

הרובע הפתוח

תוכנית מפורטת לדרום אזור התעשייה, אילת.

עורכי התכנית- דרמן ורבקל אדריכלות:
אדר' אלי דרמן, אדר' ליז לייבוביץ', אדר' אלעד בוקר, אדר' אמילי דיב

שמאות- פז כלכלה והנדסה:

עו"ד איציק ראובן

ייעוץ חברתי- חכ"א:

רוני בן שושן

פרוגרמה- פז כלכלה והנדסה:

חן עובד

תנועה- גבי לוטן:

שיימא הרייש

מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עילי- DHV:

יונתן שביט, יעל מיוחס, ירונה דנון

איכות הסביבה- DHV:

שירי סלומון, דנה זיו

ניהול פרויקט - פז כלכלה והנדסה:

עידית פתל הגלילי, חן עובד

עסקים - BUILD:

ניר לבלוביץ, ניר אברהם

מידות- קו מדידה:

אתי סיסקו, גלעד זיו

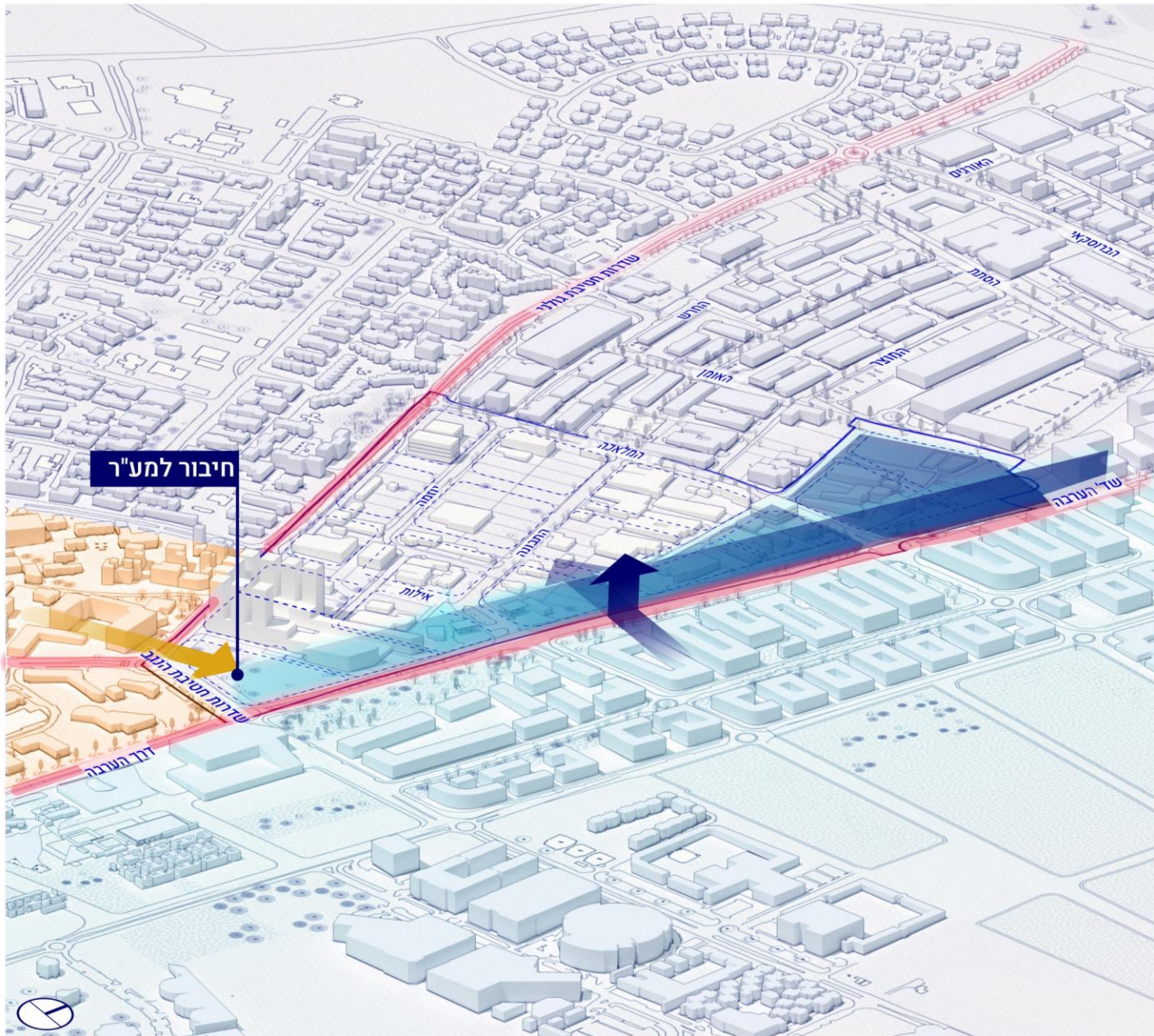
הרובע הפתוח: מרחב עירוני גמיש ומעורב שימושים
לעסקים, תיירות, מסחר, מגורים ובילוי במטרה
ליצור עירונית אינטסיבית מכילה המאפשרת צמיחה
והתחדשות.



עקרונות תכנון

דפנות תוחמות

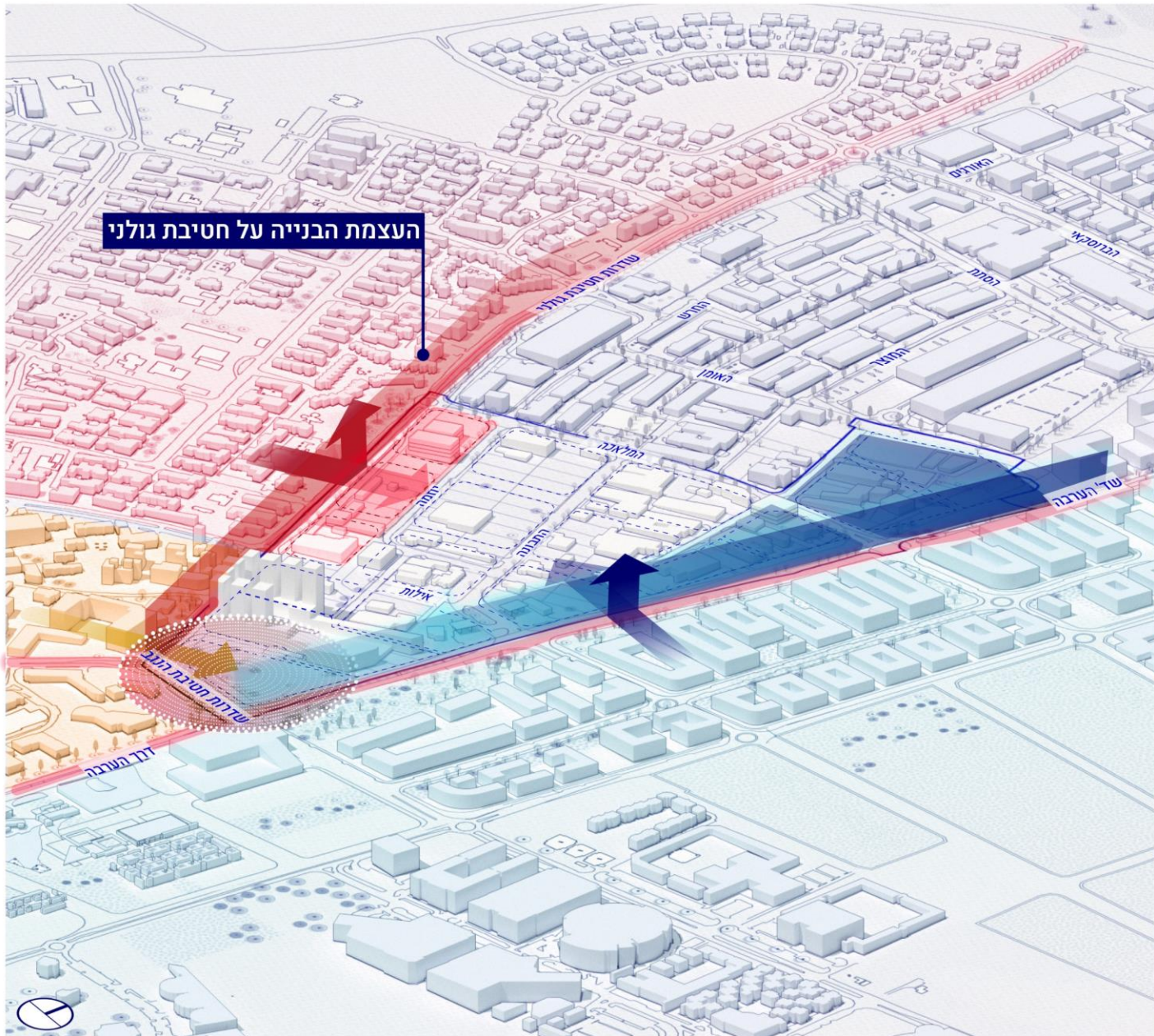
התייחסות לדפנות התוחמות את אזור התעשייה משני צידי



עקרונות תכנון

חיבור למע"ר

- חיבור אל שטחי הפיתוח העתידיים של שדה"ת המפונה, והגדלת עוצמות הבנייה לאורך שד' הערבה
- חיזוק הקשר בין אזור התעשייה למע"ר.



עקרונות תכנון

דופן חטיבת גולני

- חיבור אל שטחי הפיתוח העתידיים של שדה"ת המפונה, והגדלת עוצמות הבנייה לאורך שד' הערבה
- חיזוק הקשר בין אזור התעשייה למע"ר, והוספת עוגן ציבורי משמעותי במפרק החיבור
- הוספת שימושי מגורים וצורכי ציבור לאורך חטיבת גולני, והגדלת עוצמות הבנייה לאורך השדרה.

