מתן מענה לצרכי ציבור לתוספת יח"ד במסגרת תכניות רחבות ונקודתיות

עקרונות:

1. מתן מענה לכל הפחות לצרכי הציבור של תוספת יח"ד
2. מתן אפשרות למענה ציבורי לשכונות סמוכות במסגרת תכניות רחבות

תקציב:

תכניות רחבות- רמ"י/ממשלתי/פרטי תכניות נקודתיות- פרטי/עירייה

אחריות וביצוע:

1. בתכניות רחבות היקף- במסגרת התכנית
2. בתכניות נקודיות- לאחר תוספת של 500 יח"ד ע"י העירייה

לו"ז:

הליך תכנוני

2025

2024

2023

2022

שוטף

המחשה/תמונה:



סוג פרויקט: סקרי תשתיות

משימה:

בחינת עומסי תשתיות לאור תוספות זכויות בנייה משמעותיות ברחבי הרובע הפתוח

עקרונות:

1. מניעת עומסים על מערכות התשתיות העירוניות- מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תנועה וכד'

תקציב:

תכניות רחבות- רמ"י/ממשלתי/פרטי תכניות נקודתיות- פרטי/עירייה

אחריות וביצוע:

1. בתכניות רחבות היקף- במסגרת התכנית
2. סקר ראשוני בהגעה ל- 1,000,000 מ"ר בנוי כולל קיים
3. סקר נוסף לאחר כל 500,000 מ"ר נוספים

לו"ז:

הליך תכנוני

2025

2024

2023

2022

שוטף

המחשה/תמונה:



מדריך לעסקים, חברות, יזמים ובעלי נכסים באזור התעשייה הישן

סוג פרויקט: מסמך שיווק לאזה"ת

משימה: גיבוש מדריך מונגש וברור עבור יזמים, בעלי נכסים, עסקים וחברות

- עקרונות:**
1. מסמך אשר מאפשר ליזמים ועסקים לקבל הבנה טובה יותר של מדיניות העירייה ופעולותיה לקידום העסקים והיזמות באז"ת (זכויות במתחמים, הטבות ותמריצים, מיסוי עירוני, עלויות פיתוח, תכנון, רישוי וכו')
 2. תמונה בהירה, מונגשת ומתומצתת של מסמך המדיניות

תקציב: שוטף (עירוני או חכ"א)

אחראי: עירייה/חכ"א

2025

2024

2023

2022

לו"ז:

