

# התחדשות כיכר שער העיר | נצרת

مدخل المدينة | الناصرة

## דוח מסכם - בדיקת היתכנות מתחם "שער הכניסה לנצרת"

בדיקת ההיתכנות מקודמת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית למתחם שער הכניסה לעיר נצרת



## הקדמה - מהות העבודה

נצרת הינה העיר הערבית הגדולה בצפון. לעיר קיים מעמד מיוחד אשר מקבל ביטוי בפרוגרמה האורבנית והאזורית. נצרת מהווה עיר בעלת מוקדים רבים; **מוקד תעסוקתי, דתי, תיירותי, חינוכי, תרבותי ומוקד לשירותי בריאות**- שמשרתים אותה ואת הערים ויישובים מסביב.

הדוח הנ"ל מסכם בדיקת היתכנות שנערכה עבור מתחם שער העיר נצרת. מטרת הבדיקה לבחון האם קיים ומהו הפוטנציאל התכנוני, החברתי והכלכלי לקידום תכנית מפורטת במתחם.

הסקר כולל ניתוח מצב קיים: סקירה סטטוטורית, שימושי וסקירת מבנים קיימים ובעלויותהם, בדיקות כלכליות וסקר שוק. ובשלב שני הצעה תכנונית למתחם, שבמסגרתה נבחנו חלופות לקו הכחול וגבולות המתחם, חלופות להמשך תוואי רק"ל מתוכנן קו נצרת- חיפה, וחלופות בינוי במתחם.

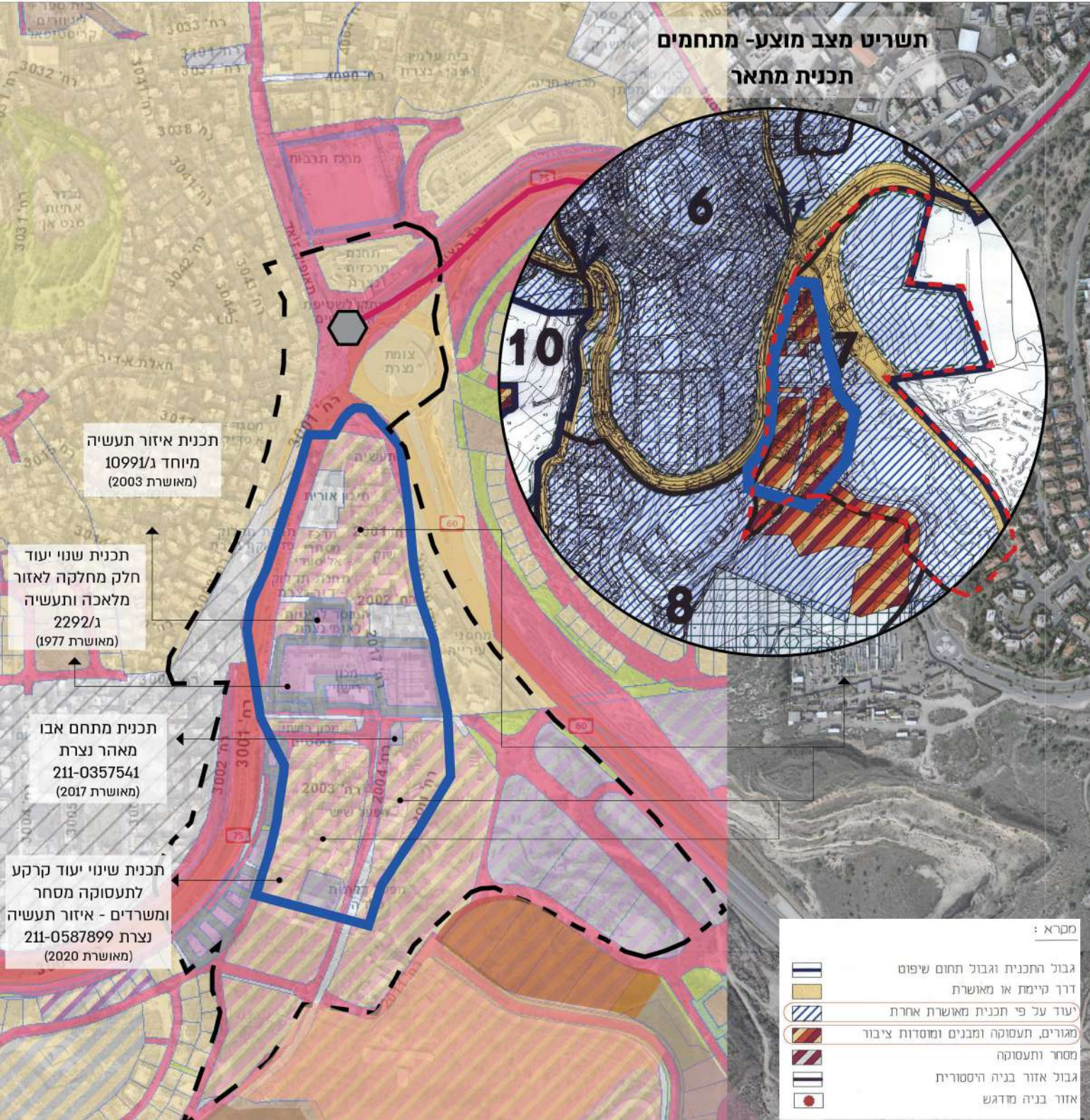
תהליך העבודה נערך מול העירייה דרך מספר ישיבות עם המהנדס ומחלקות שונות בעירייה, וראיונות וסיורים עם התושבים, גם בעלי עסקים שעובדים במתחם וגם השוכרים.



