



תמ"ל 2070 | התחדשות עירונית

הנרייטה סאלד - עליית הנוער | קריית 8

שולחן עגול | 07.08.2025

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	גורי נדלר, מאיה ברעם, תומר קפלן
קריית שמונה	טל עוזיאל, אינה בורשטיין-זיתוני, אורטל בן שושן, רונן בן קנן
תכנון ואדריכלות	גורדון אדריכלים
ניהול	סיטלינק
שמאות וכלכלה	מוטי זייד
חברה	בי.אר קישורים- קשרי קהילה
פארגרמה	יערה ספיר
תנועה וכבישים	עמיר שלי
נוף	טוף סרגוסי
מים וביוב	סירקין בוכנר קורנברג
סביבה	גיאוטבע
מודד	חץ הצפון מיפוי והנדסה
אגרונום	פתילת המזכר
	ראש צוות התכנון, דורית שפינט נטע סטרומצה, יעל שטרן ענת דינס זקין מוטי זייד, לי פלומין ליאור בן אליהו, חן רייך יערה ספיר עמיר שלי, איריס כהנא תמי וינר סרגוסי, סוניה שוסטר אלון ברש, זאב אפרתי רעיה שילה אלדב נטוביץ' אורי מאירוביץ'

נושאים להצגה

סטטוטוריקה ומגמות תכנון

רקע

העיר והאיזור

מצב קיים

מקרקעין (בעלויות)

תוכניות מקודמות

מצב מאושר

ת"ז וגבולות

המתחם

חברה

מגורים

שטחי ציבור ומסחר

עצים

הנחל והשטחים הפתוחים

תכסיות בנייה

רשת ותנועה

חלופות

חלופות שלד

עקרונות תכנון

חזון מטרות ויעדים

שטחי ציבור ומסחר

שטחים פתוחים

רשת

נתוני תכנון

תוכנית מוצעת

תשריט

תמהיל וטיפוסי בניין

בלוק לדוגמא ופתרונות חניה

חתכים

פריסת גובה

נספחים

שמאות

סביבה

תשתיות

פרוגרמת שטחי ציבור

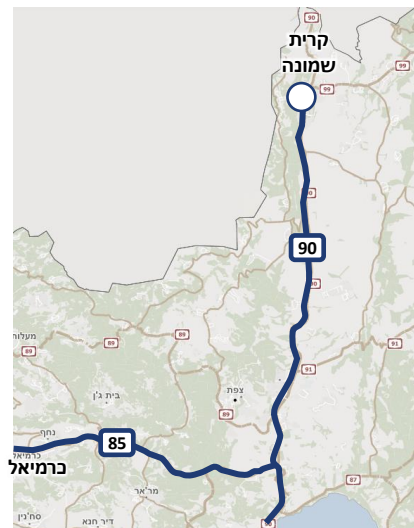
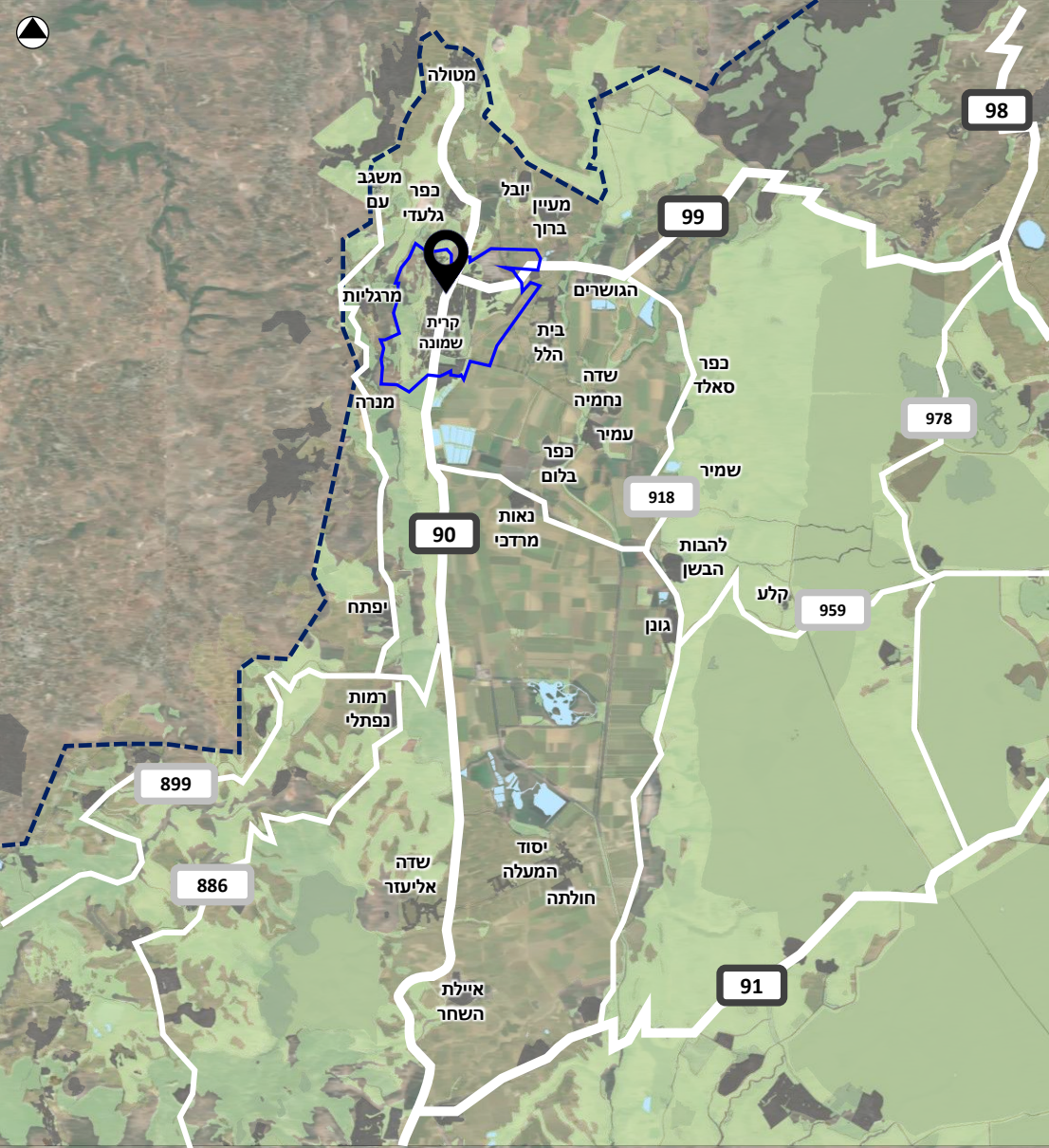
מערכת ירוקה ונצפות

תנועה

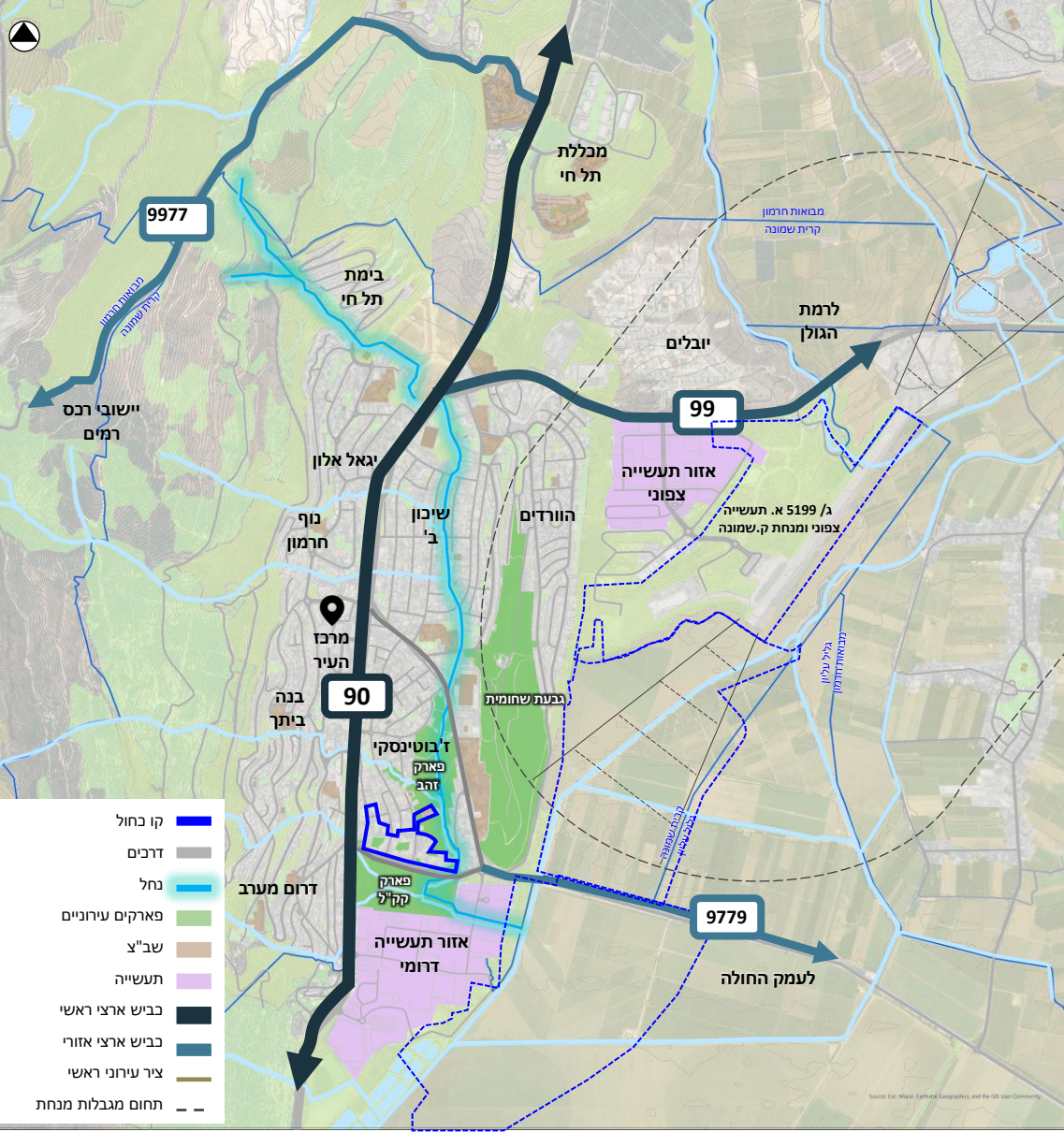
חברה

מיקום במרחב

- קריית שמונה - העיר הצפונית ביותר בישראל
- שוכנת באצבע הגליל ומשמשת כיום כמרכז אזורי למרחב הכפרי שסביבה
- העיר ממוקמת לאורך כביש 90, כביש האורך המזרחי של ישראל המחבר דרומה לעיר טבריה ולעמק הירדן ומערבה לכביש רוחב 85
- ממערב רכס רמים, ממצר עמק החולה והשטחים החקלאיים של יישובי הסביבה



קריית שמונה



• נתונים כלליים

- ✓ היקף אוכלוסייה : 24,100 (05/24)
- ✓ מדד חברתי כלכלי: 5
- ✓ קצב גידול שנתי ממוצע בעשור האחרון: 0.3%

• מבנה עירוני

- ✓ כביש 90 - חוצה צפון דרום
- ✓ כבישי רוחב 99 ו-9779 – לעמק החולה ורמת הגולן
- ✓ העיר התפתחה ללא תוכנית אב סדורה, תוך חלוקה לשכונות המוגדרות ע"י מערכת הנחלים – דבר שהוביל למגע יומיומי נדיר בין התושבים לנחלים
- ✓ **נחל עין זהב** - עורק ניקוז משני חוצה את העיר, מוסדר חלקית, ומנקז אליו את רוב שטח העיר ומערבה לה מרכז רמים
- ✓ הנחל מהווה עמוד השדרה של השטחים הפתוחים בעיר ובסיס להתחדשות עירונית לאורכו

רקע סטטוטורי | מהלכי תכנון עירוניים

תוכנית מתאר

14742/ג
2014

סטטוס: מאושרת

עורכי תוכנית: ד.מ.ר. תכנון ופיתוח
ערים ואזורים בע"מ

- כלול במתחם 5 - מתחם המיועד להתחדשות עירונית
- מזרח העיר מיועד לפיתוח תיירותי ותעסוקתי

מסמך מדיניות

עירונית קריית
שמונה 2021

סטטוס: אימוץ ע"י המחוזית
עורכי תוכנית: דני לור אדריכלים

- חלק מרצף מתחמים של התחדשות עירונית בייעוד מעורב
- במזרח העיר - שכונות חדשות מעורבות שימושים
- טבעת מקשרת - כביש עוקף 909
- העירייה מקדמת עפ"י התוכנית באמצעות יזמים מתחמים בעלי פוטנציאל למימוש התחדשות עירונית

עיר נחלים

2021

סטטוס: אימוץ ע"י המחוזית
עורכי תוכנית: מילגם

- ביוזמת עירייה ורשות ניקוז
- שיקום אגני נחל עין זהב ועיון בבסיס להתחדשות עירונית והקמת שכונות חדשות
- השער הדרומי ומתחם הנרייטה סאלד נבחרו כפרויקטים מובילים

רובע הנחלים -

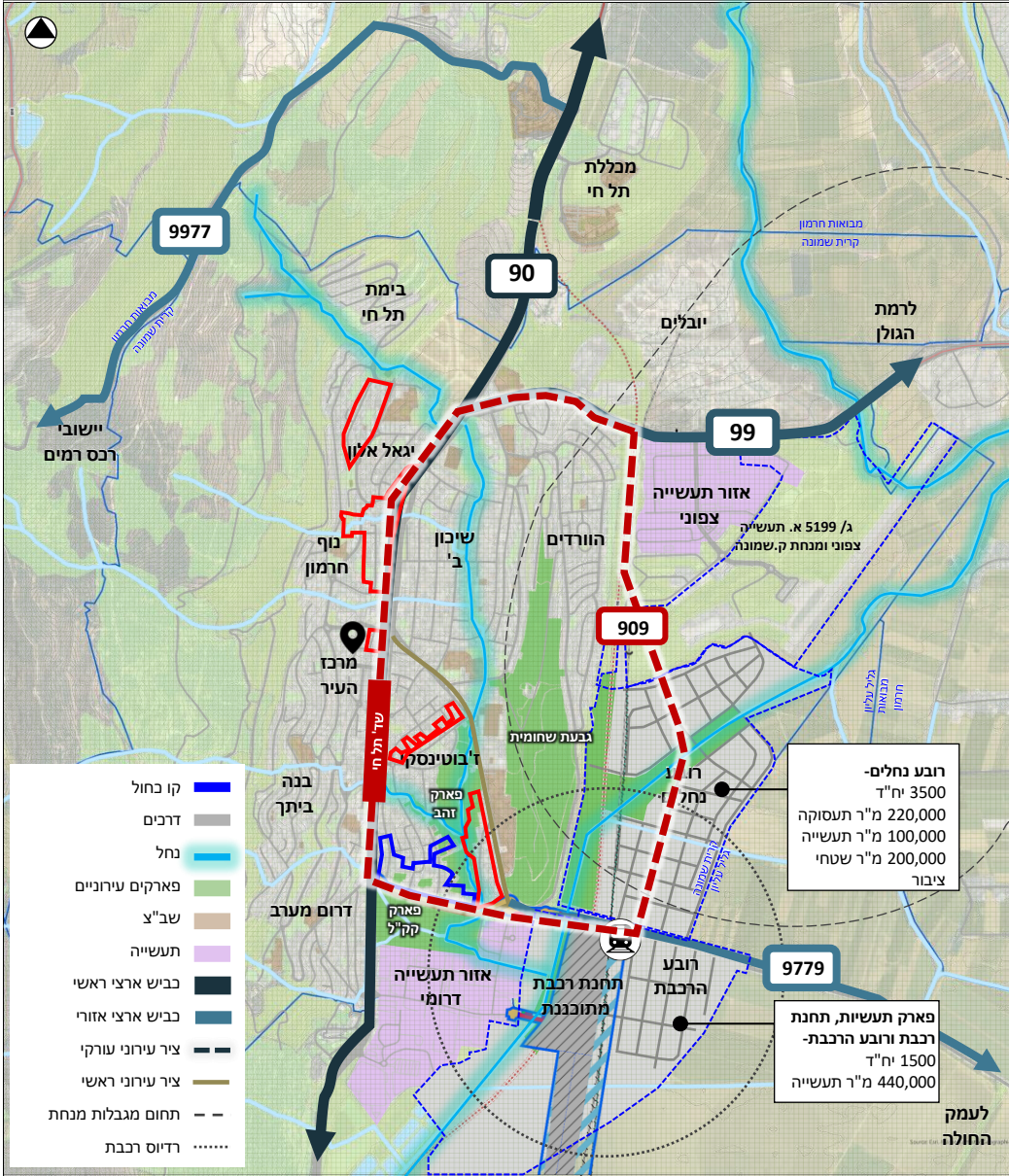
3,500 יח"ד

עורכי התוכנית: ברנדייס אדריכלות ותכנון
עירוני ואדריכל דודי גלור.
סטטוס: תכנון ראשוני

רובע הרכבת תמ"ל 1126 -

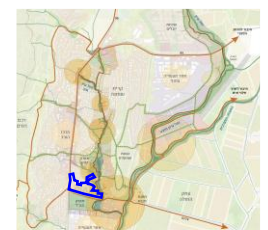
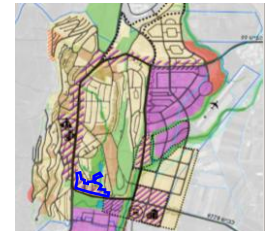
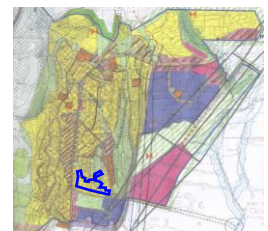
2,550 יח"ד

עורכי התוכנית: קורין אדריכלים
אדריכל: עופר קורין
סטטוס: תנאי סף



רובע נחלים -
3500 יח"ד
220,000 מ"ר תעסוקה
100,000 מ"ר תעשייה
200,000 מ"ר שטחי
ציבור

פארק תעשיות, תחנת
רכבת ורובע הרכבת -
1500 יח"ד
440,000 מ"ר תעשייה

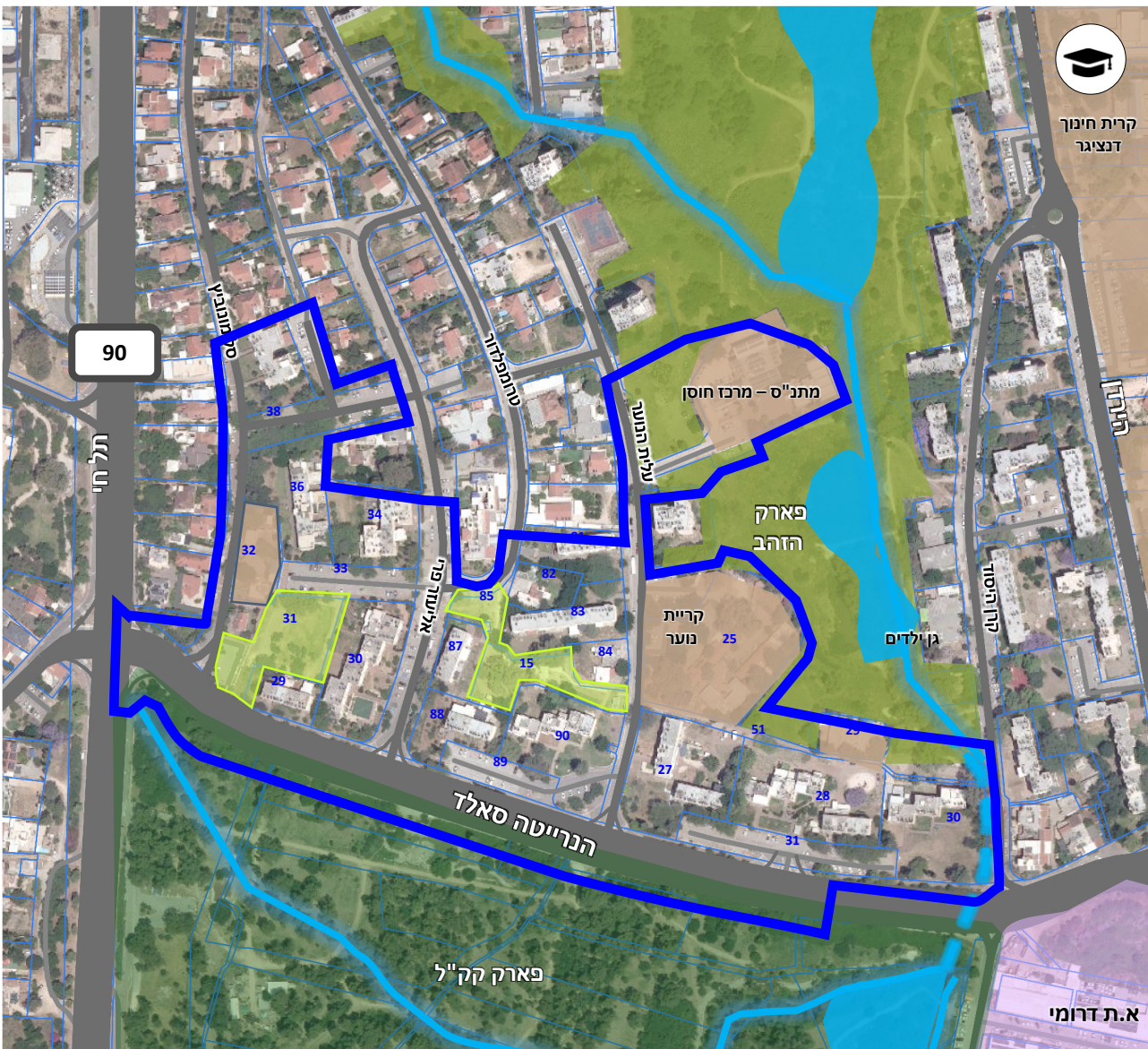


סקירה סטטוטורית | עירונית ומפורטת





קרית חיבור
דנציגר

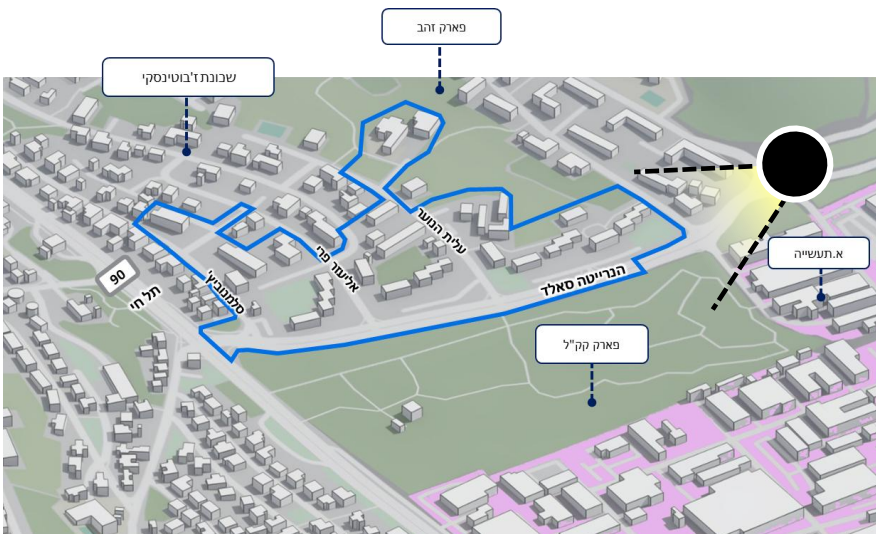


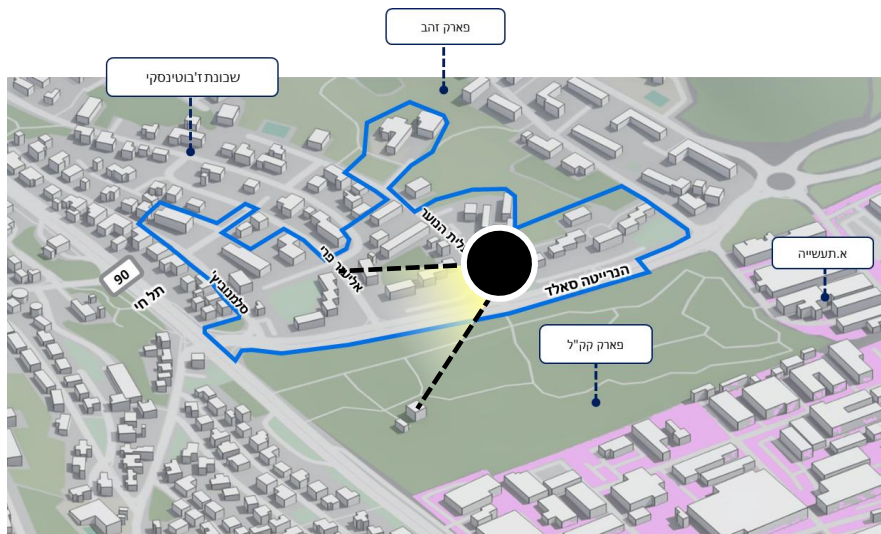
גבולות

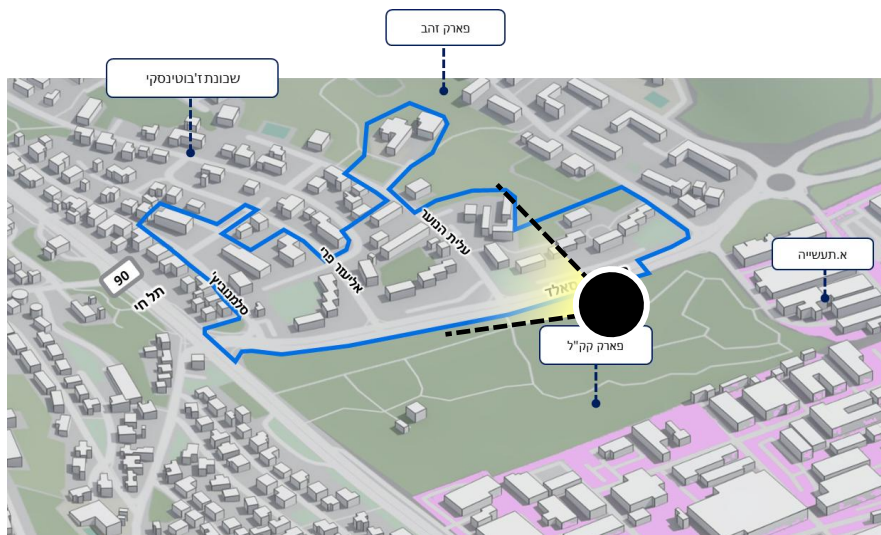
צפון	שכונת ז'בוטינסקי - מגורים צמודי קרקע
דרום	רח' הנרייטה סאלד פארק קק"ל
מזרח	נחל ופארק עין זהב רח' קרן היסוד שיכוני רכבת (מתחם נוסף להתחדשות עירונית בתכנון קיקה בראז)
מערב	רח' סלומוביץ' מגורים צמודי קרקע תל חי

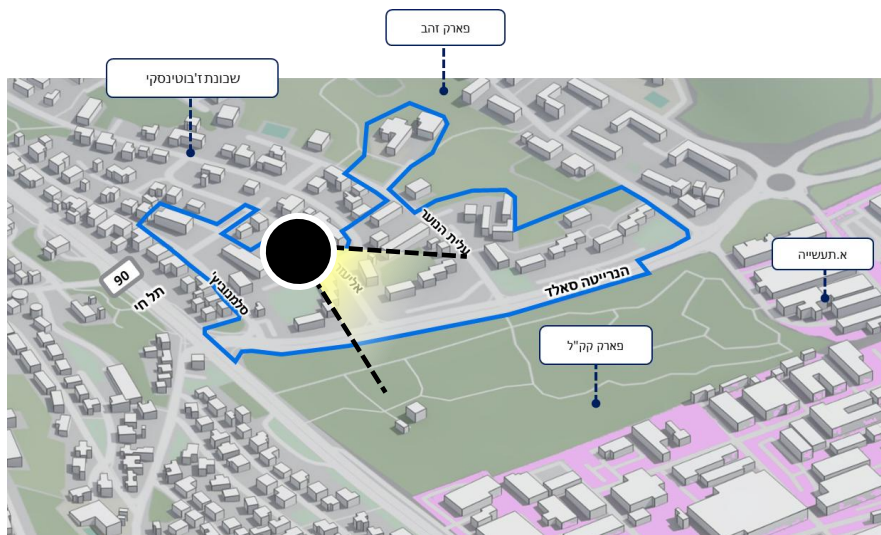
ת"ז

שטח התכנית	104 ד'
אומדן אוכלוסייה	565 נפשות
מס' מבנים קיימים	20 מבנים
מס' מבני למגורים	15 מבנים
גובה בינוי	4 ק'
מס' יח"ד קיימות	286 יח"ד
צפיפות יח"ד/ד' ברוטו	3 יח"ד/ד'
צפיפות יח"ד/ד' נטו	7 יח"ד/ד'
גודל יח"ד ממוצעת	75 מ"ר
ייעוד קרקע סחיר	40 ד' 38%
ייעוד קרקע ציבורי	64 ד' 62%







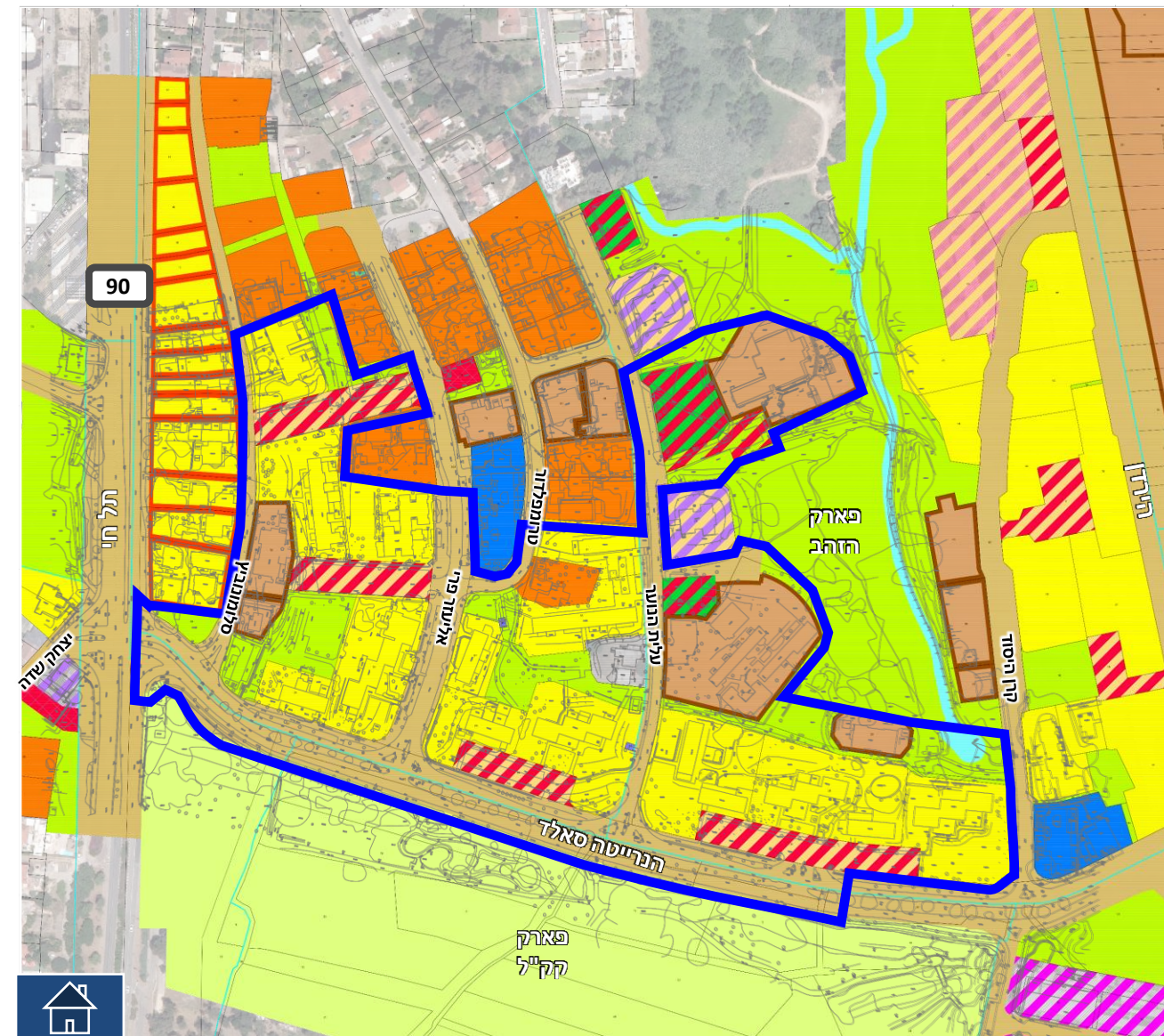
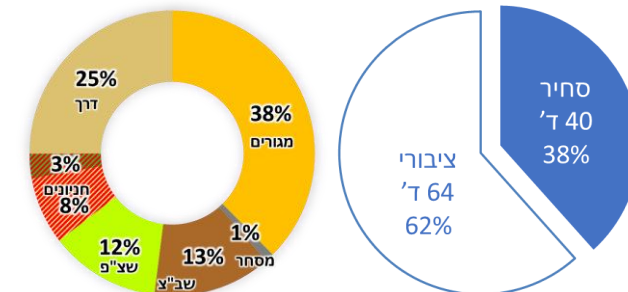


מתחם התכנון | מצב מאושר

תוכנית ג/14295 פארק זהב 2008 – תכנית להתחדשות עירונית

שטח נכנס (ד)	יעוד	סיווג
39	מגורים*	שטחים סחירים
1	מסחר	
14	מוסדות ציבור	שטחים ציבוריים
13	שצ"פ	
8	חניון מגורים	
3	חנייה ציבורית מגובנת	
26	דרך	
104	סה"כ	

* שטחי המגורים מתייחסים למגורים א'ג'



תוכניות מקודמות בממשק

תמ"ל 1126

עורכי התוכנית: קורין אדריכלים
סטטוס: תנאי סף

- תכנון שכונת מגורים מעורבת שימושים סמוך לתחנת הרכבת המתוכננת
- מדרום לכביש 9779, ממזרח לאזור התעשייה הקיים
- 2500 יח"ד ו- 440,000 מ"ר תעסוקה ותעשייה
- שינוי תוואי כביש 9779 – יישור בנקודת החיבור עם רחוב הירדן והחלפת מעגל תנועה בצומת.

