

הרובע הפתוח

תוכנית מפורטת לדרום אזור התעשייה, אילת.

מפגש שיתוף ציבור

16:00- התכנסות.

16:30- דברי פתיחה ראש העיר.

16:50- הצגת כללית של התוכנית, עקרונות מנחים ומנגנון של האיחוד וחלוקה.

17:30-19:00- פיזור ל-3 שולחנות עגולים ע"פ חלוקה למתחמים. בכל שולחן נרד לרזולוציה של המתחם הספציפי, נשוחח על העקרונות, המשמעויות ועקרונות התכנון. בשלב זה לא נדבר על זכויות.

בהמשך הדרך ולאחר אישור עקרוני של התוכנית נקיים מפגש נוסף בו יוצגו מסמכי התכנית ופירוט זכויות הבנייה והשימושים.

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 עלי- DHV:

יונתן שביט, יעל מיוחס, ירונה דנון

איכות הסביבה- DHV:

שירי סלומון, דנה זיו

ניהול פרויקט - פז כלכלה והנדסה:

עידית פתל הגלילי, חן עובד

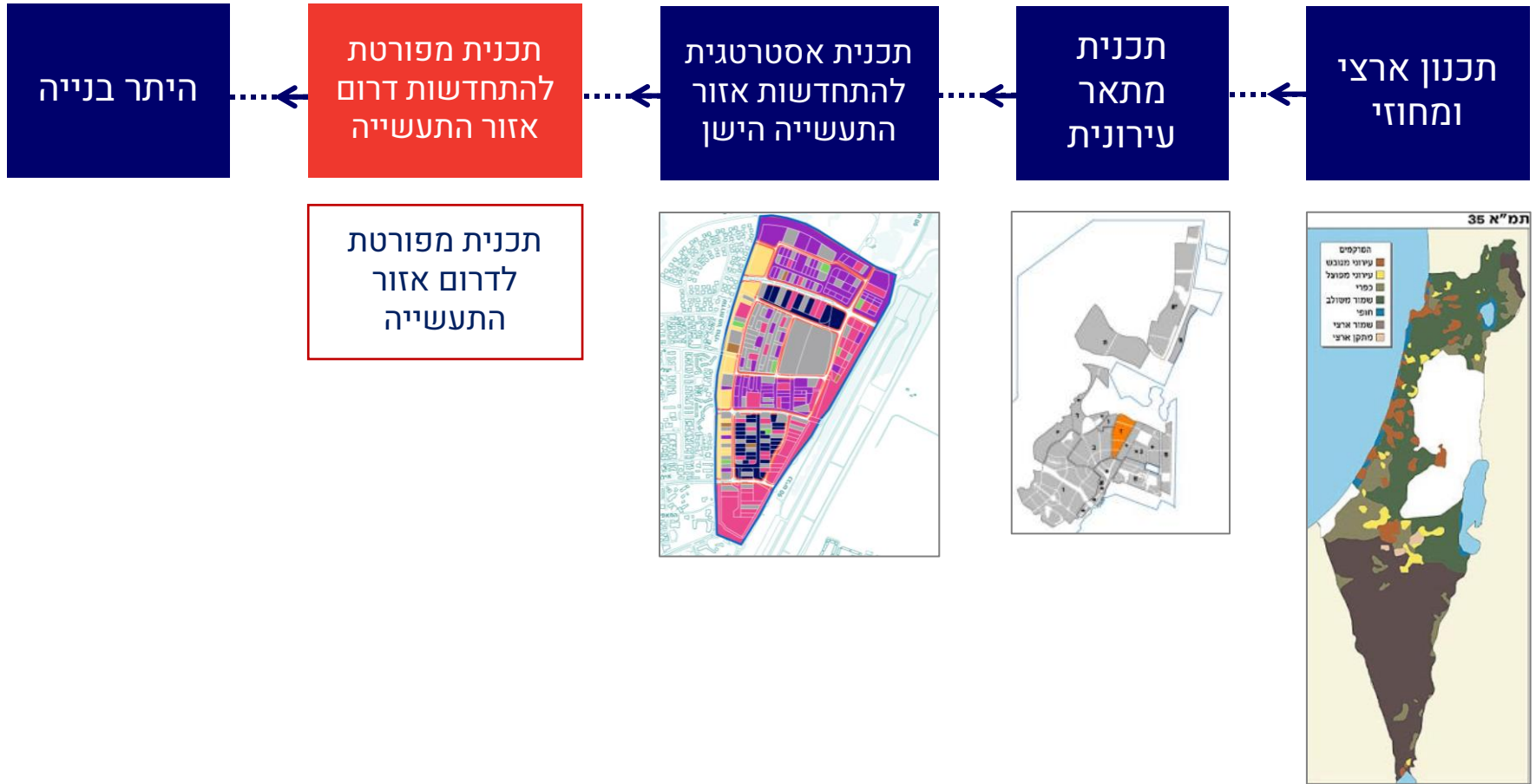
עסקים - BUILD:

ניר לבלוביץ', ניר אברהם

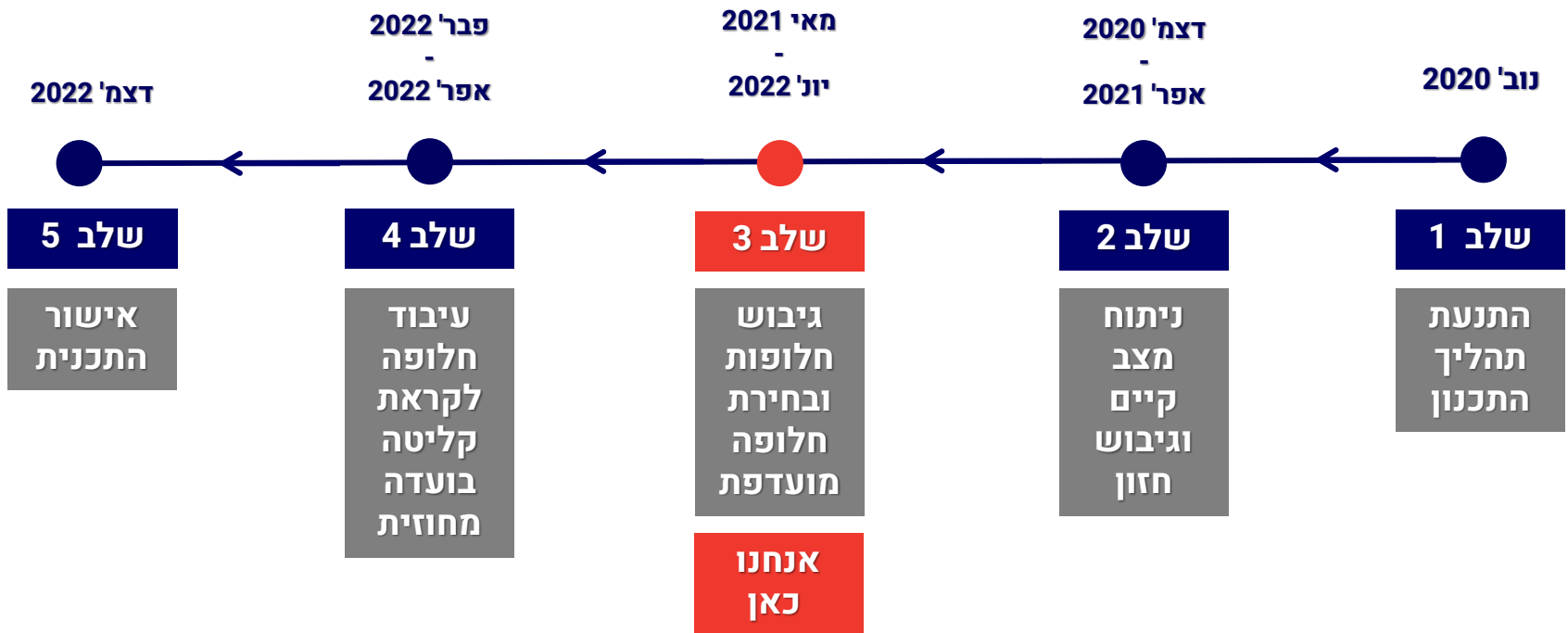
מידות- קו מדידה:

אתי סיסקו, גלעד זיו

איפה עומדת תכנית הרובע הפתוח ביחס לתכניות אחרות?



אבני דרך להמשך תכנון התבוע הדרומית



מטרת שיתוף הציבור

- הצגת חזון התכנון והעקרונות המרכזיים.
- לשמוע התייחסויות במסגרת קבוצות העבודה של המתחמים במטרה להבין תרחישים וצרכים מהשטח.

מטרת שיתוף הציבור

- הצגת חזון התכנון והעקרונות המרכזיים.
- לשמוע התייחסויות במסגרת קבוצות העבודה של המתחמים במטרה להבין תרחישים וצרכים מהשטח.

מה נראה היוזם?

- רקע ומצב קיים
- חזון התוכנית
- עקרונות תכנון
- חלופה מומלצת, שימושים וטיפוסי בינוי
- הצגת עקרונות למימוש זכויות



מצב קיים

סקירה הסטורית

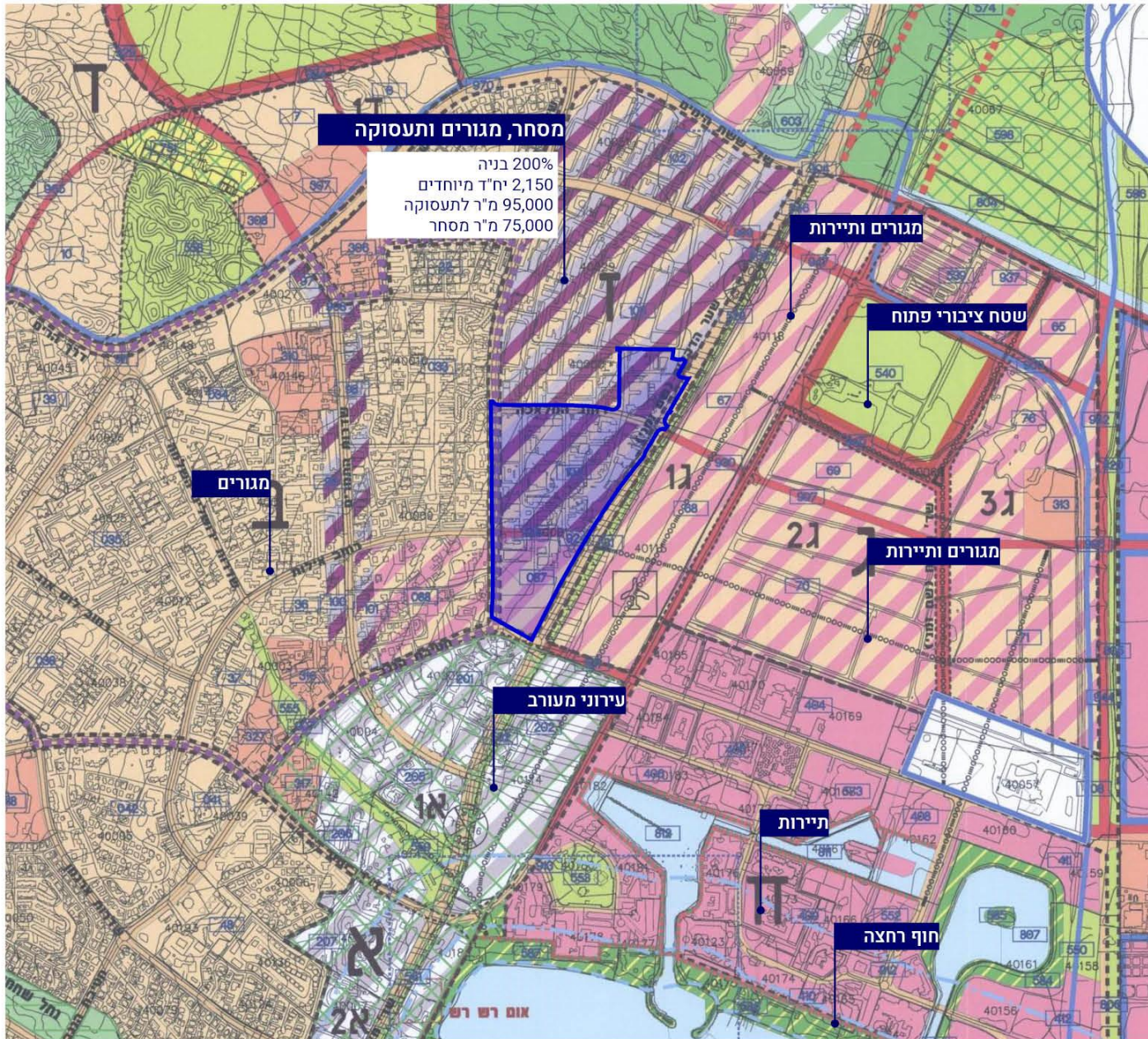
היום - 2020

התחלה של הכנסת מבנים שקשורים לתיירות. שימושים שונים מהשימושים הקלאסיים של אזור התעשייה.

