

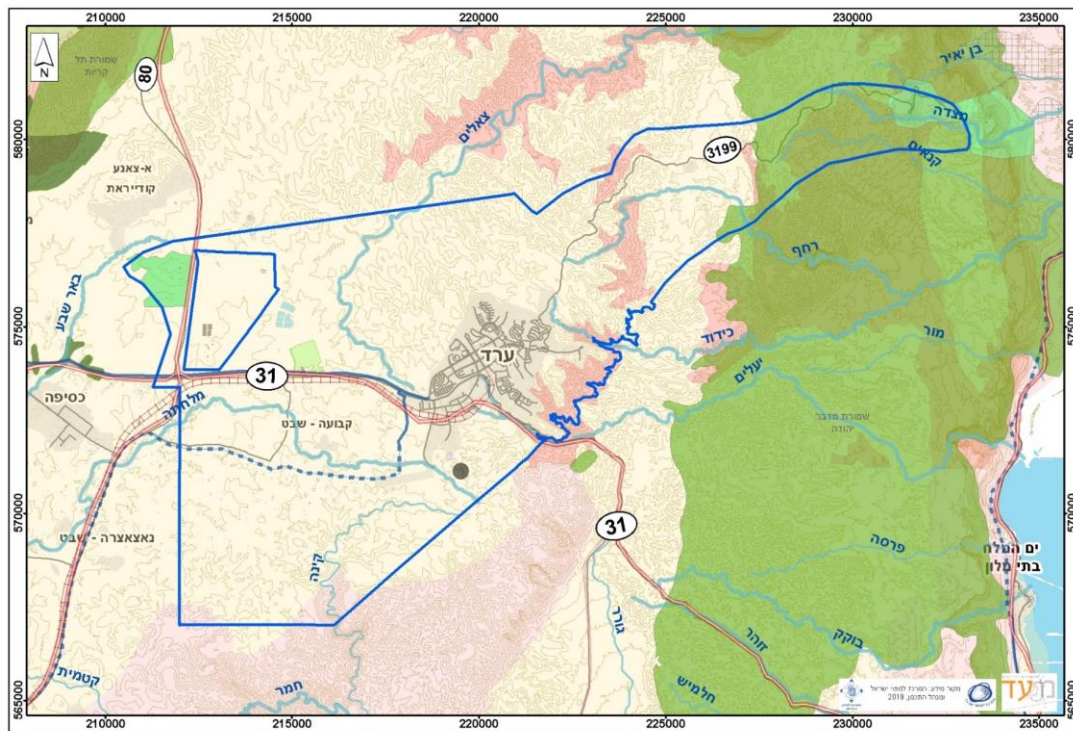
מתיקון לאומי לתיקון מקומי

יום עיון 3.3.20

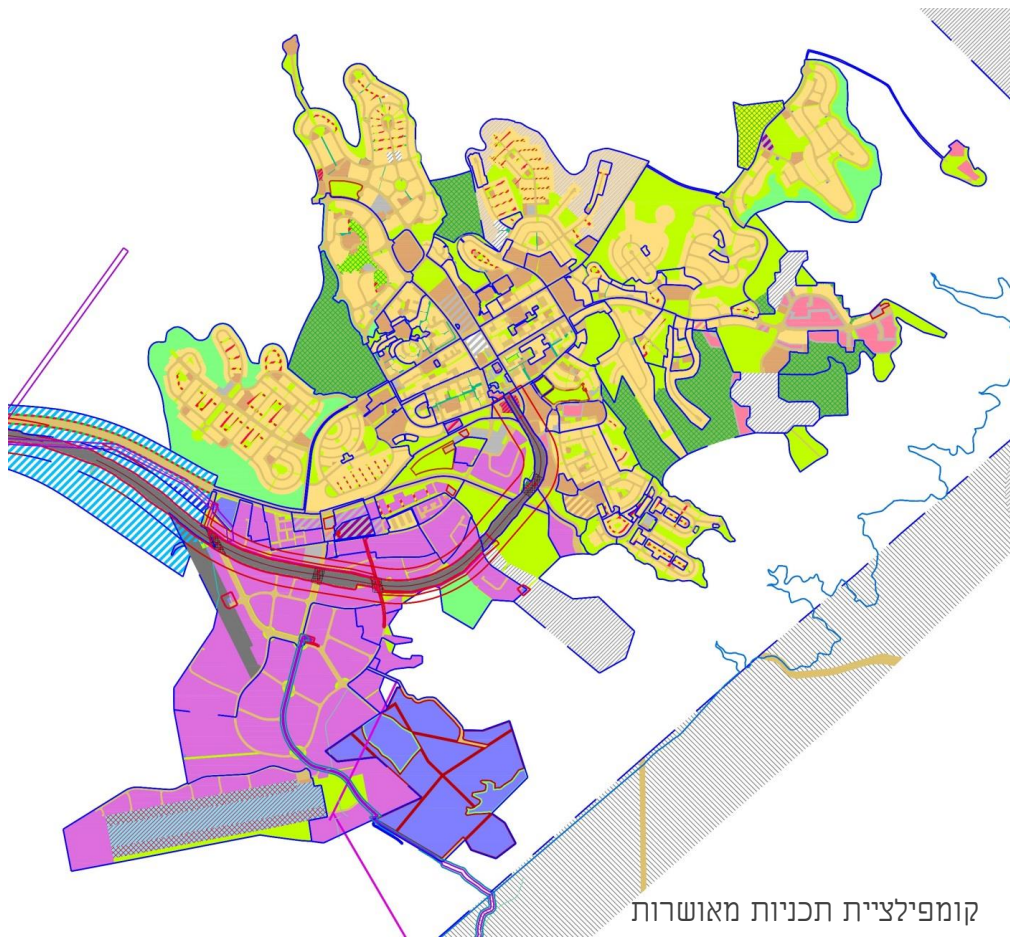


תמ"א 1 | הומלצה לאישור ע"י המועצה הארצית

- כביש 31 משתלב יחד עם תוואי מסילת הרכבת.
- צירי הנחלים המרכזיים בסביבת העיר: נחל צאלים, רחף, כידוד ויעלים. נחלים אלו זורמים לכיוון ים המלח מזרחה. נחל מלחתה ויובלי נחל באר-שבע זורמים לכיוון מערב.
- שמורות הטבע מדבר יהודה והגנים הלאומיים מצדה, ותל ערד.
- שטחים להעשרה והחדרת מי תהום בחשיבות גבוהה בעיקר בשיפולים הדרום מזרחיים לכיוון ים המלח.



תכניות מפורטות למגורים ולתעשייה
הוכנו על בסיס מתחמי התכנון שהוגדרו
בתכנית המתאר המקומית 101/02/04
כל מתחם מהווה שכונת מגורים או אזור
לתעשייה, מלונאות וכו'.
פרק זה מציג דוגמאות של תכניות מפורטות
וסוקר תכניות מפורטות מאושרות שטרם
מומשו וכאלה שבשלבי הכנה.
בסוף הפרק מוצג ניתוח כמותי של יחידות
הדיור המאושרות בכלל העיר בהתאם לכל
התכניות המפורטות המאושרות החלות
בה.



קומפילציית תכניות מאושרות

ריכוז נתונים וכמויות | מצב מאושר

שטח השיפוט: כ-126,000 דונם

מתוכם כ-15,500 דונם במרקם עירוני בנוי.

מגורים

מאושר: כ-15,700 יח"ד

מתוכנן קיימות בפועל: 9,142 יח"ד (בהתאם לדוח ארנונה 2019).

בהליכי תכנון: כ-2,500 יח"ד

מסחר

מאושר: כ-130,000 מ"ר למסחר

מתוכנן ממומשים: כ-164,300 מ"ר (בהתאם לדוח ארנונה 2019)

תעסוקה, מלאכה ותעשייה

מלאי מאושר: 1,633,700 מ"ר לתעסוקה ולתעשייה

מתוכם ממומשים: כ-288,140 מ"ר (בהתאם לדוח ארנונה 2019).