התחדשות עירונית מתחם הירדן

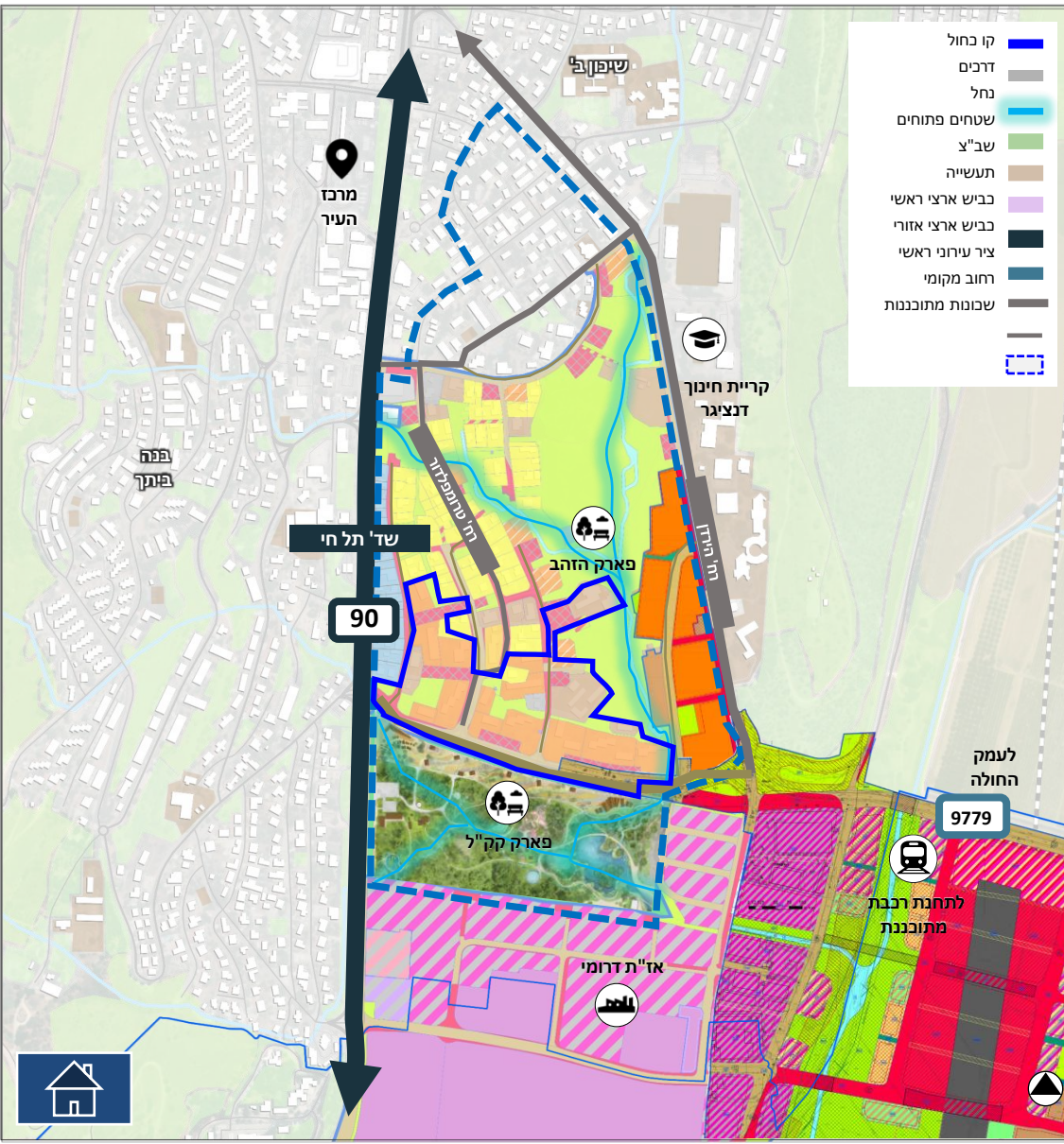
סטטוס: אימוץ ע"י המועדה המחוזית
עורכי תוכנית: קיקה ברז אדריכלים

- מתחם מגורים בהיקף של 1075 יח"ד
- בין רח' קרן היסוד ממזרח לרח' הירדן ממערב ורח' הנרייטה סאלד מדרום
- פריסת מבני ציבור בסמוך לפארק כחזית ציבורית משלימה לפארק
- מוקד גובה מעורב שימושים בדרום המתחם בצמוד להנרייטה סאלד
- שטחי ציבור מועטים ולכן מסתמכים על הקצאת שטחי ציבור עבור ביה"ס מחוץ לגבול התוכנית

שער הדרומי

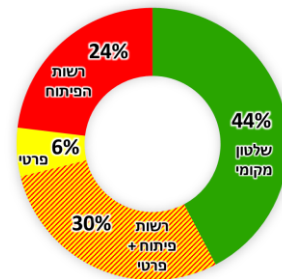
סטטוס" תכנון מפורט
עורכי תוכנית שער דרומי: מייזליץ כסיף

- תכנון פארק קק"ל כמרחב המחבר בין טבע לעיר ומאפשר פעילויות חינוך, קהילה, מחקר ותיירות
- שיקום והעצמת מופע הנחל במרחב- פתיחת המובל ברחוב קרן היסוד וחיזוק הממשק של השכונה עם הנחל
- פיתוח החלק הצפוני של הפארק כיער עירוני בדגש על שילוב מרחבי חינוך וקהילה



מקרקעין | בעלויות

בעלויות



אחוז	שטח ד'	שטח	סוג
44%	44.6 ד'	שטח מקומי	■
6%	6.4 ד'	פרטי	■
24%	23.6 ד'	רשות הפיתוח	■
30%	29.4 ד'	רשות הפיתוח ופרטי	■

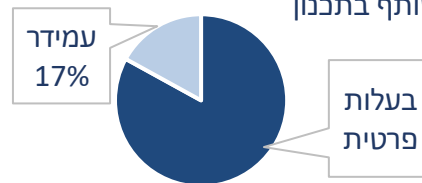
בית משותף



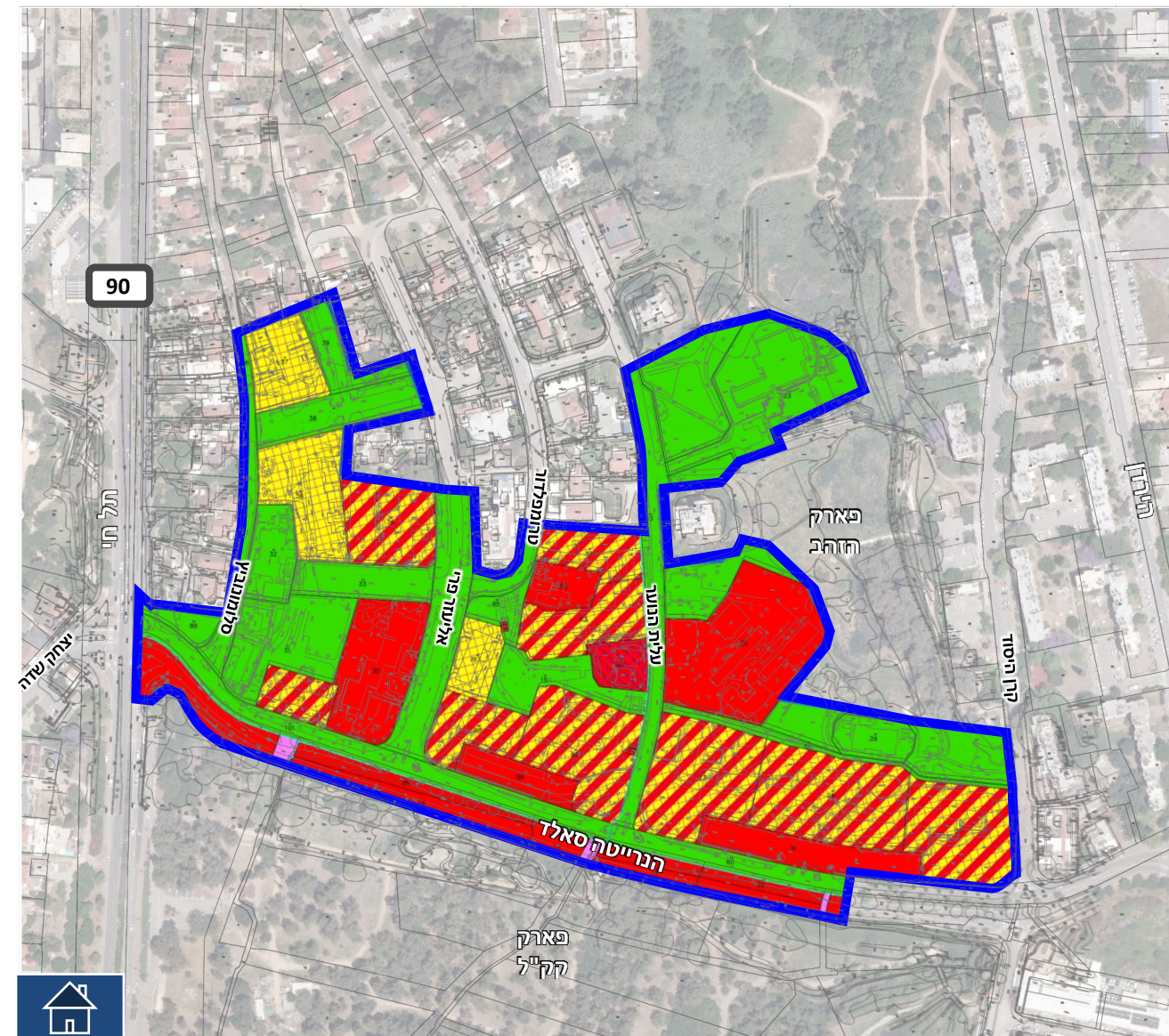
חכירות



- בשנת 2023 נרקם קשר לקידום התחדשות עירונית בין חברות מצודות וצמח המרמן לבין בעלי הדירות ברחוב הנרייטה סאלד, במקבץ הבניינים המזרחיים של המתחם
- עם הכרזת המתחם ע"י המדינה כמתחם מקודם במסלול רשויות הוכרו מצודות וצמח המרמן ע"י הרשות הממשלתית כיזם שותף בתכנון
- במתחם 51 דירות דיור ציבורי



- יחס קרקעות מעורבות – 15% רשות פיתוח 85% פרטית



מתחם התכנון | רשת ותנועה



• הנרייטה סאלד -

- ✓ ציר הכניסה הראשי למתחם, חלק מטבעת הדרכים בעיר.
- ✓ לאורכו תח"צ ושביל אופניים בצד הדרומי
- ✓ הביקוש צפוי לגדול עם פיתוח רובע הרכבת
- ✓ תמ"ל 1126 מתכננת תוואי חדש לכביש 9779 וצומת במקום מעגל התנועה הקיים.

• רשת הרחובות -

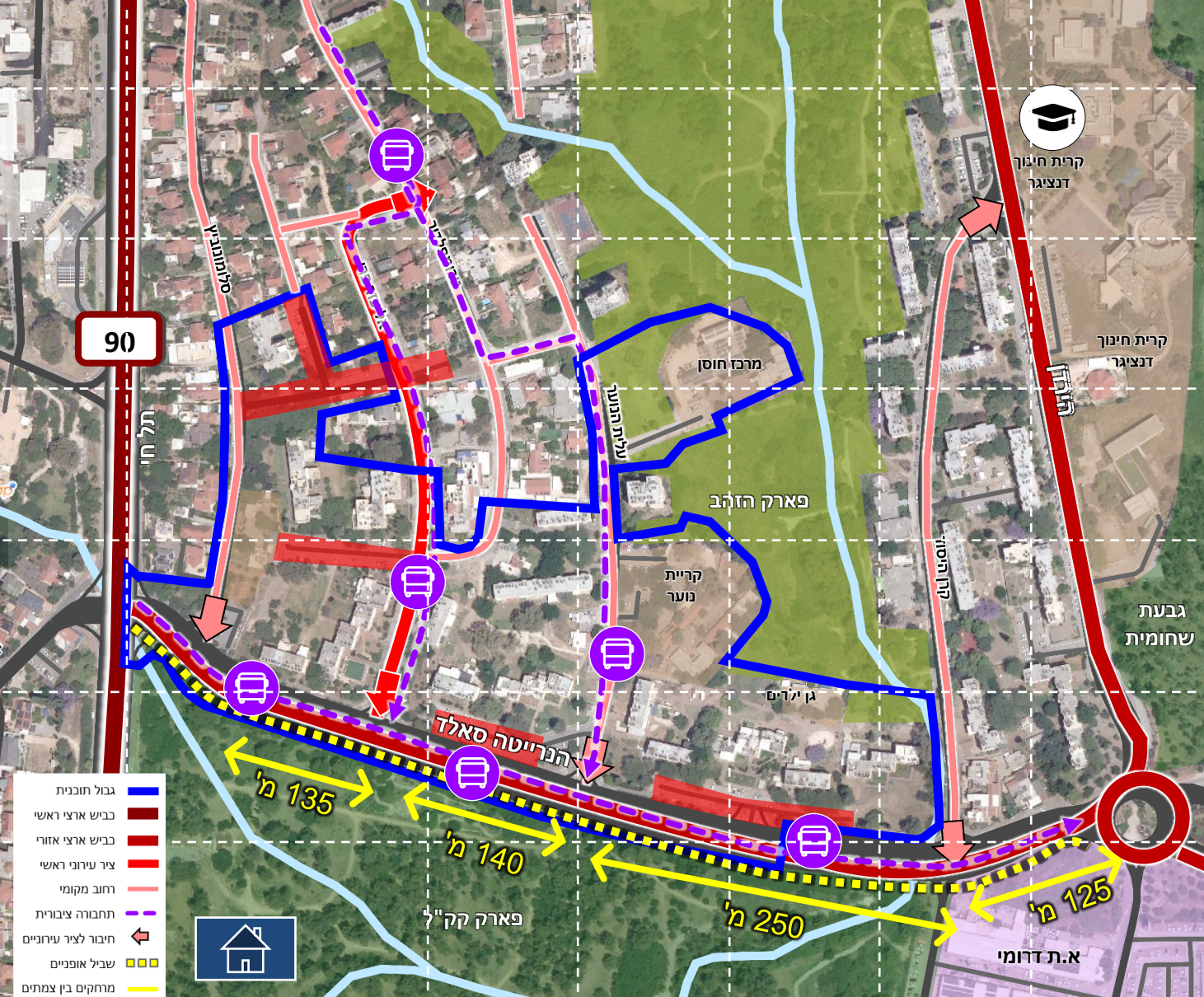
- ✓ גריד צפון-דרום צפוף לעומת מזרח-מערב דל וחסר חיבורים
- ✓ פוטנציאל חיבורים נוספים

• רחובות מקומיים -

- ✓ טרומפלדור - רחוב מקומי ללא חיבור ישיר להנרייטה סאלד
- ✓ המדרכות צרות ומגבילות תנועת הולכי רגל.
- ✓ אין שבילי אופניים רק על הנרייטה סאלד.

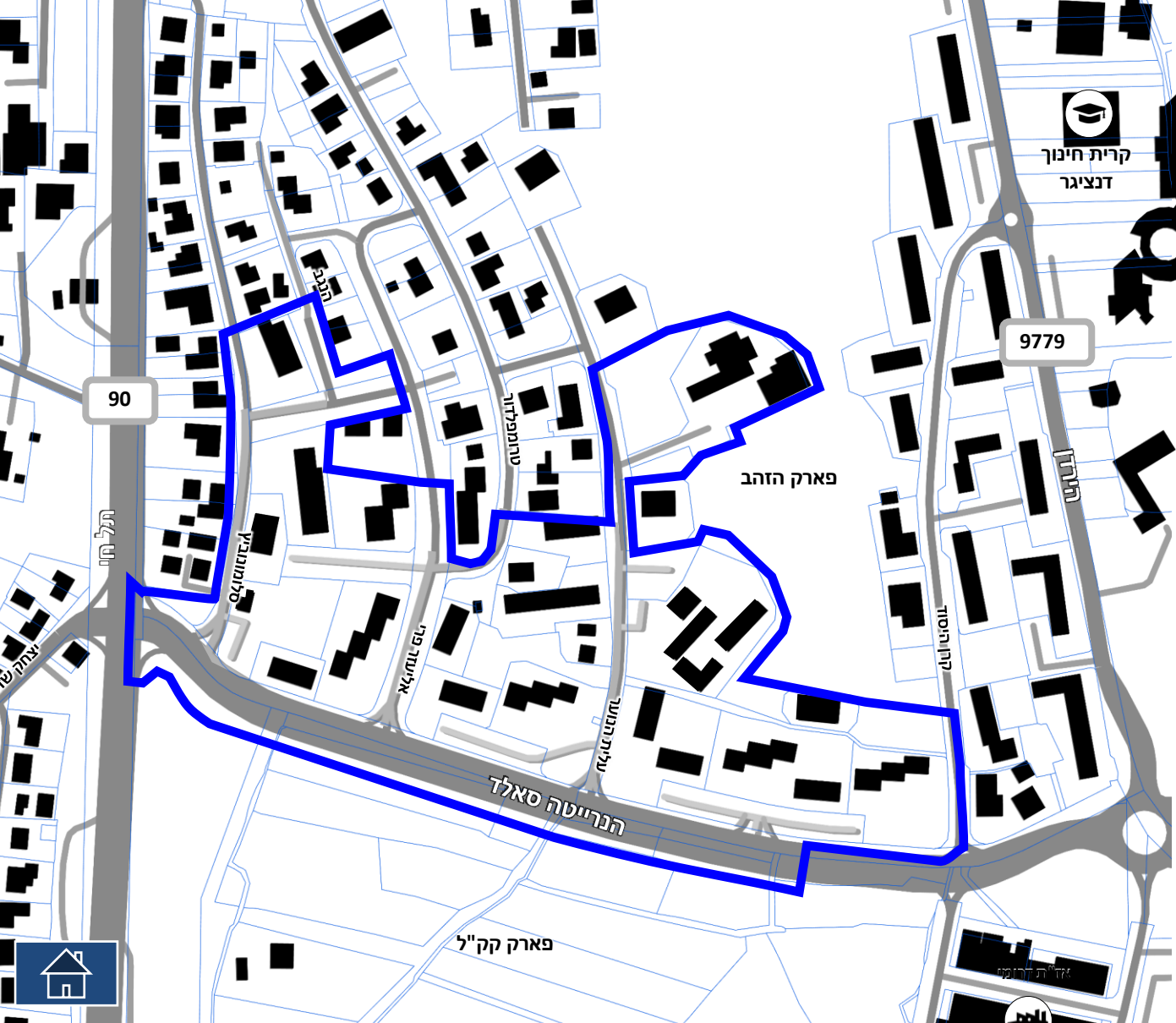
✓ חניות -

- קיימים חניונים ציבוריים
- קיימת תופעה של חניה על נתיבי הנסיעה ברחובות המקומיים, המעכבת תנועה עוברת.



מתחם התכנון | תכניות בנייה

- תכנית בנייה נמוכה מאד – 9.5 ד' בנוי בכל המתחם
- שטחים רבים פנויים בין הבניינים ולאורך הרחובות חלקם הקטן מיועדים לשצ"פים ולחניונים



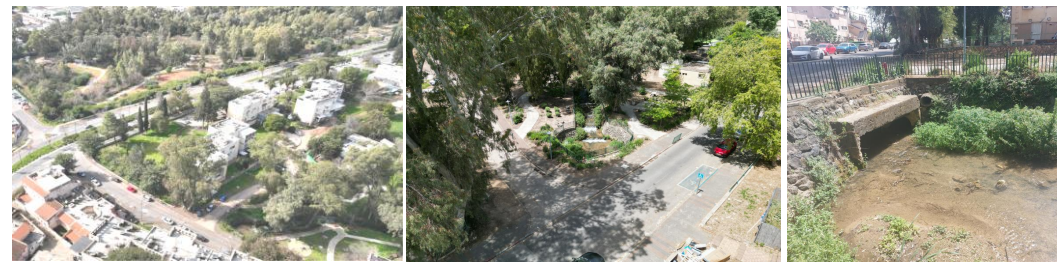
- דרכים
- בנוי
- פנוי

מתחם התכנון | מערכת ירוקה



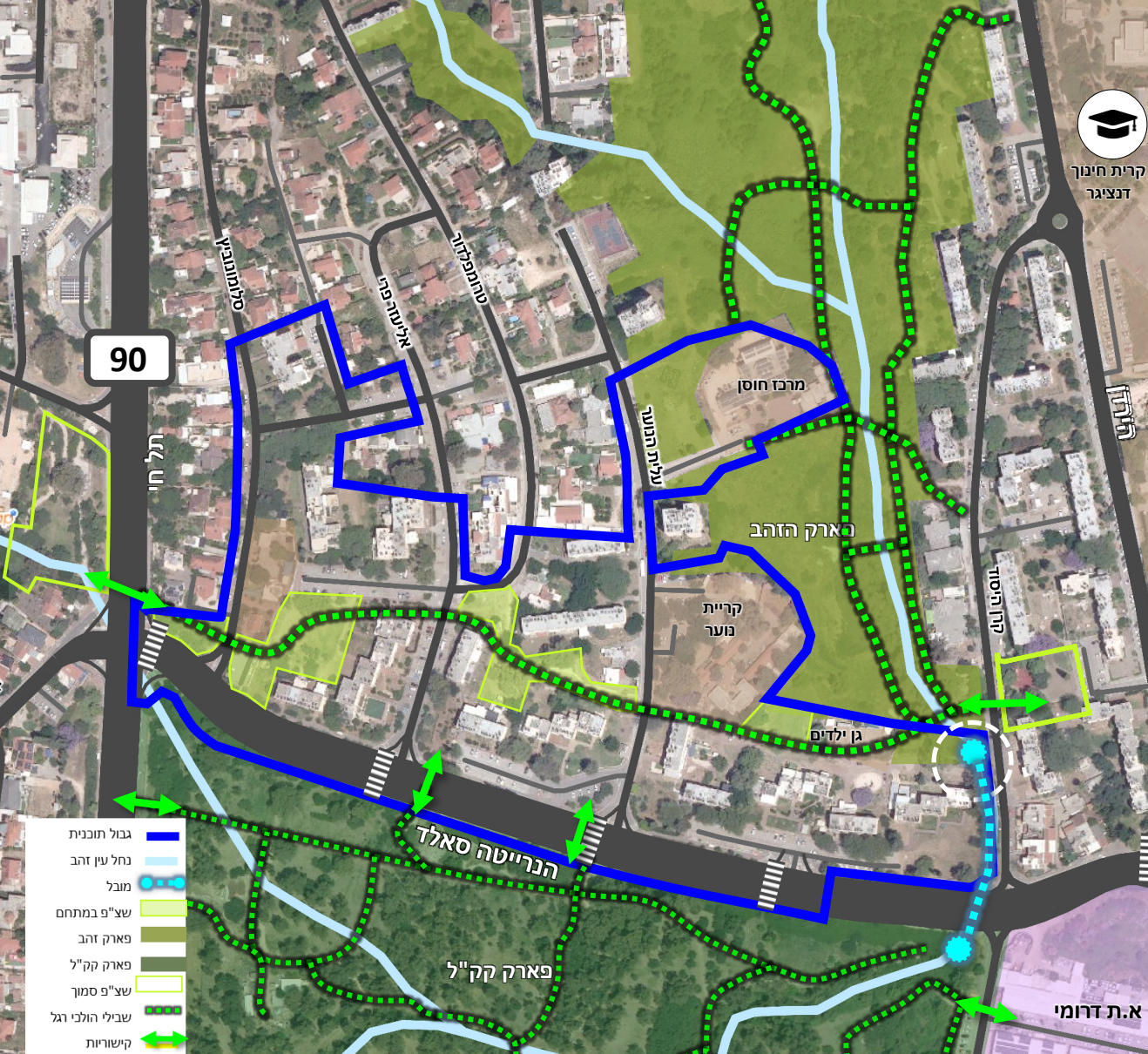
• מערכת השטחים הפתוחים

- ✓ המתחם סמוך לנחל עין זהב הזרם ולשני פארקים גדולים:
 - פארק זהב – שצ"פ מרכזי, מתפקד כשצ"פ סף בית
 - חורשת קק"ל - פארק עירוני עם צמחייה פורייה
- ✓ בפינה הדרום-מזרחית הנחל זורם במובל מתחת להנרייטה סאלד ואין קשר בין שני חלקי הנחל, והפארק ובנים לבין רחוב הנרייטה סאלד לא פיזי ולא ויזואלי
- ✓ במתחם מספר שצ"פים כ-4 ד' - לא מתוחזקים עם עצים בוגרים לשימור.



• קישוריות והליכתיות

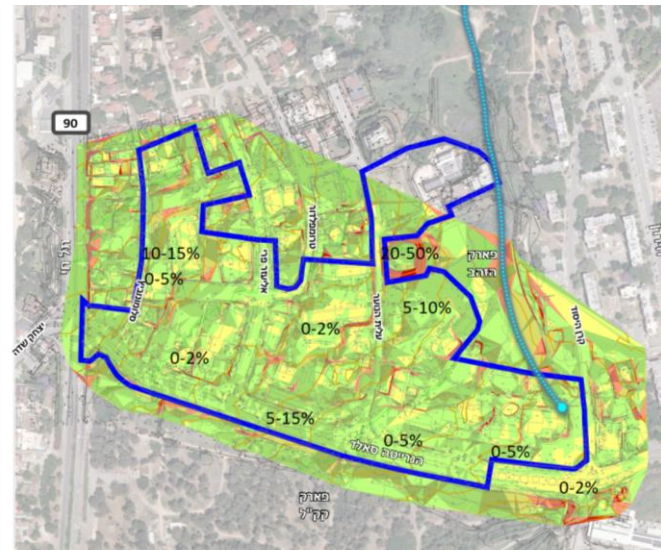
- ✓ מחסור בחיבורים מזרח-מערב בקנה מידה עירוני.
- ✓ שביל קיים מהווה פוטנציאל לחיבור בין תל חי לנחל פארק זהב.
- ✓ רשת רחובות שאינה מעודדת הליכה (מדרכות צרות, מרווחים לא מנוצלים).
- ✓ אין קשר ישיר לחורשת קק"ל – מעברי חצייה מרוחקים מהכניסות ורחוב רחב מקשה על חצייה.



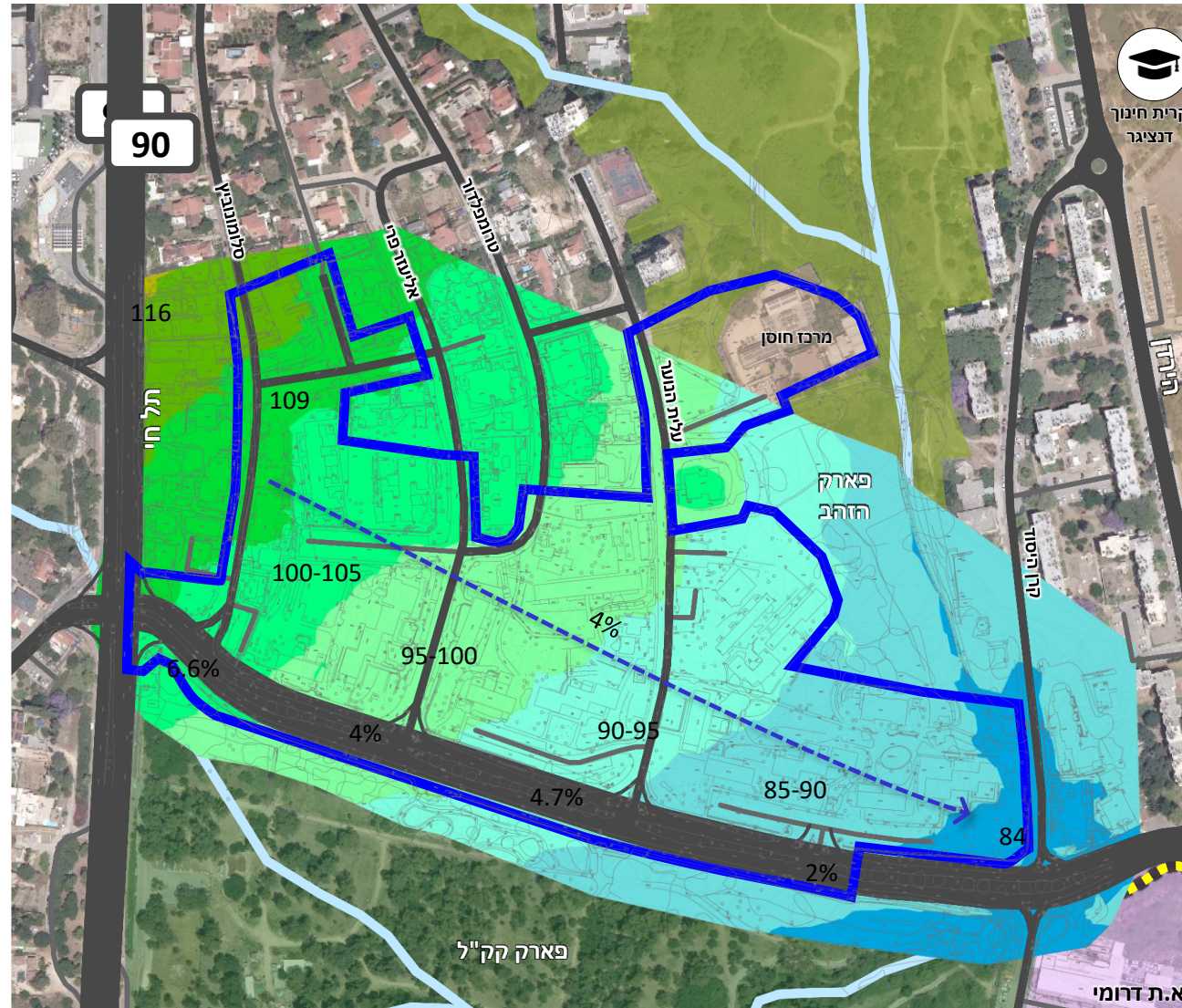
שיפועים

- ✓ המתחם נמצא בשיפולי העיר באזור יחסית שקוע לסביבתו
- ✓ השטח יורד באופן מתון מצפון מערב לכיוון דרום מזרח
- ✓ השיפוע הממוצע הוא כ-4% שיפועים מתונים ונוחים להליכה, רכיבה ופיתוח.
- ✓ רחוב הנרייטה סאלד המלווה את המתחם נוח ברובו להליכה, חלקו המזרחי מתון יותר

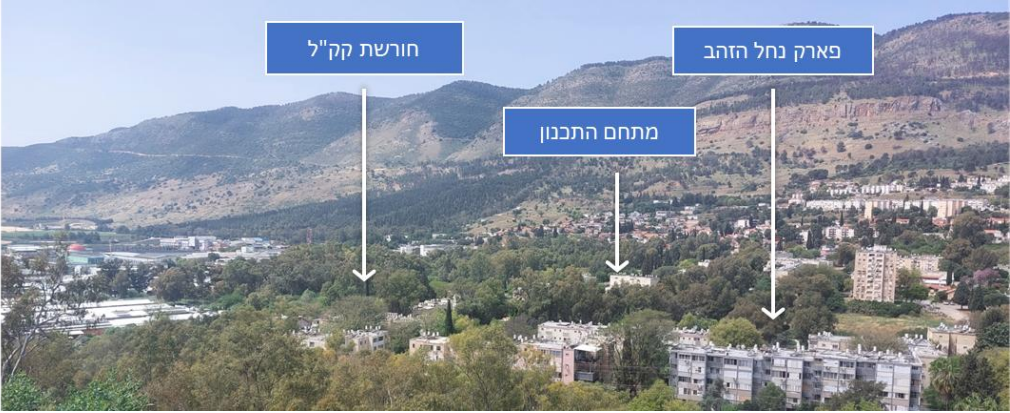
שיפועים



קרית חיבור
דבציגר



מתחם התכנון | עצים



- המתחם רווי בעצים בעלי ערך גבוה וגבוה מאוד.
- הנוכחות של העצים מעצבת את דימוי המקום

• מדרג ערכיות העצים לשימור

♣ חשיבות גבוהה במיוחד לשימור

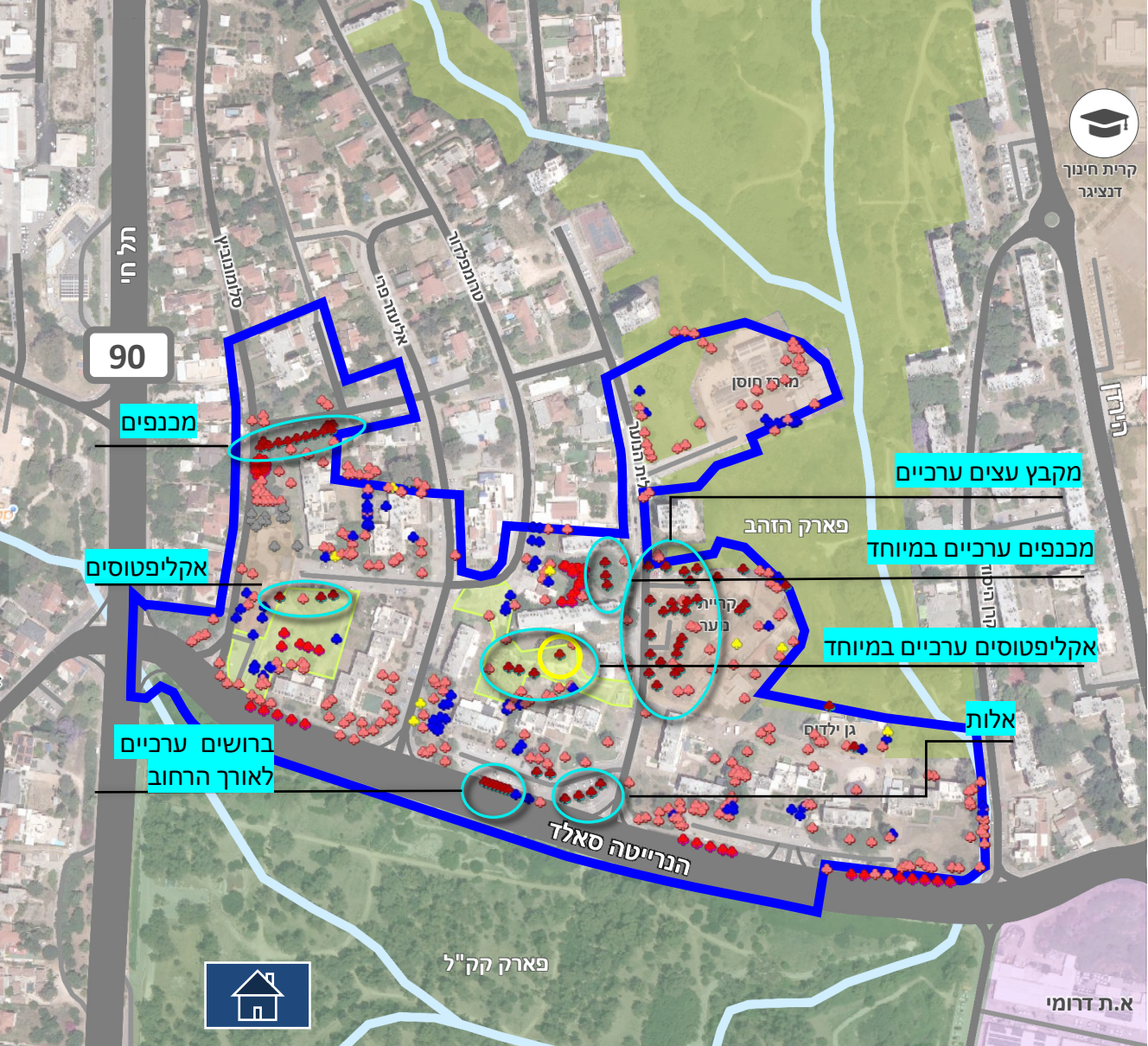
- עצים ממיני בר מקומיים (אלות, אלונים, חרוב)
- עצים ותיקים (אקליפטוסים)
- עצים התורמים לערך הנופי (מכנפים)

♣ עדיפות לשימור

- מקבצי עצים בוגרים

♣ עצים בוגרים עם קוטר גזע ושורשים ראוי לשימור

- ♣ עץ צעיר
- ♣ עץ לכריתה
- ♣ עץ לא קיים



מתחם התכנון | שטחי ציבור ומסחר



- חוב השירותים נצרכים מחוץ למתחם בשכונה וברובע אליו הוא משתייך.
- ברוב המגרשים תכסית הבינוי נמוכה, חלקם ריקים וחלק מהמבנים אינם בשימוש.
- הרשות להתחדשות עירונית בוחנת כושר נשיאה למימוש תוכניות התחדשות בעיר.
- שטחי ציבור במתחם (כ-13 ד' מאושרים, 5 מבנים)

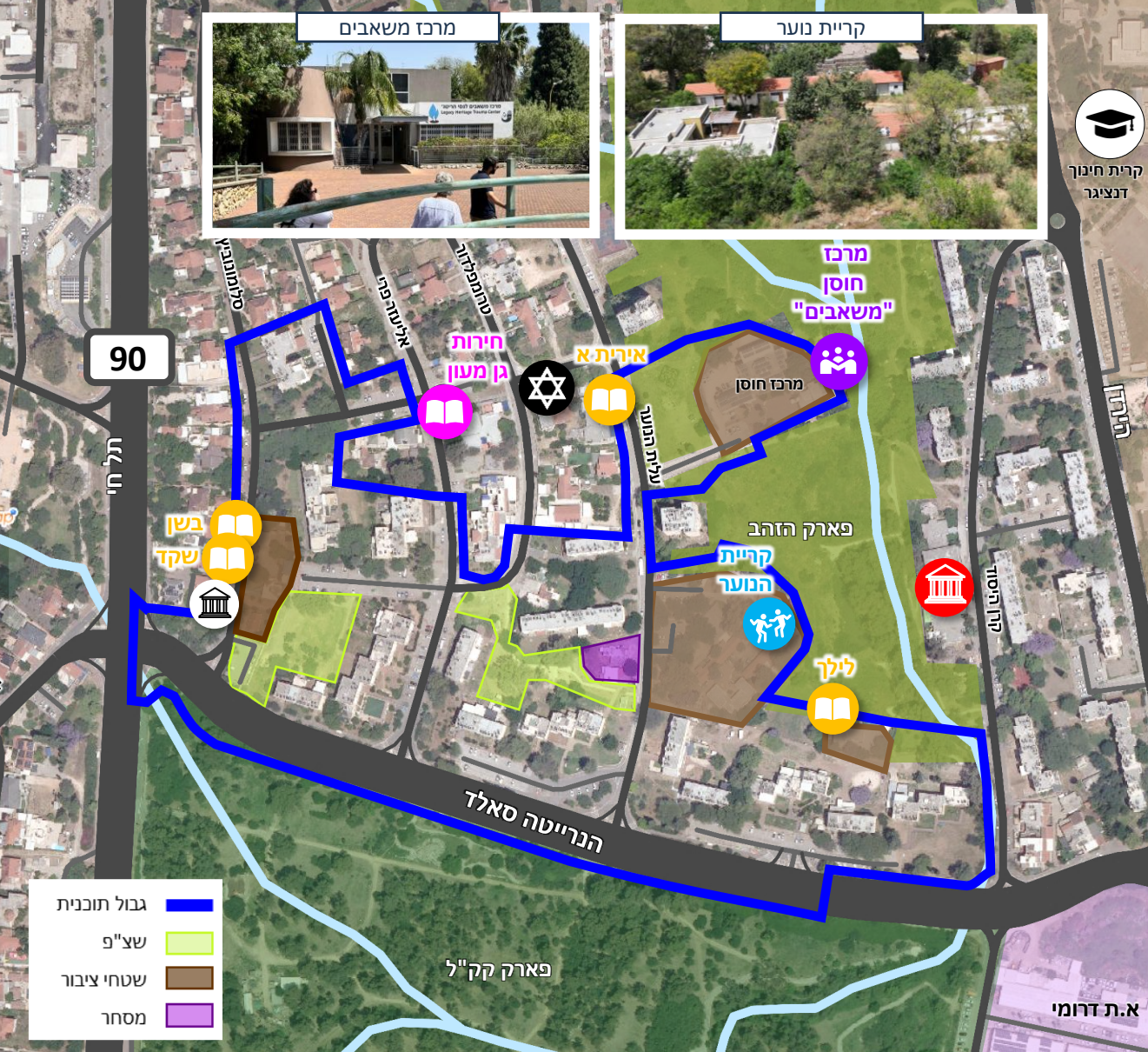
✓ חינוך:

- 3 גני ילדים
- אין בי"ס יסודי (בתי ספר קרובים 600-1,200 מ')
- מקיף דנציגר (על-יסודי) מעבר לרחוב הירדן.
- ✓ הקמת בי"ס יסודי בשכונה יכולה לשמש עוגן חברתי-קהילתי ולאפשר הגעה רגלית של תלמידים.