תכנית המתאר

נספח יעודי קרקע

אזור התעשייה הישן הופך מאזור בשולי העיר למרכז 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

תכנית אסטרטגית לאזור התעשייה הישן

מתחם צפוני
מקודמת

תכנית המע"ר
מקודמת

מרכז שדה"ת
מאושרת

ברכות המלח
מאושרת

שכונת המאפייה
מאושרת

מתחם דרומי
מקודמת

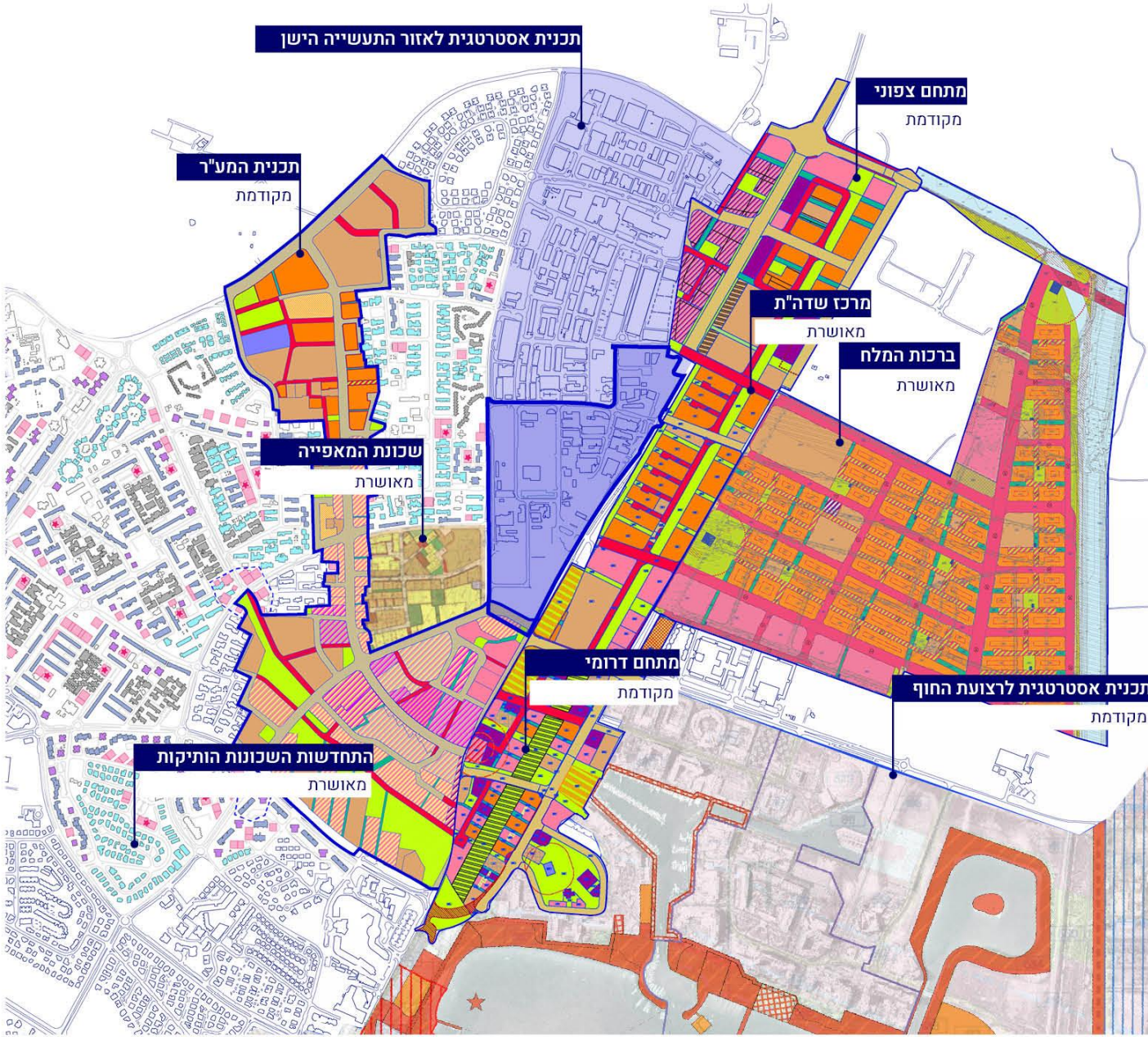
תכנית אסטרטגית לרצועת החוף
מקודמת

התחדשות השכונות הותיקות
מאושרת

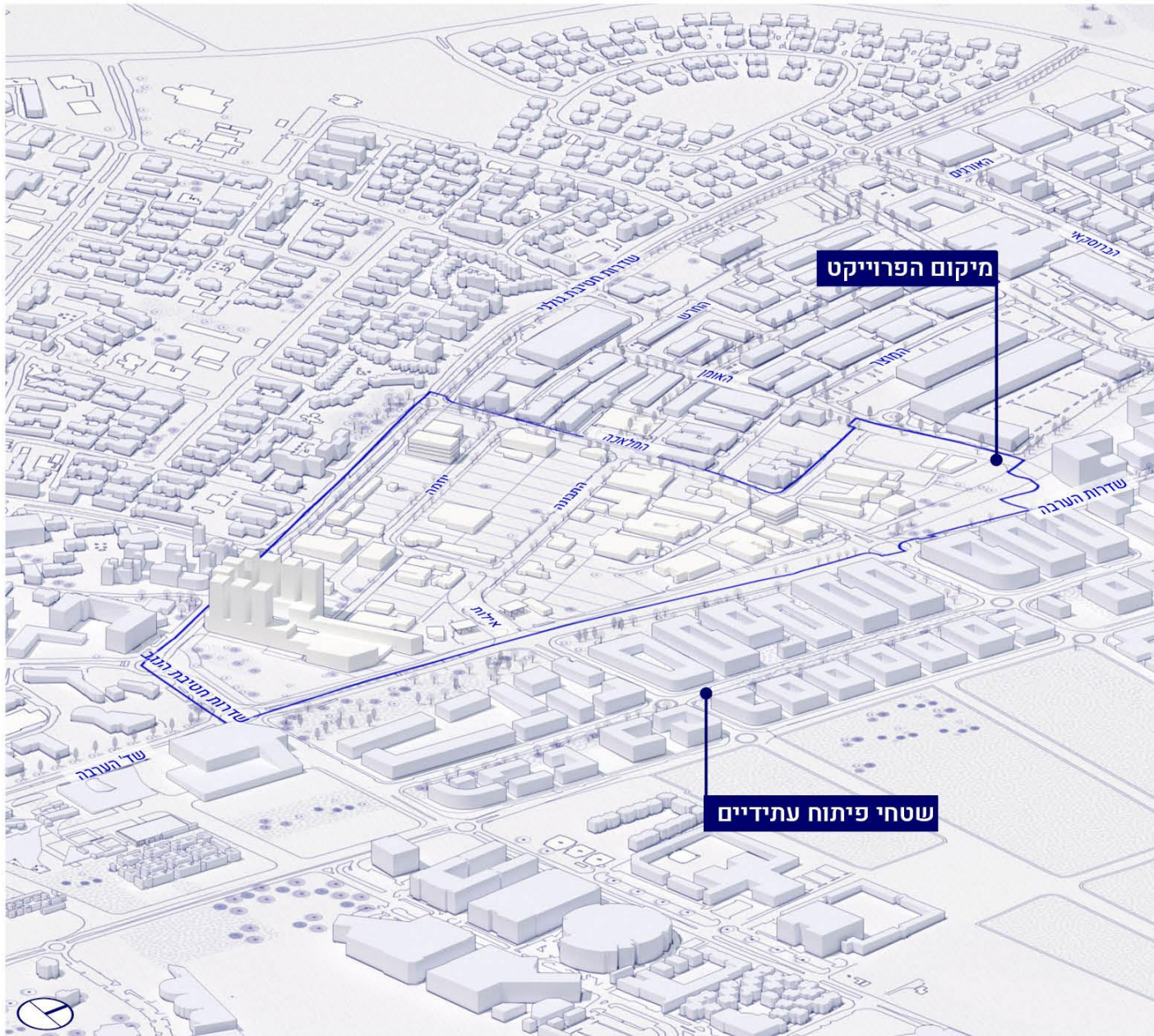
תכניות סובבות

סופרפוזיציה

אזור התעשייה הדרומי תחום במספר תכניות המציעות שימושים מגוונים של מגורים, מסחר, תירות, פנאי ושימושים ציבוריים



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



בסיס החזון

מיקום הפרוייקט

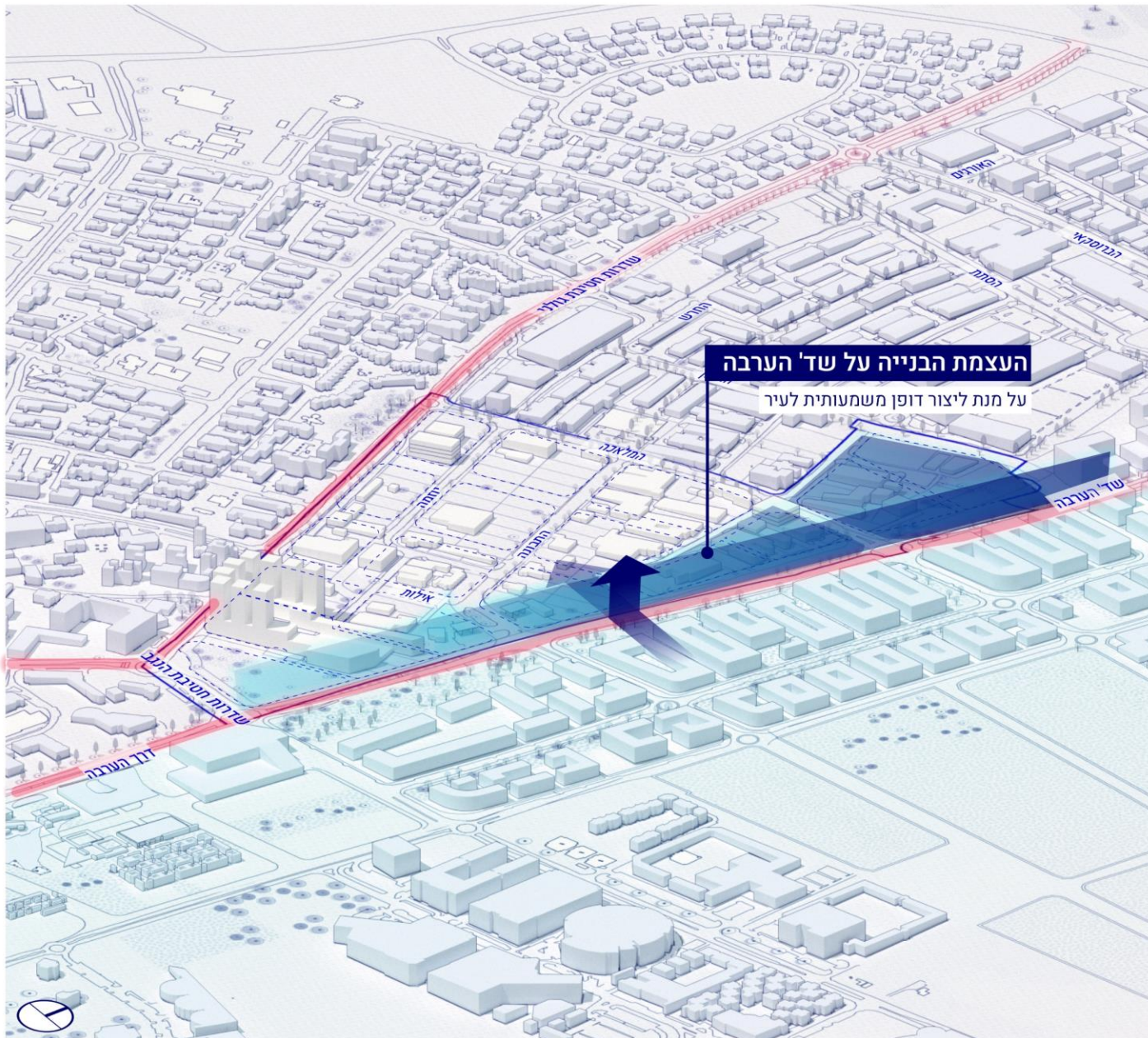
שטחו של דרום אזה"ת 202 דונם



עקרונות תכנון

דפנות תוחמות

התייחסות לדפנות התוחמות את אזור התעשייה משני צידין



עקרונות תכנון

שד' הערבה

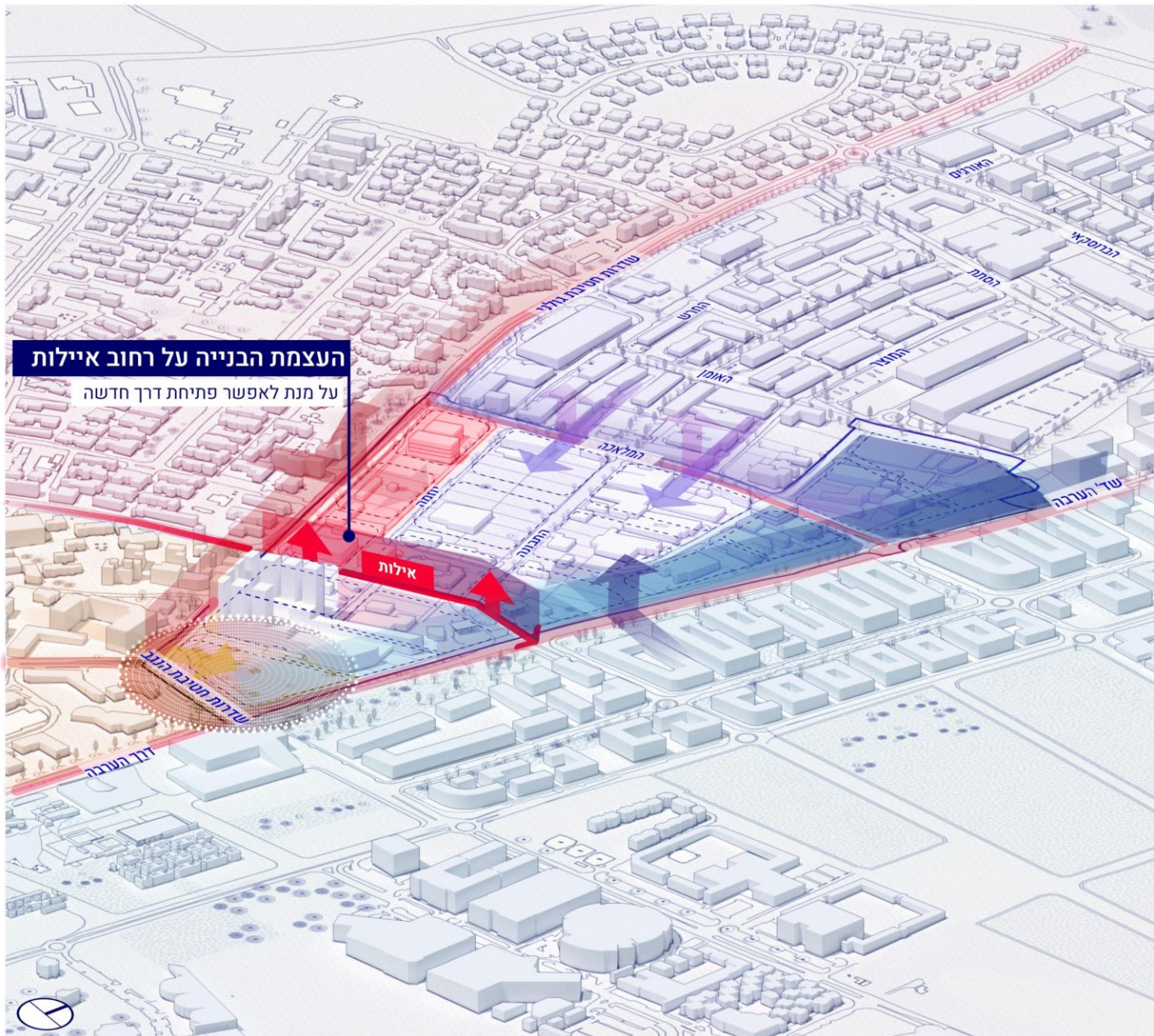
- חיבור אל שטחי הפיתוח העתידיים של שדה"ת המפונה, והגדלת עוצמות הבנייה לאורך שד' הערבה