הליך

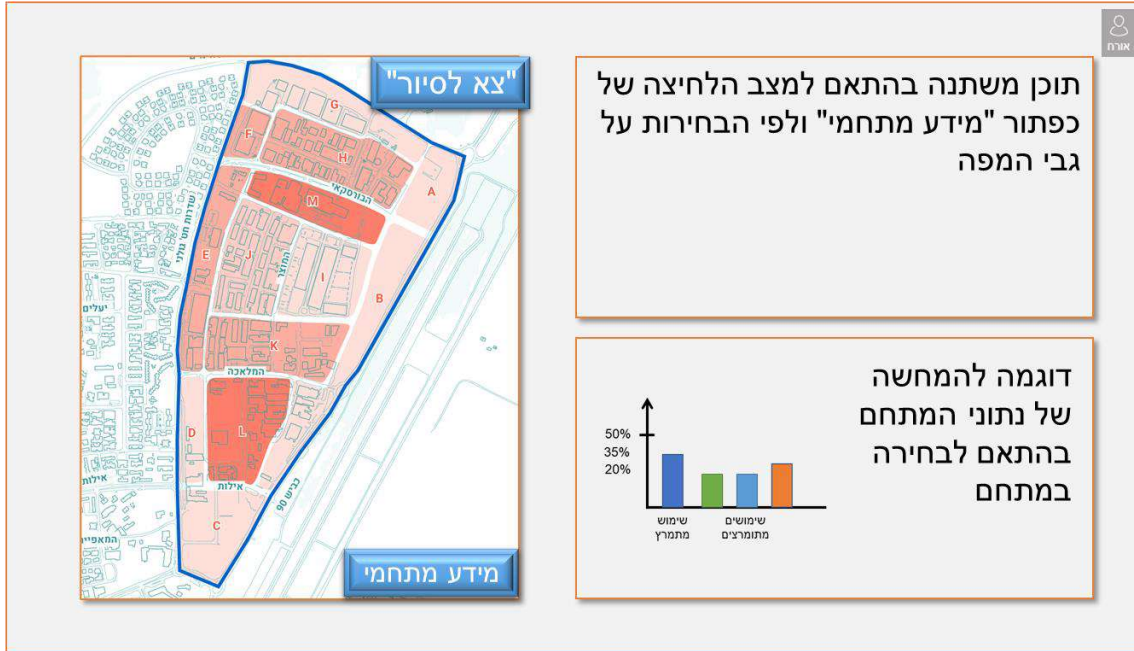


משימה: פיתוח כלי דיגיטלי להנגשת מדיניות זכויות ושימושים של אזה"ת עבור בעלי נכסים, יזמים, חברות והציבור הרחב

- עקרונות:**
1. פלטפורמה להנגשה של מידע לציבור וליזמים אודות חזון ויעדי תכנית התחדשות אזור התעשייה
 2. כלי לתחקור המצב הקיים אזור התעשייה והיכרות עם פוטנציאל הפיתוח של המתחמים השונים
 3. כלי המסייע להבנת גבולות הגזרה של זכויות ושימושים במסגרת תכנון מקדים של נכסים
 4. כלי בקרה ומעקב התפתחות של המתחם עבור העירייה