✓ מוסדות ציבור סמוכים לנחל:

- קריית נוער (בשימוש חלקי)
- מרכז משאבים "חוסן", מרכז קהילתי ומרפאת כללית.
- ✓ מומלץ לשמר את הזיקה לנחל (חזון עיר נחלים) וליעל את השימושים, תוך שילוב שימושים קהילתיים מגוונים.

- שטחי מסחר במתחם (1 ד' כ-167 מ"ר) – מינימרקט שכונתי קטן סמוך לרח' עליית הנוער



מתחם התכנון | מגורים

• טיפולוגיות –

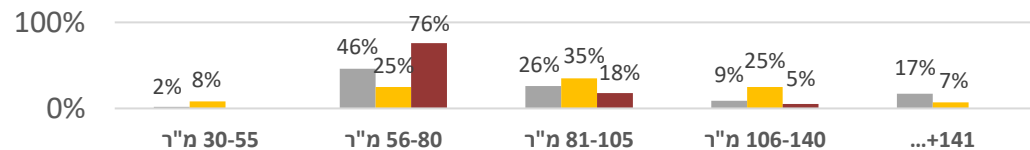
- ✓ המתחם יחד עם מתחם הירדן שונה משאר השכונה המאופיינת בבנייה צמודת קרקע
- ✓ במתחם שיכונים מדורגים 3 ק' ושיכונים רכבת 3-4 ק' וצמוד קרקע אחד
- ✓ בכל מבנה שיכון בין 14-32 יח"ד במבנה
- ✓ הכניסות למבנים דרך מערכת שבילים מהרחובות ומריכוזי החניות

• מצב המבנים –

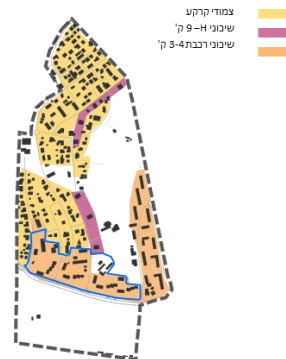
- ✓ המבנים במצב רעוע, אין מרחבים מוגנים כוולם בסיכון חמור לרעידת אדמה
- ✓ בהרבה מהמבנים תוספות שונות לדירות חלקן הגדול בלי היתרים

• תמהיל דיור –

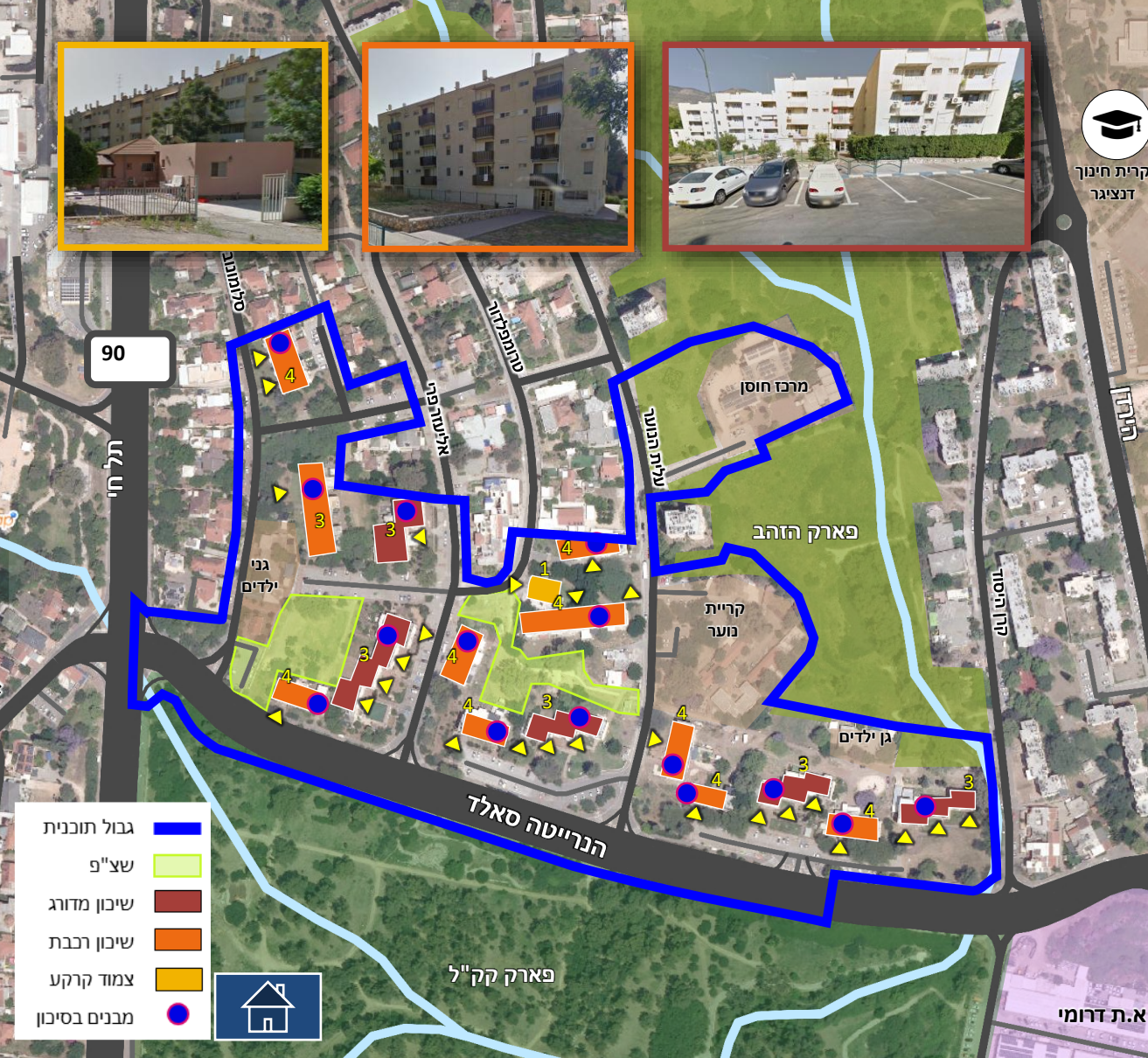
- ✓ גודל דירה ממוצעת במתחם – 75 מ"ר



קיים באזור סטטיסטי
קיים במתחם
הנדסר עפ"י מנהלתכנון



קרית חיבור
דנציגר



- גבול תוכנית
- שצ"פ
- שיכון מדורג
- שיכון רכבת
- צמוד קרקע
- מבנים בסיכון

מתחם התכנון | חברה | מאפיינים

מנתונים שהתקבלו ומאגרי מידע גלויים, ניתוח שאלון התושבים, שיחות עם תושבים, כנסים ואספות דיירים עולים הנתונים הבאים:

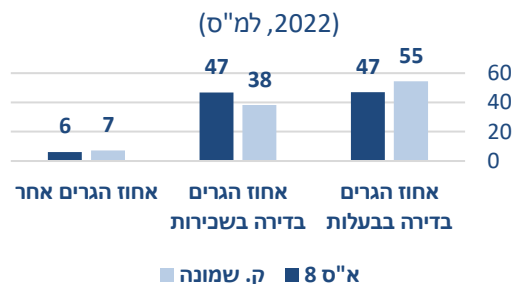
הכנסה חודשית ממוצעת לנפש:

ק. שמונה | 5,792 ₪
א"ס 8 | 5,726 ₪

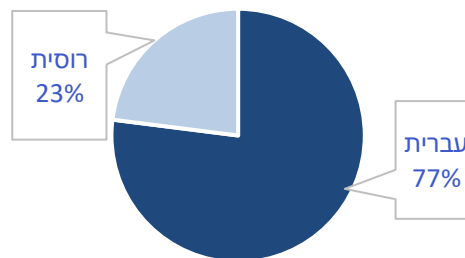
צביון משקי בית:

ק. שמונה | מסורתי
א"ס 8 | חילוני

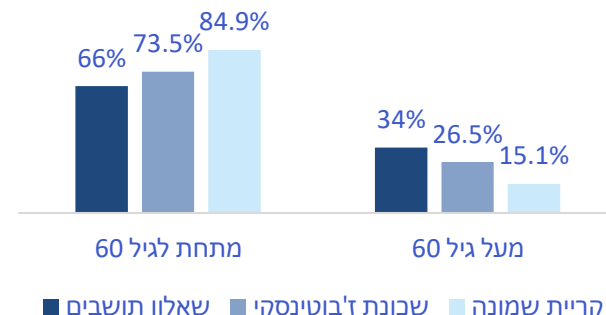
התפלגות החזקת דירה:



שפת הדיבור המרכזית:

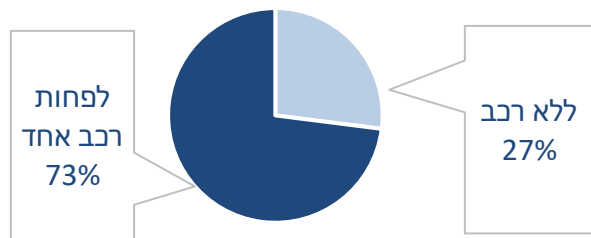


אזרחים ותיקים במתחם:

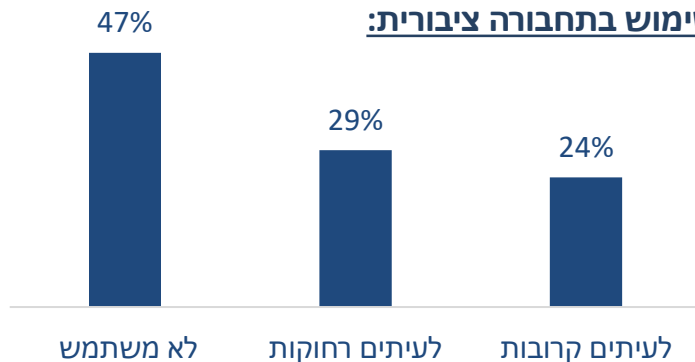


* 53% מהמשיבית מעל גיל 60 ציינו כיהיו רוצים לראות יותר שירותי בריאות בסביבת המגורים שלהם.

החזקה ברכב:

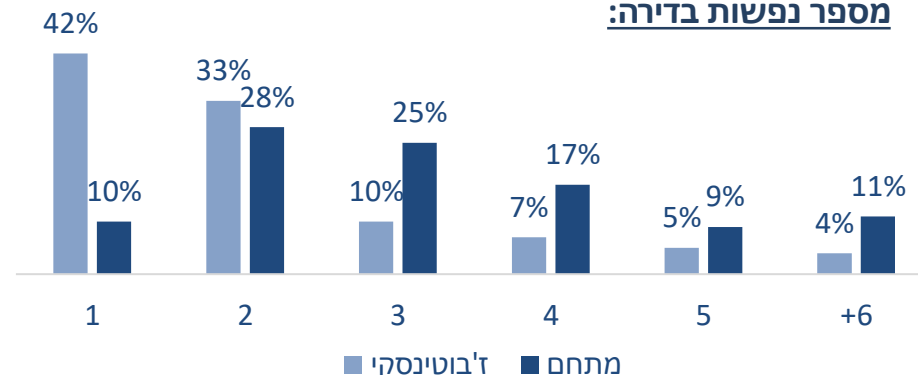


שימוש בתחבורה ציבורית:



* מתוך המשתמשים בתחב"צ, 33% ציינו שהיא אינה מספקת את צרכי ההתניידות שלהם.

מספר נפשות בדירה:



מתחם התכנון | חברה | תפיסת המתחם בעיני התושבים

26% מתושבי המתחם השיבו לסקר

75% ממשיבי השאלון ציינו כי הזנחה של המרחב הציבורי מפריעה להם בסביבת המגורים. כשנשאלו מה הם אוהבים בסביבת המגורים שלהם, 43% ציינו את האוכלוסייה הטובה באזור.

מה מפריע לך בסביבת מגוריך?



הזנחה של המרחב הציבורי 5%

מה אתה אוהב בסביבת מגוריך?



אוכלוסייה טובה 43%



פיתוח הקהילה
ושטחים משותפים



חידוש ופיתוח מבני
ציבור וקהילה



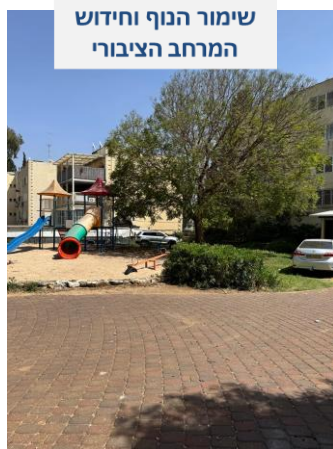
העצמת
המסחר המקומי



הוספת שבילי אופניים
ושירות תח"צ



שימור הנוף וחידוש
המרחב הציבורי



שכונת הנחל

מתחם מגורים **משלב עירוניות וטבע** בשער עירוני לנחל

מציע **מרחב חיים קהילתי** בהישג יד למגוון אוכלוסיות ו"מזניק" את ההתחדשות העירונית בעיר



Entwicklung Werkquartier Ostermündingen
Projektwettbewerb Architektur: GWJ Architektur



העיר

- חשיפה ומינוף מרחב הנחל לכלל תושבי העיר
- שילוב שימושים ציבוריים כלל עירוניים
- חיזוק הקשר בין הנחל לרחוב הנרייטה סאלד



השכונה

- מעבר חופשי של הנחל וקשר בין הפארקים
- שיפור הנגישות לשירותים עירוניים קהילתיים וחברתיים
- משיכת אוכלוסייה צעירה ומגוונת



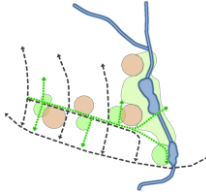
התושב

- סביבת מגורים ייחודית בהישג יד
- מרחב קהילתי אינטימי ומוגן מקושר לנחל ולפארקים העירוניים
- עלויות תחזוקה נמוכות ופתרונות חנייה פשוטים



bkk-3 / HOUSING WILDGARTEN

התוכנית המוצעת



עקרונות תכנון

חשיפת הנחל, חיזוק רצף הפארקים ושילוב מוקדים כלל עירוניים



חיזוק תפקידו של הנרייטה סאלד כרחוב עירוני עם חזית פעילה ומסחרית לאורכו



השענות על רשת קיימת וציפופה באמצעות חיבורים חדשים לכל התנועות



יצירת רצף של חללים ציבוריים איכותיים המשמרים את רוח המקום



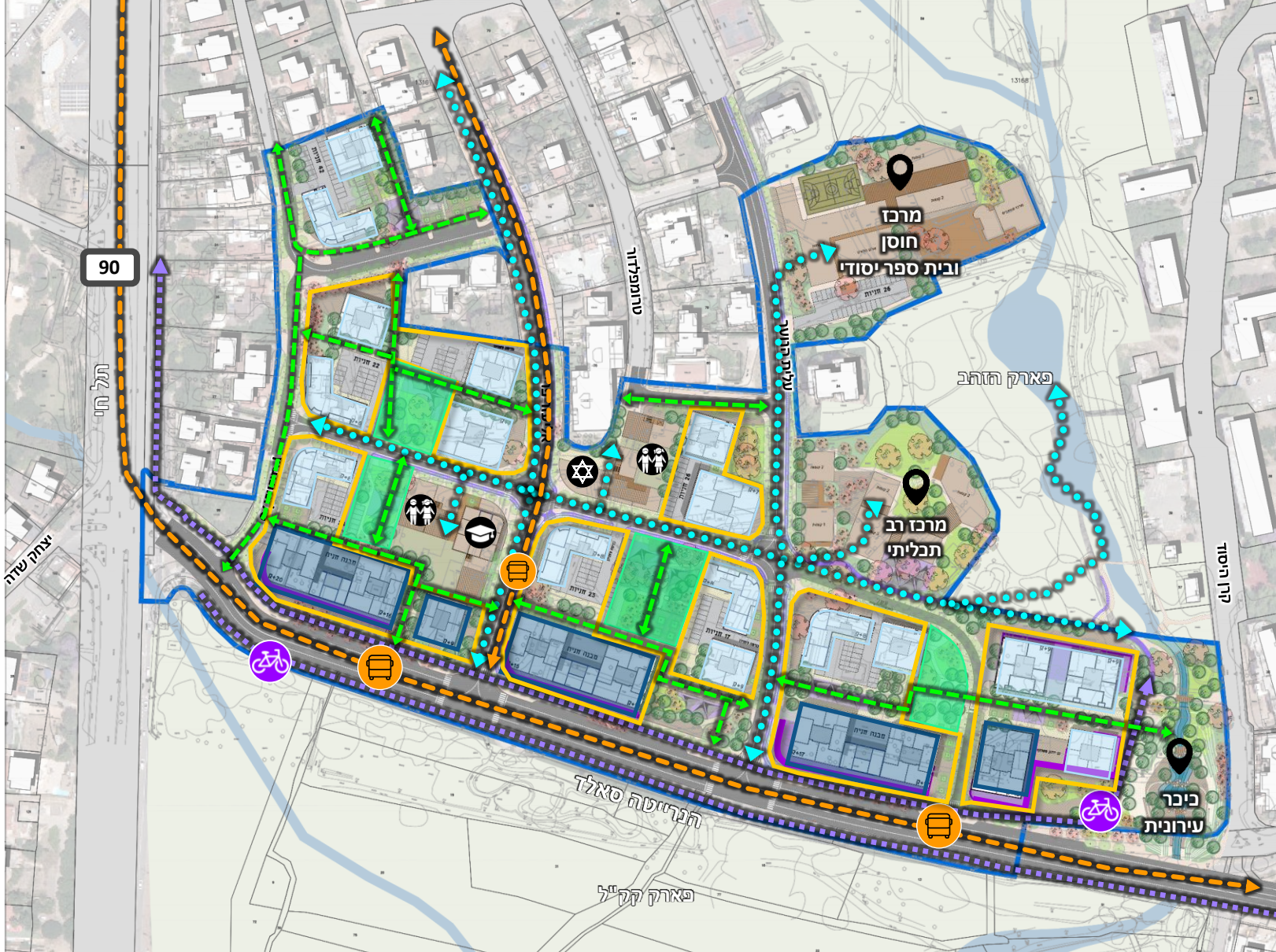
עיצוב בלוק מגורים עם דופן מלווה רחוב וחצר פנימית



שילוב בינוי מרקמי בממשק עם הבינוי הקיים והנחל ובנייה גבוהה ברחוב העירוני



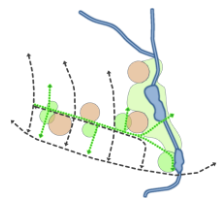
שמירת מאזן שטחים ציבורי סחיר נכנס וניצול וייעול קרקע מאושרת לצרכי ציבור



עקרונות התכנון היו רלוונטיים לשתי החלופות, ההבדל - בפריסת השטחים הציבוריים, אופי המרחב ומיקום ואופן החיבור של הרחוב החדש ברשת

1

מרחב קהילתי



שטח התכנית	95 ד'
מס' יח"ד	1130 יח"ד
צפיפות יח"ד/ד' נטו	28 יח"ד/ד'

רצף שטחי ציבור שכונתיים לאורך הרחוב הפנימי, עם מוקדים כלל-עירוניים משולבים לאורך הנחל

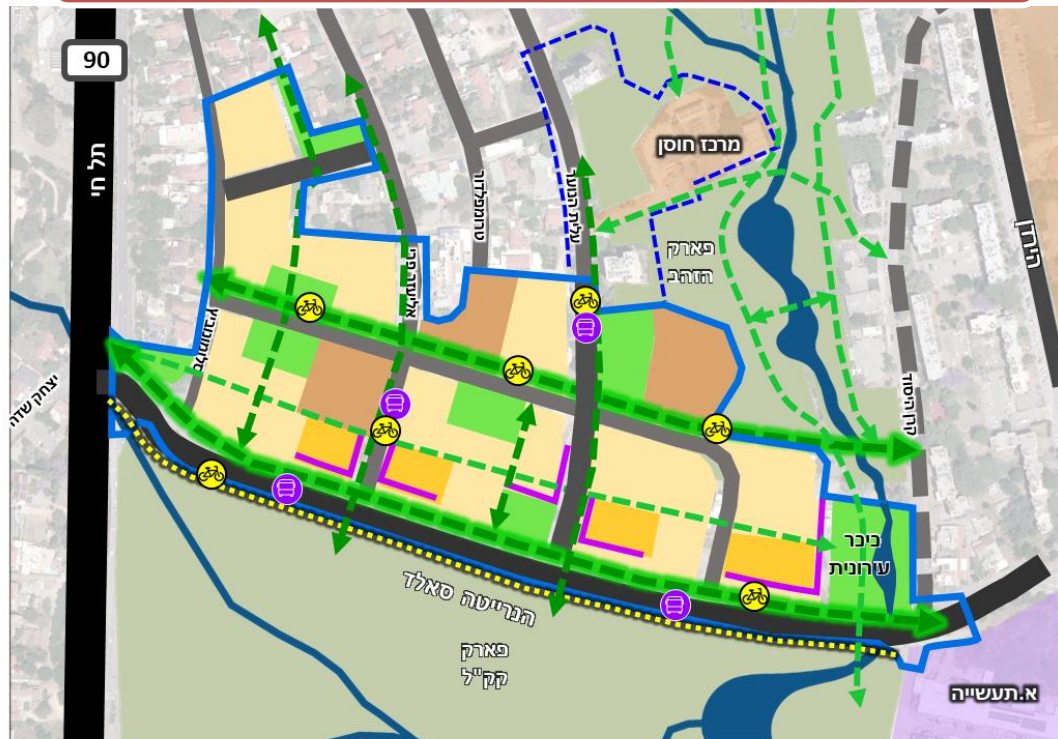
2

קמפוס



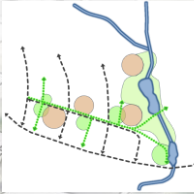
שטח התכנית	95 ד'
מס' יח"ד	1050 יח"ד
צפיפות יח"ד/ד' נטו	26 יח"ד/ד'

קמפוס שטחי ציבור בממשק עם השכונה מצפון



התוכנית המוצעת

מבט מצפון מערב



גבעת שחומית

א.ת דרומי

פארק קק"ל

פארק הזהב

מרכז משאבים

עלית המער

טרומפלדור

אליעזר פרי

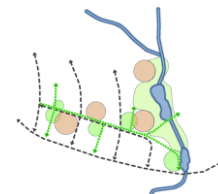
הנרייטה סאלד

סלומביץ'

תל חי

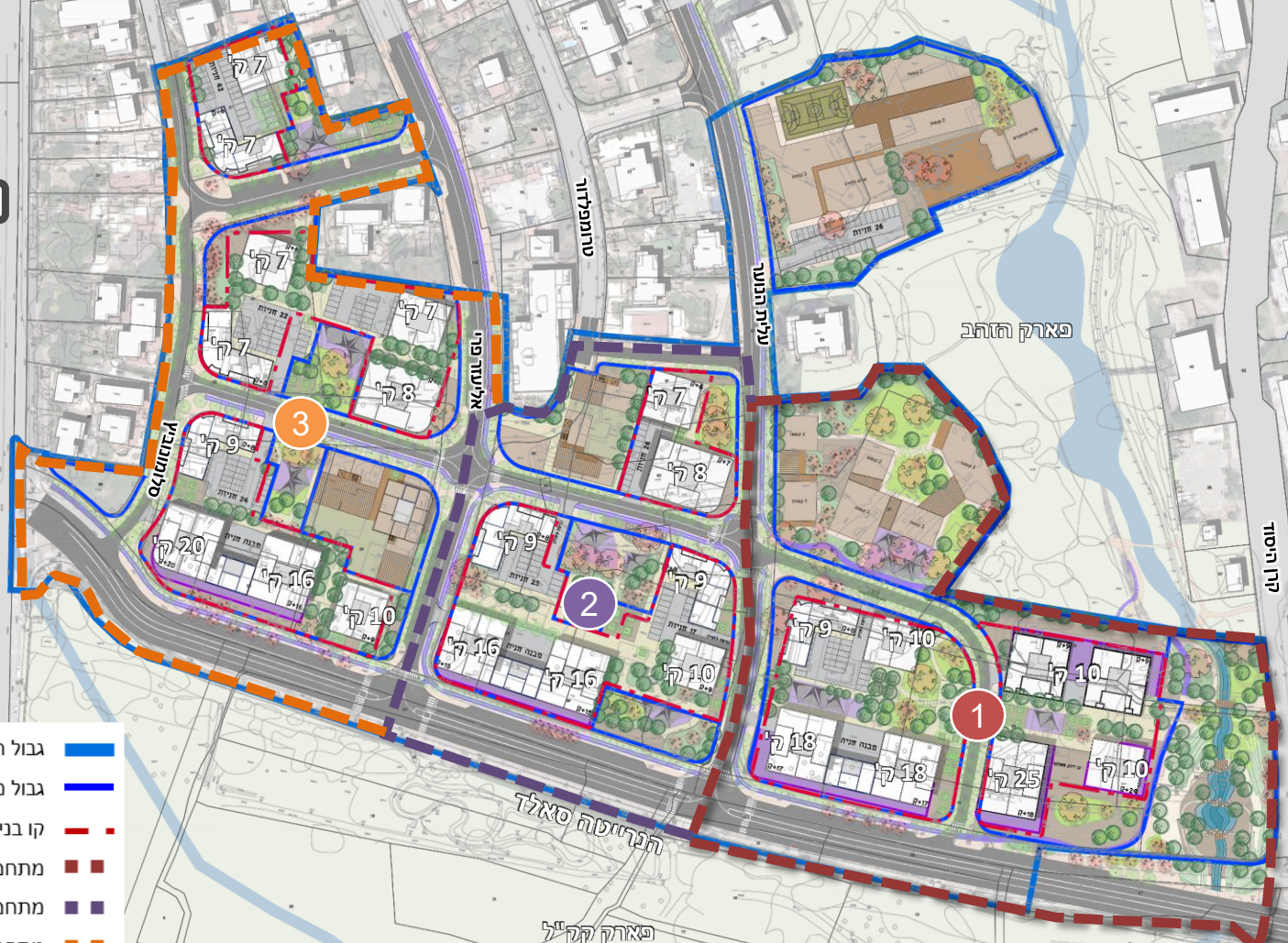
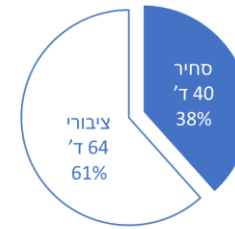


התוכנית המוצעת



נתוני תכנון

סה"כ שטח	מס' יח"ד נכנסות	מס' יח"ד יוצאות	צפיפות נטו יח"ד/ד'
95	286	1265	32.3



- גבול תוכנית
- גבול מגרש
- - קו בניין
- מתחם מצודות
- מתחם טרומפלדור
- מתחם תל חי

1 מתחם הנחל (מצודות)

מס' יח"ד	סה"כ שטח
514	26.6

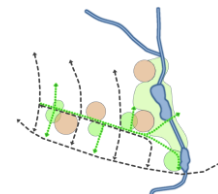
2 מתחם טרומפלדור

מס' יח"ד	סה"כ שטח
325	21.2

3 מתחם תל חי (סלמנוביץ')

מס' יח"ד	סה"כ שטח
426	28.4

התוכנית המוצעת



רשת

מוצעת רשת לכל סוגי התנועות – הולכי רגל, אופניים, תחבורה ציבורית ורכב –

המשלבת רחובות עירוניים ומקומיים עם שבילים חוצי בלוקים

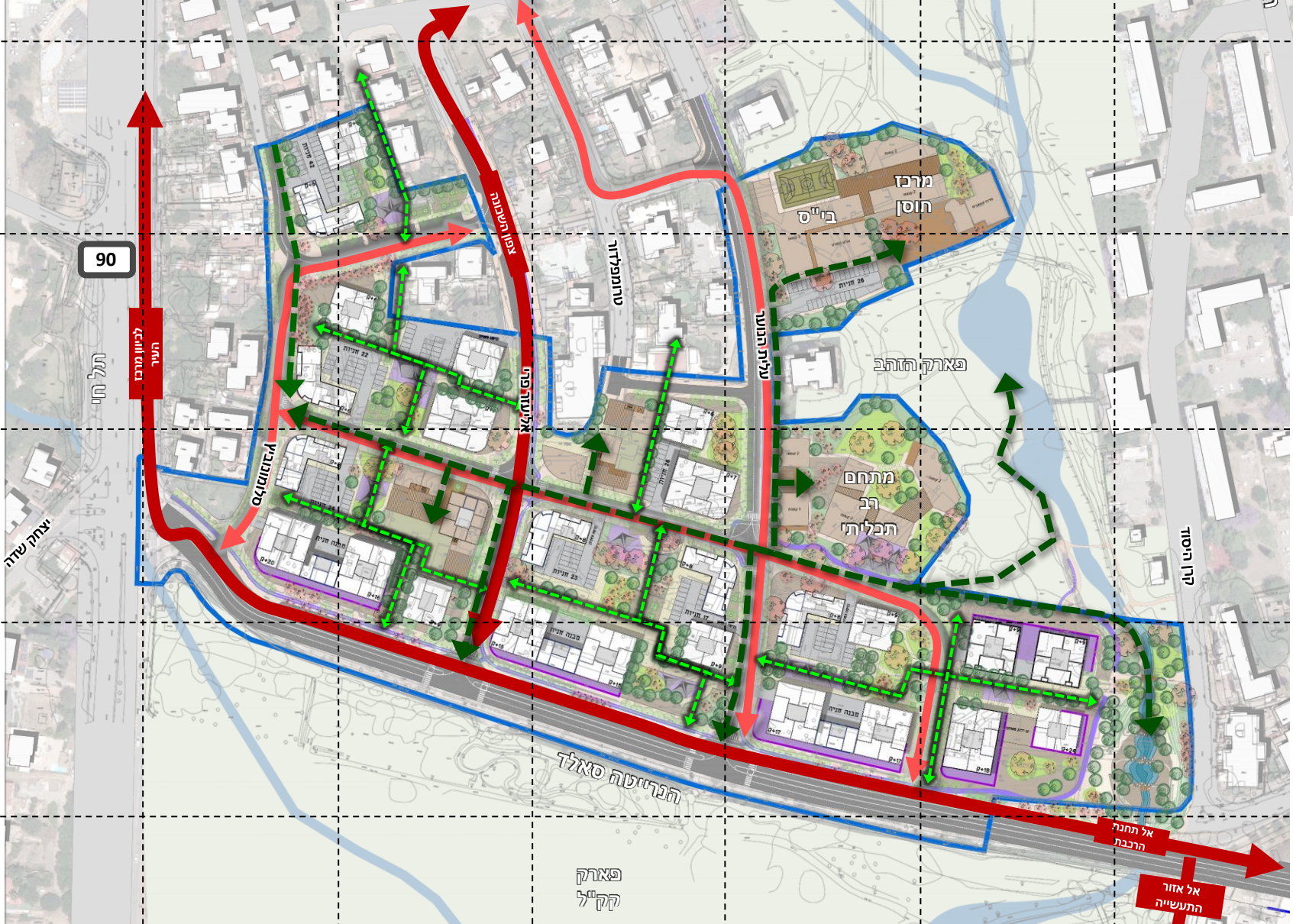
תנועה קהילתית שכונתית לאורך הרחוב הפנימי המבוסס על שביל קיים ומאפשר תנועה יומיומית בין בתי המגורים, מוסדות החינוך, הקהילה והשטחים הפתוחים.

↔ תנועה ראשית לאורך רחוב

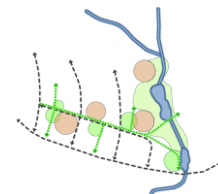
↔ תנועה עירונית לאורך רחוב

→ תנועה פנים מתחמת

↔ רשת תנועה פנימית (בלב הבלוק)



התוכנית המוצעת



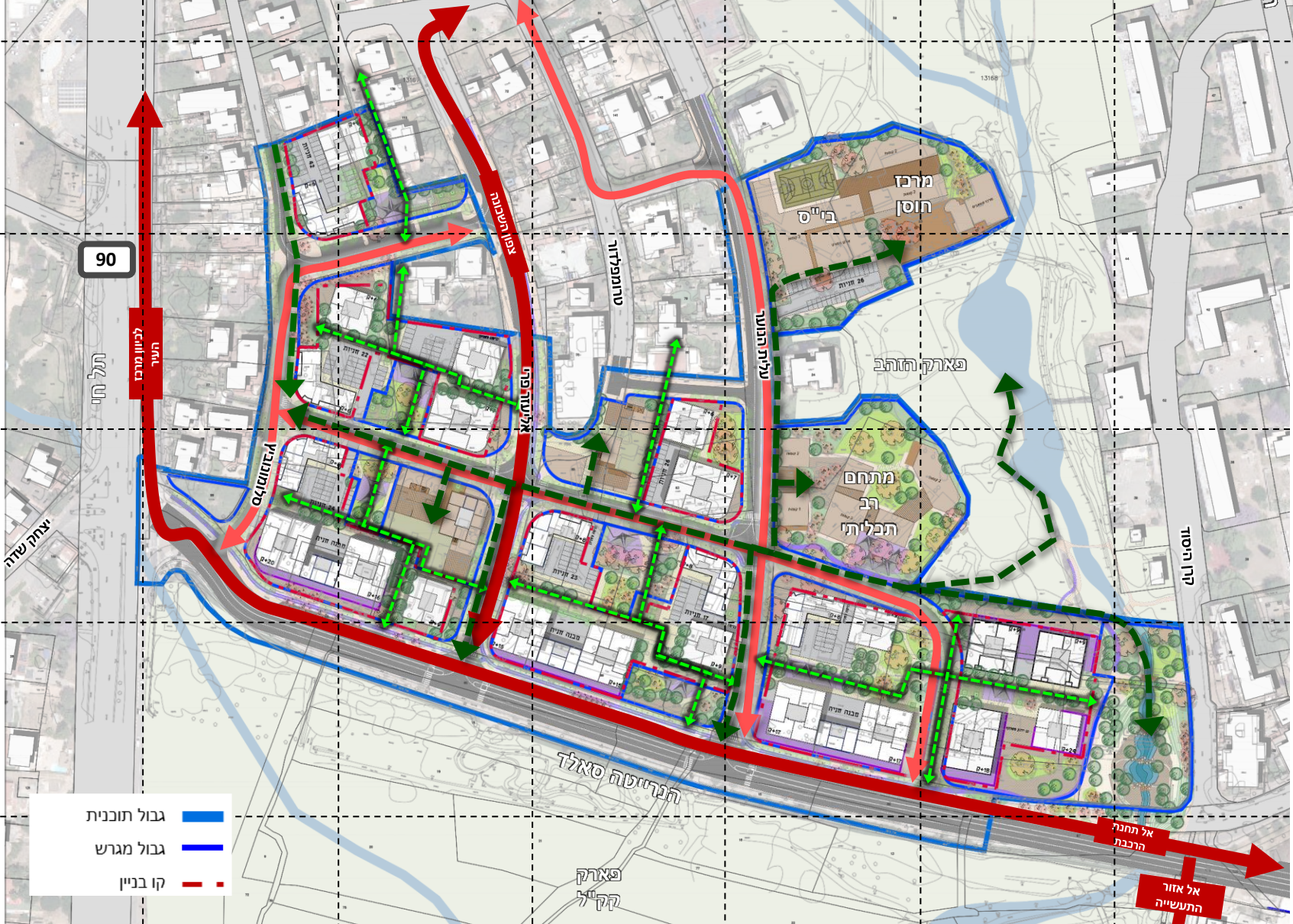
רשת




מוצעת רשת לכל סוגי התנועות – הולכי רגל, אופניים, תחבורה ציבורית ורכב –

המשלבת רחובות עירוניים ומקומיים עם שבילים חוצי בלוקים

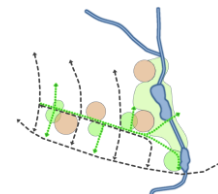
תנועה קהילתית שכונתית לאורך הרחוב הפנימי המבוסס על שביל קיים ומאפשר תנועה יומיומית בין בתי המגורים, מוסדות החינוך, הקהילה והשטחים הפתוחים.