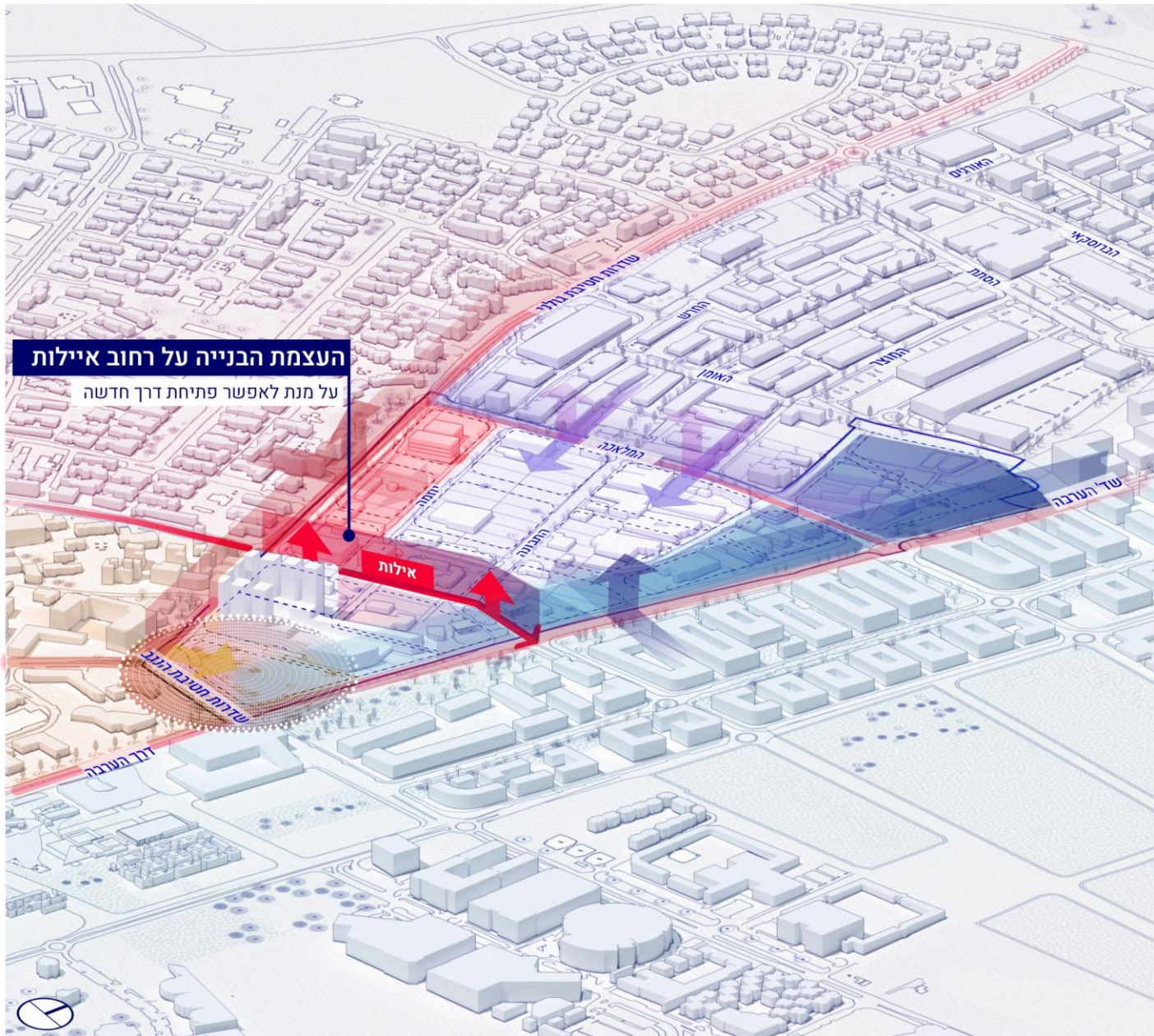


ייעוד תעשייה ותעסוקה
 כחלק מאזור התעשייה הישן

עקרונות תכנון

חיבור לאזור התעשייה מצפון

- חיבור אל שטחי הפיתוח העתידיים של שדה"ת המפונה, והגדלת עוצמות הבנייה לאורך שד' הערבה
- חיזוק הקשר בין אזור התעשייה למער', והוספת עוגן ציבורי משמעותי במפרק החיבור
- הוספת שימושי מגורים וצורכי חיבור לאורך חטיבת גולני, והגדלת עוצמות הבנייה לאורך השדרה.
- **שמירה על שימושי תעשייה ותעסוקה כחלק מאזור התעשייה הישן**



העצמת הבנייה על רחוב אילות

על מנת לאפשר פתיחת דרך חדשה

עקרונות תכנון

רחוב אילות

- חיבור אל שטחי הפיתוח העתידיים של שדה"ת המפונה, והגדלת עוצמות הבנייה לאורך שד' הערבה
- חיזוק הקשר בין אזור התעשייה למע"ר, והוספת עוגן ציבורי משמעותי במפרק החיבור
- הוספת שימושי מגורים וצורכי ציבור לאורך חטיבת גולני, והגדלת עוצמות הבנייה לאורך השדרה.
- שמירה על שימושי תעשייה ותעסוקה כחלק מאזור התעשייה הישן
- **חיזוק הרחובות החוצים, ופתיחת רחוב חוצה חדש בהמשך רחוב אילות**

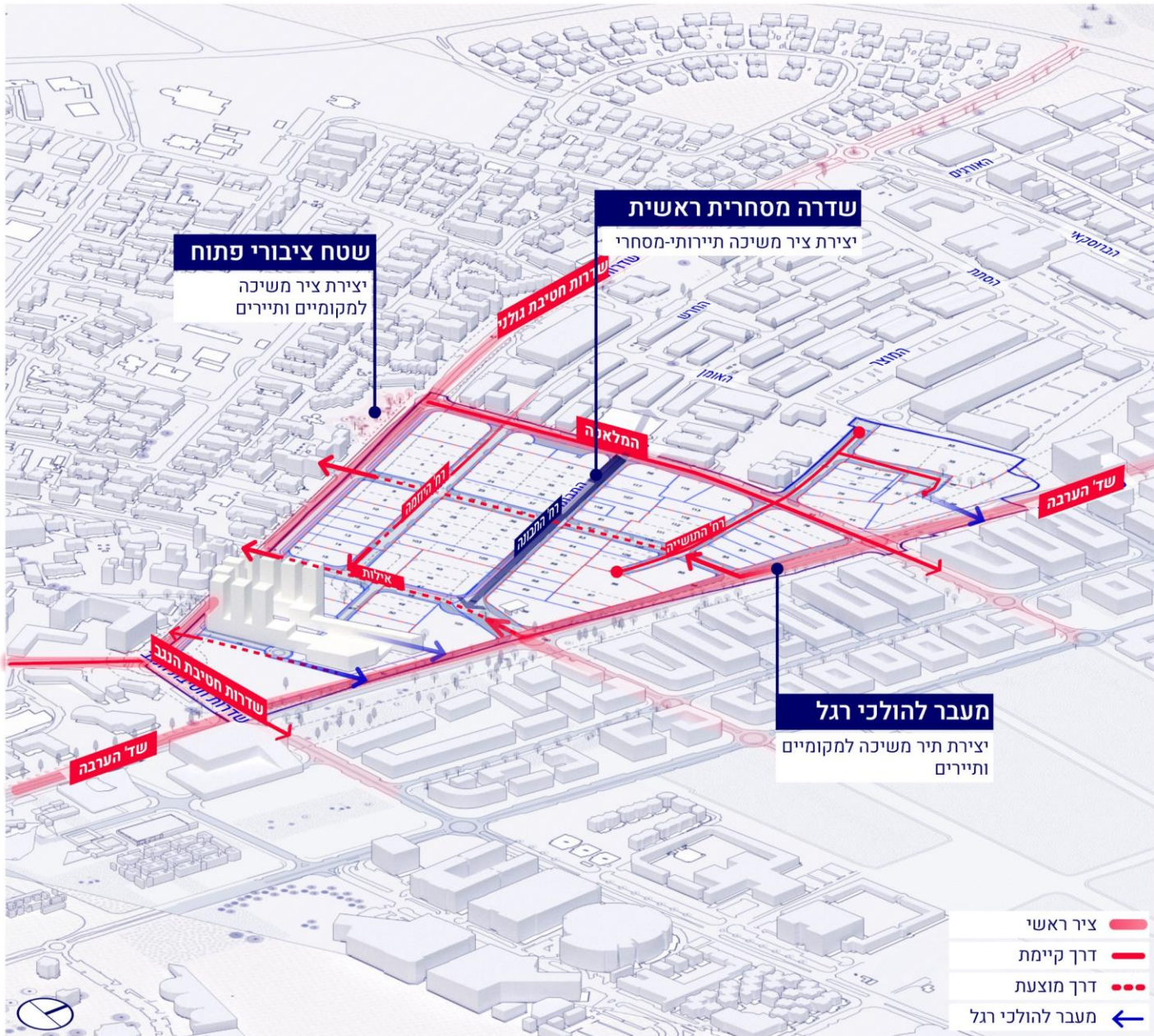




עקרונות תכנון

רשת דרכים

- חיבור אל שטחי הפיתוח העתידיים של שדה"ת המפונה, והגדלת עוצמות הבנייה לאורך שד' הערבה
- חיזוק הקשר בין אזור התעשייה למע"ר, והוספת עוגן ציבורי משמעותי במפרק החיבור
- הוספת שימושי מגורים וצורכי ציבור לאורך חטיבת גולני, והגדלת עוצמות הבנייה לאורך השדרה.
- שמירה על שימושי תעשייה ותעסוקה כחלק מאזור התעשייה הישן
- חיזוק הרחובות החוצים, ופתיחת רחוב חוצה חדש בהמשך רחוב אילות
- שיפור מערך הדרכים הפנימי של אזור התעשייה וקביעת מתחמי תכנון ראשיים.