הרובע הפתוח

דרמן ורבקל אדריכלות |





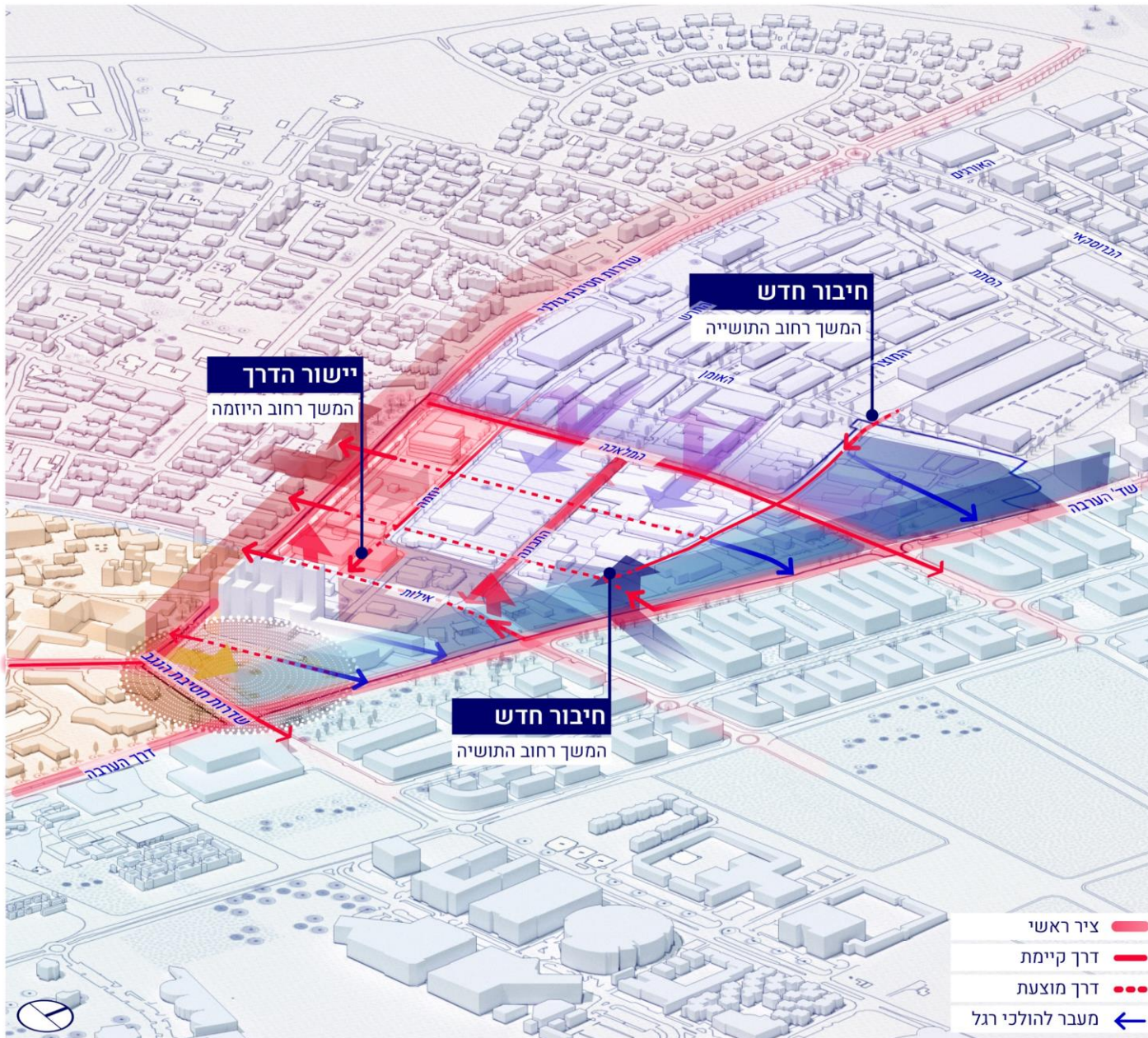
העצמת הבנייה על רחוב אילות

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

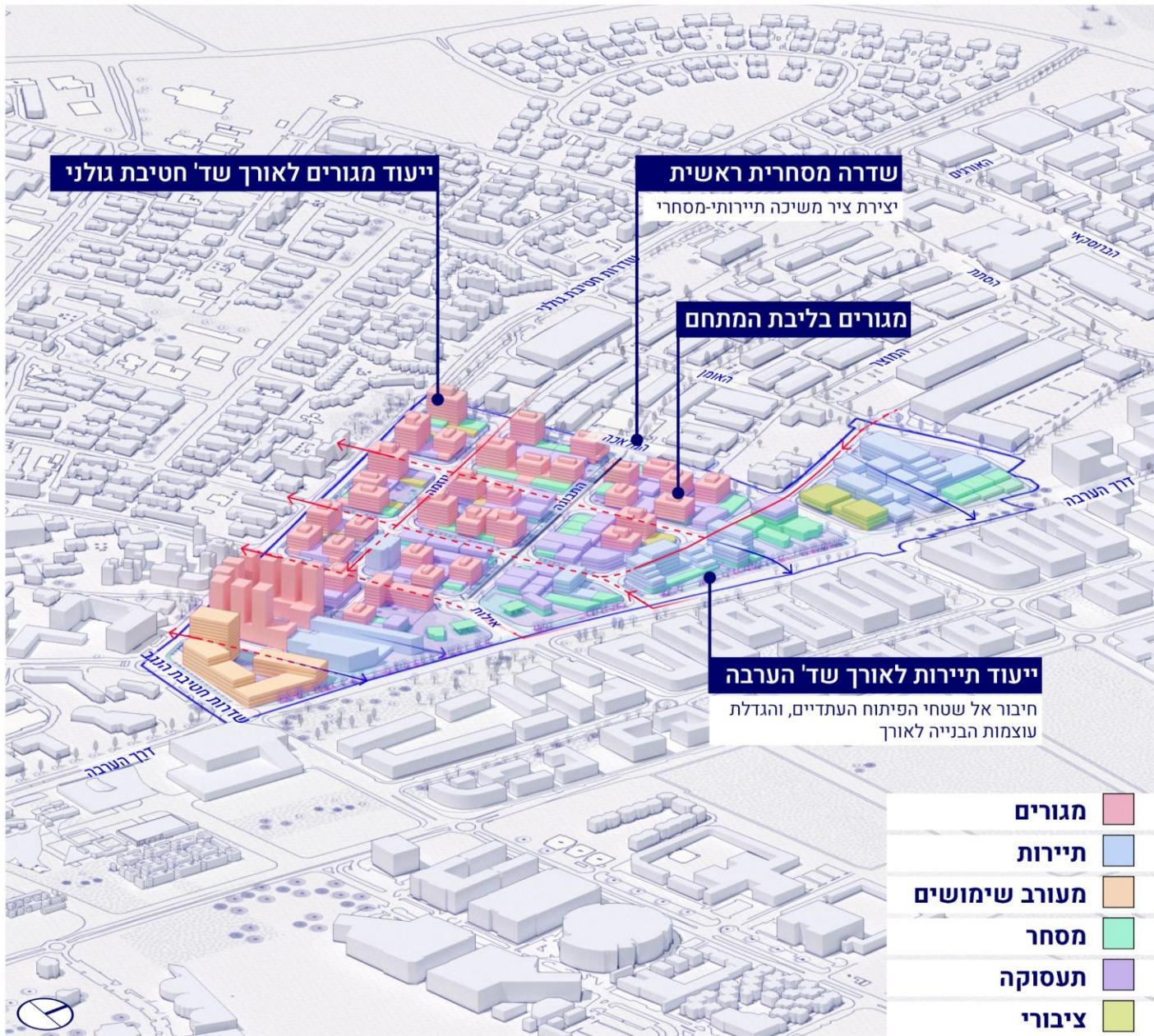


עקרונות תכנון

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.

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

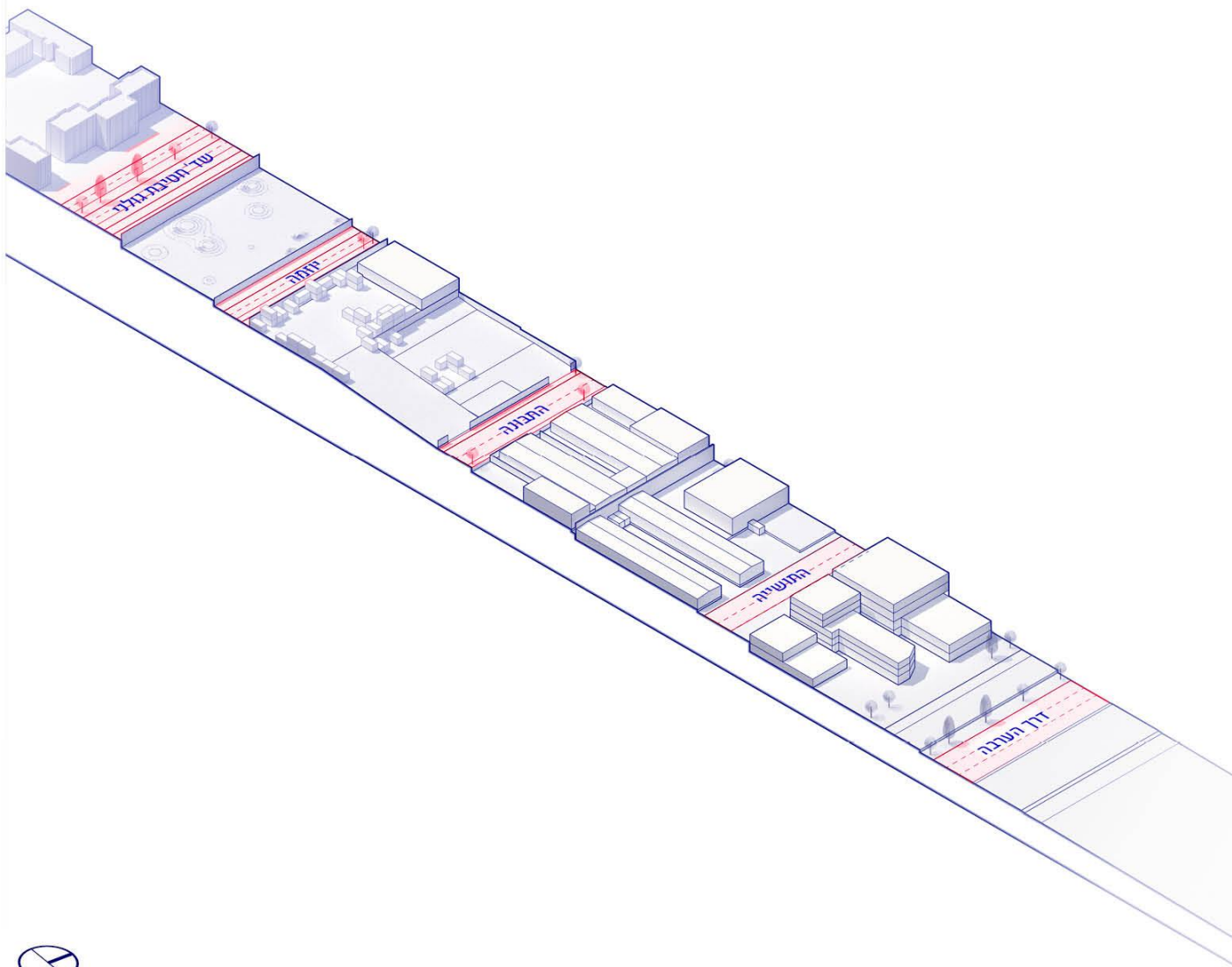


חלופה נבחרת

שימושים

תוספת שימושים מטיבים בכל תחום התכנית שיאפשר מימוש ופיתוח האזור.

- יצירת רשת רחובות סדורה
- שילוב מסחר המשכי בדפנות הבלוק במפלס הקרקע
- קביעת השימושים בדפנות בהתאם לשימושים סמוכים
- עירוב שימושים אינטנסיבי בליבת הרובע.