-  תנועה ראשית לאורך רחוב
-  תנועה עירונית לאורך רחוב
-  תנועה פנים מתחמת
-  רשת תנועה פנימית (בלב הבלוק)



-  גבול תוכנית
-  גבול מגרש
-  קו בניין

התוכנית המוצעת



שטחים פתוחים

שצ"פים שכונתיים/עירוניים בממשק הנחל והפארק, על הנרייטה סאלד



שצ"פים מקומיים - גני כיס בלב הבלוקים בתחומם עצים בוגרים לשימור ומתקנים שונים לרווחת התושבים



90

- גבול תוכנית
- גבול מגרש
- קו בנין

פארק
הקל"ל

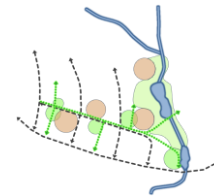
מרכז
חוסן
בו"ס

פארק הזהב

מתחם
רב
תכליתי



התוכנית המוצעת



שטחי ציבור ומסחר

במגרשי ציבור מאושרים על הנחל מוצעים שימושים כלל עירוניים ושכונתיים

✓ בית ספר יסודי

✓ מבני ציבור רב תכליתי המיועד לכלל השכונה ו/או כלל העיר בהתאם לצרכים העירוניים

במגרשים חדשים במרכז המתחם וסמוך לרחוב הפנימי מוצעים

✓ גני הילדים והמעונות ברדיוס שירות לבלוקים הסמוכים

✓ מוצע לשלב בכל אחד מהם שטחים ציבוריים נוספים לרווחת הקהילה (פירוט בהמשך)

חזית מסחרית מלווה את הנרייטה סאלד ואת הממשק עם הפארק

90

מרכז חוסן בו"ס

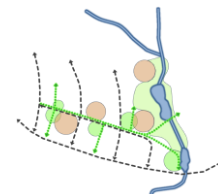
פארק הזהב

מתחם רב תכליתי

- גבול תוכנית
- גבול מגרש
- קו בניין






פארק חק"ל

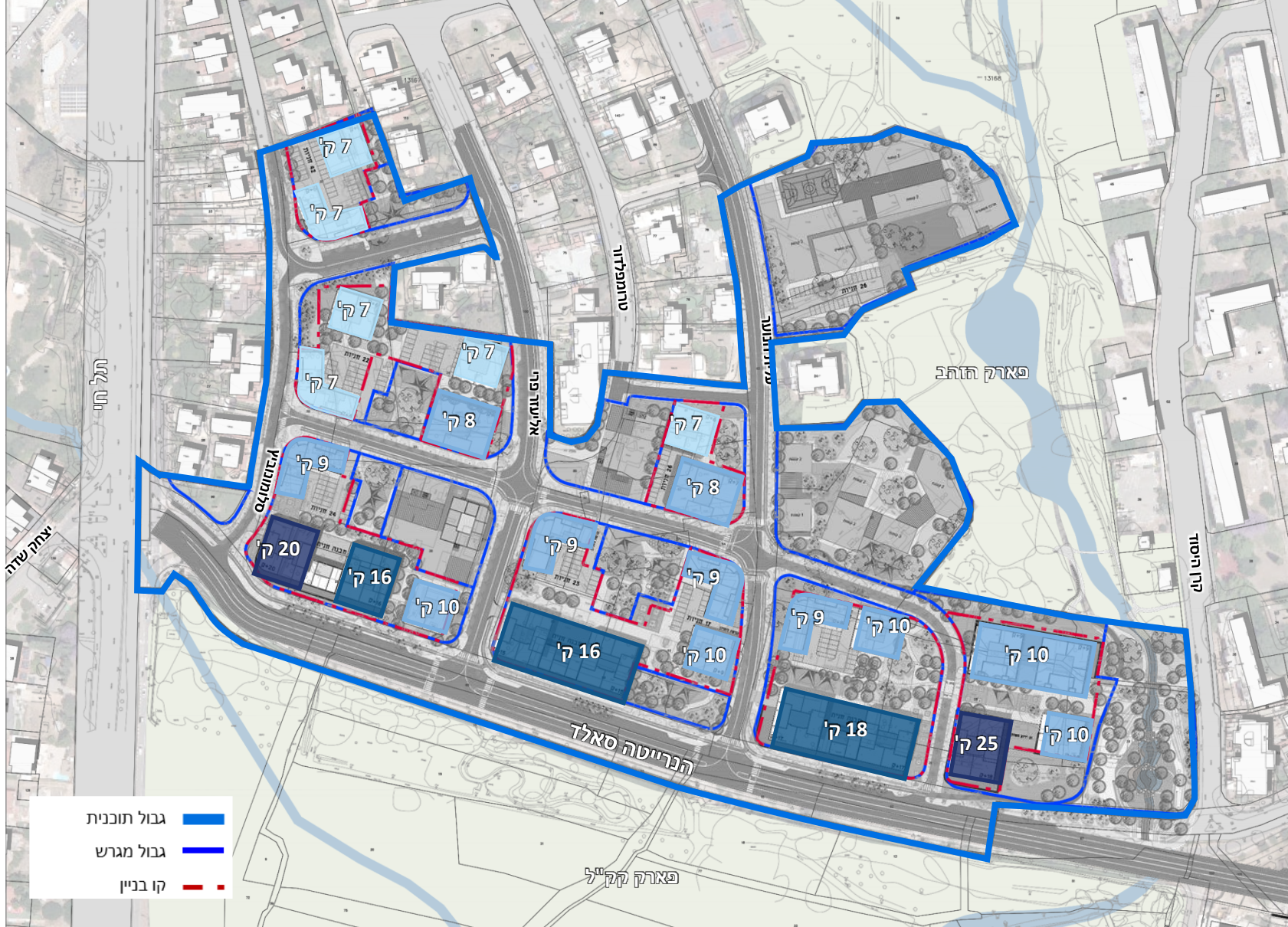
התוכנית המוצעת



פריסת גובה



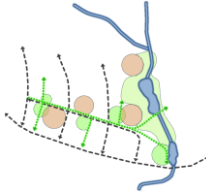
-  בינוי רב קומות (22-25 ק') סמוך למוקדים עירוניים וממשקים
-  בינוי גבוה (16-18 ק') המלווה את רחוב הנרייטה סאלד – רחוב עירוני ראשי באופי אינטנסיבי
-  בינוי מרקמי (9-10 קומות) במרכז המתחם ולאורך הרחוב הפנימי
-  בינוי בינוני (7-9 קומות) בסמוך לבינוי הקיים על מנת לאפשר חיבור מרוכב בסמוך לצמודי הקרקע
-  בינוי נמוך (4-7 קומות) למבני הציבור



▬ גבול תוכנית
▬ גבול מגרש
- - - קו בנין

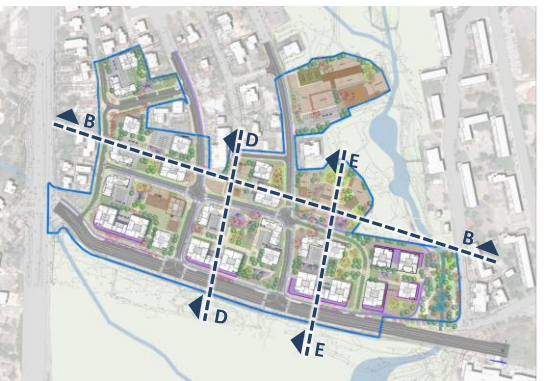
התוכנית המוצעת

חלקים

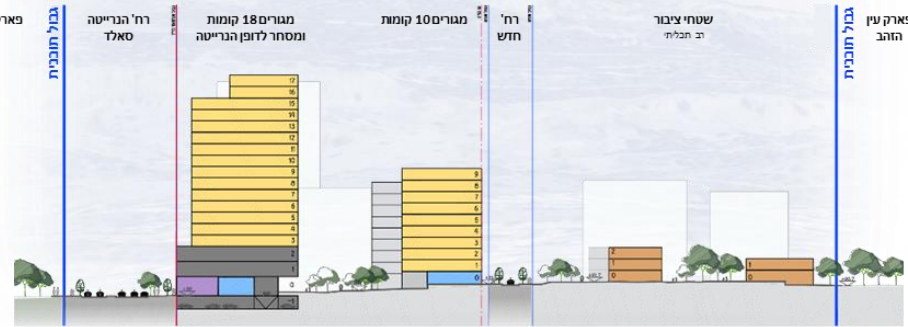
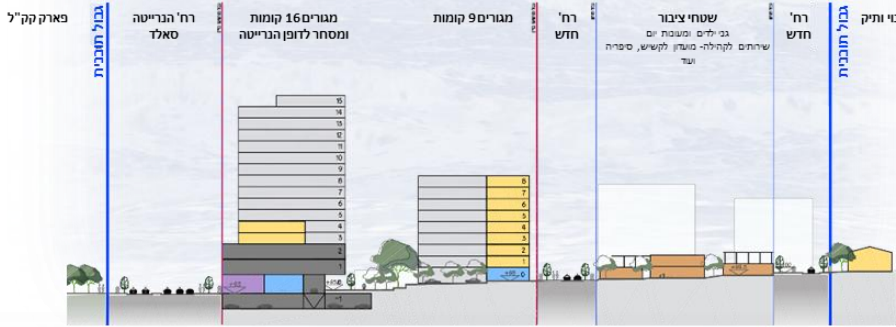


חלק E

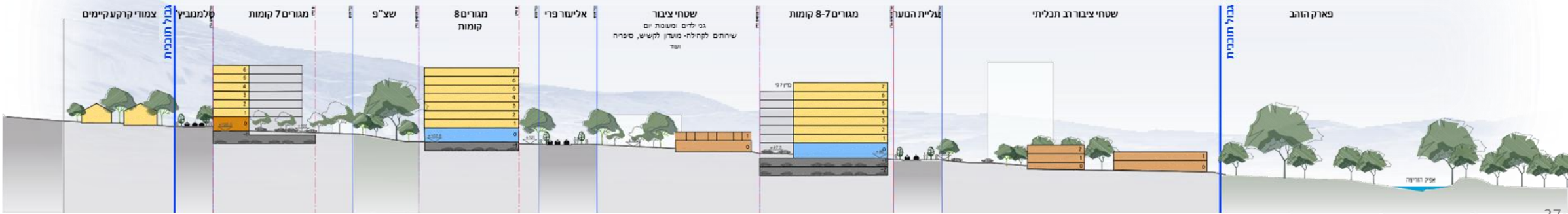
חלק D



- גבול מגרש —————
- קו בניין - - - - -
- ציבורי ———
- מגורים ———
- מסחר ———
- לובי מגורים ———
- מועדון דיירים ———
- חניונים ———
- מחסנים ———

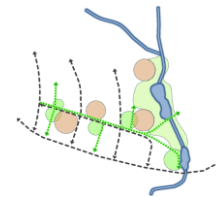


חלק B

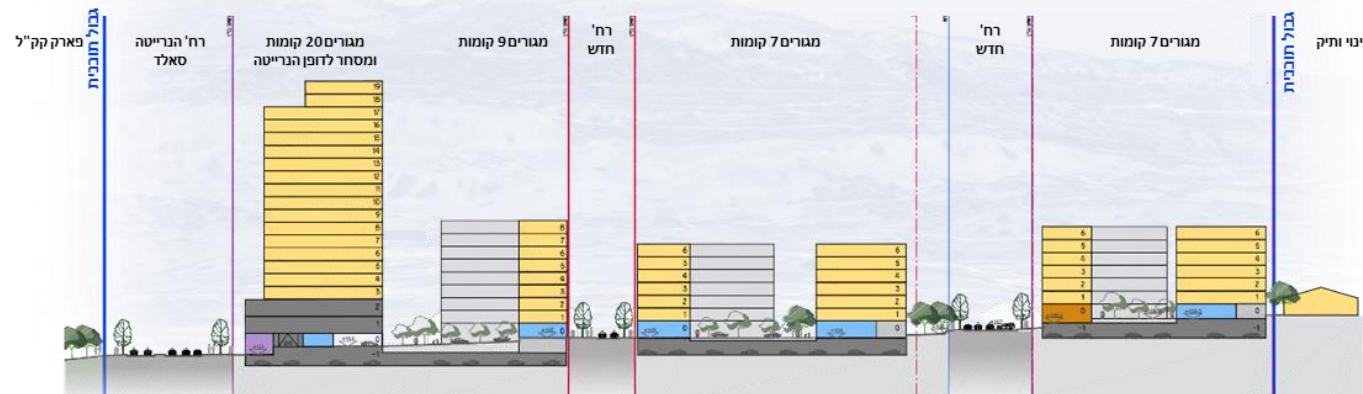


התוכנית המוצעת

חלקים



חלק C



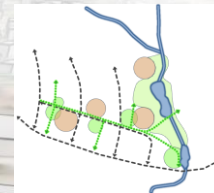
חלק A



- גבול מגרש —————
- קו בניין - - - - -
- ציבורי ————
- מגורים ————
- מסחר ————
- לובי מגורים ————
- מועדון דיירים ————
- חניונים ————
- מחסנים ————

התוכנית המוצעת

מבט מדרום מזרח



תל חי

הנרייטה סאלד

אלישר פי

סורתפלוזה

עליית המערה

פארק הזהב

ק.חינוך
דנציגר

קרו היסוד

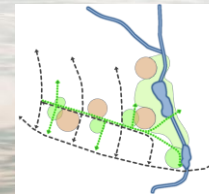
הודו

פארק קק"ל



התוכנית המוצעת

מבט ממזרח



פארק קק"ל

אליעזר פרי

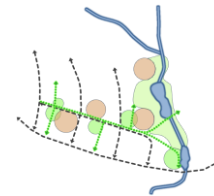
טוחמפלדור

פארק הזהב

מרכז משאבים



בלוק לדוגמא



מבנה הבינוי והשימושים

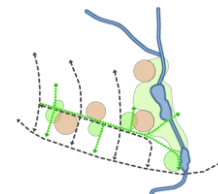
- בינוי מלווה רחוב מאורגן סביב חצר פנימית המורכבת מ-
 - ✓ גן כיס המתחבר לרחוב הפנימי חלק ממערך הגינות השכונתיות, עם עצים בוגרים לשימור ומתקנים לתושבים
 - ✓ מערכת שבילים לתנועה רכה
 - ✓ חניות מטע
- לכל המבנים גישה ישירה מהלובי או מחללים משותפים אל החצר והמרחב הפנימי.
- בינוי מרקמי (עד 9 קומות) לאורך הרחוב הפנימי דופן נעימה להליכה היוממית לצד מוסדות החינוך, הקהילה והשטחים הפתוחים
- בנייה גובה 16-25 קומות מעל מסד של
 - ✓ 2 קומות חניה
 - ✓ חזית מסחרית המלווה את הנרייטה סאלד ובעורף שלה חניות



לקומה +1 ותת"ק

סה"כ חניות	חניון מבונה		תת קרקע	חניות פתוחות	כמות יח"ד	שטח
	1-2	קרקע	-1			
256	133	9	78	36	266	8.4

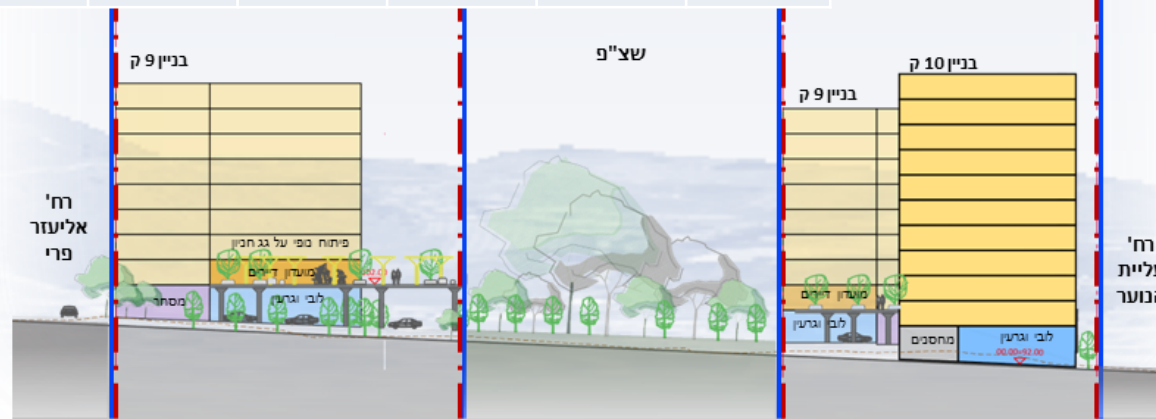
בלוק לדוגמא



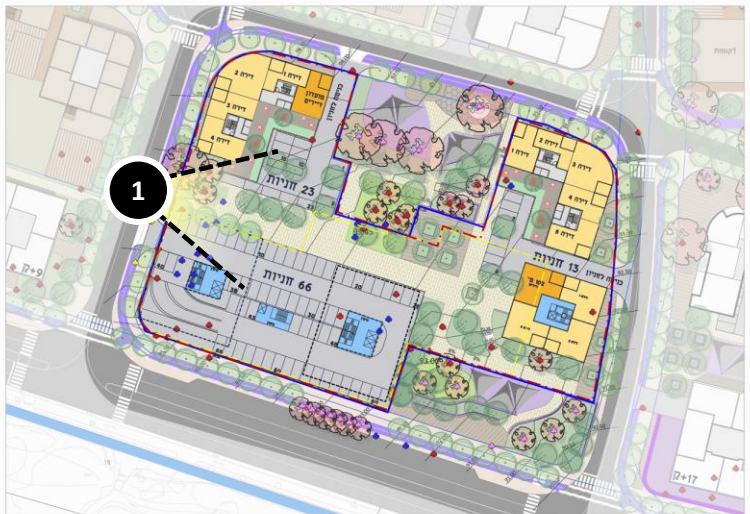
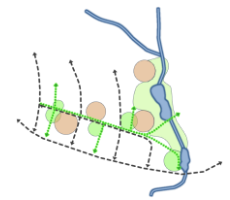
עקרונות תכנון חניה

- חניה משולבת:**

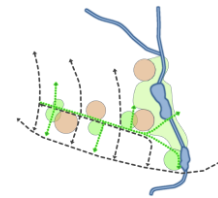
- ✓ מינימום חניות פתוחות, שאינן פוגעות במרחב הקהילתי ומשלבות נטיעות
- ✓ חניון בקומות כחלק מהבינוי לאורך הנרייטה סאלד
- ✓ חניה תת-קרקעית מינימלית לחיסכון כלכלי.



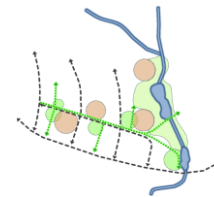
בלוק לדוגמא



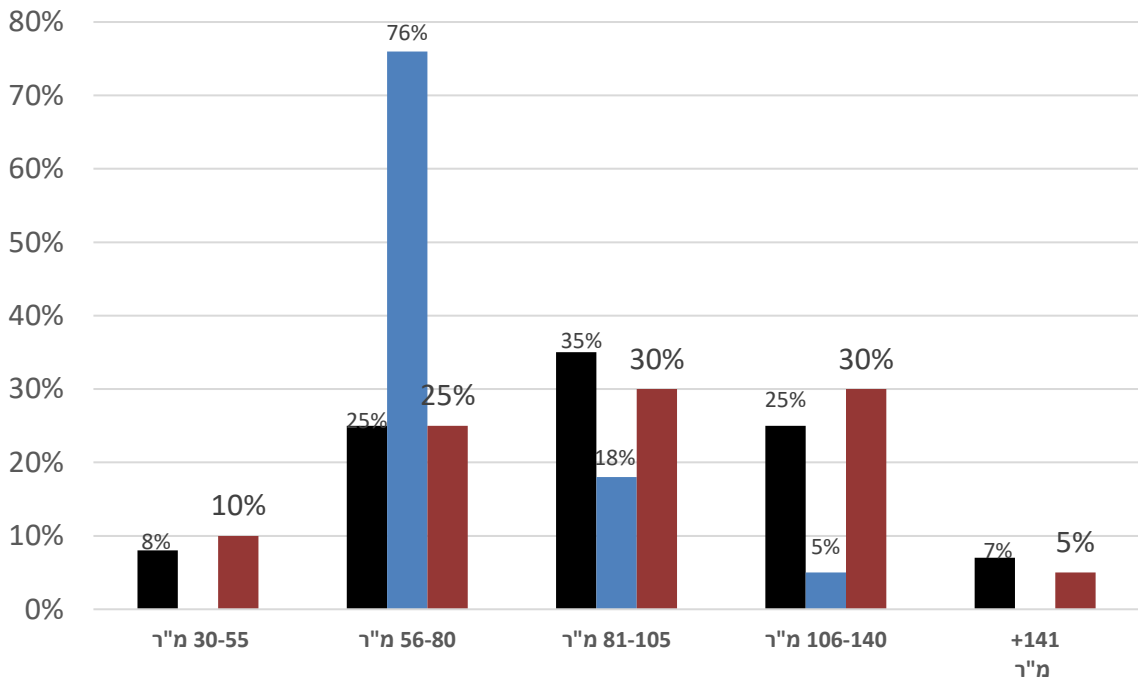
בלוק לדוגמא



התוכנית המוצעת



תמהיל מוצע



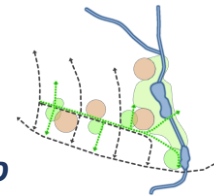
מצב מוצע		
שטח פלדלת (לבנייה מ"ר)	כמות יח"ד	% יח"ד
5,360 מ"ר	126	10%
21,490 מ"ר	316	25%
35,340 מ"ר	380	30%
46,740 מ"ר	380	30%
9,140 מ"ר	63	5%
118,070 מ"ר	1265	100%

מצב קיים	
כמות יח"ד	% יח"ד
0	0%
218	76%
51	18%
17	6%
0	0%
286	100%

מנהל תכנון		
שטח ממוצע (מ"ר)	שטח פלדלת במ"ר	% יח"ד
42.5	30-55	5-10%
68	56-80	20-30%
93	81-105	30-40%
123	106-140	20-30%
145	+141	0-20%

שטח פלדלת ממוצע	93.3 מ"ר
-----------------	----------

התוכנית המוצעת



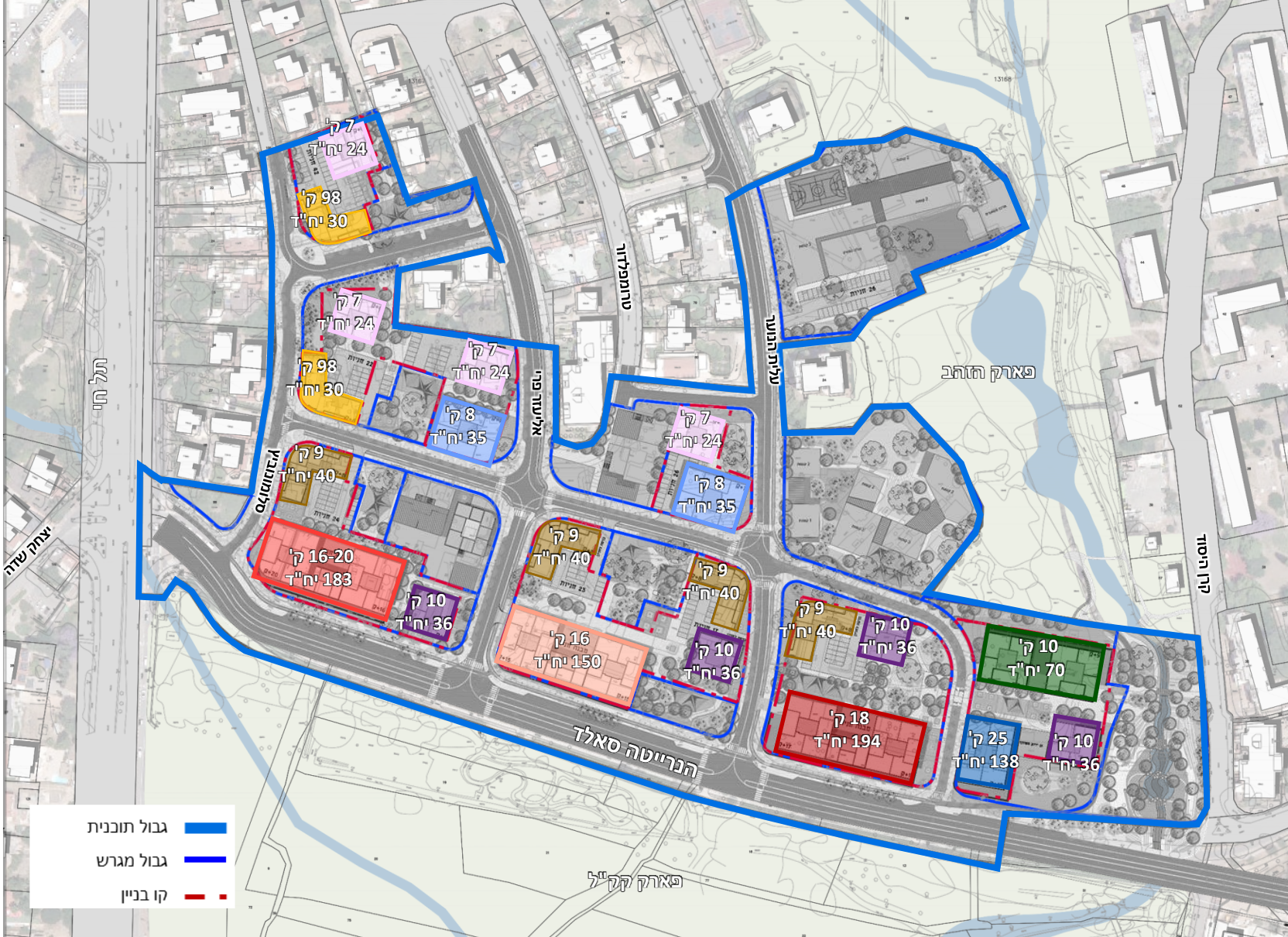
טיפוסי בניין, תמהיל יח"ד וחניות

סה"כ שטח	שטח סחיר	מס' יח"ד בכנסות	מס' יח"ד יוצאות	מכפיל	צפיפות נטו יח"ד/ד'
39.2 ד' *		286	1265	4.42	32.3

טיפוס	מס' בניינים	יח"ד בקומה	מס קומות	יח"ד בבניין	סה"כ יח"ד
A1	4	4	10	36	144
A2	4	4	7	24	96
B1	1	6	25	138	138
B2	2	5	8	35	70
C1	1	12	18	194	194
C2	1	12	16-20	183	183
C3	1	12	16	150	150
D1	1	5	10	70	70
E1	4	5	9	40	160
E2	2	5	7	30	60

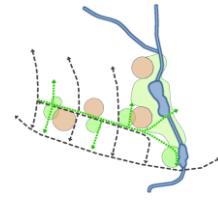
סה"כ 1265

מס' חניות	תקן חניה	אחוז	מס' יח"ד	מס' חניות
0	0	10.1%	128	30-55
151	0.5	23.8%	301	56-80
393	1	31.1%	393	81-105
558	1.5	29.4%	372	106-140
142	2	5.6%	71	141
1244	0.98	100%	1265	סה"כ

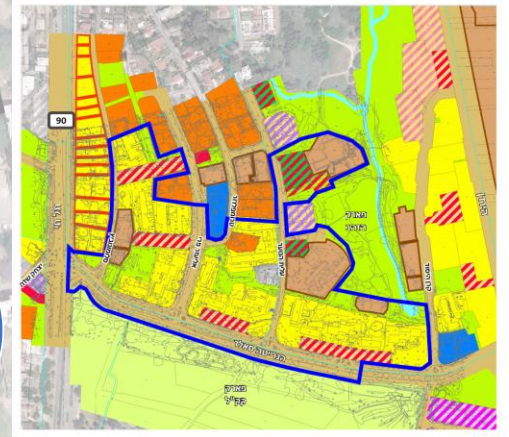


- גבול תוכנית
- גבול מגרש
- - קו בניין

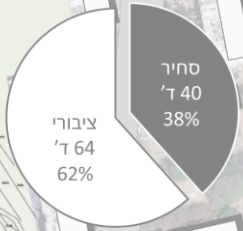
התוכנית המוצעת



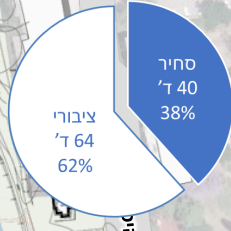
תשריט



מאושר

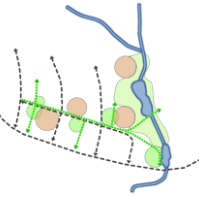


מוצע



סיווג	יעוד	שטח נכנס (ד')	שטח יוצא (ד')	פער (ד')
שטחים סחירים	מגורים	39	40	0
	מסחר	1	-	0
שטחים ציבוריים	מוסדות ציבור	14	13	0
	שצ"פ	13	10	0
	מעורב	-	7	0
	חניון	11	-	0
	דרך	26	34	0
סה"כ		104	104	0

התוכנית המוצעת



צעדים להמשך

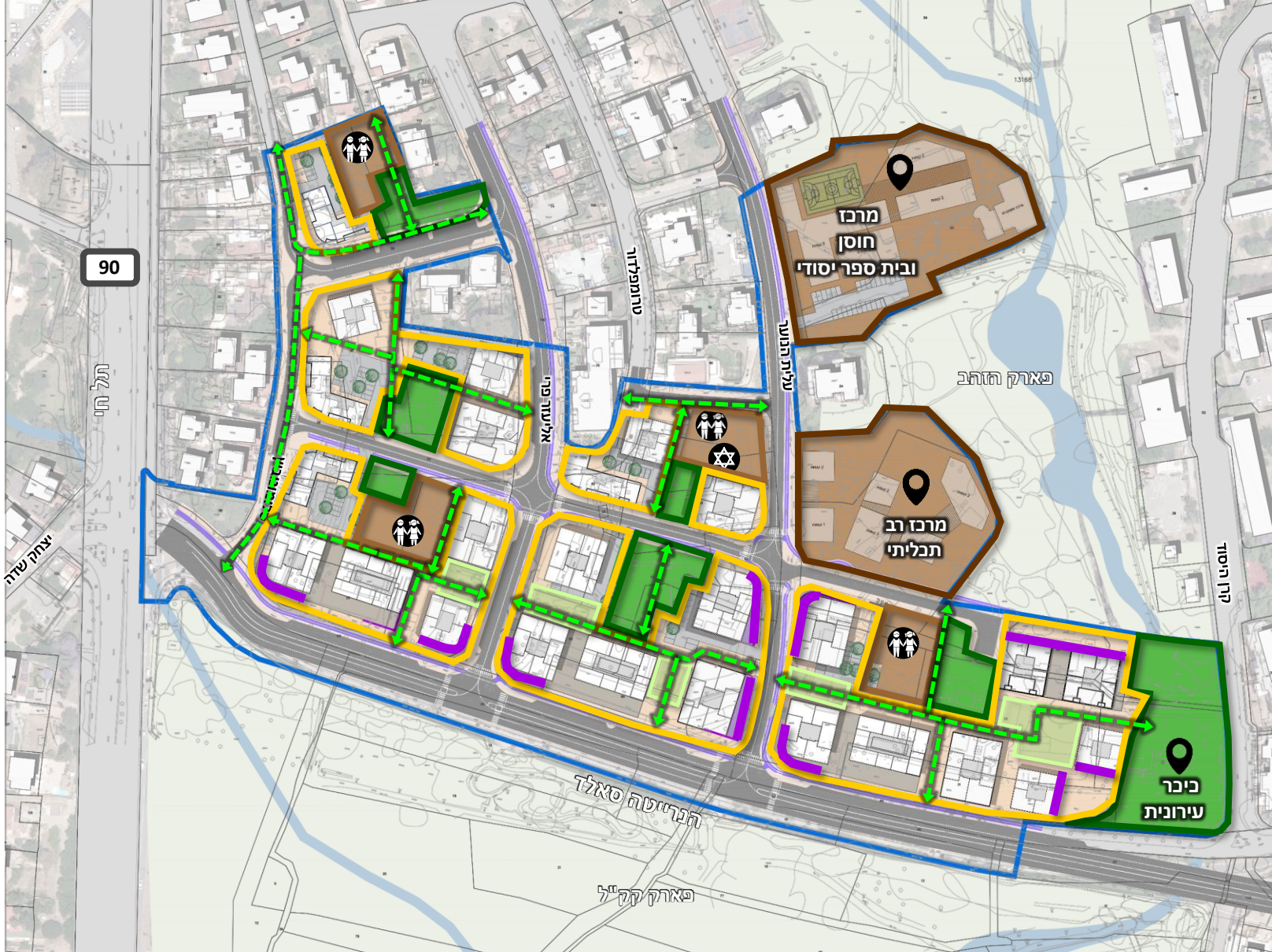
שילוב בנייה גבוהה בודדת ולצידה בינוי מרקמי ללא קומות מסד וללא דירות כלואות לאורך הנרייטה סאלד

ריכוז המסחר בקומת הקרקע בצמתים, וברחובות לכיוון צפון (עליית הנוער ואליעזר פרי) על מנת לתת מענה מקומי לתושבי המתחם, תוך הגבלת שטחי המסחר ל-400 מ"ר לכל בלוק (מגרש).

פיזור שטחי הציבור ברחבי המתחם ולהרחיקם מהרחוב הפנימי, כדי לייצר דופן בנויה ורציפה ולא מפוררת לאורכו.

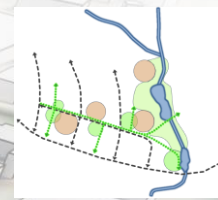
טיפולוגיות נוספות עם תכסיות בנייה גבוהות לאורך הרחובות, ובדגש על הרחוב הפנימי, לפיצוי על שינויי הגובה בהנרייטה סאלד ולחיזוק הדופן הבנויה

ביטול חיבור הרחוב הפנימי להנרייטה סאלד, כדי לשמור על הבלוק המזרחי כמרחב נעים ובטוח להולכי רגל, תוך הסתמכות על רשת רחובות צפופה מספקת גם בלעדיו והפניית תנועת הרכב לרחובות ההיקפיים



צעדים להמשך

מבט מצפון מערב



פארק קק"ל

פארק הזהב

מרכז חוסן

עלית המער

טרומפלדור

אליעזר פרי

הנתינת סאלד

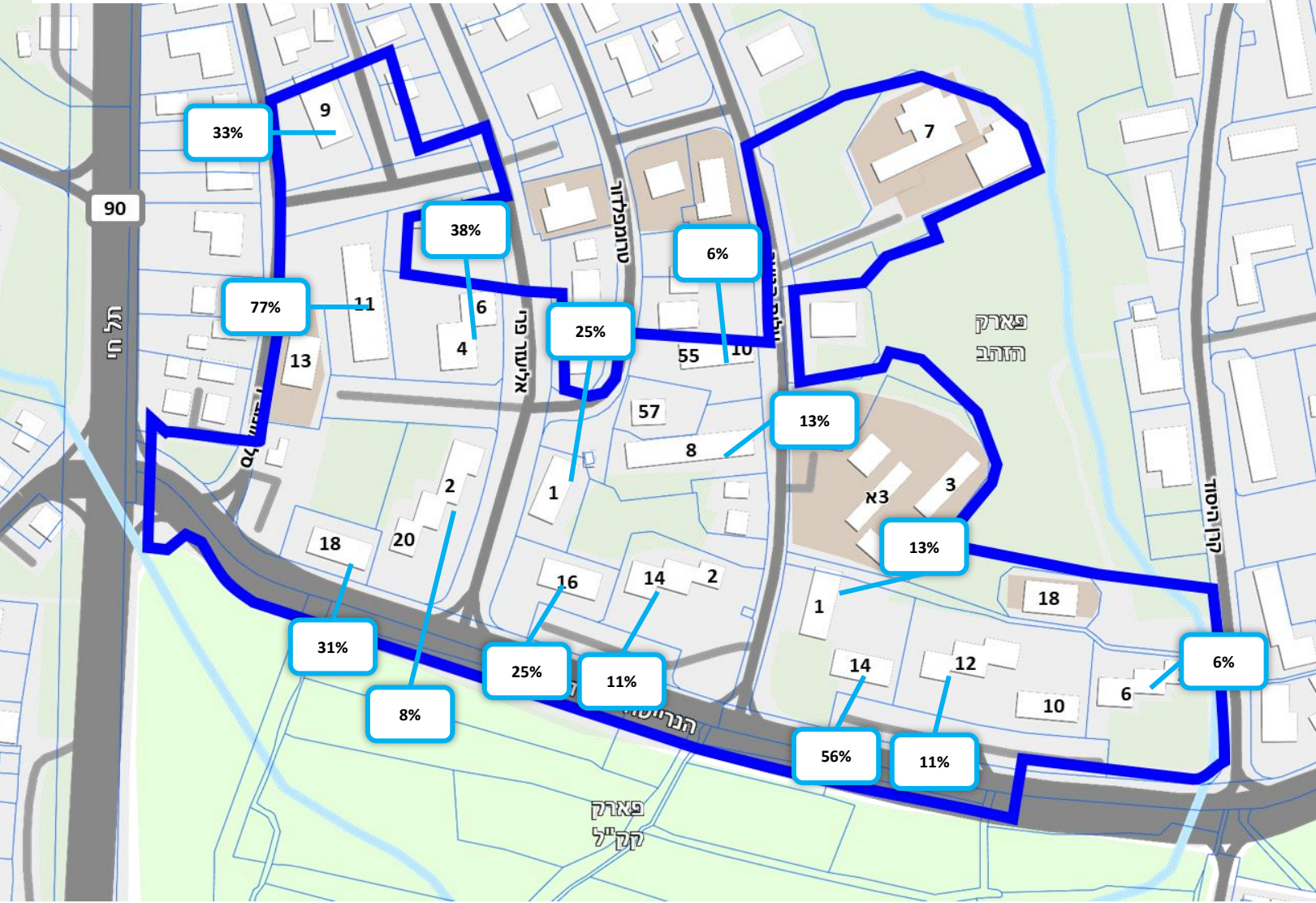
סלומביץ'

תל חי

גבעת
שחומית



אחוז מענה לשאלון התושבים מתוך סך יחידות הדיור בבניין:



חברה | שאלון תושבים

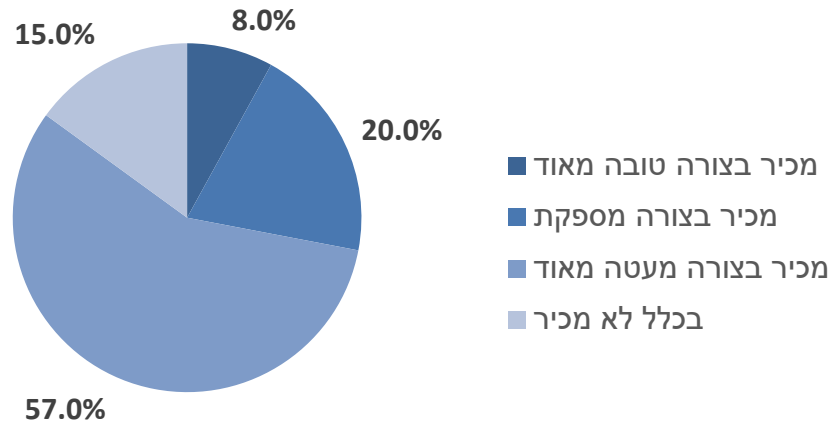
- החל מכנס ההכרזה, בעלי הדירות והשוכרים מוזמנים לענות על שאלון התושבים.
- מטרת השאלון לבחון עמדות, צרכים ורצונות של התושבים לגבי אזור מגוריהם ולגבי התחדשות עירונית.
- נכון להיום, מתוך 286 יח"ד התקבלו 75 מענים לשאלון התושבים (26%)
- השאלונים הופצו לתושבים במגוון דרכים:
 - ✓ אמצעים מקוונים – קבוצת WhatsApp
 - ✓ כנסים, מפגשים ואסיפות דיירים
 - ✓ מענה בשיחות טלפון
 - ✓ דיוור ישיר לדלת הבית
 - ✓ מענה פיזי במסגרת ביקור בבניין

חברה | עמדת התושבים כלפי התחדשות עירונית

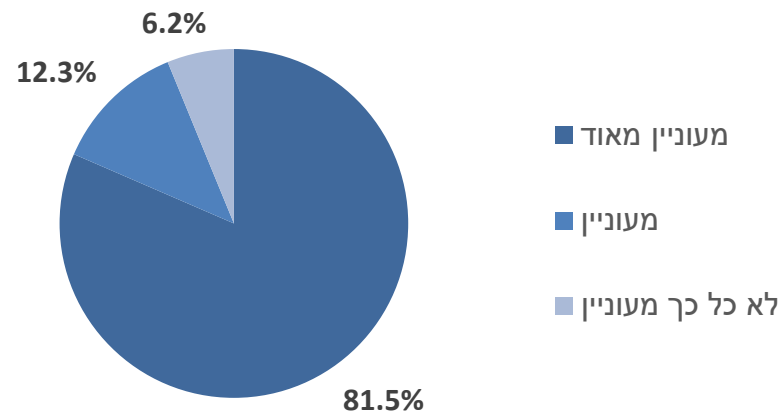
במסגרת השאלון, נשאלו התושבים מספר שאלות לגבי עמדותיהם כלפי התחדשות עירונית במתחם.

