

קוממיות ויסקי | קרית גת



תכנון: יער אדריכלים

נוף: נמרוד אמדו

תנועה: ר.ע.מ הנדסה

תשתיות: סירקין בוכנר קורנברג

חשמל: טיקטין

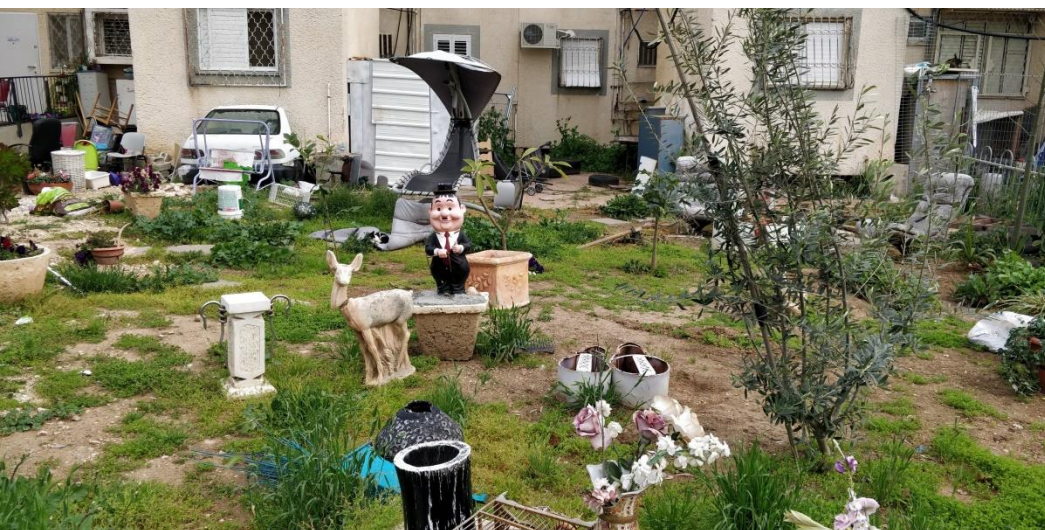
פרוגרמה: זאב ברקאי

שמאי: יוני צ'רניאבסקי



- מתחם "יסקי וקוממיות" מתוכנן במסגרת התחדשות עירונית במסלול - בינוי פינוי בינוי
- מתחם יסקי פנוי
- מתחם קוממיות כולל 6 מבנים, סה"כ 114 יח"ד
- על פי תחשיב שמאי למתחם הקוממיות נדרש מכפיל מינימלי של 8 = 910 יח"ד





- צירי תנועה ראשיים
- צירים ירוקים
- רצף פעילות עירונית

המתחם ממוקם על שדרות
העצמאות המהוות את אחת השרות
המרכזיות בעיר.

העיר קרית גת מוקפת בשתי
"טבעות ירוקות":

- ה"טבעת החיצונית" מקיפה את
העיר לאורך כביש 40 - כביש
38- ודרך הדרום
- הטבעת הפנימית עוברת בלב
השכונות

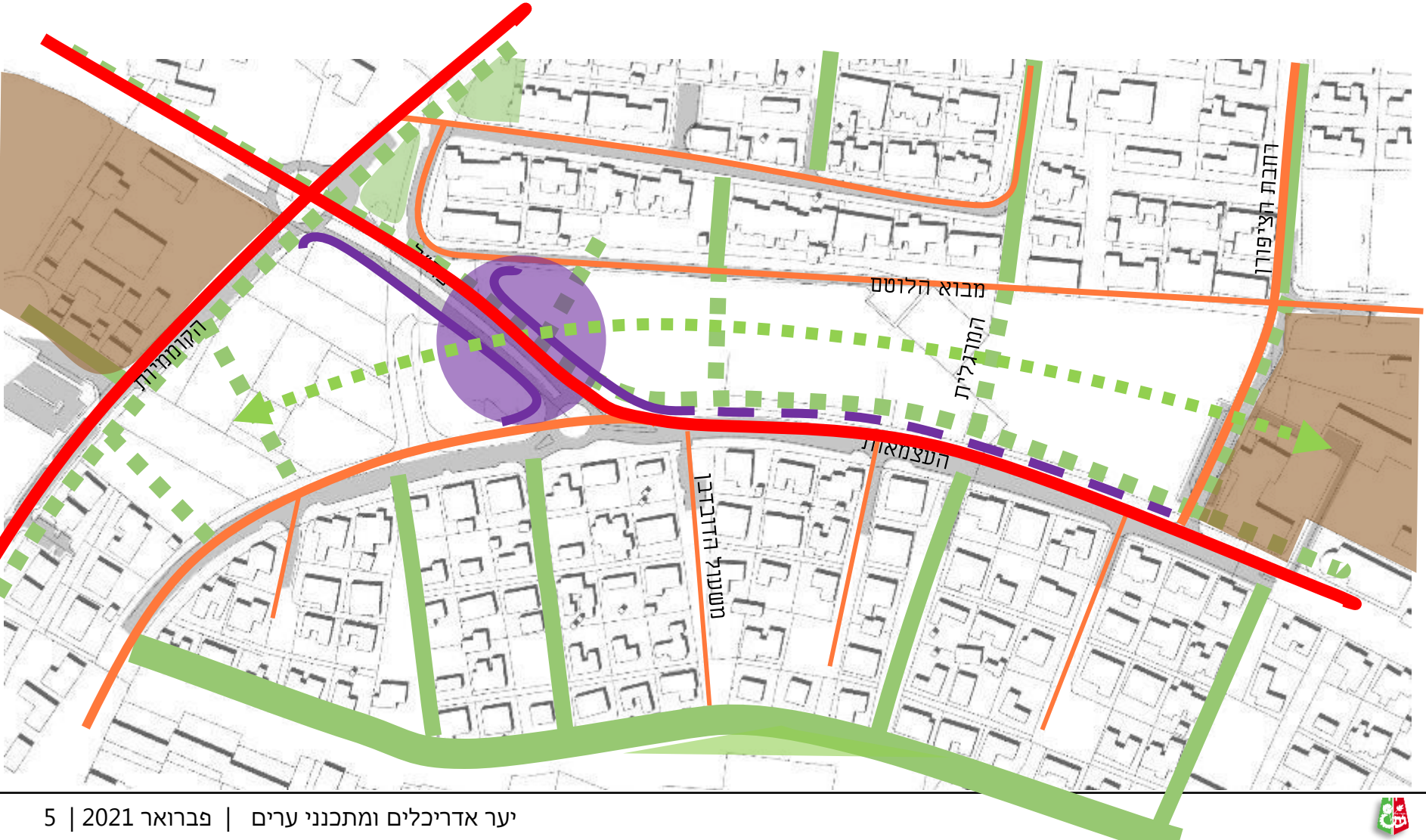


קיים:

- רחובות ראשיים: צה"ל, הקוממיות
- רחובות משניים
- שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים
- מבני ציבור קיימים

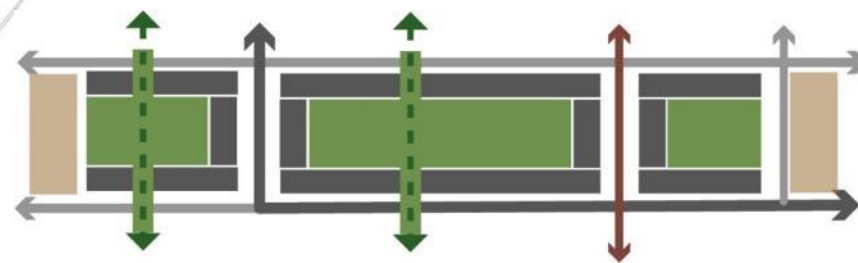
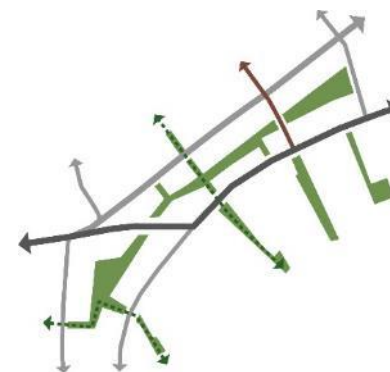
מוצע:

- - - שבילים ושדרות
- חזית פעילה - מסחר ותעסוקה
- מרכז אזרחי משולב



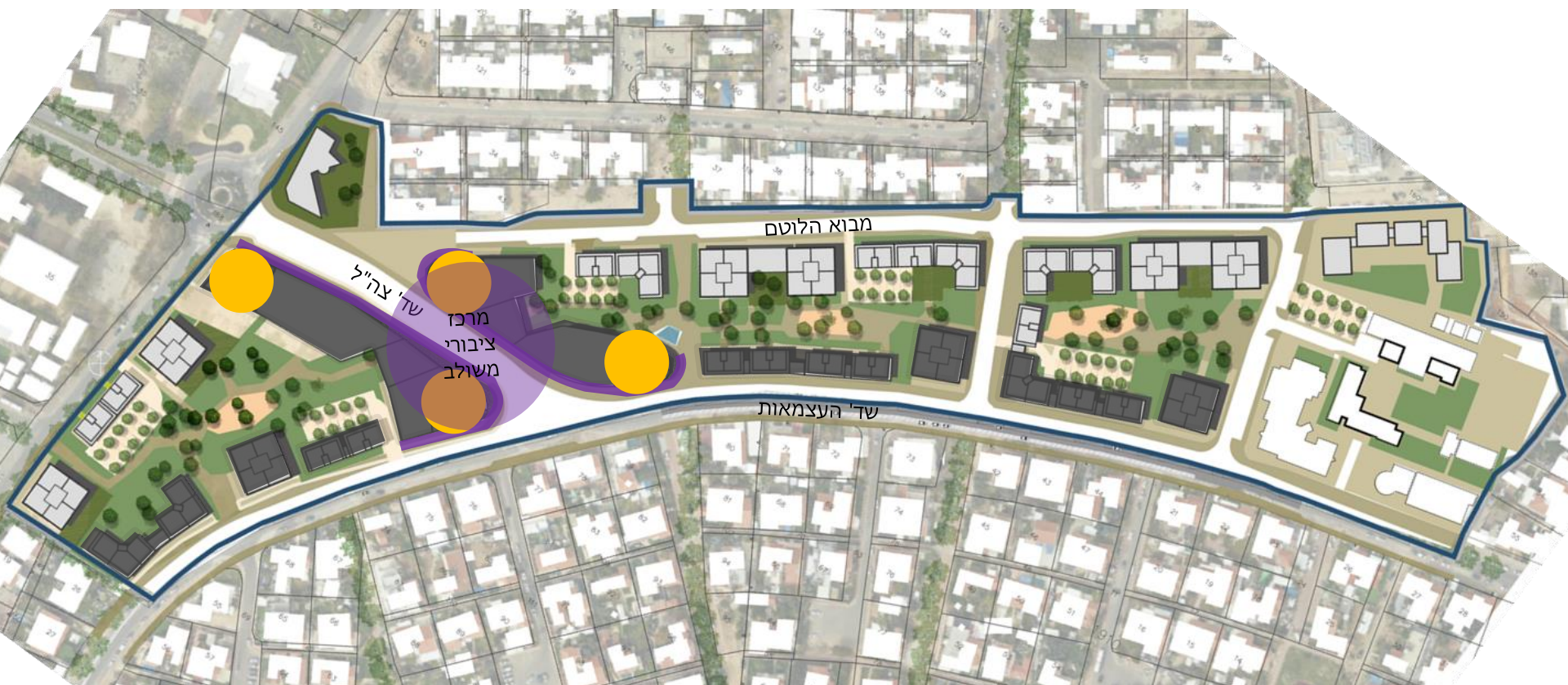
פיתוח מרחב ציבורי

- חיזוק שדרת העצמאות-צה"ל צמאות ע"י חזית פעילה ומסחרית
- **רחוב המרגלית** - המשך רחוב ממזרח תנועה לרשת העירונית הראשית וחיבורו לשדרת העצמאות
- **חצרות פנימיות** - פיתוח המגורים סביב מרחצת חצרות פנימיות



התכנית מציעה

- מערך שבילים כחלק מהשלד העירוני הירוק
- שמירה על דופן רחוב מבונה תוך שילוב של בנייה גבוהה ומרקמית
- נקודת ציון בעיר - בניה גבוהה עם חזיתות פעילות ועירוב שימושים
- מוקד עירוני - פיתוח מרכז ציבורי משולב ממ"צ, מסחר ותעסוקה בצומת רחובות צה"ל והעצמאות, משולב בציר הירוק המחבר את קריות החינוך





שימושי מסחר ותעסוקה
סה"כ מוצע כ- 8,600 מ"ר*

■ לאורך צירים ראשיים - מסחר תעסוקה
■ לאורך הציר הירוק - מוסדות ציבור משולב בבינוי

יסקי:

מרכז אזרחי:

קרקע- 1,950 מ"ר מסחר

ראשונה- 1,440 מ"ר ממ"צ

קוממיות:

מרכז אזרחי:

קרקע- 2,850 מ"ר מסחר

ראשונה - 3,300 מ"ר תעסוקה

קומת קרקע של מבני מגורים:

750 מ"ר ממ"צ

500 מר מסחר

קומת קרקע של מבני מגורים:

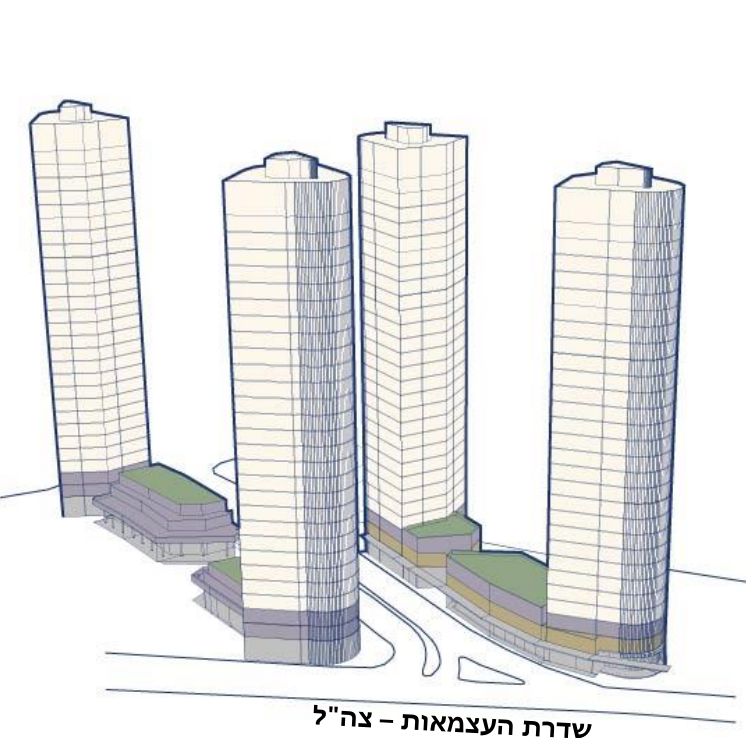
500 מ"ר ממ"צ

* שטח עיקרי

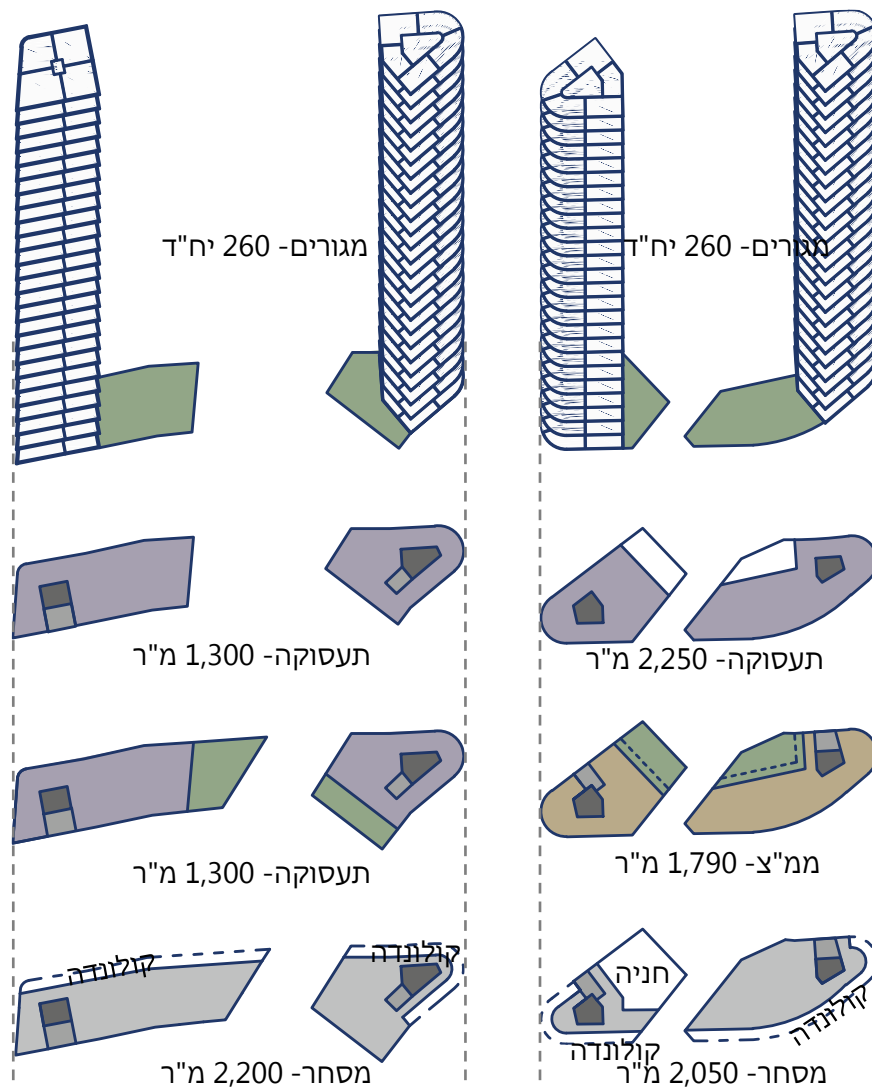
המרכז האזרחי - מוקד עירוני על שדרת העצמאות-צה"ל המשלב מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומגורים. הגן המרכזי, ציר הולכי רגל ואופניים, מחבר את קריית החינוך משואה ואדוריים, לאורכו שזורים גני הילדים ופינות משחק, "אתנחתא" ירוקה מהמולת העיר



המרכז האזרחי - תמהיל ופריסת שימושים - פיתוח מוקד אזרחי משולב מסחר ותעסוקה, ממ"צ ומגורים