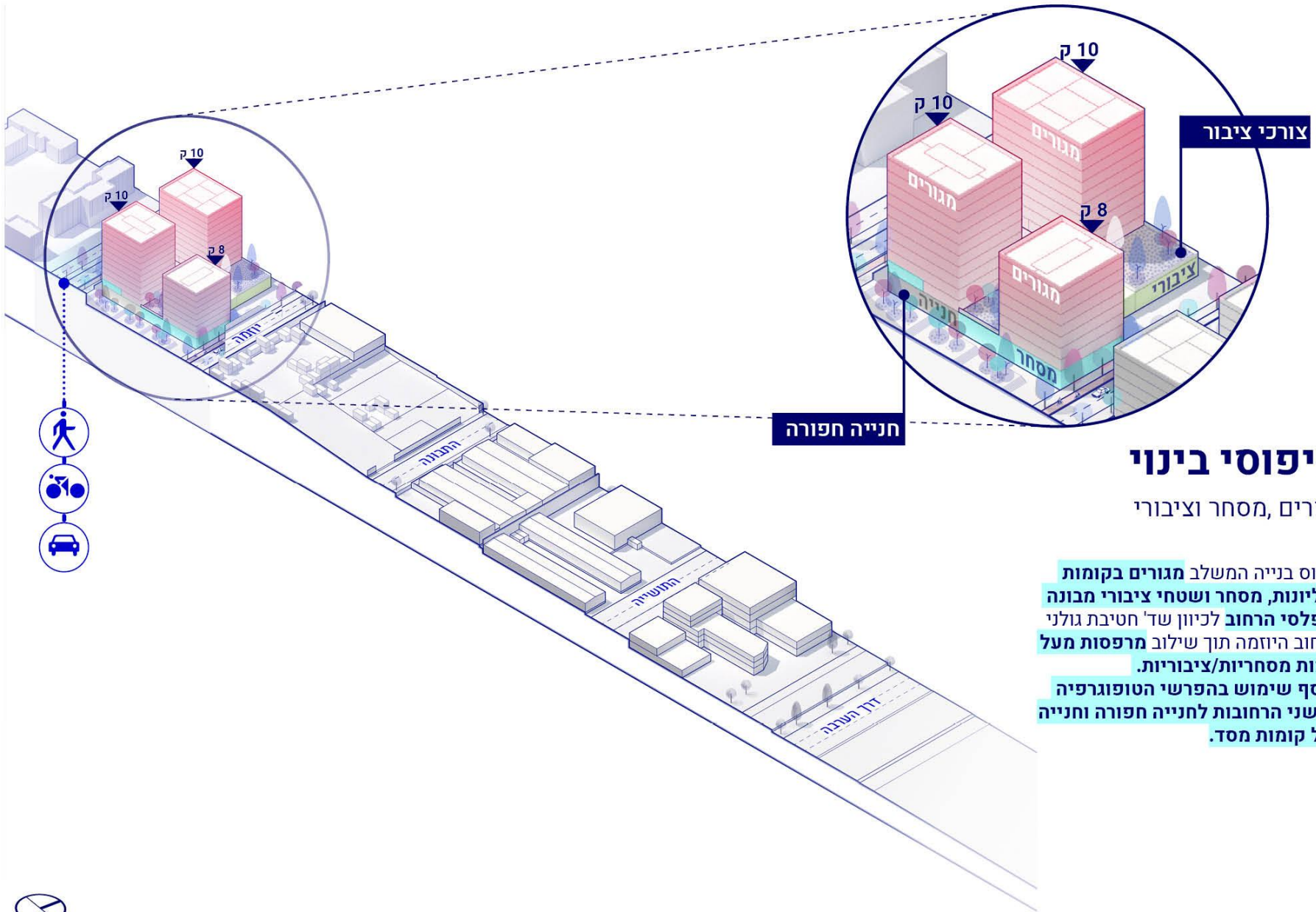
חלופה נבחרת

הדגמת פריסת השימושים



הרובע הפתוח | דרמן ורבקל אדריכלות



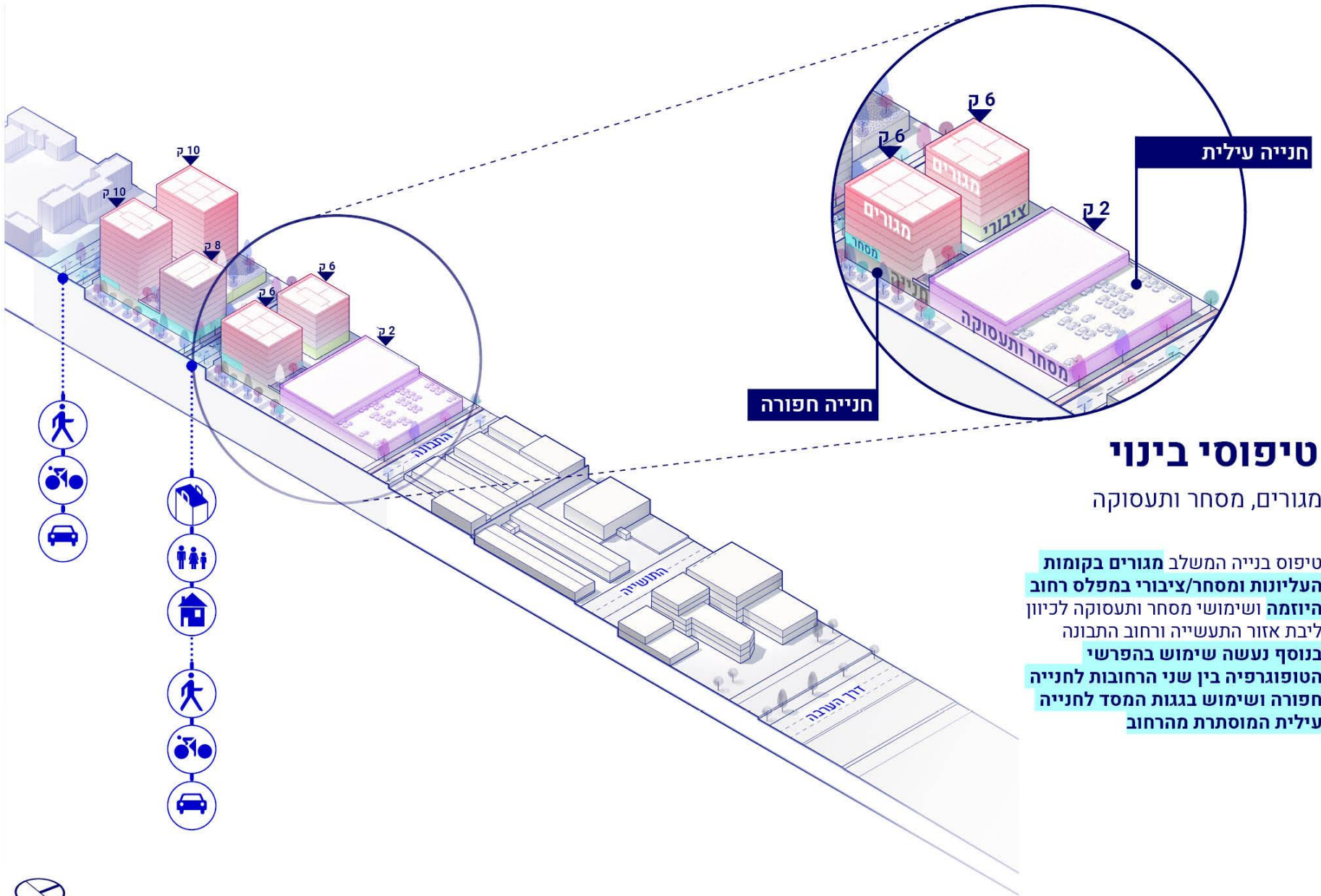


טיפוסי בינוי

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**.