- מבין המשיבים לשאלון, מעט יותר ממחצית (51%) לא היו מודעים שבבניין בו נמצאת הדירה בבעלותם מקודמת תוכנית להתחדשות עירונית.
- מבין המשיבים לשאלון, יותר ממחצית (55%) העידו שהשתתפו בלפחות כנס הסברה אחד בנושא התחדשות עירונית במתחם.
- החשש המרכזי שציינו המשיבים לשאלון לקראת תהליך של התחדשות עירונית הינו **תהליך שנגרר, נתקע או לא יתבצע (81%)**. 7% ציינו שאין להם חששות כלל. חששות נוספים שעלו בקרב משיבי השאלון:
 - ✓ איתנות כלכלית של הקבלן (44%)
 - ✓ תשלום השכירות בתקופת הבנייה (43%)
 - ✓ סרבול מעברי הדירות (40%)
 - ✓ תמורות לא מספיקות (38%)
 - ✓ חששות מהחיים אחרי ההתחדשות (ריבוי שכנים, מסחר רועש) (30%)
 - ✓ צפיפות באזור לאחר התחדשות (25%)
 - ✓ עלויות תחזוקה גבוהות (23%)
 - ✓ בעיות חניה (14%)

מהי מידת ההיכרות שלך עם תחום ההתחדשות העירונית?



באיזו מידה את/ה מעוניין/מעוניינת שיתקיים במתחם תהליך התחדשות עירונית?



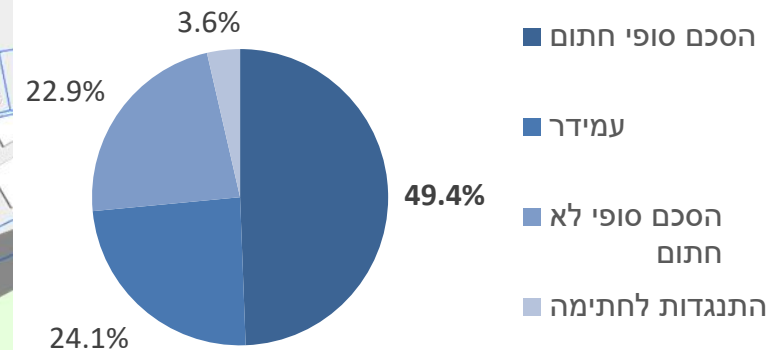
חברה | פעילות יזמית במתחם

בשנת 2022 נוצר קשר לקידום התחדשות עירונית בין החברות מצודות וצמח המרמן לבין בעלי הדירות ברחוב הנרייטה סאלד, בבניינים: 6, 8, 10, 12 ועליית הנוער 1.

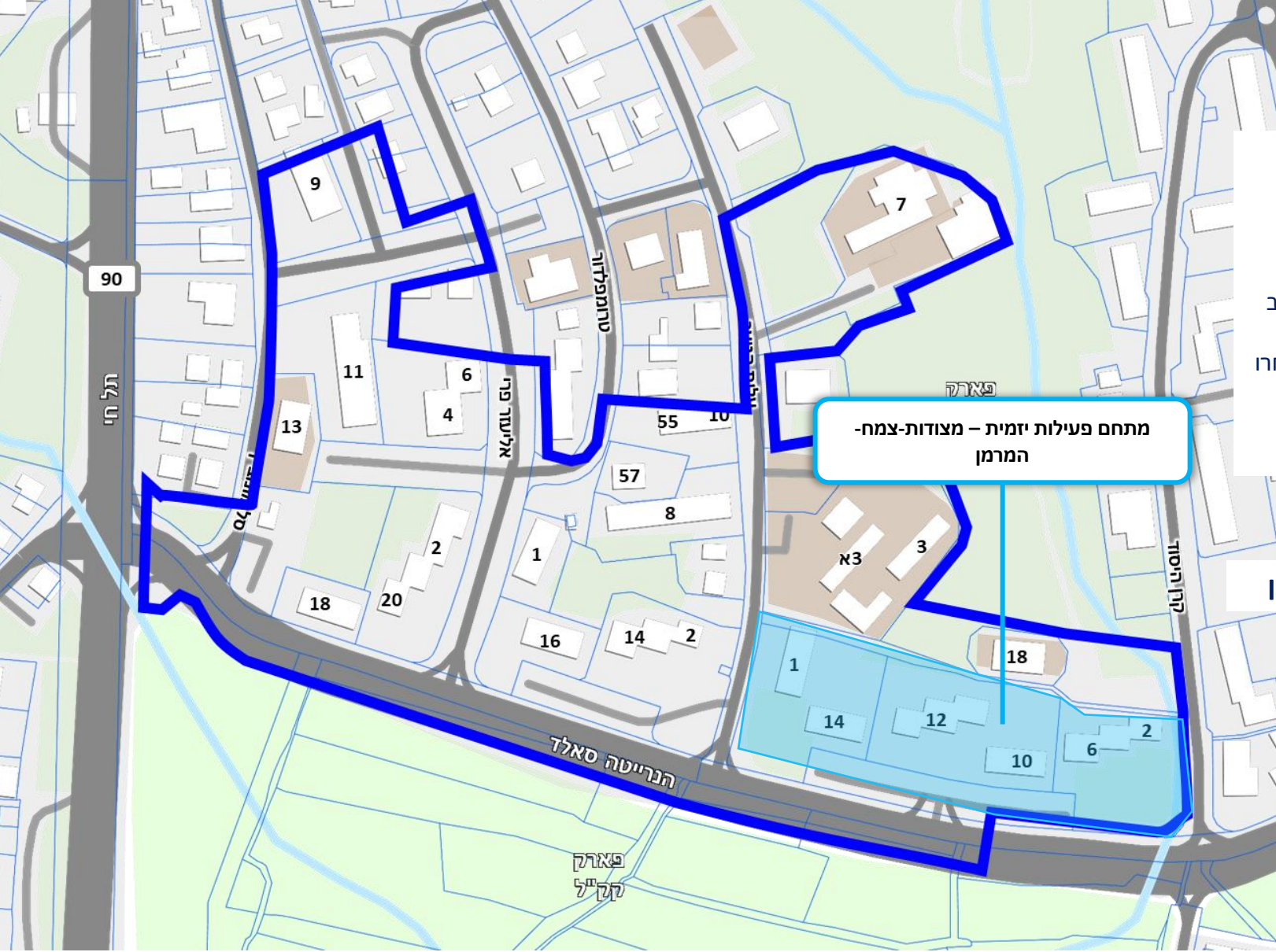
- לאחר הכרזת המתחם המקודם ע"י המדינה במסלול רשויות, העבירו מצודות-צמח המרמן מסמכים לצורך עמידה בנהל שילוב יזמים והוכרו ע"י הרשות הממשלתית כיזם שותף בתכנון. עו"ד יפעת כהן ועו"ד אופיר כהן קובינק ממשרד כהן קובינק ושות' נבחרו לייצג את בעלי הדירות בבניינים הנ"ל.

- נכון לחודש מאי 2025, היקף החתימות בין היזם לבין בעלי הדירות בבניינים הרלוונטיים עומד על 49% (41/83), כאשר 24% נוספים (20/83) מהדירות בבניינים הינן בבעלות עמידר.

אחוז חתימות על הסכם סופי לחברות מצודות-צמח המרמן



מתחם פעילות יזמית – מצודות-צמח- המרמן

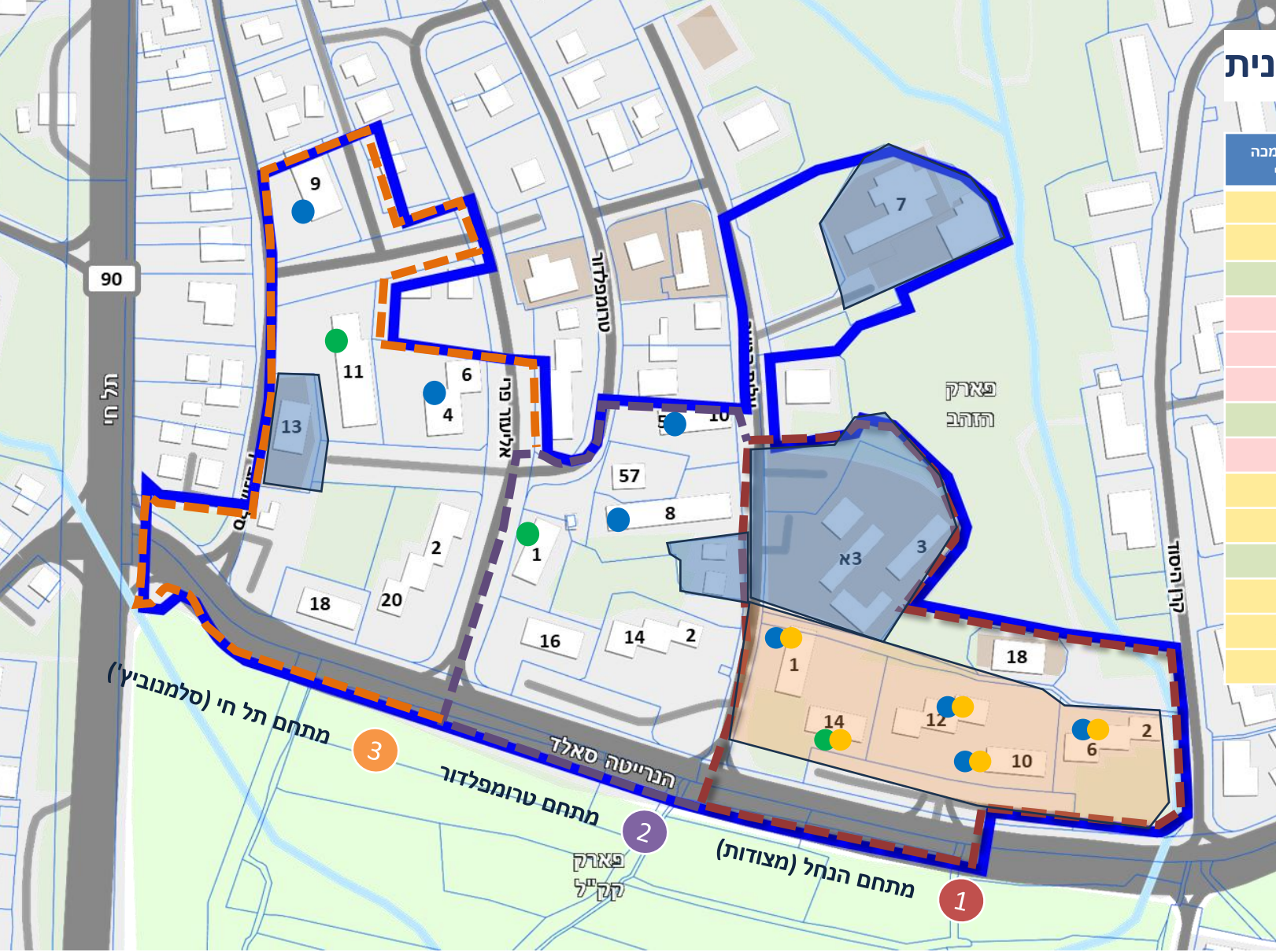


חברה | התארגנות דיירים בתחום התוכנית

גוש	חלקה	כתובת	מועד אסיפת הדיירים	אחוז הסמכה נוכחי
13168	30	הנרייטה סאלד 6	מצודות – צמח המרמן	50%
	28	הנרייטה סאלד 8, 10	מצודות – צמח המרמן	16%
	27	הנרייטה סאלד 12	מצודות – צמח המרמן	67%
13167	90	הנרייטה סאלד 14	21/7/25	---
	88	הנרייטה סאלד 16	21/7/25	---
	29	הנרייטה סאלד 20	21/7/25	---
	87	אליעזר פרי 1	2/7/25	63%
	30	אליעזר פרי 2	16/7/25	---
13168	34	אליעזר פרי 4, 6	2/7/25	39%
	37	סלמנוביץ' 9	28/5/25	33%
	36	סלמנוביץ' 11	28/5/25	72%
	27	עליית הנוער 1	מצודות – צמח המרמן	40%
	83	עליית הנוער 8	16/7/25	48%
13167	81	עליית הנוער 10	16/7/25	42%

● נציגות מוסמכת
● בתהליך הסמכת נציגות
● עו"ד דיירים מוסמך

מבנים ללא יחידות דיור – ציבור/מסחר בלבד
 חברה יזמית





כנס התנעה – דצמבר 2024



מפגש צוות היגוי – מרץ 2025



כנס לקראת שולחן
עגול – יולי 2025

חברה | תהליך שיתוף הציבור

פעולות חברתיות שבוצעו במתחם:

22/12/24 – כנס התנעה למתחם הנרייטה סאלד

26/03/25 – צוות היגוי מתחמי – מפגש ראשון

12/05/25 – כנס תושבים לקידום הקמת נציגויות

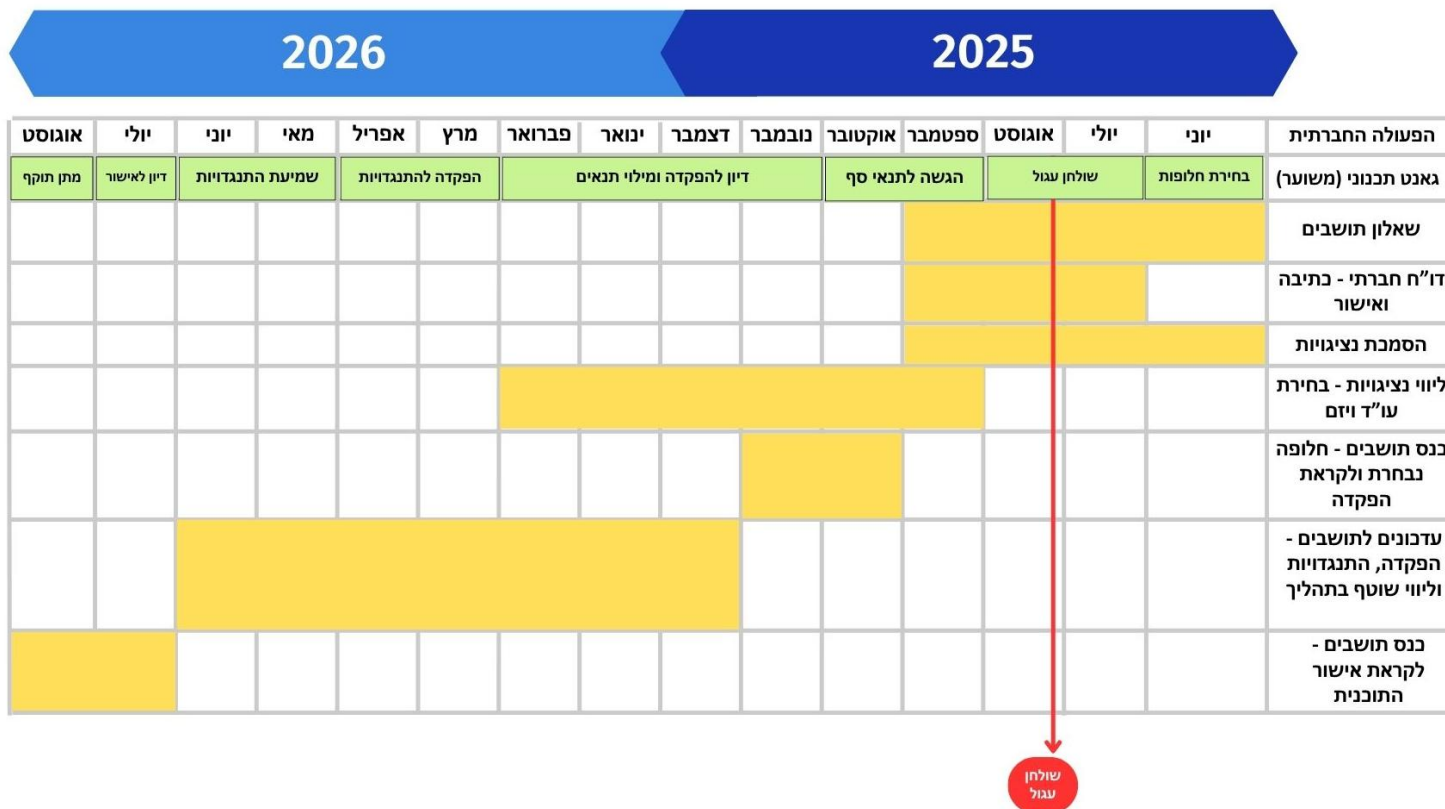
28/05/25 – אסיפת דיירים להקמת נציגות – סלמנוביץ' 9 ו-11

03/07/25 – אסיפת דיירים להקמת נציגות – אליעזר פרי 1, 4 ו-6

16/07/25 – אסיפת דיירים להקמת נציגות – עליית הנוער 8 ו-10, אליעזר פרי 2

21/07/25 – אסיפת דיירים להקמת נציגות – הנרייטה סאלד 14, 16, 20

30/7/25 – כנס תושבים לקראת שולחן עגול והצגת חלופת תכנון



בחודשים הקרובים, התהליך החברתי יתמקד בשני אפיקים מרכזיים:

1. השלמת תהליך התארגנות הדיירים

- השלמת הסמכה בבניינים בהם החל תהליך התארגנות.
- בחינת היתכנות לקיום תהליך התארגנות בבניינים בהם קיימת התנגדות לתוכנית.
- לאחר השלמת הסמכת הנציגויות – הכשרת הנציגים והנציגות לבחירת עו"ד מייצג.

2. עיבוי המידע החברתי והיכרות מעמיקה עם המתחם

- העלאת אחוז המענה לשאלון התושבים.
- ראיונות עומק עם תושבים ובעלי תפקידים.
- אישור דו"ח חברתי מלא.

תנועה

היררכיית דרכים

חתכי רחוב

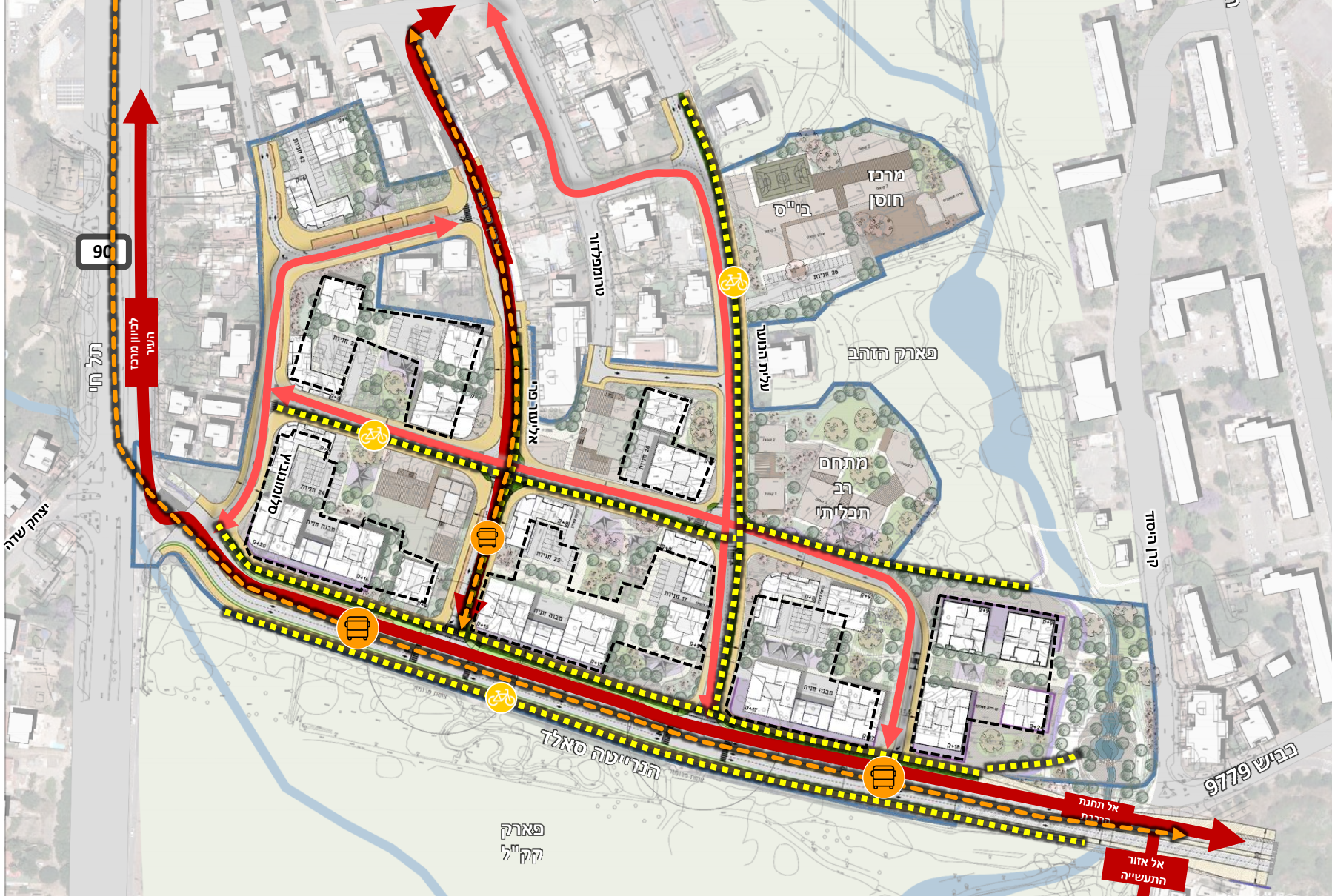
שבילי אופניים

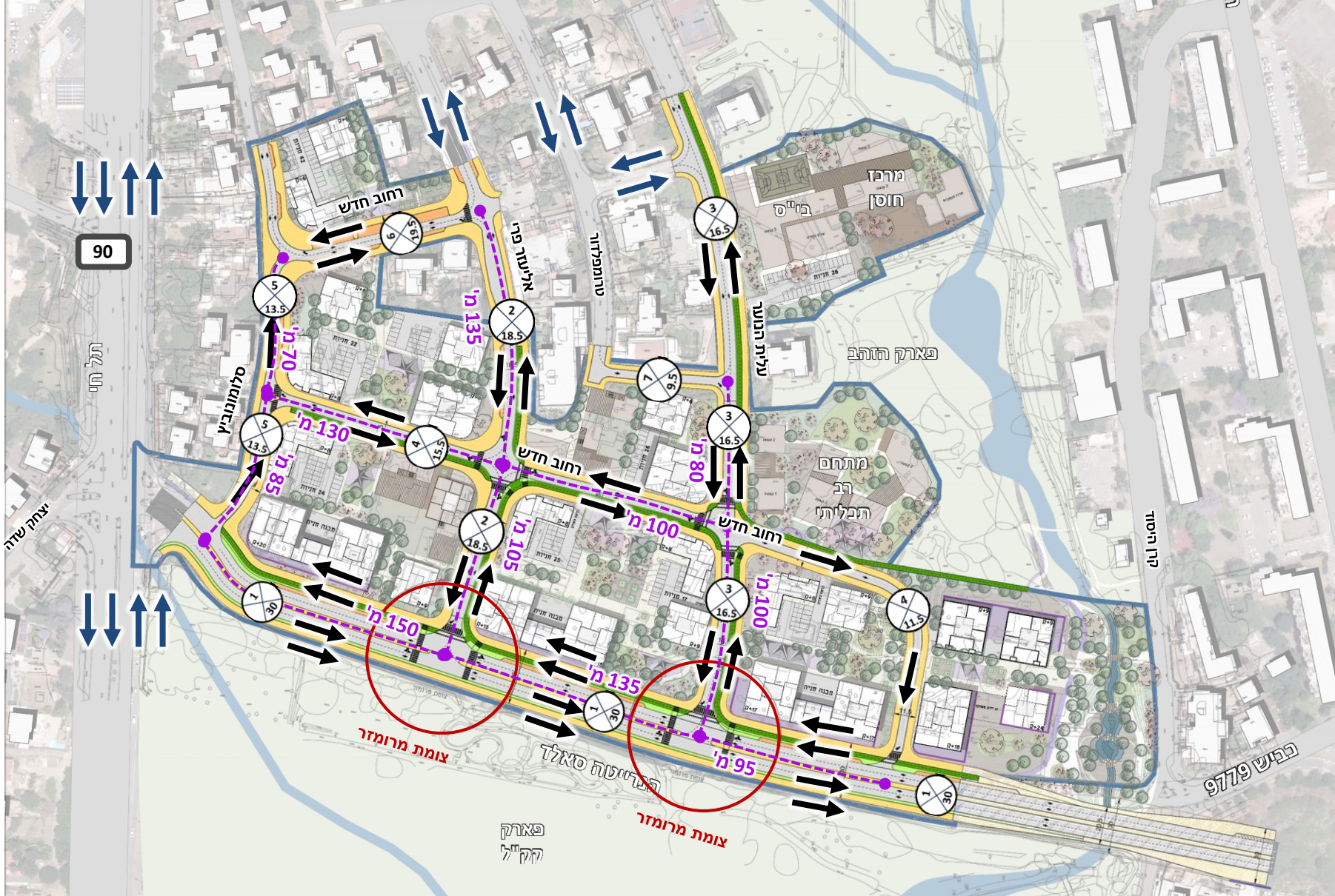
תחבורה ציבורית

חניונים

לבדיקת טרומפלדור

לבדיקת הציר הפנימי



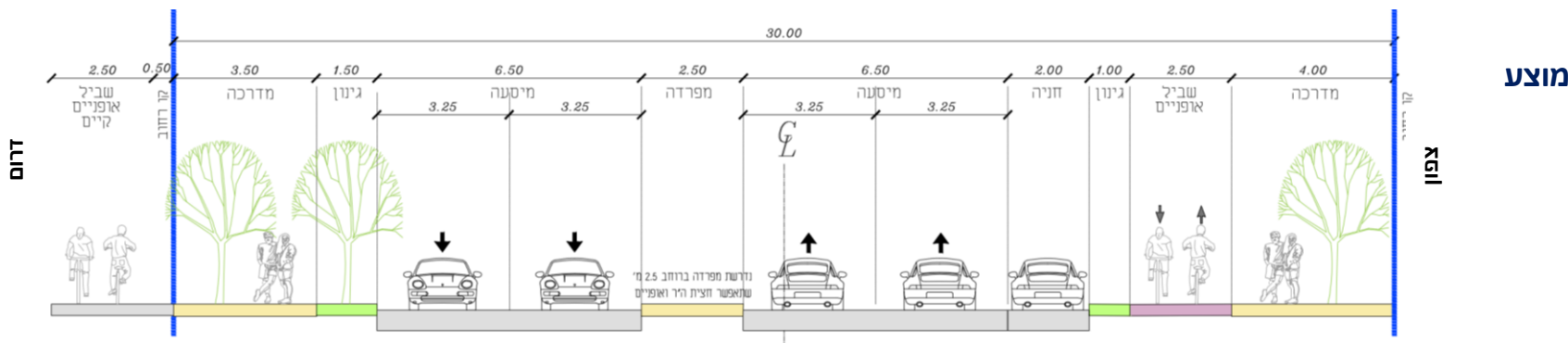
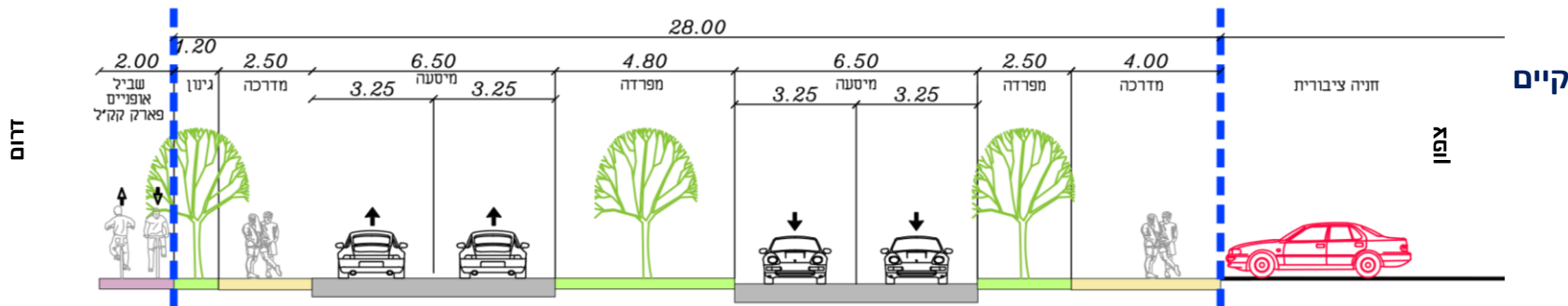


תנועה | חתכי רחובות

- גבול רצועת דרך
- קו בניין
- שביל אופניים
- מדרכה
- מסעה
- חזית מסחרית

הנרייטה סאלד

- רצועת דרך – 30 מ' - בתחום רצועת דרך קיימת
- 2 נתיבי נסיעה לכל כיוון, מסעה של 3.25 מ' למעבר תח"צ
- מפרדה של 2.5 מ' לאפשר מעברי חצייה נוחים
- מדרכה צפונית רחבה (4 מ') לצד הדופן המסחרית, מדרכה 3.5 מ' מדרום בדופן פארק קק"ל כולל נטיעות
- שביל אופניים מצפון 2.5 מ' בהתאם לתוכניות עירוניות עתידיות ובסמוך לחזית הפעילה (שביל אופניים קיים מדרום כחלק מפארק קק"ל)
- רצועות מגוננות סמוך לכביש בין 1-1.5 מ'



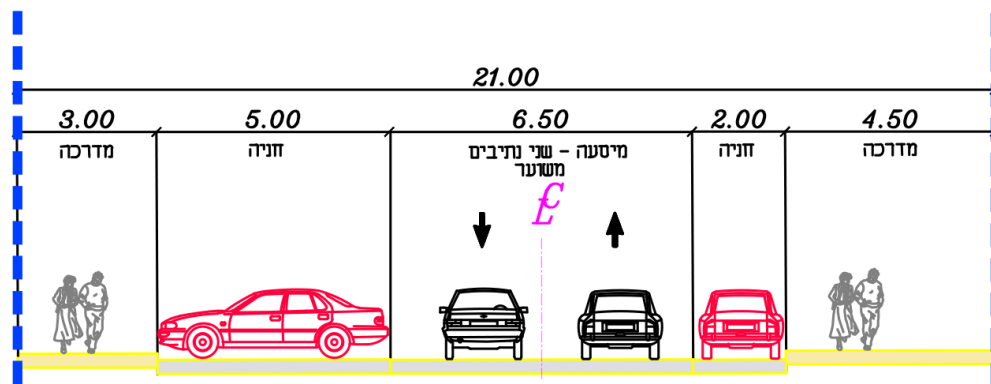
תנועה | חתכי רחובות

- גבול רצועת דרך
- קו בניין
- שביל אופניים
- מדרכה
- מסעה
- חזית מסחרית

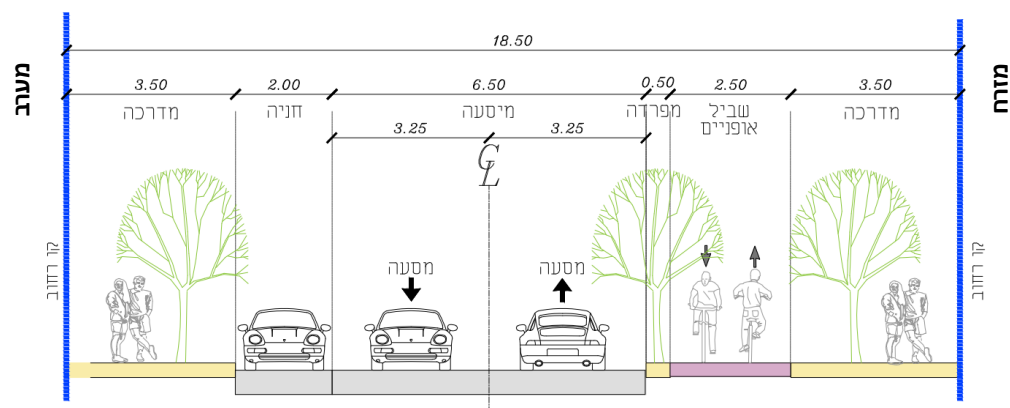
אליעזר פרי

- רצועת דרך – 18.5 מ' – בתחום רצועת דרך מאושר
- נתיב נסיעה לכל כיוון, מסעה של כ- 3.25 מ' למעבר נוח של תחבורה ציבורית
- חניה מקביל 2 מ' לאורך הדרך
- שביל אופניים ממזרח עם מפרדה של 0.5 מ'
- מדרכות 3.5 מ' בכל צד כולל נטיעות
- קו בניין ייקבע בהמשך בהתאם לפיתוח הבינוי

קיים



מוצע

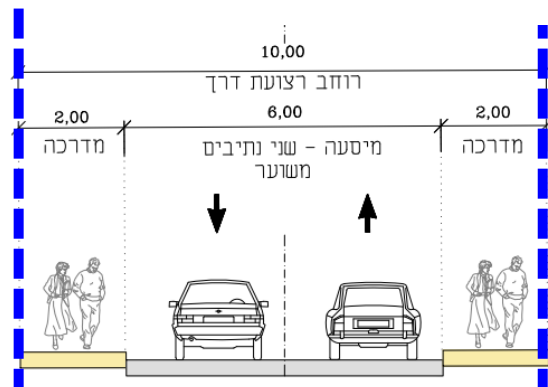


- גבול רצועת דרך
- קו בניין
- שביל אופניים
- מדרכה
- מסעה
- חזית מסחרית

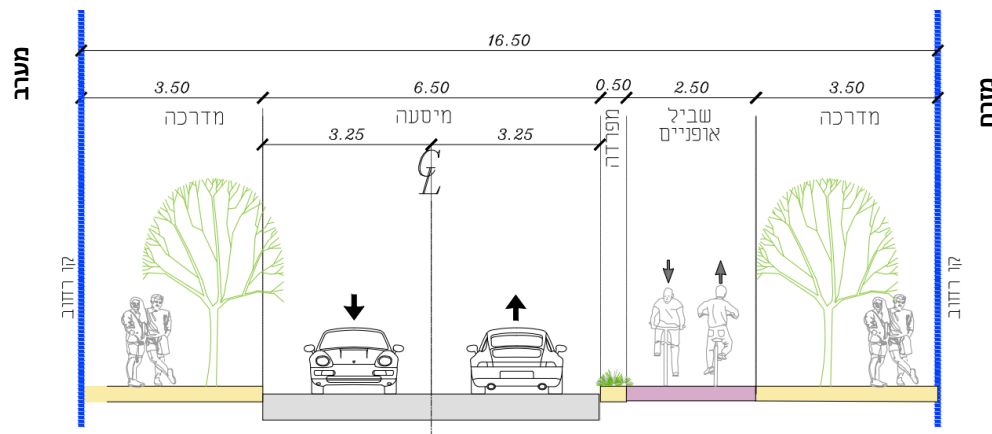
עליית הנוער

- רצועת דרך – 16.5 מ' – הרחבת רצועת דרך
- נתיב נסיעה לכל כיוון, מסעה של 3.25 מ' למעבר נוח של תחבורה ציבורית
- שביל אופניים ממזרח עם מפרדה של 0.5 מ'
- מדרכות 3.5 מ' בכל צד כולל נטיעות
- קו בניין ייקבע בהמשך בהתאם לפיתוח הבינוי

