



נתיבות

מרחב תכנון מקומי

תכנית כוללנית

סוג התכנית

גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים

תכנון אורבני

אפריל 2018

נספח להתחדשות עירונית

תכנית מס' 609-0531202

תכנית מתאר כוללנית לנתיבות



נתיבות – המרקם הוותיק נספח להתחדשות עירונית



צוות התכנון

אדריכלות:

גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים

אדרי' דוד גוגנהיים, אדרי' חגית ברוך-הרשטיק

כלכלה:

סדן-לובנטל יעוץ כלכלי פרוגרמתי

רות לובנטל

תכנון תנועה:

אופק הנדסת תנועה

מהנדס אילן מרכוס, מהנדס ירין שבתוב

תכנון נוף:

סטודיו – אדריכלות נוף

אדרי' אריה קוץ, אדרי' נוף נורית זעירי

שימור:

אדרי' ארי אברהמי

יזם:

משרד הבינוי והשיכון - שולמית גרטל, אינה טבק

מטרות התכנית להתחדשות עירונית - המרקם הוותיק



1. מנוף כלכלי לצמיחה עירונית.
2. שיפור איכות החיים של תושבי העיר.
3. שיפור חזות פני העיר.
4. הגדלת היצע יחידות הדיור בעיר.
5. חידוש מרקמים ותיקים ועירוב שימושים להחייאת האזור.
6. שיפור הבטיחות והביטחון לציבור (הנגשה, חיזוק מפני רעידות אדמה, הוספת חדרי ביטחון).
7. ניצול מיטבי של משאב הקרקע ושמירתו.
8. יצירת בסיס לכניסה של אוכלוסיות מגוונות התורמות ליציבות כלכלית.
9. התחדשות של אזור התעשייה הישן.



1. **עיבוי, חידוש וחיזוק מרכזים עירוניים (מסחר, פנאי, שהייה) – עיצוב מחודש של המרחב הציבורי, שילוט, ריהוט רחוב, מקומות שהייה (הצללות, ספסלים, צמחייה).**
2. **שימור ושיקום מבנים ואתרים**
3. **חיזוק וחידוש מתחמי מגורים קיימים – עיבוי המרקם הקיים ע"י תמ"א 38, תוספת יחידות דיור, תוך שמירה על אופי השכונות, התייחסות לאקלים ולממד הרחוב.**
4. **קיימות עירונית – דוגמת יוזמת עיר יער, תקן בניה ירוקה, שימוש במשאבים קיימים ובתשתית קיימת**
5. **דיור בהישג יד**
6. **בינוי פינוי**
7. **פיתוח פרויקטים ציבוריים מרכזיים – שיש בהם להשפיע על סביבתם ולהוות מנוף להתפתחות העיר.**
8. **ניידות בעיר – החל מתחבורה ציבורית, חניה, שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל. חיזוק הזרימה הטבעית ויכולת הנגישות ממקום למקום.**
9. **קביעת שלבים מומלצים לפיתוח והשקעה תקציבית.**
10. **אזור התעשייה – שדרוג המרחב הציבורי כולל רחובות, גדרות, שילוט, אזורי שהייה ועוד.**





נתיבות - העיר הוותיקה
תכנית התחדשות עירונית

העיר הוותיקה
5
תחום ההתחדשות

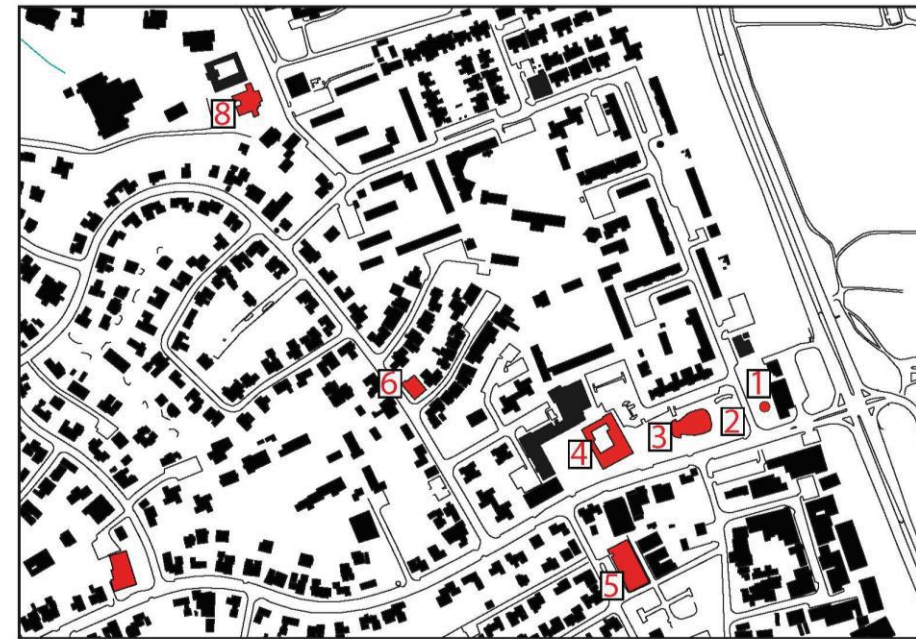






מבנים ואתרים להתייחסות שימורית

1. מגדל המים
2. אנדרטת ילדי אוסלו
3. המתנ"ס
4. עריית נתיבות
5. השוק במקורה
6. בית כנסת דרכי רפאל
7. מרכז מסחרי ברחוב הרמב"ם
8. בית הרב אבו חצירא



1. מגדל המים

מגדל המים הוא סמל לעיריות שהוקמו בשנות ה-50 ומהווה תפאורה טבעית לתמונת סיפורי הראשונים. "לעולם לא אשכח את הלילה בו הגענו לנתיבות. היה זה לילה חורפי ואפלולי. כדי להביא מים נאלצנו לצעוד כבדת דרך אל מושב בית הגדי הסמוך כדי לשאוב מים מהבורות הסמוכים- שהיו בשימוש עוד מהתקופה הביזנטית". המים הובאו מבורות המים על גבי עגלות רתומות לסוסים ומשם למגדל. מגדל המים בנתיבות נבנה בשלהי שנות ה-70 והיה לסמלה של העיר.

2. אנדרטת ילדי אוסלו

בשנת 1949 כאשר מגפת השחפת גרמה למקרה מוות רבים בצפון אפריקה והמחקר הרפואי של אותם הימים לא הצליח למצוא מזרז למחלה זו וילדים רבים נפטרו ממנה. הקהילה היהודית בתוניס החליטה להעלות לארץ במהירות את הילדים כדי להצילם מן המגפה. משימה זו הוטלה על המחלקה לעלויות הנוער בסוכנות היהודית. שני מטוסים עמוסי ילדים יצאו בטיסה דרך אוסלו שבנורבגיה בדרכם לארץ. במטוס אחד התגלו כשלים טכניים והוא התרסק על התהום. המטוס השני הצליח להגיע ליעדו- ארץ ישראל. 22 ילדים נהרגו באסון זה ולזכרם תרמו הנורבגים כספים לבניית 22 בתים במושב ינוב הסמוך לנתיניה. רבים מקהילת יוצאי תוניס בנתיבות הכירו את הילדים ולכן החליטו להקים בנתיבות את אנדרטת ילדי אוסלו, האנדרטה מתארת אם חובקת את בנה ומגוננת עליו. מצבת הזיכרון משמשת את תושבי נתיבות לטכסי יום הזיכרון, יום השואה, ובסמוך אליה הוקמה שכונה שנקראת על שמם: שכונת ילדי אוסלו.

3. רשת המרכזים הקהילתיים בנתיבות ע"ש וולפסון

4. עריית נתיבות

5. השוק המקורה

6. בית הכנסת דרכי רפאל

בית הכנסת ליוצאי ג'רבה נוסד בשלהי שנות ה-70 והוא העתק של בית כנסת "אל ג'רבה" באי ג'רבה אשר בתוניס. רבים מיוצאי ג'רבה ראו בו תחליף לבית המקדש בירושלים. בית כנסת זה נוסד ע"י רבה של נתיבות הר"ה ג'רפאל צאן שעל שהיה ממעבדי בית הכנסת חשוב זה. העיצוב הפנימי וסגנון הישיבה בבית הכנסת מאפיינים את בתי הכנסת בג'רבה בפרט וצפון אפריקה הכלל.

7. מרכז מסחרי ברחוב הרמב"ם

8. בית הרב אבו חצירא

התיישבותה של משפחת אבו חצירא שהתפרסמה לשם טוב והצמיחה שושלת רבנים חשובה בצפון אפריקה. רבי ישראל זע"א, הוא הבאבא סאלי, היה נצר לאותה משפחה מיוחסת, דמותו נודעה למרחקים והמונים החלו לפקוד את ביתו לבקשת תפילה ומזור. לאחר עלייתו ארצה התיישב הרב בנתיבות בשנת 1970 עד לפטירתו בשנת 1984. בנו, הרב ברוך אבו חצירא היה הבאבא ברוך, פיתח חצר מפוארת הכוללת בית מדרש, כולל אברכים, ישיבה תיכונית, קרנות גמ"ח והכנסת כלה. החצר נבנתה בסגנון אנדלוסי ספרדי המזכיר ליוצאי צפון אפריקה את תבנית נוף מולדתם.

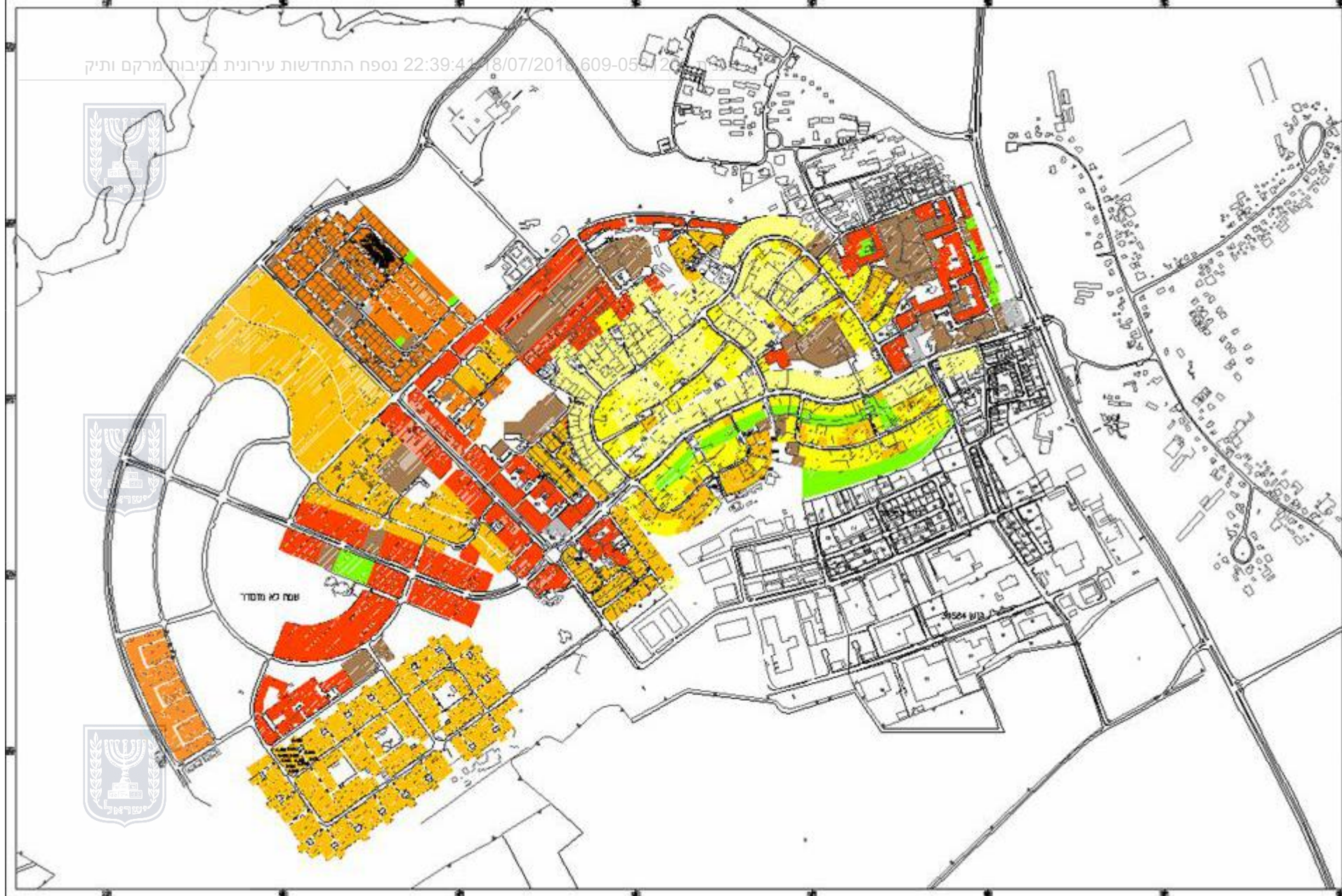
נתיבות – המרקם הוותיק תכנית להתחדשות עירונית

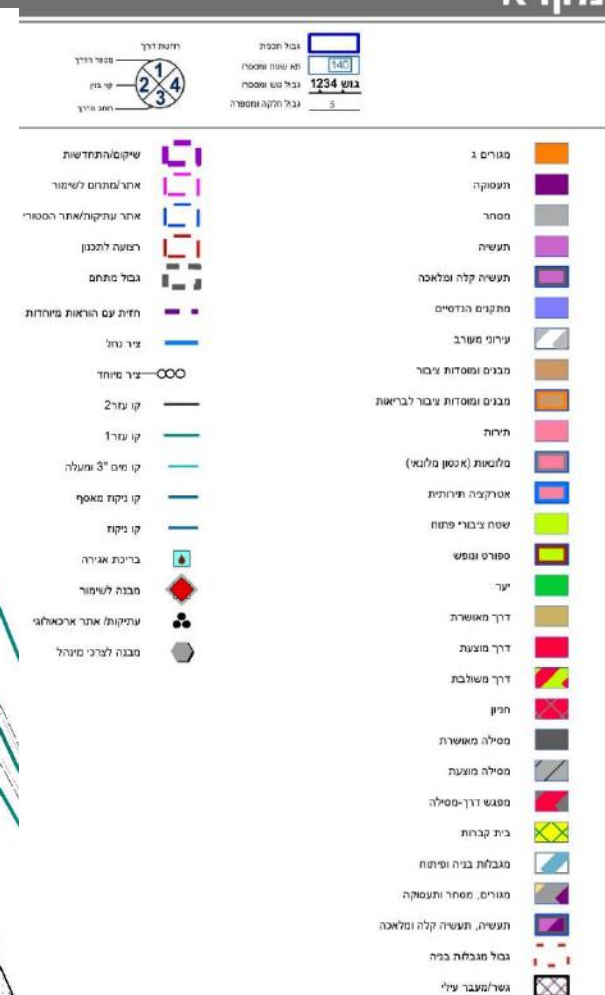
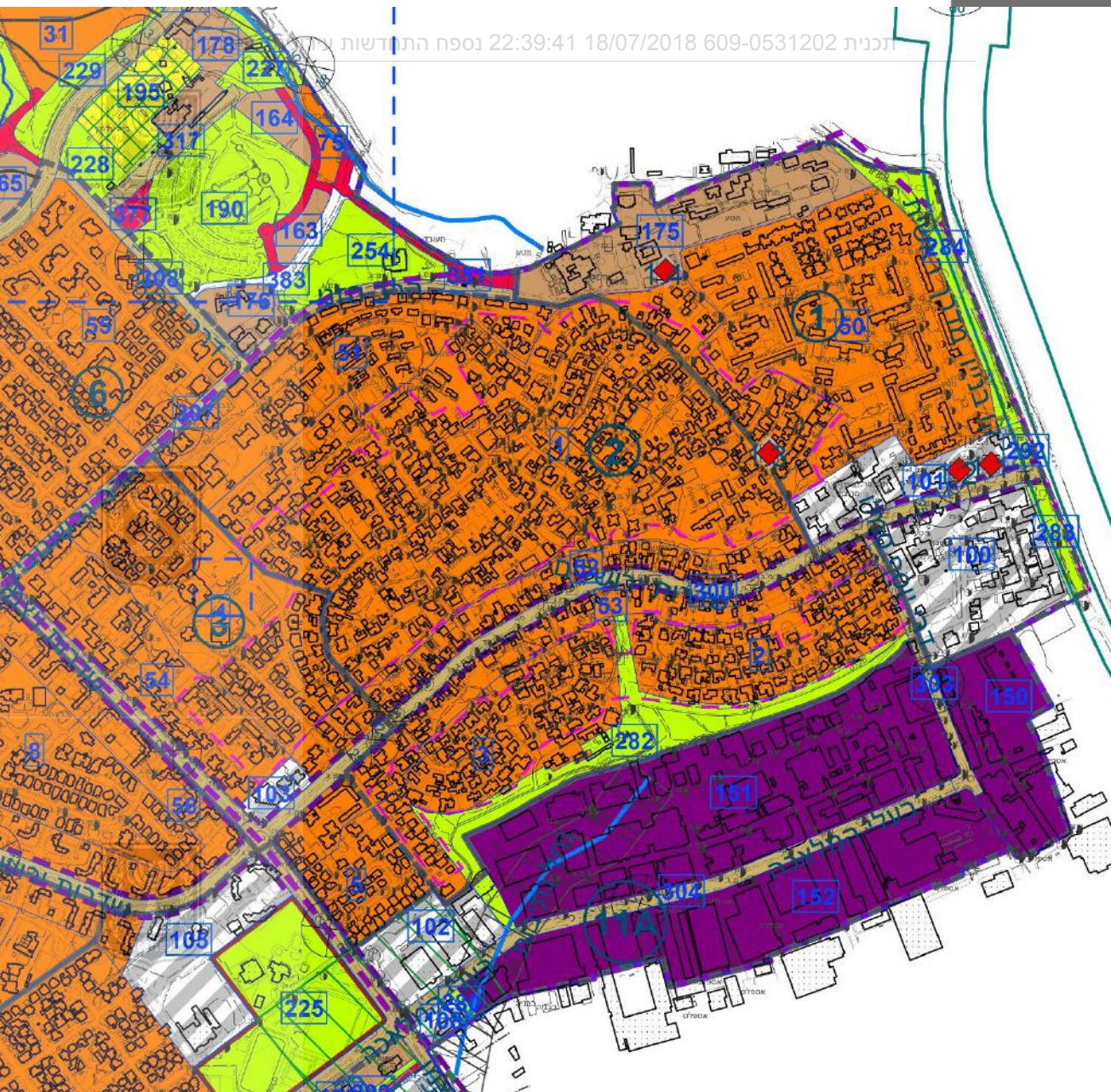


נתיבות – העיר הוותיקה
תכנית התחדשות עירונית

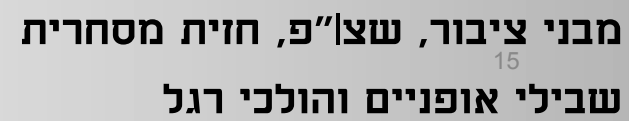
שטחים בנויים ופתוחים







תשריט מצב מוצע - מתחם התחדשות עירונית



1. מוקד הכניסה ההיסטורית:

בניה רוויה גבוהה רציפה
לאורך חזית רח' הרצל.
אפשרות לבניה נמוכה בעורף הרחוב.
מגורים. מוסדות. מסחר.

