

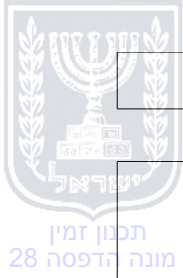
הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0438796

מע"ר קרית גת - מתחם פ"ז

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	קרית גת
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

קרית גת נמצאת בתהליך התרחבות ובמסגרת תכניות בהליכים עתידה לגדול בצורה משמעותית. מתחם פ"ז אמור לשמש כמרכז העיר ולב המע"ר אך הוא אינו מפותח, מבונה בדלילות והתכניות המאושרות בו אינן מתאימות לצרכים הנוכחיים והעתידיים של העיר. תכנית זאת באה לספק מסגרת תכנונית לשיקומו ובנייתו כמרכז עיר בהתאם לתפיסות התכנון המקובלות כיום:



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מע"ר קרית גת - מתחם פ"ז
-----	------------------------	-----------	-------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	606-0438796
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
-----	----------------------------------	----

1.4	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
-----	--------------------------------------	--------

1.4	לפי סעיף בחוק	לי"ר
-----	---------------	------

1.4	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	------------------	---

1.4	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
-----	------------------	--

1.4	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	178472
קואורדינאטה Y	612987

1.5.2 תיאור מקום

התכנית כוללת את מתחם פ"ז התחום ברחובות העצמאות, לכיש, הגפן והרימון ואת חלקו הדרומי של הפארק העירוני הצמוד בין שדרות לכיש ורחוב הארוז. בנוסף מספר מבנים מצפון למתחם פז בפינת הרחובות לכיש והעצמאות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מתחם פ"ז

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1832	מוסדר	חלק		119
1855	מוסדר	חלק		198
1902	מוסדר	חלק	59, 123-126	79-80, 159
1904	מוסדר	חלק	20-21, 23, 25, 30	26-28, 31, 35
1905	מוסדר	חלק		41, 137, 140
1909	מוסדר	חלק	7, 10-36, 38-39, 49-51, 55-57, 60, 64, 70-71, 73-74, 76-77, 79, 81, 89, 91-92, 94, 97-98, 102-104, 109, 116-127, 129, 131	5-6
3199	מוסדר	חלק	22, 28	21, 33
5845	מוסדר	חלק	58	47, 54, 59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניר חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניר חן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	מסמך עקרונות שמאיים	15: 04 16/12/2021	מוטי זייד	06/12/2021			מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 45 07/12/2021	ניר חן	06/12/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		14: 28 16/12/2021	שימי דהן	04/03/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		14: 29 16/12/2021	דל גרוניר	12/12/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		14: 31 16/12/2021	מאיר רוזנטל	01/02/2020	27		מנחה	ניקוז
לא		11: 21 19/11/2020	מאיר רוזנטל	02/11/2020	1	1: 1250	מנחה	מים
לא		11: 14 19/11/2020	מאיר רוזנטל	02/11/2020	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		14: 50 16/12/2021	רועי נויפלד	15/02/2021	29		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר היסטורי	14: 51 16/12/2021	רועי נויפלד	15/02/2021	28		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 57 16/12/2021	רן חקלאי	18/11/2021	17		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		12: 46 21/01/2021	ניר חן	29/10/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרד		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291166		eylonb@mo ch.gov.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ניר חן	39664	אן.סי.איי חן אדריכלים	הרצליה	משכית	32	09-9547088		oded@ncarch .com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דל גרונר	73717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		gal@grdel.co .il
אדריכל נוף	יועץ	שימי דהן		פריזמה	ראש העין	(1)				shimi@prism a.land
ד"ר	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי		צור הדסה		(2)	9	02-6516115		
	שמאי	מוטי זייד	238	תל אביב-יפו	הרכב		1	073-2807000		moty@motyz aid.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמה - כלכלן	יועץ	רון חקלאי		רון חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	מבשרת ציון	שושנה	9	02-6513223		office1@u- haklai.co.il
מהנדס סביבה	יועץ סביבתי	רועי נויפלד		אביב ניהול ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590000		roi.noifeld@ vivamcg.com
מתכנן בה"ת	יועץ תחבורה	גיי קפלן		קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		jay@kroads. co.il
תשתיות	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203	מאיר רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580621		meir@mre.co .il

(1) כתובת : חיים וייצמן 9.

(2) כתובת : קינמון 9.

(3) כתובת : ד.נ משגב 201030.



משרד הסביבה והתכנון
מנהל הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

להביא להתחדשות עירונית של מתחם פ"ז כמע"ר עירוני ותוסס ובו עירוב של שירותים מוניציפליים, מגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק משטח התכנית, כמסומן בתשריט על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965.
2. קביעת הוראות להפקעת חלק מחלקות וייעודן ליזמות דרך לצורך הרחבת דרכים וקביעת שצ"פ.
3. קביעת ייעודי הקרקע בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית לשימושים השונים.
5. קביעת עקרונות לנושא ניקוז ותשתיות.
6. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח שטח התכנית בכל היעודים.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. קביעת הנחיות בנושא שימור העצים והנחיות סביבתיות.
10. קביעת הוראות לשימור מבנים ומתחמים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	408
מסחר	301, 300
מבנים ומוסדות ציבור	102 - 100
שטח ציבורי פתוח	217, 215 - 207, 205 - 200
שטח פרטי פתוח	361
ככר עירונית	206
דרך מאושרת	511 - 501
דרך מוצעת	715 - 709, 707 - 700
דרך משולבת	67 - 62
חניון	58
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	730
מגורים ומסחר	407, 406, 404, 402 - 400
מגורים מסחר ותעסוקה	397 - 390
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	412
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	411, 405
מסחר ותעסוקה	358, 356 - 350
מסחר תעסוקה ותיירות	360
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	730
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	508, 504, 503
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	714, 712 - 710, 703
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	206
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	102
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	405
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	397, 394, 392, 391
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	355
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	217, 212, 211, 208
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	710, 706
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	390
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	407, 406, 404, 402 - 400
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	411, 405

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	397 - 395 , 392 , 390
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	358 , 354 - 350
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	150
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	396 - 393 , 391
סטיו	מסחר ותעסוקה	354
קו בנין עילי	דרך מאושרת	501
קו בנין עילי	דרך מוצעת	714 , 706 , 704
קו בנין עילי	דרך משולבת	65 , 62
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	102 - 100
קו בנין עילי	מגורים ד'	408
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	412
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	407 , 406 , 404 , 402 - 400
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	411 , 405
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	397 - 390
קו בנין עילי	מסחר	301 , 300
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	358 , 356 - 350
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	150
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	360
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	511 , 504 , 503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	714 , 712 - 710 , 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	67 , 66 , 64 , 62
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	206
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	408
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	412
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	404
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	411 , 405
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	397 , 395 , 394 , 392 - 390
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	355 , 353 , 350
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	217 , 215 , 213 - 207 , 205

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40,899.09	17.15
דרך מוצעת	21,747.35	9.12
דרך משולבת	5,556.96	2.33

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.58	1,372.1	חניון
4.28	10,197.45	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.77	6,612.55	ככר עירונית
5.33	12,707.96	מבנים ומוסדות ציבור
0.35	845.22	מגורים ד'
0.69	1,651.99	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
6.87	16,389.29	מגורים ומסחר
3.48	8,300.97	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
12.33	29,407.58	מגורים מסחר ותעסוקה
1.05	2,496.59	מסחר
6.17	14,724.34	מסחר ותעסוקה
2.13	5,079.66	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.83	1,983.95	מסחר תעסוקה ותיירות
0.24	580.52	שטח פרטי פתוח
24.28	57,901.93	שטח ציבורי פתוח
100	238,455.51	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. כל השימושים הציבוריים ובהם מוסדות חינוך, חברה, תרבות, קהילה, דת, ספורט, שירות לציבור, רווחה ובריאות, שטחים מגוננים ומרחבי שהייה ציבוריים, אחזקה ותפעול עירוני עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. תותר הקמה של עד 20% שטחים סחירים אשר משלימים ותומכים בשימושים הציבוריים. לדוגמא משרדים, מסחר, דיור בר השגה, מעונות סטודנטים וכו'.</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ציבוריות.</p> <p>ד. חנייה תת קרקעית כולל מחסנים, מערכות וכל הנדרש לתפעול המבנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. פיתוח נופי של המגרש יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ 15 מ"ק, או על פי הנחיות הועדה המחוזית בנושא ייעור עירוני. בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי תכנית מפורטת שתכלול לא פחות מ-8 עצים לדונם.</p> <p>ב. מגרשי הספורט ומתקני מוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים למגורים שכנים.</p> <p>ג. אופן העמדת הבינוי ייעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר, במגרשי הספורט ולמעבר לאחר שעות הפעילות.</p> <p>ד. תכנית הפיתוח תדאג לשילוב מבנה הציבור בסביבתו ותאפשר נגישות נוחה להולכי רגל, רוכבי אופניים ולאנשים עם מוגבלויות. המבנים והפיתוח יותאמו לחוק הנגישות למוגבלים בניידותם:</p> <p>ה. בתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם לייעודו של המבנה, לפחות 25% מהשטח הפתוח יוצלל באמצעות עצים או באמצעים אחרים. תותר התקנת פרגולות ומצללות בד בשיעור כיסוי של עד 50% משטח המגרש.</p> <p>ו. ניתן לפתח באופן זמני שטחים פתוחים לסוגיהם בשטח המיועד למבני ציבור כשלב ביניים לפני הכנת תכניות מפורטות למבני הציבור ולפני הבניה בפועל.</p> <p>ז. מוסדות חינוך - תכנון הבינויים ופיתוח השטחים הפתוחים של מוסדות החינוך יעשה בהתאם להנחיות משרד החינוך התקפות בעת הגשת התכנית להיתר.</p> <p>ח. מעל שטחי החניונים התת-קרקעיים תונח שכבת אדמה גנטית בגובה של 40 ס"מ לפחות לצורך שתילת צמחייה. באזורי שתילת עצים עומק המילוי יהיה 1.5 מ' ובנפח של 7 מ"ק לפחות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הקמת מבני ציבור תהיה בתיאום עם מהנדס העיר ומח' נכסים של העירייה.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר לסוגיו.</p>

מסחר	4.2
<p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. חנייה תת קרקעית כולל מחסנים, מערכות וכל הנדרש לתפעול המבנה.</p>	
הוראות	4.2.2
מגורים ד'	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. בקומת הקרקע יותרו מבואות כניסה, שטחים לשימוש משותף של הדיירים.</p> <p>ב. כמו כן יותרו בקומת הקרקע שימושי שירות הנדרשים לתפעול הבניין כגון חדרי אשפה ומתקני מחזור אשפה, אספקת גז וחדרים טכניים אחרים, חניות תפעוליות, חדרי עגלות ואופניים, חללים משותפים לרווחת דיירי הבניין, מחסנים דירתיים וכניסה לרכב לחניון תת קרקעי.</p> <p>ג. מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים, מבואות קומתיות.</p> <p>ד. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו חניות מכל סוג, מחסנים פרטיים ומשותפים. כמו כן יותרו מערכות טכניות וחללים הנדרשים לתפעול המבנים, חדרי משאבות, מאגרי מים וחדרי השנאה.</p> <p>ה. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול במתקנים טכניים.</p>	
הוראות	4.3.2
מגורים ומסחר	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. מעל קומת הקרקע יותרו מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ב. משרדים ותעסוקה.</p> <p>ג. בקומת הקרקע בלבד יותר מסחר קמעונאי ומשרדים.</p> <p>ד. בקומת הקרקע מחסנים דירתיים ומשותפים, מחסנים לשימוש המסחר.</p> <p>ה. בריכות פרטיות על גגות.</p> <p>ו. שימושים עיקריים נלווים למגורים.</p> <p>ז. חנייה תת קרקעית כולל מחסנים, מערכות וכל הנדרש לתפעול המבנה.</p>	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי	א
<p>א. גובה קומה מסחרית יהיה לפחות 4 מ' ועד 8 מ' (מרצפה לתקרה).</p> <p>ב. במקום בו סומנה בתשריט חזית מסחרית או קולונדה יש לתכנן לפחות 70% מאורך הסימון כחזית מזוגגת שקופה.</p> <p>ג. הקומה המסחרית תוכל לכלול קומת גלריה אשר לא תיכלל במניין הקומות.</p> <p>ד. ניתן יהיה להמיר עד 50% משטחי המסחר לתעסוקה לטובת שימושים נוספים כגון: אולמות ומרכזי כנסים. המרת השטחים מותנית בהבטחת מניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כמפורט בפרק 6 להלן.</p> <p>ה. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים ככל שיידרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לפגוע בתכסית המקסימלית המותרת.</p>	
מסחר ותעסוקה	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. מסחר לסוגיו בקומת הקרקע ובקומה ראשונה בלבד.</p> <p>ב. משרדים ותעסוקה.</p>	

מסחר ותעסוקה	4.5
ג. חנייה תת קרקעית כולל מחסנים, מערכות וכל הנדרש לתפעול המבנה.	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. ניתן יהיה להמיר עד 50% משטחי המסחר לתעסוקה לטובת שימושים נוספים כגון: אולמות ומרכזי כנסים. המרת השטחים מותנית בהבטחת מניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כמפורט בפרק 6 להלן.</p>	א
מגורים מסחר ותעסוקה	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מעל קומת הקרקע יותרו מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ב. משרדים ותעסוקה.</p> <p>ג. מסחר יותר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד.</p> <p>ד. בקומת הקרקע מחסנים דירתיים ומשותפים, מחסנים לשימוש המסחר והתעסוקה.</p> <p>ה. בריכות פרטיות על גגות.</p> <p>ו. שימושים עיקריים נלווים למגורים.</p> <p>ז. חנייה תת קרקעית כולל מחסנים, מערכות וכל הנדרש לתפעול המבנה.</p>	
הוראות	4.6.2
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. מעל קומת הקרקע יותרו מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ב. מבני חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, דרכים וגנים, נופש וספורט, משרדי עירייה וממשל.</p> <p>ג. בקומת הקרקע ובקומה הרשונה בלבד מסחר ומשרדים.</p> <p>ד. בקומת הקרקע מחסנים לשימושים השונים כולל מחסנים דירתיים פרטיים ומשותפים לשימוש דיירי המבנה.</p> <p>ה. יותרו בריכות פרטיות על גגות.</p> <p>ו. שימושים עיקריים נלווים למגורים.</p> <p>ז. חנייה תת קרקעית כולל מחסנים, מערכות וכל הנדרש לתפעול המבנה.</p>	
הוראות	4.7.2
הנחיות מיוחדות	א
הקמת מבני ציבור תהיה בתיאום עם מהנדס העיר ומח' נכסים של העירייה.	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
שימושים	4.8.1
<p>א. בקומות המרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) יותרו שימושים עבור חניה לרבות חניות למגורים. כמו כן יותרו מחסנים וחדרים טכניים ומתקנים טכניים לשימושים הציבוריים בלבד.</p> <p>ב. במפלס המרתף העליון ובמפלס הכניסה הקובעת ומעליו יותרו מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, משרדי העירייה, בריאות ורווחה תרבות וספורט, שירותי ציבור ושירותי מנהל חרום עירוני וציבורי.</p> <p>ג. כמו כן יותרו בקומת המרתף העליון ובמפלס הכניסה הקובעת שימושי שירות הנדרשים למבנים</p>	

<p align="center">מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.8</p>
<p>ומוסדות ציבור כגון חדרי אשפה ומתקני מחזור אשפה, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים, חדרי עגלות ואופניים ומחסנים עבור המבנים הציבוריים בלבד. ד. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול במתקנים טכניים. ה. יותר שימוש מסחרי נלווה לשימושים הציבוריים בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה בתא השטח.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.8.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבינוי יתוכנן תוך ניצול מיטבי של המגרש תוך שמירה על האפשרות למספר שימושים להתקיים במקביל. במסגרת היתר בניה שלא יממש את מרבית הזכויות, יש להציג מתווה תכנוני שיאפשר את מימוש הזכויות הנותרות. ב. בחזית הפונה לרחוב ולשצ"פ ימוקמו פתחים וכניסות למבנה ועיצוב החזית יהיה כחזית קדמית ופעילה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="right">הנחיות מיוחדות</p> <p>הקמת מבני ציבור תהיה בתיאום עם מהנדס העיר ומח' נכסים של העירייה.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.9</p>
<p align="right">שימושים</p>	<p align="center">4.9.1</p>
<p>א. מבני חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, משרדי עירייה וממשל. ב. מסחר לסוגיו, משרדים ותעסוקה. ג. מחסנים לשימושים השונים. ד. חנייה תת קרקעית כולל מחסנים, מערכות וכל הנדרש לתפעול המבנה.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.9.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. ניתן יהיה להמיר עד 50% משטחי המסחר לתעסוקה לטובת שימושים נוספים כגון: אולמות ומרכזי כנסים. המרת השטחים מותנית בהבטחת מניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כמפורט בפרק 6 להלן. ב. יותרו מתקנים טכניים והנדסיים ככל שידרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לפגוע בתכנית המקסימלית המותרת.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="right">הנחיות מיוחדות</p> <p>הקמת מבני ציבור תהיה בתיאום עם מהנדס העיר ומח' נכסים של העירייה.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">מסחר תעסוקה ותיירות</p>	<p align="center">4.10</p>
<p align="right">שימושים</p>	<p align="center">4.10.1</p>
<p>א. מסחר לסוגיו. ב. משרדים ותעסוקה. ג. מוסדות משרדי ממשלה ועירייה. ד. בית מלון, מלונות, אכסניות וכל השימושים הנלווים (עיקרי ושירות) הנדרשים לתפעולם. ה. חנייה תת קרקעית כולל מחסנים, מערכות וכל הנדרש לתפעול המבנה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