קיים

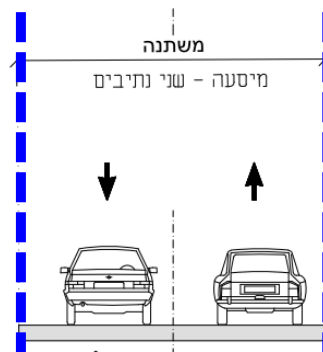


מוצע

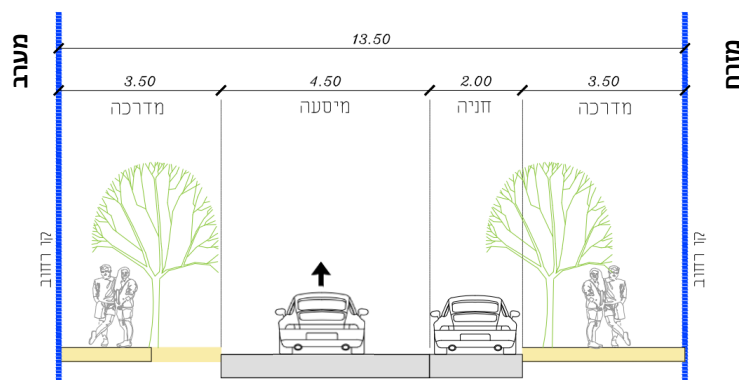


- גבול רצועת דרך - כחול
- קו בניין - אדום
- שביל אופניים - סגול
- מדרכה - צהוב
- מסעה - אפור
- חזית מסחרית - סגול כהה

קיים



מוצע



סלמנוביץ'

- רצועת דרך - 13.5 מ' - הרחבת רצועת דרך
- חד-סטרי, מסעה של 4.5 מ'
- חניה מקבילה ממזרח
- מדרכות 3 מ' בכל צד כולל נטיעות
- קו בניין ייקבע בהמשך בהתאם לפיתוח הבינוי

תנועה | חתכי רחובות

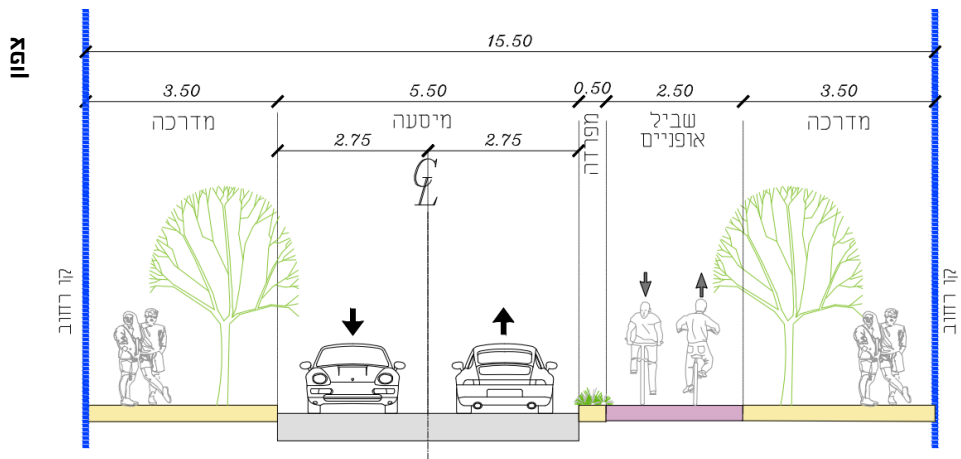
חיבור עתידי מזרח מערב | מצב מוצע

- רצועת דרך – 15 מ'
- נתיב נסיעה לכל כיוון, מסעה של 2.75 מ'
- שביל אופניים מדרום עם מפרדה של 0.5 מ'
- מדרכות 3.5 מ' בכל צד כולל נטיעות
- קו בניין ייקבע בהמשך בהתאם לפיתוח הבינוי

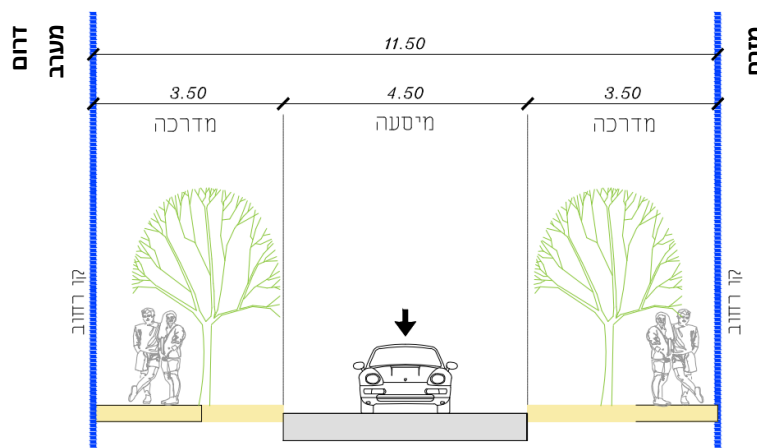
מדרכה	■	גבול רצועת דרך	—
מסעה	■	קו בניין	—
חזית מסחרית	■	שביל אופניים	■



מוצע דו סטרי



מוצע חד סטרי



תנועה | חתכי רחובות

- גבול רצועת דרך
- קו בניין
- שביל אופניים
- מדרכה
- מסעה
- חזית מסחרית

חיבור עתידי מזרח מערב

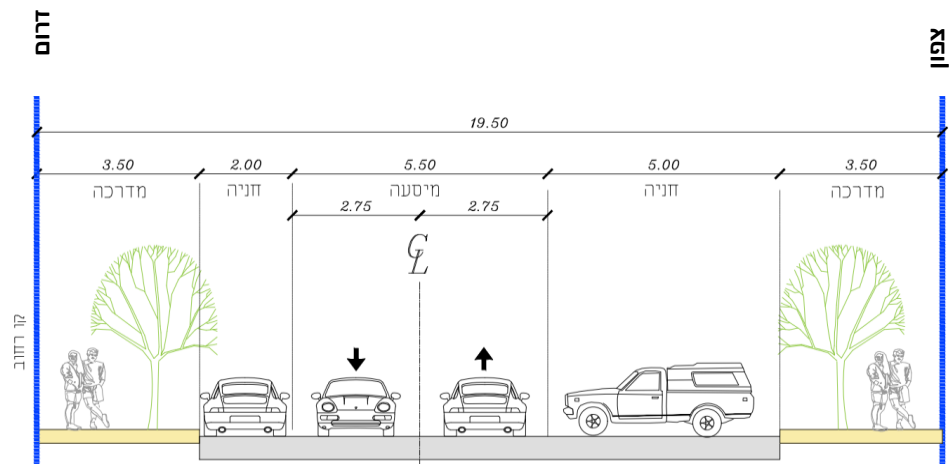
- רצועת דרך – 19.5 מ' – בתחום חניון דרך מאושר
- שלב א' – ללא חיבור לתל חי:

 - נתיב נסיעה לכל כיוון, מסעה של 2.75 מ'
 - חניה מקביל – 2 מ'
 - חניה ניצבת – 5 מ'
 - מדרכות 3.5 מ' כולל נטיעות



- שלב ב' – חיבור לתל חי:

 - להסב את החניה הניצבת לחניה מקבילה
 - ושביל אופניים ולצמצם מדרכות ל- 3 מ'.

מוצע



תנועה | שבילי אופניים




- שביל אופניים מתוכנן 
- שביל אופניים בתחומי פארק קק"ל 

- שבילי אופניים בכל מערך הרחובות בפרויקט.
- שבילי האופניים המתוכננים ברחוב הנרייטה סאלד יתחברו בעתיד מזרחה לשכונת מתחם הרכבת.



- מדרכה 
- שביל אופניים 
- רצועת גינון 
- מפרכי חניה 

תנועה | גישות לחניונים וחניות

-  גישה לחניון עילי
-  גישה לחניון תת קרקעי
-  תחום חניון תת קרקעי

• התוכנית מציעה כניסות למבני חניה עיליים
ביבוי המלווה את רחוב הנרייטה סאלד.

• בכל המתחמים תהיינה חניות עיליות
וחניונים תת קרקעיים בחלוקה עקרונית של
25% חניות עיליות ו 75% חניות בתת
הקרקע

תקן חניה:

תקן	מגורים- יח"ד בשטח
0	30-55 מ"ר
0.5	56-80 מ"ר
1	81-105 מ"ר
1.5	106-140 מ"ר
2	מעל 141 מ"ר
1-50	מסחר

התפלגות חניות לתוכנית:

אחוז	כמות	חניה במבנה
41%	548	חניה במבנה
13%	179	חניה פתוחה
40%	533	חניה תת"ק-1
5%	66	חניה תת"ק-2
100%	1326	סה"כ
6%	79	מתוכם למסחר



מערכת ירוקה

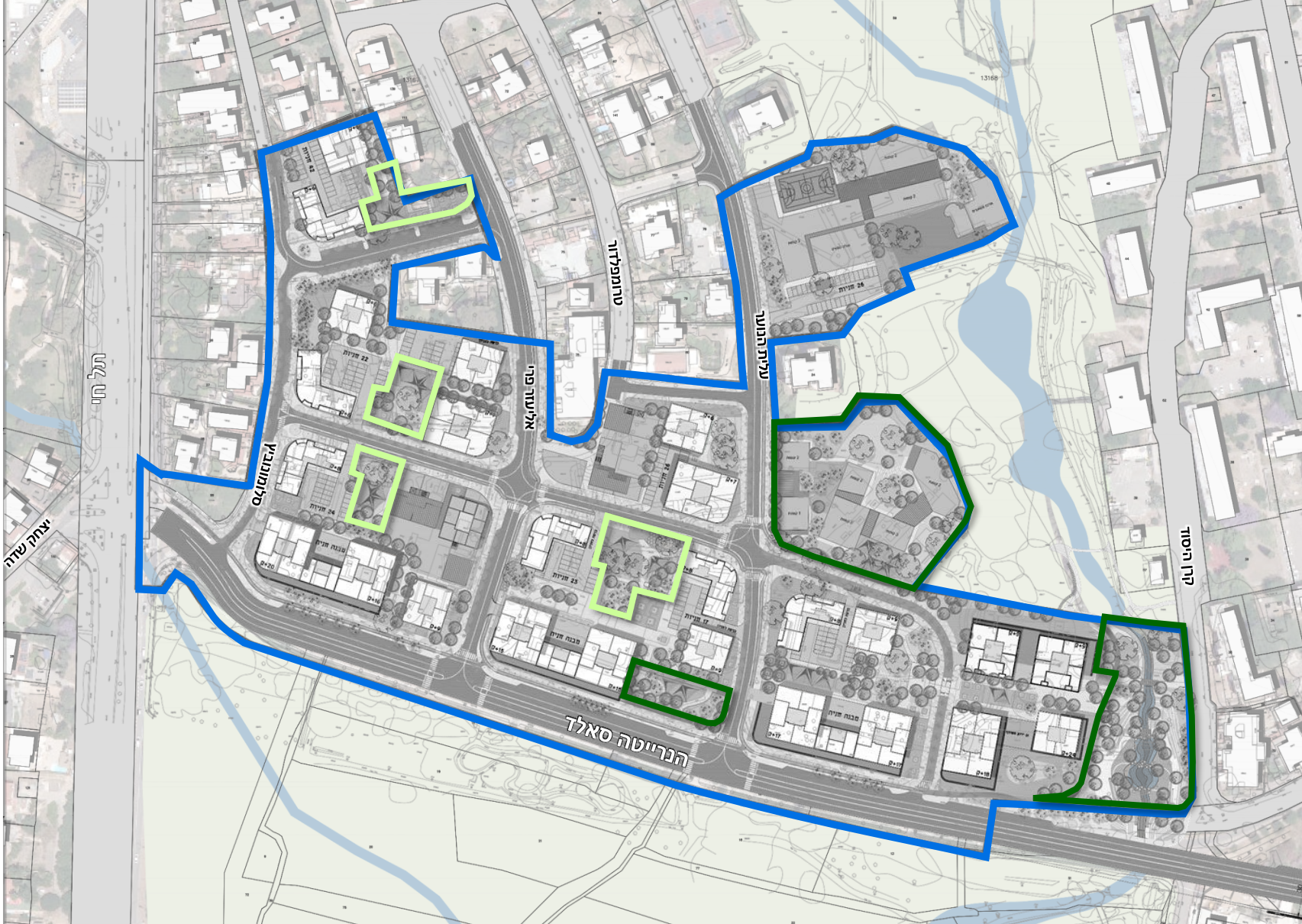
מענה פרוגרמטי

עצים לשימור

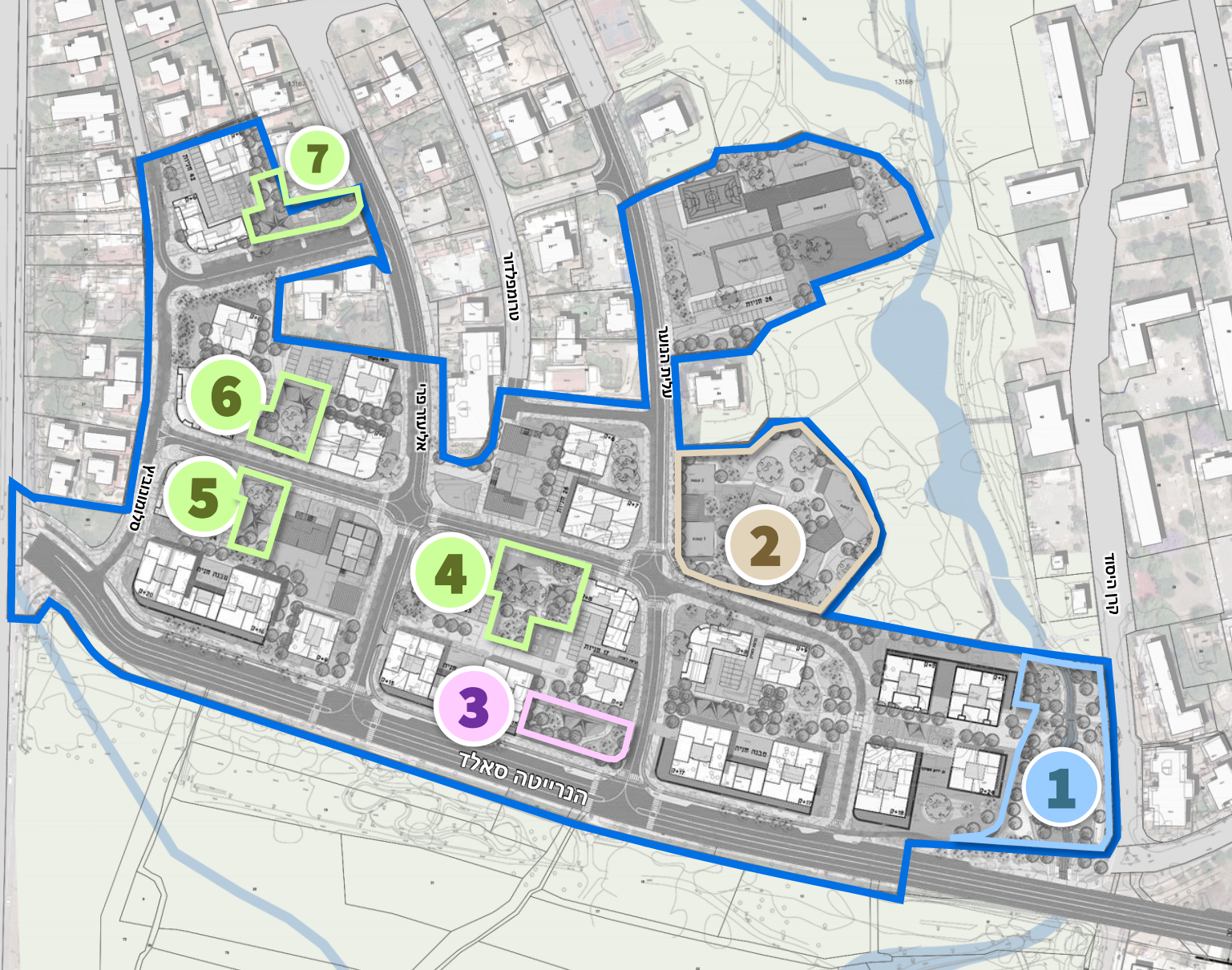
חציית נחל

אפיון שצ"פים

נצפות



מערכת ירוקה | מענה פרוגרמטי



שצ"פ הכיכר

1

שטח פתוח משולב עם מבנה ציבור רב תכליתי

2

גן האלות על הנרייטה סאלד

3

גני כיס בלב הבלוקים

7

6

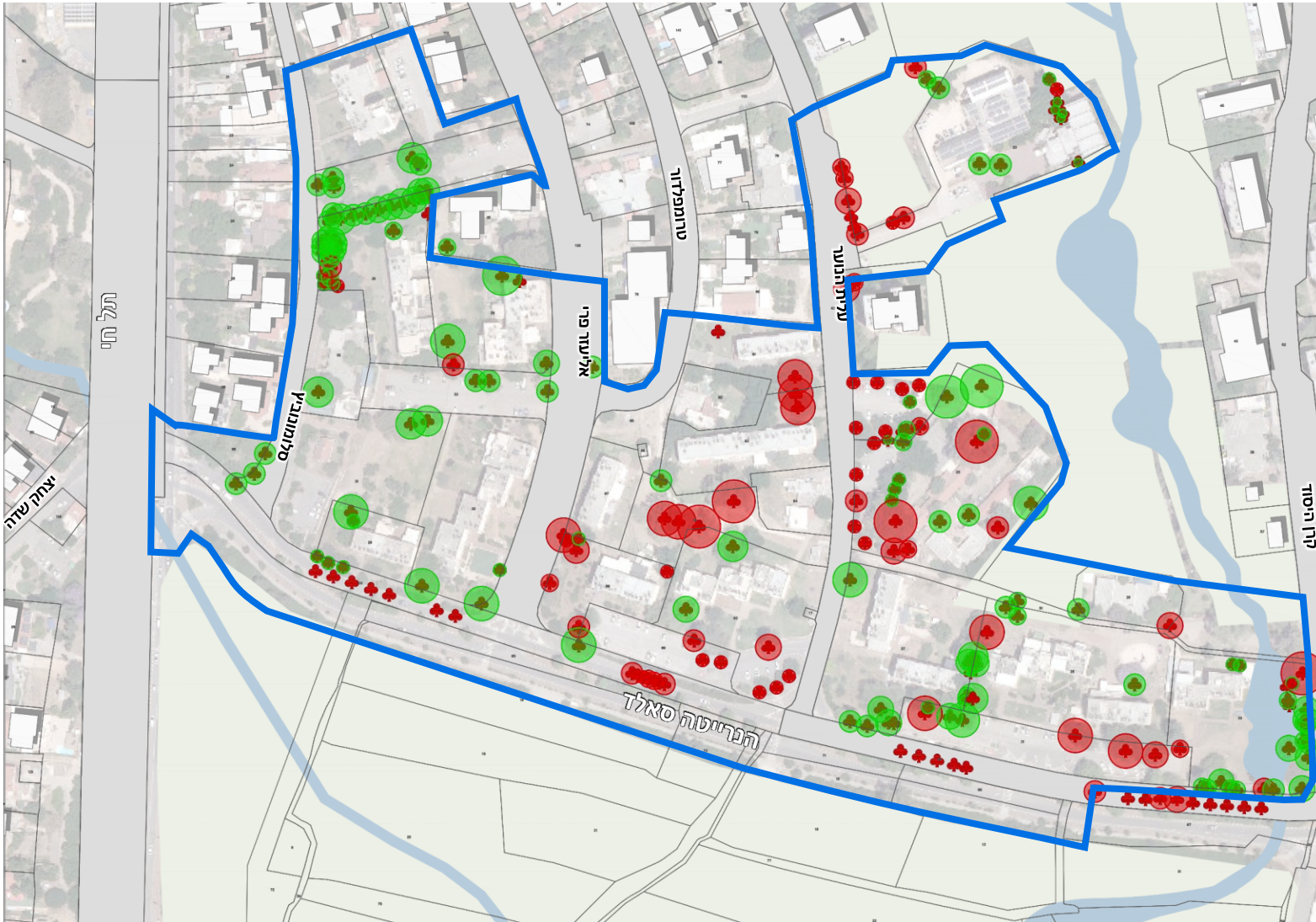
5

4

סה"כ שצ"פ במתחם : 13.9 ד'

שצ"פ סף בית לנפש : 13,900 מ"ר/4,048 = 3.4 מ"ר

מערכת ירוקה | עצים לשימור



ערכיות גבוהה**	ערכיות גבוהה מאודי	מין העץ
1	0	אורן הגלעין
5	0	אורן קפריסאי
1	0	אודרכת מצוינה
7	6	איקליפטוס המקור
2	0	איקליפטוס מסמרי
21	24	אלה אטלנטית
0	1	אלון התולע
6	2	אלון שסוע
9	0	בוהיניה מגוונת
7	0	בוקיזה אמריקנית
2	3	ברוש גדול-פירות
23	24	ברוש מצוי
0	2	ברוש קירח
0	0	ברכיכיסון הסלעים
13	0	ברכיכיסון צמפתי
0	1	דולב מורחץ
2	0	חור הליטון
0	0	חור התפוז
3	0	ושינגטוניה רוטית (דקל)
15	0	זית אירופי
4	0	חרוב מצוי
10	1	כליל החרש
4	0	מילה ירוקת-עד

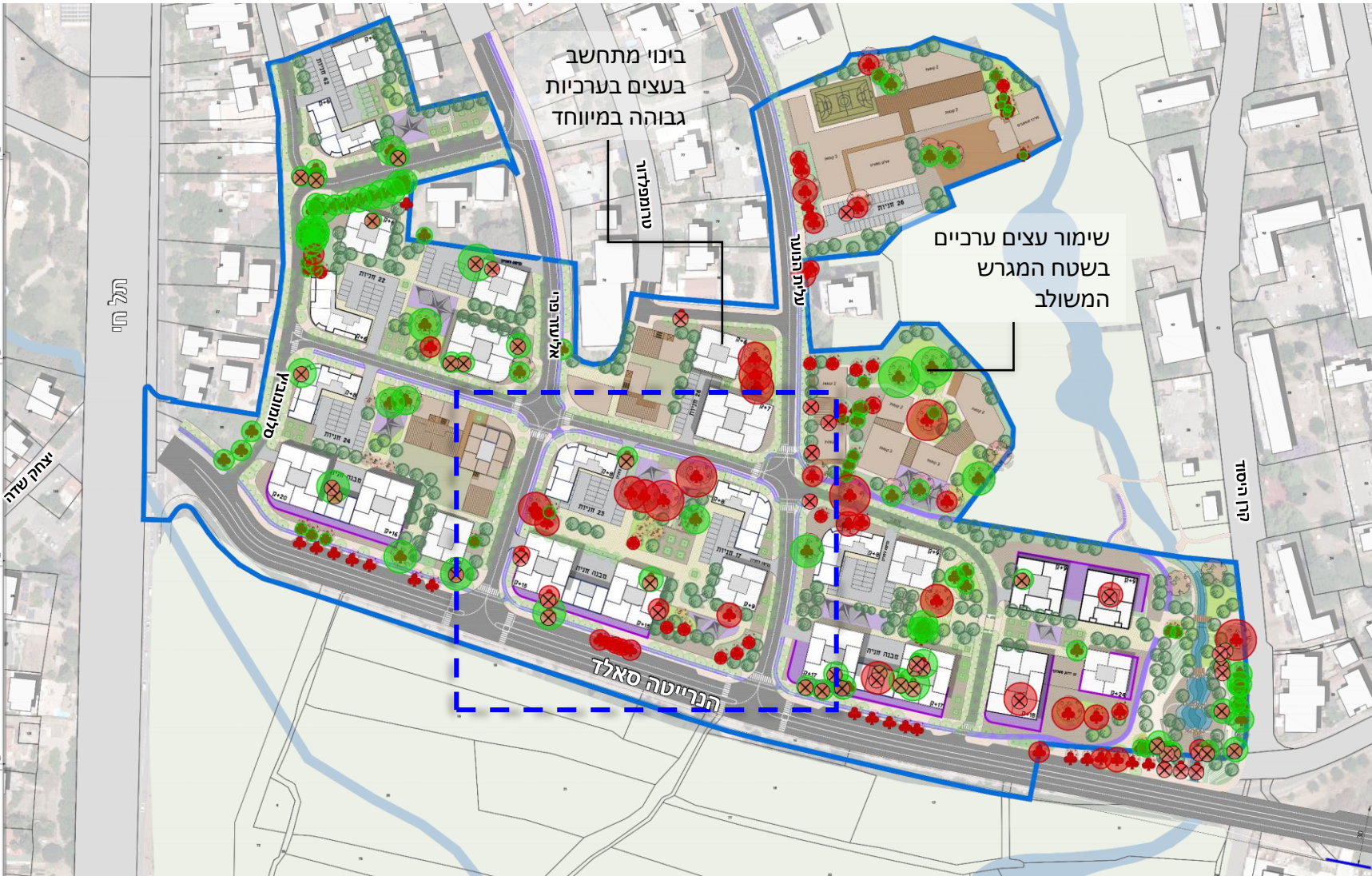
ערכיות גבוהה**	ערכיות גבוהה מאודי	מין העץ
51	6	מכנף נאה
5	3	סיגנון על-מימסה
1	0	סיגרוס רומנוף (דקל)
12	5	סיסם הודי
3	0	ספין השנה
3	0	פיקוס בנימינה
1	0	פיקוס השדרות
2	0	פלפון כבות
3	0	גנסיס דו-גתית
1	0	קליסטמון הנגרים
3	0	שליטת מקומסת
10	0	חית לבן
1	0	תמר מצוי (דקל)
231	78	סה"כ יישויות עצים
58.8%	19.8%	סה"כ יישויות עצים באחוזים
232	80	סה"כ כולל פוליגונים
58.6%	20.2%	סה"כ כולל פוליגונים באחוזים

- המינים המשמעותיים ובעלי הערך הגבוהה ביותר, סוגו כבאלה משום שהם מינים מקומיים (אלה, ברוש, דולב, אלון, זית חרוב), או בשל המקום ההיסטורי שלהם בסיפור ההתיישבות (אקליפטוס), או בשל היותם פרטים מפותחים ומרשימים במיוחד (מכנף, סיסם).
- כלל העצים משמרים בתוכם חלק משמעותי של רוח המקום

מערכת ירוקה | עצים לשימור

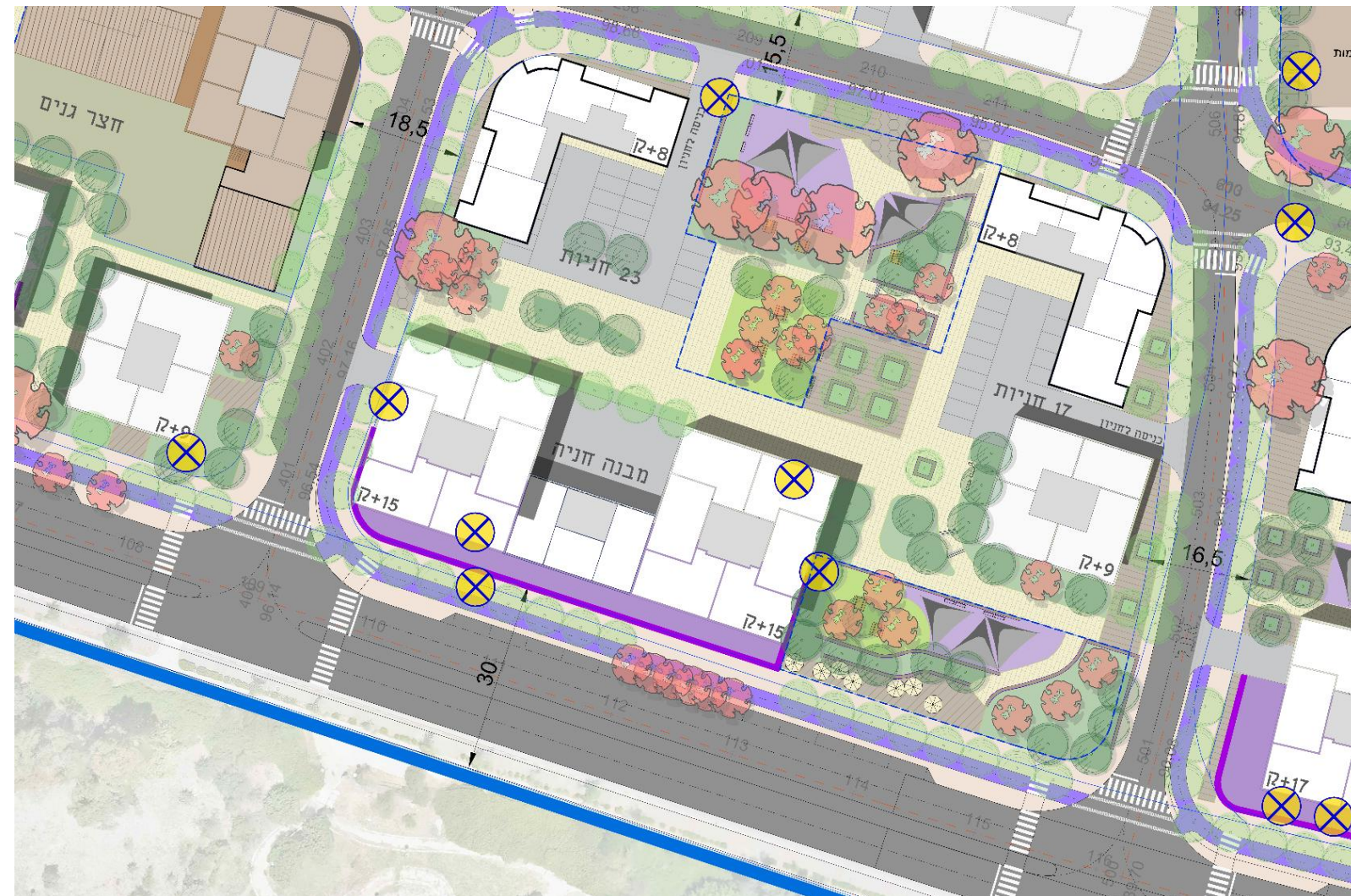
תוכנית פיתוח עם סימון העצים בעלי הערכיות הגבוה ביותר

- תכנית הבינוי מציגה התחשבות מירבית בעצים הערכיים ביותר בפריסת המבנים, כך שיוכלו להישמר העצים גם במגרשים בייעוד מגורים



מערכת ירוקה | עצים לשימור

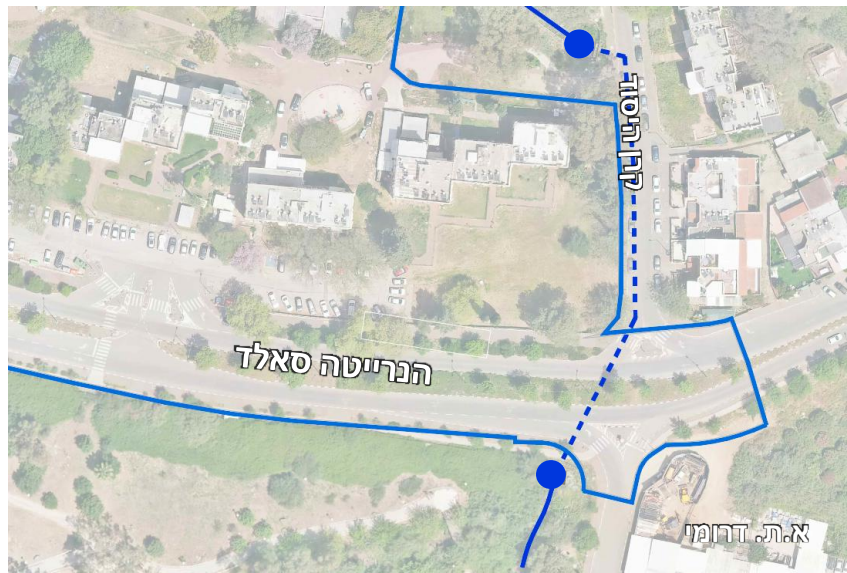
תוכנית פיתוח בלוק מפורט עם סימון העצים בעלי הערכיות הגבוה ביותר



ריצוף שביל ראשי		שטח שצ"פ	
שביל אופניים		דשא	
עצים קיימים		שטח מגרן	
עץ בערכיות גבוהה וגבוהה מאוד לכריתה		מתקני משחק	
עץ מתוכנן		ריצוף רחבה	
		ריצוף שביל	

מערכת ירוקה | נחל עין זהב בין הפארקים ורחוב הנרייטה סאלד

- בפינה הדרום-מזרחית הנחל זורם במובל מתחת לרח' קרן היסוד ורחוב הנרייטה סאלד
- אין קשר בין שני חלקי הנחל, והפארק ובינים לבין רחוב הנרייטה סאלד לא פיזי ולא ויזואלי



מערכת ירוקה | נחל עין זהב בין הפארקים ורחוב הנרייטה סאלד | חזון עיר נחלים

- מומלץ לפתוח את המובל, לחשוף את הנחל ולייצר קשר פיזי בין שני חלקי הנחל וקשר ויזואלי בין הנחל לבין סביבתו.
- מומלץ לפתח מוקד עירוני משמעותי בנקודת המפגש בין הפארק לבין הרחוב העירוני המרכזי



מערכת ירוקה | השראה ממצב קיים | חשיפת הנחל ויצירת מרחב ציבורי איכותי ופעיל סביבו



מערכת ירוקה | חיבור נחל זהב בין פארק לזהב לחורשת קק"ל

נבחנו 3 חלופות עקרוניות:

1. הנחל חוצה את הרחוב במובל –

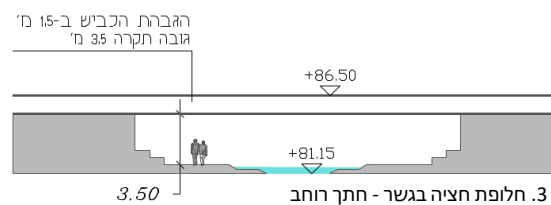
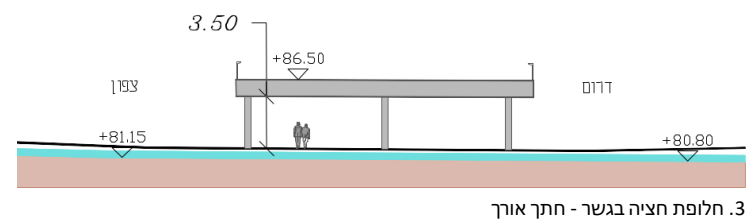
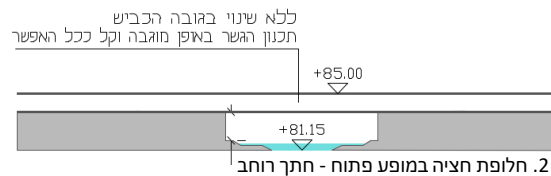
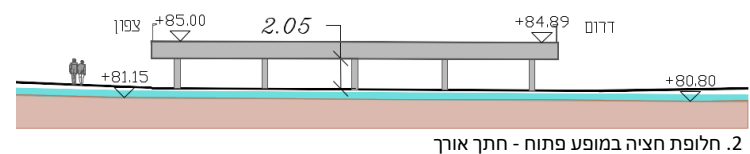
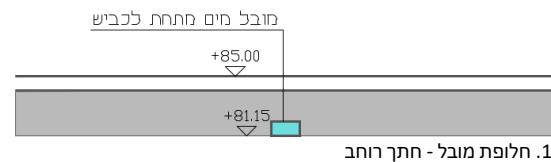
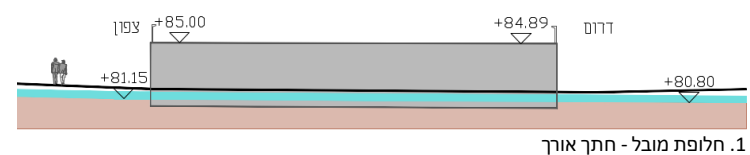
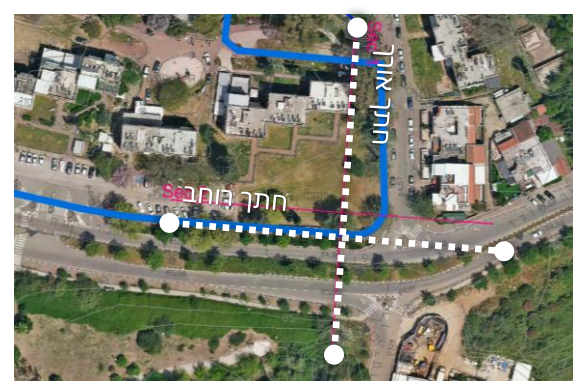
סמוי מן העין וללא מעבר של הולכי רגל.

2. הנחל חוצה את הרחוב במופע פתוח –

נצפה מהשטח הציבורי, אבל לא מתאפשרת חציה של הולכי הרגל במפלס הנחל, מתחת לרחוב. חלופה זו מתאפשרת ללא הגבלה של מפלס רחוב הנרייטה סאלד, וללא שינוי במפלס קרקעית הנחל.