2. מוקד המרכז האזרחי:

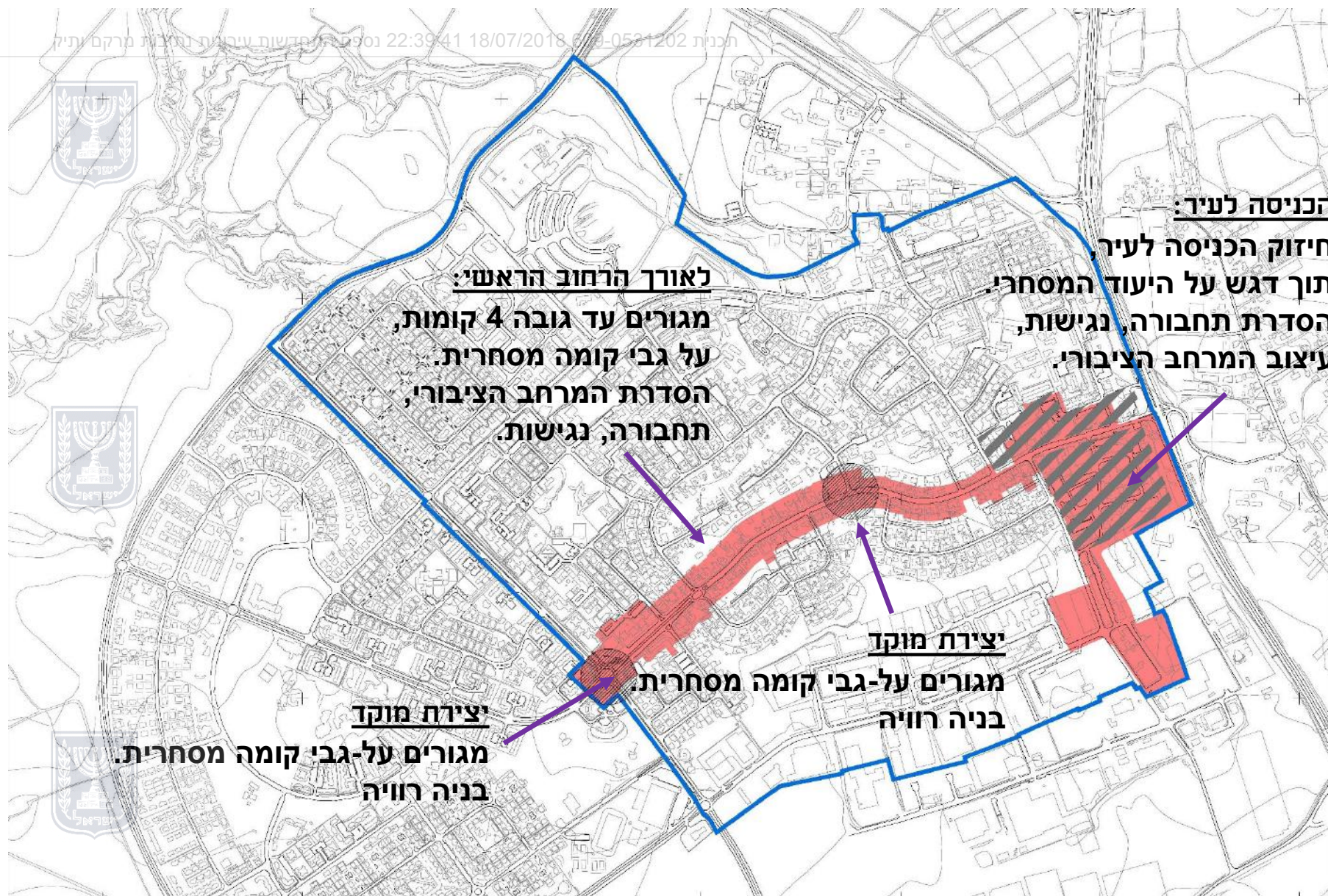
בניה בגובה בינוני.
המוקד מהווה מרקם משותף אחד.
מתן דגש לצירים ראשיים בתחום המתחם.
מוסדות שלטון ומוקדי תרבות.
מגורים. מסחר.
פארק / שצ"פ מתחמי.

4. מוקד תחנת הרכבת:

בניה בגובה בינוני.
הדגשת הציר הראשי העובר
במתחם. הקמת מרכז תחבורה.
מגורים. מסחר ותעסוקה.
מסועי רכבת ואוטובוס.
חניוני חנה וסע. מחסנים. חניה.

3. מוקד הכניסה המזרחית:

בניה בגובה בינוני או נמוך. המוקד מהווה מרקם
משותף אחד. מתן דגש לצירים ראשיים בתחום
המתחם.
תעסוקה ומלאכה.



הכניסה לעיר:

חצוץ הכניסה לעיר,

תוך דגש על היעוד המסחרי,

הסדרת תחבורה, נגישות,

עיצוב המרחב הציבורי.

לאורך הרחוב הראשי:

מגורים עד גובה 4 קומות,

על גבי קומה מסחרית.

הסדרת המרחב הציבורי,

תחבורה, נגישות.

יצירת מוקד

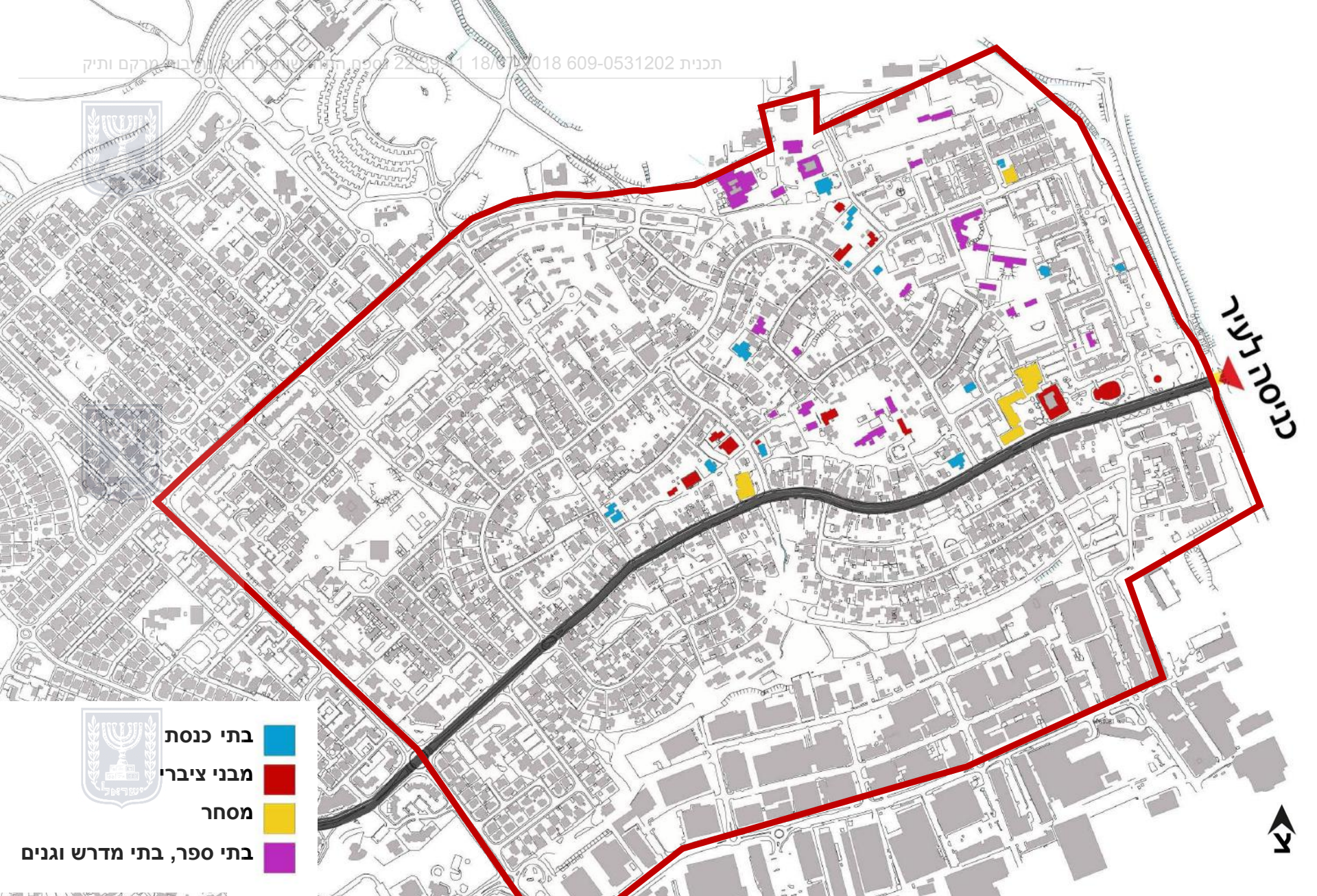
מגורים על-גבי קומה מסחרית.

בניה רוויה

יצירת מוקד

מגורים על-גבי קומה מסחרית.

בניה רוויה



כנסת העיר



בתי כנסת

מבני ציבורי

מסחר

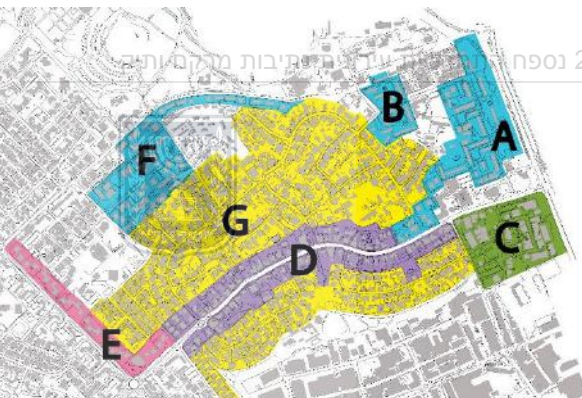
בתי ספר, בתי מדרש וגנים

נתיבות - העיר הוותיקה

תכנית אסטרטגית

מגוון היעודים בתחום העיר הוותיקה

תחום הטיפול של תכנית התחדשות המרכז הוותיק של נתיבות



- בצפון ישיבת הנגב, מתחם מוסדות הבאבא סאלי ופארק קק"ל
- במזרח כביש מס' 25,
- בדרום אזור התעשייה
- במערב שדרות ויצמן

התכנית מגדירה מתחמים לטיפול עפ"י סוג הבינוי הקיים ואופיו

- אזורים A, B ו-F - שיכונים בני 3-4 קומות שנבנו בשנות ה-60,
- אזור C בכניסה לעיר - מבני מלאכה ושוק,
- אזור D לאורך שדרות ירושלים - בינוי צמוד קרקע של עד 2 קומות,
- אזור E - בנינים בני 4 קומות שנבנו בסביבות שנות ה-80
- אזור G - בינוי צמוד קרקע של עד 2 קומות.



אופן הטיפול לפי אזורים

- אזורים A, B ו-F פינוי בינוי.
- אזור C חיזוק הכניסה לעיר, תוך דגש על היעוד המסחרי, הסדרת תחבורה, נגישות ועיצוב המרחב הציבורי.
- אזור D (שדרות ירושלים) הסדרת המרחב הציבורי, תחבורה, נגישות ועיבוי הבנייה הקיימת בשתי חלופות – פינוי בינוי תוך איחוד חלקות ובניית בנינים בני 5 קומות - מגורים עד גובה 4 קומות, על גבי קומה מסחרית.
- תוספות בניה על הבניה הקיימת של עד 4 קומות כאשר קומת מסחרית
- אזור E תוספת בניה וחיזוק ע"פ תמ"א 38 (ממ"ד, מעלית ולובי) עם אפשרות לניוד זכויות למגרשים לבניה חדשה, תוך חיזוק מוקד - כיכר פילדלפיה בצומת עם שד' ויצמן המהווה הכניסה הדרומית לשכונות החדשות.
- אזור G עיבוי הבנייה הקיימת הכפלת הבניה הקיימת .





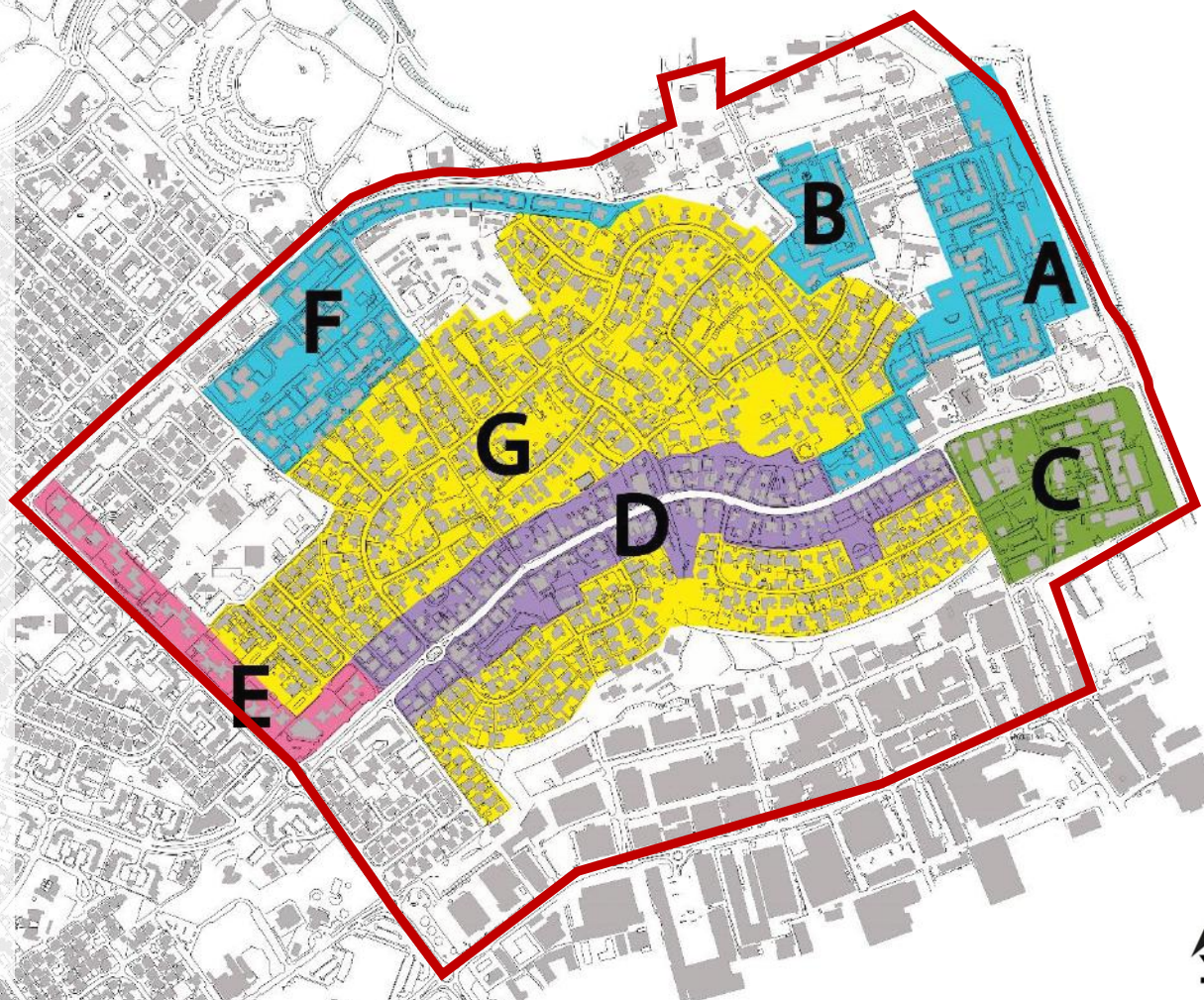
אזור F+B+A - פינוי בינוי

אזור C - התחדשות מוקד הכניסה לעיר.

אזור D - שתי חלופות:

1. הוספה ניכרת של זכויות בניה, בינוי של 4 קומות מעל קומת מסחר.
2. תוספת זכויות בניה למגורים ומסחר לאורך הרחוב תוך פיתוח המוקד במרכז הרחוב, המפגש עם השצ"פ מדרום באזור "שכונת ברקת".

אזור E - תוספת בניה וחיזוק ע"פ תמ"א 38 (ממ"ד, מעלית ולובי) עם אפשרות לניוד זכויות למגרשים לבניה חדשה, (בשילוב עם הניתוח הכלכלי) תוך חיזוק מוקד כיכר פילדלפיה בצומת עם שד' ויצמן המהווה הכניסה הדרומית לשכונות החדשות.



אזור G - תוספת זכויות בניה ויחידות דיור
הכפלת מספר היחידות הקיימות.