	4.10
מסחר תעסוקה ותיירות	
	4.10.2
הוראות	
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. חתך השימושים:</p> <ol style="list-style-type: none"> קומת הקרקע תהיה בשימוש מסחרי קומות המסד שמעל לקומת הקרקע תהיינה בשימוש של מסחר ותעסוקה מעל לקומות המסד תהיינה קומות בשימוש של תיירות <p>ב.. ניתן יהיה להמיר עד 50% משטחי המסחר לתעסוקה לטובת שימושים נוספים כגון: אולמות ומרכזי כנסים. המרת השטחים מותנית בהבטחת מניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כמפורט בפרק 6 להלן.</p> <p>ג.. יותר מתקנים טכניים והנדסיים ככל שיידרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לפגוע בתכנית המקסימלית המותרת.</p> <p>ד. שילוט יתוכנן כחלק אינטגרלישל החזית ויופיע בבקשה להיתר הבנייה. לא יהיה שילוט ניצב מחוץ לבניין.</p>	א
<p style="text-align: center;">מרתפים</p> <p>בתוך החניון יותרו מחסנים, חדרי אשפה, חדרים טכניים כגון חדר טרנספורמציה וכו', יותר גם מתקן לשטיפת מכוניות.</p> <p>הגישה לחניה התת קרקעית תהיה מרחוב לכיש כמסומן בנספח התנועה.</p>	ב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.11
	4.11.1
שימושים	
<p>השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. בנוסף תאורה, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח.</p>	
	4.11.2
הוראות	
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>גשר עילי למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	א
שטח ציבורי פתוח	4.12
	4.12.1
שימושים	
<p>א. שטחים מגוננים, שבילים להלכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה, מתקני חניית אופניים, מתקני משחק, מתקני ספורט, אמצעים להשהיית נגר והסדרת הניקוז הטבעי, מתקני מים כגון: ברכה אקולוגית ו/או מזרקה, תשתיות ציבוריות.</p> <p>ב. יותר מעבר לכלי רכב חירום ותחזוקה.</p> <p>ג. חניה ציבורית מתחת למפלס הקרקע בלבד.</p>	
	4.12.2
הוראות	
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תכנית הפיתוח תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. בשטח זה לא תותר הקמת מבנים הנדסיים מעל פני הקרקע, אנטנות סלולריות וכדומה.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים לשרות השכונה מתחת למפלס הקרקע.</p>	א

<p>4.12</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
	<p>ד. תותר חניה לצרכי מגורים מתחת למפלס הקרקע, בהתאם למסומן בנספח התנועה ובכפוף להסכמת הרשות המקומית.</p> <p>ה. יובטחו בתי גידול לעצים ע"פ הנחיות הספציפיות של יועץ הפיתוח רק במקומות המיועדים לנטיעת לעצים.</p> <p>ו. כל השטחים הפתוחים ביעוד קרקע זה יהיו פתוחים לציבור, במשך כל שעות היממה למעט שטחים שיש לסגור לשימוש הציבור ולגדרם, מסיבות של בטיחות וביטחון כדוגמת מתקני תשתית הכרחיים.</p> <p>ז. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות הניקוז.</p> <p>ח. יש לשמור על הטופוגרפיה הטבעית וערוצי הזרימה הקיימים בשטח במידת האפשר. במסגרת הפיתוח יש לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף הקרקע. השטח יתוכנן תוך שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'.</p> <p>ט. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים פעילים.</p> <p>י. מתקני תשתית ומערכות נלוות כגון פירי אוורור וכו' יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית ו/או הסתרתם על ידי גינון ונטיעות.</p> <p>יא. תותר התקנת מתקני הצללה. מפרשי אריג הצללת מתקני נופש פעיל לא יכללו בזכויות הבניה.</p> <p>יב. עיצוב צמחי - עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחים עונתיים /רב שנתיים/ ומטפסים, יעשה באמצעות צמחיה מותאמת לאקלים ולסביבה וחسכונית במים.</p> <p>יג. השצ"פ יתוכנן באופן הנותן מענה למגוון פעילויות רחב הכולל בין היתר, הגדרת אזורי בילוי, שהיה בשטח פתוח ואזורי שצ"פ אינטנסיבי המותאמים למנעד רחב של גילאים.</p> <p>יד. לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל ואזורי שהייה יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן. תכנון הגבהים והמשטחים בשטחים הפתוחים יעשה תוך התחשבות בעצים בוגרים ושילובם באופן המיטבי.</p> <p>טו. הצללה באמצעות התקנת מתקני צל או באמצעות עצים בוגרים של לפחות 30% משטח כל שצ"פ.</p> <p>טז. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>יז. שצ"פ יתוכנן על ידי אדריכל נוף רשוי.</p>
<p>4.13</p>	<p>שטח פרטי פתוח</p>
<p>4.13.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>א. המפלס העילי - רחוב לכיש, ישמש כרחבה מרוצפת או מגוננת לשימוש הציבור וכדרך גישה לחנייה התת-קרקעית. צידו הדרומי ישמש למעבר לטעינה ופריקה. במפלס זה יותרו פתחי איוורור למרתפי החנייה, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. במפלסי החנייה התת-קרקעיים תותר חנייה. כמו כן תותר בניית חדר כושר ומתקנים טכניים הכוללים מתקני חברת חשמל, תשתית טכנית ומחסנים.</p>
<p>4.13.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4.13	שטח פרטי פתוח
	<p>א. מפלס הקרקע יתוכנן ויעוצב כחלק מרצף השטח הציבורי ברחוב באותו הגימור ובאותה שפה חומרית כולל מתקנים כגון תאורה וריהוט רחוב.</p> <p>ב. לא יותרו גדרות או כל אלמנט שיפגע ברצף המעבר החופשי. לא תותר כל בניה כולל פתחי אוורור.</p>
4.14	ככר עירונית
4.14.1	שימושים
	<p>א. כיכר עירונית מרוצפת.</p> <p>ב. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות לרבות קווי מתח וקווי גז טבעי.</p> <p>ד. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.</p> <p>ה. מתקני מחזור.</p> <p>ו. בריכות נוי, פיתוח שטח, שבילי אופניים, פרגולות, מתקני הצללה, מתקנים טכניים.</p> <p>ז. חניה ציבורית מתחת למפלס הקרקע.</p> <p>ח. אמצעים להשעיית נגר והסדרת הניקוז הטבעי, מתקני מים כגון: ברכה אקולוגית ו/או מזרקה.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תכנית הפיתוח תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. בשטח זה לא תותר הקמת מבנים הנדסיים מעל פני הקרקע, אנטנות סלולריות וכדומה.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים לשרות השכונה מתחת למפלס הקרקע.</p> <p>ד. תותר חניה לשימוש ציבורי בלבד מתחת למפלס הקרקע, בהתאם למסומן בנספח התנועה.</p> <p>ה. יובטחו בתי גידול לעצים ע"פ הנחיות הספציפיות של יועץ הפיתוח רק במקומות המיועדים לנטיעת לעצים.</p> <p>ו. כל השטחים הפתוחים ביעוד קרקע זה יהיו פתוחים לציבור, במשך כל שעות היממה למעט שטחים שיש לסגור לשימוש הציבור ולגדרם, מסיבות של בטיחות וביטחון כדוגמת מתקני תשתית הכרחיים.</p> <p>ז. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות הניקוז.</p> <p>ח. השטח יתוכנן תוך שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד', זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים פעילים.</p> <p>ט. מתקני תשתית ומערכות נלוות כגון פירי אוורור וכו' יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית ו/או הסתרתם על ידי גינון ונטיעות.</p> <p>י. תותר התקנת מתקני הצללה. מפרשי אריג להצללת מתקני נופש פעיל לא יכללו בזכויות הבניה.</p> <p>יא. עיצוב צמחי - עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחים עונתיים /רב שנתיים/ ומטפסים, יעשה באמצעות צמחיה מותאמת לאקלים ולסביבה וחסכונית במים.</p> <p>יב. הכיכר העירונית תתוכנן באופן הנותן מענה למגוון פעילויות רחב הכולל בין היתר, הגדרת אזורי התאספות, שטחים לשהייה ושיבה.</p> <p>יג. לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל ואזורי שהייה יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן. תכנון הגבהים והמשטחים בשטחים הפתוחים יעשה תוך התחשבות בעצים בוגרים ושילובם באופן המיטבי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4.14	ככר עירונית
	<p>יד. הצללה באמצעות התקנת מתקני צל או באמצעות עצים בוגרים של לפחות 30% משטח הכיכר. טו. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. טז. הכיכר תתוכנן על ידי אדריכל נוף רשוי.</p>
4.15	דרך מאושרת
4.15.1	שימושים
	<p>השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. בנוסף תאורה, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח.</p>
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים, במרווחי נטיעה מינימאליים של 8 מ' בין עץ לעץ, ככל שניתן בהתחשב באלמנטים נוספים במרחב הציבורי. ב. פתחי נטיעה של עצים ברחובות יהיו בעומק מינימאלי של 1.5 מ' ושטחם לא יפחת מ- 2 מ"ר, תוך שמירה על רציפות בית הגידול, ככל הניתן. ג. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. מ'. עצים, תחנות אוטובוס, מתקני תשתית, מכלי מחזור וריהוט רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה. ד כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה. ה. נתיבי חנייה מקבילים (שאינם תפעוליים או לאוטובוסים) יתוכננו ברוחב מקסימלי של 2 מ'. ו. נתיבי חנייה ניצבים יתוכננו ברוחב מקסימלי של 4.25 מ' עד אבן שפה מלבד חניות לרכב נכה. ז שילוב שבילי אופניים, באופן היוצר רצף והמשכיות. ח. ישולב ריהוט רחוב באופן התומך מפגש ושהייה ברחוב, כדוגמת ספסלים, הצללה, מתקני משחק, כושר וכדומה.</p>
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
	<p>השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. בנוסף תאורה, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח.</p>
4.16.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים, במרווחי נטיעה מינימאליים של 8 מ' בין עץ לעץ, ככל שניתן בהתחשב באלמנטים נוספים במרחב הציבורי. ב. פתחי נטיעה של עצים ברחובות יהיו בעומק מינימאלי של 1.5 מ' ושטחם לא יפחת מ- 2 מ"ר, תוך שמירה על רציפות בית הגידול, ככל הניתן. ג. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. מ'. עצים, תחנות אוטובוס, מתקני תשתית, מכלי מחזור וריהוט רחוב יותקנו מחוץ לרצועת</p>

4.16	דרך מוצעת
	<p>ההליכה.</p> <p>ד כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.</p> <p>ה. נתיבי חנייה מקבילים (שאינם תפעוליים או לאוטובוסים) יתוכננו ברוחב מקסימלי של 2 מ'.</p> <p>ו. נתיבי חנייה ניצבים יתוכננו ברוחב מקסימלי של 4.25 מ' עד אבן שפה מלבד חניות לרכב נכה.</p> <p>ז שילוב שבילי אופניים, באופן היוצר רצף והמשכיות.</p> <p>ח. ישולב ריהוט רחוב באופן התומך מפגש ושהייה ברחוב, כדוגמת ספסלים, הצללה, מתקני משחק, כושר וכדומה.</p>



4.17	דרך משולבת
4.17.1	שימושים
	<p>השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. בנוסף תאורה, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח.</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. פיתוח דרך משולבת ייעשה בדגש על עדיפות להולכי הרגל בסגנון מדרחוב, מעבר כלי רכב יוגבל לשעות פעילות מוגדרות לצורך ביצוע עבודות תשתית, תפעול ופינוי אשפה בהתאם לחוק העזר העירוני בהתאם להחלטת הרשות המקומית.</p> <p>ב. לאורך הדרך המשולבת יינטעו עצי צל בוגרים, במרווחי נטיעה מינימאליים של 8 מ' בין עץ לעץ, ככל שניתן בהתחשב באלמנטים נוספים במרחב הציבורי.</p> <p>ג. פתחי נטיעה של עצים ברחובות יהיו בעומק מינימאלי של 1.5 מ' ושטחם לא יפחת מ- 2 מ"ר תוך שמירה על רציפות בית הגידול, ככל הניתן.</p> <p>ד. לכל אורך הדרך המשולבת תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. עצים, מתקני תשתית, מכלי מחזור וריהוט רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה.</p> <p>ה. לא יתוכננו כניסות כלי רכב למגרשים פרטיים מדרך משולבת אלא במקרים בהם לא תתאפשר כניסה מדרך מאושרת או מוצעת אחרת וזאת לפי החלטת הרשות המרומית. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס הדרך המשולבת באופן שיבטיח את רציפותה.</p> <p>ו. לא יתוכננו חניות מכל סוג. תכנון הפיתוח יכלול עמדות לרכב תפעולי לשירות השימושים השונים וזאת אך ורק בשעות שהוגדרו בהתאם לסעיף א. שלעיל.</p> <p>ז. שילוב שבילי אופניים, באופן היוצר רצף והמשכיות.</p> <p>ח. ישולב ריהוט רחוב באופן התומך מפגש ושהייה ברחוב, כדוגמת ספסלים, הצללה, מתקני משחק, כושר וכדומה.</p>



4.18	חניון
4.18.1	שימושים
	<p>א. חניה, לא תותר חנית רכב כבד ומשאיות.</p> <p>ב. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות לרבות קווי מתח וקווי גז טבעי.</p> <p>ד. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.</p>

חניון	4.18
<p>ה. מתקני מחזור. ו. מתקנים טכניים. ז. חניה תת קרקעית.</p>	
הוראות	4.18.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	3	14				7002	5002	300	1700	2084	בית כנסת, מקווה, 2 גני ילדים	100		מבנים ומוסדות ציבור	
	3	12				18618	13018	840	4760	5424	בי"ס יסודי, מועדון נוער	101		מבנים ומוסדות ציבור	
	3	14				18255	12480	865	4910	5200	ספריה, אשכול גנים, מעונות יום	102		מבנים ומוסדות ציבור	
	21	87				36192	12192	8000	16000	5080	בניין העירייה	150	משרדים	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
						2040		305	1735	5080		150	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
						3880		1640	2240	5080		150	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	1	6				274		41	233	1140		300		מסחר	
	1	6				274		41	233	1356		301		מסחר	
	7	31				14555	6650	2550	5355	2771		350	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
						765		115	650	2771		350	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	7	31				12501	5856	2116	4529	2440		351	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

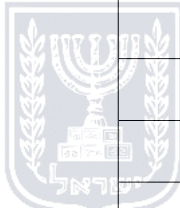


תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
						891			134	757	2440		מסחר	מסחר ותעסוקה		
	7	31				12470	4255		2650	5565	1773		תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
						795			119	676	1773		מסחר	מסחר ותעסוקה		
	3	15				12095	4903		2320	4872	2043		תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
						661			104	887	2043		מסחר	מסחר ותעסוקה		
	18	75				35241	5227		9249	20766	2178		תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
						995			157	838	2178		מסחר	מסחר ותעסוקה		
	3	15				3138	2138		300	700	891		תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
						800			120	680	891		מסחר	מסחר ותעסוקה		
	3	11				6307	4085		808	1414	1702		תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
						576			91	485	1702		מסחר	מסחר ותעסוקה		
	10	43				9065	2218		2171	4676	924		תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
						1002			150	852	924		מסחר	מסחר ותעסוקה		
1080	15	63		135		14762		4762	3500	6500	1984		תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות		
						4400			1600	2800	1984		תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות		
						5100			765	4335	1984		מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות		



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
648	18	65	12	54		18016	10834		2430	4752	4514		390	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
						1800			270	1530	4514		390	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
						9900			3390	6510	4514		390	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1116	20	71	44	93		17431	5062		4185	8184	2109		391	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
						780			117	663	2109		391	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
						11060			3500	7560	2109		391	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
2952	24	84	48	246		45131	12413		11070	21648	5089		392	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
						2220			333	1887	5089		392	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
						8140			2960	5180	5089		392	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1008	20	64	33	84		17150	6108		3650	7392	2545		393	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
						1020			153	867	2545		393	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
						3740			1360	2380	2545		393	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
1116	20	71	38	93		18295	5926		4185	8184	2469		394	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
						1689			253	1436	2469		394	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
						6192			2129	4064	2469		394	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1512	20	84	30	126		29875	13337		5450	11088	5557		395	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
						1470			221	1250	5557		395	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
						5390			1960	3430	5557		395	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1584	20	70	30	132		28229	10673		5940	11616	4447		396	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
						1560			234	1326	4447		396	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
						3120			1300	1820	4447		396	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	10	38	10	26		9748	6420		1040	2288	2675		397	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
						1800			270	1530	2675		397	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
						3960			1440	2520	2675		397	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
408	10	36	24	34		7700	3348		1360	2992	1395		400	מגורים	מגורים ומסחר	
						516			77	439	1395		400	מסחר	מגורים ומסחר	
408	10	36	35	34		6678	2326		1360	2992	969		401	מגורים	מגורים ומסחר	
						318			48	270	969		401	מסחר	מגורים ומסחר	
1296	22	76	70	108		17520	3696		4320	9504	1540		402	מגורים	מגורים ומסחר	
						624			94	530	1540		402	מסחר	מגורים ומסחר	
264	7	26	10	22		8240	5424		880	1936	2260		404	מגורים	מגורים ומסחר	
						420			63	357	2260		404	מסחר	מגורים ומסחר	
1440	18	63	13	120		37650	21960		5130	10560	9150		406	מגורים	מגורים ומסחר	
						1800			270	1530	9150		406	מסחר	מגורים ומסחר	
408	10	36	32	34		6930	2578		1360	2992	1074		407	מגורים	מגורים ומסחר	
						300			45	255	1074		407	מסחר	מגורים ומסחר	
336	8	26	33	28		5612	2028		1120	2464	845		408	מגורים ד'	מגורים ד'	
1992	18	63	25	166		37682	16104		6970	14608	6710		405	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
						1338			201	1137	6710		405	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
						600			90	510	6710		405	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	
264	7	26	14	22		6632	3816		880	1936	1590		411	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	
						330			50	280	1590		411	מסחר	
						350			52	298	1590		411	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	
312	8	29	16	26		7293	3965		1040	2288	1652		412	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	
						400			60	340	1652		412	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	