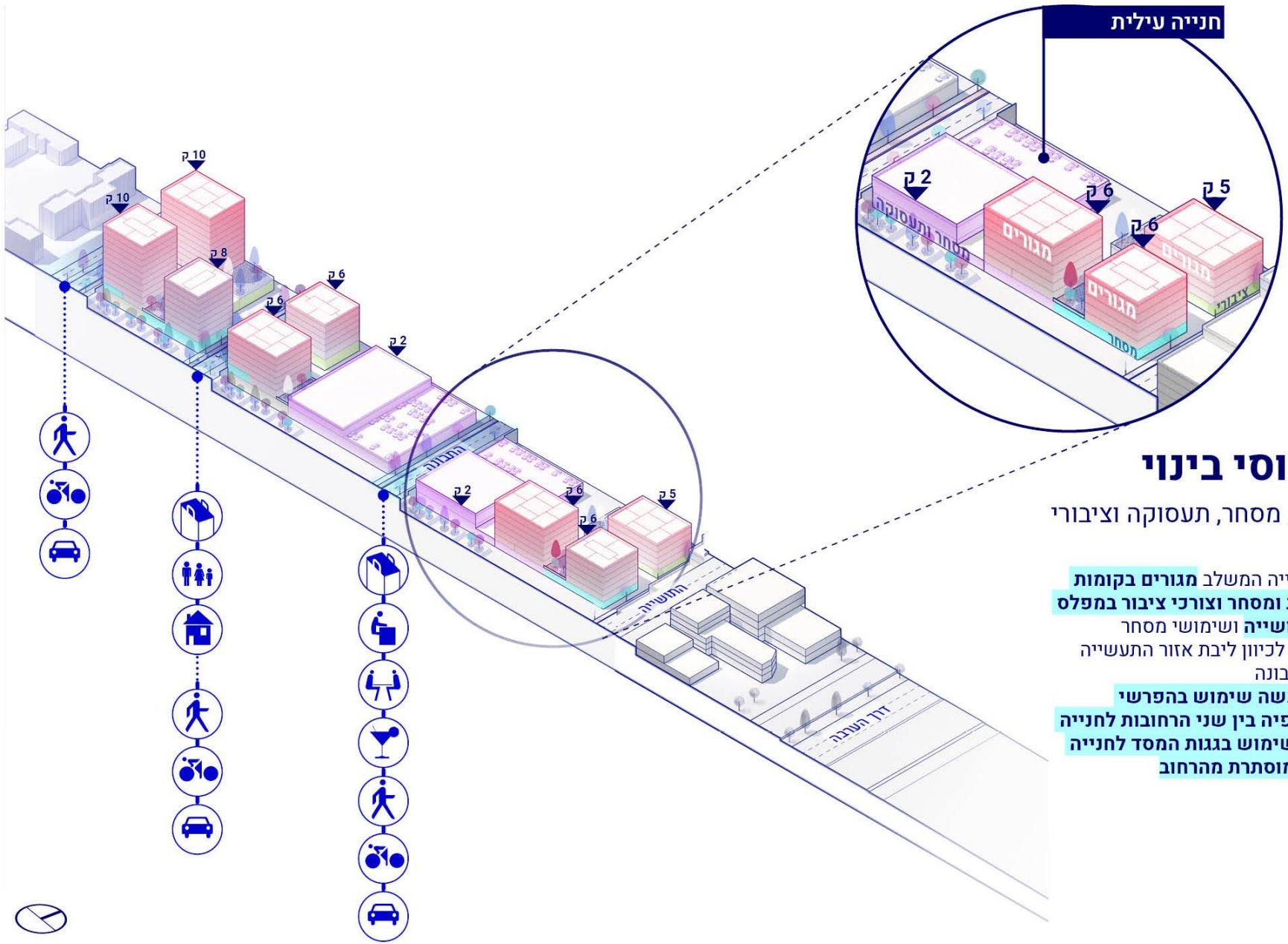


-
-
-
-
-
-
-
-
-

טיפוסי בניוי

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



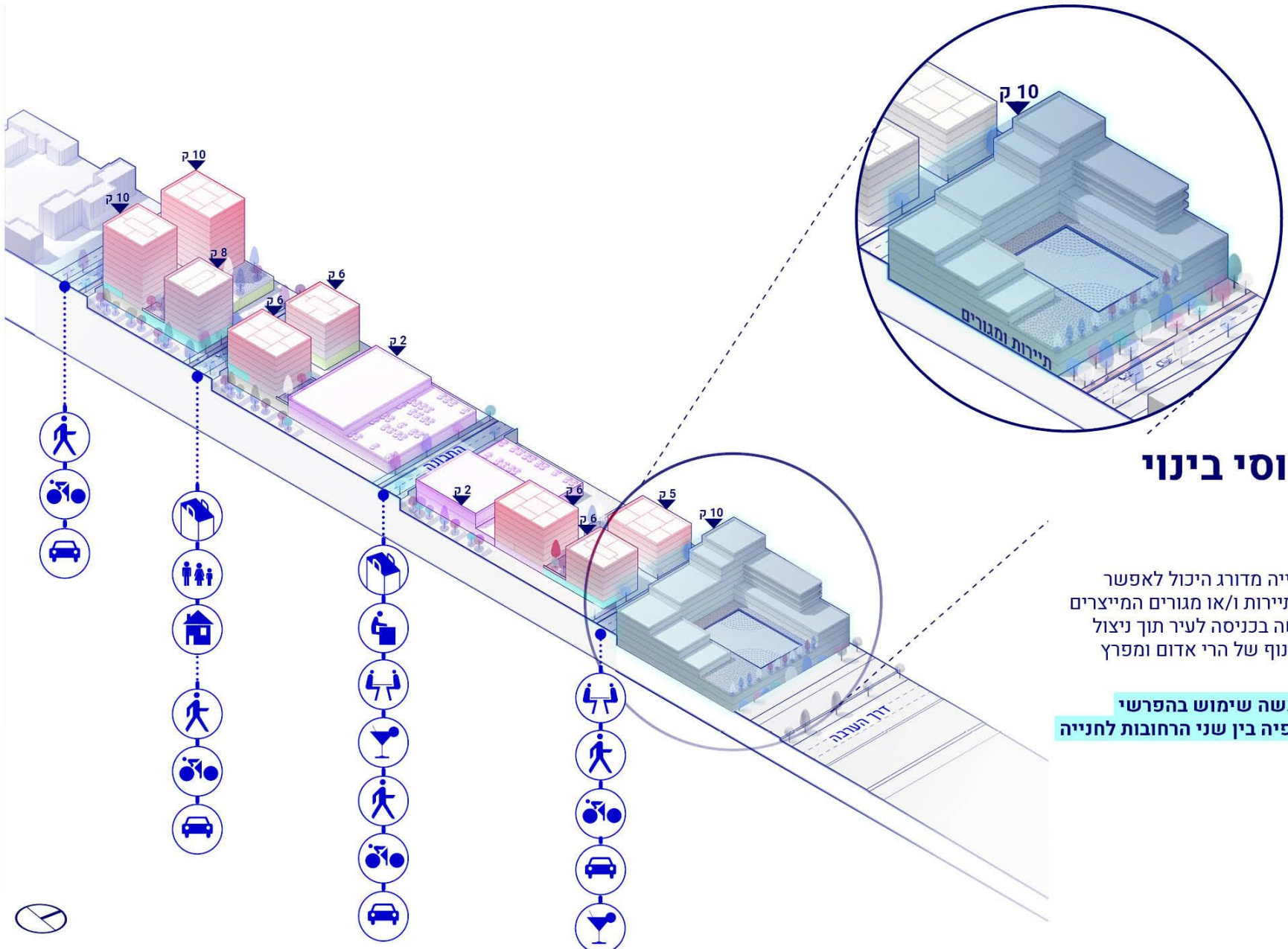
חנייה עילית

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





טיפוסי בניוי

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

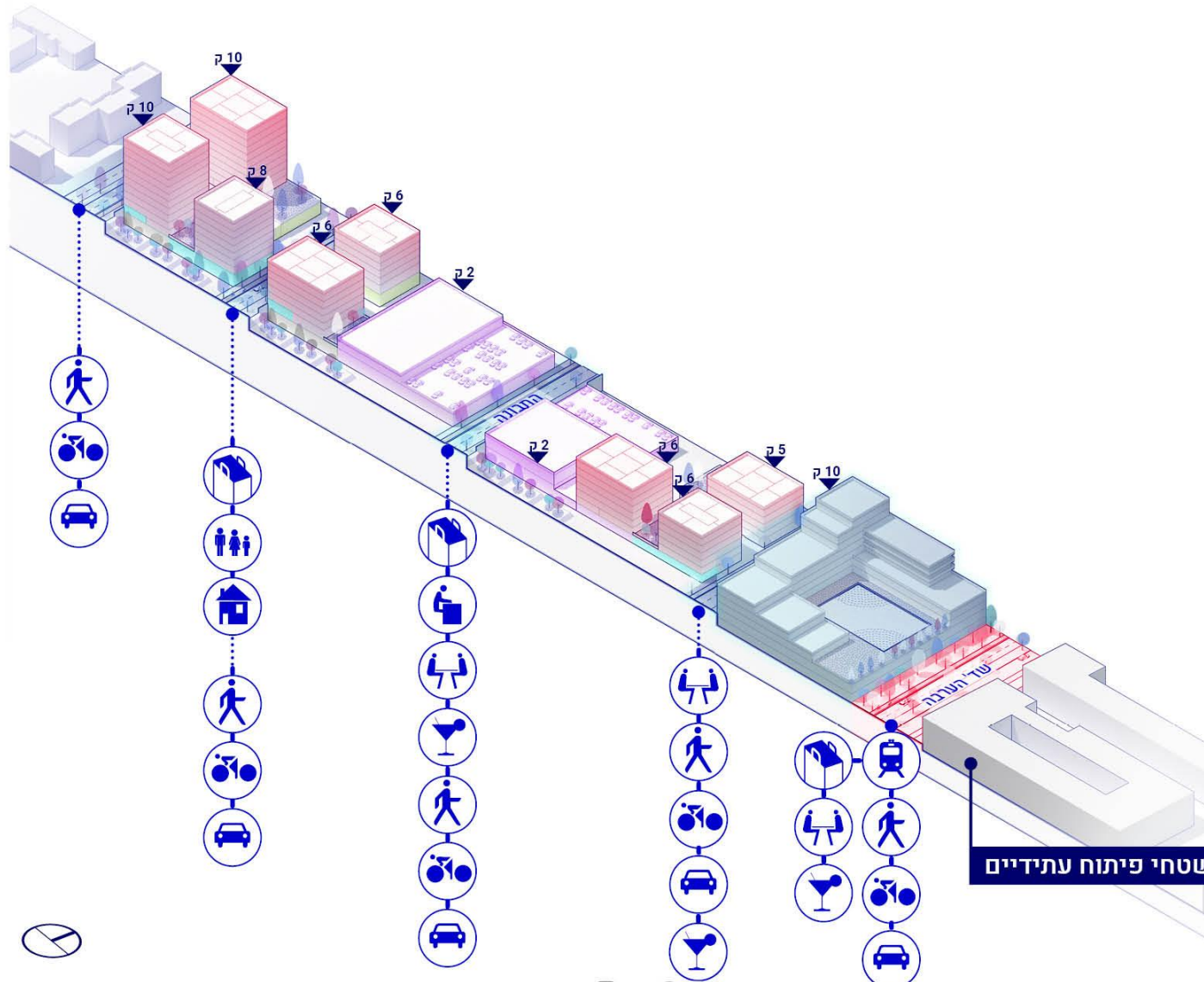
בנוסף נעשה שימוש בהפרשי הטופוגרפיה בין שני הרחובות לחנייה חפורה



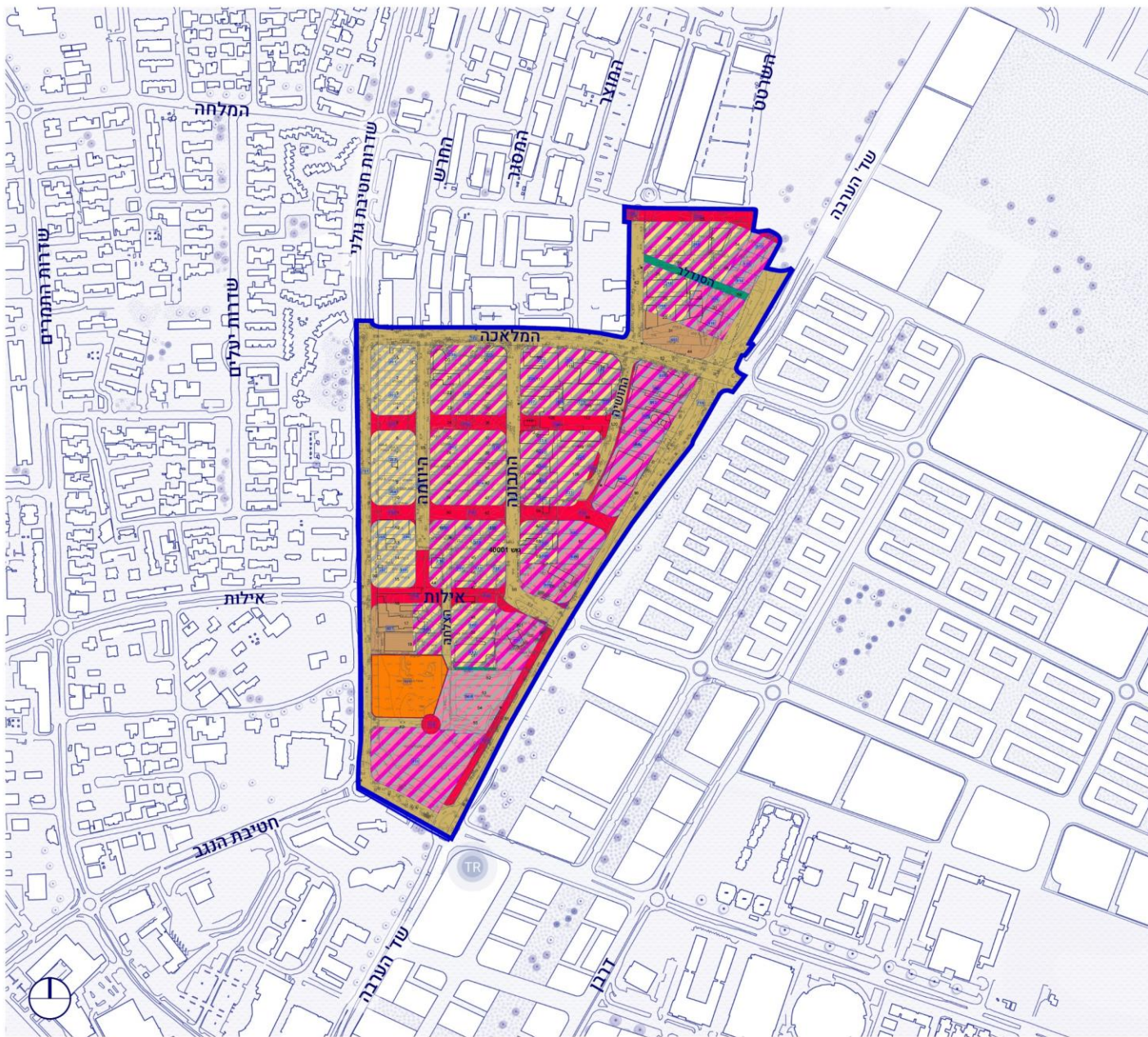
שד' הערבה

שדרה ראשית

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.



שטחי פיתוח עתידיים





חלופה מועדפת

תשריט מצב מוצע

רשת הדרכים המוצעת מייצרת זרימה תנועתית המשכית **מכביש 90 - שד' הערבה** אל תוך דרום אזור התעשייה ולשכונות העיר.

התכנית הוצגה במחוז וקיבלה אור ירוק לקידום מסמכים.

-  מגורים ומסחר
-  מגורים, מסחר ותעסוקה
-  מסחר, תעסוקה ותיירות
-  שב"צ
-  דרך מאושרת
-  דרך מוצעת
-  שביל

עקרונות למימוש התכנית

שטח מגרש ושימושים:

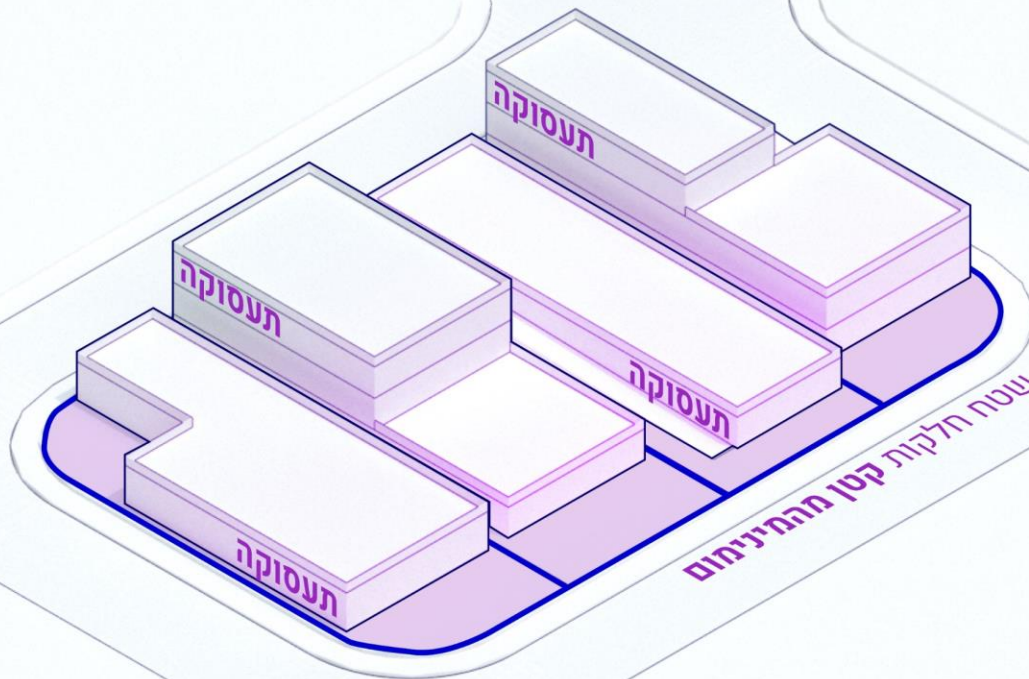
- במגרש קטן מהמינימום, למרות הייעוד לתעסוקה ומגורים/תיירות, מימוש הזכויות יהיה לתעסוקה בלבד.



