התחדשות עירונית במרכז העיר ערד

GUY URETSKY ARCHITECTURAL STUDIO

בסט אדריכלים
ומתכנני ערים

STOLLER VIORA ARCHITECT & URBAN DESIGN

עיריית ערד

מרץ 2020

תחום	שם	חברה / תפקיד
משב"ש	אדר' ורד סלומון	אדריכלית ראשית
	אדר' חני שלו	מרכת אורבנית
	אדר' אסתי כהן ליס	ראש תחום תכנון
עיריית ערד	אדר' מרים אלחדד	מהנדסת העיר
	רומי כוריאל	עוזרת מהנדסת העיר
ניהול פרויקט	אדר' ליאורה סטולר	ליאורה סטולר ארכיטקטורה ותכנון ערים בע"מ
אדריכלות	אדר' אהוד בסט אדר' ניקולאי סמאונוב	בסט אדריכלים
אדריכלות	אדר' גיא אורצקי	אורצקי אדריכלים
נוף	אדר' רוני מרגולין	ש.מרגולין אדריכלות
כבישים ותנועה	אינג' ירון עברון נעומי כהן זגגי	אינג' ירון עברון - תנועה תחבורה כבישים
שמאות כלכלה	מוטי זייד	זייד את זייד בע"מ
פרוגרמה חברה	חנה שפירא ג'וס הלרמן הלל שלו	שפירא הלרמן מתכננים
מים וביוב	דורין לופו	דורין מהנדסים
אקלים	יצחק מאיר	יצחק מאיר אקלים וקיימות
תקשורת, חשמל ותאורה	מיכל ניב נעמן	צור נעמן יעוץ חשמל והנדסה
אגרונום	נועם ביבי	פתילת המדבר
מודד	איימן סרוג'י	סרוג'י & ימיני מהנדסים ומודדים בע"מ

חזון התכנית

החייאת המרכז הוותיק, הכולל את המרכז המסחרי וארבעת השכונות המקיפות אותו, ויצירת מרכז עירוני תוסס. חיזוק העירוניות ושינוי תדמיתה של ערד במטרה להפכה למוקד משיכה למגורים איכותיים ולתיירות. עיבוי וציפוף שכונות המגורים ומרכז העיר בכ-1,000 יח"ד נוספות, ושטחי משרדים ומסחר.

מטרות התכנית

- לחולל שינוי בתנאים הפיזיים של המרכז המסחרי ושכונות המגורים.
- לחולל שינוי בהרכב האוכלוסייה המבקש להתגורר במרכז העיר ושינוי מאזן ההגירה משלילי לחיובי בשכונות.
- הרחבת הבסיס העסקי והפעילות הכלכלית העירונית במרכז המסחרי באופן ניכר.
- לחולל עירוניות איכותית בעלת עצימות גבוהה במרחב הציבורי במרכז המסחרי.

יעדי התכנית

- עיר פלורליסטית – משיכת אוכלוסייה חזקה, צעירה, כדי ליצור עוגנים לפיתוח
- יצירת אינטנסיביות עירונית על ידי מילוי פנימי של החללים הציבוריים והפרטיים הלא מטופלים
- עיצוב מרחב ציבורי מפותח ואטרקטיבי לחיי קהילה לכל השכונות
- העצמת החיים העירוניים המעניינים הכוללים שירותים בכל התחומים: ציבוריים, מסחריים, תיירותיים, רווחת הפרט, בריאות, ספורט ואומנות
- התיירות – מערכת שלמה של מלונות מגוונים, מסחר ובתי קפה. תכנית המתאר רואה את ערד כעיר תיירות מדברית
- עירוב שמושים
- שירותים מגוונים ומעניינים לעיר ולמרחב העוטף אותה
- הליכתיות – צירי הולכי רגל בין המרכז לשכונות

תהליך השאררט (שיתוף ציבור)

תהליך השאררט

- היום הראשון – מפות קוגנטיביות
- היום השני – הצגת קונספטים
- היום השלישי – פיתוח מודלים
- היום הרביעי – מקומות להתערבות
- היום החמישי – סיכום

מטרות השאררט

- ✓ קביעת הרעיונות המרכזיים התכנוניים, הכלכליים והחברתיים לחיזוק ומינוף מרכז העיר בשיתוף כלל בעלי העניין הרלוונטים.
- ✓ בחינת סוגיות עיקריות במרכז העיר ממגוון זוויות שונות.
- ✓ יצירת מרחב של הציבור, ולמענו.
- ✓ חיזוק המעורבות הציבורית ותחושת השייכות של תושבי העיר.

תוצרי השאררט

- ✓ מסמך עקרונות מוסכם על ידי הציבור ועל ידי הגורמים המקצועיים המווה פרוגרמה רעיונית לתכנית המפורטת להתחדשות עירונית.
- ✓ תכנית עקרונית של מתחם מרכז העיר (מסמך גרפי בקנ"מ 1:500).