נתיבות - העיר הוותיקה
תכנית אסטרטגית

אזור A, B, F:

שיכונים בני 3-4 קומות שנבנו בשנות ה-60 תכנית 1202 ס' 60 18/07/2018 39:44



אזור A

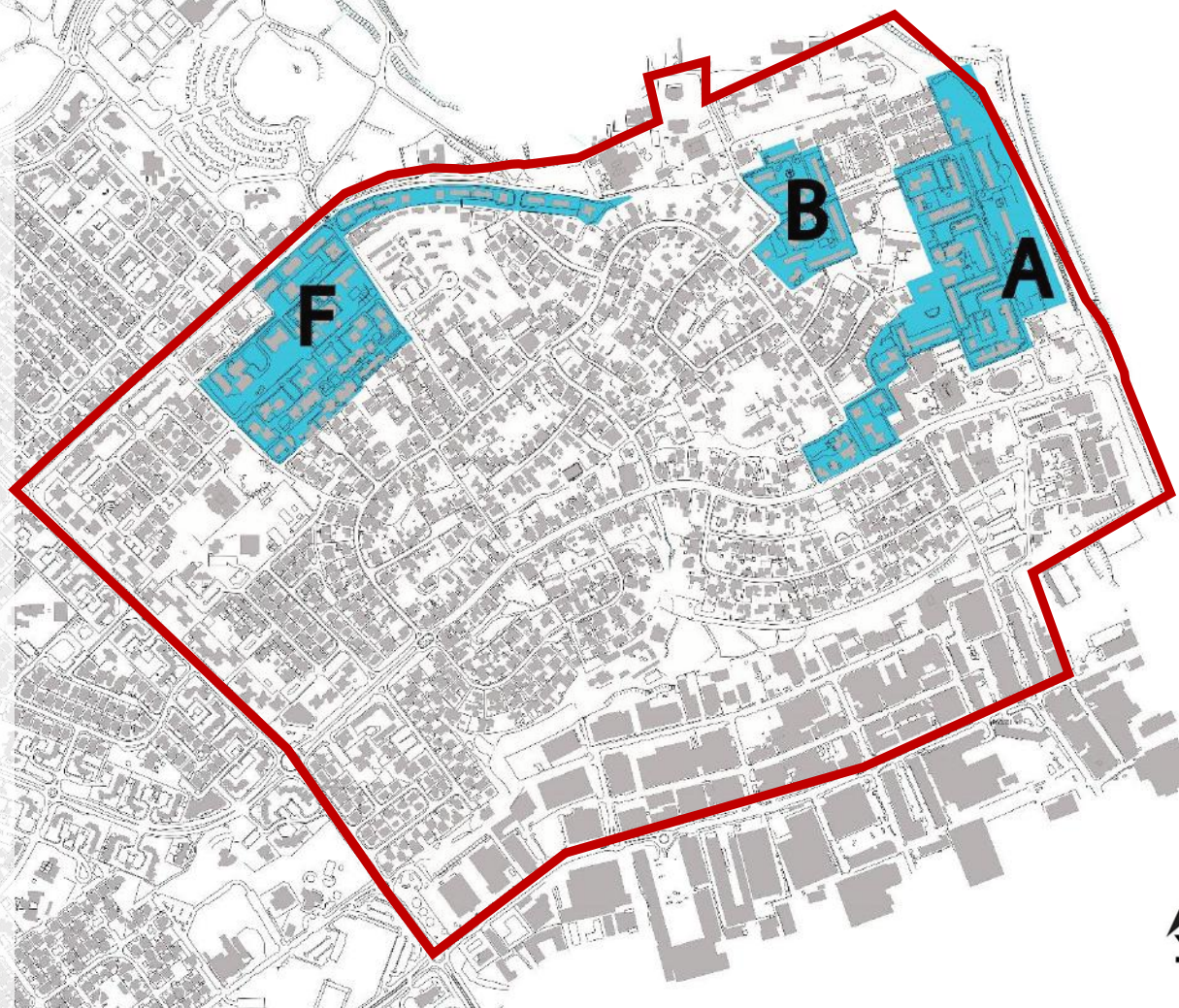
- קיים 620 יח"ד
- הריסה 620 יח"ד
- מוצע 1728 יח"ד

אזור B

- קיים 230 יח"ד
- הריסה 230-יח"ד
- מוצע 549 יח"ד

אזור F

- קיים 435 יח"ד
- הריסה 435 יח"ד
- מוצע 1008 יח"ד



נתיבות - העיר הוותיקה

תכנית אסטרטגית



התחדשות מוקד הכניסה לעיר



אזור D:

תכנית 1202 מס' 60/18-07/2018 וספח ההחלטות עירונית נתיבות מרקם ותיק

שתי חלופות:

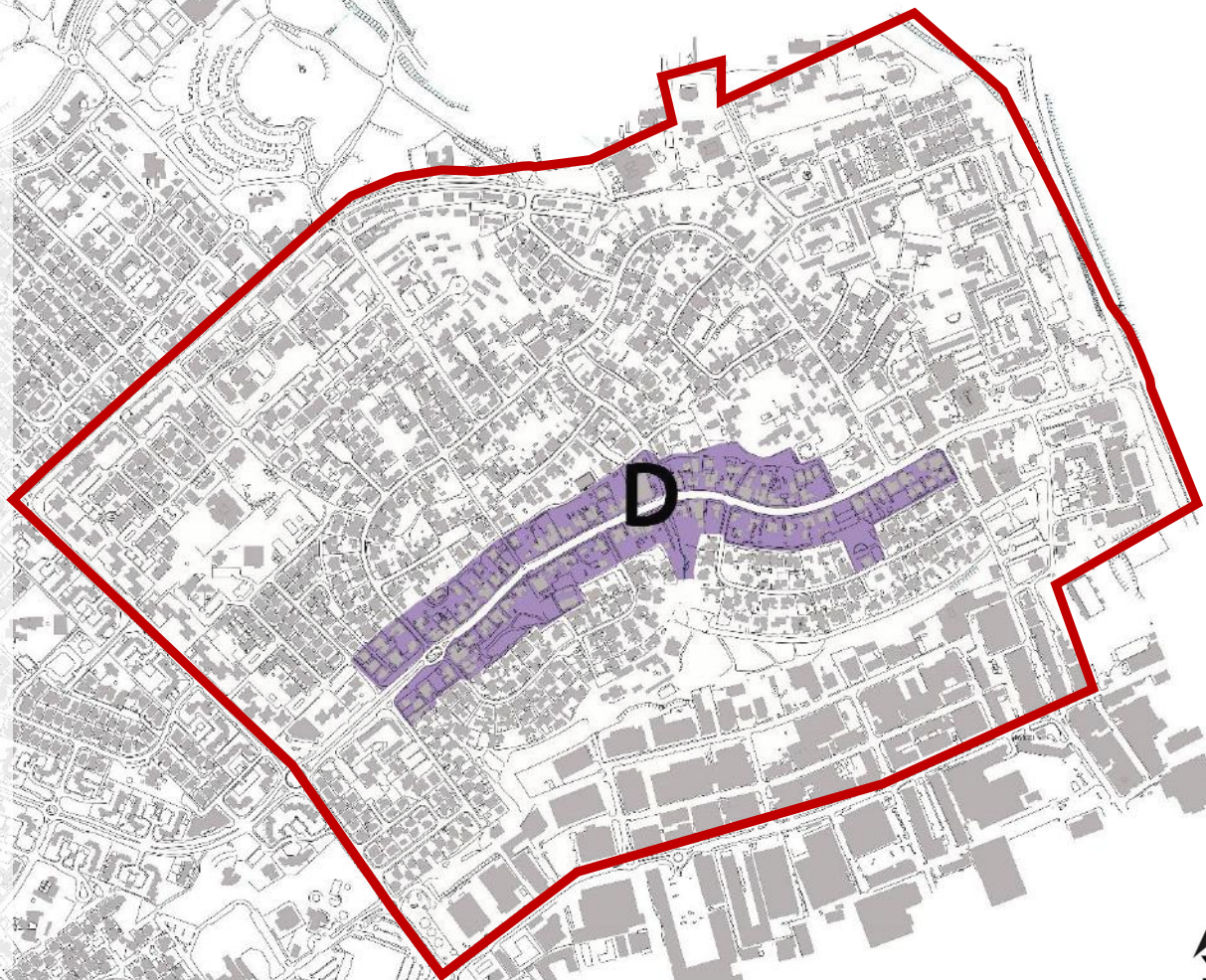
1. הוספה ניכרת של זכויות בניה, פינוי ובינוי של 4 קומות מעל קומת מסחר תוך איחוד חלקות.
2. תוספת מוגבלת של זכויות בניה למגורים ומסחר לאורך הרחוב תוך פיתוח המוקד במרכז הרחוב, המפגש עם השצ"פ מדרום באזור "שכונת ברקת".

חלופה א'

- קיים 160 יח"ד
- הריסה 160 יח"ד
- מוצע 935 יח"ד

חלופה ב'

- קיים 160 יח"ד
- תוספת 320 יח"ד
- מוצע 480 יח"ד

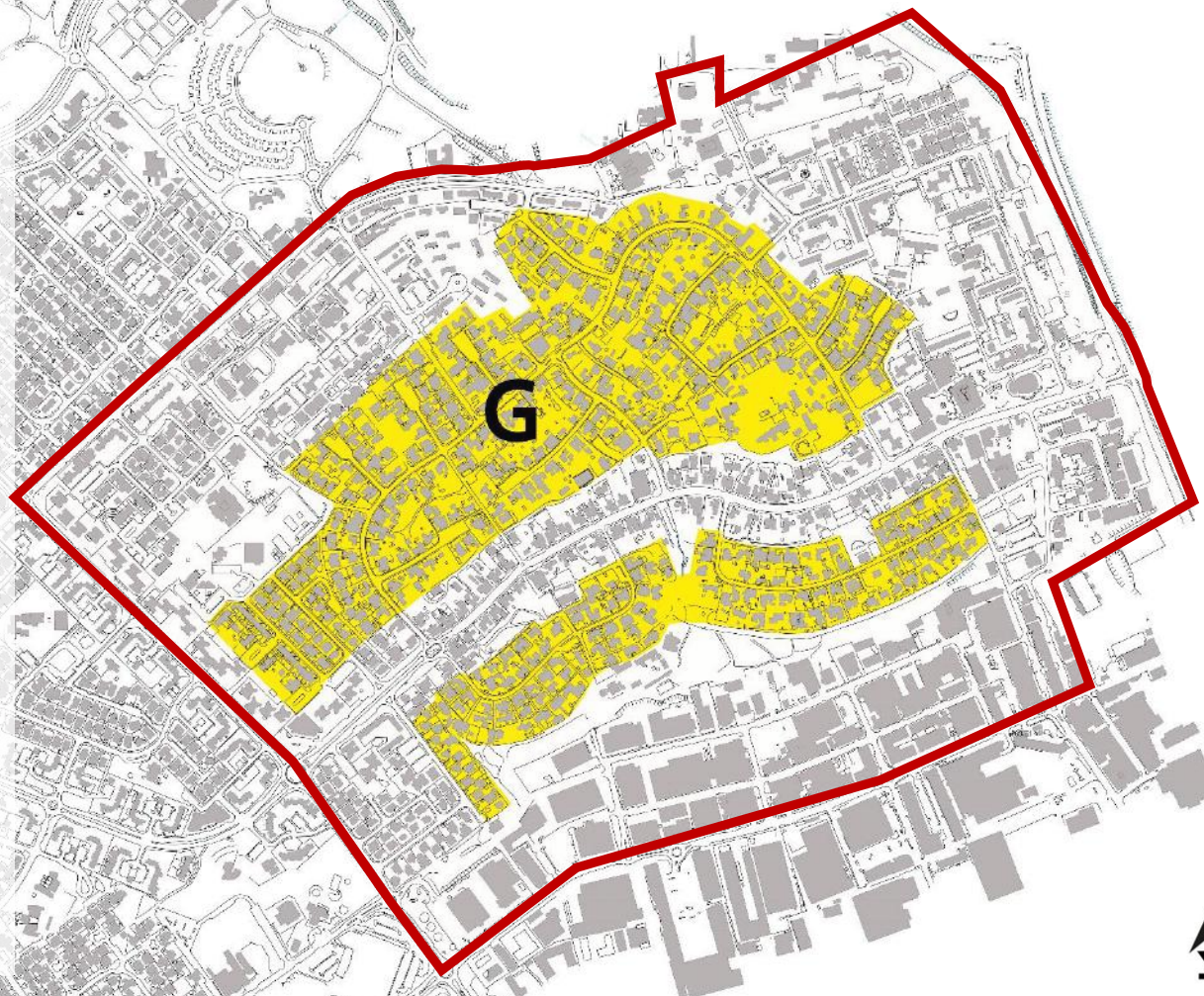




צמודי הקרקע

תוספת זכויות בניה ויחידות דיור

- קיים 920 יח"ד
- הריסה 0 יח"ד
- תוספת: 920 יח"ד
- מוצע 1840 יח"ד

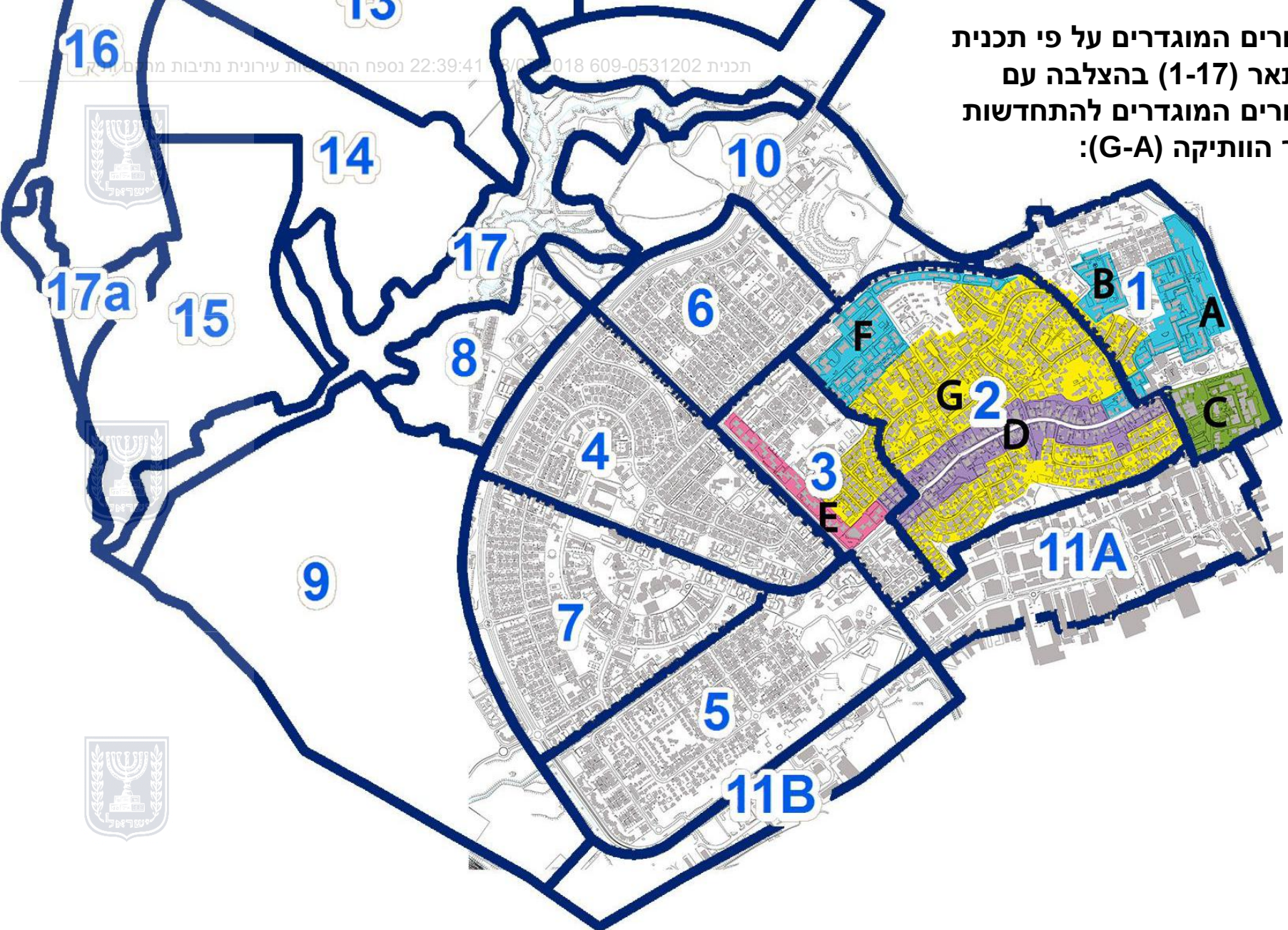


טבלת יח"ד אחרי ההתחדשות לכל מתחם

מתחם	אופי ההתחדשות	כמות יח"ד קיימות	כמות יח"ד להריסה	כמות יח"ד לבנייה	סה"כ עתידי כולל הקיים
*A	פינוי בינוי	620	-620	+1600	1600
*B	פינוי בינוי	230	-230	+550	550
C (אזור המלאכה והשוק)	0	0	0	100,00 מ"ר בנוי שיכולים להתחלק למשרדים, מסחר ומגורים	100,000 מ"ר
D	פינוי בינוי ו/או ציפוף	160	-160	+800	800
E	עיבוי – תמ"א 38	384	0	+80	464
*F	פינוי בינוי	435	-435	+900	900
G	ציפוף	920	0	+920	1840
סה"כ		2749	-1445	+4850	6154

- תוספת יח"ד לצורך עמידה בתקן 21 (בנוסף ליח"ד שיבנו באזור הפינוי) של התחדשות עירונית תהיה במגרשי השלמה בתחום השיפוט הנוכחי ו/או העתידי של נתיבות.

