

תמ"ל 2070 | התחדשות עירונית

רזיאל | קריית שמונה

שולחן עגול | 12.05.2026



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	
גורי נדלר, מאיה ברעם, תומר קפלן	קריית שמונה
טל עוזיאל, אינה בורשטיין-זיתוני, אורטל בן שושן, חונן בן זקן	תכנון ואדריכלות
גורדון אדריכלים	ניהול
אביב	שמאות וכלכלה
עודד לנדא	חברה
בי.אר קישורים-קשרי קהילה	פרוגרמה
יערה ספיר	תנועה ובנישים
עמיר שלי	נוף
טוף סרגוסי	מים וביוב
סירקין בוכנר קורנברג	סביבה
גיאוטבע	מודד
חץ הצפון מיפוי והנדסה	אגרונום
יורם וגשל	

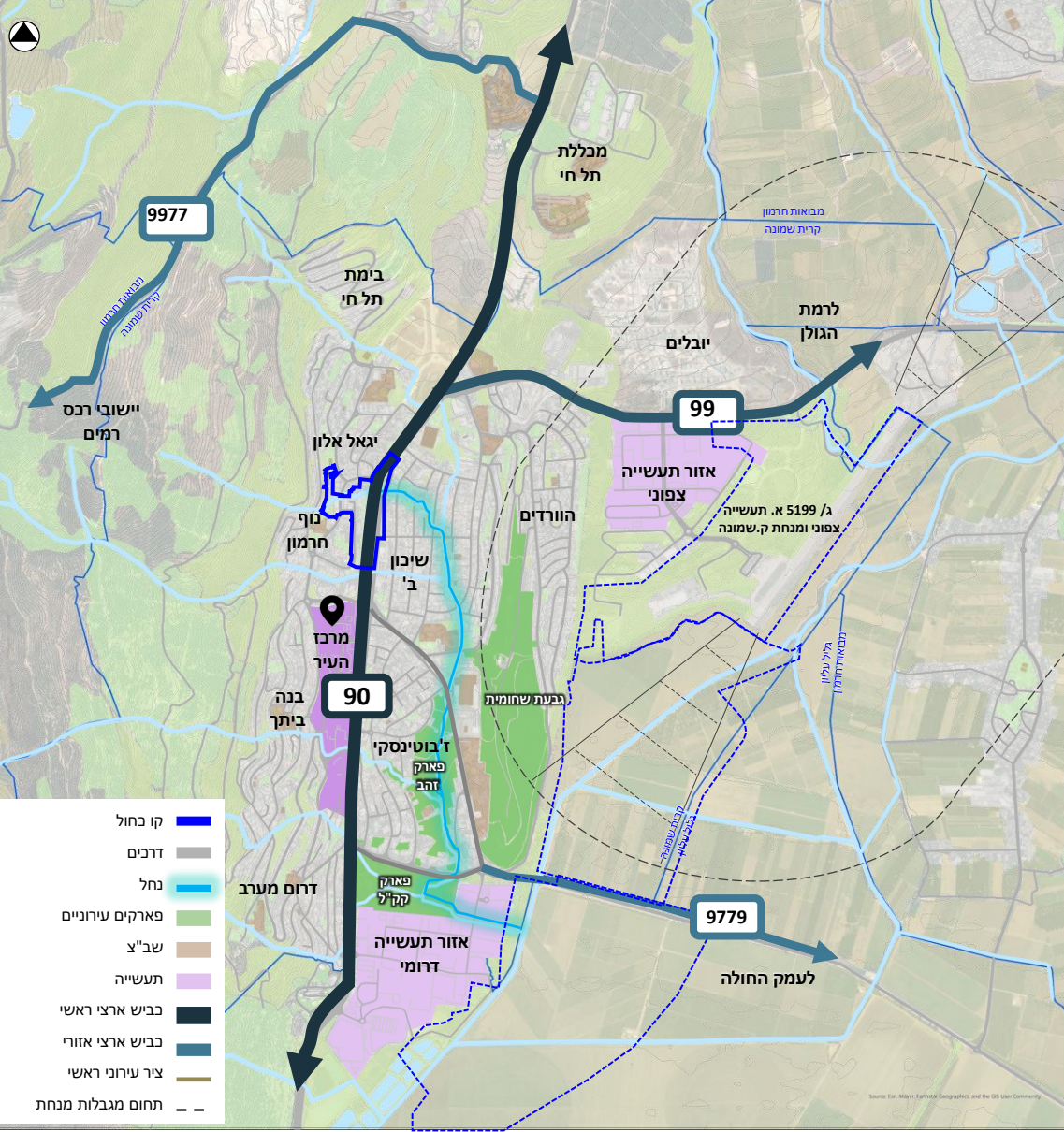
קריית שמונה

• נתונים כלליים

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

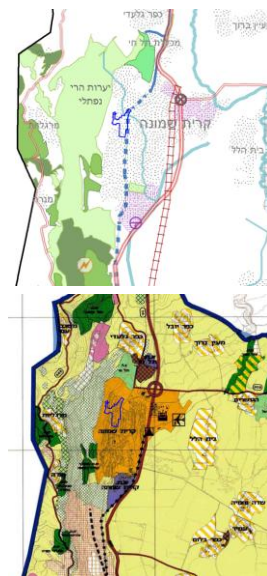
• מבנה עירוני

- ✓ כביש 90 - חוצה צפון דרום
- ✓ כבישי רוחב 99 ו-9779 - לעמק החולה ורמת הגולן
- ✓ חלוקה לשכונות ע"י מערכת הנחלים - מגע יומיומי נדיר בין התושבים לנחלים
- ✓ **נחל עין זהב** - עורק ניקוז משני חוצה את העיר, ומנקז את רוב שטח העיר ומערבה לה מרכז רמים, נובע בכיכר במרכז כביש 90 (תל חי)
- ✓ הנחל מהווה עמוד השדרה של השטחים הפתוחים בעיר ובסיס להתחדשות עירונית לאורכו



רקע סטטוטורי | מהלכי תכנון ארציים ואיזוריים

תנועה ותפקידו של כביש 90



הסטת כביש 90 - שינוי סטטוס כביש 90 הקיים במקטע העירוני לעורק ראשי מסילת רכבת - בסמוך לכביש 90

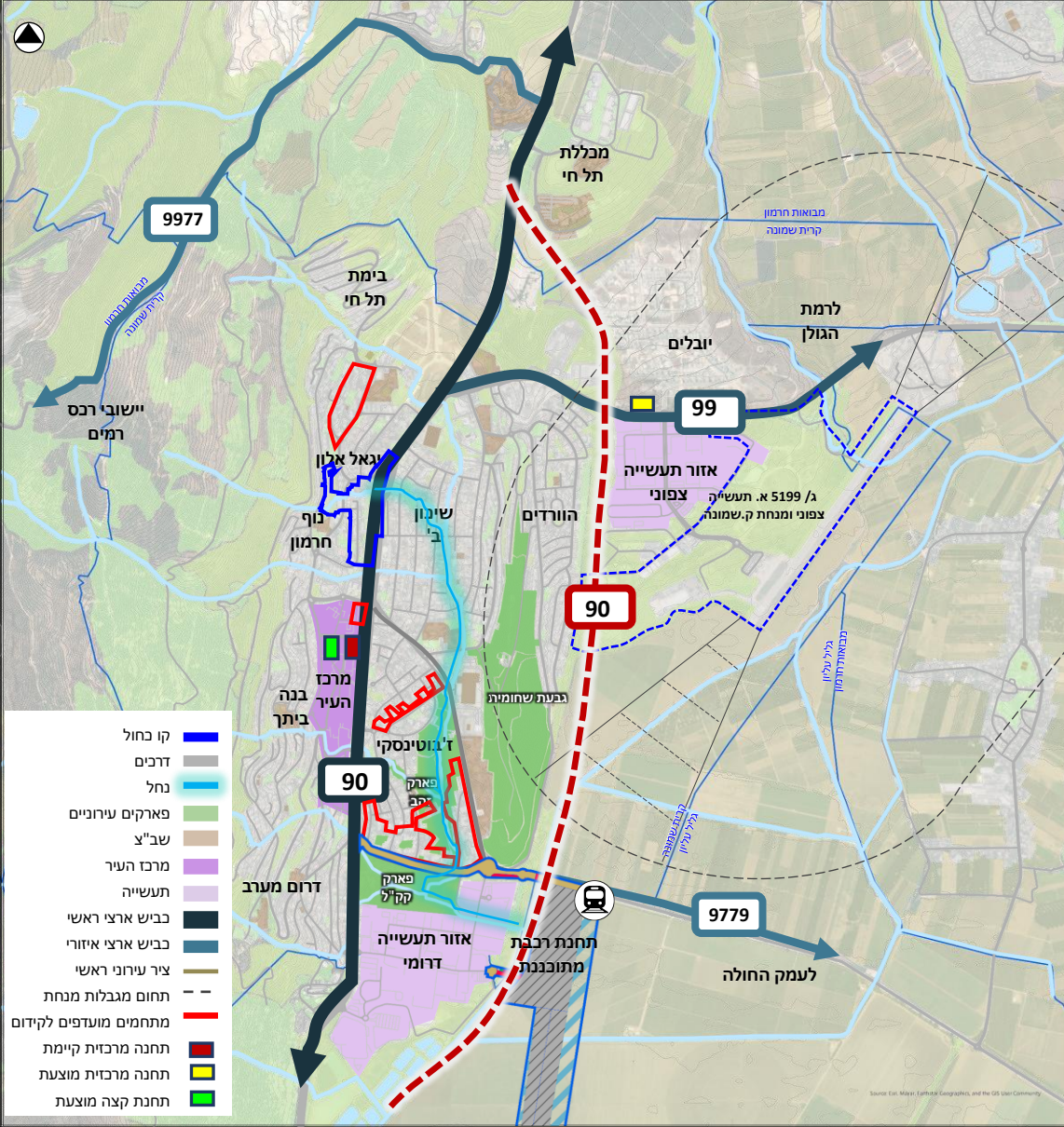
תמ"א 1(42) ותמ"מ 2/9

מסילת כרמיאל-ק"ש

הקמת תחנת רכבת במרחק של כ-700 מ' ממתחם התכנון

217-0660522

סטטוס: החלטה למתן תוקף עורכי התוכנית: תדס הנדסה אזרחית יז"ם התוכנית: נת"י



רקע סטטוטורי | מהלכי תכנון עירוניים

פיתוח חדש לצד התחדשות עירונית ויצירת רצועת לב העיר

תוכנית מתאר ג/14742

2014

סטטוס: מאושרת

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

- כלול במתחם 3 -מתחם המיועד להתחדשות עירונית

מסמך מדיניות עירונית

קריית שמונה 2021

סטטוס: אימוץ ע"י המחוזית

עורכי תוכנית: דני לזר אדריכלים

- טבעת עירונית- כביש עוקף 909
- שדרות תל-חי חלק מרצועת לב העיר - שילוב של מגורים, מסחר ותרבות, ליצירת מרחב פעיל לאורך כל שעות היום.

עיר נחלים

2021

סטטוס: אימוץ ע"י המחוזית

עורכי תוכנית: מילגם

- שיקום אגני נחל עין זהב ועיון בבסיס להתחדשות עירונית ושכונות חדשות
- כיכר המעיין – הסתת כביש 90, שיקום והנגשת הנביעה לציבור

תוכניות החדשות

עירונית

במרכז העיר החדש

הנרייטה סאלד –

עליית הנוער

עורכי התוכנית: גורדון

הירדן

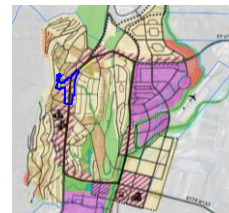
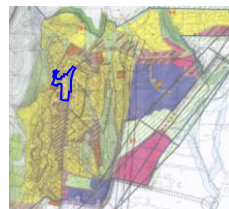
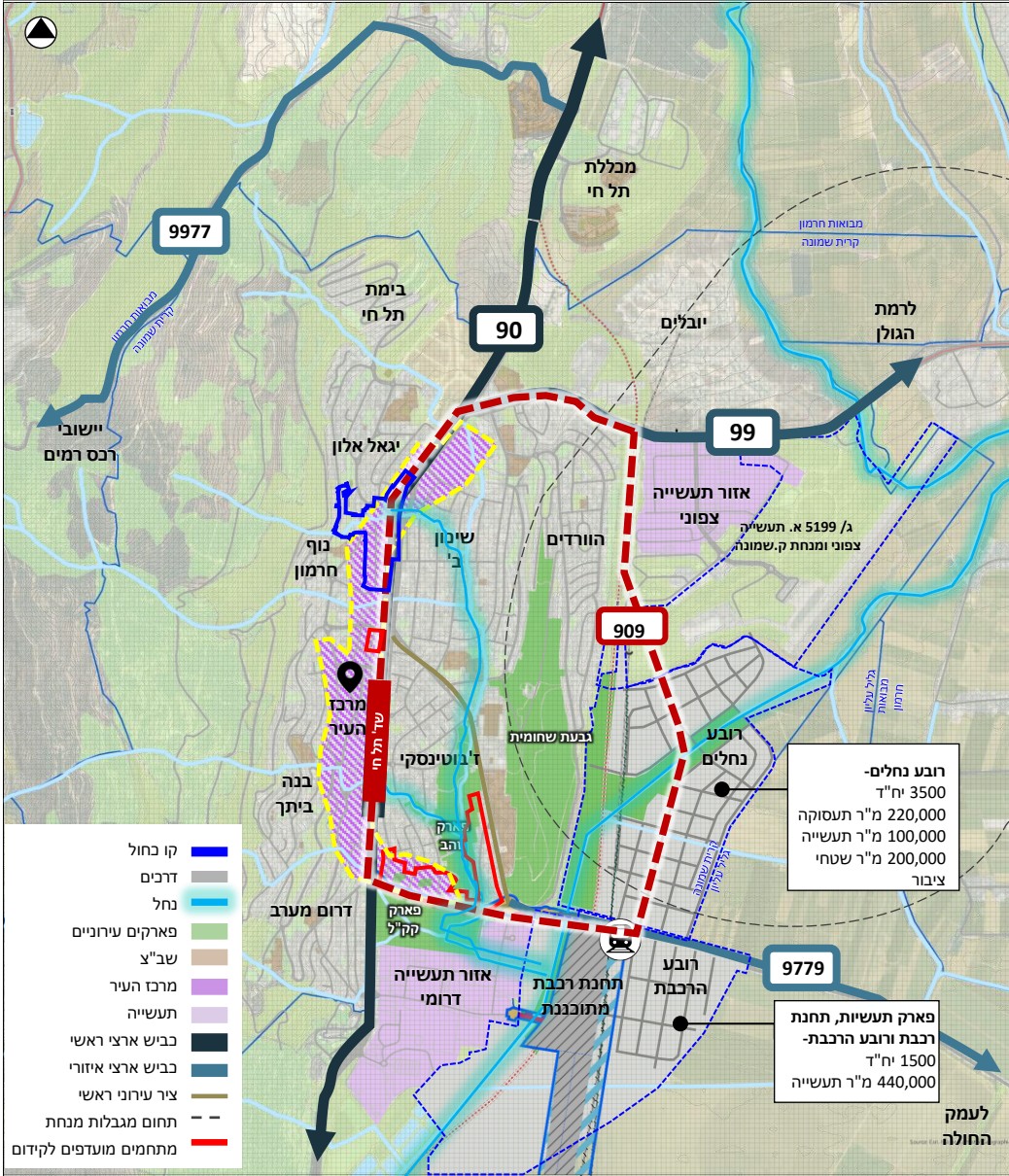
עורכי התוכנית:

קיקה בראז

תל חי

עורכי התוכנית:

דרמן ורבקל

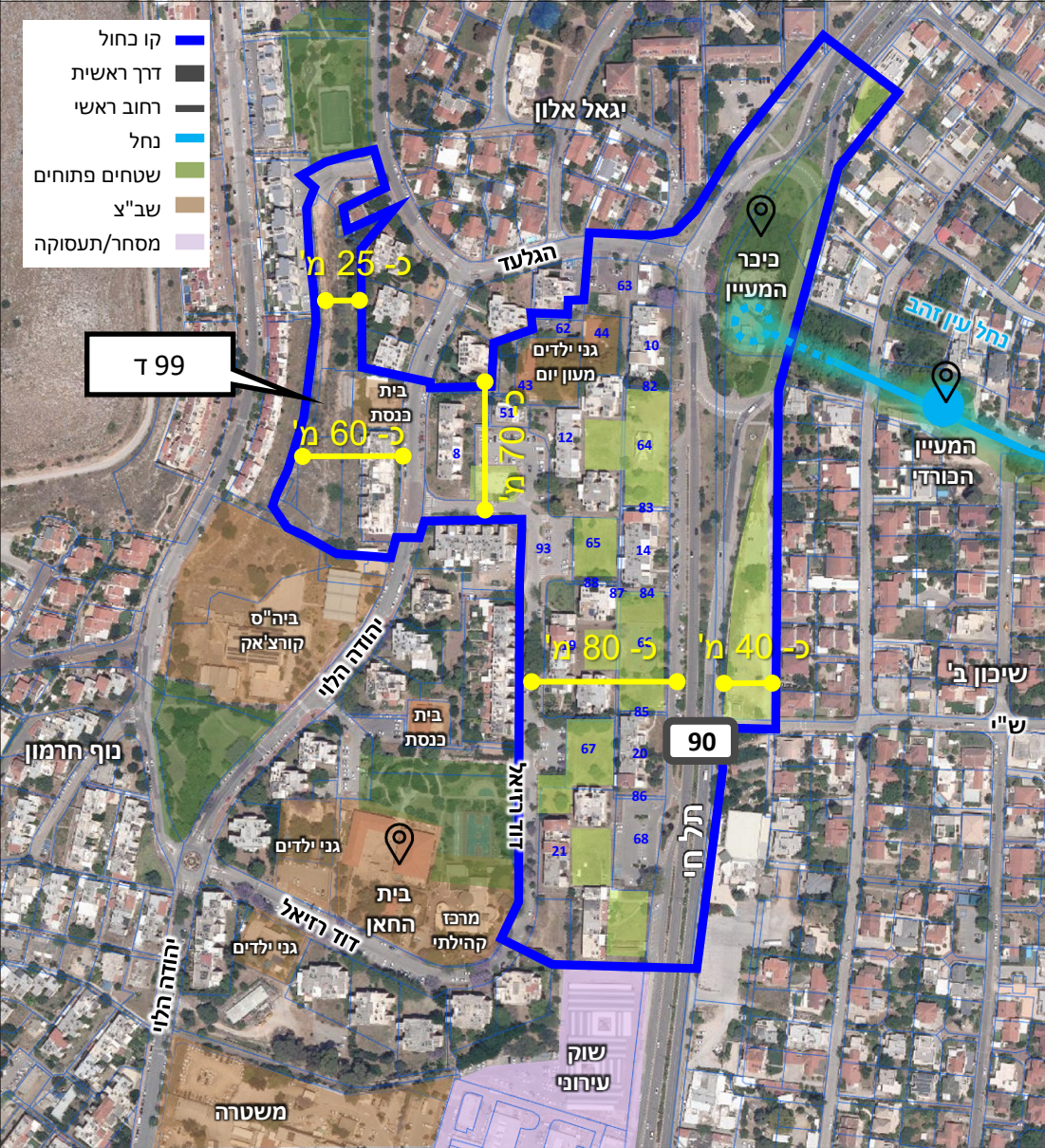


מתחם התכנון | כללי

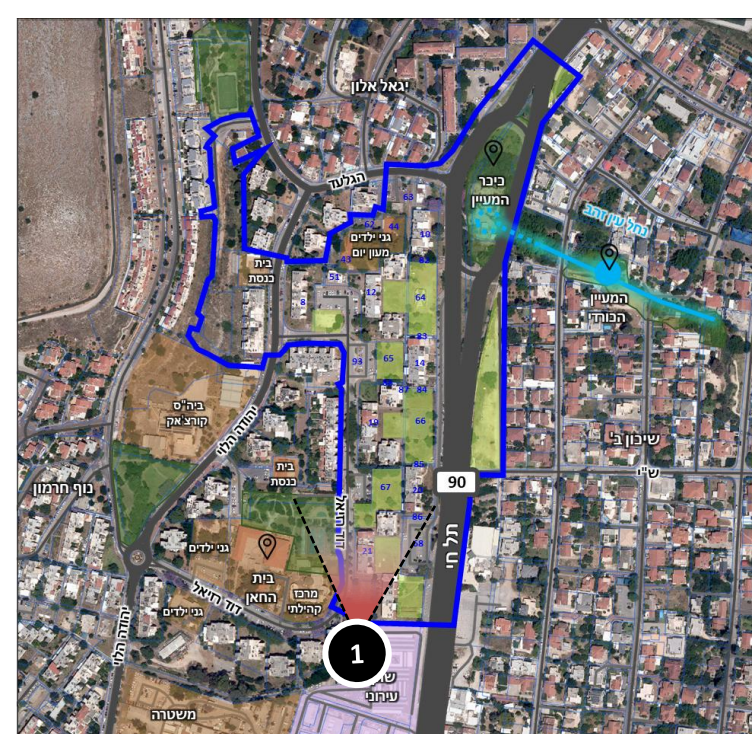
ת"ז

99.4 ד'	שטח התכנית
196	מס' יח"ד
2.4	משק בית
444	אומדן אוכלוסייה
83 מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
18	מס' מבנים
14**	מס' מבנים למגורים
3-4 ק'	גובה בינוי
27%	ייעוד קרקע סחיר
73%	ייעוד קרקע ציבורי
2 יח"ד/ד'	צפיפות יח"ד/ד' ברטו
7 יח"ד/ד'	צפיפות יח"ד/ד' נטו
1,305 מ"ר	מ"ר ציבורי/אחר

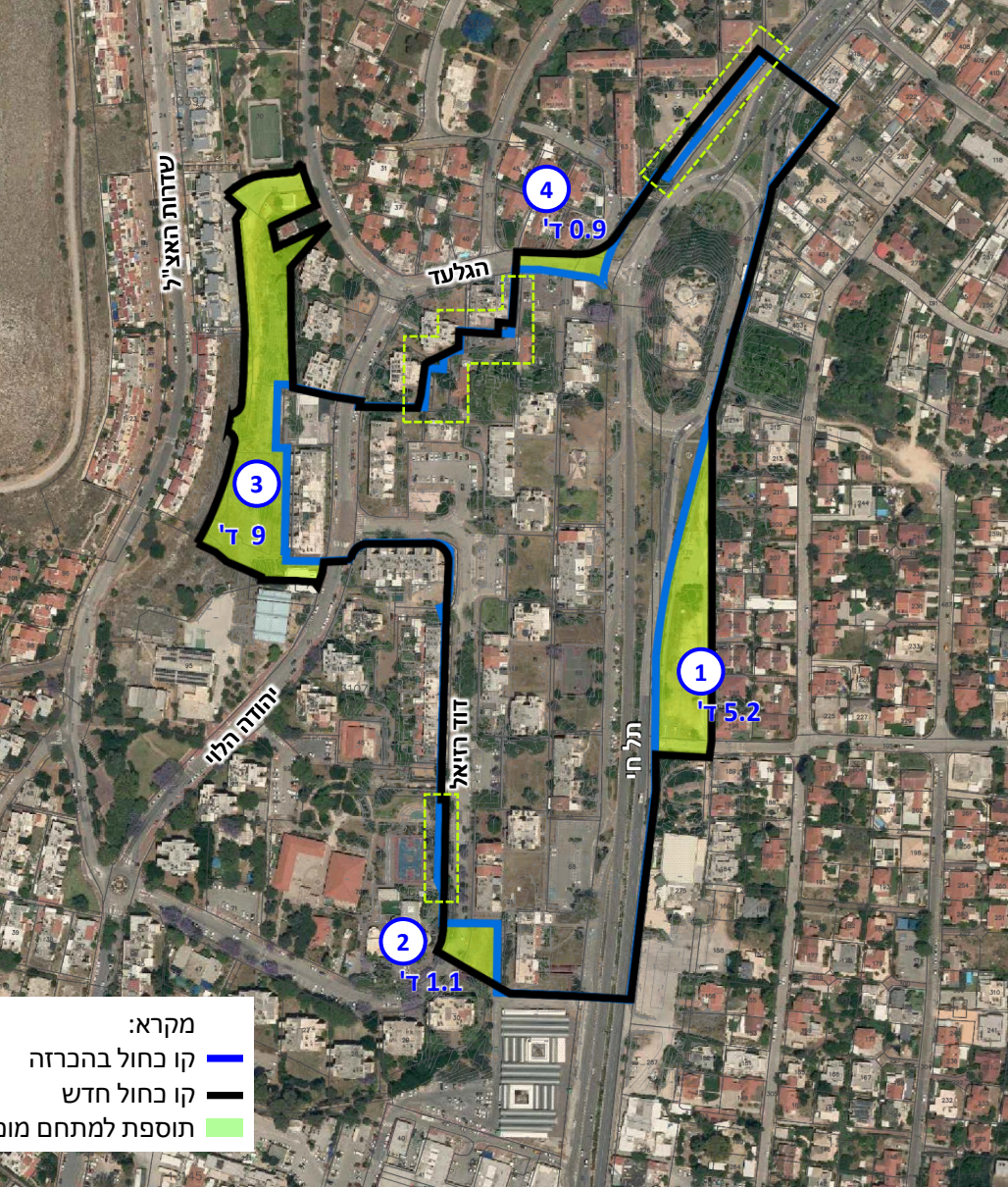
- המתחם ממוקם בין מרכז העיר לשכונת נוף חרמון.
- מבחינה סטטיסטית שייך לשכונת נוף חרמון, אך מאופיין בזיקה מובהקת למרכז העיר – במבנה הבינוי, הקשרים התחבורתיים והתוכניות המאושרות.
- לפי מסמך המדיניות של ק"ש, המתחם מוגדר כחלק משכונת רזיאל
- במתחם נמצאת נביעת נחל עין זהב, שהועברה מבעלות "מקורות" לעירייה.



מתחם התכנון | מבט מדרום



הרחבת קו כחול



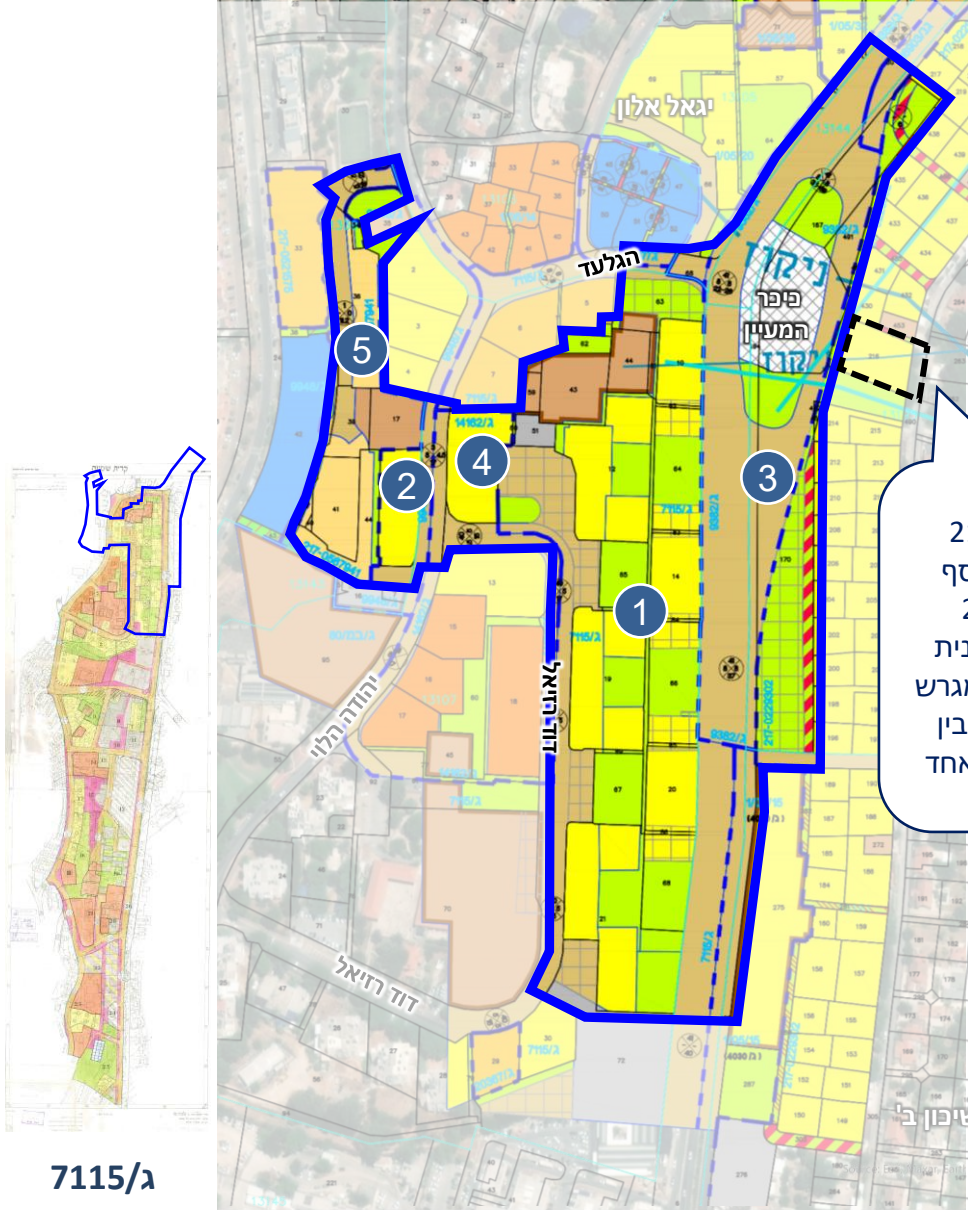
יחס ציבורי/מגורים		82.4 ד'	קו כחול מוכרז	
ציבורי		5.2 ד'	1	תוספות
ציבורי		1.1 ד'	2	
4.2 ד'	ציבורי	9 ד'	3	
4.8 ד'	סחיר			
ציבורי		0.9 ד'	4	
ציבורי		0.8 ד'		
		99.4 ד'	קו כחול מוגדל	

קו כחול מוגדל		קו כחול מוכרז		
27%	26.8 ד'	26.7%	22 ד'	שטח סחיר (מגורים ומסחר)
73%	72.6 ד'	73.3%	60.4 ד'	שטח ציבורי (דרכים וחניות, שטחי למבני ציבור ושטחים פתוחים)
100%	99.4 ד'	100%	82.4	סה"כ








תוכניות מאושרות

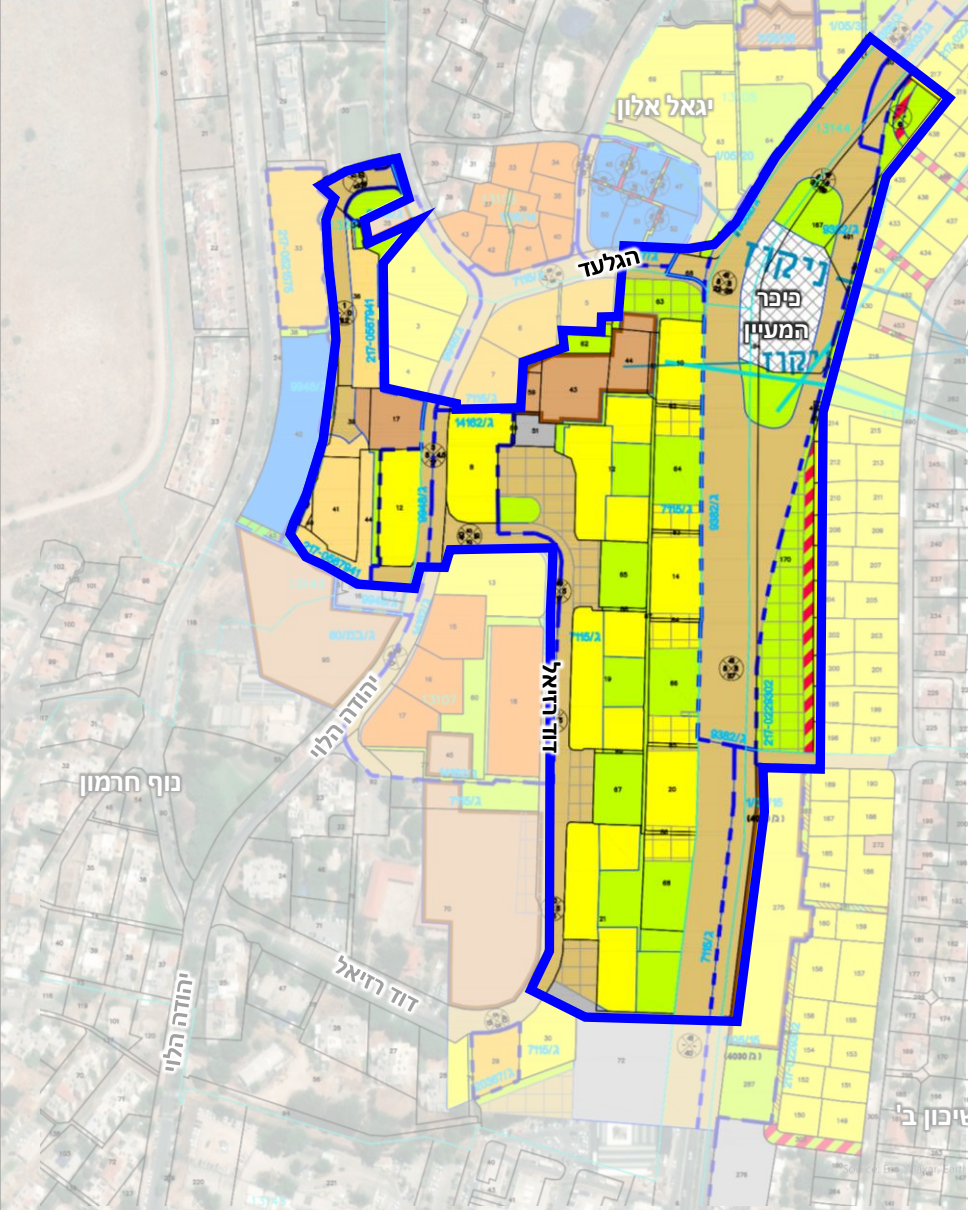
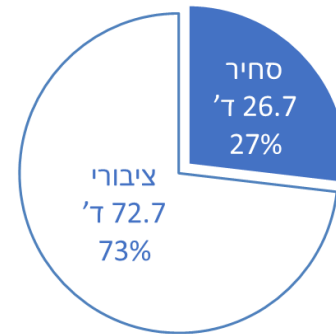
שטח	תיאור	שם התוכנית	שנה	
47.3 ד'	הסדרת חלוקת המגרשים, פתרון בעיות התחבורה, וקביעת כמות ואופי הבניה במרכז העיר.	ג/7115 - מרכז העיר - קטע מערבי	1992	1
2.9 ד'	שינוי לתוכנית ג/במ/80 (1993) קביעת דרכי גישה ועקרונות לפתרונות חניה. מתן פתרון חניה ליח"ד קיימות. חלוקת השטח למגרשים לצורך למכרזי ביצוע.	ג/9948 - שכונת האצ"ל	2000	2
35 ד'	הרחבת הכביש לודו מסלולי בקטע בין החיבורים לרחובות ש"י עגנון ורש"י והסדרת ייעודי השטחים בחלקות הנפגעות מהפקעת השטח לצרכי הדרך.	ג/9382 - שינוי תוואי דרך תל חי	2002	3
5.3 ד'	1. הרחבת דירות 2. הגדלת אחוזי הבניה המותרים 3. תוספת קומה. 4. גודל יח', מרווחי בנייתם וגובהם. 5. שינוי בקו בנין	ג/14162 - הרחבת דירות במתחם יהודה הלוי	2005	4
10.5 ד'	רה תכנון לחלק ממגרשי מגורים בתוכנית	217-0567941 שכונה האצ"ל	2020	5

תוכנית
217-1173772
בבדיקת תנאי סף
20/02/2025
התחדשות עירונית
בקריית שמונה במגרש
מגורים הנמצא בין
שד' תל חי ורח' אחד
העם.