שטח ציבורי פתוח
 יצירת ציר משיכה
 למקומיים ותיירים

שדרה מסחרית ראשית
 יצירת ציר משיכה תיירותי-מסחרי

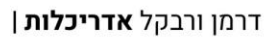
מעבר להולכי רגל
 יצירת תיר משיכה למקומיים
 ותיירים

- ציר ראשי
- דרך קיימת
- דרך מוצעת
- ← מעבר להולכי רגל

עקרונות תכנון

מערך תנועתי

השיפורים במערך התנועתי מייצרים **זימה תנועתית המשכית** בתוך דרום אזור התעשייה ומסייעים **בהגדרת מתחמי התכנון והשימושים** המוצעים בהם.



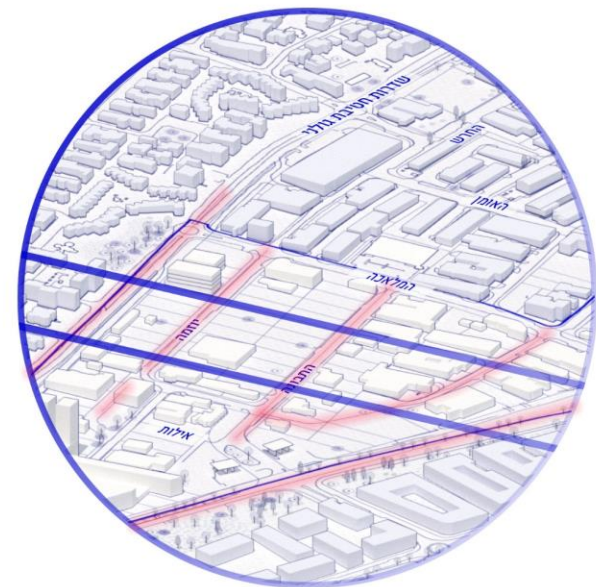
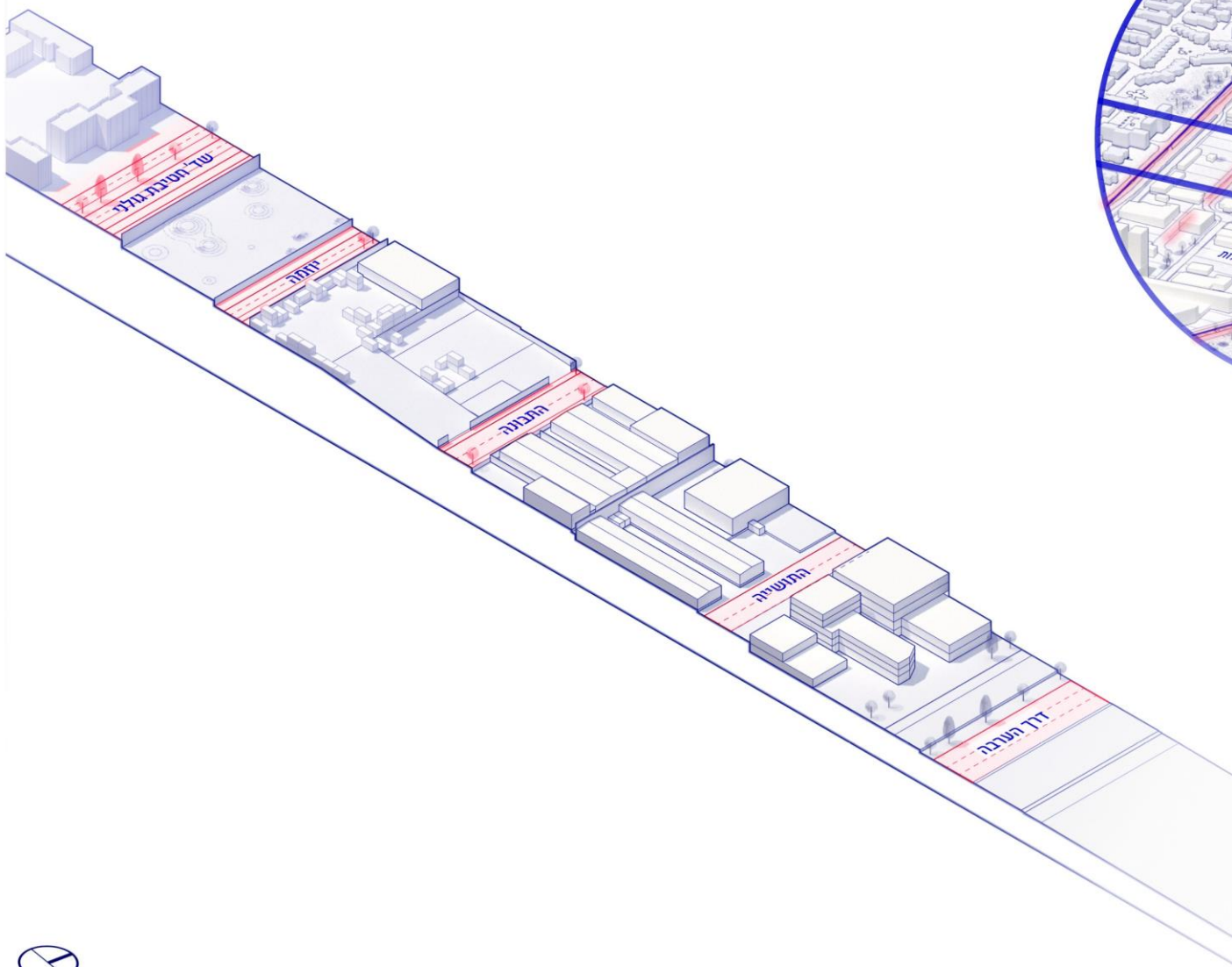


שינויים בתכנון

לאחר שיתוף הציבור האחרון

1. תוספת שימושי מגורים מיוחד לאורך שד' הערבה.
2. הפחתת רחוב מקשר לאחד על מנת לצמצם מספר המתחמים.
3. צימצום מספרי איחוד וחלוקה ושמירה ככל הניתן על הפרצלציה הקיימת.
4. שימור שימוש 'מגורים מיוחד' על שדרות חטיבת גולני למגרשים הקטנים.

מגורים	רד
תיירות	כחול
מעורב שימושים	כתום
מסחר	ירוק
תעסוקה	סגול
ציבורי	צהוב



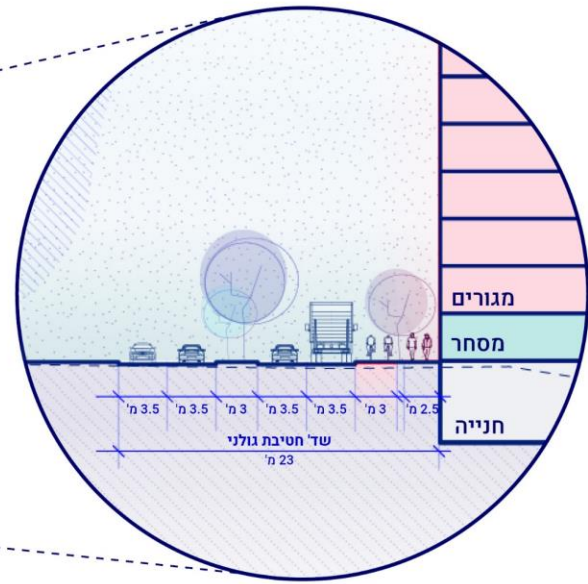
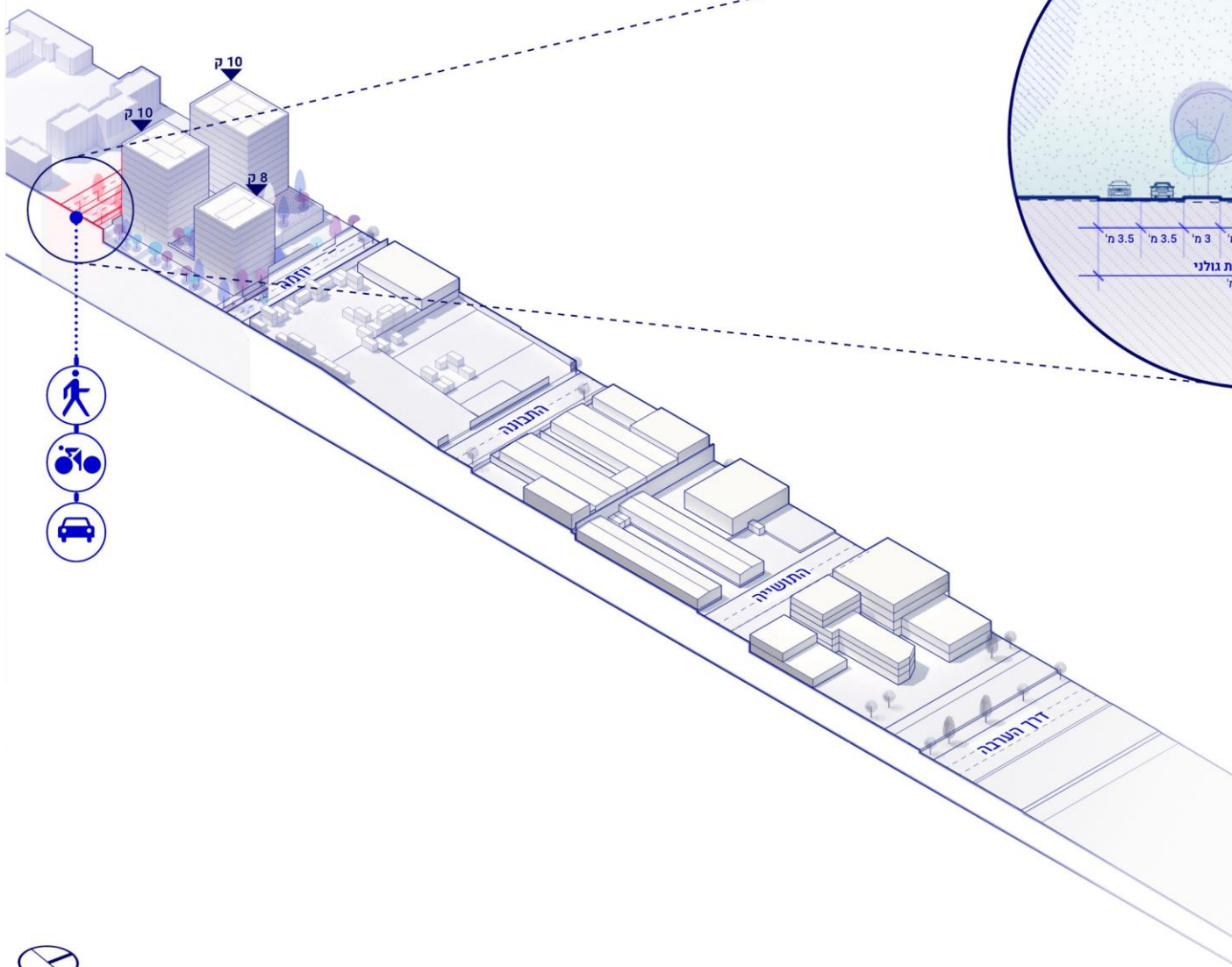
עקרונות תכנון