שטח ברוטו (כולל מע"ר)	655 ד'
שטח נטו מגורים	200 ד'
מס' יח"ד	3352 יח"ד
שטח כבישים	257 ד'
שטח מבני ציבור	72 ד'
שטחים ציבוריים פתוחים	55 ד'
מע"ר (כולל כבישים וחניה)	71 ד'
צפיפות ברוטו	5.1 יח"ד/ד'
שטח מגורים נטו	16.7 יח"ד/ד'

פרמטרים לבדיקת התכנית

- תמהיל מגורים: **לא מספיק מגוון**. כ- 50% מיחידות הדיור קטנות עד 80 מ"ר, 87% מהדירות הינן עד 100 מ"ר.
- פתרונות חניה: **על קרקעית מלאה**. ריבוי שטחי אספלט לא מוצלים ולא מנוצלים. בממוצע כ-40% שטח הכבישים וחניות מסה"כ שטח השכונה.
- צפיפות ברוטו 5.1 יח"ד/ד'

זכויות דרך רחבות המשרתות בעיקר את הרכב הפרטי.

חתך רחוב בן יאיר: זכות דרך: 32 מ'
רוחב מדרכות: 2 מ' , רוחב רצועת חניה: 2.25 מ' , רוחב נתיב: 3.50 מ' , רוחב אי תנועה: 1.5 מ' , רוחב רצועת גינון : 2 מ'
הרחוב כיום מוטה כלי רכב פרטיים ומרבית שטח הרחוב הוא מיסעה.

רח' אלעזר בן יאיר

חתך רחוב ירושלים: זכות דרך: 32 מ'
רוחב מדרכות: 2 מ' , רוחב רצועת חניה: 2.25 מ' , רוחב נתיב: 3.50 מ' , רוחב אי תנועה: 6.5 מ' , רוחב רצועת גינון : 2 מ'
הרחוב כיום מוטה כלי רכב פרטיים וישנו אי תנועה רחב במרכז הרחוב.

רח' ירושלים

רוחב המסומן הוא בין הבניינים

מרחבים ציבוריים המוגדרים על ידי מבנים

מרכז ערד נבנה במשך זמן קצר, אך יש בו מגוון גדול של בניינים

התכנית משלימה ומחזקת רשת רציפה של שטחים פתוחים ציבוריים. הרשת מתוכננת בראייה אקלימית, ויוצרת שטחי צל רציפים. המרחב הציבורי הפתוח יהיה מואר, נגיש ובטוח – למעבר ושהייה במתחם התכנון.
הזיקה אל מערכת השטחים הפתוחים הפרטיים תישמר -ללא חציצה וגידור-בעוד השפ"פים יפותחו כגינות "כיס" לשימוש קהילת דיירי הבניינים בהיקפם.
הרשת תקושר למערכת השטחים הפתוחים במתחמים השכנים לחיזוק הקשרים והזיקות בין השכונות, אזורי התעסוקה והמסחר, מרכז התחבורה ומוסדות החינוך והציבור.
מערכת השטחים הפתוחים במתחם יקושרו לשצ"פים העירוניים ולשטחים הפתוחים הטבעיים המקיפים את העיר ליצירת מערכת איכותית של מרחבים ציבוריים פתוחים הנקשרים בקצותיהם לואדיות וליציאה לשבילי הטיול בשטחי הטבע.

מקרא

מערכת "ירוקה"
- שמירה על צירי מזרח-מערב
- חיזוק הקישוריות למע"ר ולשכונות היקפיות
- השלמת צירי צפון-דרום וחיזוק הקישוריות לשכונות היקפיות
- חיזוק/יצירת גינה מרכזית שכונתית
- "שביל ישראל"
- טיילת "מואב"

מערכת תנועה
- רחובות ראשיים
- צמצום זכויות דרך
- התווית שבילי אופניים / תחבורה אלטרנטיבית
- צמצום שטחי חניה
- תחנת רכבת עתידית

מבני ציבור/מסחר/תעסוקה/משרדים
- שילוב פונקציות קהילתיות לאורך השבילים המרכזיים, עיבוי בניה, צמצום גדרות.
- שילוב מסחר שכונתי ומשרדים פרטיים לאורך השבילים המרכזיים
- כיכר עירונית

בינוי
- מילוי בינוי בשטחים לא מבונים
- להוסיף יח"ד גדולות לתמהיל קיים, בניה גבוה במקומות אסטרטגיים
- אזור להתערבות מחוללת שינוי
- "שער" כניסה לשכונה

מע"ר
- חיזור הקשר לשכונות בצירי מזרח-מערב
- חיזוק ציר צפון-דרום
- חיזוק כיכר עירונית ראשית
- העברת מבנה עירייה למע"ר
- עירוב שימושים - כולל מגורים
- מרחב עירוני מיוחד