התפלגות ייעודי קרקע

שטח נכנס (ד)		יעוד		סיווג
26.8	26.4	מגורים		שטחים סחירים
	-	מגורים מסחר ותעסוקה		
	0.4	מסחר		
72.6	4.8	מוסדות ציבור		שטחים ציבוריים
	21.9	שצ"פ		
	41.9	דרך/חניון/דרך משולבת		
	3.9	מתקן הנדסי		
99.4		סה"כ		



- מקרא
-  מגורים א (7115/ג), מגורים ב (14126/ג), ג (9948/ג)
 -  שצ"פ
 -  מבני ציבור
 -  מבני ציבור
 -  מסחר
 -  דרך מאושרת
 -  מתקנים הנדסיים
 -  חניה

מתחם התכנון | מערכת ירוקה

• מערכת השטחים הפתוחים

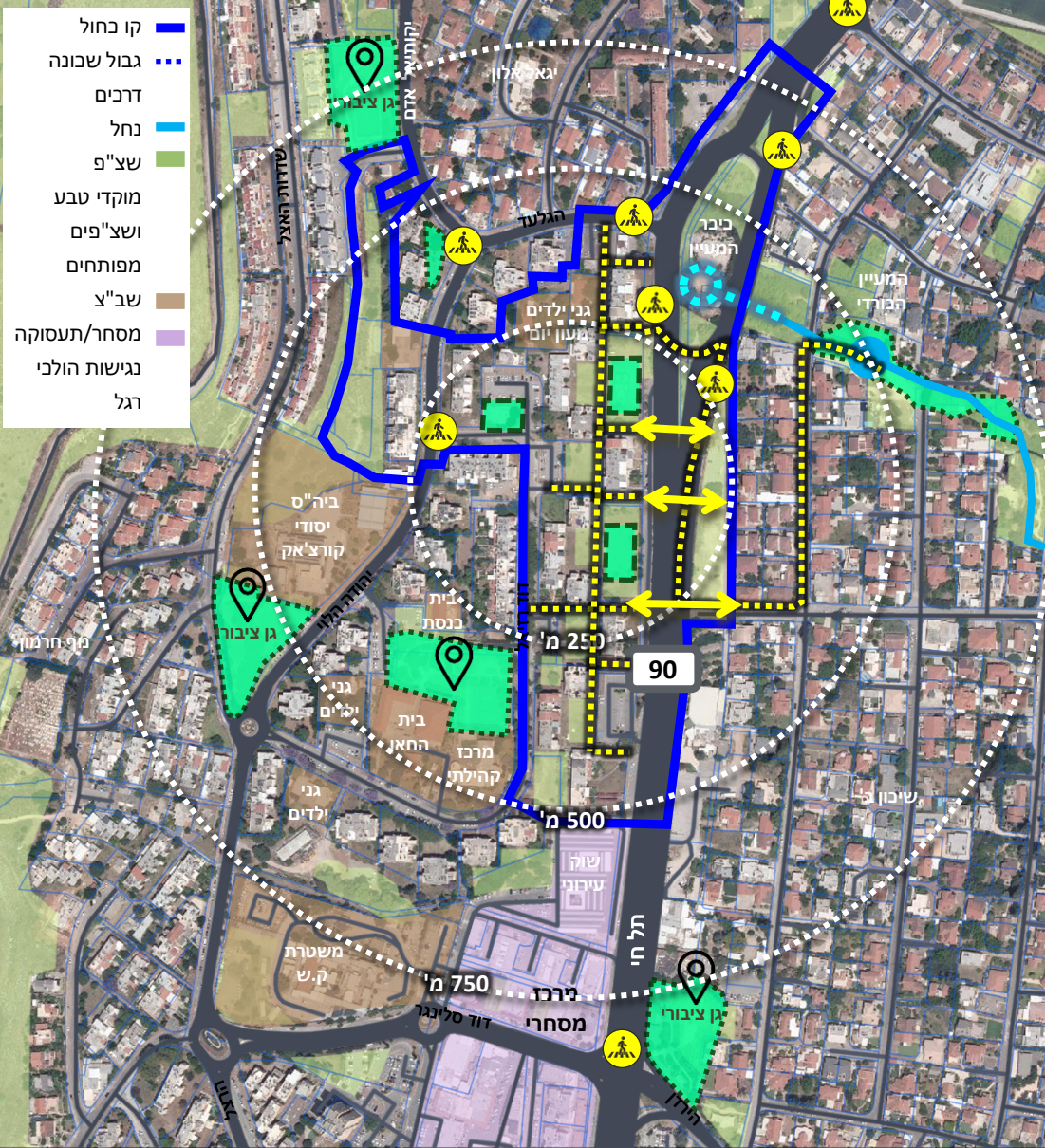
- ✓ המתחם סמוך לשצ"פים שכונתיים ומוקדי נוף מרכזיים:
 - בית החאן - שצ"פ שכונתי
 - המעיין הכורדי- מוקד טבע עירוני יוצא דופן שאינו נגיש
- ✓ במתחם שצ"פים חלקם לא מפותחים ומתוחזקים ולא מזמינים

• קישוריות והליכתיות

- מערכת שבילים בתוך המתחם מקשרת בין השצ"פים לרחובות במעטפת ומתאפשרת נגישות קישוריות מצפון, מערב ודרום
- כביש 90 מהווה חסם לחיבור המתחם לשכונות המזרחיות

• כיכר המעיין

- במתחם נביעת נחל עין זהב הכלואה בין נתיבי כביש 90 ואינה נגישה לציבור
- במסגרת "עיר נחלים" מוצעת הסטת כביש 90 מערבה פתיחת המעיין לכיוון הזרימה הטבעית ויצירת כיכר מרכזית עם מרחבי שהייה ופנאי כחלק משדרוג המרחב הציבורי.



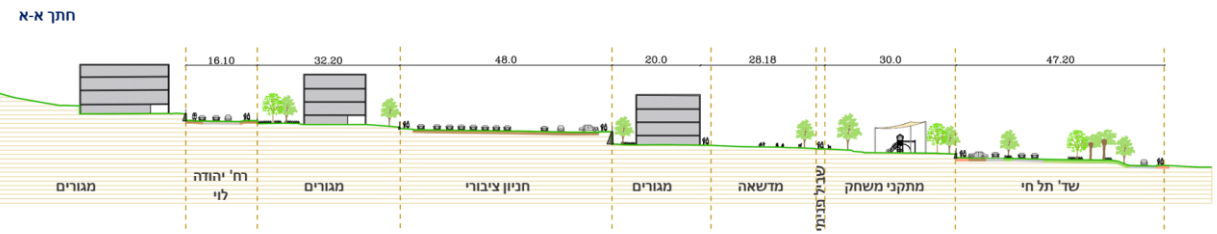
מתחם התכנון | שיפועים

שיפועים

- החלק המערבי בשיפולי רכס רמים בשיפוע של כ- 18%
- מרח' יהודה הלוי שיפוע מתון 6% מזרחה - נוח להליכה לרכיבה ופיתוח
- מצפון לדרום מישורי ללא שיפוע משמעותי
- אזור המעיין נמוך ביחס לשד' תל חי



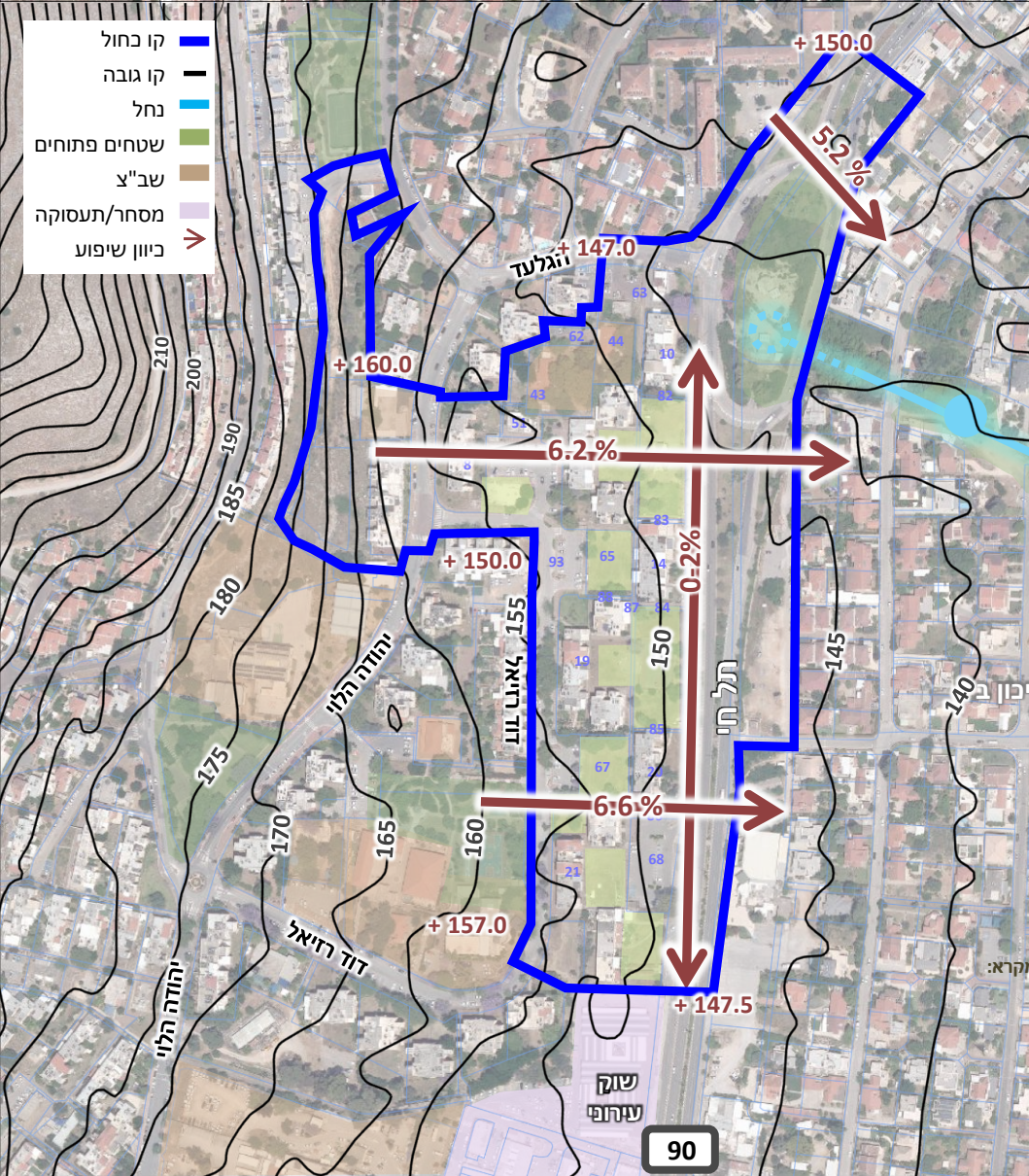
מבט משד' האצ"ל



מבט מרחוב תל חי למערב

נצפות

- ✓ מרח' תל חי מערבה נצפה רכס רמים בשל הבינוי שאינו רציף ונמוך (4 קומות) בעורף
- ✓ מרח' האצ"ל נצפים הרי הגולן והחרמון כמעט ללא הפרעה בשל גובה הבינוי.



מתחם התכנון | ניקוז

- אגני ניקוז חיצוניים - שני אגנים מתנקזים ממערב לכביש המערכת, שלאורכו תעלת ניקוז

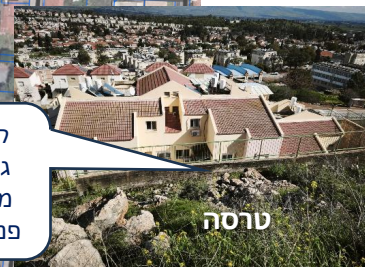
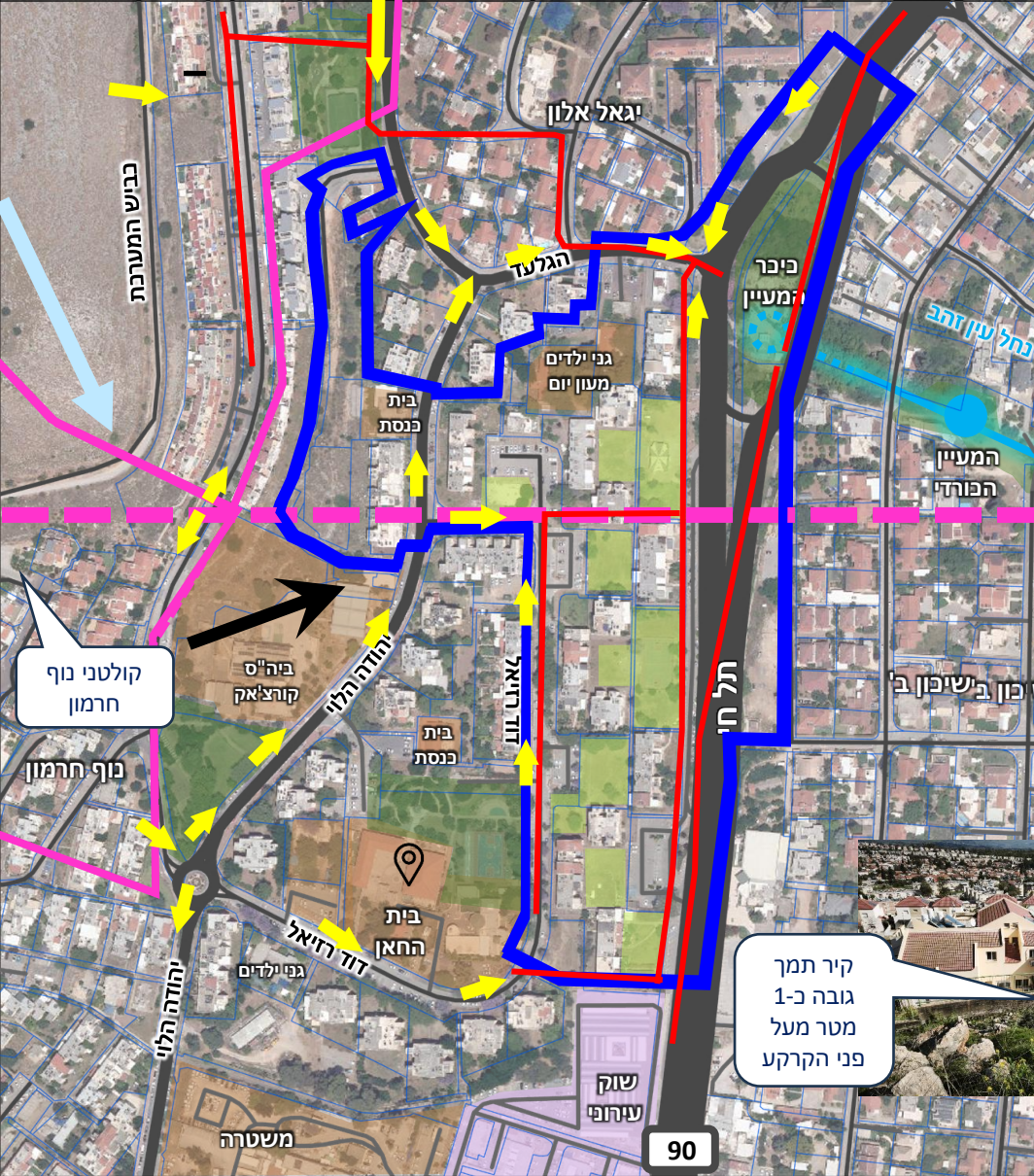
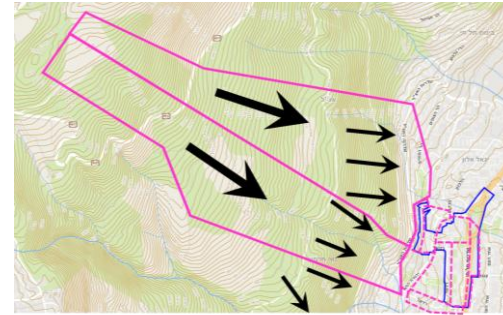
- ניקוז עירוני

✓ בחלק הצפוני -

- המדרון ממזרח לכביש המערכת כולל טרסות וקירות תומכים סמוך לבינוי.
- הניקוז מרח' האצ"ל מתחבר לרח' יקותיאל אדם, משם לרח' הגלעד ולמובל בכיכר עין זהב.

✓ בחלק הדרומי

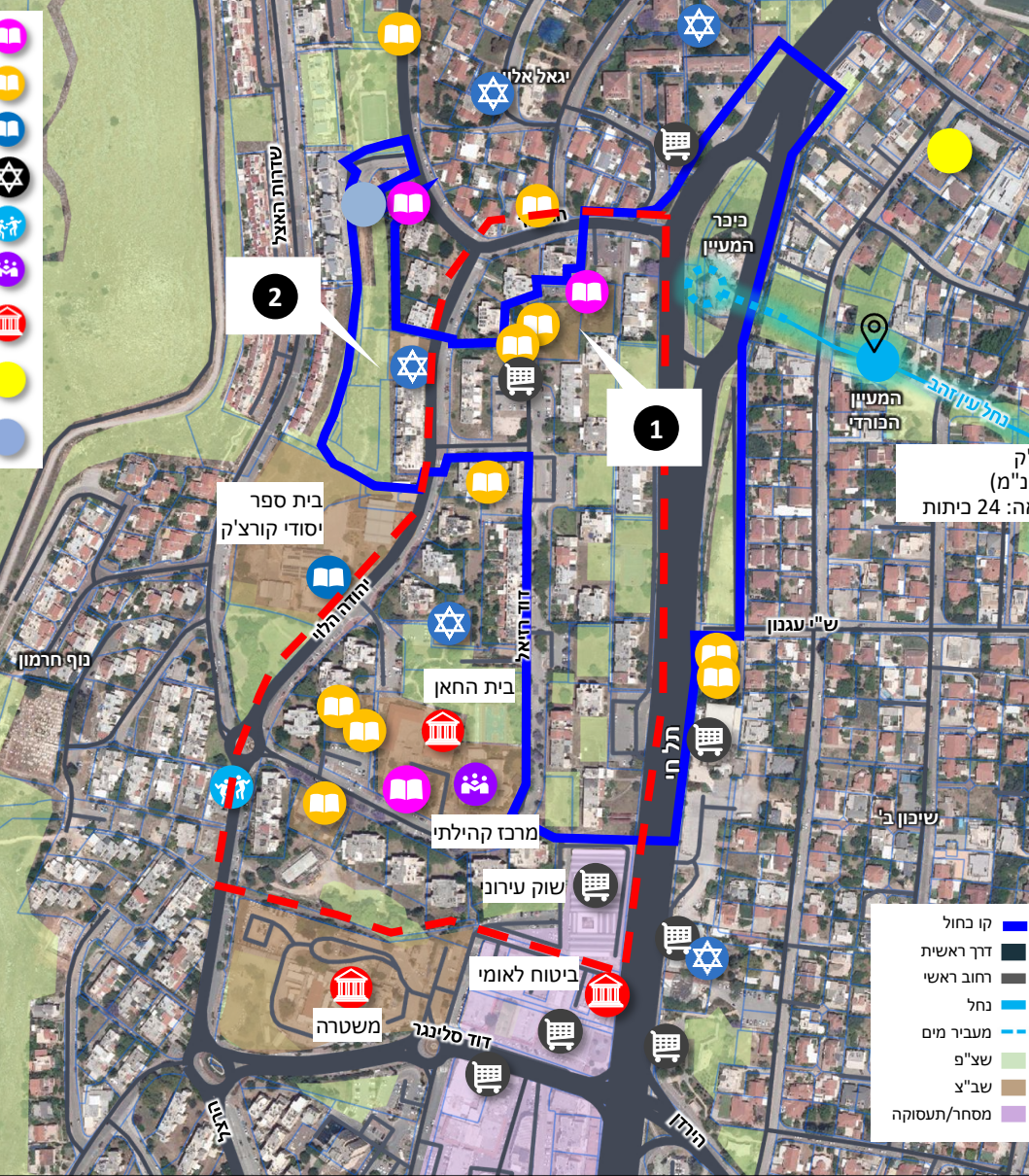
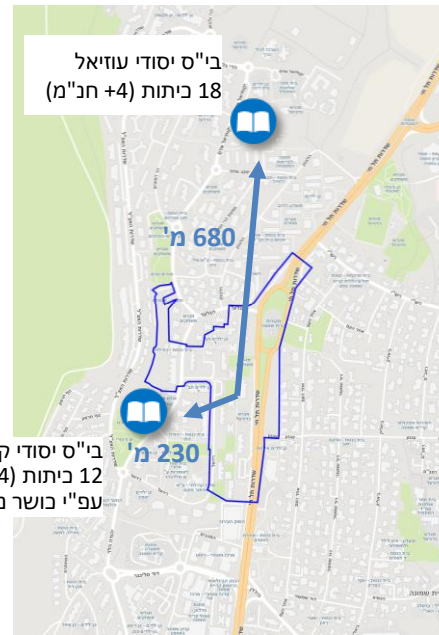
- הערוץ המקומי נקלט במערכת הניקוז העירונית במעלה הר חרמון.
- אגן ב' מתנקז לכיכר האצ"ל-יהודה הלוי-דוד רזיאל.
- לא קיימת מערכת ניקוז תת־קרקעית; רח' יהודה הלוי מנקז את השטח הכלוא בינו לבין רח' האצ"ל.
- ברח' דוד רזיאל קיים קו ניקוז המתחבר לשני קווים בשד' תלחי.



טסה

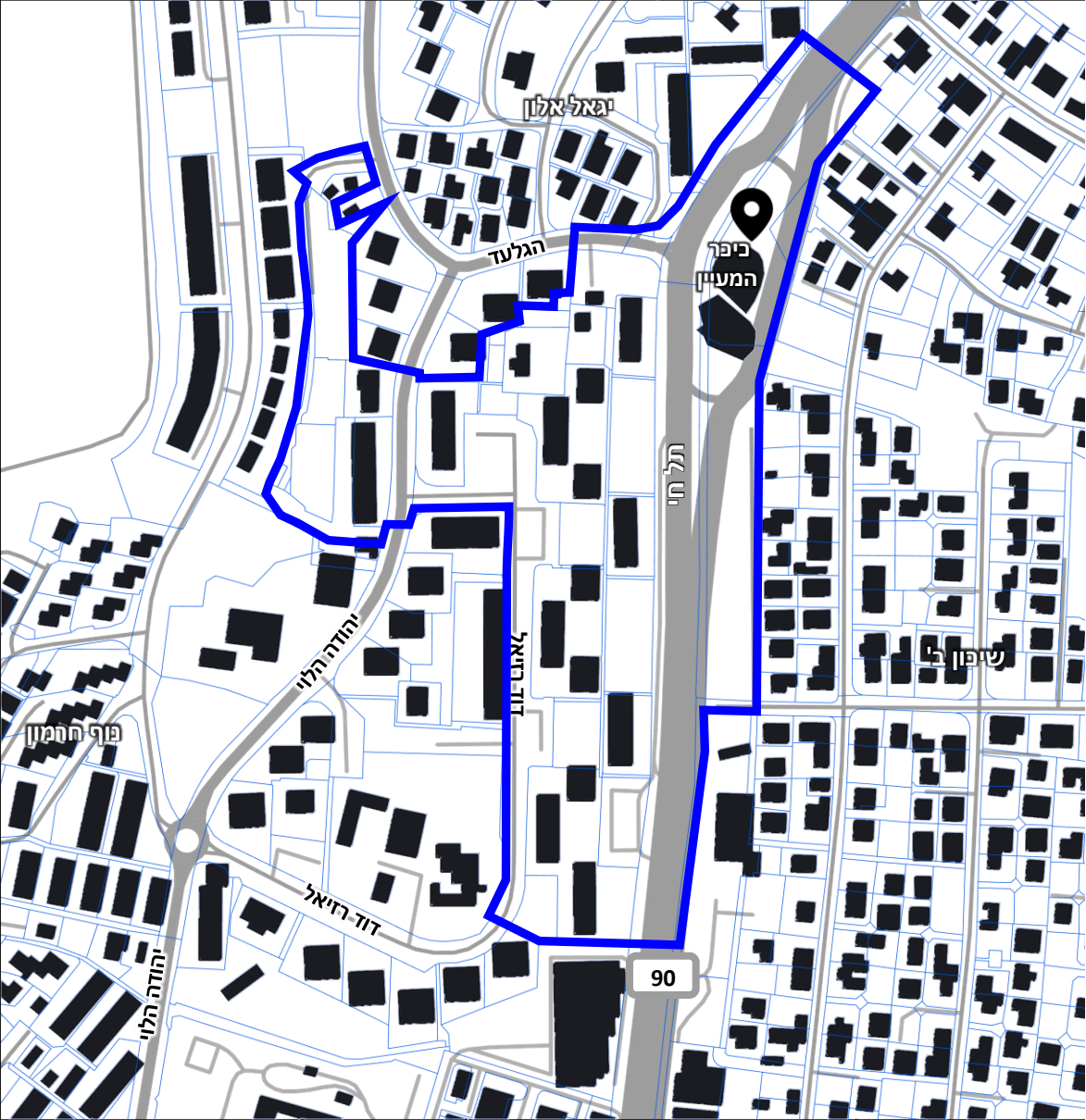
מתחם התכנון | שטחי ציבור ומסחר

- שירותים ציבוריים, מסחר, תחבורה ופנאי נצרכים במרכז העיר
- שטחי ציבור מאושרים ופעילים במתחם - 5 ד'
 - 1 3.5 ד' בצפון התוכנית למוסדות חינוך: מעון יום ו-2 כיתות גני ילדים
 - 2 1.5 ד' ממערב לרח' יהודה הלוי: בית כנסת.
- שטחי ציבור בסמיכות למתחם (לא כולל גני ילדים ומעונות יום)
 - ✓ בי"ס יסודי ממלכתי - "קורצ'אק" -
 - ✓ בית ספר יסודי ממלכתי דתי "עוזיאל" נמצא כ- 720 מ' מצפון
 - ✓ מוסדות קהילה - בית כנסת ומקווה, מרכז קהילתי, מרכז תרבות - בית החאן
- התוכנית סמוכה לשוק העירוני, ומדרום לה מוקד ובו מסחר, שירותים הכולל מרפאות ושירותים ממשלתיים (ביטוח לאומי, משטרה).



מתחם התכנון | תכסיות בנייה

- דרכים
- בנוי
- פנוי



- תכסית בנייה נמוכה מאד
- שטחים רבים פנויים בין הבניינים ולאורך הרחובות
- לאורך שד' תל חי אין רצף בנוי בשל מקבצי חניה ושצ"פים ודרך שירות וחצרות הבניינים.