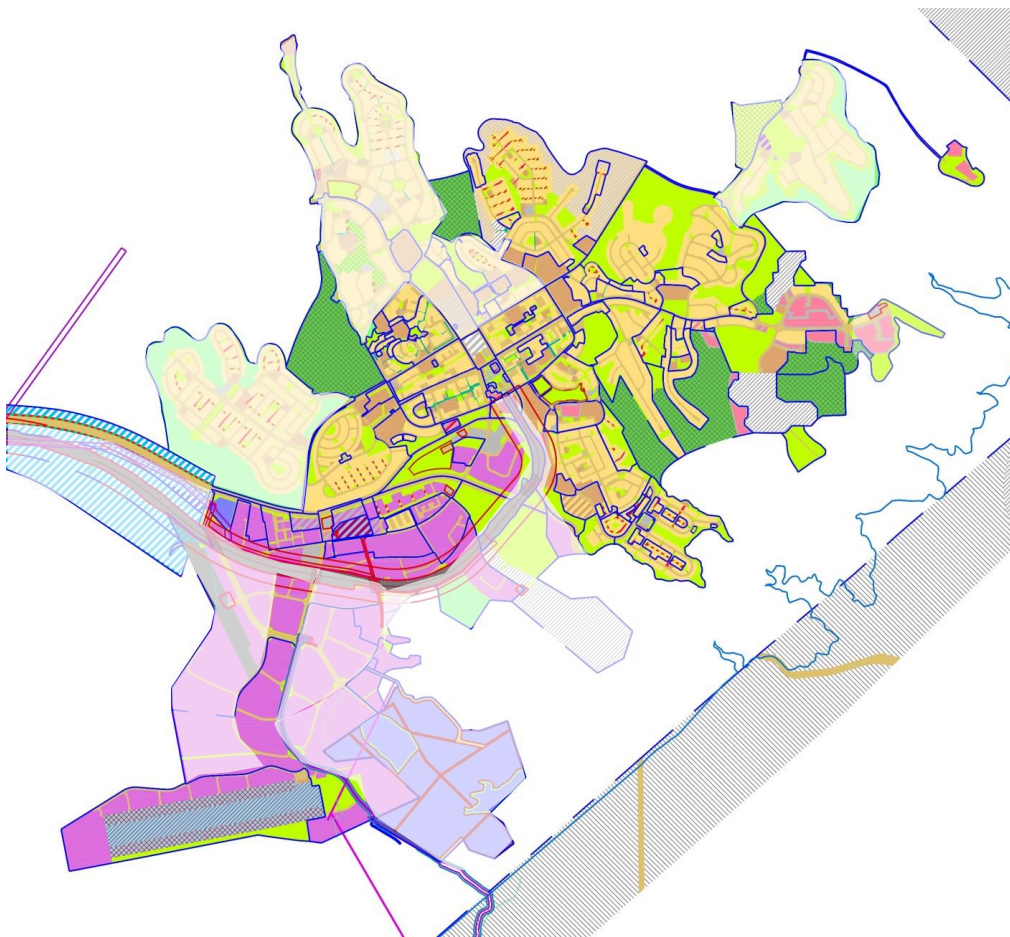
תיירות

מלאי מאושר: 222,000 מ"ר

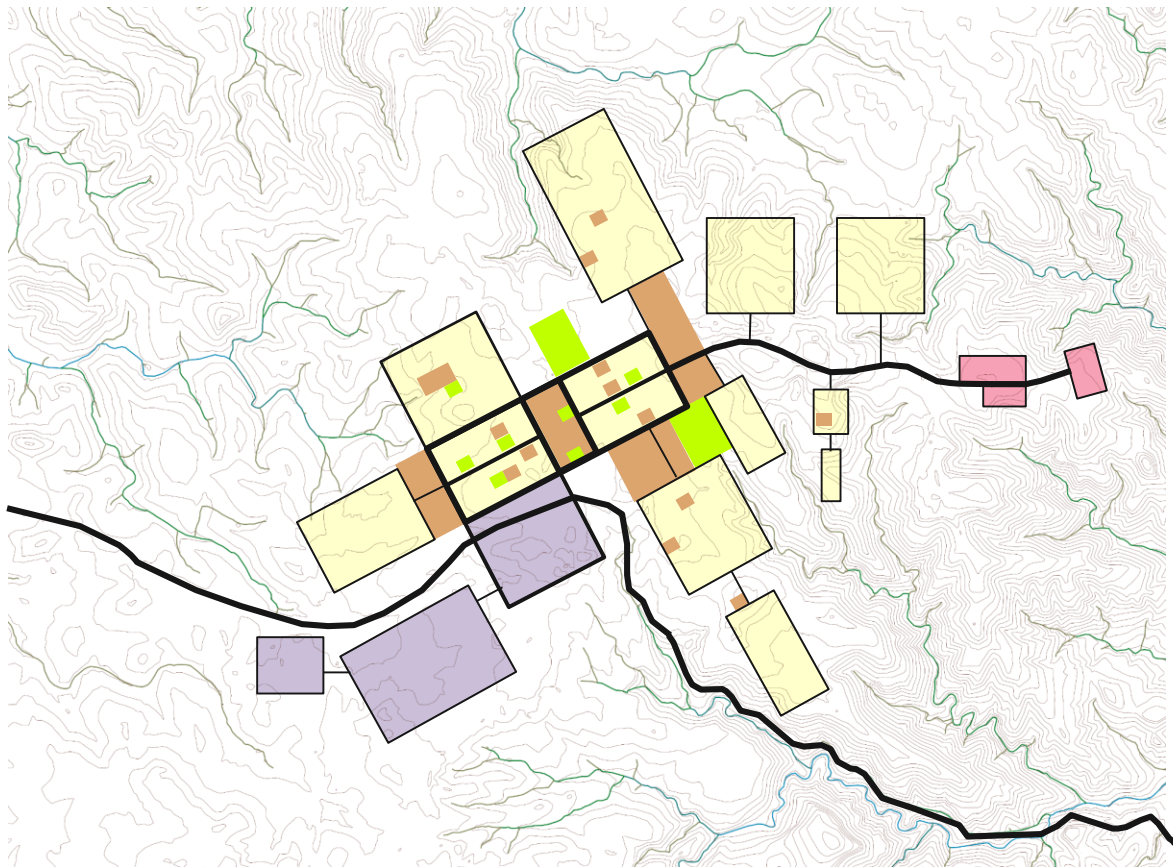
מתוכם מומשו כ-80,000 מ"ר (בהתאם לדוח ארנונה 2019).