- גינת גג
- ממ"צ
- תעסוקה
- מסחר
- גרעין מגורים
- גרעין ממ"צ ותעסוקה



מתחם קוממיות

מתחם יסקי

* שטח ברוטו

אופי הבנוי - מרקמי משולב עם מגדלים, מלווה רחוב עם חזית פעילה
 מרקמי: 9 קומות לרחוב צה"ל (7 קומות מגורים מעל קומת מסחר גבוהה), 5 קומות לרחוב הלוטם ומגדלים בני 15 - 30 קומות



שטח התכנית: כ- 95 דונם

יעוד מגורים: 39 דונם

כמות יח"ד: 1,580

צפיפות: 40.5 יח"ד/ לדונם נטו

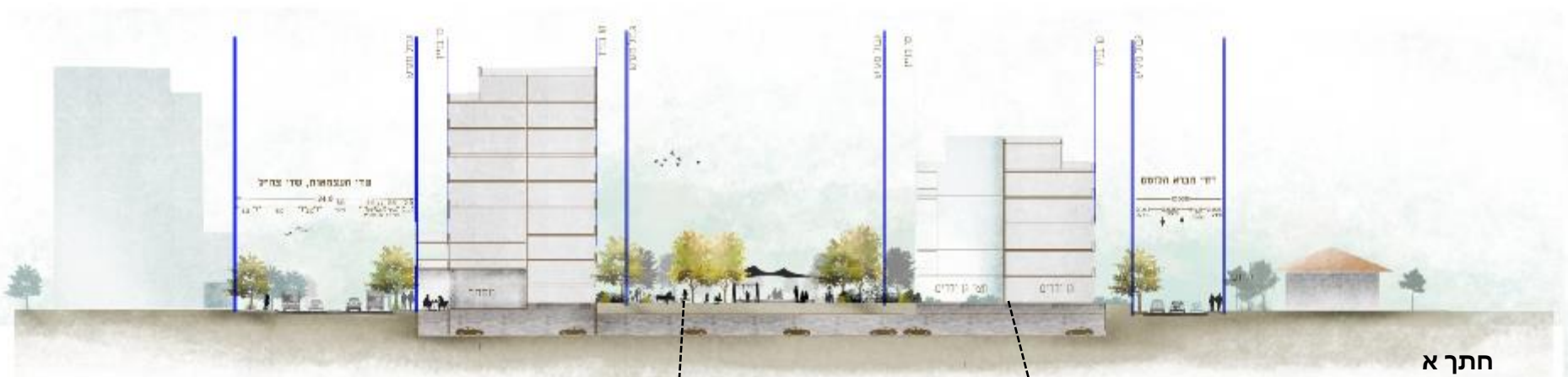
מבני ציבור: כ- 18 דונם

שטחי ציבור: כ- 5,240 מ"ר ברוטו

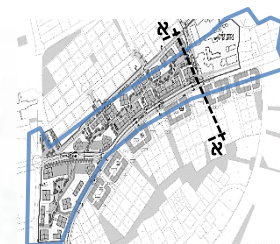
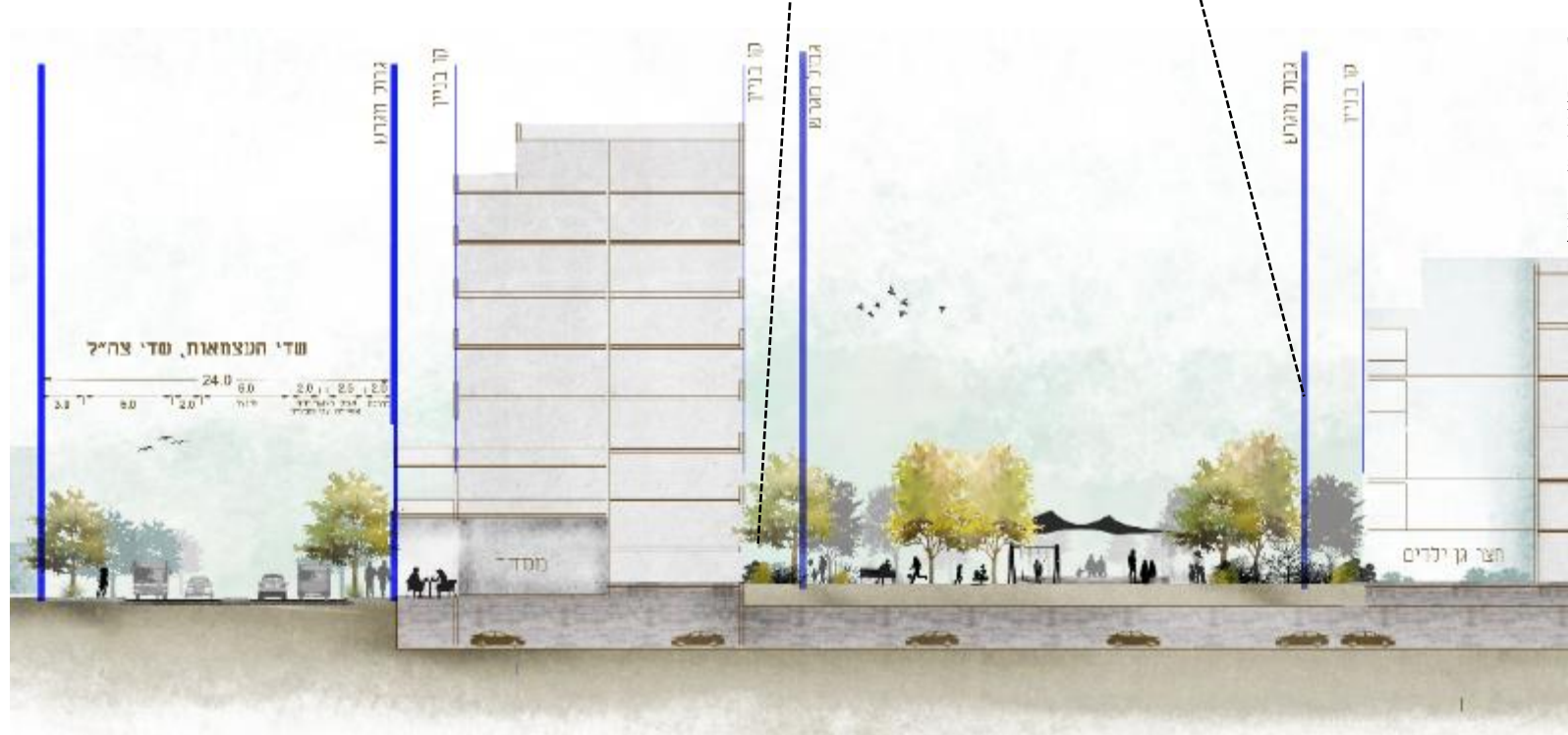
מסחר ותעסוקה: כ- 9,600 מ"ר ברוטו

שדרות העצמאות

רחוב הלום



חתך א



שצפ מרכזי -
רחבה למתקני משחק
וכושר

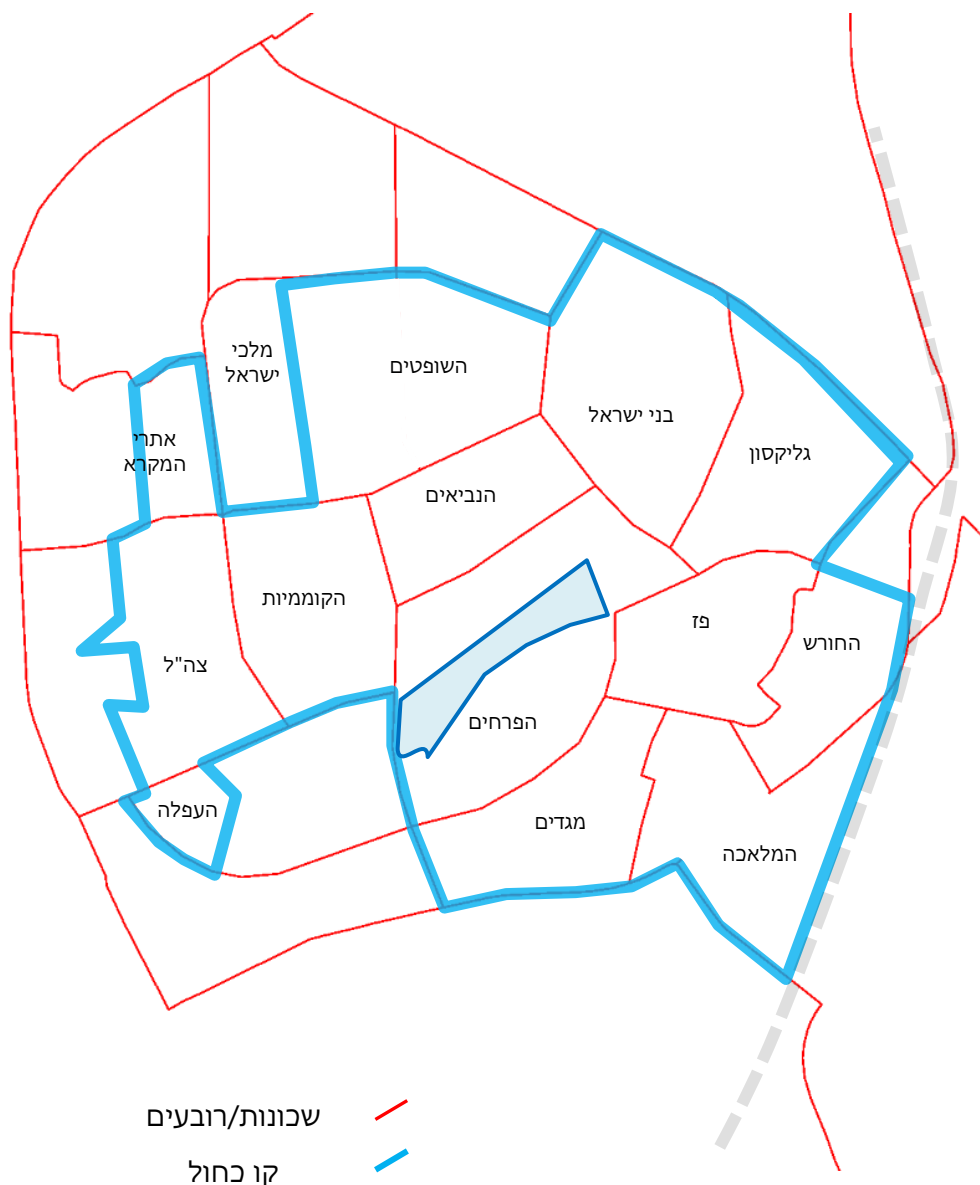
שדרות העצמאות - שדרה עירונית ראשית
מוצע בנייה צמודת דופן עם המשך חזית עירונית פעילה לאורך הרחוב. שילוב בנייה מרקמית ומגדלים.