האזורים המוגדרים על פי תכנית
המתאר (1-17) בהצלבה עם
האזורים המוגדרים להתחדשות
בעיר הוותיקה (G-A):





נתיבות - העיר הוותיקה
תכנית אסטרטגית

תכנית בינוי לאזור פינוי בינוי



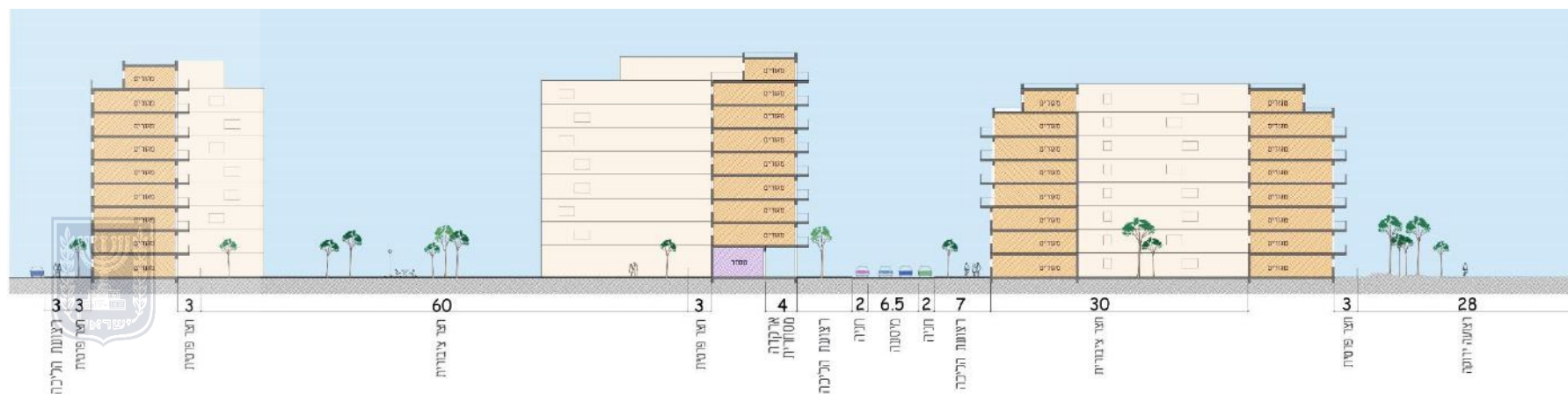
נתיבות - העיר הוותיקה
תכנית אסטרטגית

תכנית בינוי
מגורים שצפי"ם ומבני ציבור





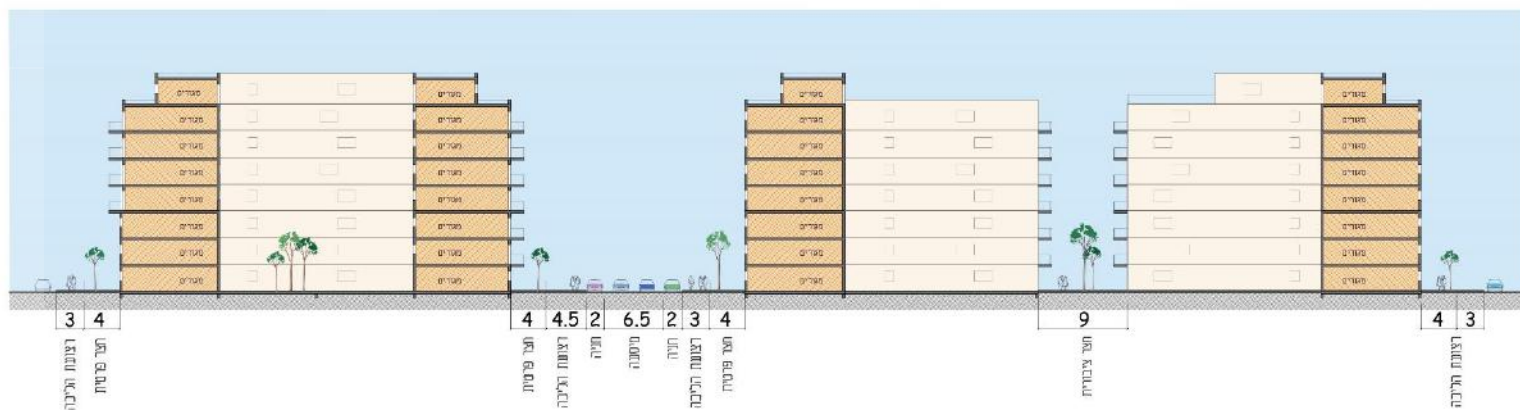
תכנית 18/07/2018 609-0531202



חתך 1-1 דרך חצר מרכזית

נתיבות - העיר הוותיקה
תכנית אסטרטגית

חתכים עירוניים



חתכים עקרוניים

נתיבות – המרקם הוותיק תכנית להתחדשות עירונית



התייחסות כלכלית

רות לובנטל

סדן-לובנטל יעוץ כלכלי פרוגרמטי



קידום תהליכי שיקום עירוני ופרויקטים של פינוי בינוי בנתיבות

א. העיר נתיבות

1. העיר נתיבות היא יישוב בן כ-30 אלף תושבים¹ שנמצא בדירוג חברתי כלכלי נמוך – 3 מתוך 10 בעירוניים של הלמ"ס. על פי נתוני הלמ"ס נתיבות מאופיינת במשפחות גדולות יחסית, כ-4.21 נפשות למשק בית, בהשוואה ל-3.47 נפשות למשק בית באופקים ו-3.25 נפשות למשק בית בשדרות. יחס התלות (מס' נפשות תלויות ב-1000 תושבים לא תלויים) בנתיבות עומד על 1,047, בהשוואה ל-877 באופקים ו-731 בשדרות. שיעור הילדים עד גיל 18 בנתיבות הגיע בסוף שנת 2014 ל-41.7 אחוזים מכלל האוכלוסייה, בהשוואה ל-33.5 באופקים ו-27.9 אחוזים בשדרות.
2. נתיבות מתאפיינת במאזן הגירה שלילי. בשנת 2014 הגיע מאזן ההגירה השלילי ל-110 נפשות, בניגוד לשדרות שמספר הנכנסים אליה מיישובים אחרים היה גבוה ב-120 נפש באותה שנה ממספר היוצאים ממנה.
3. לעומת זאת, שיעור העולים אחרי 1990 מכלל האוכלוסייה הוא נמוך בנתיבות, יחסית לערים אחרות בדרום הארץ – רק 13.1 אחוזים מהאוכלוסייה, לעומת 22.6 באופקים, 27.8 בשדרות וכ-17 אחוזים בקריית מלאכי.
4. בסך הכול, קצב הגידול של אוכלוסיית נתיבות הוא גבוה. בשנים האחרונות הוא הגיע ל-2.9 אחוזים בממוצע לשנה.
5. רמת ההשכלה בנתיבות היא נמוכה יחסית. רק 54.7 מבין בוגרי כיתה יב' היו זכאים לתעודת בגרות ומהם – רק 30.9 אחוזים היו זכאים לתעודת בגרות העומדת בדרישות

¹ קיים פער בין נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לבין הנתונים המשמשים את עיריית נתיבות ומבוססים על נתוני משרד הפנים. על פי נתוני משרד הפנים הגיעה אוכלוסיית נתיבות בשנת 2014 ל-32.5 אלף נפש, לעומת 30.3 אלף נפש על פי נתוני הלמ"ס. הפער בין נתוני הלמ"ס ונתוני משרד הפנים הוא פחות או יותר קבוע ומגיע לסדר גודל של כ-2.3 אלף נפש בממוצע בשנים הרלבנטיות, כמופיע בלוח הבא:

שנה	סה"כ תושבים רשומים (נתוני משרד הפנים)	אוכלוסיית נתיבות (נתוני הלמ"ס)	הפרש בגודל האוכלוסייה
2011	30.103	28	-2.103
2012	31.175	28.7	-2.475
2013	31.502	29.5	-2.002
2014	32.491	30.3	-2.191
2015	33.396	..	..
2016 (מרץ)	36.129	..	..
סה"כ גידול ב-5 שנים	3.293	..	..
סה"כ גידול בשנים 2011-2014	2.388	2.300	-0.088

בניתוח במסמך זה אין חשיבות גדולה לגודל האבסולוטי של אוכלוסיית נתיבות. לנתונים אלה יש חשיבות כאשר עוסקים בנושאים אחרים הנוגעים להתפתחות העיר ובעיקר כאשר עוסקים בהצגת יעדים בנושא האוכלוסייה המתרחמים בתקופת זמן מוגדרת, כפי שלעיתים נדרש בתוכנית המתאר.

האוניברסיטה. הממוצע הכלל של ישראל מגיע ל-61.5 אחוזים ומהם 49.9 אחוזים זכאים לתעודות העומדות בדרישות האוניברסיטאות.

6. על אף שהשכר הממוצע למועסק בנתיבות הוא גבוה, יחסית לערי פיתוח אחרות, הרי ההכנסה הכוללת מעבודה לנפש בשנה הגיעה בשנת 2013 בנתיבות ל-28.9 אלף ₪ בלבד, בהשוואה ל-32.6 אלף ₪ בקריית מלאכי, 39.4 אלף בשדרות ו-30.8 אלף ₪ באופקים, וזאת – בשל גודלן של המשפחות ביישוב. מספר המכוניות הפרטיות ל-1000 נפש בנתיבות הוא נמוך יחסית – רק 180 מכוניות בהשוואה ל-240 מכוניות בשדרות, 233 בקריית מלאכי, ו-188 באופקים.

7. על רקע הנתונים הללו מעניין לראות שמחירי השוק של דירות בנתיבות הם גבוהים יחסית לערי פיתוח אחרות בדרום הארץ. המחירים הגיעו באמצע 2016 לכ-8,800 ₪ למ"ר בהשוואה לכ-8,000 באופקים וכ-7,500 בשדרות. המשמעות היא כי דירה בגודל של 100 מ"ר תעלה בנתיבות כ-880 אלף ₪ ודירה של 150 מ"ר תעלה כ-1,320 אלף ₪. יש כמובן הבדלים בין שכונות בתוך העיר והפער בין המחיר הממוצע של דירה שנבנתה בשנות השבעים והשמונים בשכונה חלשה בעיר, כמו שכונת ברית כהונה, למחיר הממוצע של דירה דומה בשכונה חזקה יותר, כמו לוי אשכול, יכול להגיע ליותר מ-100%. המחיר הממוצע של דירה בשכונה אחת, לדוגמה ברית כהונה הגיע ל-470 אלף ₪ ובשכונה האחרת מעל מיליון ש"ח. דירות חדשות יותר נמכרות במחירים גבוהים יותר. בשכונת לוי אשכול המחיר הממוצע של דירה שנבנתה בשנות ה-90 מגיע ל-1,025 אלף ₪ ולעומת זאת, המחיר הממוצע של דירה בגיל דומה בשכונת קריית משה הגיע ל-694 אלף ₪, פער של כמעט 50 אחוזים. ליד כל אלה, מוצע בנתיבות גם קוטג' במחיר של 2.7 מיליון ₪.



שכונות בעיר:				
שכונה	דירות חדשות	יד שניה משנות ה-90 ואילך	יד שניה משנות ה-70 וה-80	יד שניה עד שנות ה-70
נתיבות מערב	902,000	826,000	655,000	
שער העיר	803,000			
קרית מנחם	927,000	806,000	767,000	
החורש	954,000	906,000		
בבא סאלי	913,000	988,000	632,000	587,000
ברית כהונה		923,000	472,000	501,000
נווה נוי		892,000	940,000	
נטעים		860,000	843,000	
קרית משה		694,000	648,000	590,000
לוי אשכול		1,025,000	525,000	

המקור: אתר מדלן, עפ"י נתוני רשות המיסים באוצר

8. בשנה האחרונה התמתנה העלייה במחירי הדירות בנתיבות ובחלק מהשכונות המחירים אפילו נמוכים מאלו ששררו שם אשתקד. בהשוואה לממוצע הארצי מחירי הדירות בנתיבות נמוכים בכ-45% בממוצע.

9. מהנתונים המתפרסמים באתר מדלן המתבסס על נתוני רשות המיסים במשרד האוצר עולה כי המחיר למ"ר בבנייה משנות ה-70 וה-80 נמוך בכ-60% בממוצע מהמחיר למ"ר בדירות חדשות שנבנו בעיר לאחרונה. הנובע הוא שבמקומות של בנייה ישנה הדורשת התחדשות וריענון המחיר למ"ר בממוצע מגיע לכ-6,000 ₪ בהשוואה לממוצע עירוני של 8,800 ₪.

איור מס' 1: מגמת מחירי הדירות בנתיבות ובממוצע ארצי, 2006 – 2016.



המקור: אתר מדלן, עפ"י נתוני רשות המיסים באוצר

10. להלן מחירים למ"ר בעסקות מכירה של דירות בשכונות שונות בנתיבות וכן מספר העסקות בשנה האחרונה שעליהן מבוססים הערכים הממוצעים.

לוח מס' 2: מחיר למ"ר של דירות שנמכרו בשדרות על פי שכונות

	מחיר מכירה למ"ר	מספר דירות שנמכרו
1 לוי אשכול	6,000	6
2 קריית משה	7,800	15
3 ברית כהונה	7,900	32
4 נווה נוי	8,200	22
5 קרית מנחם	8,300	54
6 החורש	8,500	51
7 נתיבות מערב	8,700	213
8 בבא סאלי	9,000	33
9 נטעים	9,400	22
10 שער העיר	9,500	141

המקור: אתר מדלן, עפ"י נתוני רשות המיסים באוצר

11. השכונות הרלבנטיות לניתוח שלנו הן: לוי אשכול, קריית משה, ברית כהונה ובבא סאלי.

למעט בשכונת בבא סאלי שבה המחיר הממוצע של מ"ר הגיע ל-9,000 ₪, בשאר השכונות המחיר הממוצע למ"ר עומד על 7,250 ₪ למ"ר ואף פחות. אם נניח כי עלות הבנייה של בתים בנתיבות מגיעה לסדר גודל של כ-5,000 ₪ למ"ר (מחיר שהוא נמוך יחסית, כבסיס לניתוח בעל אופי אופטימי של ערך הקרקע) נקבל שהתמורה לקרקע עומדת על 2,250 ₪ למ"ר. בהנחה של כ-50 אחוזי בניה על השטח – המחיר הממוצע הכולל של הקרקע הוא כ-1,125 ₪ למ"ר ברוטו, כלומר כ-15% מערך הדירה. תחשיב מקביל לדירות שבנייתן ישנה יותר מורה כי התמורה לקרקע תהיה נמוכה אף יותר. עלויות הפיתוח מחושבות בדרך כלל לפי 750 ₪ למ"ר מה שמותיר כ-375 ₪ למ"ר קרקע ברוטו, דהיינו כ-5% מערך הדירה.

12. במכרזי רמ"י בשנת 2014, בעיקר בשכונת "שער העיר" שהוא אזור חדש ומתפתח – המחיר

למ"ר ברוטו בבנייה צמודת קרקע – ערך קרקע לפי כ-350 ₪ למ"ר ברוטו. למגרש של כ-500 מ"ר יגיע ערך הקרקע לכ-175 אלף ₪. אם נוסיף לזה עוד כ-500 עד 1000 ₪ למ"ר להוצאות פיתוח, נגיע להוצאה של 850 עד 1,350 ₪ למ"ר בגין ההוצאה לקרקע. סה"כ העלות לפיתוח ולקרקע ליחידת דיור מגיעה אם כך לכ-325 אלף עד 675 אלף ש"ח.

12. מכל הניתוחים הללו עולה שהשוק אינו נותן ערך כלכלי משמעותי לקרקע במרבית השכונות בנתיבות ובחלק מהמקרים ערך הקרקע הוא אפילו שלילי שכן את עלויות הפיתוח צריך לשלם בכל מקרה.

תמ"א 38, יוכל לקבל חלק מזכויות הבניה על פי התמ"א מחוץ לבנין המשופץ ולהקים את הדירות החדשות על מגרש אחר, כתחליף לבנייה נוספת על גג המבנה הקיים. אם הקרקע לקליטת אחווי בנייה נוספים כאלה היא במתחמי הבנייה החדשים של העיר, המאכלסים משקי בית משכבות חזקות יחסית, הרי ערכה גבוה במידה ניכרת יותר מאשר בשכונות המיועדות לשיקום מה שיקל על הביצוע של התוכנית על פי פרמטרים כלכליים ראויים.

20. אמות המידה לבחינת הפניה של גורם כלשהוא מותנות בעמידה בתנאי הסף הבאים:

- המבנים כלולים במתחם המוגדר על ידי משרד הבינוי והשיכון כשכונת שיקום פיו.
 - הבניינים עומדים באמות המידה של תמ"א 38.
 - 80% מבעלי הדירות חתמו על "מסמך הסכמה ראשוני" לביצוע ההתחדשות העירונית.
 - הוגשה חוות דעת הנדסית המאשרת את העמידה בתנאי התמ"א והוכח כי המבנים יכולים לעמוד פיזית בנדרש.
 - נערכה בדיקה כלכלית המוכיחה את כלכליות התכנית.
21. מעבר לכך, יקבל היום, כאמור, עוד 50,000 שו בגין כל יח"ד אשר בה יבצע את מטלות תמ"א 38, על פי תכנית הסיוע של משרד הבינוי והשיכון.
22. הצלחת תכנית זו חייבה היענות ל"קול קורא" של משרד הבינוי והשיכון מיום 23/06/2014, אשר כדוגמתו מפורסמים מדי שנה קולות קוראים דומים. לעיר ירושלים, התפרסם בנוסף קול קורא מיוחד לשנים 2015 ו-2016.

2. בנוסף, יש לזכור שלתכניות המבוצעות על בסיס תמ"א 38 יש הטבות נוספות במיסוי שלא הוזכרו כאן.

24. כמו כן ובנוסף לתוכנית במסגרת האמורה, מפעיל משרד השיכון מגוון של תוכניות סיוע למיגון של שכונות ולמתיחת פנים של שכונות ותיקות:

- המשרד מעניק מענקים שיכולים להגיע לכ-15,000 שו למקלט, לחידוש מקלטים בבניינים משותפים.
- כמו כן מעניק המשרד תמיכה לרשויות מקומיות כדי לקדם את הפיתוח הסיבתי של שכונות ותיקות. מענקים אלה יכולים להגיע עד מיליון שו, זאת, בתנאי שהרשות המקומית תתרום לפעילות ההתחדשות מתקציבה היא. במקרה של ערי פיתוח ניתן לבקש תמיכה של עד 100 אחוזים מעלות ההוצאה לפרויקטים מסוג זה.
- 25. גם משרד התחבורה תומך בחידוש פני הרחוב של שכונות ותיקות ושל העירפריה, בנושאים של בטיחות בדרכים, פיתוח של שבילי אופניים, חידוש פני הכביש, מיתון תנועה, שיפוץ תחנות אוטובוסים, הוספת תחנות שויבילו אל תחנת הרכבת וכד'. הפנייה אל משרד התחבורה היא באמצעות טפסים מיוחדים שדוגמא להם מופיעה באתר של המשרד.

13. אנו מניחים, כאמור, כי עלות הבנייה של מ"ר בדירת מעורים בסטנדרט בינוני ובפריפריה מגיעה לסדר גודל של כ-5,000 שו. מכאן, שעלות הבנייה של דירה בשטח של 100 מ"ר מגיעה לכ-500 אלף שו ועלות הבנייה של דירה בשטח של 150 מ"ר – לכ-750 אלף שו.

14. אם נוסיף לעלות הבנייה עוד 500 עד 1000 שו הוצאות פיתוח למ"ר, נקבל עלות בנייה נטו ללא ערך הקרקע של 5,500 עד 6,000 שו למ"ר בנוי. סה"כ, למגרש בן 500 מ"ר עם שטח בנוי של 150 מ"ר תהיה עלות הבנייה כ-900 אלף שו לבית צמוד קרקע. לדירה של 100 מ"ר תהיה עלות הבנייה, כולל הוצאות פיתוח, כ-600 אלף שו. יש לשים לב ששכום זה דומה לחלק ממחיר הדירות הישנות בנתיבות, על פי תחשיבי אתר מדלן המבוססים על נתוני רשות המסים.

15. הנובע מהתחשיב הוא כי ללא תמיכה ציבורית אין כל אפשרות להפעיל תוכניות לשיקום שכונות בנתיבות שכן לקרקע במרבית האזורים בעיר לא מיוחס כל ערך כלכלי. במסגרת זו יש להזכיר כי נתיבות ממוקמת באזור עדיפות לאומית ומוגדרת כאזור עדיפות עירוני א' 2 ומשום כך בנייה רוויה בעיר זכאית להנחה של 50% בהוצאות הפיתוח הכרוכות בבנייה.

ב. התחדשות עירונית

16. משרד השיכון ער לבעיה ואכן במשך השנים עלו רעיונות שונים לתמוך בתהליכי התחדשות עירונית, בעיקר באזורי פריפריה ובערי פיתוח. לדוגמא – לצורך הקידום של תהליכי התחדשות עירונית וחיוזוק מבנים במסגרת של תמ"א 38 בעיר נתיבות מעניק משרד השיכון מענק בגובה של כ-50 אלף שקלים ליחידת דיור.