עקרונות למימוש התכנית

שטח מגרש ושימושים:

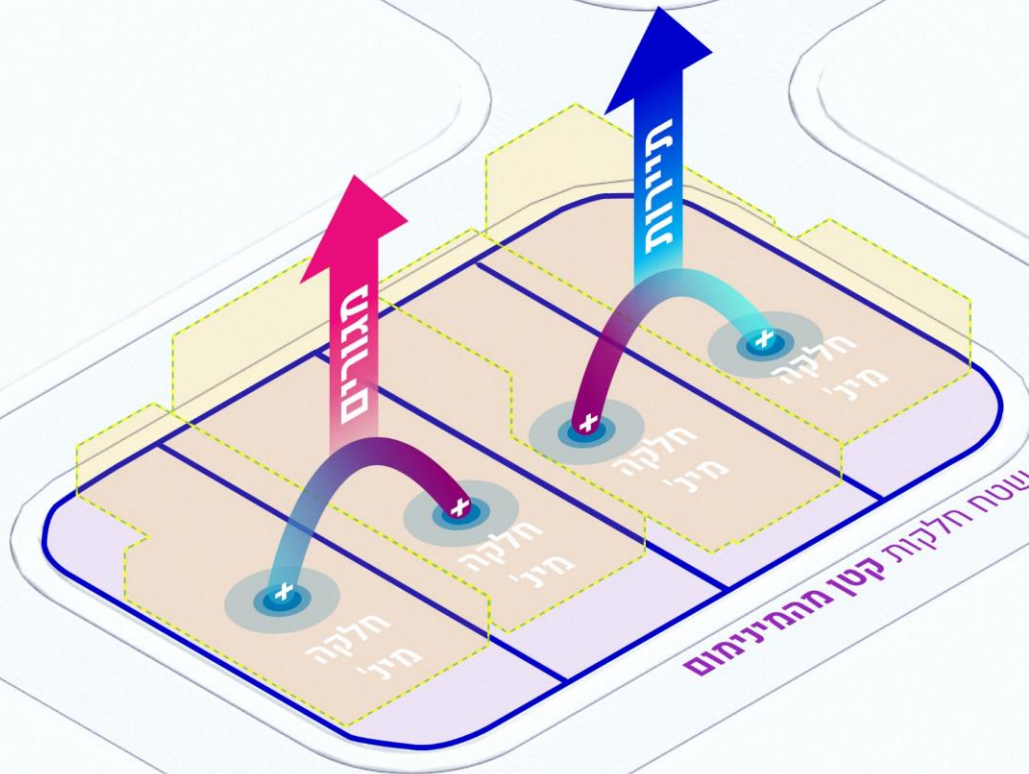
- במגרש קטן מהמינימום, למרות הייעוד לתעסוקה ומגורים/תיירות, מימוש הזכויות יהיה לתעסוקה בלבד.
- מתן זכויות הבנייה יחושב ע"פ שווי קיים כך שגם במגרש מינימלי לא תהיה פגיעה בזכויות ובשווי קיימים.



עקרונות למימוש התכנית

שטח מגרש ושימושים:

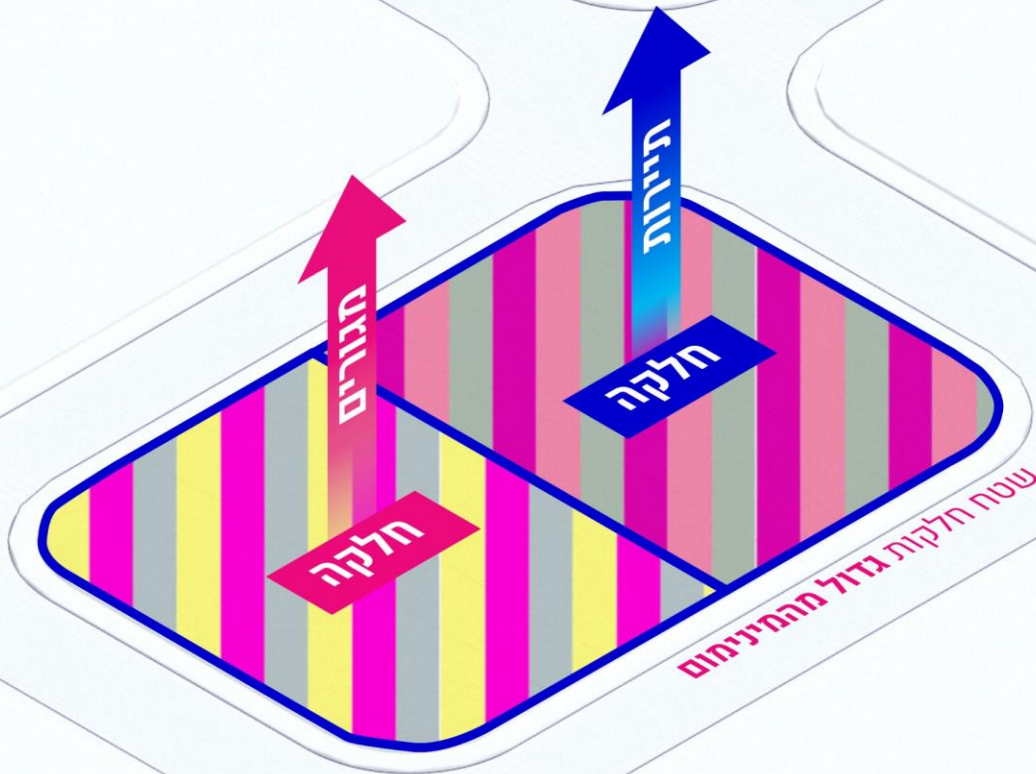
- במגרש קטן מהמינימום, למרות הייעוד לתעסוקה ומגורים/תיירות, מימוש הזכויות יהיה לתעסוקה בלבד.
- מתן זכויות הבנייה יחושב ע"פ שווי קיים כך שגם במגרש מינימלי לא תהיה פגיעה בזכויות ובשווי קיימים.
- על מנת לתמרץ איחוד חלקות, לאחר איחוד תיבחן המרת השטחים משימושי תעסוקה לשימושי מגורים/תיירות.



עקרונות למימוש התכנית

שטח מגרש ושימושים:

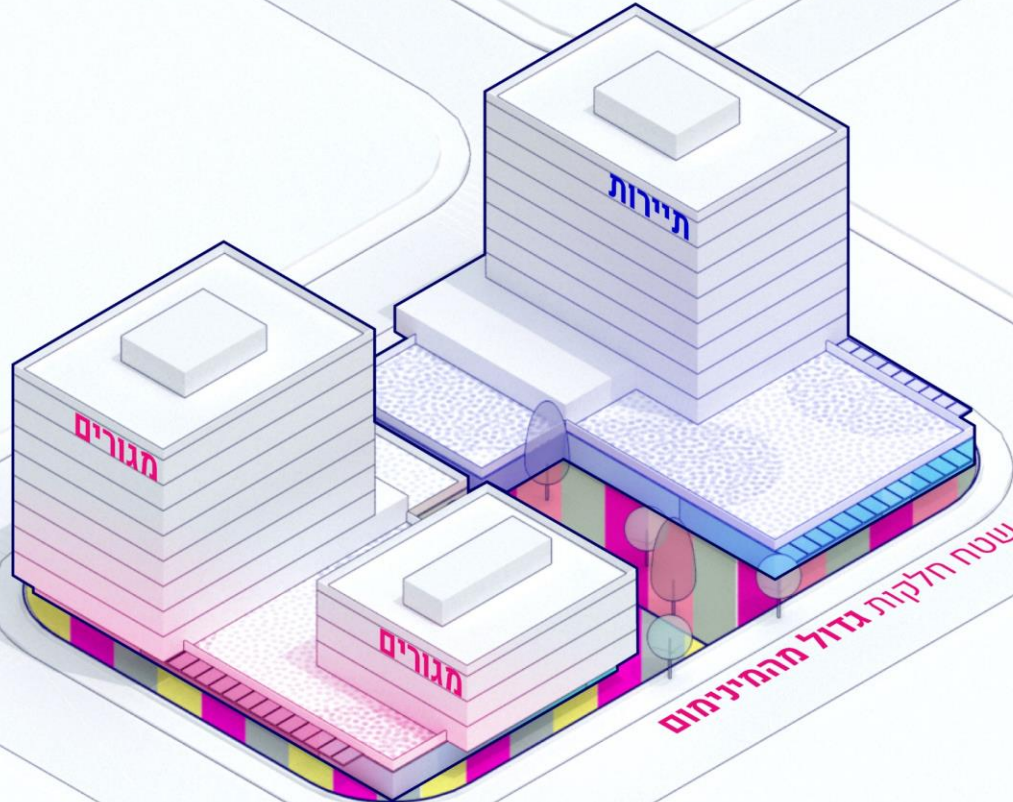
- במגרש קטן מהמינימום, למרות הייעוד לתעסוקה ומגורים/תיירות, מימוש הזכויות יהיה לתעסוקה בלבד.
- מתן זכויות הבנייה יחושב ע"פ שווי קיים כך שגם במגרש מינימלי לא תהיה פגיעה בזכויות ובשווי קיימים.
- על מנת לתמרץ איחוד חלקות, לאחר איחוד תיבחן המרת השטחים משימושי תעסוקה לשימושי מגורים/תיירות.
- מימוש זכויות למגורים/ תיירות תותר למגרשים הגדולים מהמינימום.



עקרונות למימוש התכנית

שטח מגרש ושימושים:

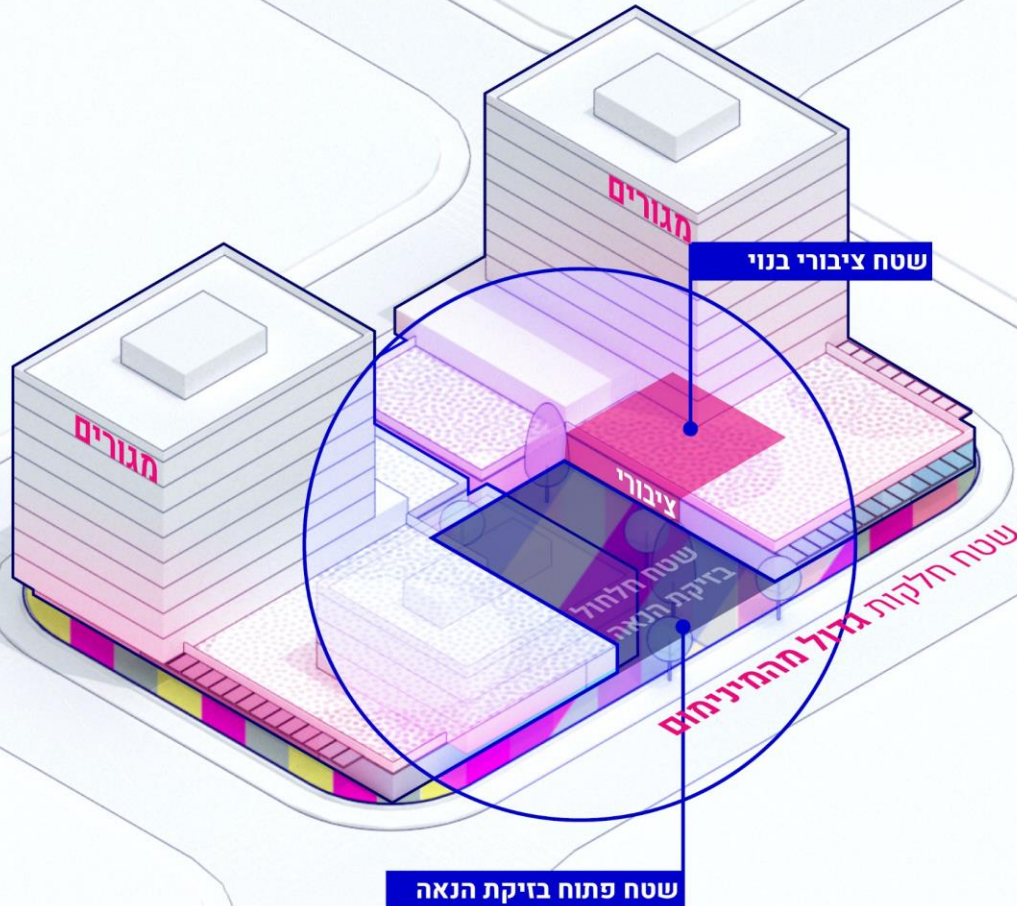
- במגרש קטן מהמינימום, למרות הייעוד לתעסוקה ומגורים/תיירות, מימוש הזכויות יהיה לתעסוקה בלבד.
- מתן זכויות הבנייה יחושב ע"פ שווי קיים כך שגם במגרש מינימלי לא תהיה פגיעה בזכויות ובשווי קיימים.
- על מנת לתמרץ איחוד חלקות, לאחר איחוד תיבחן המרת השטחים משימושי תעסוקה לשימושי מגורים/תיירות.
- מימוש זכויות למגורים/תיירות תותר למגרשים הגדולים מהמינימום.
- החלקות יהיו בייעודים מעורבים לתעסוקה ומגורים/תיירות.