מתחם התכנון | מגורים

טיפולוגיות בנייה

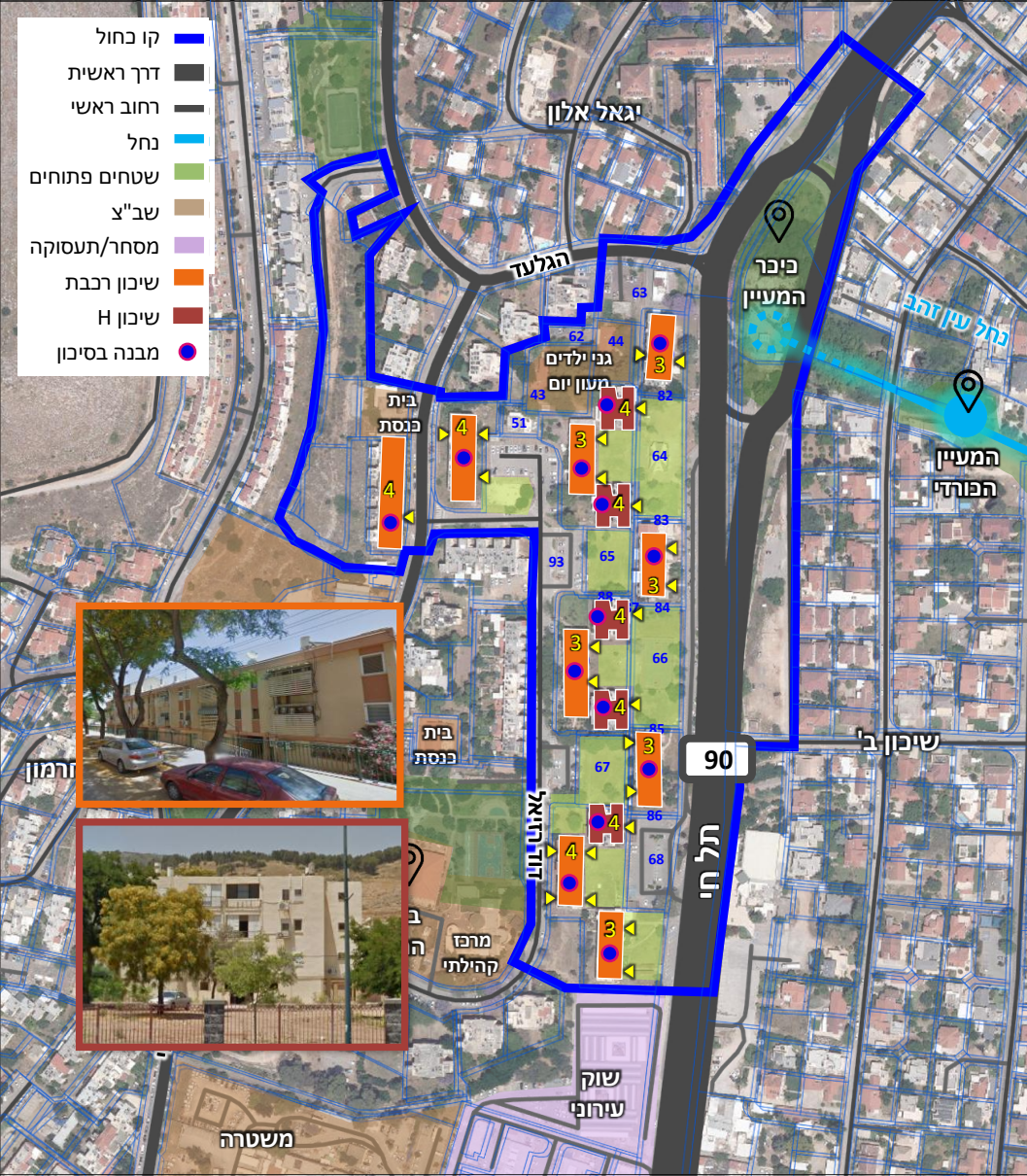
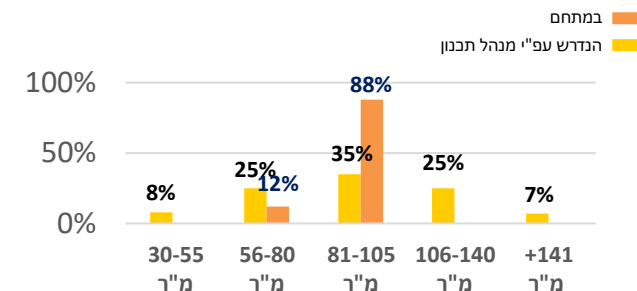
- ✓ במתחם 14 מבני מגורים מתוארכים לפני 1980
- ✓ 9 שיכוני רכבת בגובה 3-4 קומות כ- 20 יח"ד במבנה עם 3 כניסות
- ✓ 5 שיכוני H בגובה 4 קומות כ- 10 יח"ד במבנה עם כניסה אחת
- הכניסות למבנים דרך מערכת שבילים מהרחובות ומריכוזי החניות

מצב המבנים

- ✓ המבנים במצב רעוע, אין מרחבים מוגנים כולם בסיכון חמור לרעידת אדמה
- ✓ בהרבה מהמבנים תוספות שונות לדירות רובן לא רשומות בטאבו
- ✓ חלק מההרחבות בהיתרים שהומצאו משמעותיות מאוד, לעיתים בהיקף של דירה נוספת

תמהיל דיור -

✓ גודל דירה ממוצעת במתחם – 83 מ"ר



מתחם התכנון | חברה | מאפיינים

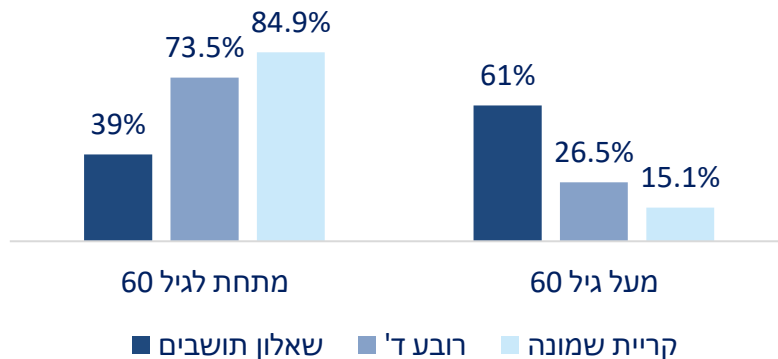
מנתונים שהתקבלו ומאגרי מידע גלויים, ניתוח שאלון התושבים, שיחות עם תושבים, כנסים ואספות דיירים עולים הנתונים הבאים:

הכנסה חודשית ממוצעת לנפש:

ק. שמונה | 5,792 ₪
א"ס 8 | 5,726 ₪

צביון משקי בית:

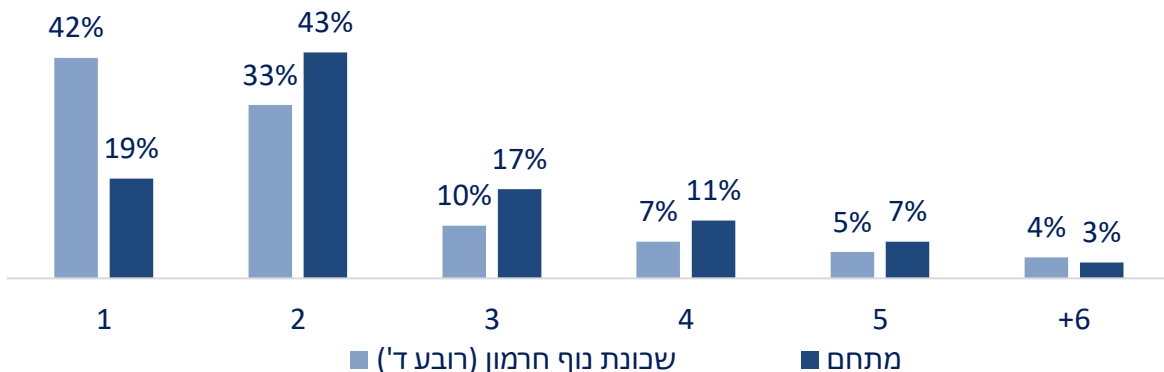
צביון משקי הבית
ק. שמונה | מסורתי
א"ס 5 | מסורתי 52%, חילוני 29%



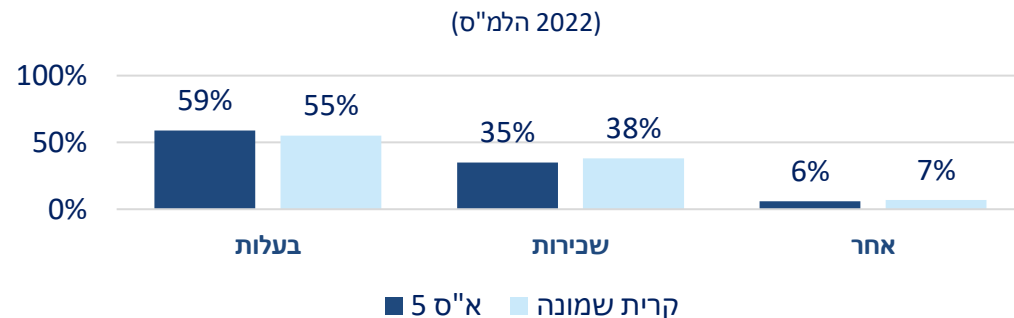
- גידול אוכלוסייה מתון בהשוואה לגידול שלילי בעיר
- אוכלוסייה מתבגרת
- אוכלוסייה ילידת הארץ מסורתית ברובה
- מדד חברתי – כלכלי תואם למדד העירוני 5 מתוך 10

החזקה ברכב:

מספר נפשות בדירה:



התפלגות החזקת דירה:

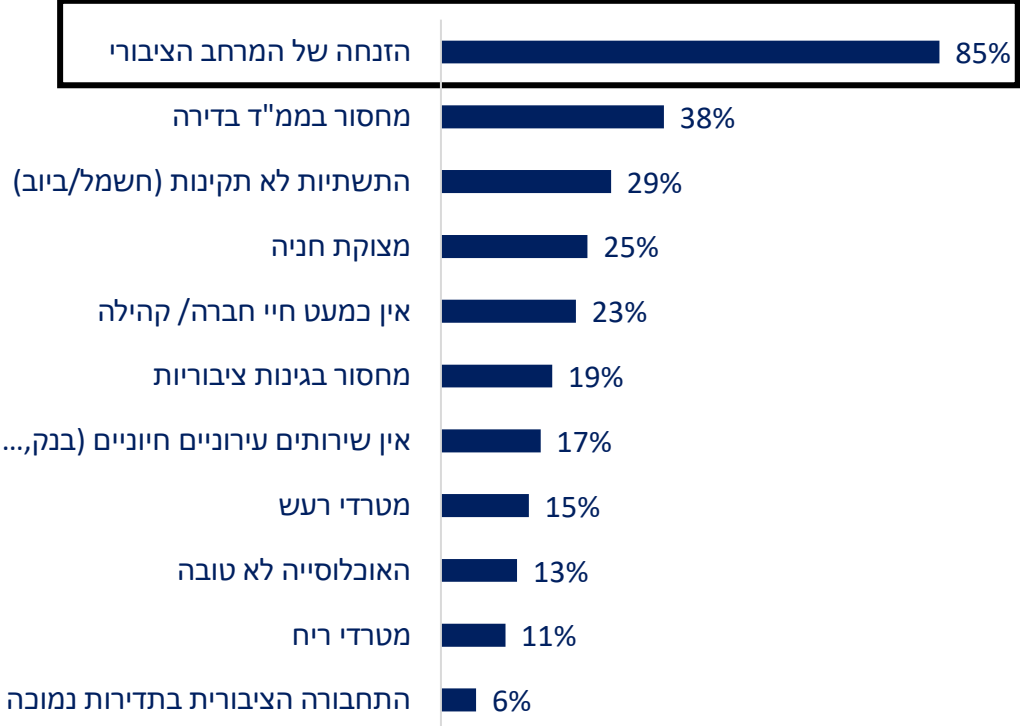


מתחם התכנון | חברה | תפיסת המתחם בעיני התושבים

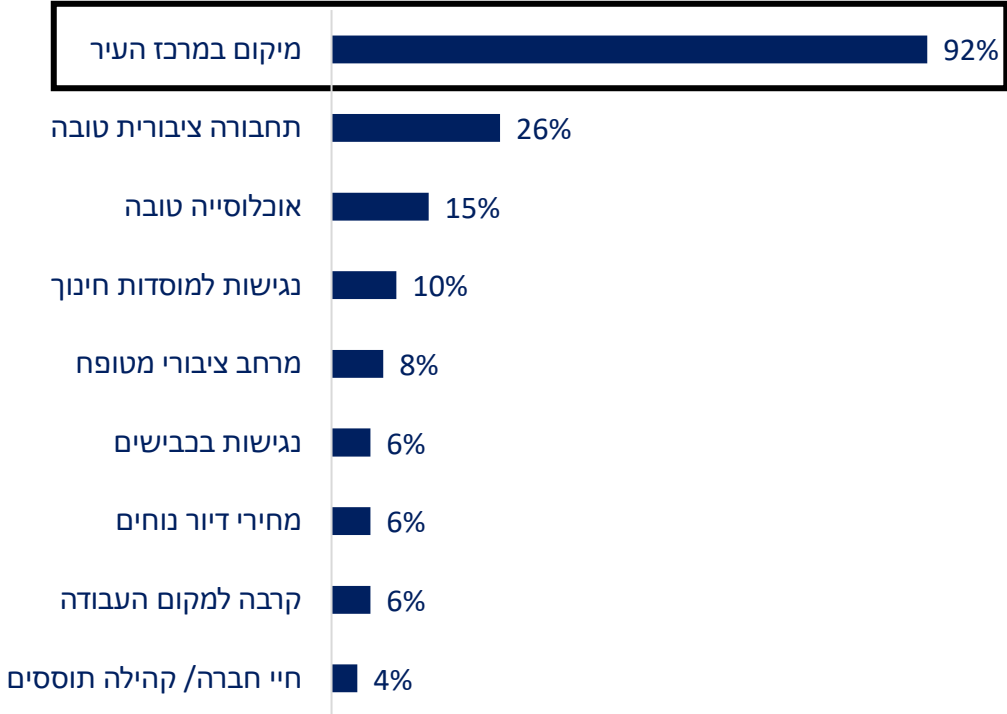
התקבלו 70 מענים לשאלון התושבים (35% מסך יח"ד)

85% ממשיבי השאלון ציינו כי הזנחה של המרחב הציבורי מפריעה להם בסביבת המגורים כשנשאלו מה הם אוהבים בסביבת המגורים שלהם, 92% ציינו את המיקום המרכזי בעיר

מה מפריע לך בסביבת מגוריך?

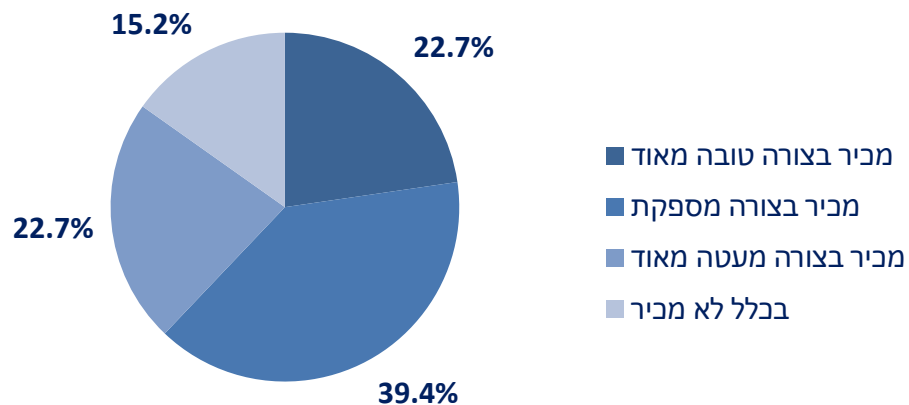


מה אתה אוהב בסביבת מגוריך?

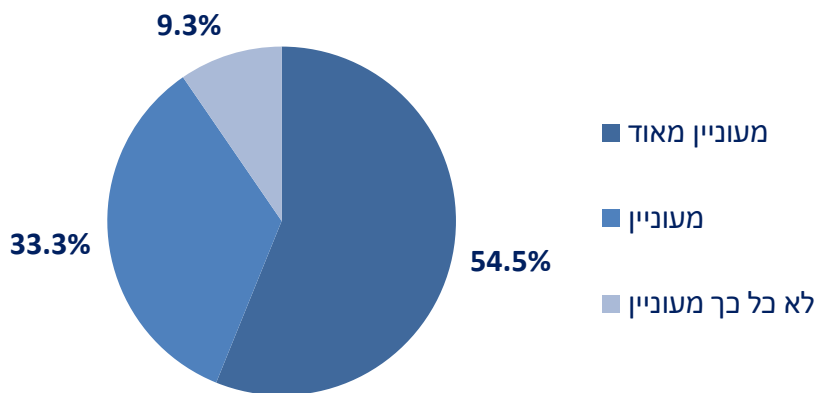


מתחם התכנון | חברה | עמדות כלפי התחדשות עירונית

מהי מידת ההיכרות שלך עם תחום ההתחדשות העירונית?

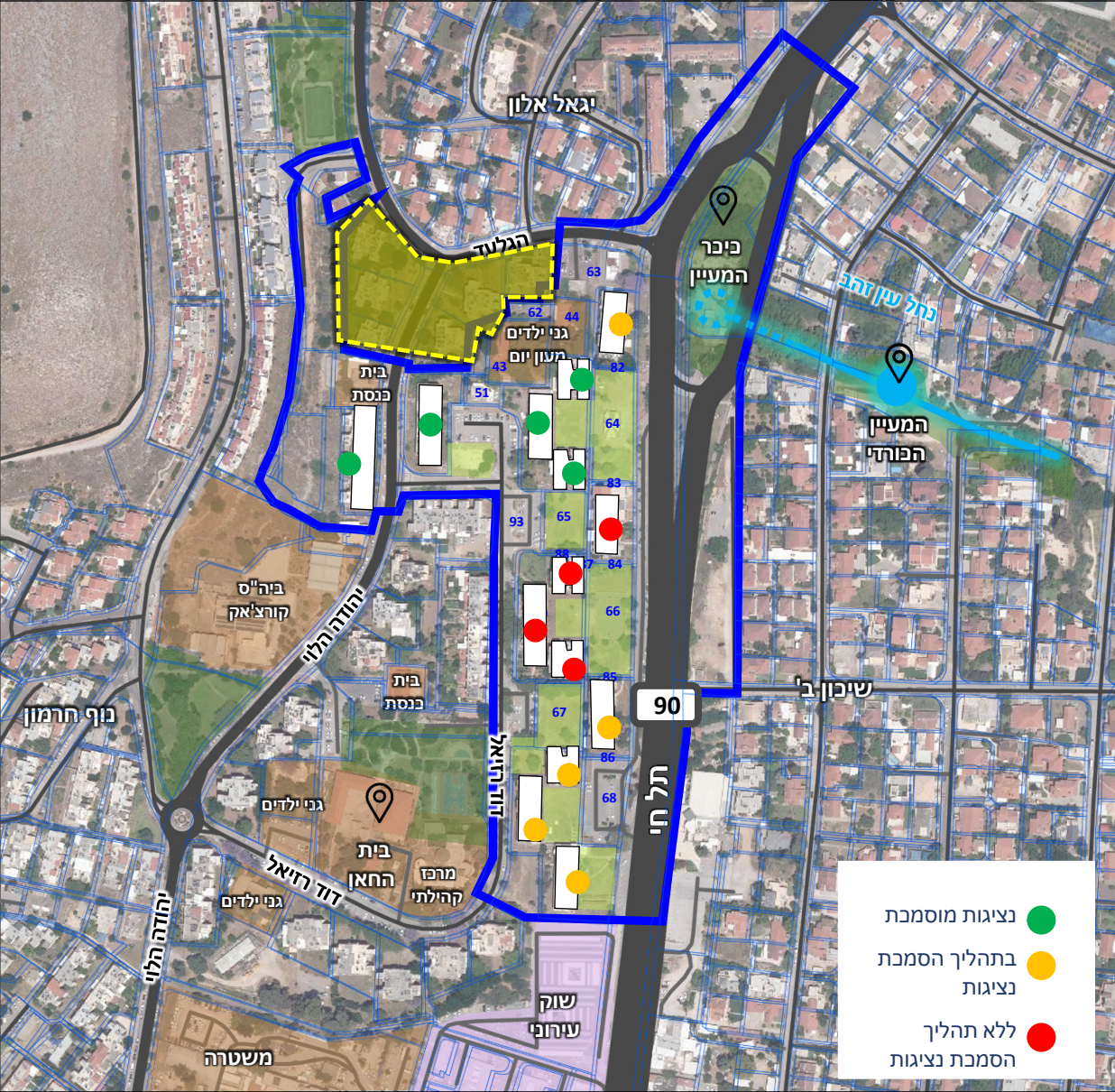


באיזו מידה אתה מעוניין שיתקיים במתחם תהליך התחדשות עירונית?



- יותר ממצצית מהמשיבים (58%) העידו שהשתתפו בלפחות כנס הסברה אחד בנושא התחדשות עירונית במתחם.
- החשש המרכזי הינו תהליך שנגרר, נתקע או לא יתבצע (60%).
- 7% ציינו שאין להם חששות כלל.
- חששות נוספים שעלו בקרב משיבי השאלון:
 - ✓ תשלום השכירות בתקופת הבנייה (43%)
 - ✓ איתנות כלכלית של הקבלן (40%)
 - ✓ סרבול מעברי הדירות (33%)
 - ✓ תמורות לא מספיקות (27%)
 - ✓ חששות מהחיים אחרי ההתחדשות (ריבוי שכנים, מסחר רועש) (16%)
 - ✓ צפיפות באזור לאחר התחדשות (11%)
 - ✓ עלויות תחזוקה גבוהות (11%)
 - ✓ בעיות חניה (7%)

מתחם התכנון | חברה | התארגנות בעלי דירות



גוש	חלקה	כתובת	שמות הנציגים	אחוז הסמכה נוכחי
13107	10	תל חי 66	שמוליק יעקב, אינס אליה, עליזה ממן	45%
	14	תל חי 72	לא נבחרה נציגות	----
	20	תל חי 78	מרסל פורטל	8%
	12	תל חי 68-70, דוד רזיאל 5	יפה שמחה (68), יאיר אסודי (68), אלעד וייסטוך (68), אילן דץ (68), אושרת מרקס (70), נדב דוד (70), תמר סויסה (5), יהושוע ביטון (5)	56%
	19	תל חי 74-76, דוד רזיאל 7	לא נבחרה נציגות	----
	21	תל חי 80-82, דוד רזיאל 9	יחיאל ז'ינו (80), יאיר כמיסה (80), אביטל אמר (82), מיכל שושן (9), אברהם אטיה (9)	47%
13397	8	יהודה הלוי 3	שמוליק פיירמן, צביקה אפשטיין, יאיר אסודי	75%
	12	יהודה הלוי 10	אור אבני, יפית בן שושן, אהוד זפרני, אלי טוטיאן, שלמה פרץ	69%

מתחם התכנון | חברה | תהליך שיתוף הציבור

פעולות חברתיות שבוצעו במתחם:

27/05/25 – כנס התנעה למתחם דוד רזיאל

3/09/25 – כנס תושבים לקידום הקמת נציגויות

8/09/25 – אסיפת דיירים להקמת נציגות – תל חי 66-70, דוד רזיאל 5

17/09/25 – אסיפת דיירים להקמת נציגות – תל חי 72-76, דוד רזיאל 7

22/10/25 – אסיפת דיירים להקמת נציגות – תל חי 78-82, דוד רזיאל 9

26/10/25 – אסיפת דיירים להקמת נציגות – יהודה הלוי 3, 10

29/4/26 – כנס תושבים לקראת שולחן עגול והצגת חלופת תכנון



כנס חשיפה לנציגות דיירים – ספטמבר 2025

כנס הכרזה – מאי 2025



אסיפת בעלי דירות להסמכת נציגות – ספטמבר-אוקטובר 2025



כנס לקראת שולחן עגול – אפריל 2026

מתחם התכנון | חברה | תהליך שיתוף הציבור



בחודשים הקרובים, התהליך החברתי יתמקד בהשלמת תהליך התארגנות הדיירים

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

שכונת המעיין

מתחם מגורים בלב העיר,

מקשר בין הטבע על מרכיביו – הנחל, המעיין והמרחבים הפתוחים – לבין המרכז העירוני, מציע מוקד פעילות ומרחב חיים קהילתי ובהישג יד לכלל האוכלוסייה.



Leben am Gallitzinberg/Architekt Schwaighofer ZT



העיר

- הסטת כביש 90 וחשיפה כיכר המעיין
- שילוב שימושים ציבוריים כלל עירוניים
- ניצול הקרקע בבעלות העירייה לצרכי ציבור
- חיזוק רח' תל חי כרחוב עירוני מרכזי הליכתי עם מסחר ופעילות



השכונה

- מעבר חופשי לכיכר המעיין בצומת שכונתית מרכזית וקשר בין הפארקים
- שיפור הנגישות לשירותים עירוניים קהילתיים וחברתיים
- משיכת אוכלוסייה צעירה ומגוונת



התושב

- סביבת מגורים ייחודית ומגוונת בהישג יד
- מרחב קהילתי אינטימי ומוגן מקושר לכיכר המעיין, למרכז העיר ולתחבורה ציבורית
- עלויות תחזוקה נמוכות ופתרונות חניה פשוטים



BHMP/ZOB Europaplatz and Seeterrasse

התוכנית המוצעת

עקרונות תכנון

הסטת כביש 90 פתיחת הכיכר וחשיפתה לתושבי העיר, הפנייתה מזרחה אל נתיב הזרימה של הנחל באופן שמאפשר מעבר הולכי רגל במפלס הפיתוח



השענות על רשת קיימת וחיזוקה ע"י חיבורים חדשים לכל התנועות מריאל לתל חי ויצירת קישוריות למזרח העיר



שילוב שטחי ציבור שכונתיים המשמרים את רוח המקום ומחזקים את תפקידו של ריאל כרח' שכונתי



חיזוק תפקידו של תל חי כרח' עירוני אינטנסיבי והליכתי עם חזיתות פעילות משני צדדיו המקשר למרכז העיר יצירת דופן בנויה עם חזיתות מסחריות לאורכו ומוקד תעסוקה סמוך לשוק.



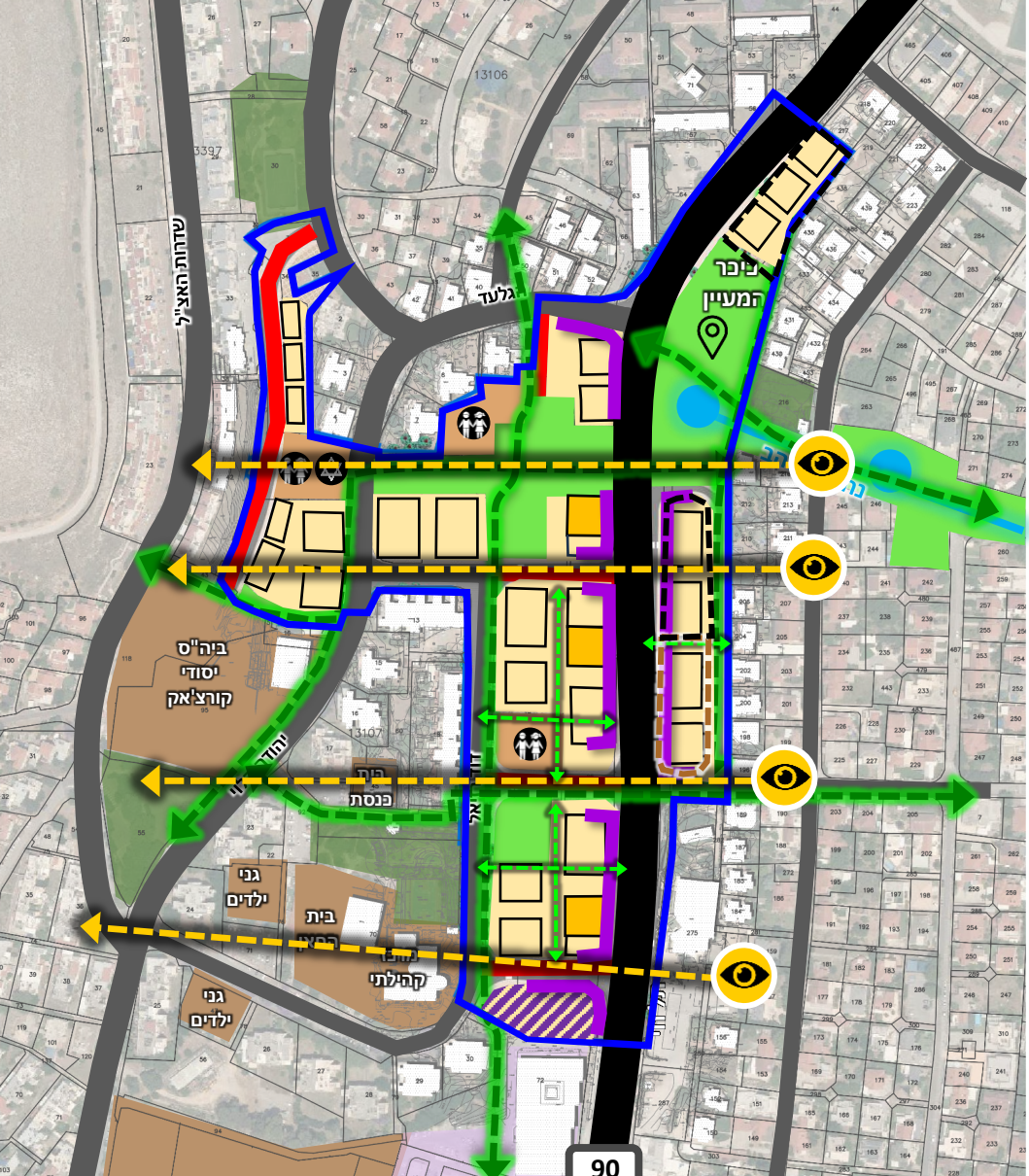
עיצוב בלוקי המגורים בהתאם למיקום הגאוגרפי, הטופוגרפיה והממשקים, לרבות מיצוי הציפוף



בינוי מרקמי ושילוב מבנים גבוהים בודדים לאורך הרחוב בנקודות מפתח טיפולוגיית בינוי המאפשרת מקסום תכסיות ומרווחים בין המבנים, המחזקים את הנצפות והקשר הוויזואלי לרכס



ייעול הקרקע הסבת שטחים שהיו ציבוריים או בבעלות ציבורית שאין להם צורך פרוגרמתי לשטחים סחירים למגורים



חלופות שלד

עקרונות התכנון היו רלוונטיים לשלושת החלופות, ההבדל - בהסתת כביש 90 והפניית כיכר המעיין ובפריסת השטחים הציבוריים

1 הסטה מזרחה ורצועה ירוקה

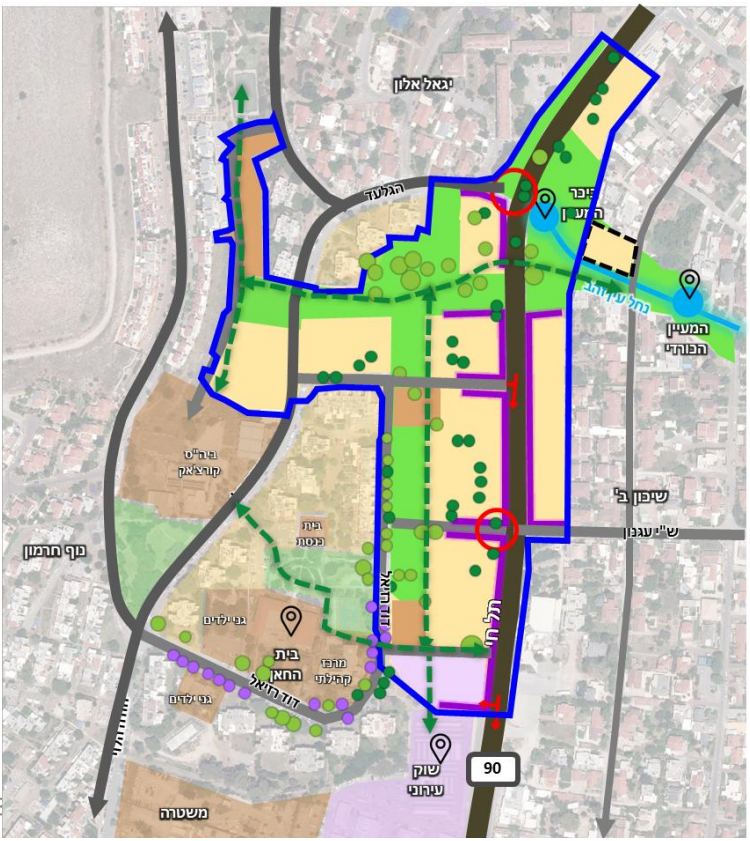
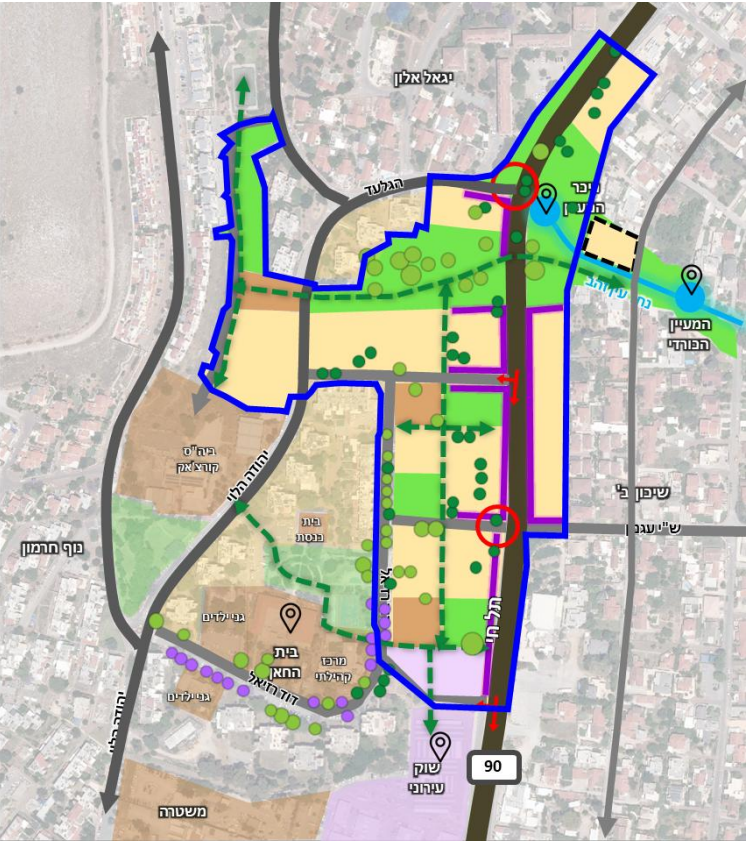
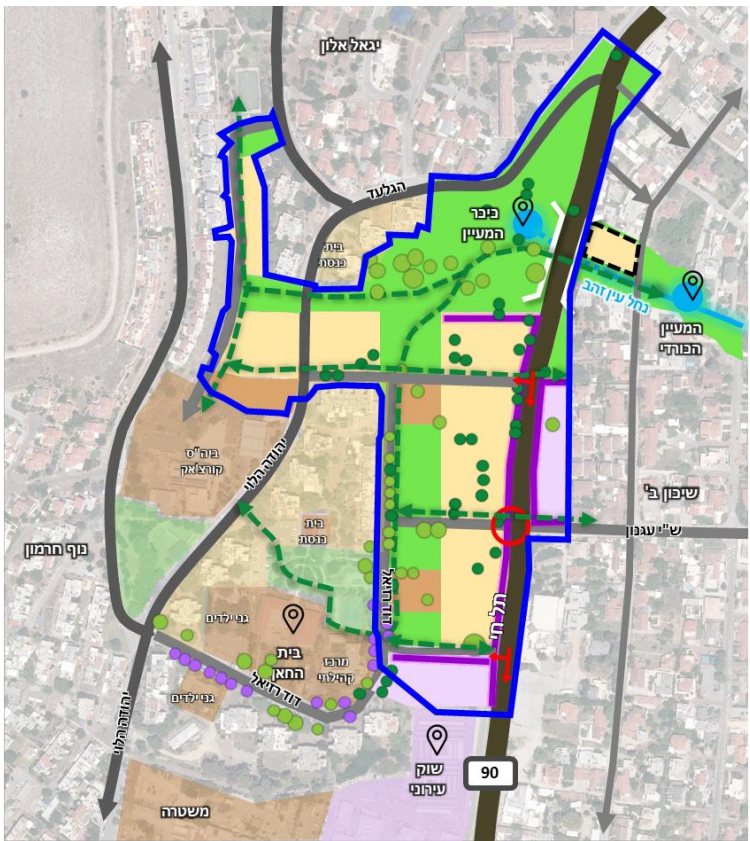
מס' יח"ד יוצאות	855
צפיפות יח"ד/ד' נטו	31.7 יח"ד/ד'