17. גובה המענק בנתיבות נקבע על פי שני פרמטרים:

- העיר שייכת לאזור סייסימי ג'
- העיר נמצאת באזור עדיפות לאומית – ב'

18. השילוב הזה מעניק ליישוב מענק של 50 אלף שקלים ליחידת דיור. המענק המכסימלי הניתן ע"י משרד השיכון הוא של 100 אלף שקלים, לאזורי עדיפות לאומית א' ובאזור סייסימי א'. בית שאן וקריית שמונה הם יישובים באזור עדיפות א' ובאזור סייסימי א' וההתחדשות העירונית שם במסגרת זו תלווה במענקים של 100 אלף שו לחיוזוק מבנים. במגדל העמק מגיע המענק ל-80 אלף שו ליחידת דיור.

19. במסגרת האמורה יהיה ניתן להישען על תיקון מס' 3 לתמ"א 38 (סעיף 20 א), לפיו יזם אשר יבצע הרחבה של דירות והשיפוץ המתחייב, כולל חיוזוק המבנים על פי הכללים של

לוח מס' 3 : מכפיל מינימאלי בפרויקט פינני בינוי בבנייה רוויה

משרד הבינוי והשיכון > שיקום והתחדשות > התחדשות עירונית > לוח 3: מכפיל מינימאלי בבנייה למגורים רוויים (במצב הקיים)

מחיר מכירה (ש"ח)	מכפיל ציפוף מינימאלי כחל היטל השבחה	מכפיל ציפוף מינימאלי ללא היטל השבחה
6,500	16.4	9.6
7,000	13.6	8.2
7,500	10.4	6.6
8,000	8.2	5.5
8,500	7.7	5.2
9,000	7.0	4.8
9,500	6.3	4.3
10,000	5.8	4.1
10,500	5.6	3.9
11,000	5.2	3.6
11,500	5.0	3.5
12,000	4.8	3.4
13,000	4.6	3.2
14,000	4.4	3.1
15,000	4.2	3.0
15,500	4.1	2.9
16,500	3.9	2.8
19,000	3.8	2.7

ערכי המכירה מתייחסים לבניה רוויה

המקור: אתר משרד השיכון

30. על פי התחשיב, בתמורה לכל דירה שתיהרס יהיה צורך לבנות לפחות 8.2 דירות חלופיות ואף יותר. על פי הנוהל, בדירות החדשות יוצעו לדיירים המתפנים תוספת של לפחות 25 מ"ר לשטח הדירה, חדר בטחון וכן הטבות שונות כמו תשלום שכר דירה לתקופת הפינוי עד להשלמת הבנייה, עזרה בהעברת הדירה, תשלום שכר עו"ד ושמאי של הדיירים ועוד. מהצד השני גם בתחום המיסוי ניתנות הקלות ניכרות, הן לדיירים והן ליזמים. בפרויקטים של פינני בינוי ניתן לשקול ויתור על היטל השבחה, על מס מכירה ורכישה ועל חלק מהמע"מ וכד'.

31. תוספת הערך לכל יחידת מגורים שתיהרס יכולה להגיע לכ-35%, ועל היזם לספוג את ההפרשים, וזאת - כאשר ערך הקרקע הוא כמעט אפסי. ואכן, כמעט שלא מתבצעים פרויקטים של פינני בינוי או של התחדשות עירונית בערי הפריפריה השונות אלא אם משרד השיכון מתערב ותומך במהלכים הללו.

32. יש להדגיש - צפיפות הדיור הנובעת מפרויקט פינני בינוי כזה היא גבוהה מאוד וקשה להאמין שבנתיבות תהיה היענות של יזמים לבצע פרויקטים של פינני בינוי ללא מעורבות של הסקטור הציבורי. הסקטור הציבורי יוכל לתרום בתחום זה כדי להקטין את מספר הדירות שייבנו

26. לאחרונה התקבלה החלטה על הקמת הרשות להתחדשות עירונית שתוקצבה ע"י הממשלה בתקציבים נכבדים ומטרתה לתמוך בתהליכי התחדשות עירונית בערים השונות בישראל. פנייה אל הרשות הזאת ודאי תניב תקציבים שיסייעו לקידום התהליך של התחדשות עירונית בעיר.

27. בשנים האחרונות פועלות קרנות כמו קרן הידירות או קרן רש"י שאף הן נענות לפנייה של רשויות לקדם את מצבן של אוכלוסיות או של סביבות מגורים ותיקות או חלשות.

28. מכל הדברים הללו עולה כי קיימים תקציבים פנויים שיאפשרו לקדם תוכניות להתחדשות עירונית כמוצע בתוכנית האדריכלית שכן הסכומים שניתן לגייס מרשויות המדינה או מקרנות יכולים לגשר על הפער במחירים הנמוכים המיוחסים לקרקע בישוב ולאפשר להפעיל תוכניות שיקום על ידי יזמים פרטיים שיהנו מהתמיכה האמורה.

ג. פינני בינוי

29. מחירי הדירות בנתיבות, בעיקר בשכונות הרלבנטיות לשיקום הם נמוכים יחסית ועל כן מחייבים ציפוף ניכר במסגרת התוכניות לפינוי בינוי. משרד השיכון פרסם לוח המראה את שיעורי הצפיפות הנדרשים כדי לעמוד ברמת כלכליות סבירה שתאפשר לקבל העוסק בפינני בינוי (על פי תקן 21) להציג פרויקט עם רמת רווחיות ראשונית של 25%-30%. על פי רמת המחירים בשכונות הרלבנטיות מדובר במכפילים של 8.2 - 10.4. בחלק מהשכונות הרלבנטיות המכפיל יכול להגיע אף ל-16.4. לוח מס 3 לחלן מציג את ההערכות של משרד השיכון לגבי המכפילים הנדרשים למתחמים שונים על פי רמת המחירים למ"ר בבנייה למגורים במקום.

לוח מס' 5: אוכלוסיית נתיבות בשנים 2005-2014

שיעורי גידול, תוספת אוכלוסייה ותוספת זירות נדרשות לקליטתה

תוספת דירות נדרשות על פי מדד של 4.2 נפשות למ"ב, 'יחידות	תוספת אוכלוסייה, אלפים	שיעור שינוי	אוכלוסייה בסוף שנה, אלפים	
0	0		24.9	2005
167	0.7	2.8	24.9	2006
167	0.7	2.7	25.6	2007
	0		26.3	2008
286	1.2	4.6	26.3	2009
119	0.5	1.8	27.5	2010
167	0.7	2.5	28	2011
190	0.8	2.8	28.7	2012
190	0.8	2.7	29.5	2013
			30.3	2014
143	0.6	2.5		ממוצע ל-10 שנים
190	0.80	2.9		ממוצע משנת 2010

המקור: הלמ"ס, נתוני רשויות מקומיות ועיבודים עצמיים

36. אין ספק שהתהליך הזה של פינוי בינוי והתחדשות עירונית יימשך לאורך שנים רבות והוא יהיה חלק מתהליך הצמיחה של העיר, כמתוכנן במסגרת תוכנית המיתאר של היישוב. תחשיב פשוט מורה כי יידרשו למעלה מ-20 שנה כדי לקלוט את תוספת האוכלוסייה המתוכננת על פי הפרמטרים הקיימים. גם אם נתיבות תצליח להאקץ מאוד את קצב גידול האוכלוסייה עדיין תידרש תקופה של למעלה מעשור כדי להשלים את התהליכים האמורים.

37. כדי שיהיה ניתן לפעול לקידום התהליכים הללו של התחדשות עירונית ושל פינוי בינוי, שיימשכו, כאמור, לאורך מספר שנים יש למנות גוף ייעודי שכל מעייניו יהיו בחידוש פני השכונות הוותיקות, בקידום הפרויקטים של פינוי בינוי במתחמים השונים ובמיושם ההמלצות של צוות התכנון. גוף כזה יהיה האחראי על הליווי של התוכניות השונות, על גיוס המשאבים לקידום התוכניות, על הפנייה למשרדי הממשלה השונים ולמוסדות התכנון, על שמירת קשר עם האוכלוסייה הקיימת כדי לשותף אותה בתהליכי השיקום המתוכננים וכד', כל זאת, כדי לתמוך בתהליכים האמורים שיקדמו את תהליכי הפינוי בינוי והתחדשות העירונית.

במתחמי התכנון המתחייב מהתחשיב, תוך שמירה על רמת רווחיות סבירה של היזם. ניתן לעשות זאת על ידי העברת חלק מוזכרות הבנייה הנדרשות לצורך הבטחת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט לאזורי הפיתוח החדשים ביישוב, למגרשי השלמה. לחילופין ו/או כהשלמה יוכל השלטון המרכזי לתמוך באופן ישיר בפרויקטים של התחדשות עירונית כדי להבטיח ליוזמים רמת רווחיות סבירה.

ד. קידום המהלכים לפינוי בינוי ולהתחדשות עירונית

33. ההערכות של צוות התכנון הן שבמסגרת הפרויקט להתחדשות עירונית ופינוי בינוי יגדל מספר יחידות המגורים במתחמי התכנון השונים מ-2,749 יח"ד ל-6,524 יח"ד. זוהי תוספת נטו של 3,775 יח"ד. שאר יחידות הדיוור יעברו תהליך של התחדשות בתהליך הזה ייהרסו וייבנו מחדש 1,445 יח"ד מתוך 2,749 יח"ד הקיימות וייבנו עוד 3,775 יח"ד דיוור חדשות.

לוח מס' 4: בינוי ופינוי במתחמים השונים להתחדשות עירונית

דירות קיימות	2,749	
להריסה ובינוי מחדש	1,445 -	
להתחדשות ושיפוץ	1,304	
בנייה חדשה	3,775	
בתוספת בינוי במקום דירות שנהרסו	1,445	
סה"כ דירות בכלל המתחמים	6,524	

34. בסך הכול, התוספת של 3,775 יח"ד חדשות פירושה תוספת אוכלוסייה של כ-15,850 אלף נפש (לפי 4.2 נפשות למשק בית, בממוצע). זוהי תוספת של כ-52% לאוכלוסיית העיר הקיימת.

35. כדי להעריך עד כמה תוספת כזו של אוכלוסייה היא מפעל הדורש עבודה לשנים רבות מוצגים להלן נתוני אוכלוסיית נתיבות בשנים האחרונות על פי הלמ"ס, כולל ניתוח של תוספת האוכלוסייה הנגזרת ומספר הדירות הממוצע הנדרש, לפי ממוצע של 4.2 נפשות למשק בית, לקליטת הגידול הנגזר באוכלוסיית היישוב:



- קידום תוכניות לפיתוח עירוני ולצורכי ציבור במתחמים השונים,
 - תמיכה וסיוע בשיווק המתחמים החדשים לאוכלוסיות חדשות,
 - השגת הטבות מס ספציפיות ליוזמים ולדיירים הקיימים ולדיירים חדשים, הן במשרדי הממשלה והן ברשות המקומית,
 - פנייה לגופים תורמים שונים לתמיכה בתהליך,
 - וכד'.
42. רק התגייסות כללית לאורך זמן כמוצע כאן תוכל לקדם את התהליך המורכב הזה, המוצע ע"י צוות התכנון.



38. במסגרת ההתארגנות של הגוף הייעודי האמור מומלץ גם לפנות אל רשויות התכנון והממשלה ללוות אל התהליך של פינוי בינוי בנתיבות בחתימה על "הסכם ג" שיאפשר שיפור התשתיות הפיזיות והחברתיות של מתחמי התכנון השונים שיעברו את התהליך. ברגיל, הסכמי ג" מוצעים לאזורי פיתוח חדשים ברשויות המקומיות השונות. אולם, המימדים של התוכנית והקשיים של הרשות המקומית לעמוד בנטל של קליטת אוכלוסייה בסדר הגודל האמור מצדיקים הפעלת לחץ על הממשלה לסייע בקידום התהליך. הסכם ג" כזה צריך שיכלול, כמקובל, השקעה ממשלתית בתשתיות הפיזיות במתחמים השונים והשקעה במבני הציבור הנדרשים כדי לתת מענה לצורכי התוספת הצפויה של האוכלוסייה במקום, שכאמור תגיע בתום התהליך לכמעט 16 אלף נפש.

39. בנוסף, יידרש, במקרה של נתיבות, תיקצוב ביניים ממשלתי ותמיכה בשוטף (בתקציב הרגיל של הרשות המקומית) מעל ומעבר למענק האיוון.

40. מומלץ לשקול הטלת המשימה של קידום התוכניות השונות על **החברה הכלכלית של נתיבות** כגוף שיוכל להקצות כוח אדם ולפעול כמטה רב תחומי לאורך זמן שכל מעייניו יוקדשו לקידום התהליך.

41. מטה כזה יהיה מורכב מכלכלנים, מתכננים, עו"ד, רכזים חברתיים וכד' ויעסוק במרכיבים השונים של קידום התוכנית האסטרטגית כדי לאגם את המשאבים הכלכליים והחברתיים הנדרשים לחידוש פני העיר. המטה יצטרך לעבוד על פי תוכנית רב שנתית בתמיכה עקבית וקבועה של ראש העיר לקידום התהליכים הנדרשים, כמוצע:

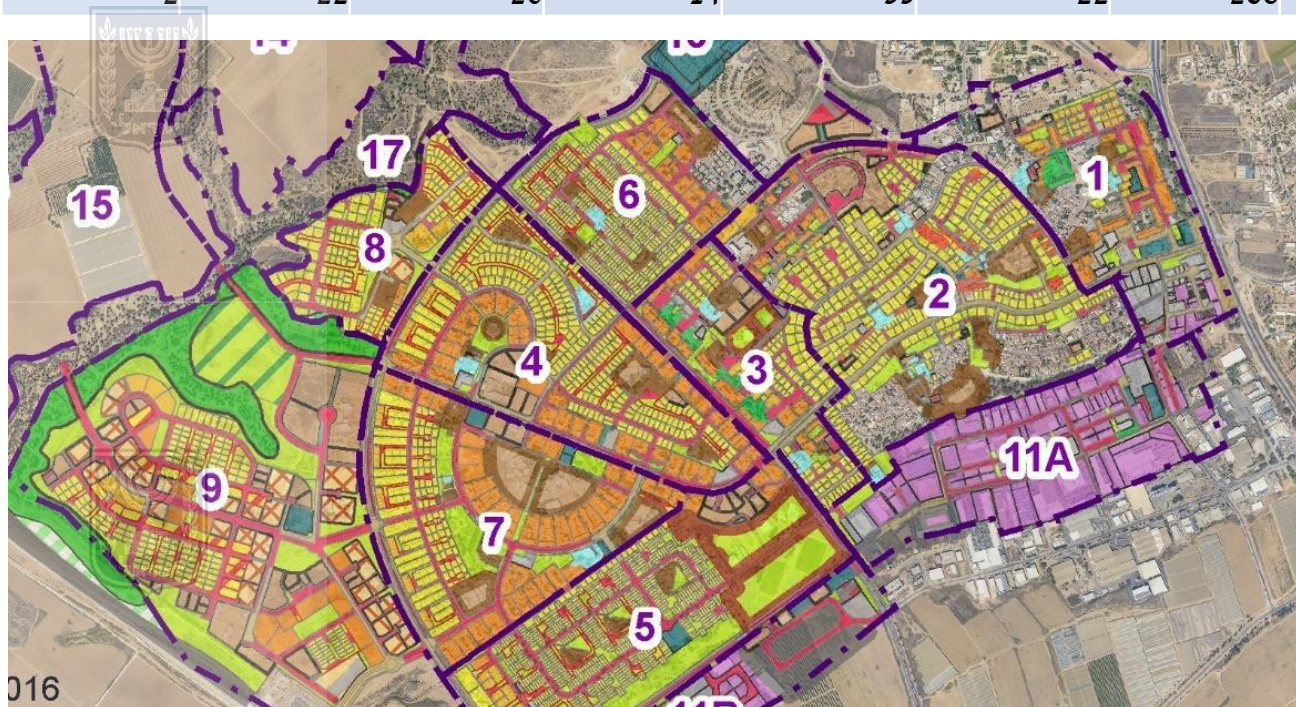
- גיוס יוזמים וקבלנים לקידום הפרויקטים,
- השתתפות בעיצוב התכנוני והאדריכלי של התוכניות השונות על פי התוכנית האסטרטגית המוצעת,
- ייצוג של צורכי היוזמים והקבלנים מול גופי התכנון המקומיים והארציים,
- הצגת היתרונות של התוכניות השונות בפני הדיירים הקיימים,
- השגת הסכמת מרבית הדיירים הקיימים לקידום התוכניות המוצעות,
- סיוע בארגון וייצוג של הדיירים,
- ליווי של הצד החברתי הנוגע לתהליכים של פינוי בינוי,
- גישור בין צורכי הדיירים הקיימים לצורכי היוזמים,
- סיוע במציאת דיור חלופי לדיירים הקיימים בתקופת הפינוי עד להשלמת הבינוי,
- סיוע בהשגת הסכמים מתאימים עם הממשלה על זרועותיה השונות (כולל הסכמי ג"),
- גיוס של תקציבי תמיכה ספציפיים ממשרדי הממשלה השונים,
- פניה לרשות להתחדשות עירונית שהוקמה לאחרונה להשלמת משאבים נדרשים,

נתיבות – המרקם הוותיק תכנית להתחדשות עירונית



**לקוח מהפרוגרמה הכללית של
מתאר נתיבות
ג'וס הרמן
שפירא הרמן מתכננים**

מתחם / נושא	שם מתחם	סה"כ שטח בדונם	מינימום שב"צ	סה"כ שב"צ קיים	עודף (גרעון) שב"צ	מינימום שצ"פ	סה"כ שצ"פ קיים כולל שטח טבעי	עודף (גרעון) שצ"פ
1*	הכניסה הוותיקה לעיר	414	63	16	-47	41	16	-25
2*	העיר הוותיקה	774	66	96	30	60	53	-7
3	קרית משה	268	22	35	14	20	22	2