תקציב: תקציב פיתוח (עירוני) או תקציב חכ"א

אחראי: עירייה/חכ"א



2025

2024

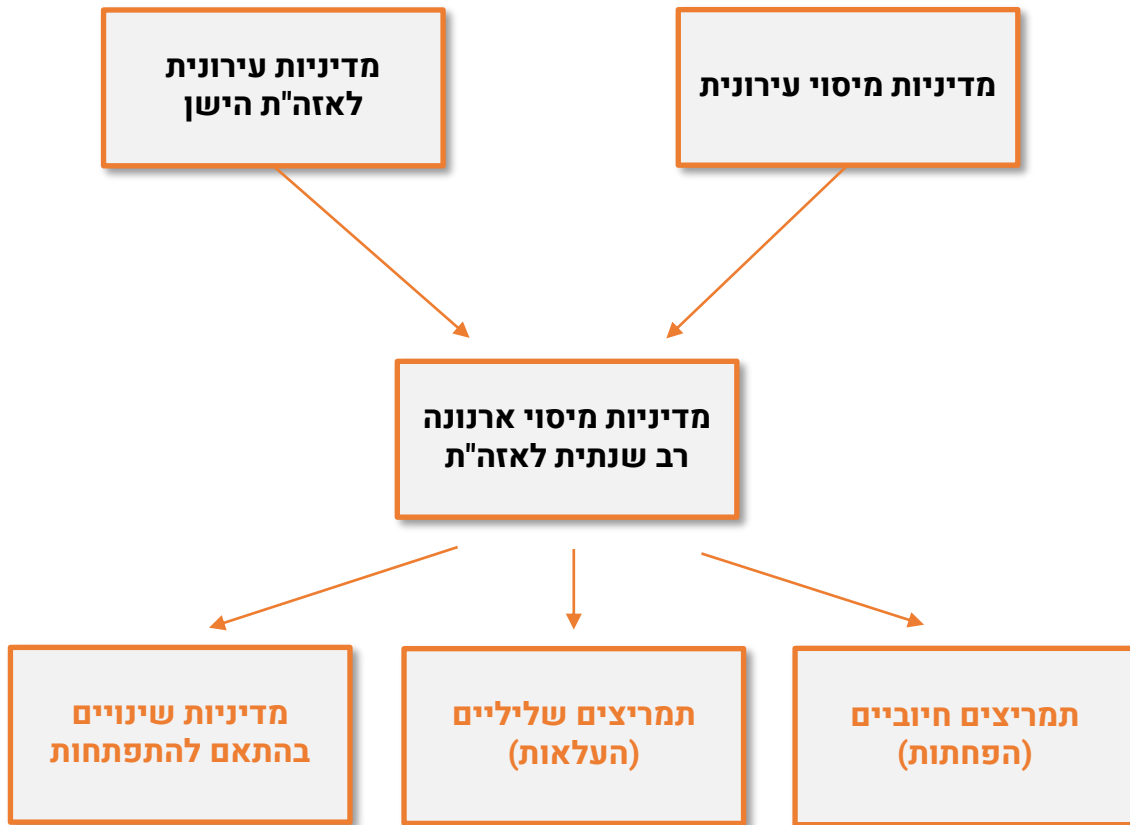
2023

2022

לו"ז:

הליך

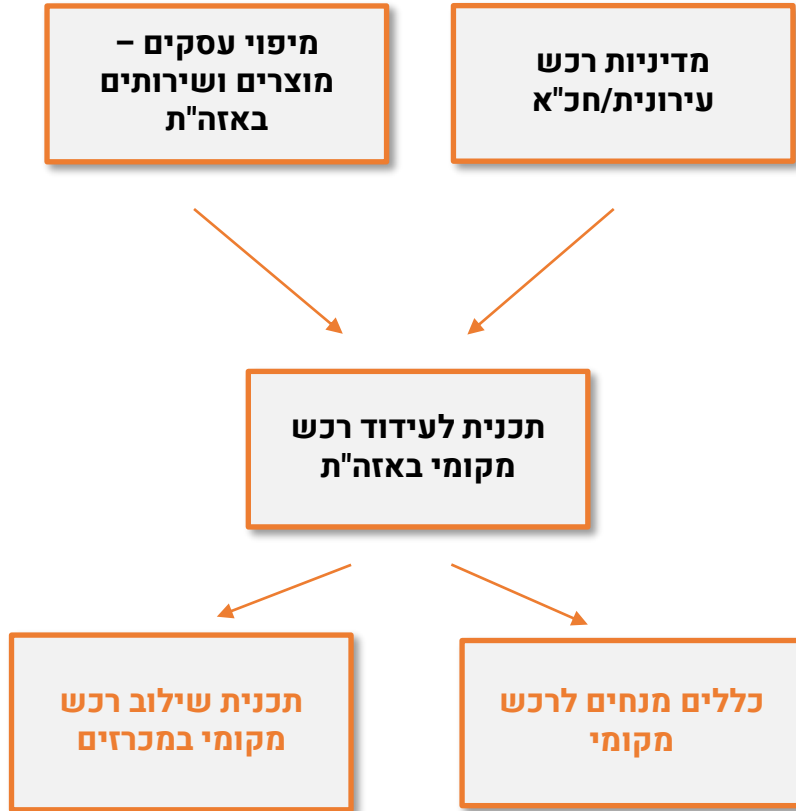
המחשה/תמונה:



סוג פרויקט:	מדיניות ארנונה רב שנתית
משימה:	גיבוש מדיניות ארנונה רב שנתית באזה"ת, תואמת מטרות ויעדים
עקרונות:	1. התאמת המדיניות העירונית למדיניות המיסוי באזה"ת (אזור ארונה מס' 1) 2. תמריצים חיוביים לעסקים רצויים, תמריצים שליליים לעסקים לא רצויים 3. גיבוש כללי שינוי בארנונה בהתאם להתפתחות אזה"ת
תקציב:	שוטף (עירוני)
אחראי:	עירייה



המחשה/תמונה:



סוג פרויקט:	תכנית לעידוד רכש מקומי
משימה:	גיבוש תכנית להעצמת הרכש המקומי מעסקים באזה"ת
עקרונות:	1. שילוב עסקים מקומיים בתכנית הרכש של העירייה ותאגידים עירוניים - בהתאם לרכש השוטף 2. שילוב מדיניות לרכש מקומי במסגרת מכרזי העירייה והחברות הכלכליות
תקציב:	משתלב בתקציבים השוטפים של העירייה והתאגידים העירוניים
אחראי:	עירייה והתאגידים העירוניים