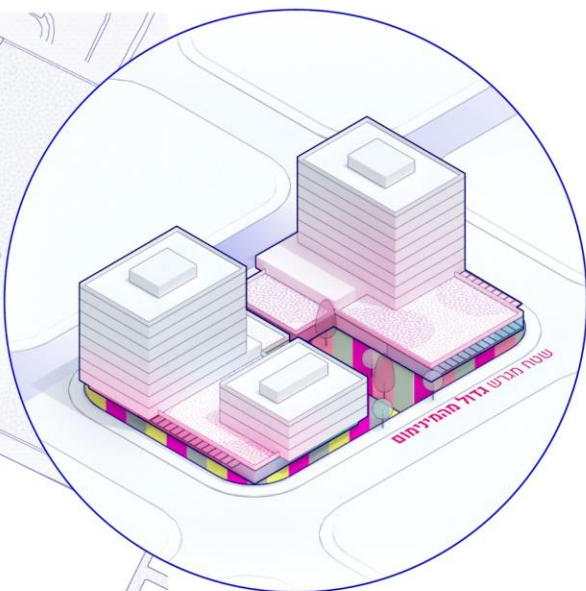
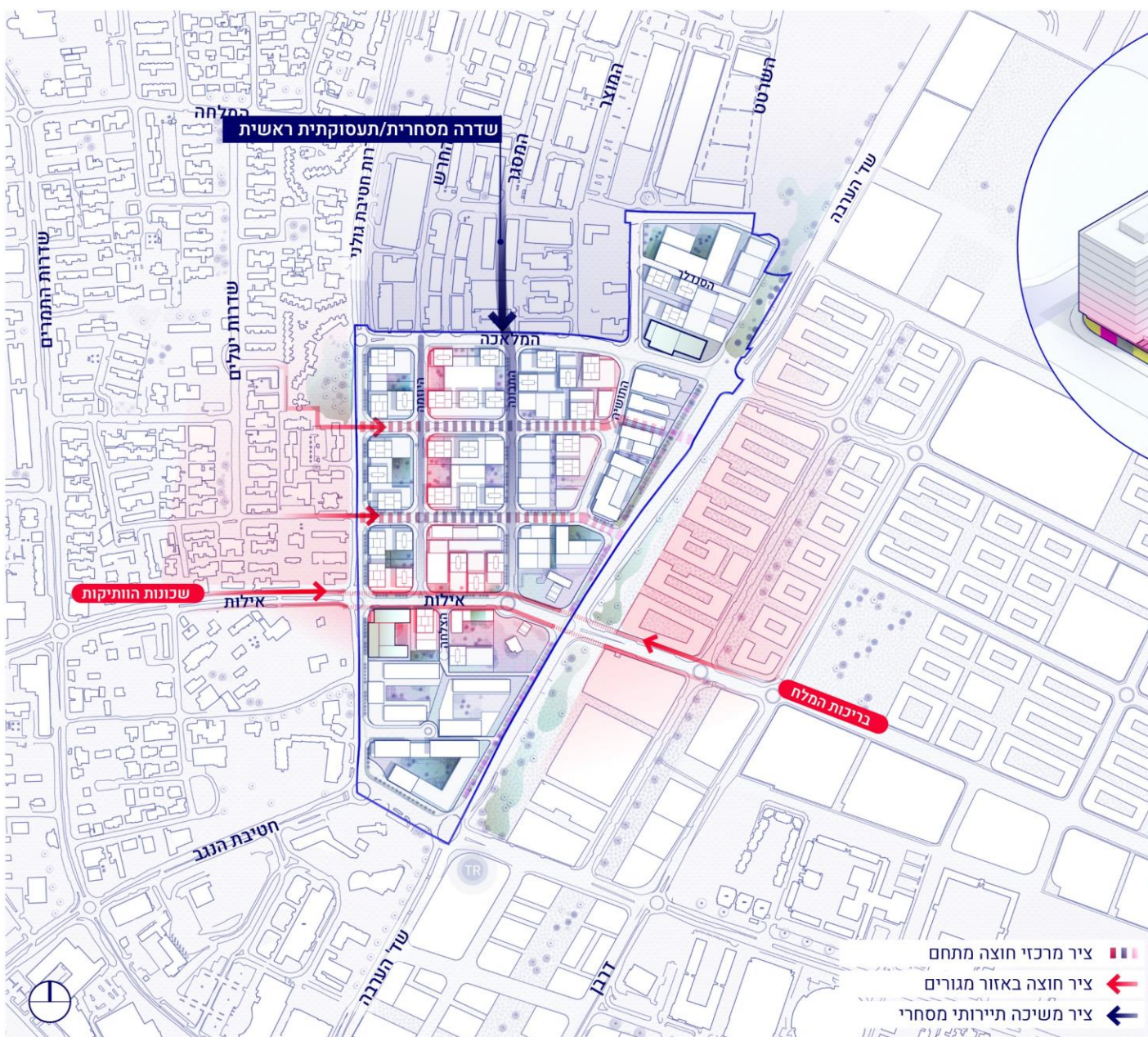


עקרונות למימוש התכנית

שטח מגרש ושימושים:

- במגרש קטן מהמינימום, למרות הייעוד לתעסוקה ומגורים/תיירות, מימוש הזכויות יהיה לתעסוקה בלבד.
 - מתן זכויות הבנייה יחושב ע"פ שווי קיים כך שגם במגרש מינימלי לא תהיה פגיעה בזכויות ובשווי קיימים.
 - על מנת לתמרץ איחוד חלקות, לאחר איחוד תיבחן המרת השטחים משימושי תעסוקה לשימושי מגורים/תיירות.
 - מימוש זכויות למגורים/תיירות תותר למגרשים הגדולים מהמינימום.
 - החלקות יהיו בייעודים מעורבים לתעסוקה ומגורים/תיירות.
- מטלות ציבוריות:
- בכל מגרש למגורים תוגדר הקצאה לצרכי ציבור בהתאם לזכויות המגורים ולגודל המגרש.





חלופה נבחרת

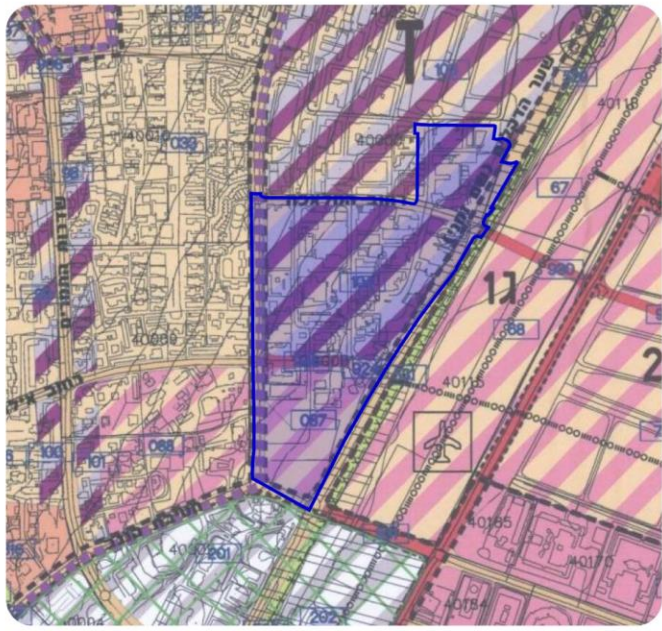
השלמת רצף השימושים

חיזוק הרחובות צפון-דרום ויצירת המשכיות לשימושי התעסוקה והמסחר בצפון אזה"ת תוך קביעת שימושים מעורבים ושילוב מגורים בקומות העליונות.

חיזוק הרחובות החוצים ע"י העצמת הבנייה לאורך רחוב אילות ויצירת רחוב עירוני המשכי המחבר בין שימושי המגורים בשכונות הותיקות לשימושי המגורים בשכונות העתידיות בשדה"ת המפונה ובריכות המלח.

נקודות שוני

- פירוט ושדרוג רשת דרכים
- תוספת ופריסת תמהיל שימושים מגוון של מגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר
- הוצאת שימושים מזהמים וגורמי סיכון - תעשייה.
- הגדרת שימושים ראשיים - מגורים תיירות ותעסוקה
- הגדרת שימושים משניים - מסחר, מלאכה ומבני ציבור.
- בינוי בגובה של 9 קומות בדפנות התכנית לאורך שד' הערבה ושד' חטיבת גולני.
- תוספת זכויות בנייה.
- תוספת יח"ד למגורים.



מצב מוצע

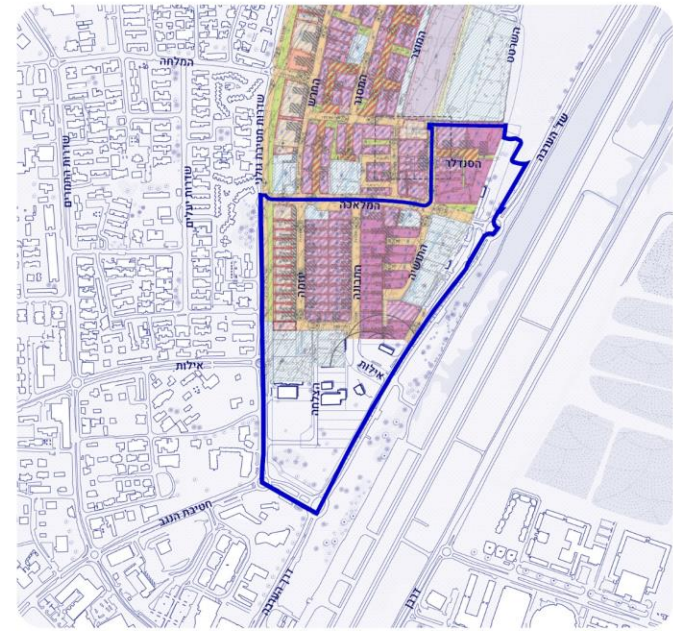
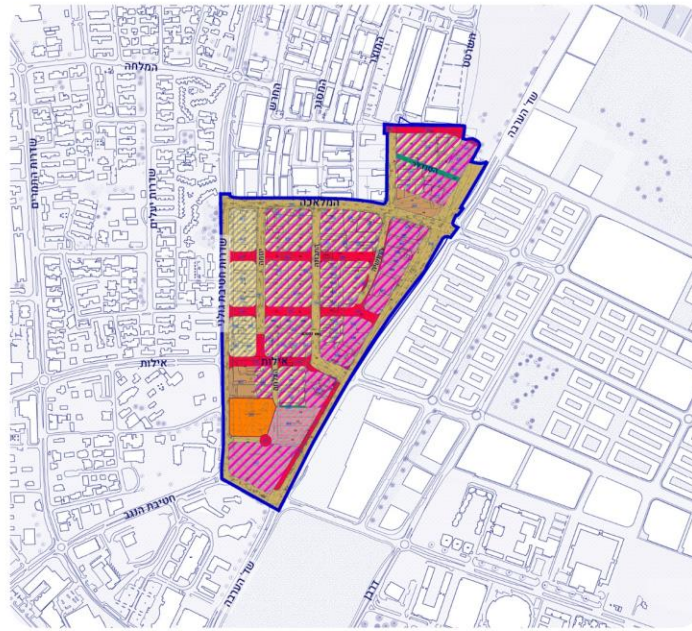
- שימושים ראשיים: מגורים, תיירות תעסוקה.
- שימושים משניים: מסחר, מלאכה ומבני ציבור.
- מאפייני בינוי: ארבעה טיפוסים בינוי אשר מעודדים עירוב שימושים, עם מסחר בקומת קרקע ומגורים/תיירות/תעסוקה בקומות מעל בהיקף זכויות של כ- 230%-260% גובה עד 9 קומות.
- יח"ד למגורים: 600 - 1000 יח"ד למגורים
- חדרי מלון: 1,500 חדרים
- תעסוקה: כ- 30,000 מ"ר
- שטחי מסחר: כ- 27,000 מ"ר (כולל מתחם בראון)
- מבני ציבור: 5 גני ילדים, שתי אשכולות מעונות יום, בית ספר ומבנה ציבור עצמאי.
- שימושים אחרים: במגרש אשר לא מפריש גן ילדים יופרשו מינ' 150 מ"ר ציבורי ו/או חנייה ציבורית ו/או שטח בזיקת הנאה

תכנית המתאר

- שימושים ראשיים: תעסוקה, מסחר, מגורים מיוחדים.
- שימושים משניים: תעשייה קלה, מלאכה, תיירות.
- מאפייני בינוי: קבוצות ג'ד' היקף זכויות הבניה כ- 160% עד 240% קומות.
- יח"ד למגורים: כ- 682 יח"ד מגורים מיוחד
- חדרי מלון: ע"פ תוכניות בתוקף
- תעסוקה: נדרש כ- 30,400 מ"ר (יחסי למתחם ז')
- שטחי מסחר: נדרש כ- 35,200 מ"ר (יחסי למתחם ז').
- מבני ציבור: כנדרש לאוכלסיית המקום.
- שימושים אחרים: עד 10% מסך שטחי הבניה יועדו לשירותים כלל עירוניים.

נקודות שוני

- הרחבת **תחום התכנון** עד שד' חטיבת הנגב.
- **פירוט ושדרוג רשת דרכים**
- **תוספת ופריסת תמהיל שימושים מגוון** של מגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר.
- הוצאת **שימושים מזהמים** וגורמי סיכון - תעשייה.
- הגדרת **שימושים ראשיים** - מגורים תיירות ותעסוקה
- הגדרת **שימושים משניים** - מסחר, מלאכה ומבני ציבור.
- **בניו בגובה של 9 קומות** בדפנות התכנית לאורך שד' הערבה ושד' חטיבת גולני.
- יצירת מערך **לאיחוד וחלוקה**
- **תוספת זכויות בנייה בכל המתחם.**
- **תוספת יח"ד למגורים.**