הצפיפות הממוצעת בעיר: במקרה של מימוש המלאי המאושר,

תעמוד על **4.2 יח"ד לדונם נטו**.



- מבנה ליניארי המאפשר התפתחות הדרגתית של העיר
- חלוקה ליחידות עצמאיות- 6 רובעים כשבכל רובע מגורים כ- 5000 תושבים. בכל רובע נשמר מקום למבני ציבור ובין הרבעים תוכנן מרכז העסקים העירוני הראשי.
- איזור- הפרדה בין שימושים שונים. מחוץ לאזור המגורים, סביב הצומת והכביש האזורי, מוקמו שטחי תעשייה ומסחר, הנשענים גם על התנועה העוברת באזור. אזור מלונות תוכנן ממזרח לעיר בקצה הרכס, מול הנוף של בקעת ים המלח והרי אדום.

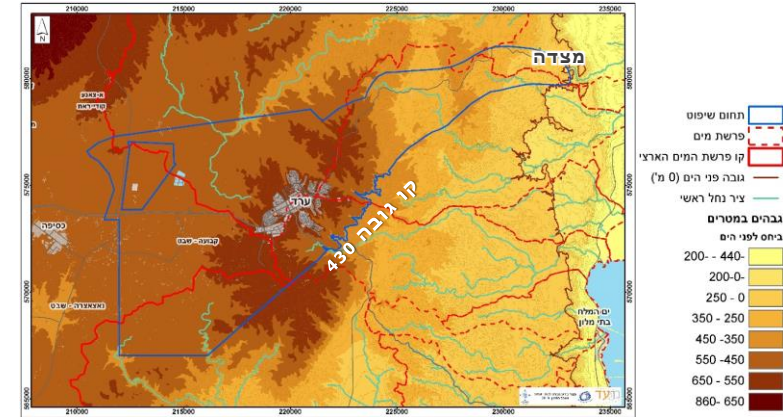
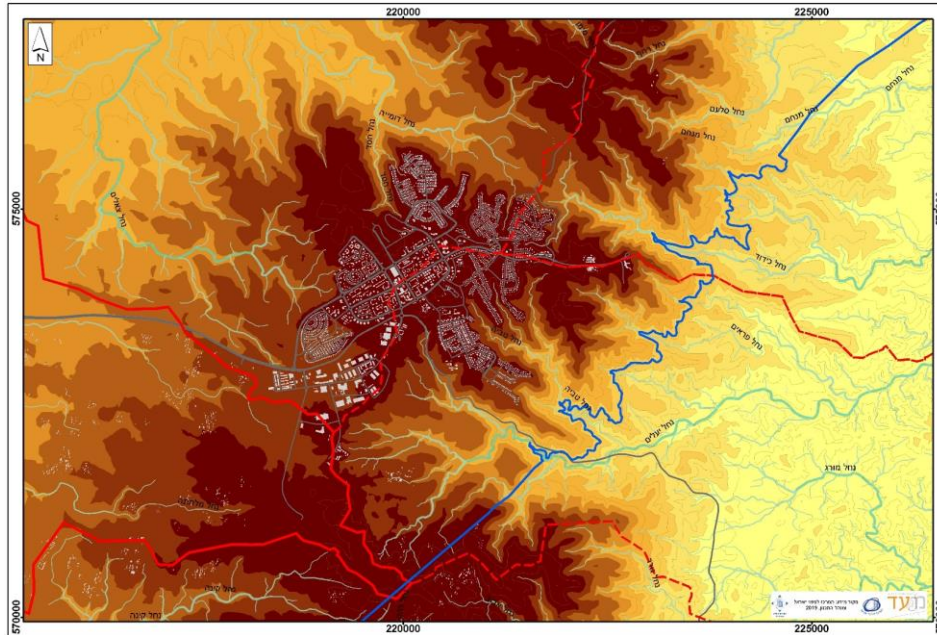