הדגמת פריסת השימושים



דרמן ורבקל אדריכלות | הרובע הפתוח





שד' חטיבת גולני

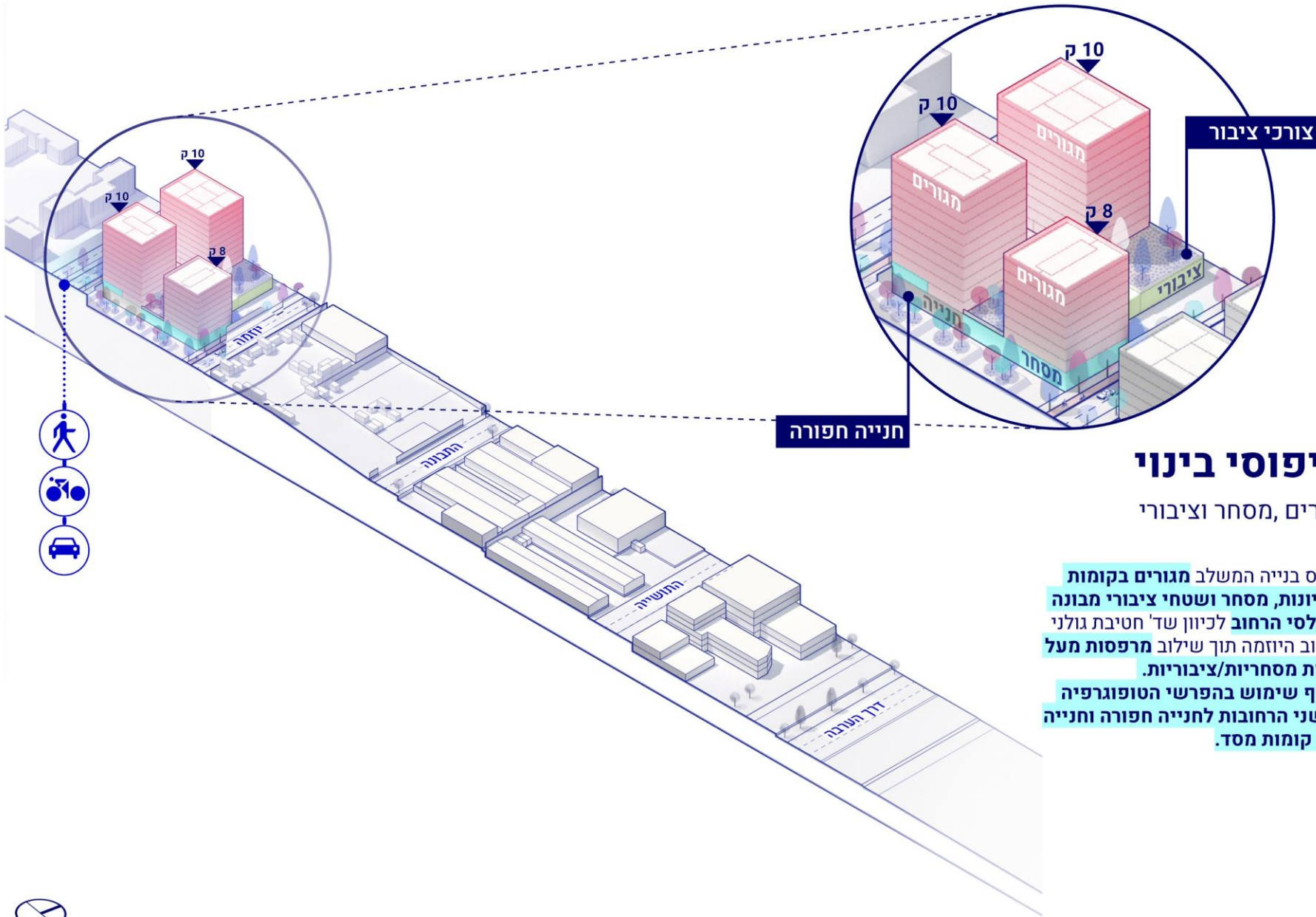
חתך מוצע

רחוב עירוני אינטנסיבי המשלב
מגורים בקומות העליונות ומסחר
בקומת הקרקע, נטיעות מרובות, שביל
אופניים ומדרכה רחבה



דרמן ורבקל אדריכלות | הרובע הפתוח





טיפוסי בינוי

מגורים, מסחר וציבורי

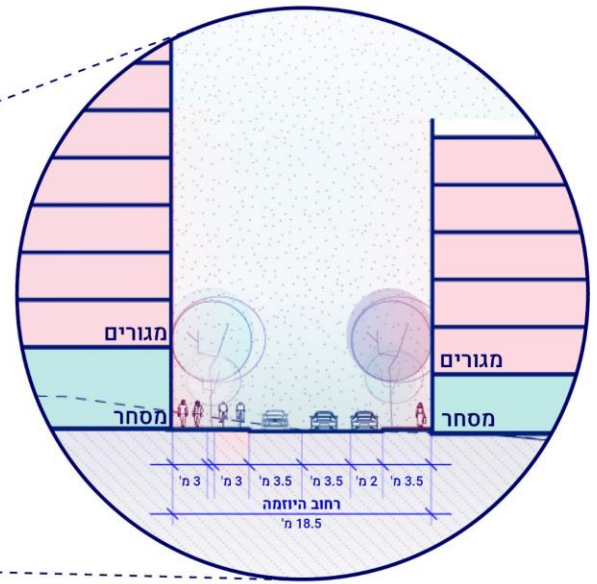
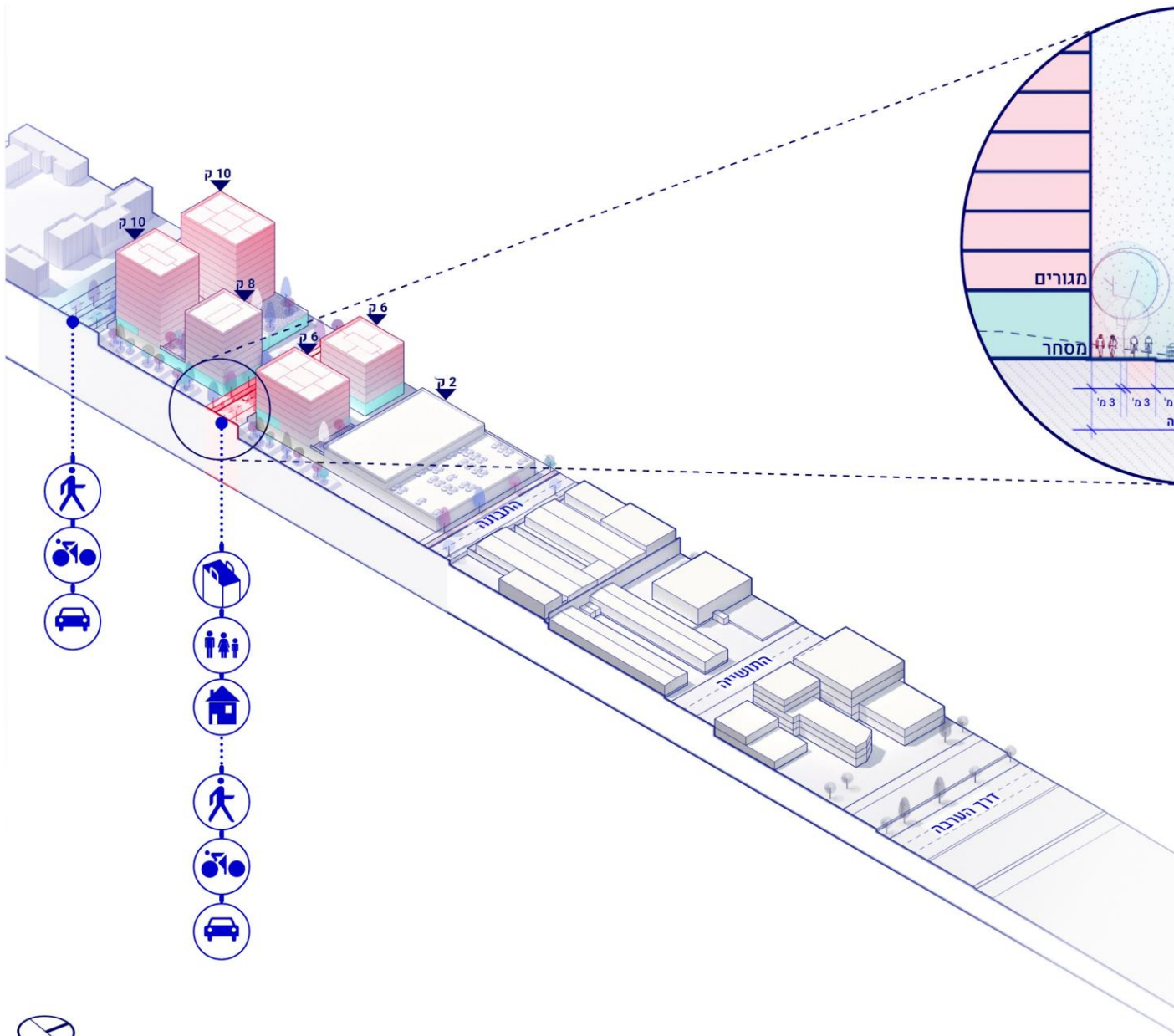
טיפוס בנייה המשלב מגורים בקומות העליונות, מסחר ושטחי ציבורי מבונה במפלסי הרחוב לכיוון שד' חטיבת גולני ולרחוב היוזמה תוך שילוב מרפסות מעל קומות מסחריות/ציבוריות. בנוסף שימוש בהפרשי הטופוגרפיה בין שני הרחובות לחנייה חפורה וחנייה מעל קומות מסד.