2 הסטה מערבה ציר פנימי וגני כיס

מס' יח"ד יוצאות	990
צפיפות יח"ד/ד' נטו	32 יח"ד/ד'

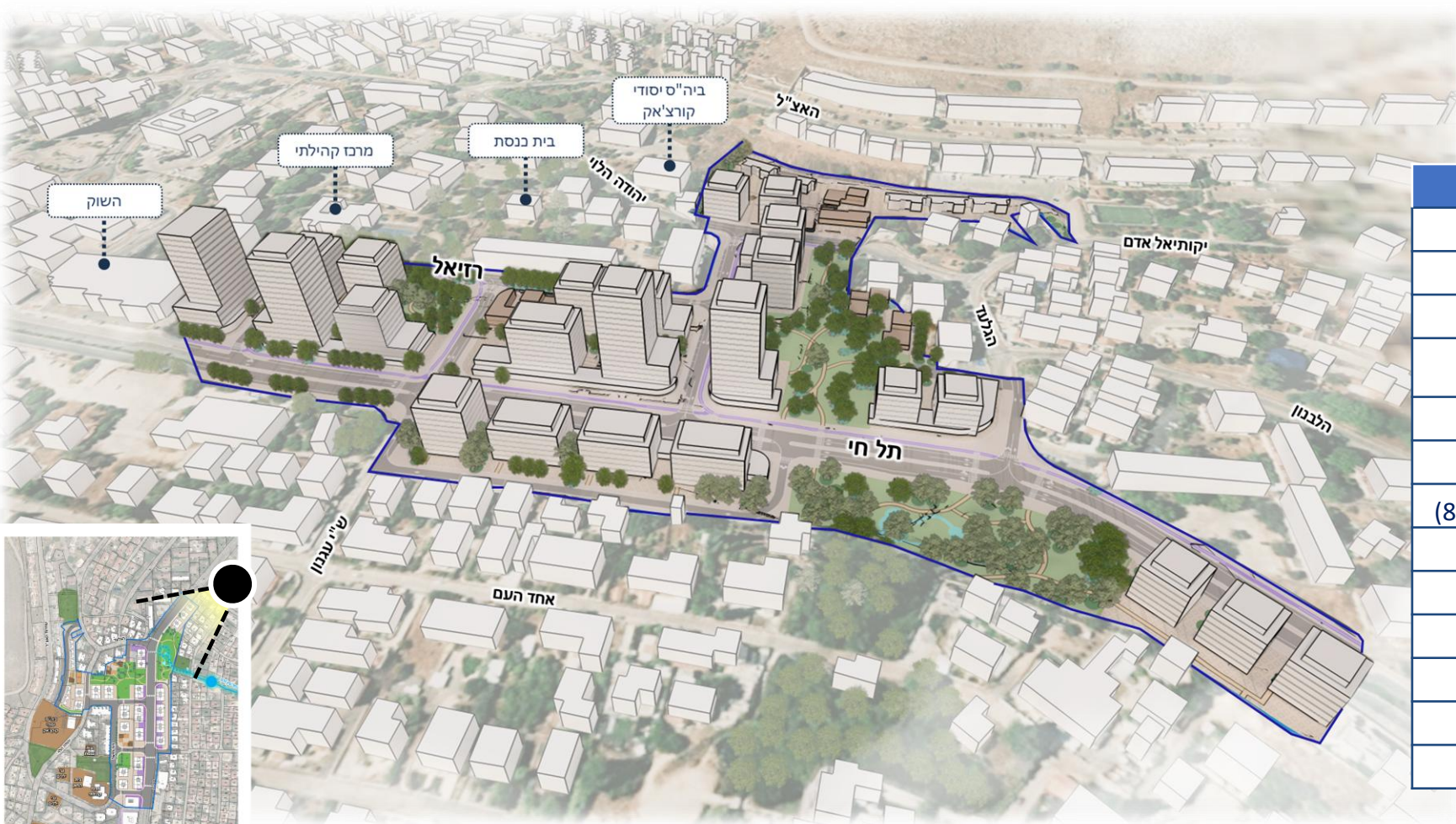
3 משולבת - הסטה מערבה ורצועה ירוקה

מס' יח"ד יוצאות	1,080
צפיפות יח"ד/ד' נטו	31.8 יח"ד/ד'



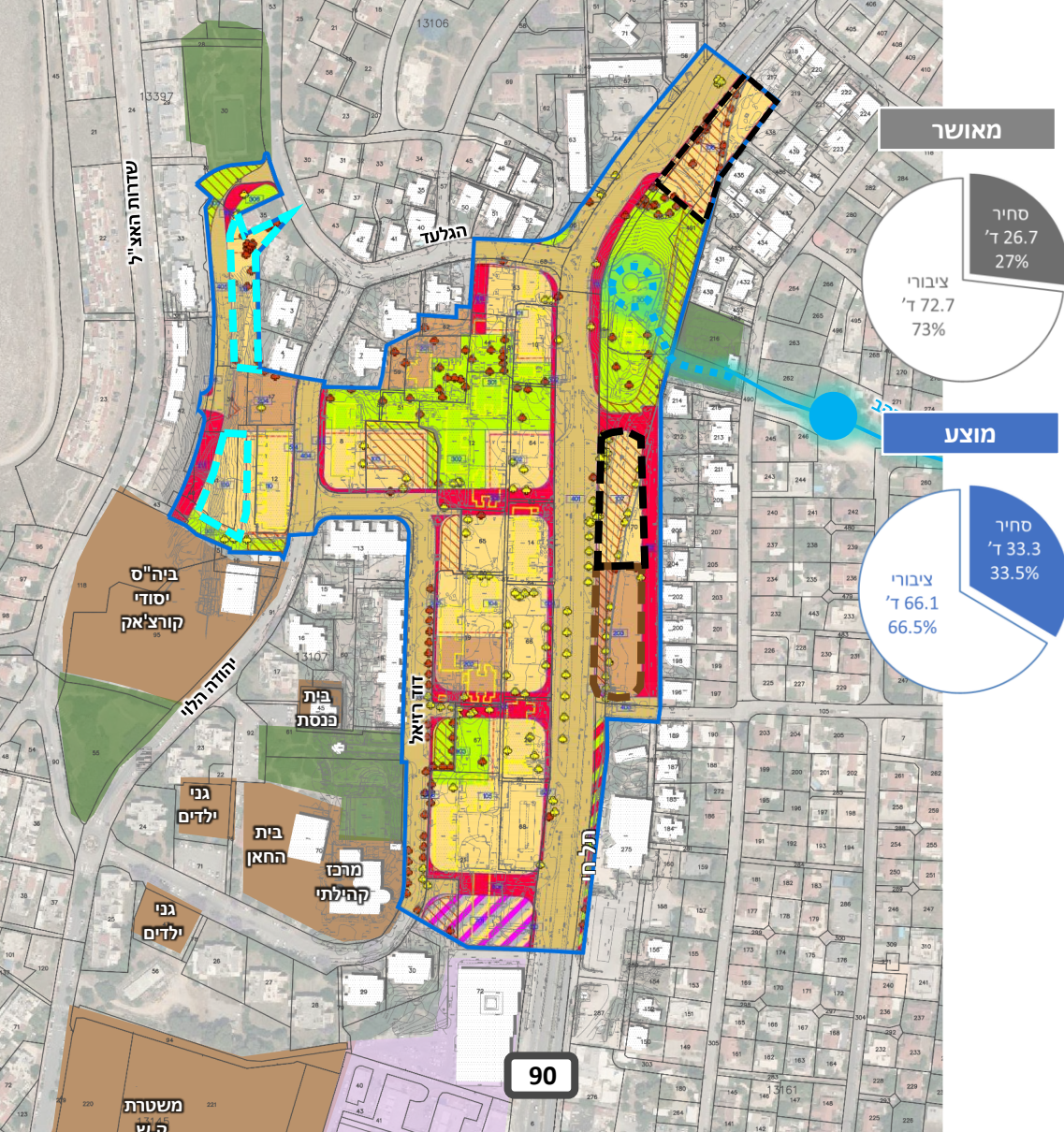
התוכנית המוצעת

מבט מצפון מזרח



מוצע	קיים		
99.4	99.4	שטח (ד')	
33.6	26.8	(ד')	שטח סחיר
34	27	(%)	
65.8	72.6	(ד')	שטח ציבורי
66	73	(%)	
25	14	מס' מבנים למגורים	
964 (81+)	196	מס' יח"ד	
103.5	83	גודל יח"ד ממוצע (מ"ר)	
18	4	גובה מקסימלי (ק')	
9.7	2	צפיפות ברוטו (יח"ד/ד')	
28.7	7.3	צפיפות נטו (יח"ד/ד')	
4,500	354	שטחי מסחר (מ"ר)	
16,000	0	שטחי תעסוקה (מ"ר)	

התוכנית המוצעת | תשריט



מאוסר

סחיר
ד' 26.7
27%




ציבורי
ד' 72.7
73%

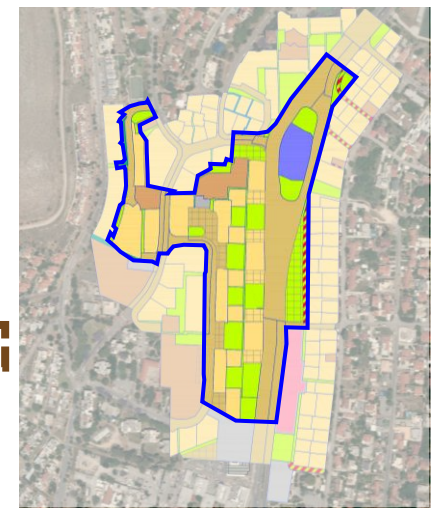
מוצע

סחיר
ד' 33.3
33.5%

ציבורי
ד' 66.1
66.5%

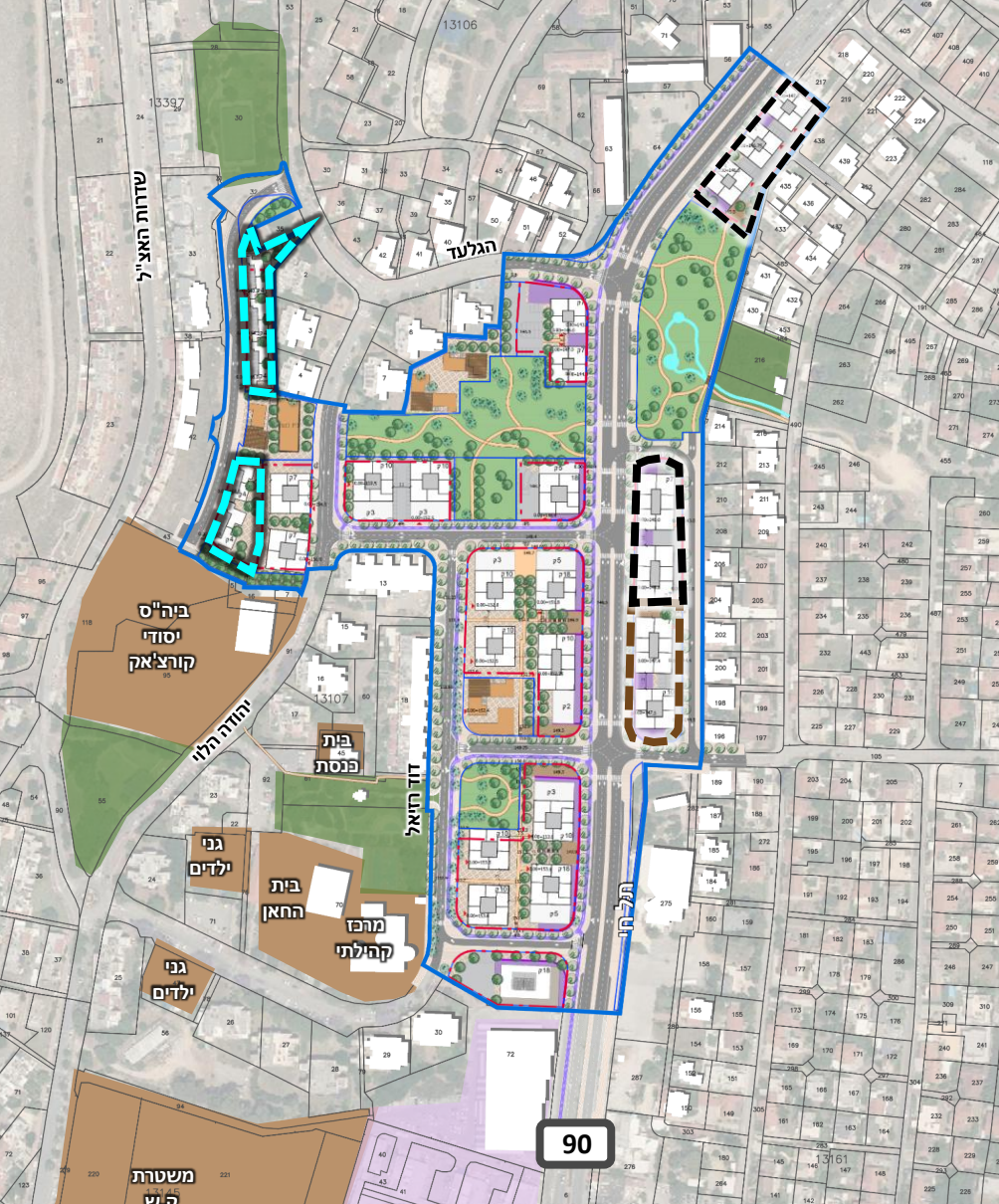
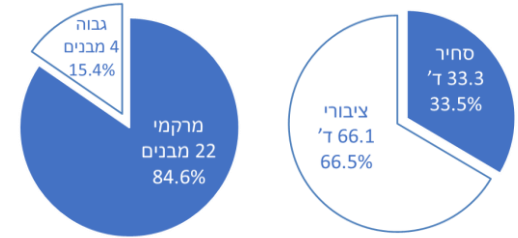
פער (ד)	שטח נכנס (ד)		שטח יוצא (ד)		יעוד	סיווג
	31.5	26.4	33.6	26.8		
+6.8	31.5	26.4	33.6	26.8	מגורים	שטחים סחירים
	2.1	-			מגורים מסחר ותעסוקה	
	-	0.4			מסחר	
-6.8	7.8	4.8	65.8	72.6	מוסדות ציבור	שטחים ציבוריים
	17.7	21.9			שצ"פ	
	40.3	41.9			דרך/חניון/דרך משולבת	
	-	3.9			מתקן הנדסי	
0	99.4	99.4	סה"כ			

- במצב הנכנס:
 - קרקע סחירה בבעלות ציבורית (טרם שווקה) 
 - קרקע ציבורית, שאינה נדרשת פרוגרמטית 
- מוצע לשנות את המאזן ולהקצות שטחים סחירים למגורים שהיו ציבוריים או בבעלות ציבורית.
 - בנוסף מוצע מגרש ציבורי בשטח של כ- 3 דונם שאינו נדרש פרוגרמטית. מוצע לייעד אותו למגורים בהישג יד בבעלות העירייה 



התוכנית המוצעת | נתוני תכנון

מכפיל	צפיפות נטו יח"ד/ד'	מס' יח"ד יוצאות	מס' יח"ד נכנסות	שטח סחיר ד'	ד' סה"כ שטח
4.87	28.6	964	196	33.6	99.4



קרקע לצרכי ציבור למגורים בבעלות העירייה	סה"כ בקרקע סחירה	קרקע לשיווק פרטי	קרקע סחירה שתרשם על שם המדינה (רמ"י)	קרקע סחירה שהייתה ונשארה בבעלות משב"ש	שטח (ד')	יח"ד
2.7	33.6	23.3	6.8	3.5		
81	964	788	144	32		

התוכנית המוצעת | רשת

תנועה ראשית עירונית לאורך הרחובות



תנועה מקומית לאורך רחוב



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

• כביש 90 - ביטול הפיצול והסטת כביש 90 וחשיפת כיכר המעיין

• תוספת רחובות מקומיים חיבורים מרח' רזיאל לכביש 90 ומזרחה הכוללים מעברי חציה

בצמתים

1 חיבור ממרכז רח' רזיאל לתל חי בהמשך לש"י עגנון, מוסף חיבור משמעותי מזרחה

2 חיבור מצפון לשוק (מיקומו המדויק יעודכן ויטוייב בתיאום עם מתכנן השוק ומתחם

האוניברסיטה)

3 המשך רח' רזיאל מזרחה בהמשך לחיבור ליהודה הלוי ויצירת צומת מדורג על תל חי

על מנת לאפשר מיתון תנועה ולאפשר חצייה בנקודת הממשק בין כיכר המעיין

לשצ"פ השכונתי

• חיבורים נוספים

4 שינוי חתך הדרך המאושרת והמשכה עד המפגש עם ביה"ס היסודי קורצ'אק לטובת

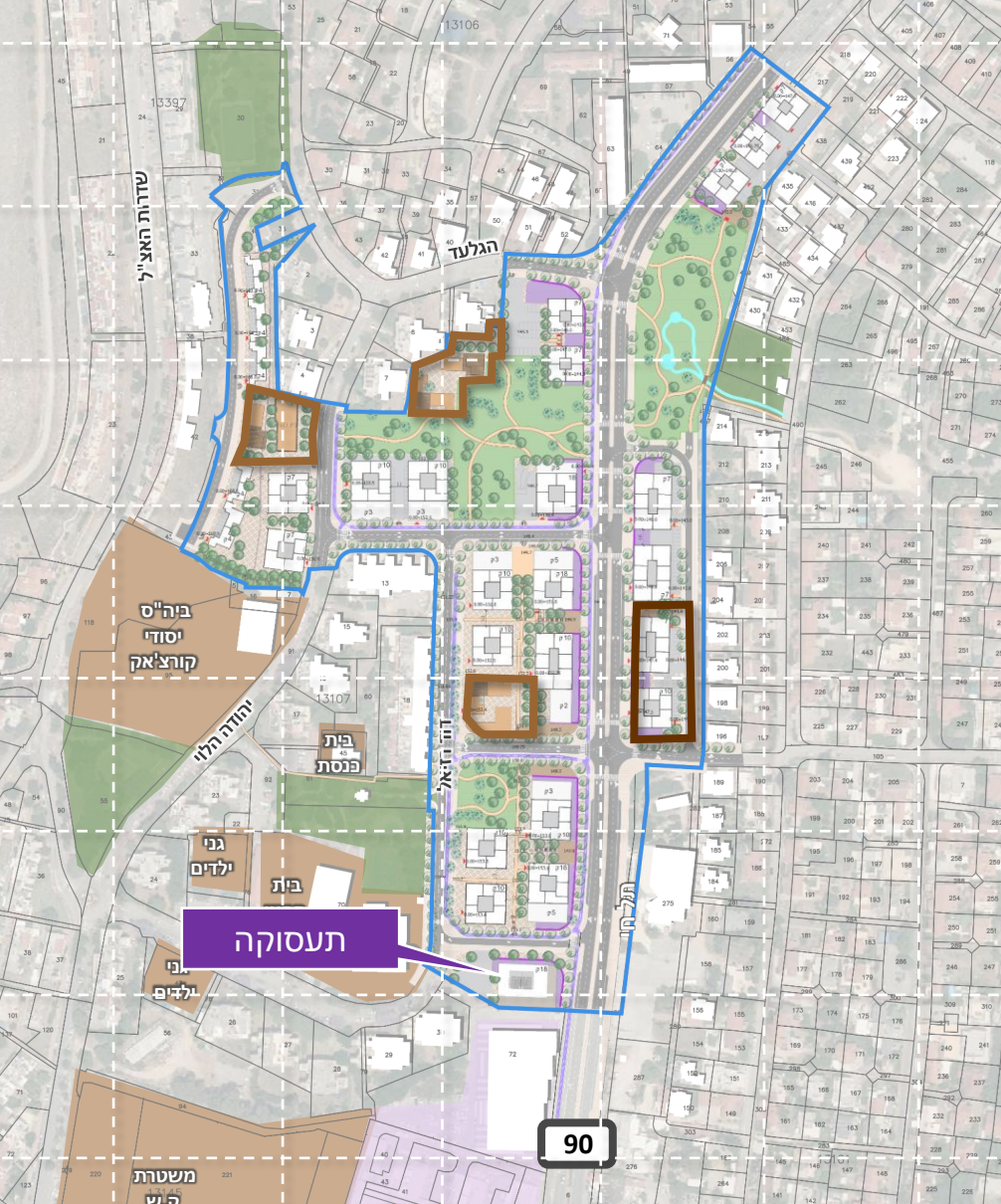
שירות לביה"ס ולמגרשים הסמוכים, ללא חיבור ליהודה הלוי

5 הרחבת הדרך מערבית לבינוי הקיים לנגישות עבור המגרשים הקיימים והמתוכננים



התוכנית המוצעת | שטחי ציבור ומסחר

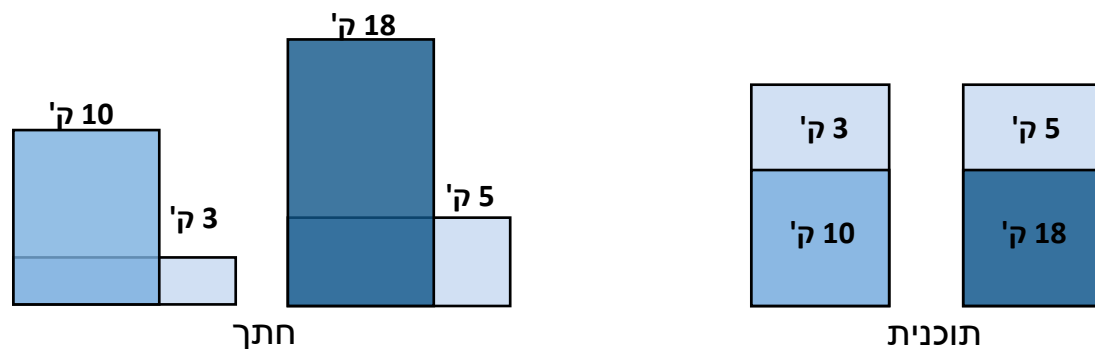
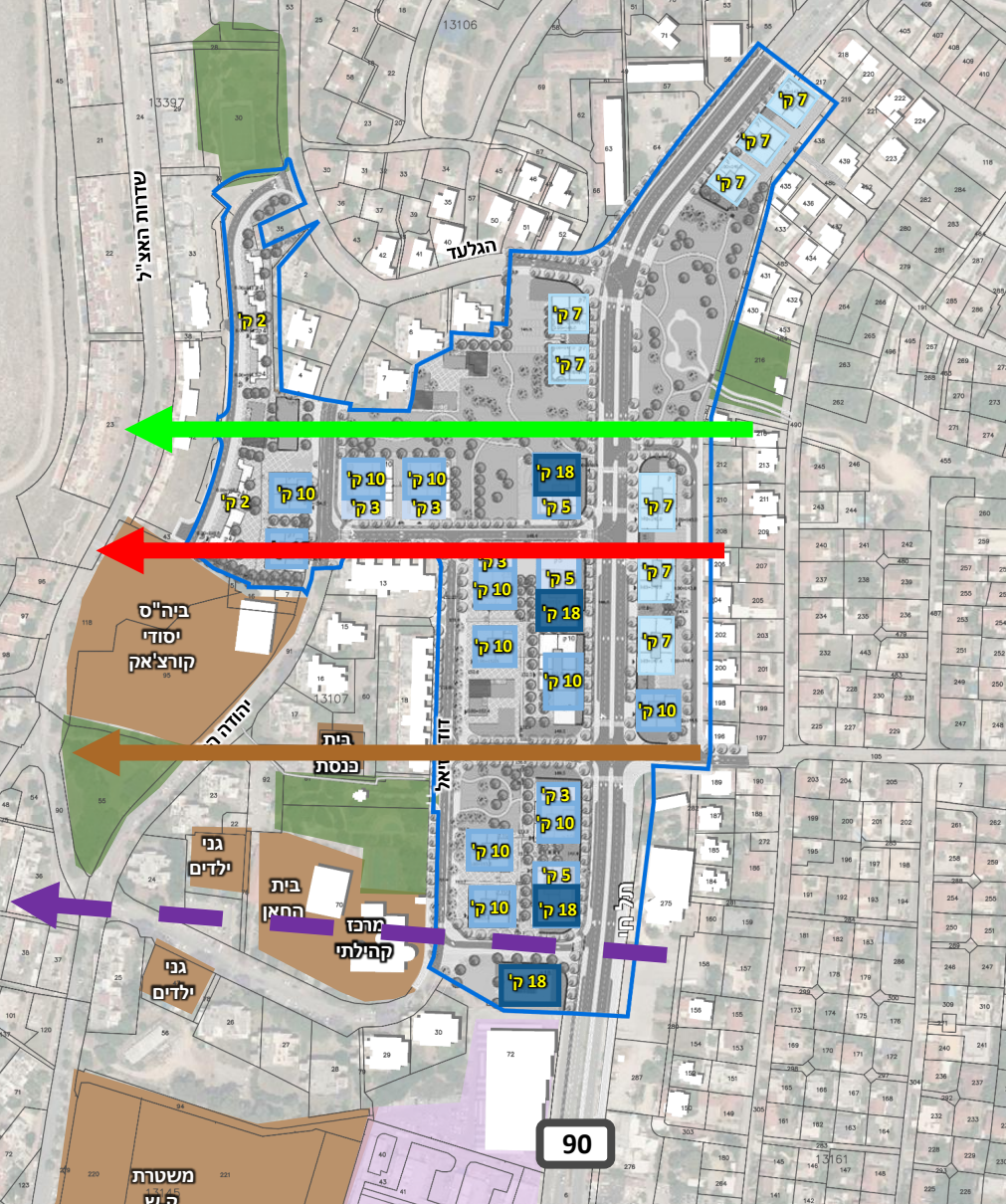
- בית ספר יסודי - מענה בעיבוי מוסדות קיימים בהתאם לתוכנית כושר נשיאה (קורצ'ק, עוזיאל)
- בית ספר על יסודי – מענה ברמה העירונית
- במגרשים חדשים וקיימים במתחם מוצעים
 - ✓ גני הילדים והמעונות ברדיוס שירות לבלוקים הסמוכים, בסמיכות לשצ"פים ובמיקומים המאפשרים חשיפה מתל חי לרכס ממערב לאורך הצירים מרכזיים.
 - ✓ מוצע לשלב בכל אחד מהם שטחים ציבוריים נוספים לרווחת הקהילה
 - במגרש בבעלות העירייה מאושר כיום לשצ"פ ואינו בשימוש ציבור מוצעים
 - ✓ דיור בר השגה או דיור להשכרה כולל שימושים ציבוריים נוספים במידה וידרש מענה פרוגרמתי נוסף או
 - ✓ חניון ציבורי ושימושים ציבוריים בקומות שמעליו (לדוג' ספרייה או מרכז חוגים)
 - חזית מסחרית מלווה את תל חי ואת הממשק עם הפארק והשוק העירוני



התוכנית המוצעת | פריסת וגובה הבינוי

העמדת הבינוי, והבינוי הגבוה בהתאם לנצפות אל ומהמתחם-

- המבנים הגבוהים על רחוב תל חי, בסמוך לשטחים פתוחים ולצירי הליכה ראשיים אשר ישמשו כנק' נקודות ציון
- לטובת צפייה אל רכס רמים ממערב מוצע ליצור "פרוזדורים" מזרח מערב בין הפרוזדורים מוצע בינוי רציף עם מרחב ציבורי איכותי להליכתיות
- מיקומם של הפרוזדורים יהיה בנקודות מרכזיות:
 - ← ציר ירוק בהמשך לכיכר המעיין
 - ← ציר עירוני בהמשך לרח' רזיאל עד למפגש עם רח' יהודה הלוי
 - ← ציר ציבורי בהמשך לש"י עגנון
 - ← ציר תעסוקתי - לאחר תיאום עם תב"ע השוק ודיוק השימושים והבינוי
- טיפולוגית בינוי המאפשרת למקסם את הצפייה אל הרכס בפרוזדורים



התוכנית המוצעת

מבט מדרום מזרח



בית החאן

מרכז קהילתי

בית כנסת

ביה"ס יסודי
קורצ'אק

הזיאל

תל חי

ש"י עבנו

יהודה הלוי



התוכנית המוצעת | פריסת וגובה הבינוי

נצפות על המתחם –

מגבעת שחומית

ממרגלות הרבס לעבר הרי גולן והחרמון



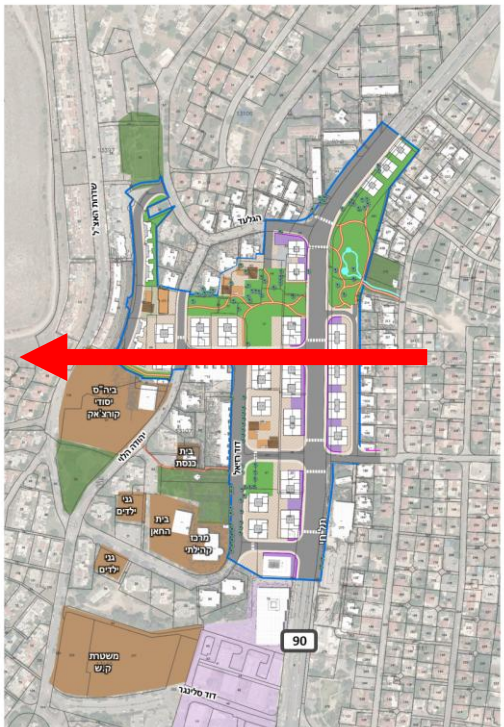
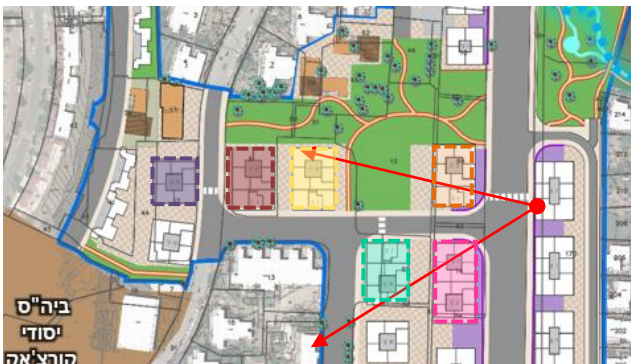
ציר ירוק בהמשך לכיכר המעיין