מורפולוגיה: ניתוח גבהים בתחום השיפוט

ניתן לראות **חמש מדרגות היורדות** מרכס כידוד והעיר ערד (רום מקסימלי 642 מ' מעל פני הים) ועד לים המלח (רום 400- מתחת פני הים).

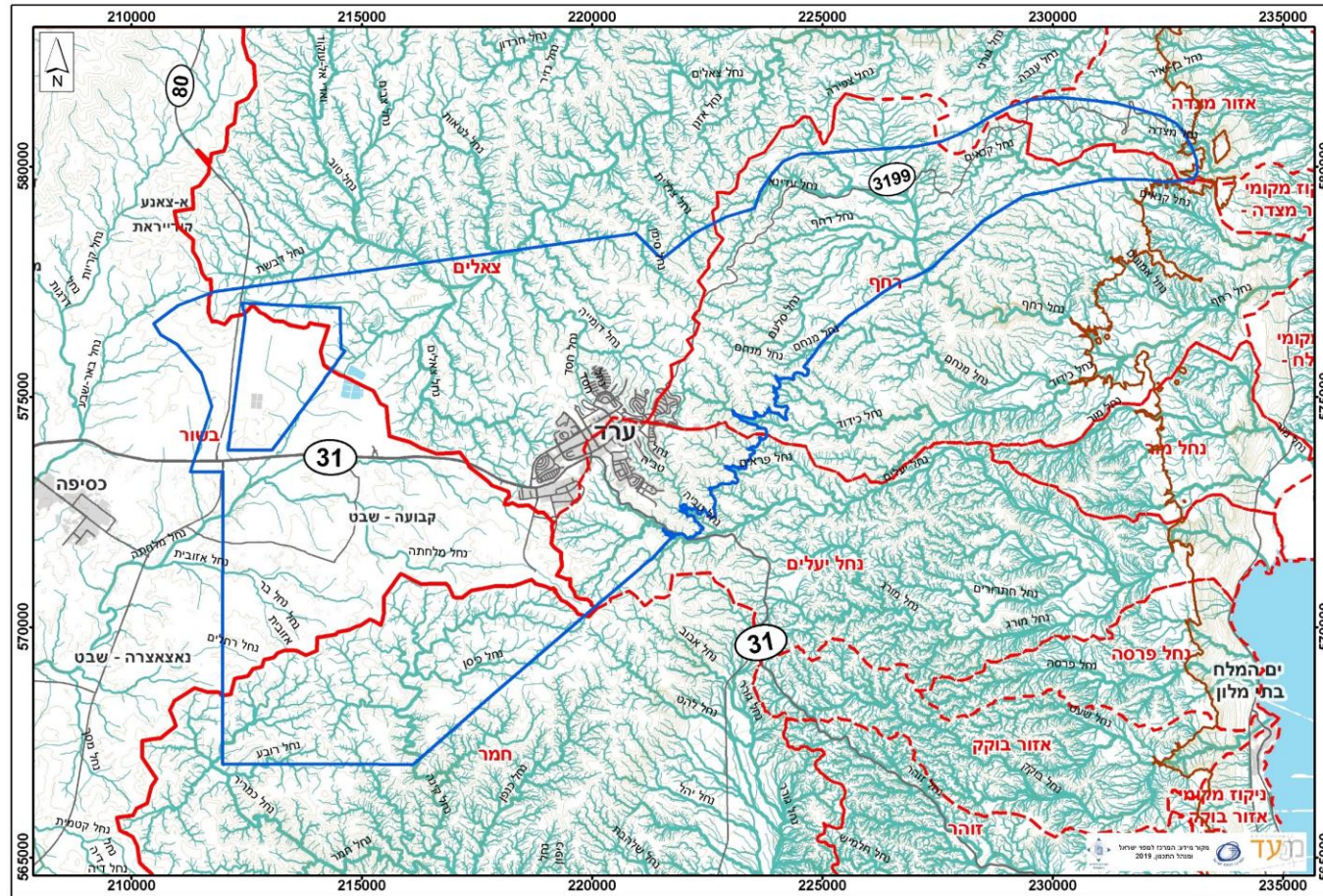
1. בקעת ערד- באר שבע.
2. מתלול הכפיפה העובר בין ראש זוהר לכביש ערד.
3. אזור הביניים הכולל את עיקר שטחיו של מדבר יהודה, המשתפל כללית מזרחה במדרגות אחדות, בבקעות אורך לא רצופות שכיוון מצפון לדרום.
4. רמת השוליים המזרחיים.
5. עמק חוף ים המלח.