תכנון זמין מונה הדפסה 28



תכנון זמין מונה הדפסה 28

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי בניין לפי המסומן בתשריט.
- ב. קומות יציאה לגג לא תכלל במניין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1 קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. ב. לא תותר בליטת מרפסות או אלמנטים אחרים מעבר לקו המגרש. ג. במגרשים בהם סומן קו בניין 0 למגרש שכן לא יותרו פתחים מכל סוג לכיוון המגרש השכן.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תמהיל יחידות הדיור:</p> <p>1. כ-25% מסך יח"ד בתחום התכנית יהיו דירות בגודל של 40-80 מ"ר כולל ממ"ד. 2. כ-50% מסך יח"ד בתחום התכנית יהיו דירות בגודל ממוצע של 105 מ"ר כולל ממ"ד. 3. כ-25% מסך יח"ד בתחום התכנית יהיו דירות בגודל ממוצע של 120 מ"ר כולל ממ"ד. ב. במבנים בהם יש עירוב שימושים הכולל מגורים:</p> <p>1. יופרדו כניסות המגורים (להולכי הרגל) מכניסות השימושים האחרים. 2. לא יותר שימוש למגורים באותה קומה בה יש שימושים אחרים. ג. גובה קומות:</p> <p>1. גובה קומת מגורים נטו (רצפה-תקרה) לא יפחת מ 2.7 מ' ולא יעלה על 3.2 מ'. 2. גובה קומת קרקע נטו (רצפה-תקרה) לשימוש מסחר יהיה 6 מ' בממוצע ובכל מקרה לא יפחת מ-5 מ'. 3. גובה קומת קרקע נטו (רצפה-תקרה) במבנה ציבור לא יפחת מ 4 מ'. 3. גובה קומה לשימוש תעסוקה יהיה לפחות 3 מ' מרצפה לתקרה ועד 4.5 מ'. ד. חתך השימושים בבניינים בהם יש עירוב שימושים:</p> <p>1. קומת הקרקע תהיה מסחרית ותתוכנן חזית פעילה לרחוב. 2. קומות המסד שמעל הקומה המסחרית תהיינה קומות תעסוקה. שימוש מסחרי יתאפשר בקומה הראשונה מעל לקומת הקרקע בתנאי שהכניסה אליה תבצע מקומת הקרקע. 3. הקומה המסחרית תוכל לכלול קומת גלריה אשר לא תיכלל במניין הקומות ללא תוספת של שטחים מעבר למצויין בטבלה 5. 3. קומות המגורים יתוכננו מעל קומות המסד. ה. חזית מסחרית:</p> <p>1. במקום בו סומנה בתשריט חזית מסחרית או קולונדה (סטיו) יש לתכנן לפחות 70% מאורך הסימון כחזית מזוגגת שקופה. בתחום המזוגג אין למקם שטחי אחסנה, שטחים טכניים או שימושים שאינם מתאימים לחזית מסחרית. 2. לא תותר פליטת אויר בחזיתות לרחוב, לקולונדות ולמעברים ציבוריים. לא יותרו תריסים ורשתות ברצפת הקולונדה. ו. לא יותרו מתקני טרנספורמציה ותשתיות למגורים בשטחים ביעוד ציבורי בתחום התכנית. ז. פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה על הבניין ובכלל זאת עמודי פרסום יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לשטח הבקשה או לשטח מתחם איחוד וחלוקה או לחלקים ממנו לפי החלטת מהנדס העיר. התכנית תהיה בקנ"מ 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>1.1 בינוי</p>	<p>6.3</p>



6.3

עיצוב פיתוח ובינוי

- א. מפלס 0.00 לכל מגרש.
- ב. תמהיל יח"ד ושימושים אחרים.
- ג. פירוט מצבי בינוי מיוחדים כגון בינוי בפנינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטח ציבורי פתוח.
- ד. עיצוב חזיתות המבנה לרבות מעקות וגדרות, שילוט ומסתורי כביסה.
- ה. פירוט חומרי הגמר המותרים לשימוש בחיפוי חזיתות חיצוניות לרבות גווני אבן ופריסות אבן, גווני אלומיניום, חומרי מעקות ואחוזי חיפוי של חומרי החיפוי בחזית.
- ו. פירי נידוף עבור שטחים מסחריים, פתרון הפרדת אשפה למבנים מעורבי שימושים.
- ז. במתחמי איחוד וחלוקה תכנית העיצוב תכלול את כל שטח המתחם עבורו מבוקש היתר לרבות כל השטחים הפרטיים הפתוחים למעבר ושימוש הציבורי ועבור כל השטחים הציבוריים הצמודים אליהם.
- ח. תכנית העיצוב תקבע את מיקום ועיצוב שטחי המסחר.
- ט. תכנית העיצוב תקבע את מיקום הכניסות למבנים, רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה, מעליות וגרעיני בניינים וכיוצ"ב.
- י. התכנית תקבע את עיצוב השטחים הפתוחים בבעלות פרטית והתאמתם לשטחים הציבוריים-גובה הפיתוח, גידור, וכיו"ב.
- יא בתכנית העיצוב יקבעו מיקום לחניות רכב, אופניים, אופנועים, חניות לנכים וכיוצ"ב.
- יב. קביעת הוראות מחייבות והנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים.

1.2 פיתוח :

- א. פריסת קירות, מעקות וגדרות לחצרות פרטיות ולשטחים ציבוריים.
- ב. קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, לגדרות ומעקות, חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה.
- ג. תכנית פיתוח מפורטת הכוללת מיקומי ריהוט, נטיעות, גינון אינטנסיבי ואקסטנסיבי, מיקומי תאורה ומתקני תשתיות בשטחי פיתוח אם רלוונטי, מיקומים עקרוניים להצללה עונתית.
- ד. טיפול במי נגר בהתאם לדרישות תמ"א 1.
- ה. פרטי פיתוח לרבות פרטי חיבור למצב קיים, פרטי בתי גידול, פרטי ריהוט רחוב ותאורה.

1.3 תשתיות :

- א. תשתיות במרחב הציבורי כגון מים, חשמל, תקשורת, ביוב, ניקוז, תאורה, מערכת פינוי אשפה פניאומטית (במידה ותוקם) וכד'.

1.4 בניה ירוקה : תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח בניה ירוקה ואיכות סביבה לאישור הועדה המקומית שיכלול התייחסות לנושאים הבאים לפי הרלוונטי להיתר המבוקש :

- א. ייעול אנרגטי.
- ב. תכנית צל למרחב הציבורי.
- ג. טיפול במי נגר.
- ד. מתן הנחיות להפרדת פסולת במקור, מחזור ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים כולל אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי.
- ה. אוורור חניונים.
- ו. אוורור מסעדות ומנדפים.
- ז. צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים.
- ח. אמצעים ומיגון להפחתת רעש באתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



6.3 עיצוב פיתוח ובינוי	6.3
<p>ט. טיפול באסבסט ככל ונמצא בשטח לגביו מבוקש היתר.</p> <p>י. המלצות פיזיות ו/או מנהליות אקוסטיות להפחתת רעש ולהפחתת רעידות בעת העבודות.</p> <p>יא. עמידה בת"י 5281 כוכב אחד.</p> <p>1.5 תיאום ביצוע ופיתוח :</p> <p>א. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם.</p> <p>ב. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.</p> <p>ג. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.</p> <p>ד. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה.</p> <p>ה. אתרי התארגנות לבינוי ופיתוח.</p> <p>ו. בתכנית העיצוב יקבעו הנחיות לפתרונות והסדרים זמניים שיבטיחו שימוש סביר של התושבים במרחב לנושאים כגון: תנועה, נגישות, איכות סביבה וכיוצ"ב, עד השלמת כל הבינוי בתחום הבקשה להיתר.</p>	



6.4 עיצוב פיתוח ובינוי	6.4
<p>א. לא תותר התקנת מזגנים, אלא במסתורים אשר יהיו שקועים מפני הקירות החיצוניים ומכוסים ברפפות אלומיניום או חומר עמיד אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ב. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו ע"י מעקות ומסתורים בהתאם להנחיית מהנדס העיר.</p> <p>ג. שילוט ותאורה: במידה ויתוכנן שילוט על גבי המבנה, הוא יאושר במסגרת היתר הבניה. הבקשה להיתר תכלול הדמיה של השילוט המוצע כולל התייחסות לתאורה. לא יותר שילוט עם תאורה מסנוורת או כזו שתגרום להפרעה למבני מגורים סמוכים.</p> <p>יותר שלט בגודל מירבי של 50*100 ס"מ המציין את שם היזם והאדריכל בקומת הקרקע של המבנה בסמוך לכניסה.</p> <p>תאורת מבנים תתאפשר תוך שימת דגש על אי יצירת הפרעה לדירות מגורים במבנה ובמבנים קיימים או מתוכננים בסמיכות ומניעת סינוור.</p>	



6.5 פיתוח סביבתי	6.5
<p>א. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>ג. בשבילים ובשטח ציבורי פתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של לפחות 50% מהשטח.</p> <p>ד. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות ציבור או בשטח המיועד לשימוש מוסדות ציבור ביעוד אחר יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של לפחות 50% מהשטח הפתוח.</p> <p>ה. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של לפחות 40% מהשדרה.</p> <p>ו. במדרכות יש לייצר רצף הצללה של לפחות 30% משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>ז. לכל 2 חניות מקבילות או 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	

6.6 חניה	6.6
<p>א. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. אופן השימוש, התפעול והתמחור של חניה ציבורית, תהיה בהתאם למדיניות העירייה.</p> <p>ג. תותר הצמדת 30% לכל היותר מהחניות המיועדות למסחר ולכל היותר 50% מהחניות המיועדות למשרדים.</p> <p>ד. תותר הסדרת חנית נכים בשטח הציבורי מעל לפני הקרקע לצורך נגישות גבוה לשטחים הציבוריים.</p>	

<p>חניה</p> <p>ה. במידה ויתוכננו חניות אופניים במפלס שאינו מפלס הקרקע, ממדי לפחות מעלית אחת בכל בניין המובילה לחניות האופניים יאפשרו הסעת אופניים כך ששני הגלגלים על רצפת המעלית. ו. מאחר ולא ניתן לבצע חלחול בשטח התכנית, תותר הקמת חניונים ציבוריים מתחת לתאי שטח ביועד שצ"פ או כיכר עירונית עד ל 85% משטח תא השטח ובכפוף לעמידה בהוראות הפיתוח ועומקי השתילה בסעיפים הרלוונטיים בתכנית זו.</p>	<p>6.6</p>
<p>מרתפים</p> <p>א. מרתפי חניה יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח התנועה המנחה. תותר כניסה משותפת למגרשים סמוכים, במקרה כזה במסגרת היתר הבניה למגרשים עם כניסה משותפת יקבעו זיקות הנאה הדדיות בין בעלי המגרשים שיאפשרו מעבר משותף בכניסה/במרתף החניה לפי הצורך.</p> <p>ב. מעל למרתפים יש לאפשר בתי גידול עיליים לעצים באזורי שתילה מוגדרים בהתאם לתכנית הפיתוח. בית גידול לעץ יאפשר מצע גידול פנוי של 1.5 מ' לעומק ו 7 מ"ק לפחות ובית גידול למדשאות ושיחים יהיה בעומק של לפחות 0.5 מ'.</p> <p>ג. תכסית מירבית למרתף תת קרקעי 85% משטח המגרש. לפחות 15% משטח המגרש יהיו ללא תכסית בנויה מעל ומתחת לקרקע.</p>	<p>6.7</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף "נספח שמירה על עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>ב. עצים המסומנים לשימור : 1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. 3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 4. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>ג. עצים המסומנים להעתקה : לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ד. עצים המסומנים לכריתה : 1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 2. במסגרת היתר הבניה ישולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ה. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>1. איכות אוויר</p> <p>א. כחלק מהיתר הבניה, יש להגיש תכניות שיכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מחניונים, כולל פירים, ארובות וגנרטור ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.</p> <p>ב. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון, מהגנרטורים ומבתי עסק למסחר (ריחות) יהיה מעל גג העליון של המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור הגוף הרלוונטי לאיכות הסביבה ברשות המקומית ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>1.2 פסולת</p> <p>א. יתוכננו מתקני פסולת ומיחזור בהתאם להנחיות האגף הרלוונטי ברשות המקומית בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. כל פסולת בזמן הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>1.3 אקוסטיקה</p> <p>א. תנאי להיתר הבניה יהיה חוות דעת אקוסטית מעודכנת אשר תקבע מיגון אקוסטי נדרש. על הנספח לכלול התייחסו למערכות רועשות: מפוחים, מערכת מיזוג ומערכות מידוף. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים ומבני חינוך לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבניה. מיגון אקוסטי יתוכנן כך שיהיה יעיל גם לרעש המצטבר מכבישים ומרכבות ביחד.</p> <p>ג. הנספח האקוסטי יכלול התייחסות להשפעות אקוסטיות הצפויות בזמן הבניה וצעדים למניעתם.</p> <p>ד גנרטורים- בשלב ההקמה נדרש למקם את הגנרטור רחוק ככל הניתן מהמגורים הסמוכים לפרויקט בכדי למנוע מטרדי זיהום אוויר ורעש.</p> <p>1.4 ביוב</p> <p>א. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.</p> <p>ב. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית.</p> <p>1.6 אתר התארגנות</p> <p>א. תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור הגוף הרלוונטי לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור גוף זה.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. כל הבנייה בתחום התכנית תהיה ע"פ תקן בניה ירוקה והנחיות מה"ע לעניין זה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח בניה ירוקה ואיכות סביבה לאישור הועדה המקומית שיכלול התייחסות לנושאים הבאים: א. ייעול אנרגטי. ב. תכנית צל למרחב הציבורי. ג. טיפול במי נגר. ד. מתן הנחיות להפרדת פסולת במקור, מחזור וואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים כולל אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי. ה. אוורור חניונים. ו. אוורור מסעדות ומנדפים. ז. צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים. ח. אמצעים ומיגון להפחתת רעש באתר בניה. ט. טיפול באסבסט ככל ונמצא בשטח לגביו מבוקש היתר. י. המלצות פיזיות ו/או מנהליות אקוסטיות להפחתת רעש ולהפחתת רעידות בעת העבודות. יא. עמידה בתי"י 5281 כוכב אחד.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. רישום הרפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין במידה ויידרש, יבוצע אך ורק לאחר פינוי השטחים הציבוריים.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.12</p>
<p>1. השטחים הציבוריים בתחום האיחוד והחלוקה ירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה מחדש כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שיעבוד או חזקה.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965. ב. כל תאי השטח בייעודים: שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים על כל סוגיהן מיועדים להפקעה. ג. בשאר המגרשים בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט, קבלת תעודת אכלוס תהיה בכפוף לרישום זיקת הנאה בלשכת המקרקעין על שם עיריית קרית גת. ד. חלוקה חדשה: לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר בנייה או עבודות הטעונות היתר, טרם אישורה של חלוקה עפ"י סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.14</p>
<p>א. עריכת מפה לצרכי רישום ואישורה על ידי הועדה המקומית. ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לשלבויות מימוש התכנית. ג. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בתא השטח בו מבוקש היתר. ד. הבטחת רישום זיקת הנאה החדדית למעבר באופן שיאפשר מעבר במרתף החניה לכל תאי השטח ולמבנים שיבנו בתכנון הכולל כניסות משותפות לחניון התת קרקעי. ה. הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לפי ההנחיות שבסעיף 6.2 לתכנית זו. ו. אישור פקיד היערות.</p>	



6.14	תנאים בהליך הרישוי
	<p>ז. אישור תאגיד המים והביוב לחיבור המתוכנן למערכת השפכים העירונית.</p> <p>ח. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח מסויים הינו הריסת המבנים המצויים בתחום אותו תא השטח.</p> <p>ט. עריכת סקר סייסמי.</p> <p>י. עריכת סקר אסבסט ופינוי האסבסט טרם ביצוע הריסות בשטח.</p> <p>יא. הצגת אישור להתקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה.</p> <p>יב. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>