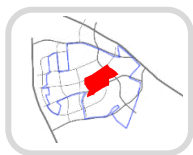


הנחות יסוד - הקצאת שטחי ציבור

1. פוטנציאל יח"ד המוצע לכל שכונה מבוסס על מצאי שטחי ציבור פתוחים ובנויים (שצ"פ וממ"צ) השכונתיים והרובעיים
2. טבלאות הסיכום נותנות מענה ברמה שכונתית לשטחי קרקע למוסדות ציבור מרמת ביה"ס היסודי ולשצ"פ סף הבית
3. ככלל, כל תכנית מפורטת לפינוי-בינוי נקודתית ו/או תכנית תמ"א 38 יתנו מענה לשטחי ציבור פתוחים ל"סף הבית" ולשטחי ציבור בנויים עבור גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, בתי כנסת וכו'
4. תתאפשר גמישות לתכניות עבור סעיף ג' בשכונות בהם יש עודף ניכר בשטחי ציבור, על פי הטבלה המסכמת לכל שכונה.
5. בשכונות בהם יש חוסר בשטחי מבנים ומוסדות ציבור ניתן יהיה לתת מענה לבתי ספר יסודי בלבד, בעוד מענה לתיכונים יהיה בשכונות הסמוכות.
6. היקף שטחי הממ"צ הקיימים המצוינים בטבלאות נמדד בדונמים, ואינו מבדיל בין בתי הספר למגזרים השונים ובתי ספר כלל עירוניים (כפי שדורש התדריך) - היקף השטחים הנדרשים ברמה העירונית יישמר והאזון ימצא בין השכונות.

אישור תכנית מפורטת להתחדשות עירונית מותנה בבחינת התשתיות, החניה והפרוגרמה הציבורית במתחם וסביבתו ומתן מענה בהתאם.





נתונים לטבלה:	
כמות נפש ליח"ד	3.5
שצ"פ סף הבית לנפש	3 מ"ר
אחוז שנתון	2.20%
מס' שנתונים לבתי ספר	12
כמות תלמידים בכיתה	27
שטח לכיתה בדונם	0.4



הפרחים - פוטנציאל נשיאה לתוספת יח"ד				
שטח השכונה				406.4 דונם
יח"ד	קיים	תוספת יח"ד (תוכניות בהכנה)	סה"כ (קיים ומתוכנן)	הערות
	1,110	1,710	2,820	תכניות בהכנה מתחם יסקי-קוממיות – תוספת 1,336 יח"ד מתחם היסמין – תוספת 348 יח"ד מתחם כוכב הנגב – 25 יח"ד
יח"ד	קיים (דונם)	נדרש (דונם)	עודף/חוסר (דונם)	הערות
שטח שצ"פ סף בית	28	*30	+14***	סה"כ שצ"פ קיים - 28 דונם (שבילים, שכונתי ורובעי)
שטח ממ"צ לכיתות (בי"ס יסודי ומעלה)	8.5	39**	-30	סה"כ ממ"צ קיים - 55 דונם (לכלל שירותי ציבור)
פוטנציאל תוספת יח"ד בשכונה	עד 1,350 יח"ד		בחינת שטחי ממ"צ - התכניות המקודמות בשכונה מנצלות את יכולת הנשיאה של השכונה על בסיס שטחי הציבור הבנויים הקיימים. בצמוד לתכנית בשכונת ההעפלה קיים כ-100 דונם של שטחי ציבור היכולים לתת מענה למבני ציבור מרמת ביה"ס היסודי ומעלה (בי"ס יד יצחק ומקיף ע"ש אריה מאיר). בחינת שטחי שצ"פ יכולת הנשיאה של השכונה על בסיס עודף שטחי הציבור הפתוחים היא לתוספת של כ- 1,350 יח"ד, לפי החישוב - - עודף שטחי השצ"פ בשכונה נותן מענה ל- 4,666 נפשות מעבר ל-1,350 יח"ד יש להבטיח מענה לשטחי שצ"פ סף הבית, בשטח מינימלי של 3 מ"ר לנפש	
			אישור תכנית מפורטת להתחדשות עירונית מותנה בבחינת התשתיות, החניה והפרוגרמה הציבורית במתחם וסביבתו ומתן מענה בהתאם	

* מענה פרוגרמתי עבור שצ"פ סף הבית - 3 מ"ר לנפש

** מענה פרוגרמתי עבור שטחי קרקע למוסדות ציבור עבור כיתות מרמת ביה"ס היסודי

*** מתחם יסקי קוממיות מוסיף 16 דונם שצ"פ סף הבית





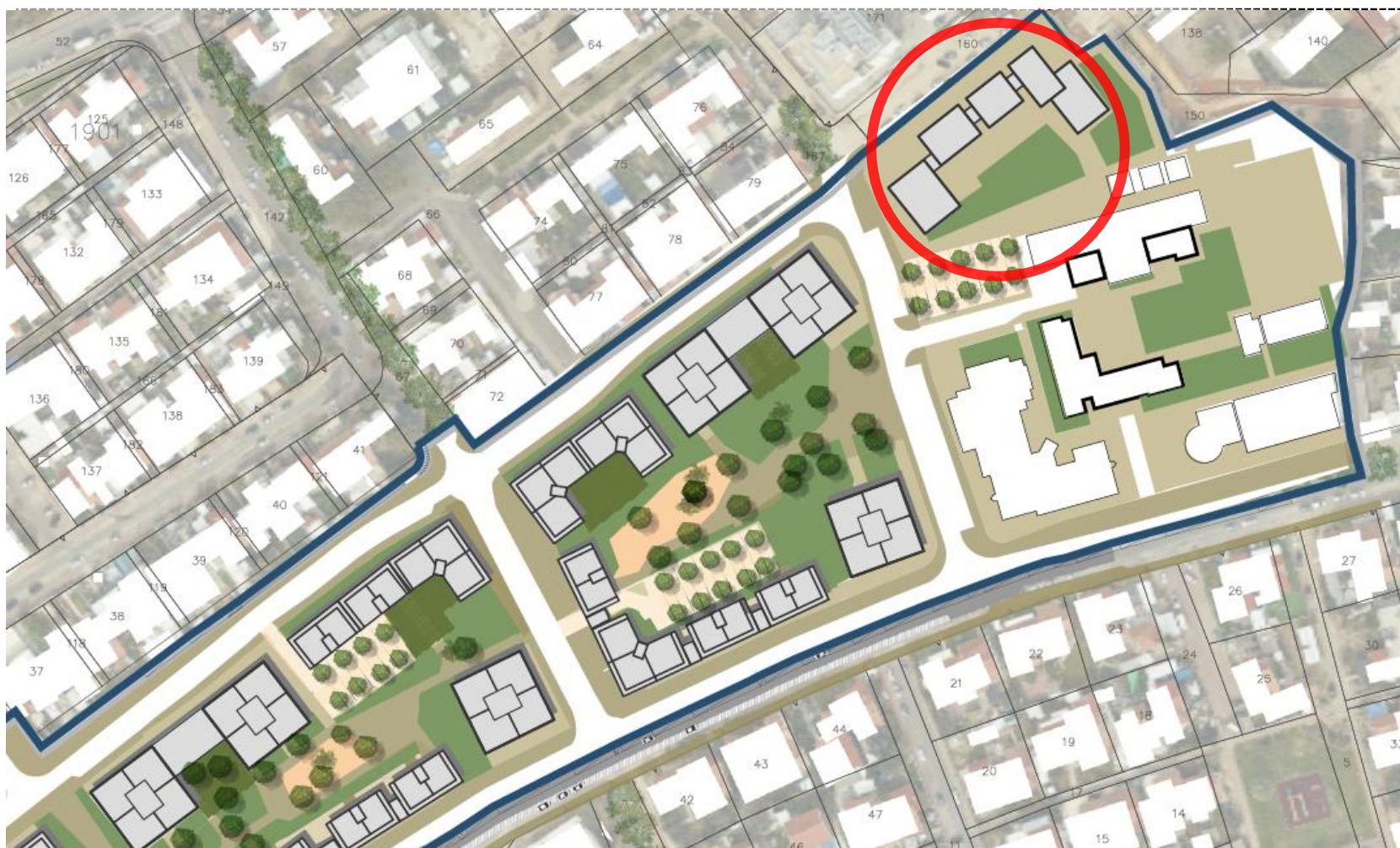
1,336	יח"ד נוספות
3.3	נפשות למשק בית
4,409	אוכלוסייה
2.10%	שיעור שנתון
93	שנתון חינוך