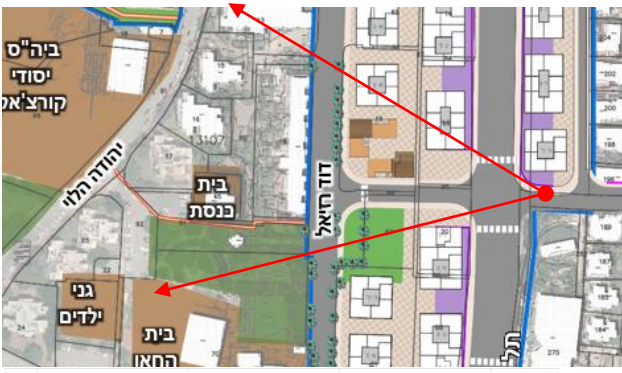
Kav-medi da Gabri al Lota Eng



ציר עירוני בהמשך לרח' רזיאל עד למפגש עם רח' יהודה הלוי

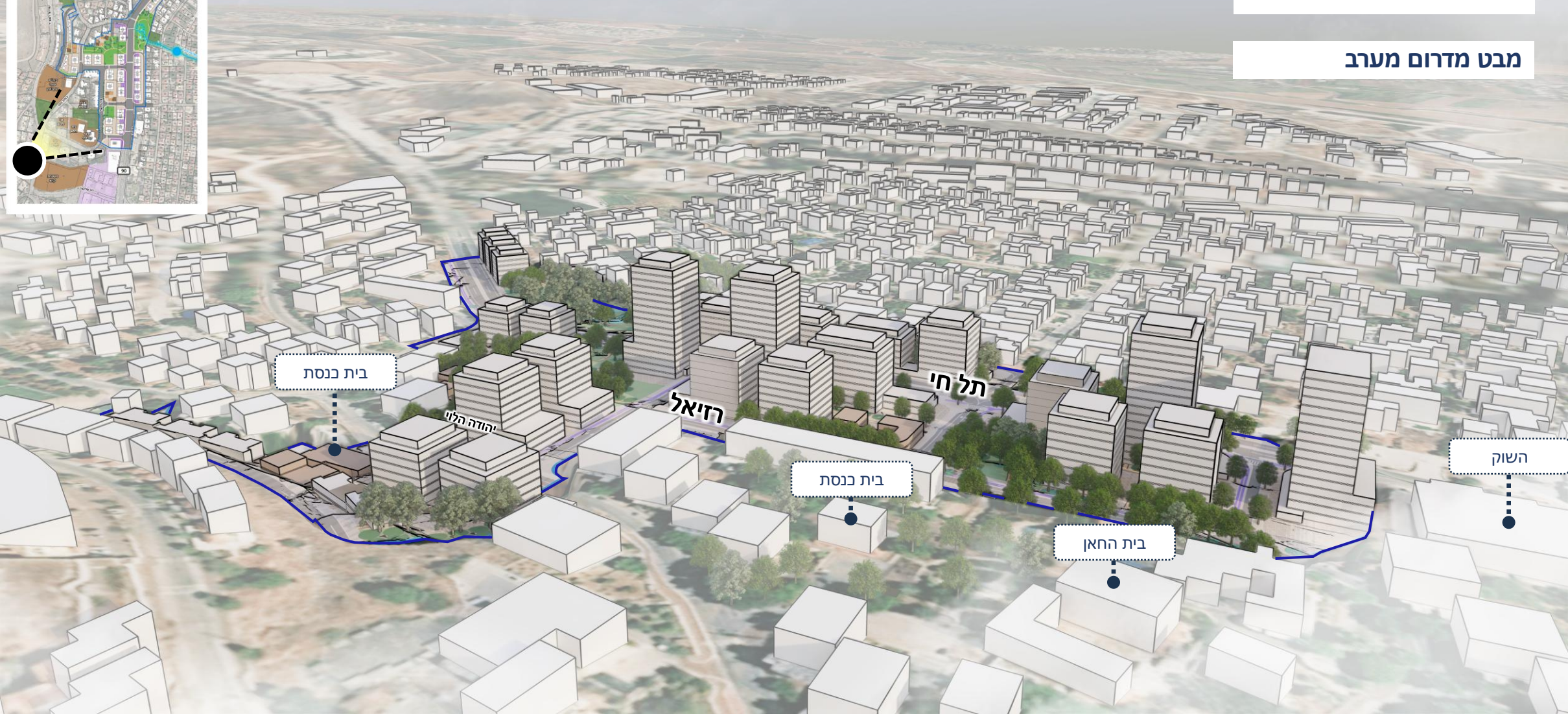
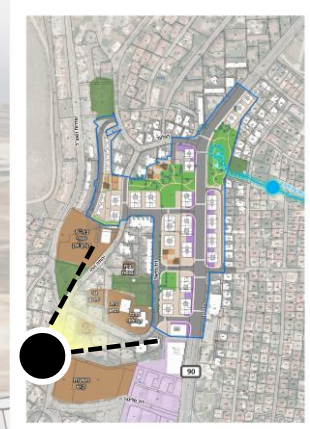


ציר עירוני בהמשך לש"י עגבון



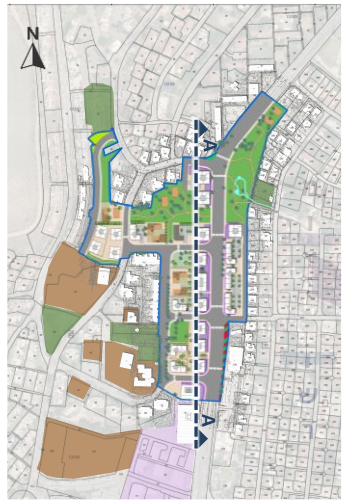
התוכנית המוצעת

מבט מדרום מערב



חתכים

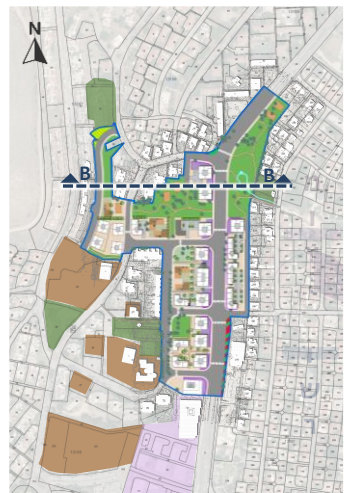
A-A חתך



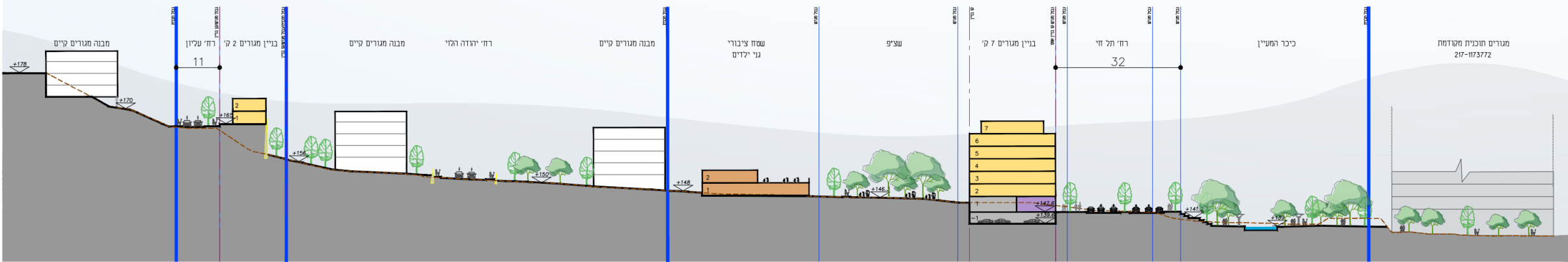
מקרא:

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

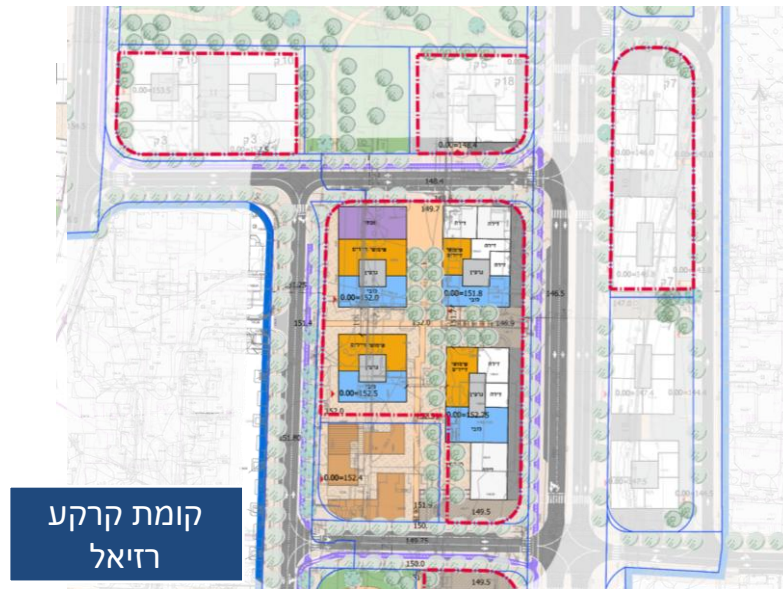
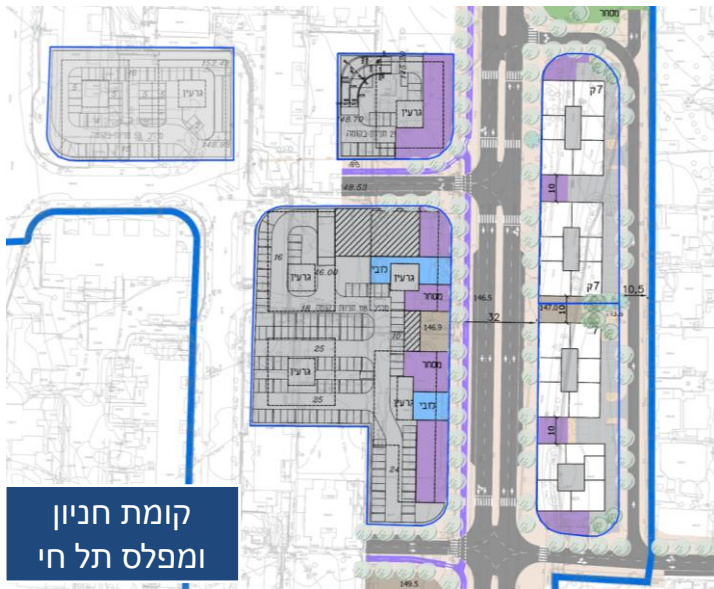




- מקרא:**
- גבול מגרש
 - קו בניין
 - ציבורי
 - מגורים
 - מסחר
 - לובי מגורים
 - מועדון דיירים
 - חניונים
 - מחסנים



מגרשים מערבית לתל חי | בלוק לדוגמא







מגרשים מזרחית לתל חי דרומית לכיכר המעיין

• קומת קרקע עם חזית פעילה לתל חי

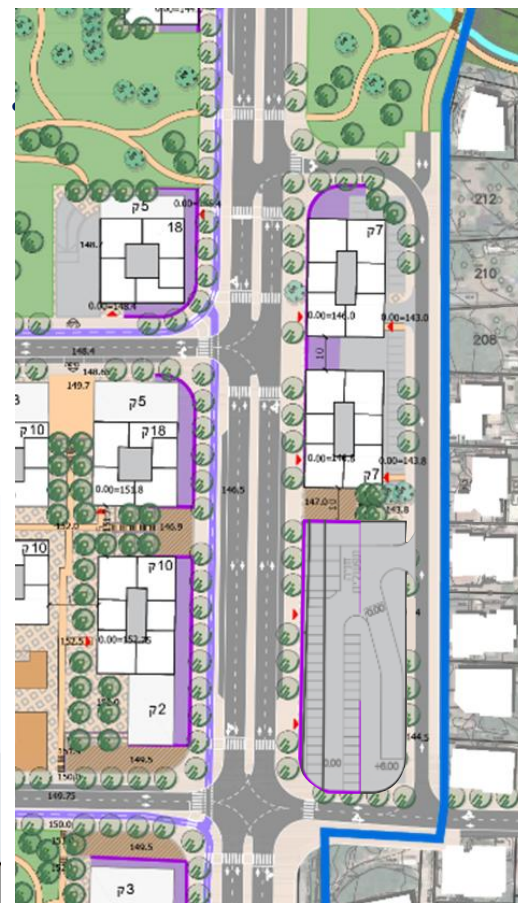
• חניון במפלס הרחוב המזרחי ומתחת למסחר

• חלופה 2 -

- מגרש סחיר – כמו חלופה 1
- מגרש ציבורי – חניה ציבורית ב-2 קומות עליונות, מעל פונקציות ציבוריות כלל עירוניות

חלופה 1 -

- מגרש סחיר – 2 מבני מגורים - 7 קומות כ- 72 יח"ד
- מגרש ציבורי – 2 מבני מגורים 7-10 קומות כ- 81 יח"ד



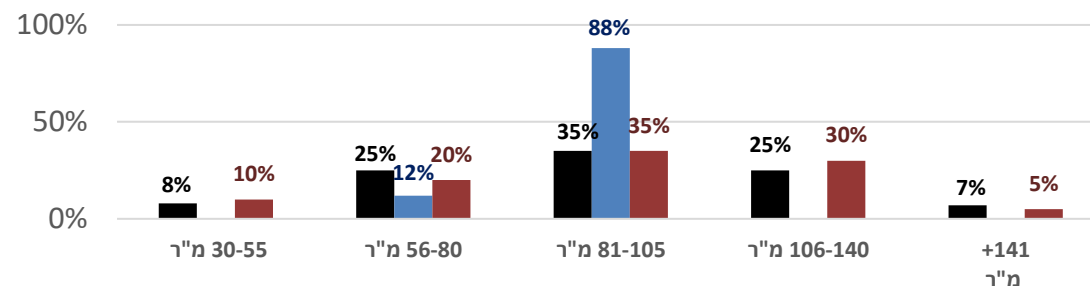
תוכנית מוצעת | תמהיל מוצע

מוצע				מצב קיים		מנהל תכנון		
שטח פלדלת (לבנייה (מ"ר)	כמות יח"ד	שטח ממוצע (מ"ר)	% יח"ד	כמות יח"ד	% יח"ד	שטח ממוצע (מ"ר)	שטח פלדלת במ"ר	% יח"ד
5,335 מ"ר	97	55	10%	0	0%	45	30-55	5-10%
15,440 מ"ר	193	80	20%	24	12%	68	56-80	20-30%
33,700 מ"ר	337	100	35%	172	88%	93	81-105	30-40%
37,570 מ"ר	289	130	30%	0	0%	123	106-140	20-30%
7,680 מ"ר	48	160	5%	0	0%	150	+141	0-20%
99,725 מ"ר	*964		100%	196	100%			

103.5 מ"ר

שטח פלדלת ממוצע

- בהתאם לעירייה, קיים ביקוש לדירות בינוניות וגדולות ביחס להיצע הקיים - במרכז העיר ובשכונות הוותיקות שטח הדירות הממוצע הוא כ-85 מ"ר ומטה, בעוד שבשכונות החדשות הדירות מעל 120 מ"ר
- בשונה ממרכז הארץ, בו מחירי הדיור הגבוהים מייצרים ביקוש לדירות בינוניות, בק"ש צפוי ביקוש גם לדירות גדולות יותר עבור משקי בית מקומיים ומשפרי דיור, לצד אוכלוסייה חדשה המגיעה לעיר
- בשל הקרבה למרכז העיר, ולאונ' תל-חי צפוי ביקוש עבור יח"ד קטנות עבור סטודנטים והגיל השלישי על אף שבהתאם לתמ"א 35/4 עבור דגם יישוב 4 (20,001-50,000 תושבים), שיעור הדיור המכליל נתון לשיקול מוסד התכנון לאור מאפייני הביקוש המקומיים ובחינת הרגישות הכלכלית, מומלץ כי שטח הדירה הממוצע יהיה גבוה כ- **103.5 מ"ר** מהממוצע הנהוג בתוכניות דומות
- הכללת 81 יח"ד בדיור מכליל בקרקע בבעלות העירייה מעלה את אחוז היח"ד הקטנות בתוכנית ל- 35%.



* לא כולל 81 יח"ד דיור מכליל בקרקע בבעלות העירייה

שמאות | עקרונות והנחות תחשיב כלכלי | עלויות בנייה

עלויות מיסוי ומימון

5%	מס' רכישה - מגורים
5%	מס' רכישה – מסחר ותעסוקה
0%	היטל השבחה מגורים
50%	היטל השבחה למחר ותעסוקה
ע"פ תזרים	מימון וערבויות

עלות דיירים

₪ 3,000	שכ"ד דיור חלופי למגורים עד 85 מ"ר
₪ 3,500	שכ"ד דיור חלופי למגורים 85-120 מ"ר
₪ 4,000	שכ"ד דיור חלופי למגורים מעל 120 מ"ר
₪ 100	שכ"ד מסחר
₪ 50	קרן אובדן הכנסות מסחר
₪ 3,000	הובלה + טיול בדיירים (כיוון אחד)
₪ 15,000	עלות עורך דין בעלי זכויות
₪ 2,500	שמאי דיירים
₪ 10,000	מפקח
₪ 10,000 ליח"ד	מארגן דיירים
₪ 350 ש"ח	קרן אחזקת דיירים

עלויות בנייה עקיפות

עפ"י תחשיב אגרות	אגרות והיטל פיתוח
₪ 22,000	רישוי מגורים
₪ 80	רישוי מסחר/משרדים
₪ 60	תכנון שטח תת קרקעי
₪ 4,000	חיבור חשמל ומים וסיב אופטי
₪ 80	חיבור חשמל ומים וסיב אופטי תעסוקה
2%	שיווק ופרסום
2%	תקורה וניהול אתר
1.2%	משפטיות
2%	פיקוח ושונות
לפי מתחם	העתקה/כריתת עצים (בהתאם לדו"ח אגרונום)
5%	בצ"מ

הוצאות הריסה ופינויים

₪ 300	הוצאות הריסה ופינוי למ"ר בנוי
₪ 350	הריסת מבנה ציבור למ"ר בנוי
₪ 500	הוצאות פיתוח חצר למ"ר

עלויות בנייה ישירה

מגורים	
₪ 5,200	מחיר למ"ר למגורים בבנייה מרקמית
₪ 5,400	מחיר למ"ר למגורים בבנייה גבוהה
₪ 2,500	שטח מרפסות פתוחות
₪ 1,500	שטח מרפסות גג/דירות גן
₪ 5,500	מחיר למ"ר מסחר

חניות

₪ 3,200	עלות חניה תת"ק למ"ר (כולל מחסנים) 1-
₪ 5,000	עלות חניה תת"ק למ"ר (כולל מחסנים) 2-
₪ 2,275 ש"ח	חניון בפער טופוגרפי
₪ 500	עלות חניה עילית פתוחה למ"ר

מסחר ותעסוקה

₪ 5,500	שטחי מסחר
₪ 5,000	שטחי תעסוקה
₪ 8,500	שטח מבנה ציבור חוזר
₪ 6,450	שטחי מבנה ציבור תוספתי

שמאות | עקרונות והנחות תחשיב כלכלי | ערכי שווי בניה חדשה

ערכי שווי בנייה חדשה

סוג דירה	שווי למ"ר	שווי לחדר	שווי יח"ד	שטח ממוצע
2 חדרים	17,500 ₪	482,000 ₪	963,000 ₪	55 מ"ר
3 חדרים	16,500 ₪	440,000 ₪	1,320,000 ₪	80 מ"ר
4 חדרים	15,750 ₪	414,000 ₪	1,654,000 ₪	105 מ"ר
5 חדרים	15,000 ₪	390,000 ₪	1,950,000 ₪	130 מ"ר
דירות	15,750 ₪	473,000 ₪	2,363,000 ₪	150 מ"ר
מיוחדות	16,500 ₪	495,000 ₪	2,475,000 ₪	150 מ"ר

שווי למסחר	18,000 ₪
שווי למשרדים	10,000 ₪
שווי לחנייה תת"ק	100,000 ₪
שווי לחנייה עלית	55,000 ₪
מגורים – בנייה ותיקה	11,500 ₪

מחירי ביקוש

מסחר	100 ₪
משרדים	60 ₪
מגורים 3 חדרים – 70 מ"ר ממוצע	3,000 ₪
מגורים 4 חדרים – 100 מ"ר ממוצע	3,500 ₪

- לצורך אומדן ערכי השווי בתוכנית, בוצע סקר שוק המבוסס על עסקאות השוואה בעיר, בדגש על שכונת יובלים המאופיינת בבנייה מרקמית חדשה התואמת את מאפייני הפרויקט הנדון.
- ניתוח הנתונים וקביעת אומדן השווי הביאו בחשבון את מיקום הפרויקטים ביחס לתוכנית שבנדון, את מאפייני האוכלוסייה ואת מאפייני הבינוי בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

שמאות | ניתוח מצב קיים | מקדמים ותמורות

הנחות עבודה

שטח מקום חניה תת"ק	45 מ"ר
שטח מקום חניה עילית בפער טופוגרפי	30 מ"ר
מרפסת דיירים	12 מ"ר
מרפסות יזם	12 מ"ר
מרפסות גג/גן	50 מ"ר
תמורה חוזרת-מגורים לדיירים	12 מ"ר
תקופת בניה ממוצע	36 חודשים
מקדם שירות בנייה גבוהה	27
מקדם שירות בנייה נמוכה	16
מע"מ	18%

• במתחם 19 מבנים

• 14 מבני מגורים – שיכוני רכבת בגובה 3-4 קומות ושיכוני H בגובה 4 קומות אשר נבנו לפני 1980.

• 3 מבנים ציבוריים – קומפלקס אחד של 2 גני ילדים ובית כנסת

• 2 מבנים מסחריים

• סה"כ 196 יח"ד במתחם

• יתרת זכויות בנייה (תב"ע ג/7115) ללא הרחבות בפועל: לא תובא בחשבון יתרת זכויות הבנייה.

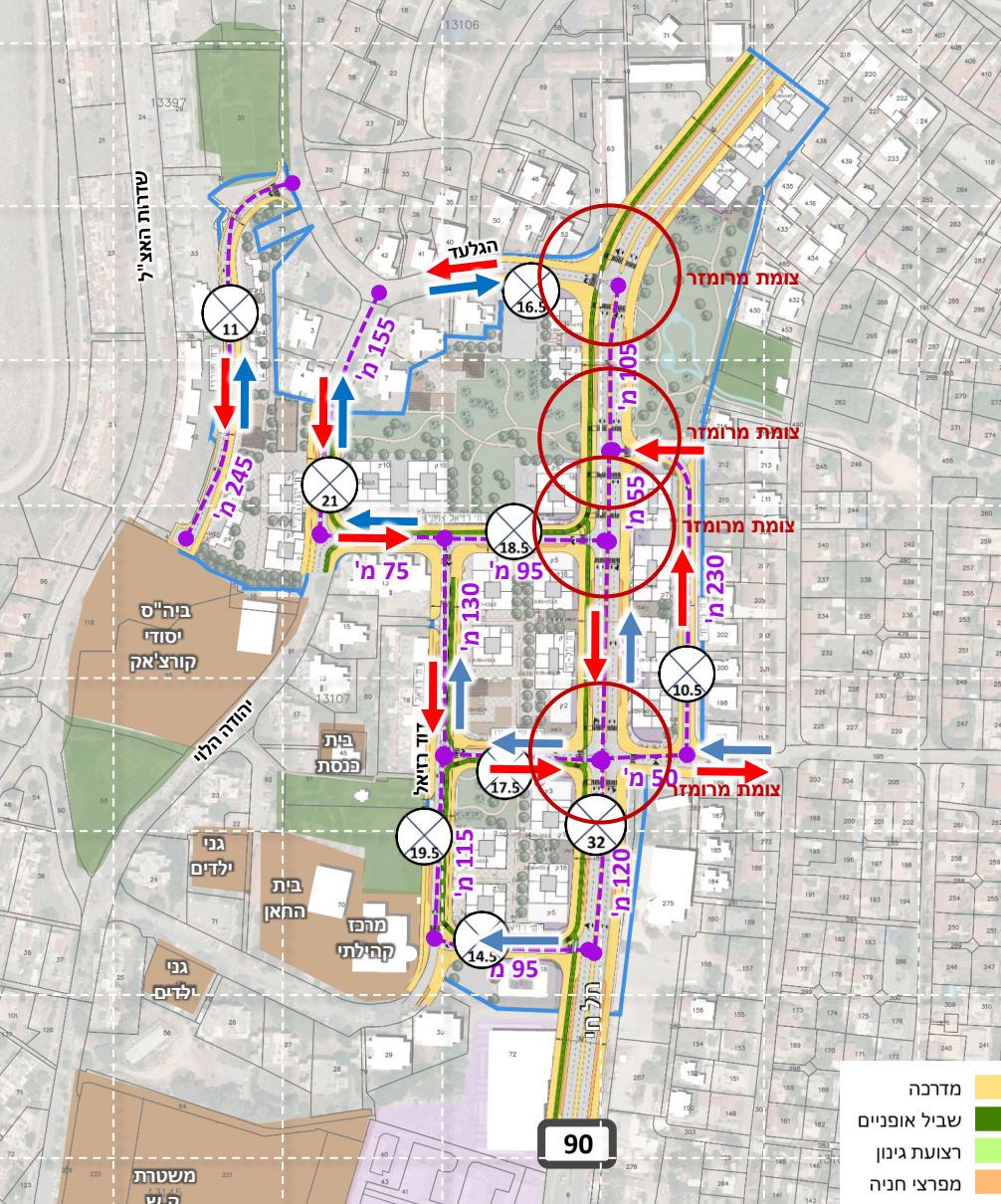
• הרחבות ללא היתר / היתר ללא חתימה: שווי הזכויות לא הובא בחשבון.

• יתרת זכויות בניה עם היתר (ללא ניצול בפועל) – הובא בחשבון מקדם - 0.08

מקדמים אקוו'

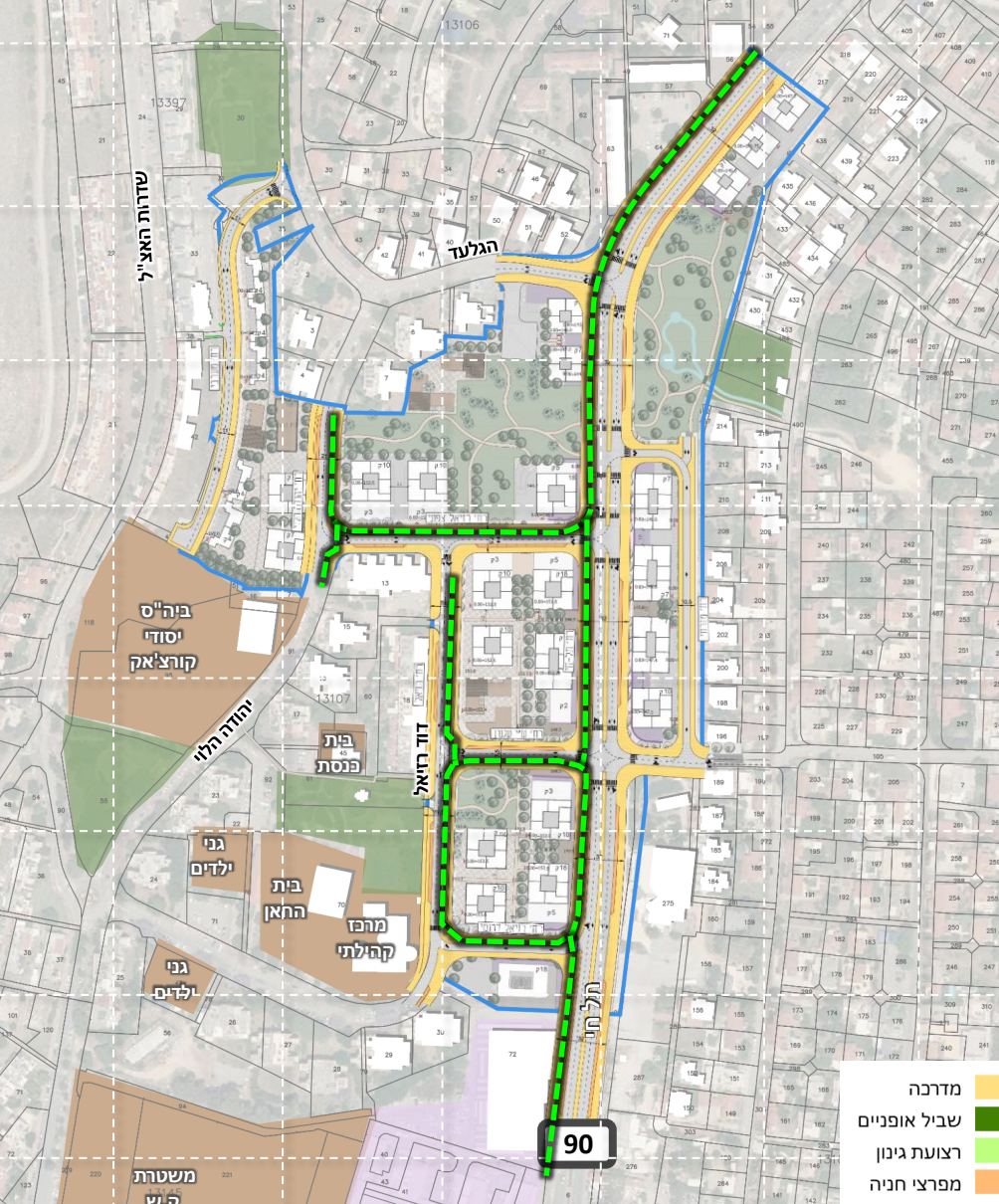
שטח מרפסת לא מקורה	25%
מחסן בנוי	60%
שטח מרפסת מקורה	35%
שטח הרחבה	1
יתרת זכויות בניה	0
היתר קיים לא מנוצל – ניתן מקדם שווי מ"ר מבונבה משקלל "ישן חדש" לפי שווי 60%	8%

שטח בני לדונם קרקע	צפיפות לדונם	שטח לדונם	סכום של שטח מדוד מהיתר	ממוצע של שטח מדוד מהיתר	ספירה של תת חלקה	סכום של חלקה רשום	גוש/חלקה	סוג	סה"כ מבני מגורים בחלקה	כתובת
691 מ"ר	8.2	1.5	1,008 מ"ר	84 מ"ר	12	1,458 מ"ר	13107/10	בית משותף	1	תל חי 66
722 מ"ר	8.2	4.2	3,003 מ"ר	88 מ"ר	34	4,160 מ"ר	13107/12	בית משותף	3	תל חי 68+70, דוד ריאל 5
599 מ"ר	7.3	1.6	984 מ"ר	82 מ"ר	12	1,644 מ"ר	13107/14	בית משותף	1	תל חי 72
741 מ"ר	9.1	4.0	2,940 מ"ר	82 מ"ר	36	3,970 מ"ר	13107/19	בית משותף	3	תל חי 74+76, דוד ריאל 7
609 מ"ר	7.3	1.7	1,008 מ"ר	84 מ"ר	12	1,655 מ"ר	13107/20	בית משותף	1	תל חי 78
492 מ"ר	6.1	5.9	2,886 מ"ר	80 מ"ר	36	5,863 מ"ר	13107/21	בית משותף	3	תל חי 80+82, דוד ריאל 9
0 מ"ר	0.6	1.8			1	1,803 מ"ר	13107/43	מבנה ציבור	1	דוד ריאל 3
0 מ"ר	1.1	0.9			1	945 מ"ר	13107/44	מבנה ציבור	1	הגלעד 3
348 מ"ר	11.2	0.4	155 מ"ר	31 מ"ר	5	445 מ"ר	13107/51	מבנה מסחרי	1	דוד ריאל 1
0 מ"ר	0.6	1.8			1	1,784 מ"ר	13107/63	מבנה מסחרי	1	הגלעד 1
665 מ"ר	10.2	2.3	1,560 מ"ר	65 מ"ר	24	2,347 מ"ר	13107/8	בית משותף	1	יהודה הלוי 3
1,448 מ"ר	17.0	1.8	2,550 מ"ר	85 מ"ר	30	1,761 מ"ר	13397/12	בית משותף	1	יהודה הלוי 10
0 מ"ר	1.8	1.1			2	1,126 מ"ר	13397/17	מבנה ציבור-בית כנסת	1	יהודה הלוי 8
556 מ"ר	7	29	16,094 מ"ר	80 מ"ר	206 יח"ד	28,961 מ"ר	סכום כולל		19	

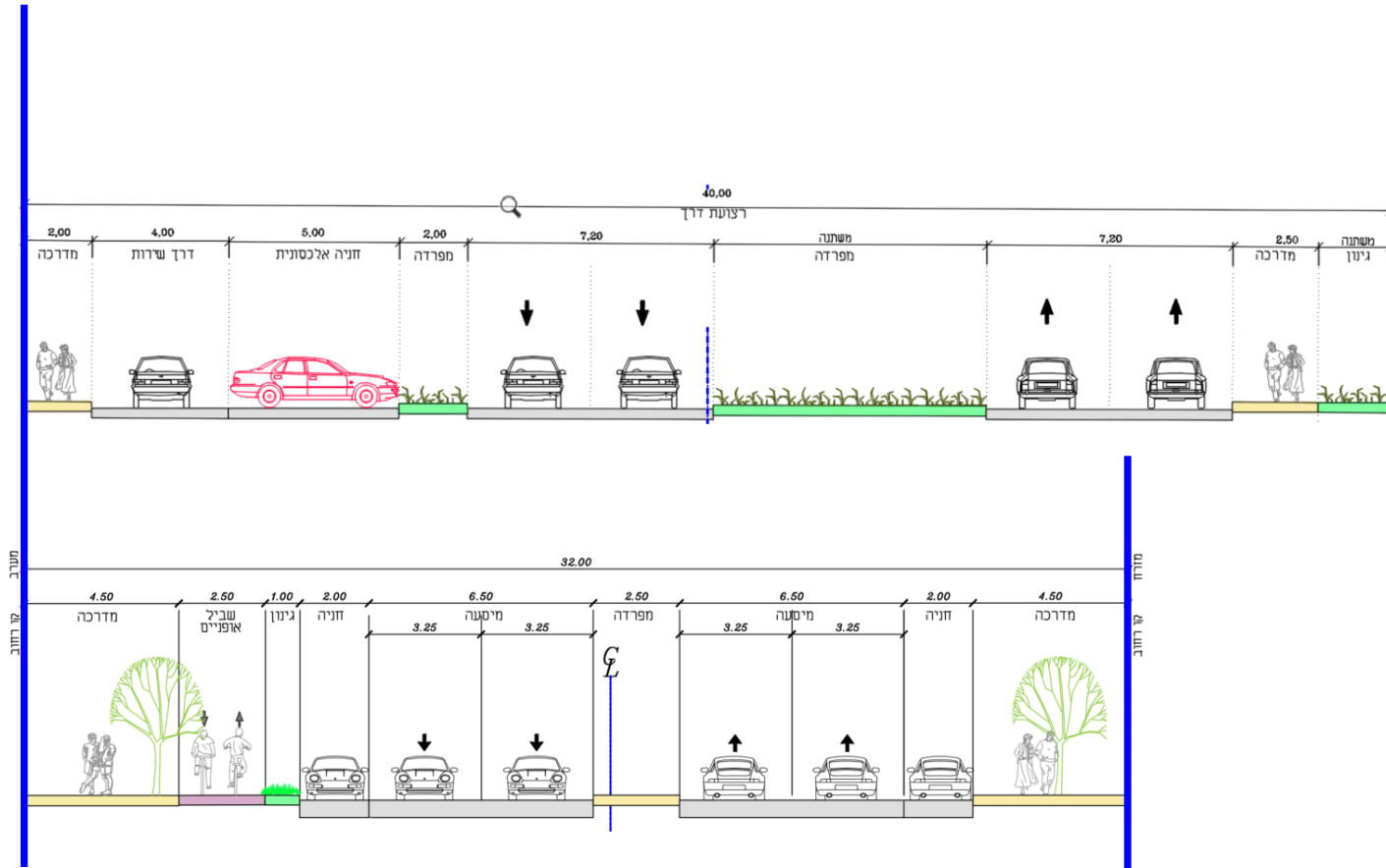


תנועה | שבילי אופניים

- שבילי אופניים בכל מערך הרחובות הראשיים בפרויקט.