6.15	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. הבטחת גישה בטיחותית למבנים</p> <p>ב. השלמת דרכים כולל תאורת דרכים ומדרכות</p> <p>ג. אישור חברת הגז לתקינות מערכת הגז במבנה</p> <p>ד. אישור מורשה נגישות מתו"ס</p> <p>ה. ביצוע הפקעות ו/או רישום כאמור בסעיף 6.13 לעיל.</p>



6.16	מגבלות בניה לגובה
	<p>אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 50+ מטר מעל לפני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>

6.17	עתיקות
	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 900/0 "פטוט, ח"י" י"פ : 1091 עמ" 1449 מיום : 18/08/1964 הינו אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בתהרם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.18	ניהול מי נגר
	<p>א. חלחול מי נגר בהתאם לתמ"א 1 פרק מים.</p> <p>ב. מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים</p>

6.18	ניהול מי נגר
	<p>א. טיפולים וכיו"ב.</p> <p>ג. שטח החלחול יעמוד על 15% לפחות משטח התכנית באמצעות שימוש בשילוב בין החדרה ישירה לבין קידוחי החדרה.</p> <p>ד. הפניית מי נגר מתחומי התכנית תתבצע ככל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השתייה והחדרה לשטחי חלחול.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.19	תחזוקה
	<p>א. הטיפול ואצירת האשפה בתחום התכנית יתבצע בתוך המבנים בחדרי אשפה ייעודיים או בשיטה אחרת לפי דרישת הרשות המקומית.</p> <p>ב. למבני הציבור תינתן האפשרות להקים מבנה עזר נפרד לצורך טיפול ואצירת אשפה בתחום המגרש או בשטח ציבורי בהתאם להחלטת העירייה וכל פתרונות האשפה למבני ציבור (שאינם משולבים במבנה מגורים) יוחלטו לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. תתבצע הפרדה בין טיפול באשפה ביתית (לשימושי המגורים) והשימושים האחרים.</p> <p>ה. הפתרונות המלאים לנושא פינוי ואצירת אשפה ומחזור אשפה יוחלטו לעת מתן היתר בניה בהתאם להנחיות העירייה ולהנחיות המרחביות שבתוקף לעת מתן היתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.20	תשתיות
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ב.. חדרי טרנספורמציה:</p> <p>1. במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור חדרי השנאה (טרנספורמציה) יותרו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. חדרי ההשנאה לשימוש מבני המגורים ימוקמו במגרשי המגורים בלבד.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



עמוד 1 מתוך 31

• שמאות מקרקעין • ליווי כלכלי "דוחות 0" • התחדשות עירונית • חו"ד מומחה לבי"מ"ש • טבלאות איזון איחוד וחלוקה



תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 8490-21

מסמך מנחה עקרונות שמאיים לבדיקת התכנות כלכלית במתחמי איחוד וחלוקה

תכנית מספר 606-0438796

מתחם "פז" - קריית גת



דצמבר 2021

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 39 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28



האקדמיה למחקר ויישום

שמאות ומקרקעין באישראל



תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 8490-21

עמוד 2 מתוך 31

מסמך עקרונות שמאיים ובדיקת התכנות כלכלית

תכנית מספר 6060438796, מע"ר קריית גת - מתחם "פז"

רקע כללי:

קריית גת נמצאת בהליך התרחבות ובמסגרת תוכניות בהליכים עתידה לגדול בצורה משמעותית. מתחם פ"ז אמור לשמש כמרכז העיר ולב המע"ר אך הוא אינו מפותח, מבונה בדלילות והתכניות המאושרות בו לא מתאימות לצרכים הנוכחיים והעתידיים של העיר. תכנית זו באה לספק מסגרת תכנונית לשיקומו ובנייתו כמרכז עיר בהתאם לתפיסות התכנון המקובלות כיום. התכנית כוללת את מתחם פ"ז התחום ברחובות העצמאות, לכיש, הגפן והרימון ואת חלקו הדרומי של הפארק העירוני הצמוד בין שדרות לכיש ורחוב הארז. בנוסף מספר מבנים מצפון למתחם פז בפינת הרחובות לכיש והעצמאות.

1. מטרת התכנית –

להביא להתחדשות עירונית של מתחם פ"ז כמע"ר עירוני ותוסס ובו עירוב של שרותים מוניציפליים, מגורים, מסחר ותעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית הינן:

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק משטח התכנית.
- קביעת הוראות להפקעת חלק מחלקות ויעדון לזכות דרך לצורך הרחבת דרכים וקביעת שצ"פ
- קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית.
- קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח שטח התכנית בכל היעודים.
- קביעת היקף זכויות הבניה בייעודי הקרקע השונים.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.
- קביעת תנאים להריסת מבנים
- הוראות לעיניין איכות הסביבה.
- קביעת הוראות לשימור מבנים ומתחמים.

משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 40 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28





תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 8490-21



עמוד 3 מתוך 31

2. מטרת מסמך העקרונות השמאיים

הכנת מסמך מרכז לבחינת עקרונות שמאיים כלכליים בפרוייקט התחדשות עירונית. מבחינת מדיניות לפיתוח מתחמי ההתחדשות :

(א) תכנית התחדשות עירונית הינה תכנית המייצרת השבחה תכנונית וכלכלית במרחב העירוני ומייצרת בסופו של דבר שינוי חברתי בעיר.

(ב) הוגדרו מתחמים תכנוניים בעלי פוטנציאל זמינות ומימוש מיידי התחומים בגבולות חלקות המקור.

(ג) אותרו מתחמי בינוי שיאפשרו לאוכלוסיה הקיימת לשפר את איכות החיים תוך מימוש הבינוי הקיים בשילוב תוספת בניה, חיזוק מבנים או עיבוי.

(ד) נבחנו מתחמי איחוד וחלוקה בעלי פוטנציאל כלכלי תוך בחינת הפרשות לצרכי ציבור מחד ותוספת שימושים מאידך ואחוזי בניה שיובילו לכדאיות כלכלית וניצול מיטבי של האזור.

(ה) מבחינת "איחוד וחלוקה"- מומלץ לבצע "איחוד וחלוקה" בצורה פרטנית לכל מתחם בפני עצמו, לבדיקת הכדאיות הכלכלית של כל מתחם.

(ו) הערה: ע"פ בדיקה ראשונית נראה כי קיימת שונות במכפילי הציפוף בין תתי המתחמים שכן קיימת שונות מובנית במאפייני ובנתוני הבסיס של כל מתחם ובבינוי המוצע.

3. המועד הקובע

מועד הכנת חוות הדעת – דצמבר 2021.

4. מועד הביקור בנכס

ביקור בסביבת המתחם נערך בחודש ספטמבר 2020.

5. פרטי המקרקעין:

שטח מתחם "פז" בכללותו : 232.957 דונם.

שטח לאיחוד וחלוקה : 47.457 דונם.

המתחם מחולק ל- 3 מתחמי מישנה : 1,2,126.





תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 8490-21



עמוד 4 מתוך 31

טבלת האיחוד וחלוקת תחולק למתחמי משנה כדלקמן:

מתחם 1	:	19.930 ד'.
מתחם 2	:	7.776 ד'.
מתחם 126	:	19.751 ד'.

בשלב זה רק חלק מהשטח הכלול בתכנית משתתף בתחום האיחוד וחלוקה.

גושים/חלקות הכלולים בכלל שטח התכנית לצד גושים/חלקות המשתתפים בתחום איחוד

וחלוקה:

גושים וחלקות - תחום קו כחול

רשימת גושים וחלקות - קו כחול			
25/08/2020	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	סוג הגוש
	79-80, 159	59, 123-126	מוסד ר
	26-28, 31, 35	10-15, 20-21, 23, 25, 30	מוסד ר
	5-6, 19, 50	7, 10-18, 20-36, 38-39, 49, 51, 55-57, 60, 64, 70-71, 73-74, 76-77, 79, 81, 89, 91-92, 94, 97-98, 102-104, 109, 116-127, 129, 131	מוסד ר
	33	22, 28	מוסד ר
			1902
			1904
			1909
			3199

גושים וחלקות - תחום איחוד וחלוקה

רשימת גושים וחלקות - איחוד וחלוקה			
25/08/2020	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	סוג הגוש
	27, 28	23, 25	מוסד ר
	19, 50	7, 10, 25, 29-31, 38-39, 49, 51, 55, 60, 64, 70-71, 73-74, 76-77, 79, 81, 89, 91-92, 94, 97-98, 102-104, 109, 116-127, 129, 131	מוסד ר
			1904
			1909

משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 42 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28





שמואל מקרקעין • ליווי כלכלי "דוחות 0" • התחדשות עירונית • חו"ד מומחה לבי"מ"ש • טבלאות איוון איחוד וחלוקה

תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 8490-21



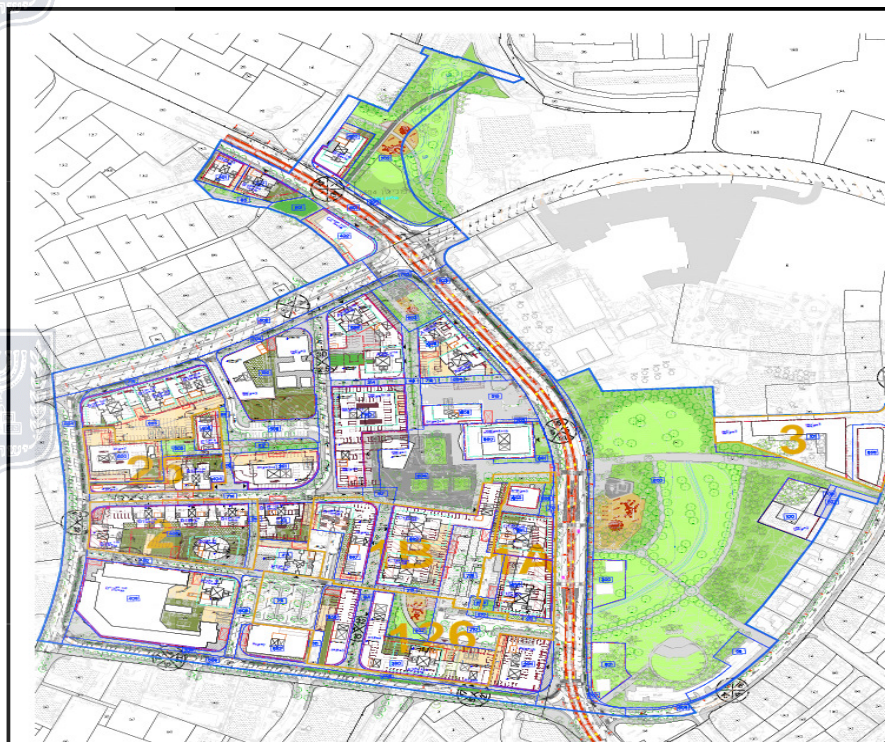
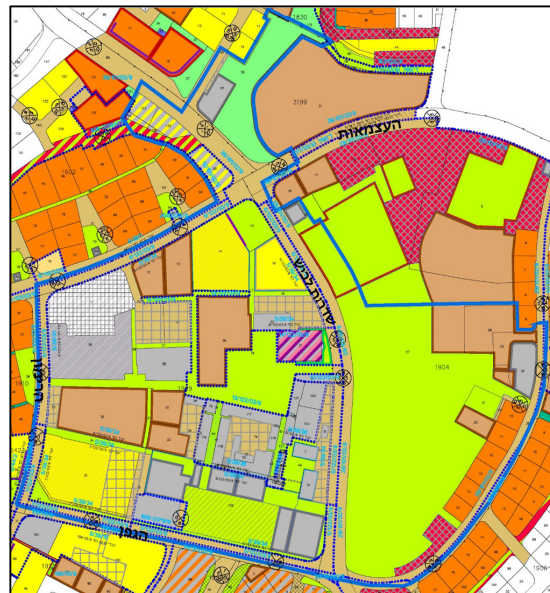
עמוד 6 מתוך 31

7. מצב תכנוני:

תשריט מוצע:



תשריט מאושר



נספח בינוי כולל:



האקדמיה למחקר ויישום
שמואל מקרקעין באישראל

משרדים:
צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 8490-21



עמוד 7 מתוך 31

8. בחינת מתחמי איחוד וחלוקה / חלקות מקור:

איחוד וחלוקה

תכנית זו כוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה שמסומנים במתחם הנדון

חלקות מקור

חלקות שלא נכללו במסגרת מתחמי האיחוד וחלוקה ו/או מתחמי איחוד החלקות האמורים לעיל ישארו בגבולם המקורי תוך הסתמכות על התכנון המוצע, הכולל הפקעות לצורכי ציבור.

קביעת המתחמים במקרה הנדון נעשתה ע"פ עקרונות הבסיס להלן:

1. מציאת מתחמים פתוחים בעלי פוטנציאל מימוש מידי, זמינים שעומדים בפני עצמם.
 2. מציאת מתחמי בינוי שיאפשרו לאוכלוסייה קיימת לשפר את איכות החיים בשילוב תוספות בניה וחיזוק מבני, או ע"י עיבוי.
 3. תוספת % בניה באופן שימקסמו כדאיות כלכלית לניצול מיטבי של האזור, הן באיפיון המסחרי / תעסוקה והן בשימושי מגורים.
- לצורך שיפור אפשרויות המימוש של התכנית המוצעת מתחם הפרוייקט חולק למספר מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים שניתן יהיה לממש כל מתחם בפני עצמו. ככל מתחם תיבחן שמירה על איזון מצב נכנס אל מול מצב מוצע ובאופן יחסי. בבחירת המתחמים, יש בין היתר לבחון הפרדת מתחמים בין אזורים בנויים לאלו שאינם בנויים, התאמת מתחמים לחלקות מקור ככל הניתן, בחינת בעלויות בכל מתחם וכו'.

9. בחינת בעלויות

ריכוז בעלויות הקרקע הכלולה בתכנית רשומות ע"ש פרטיים שונים, קק"ל ומדינת ישראל, רשות פיתוח, שלטון מקומי, חוכרים ועוד.

לכל מתחם נבחנו הבעלויות בהתאם לרישום הקיים.



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

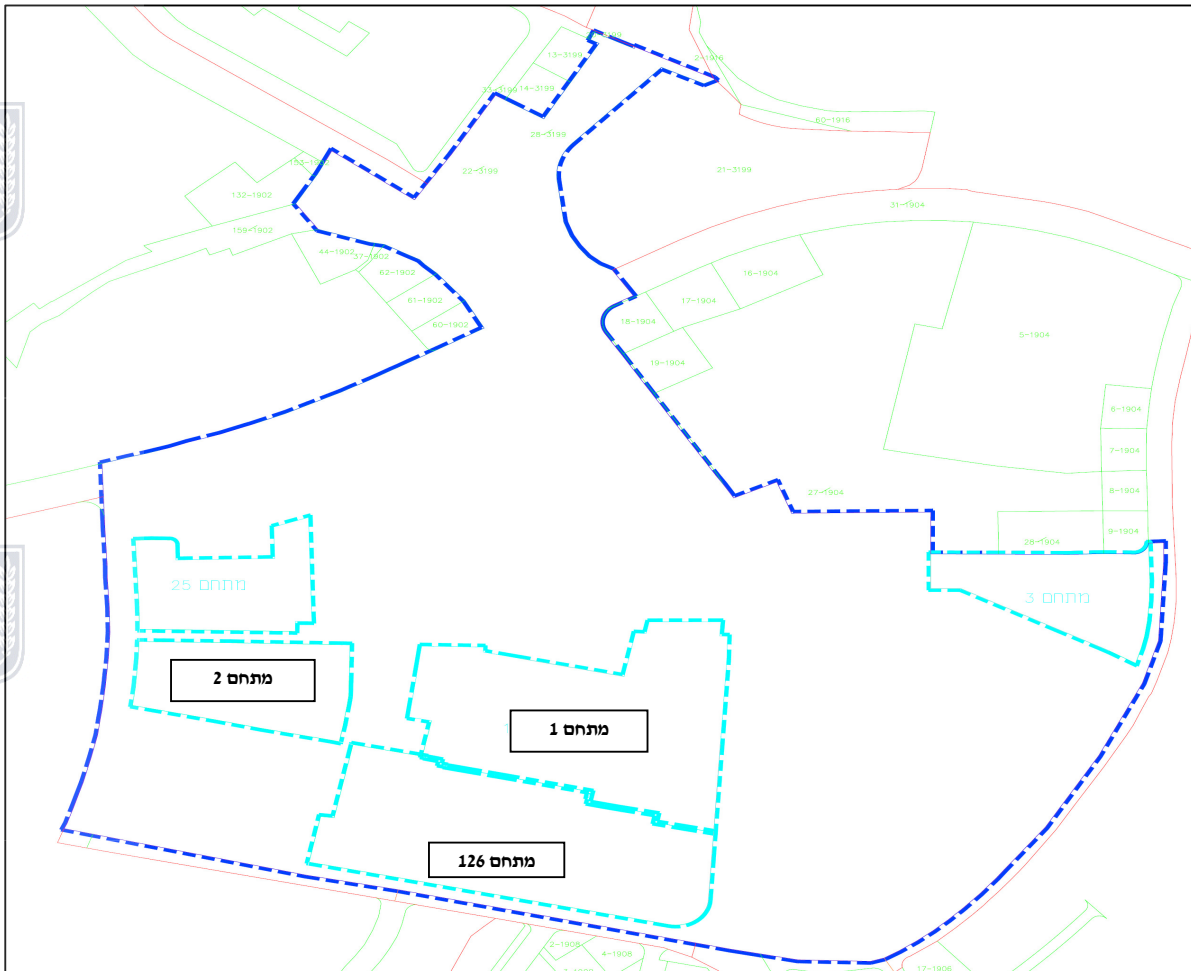
מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 45 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28



תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 8490-21

עמוד 8 מתוך 31

סימון מתחמי איחוד וחלוקה הכלולים בגבול הקו הכחול של מתחם "פז":



משרדים:
צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il
מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 46 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28



תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 21-8490



עמוד 9 מתוך 31

סיכום מצב נכנס של שטחים משתתפים במתחמי האיחוד וחלוקה

מצב נכנס - איחוד וחלוקה				
שטח נכלל בתחום איחוד וחלוקה בדונם	שטח רשום בדונם	חלק/כל החלקה	מס' חלקה	מס' גוש
0.553	0.553	מלא	7	1909
0.672	0.672	מלא	10	1909
0.252	0.252	מלא	38	1909
1.163	1.163	מלא	39	1909
1.432	1.432	מלא	49	1909
0.122	0.122	מלא	51	1909
0.410	0.410	מלא	55	1909
0.045	0.045	מלא	60	1909
0.762	0.762	מלא	64	1909
0.225	0.225	מלא	70	1909
0.002	0.002	מלא	71	1909
0.001	0.001	מלא	73	1909
0.001	0.001	מלא	74	1909
0.001	0.001	מלא	76	1909
0.014	0.014	מלא	77	1909
1.971	1.971	מלא	79	1909
0.033	0.033	מלא	81	1909
0.051	0.051	מלא	89	1909
0.009	0.009	מלא	91	1909
0.218	0.218	מלא	92	1909
0.202	0.202	מלא	94	1909
0.051	0.051	מלא	97	1909
0.007	0.007	מלא	98	1909
0.198	0.198	מלא	102	1909
0.018	0.018	מלא	103	1909
0.020	0.020	מלא	104	1909
0.035	0.035	מלא	109	1909
0.707	0.707	מלא	116	1909
1.054	1.054	מלא	117	1909
1.958	1.958	מלא	118	1909
0.289	0.289	מלא	119	1909
0.397	0.397	מלא	120	1909
0.509	0.509	מלא	121	1909
0.887	0.887	מלא	122	1909
1.165	1.165	מלא	123	1909
0.242	0.242	מלא	124	1909
0.095	0.095	מלא	125	1909
0.547	0.547	מלא	127	1909
0.022	0.022	מלא	129	1909
0.065	0.065	מלא	131	1909
1.476	10.431	חלקי	19	1909
2.049	2.093	חלקי	50	1909
19.930		מתחם 1		
שטח נכלל בתחום איחוד וחלוקה בדונם	שטח רשום בדונם	חלק/כל החלקה	מס' חלקה	מס' גוש
0.662	0.662	מלא	29	1909
6.790	6.790	מלא	30	1909
0.324	0.324	מלא	31	1909
7.776		מתחם 2		
שטח נכלל בתחום איחוד וחלוקה בדונם	שטח רשום בדונם	חלק/כל החלקה	מס' חלקה	מס' גוש
19.751	19.751	מלא	126	1909
19.751		מתחם 126		



משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 47 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28





תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 8490-21



עמוד 10 מתוך 31

סיכום מצב מוצע של שטחים משתתפים במתחמי האיחוד וחלוקה

סיכום מצב יוצא - איחוד וחלוקה			
יעוד	שטח בדונם	מס' חלקה ארעית	מס' מגרש לפי תב"ע
מסחר ותעסוקה	1.553	[355]	355
מסחר ותעסוקה	0.888	[356]	356
מסחר ותעסוקה	2.398	[357]	357
מגורים, מסחר ותעסוקה	2.055	[391]	391
מגורים, מסחר ותעסוקה	5.068	[392]	392
דרך משולבת	0.164	[63-1]	חלק 63
דרך משולבת	1.005	[64-2]	חלק 64
ככר עירונית	0.425	[206-1]	חלק 206
שטח ציבורי פתוח	0.267	[208]	208
שטח ציבורי פתוח	0.272	[209]	209
שטח ציבורי פתוח	0.209	[211]	211
שטח ציבורי פתוח	0.282	[212]	212
מגורים ומסחר	0.844	[407]	407
דרך מוצעת	0.466	[703-1]	חלק 703
דרך מוצעת	1.106	[711-2]	חלק 711
דרך מוצעת	2.928	[712]	712
19.930		[1000]	מתחם 1
יעוד	שטח בדונם	מס' חלקה ארעית	מס' מגרש לפי תב"ע
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6.698	[405]	405
דרך משולבת	0.607	[60-1]	חלק 60
דרך משולבת	0.471	[61]	61
7.776		[2000]	מתחם 2
יעוד	שטח בדונם	מס' חלקה ארעית	מס' מגרש לפי תב"ע
מסחר ותעסוקה	1.843	[352]	352
מסחר ותעסוקה	2.334	[353]	353
מסחר ותעסוקה	2.085	[354]	354
מגורים, מסחר ותעסוקה	4.539	[390]	390
דרך משולבת	0.873	[64-1]	חלק 64
שטח ציבורי פתוח	1.543	[207]	207
שטח ציבורי פתוח	0.196	[210]	210
דרך מוצעת	0.284	[703-3]	חלק 703
דרך מוצעת	0.936	[706]	706
דרך מוצעת	2.523	[710]	710
דרך מוצעת	2.595	[711-1]	חלק 711
19.751		חלקה סופית 126 בגוש 1909	מתחם 126



משרדים:
צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il
מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 48 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28



תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 21-8490



עמוד 11 מתוך 31

10. מצב פירוט של כל מתחם איחוד וחלוקה (מתחמים מס' 1,2,126)

מתחם מס' 1, סה"כ 19.930 ד' כולל:

25/08/2020		מצב נכנס - איחוד וחלוקה		
שטח נכלל בתחום איחוד וחלוקה בדונם	שטח רשום בדונם	חלק/כל החלקה	מס' חלקה	מס' גוש
0.553	0.553	מלא	7	1909
0.672	0.672	מלא	10	1909
0.252	0.252	מלא	38	1909
1.163	1.163	מלא	39	1909
1.432	1.432	מלא	49	1909
0.122	0.122	מלא	51	1909
0.410	0.410	מלא	55	1909
0.045	0.045	מלא	60	1909
0.762	0.762	מלא	64	1909
0.225	0.225	מלא	70	1909
0.002	0.002	מלא	71	1909
0.001	0.001	מלא	73	1909
0.001	0.001	מלא	74	1909
0.001	0.001	מלא	76	1909
0.014	0.014	מלא	77	1909
1.971	1.971	מלא	79	1909
0.033	0.033	מלא	81	1909
0.051	0.051	מלא	89	1909
0.009	0.009	מלא	91	1909
0.218	0.218	מלא	92	1909
0.202	0.202	מלא	94	1909
0.051	0.051	מלא	97	1909
0.007	0.007	מלא	98	1909
0.198	0.198	מלא	102	1909
0.018	0.018	מלא	103	1909
0.020	0.020	מלא	104	1909
0.035	0.035	מלא	109	1909
0.707	0.707	מלא	116	1909
1.054	1.054	מלא	117	1909
1.958	1.958	מלא	118	1909
0.289	0.289	מלא	119	1909
0.397	0.397	מלא	120	1909
0.509	0.509	מלא	121	1909
0.887	0.887	מלא	122	1909
1.165	1.165	מלא	123	1909
0.242	0.242	מלא	124	1909
0.095	0.095	מלא	125	1909
0.547	0.547	מלא	127	1909
0.022	0.022	מלא	129	1909
0.065	0.065	מלא	131	1909
1.476	10.431	חלקי	19	1909
2.049	2.093	חלקי	50	1909
19.930		מתחם 1		





תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 21-8490



עמוד 12 מתוך 31

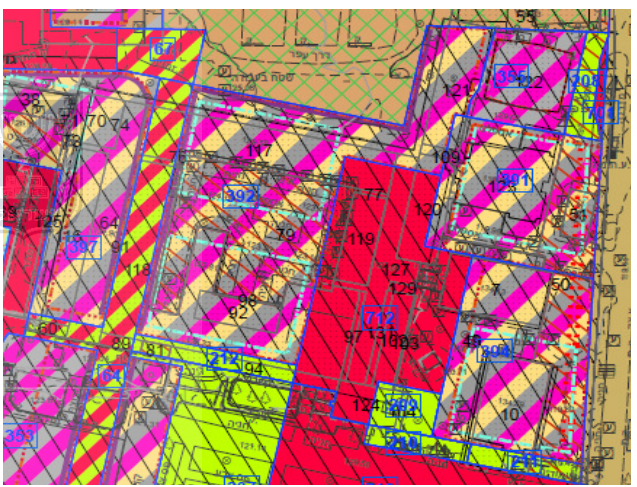
תצ"א סביבת מתחם מס' 1:



המתחם כולל בתחומו, בין היתר, את מבנה בנק דיסקונט, מבנה בנק מזרחי טפחות, מבנה המועצה הדתית- הרבנות הראשית קריית גת ומבנה בנק הפועלים- ככר פז.

ייעודים מצב מוצע

ייעודים מצב קיים



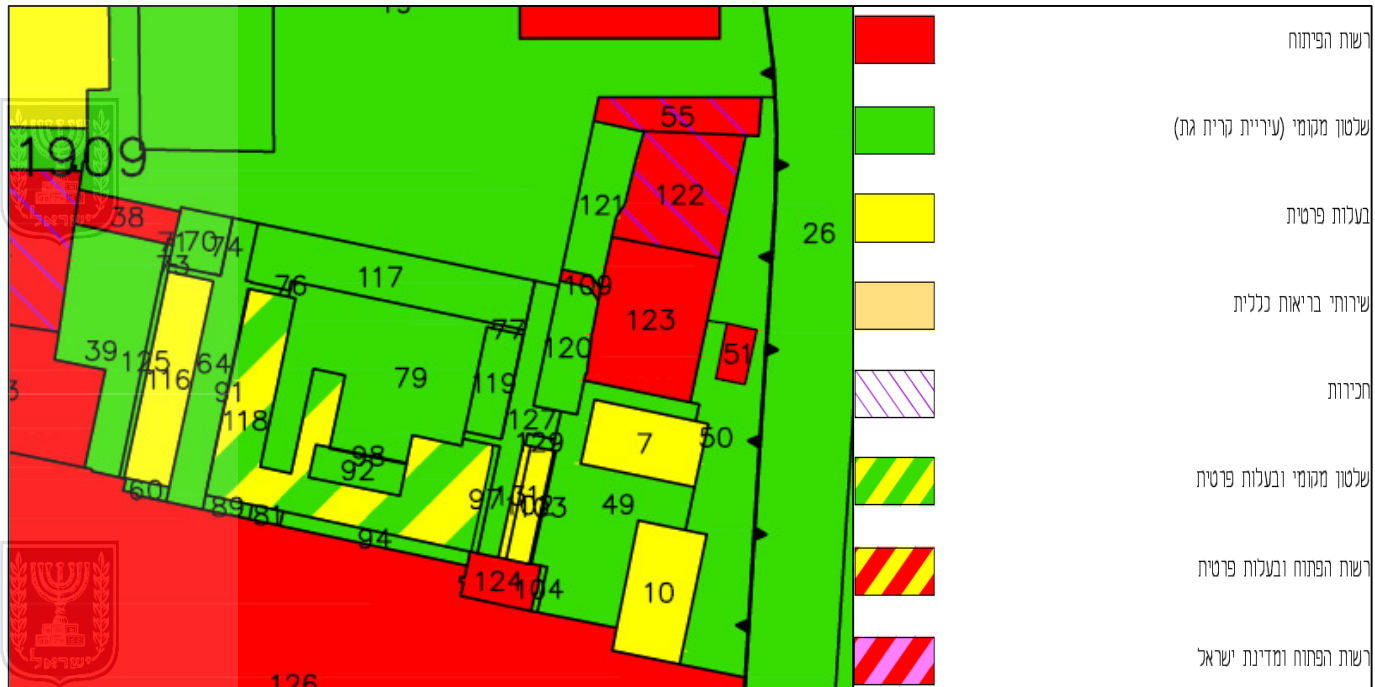


תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 8490-21



עמוד 13 מתוך 31

מפת בעלויות במתחם:



רשימת בעלויות:

תאריך נסח טאם	הערות (חכירה, משכנתא, סע' 126)	בעלויות	שטח רשום במ"ר	מס' חלקה	סוג גוש	מס' גוש
03/04/2019	מ שכנתא	בעלות פרטית	672	10	מסדר	1909
03/04/2019	-	רשות הפתוח	6,163	11	מסדר	1909
03/04/2019	-	רשות הפתוח	252	38	מסדר	1909
03/04/2019	-	עדי קרית גת	1,163	39	מסדר	1909
03/04/2019	-	עדי קרית גת	1,432	49	מסדר	1909
03/04/2019	-	רשות הפתוח	122	51	מסדר	1909
03/04/2019	חכרה	רשות הפתוח	410	55	מסדר	1909



משרדים: צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 51 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28



תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 21-8490



עמוד 14 מתוך 31

המשד:

03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	45	60	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	762	64	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	225	70	מ סדר	1909
03/04/2019	-	רשות הפתח	2	71	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	1	73	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	1	74	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	1	76	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	14	77	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	1,971	79	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	33	81	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	51	89	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	9	91	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	218	92	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	202	94	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	51	97	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	7	98	מ סדר	1909
03/04/2019	-	בעל ות פרט ית	263	102	מ סדר	1909
03/04/2019	-	בעל ות פרט ית	263	131	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	18	103	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	20	104	מ סדר	1909
03/04/2019	-	רשות הפתח	35	109	מ סדר	1909
03/04/2019	-	בעל ות פרט ית	707	116	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	1,054	117	מ סדר	1909
03/04/2019	משכנתא	עד ית קר ית גת, בעל ות פרט ית	1,958	118	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	289	119	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	397	120	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	509	121	מ סדר	1909
03/04/2019	חכרה	רשות הפתח	887	122	מ סדר	1909
03/04/2019	-	רשות הפתח	1,165	123	מ סדר	1909
03/04/2019	-	רשות הפתח	242	124	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	95	125	מ סדר	1909
03/04/2019	-	רשות הפתח	19,751	126	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	547	127	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	22	129	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	10,431	19	מ סדר	1909
03/04/2019	-	עד ית קר ית גת	2,093	50	מ סדר	1909



משרדים:
צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il
מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 52 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28



תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 21-8490

סיכום מצב מוצע מתחם 1 :

במצב מוצע המתחם פוצל לשני מתחמי מישנה

1B, 1A :



זכויות הבניה הינם כדלקמן:

קרית גת מתחם פז - שטחי בנייה מתחם 1A									
מס' יח"ד	אחוזי בנייה כוללים	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בנייה מעל מפלס למפלס כניסה קובעת		גודל מגרש שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד	
			שירות	עיקרי					
	90%	800		120	680	355	מסחר	מחסר ותעסוקה	
	352%	3,138	2,138	300	700		891		תעסוקה
93	826%	17,431	5,062	4,185	8,184	2109	מגורים	מגורים, מסחר ותעסוקה	
	37%	780		117	663		391		מסחר
	197%	4,160		1,430	2,730		תעסוקה		
93	741%	18,295	5,926	4,185	8,184		מגורים		
	47%	1,161		174	987	2469	מסחר		
	251%	6,193		2,129	4,064		394	תעסוקה	
186				12,640	26,192				סך הכל

סה"כ			
מסחר	2,330	411	2,741
תעסוקה	7,494	3,859	11,353
מגורים	16,368	8,370	24,738
		מס' יח"ד	186

קרית גת מתחם פז - שטחי בנייה מתחם 1B										
צפיפות יח"ד (לדונם)	מס' יח"ד	אחוזי בנייה כוללים	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בנייה מתחת למפלס כניסה קובעת		גודל מגרש שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד	
				שירות	עיקרי					
48	246	883%	44,932	12,214	11,070	21,648	392	מגורים	מגורים, מסחר ותעסוקה	
		44%	2,220		333	1,887		5089		מסחר
		160%	8,140		2,960	5,180		תעסוקה		
10	26		9,748	6,420	1,040	2,288	2675	מגורים		
			1,800		270	1,530		397	מסחר	
			3,960		1,440	2,520		תעסוקה		
					17,113	35,053			סך הכל	

סה"כ			
מסחר	3,417	603	4,020
תעסוקה	7,700	4,400	12,100
מגורים	23,936	12,110	36,046
		יח"ד	272



משרדים: צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 8490-21



עמוד 16 מתוך 31

מתחם מס' 2, סה"כ 7.776 ד' כולל:

מס' גרש	מס' חלקה	חלק/כל החלקה	שטח רשום בדונם	שטח נכלל בתחום איחוד וחלוקה בדונם
1909	29	מלא	0.662	0.662
1909	30	מלא	6.790	6.790
1909	31	מלא	0.324	0.324
			מתחם 2	7.776

תצ"א סביבת מתחם מס' 2:



המתחם כולל בתחומו, בין היתר, מכללת - אשרות קריית גת.