# סקירה סטטוטורית

ייעודי קרקע מאושרים

## תשריט מצב מוצע- מתחמים תכנית מתאר



**על המתחם חלה תכנית מתאר נצרת:**

- תכנית מספר (ג/11810) סטטוס: מאושרת (2009) שנת יעד לתכנית: 2020 תכנית שמכוחה **לא** ניתן להוציא היתרי בנייה

**המתחם נמצא בייעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.**

- התכנית מזהה את האזור כבעל פוטנציאל ומציעה שדרוג מאזור "מוסכים" לאזור תעשייה מעורב שימושים.
- רוב הבניינים הוציאו היתרי בנייה מטעם תכנית מספר ג/5590. **התכנית הופקדה אך לא אושרה.**
- מסביב למתחם מקודמות תכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (חלק מאושרות וחלק בתהליכי הפקדה ואישור). התכניות בייעודי מגורים, תעסוקה והייטק, מוסד אקדמי, מבני ציבור ותיירות.
- במתחם קודמה תכנית של רי תכנון אזור התעשייה הקיים- **הסתיים הטיפול בתכנית (2022) לאור הבקשה להכין תכנית התחדשות למתחם.**

תכנית איזור תעשייה  
מיוחד ג/10991  
(מאושרת 2003)

תכנית שנוי יעוד  
חלק מחלקה לאזור  
מלאכה ותעשייה  
ג/2292  
(מאושרת 1977)

תכנית מתחם אבו  
מאהר נצרת  
211-0357541  
(מאושרת 2017)

תכנית שינוי יעוד קרקע  
לתעסוקה מסחר  
ומשרדים - איזור תעשייה  
נצרת 211-0587899  
(מאושרת 2020)

מקרא :

|  |  |
|--|--|
|  | גבול התכנית וגבול תחום שיפוט דרך קיימת או מאושרת |
|  | יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת                     |
|  | מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור              |
|  | מסחר ותעסוקה                                     |
|  | גבול אזור בניה היסטורית                          |
|  | אזור בניה מודגש                                  |

**מקרא:**

- גבול מתחם שהוגש בקול קורא (כ-100 ד')
- - גבול מוצע ע"י המחוז (כ-320 ד')

# מיפוי דרכים

## מוקדים תחבורתיים קיימים ועתידיים

המיקום הייחודי של המתחם מאופיין בצירים ראשיים המחברים את נצרת לערים ויישובים סמוכים כמו עפולה, נוף הגליל, יפיע וריינה. במתחם מס' מוקדים תחבורתיים קיימים ומתוכננים הצפויים להעלות את רמת הקישוריות והנגישות התחבורתית למתחם:

### תחנת רק"ל זיאד - מאושרת

תחנת זיאד - הראשונה בקו נצרת - חיפה והיחידה בעיר נצרת. מתוכננת בדופן הצפונית של המתחם מול העירייה