הרובע הפתוח

דרמן ורבקל אדריכלות |





רחוב היוזמה

חתך מוצע

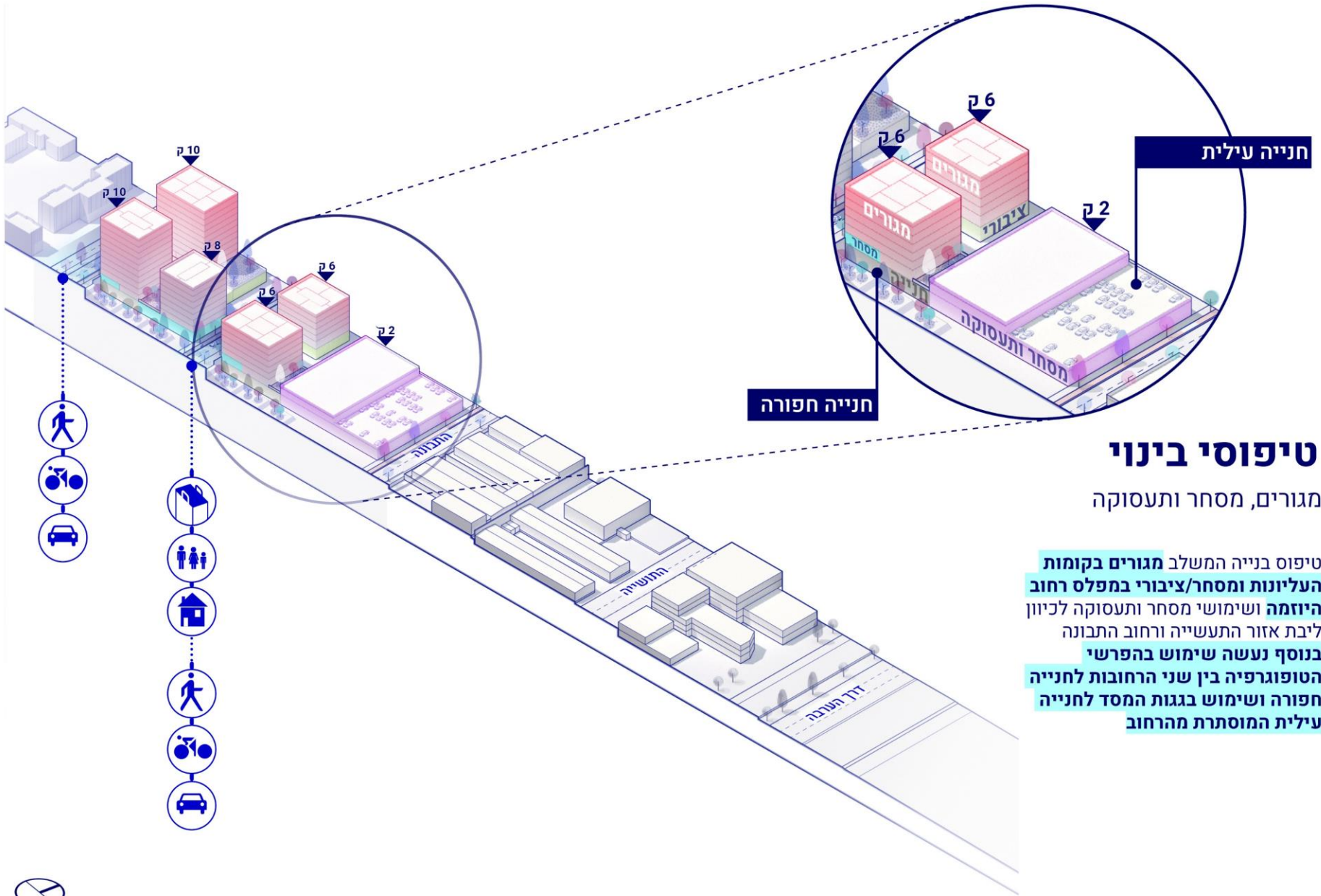
רחוב מסחרי פנימי המשלב מגורים בקומות העליונות ומסחר בקומת הקרקע, נטיעות מרובות, שביל אופניים ומדרכות רחבות בשני צידי המאפשרות הוצאת מקומות ישיבה



הרובע הפתוח

דרמן ורבקל אדריכלות |





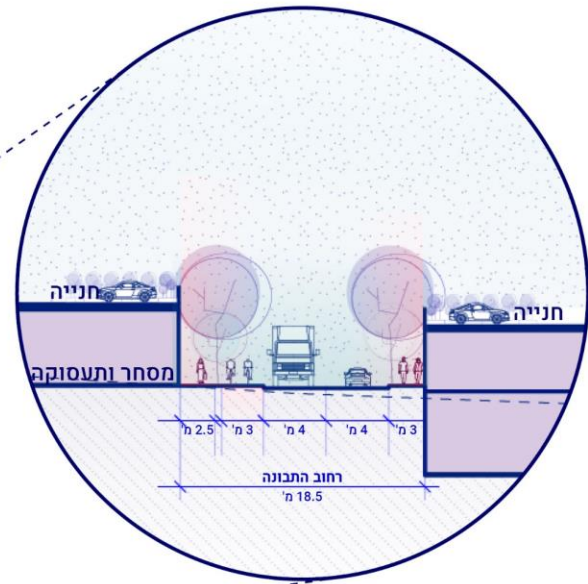
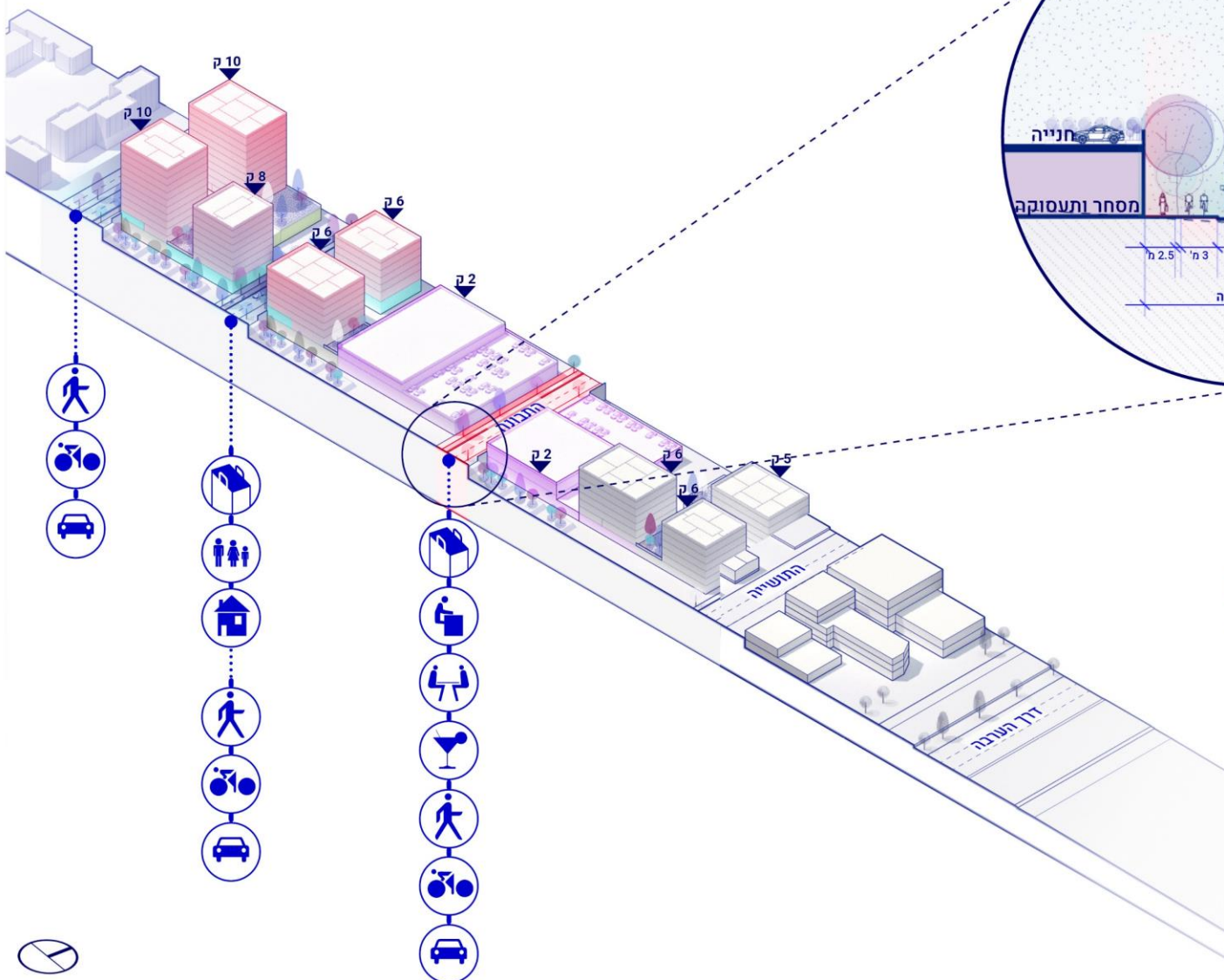
-
-
-
-
-
-
-
-
-