משרדים:
 צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
 מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
 שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
 אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il
 מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 54 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28

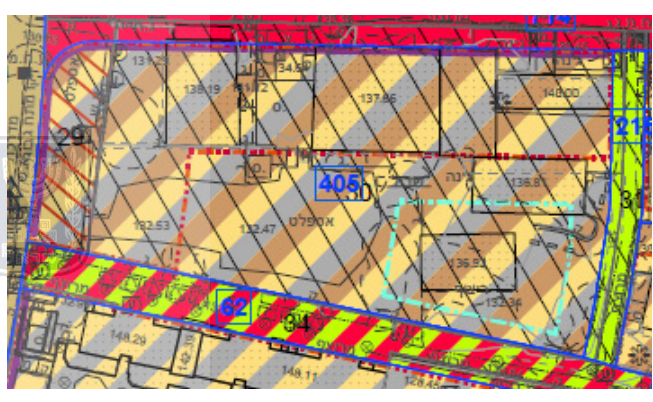


תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 8490-21

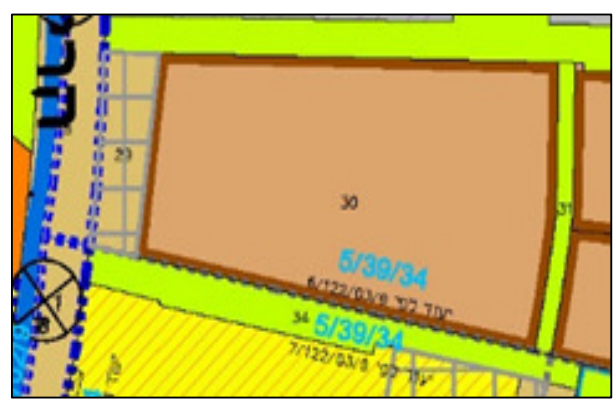


עמוד 17 מתוך 31

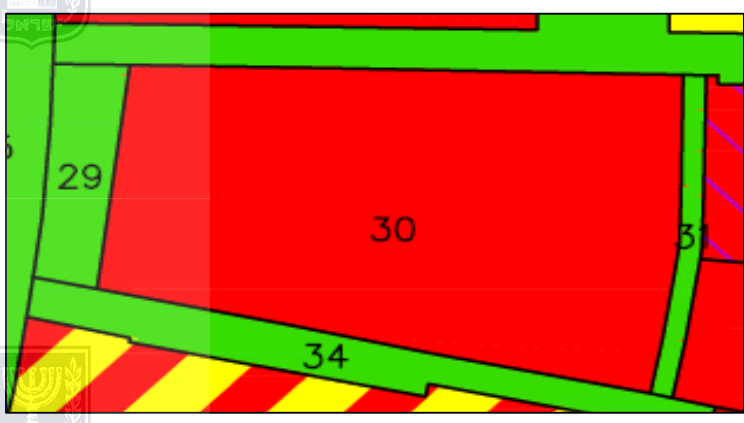
ייעודים מצב מוצע



ייעודים מצב קיים



מפת בעלויות:



	רשות הפיתוח
	שלטון מקומי (עיריית קרית גת)
	בעלות פרטית
	שירותי בריאות כלכלית
	חכירות
	שלטון מקומי ובעלות פרטית
	רשות הפתוח ובעלות פרטית
	רשות הפתוח ומדינת ישראל





תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 8490-21



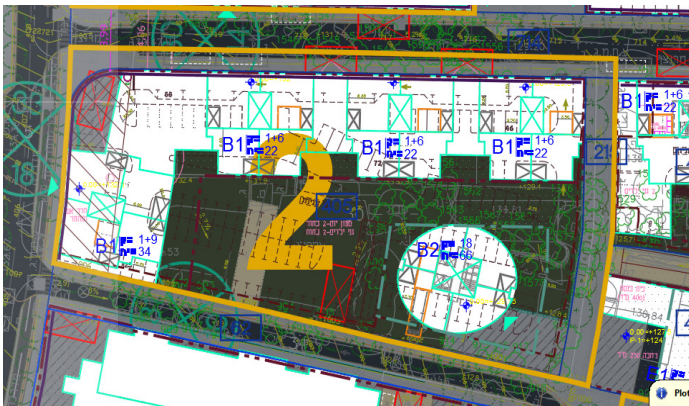
עמוד 18 מתוך 31

רשימת בעלויות:

תאריך נסח טאם	הערות (חכירה, משכנתא, סע' 126)	בעלויות	שטח רשום במ"ר	מס' חלקה	סוג גוש	מס' גוש
03/04/2019	-	עדי ית קר ית גת	662	29	מסדר	1909
03/04/2019	-	רשות הפתח	6,790	30	מסדר	1909
03/04/2019	-	עדי ית קר ית גת	324	31	מסדר	1909



זכויות מצב מוצע מתחם 2



קרית גת מתחם פז - שטחי בנייה מתחם 2											
צפיפות (יח"ד לדונם)	מס' יח"ד	אחוזי בנייה כוללים	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בניה מתחת למפלס כניסה קובעת		שטחי בניה מעל מפלס כניסה קובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
25	166		37,682	16,104	6,970	14,608	6710	405	מגורים	מגורים, מסחר ומוסדות ומבני ציבור	
			1,338		201	1,137			מסחר		
			600		90	510			מבנה ציבור		
					7,261	16,255			סה"כ		



משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 56 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28





תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 8490-21



עמוד 19 מתוך 31

מתחם מס' 126, סה"כ 19.751 ד' כולל:

מס' גוש	מס' חלקה	חלק/כל החלקה	שטח רשום בדונם	שטח נכלל בתחום איחוד וחלוקה בדונם
1909	126	מלא	19.751	19.751
מתחם 126				19.751



תצ"א סביבת מתחם מס' 126:



המתחם כולל, בין היתר, את בית איבגי וחניון פתוח.



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 57 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28





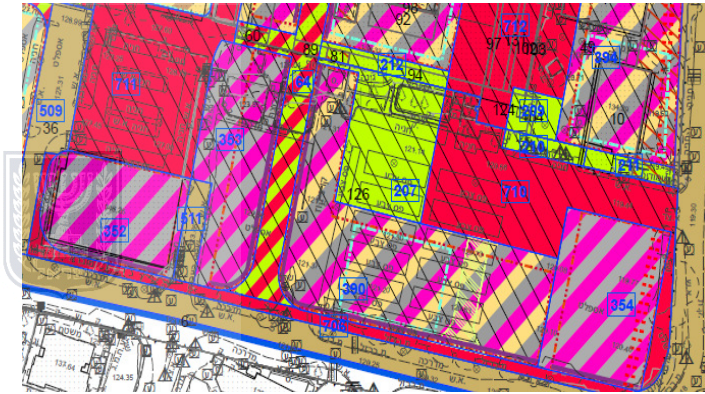
תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 8490-21



עמוד 20 מתוך 31

ייעודים מצב מוצע

ייעודים מצב קיים





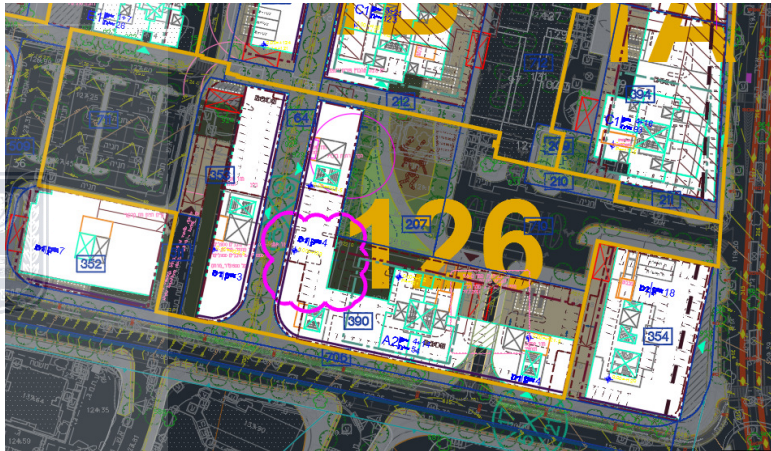
עמוד 21 מתוך 31

שמות מקרקעין • ליווי כלכלי "דוחות 0" • התחדשות עירונית • חו"ד מומחה לבי"מ" • טבלאות איוון איחוד וחלוקה

תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 21-8490



זכויות מוצעות במגרש 126:



קרית גת מתחם פז - שטחי בנייה - מגרש 126

צפיפות (יח"ד לדונם)	מס' יח"ד	אחוזי בנייה כוללים	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בניה מתחת למפלס כניסה קובעת		שטחי בניה מעל מפלס כניסה קובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
		32%	661			104	557	2043	353	מסחר	מסחר ותעסוקה
		365%	7,455	4,903		928	1,624				
12	54	399%	18,016	10,834		2,430	4,752	4514	390	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		40%	1,800			270	1,530				
		219%	9,900			3,390	6,510				



משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 59 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28





תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 21-8490



עמוד 22 מתוך 31

11. עקרונות גורמים ושיקולים

1. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת הקצאה לכל מתחם בתכנית, מובאים בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:

א. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965:

1א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

2א. "שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים".

3א. "לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

כאמור, הקצאת המגרשים במסגרת חלוקה חדשה צריכה לשמור על המשוואה של שווי יחסי. התכנית מכילה הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - בחלק מתחום תכנית.

ב. זכויות רשומות

הזכויות בקרקע הכלולה במתחם התכנית ובטבלת ההקצאות והאיזון, הן מתוקף הרישום הקיים בנסחי הטאבו ובלשכת רישום המקרקעין.

ג. גורמים ושיקולים במסגרת אומדן השווי במצב התכנוני הקיים

היעודים שילקחו בחשבון במצב נכנס, הינם ע"פ טבלת חלוקת חלקות משתתפות ליעודים שתתקבל מאדריכל התכנית.
מבנים בנויים ככל וקיימים, הובאו בחשבון בתחשיב הכלכלי - רק אותם מבנים הכוללים היתרי בניה או רישוי.





תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 8490-21



עמוד 23 מתוך 31

ד. גורמים ושיקולים במסגרת אומדן השווי במצב התכנוני המוצע

התכנית החדשה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה של הקרקע, ללא הסכמת בעלים, ויוצרת אגב כך הקצאות ביעודים שונים. טבלאות האיזון מבוססות על התכנון המוצע.

בבחירת ההקצאות בכל מתחם ילקחו בחשבון עקרונות הבסיס הבאים:

- **הקטנת שותפות במקרקעין (מושע):** ההקצאה תשאף להפריד שותפויות במקרקעין, ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים בבעלות יחידה. לא יתאפשר הדבר – יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד והחלוקה.

- **עיקרון ריכוז בעלויות:** היו מספר חלקות רשומות על שם בעל זכות אחד בשלמותן או חלקן, תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויות של בעל הזכות במגרש אחד אשר מיועד להיות בבעלותו או במספר מגרשים כאמור.

ההקצאה תשאף להפריד שותפויות במקרקעין, ולהקצות, ככל האפשר, מגרשים בבעלות יחידה. לא יתאפשר הדבר – יוקצו המגרשים לבעלים המשותפים ככל שניתן, בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד והחלוקה. במקרה הנדון נעשתה הפרדה בין הקצאות לק"ל לבין הקצאות לפרטיים.

- **מיקום קרוב ככל האפשר:** ההקצאה תהייה מבחינה פיזית קרובה ככל האפשר למיקום בחלקת המקור.

ה. הקצאות

בביצוע ההקצאות יובאו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים:
כל טבלה תבטא השתדלות להשאיר בעלי חלקות או מגרשים במיקום התפוס בפועל על ידם. בין יתר שיקולי ההקצאות קיימים גם השיקולים הבאים:
- יהיה ניסיון להפריד הקצאות של רשות פיתוח ומדינה לעומת פרטיים.

ו. איזונים:

השווי היחסי הנכנס יהיה שווה לשווי היחסי המוצע בכל טבלה.
בהתאם לזאת, הטבלאות תערכנה ללא תשלומי איזון.
איזונים ככל וקיימים יתנו בזכויות בניה.
תיבחן ההתכנות הכלכלית בכל מתחם והקצאות תוך שמירת יחסיות.





תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 21-8490

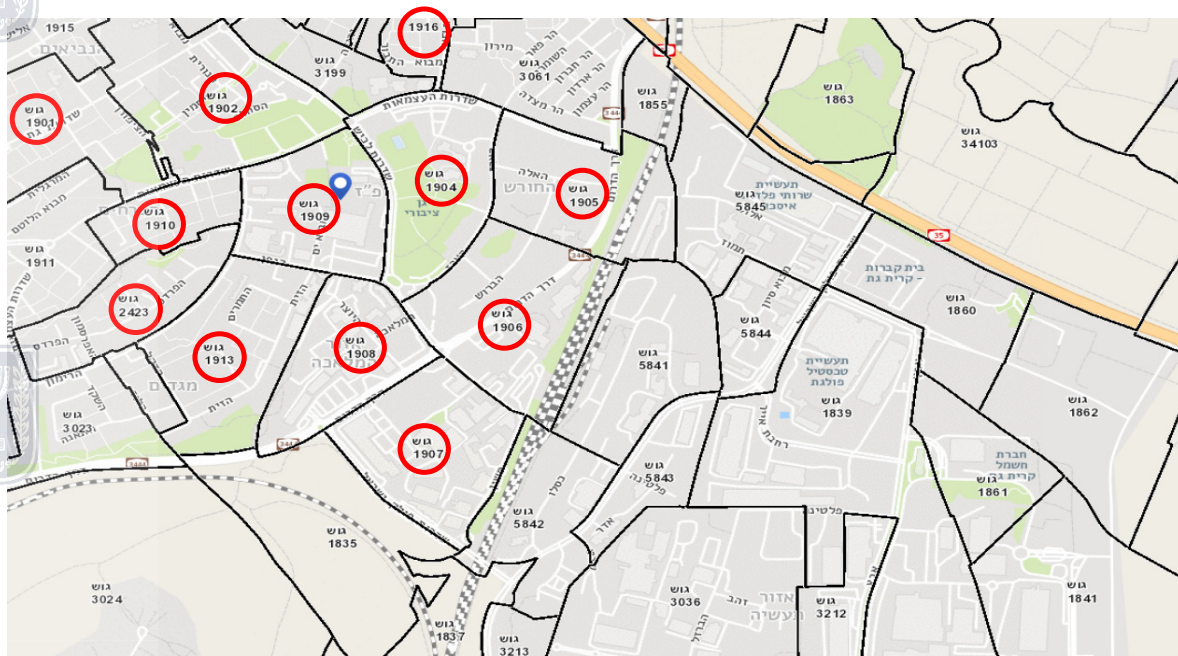


עמוד 24 מתוך 31

12. סקר מחירים :

לצורך בחינת הכדאיות הכלכלית, נערך סקר מחירים בסביבה לבחינת סבירות מחירים .
הובאו מספר עסקאות בהתאם לנתוני מידע נדלן של רשות המיסים לנכסי מסחר, משרדים,
תעסוקה ומגורים.