### בחינת היתכנות להמשך תוואי רק"ל

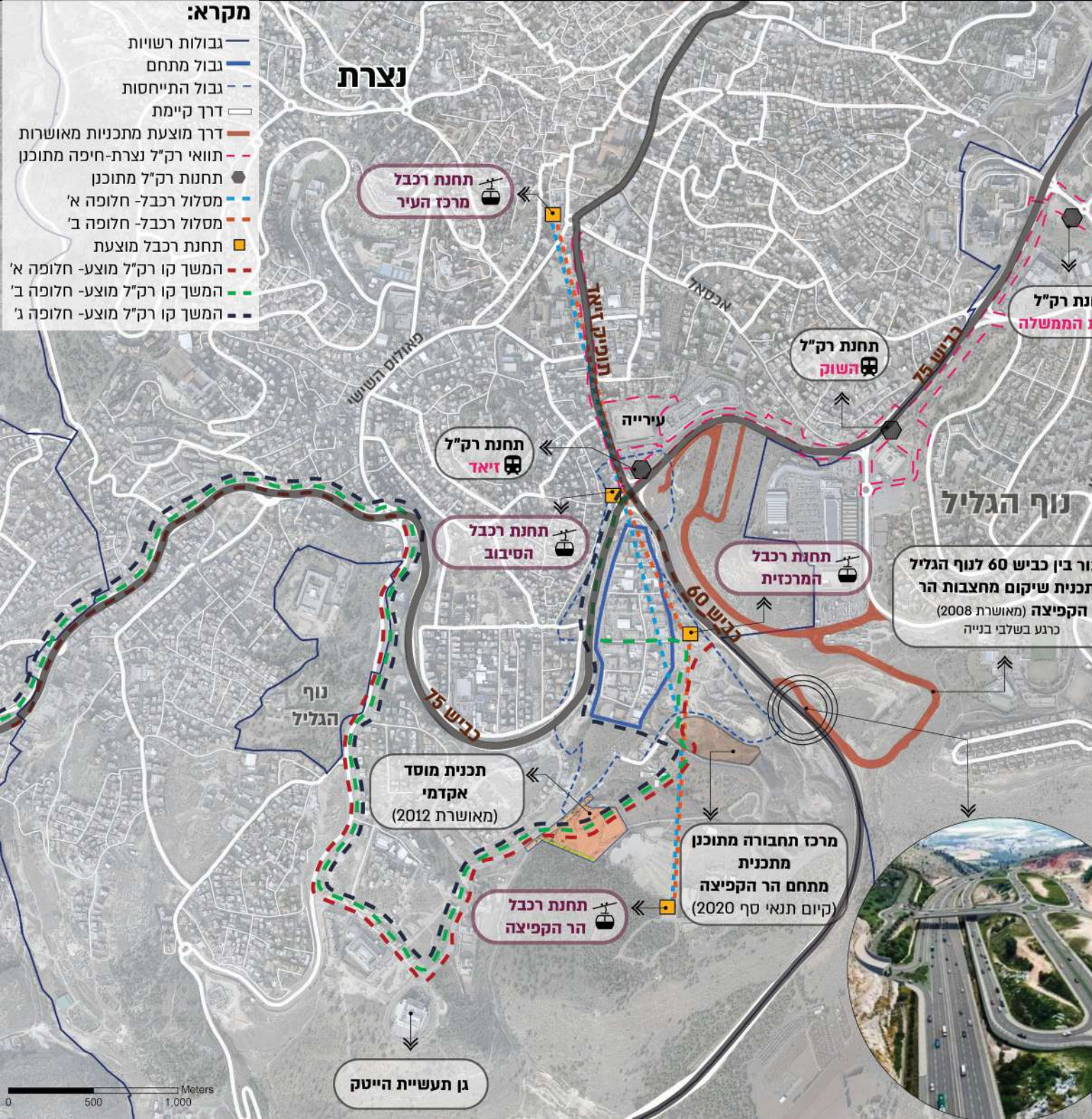
מוצעות במסגרת בדיקת היתכנות שלוש חלופות לארכת תוואי הרק"ל העוברת ליד המתחם (אחת מהן עוברת בתוך המתחם), וממשיכות למוסד האקדמי, גן תעשיית ההייטק ועד חיבור הקו לכביש 75

### גשר מחבר בין נצרת לנוף הגליל - מאושר

לפי תכנית מאושרת מ-2008, מתוכנן גשר מעל כביש 60 המחבר בין פארק ההייטק בנצרת, לנוף הגליל.

### רכבל נצרת (בבדיקת היתכנות)

נערך סקר היתכנות לרכבל נצרת- המחבר בין הר הקפיצה למרכז העיר. הסקר כולל שתי חלופות לתוואי ולתחנות הרכבל, שעוברות וממוקמות ליד/ בתוך המתחם.



- מקרא:**
- גבולות רשויות
  - גבול מתחם
  - - - גבול התייחסות
  - דרך קיימת
  - דרך מוצעת מתכנית מאושרת
  - - - תוואי רק"ל נצרת-חיפה מתוכנן
  - תחנות רק"ל מתוכנן
  - מסלול רכבל- חלופה א'
  - מסלול רכבל- חלופה ב'
  - תחנת רכבל מוצעת
  - - - המשך קו רק"ל מוצע- חלופה א'
  - - - המשך קו רק"ל מוצע- חלופה ב'
  - - - המשך קו רק"ל מוצע- חלופה ג'

גן תעשיית הייטק

# מיפוי בעלויות

אפיון בעלויות ברמת תתי חלקות

סה"כ שטח מתחם: כ-100 דונם  
סה"כ מספר בעלים: 144 (כ-30 משפחות)

סה"כ בעלות קרקע פרטית: 70%  
סה"כ בעלות קרקע מדינה: 30% (רשות הפיתוח או עיריית נצרת)

רוב המבנים במתחם (56%) הם מבנים מושכרים.