כאשר מתמקדים בסביבת העיר ניתן לראות ביתר בהירות את קו הרכס ואת מבנה השלוחות שעל גביהן יושבת העיר. **ערוצי הנחלים חוזרים כאצבעות אל העיר- הם לב ליבו של הנוף המאפיין את שולי העיר.**
צורתו החריגה של קו השיפוט בחלק המזרחי של העיר נגזרת מקו גובה 430 מ'.



ערד שוכנת ממזרח לקו פרשת המים הארצי.

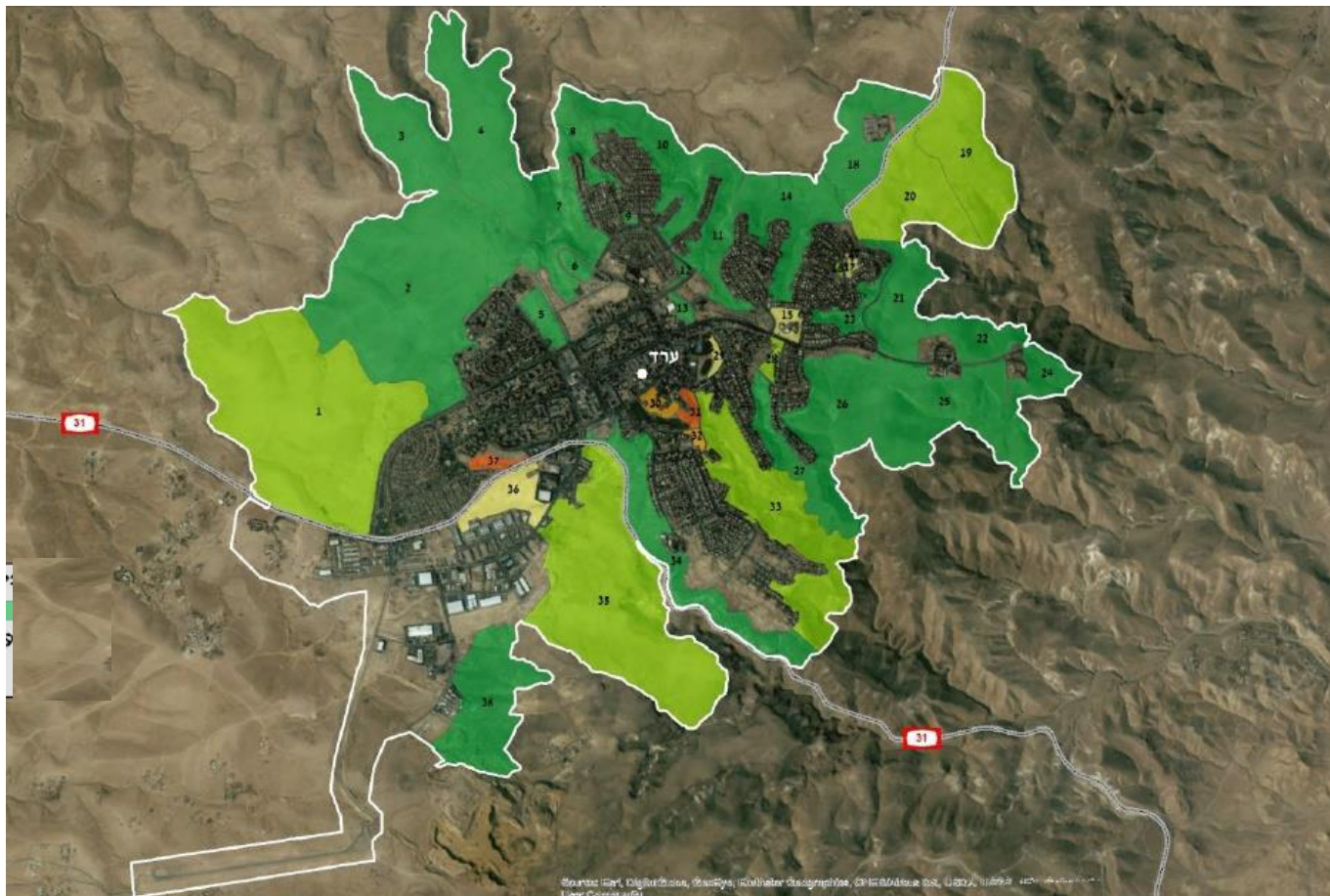
בסביבתה חמישה אגני ניקוז: אגן נחל צאלים, אגן נחל באר שבע, אגן נחל חימר, אגן נחל יעלים ואגן נחל רחף. עיקר נחלי הסביבה נשפכים מזרחה לים המלח. מספר רב של נחלים מרכזיים מתחילים צמוד לשטח הבנוי העירוני. אפיקי נחלים אלה, מהווים את המפגש של המערכת האקולוגית המדברית עם העיר.