* נתוני מצב קיים (סטטוטורי) חלקיים



**נתיבות – המרקם הוותיק
תכנית להתחדשות עירונית**

**התייחסות נופית
אדר' אריה קוץ, אדר' נורית זעירי
סטודיו – אדריכלות נוף**

תכנית 609-0531202 18/07/2018 22:39:41 נספח להתחדשות עירונית נתיבת מרקם ותיק



- ## היישוב הקיים

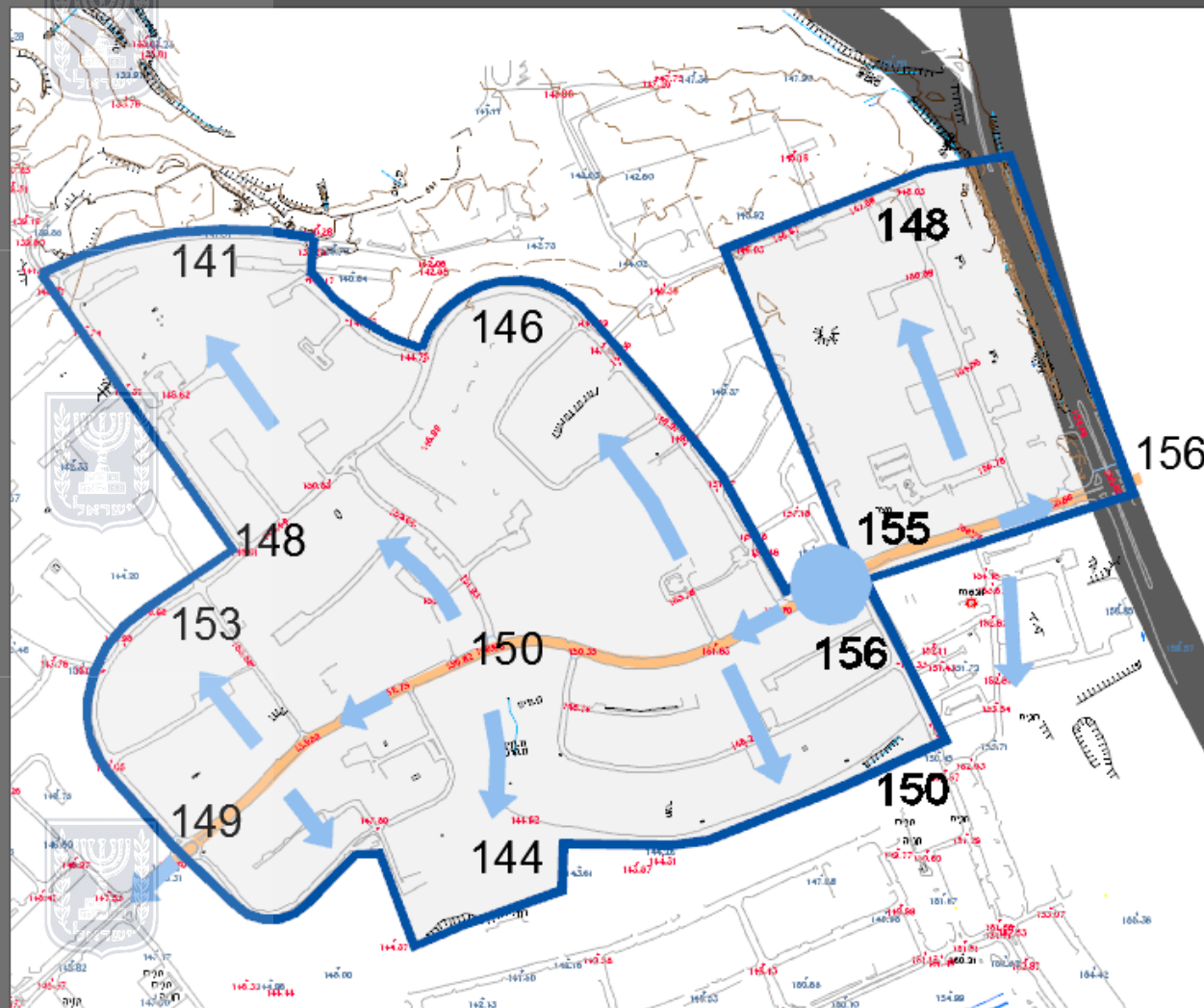
סטודיו אדריכלות נוף

נתיבות:

מתחם התחדשות עירונית



מהלך ואדיות ורכסים ומערכת הנגר הטבעית

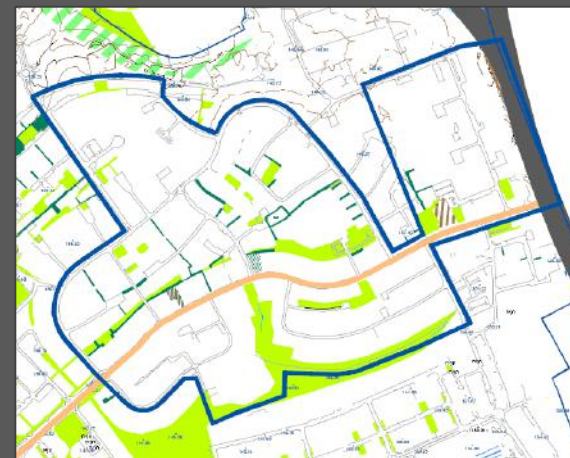


—	מתחם התחדשות
—	רחוב ירושלים
→	כיוון זרימה
●	נקודת שיא הגובה

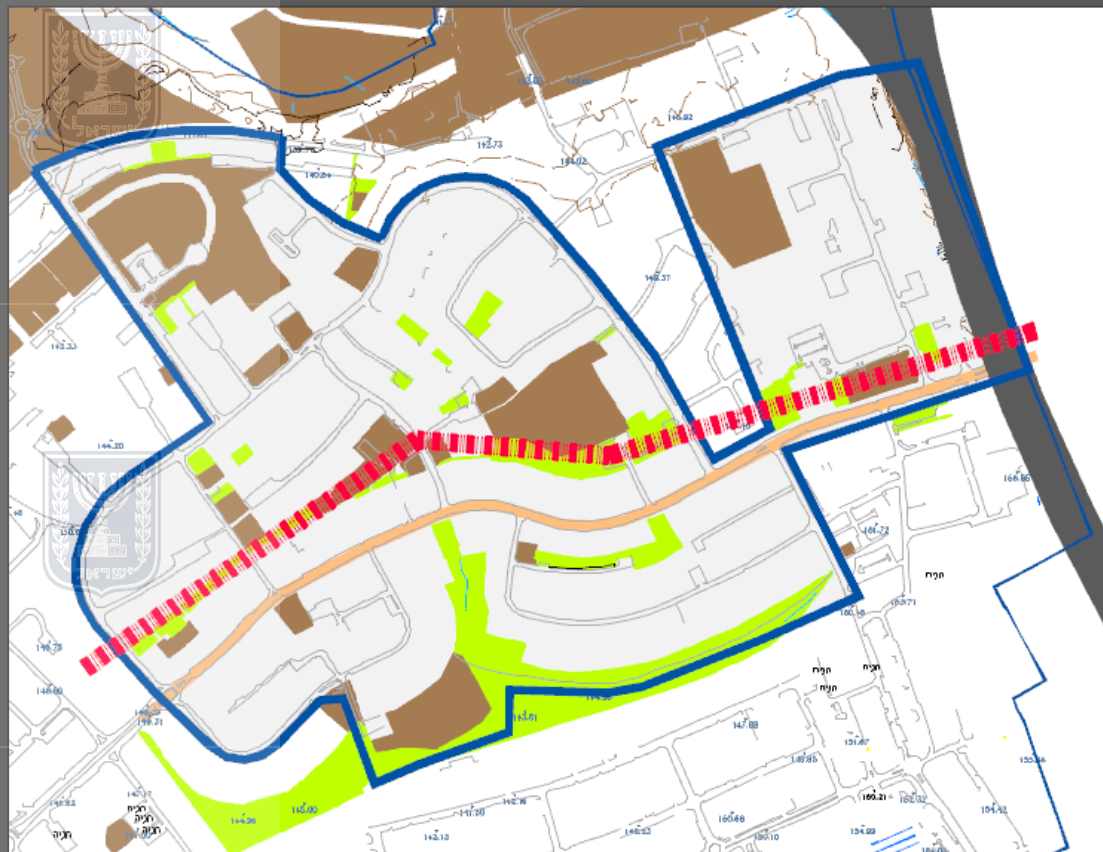
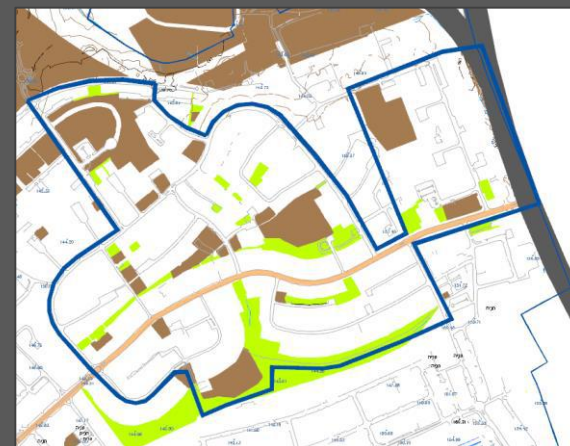
מתחם התחדשות עירונית

רצף מרחב ציבורי

רצף שצ"פ ושבילים



צמידות שצ"פ ומבני ציבור



ציר ירוק מרכזי

מקרא



מתחם התחדשות עירונית

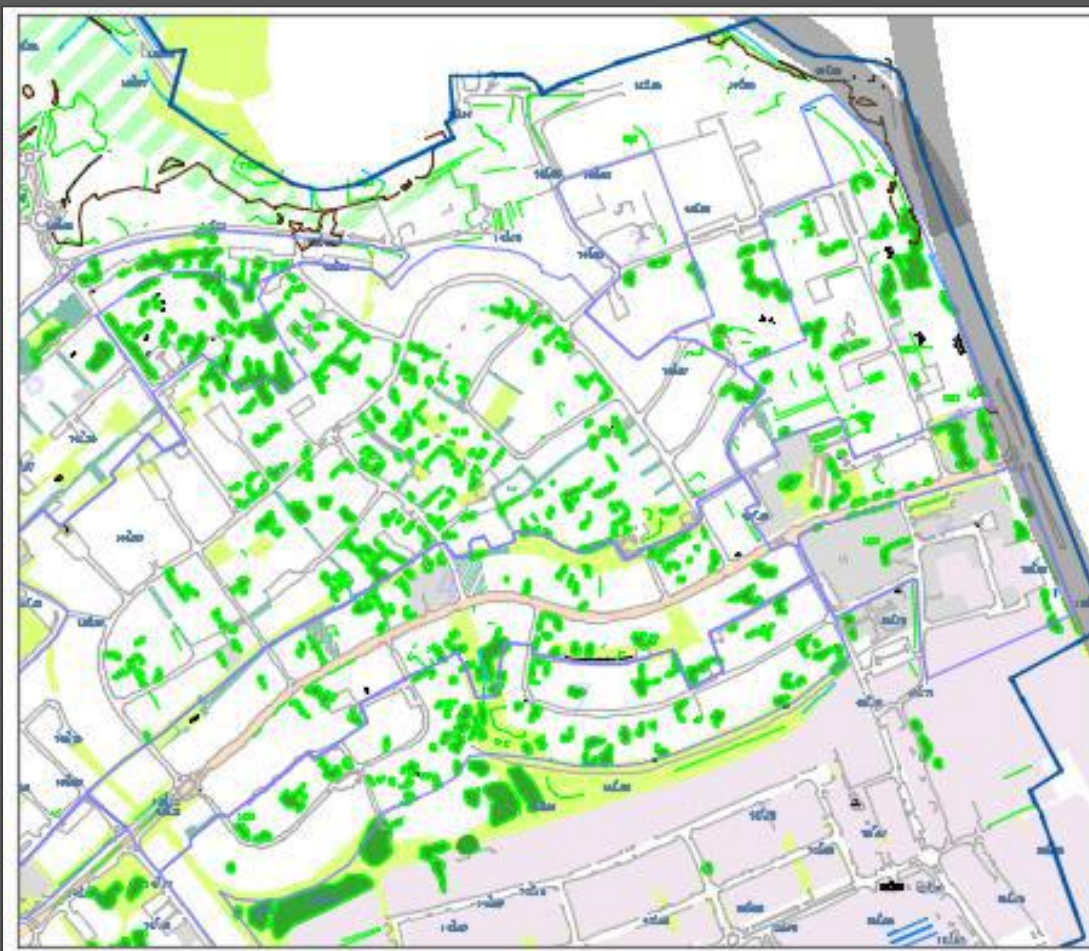
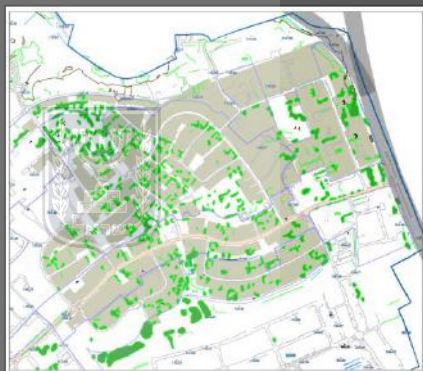
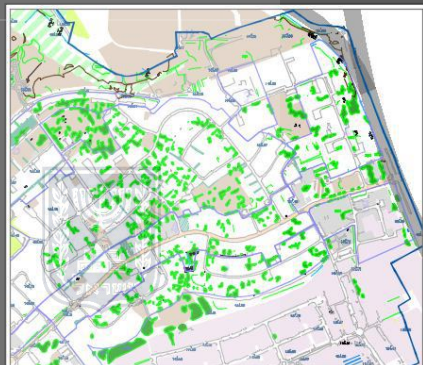
סטודיו אדריכלות נוף

ריכוז צמרות עצים

ביחס ליעוד שטחים ירוקים



מקרא

ביחס
ליעוד
מגוריםביחס
ליעוד
שטחים
למבני
ציבור





הקצאת שטחים פתוחים, דונם							
מתחם	אופי ההתחדשות	מספר יח"ד (עתידי כולל קיים)	מפתח	נפש	מרחב סף הבית, פיתוח אינטנסיבי	מרחב עירוני:	מרחב סף הבית + מרחב עירוני
					מקדם 3 מ"ר לנפש	מקדם 2 מ"ר לנפש	
A	פינוי בינוי	1,728.00	3.5	6,048.00	18.0	12.1	42.3
B	פינוי בינוי	549	3.5	1,921.50	5.7	3.8	13.5
	0	-		-			-
C				-			-
D	פינוי בינוי ו/או ציפוף	935	3.5	3,272.50	9.8	6.5	22.9
E	עיבוי – תמ"א 38	464	3.5	1,624.00	10.8	3.2	11.4
F	פינוי בינוי	1,008.00	3.5	3,528.00	17.6	7.1	24.7
G	ציפוף	1,840.00	3.5	6,440.00	10.5	12.9	45.1
סה"כ		6,524.00	3.5	22,834.00	72.5	45	117.5

במתחמי התחדשות, יש לשאוף למלא את מכסת השטחים הנדרשת.
את יתרת השטחים החסרה יש להשלים במרחב העירוני הכולל

שטחים ירוקים, על פי תוכניות קיימות

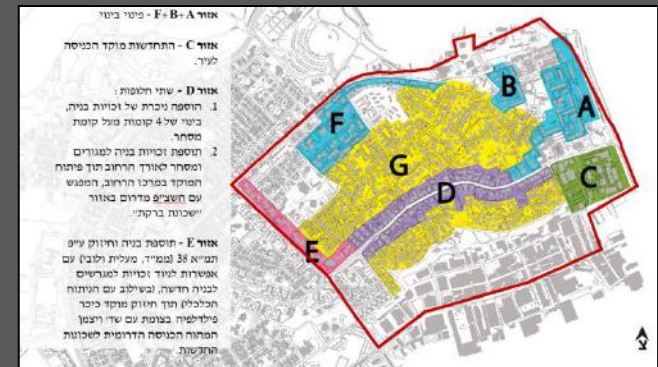
מצאי קיים במתחם ההתחדשות: 44 דונם

מצאי קיים מדרום למתחם התחדשות: 93 דונם

סה"כ 137 דונם

פארק הבבא סאלי, יעוד: מבני ציבור: 97 דונם

מתחמי תכנון



שטחים ירוקים בתחום ההתחדשות

תכנית 609-0531202 18/07/2018 22:39:41 נספח התחדשות עירונית נתיבות מרקם ותיק

0.5	בין 1 ו-3	A
		B
1.5		C
15.0		D
5.0		E
11.5		F
5.5	צפון	G
5.0	דרום	G
44.0	סה"כ	

מחוץ לתחום התחדשות

80.5	צפונית להתחדשות - מחוץ לתחום שיפוט
------	------------------------------------

מחוץ לתחום התחדשות

63.0	בין התחדשות לתעסוקה
93.0	בין תעסוקה למגורים
236.5	
	מצפון למתחם 6
97.0	פארק הבבא סאלי - שטח חום



נדרש:

מרחב סף הבית: 72.5 דונם

מרחב עירוני: 45 דונם

סה"כ 117.5 דונם לתכנון מומלץ במתחמי ההתחדשות



מצאי קיים:

מצאי קיים במתחם ההתחדשות: 44 דונם

מצאי קיים מדרום למתחם התחדשות: 93 דונם

סה"כ 137 דונם



פארק הבבא סאלי שיעודו מבני ציבור כולל 97 דונם אשר כיום מפותחים כשטחים פתוחים



שטח שצ"פ לתכנון:

מומלץ להוסיף שטחים באזור סף הבית
כדי להגיע לתכנון מומלץ במתחמי ההתחדשות

שצ"פ במרחב הכלל עירוני אינו נדרש לביטוי במסגרת תוכנית זו, ולפיכך אינו מוצג כאן



איפיון הגנים:

גינה במרחב סף הבית:

אופי הפיתוח יהיה אינטנסיבי.

מרחק מומלץ: עד 7 דקות הליכה נוחה (עד כ- 500-600 מטר)

שטח מומלץ: 0.5 דונם ומעלה נטו

בשכונות המאכלסות משפחות גדולות (חרדיות לדוגמא) יש להעדיף מספר גינות גדולות על ריבוי גינות קטנות.