התתי חלקות במתחם מחולקות לפי הסכם בין בעלי הקרקע, אך העניין אינו מוסדר.

חלקות 17 ו-19 הן חלקות פנייות, הנמצאות בתוך גבול ההתייחסות של המתחם. כל חלקה נמצאת בבעלות איש אחד, ויכולות להוות פוטנציאל להתחלת תכנון במתחם.

## מקרא:

- גבול מתחם
- - גבול התייחסות
- חלקות
- תתי חלקות
- 1 מספר חלקה
- 1 מספר תת חלקה לפי תשריט חלוקה
- סוג בעלות קרקע:
- מדינה
- פרטית
- סוג שכירות בניינים:
- שכירות
- בעלות

### חלקה 65 (2 ד')

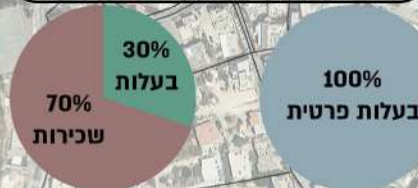
מספר בעלים: 1

100% בעלות מדינה (עירייה)

### חלקה 67 (35 ד')

מספר בעלים: 68

מספר תתי חלקות: 23



### חלקה 12 (18 ד')

מספר בעלים: 21

מספר תתי חלקות: 5



### חלקה 13 (32 ד')

מספר בעלים: 45

מספר תתי חלקות: 19



### חלקה 16 (7 ד')

מספר בעלים: 9

מספר תתי חלקות: 3



### חלקה 17 (16 ד')

מספר בעלים: 1

100% בעלות פרטית

### חלקה 19 (6 ד')

מספר בעלים: 1

100% בעלות פרטית

# מאפייני הבינוי הקיים

## סקירה של שימושים ומאפייני בינוי

**טופוגרפיה ונצפות** - המתחם מאופיין בהפרשי טופוגרפיה של 10 מטר צפון-דרום (שיפוע של כ-2%). עם זאת הסביבה המיידית של המתחם מאופיינת בשיפועי טופוגרפיה המייצרים נצפות ייחודית למקום.

### במתחם כ- 36 מבנים קיימים

(6 מתוכם נמצאים במצב תחזוקתי טוב), ועוד מבנים ארעיים לשימושי מוסכים, ובתי מלאכה שונים.

### גובה המבנים נע בין 1-4 קומות.

**שימושים** - עיקר השימושים במתחם הינם של מוסכים ובתי מלאכה. בנוסף ישנם משרדים מעל קומות מסחר מקומי ומבנים בודדים המשמשים כמחסנים.

קיימת יחידת מגורים אחת בדופן המערבית של המתחם, ועוד שתי יחידות בתוך המתחם מעל מוסך.

**שימושים ציבוריים בקרקע סחירה** - ישנם 2 מבנים עם שימושי ציבור, כמו השכלה ותיאטרון.

### מקרא:

- גבול מתחם
- - גבול התייחסות
- קווי טופוגרפיה
- 2** מספר קומות שימושים:
- מוסכים
- מסחר ומשרדים
- שימוש ציבורי
- מגורים
- מחסנים
- מבנים ארעיים

### תנועה:

- דרך עירונית עורקית- רוחב רחוב 10-22
- רחוב מקומי- רוחב רחוב 12-16
- רחוב מאסף- רוחב רחוב 15-20
- ← כניסה/יציאה מהמתחם