מפת התמצאות לעסקאות :



משרדים:
צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il
מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 62 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28



תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 21-8490

עסקאות לנכסים ביעוד חנויות ומסחרי, כפי שדווחו באתר מס שבו (מסודר לפי שנת בניה מהחדש לותיק):

מקור מידע	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שנת בניה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארמנה במ"ר	מחיר מוערך	שווי למ"ר רשום	שווי למ"ר ברטו	מהות
מידע נדל	28/09/2017	אלכסדרוני 7	1533	112	-	1/1	29	29	450,000	15,517	15,517	-
מידע נדל	05/05/2017	קרית גת	3034	10	-	1/1	25	25	290,000	11,600	11,600	חניית ומסחרי
מידע נדל	25/09/2019	דרך החרושת 27	3218	2	2019	1/3	209	250	2,080,500	9,955	8,322	חניית ומסחרי
מידע נדל	03/08/2017	לא ידוע	3080	73	2017	1/1	235	235	3,132,163	13,328	13,328	חניית ומסחרי
מידע נדל	04/12/2016	משה 8	1908	40	2015	1/2	142	142	1,800,000	12,676	12,676	חניית ומסחרי
מידע נדל	09/07/2018	פ"ז 118	1909	118	1998	1/1	346	346	3,700,000	10,694	10,694	חניית ומסחרי
מידע נדל	04/02/2018	הירמון 4	2423	42	1989	1/1	46	46	430,000	9,348	9,348	חניית ומסחרי
מידע נדל	30/03/2017	שד' לכיש 62	1908	13	1985	2/3	41	41	180,002	4,390	4,390	חניית ומסחרי
מידע נדל	26/01/2020	שד' לכיש 13	1908	13	1981	1/3	39	45	500,000	12,821	11,111	חניית ומסחרי
מידע נדל	24/03/2020	שד' לכיש 15	1909	10	1980	2/ק	411	411	5,000,000	12,165	12,165	חניית ומסחרי
מידע נדל	21/01/2019	שד' לכיש 13	1908	13	1979	1/1	100	100	1,000,000	10,000	10,000	חניית ומסחרי
מידע נדל	25/12/2017	הזית 158	1913	98	1970	1/1	15	15	141,000	9,400	9,400	חניית ומסחרי
מידע נדל	06/01/2019	הזית 54	1913	98	1970	1/1	21	21	240,000	11,429	11,429	חניית ומסחרי
מידע נדל	06/01/2019	הזית 54	1913	98	1970	1/1	15	15	150,000	10,000	10,000	חניית ומסחרי
מידע נדל	06/01/2019	הזית 54	1913	98	1970	1/1	21	21	300,000	14,286	14,286	חניית ומסחרי
מידע נדל	20/11/2017	הזית 8	1970	75	1970	1/1	20	20	200,000	10,000	10,000	חניית ומסחרי
מידע נדל	22/08/2019	שבטה 1	3022	225	1970	1/1	16	16	245,000	15,313	15,313	חניית ומסחרי
מידע נדל	02/01/2017	שד' גת 25	2423	25	1970	1/4	21	21	300,000	14,286	14,286	חניית ומסחרי
מידע נדל	20/06/2019	שד' העצמאות 13	1909	14	1970	1/ק	30	30	340,000	11,333	11,333	חניית ומסחרי
מידע נדל	01/01/2018	שד' לכיש 15	1908	51	1970	1/1	80	80	1,100,000	13,750	13,750	חניית ומסחרי
מידע נדל	26/02/2019	שד' פולק ישראל 3	1907	19	1970	1/1	150	150	1,651,100	11,007	11,007	חניית ומסחרי
מידע נדל	19/07/2020	ככר פז 78	1909	118	1970	1/ק	40	40	520,000	13,000	13,000	חניית ומסחרי
מידע נדל	01/01/2020	שד' פולק ישראל 3	1907	19	1970	1/1	363	363	2,600,000	7,163	7,163	חניית ומסחרי
מידע נדל	21/07/2019	קרית גת	1909	116	1965	1/1	38	38	510,000	13,421	13,421	חניית ומסחרי
מידע נדל	05/07/2018	הזית 49	1913	98	1960	1/1	15	15	120,000	8,000	8,000	חניית ומסחרי
מידע נדל	22/07/2019	היסמין 95	1902	143	1960	1/1	15	15	220,000	14,667	14,667	חניית ומסחרי
מידע נדל	13/11/2018	ככר פז 75	1935	75	1960	1/1	18	18	200,000	11,111	11,111	חניית ומסחרי
מידע נדל	07/05/2020	שד' לכיש 10	1909	22	1960	1/3	226	226	2,000,770	8,853	8,853	חניית ומסחרי
מידע נדל	22/10/2019	שד' לכיש	1909	22	1960	2/2	668	668	5,250,000	7,859	7,859	חניית ומסחרי
מידע נדל	29/05/2019	היסמין 95	1902	143	1950	1/1	31	31	410,000	13,226	13,226	חניית ומסחרי



משרדים:

צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 63 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28





תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 21-8490

עמוד 26 מתוך 31

- להלן נתונים מתוך שמאות מכריעה של אמנון נזרי, גוש 1909 חלק מחלקה 30, רחוב משעול, פי"ז, קרית גת, מועד קובע 2015, דמ"ש למסחר:

עיינתי וסקרתי דוחות IFRS רבים שפורסמו לציבור, בהם נישומו מבנים מסחריים דומים ('יפאוור סנטרים'), בסביבה הקרובה / דומה לנכס הנישום. רצ"ב סקירת הנתונים הרלוונטים, כולם מעודכנים לשנים האחרונות, מתוך הנתונים שנדגמו (דמי השכירות המפורטים כוללים הכנסות משכירות בלבד, ללא תוספות מפדיון, חשמל, שילוט וכיוצ"ב):

הנכס	מקור	תאריך	שטח עיקרי	שטח לשיווק	יחס שטחים	תפוסה	דמ"ש ממוצע, למ"ר/חודש
ביג יוקנעם	דוח תקופתי	31/12/2018	10,787	12,967	120%		87 ₪
ביג טבריה	דוח תקופתי	31/12/2016	10,084	11,139	110%	100%	76 ₪
ביג מדדעין	דוח תקופתי	31/12/2017	3,529	4,811	136%	100%	78 ₪
קרית גת	דוח תקופתי	31/12/2018	8,773	9,891	113%	100%	89 ₪
חדרה	דוח תקופתי	31/12/2016		19,437			74 ₪
ביג אשדוד	דוח תקופתי	31/12/2018	23,789	24,484	103%	99%	132 ₪
ביג פרדס חנה	דוח תקופתי	31/12/2018	9,520	11,478	121%	100%	80 ₪
ביג קריית שמונה	דוח תקופתי	31/12/2018	10,326	11,555	112%	100%	72 ₪
ביג עפולה	דוח תקופתי	31/12/2018	3,576	4,502	126%	100%	88 ₪
			ממוצע משוקלל		118%		86 ₪

- להלן נתונים מתוך שומת IFRS לנכסי פוואר סנטר מועד קובע 30/06/2019, צוין בין היתר דמ"ש למסחר ממוצעים הינם:

שווי למסחר

תאריך	קומה	השוכר	מהות הנתון	מיקום	שטח בניו רמת - מעטפת	דמ"ש משולמים / מבוקשים	מקדם מר"מ	דמ"ש מתואמים	דמ"ש ללא מע"מ
16.12.2015	2	אולם אירועים	היצע	אשדוד	1,150 מ"ר	75,000 ₪	95%	71,250 ₪	62 ₪
16.12.2015		מבנה מסחרי	היצע	היוצר ק. גת	500 מ"ר	45,000 ₪	95%	42,750 ₪	86 ₪
15.10.2015		שופרסל	שכירות	דרך הדרום 1, ק. גת	2,250 מ"ר	110,450 ₪	100%	110,450 ₪	49 ₪
1.10.2015		ויקטורי	שכירות	הגפן, ק. גת	1,450 מ"ר	82,500 ₪	100%	82,500 ₪	57 ₪
1.10.2015		שופרסל	שכירות	מלכי ישראל 178, ק. גת	4,440 מ"ר	270,000 ₪	100%	270,000 ₪	61 ₪
1.10.2015		ויקטורי	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	2,858 מ"ר	154,330 ₪	100%	154,330 ₪	54 ₪
29.03.2015		סושי בר	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	60 מ"ר	7,620 ₪	100%	7,620 ₪	127 ₪
29.03.2015		שווארמה	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	62 מ"ר	8,600 ₪	100%	8,600 ₪	139 ₪
29.03.2015		פיצה האט	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	66 מ"ר	8,560 ₪	100%	8,560 ₪	130 ₪
28.08.2014		חנות בגדים	שכירות	כיכר פי"ז, ק. גת	33 מ"ר	3,500 ₪	100%	3,500 ₪	106 ₪
6.08.2014		מחסני השוק	שכירות	דרך הדרום 10, ק. גת	3,470 מ"ר	190,850 ₪	100%	190,850 ₪	55 ₪
1.01.2014		סופר פארם	שכירות	קניון לב העיר, ק. גת	540 מ"ר	35,000 ₪	100%	35,000 ₪	65 ₪
1.04.2014		ח. מסחרית	שכירות	כיכר פי"ז, ק. גת	32 מ"ר	3,530 ₪	100%	3,530 ₪	110 ₪
1.01.2015		ח. מסחרית	שכירות	כיכר פי"ז, ק. גת	33 מ"ר	3,260 ₪	100%	3,260 ₪	99 ₪
1.01.2014		קפה קפה	שכירות	ביג קריית גת	135 מ"ר	12,825 ₪	100%	12,825 ₪	95 ₪
1.01.2014		קפה גרג	שכירות	ביג קריית גת	143 מ"ר	15,360 ₪	100%	15,360 ₪	107 ₪
1.07.2013		מגה ספורט	שכירות	ביג קריית גת	300 מ"ר	24,480 ₪	100%	24,480 ₪	82 ₪
1.01.2014		קפה ארומה	שכירות	קניון לב העיר, ק. גת	150 מ"ר	19,600 ₪	100%	19,600 ₪	131 ₪
1.07.2013		צומת ספרים	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	216 מ"ר	24,480 ₪	100%	24,480 ₪	113 ₪
1.07.2013		טרקלין חשמל	שכירות	דרך הדרום 3, ק. גת	230 מ"ר	14,000 ₪	100%	14,000 ₪	61 ₪
1.01.2012		חנות בגדים	שכירות	דרך הדרום 9, ק. גת	540 מ"ר	34,000 ₪	100%	34,000 ₪	63 ₪
28.03.2011	3	חנות מחשבים	שכירות	קניון לב העיר, ק. גת	120 מ"ר	7,800 ₪	100%	7,800 ₪	65 ₪

סה"כ דמי שכירות לנכסים מסחריים בממוצע





תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 8490-21



עמוד 27 מתוך 31

שמאות מקרקעין • ליווי כלכלי "דוחות 0" • התחדשות עירונית • חו"ד מומחה לבי"מ"ש • טבלאות איזון איחוד וחלוקה

- להלן נתונים מתוך שומת IFRS של השמאי ירון ספקטור למועד קובע 31/12/2019 למרכז מסחרי BIG קרית גת, בגוש 1908 חלקה 46, דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת: סה"כ שטח לשיווק הינו כ- 10,533 מ"ר, התפוסה 100%, דמי שכירות חודשיים נכון ל- 31/12/2019 (לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, אחזקה ואחוזים מפדיון), אשר שולמו בפועל הינם בסך של 887,201 ₪ לא כולל מע"מ. ממוצע דמי"ש כ- 84 ₪ למ"ר לחודש.



- להלן מחירי ביקוש למסחר בסביבה הקרובה כפי שפורסמו באתרים מקוונים:

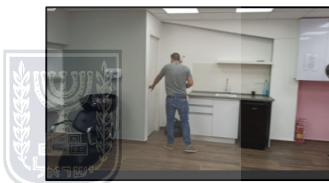


- ברחוב הגפן, פי"ז, קרית גת, חנות בשטח 45 מ"ר בפסו' העליון המושכרת מזה כעשור לאותו שוכר תמורת 3,600 ₪ לחודש, מוצעת למכירה תמורת 750,000 ₪ (כ- 16,667 ₪ למ"ר בנוי וכ- 80 ₪ למ"ר לחודש דמי"ש).



- ברחוב מבוא ים 1, במרכז המסחרי פי"ז, קרית גת, חנות בשטח 40 מ"ר המושכרת לשוכר מזה 5 שנים תמורת 2,799 ₪ לחודש, מוצעת למכירה תמורת 670,000 ₪ לחודש (כ- 16,750 ₪ למ"ר בנוי וכ- 70 ₪ למ"ר דמי"ש).

- ברחוב הגפן 50, פי"ז, קרית גת, מוצעת להשכרה חנות בשטח 50 מ"ר בכניסה למסחר המסחרי, תמורת 4,200 ₪ לחודש (כ- 84 ₪ למ"ר לחודש).



- ברחוב שבטי ישראל, שכונת בני ישראל, קרית גת, מוצעת להשכרה חנות במרכז המסחרי רסקו בשטח 40 מ"ר תמורת 4,000 ₪ לחודש (כ- 100 ₪ למ"ר לחודש).

- ברחוב מבוא ים, מרכז מסחרי פי"ז, קרית גת, מוצעת למכירה חנות בשטח 45 מ"ר תמורת 700,000 ₪ (כ- 15,556 ₪ למ"ר בנוי).

דמי"ש ממוצעים למסחר במתחם הינם בגבולות כ- 80-90 ₪ למ"ר, בהיוון לצמיתות בשעור היוון 7.2%: כ- 14,200-14,000 ₪ למ"ר בנוי



משרדים: צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמנית 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 65 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28



תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 21-8490

עמוד 28 מתוך 31

להלן עסקאות לנכסים ביעוד משרדים, כפי שדווחו באתר מס שבח (מסודר לפי שנת בניה מהחדש לותיק):

מקור מידע	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שנת בניה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	מחיר מוערך	שווי למ"ר רשום	שווי למ"ר ברוטו	הערות	מהות
מידע נדל	12/01/2017	דרך הדרום 9	1908	42	-	11	178	178	1,335,000	7,500	7,500		משרד
מידע נדל	20/08/2020	הגפן 1	1909	126	317	20	23	234,600	11,730	10,200	10,200		משרד
מידע נדל	20/08/2020	הגפן 1	1909	126	217	20	23	245,000	12,250	10,652	10,652		משרד
מידע נדל	02/08/2020	הגפן 1	1909	126	317	20	90	1,108,050	12,312	-	-		משרד
מידע נדל	09/07/2020	הגפן 1	1909	126	917	20	23	313,000	15,650	13,609	13,609		משרד
מידע נדל	09/07/2020	הגפן 1	1909	126	917	20	23	317,000	15,850	13,783	13,783		משרד
מידע נדל	09/07/2020	הגפן 1	1909	126	917	20	23	313,000	15,650	13,609	13,609		משרד
מידע נדל	23/06/2020	הגפן 1	1909	126	317	20	69	724,500	12,075	10,500	10,500		משרד
מידע נדל	14/06/2020	הגפן 1	1909	126	1017	20	82	1,080,334	13,175	11,493	11,493		משרד
מידע נדל	11/06/2020	הגפן 1	1909	126	1117	20	115	1,188,500	11,885	10,335	10,335		משרד
מידע נדל	02/06/2020	הגפן 1	1909	126	917	20	115	1,184,000	11,840	10,296	10,296		משרד
מידע נדל	02/06/2019	דרך הדרום 9	1908	42	112	2016	58	550,000	9,483	9,483	9,483		משרד
מידע נדל	18/02/2020	דרך הדרום 9	1908	40	112	2016	119	1,340,000	11,261	11,261	11,261		משרד
מידע נדל	18/02/2020	דרהדרום 9	1908	40	112	2016	119	1,340,000	11,261	11,261	11,261		משרד
מידע נדל	30/05/2017	דרך הדרום 9	1908	40	112	2015	65	870,000	13,385	13,385	13,385		משרד
מידע נדל	30/05/2017	דרך הדרום 9	1908	40	111	2015	73	869,999	11,918	11,918	11,918		משרד
מידע נדל	30/05/2017	דרך הדרום 9	1908	40	114	2015	64	870,000	13,594	13,594	13,594		משרד
מידע נדל	30/05/2017	דרך הדרום 9	1908	40	112	2015	61	720,000	11,803	11,803	11,803		משרד
מידע נדל	30/05/2017	דרך הדרום 9	1908	40	112	2015	105	1,050,000	10,000	10,000	10,000		משרד
מידע נדל	31/07/2018	דרך הדרום 9	1908	40	112	2015	70	780,000	11,143	11,143	11,143		משרד
מידע נדל	06/08/2018	דרך הדרום 9	1908	40	212	2014	154	1,647,800	10,700	10,700	10,700		משרד
מידע נדל	14/10/2018	היצר 22	1908	28	213	2000	41	350,000	8,537	8,537	8,537		משרד
מידע נדל	12/12/2018	מבא ההרומן 2	1832	234	81	1995	20	400,000	20,000	20,000	20,000		משרד
מידע נדל	18/12/2019	הגפן 5	1909	35	112	1993	128	790,000	6,172	6,172	6,172		מעורב
מידע נדל	18/09/2019	קרית גת	1909	35	112	1993	1682	6,900,000	4,102	4,102	4,102		מעורב
מידע נדל	23/11/2016	הגפן 3	1909	35	112	1990	49	250,000	7,353	5,102	5,102		משרד
מידע נדל	18/12/2018	הגפן 5	1909	35	112	1990	44	326,000	7,409	7,409	7,409		משרד
מידע נדל	17/07/2018	שד' לכיש 17	1909	123	215	1982	71	700,000	9,859	9,859	9,859		משרד
מידע נדל	29/06/2020	הגפן 3	1909	35	212	1980	75	400,000	5,333	5,333	5,333	מרכז מסחרי	מעורב
מידע נדל	06/08/2018	הגפן 12	1913	75	111	1980	15	175,000	11,667	11,667	11,667		משרד
מידע נדל	16/02/2020	שד' לכיש 7	1908	13	213	1980	41	260,000	6,341	6,341	6,341		משרד
מידע נדל	16/02/2020	שד' לכיש 7	1908	13	213	1980	41	260,000	6,341	6,341	6,341		משרד
מידע נדל	11/06/2020	שדרת פז 3	1909	10	212	1970	145	1,485,000	10,241	10,241	10,241		משרד
מידע נדל	01/06/2020	שדרת פז 3	1909	10	212	1970	236	2,408,100	10,204	10,204	10,204		משרד
מידע נדל	17/05/2020	שד' לכיש 17	1909	123	214	1970	44	350,000	7,955	7,955	7,955		משרד
מידע נדל	22/04/2020	שדרת פז 2	1909	22	113	1970	25	322,000	12,880	12,880	12,880		משרד
מידע נדל	01/01/2020	שדרת פז 2	1909	22	213	1970	25	110,000	4,400	4,400	4,400		משרד
מידע נדל	26/12/2019	שד' לכיש 7	1908	13	214	1970	41	225,000	5,488	5,488	5,488		משרד
מידע נדל	06/02/2017	שד' לכיש 13	1909	7	111	1960	24	135,000	5,625	5,625	5,625		משרד

עסקאות לנכסים ביעוד מעורב, כפי שדווחו באתר מס שבח (מסודר לפי שנת בניה מהחדש לותיק):

מקור מידע	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שנת בניה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	מחיר מוערך	שווי למ"ר רשום	שווי למ"ר ברוטו	הערות	מהות
מידע נדל	16/07/2017	דרך הדרום 9	1908	40	2015	112	140	150	2,500,000	17,857	16,667		מעורב
מידע נדל	27/03/2018	הגפן 5	1909	35	112	1993	20	21	168,750	8,438	8,036		מעורב
מידע נדל	27/03/2018	הגפן 5	1909	35	112	1993	40	40	304,050	7,601	7,601		מעורב
מידע נדל	24/05/2018	הגפן 5	1909	35	112	1993	24	25	205,095	8,546	8,204		מעורב
מידע נדל	24/05/2018	הגפן 5	1909	35	212	1993	59	62	498,905	8,456	8,047		מעורב
מידע נדל	27/03/2018	הגפן 5	1909	35	112	1993	25	27	211,800	8,472	7,844		מעורב
מידע נדל	26/04/2018	הגפן 5	1909	35	112	1993	36	40	281,259	7,813	7,031		מעורב
מידע נדל	26/04/2018	הגפן 5	1909	35	112	1993	26	28	192,739	7,413	6,884		מעורב
מידע נדל	26/11/2018	הגפן 5	1909	35	115	1990	40	40	205,000	5,125	5,125		מעורב
מידע נדל	15/11/2017	הגפן 5	1909	35	112	1993	56	56	363,000	6,482	6,482		מעורב
מידע נדל	15/11/2017	הגפן 5	1909	35	112	1993	57	57	379,500	6,658	6,658		מעורב
מידע נדל	18/04/2019	הגפן 5	1909	35	115	1993	38	38	285,000	7,500	7,500		מעורב
מידע נדל	14/07/2019	הרימון 5	2423	42	31	1990	46	46	400,000	8,696	8,696	במקור עסקת חצי	מעורב
מידע נדל	14/02/2017	שד' לכיש 33	1902	59	114	1970	79	79	410,000	5,190	5,190		מעורב

משרדים:

צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 66 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28





תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 8490-21

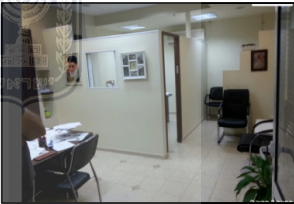


עמוד 29 מתוך 31

להלן מחירי ביקוש למשרדים בסביבה הקרובה כפי שפורסמו באתרים מקוונים :



- ברחוב הגפן 5, קניון גת סנטר, פי"ז, קרית גת, מוצע להשכרה משרד בשטח 30 מ"ר תמורת 1,500 ₪ לחודש (כ- 50 ₪ למ"ר לחודש).