עבור 1,450 יח"ד נדרש 11,479 מ"ר בנוי

שטחי ציבור נדרשים (לפי התדריך החדש):

המוסד	קבוצת גיל	משתתפים	כיתות	מוסדות	קרקע (דונם)	שטח בנוי (מ"ר)	מוצע בתכנית
מעון	0-2	139	7	3	3.0	1,320	משולב בתכנית
גן ילדים	3-5	278	9	3	3.7	1,204	משולב בתכנית
							משולב בתכנית
יסודי	6-11	556	21	1	6.2	3,086	18 כיתות במתחם משואה
על יסודי	12-17	556	21	1	8.4	4,200	בסביבה
חינוך מיוחד	0-21	41	5		1.5	500	בסביבה
סך חינוך		1,568	62	8	12.9	10,310	
בתי כנסת				2		419	משולב בתכנית
קהילה				3	2.2	2290	משולב בתכנית
סך מוסדות				5		2709	
שצפ סף הבית				4	13.2		
סך הקצאה		1,568	62		28.3	13,019	





תוספת 18 כיתות לבי"ס יסודי וחט"צ במקום שצ"פ וגני ילדים קיימים

חלופה א'

מתחם משואה

----- קיים אשכול גנים ושצ"פ כ- 5 דונם

הרחבת בית ספר משואה - בביצוע

תוספת 8 כיתות וממ"מים - סה"כ 24 כיתות

בהיתר- לא מיועד להתחדשות עירונית

מוצע - בינוי בית ספר יסודי 18 כיתות -

נדרש - פינוי אשכול הגנים והעתקתו למגרש

ממ"צ חדש מול מתחם הגבורה

ייתרון - סמיכות בתי הספר מאפשרת שימוש

משותף בשטחי החצרות לניצול מיטבי ויעיל

של הקרקע

מוצע - בית ספר תיכון יבנה בשטח מתחם

הגבורה





סה"כ שטחי ממ"צ מוצעים - 13,019 מ"ר, מתוכם:

- 3,693 מ"ר בקומות הקרקע ובמרכז האזרחי
- 2.2 דונם בצומת קוממיות (1,540 מ"ר)
- 3,086 מ"ר בית'ס יסודי במתחם משואה (חלופה למתחם אדוריים)
- 4,700 מ"ר בית'ס על יסודי וחינוך מיוחד במתחם הגבורה:



תכנון קומת הקרקע שם דגש על המרחב הציבורי. קולונדה מלווה חזית פעילה - מסחר ותעסוקה לאורך הרחובות.

הכניסות לשטחי הציבור השכונתיים מתוך הגינה המשותפת להבטחת בטיחות מרבית ואיכות חיים לתושבים, עם נגישות למרחב המגוון מתוך לובי בתי המגורים.

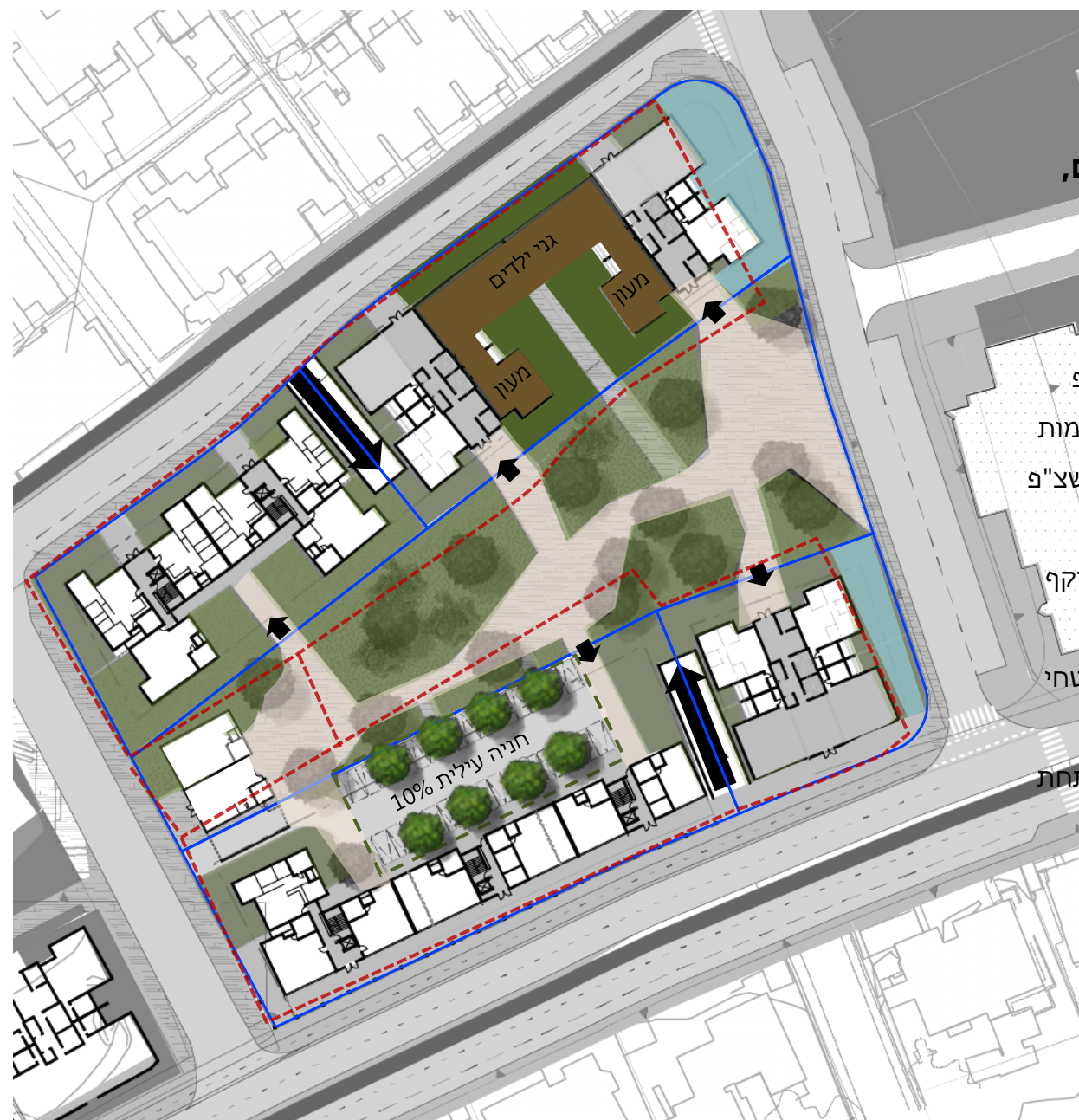
- גני ילדים/מעונות
- מעברים ושבילים
- גינות ציבוריות - גינון ופיתוח
- גינות גני הילדים

המרחב הציבורי -

עקרונות תכנון השטחים הפתוחים,

חניה וניהול מי נגר

- שטחי חצרות המגורים יפותחו עם גינות משותפות וכניסות נגישות לתחום השצ"פ
- בתאי שטח בהם משולבים גני ילדים בקומות הקרקע - גינות גני הילדים יפנו לחזית השצ"פ
- החניה תהיה תת קרקעית.
- תתאפשר חנית מטע עילית עד 10% מהיקף החניות הנדרשות
- כל מגרש מגורים יאפשר לפחות 15% שטחי חלחול
- תותר חניה תת קרקעית עבור מגורים מתחת לשטחי ציבור פתוחים



- מגרש
- גני ילדים/מעונות
- חצרות גני הילדים
- שטחי חלחול
- גבול מרתף

מתחם יסקי - מבט מזרחה למרחב הציבורי ובית הספר במתחם משואה



מתחם קוממיות

צורת המתחם מאפשרת מרחב ציבורי
מרכזי ואיכותי לטובת התושבים

היום - ומחר



מתחם הקוממיות

קומת הקרקע משמרת את איכויות המרחב הציבורי. קולונדה מלווה חזית פעילה עם שימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה לאורך שדרת צה"ל

הכניסות לשטחי הציבור השכונתיים מתוך הגינה המשותפת להבטחת בטיחות מרבית ואיכות חיים לתושבים, עם נגישות למרחב המגוון מתוך לובי בתי המגורים.