3. הנחל חוצה את הרחוב בגשר לצד שביל הולכי רגל –

רציפות מעבר של הולכי רגל הן במפלס הנחל והן במפלס הרחוב, התורמת לשיפור התפקוד של מערך השטחים הפתוחים המשמעותיים של קרית שמונה - פארק נחל הזהב מתחבר באופן רציף עם חורשת קק"ל. חלופה זו מתאפשרת במידה ומגביהים את מפלס הרחוב ו/או מנמיכים את מפלס קרקעית הנחל.



מערכת ירוקה | חציית נחל

חיבור נחל זהב בין פארק הזהב לחורשת קק"ל

פיתוח חלופה 3: הנחל חוצה את הרחוב בגישור

חלופה א: חלופת הגבעת הדרך -

במסגרת שינוי תוואי הכביש והזזתו לכיוון דרום, כחלק מפרוייקט שכונת הרכבת.

חלופה ב: חלופת הנמכת קרקעית הנחל

ללא שינוי בגובה הכביש - במסגרת פיתוח

חורשת קק"ל (דרומית לחציית הנרייטה

סאלד), ניתן להנמיך את מפלס הקרקעית בין

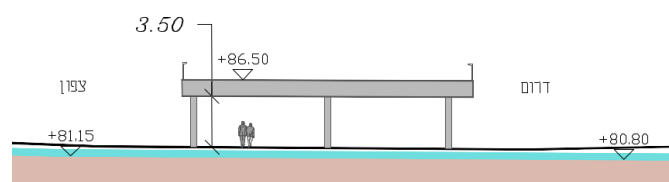
0.5 ל-1 מ'. במקרה כזה יוכל להתקבל מעבר

מתחת לכביש עם גובה ראש בין 2.5 ל-3 מ',

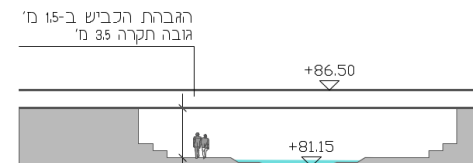
שהוא בין סביר לנוח במצב הנתון.

הבחירה בין החלופות נתונה בידי עיריית קרית

שמונה.



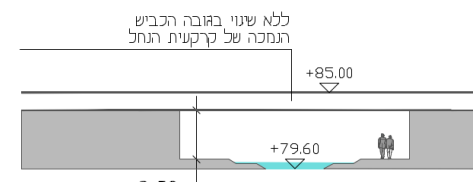
חצייה בגשר - הגבעת רחוב הנרייטה סאלד - חתך אורך



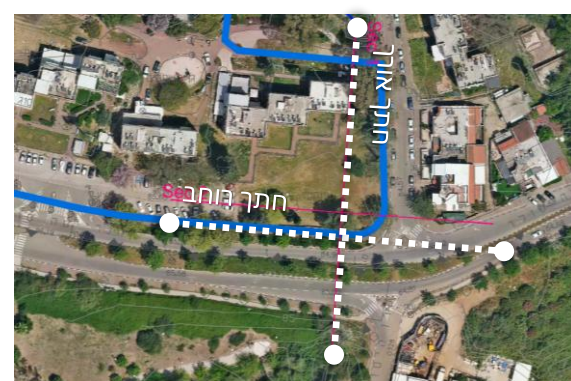
חצייה בגשר - הגבעת רחוב הנרייטה סאלד - חתך רחוב



חצייה בגשר - הנמכת מפלס קרקעית הנחל - חתך אורך



חצייה בגשר - הנמכת מפלס קרקעית הנחל - חתך רחוב



פיתוח נופי עקרוני



אקולוגיה



בניסה למים



בילוי



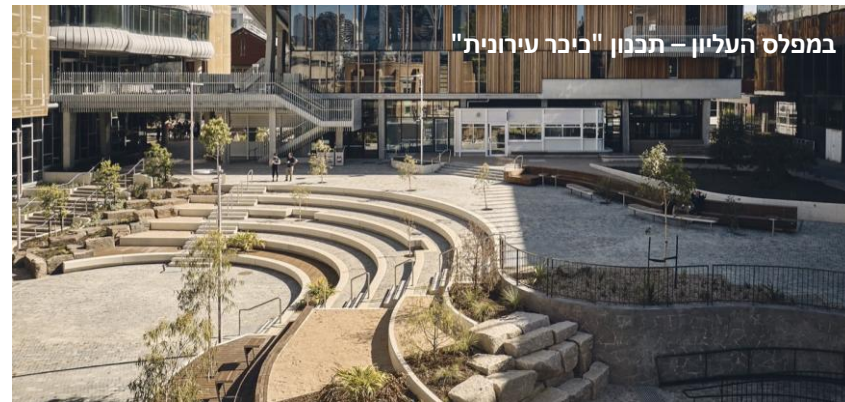
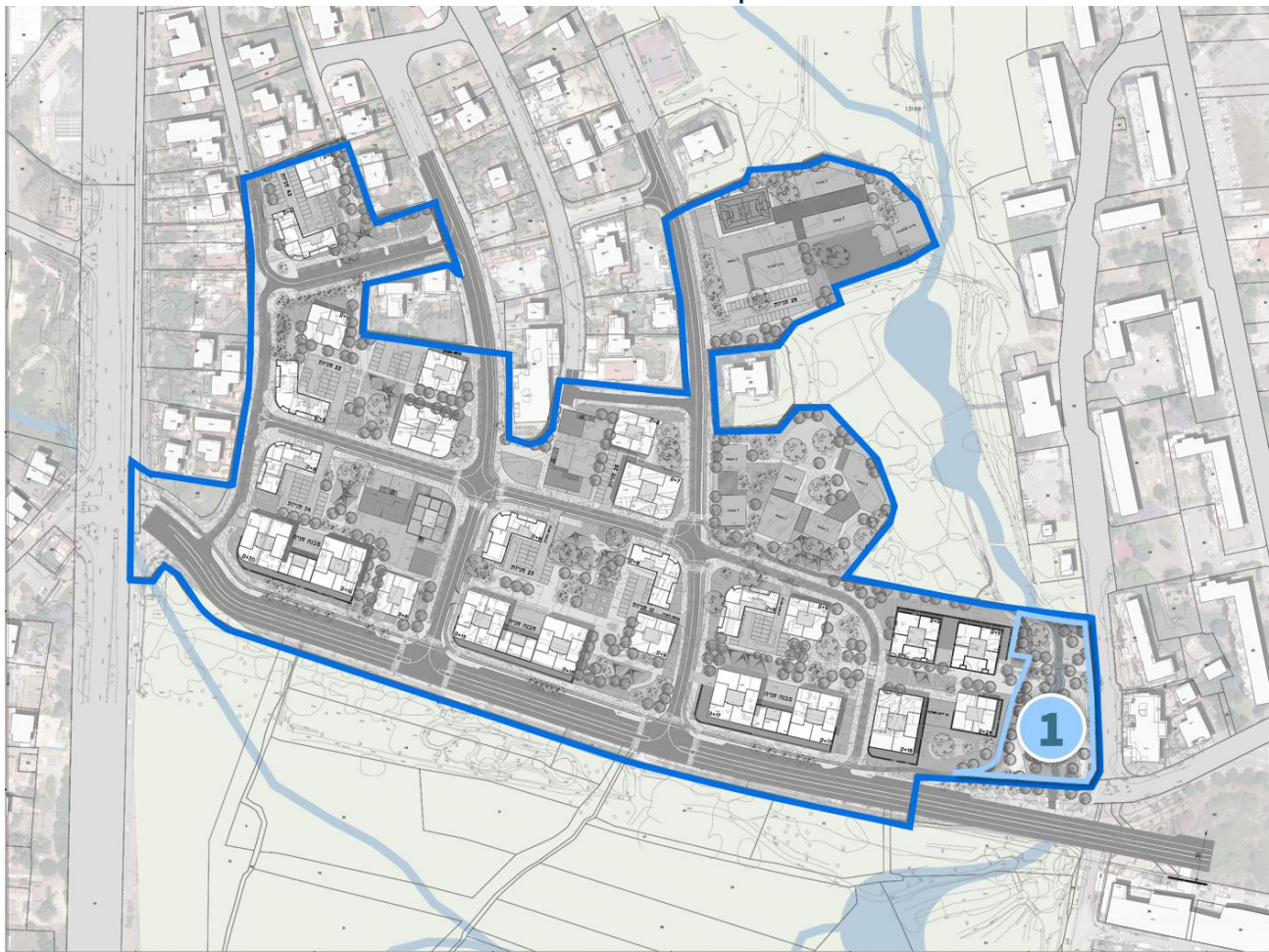
מסחר



פעילות קהילתית

מערכת ירוקה | אפיון שצ"פים

שצ"פ הכיכר



במפלס העליון – תכנון "כיכר עירונית"

University of Melbourne Student Precinct by ASPECT Studios

2024 Campuses and Corporate Landscapes / Australia / Built in 2023 / aspect-studios.com



במפלס התחתון – תכנון מרחב משחק ושהייה ליד המים

פארק עמק איילון, מודיעין, בתכנון משרד איז'י בלנק אדריכלי נוף – צילומים מאתר המשרד

מערכת ירוקה | שצ"פ הכיכר



אקולוגיה

כניסה למים

בילוי

מסחר

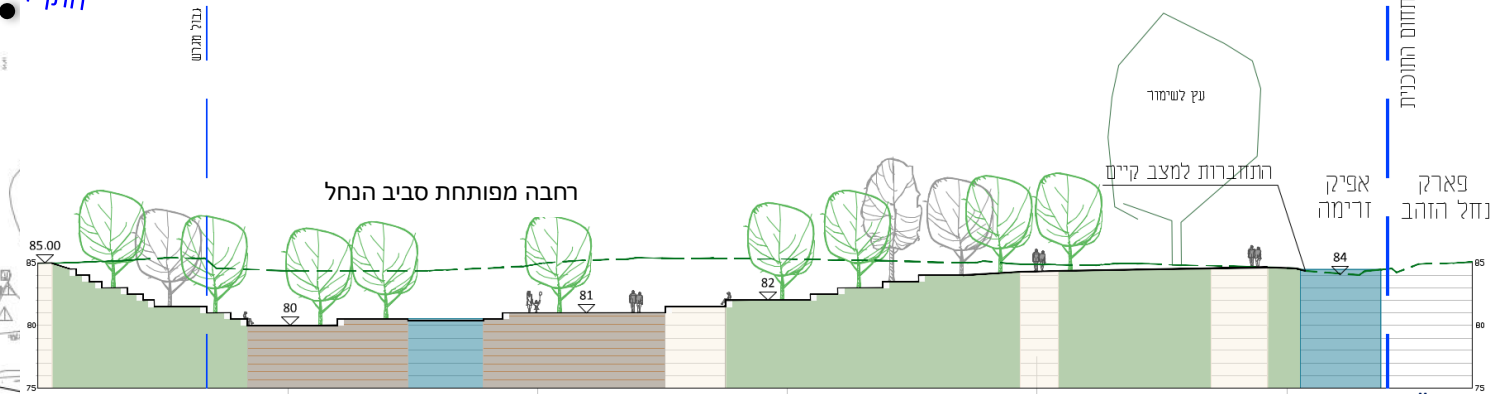
פעילות קהילתית

במפלס התחתון הפארק מציע שטח פעילות בצמוד לאפיק זרימת נחל הזהב.

במפלס העליון הפארק מציע התרחבות ואתנחתה כחלק מהפעילות האורבנית שבין תחנת הרכבת המתוכננת לרחוב הנרייטה סאלד.



שצ"פ הכיכר - חתך רחב

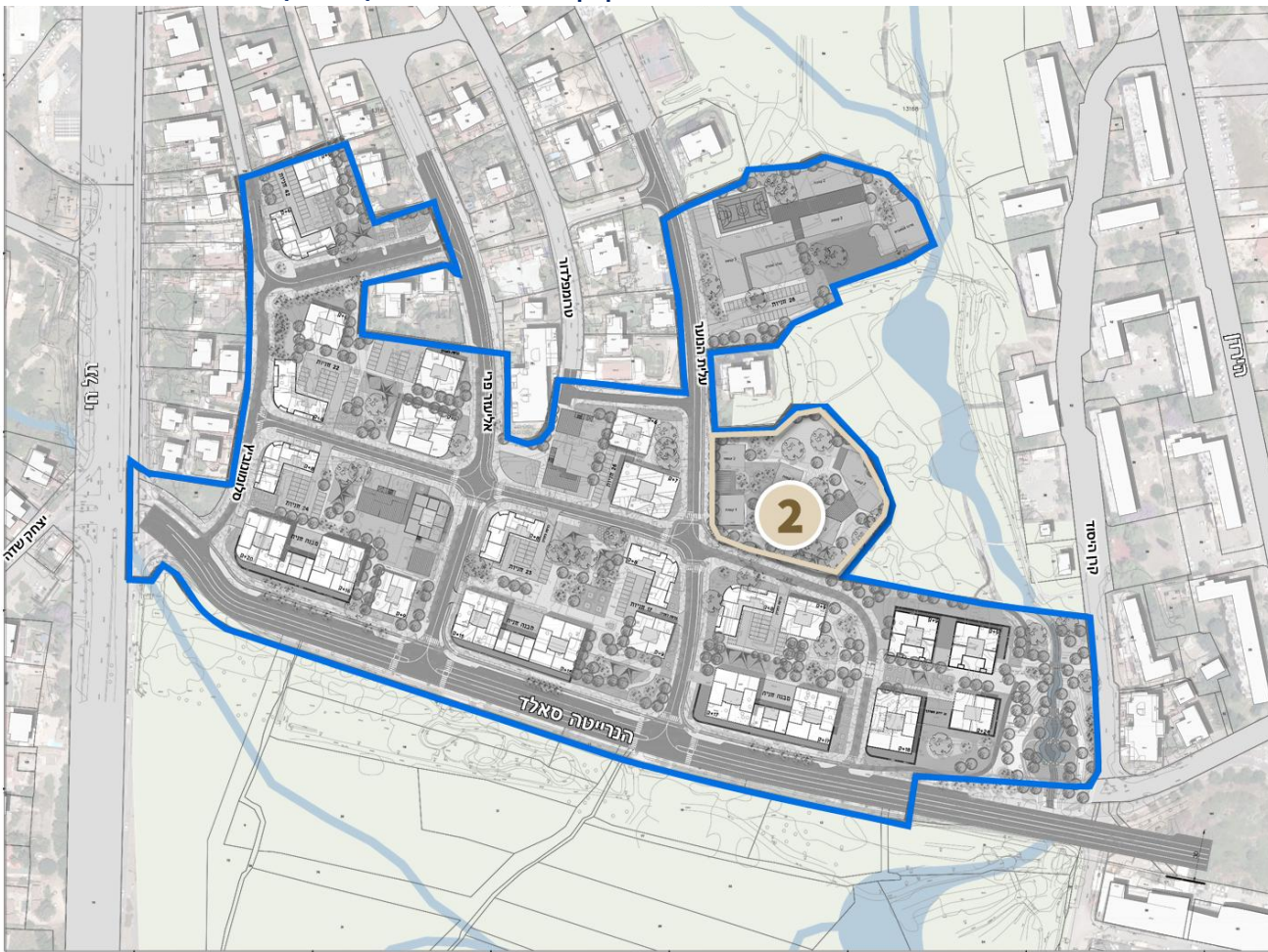


שצ"פ הכיכר - חתך אורך



שמור עצים חניון ציבורי מבואה לפארק פיקניק מתקני משחק מפגש חברתי

מערכת ירוקה | שטח פתוח משולב עם מבנה ציבורי רב תכליתי





שימור עצים



בילוי



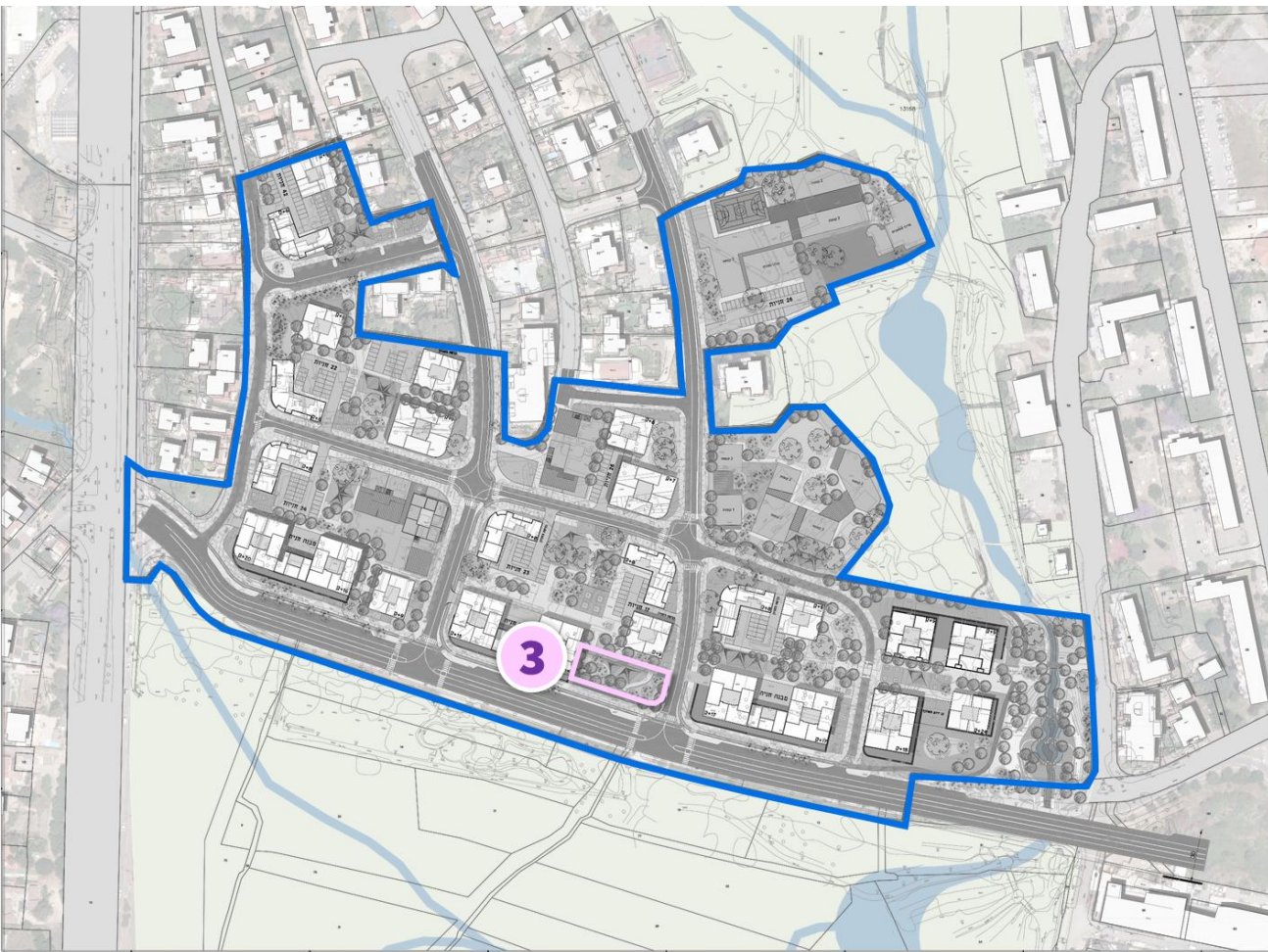
מסחר



מתקני משחק

מערכת ירוקה | גן האלות על הנרייטה סאלד

הגן מאפשר שהייה לאורך הרחוב הפעיל, עם שטח שיכול לשמש את החזיתות הפעילות של הבינוי.
שטח הגן מאפשר שמירה על עצי אלה קיימים, ולייצר גישור על הפרשי גובה בין לב הבלוק לבין הרחוב.





שימור עצים



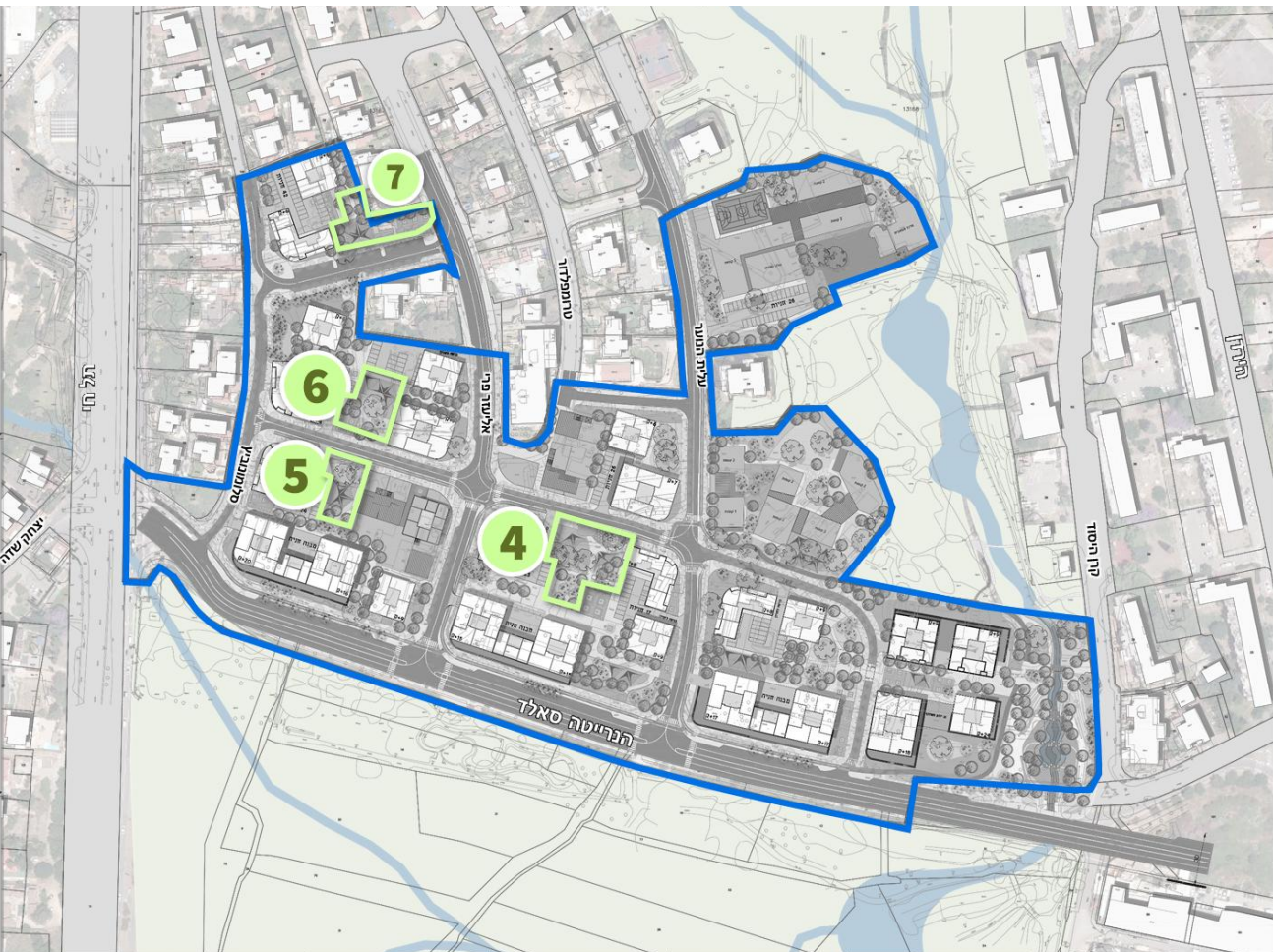
מתקני משחק



מפגש חברתי

מערכת ירוקה | גני כיס בלב הבלוקים

הגנים מאפשרים שימור של עצים ערכיים בלב השטח הבנוי. הם נותנים מענה של שצ"פ סף בית "קלאסי" עם שילוב של מתקני משחק, עצי צל ושטח פעילות אינטימי ליד מבני המגורים.



מתקני משחק



אקליפטוס בעל גזע בקוטר 3 מ' לשמירה בשטחי השצ"פים המתוכננים



מתקני כושר



גינת כלבים

מערכת ירוקה | גני כיס בלב הבלוקים

הגנים מאפשרים שימור של עצים ערכיים בלב השטח הבנוי. הם נותנים מענה של שצ"פ סף בית "קלאסי" עם שילוב של מתקני משחק, עצי צל ושטח פעילות אינטימי ליד מבני המגורים.

7



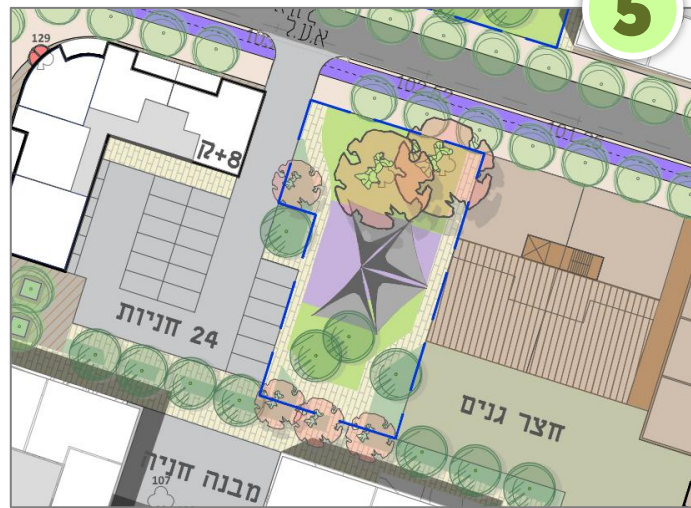
4



6

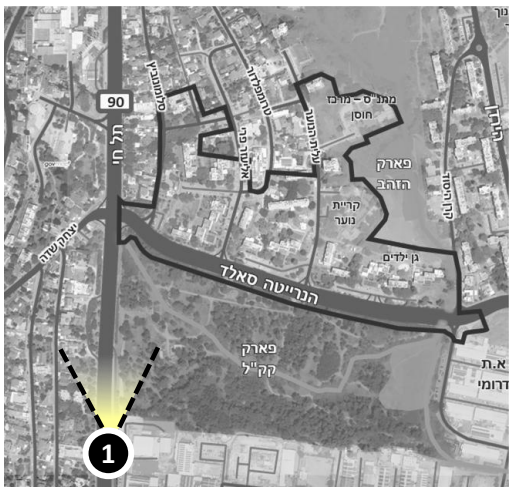


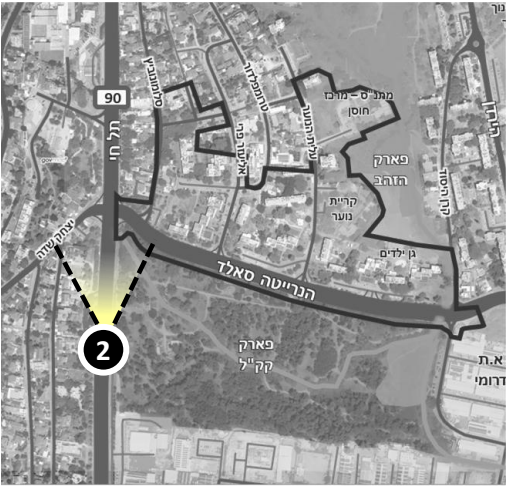
5



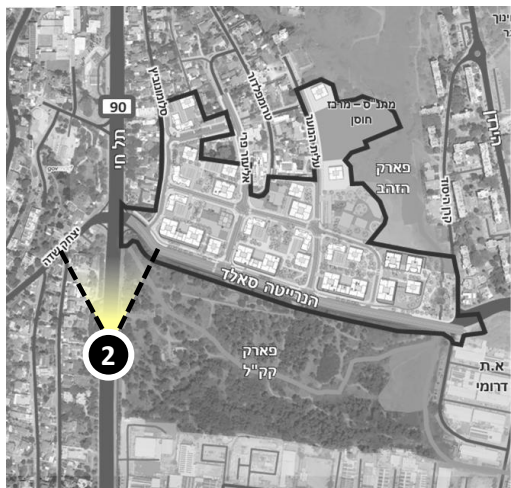
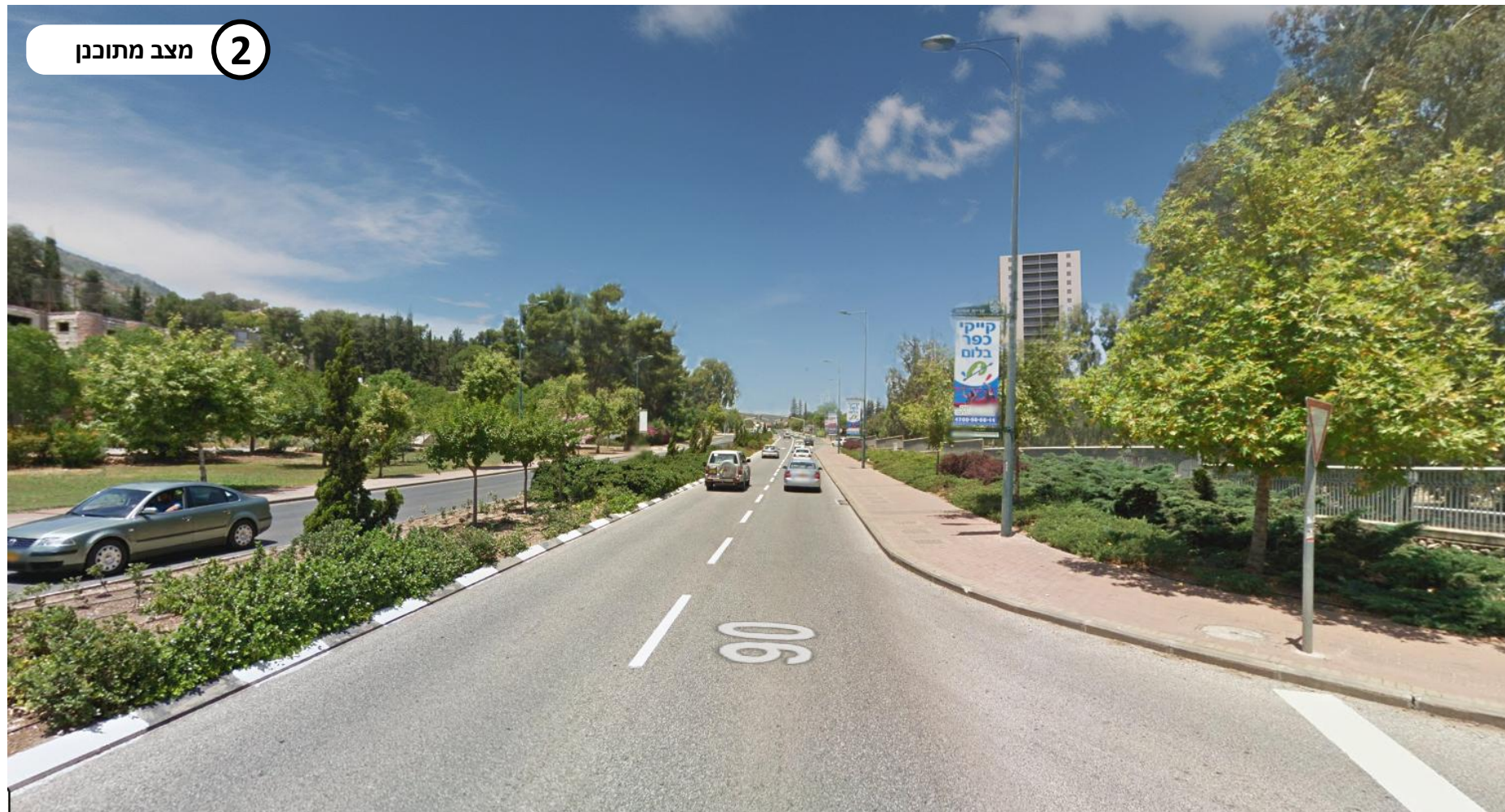
ריצוף שביל ראשי		שטח שצ"פ	
שביל אופניים		דשא	
עצים קיימים		שטח מגרן	
עץ בערכיות גבוהה וגבוהה מאוד לכריתה		מתקני משחק	
עץ מתוכנן		ריצוף רחבה	
עץ רחוב מתוכנן		ריצוף שביל	

מצב קיים 1

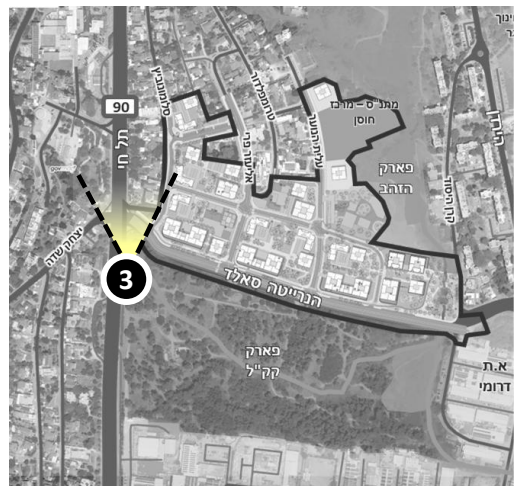




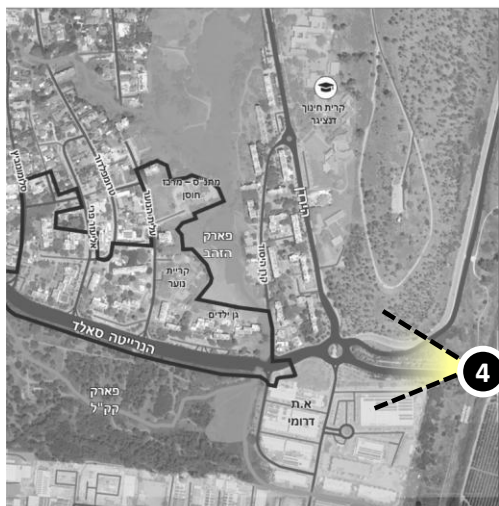
מצב מתוכנן 2



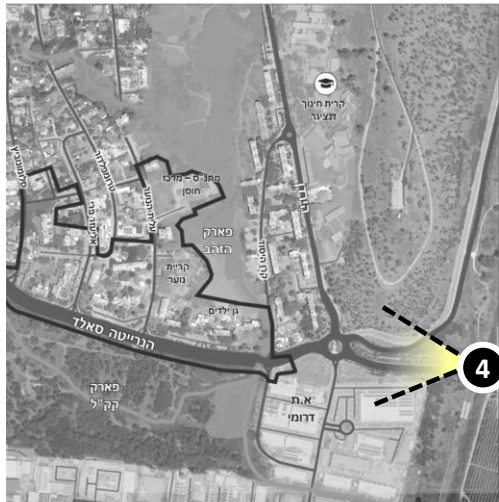
נצפות – מכביש 90 רחוב תל חי



מצב קיים 4

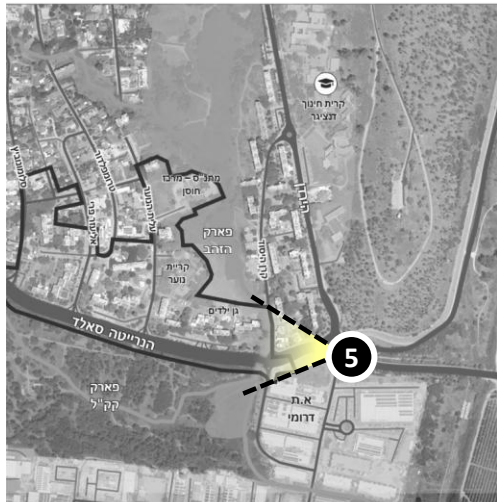


מצב מתוכנן 4

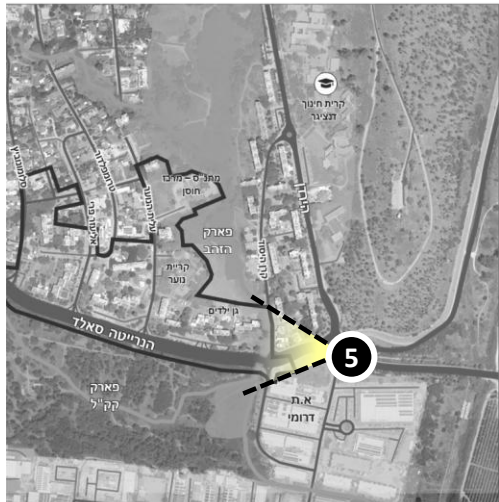


מצב קיים 5

Share



מצב מתוכנן 5



צורכי ציבור נדרשים במצב מוצע

הערות	סה"כ יחידות נדרשות במצב מוצע	יחידות נדרשות במצב מוצע	היחידה הנדרשת	משתמשים במצב מוצע	
	2 מוסדות, 3 כיתות בכל מוסד	6	כיתה	121	מעונות יום (0-2)
קיימות היום במתחם 3 כיתות, מהן 1 מהווה מענה לצרכים במצב הקיים.	7	8	כיתה	243	גני ילדים (3-5)
	16	16	כיתה	486	חינוך יסודי (7-11)
	16	16	כיתה	486	חינוך על יסודי (12-17)
	1	1	מועדון	214	מועדון נוער (10-17)
	1	1	מועדון	91	מועדון לאזרח הוותיק (+65)
	1	3	בי"כ	496	בית כנסת
	1	1	שלוחה	810	מרכז קהילתי
	עיבוי מוסד קיים בקרבת התוכנית	2	אחות	162	תחנה לבריאות המשפחה
	345 מ"ר	405	מ"ר	4,048	מרפאה שכונתית

- טבלת הצרכים מפרטת את הנדרש במצב מוצע.
- המוסדות, השטח הנדרש להם והשילובים האפשריים בתוך מגרש חושבו בהתאם להנחיות מדריך מנהל התכנון להקצאות (אוגוסט 2018).