טיפוסי בינוי

מגורים, מסחר ותעסוקה

טיפוס בנייה המשלב **מגורים בקומות העליונות ומסחר/ציבורי במפלס רחוב היוזמה** ושימושי מסחר ותעסוקה לכיוון ליבת אזור התעשייה ורחוב התבונה בנוסף נעשה שימוש בהפרשי הטופוגרפיה בין שני הרחובות לחנייה חפורה ושימוש בגגות המסד לחנייה עלית המוסתרת מהרחוב



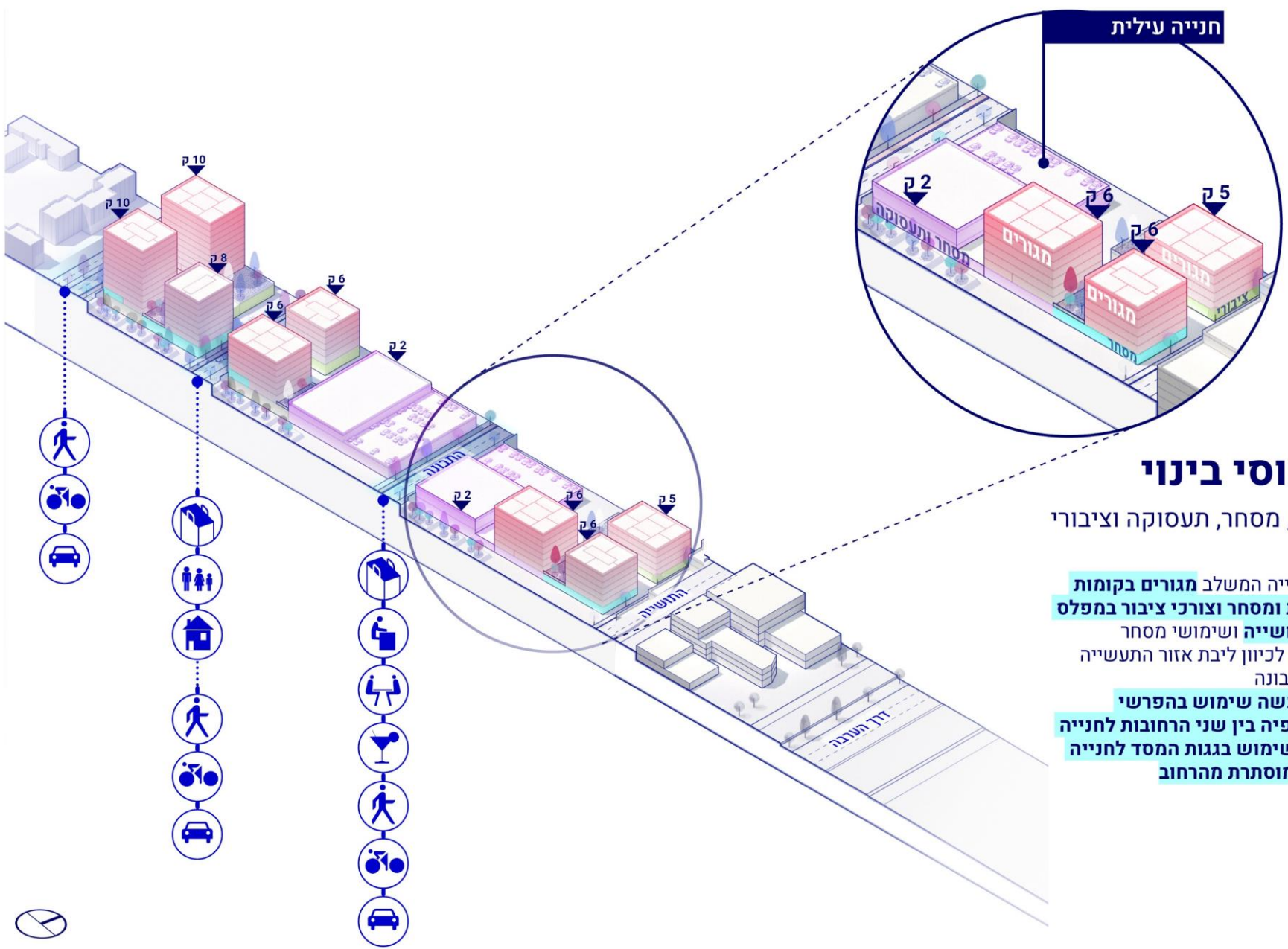


רחוב התבונה

חתך מוצע

הרחוב המרכזי הפנימי של אזור התעשייה אשר משני צידיו משולבים שימושי מסחר, בילוי ותעסוקה. שילוב שימושים אלו חשוב לשמירה על צביונו של אזור התעשייה הישן וחלק משילוב ותוספת שימושי תעסוקה





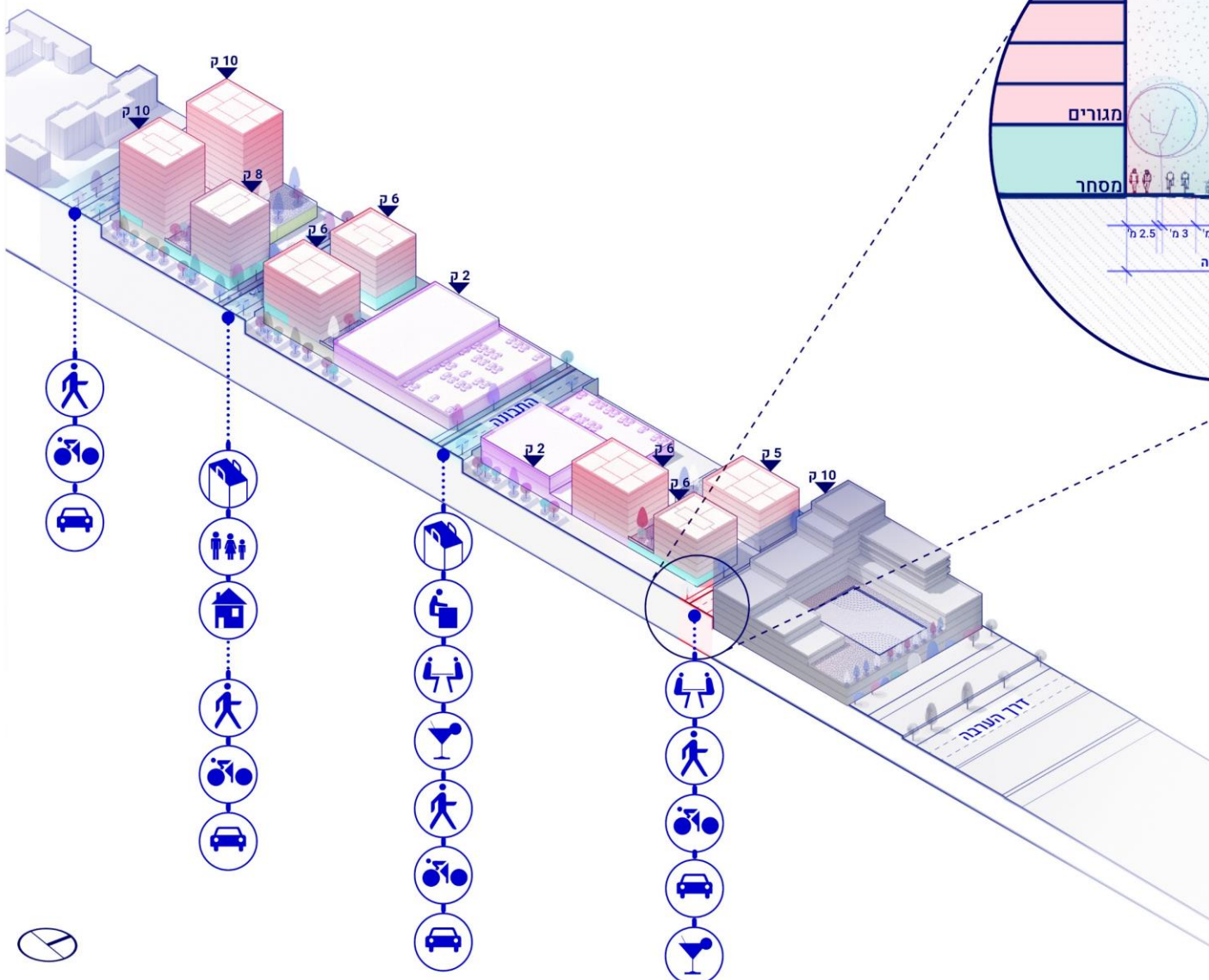
חנייה עילית

טיפוסי בניוי

מגורים, מסחר, תעסוקה וציבורי

טיפוס בנייה המשלב **מגורים בקומות העליונות ומסחר וצורכי ציבור במפלס רחוב התושייה** ושימושי מסחר ותעסוקה לכיוון ליבת אזור התעשייה ורחוב התבונה
בנוסף נעשה שימוש בהפרשי הטופוגרפיה בין שני הרחובות לחנייה חפורה ושימוש בגגות המסד לחנייה עלית המוסתרת מהרחוב