החניה ברובה תת קרקעית, 10% בלבד חניה עילית "חניית מטע"

- גני ילדים/מעונות
- מעברים ושבילים
- גינות ציבוריות - גינון ופיתוח
- גינות גני הילדים
- שטח מסחרי



מתחם הקוממיות

גינת כיס - מבנן מגורים סביב מרחב ציבורי שכונתי עם שימושים מעורבים של גני ילדים, מסחר, קומות תעסוקה מדורגות הפונות לגינה ומגורים מעל

שבילים ירוקים להולכי רגל ואופניים מחברים את המתחם לסביבתו הקרובה ולקריית החינוך הסמוכה



מתחם הקוממיות - מבט צפונה למרחב הציבורי והמרכז האזרחי



גמישות בתכנון קומה טיפוסית- מגדל ומרקמי

גודל דירה ממוצע - 105 מ"ר פלדלת (93 מ"ר עיקרי)

20% דירות קטנות 70 מ"ר - דירת 3 חדרים

20% דירות גדולות 130 מ"ר - דירת 5 חדרים

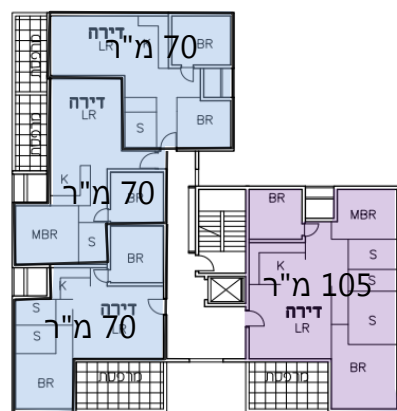
60% דירות בגודל ממוצע 105 מ"ר - דירת 4 חדרים



5 יח"ד לקומה



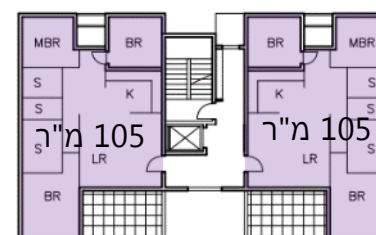
4 יח"ד לקומה



4 יח"ד לקומה



3 יח"ד לקומה



2 יח"ד לקומה

- דירת 3 חדרים ■
- דירת 4 חדרים ■
- דירת 5 חדרים ■

מתחם הקוממיות - שלביות מוצעת "בינוי פינוי בינוי"

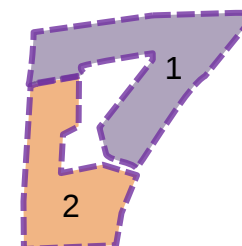


איחוד וחלוקה - מתחם הקוממיות

1. מתחם אחד לאיחוד וחלוקה
קל תכנונית, מסובך יותר למימוש

2. מתחמי איחוד וחלוקה
2 תתי מתחמים שאינם קשורים זה בזה -
יאפשר גמישות גדולה יותר ליזם/זמים

התכנות



מתחם 1-

48 יח"ד קיימות
מתוכננות:
48 יח"ד בבניה מרקמית
360 יח"ד במגדלים

מתחם 2-

72 יח"ד קיימות
מתוכננות:
30 יח"ד בבניה מרקמית
300 יח"ד במגדלים



מתחם קוממיות - הנחות עבודה כלכליות מרכזיות	
סה"כ מספר יח"ד לפינוי	114 יח"ד
שטח אקווילנטי ממוצע של יח"ד לפינוי לצורך תחשיב לפי תקן 21 (לא הובאו בחשבון זכויות לא מנוצלות להרחבה)	73 מ"ר
תוספת לשטח דירה קיימת - לפי הנחית הותמ"ל	12 מ"ר
שטח "פלדלת" של דירה חדשה שתימסר לבעלים	85 מ"ר
זכויות לשטח מסחרי קיים לצורך התחשיב - חלקה 114	401 מ"ר
שטח תמורה ברוטו בגין פינוי מסחר . החוכרים ישלמו דמי היתר/דמי רכישת זכות בעלות	401 מ"ר
עלות בניה ישירה למ"ר עילי	4,200 ₪
עלות בניה ישירה למ"ר במרתפים	2,300 ₪
שטח פלדלת של דירת זם לשיווק במתחם קוממיות- ממוצע	105 מ"ר
שווי מ"ר ממוצע, כולל מע"מ, במתחם קוממיות	12,500 ₪
שווי מ"ר ממוצע, כולל מע"מ, במגרשי ההשלמה ביסקי	12,500 ₪

הנחות עבודה תכנוניות מרכזיות	מתחם קוממיות
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (עיקרי + ממ"ד)	105 מ"ר
שטח שירות עילי מחוץ לדירות (מבואות לובי טכני) ממוצע ליח"ד	22 מ"ר
שטח עילי ברוטו ליח"ד (לא כולל מרפסת)	127 מ"ר
שטח מרפסת ממוצע ליח"ד	12 מ"ר
שטח מסחרי עילי בקומת הרחוב - עיקרי ושירות	2,850 מ"ר
שטח משרדים/מרפאות - עיקרי ושירות	3,300 מ"ר
שטח ציבורי עילי בקומת הרחוב - עיקרי ושירות	500 מ"ר
תקן חניה ליח"ד	1.00
תקן חניה למסחר - מקום חניה לכל -	50 מ"ר
תקן חניה למשרדים/מרפאות - מקום חניה לכל -	150 מ"ר
תקן חניה למבני ציבור - מקום חניה לכל -	150 מ"ר
שיעור החניות העיליות (בתחום המגרש)	10%
שיעור החניות במרתפים	90%
שטח למקום חניה במרתף	35 מ"ר
כמות יח"ד	650 יח"ד

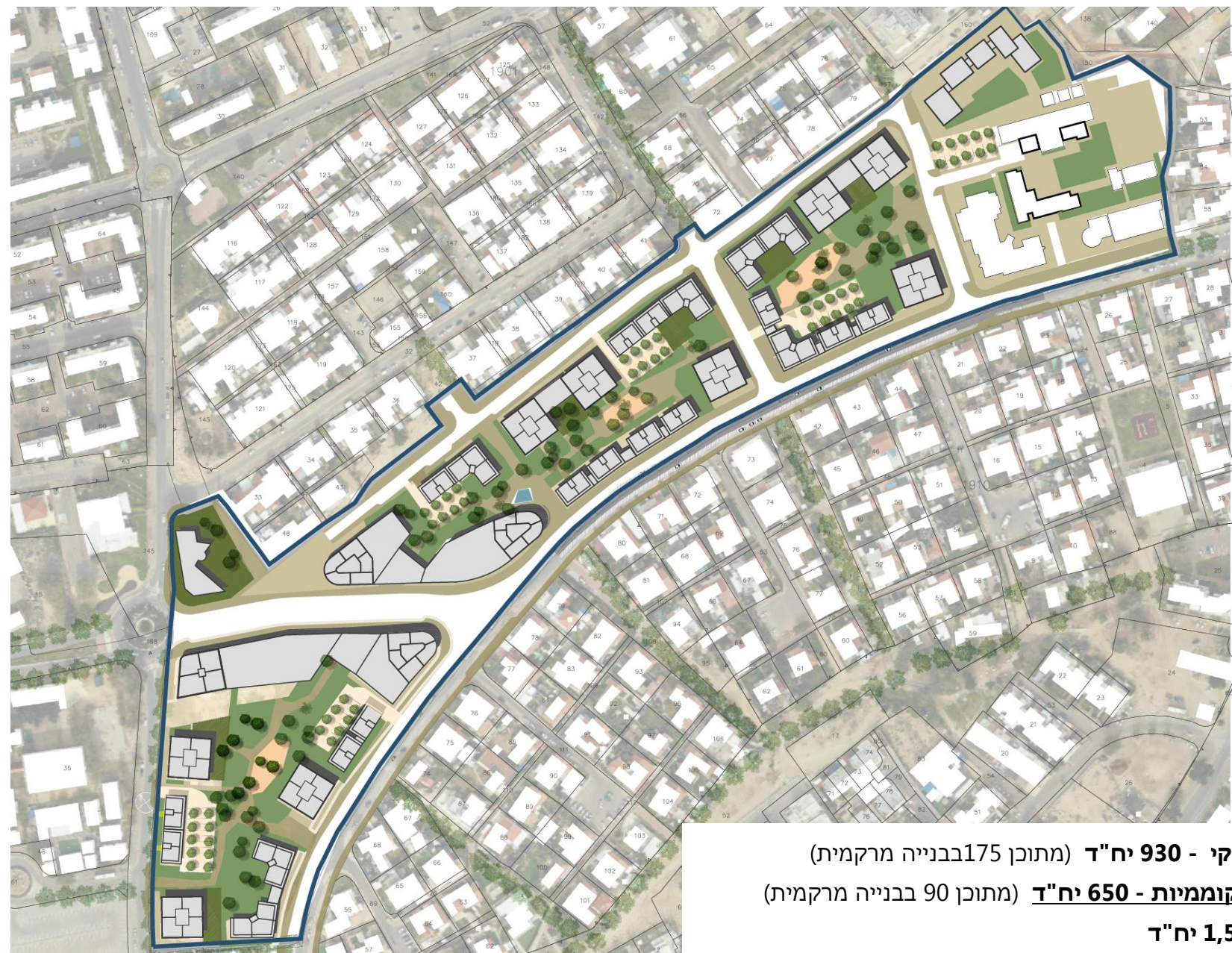
הנחה: תתאפשר חניה מתחת שצ"פים ולפיכך שטח מקום חניה הינו כ- 35 מ"ר