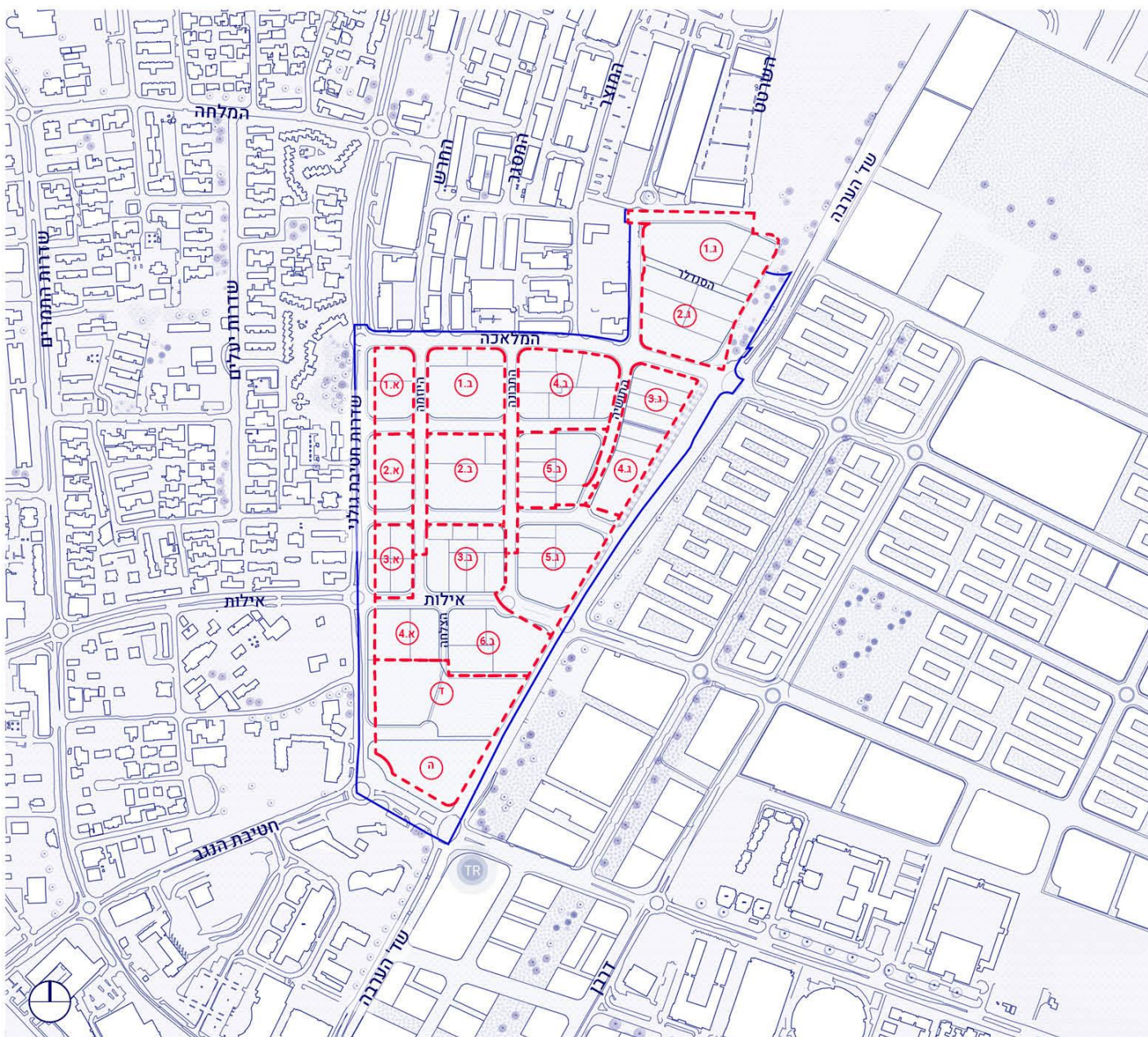


מצב מוצע

1. שימושים ראשיים: **מגורים, תיירות תעסוקה.**
2. שימושים משניים: **מסחר, מלאכה ומבני ציבור.**
3. **מאפייני בניו:** ארבעה טיפוסי בניו אשר מעודדים עירוב שימושים, עם מסחר בקומת קרקע ומגורים/תיירות/תעסוקה בקומות מעל בהיקף זכויות של כ- **230%-260%** גובה עד **9 קומות.**
4. יח"ד למגורים: **600 - 1000 יח"ד למגורים**
5. **חדרי מלון:** 1,500 חדרים
6. **תעסוקה:** כ- 30,000 מ"ר
7. **שטחי מסחר:** כ- 25,000 מ"ר
8. **מבני ציבור:** 5 גני ילדים, שתי אשכולות מעונות יום, בית ספר ומבנה ציבור עצמאי.
9. **שימושים אחרים:** במגרש אשר לא מפריש גן ילדים יופרשו מינ' 150 מ"ר ציבורי ו/או חנייה ציבורית ו/או שטח בזיקת הנאה

תב"ע 250

1. שימושים ראשיים: **דיור מיוחד, מסחר, תעסוקה.**
2. שימושים משניים: **תיירות, תעשייה קלה, מלאכה.**
3. **מאפייני בניו:** קבוצות ג'ד' היקף זכויות הבניה כ- **260%-310%** עד **4 קומות.**
4. יח"ד למגורים: כ- **299 יח"ד מגורים מיוחד (ללא בראון)**
5. **חדרי מלון:** 10 חדרי מלון
6. **תעסוקה:** נדרש כ- 30,000 מ"ר
7. **שטחי מסחר:** נדרש כ- 30,000 מ"ר
8. **מבני ציבור:** לא נדרש בתחום התכנון.
9. **שימושים אחרים: איסור על איחוד וחלוקה, בתאי שטח בייעוד מסחר איחוד חלקות יחשב סטייה ניכרת.**

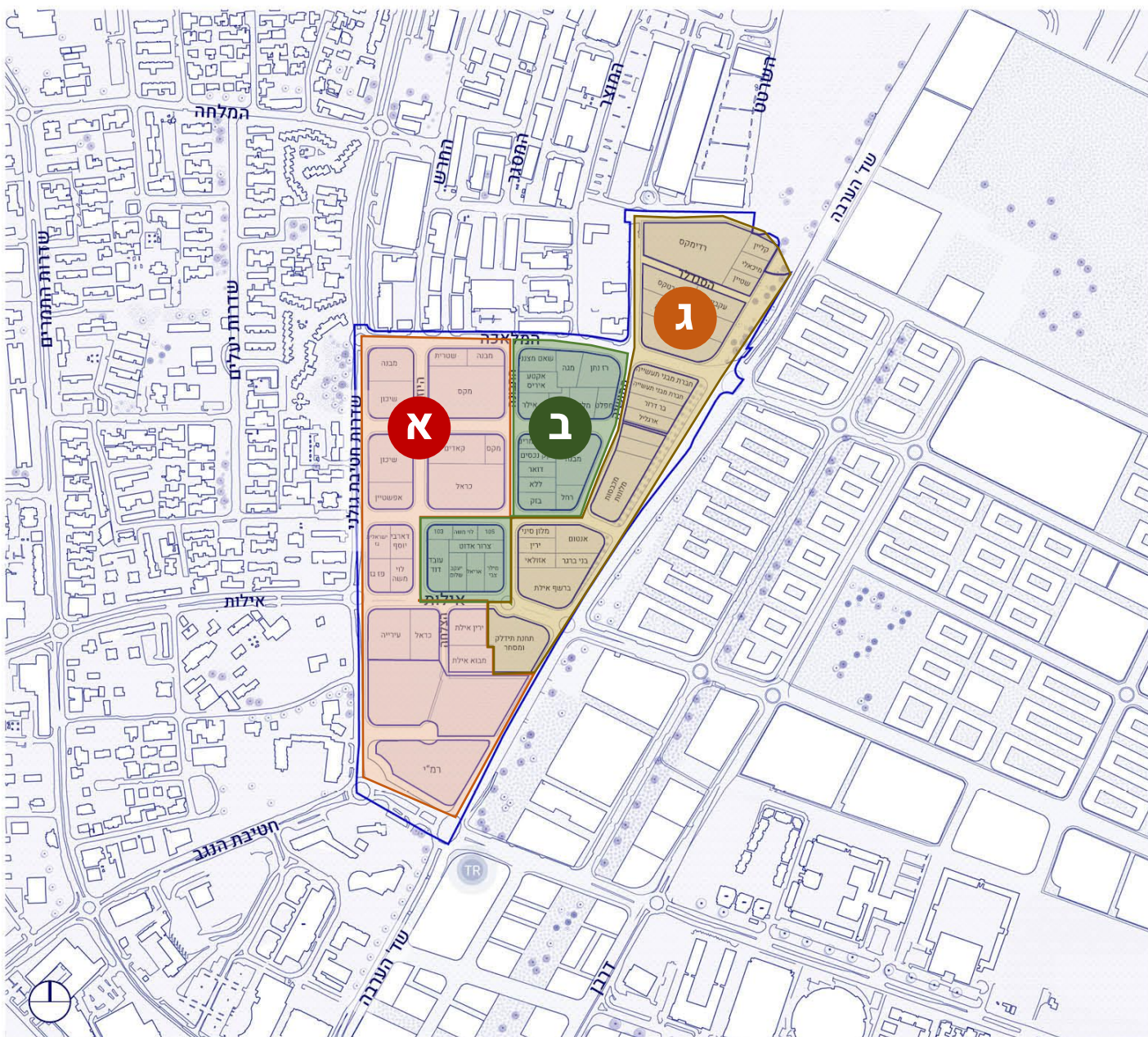


חלופה נבחרת

מתחמי איחוד וחלוקה

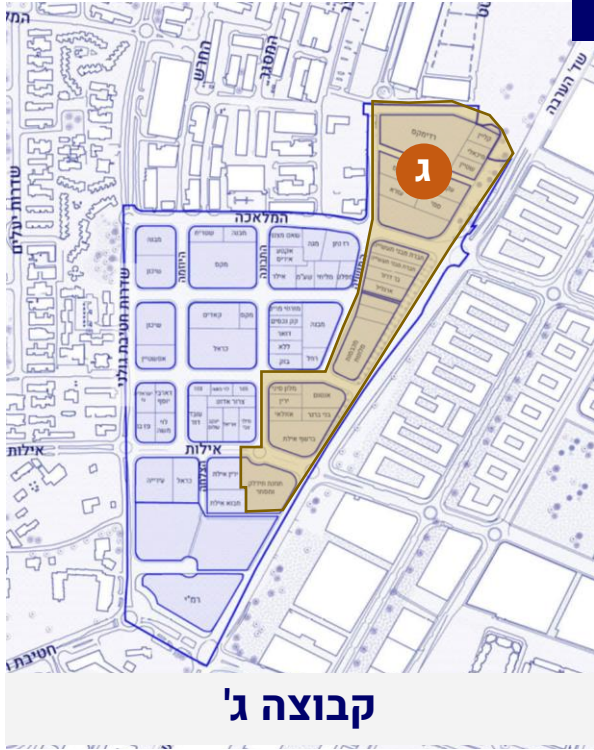
חלוקה למקסימום מתחמי איחוד וחלוקה בהתאם לבלוקים העירוניים החדשים ולאור החלקות והבינוי במצב הקיים.

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



חלוקה לשולחנות ע"פ מתחמים

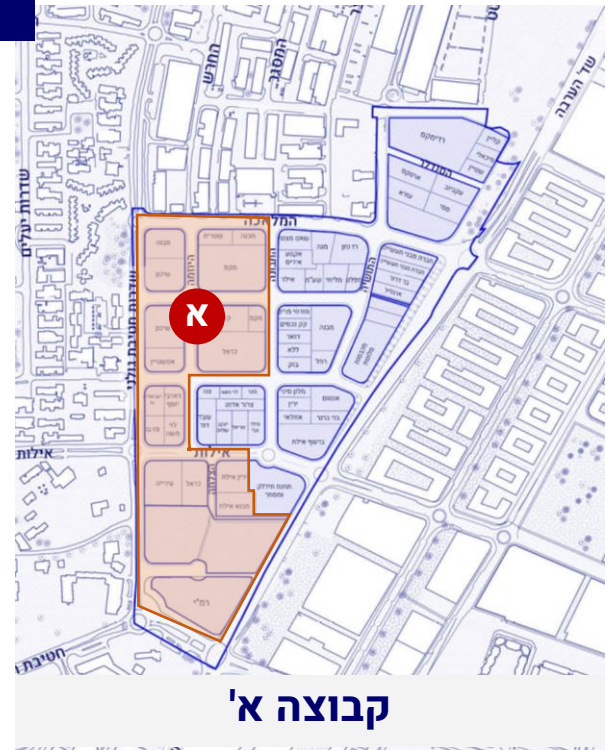
חלוקה לשולחנות ע"פ מתחמים



קבוצה ג'



קבוצה ב'



קבוצה א'

- שהב השקעות יבוא ושיווק
- אופנה בע"מ
- מכבסות מלונות אילת
- בע"מ/יואב פפושודו
- בני ברגר ושות בע"מ
- אנטום ונצואלה ישראל
- בע"מ
- אזולאי דוד
- דניאל ולדמן
- מלון סיני אילת בע"מ
- ברשף אילת בע"מ
- שכביץ בע"מ תחנת תידלוק
- ומסחר בע"מ/אבימיגידו
- סונול
- יהושע סמי
- עזרא סיטי מוסך
- ארטקס יזמות בע"מ מבנים
- להשכרה
- מיכאלי אדוה משתלה
- עקביוב צבי
- שטיין יוסף מוסך
- קליין משה מבנה תעשייתי
- תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ
- פילו אש בע"מ
- לוי יוסף/אולטושף אבשלום
- חברת מבני תעשייה בע"מ
- אורגליל אילת בע"מ
- בר דרור גיורא/שרון בן הרוש
- י.ד.ש שחר השקעות בע"מ

- קיסוס רחל
- חברת מבני תעשייה בע"מ
- עמוס מזל, חורש אמנו, אילת
- ל.מ. נכסים
- כהן משה
- כהן משה, חזן יוסף, פליטר
- חיים, רבלו מרק, חיים פליטר
- ועדן חזן
- עובד דוד
- צרור אדוט, אריה לאון, יעקב
- שלום, עמנואל ליכשטיין, און
- ישראל, בן אפרים דניאל,
- המובלים אילת ולערב, אל דן
- בית דפוס, צרור אסתר
- יעקב שלום, גינדי יוסף, אל דן
- בית דפוס
- אריאל חיים
- מילר צבי
- ש.א.מ. מצנני מדבר בע"מ
- מליחי חיים
- מבני תעשייה בע"מ
- היוצרים באילת 2005 בע"מ/רז
- נתן נדל"ן בע"מ
- רז נתן נדל"ן בע"מ
- ק.ט. מגה אלקטריק
- המפלט האחרון
- אקטע איריס
- אילת ל.מ. נכסים בע"מ
- ש.ע.מ. אחזקות אילת
- בע"מ/איכא האי הדרומי
- מזרחי מרים מוסך.ק. נכסים
- ואחזקות/יעקב קיסוס
- רשות דואר לאחסון
- בוק

- חברת מבני תעשייה בע"מ
- מוזס נתן
- קיסוס שלום בע"מ/יעקב
- קיסוס
- שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
- אפשטיין שמואל
- דארבי יוסף
- חב' אמריקאית ישראלית גז
- פז גז
- לוי משה
- א.ס. כראל יעון וניהול
- בע"מ
- בן שטרית אלברט בית
- מלאכה
- מקס ראובן חברה לפתוח
- והשקעות בע"מ
- קאדים הרקל תעשיות
- בע"מ
- ירין אילת בע"
- מבואת אילת תיירות