רחוב התושייה

חתך מוצע

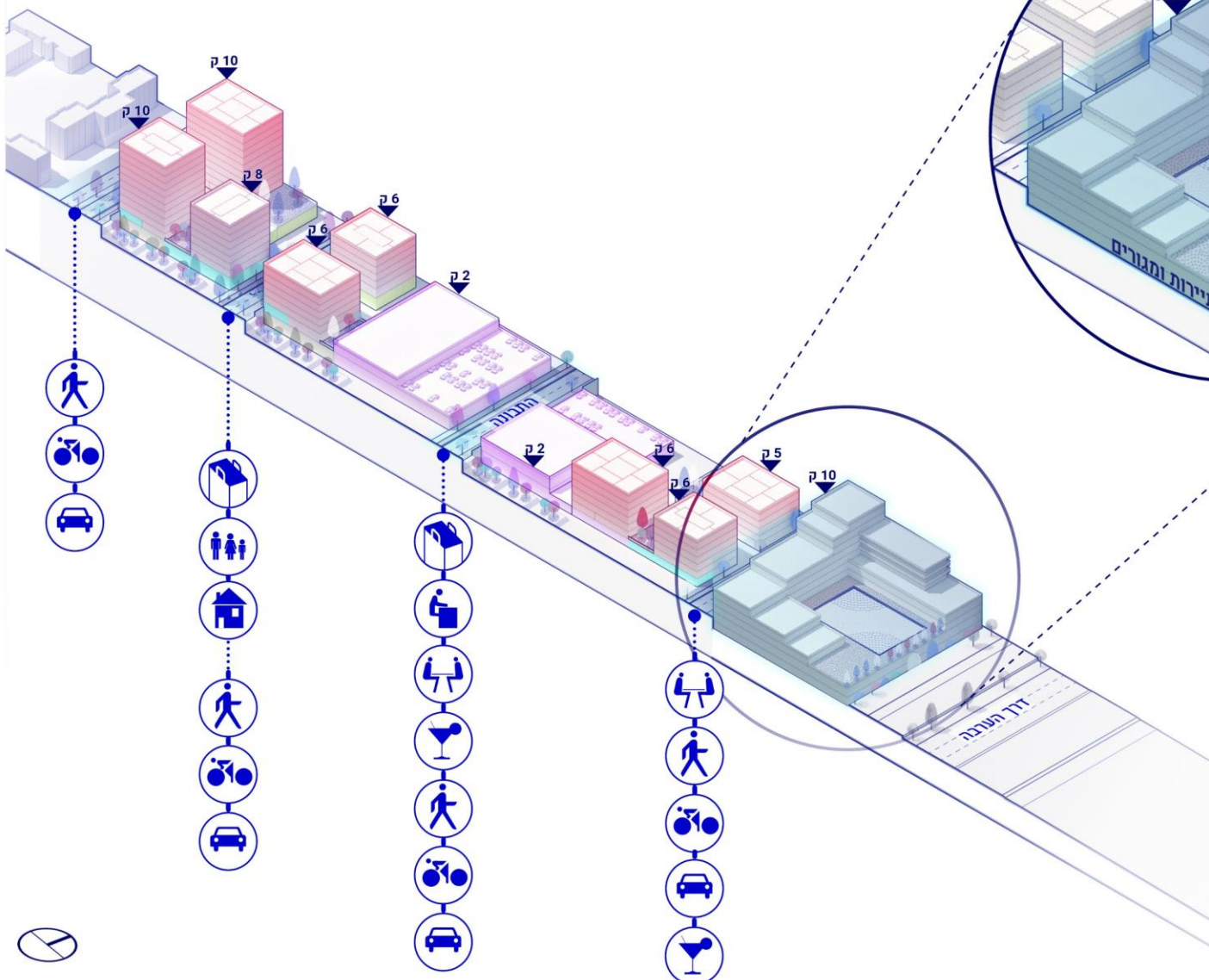
רחוב משני המשלב שימושי מגורים ומסחר מצד אחד ושימושי תיירות ומגורים מהעבר השני.



הרובע הפתוח

דרמן ורבקל אדריכלות |



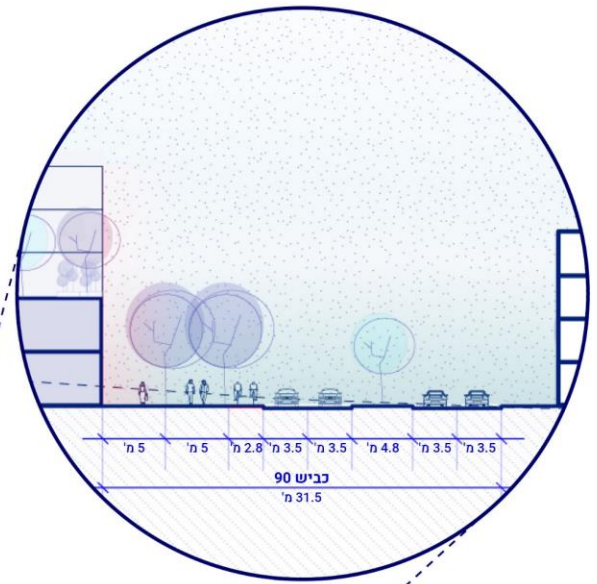
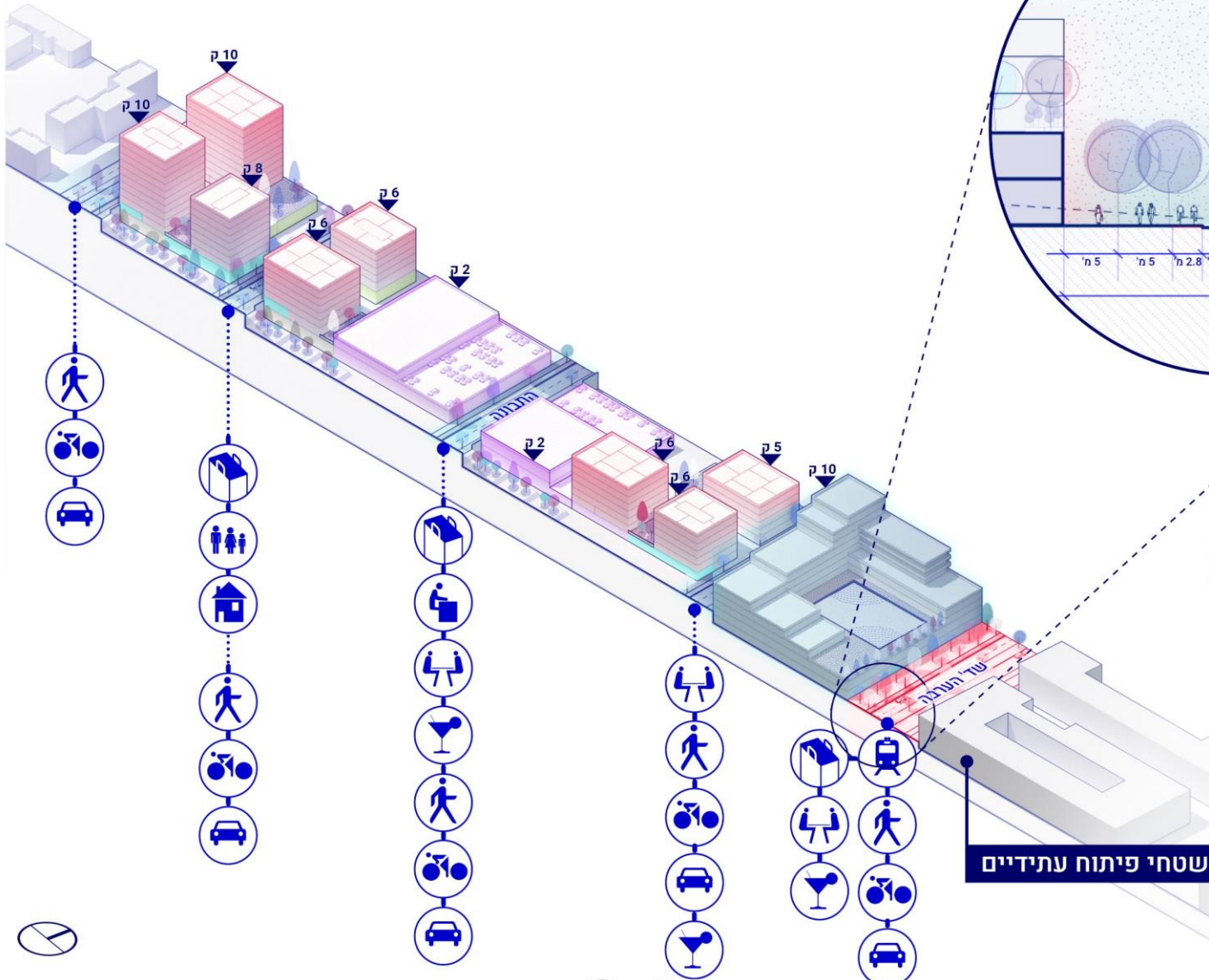


טיפוסי בינוי

תיירות

טיפוס בנייה מדורג היכול לאפשר שימושי תיירות ו/או מגורים המייצרים דופן חדשה בכניסה לעיר תוך ניצול משאבי הנוף של הרי אדום ומפרץ אילת