מדדים לחישוב צורכי הציבור הנדרשים/הנחות יסוד

תלמידים לשנתון	שנתון חינוך	סה"כ נפשות	נפשות למשק בית	יחידות דיור	סה"כ מוצע
81	2.0%	4,048	3.2	1,265	

פרוגרמה | בית ספר יסודי

- מוצעות 2 חלופות לבית ספר יסודי

שטח	מגרש 1	מגרש 2
קיים	מרכז משאבים "חוסן", מרכז קהילתי ומרפאת כללית.	קרית נוער ויצו- בפעילות מצומצמת
בית ספר	24 כיתות – 7.2 ד' (דגם C)	12 כיתות – 3.6 ד' (דגם C)
שימוש נוסף	<ul style="list-style-type: none"> מרכז חוסן – 1.8 ד' מוסדות קהילה - שלוחת מרכז קהילתי, מועדון נוער, מועדונית – בשטח ביה"ס 	<ul style="list-style-type: none"> שצ"פ באיזור מקבצי עצים ערכיים – 3.4 ד' מוסדות קהילה - שלוחת מרכז קהילתי, מועדון נוער, מועדונית – בשטח ביה"ס
זכויות בנייה	9,500 מ"ר	6,000 מ"ר
יתרונות	<ul style="list-style-type: none"> מענה לתוכנית זו וחלקית לתוכנית הירדן סמוך לשכונה מצפון מאפשר ריכוז מוסדות קהילתיים במקום אחד 	זמין מיידית
חסרונות	דורש תכנון עם המוסד הקיים	<ul style="list-style-type: none"> לא ניתן מענה מלא לתוכנית דורש תכנון עם השצ"פ והעצים הבוגרים מיקום אסטרטגי בעיר – בצומת עם הנרייטה סאלד ובפתחת הנחל שמתאים יותר לפעילות עירונית

- מומלץ למקם בית ספר יסודי בן 24 כיתות במגרש המשמש כיום כמרכז חוסן הסמוך לשכונה הקיימת מצפון. המגרש מאפשר ריכוז של מוסדות חינוך וקהילה במקום אחד.
- לעומת זאת, במגרש קריית הנוער מומלץ לשלב מוסדות ציבור כלל-עירוניים, בשל מיקומו האסטרטגי בסמוך לנחל עין זהב, לרחוב הנרייטה סאלד ולפיתוח העירוני המתוכנן מדרום. ייעודו כשטח מעורב לציבור ולשטחים פתוחים מתאים לתפקודים בעלי אופי עירוני ורב-שכונתי



פרוגרמה | גני ילדים

- בשני המגרשים מוצע למקם גני הילדים ומעונות במרכז המתחם ברדיוס שירות לבלוקים הסמוכים ומוצע לשלב בהם מוסדות נוספים מעבר לנדרש עבור תחום התוכנית

מגרש 3

מוצע שילוב מוסדות שכונתיים נוספים במרכז הבלוק ובסמיכות לשכונה מצפון

שימוש	מפלס	שטח מגרש	שטח בנוי מ"ר	חצר או מרפסת
4 כיתות גן	0-1	1.5	לפי 130 מ"ר לכיתה	לפי 5 מ"ר לתלמיד
3 כיתות מעון		1	440 מ"ר	305 מ"ר
בית כנסת	1-2		250 מ"ר	50 מ"ר חצר או גג
מועדון לאזרח ותיק			150 מ"ר	
ספרייה			300 מ"ר	
מועדונית			150 מ"ר	
		2.5 ד'	1,810 מ"ר	

מגרש 4

מוצע שילוב מעונות ב-6 קומות בהתאם לבנייה המרקמים במתחם, בגלל הפרופורציות של הבלוק וביחס לשטח הפתוח ורציפות המבנים

שימוש	מפלס	שטח מגרש	שטח בנוי מ"ר	חצר או מרפסת
4 כיתות גן	0-1	1.5	לפי 130 מ"ר לכיתה	לפי 5 מ"ר לתלמיד
3 כיתות מעון		1	440 מ"ר	305 מ"ר
מעונות סטודנטים, שלוחות עירוניים עירוניים	2-7		2,700 מ"ר	
		2.5 ד'	3,660 מ"ר	



- גבול תוכנית
- גבול מגרש
- קו בניין

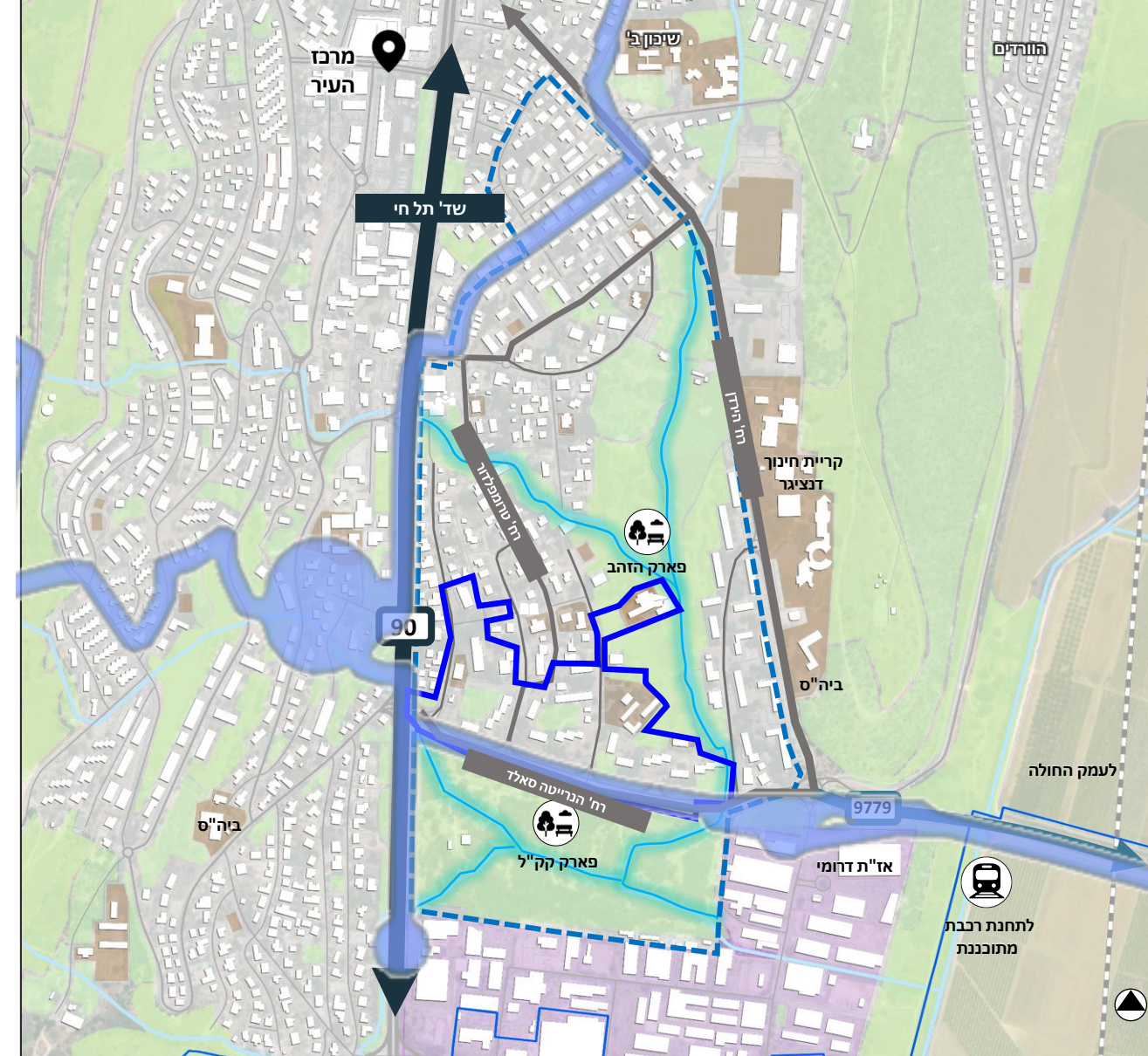
פרוגרמה | סיכום והמלצות

- כדאי להגדיר מספר קומות רצוי וזכויות בנייה למגרשי השב"צ למשל 250%-200% שטח בנוי ו- 50% תכנית כך שניתן להגיע ל 4-5 קומות.
- במקרה של מעונות סטודנטים ניתן להציע בנייה לפי גובה הבנייה המרקמית.
- במגרשים סחירים ניתן להציע הקצאה של 150 מ"ר בנוי בקומת הקרקע לצרכים ציבוריים שאינם דורשים חצר כגון מרפאות, משרדים מוניציפליים, מועדונים חברתיים (לא לנוער) וכד'.



תשתיות | מערכת המים

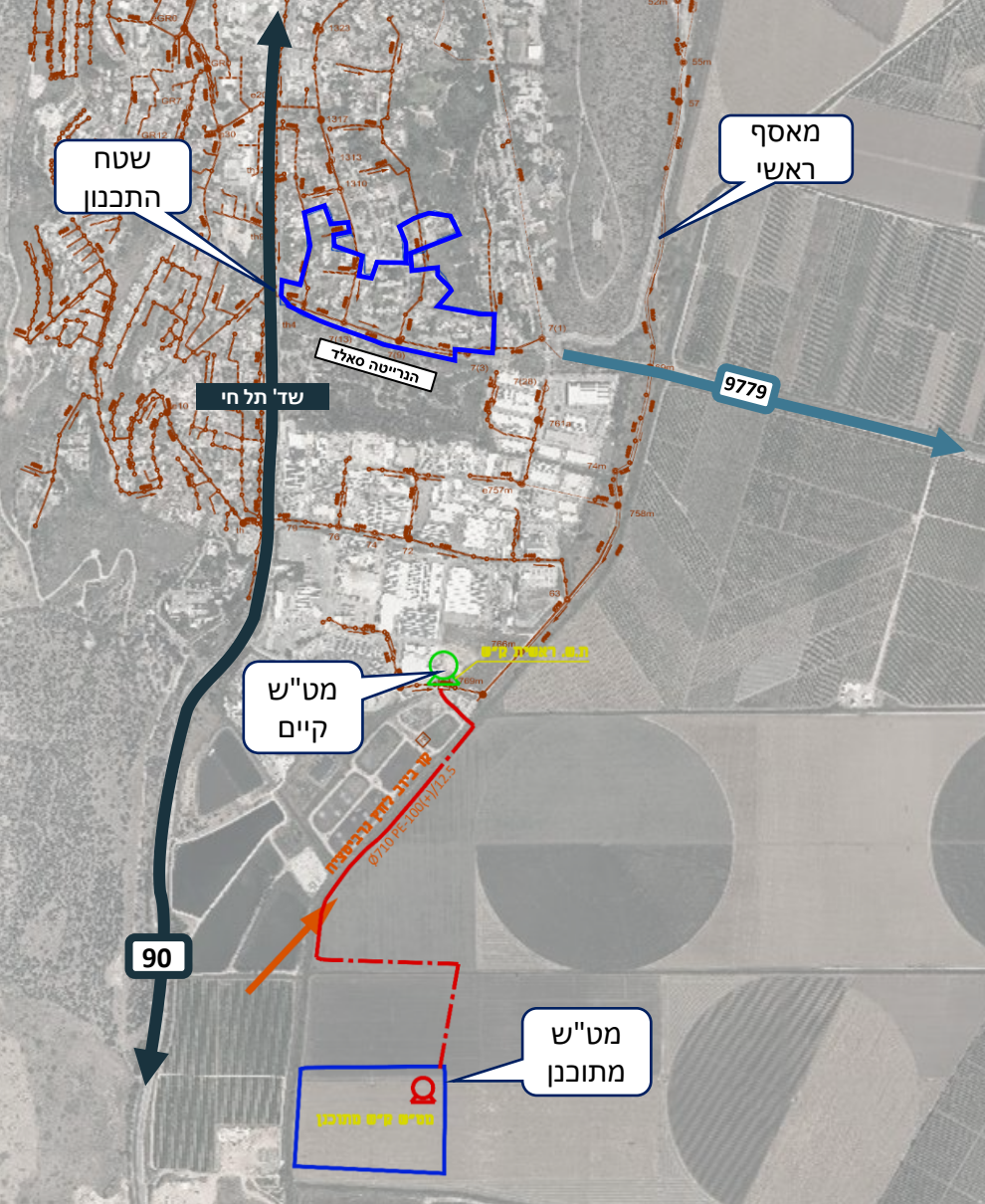
- קו מקורות 20" מקידוח חולה עובר מדרום לתכנית.
- קו מקורות ראשי עובר לאורך שדרות תל חי (כביש 90).
- תכנית האב למים הוכנה על ידי חברת תהל ב-2020.
- אין חסמים מיוחדים.



תשתיות | מערכת הביוב

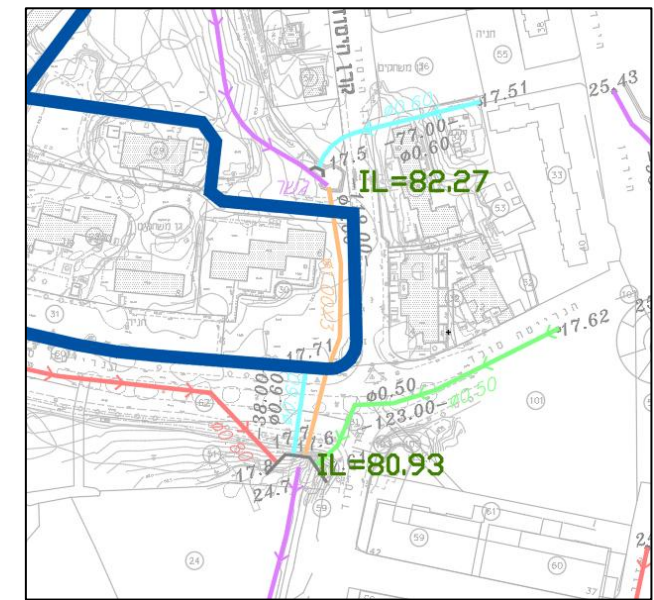
- תכנית האב לביוב נמצאת כיום בשלבי עדכון על ידי חברת פלגי מים.
- קו ביוב מאסף ראשי בקוטר 700-900 מ"מ עובר במזרח העיר ומוביל את השפכים למט"ש.
- מט"ש קרית שמונה
 - ✓ ממוקם בדרום אזור התעשייה.
 - ✓ המט"ש (משותף מ.א. גליל עליון ומבואות החרמון) נמצא בשטח מ.א. גליל עליון מיועד לביטול ובניית מט"ש חדש מדרום.
 - ✓ למט"ש החדש קיימת תכנית מאושרת לכ-10,000 מק"י.
 - ✓ על פי תכנית האב הארצית למשק הביוב שהוכנה על ידי חברת DHV עבור רשות המים, מתוכנן מט"ש קרית שמונה החדש כמט"ש מרחבי עפ"י תחזית תמ"א 1 / 29 ל-2050 – כ-19,200 מק"י.
 - ✓ שלב א' - קיבולת 14,000 מק"י - הוגשה תכנית הכוללת קוי הולכה
 - ✓ שלב ב' - הרחבה לקיבולת של כ-20,000 מק"י – מקודמת ע"י רמ"י

המט"ש הנו חסם המטופל ברמה העירונית.



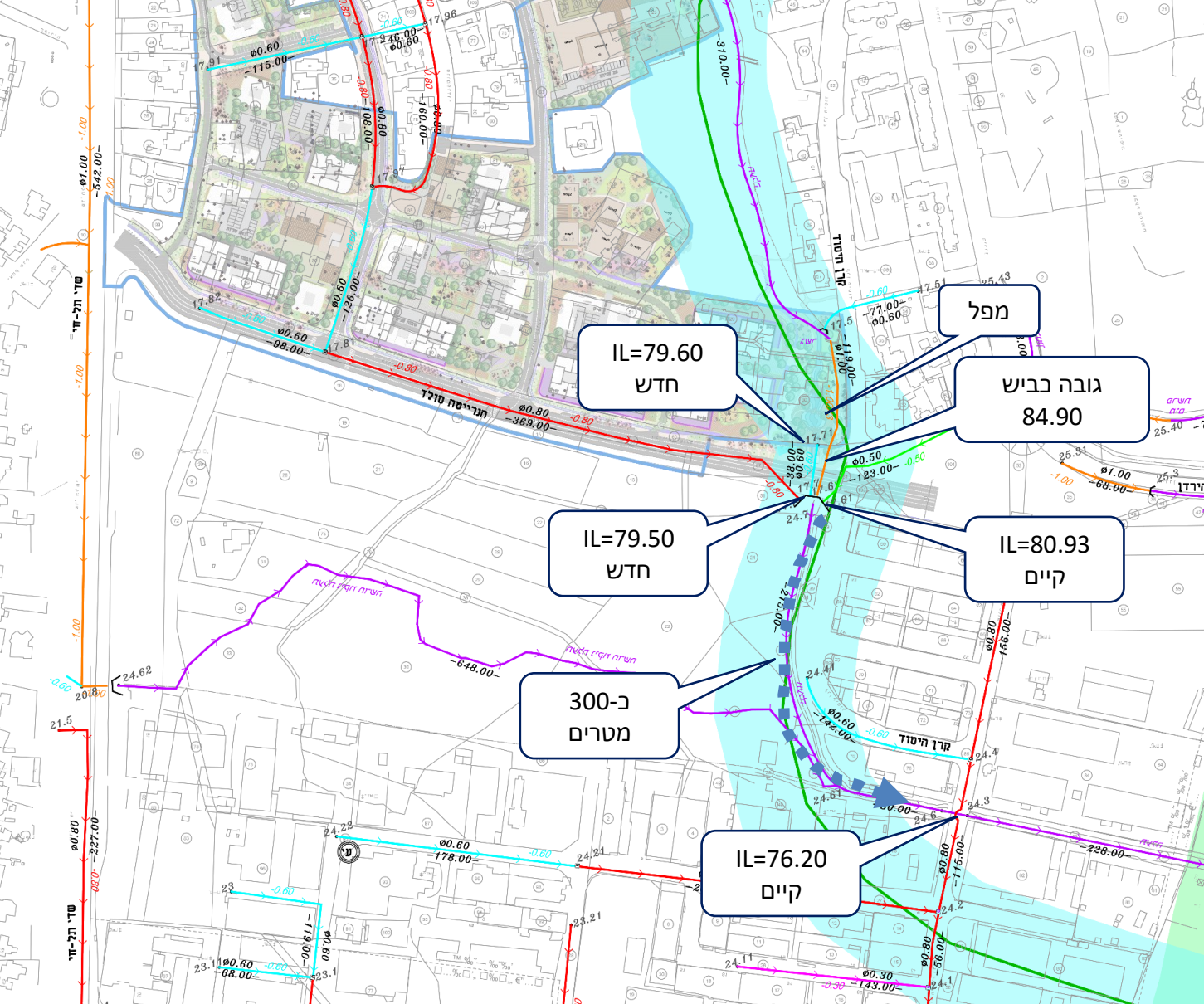
תשתיות | ניקוז ונחל עין זהב

- נחל עין זהב עובר ממזרח לתכנית.
- הנחל מוגדר בתמ"א 1 כעורק משני עם רצועת השפעה של 50 מטר לכל צד.
- הנחל מגיע במופע פתוח עד שטח התכנית.
- בדרום רחוב קרן היסוד נכנס הנחל למובל בגודל 1 X 3 מטר החוצה את הנרייטה סאלד.
- חציית הכביש הקיים הנו ברום תחתית נחל של כ-81+
- תכנית עיר הנחלים מציעה את פתיחת הנחל.



תשתיות | ניקוז ונחל עין זהב

- מוצע לאפשר מעבר פתוח של הנחל הכולל חציית הולכי רגל מתחת לרחוב הנרייטה סאלד בגובה נקי של לפחות 3 מ' לשם כך נדרשת הנמכת הנחל בכ-1.4 מ' בשני מקטעים:
- ✓ בתחום התוכנית (אזור הכיכר): קטע נחל פתוח לפני חציית הכביש והנמכה באמצעות סדרת מפלים, ליצירת קטע נחל פתוח לפני חציית הכביש.
- ✓ אחר חציית הכביש: הנמכת תוואי הנחל בכ-300 מ' עד הכניסה לאזור התעשייה (ע"י אחרים)
- התוכנית מאפשרת גמישות בתכנון ההנמכה ותוואי הכביש בהתאם לצרכים הסופיים.



תשתיות | ניקוז וניהול מי נגר

- ניהול נגר על פי תמ"א 1
- רגישות הידרולוגית בינונית ללא החדרה.
- אזור ללא עדיפות להחדרה למי תהום.
- קרקע גרומוסולית בעלת יכולת חלחול נמוכה.
- על פי מחשבון הנגר של תמ"א 1 שייך לאזור גשם "עמק החולה ומקורות הירדן", בו נדרש ניהול נגר של 20% מנפח הנגר היממתי בהסתברות 2%.
- הגדרת ספיקה יוצאת למערכת הטיעול ולנחל.
- ניהול נגר בתחומי המגרשים ובשטחים הפתוחים.



שטח התכנון



קרקעות גרומוסול H



קרקעות גרומוסול D



שטח התכנון

רגישות הידרולוגית

- גבוהה מאוד (Red)
- גבוהה (Blue)
- בינונית (Dark Green)
- בינונית ללא החדר (Light Green)

סביבה | שימושי קרקע

מגורים

רוב שטח התכנית הינו אזור מגורים הכולל מתחמי בינוי, שצפ"ים, שפפ"ים ועצים בוגרים

שטחים פתוחים:

- פארק הזהב – בגבול המזרחי של התכנית, הפארק משתרע לאורך חלק נרחב מהעיר. בתחום הפארק, מסלולי טיול, מתקנים ופירות לפיקניק. ההפארק כולל את ערוץ נחל עין זהב, ומסביבו צמחיית גדות עשירה בשלטון קנים, חורשות נטועות, עצים גדולים, מדשאות, בריכות שכשוך, בריכות אקולוגיות.
- חורשת קק"ל (מדרום) – 120 דונם של יער נטע האדם מעורב בשלטון אקליפטוס המקור ואלה אטלנטית.

נחל עין זהב

הנחל חוצה את התכנית בחלקה המזרחי בתעלת בטון פתוחה. ברוחב הנרייטה סאלד הנחל עובר במובל סגור וממשיך דרומה לחורשת קק"ל

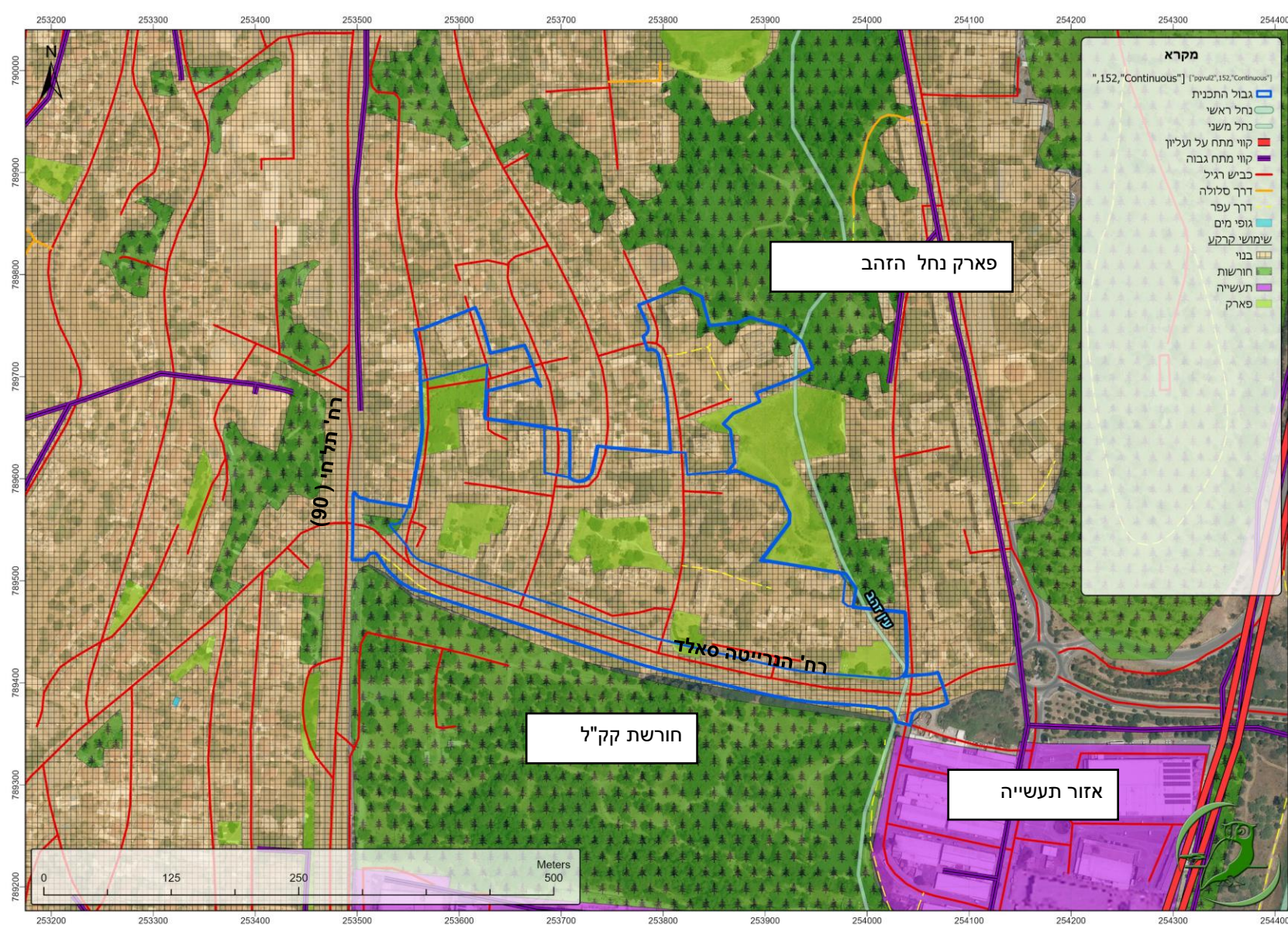
אזור תעשייה/ תעסוקה

ממוקם מדרום מזרח לתכנית. בהתאם למרחקים שנמדדו ממפעלים מטרדיים ותכניות לתעשייה עתירת ידע שאינה מזהמת לא צפויות השפעות סביבתיות מאזור התעשייה.

כבישים

רחוב הנרייטה סאלד- הגבול הדרומי של התכנית כיום כביש עירוני, צפוי להפוך לכביש בנייה שימש דרומי לעיר.

כביש 90 – כביש ארצי ממערב לתכנית.



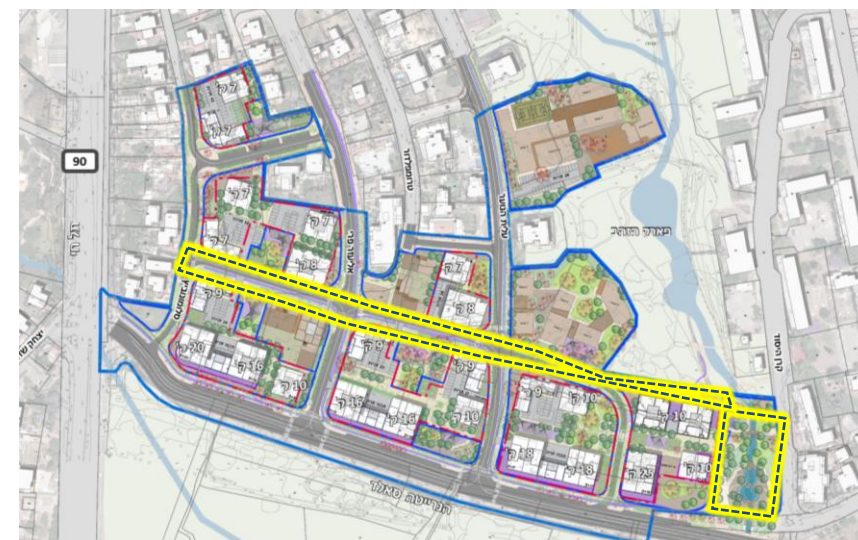
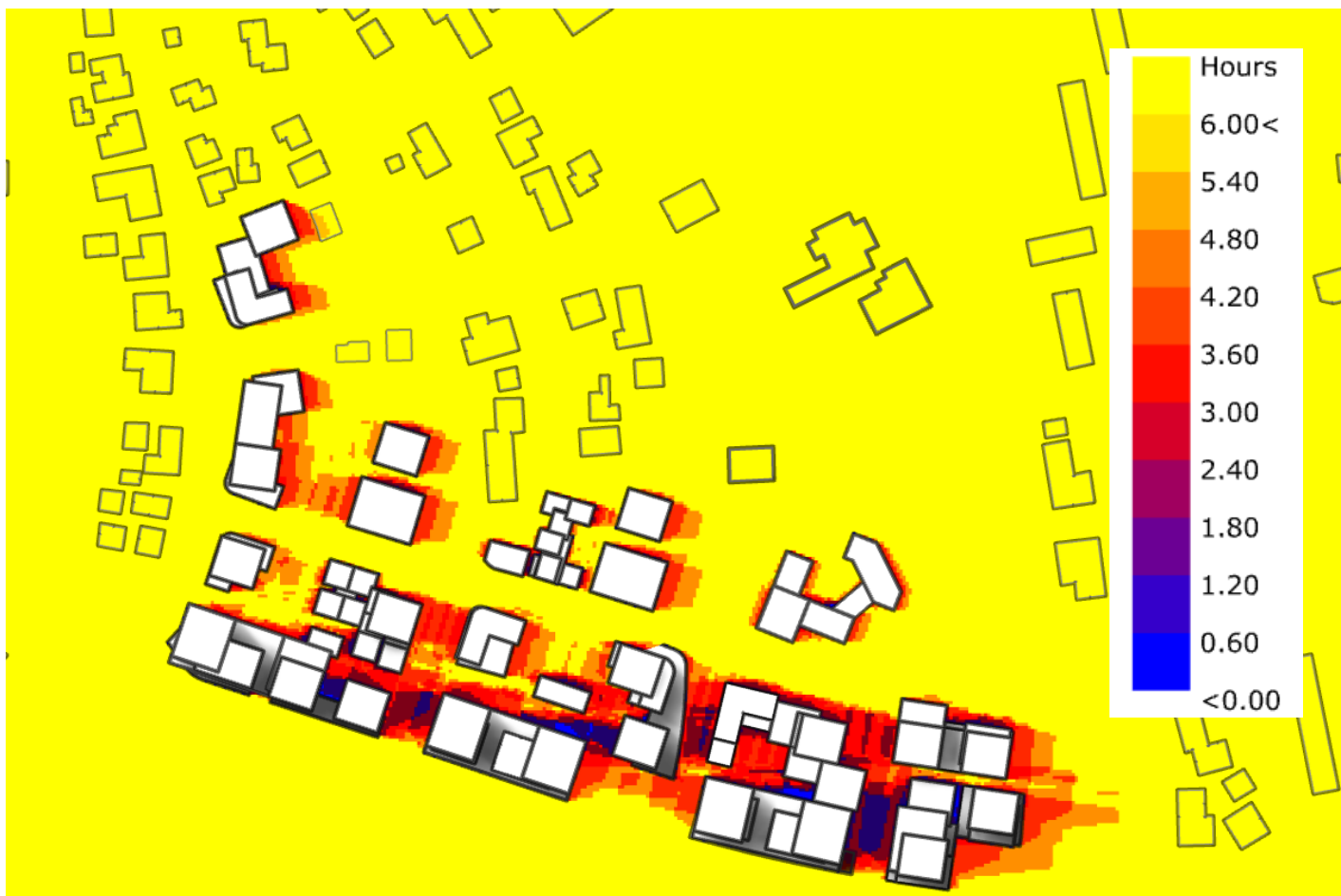
סביבה | סיכוני רעידות אדמה

- בהתאם לניתוח סיכוני רעידות אדמה שבוצע ע"י ד"ר אורי דור נבחנו מתחמים המיועדים להתחדשות עירונית בקרית שמונה.
- התכנית המוצעת חלה בתחום מתחם 8 בו קיימת רגישות מהגברת שתית חריגה גבוהה כתוצאה מקיומו של מצע קשה בבסיס.
- לצורך בחינת משמעויות לתכנון וקביעת יעודי הקרקע בשלב התכנון ידרש לבצע סקר קרקע. הרגישות משפיעה בעיקר על מבנים עד 5-6 קומות. ידרשו הנחיות הנדסיות מתאימות לשלב ההיתר.



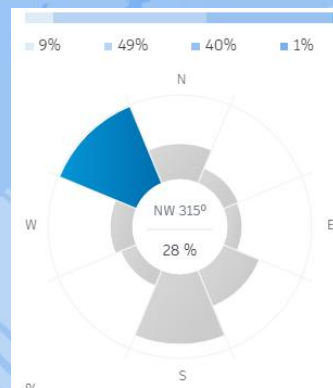
סביבה | אקלים | צל בקיץ

- נערכה בדיקת צל מצטברת 09:00-17:00, ביום הארוך בשנה (21.6).
- בין המבנים בין 0-4 שעות חשיפה לשמש, בשטחים הציבוריים חשיפה של 4 שעות ויותר.
- התכנית כוללת פיתוח הנופי התורם לצל ולנוחות אקלימית מיטבית ברחובות ובשצ"פים.



סביבה | אקלים | אוורור ע"י הרוח הקיצית

- **אי חום עירוני** נגרם מבינוי צפוף וגבוה, מחומרים שאוגרים את החום ביום ופולטים אותו בלילה.
- הרוח מסייעת בהסעת החום הנפלט מהבינוי.
- הבדיקה נערכה ע"י מודל זרימת רוח הבוחן כיצד הרוח השלטת בקיץ בקרית שמונה עוברת בין הבניינים. מטרת הבדיקה הינה לאתר את הבניינים היוצרים "צל רוח" (האזורים הבהירים במפה).
- בכדי לייצר מעבר פתוח לרוח ניתן לקטום את פינות המבנים, לכלול קומת עמודים מפולשת, לפצל בניינים מוארכים או לרווח בין המבנים.



שמאות | עקרונות והנחות תחשיב כלכלי

מחירי מכירה

מחיר למ"ר למגורים בבנייה מרקמית	₪ 15,500
מחיר למ"ר למגורים בבנייה גבוהה	₪ 16,000
מחיר למ"ר מסחר	₪ 16,500

עלויות בנייה ישירה למ"ר

מחיר למ"ר למגורים בבנייה מרקמית	₪ 5,200
מחיר למ"ר למגורים בבנייה גבוהה	₪ 5,500
מחיר למ"ר מסחר	₪ 5,000

חניות

עלות חניה תת קרקעית למ"ר	₪ 3,200
עלות חניה עילית פתוחה למ"ר	₪ 1,000
עלות חניה מבונה	₪ 2,400

עלויות פיתוח

עלויות פיתוח למ"ר	₪ 400
-------------------	-------

מצב קיים ושטחים ממוצעים

צמוד קרקע	בנייה רוויה	
1 (צמוד קרקע) בחלקה 82 בגוש (13167)	285	מס' יח"ד קיימות
כ- 200 מ"ר ע"פ מדידה גרפית	75 מ"ר	שטח ממוצע של יח"ד קיימת

רווחיות יזמית

היטל השבחה	0%
רווחיות	16%

שמאות | הערכות

ללא סבסוד – 12 מ"ר תמורה, ללא היטל השבחה	
1,460	סה"כ יח"ד יוצאות
110 מ"ר	סה"כ שטח פלדלת ממוצע
1,191	סה"כ דירות לשיווק
115 מ"ר	סה"כ שטח פלדלת ממוצע של דירה לשיווק
37.3	צפיפות יוצאת
5.1	מכפיל
167 מ"ר	שטח מסחרי קיים
2,709 מ"ר	שטחי מסחר מתוכנן
0 מ"ר	שטחי תעסוקה מתוכנן
30%	חניה על הקרקע
-	חניה בקומות בניין מגורים
70%	חניה תת קרקעית (43 מ"ר/חניה)
-	מס' בניינים עד 10 קומות
-	מס' בניינים מעל 10 קומות
16%	אחוז רווח
0 ש"ח	סה"כ השלמה נדרשת ל- 16%
0 ש"ח	סה"כ סבסוד ליח"ד נכנסת
0 ש"ח	סה"כ סבסוד ליח"ד נכנסת

סבסוד - 12 מ"ר תמורה, ללא היטל השבחה	
1,265	1,265
94 מ"ר	94 מ"ר
977	977
96 מ"ר	96 מ"ר
32.3	32.3
4.4	4.4
167 מ"ר	167 מ"ר
3,950 מ"ר	3,950 מ"ר
0 מ"ר	0 מ"ר
13%	13%
42%	42%
45%	45%
17	17
6	6
2.4%	2.4%
₪ 174,631,945	₪ 174,631,945
₪ 138,049	₪ 138,049
₪ 612,743	₪ 612,743

סבסוד - 0 מ"ר תמורה, ללא היטל השבחה	
1,265	1,265
94 מ"ר	94 מ"ר
630	630
100 מ"ר	100 מ"ר
37.7	37.7
4.4	4.4
167 מ"ר	167 מ"ר
3,950 מ"ר	3,950 מ"ר
0 מ"ר	0 מ"ר
13%	13%
42%	42%
45%	45%
17	17
6	6
6.1%	6.1%
₪ 128,997,299	₪ 128,997,299
₪ 101,974	₪ 101,974
₪ 452,622	₪ 452,622



תודה!