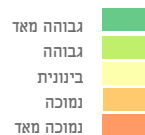
ערכי טבע ונוף: ערכיות טבעית

מיפוי אחוז המינים הידועים כפולשניים
זרים מסך כלל המינים באתר מהווה
אינדיקציה למידת הטבעיות של חברת
הצומח בעיר.

רק 12% מסך מיני הצומח הם מינים
פולשים והם מתרכזים בתוך השטח
הבנוי, בעיקר באזורים של עבודות עפר
ושפוכת בניה. האתרים המצויים בשולי
העיר מתאפיינים בצמחייה טבעית
ברובם. ממצא זה הוא חיובי ומעיד על
רמת שימור גבוהה של סביבת העיר.



מקרא ערכיות חברת צומח:



מתוך סקר תשתיות טבע עירוני שהוכן על ידי ד"ר גיא רותם, דצמבר 2016

מבוא: לערד משאבי טבע ונוף מהיחודיים בישראל והיא ממוקמת על ציר התנועה המרכזי לאזור ים המלח

שנות
ה-70
וה-80

ערד עיר תיירותית מובילה בדרום הארץ: מארחת פסטיבלים ואירועים
אחוזי תפוסה גבוהים בתי מלון ובתי אירוח

שנות
ה-90

קריסה תיירותית:

התפתחות אזור המלונות בים המלח
אסון ערד



קפאון בענף התיירות בערד

מאז

ניסיונות שיקום:

יוזמות ממשלתיות : הכנת תכניות פיתוח ברמות שונות
יוזמות פרטיות : הכנת תכניות לפיתוח מיזמים נקודתיים
הכנת תכנית מיתוג

לאחרונה

צמיחה מחודשת:

ניצנים ראשונים של מגמה חיובית בביקוש ובהיצע
התעוררות של מיזמי תיירות חדשים



סקר תושבים ללימוד מצב קיים

איכויות בעיר



אילו איכויות חשובות לשמור בעיר:

העונים על הסקר סימנו איכויות הקשורות באופייה של העיר כקטנה, אינטימית, שקטה וקהילתית כחשובות ביותר, ובאופן כמעט אחיד.

במענה איכותני לשאלה **"אני אוהב את ערד כי..."** התמות המרכזיות שעלו תומכות וקשורות באופן מובהק באותן איכויות.

לצד אלו, לשאלה הפתוחה **"מפריע לי/חסר לי בערד..."** עלו תמות מרכזיות הנוגעות בפיתוח עסקים ופיתוח תעסוקה מגוונת ואיכותית, צורך במקומות בילוי

ותרבות, והתייחסות למרחבים ציבוריים כמוזנחים ולא מספקים. אלו, מתקשרים לנושאים המרכזיים בהם צריכה תכנית המתאר לעסוק בעיני העונים

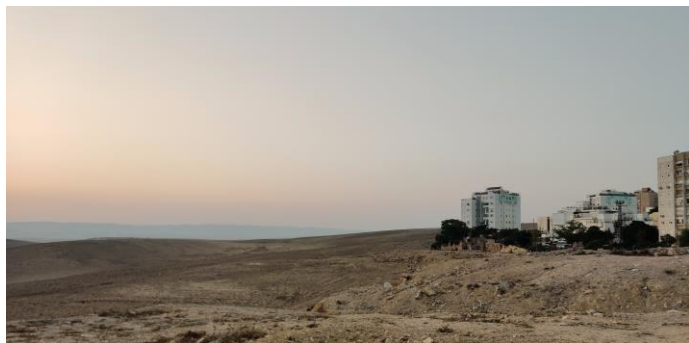
- פיתוח עסקים ומקומות תעסוקה מגוונים
- מקומות בילוי ותרבות
- מרחבים ציבוריים וגינות מוזנחים
- תחבורה ציבורית בין ערד למרכז הארץ

מפריע לי/חסר לי בערד...