יחידת מגורים

2 מכללות

תחנת דלק

מוסד לביטוח לאומי

מכון רישוי

מכללה לאומנות

תיאטרון אלחנין

סוכנות רכבים

מבנה תרבות

אולם אירועים

אטליז

נגריה

ויגז

אולם אירועים

חברת פרסום

מסגריה

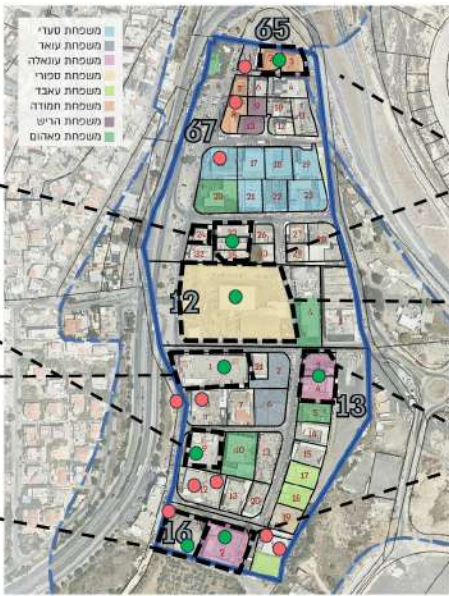
מחסני גלידה

כביש 75

# מאפיינים חברתיים

ריכוז תובנות, על בסיס ניתוח חברתי ושיחות עם בעלי עניין

## ראיונות שבוצעו









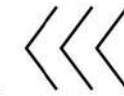
משפחת חמודה זועבי  
משכיר עבור הביטוח הליאומי

מכון רישוי ספורי

אולמי אבו מאהר

- בוצע ראיון מקוצר
  - בוצע ראיון עומק
- משפחת אבו רג'ב  
(שירותי רכב)
- משפחת אבו נאסר
- דפוס חכים  
תאטרון אלחני
- מחמד אמנה  
(קרקע ריקה)

| משפ' עונאללה<br>(שני נכסים<br>במתחם)   | משפ' אבו-נאסר<br>(נכס יחיד במתחם)  | מאזן ספורי   | משפ' אמנה  | משפ' אבו רג'ב   | משפ' חמודה זועבי   |
|--|--|--|--|---|--|
|  <p>1</p> <p>האנשים סביבי זה אנשים עם ראש עסקי. יחד עם הקרקע של המדינה ממזרח, זה יכול להיות משהו רציני.</p> |  <p>2</p> <p>אנחנו רוצים להוסיף קומות, להשכיר, בטח, בתנאי שיהיה פתרון לחניה תת-קרקעית ותשתיות שמתאימות ל-2023</p> |  <p>3</p> <p>אני כאן 50 שנה, זה אחד ממכני הרישוי היחידים באזור, הקמות שלי מגיעים לכאן ליום שלם, קונים בעסקים מסביב, מכניסים כסף לצורת</p> |  <p>4</p> <p>אני כל הזמן פתוח להצעות, אבל אני צמוד לאולם חתונה, מוסכים וכביש ראשי שתמיד פקוק, איך היו פה מגורים?</p> |  <p>5</p> <p>הגעתי בקשה להרחבת בניה, בנכס לוועדה המחוזית אבל העירייה ביקשה ממני לחכות כי יש תכנית חדשה במתחם, רציתי לבנות משרדים להשכרה אך פתוח גם כן למגורים.</p> |  <p>6</p> <p>אני כמובן לא אגור בשכונה כי זה לא הכי טבעי לשלב אזור תעשייה עם מגורים אבל חושב שלואר מצוקת הדיור שם אז בהחלט יהיה כאן ביקוש לדיור.</p> |
| <p>שימושים</p> <p>אולמות חתונה, שוכרי משנה (מסחר) בקומת הקרקע, השכיר בעבר לחברת הייטק Galil software.</p>  | <p>שימושים</p> <p>חניון, חנות רהיטים (בבעלות), שותפות עם משרדי חברת כלל ביטוח. השכירו בעבר לחברת הייטק</p>   | <p>שימושים</p> <p>מכונאות רכב – מכון רישוי, מוסך, חשמל, פחחות, צבע</p>   | <p>שימושים</p> <p>קרקע ריקה; תכנית מפורטת ל-3 קומות חניה תת-קרקעית ו-5 קומות למסחר ותעסוקה</p>   | <p>שימושים</p> <p>מכונאות רכב – פנצ'רייה וכיוון פרונט.</p>  | <p>שימושים</p> <p>נכס ראשון כולל מחסן סטיונאי וסופר מרקט ונכס נוסף מושכר עבור משרדים לביטוח לאומי (מושכר מעל 20 שנה ובחוזר עד 2026)</p>  |
| <p>ותק זיקה לנכס</p> <p>30 שנה (עסק משפחתי)</p>  | <p>ותק זיקה לנכס</p> <p>8 שנים (עסק משפחתי)</p>  | <p>ותק זיקה לנכס</p> <p>50 שנה (זיקה חזקה מהראשונים בו)</p>  | <p>ותק זיקה לנכס</p> <p>בעלות משפחתית</p>  | <p>ותק זיקה לנכס</p> <p>35 שנה בעלות פרטית של יוסף אבו רג'ב. 8 שנים עסק בבלעות פרטית (הושכר לפני כן)</p>  | <p>ותק זיקה לנכס</p> <p>30 שנה (עסק משפחתי ובנכס השני מושכר במלואו)</p>  |
| <p>תיאור פיזי של הנכס</p> <p>בניה חדשה, 3-4 קומות (שני המבנים)</p>   | <p>תיאור פיזי של הנכס</p> <p>בניה חדשה (3 קומות) + קומה בשיפוצים/הרחבה.</p>  | <p>תיאור פיזי של הנכס</p> <p>בניה קלה ושטחים פתוחים תפעוליים</p>   | <p>תיאור פיזי של הנכס</p> <p>-</p>   | <p>תיאור פיזי של הנכס</p> <p>בניה ישנה של מוסך (משופץ) בקומת קרקע</p>   | <p>תיאור פיזי של הנכס</p> <p>בנכס הצפוני: בניה ישנה 2 קומות. בנין ביטוח לאומי מכיל 4 קומות</p>   |
| <p>פוטנציאל פיתוח</p> <p>פתוח לתוספת זכויות או אפילו הריסה ובניה מחדש</p>  | <p>פוטנציאל פיתוח</p> <p>תוספת זכויות</p>  | <p>פוטנציאל פיתוח</p> <p>להמשך העמקה</p>   | <p>פוטנציאל פיתוח</p> <p>בניה לגובה בעירוב שימושים</p>   | <p>פוטנציאל פיתוח</p> <p>מעוניין בבניה לגובה בעירוב שימושים</p>   | <p>פוטנציאל פיתוח</p> <p>פתוח לבניה בגובה בנכס הראשון, פתוח להוסיף קומות גם בנכס המושכר לביטוח לאומי (לא פיניו ובינוי)</p>   |
| <p>מקורות מימון אפשריים</p> <p>הון עצמי+ מתעניין ברכישת קרקעות נוספות</p>  | <p>מקורות מימון אפשריים</p> <p>הון עצמי</p>  | <p>מקורות מימון אפשריים</p> <p>פתיחות מסוימת לשתוף פעולה עם יזם</p>  | <p>מקורות מימון אפשריים</p> <p>פתיחות לשתוף פעולה עם יזם (אין הון עצמי) או מכירת הקרקע</p>   | <p>מקורות מימון אפשריים</p> <p>הון עצמי</p>   | <p>מקורות מימון אפשריים</p> <p>הון עצמי</p>  |