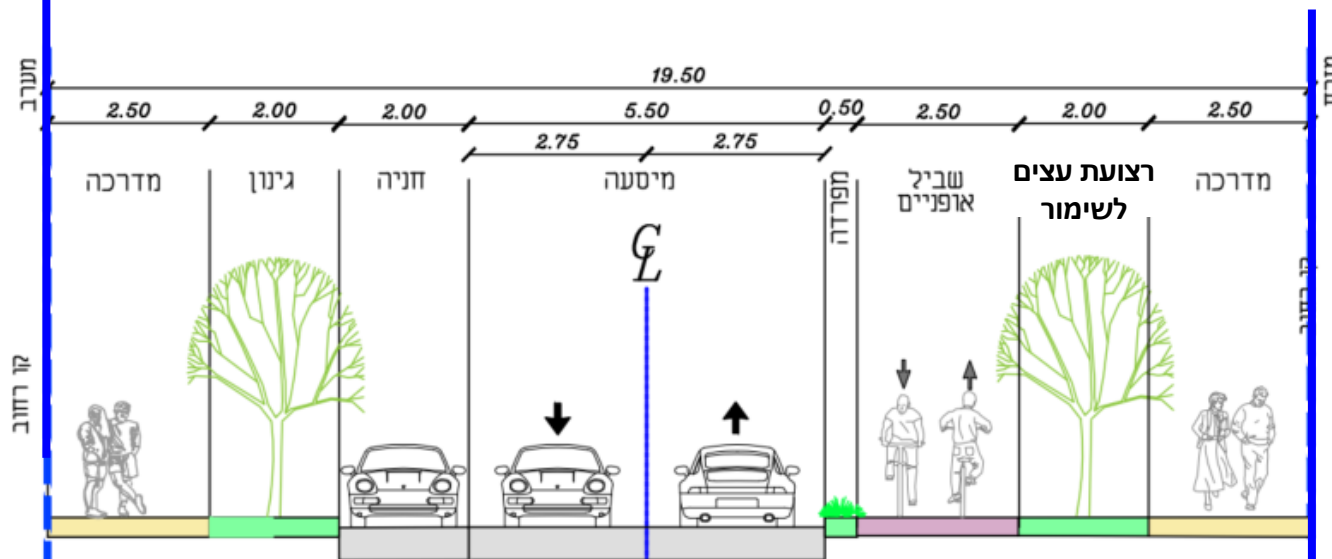
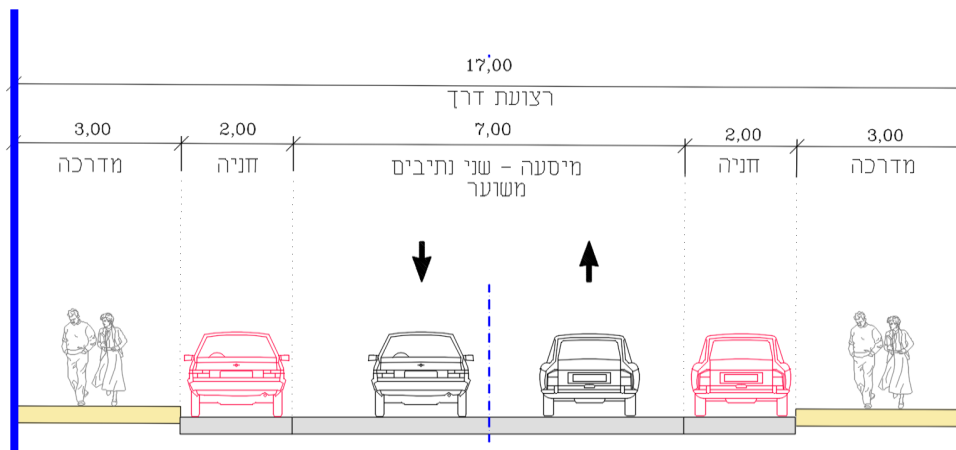


תל חי



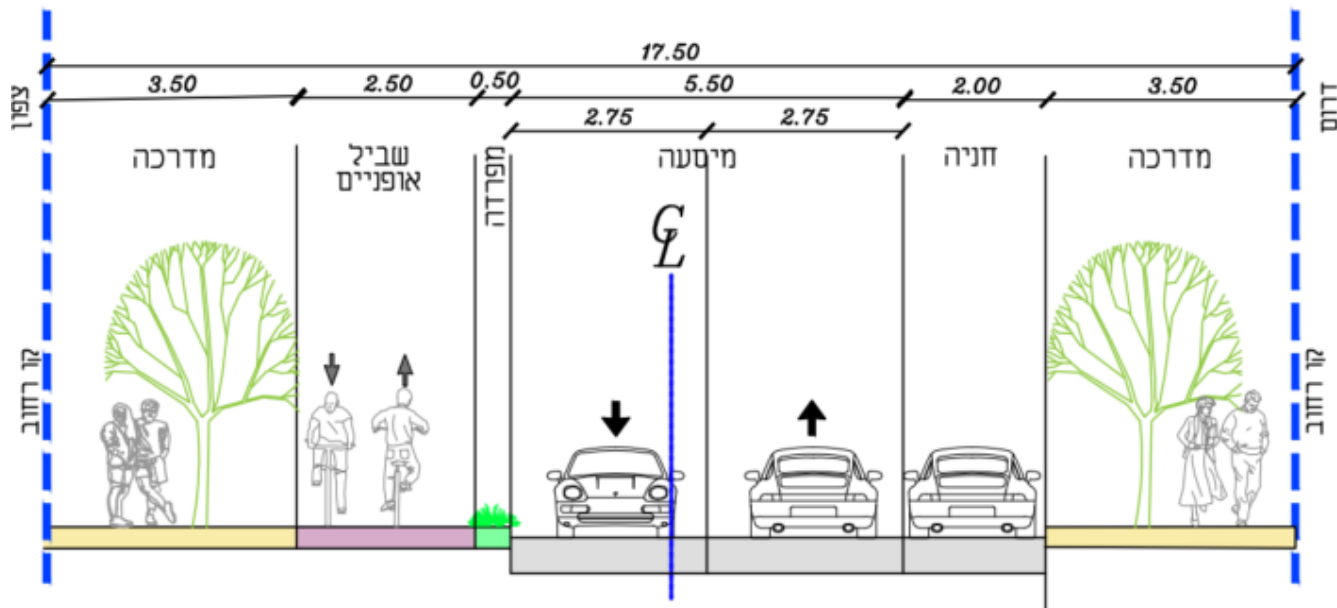
- רצועת דרך – 32 מ' – ככל הניתן בתחום רצועת דרך מאושרת – דיוקים בשל הסטת הדרך
- 2 נתיבי נסיעה לכל כיוון, מסעה של 3.25 מ' למעבר תח"צ
- מפרדה של 2.5 מ' לאפשר מעברי חצייה נוחים
- מדרכות רחבות (4 מ') לצד הדופן המסחרית, כולל נטיעות
- שביל אופניים ממערב לאורך הפיתוח העיקרי בתוכנית ומרכז העיר
- שביל אופניים בצד המזרחי יבחן כחלק מפיתוח לאורך
- מפרצי אוטובוסים וחניה מקבילה לאורך הרחוב משני צידי

רזיאל קטע מרכזי



- רצועת דרך – 19.5 מ' – הרחבת הרצועה לכיוון מזרח לשילוב שביל אופניים ורצועת שמירה על עצים בוגרים
- 2 נתיבי נסיעה לכל כיוון, מסעה של 2.75 מ'
- מדרכות 2.5 מ' + רצועת גינון 2 מ' לשמירה על עצים בוגרים קיימים מיוחדים לאורך הרחוב – סה"כ 4.5 מ' בכל צד
- שביל אופניים ומפרדה ממערב לאורך הפיתוח העיקרי בתוכנית ובהשתלבות לחיבורים החדשים לתל חי
- חניה מקבילה ממזרח לאורך הרחוב (למקסם את מקומות החניה)

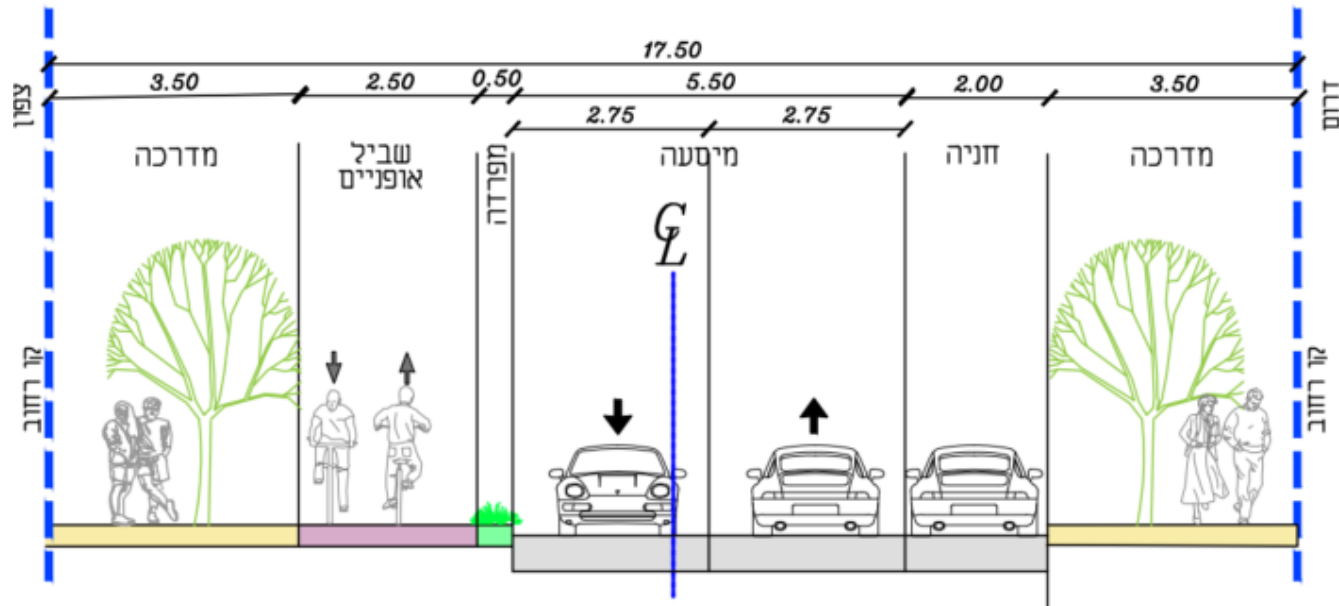
רזיאל | רחוב צפוני



- רצועת דרך – 18.5 מ' הרחבת הרצועה לכיוון צפון לשילוב שביל אופניים
- 2 נתיבי נסיעה לכל כיוון, מסעה של 2.75 מ'
- מדרכות 3.5 מ' כלל נטיעות
- שביל אופניים מצפון לאורך הפיתוח העיקרי בתוכנית ובהשתלבות לפארק מצפון
- חניה מקבילה ממזרח לאורך הרחוב (למקסם את מקומות החניה)

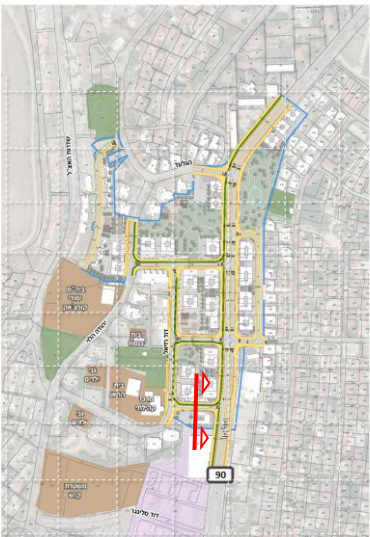
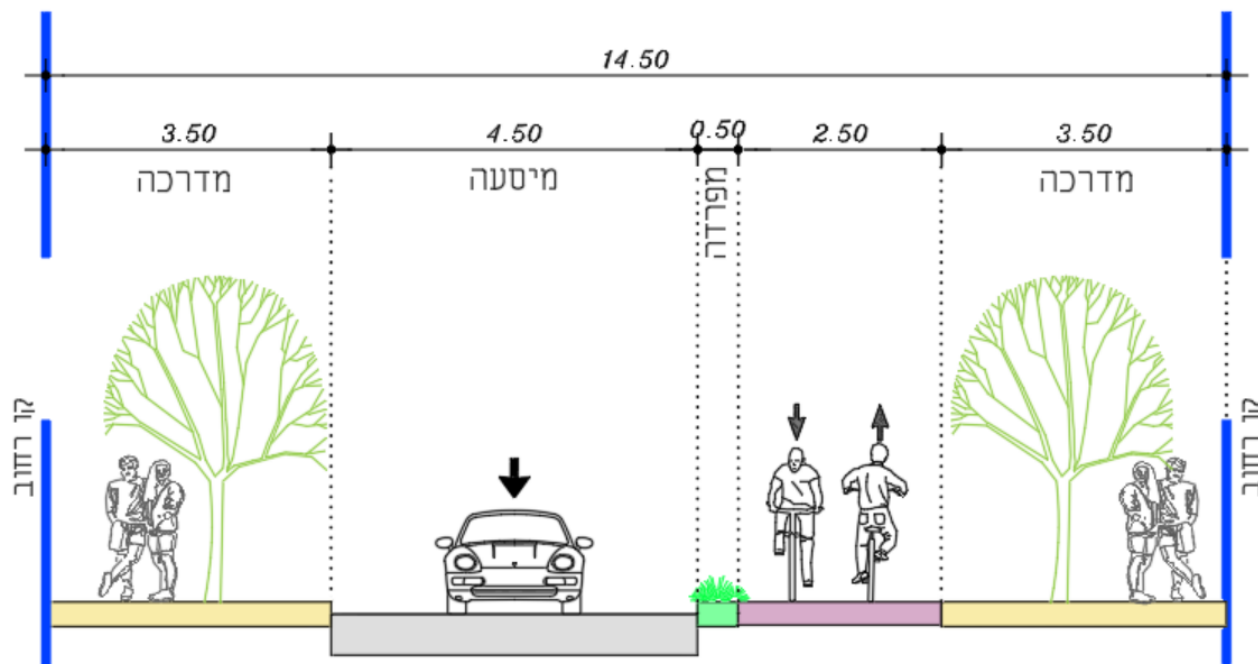
רזיאל | רחוב מרכזי בחיבור לש"י עגנון

- זהה לרחוב הצפוני רק שביל האופניים מדרום בגלל הכניסה לחניון

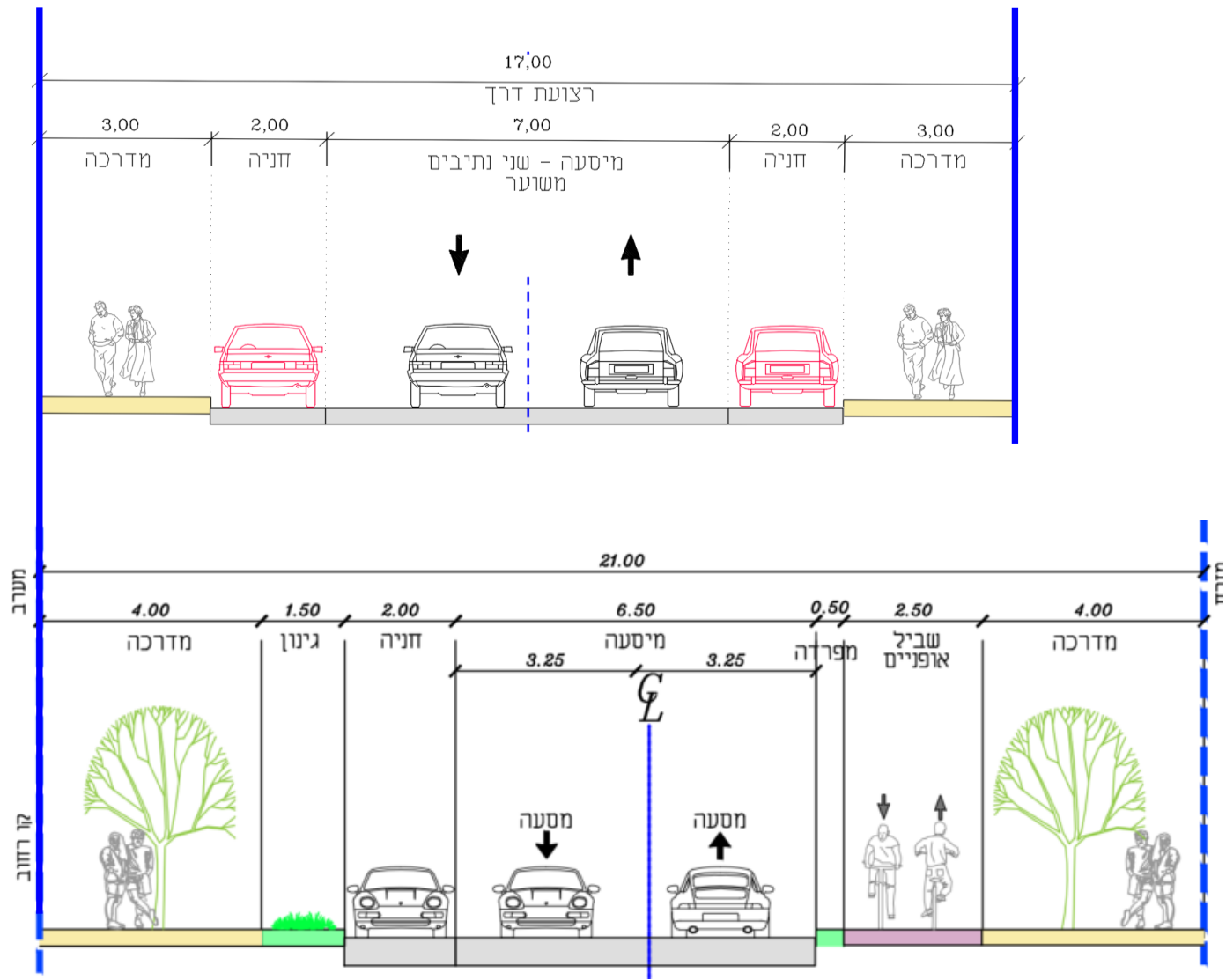


רזיאל | רחוב דרומי

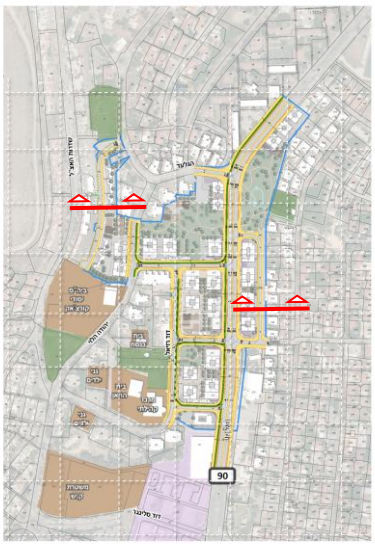
- רצועת דרך – 14.5 מ'
- חד סטרי – נתיב נסיעה אחד לכיוון מערב ברוחב של 4.5 מ'
- מדרכות 3.5 מ' כלל נטיעות
- שביל אופניים מצפון לאורך הפיתוח העיקרי בתוכנית
- מיקום הרחוב, הגאומטריה וחתך הרחוב בתיאום מול תב"ע השוק.



יהודה הלוי



- רצועת דרך – 21 מ' – הרחבת הרצועה לכיוון מזרח לשילוב מסעות מותאמות למעבר תח"צ ושביל אופניים לצד רצועת הליכה רחבה
- 2 נתיבי נסיעה לכל כיוון, מסעה של 3.25 מ' למעבר תח"צ
- מדרכות רחבות (4 מ') כולל נטיעות
- שביל אופניים ממזרח לאורך הפיתוח העיקרי בתוכנית ובהשתלבות לחיבור החדש לתח"צ
- וחניה מקבילה ממזרח לאורך הרחוב
- חתך זה נקודתי והעירייה צריכה לפעול להרחבת החתך מצפון ומדרום.

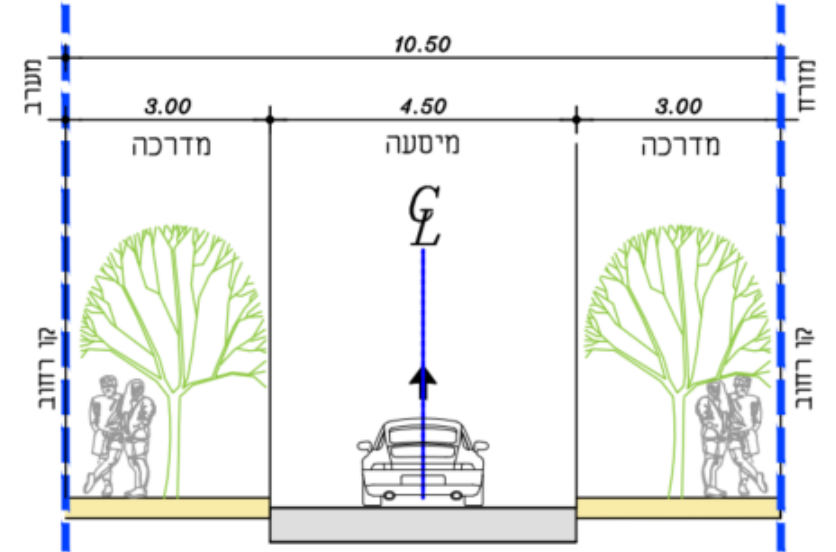
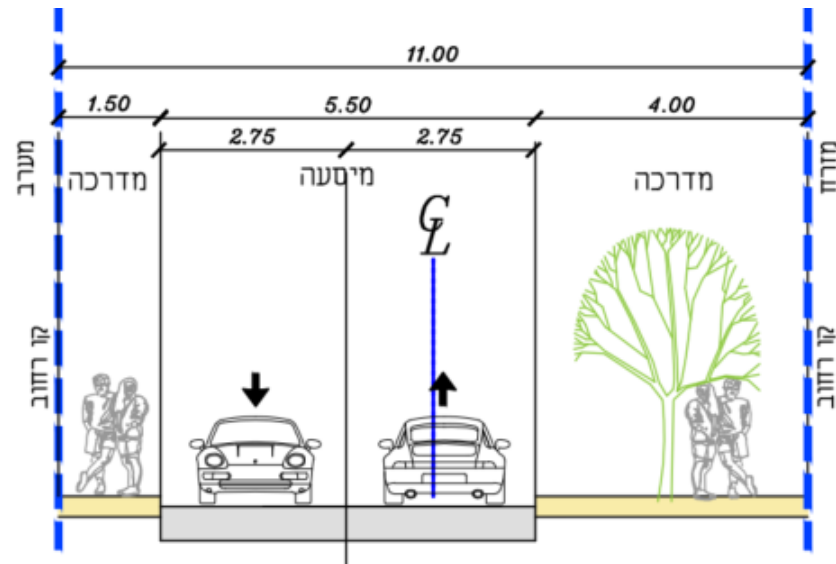


רח' עליון

- רצועת דרך – 11.5 מ' – צמצום הרצועה המאושרת, התאמתה לפיתוח המוצע
- 2 נתיבי נסיעה לכל כיוון, מסעה של 2.75 מ'
- מדרכות רחבה (4 מ') כולל נטיעות ממערב לאורך הפיתוח, מדרכה מינ' בצד המזרחי.
- ללא חניה

רח' מזרחי

- רצועת דרך – 10.5 מ' – הרחבת הרצועה לכיוון מערב
- חד סטרי – נתיב נסיעה אחד לכיוון צפון ברוחב של 4.5 מ'
- מדרכות רחבות (3 מ') כולל נטיעות משני הצדדים
- ללא חניה



תנועה | חניה

בלוקים ללא חניות עיליות, הטופוגרפיה בין רח' דוד רזיאל לתל חי מאפשרת חניונים חצי חפורים הכוללים דופן מסחרית כלפי תל חי.

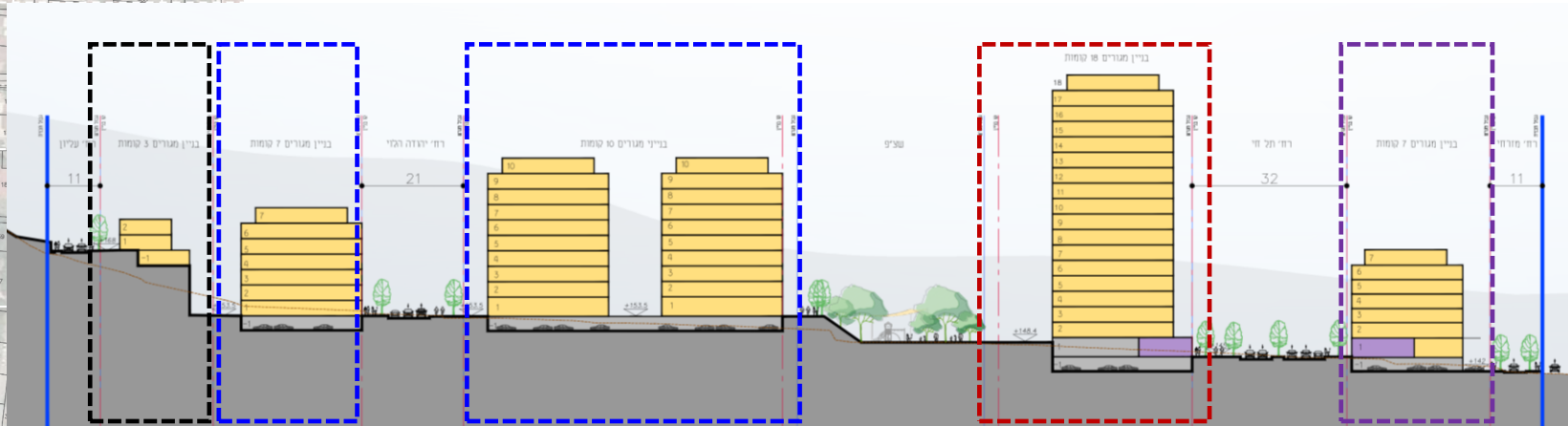
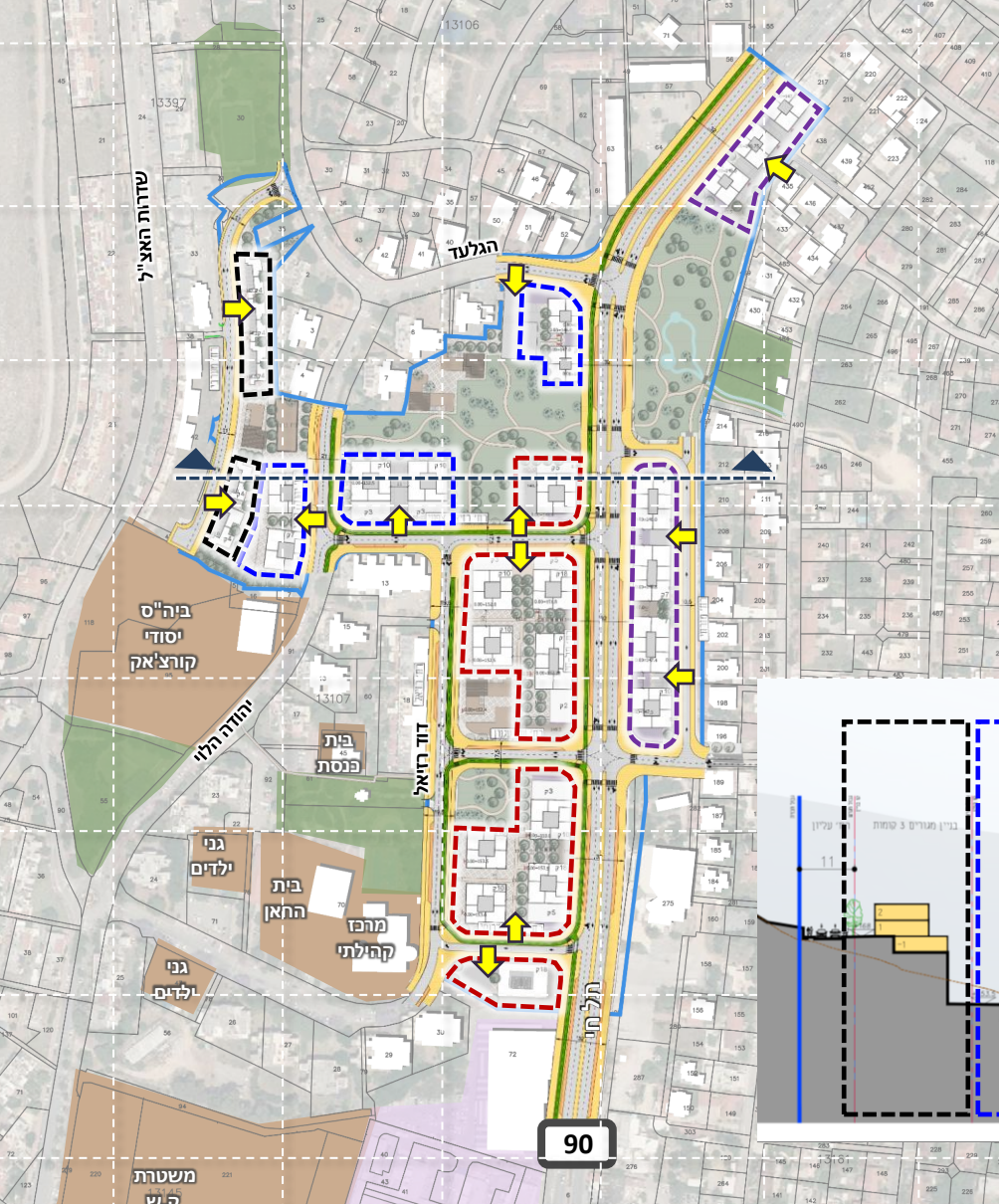
המגרשים המזרחיים לתל חי - חניונים מקורים חצי חפורים

מגרשים המשלבים חניון תת קרקעי וחניות עיליות בהיקף של עד 15%.