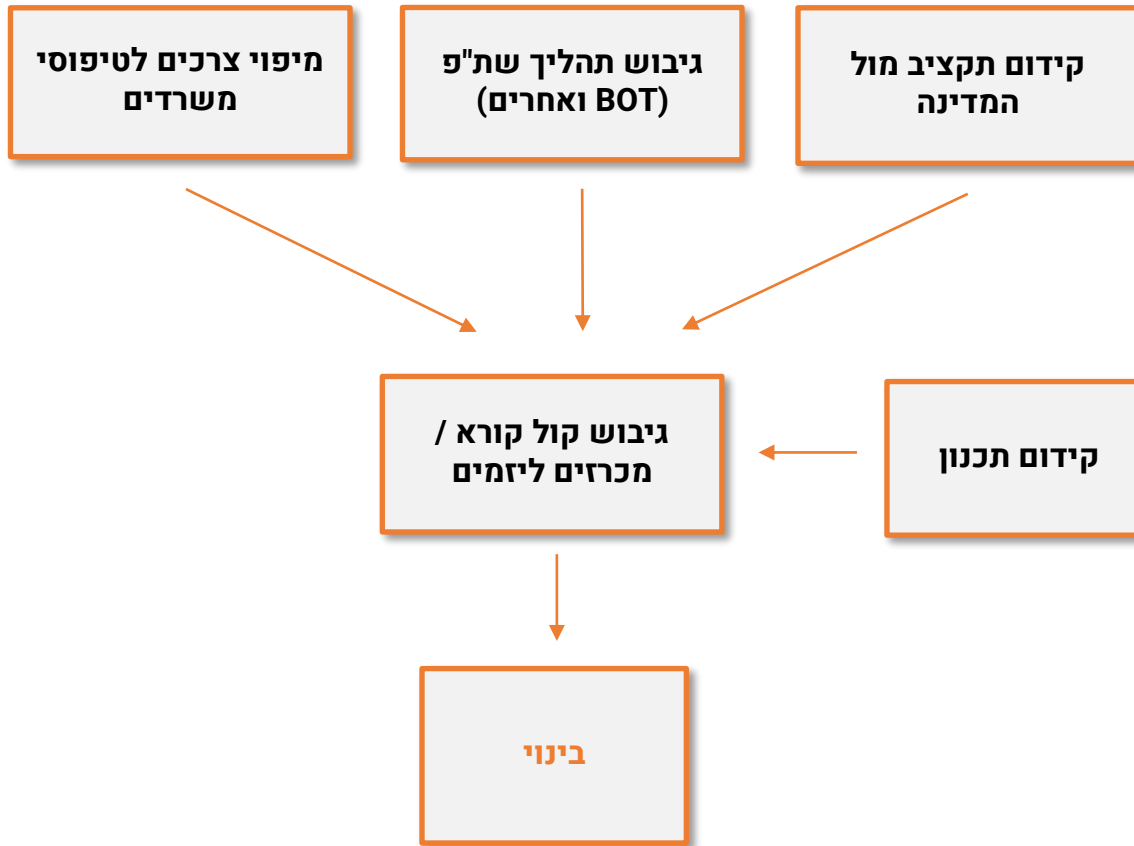
המחשה/תמונה:



סוג פרויקט:	קידום חדשנות ונסיינות עירונית
משימה:	גיבוש מדיניות להטמעת חדשנות ונסיינות עירונית באזה"ת בכדי לעודד צמיחה אורבנית וחברות חדשניות
עקרונות:	1. הגדרת תחומי חדשנות תואמי DNA מקומי לטובת קידום אזה"ת ברמה העירונית ליצירת אקוסיסטם חדשני שימשוך חברות ואוכלוסיות חדשות 2. שילוב רכש של חידושים טכנולוגיים בתכנית חידוש התשתיות של אזור התעשייה - בהתאם לתכנית העבודה של העירייה והתאגידים העירוניים. 3. שילוב חברות הזנק בפיתוח המקום תוך מתן תמריצים והטבות
תקציב:	משתלב בתקציבים השוטפים של העירייה והתאגידים העירוניים
אחראי:	עירייה והתאגידים העירוניים