## מתוך הסקר המקוצר:

השתתפו בסקר 11 שוכרים ו 2 בעלי נכסים (סה"כ 13 משיבים)

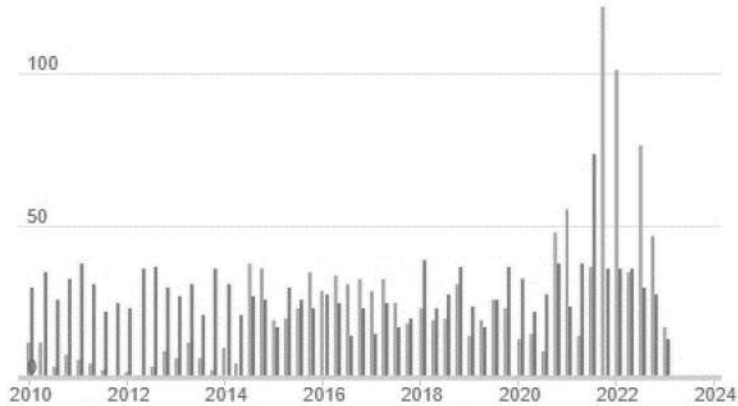
(1) **הצורך בתוספת יחידות דיור:**  
7 מתוך 11 שוכרים רואים שאין צורך בתוספת יחידות דיור בבניין שלהם.

(2) **ותק תקופת שוכרים בשנים:**  
רוב השוכרים (7 מתוך 11) נמצאים במתחם בין 2 ל-10 שנים.

(3) **סיבת בחירת המיקום:**  
6 שוכרים מתוך 11 בחרו במקום בגלל שלקוחות רבים מגיעים לאזור זה.

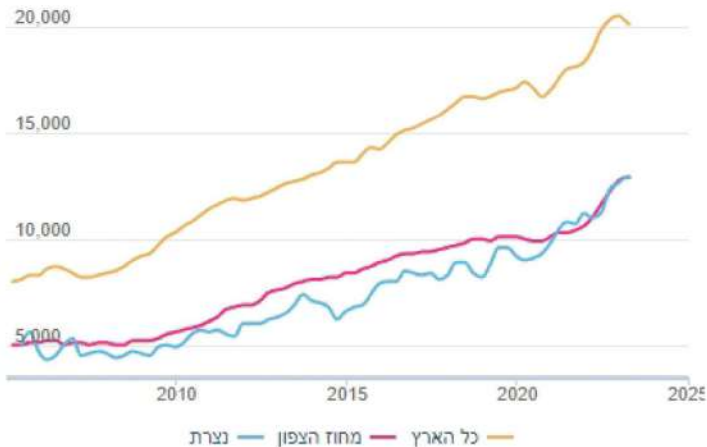
**היקף מכירות יחידות דיור חדשות ויד שניה בעיר נצרת**

ביחס ליישובים ערבים, שוק הנדלן בנצרת יותר מפותח והושפע פחות משאר הארץ מעליית הרבית.