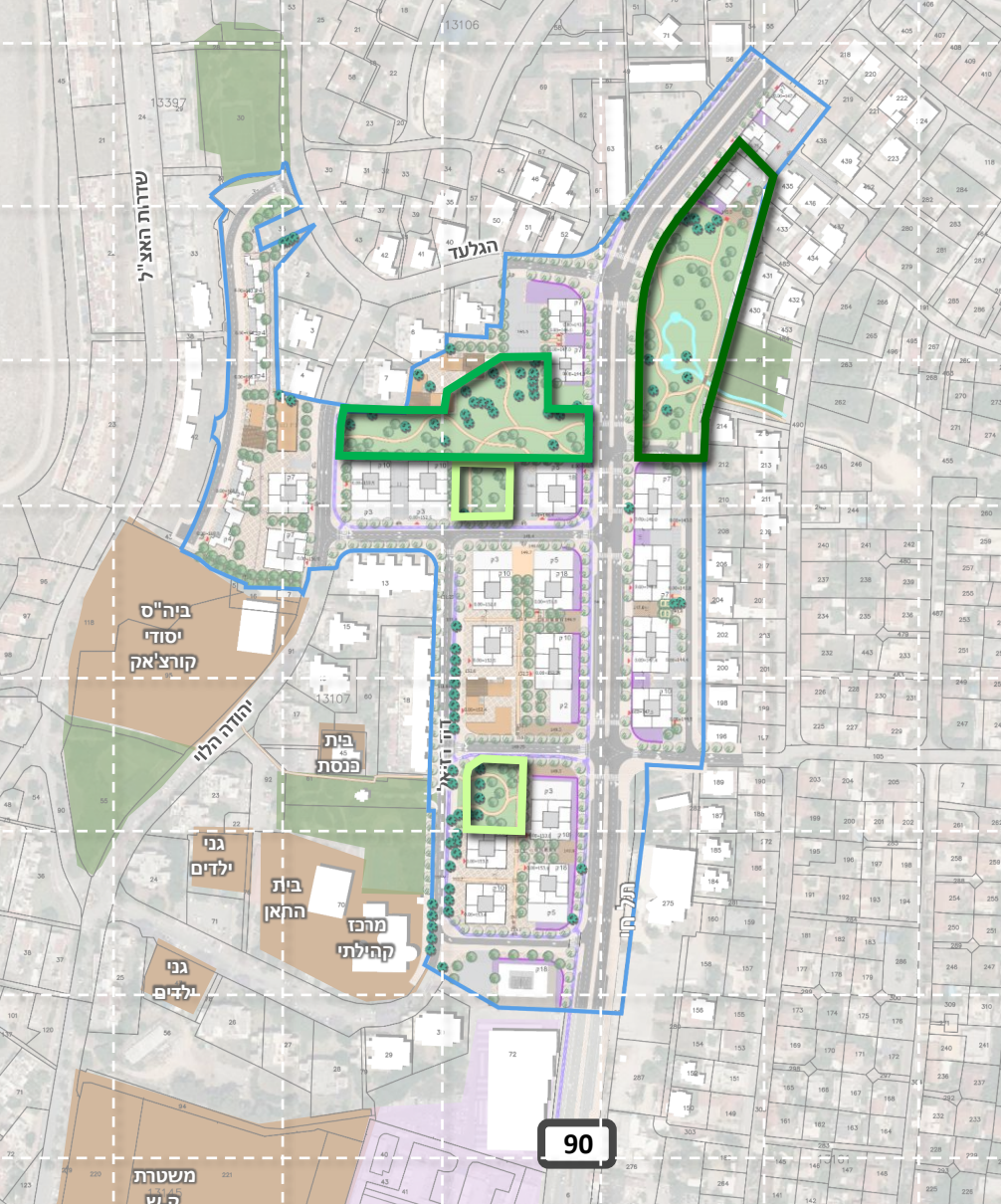
מגרשים עם חניות עיליות בסמיכות לרחוב בלבד ללא תת"ק.



תקן חניה 1:1 בהתאם לתמהיל



מערכת ירוקה | פרוגרמה וסיווג שצ"פים



מס'	תא שטח	שטח מגרש	שימושים
1	304	7.1 ד'	שצ"פ עירוני משמעותי הכולל את הנביעה ואת נתיב הזרימה מזרחה של נחל.
2	301	6.2 ד'	שצ"פ שכונתי נקבע כהמשך לשצ"פ "כיכר המעיין", במיקום המאפשר מעבר חצייה רציף ונגיש בתחום השצ"פ משולבים עצים לשימור משמש גם כ"שצ"פ סף בית" למגרשים הגובלים בו
3	302	1.5 ד'	שצ"פ סף בית נקבע בהתאם לפריסת העצים הערכיים לשימור ובאופן המאפשר כיסוי שירותי רציף ונגיש לשטחי המגורים.
4	303	1.7 ד'	מיקומם בקרן הרחובות מאפשר נראות גבוה, מרחב פתוח ומאזורר וגישה משני מפלסים
סה"כ מוצע		16.5 ד	

שאר השצ"פים משמשים צירי ירוקים – מעבר הולכי רגל ואופניים ומרחב שהייה ופעילות לנוחיותם במעבר בין שצ"פים ומוקדים.

מערכת ירוקה | שצ"פ עירוני | כיכר המעיין

- נביעת נחל עין זהב כלואה בין נתיבי כביש 90 ואינה נגישה לציבור.
- גובה הנביעה נמצא בפלס נמוך יותר מכביש 90, בהפרש של כ 5 מ'.
- לפי מסמך עיר נחלים, כביש 90 יוסט מערבה, מה שיאפשר פתיחת המעיין וזרימה טבעית דרומה
- כיכר מרכזית מתוכננת סביב המעיין, עם מרחבי שהייה ופנאי כחלק משדרוג המרחב הציבורי.



מערכת ירוקה | שצ"פ עירוני | כיכר המעיין | חזון עיר נחלים

- מומלץ לפתח את כיכר המעיין כמוקד עירוני משמעותי, בהתאם לחזון עיר נחלים.
- מוצע לבחון הסטת כביש 90 מזרחה או מערבה, כך שהכיכר תשמש כשצ"פ משמעותי המחובר ישירות לשכונה המתחדשת ללא חציית כביש ראשי.



מערכת ירוקה | שצ"פ עירוני | השראה ממצב קיים | חשיפת המעיין ויצירת מרחב ציבורי איכותי ופעיל סביבו



מערכת ירוקה | שצ"פ שכונתי | כיכר המעיין



- כהמשך לשצ"פ "כיכר המעיין"
- מהווה ציר ציבורי מרכזי ורציף לרח' יהודה הלוי לשטחי הציבור וביה"ס ולרח' רזיאל ולשטחים ציבוריים שכונתיים נוספים
- השצ"פ משמש כמרחב הפתוח המרכזי של השכונה וכ"סוף בית" למגרשים הגובלים בו
- בסמיכות לשצ"פ מוצע שטח ציבורי מבונה
- בתחום השצ"פ משולבים עצים לשימור



מערכת ירוקה | שצ"פ סף בית | כיכר המעיין

- השצ"פ הצפוני בהמשך לשצ"פ השכונתי ומשמ מעבר לרח' רזיאל

- השצ"פ הדרומי נקבע בהתאם לפריסת העצים הערכיים לשימור: עצים המלווים את רח' רזיאל ועוטפים את מגרש החניה הקיים כיום.

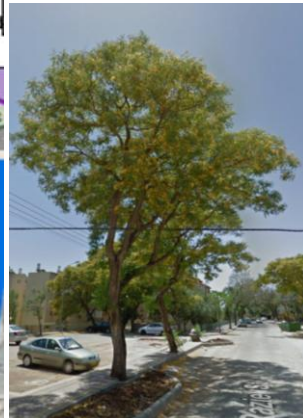
- שצ"פים בקרן הרחובות יתרונות תכנוניים מובהקים:

- ✓ נראות גבוהה משני הרחובות הגובלים (קרן רחוב).

- ✓ מרחב פתוח ומאוורר, שאינו תחום בצמידות למבנים גבוהים

- ✓ מאפשר גישה משני מפלסים: מרח' רזיאל ומרחוב פנימי בכיוון מזרח-מערב.

- ✓ מאפשר את המבט מתל חי לרכס ממערב



תוכנית מוצעת | צורכי ציבור

הנחות הפרוגרמה

סוג	מס' יח"ד	נפשות למשק בית	סה"כ נפשות	שנתון חינך	תלמידים לשנתון	בני 75+
תמהיל מגוון	964	3.2	3,085	2%	62	170
דיור מכליל	81	2.0	162	0.5%	1	17
סה"כ	1,045		3,247		63	187

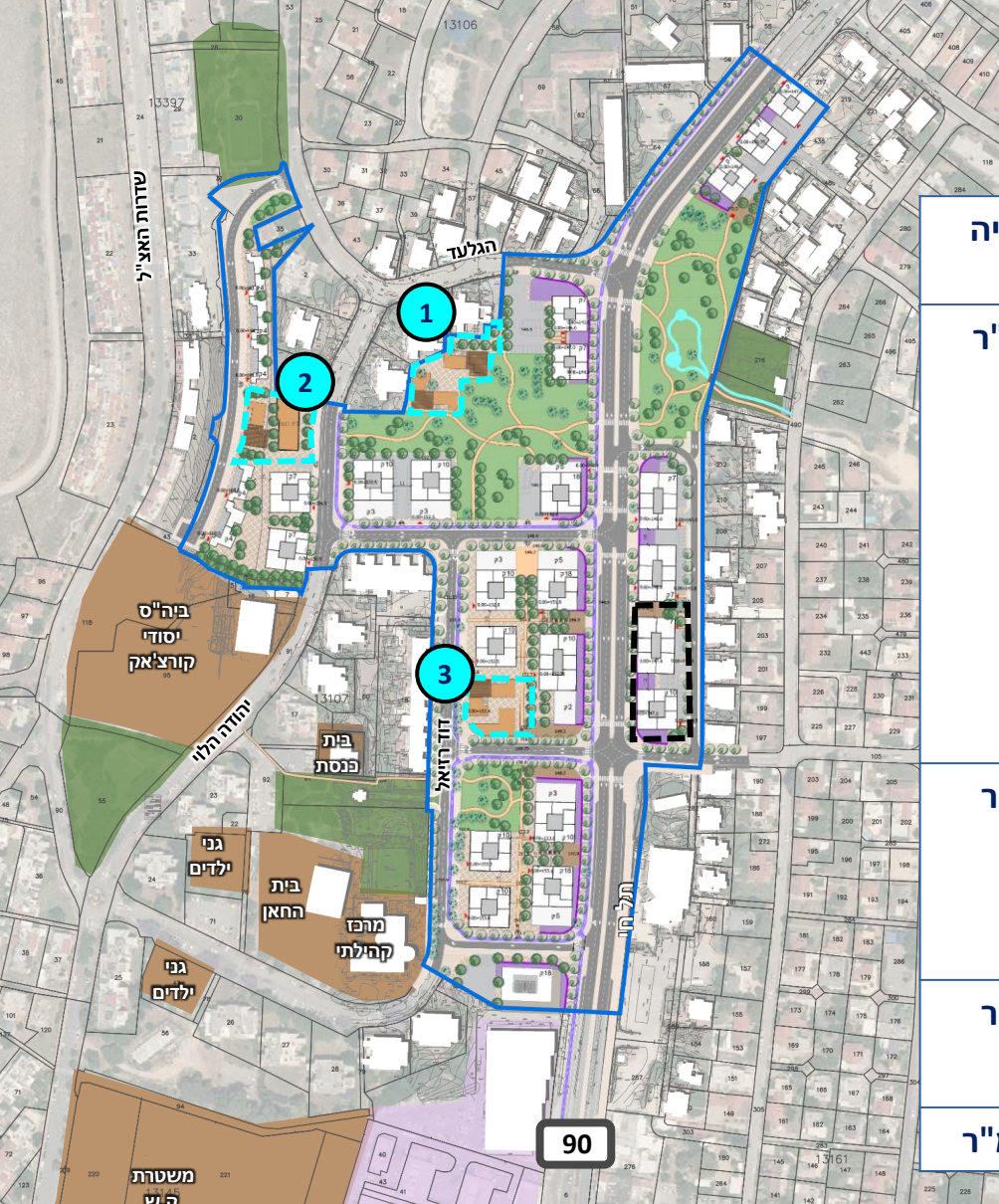
ביקוש לצורכי ציבור נדרשים במצב מוצע (בהתאם להנחיות המדריך להקצאות, מינהל התכנון 2018)

השירות	משתמשים	היחידה הנדרשת	כמות נדרשת	שטח נדרש בדונם	המלצה לאופן ההקצאה	הערות
מעונות יום	94	כיתה	5	1.5	בשטח ייעודי בשילוב מוסדות נוספים	כולל המוסדות הקיימים
גני ילדים	188	כיתה	6	3.0	בשטח ייעודי בשילוב מוסדות נוספים	כולל המוסדות הקיימים
חינוך יסודי	375	כיתה	14	0	לא נדרשים בתחום התוכנית. התוכנית מספקת זכויות בנייה המאפשרות לשלב חלק מהשירותים בתחום התוכנית ושירותים נוספים בהתאם לצורכי העיר ולשיקול דעת העירייה.	מענה בעיבוי מוסדות קיימים בהתאם לתוכנית כושר נשיאה (קורצ'ק ממלכתי, עוזיאל ממ"ד)
חינוך על יסודי	375	כיתה	14	0		שירות על אזורי
מועדון נוער	165	מועדון	1	0		מענה בעיבוי מוסדות קיימים
מועדון לאזרח הוותיק	28	מועדון	0	0		מענה בעיבוי מוסדות קיימים
מרכז יום	6	מרכז	0	0		שירות על אזורי
בית כנסת	525	מ"ר	285	0		בית כנסת קיים בתחום התוכנית מסוגל לתת את המענה
מיקוואות נשים	116	בורות טבילה	5	0		שירות על אזורי
מרכז קהילתי	649	שלוחה	0	0		בשטח בית הספר
שירותי בריאות	3,247	מ"ר	650	0		מרפאה וטיפת חלב, ניתן לחילופין להקצות בשטח סחיר
סה"כ שטח נדרש				4.5		

שטח ירוק סף הבית	3,247	דונם	9.74	מוצע 7.1 דונם שצ"פ עירוני ועוד 9.5 דונם שצ"פ סף הבית = סה"כ 16.5 דונם
שטח ירוק שבונתי	3,247	דונם	6.49	
סה"כ נדרש			16.23	לפי מכסה של 3 מ"ר לנפש
				לפי מכסה של 2 מ"ר לנפש

תוכנית מוצעת | שטחי ציבור

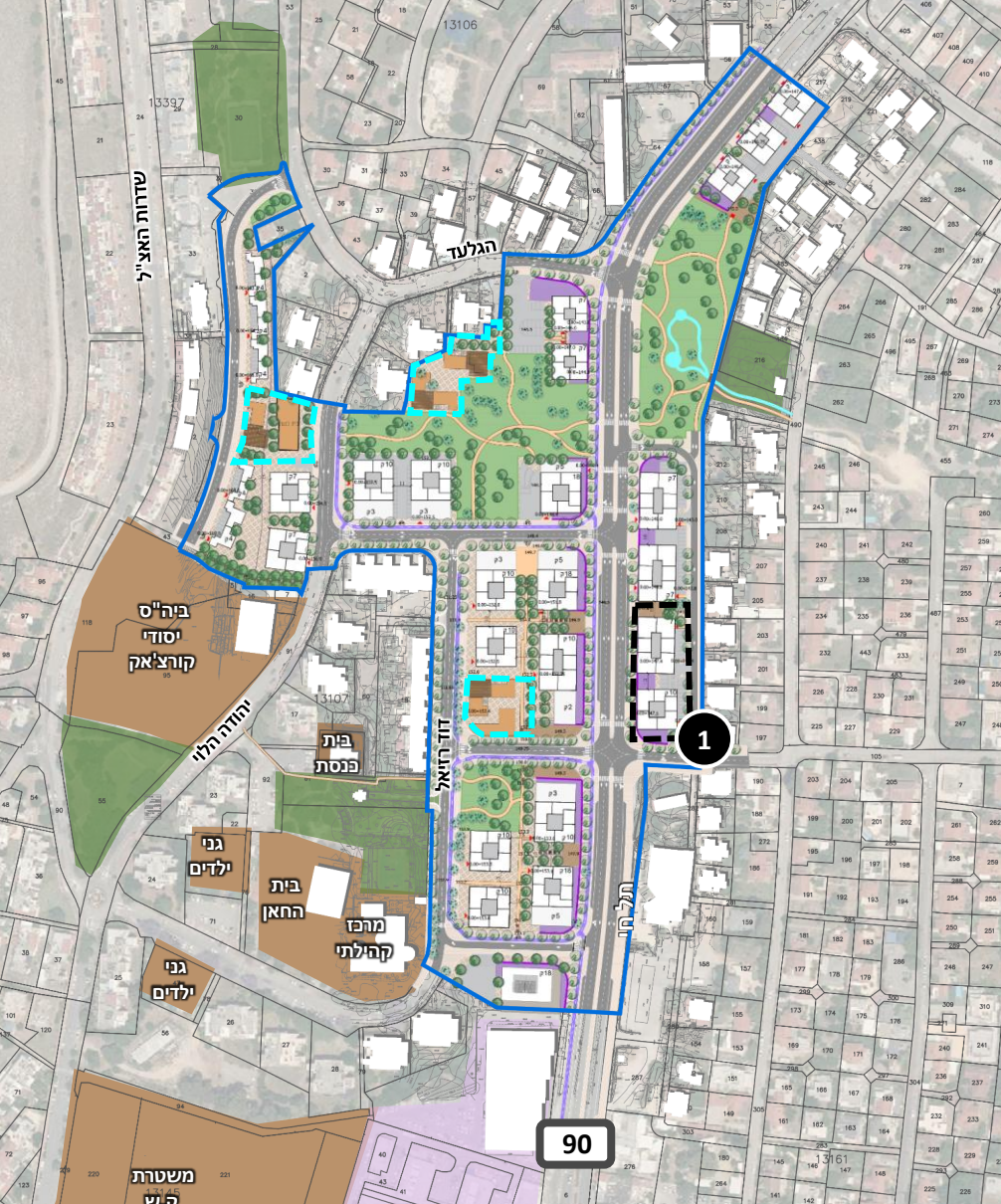
שטחי ציבור שכונתיים



מס'	תא שטח	שטח מגרש	שימושים	קיים/חדש	זכויות בנייה
1	201	1.8 ד'	2 כיתות גני ילדים	קיים ו/או להריסה ובנייה מחדש כחלק מהשימושים הנוספים- לשיקול העירייה	3,600 מ"ר
			3 כיתות מעון יום	חדש - אחת הכיתות במקום הכיתה הקיימת שנהרסה בשטח השצ"פ עם עצים לשימור	
	מרכז קהילתי או שירותי בריאות	חדש			
2	204	1.7 ד'	בית כנסת	קיים מוצע לא להרוס מאחר ומשמש כעוגן לקהילה הקיימת	3,400 מ"ר
			2 כיתות גן	חדש בשטח הפנוי והמאושר ממערב לבית כנסת הקיים	
3	202	1.6 ד'	2 כיתות גני ילדים	אשכול חדש	3,400 מ"ר
			3 כיתות מעון יום		
		5.1 ד'			10,400 מ"ר

תוכנית מוצעת | שטחי ציבור

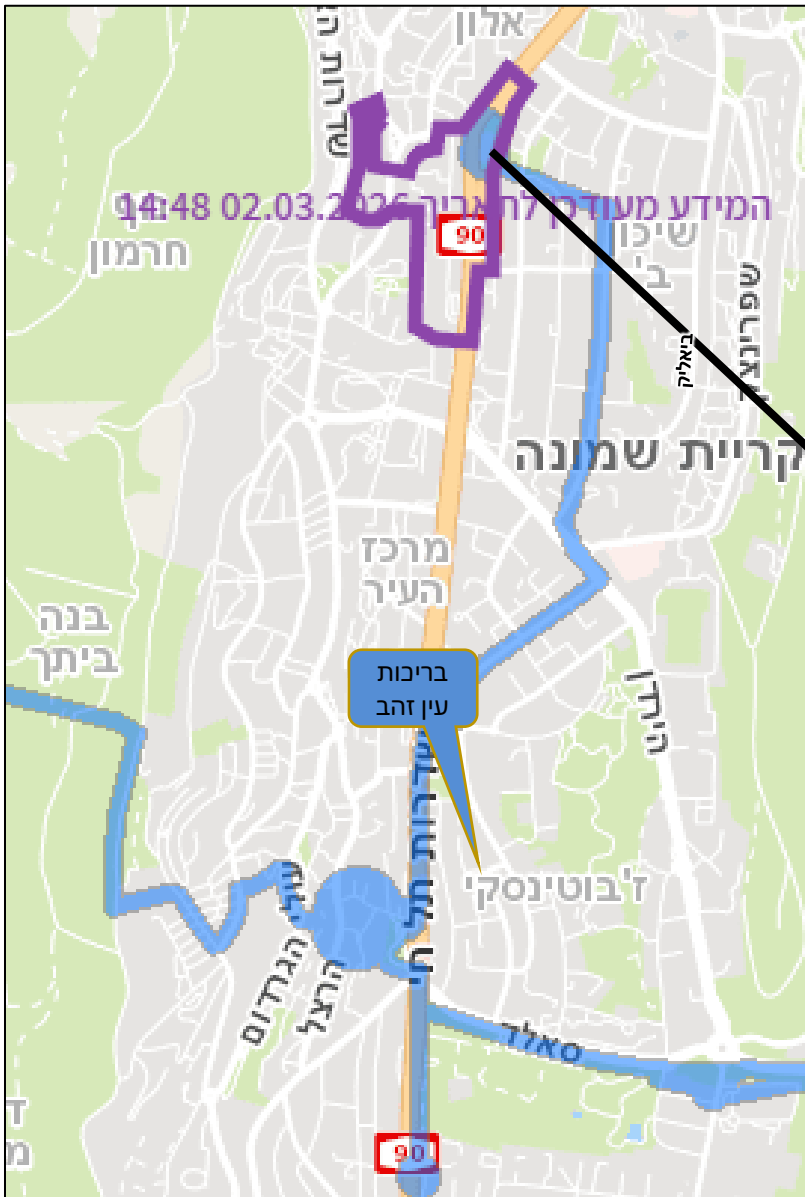
שטחי ציבור כלל עירוניים



מס'	תא שטח	שטח מגרש	שימושים	קיים/חדש	זכויות בנייה
1	203	2.7 ד'	<ul style="list-style-type: none"> ○ דיור בר השגה או דיור להשכרה ○ כ-80 יח"ד ○ מסחר בקומת הקרקע ○ שימושים ציבוריים ○ נוספים במידה ויידרש ○ מענה פרוגרמתי נוסף 	חדש בשטח המאושר היום	12,500 מ"ר
			או		
			<ul style="list-style-type: none"> ○ חניון ציבורי ○ מסחר בקומת הקרקע ○ שימושים ציבוריים ○ בתכסית גדולה ○ בקומות העליונות (לדוג' ספרייה או מרכז חוגים) - לא מתחרה ○ בצד המערבי 		

תשתיות | אספקת מים

- אספקת המים לקריית שמונה מתבצעת על ידי חברת מקורות דרך כמה מפעלי אספקה.
- בריכות עין זהב ותחנת שאיבה עין זהב של מקורות נמצאים מעט מדרום לשטח התכנון.
- קו מקורות בקוטר 16" עובר ברחוב ביאליק עד לכיכר מעיין עין זהב. בכיכר נמצאת תחנת שאיבה אשר ינקה ממעיין 'עין זהב'. התחנה אינה פעילה. במקום נמצא חיבור צרכן עירוני.
- מבוצע תאום מול מקורות לגבי המתקנים במקום.



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.

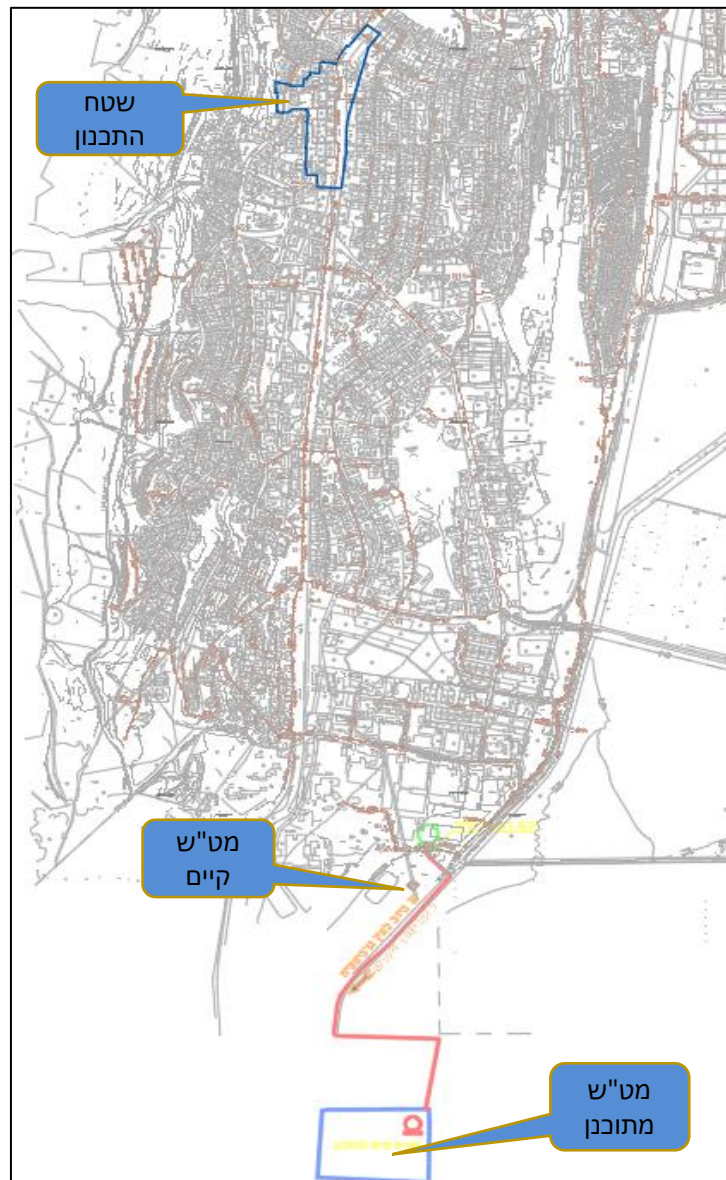
✓ למט"ש החדש קיימת **תכנית מאושרת לכ-10,000 מק"י**.

✓ 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.



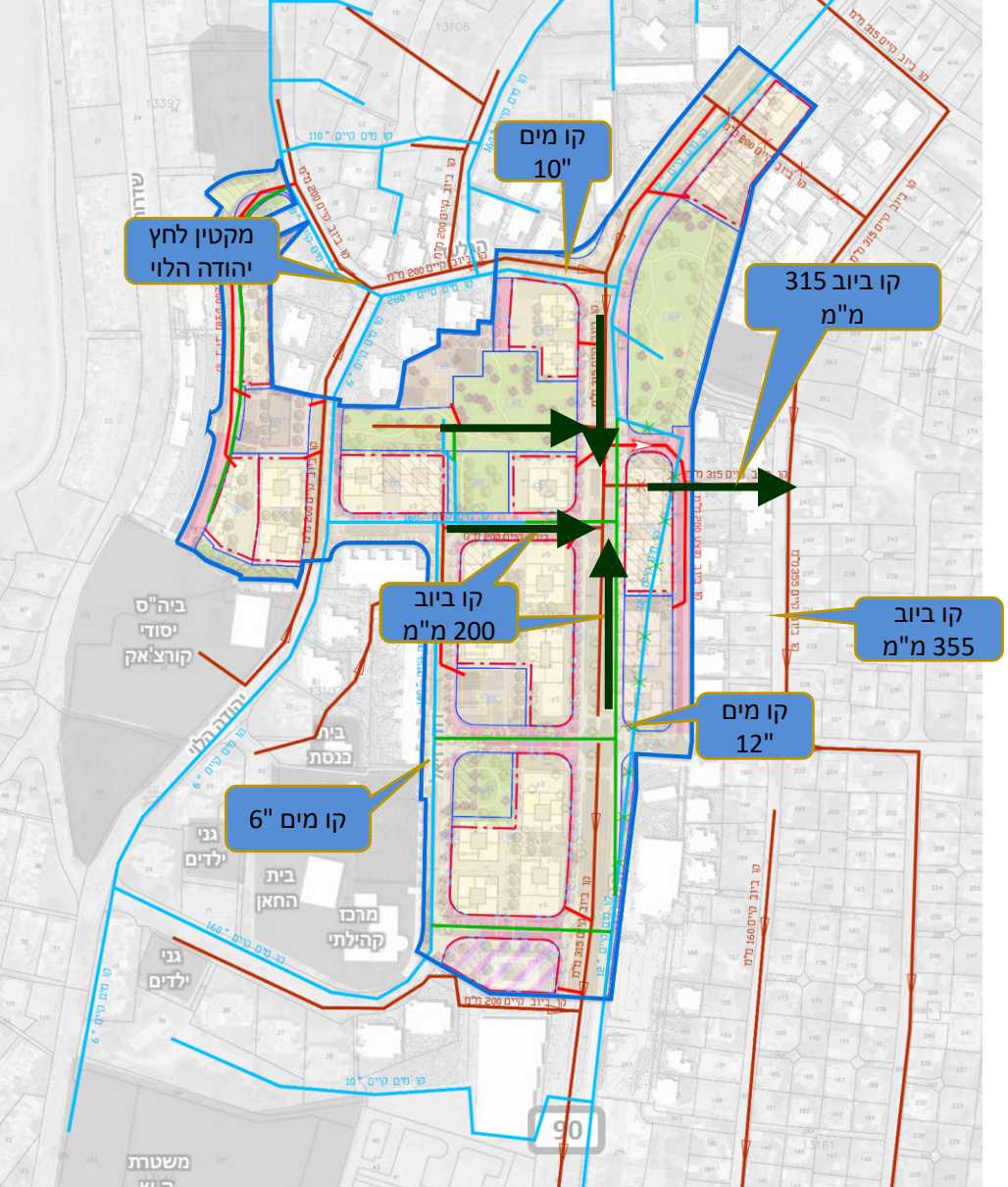
תשתיות | מתחם התכנון

מערכת המים

- לעיר תכנית אב למים משנת 2020. נמצאת בשלבי עדכון.
- מערכת המים העירונית בנויה מ-4 אזורי לחץ הניזונים מ-6 חיבורי צרכן של מקורות.
- אזור התכנית שייך לאזור לחץ ישיבה (+230) הניזון מבריכות הישיבה הנמצאות במערב העיר ומקבלות את המים דרך בריכות עין זהב של מקורות.
- אספקת המים במתחם מתבצעת דרך מקטין לחץ יהודה הלוי (+200).
- ברחוב רזיאל קיים קו מים בקוטר 160 מ"מ (6").
- ברחוב תל חי קיים קו בקוטר 12". מוצע מקטע להסטה בעקבות הבינוי המתוכנן.