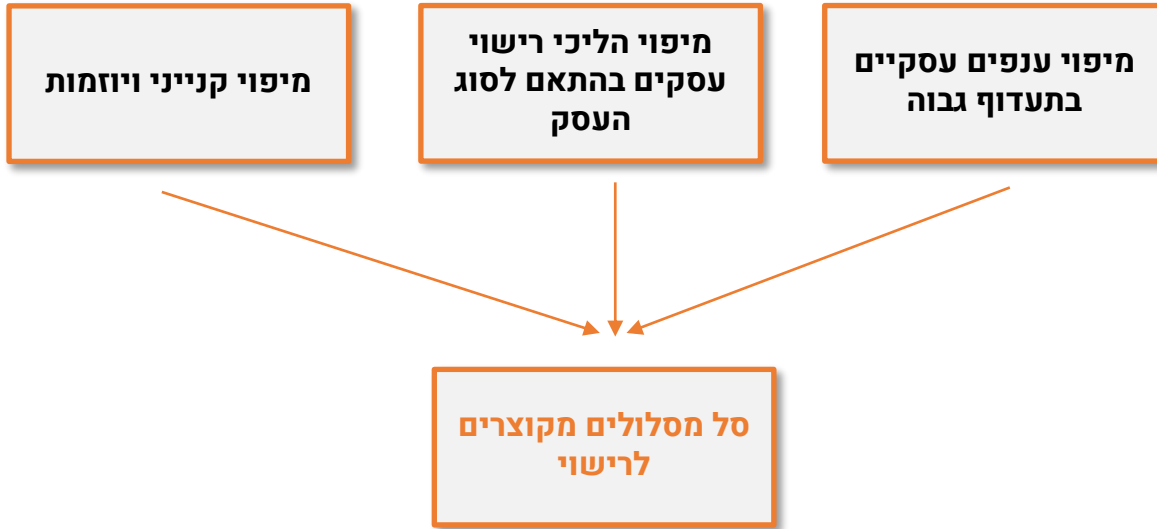
המחשה/תמונה:



סוג פרויקט:	הקמת מבנה משרדים
משימה:	הקמת מבנה משרדים מתקדם, אשר מתוקצב בחלקו מתוך החלטה ממשלה
עקרונות:	<ol style="list-style-type: none"> 1. ייזום מבנה משרדים כסנונית למבנים נוספים באזה"ת 2. בניה בהתאם לצרכים ופוטנציאל הביקושים 3. פעולה בשילוב עם יזמים - קול קורא, BOT או כלי אחר 4. בעלות חלקית לעירייה - מקור להכנסות אך גם אמצעי למשיכת עסקים (שכ"ד מוזל)
תקציב:	המדינה יזמים תקציב תב"ר עירוני ו/או חכ"א
אחראי:	עירייה



המחשה/תמונה:



סוג פרויקט:	מסלול ירוק לעסקים
משימה:	גיבוש מסלול ירוק ותמריצים לקידום יזמות ועסקים חדשים באזה"ת
עקרונות:	<ol style="list-style-type: none"> 1. מסלול ירוק – מסלול מהיר ופשוט לקידום יוזמות בניה ורישוי עסקים 2. מיפוי התהליכים והתאמה לסוגי עסקים מובילים או רצויים ע"פ המדיניות 3. גיבוש חבילת תמריצים והטבות - קולות קוראים, שמעניקים תמריצים לעסקים יצרניים קיימים להרחבת שימושים 4. הקמת תקציב שנתי למנגנון "תקצוב משתף" לפיתוח מיזמים בתחומי המרחב הציבורי, אמנות, תרבות, חדשנות וכיוב'.
תקציב:	שוטף (עירוני או חכ"א)
אחראי:	עירייה/חכ"א