חוזקות - Strengths
- הפרדת מערכות תנועה רגלית וממונעת
- שילוב מבני ציבור במערכת שבילים
- שטחים פתוחים ירוקים ללא גדרות
- חלוקת העיר לשכונות מוגדרות
- מרכז שכונתי מובהק בכל שכונה
- מע"ר דומיננטי ברמה עירונית

איומים - Threats
- המשך כניסת אוכלוסייה מוחלשת
- הגירה שלילית של משפרי דיור
- הדרדרות המצב הפיזי של המבנים
- הזנחת שטחים פתוחים (בעיקר פרטיים)

חולשות - Weaknesses
- רוחב כבישים גדול מידי ללא פרופורציה
- שבילי הולכי רגל רחבים מידי שלא לצורך
- חסר מוקדי עניין לעורך שבילים מרכזיים
- מחסור בצל
- שטחים פתוחים לא מטופלים
- מצב פיזי של מבני מגורים ומבני ציבור
- אין תמהיל דירות (מחסור בדירות גדולות)
- חוסר אוריינטציה בתוך השכונות
- חוסר עירוב שימושים
- קשר חלש בין השכונות

הזדמנויות - Opportunities
- שביל ישראל
- רכבת עתידית
- נוף למדבר
- קומפקטיות של המרכז (גישה נוחה)
- מערכת שבילים (עיר ירוקה)
- אוכלוסייה מגוונת
- שטחים לא מבונים גדולים ונוחים ל"טיפול"
- טופוגרפיה שטוחה
- כניסה של בי"ס דמוקרטי
- מנחת ערד
- תיירות
- פארק מוטורי

לבאות 2 מע"ר 1 3 טללים

יעלים

אבישור

סוג	לבאות	יעלים	מע"ר	טללים	אבישור	סה"כ
יח"ד קיימות	798	890	0	839	825	**3352**
יח"ד חדשות	242	250	212	324	233	**1261**
דיור מיוחד	0	60	250	0	0	**310**
תוספות ע"ג מבנים קיימים	102	126	0	236	252	**716**
סה"כ	**1142**	**1326**	**462**	**1399**	**1310**	**5639**

בניין מגורים חדש
בניין ציבורי חדש
בקומת קרקע
בניין ציבורי חדש
מגרש ספורט
בניין ציבורי חדש
בקומת קרקע
בניין ציבורי חדש
בית ספר + תוספת בניה
בניין מגורים חדש
תוספת לבניין קיים

בניין מגורים קיים
בניין מגורים חדש
בניין ציבורי חדש
בניין מגורים חדש
מגורים "שטיח" מעל החניה
בניין ציבורי חדש
בקומת קרקע

3
1
2

חוזקות
- כיכר עירונית קיימת - כיכר אורון
- ציר הולכי רגל צפון דרום קיים בחלקו
- צירים מזרח ומערב קיימים
- ריכוז מבני ציבור מצידי רחוב אלעזר בן יאיר

חולשות
- חסרות דפנות בניות לרחובות
- מגרש חנייה של הקניון
- הקניון אטום לרחובות
- נתק בין החלק הדרומי לצפוני (רחוב אלעזר בן יאיר)
- הציר בחלק הצפוני נחסם ע"י הקניון

הזדמנויות
- מגרשי חנייה
- רחוב אלעזר בן יאיר

עקרונות בינוי של המרכז
- חיבור כל המע"ר למרקם בנוי אחד
- יצירת 3 כיכרות (תרבות, עירייה, שצ"פ)
- עיבוי ומילוי בניה
- חידוש מרכז העיר ע"י תוספת זכויות בניה
- עירוב שימושים:
  - בניין עירייה חדש
  - פונקציות ציבוריות
  - מסחר
  - תעסוקה
  - מגורים
  - מעונות סטודנטים
  - דיור מוגן
  - תיירות

תכנית בינוי קיים וחדש

רחוב עקרוני

תצ"א מצב קיים

בינוי - מצב מוצע

פיתוח - מצב מוצע

תכנית מס' 610-0780262 - ערד- מע"ר

מצב מאושר

מע"ר דרומי - תצ"א

תכנית מקורית

בינוי - מוצע

בניין קיים
בניין חדש
קולונדה
נוף עץ לשמירה

קומת קרקע

בינוי - מוצע

קומה טיפוסית

בינוי - מוצע

רח בן יאיר
רח יהודה
רח יחזקאל
רח חבצלון
שדרות חן
כיכר
כיכר התרבות
חניה, פריקה
אולם
גינה
בניין קיים
בנין חדש
גג מבנה חדש
נוף עץ לשמירה
גגות
* בכל מקום שיש מגורים ניתן להחליף בתעסוקה
טרמינל, תחנת רכבת

חתכים – מצב מוצע

מבט מדרום

מבט מדרום מזרח

מבט מצפון מערב

מבט ממערב

התחדשות עירונית במרכז העיר ערד

תודה

GUY URETSKY ARCHITECTURAL STUDIO

בסט אדריכלים
ומתכנני ערים

STOLLER VIORA ARCHITECT & URBAN DESIGN

מרץ 2020