גינה במרחב העירוני:

שטח מומלץ: מ- 7 דונם ומעלה

מרחק מומלץ: 15-20 דקות הליכה נוחה (עד כ- 1.5 ק"מ)

גינות כלל עירוניות לא נידונות בפרוגרמה זו

מקבצי עצים בעלי ערך לשילוב בתכנון

תכנית 009-0531202 מס' 22:39:41 נספח התחדשות עירונית נתיבות מרקם ותיק 18/07/2018



צירי הליכה ורכיבה

תכנית 609-0531202 18/07/2018 22:39:41 נספח התחדשות עירונית נתיבות מרקם ותיק



שדרות ירושלים

ציר כולל הליכה רכיבה

שביל הליכה רכיבה

מקבץ עצים בעל ערך

שצ"פ

מבני ציבור





נתיבות – המרקם הוותיק תכנית להתחדשות עירונית



התייחסות תנועתית

מהנדס אילן מרכוס, מהנדס ירין שבתוב
אופק הנדסת תנועה

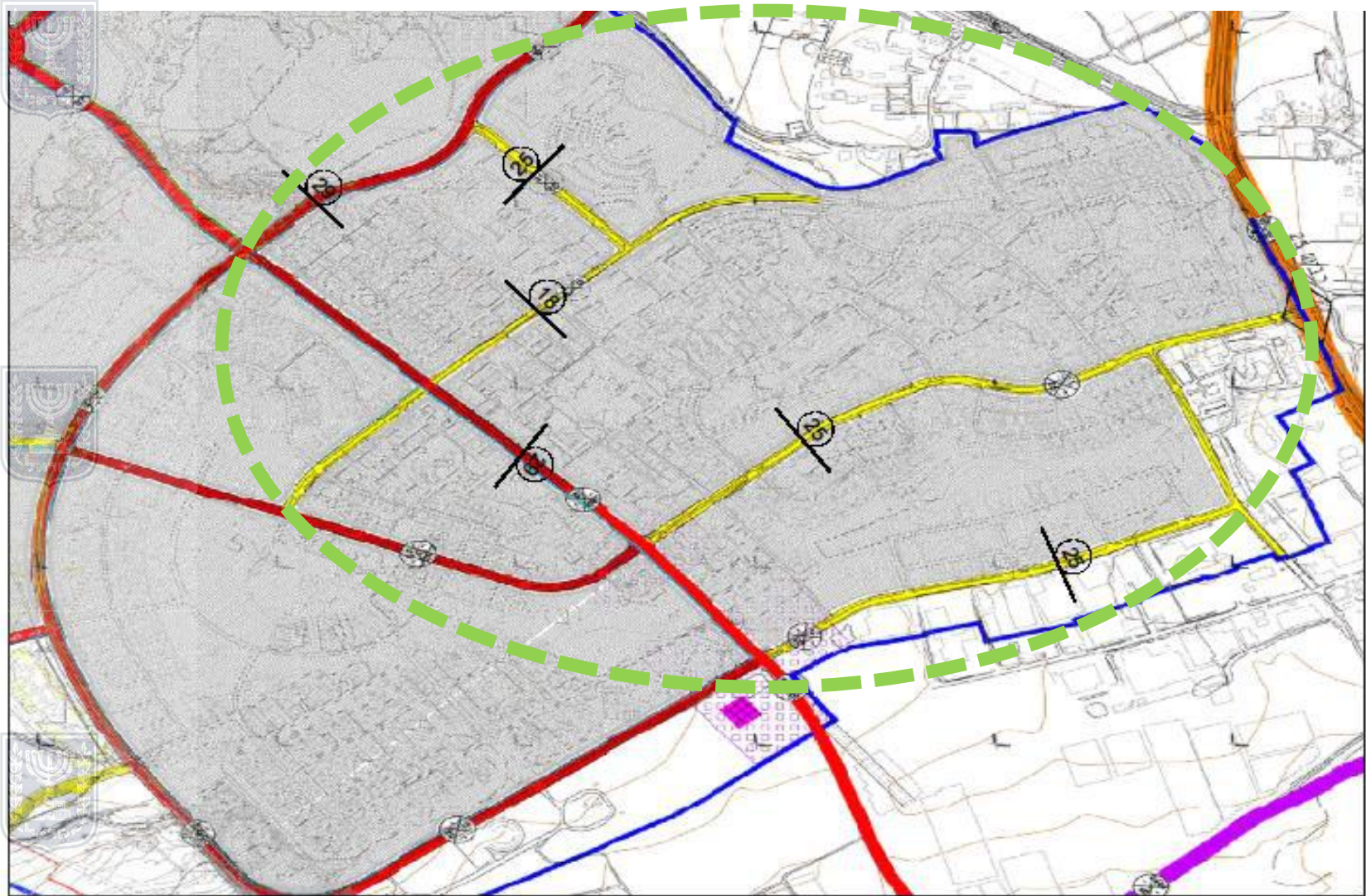


מאסף רמה 2

רחוב מקומי

נספח תנועה לתוכנית מתאר נתיבות

תכנית 5312/2-09-18/07/2018 22:39:41 נספח התחדשות עירונית נתיבות מרקם ותיק

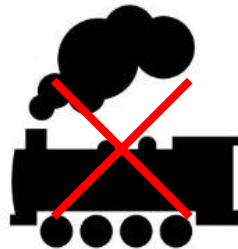




• מדרכות ומעברים להולכי רגל



• העדר רשת שבילי אופניים



• תחנת רכבת - 3 ק"מ בקו אווירי



• תחבורה ציבורית



תנועת הולכי רגל

- מרבית הרחובות במתחם הנבדק הינם רחובות מקומיים, המאפשרים גישה מהירה לאיזורים שונים במתחם.
- במקומות רבים ניתן למצוא חסימות לאורך המדרכות
 - פחי זבל במרכז המדרכה.
 - עמודי חשמל במדרכות צרות / מעקות באמצע מעברים.
 - רכבים חונים בחנייה לא חוקית.
- במעט מקומות ניתן למצוא הנמכות אבן שפה בירידה לכבישים.



תנועת הולכי רגל



חסימות
ומכשולים



תנועת הולכי רגל

כניסה למחנה 18/07/2019 12:33:47 ופיקוח התחברו עירונית נתיבות מרקם ותיק



פחי אשפה
במעברים



תנועת הולכי רגל

מסלול הליכה לא מותאם
לצרכים של הולך הרגל

מעברים צרים



העדר אבן שפה מונמכת בירידה לכביש



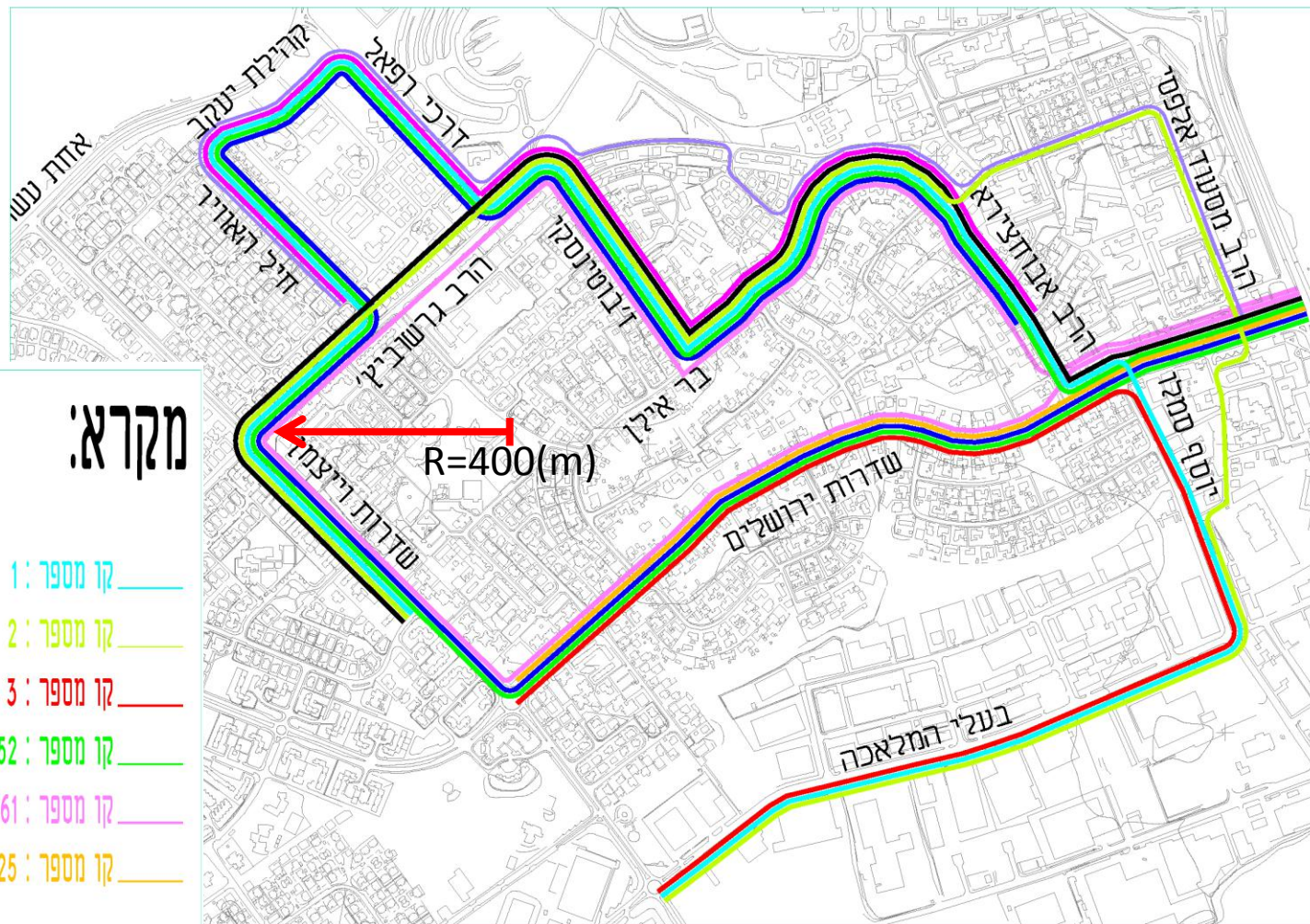
תנועת הולכי רגל

תח"צ ברחובות מקומיים





תרשים 2 – מיפוי קווי תח"צ



מקרא:

קו מספר: 359

קו מספר: 1

קו מספר: 686 586 442

קו מספר: 2

קו מספר: 445

קו מספר: 54 5 4 3

קו מספר: 492 490

קו מספר: 465 353 352

קו מספר: 443 373 365 363 361

קו מספר: 378 326 325 323 56 55 53 52 51 25



סיווג קווי תח"צ לפי תוואי דרך

דכנית 12/02/2018 05:12 609-0518/07/2018 22:39:41 נספח התחדשות עירונית נתיבות מרקם ותיק



_____ קו מספר : 1
 _____ קו מספר : 2
 _____ קו מספר : 359
 _____ קו מספר : 445
 _____ קו מספר : 492 490
 _____ קו מספר : 54 5 4 3
 _____ קו מספר : 465 353 352
 _____ קו מספר : 686 586 442
 _____ קו מספר : 443 373 365 363 361
 _____ קו מספר : 378 326 325 323 56 55 53 52 51 25

מספר קו	קו פנימי\ בין עירוני	כיוון נסיעה	מספר תנועות ביססה	מספר תנועות לפי תוואי דרך
1	פנימי	בעלי חסלאכה	84	168
		תחנת רכבת נתיבות	84	
2	פנימי	בעלי חסלאכה	48	97
		תחנת רכבת נתיבות	49	
3	פנימי	בעלי חסלאכה	48	270
		תחנת רכבת נתיבות	47	
4	פנימי	בעלי חסלאכה	48	
		תחנת רכבת נתיבות	47	
5	בין עירוני	שדות נגב	33	
		תחנת רכבת נתיבות	35	
54	בין עירוני	שדות נגב	6	
		תחנת רכבת נתיבות	6	
352	בין עירוני	אשדוד	1	40
		באר שבע - תמ"ר	1	
353	בין עירוני	אשדוד	13	
		באר שבע - תמ"ר	13	
465	בין עירוני	תל אביב - תמ"ר	6	
		אופקים	6	
359	בין עירוני	אשדוד	6	12
		אופקים	6	
		נתיבות-שדי ירושלים	6	
		דימונה	6	
		נתיבות-שדי ירושלים	6	
		דימונה	6	



סיווג קווי תח"צ לפי תוואי דרך

תכנית 609-0531202 18/07/2018 22:39:41 נספח התחדשות עירונית נתיבות מרקם ותיק

מספר קו	קו פנימי\ בין עירוני	כיוון נסיעה	מספר תנועות ביטוח	מספר תנועות לפי תוואי דרך	מספר קו	קו פנימי\ בין עירוני	כיוון נסיעה	מספר תנועות ביטוח	מספר תנועות לפי תוואי דרך
25	בין עירוני	שדרות השטת רכבת נתיבות	6	361	בין עירוני	בין עירוני	אשקלון - תמיד באר שבע - תמיד	1	58
		שדרות השטת רכבת נתיבות	6				אשקלון - תמיד באר שבע - תמיד	1	
51	בין עירוני	זרעה השטת רכבת נתיבות	6	363	בין עירוני	בין עירוני	אשקלון - תמיד באר שבע - תמיד	17	
		זרעה השטת רכבת נתיבות	6				אשקלון - תמיד באר שבע - תמיד	17	
52	בין עירוני	לחבים השטת רכבת נתיבות	5	365	בין עירוני	בין עירוני	אופקים אשקלון - תמיד	5	
		לחבים השטת רכבת נתיבות	5				אשקלון - תמיד אופקים	3	
53	בין עירוני	צומת קטח השטת רכבת נתיבות	5	373	בין עירוני	בין עירוני	רחובות אופקים	6	
		צומת קטח השטת רכבת נתיבות	5				אופקים רחובות	6	
55	בין עירוני	שקד השטת רכבת נתיבות	6	443	בין עירוני	בין עירוני	נתיבות-שדי ירושלים ירושלים - תמיד	1	14
		שקד השטת רכבת נתיבות	6				ירושלים - תמיד אופקים	1	
56	בין עירוני	תאנור השטת רכבת נתיבות	4	442	בין עירוני	בין עירוני	ביתר עילית נתיבות-גרמניה	3	
		תאנור השטת רכבת נתיבות	4				נתיבות-גרמניה ביתר עילית	6	
323	בין עירוני	באר שבע - תמיד נתיבות-שדי ירושלים	5	586	בין עירוני	בין עירוני	מודיעין עילית נתיבות	3	14
		באר שבע - תמיד נתיבות-שדי ירושלים	5				-	-	
325	בין עירוני	באר שבע - תמיד השטת רכבת נתיבות	3	686	בין עירוני	בין עירוני	מודיעין נתיבות	2	
		השטת רכבת נתיבות באר שבע - תמיד	4				-	-	
326	בין עירוני	באר שבע - תמיד השטת רכבת נתיבות	1	445	בין עירוני	בין עירוני	באר שבע - תמיד נתיבות-שדי ירושלים	5	10
		השטת רכבת נתיבות באר שבע - תמיד	1				נתיבות-שדי ירושלים באר שבע - תמיד	5	
378	בין עירוני	תל אביב אופקים	10	325	בין עירוני	בין עירוני	תאנור בני ברק	8	23
		אופקים תל אביב	10				-	-	
326	בין עירוני	נתיבות-מסעוד אלפסי ירושלים	8	326	בין עירוני	בין עירוני	נתיבות-מסעוד אלפסי ירושלים	8	23
		נתיבות-מסעוד אלפסי ירושלים	7				ירושלים נתיבות-מסעוד אלפסי	7	

103

סה"כ 795 תנועות ביממה





מגרשים ואזורי חנייה

- מגרשי חנייה משותפים נפוצים בתחום בין רחוב גרשוביץ ושיד' ירושלים, עם זאת עפ"י הערכה שנעשתה כלל מקומות החנייה במתחם הנבדק נע בין מקומות 1400-1600 חניות. (לא כולל מסחר)



- **חנייה לא חוקית** על מדרכות או באיזורים בהם חל איסור חנייה, הינם דבר שכיח ברחובות המתחם, לדוגמא ברחוב בר אילן, דבר המעיד על כך שלמרות החניונים הרבים הנגישות אליהם לא בהכרח נוחה לכלל האזרחים.

- במספר מועט של רחובות מתאפשרת חניה לאורך הרחוב.

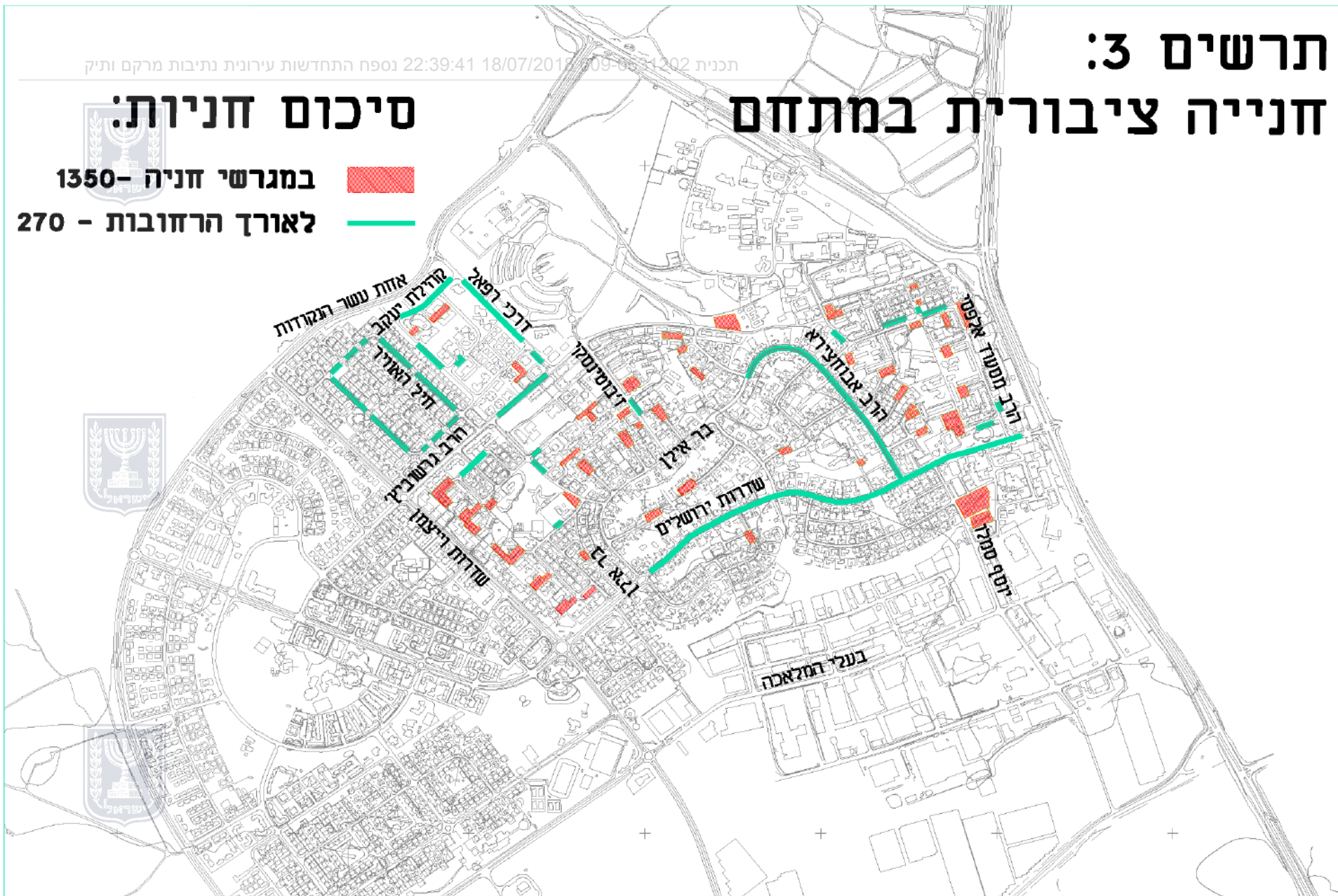


חנייה ציבורית במתחם

סיכום חניות:

במגרשי חניה -1350

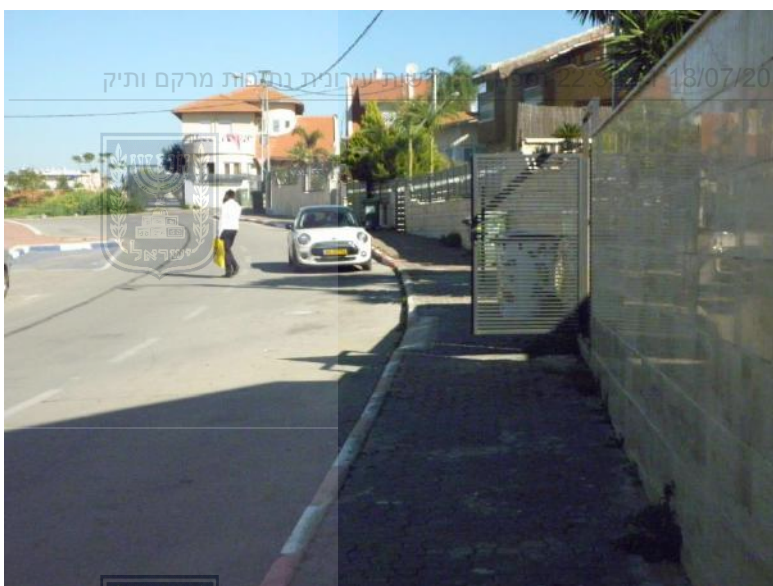
270 - לאורך הרחובות -





מגרשי חנייה ציבוריים



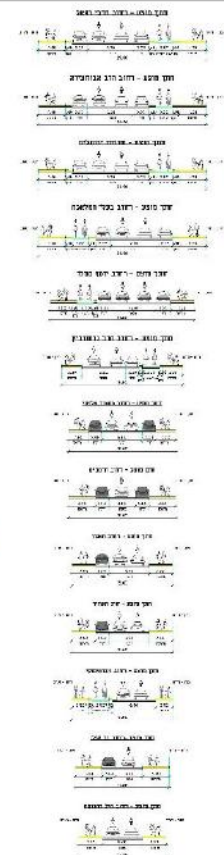
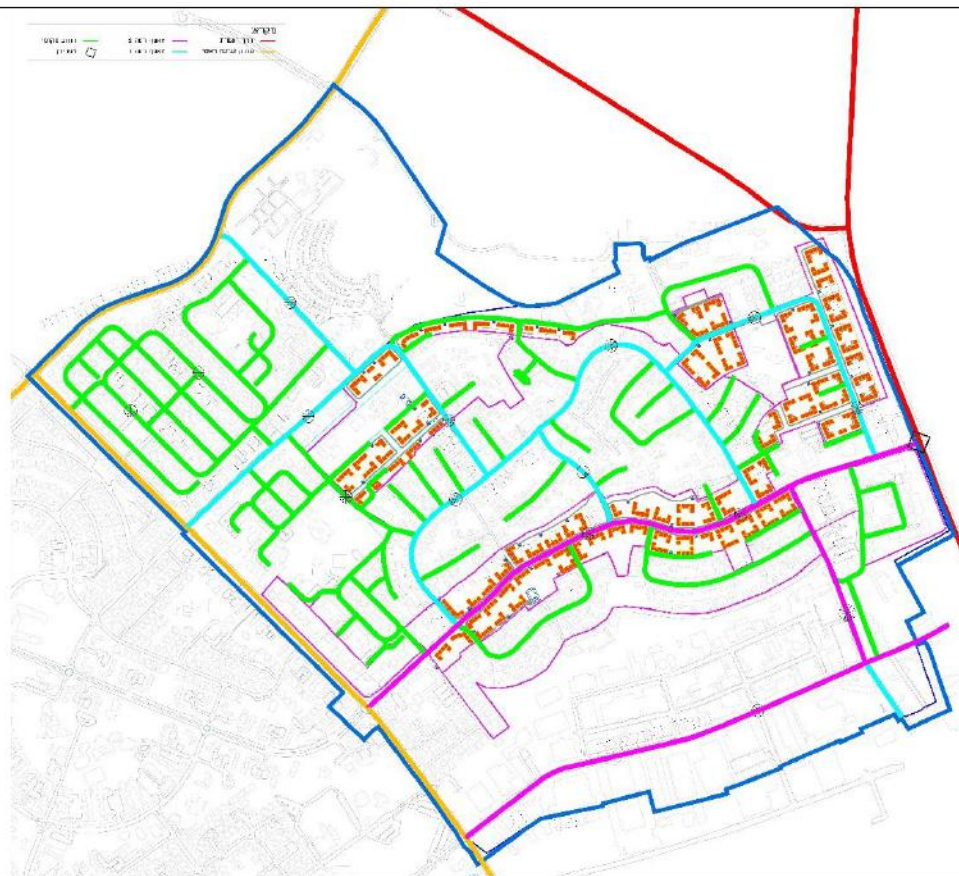


חנייה
באדום לבן



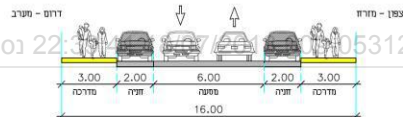
חנייה על
מדרכות



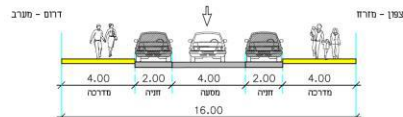




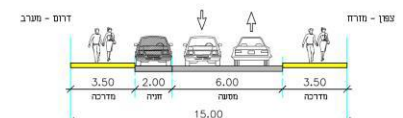
חתך מוצע - רחוב מסעוד אלפסי



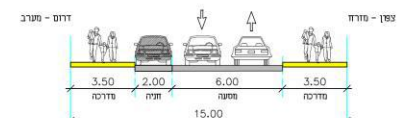
חתך מוצע - רחוב הרמב"ם



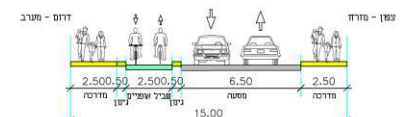
חתך מוצע - רחוב האנוני



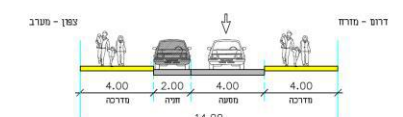
חתך מוצע - חיל האוויר



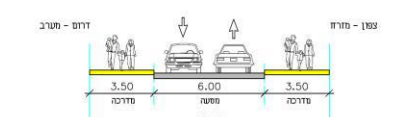
חתך מוצע - רחוב ז'בוטינסקי



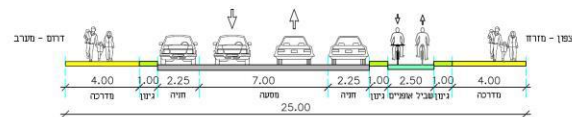
חתך מוצע - רחוב בר אילן



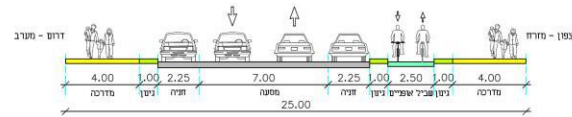
חתך מוצע - רחוב חיל ההנדסה



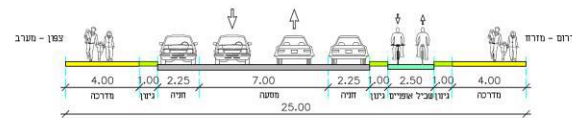
חתך מוצע - רחוב דרכי רפאל



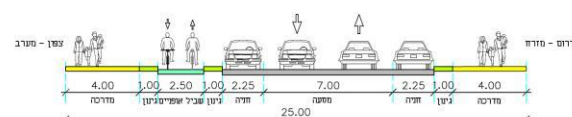
חתך מוצע - רחוב הרב אבונחצירא



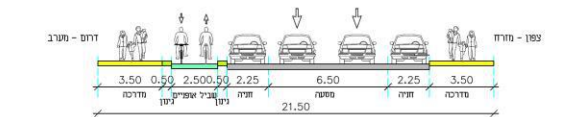
חתך מוצע - שדרות ירושלים



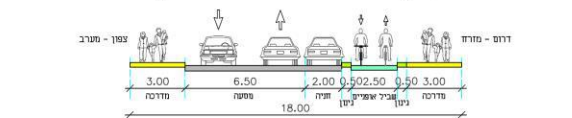
חתך מוצע - רחוב בעלי המלאכה



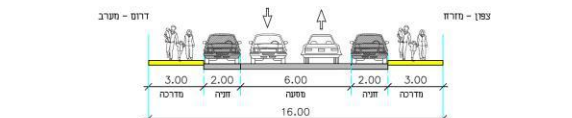
חתך מוצע - רחוב יוסף ממלו

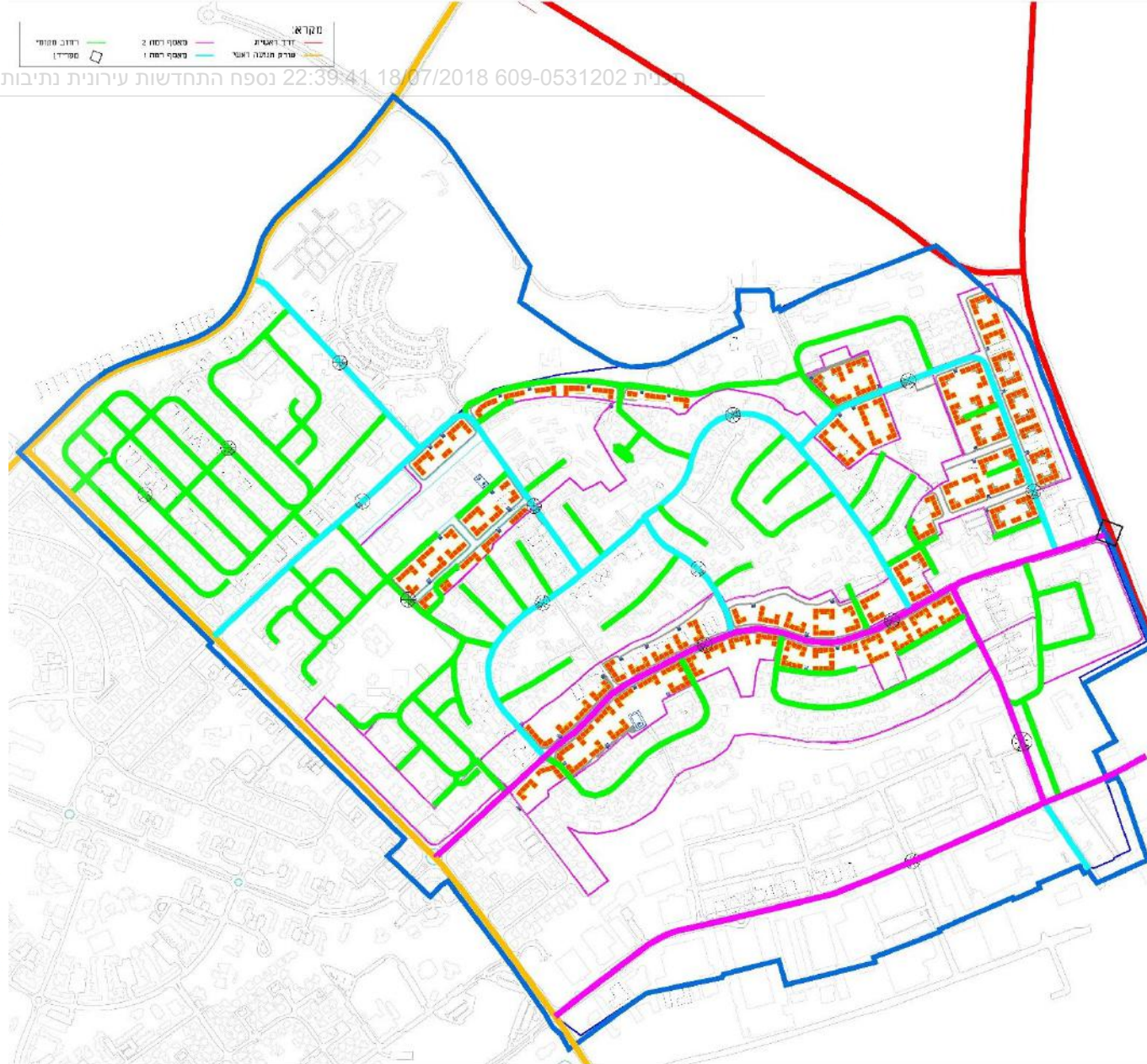


חתך מוצע - רחוב הרב גרשנוביץ



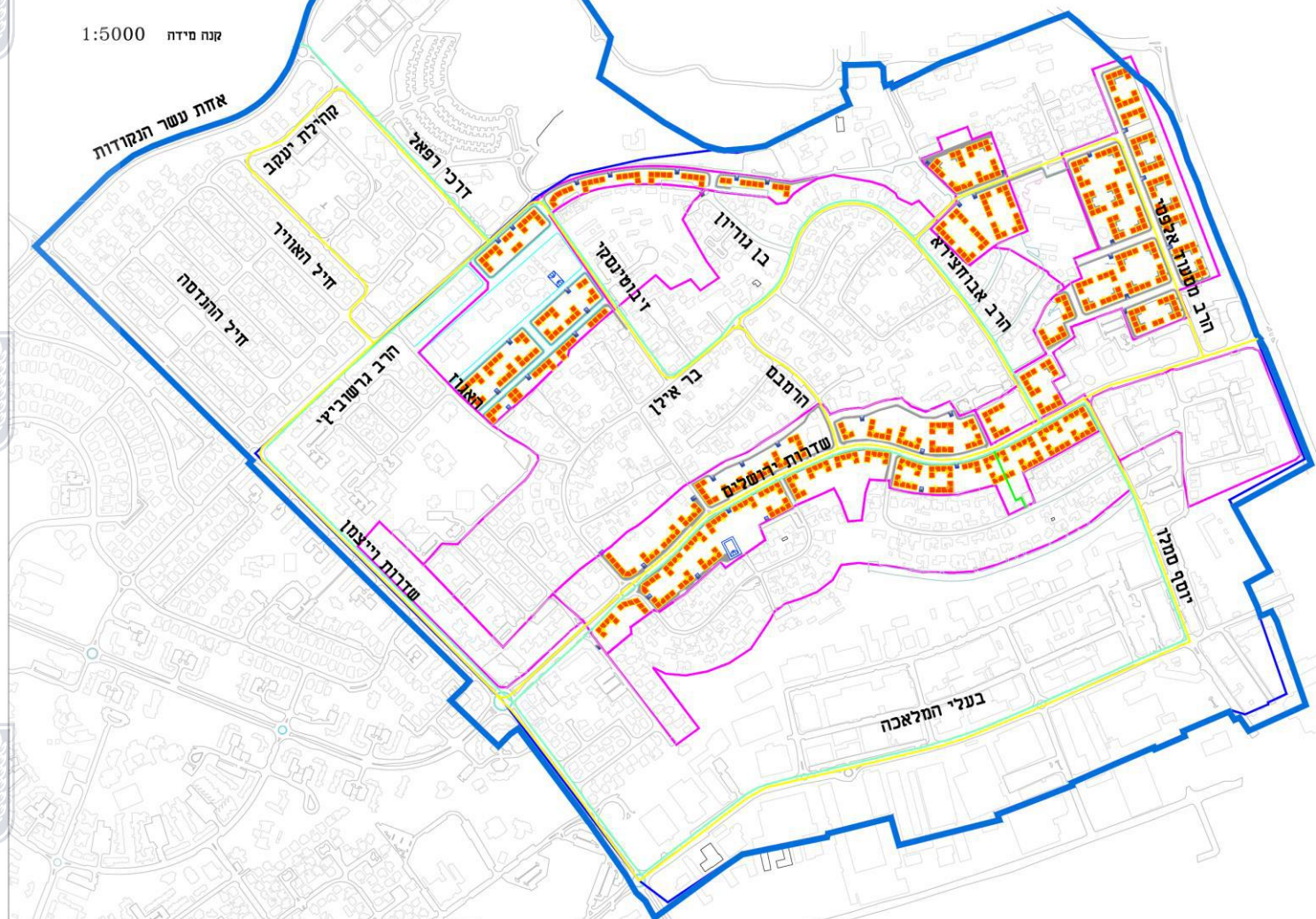
חתך מוצע - רחוב מסעוד אלפסי





מערכת צירי תחבורה ציבורית
ציר תחבורה ציבורית

1:5000 קנה מידה





המלצות

1. הכנת תכניות מפורטות לפי אזורים

- אזורים A, B ו-F פינוי בינוי.
- אזור C חיזוק הכניסה לעיר, תוך דגש על היעוד המסחרי, הסדרת תחבורה, נגישות ועיצוב המרחב הציבורי. בניה עד 9 קומות בשימושים של משרדים, מסחר ומגורים.
- אזור D (שדרות ירושלים) הסדרת המרחב הציבורי, תחבורה, נגישות ועיבוי הבנייה הקיימת בשתי חלופות. פינוי בינוי תוך איחוד חלקות ובנית בנינים בני 5 קומות - מגורים עד גובה 4 קומות, על גבי קומה מסחרית. תוספות בניה על הבניה הקיימת של עד 4 קומות כאשר קומת מסחרית
- אזור E תוספת בניה וחיזוק ע"פ תמ"א 38 (ממ"ד, מעלית ולובי) עם אפשרות לניוד זכויות למגרשים לבניה חדשה, תוך חיזוק מוקד - כיכר פילדלפיה בצומת עם שד' ויצמן המהוה הכניסה הדרומית לשכונות החדשות.
- אזור G עיבוי הבנייה הקיימת – התייחסות ע"פ מרקם לשימור.

2. שימור

- שימור מרקם באזור G על פי נספח השימור
- שימור מבנים כנ"ל

3. נוף

לתכנית המפורטת יוכן נספח נופי אשר ילווה בבצוע סקר עצים והנחיות אגרונום לצורך איתור עצים מקבצי עצים ומרחבים מוצללים לשילובם בתכנון.

4. תנועה

תוכן תכנית מיתון תנועה לכל המתחם וניתן לממשה בשלבים כבר עתה