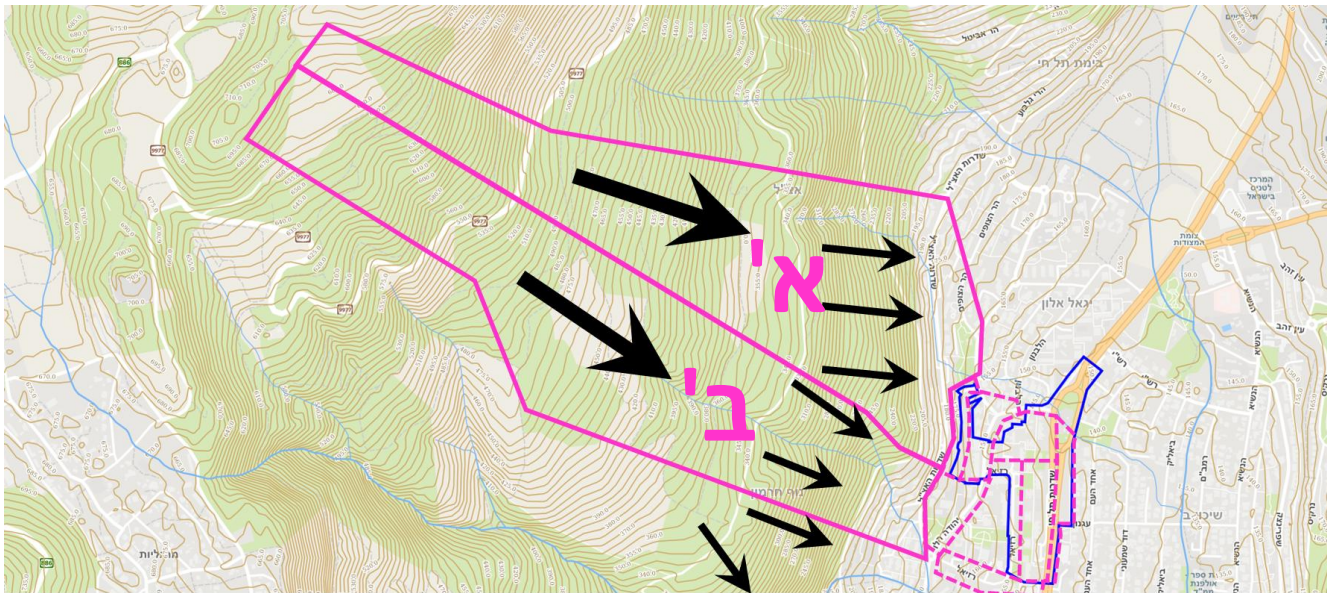
מערכת ביוב

- תכנית האב לביוב נמצאת כיום בשלבי עדכון על ידי חברת פלגי מים.
- נלקח בחשבון תוספת של כ-500 יח"ד.
- הביוב בתחום התכנית בגרביטציה על פי הטופוגרפיה, ממערב למזרח.
- חוצים את שטח התכנון קווי ביוב בקוטר 160-200 מ"מ.
- ברחוב תל חי קיים קו ביוב בקוטר 315 מ"מ המתבייב מזרחה לקו המאסף.
- על פי תכנית האב הקיימת לביוב העומס ההידראולי בקוויים הקיימים הנו פחות מ-10%.
- קו המאסף בקוטר 315 מ"מ החוצה מזרחה הנו בעומס הידראולי של כ-15% מילוי.
- **מוצע להסטה החיבור מתל חי למאסף בקוטר 355 מ"מ.**



ניקוז | אגני ניקוז חיצוניים

- שני אגנים מתנקזים ממערב לשטח התכנית.
- כל אגן ניקוז בגודל כ-700 דונם.
- שיפוע אגנים כ-30%.
- קרקע טרה רוסה ורנדזינה.
- ספיקה מחושבת הסתברות 20% (רציונאלית) –
 - אגן א' – 4.2 מ"ק/שנ'.
 - אגן ב' – 4 מ"ק/שנ'.
- לאורך המדרון, מערבית לכביש, קיימת תעלת ניקוז

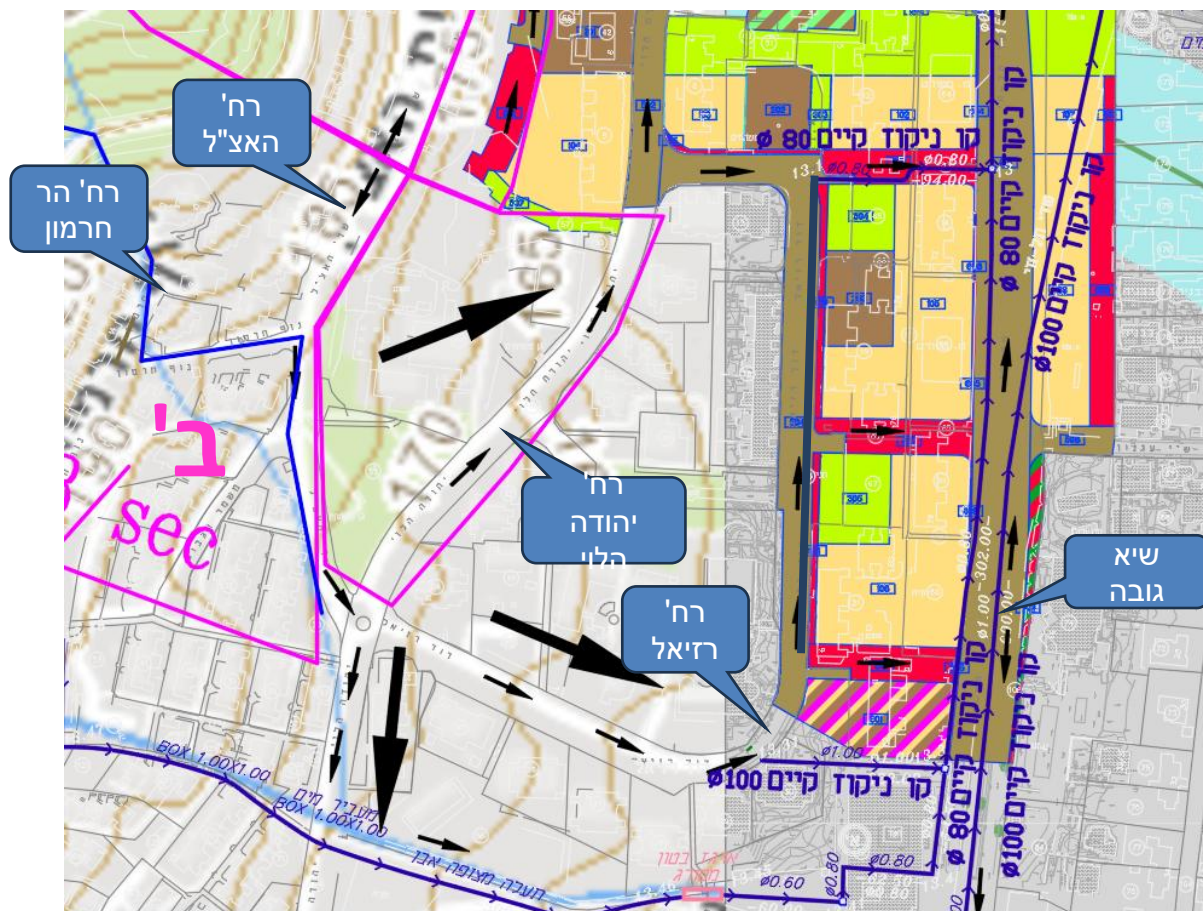


ניקוז | אגני ניקוז חיצוניים

- מזרחית לכביש המשך המדרון בטרסות ושורת קירות הגובלים בבינוי.
- הערוץ המקומי נקלט במעלה רחוב הר חרמון.

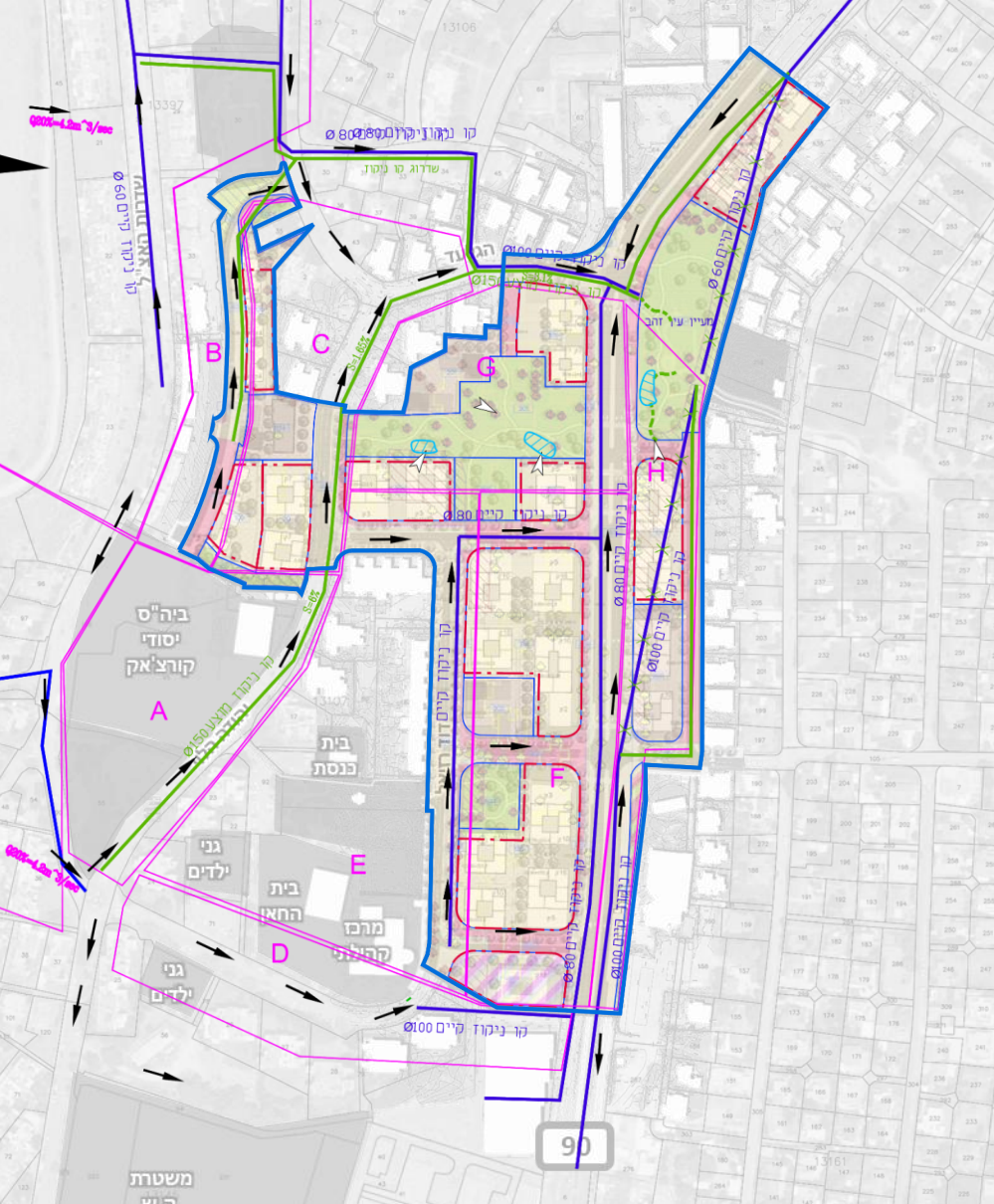


ניקוז | ניקוז עירוני | איזור צפוני



- אגן ב' מתנקז לכיכר בצומת האצ"ל-יהודה הלוי-דוד רזיאל.
- לא קיימת במקום מערכת ניקוז תת קרקעית.
- רחוב יהודה הלוי מנקז את השטח הכלוא בינו לבין רחוב האצ"ל וככל הנראה חלק מאגן ב'.
- בעיקול הדרומי של רחוב רזיאל קיים קו בקוטר 100 ס"מ.
- בצפון רחוב רזיאל קיים קו בקוטר 80 ס"מ המתחבר לשדרות תל חי.
- ברחוב רזיאל קיים קו ניקוז.
- רחוב רזיאל מנקז את השטח הכלוא בינו לבין רחוב יהודה הלוי.
- בשדרות תל חי קיימים שני קווים בקוטר 80 ס"מ ו-100 ס"מ.
- קיים שיא גובה בדרום התכנית, מול מגרש 106.

ניקוז | ניקוז עירוני | מתחם התכנון



- הכבישים הקיימים והמוצעים תואמים לכיווני הזרימה.
- בין הרחובות קיימים הפרשי גובה גדולים.
- חלק מהכבישים משופעים כדי 5%-8%. בעיקר מערב-מזרח.
- שדרות תל חי משופעות בפחות מ-1% (צפון-דרום).
- אין מידע מדויק לגבי מערכות התיעול.
- נראה כי יש צורך בשדרוג מערכות התיעול העירוניות.
- מוצע קו ניקוז ברחוב יהודה הלוי שיוריד את העומס מרח' תל חי ויחבר ישירות לעין זהב.
- אין שקעים אבסולוטיים בשטח התכנית. לא נראית סכנת הצפה למגרשים המוצעים.

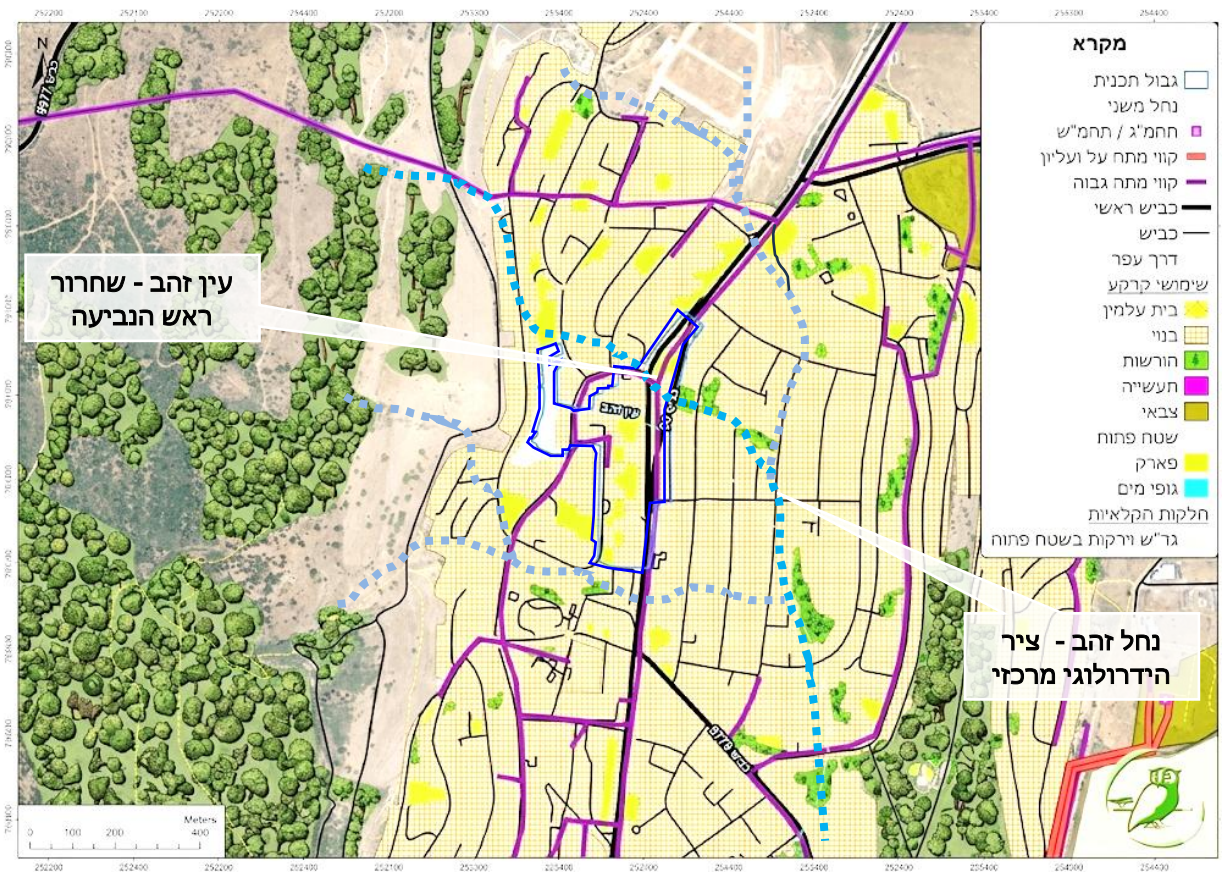
סביבה | מצב קיים

שימושי קרקע

- המתחם בנוי ברובו למגורים ונמצאו בו גינות שכונתיות בהן עצים בוגרים לשימור, מדשאות ושיחים המשמשים לקינון ציפורי שיר.
- המתחם ממוקם באגן ניקוז ירדן עליון **עין זהב**, המעיין הראשי של נחל עין זהב נובע בתחומו
- באזור המעיין נמצאו בסקר גיאוטבע (2025) בעיקר מינים פולשים אשר יש לבער, לא נמצאו מינים ערכיים.
- במערב, בין רחוב יהודה הלוי לשדרות האצ"ל, בתה עשבונית מאושרת לפיתוח למגורים.

מגבלות תשתית ומטרדים

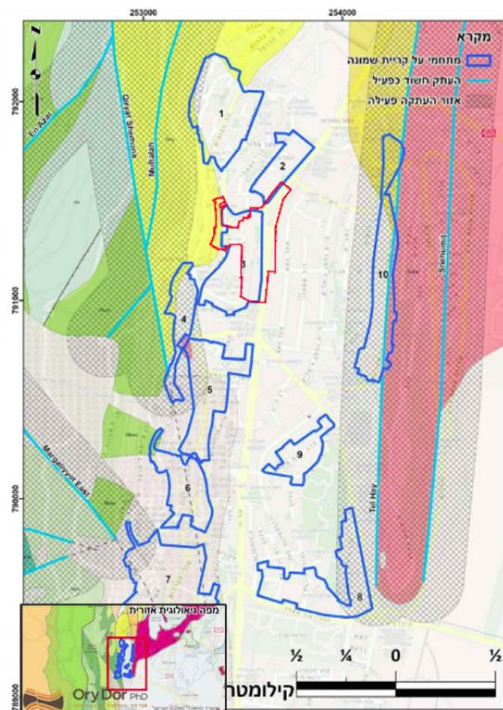
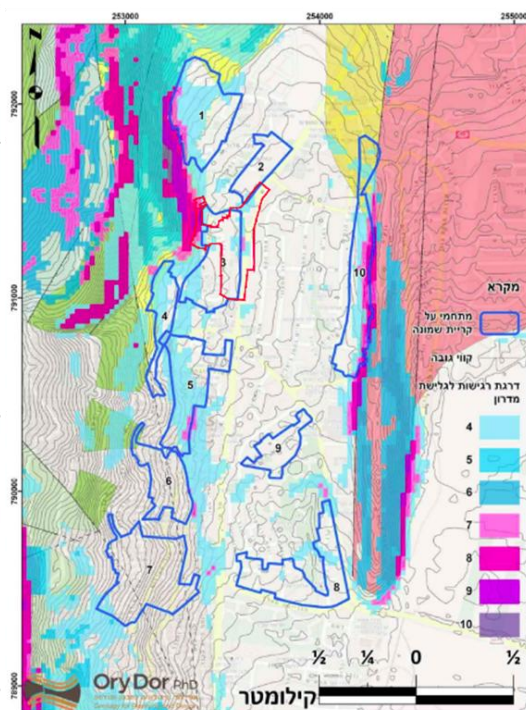
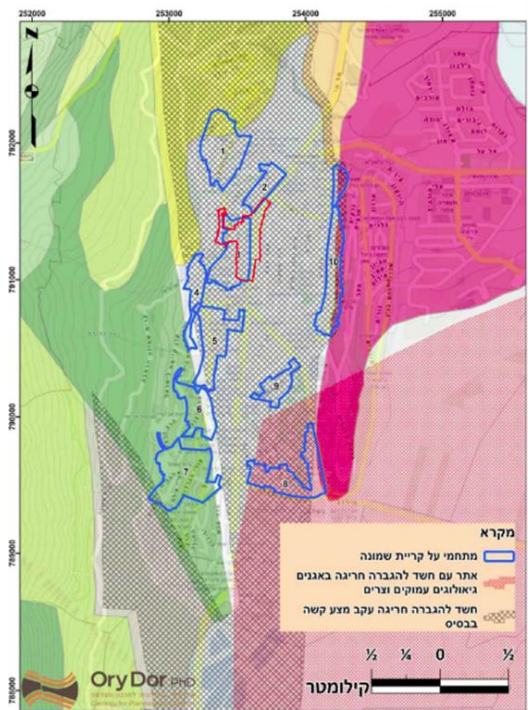
- **קווי מתח גבוה:** עוברים בגבול המזרחי והמערבי; נדרש מרחק הפרדה של 3 מטרים לפחות מבינוי.
- **כביש 90:** יבוצעו בהמשך בחינות ההשפעות רעש וזיהום אוויר
- **תשתיות מים:** בשטח עוברת רצועה לתכנון קו מי מערכת יבוצע תיאום מול רשות המים.



סביבה | מצב קיים

סיכוני רעידות אדמה

- שטח התכנית חופף ברובו למתחם 3 המומלץ לקדימות בביצוע התחדשות עירונית עקב רגישות סיסמית.
- באתר צפי לתאוצות קרקע גבוהות והגברתן בגין חתכי קרקע "רכים מסלע" ותנאים ל"הגברת שתית חריגה", וקיים חשש לקריעת פני שטח לא ממוקדת.
- התכנית מחוץ לאזור העתקה פעילה ולפיכך אין מגבלות בניה תקינות, עם זאת הסיכון הגבוה ואי הודאות באשר לתנאים הסייסמיים במרחב ובאתר מחייבים הקפדת יתר והנחיות סייסמיות בהוראות התוכנית



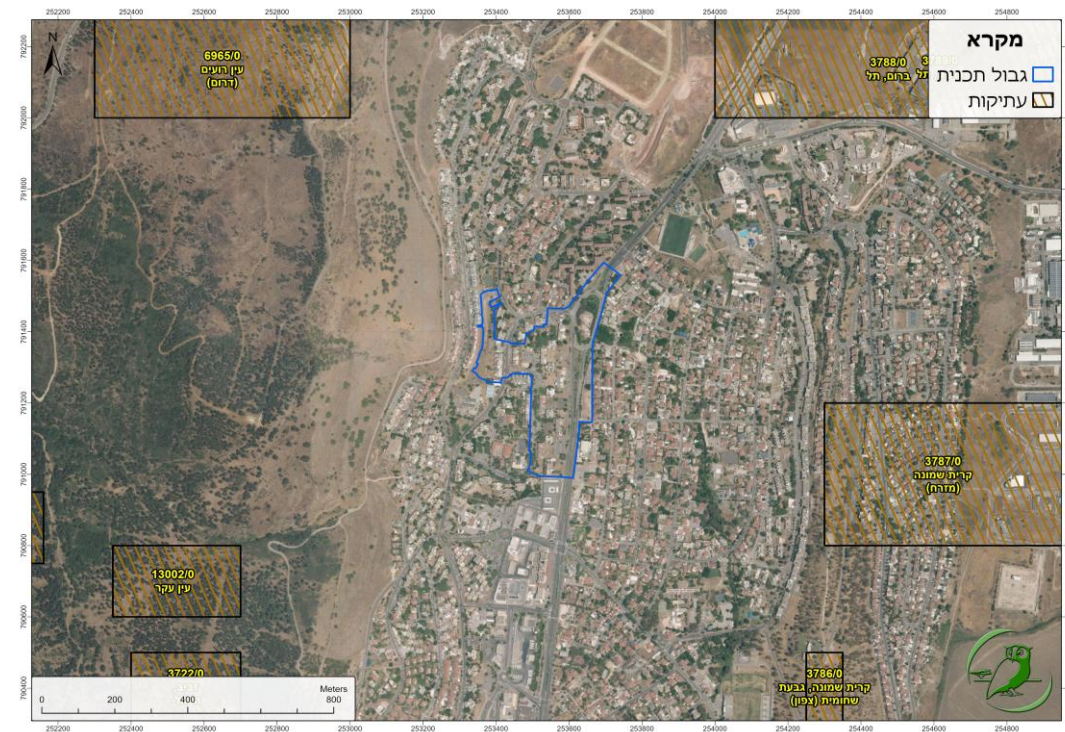
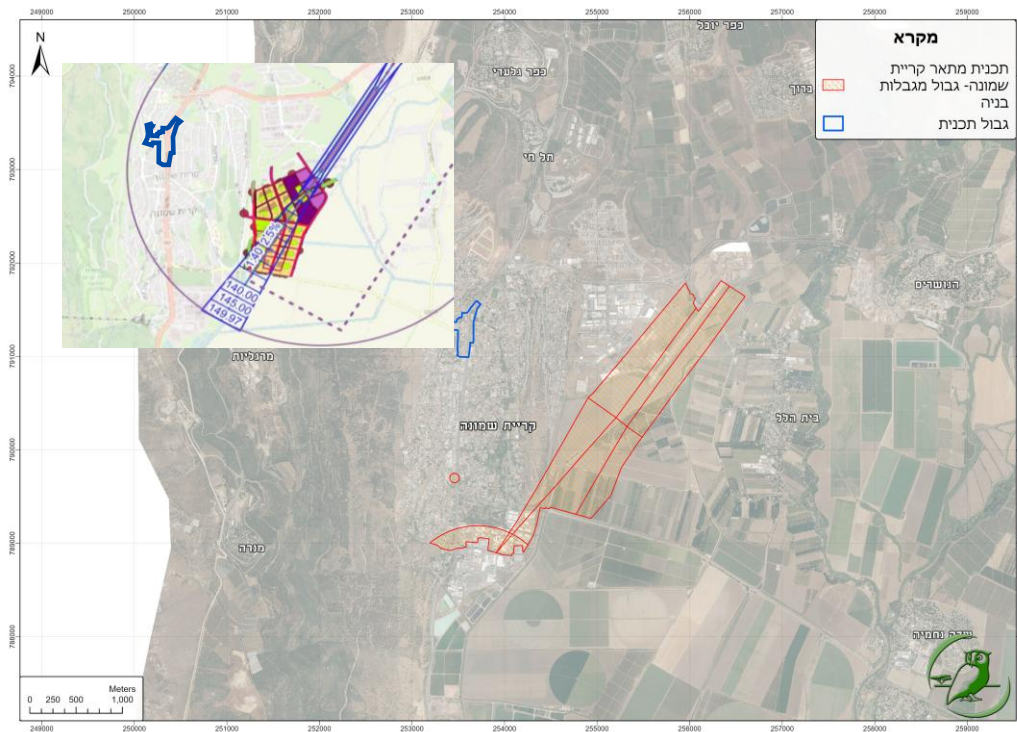
סביבה | מצב קיים

עתיקות

- התכנית לא חופפת שטחי עתיקות מוכרזים.

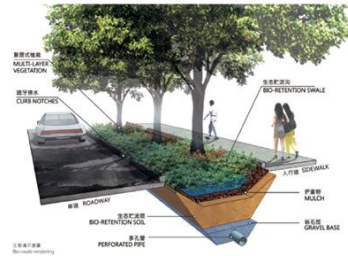
מגבלות משד"ת

- בהתאם לתכנית מתאר של קריית שמונה (ג/14742) התכנית לא נמצאת בתחום מגבלות הבניה ממנחת קריית שמונה.
- התוכנית נמצאת בתחום המישור האופקי למנחת החדש שאינו סטטוטורי ויש מגבלה של 160 מ' מעל פני הים (פני השטח 150-180 מ' מעל פני הים), יש לשלים סקר תעופתי הוגשו מסמכים לתיאום.
- נתקבלה התייחסות משרד הביטחון מגבלה של 91 מ' מעל פני השטח (30 קומות)



התייחסות לתכנון המוצע

הזדמנות: פתרונות מבוססי טבע (Nature Based Solutions)



1. ניהול נגר עירוני ושימור הנחל – מודל "עיר ספוג"

שיקום המעיין ויצירת שצ"פים בתכנית מהווים הזדמנות ליישום עקרונות "עיר ספוג" באמצעות השהיית הנגר בשצ"פים, בערוגות גשם ושקעים מחלחלים עם צמחייה ייעודית שסופגת מים ומסננת מזהמים (שמנים ודלקים מהכביש) לפני שהם מגיעים למי התהום או לנחל.

2. רציפות ומגוון ביולוגי מקומי

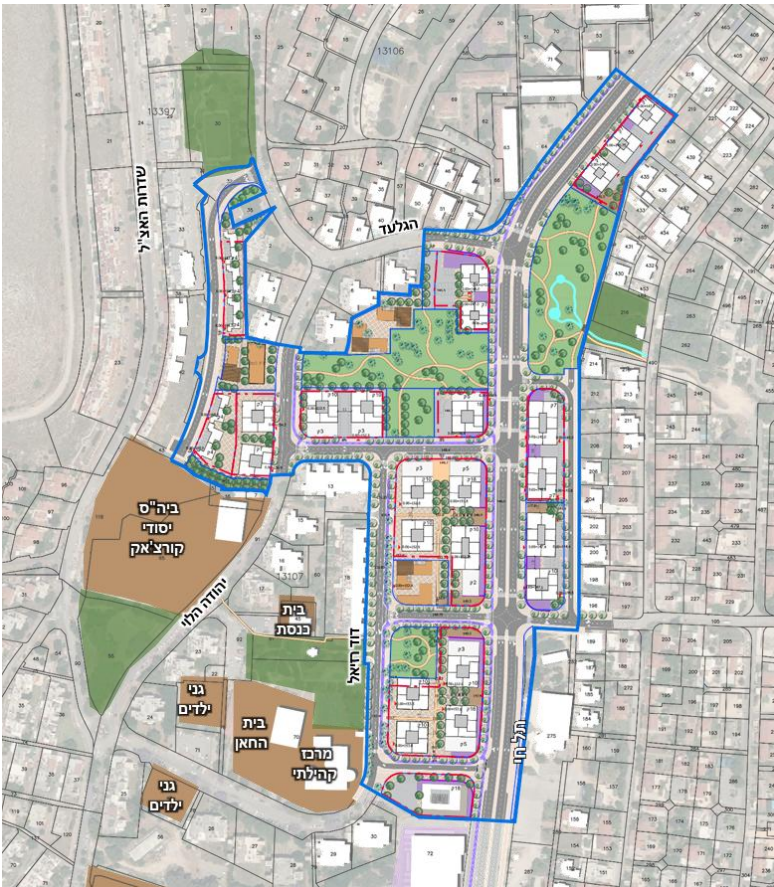
יצירת מסדרון ירוק המחבר בין השצ"פ סביב עין זהב למרקם המגורים, וכן פתיחה מערבה ע"י שבילים וגינות כיס, תוך שימוש בצמחייה מקומית תומכת במאביקים וציפורי שיר ובמגוון ביולוגי מקומי

3. מיתון אי-חום עירוני

נטיעה אסטרטגית של עצי צל רחבי נוף ושילוב גגות ירוקים במבני הציבור להורדה אקטיבית של הטמפרטורה במרחב הבנוי

4. חוסן אקלימי והליכתיות

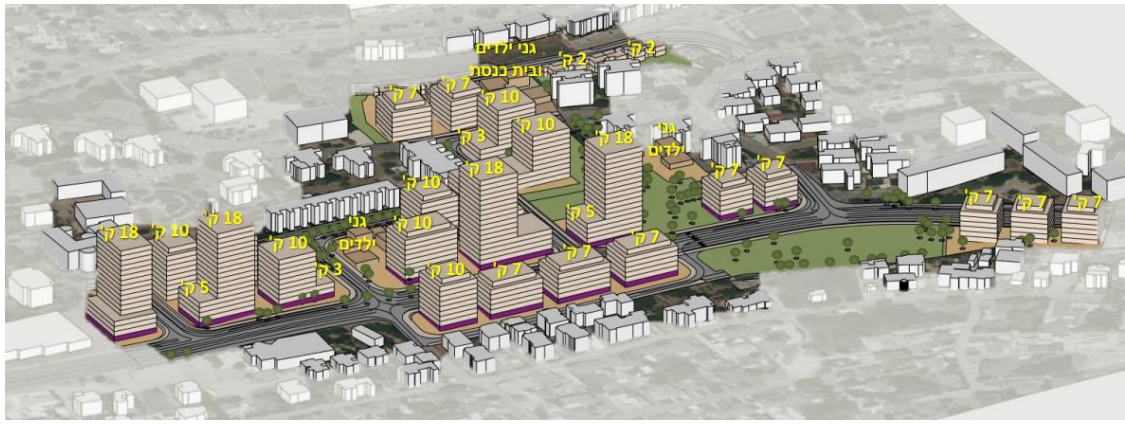
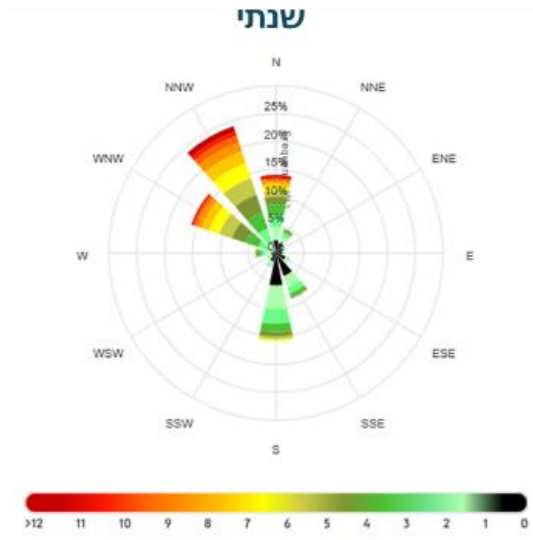
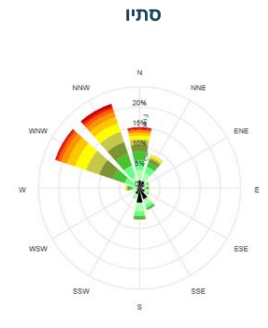
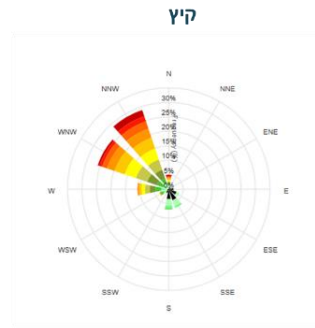
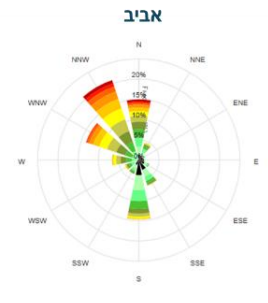
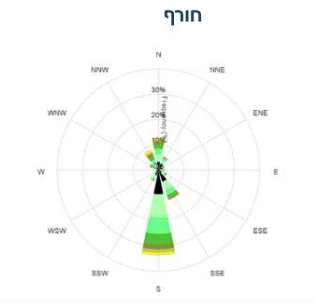
עיצוב חיץ אקוסטי לאורך כביש 90 לשיפור איכות האוויר ויצירת צירי הליכה מוצל, נעים ובטוח לתושבים בדגש על הרחובות.



התייחסות לתכנון המוצע

משטר רוחות

- בחודשי הקיץ דומיננטית גלישת רוחות צפון- צפון מערביות מההרים הסמוכים, מכניס את הבריזה הקייצית ברוחות חזקות לפרק זמן קצר בשעות אחר הצהריים
 - בעונת החורף ישנן רוחות דרומיות, הרוחות חלשות יותר מבהרים הסמוכים ולילות רבים הם ללא רוח, כך שנוצרת קרה
- ### עקרונות אוורור וקירור במרחב העירוני
- #### ריווח בניינים, מדרג גבהים וצירי מעבר מאפשרים:
- זרימת אוויר יעילה לשכונה ולשצ"פים.
 - חדירת שמש חורפית.
 - קירור פסיבי של המבנים, צמצום איי חום עירוני וזיהום אוויר.
- ### מבנים גבוהים בציר תל חי בצמוד לשטחים הפתוחים:
- מאפשרת להם לתפקד כ"לוכדי רוח" ברום הגבוה.
 - משפר את אוורור הפארק.
 - ידרשו שילוב אלמנטים מרסני רוח למניעת מערבולות מסכנות ולנוחות הולכי רגל.
- יבוצע בהמשך הרצת מודל מיקרו אקלים על התוכנית לטובת מיפוי הנוחות האקלימית ע"י עצים, הצללה, מים במקומות שונים בתוכנית**



תודה!