המחשה/תמונה:



סוג פרויקט:	מדיניות חניה
משימה:	גיבוש מדיניות חניה לאזור התעשייה
עקרונות:	1. יישום Best Practices למדיניות חניה. 2. צביעת הכנסות חניה מהאזור לטובת שיפור הנגישות של האזור ("משק סגור") 3. התייחסות רב שנתית - מדיניות המותאמת להתפתחות האזור
תקציב:	שוטף (עירוני)
אחראי:	עירייה

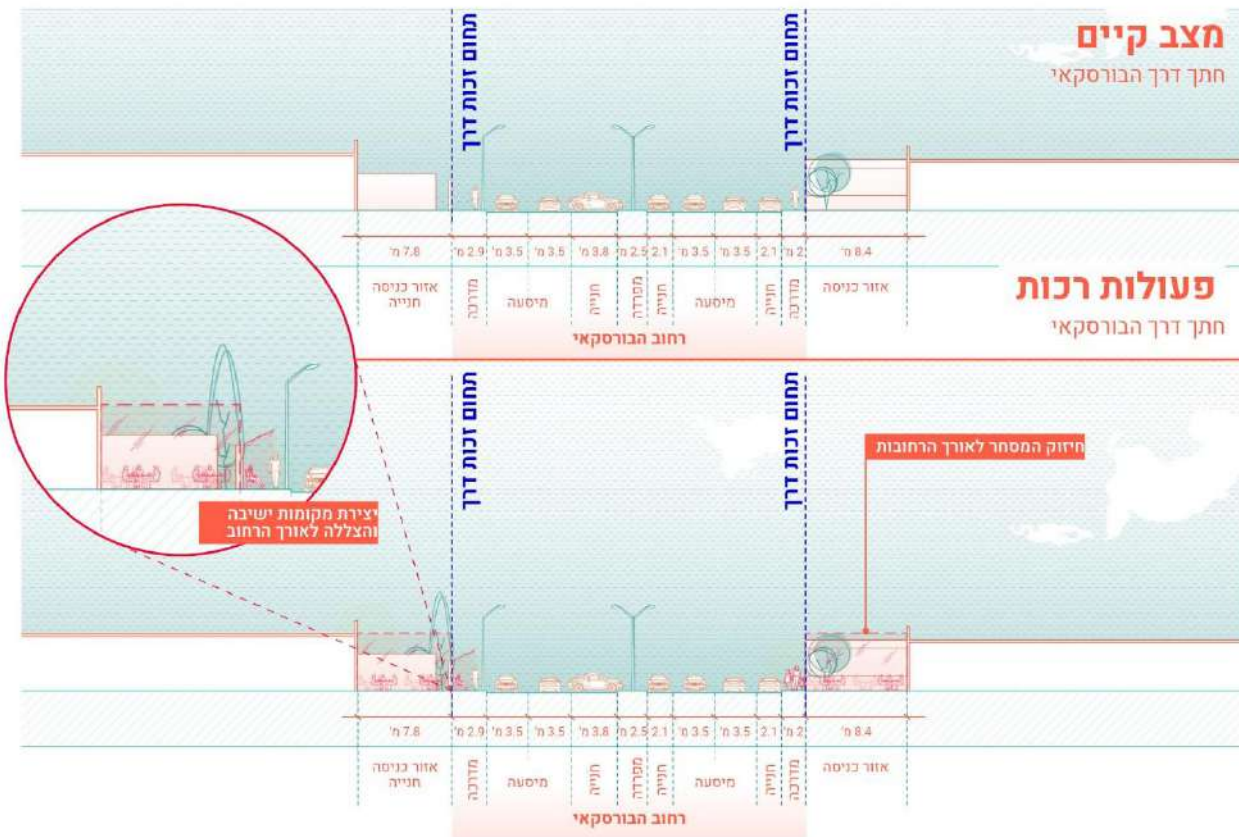




המחשה/תמונה:

סוג פרויקט: פעולות רכות

משימה: פיתוח הרחובות הראשיים של הרובע הפתוח וחיזוק הקשר אל הרחוב



עקרונות:

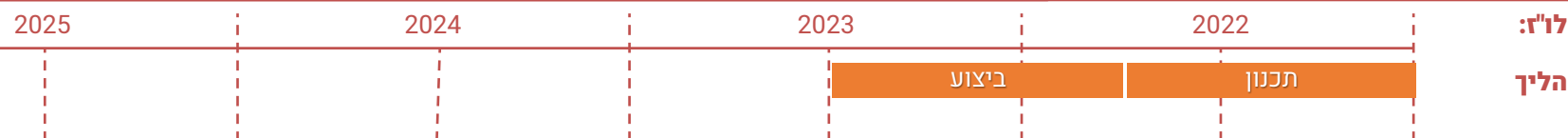
1. חיזוק המסחר לאורך דופן הרחוב
2. מתן אפשרות ליצירת אלמנטי הצללה והצבת מקומות ישיבה במרווח בין קו בניין לזכות הדרך
3. שדרוג מרחב הרחוב בדגש על צל במרחב הציבורי

תקציב:

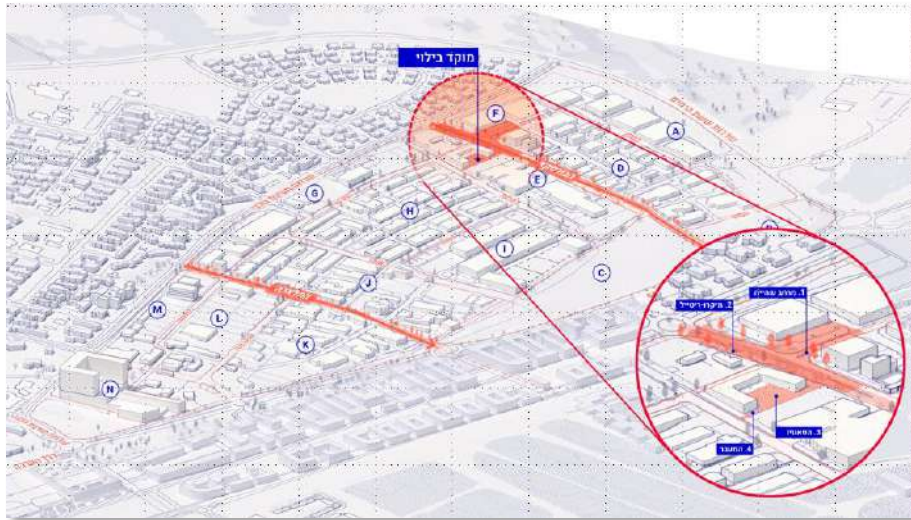
תקציב תב"ר עירוני או חכ"א סגירות עונתיות ע"ח בתי עסק

אחראי:

עירייה/חכ"א



המחשה/תמונה:



סוג פרויקט: פעולות רכות

משימה:
מוקדי הזדמנות ליצירת שינוי בטווח הזמן הקצר-בינוני (מערב רח' הבורסקאי + חזית BIG הפונה לדרך הערבה)

- עקרונות:**
1. שינוי תפיסה בטווח הקצר, לקראת פיתוח עתידי של רח' הבורסקאי
 2. התערבויות רכות מייצרות משיכה, עניין ושהות במרחב הציבורי
 3. עוגן לקליטת עסקים חדשים, קטנים, מקומיים וייחודיים
 4. יצירת חוויות מקומיות והזדמנויות עבור קהלים חדשים
 5. חזות אסתטית עבור הנכנסים לעיר בחזית BIG

תקציב:
תקציב עירוני או חכ"א

אחראי:
עירייה

2025

2024

2023

2022

לו"ז:

ביצוע

שיתוף הציבור ותכנון

הליך

המחשה/תמונה:

סוג פרויקט: אורבניזם טקטי



משימה:
פרויקט אורבניזם טקטי והתערבויות רכות בכל מרחב אזה"ת

- עקרונות:**
1. מיפוי המוקדים ותכנון ההתערבויות
 2. הקמת תקציב ביצוע רב שנתי
 3. ניהול פרויקט בשיתוף הקהילות והעסקים
 4. ביצוע

תקציב:
תקציב תב"ר עירוני ו/או חכ"א

אחראי:
עירייה

2025

2024

2023

2022

לו"ז:

ביצוע בשלבי

תכנון

הליך

המחשה/תמונה:



המחשה: מתוך מיתוג העיר מלבורן, אוסטרליה

סוג פרויקט:	מיתוג וזהות
משימה:	גיבוש מיתוג וזהות מרחבית
עקרונות:	<ol style="list-style-type: none"> 1. גיבוש אסטרטגיית זהות ומיתג למרחב אזה"ת ע"פ התפיסה החדשה 2. בניית מיתוג ושפה ויזואלית + תתי מותגים למוקדים (hot spots) 3. הקמת מערך של אלמנטים, כולל שפת רחוב
תקציב:	תקציב תב"ר עירוני או חכ"א
אחראי:	עירייה

2025

2024

2023

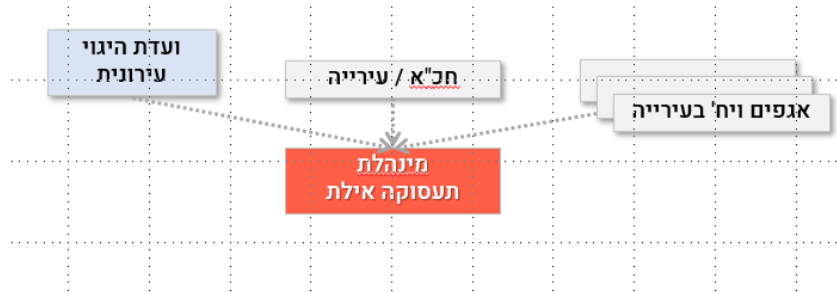
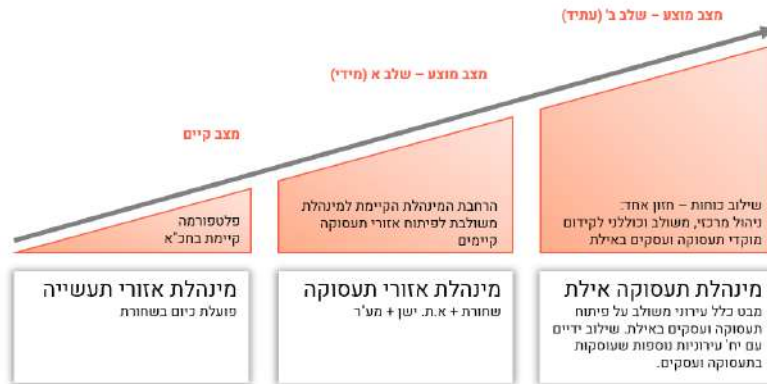
2022

לו"ז:

הליך



המחשה/תמונה:



סוג פרויקט:	מודל ניהולי
משימה:	מינהלת אזורי תעסוקה אילת והקמת BID-ים בשיתוף המגזר העסקי
עקרונות:	<ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת גוף ניהולי למינהלת אזורי תעסוקה על בסיס הפלטפורמה הקיימת של מינהלת שחורת 2. אישור סמכויות ופוזיציה היררכית 3. אישור מבנה ארגוני, תקציבים וגיוס כ"א 4. תכנית עבודה רב שנתית בהתאם למטרות ויעדים של תכנית המדיניות 5. שלב ב' - הקמת התאגדויות עסקים בתוך אזה"ת במקדים נבחרים
תקציב:	תקציב עירוני או חכ"א
אחראי:	עירייה

2025

2024

2023

2022

לו"ז:

הליך

הקמת התאגדויות עסקים

הקמת המינהלת