- בפ"ז, קרית גת, מוצע להשכרה משרד משופץ בשטח של כ- 40 מ"ר תמורת 2,200 ₪ לחודש (כ- 55 ₪ למ"ר לחודש).



- שד' לכיש 3, באזור התעשייה, קרית גת, מוצע להשכרה משרד בשטח 18 מ"ר תמורת 2,000 ₪ (כ- 111 ₪ למ"ר לחודש).

- המסגר 5, באזור התעשייה, קרית גת, מוצע להשכרה משרד בשטח 30 מ"ר תמורת 1,450 ₪ לחודש (כ- 48 ₪ למ"ר לחודש).

- בשד' גת, שכי בני ישראל, קרית גת, מוצע להשכרה משרד בשטח 120 מ"ר בקומה שניה מתוך שתיים תמורת 11,000 ₪ לחודש (כ- 92 ₪ למ"ר לחודש).

ע"פ שומת IFRS בישפרו סנטר קרית גת למועד קובע 30/06/2016, לבחינת סבירות בלבד :

במהלך השנה האחרונה ועד למועד הקובע בשומה זו, נחתמו בנכס הסכמי שכירות עם 13 שוכרים (4 שוכרים חדשים והיתר שוכרים קיימים) לשטח כולל של כ- 1,106 מ"ר. דמי השכירות הממוצעים בהסכמי שכירות אלו הינם: כ- 50 ש"ח למ"ר לחודש לשטחי משרדים ; וכ- 67 ש"ח למ"ר לחודש לשטחי החנויות.



משרדים:
צפון - רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

מרכז - רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000

שפלה - רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 67 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28



שמאות מקרקעין • ליווי כלכלי "דוחות 0" • התחדשות עירונית • חו"ד מומחה לכי"מ"ש • סבלאות איזון אחרון וחלוקה

תאריך: 6.12.2021
מספרנו: 21-8490

עמוד 30 מתוך 31

להלן עסקאות מכירה למגורים – דירות חדשות, לפי מס' חדרים, כפי שדווחו באתר רשות המיסים:

מקור מידע	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר רשום	שטח במ"ר ארונה	מחיר מוערך	שווי למ"ר רשום	שווי למ"ר ברוטו
מידע נדלן	21/08/2019	היטמין 41	1902	115	2017	15\20	3	74	74	967,956 ₪	13,080 ₪	13,080 ₪
מידע נדלן	13/08/2019	היטמין 41	1902	115	2019	6\20	3	74	74	988,073 ₪	13,352 ₪	13,352 ₪
מידע נדלן	13/08/2019	היטמין 41	1902	115	2019	2\20	3	74	74	1,025,212 ₪	13,854 ₪	13,854 ₪
מידע נדלן	22/07/2019	היטמין 6	1902	134	2015	7\16	3	88	95	1,067,000 ₪	12,125 ₪	11,232 ₪
מידע נדלן	22/07/2019	היטמין 41	1902	115	2017	11\18	3	74	74	988,073 ₪	13,352 ₪	13,352 ₪
מידע נדלן	08/07/2019	היטמין 41	1902	115	2017	18\ק	3	74	74	1,038,143 ₪	14,029 ₪	14,029 ₪
מידע נדלן	01/07/2019	היטמין 41	1902	115	2017	19\20	3	74	74	1,020,143 ₪	13,786 ₪	13,786 ₪
מידע נדלן	30/05/2019	הנורית 5	1902	118	2017	4\5	3	76	107	1,160,000 ₪	15,263 ₪	10,841 ₪
מידע נדלן	22/05/2019	היטמין 6	1902	134	2015	13\16	3	84	84	1,070,000 ₪	12,738 ₪	12,738 ₪
מידע נדלן	14/05/2019	היטמין 41	1902	115	2017	8\20	3	74	74	988,073 ₪	13,352 ₪	13,352 ₪
מידע נדלן	10/02/2019	ההילר 1	1902	122	2014	5\ק	3	83	95	1,150,000 ₪	13,855 ₪	12,105 ₪
מידע נדלן	21/01/2019	ההילר 6	1902	132	2016	5\10	3	78	107	1,095,000 ₪	14,038 ₪	10,234 ₪
מידע נדלן	24/12/2018	היטמין 6	1902	134	2015	12\16	3	88	90	1,130,000 ₪	12,841 ₪	12,556 ₪
מידע נדלן	31/07/2020	קרית גת	2423	87	2020	5\20	3	84	84	1,150,000 ₪	13,690 ₪	13,690 ₪
מידע נדלן	22/06/2020	קרית גת	2423	87	2020	4\20	3	84	84	1,125,000 ₪	13,393 ₪	13,393 ₪
מידע נדלן	09/07/2020	היטמין 41	1902	115	2017	5\18	3	74	74	1,018,235 ₪	13,760 ₪	13,760 ₪
מידע נדלן	25/06/2020	הנורית 7	1902	118	2017	4\5	3	75	68	1,089,999 ₪	14,533 ₪	16,029 ₪
מידע נדלן	27/10/2019	היטמין 41	1902	115	2017	16\18	4	94	94	1,243,212 ₪	13,226 ₪	13,226 ₪
מידע נדלן	25/09/2019	ההילר 6	1902	132	2016	9\ק	4	94	120	1,675,000 ₪	17,819 ₪	13,958 ₪
מידע נדלן	09/09/2019	היטמין 41	1902	115	2017	11\20	4	99	99	1,218,212 ₪	12,305 ₪	12,305 ₪
מידע נדלן	04/09/2019	היטמין 41	1902	115	2017	9\20	4	99	99	1,188,212 ₪	12,002 ₪	12,002 ₪
מידע נדלן	04/09/2019	היטמין 41	1902	115	2017	10\18	4	99	99	1,228,212 ₪	12,406 ₪	12,406 ₪
מידע נדלן	28/08/2019	היטמין 41	1902	115	2017	15\18	4	95	95	1,185,000 ₪	12,474 ₪	12,474 ₪
מידע נדלן	19/08/2019	ההילר 6	1902	132	2015	1\9	4	95	95	1,300,000 ₪	13,684 ₪	13,684 ₪
מידע נדלן	30/07/2019	הציפורן 201	1902	172	2021	7\20	4	95	95	1,192,143 ₪	12,549 ₪	12,549 ₪
מידע נדלן	30/07/2019	היטמין 41	1902	115	2017	11\18	4	95	95	1,158,143 ₪	12,191 ₪	12,191 ₪
מידע נדלן	22/07/2019	היטמין 41	1902	115	2017	13\20	4	95	95	1,194,143 ₪	12,570 ₪	12,570 ₪
מידע נדלן	22/07/2019	היטמין 41	1902	115	2017	16\18	4	99	99	1,216,223 ₪	12,285 ₪	12,285 ₪
מידע נדלן	22/07/2019	היטמין 41	1902	115	2017	16\20	4	95	95	1,189,913 ₪	12,525 ₪	12,525 ₪
מידע נדלן	27/06/2019	היטמין 41	1902	115	2017	15\20	4	99	99	1,188,143 ₪	12,001 ₪	12,001 ₪
מידע נדלן	22/05/2019	היטמין 6	1902	134	2015	2\16	4	95	112	1,210,000 ₪	12,737 ₪	10,804 ₪
מידע נדלן	21/05/2019	היטמין 41	1902	115	2018	2\20	4	99	99	1,208,143 ₪	12,203 ₪	12,203 ₪
מידע נדלן	30/12/2018	היטמין 10	1902	133	2019	16\19	4	94	94	1,000,000 ₪	10,638 ₪	10,638 ₪
מידע נדלן	30/12/2018	היטמין 6	1902	134	2016	3\16	4	107	117	1,350,000 ₪	12,617 ₪	11,538 ₪
מידע נדלן	29/11/2018	הצבעוני 1	1902	171	2016	3\4	4	96	120	1,300,000 ₪	13,542 ₪	10,833 ₪
מידע נדלן	01/09/2019	הרימון 23	2423	39	2016	6\9	4	104	104	1,100,000 ₪	10,577 ₪	10,577 ₪
מידע נדלן	13/08/2020	קרית גת	2423	87	2020	7\20	4	103	103	1,250,000 ₪	12,136 ₪	12,136 ₪
מידע נדלן	13/08/2020	קרית גת	2423	87	2020	8\20	4	103	103	1,270,000 ₪	12,330 ₪	12,330 ₪
מידע נדלן	11/08/2020	קרית גת	2423	87	2020	16\20	4	110	110	1,335,000 ₪	12,136 ₪	12,136 ₪
מידע נדלן	06/08/2020	קרית גת	2423	87	2020	16\20	4	103	103	1,230,000 ₪	11,942 ₪	11,942 ₪
מידע נדלן	04/08/2020	קרית גת	2423	87	2020	3\20	4	103	103	1,250,000 ₪	12,136 ₪	12,136 ₪
מידע נדלן	03/08/2020	קרית גת	2423	87	2020	6\20	4	103	103	1,245,000 ₪	12,087 ₪	12,087 ₪
מידע נדלן	02/08/2020	קרית גת	2423	87	2020	19\20	4	111	111	1,355,000 ₪	12,207 ₪	12,207 ₪
מידע נדלן	31/07/2020	קרית גת	2423	87	2020	5\20	4	103	103	1,250,000 ₪	12,136 ₪	12,136 ₪
מידע נדלן	21/07/2020	קרית גת	2423	87	2020	18\20	4	103	103	1,250,000 ₪	12,136 ₪	12,136 ₪
מידע נדלן	16/07/2020	קרית גת	2423	87	2020	9\20	4	103	103	1,240,000 ₪	12,039 ₪	12,039 ₪
מידע נדלן	13/07/2020	קרית גת	2423	87	2020	15\20	4	110	110	1,312,000 ₪	11,927 ₪	11,927 ₪
מידע נדלן	08/07/2020	קרית גת	2423	87	2020	2\20	4	110	110	1,280,000 ₪	11,636 ₪	11,636 ₪
מידע נדלן	25/06/2020	קרית גת	2423	87	2020	15\20	4	103	105	1,242,000 ₪	12,058 ₪	11,829 ₪
מידע נדלן	22/04/2020	קרית גת	2423	26	2020	14\20	4	110	112	1,310,000 ₪	11,909 ₪	11,696 ₪
מידע נדלן	05/11/2019	קרית גת	2423	39	2020	8\9	4	104	104	1,250,000 ₪	12,019 ₪	12,019 ₪
מידע נדלן	20/08/2020	הנורית 3	1902	118	2016	4\55	4	85	105	1,330,000 ₪	15,647 ₪	12,667 ₪
מידע נדלן	13/08/2020	המלנית 3	1902	118	2016	2\5	4	86	95	1,330,000 ₪	15,465 ₪	14,000 ₪
מידע נדלן	14/07/2020	היטמין 41	1902	115	2017	15\19	4	99	99	1,233,235 ₪	12,457 ₪	12,457 ₪
מידע נדלן	31/03/2019	הצבעוני 1	1902	171	2016	6\ק	5	120	147	1,890,000 ₪	15,750 ₪	12,857 ₪
מידע נדלן	20/12/2018	קרית גת	1902	115	2018	19\ק	5	155	155	1,793,793 ₪	11,573 ₪	11,573 ₪
מידע נדלן	25/08/2019	קרית גת	2423	36	2018	6\9	5	115	131	1,365,000 ₪	11,870 ₪	10,420 ₪
מידע נדלן	25/08/2019	קרית גת	2423	36	2018	8\9	5	115	131	1,412,000 ₪	12,278 ₪	10,779 ₪
מידע נדלן	18/07/2019	קרית גת	2423	36	2018	5\9	5	115	131	1,345,000 ₪	11,696 ₪	10,267 ₪
מידע נדלן	16/07/2019	קרית גת	2423	36	2018	7\9	5	115	131	1,356,000 ₪	11,791 ₪	10,351 ₪
מידע נדלן	16/07/2019	קרית גת	2423	36	2018	8\9	5	115	131	1,360,000 ₪	11,826 ₪	10,382 ₪
מידע נדלן	17/06/2019	קרית גת	2423	36	2018	6\9	5	115	131	1,320,000 ₪	11,478 ₪	10,076 ₪
מידע נדלן	29/11/2018	קרית גת	2423	27	2018	2\3	5	117	121	1,460,000 ₪	12,479 ₪	12,066 ₪
מידע נדלן	04/08/2020	קרית גת	2423	87	2020	9\20	5	125	125	1,500,000 ₪	12,000 ₪	12,000 ₪
מידע נדלן	03/08/2020	קרית גת	2423	87	2020	16\20	5	125	125	1,465,000 ₪	11,720 ₪	11,720 ₪
מידע נדלן	19/07/2020	קרית גת	2423	87	2020	17\20	5	125	125	1,457,000 ₪	11,656 ₪	11,656 ₪
מידע נדלן	29/06/2020	קרית גת	2423	87	2020	18\20	5	125	125	1,450,000 ₪	11,600 ₪	11,600 ₪
מידע נדלן	22/04/2020	קרית גת	2423	26	2020	15\20	5	125	126	1,495,000 ₪	11,960 ₪	11,865 ₪



משרדים:
צפון – רחוב חסן שוקרי 3, ת.ד. 4217 חיפה, טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
מרכז – רחוב הרכב 1, תל אביב, טל: 073-2807000
שפלה – רחוב אוכמניות 19, ראשון לציון, טל: 077-3215572
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il
מועד הפקה: 18:07 20/12/2021 - עמוד 68 מתוך 69 - מונה תדפיס הוראות: 28



תאריך : 6.12.2021
מספרנו : 8490-21



עמוד 31 מתוך 31

ריכוז ממצעי הסקר :

בהתבסס על עריכת סקר מחירים ופוטנציאל כלכלי המסתמך הן על ערכים שמאיים נוכחיים והן על ערכים שמאיים פוטנציאליים לאחר ביצוע התחדשות עירונית ו/או הרחבה, ניתן לייחס ממוצע ערכים של לסבירות:

מגורים :

- ממוצע ל- 3 ח' : 13,300 ₪ למ"ר.
- ממוצע ל- 4 ח' : 12,500 ₪ למ"ר.
- ממוצע ל- 5 ח' : 12,000 ₪ למ"ר.

קרקע ליחידות דיור, נלקחה בחשבון כ- 220,000 ₪/ח"ד.

מסחר :

שווי מ"ר ממוצע בנוי חדש נאמד בכ : 14,000-14,500 ₪ למ"ר.

משרדים/תעסוקה :

שווי מ"ר בנוי בגבולות : 7,000 ₪ למ"ר.

• המחירים הינם ממוצע כללי לצורך בחינה כלכלית ראשונית

• לכל מתחם נערכה בדיקה כלכלית ראשונית

• בבדיקה פרטנית של כל מתחם תערך טבלת איחוד וחלוקה יתכן וילקחו בחשבון מקדמי התאמה ספציפיים ויחודיים לכל מתחם