תוצאות - תקציר מנהלים	
650 יח"ד	כמות יח"ד בקוממיות
220 יח"ד	כמות יח"ד השלמה ביסקי
870 יח"ד	סה"כ יח"ד
25.3%	שיעור יח"ד במגרשי ההשלמה מתוך סה"כ יח"ד בתכנית - צריך להיות מקסימום 49% ועד 67% בהחלטה מיוחדת (לפי סעיף 13.1, 13.2 בהחלטת רמ"י)
5.0	מכפיל בתוך מתחם קוממיות - צריך להיות לפחות 2 (לפי הגדרת "תכנית להחדשות עירונית" בהחלטת רמ"י)
7.6	מכפיל פינוי-בינוי (צריך להיות בין 3-10 לפי סעיף 13.3 בהחלטת רמ"י)
₪6,820,000	תשלום לרמ"י בגין מגרשי השלמה - ביסקי
₪6,374,400	היטל השבחה בגין תכנית למתחם הפינוי הבינוי - שטחי מסחר בלבד
14%	שיעור רווח מהעלויות ללא מגרשי השלמה
18.0%	שיעור הרווח מהעלויות כולל מגרשי השלמה

סיכום:

נדרשות כ- 220 יח"ד במגרשי השלמה במתחם הצמוד יסקי כדי להגיע לרווח של 18%.
 ככל שלא תתאפשר חניה מתחת לשצ"פים – שטח מקום חניה מוערך ב- 45 מ"ר לפחות - יידרשו 500 יח"ד להשלמה

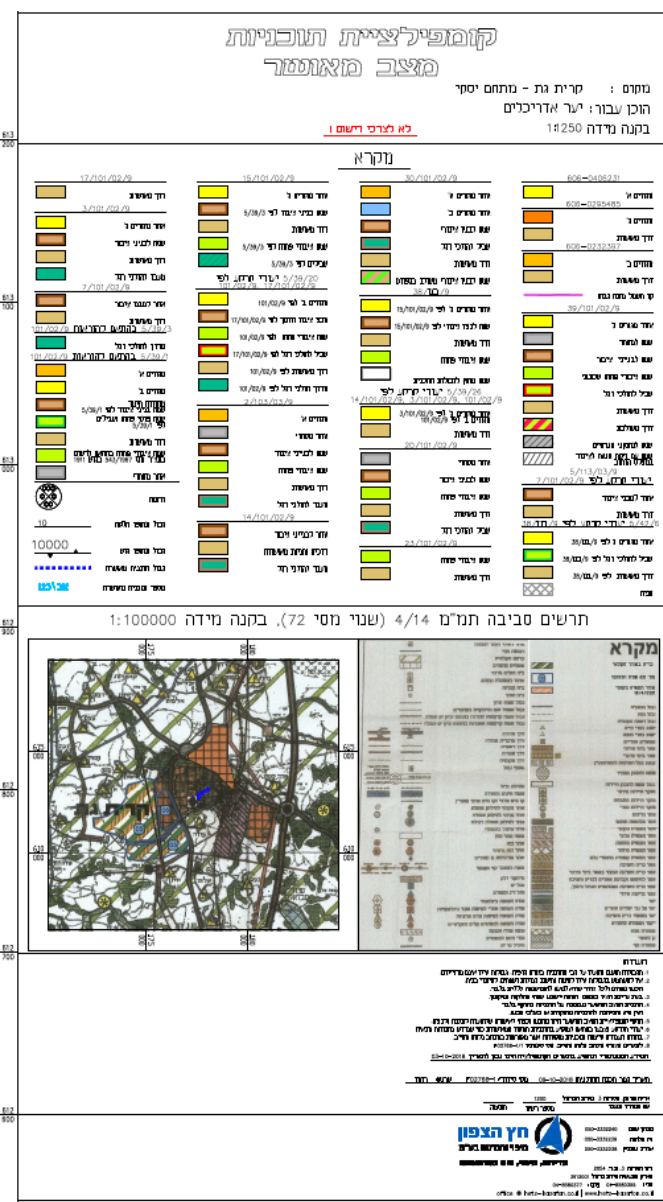


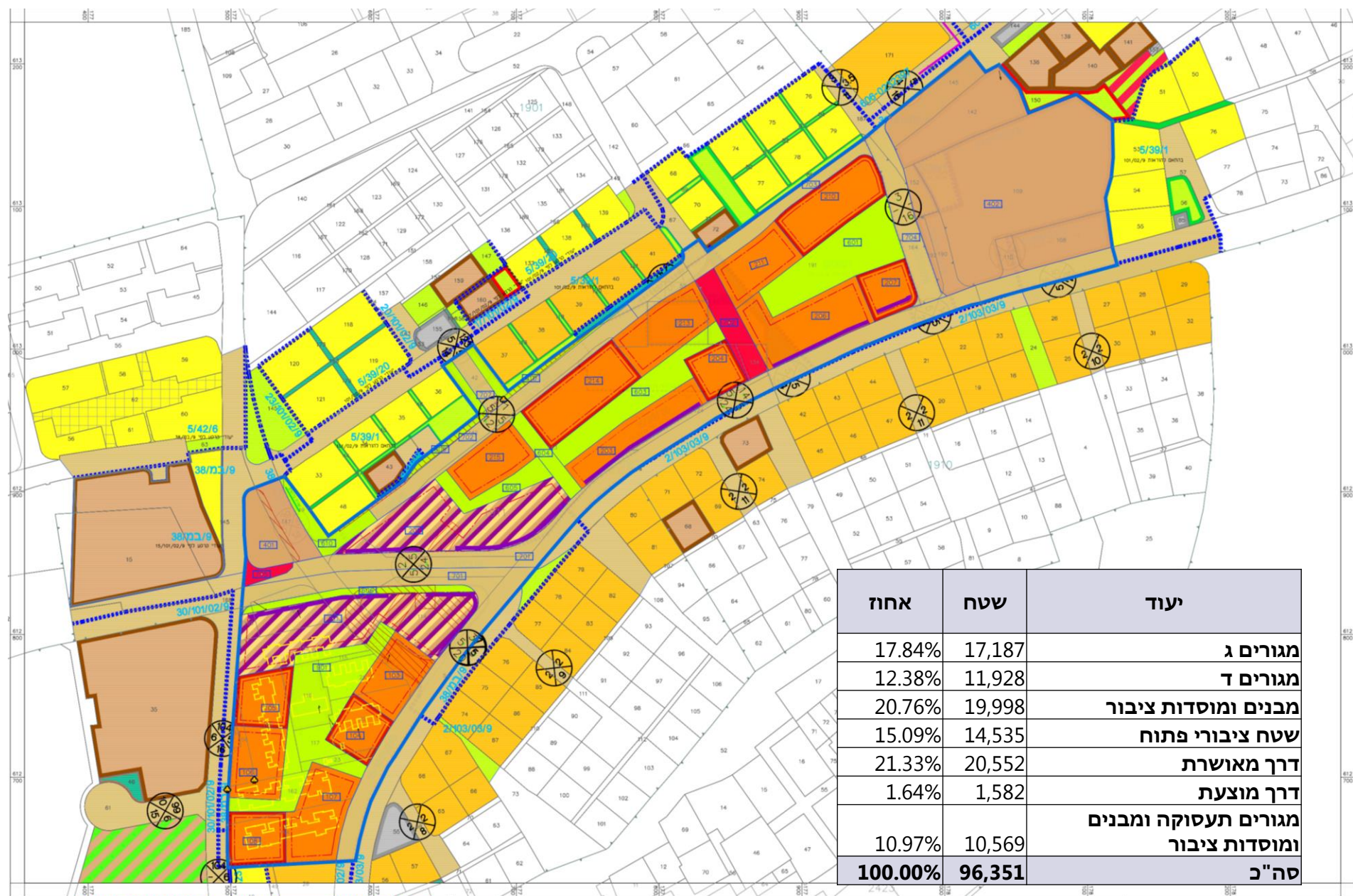


מתחם יסקי - 930 יח"ד (מתוכן 175 בבנייה מרקמית)
 מתחם הקוממיות - 650 יח"ד (מתוכן 90 בבנייה מרקמית)
 סה"כ 1,580 יח"ד

שדרות העצמאות - שדרה עירונית ראשית
מוצע בנייה צמודת דופן עם המשך חזית עירונית פעילה לאורך הרחוב. שילוב בנייה מרקמית ומגדלים.