- ✓ זה הבית
- ✓ שקט, רוגע ואינטימיות, עם שירותים עירוניים
- ✓ קהילתיות
- ✓ איכות חיים

אני אוהב את ערד כי...





מתיקון לאומי לתיקון מקומי

סוגיות תכנוניות – מתוך שלב לימוד העיר ובניית החזון

כלכלה
וטיירות

חברה
וקהילה/
קהילות

ערכים
נופיים
וקשר
למדבר

מבנה
עירוני,
התחדשות
ושימור

מקומה של
ערד
במרחב



קו הרקיע

חיבור למרחב
האזורי והארצי

יחס ל"עיר
הגדולה"

עיבוי מרכז העיר,
קומפקטיות

שימור ערכים
אורבאניים

טיפוסי
בינוי
הממחישים
את זהות
העיר

התפתחות
החוצה

קשר
לואדיות

המדבר
ים המלח
תיירות

מבט מבית העלמין מצפון

מבנה עירוני,
התחדשות
ושימור
תיירות וכלכלה

מקומי – לאומי ?

מקומי

קישוריות בין חלקי העיר

- השלד העירוני של ערד מבוזר, מתפרס ומורכב מאזורים שונים לא מעורבים .

התחדשות מרכז העיר והאזורים

הוותיקים

- חסרה ראייה כוללת של התחדשות האזור הוותיק, הרואה באזור את הלב ההיסטורי ומקור הזהות של העיר ערד.
- הצורך בהתחדשות וציפוף מרקמים ותיקים ייחודים, אל מול הרצון לשמור ערכים מקומיים

פיתוח תיירותי

- המוצר התיירותי הייחודי שניתן לפתח בערד



לאומי

הגדרת גבול העיר

- חסרה הגדרה ברורה של גבול העיר ושל האופן בו העיר פוגשת את המדבר .
- איפיון קו המפגש בין העיר למדבר, לצד הגדרת קו הפיתוח.

פיתוח תיירותי

- ערד כיעד תיירותי ומרכזי באזור- קירבה לאתרי ביקור רבים בנגב.

איתנות כלכלית ונגישות לשירותים

- לעיר מלאי תכנוני של כ-1.6 מליון מ"ר של שטחי תעשייה ותעסוקה, אך רק חלקו ממומש בפועל.

מקומי – לאומי ?

מקומי

- מדבר מקומי ?
- ריכוזי הפזורה הבדואית. תושבי המדבר הבטים פיזיים, חברתי, תיפקודיים

מקומה של
ערד
במרזב

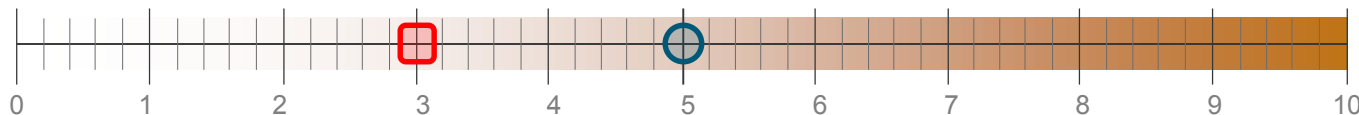
לאומי

- כל תחום השיפוט – 126,000 דונם – שטחי מדבר נרחבים: נוף, חקלאות, עתיקות, כרייה וחציבה, מנחת מטוסים ...?

סוגיות סביבתיות

- איזון סביבתי בין השימושים השונים בתחום השיפוט-
- תחום השיפוט של העיר מכיל שטחים רגישים סביבתיים ואקולוגיים, המהווים חלק ממסדרון אקולוגי ומייצגים מערכות נופיות וטבעיות בעלות ערכיות רבה.





קהילה עירונית

עירוניות ומגוון אנושי

גדילת העיר כערך

נוכחות עירונית במרחב

חלק מהכלכלה האזורית – ארצית

המדבר כנכס לאומי

קצב גידול נמרץ

תיירות מסיבית

אנושיות

קהילתיות וריבוי קהילות

לוקאליות כזהות

קומפקטיות

עיבוי פנימה – שקט החוצה

המדבר כנכס מקומי

קצב גידול מתון

תיירות בוטיק

ערד

איכות תוביל כמות מקומיות תוביל לאומיות