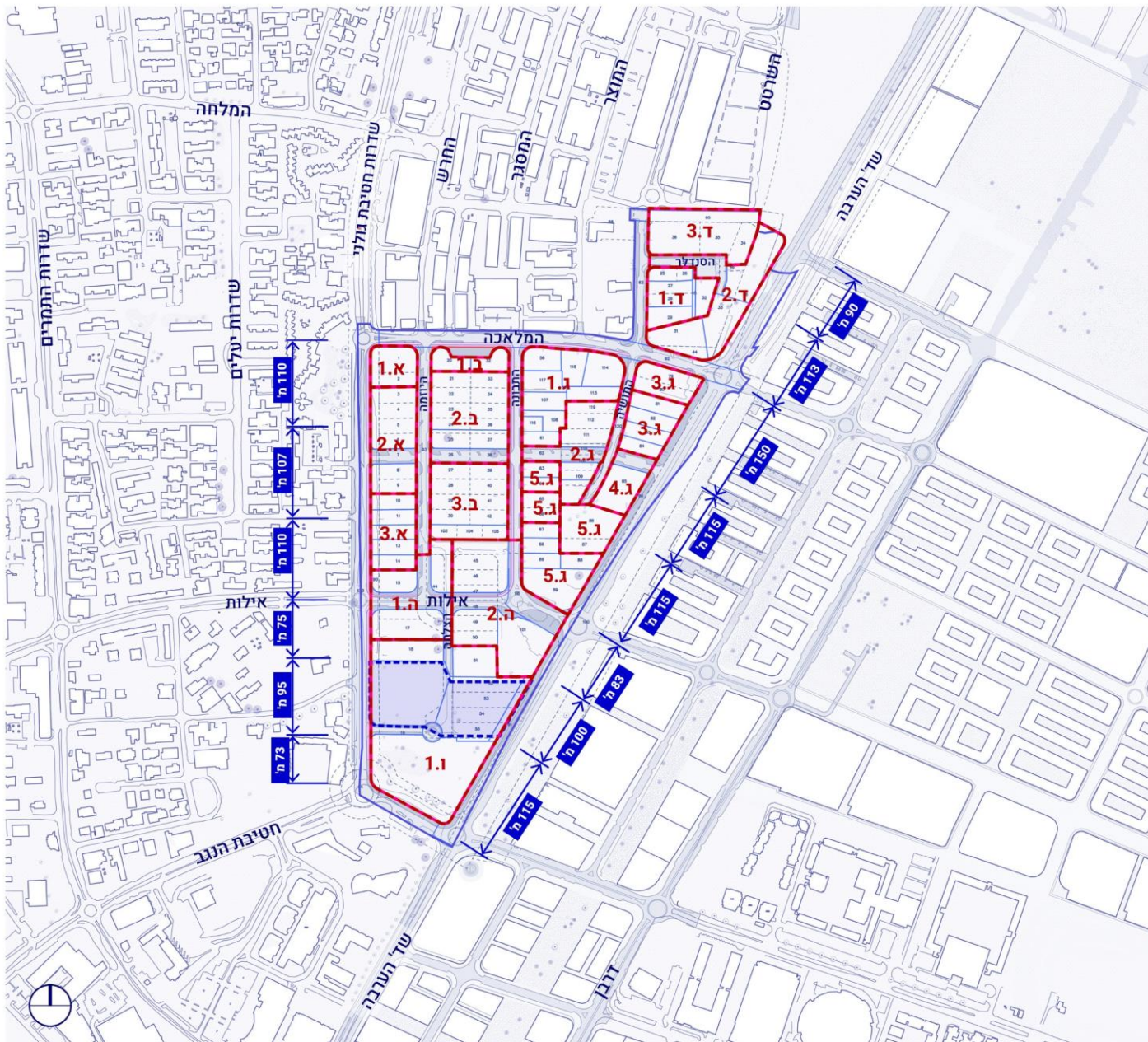
בנוסף נעשה שימוש בהפרשי הטופוגרפיה בין שני הרחובות לחנייה חפורה



שד' הערבה

חתך מוצע

הרחוב הראשי המוביל אל העיר אילת אשר משלב שימושי תיירות מצד אחד ושצ"פ רחב ושימושי תיירות ומגורים מעברו המזרחי. באמצעות הפיכת דרך הערבה מדרך בין-עירונית לרחוב עירוני מתאפשרת הכנסת שימושים של מסחר, בילוי והסעדה בקומות הקרקע של מבני התיירות.

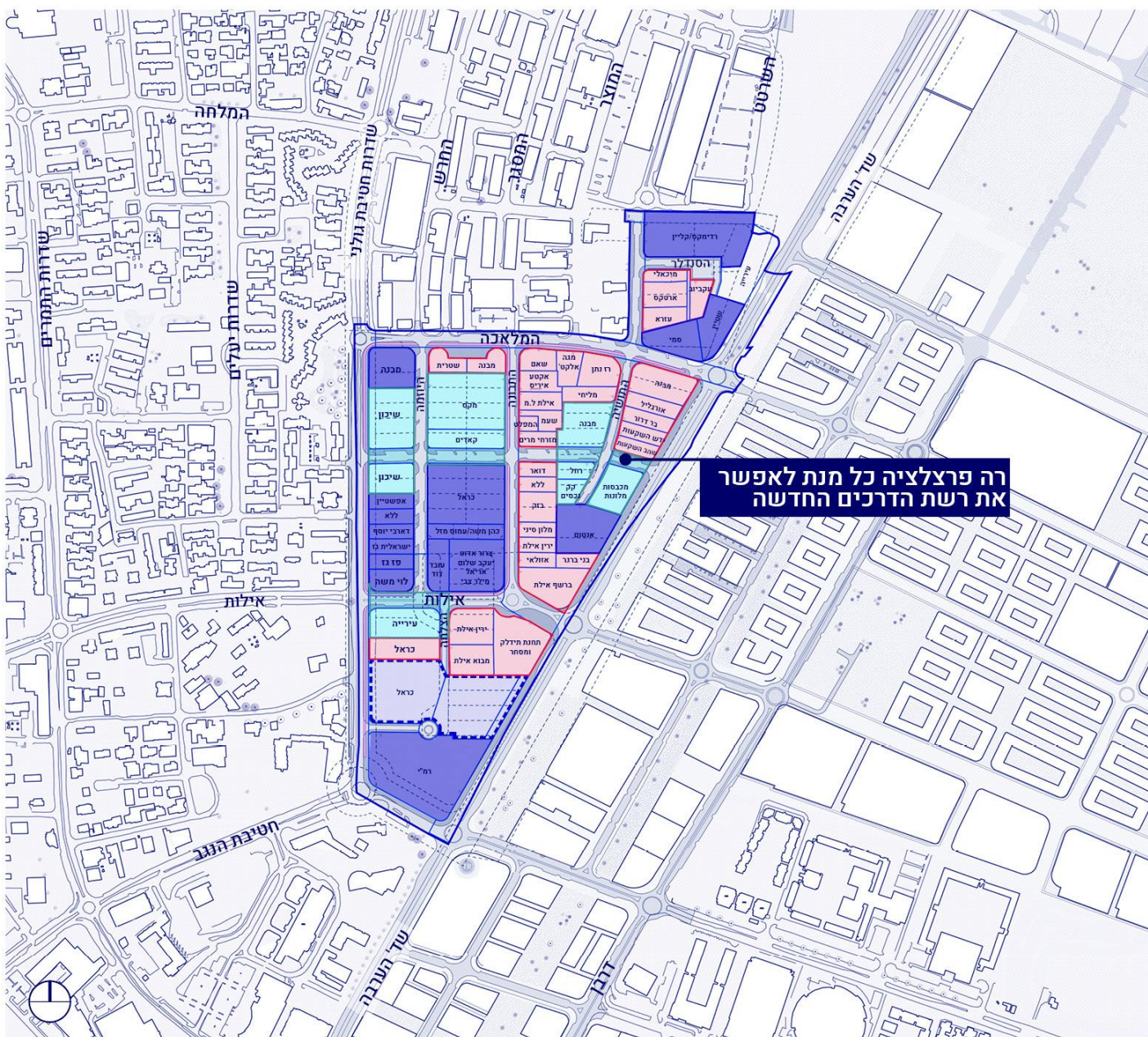


חלופה נבחרת

מתחמי איחוד וחלוקה

חלוקה למקסימום מתחמי איחוד וחלוקה בהתאם לבלוקים העירוניים החדשים ולאור החלקות והבינוי במצב הקיים. ורשת הדרכים והבינוי במצב המוצע.

- מתחמי איחוד וחלוקה
- חלקות מצב קיים
- חלקות מצב מוצע



רה פרצלציה כל מנת לאפשר את רשת הדרכים החדשה

חלופה מועדפת

חלקות למתחמי איחוד וחלוקה

מתחמים בהם נעשה רה פרצלציה על מנת לאפשר את רשת הדרכים החדשה, תוך שמירה ככל הניתן על גודל החלקות הקיימות ותמרוץ באמצעות תוספת זכויות ושימושים.

- חלקות ללא שינוי
- חלקות עם תזוזה מינורית
- חלקות ברה פרצלציה

סה"כ שטח בנוי עיקרי:

שימוש ציבורי	שטח במ"ר
מגורים/מיוחד	30,541
תעסוקה ומסחר	105,565
מלונאות	136,429
סה"כ	42,066
סה"כ ברטו	314,601 מ"ר
	437,466 מ"ר

פוטנציאל מגורים ותיירות:

יח"ד: 1,400
יח"ד מיוחד: 130
יח"ד מלונאות: 1,000

חלופה מועדפת

עקרונות למתן זכויות בנייה

על מנת לעודד איחוד חלקות זכויות הבנייה ושימושי המגורים ינתנו בהתאם לגודל החלקה:

בחלקות קטנות ללא שינוי וחלקות בשינוי מינורי ינתנו זכויות בנייה ע"פ זכויות מאושרות קיימות ומתן תוספת זכויות.

על מנת לעודד איחוד חלקות מתן האפשרות לשימושי מגורים/תיירות/מגורים מיוחד תינתן מגודל חלקה מינימלי ע"פ מיקום החלקה.

גם במסגרת ניצול הזכויות החדשות ללא איחוד חלקות שווי המצב היוצא יעלה על שווי המצב הקיים כיום.



שדרה מסחרית ראשית

יצירת ציר משיכה תיירותי-מסחרי

העצמת הבנייה על חטיבת גולני

העצמת הבנייה על שד' הערבה