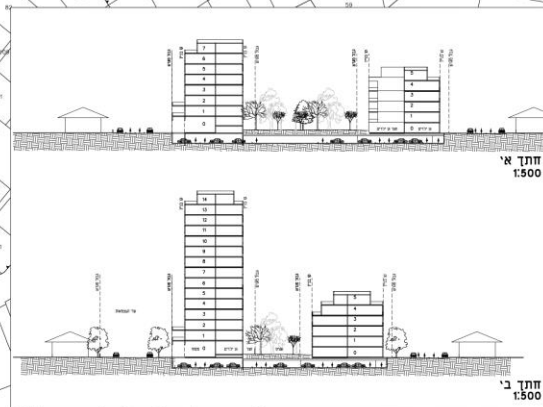
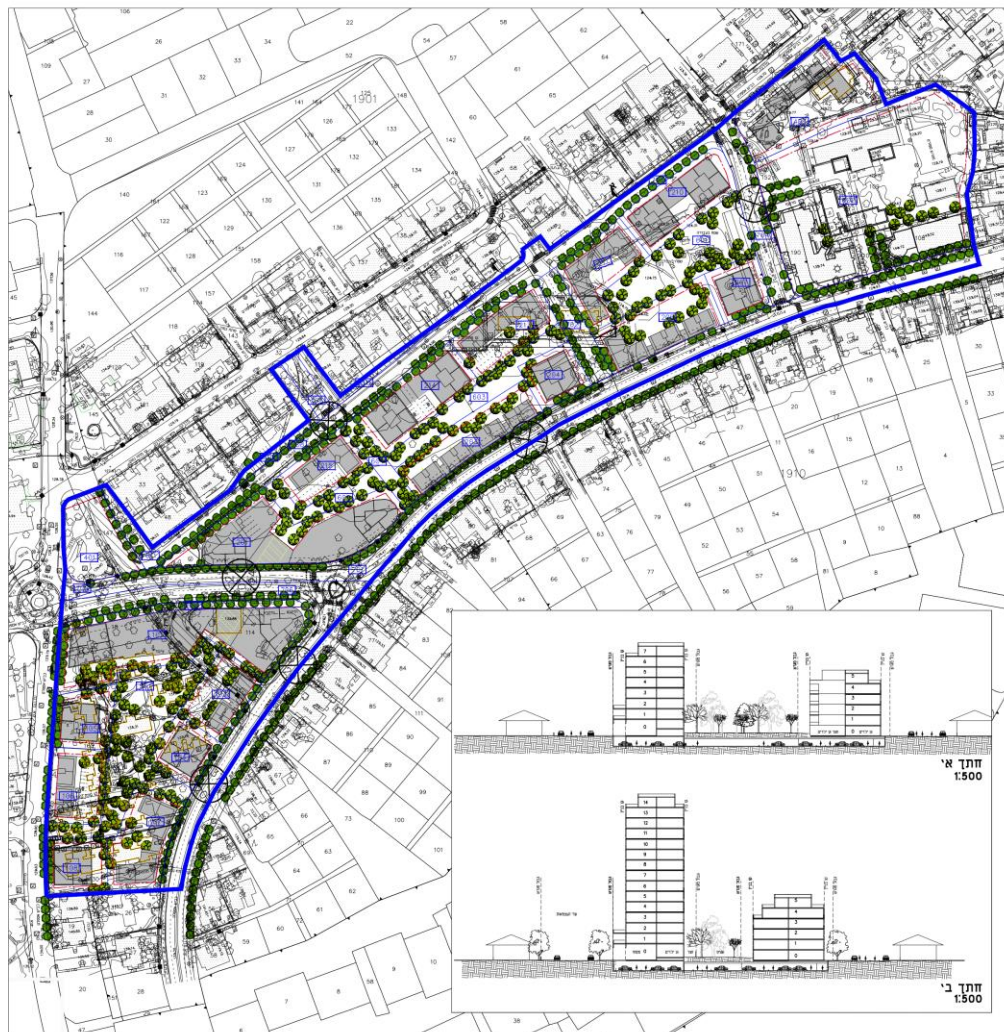




מתחם לדוגמא - תכנית קומת מרקע
1:500



מתחם לדוגמא - תכנית קומת מרקע
1:500



נספח בינוי

תמ"ל 2014

מתחם קוממיות יסקי

גליון 1 מתוך 1

תחולה	מנחה
תיאור תאריך עריכת הנספח	4321
קנ"מ	11000
תרשימים נוספים	קנ"מ
חזיתים	-
חזיתות	-
סיפורי בניינים	-
שמות וחתימות:	
עורך הנספח	שם תאריך: יום חודש שנה
חתימה:	שם תאריך: יום חודש שנה

[illegible][illegible]

ב. זמרי סטנציה בדרוש לשכונת ע"ש רחוב האילנות;

Particulate Emission	SO ₂ Emission	NO _x
100%	100%	
12.43	18.34	
8.28	10.38	

שנה	מספר תלמידי תיכון	מספר תלמידי תיכון	מספר תלמידי תיכון
2010	10,000	10,000	10,000
2011	10,000	10,000	10,000
2012	10,000	10,000	10,000
2013	10,000	10,000	10,000
2014	10,000	10,000	10,000
2015	10,000	10,000	10,000
2016	10,000	10,000	10,000
2017	10,000	10,000	10,000
2018	10,000	10,000	10,000
2019	10,000	10,000	10,000
2020	10,000	10,000	10,000
2021	10,000	10,000	10,000
2022	10,000	10,000	10,000
2023	10,000	10,000	10,000
2024	10,000	10,000	10,000
2025	10,000	10,000	10,000
2026	10,000	10,000	10,000
2027	10,000	10,000	10,000
2028	10,000	10,000	10,000
2029	10,000	10,000	10,000
2030	10,000	10,000	10,000
2031	10,000	10,000	10,000
2032	10,000	10,000	10,000
2033	10,000	10,000	10,000
2034	10,000	10,000	10,000
2035	10,000	10,000	10,000
2036	10,000	10,000	10,000
2037	10,000	10,000	10,000
2038	10,000	10,000	10,000
2039	10,000	10,000	10,000
2040	10,000	10,000	10,000
2041	10,000	10,000	10,000
2042	10,000	10,000	10,000
2043	10,000	10,000	10,000
2044	10,000	10,000	10,000
2045	10,000	10,000	10,000
2046	10,000	10,000	10,000
2047	10,000	10,000	10,000
2048	10,000	10,000	10,000
2049	10,000	10,000	10,000
2050	10,000	10,000	10,000
2051	10,000	10,000	10,000
2052	10,000	10,000	10,000
2053	10,000	10,000	10,000
2054	10,000	10,000	10,000
2055	10,000	10,000	10,000
2056	10,000	10,000	10,000
2057	10,000	10,000	10,000
2058	10,000	10,000	10,000
2059	10,000	10,000	10,000
2060	10,000	10,000	10,000
2061	10,000	10,000	10,000
2062	10,000	10,000	10,000
2063	10,000	10,000	10,000
2064	10,000	10,000	10,000
2065	10,000	10,000	10,000
2066	10,000	10,000	10,000
2067	10,000	10,000	10,000
2068	10,000	10,000	10,000
2069	10,000	10,000	10,000
2070	10,000	10,000	10,000
2071	10,000	10,000	10,000
2072	10,000	10,000	10,000
2073	10,000	10,000	10,000
2074	10,000	10,000	10,000
2075	10,000	10,000	10,000
2076	10,000	10,000	10,000
2077	10,000	10,000	10,000
2078	10,000	10,000	10,000
2079	10,000	10,000	10,000
2080	10,000	10,000	10,000
2081	10,000	10,000	10,000
2082	10,000	10,000	10,000
2083	10,000	10,000	10,000
2084	10,000	10,000	10,000
2085	10,000	10,000	10,

שם	מס	מספר חשבון	מספר חשבון
מספר חשבון	מספר חשבון	מספר חשבון	מספר חשבון

THESE RESULTS ARE THE FIRST STEP IN THE PROCESS OF IDENTIFYING THE BEST PRACTICES FOR THE FUTURE. THE RESULTS OF THE STUDY WILL BE USED TO DEVELOP A FRAMEWORK FOR THE FUTURE. THE FRAMEWORK WILL BE USED TO DEVELOP A FRAMEWORK FOR THE FUTURE. THE FRAMEWORK WILL BE USED TO DEVELOP A FRAMEWORK FOR THE FUTURE.

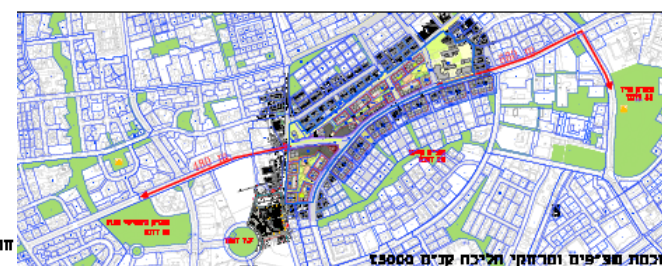
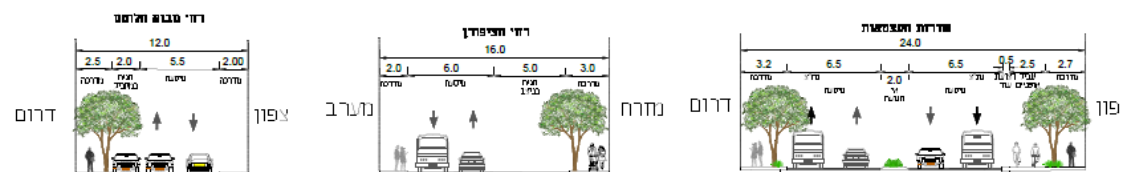
[illegible]

גליון 1 סתור 1

[illegible]

1990-1991

- | צבעי תוכנית | |
|---|---------------|
| צבע | שם |
|  | רעיון |
|  | הקדמה |
|  | הקדמה ותוכנית |
|  | הקדמה ותוכנית |
|  | הקדמה ותוכנית |
|  | הקדמה ותוכנית |
|  | הקדמה ותוכנית |
|  | הקדמה ותוכנית |
|  | הקדמה ותוכנית |
|  | הקדמה ותוכנית |
|  | הקדמה ותוכנית |
|  | הקדמה ותוכנית |



תכנית תנועה



חתכים טיפוסיים

חתכים טיפוסיים

שדי העצמאות, שדי צה"ל
חתך לא סופי-תלוי בהתחדשות עירונית



רחי הציפורן

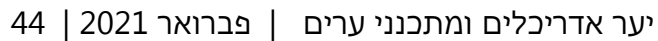


רחי מבוא הלוםס











תודה