**מגמת עליית מחירי הדיור בעיר נצרת**

עליית מחירי הדיור בעיר כיום שווה למחוז צפון, אך עדיין יותר נמוכה משמעותית משאר הארץ.



המתחם הנדון הינו מתחם עסקי הכולל מגוון רחב של שימושי מלאכה/ תעשייה/ מסחר. מיקומו האטרקטיבי בשער העיר, ע"ג צירי תנועה מרכזיים ובואך נוף הגליל מייצר פוטנציאל מימוש גבוה לשטחים המוצעים בו.

**ערכי שווי:**

- 12,000 ₪ למ"ר בנוי למגורים (כולל מע"מ)
- 13,000 ₪ למ"ר בנוי למסחר (ללא מע"מ) – מגלם דמ"ש של כ- 80 ש"ח למ"ר.
- 6,500 ₪ למ"ר בנוי למשרדים (ללא מע"מ) – מגלם דמ"ש של כ- 40 ₪ למ"ר.
- 5,200 ₪ למ"ר בנוי לתעשייה ומלאכה (ללא מע"מ). – מגלם דמ"ש של כ- 30 ש"ח למ"ר.

**שיווק מכרזים יח"ד בנצרת:**

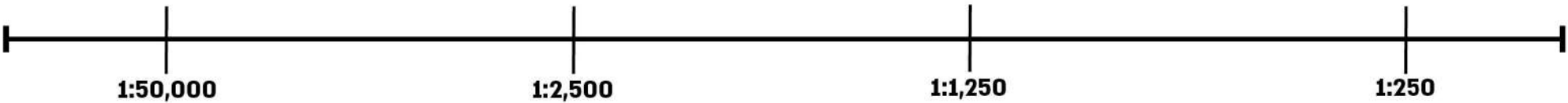
בשנים האחרונות שווקו בעיר מספר משמעותי של מכרזים לפרויקטים לזכאים (דירה בהנחה):

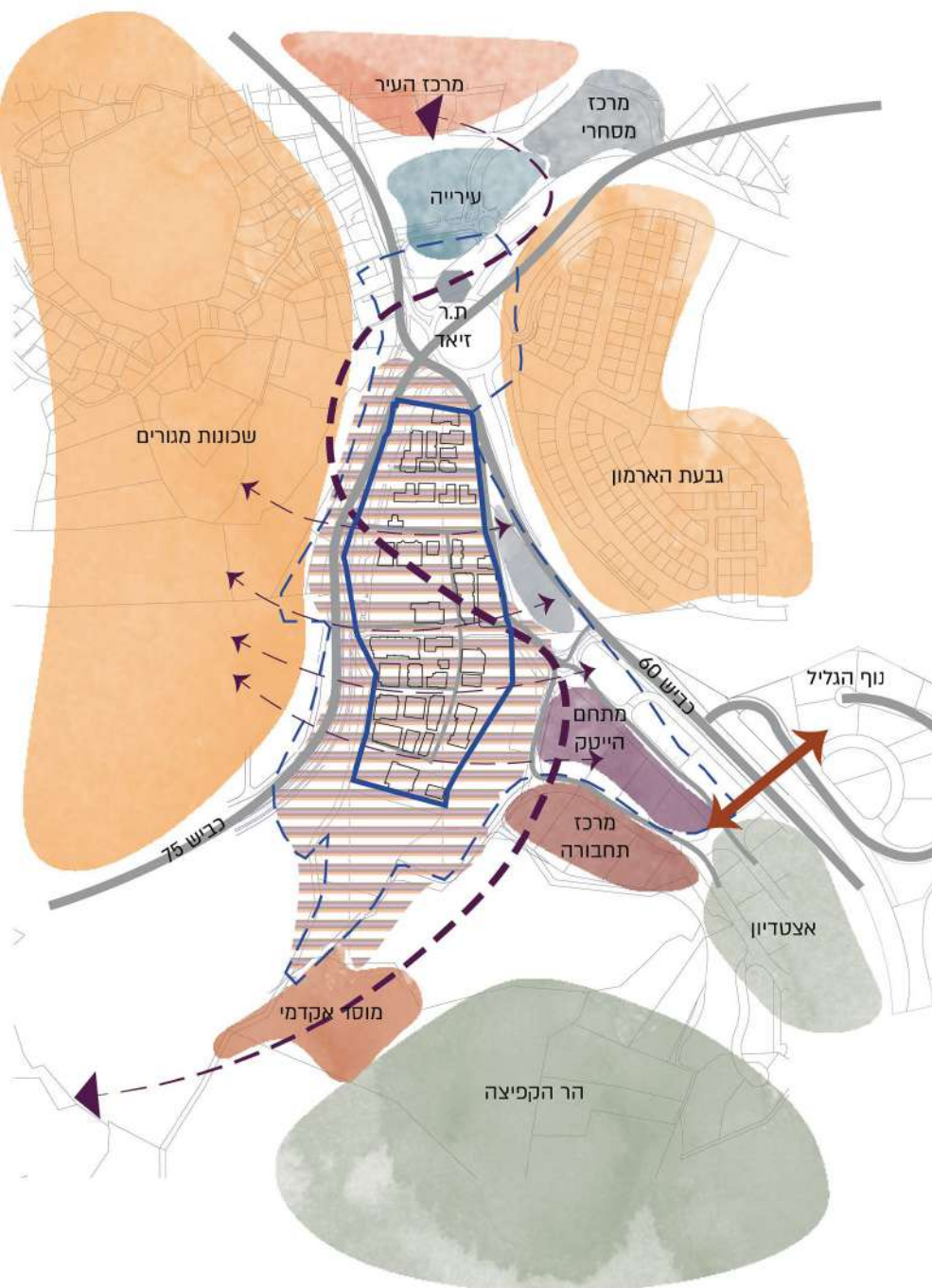
**בשנת 2022**, שווק פרויקט לזכאים הכולל 200 יח"ד, אשר ניגשו 6 רוכשים. מחיר למ"ר דירתי 6,500 ₪. משקף שווי של כ- 11-12 אלף ₪ בנוי בשוק החופשי.

**בדצמבר 2019**, שווק מכרז ל- 179 יח"ד, אשר לו ניגשו 3 משתתפים (מחיר למ"ר דירתי 6,100 ₪).

**בדצמבר 2017**, שווק מכרז ל- 175 יח"ד, אשר לו ניגשו 2 משתתפים (מחיר למ"ר דירתי 3,945 ₪). בתקופה האחרונה העיר בשפל משמעותי של מכירת יח"ד חדשות וצמודות קרקע.

| חיזוק וכיתוח הממשקים<br>בין המתחם לעיר ולמרחב  | התחדשות ושדרוג<br>המרחב הציבורי  | יצירת שוק חדש של<br>שימושים לצרכנים<br>פוטנציאלים  | יצירת מתחם מעורב<br>שימושים   | מטרות<br>על |
|--|--|--|---|-------------|
| <p>ביסוס תשתיות המקיימות קישוריות בין שימושי המתחם לשימושי התיירות, תעסוקה, ומגורים בעיר ובמרחב הצפון בכלל</p> | <p>תכנון המעודד הליכתיות ושימוש בתחבורה ציבורית תוך יצירת מערכת עירונית שוקקת, מרושתת ונוחה</p>  | <p>שילוב בין שימושים המהווים מוקד משיכה לאוכלוסיות שלא ניתן להם מענה כיום בעיר ובמרחב</p>                            | <p>עירוב שימושים ייחודי לעיר ולמרחב המכפרה כל אחד מהשימושים תוך שימת דגש על צמצום ההשלכות הפוטנציאליות השליליות שבין השימושים</p> | מטרות       |
| <p>שילוב מערכות מתע"ן לשרות הרובע והמרחב</p>   | <p>שדרוג תשתיות באופן התומך בפיתוח המיועד ותואם לשלבויות המימוש</p>  | <p>יצירת מוקד המשרת את התיירות באמצעות מגוון של שימושי מסחר ובילוי, תוך נגישות מיידית למוקדי התיירות בעיר ובמרחב</p> | <p>משיכת אוכלוסייה מגוונת באמצעות שדרוג המרקם הבנוי ועירוב שימושים מגוונים</p>  |             |
| <p>ניצול הטופוגרפיה הייחודית של המתחם בפתרונות חיבור ונגישות מגוונים</p>                                       | <p>פיתוח עדכני המייצר סביבה ייחודית כמנוף ומוקד משיכה לקהלים מגוונים, תוך קישוריות אל הלב הוותיק של העיר ושמירה על האופי הייחודי שלה</p> | <p>יצירת מגוון שימושים תעסוקתיים ומסחריים לשירות אוכלוסיית העיר והמרחב</p>   | <p>יצירת מגוון יח"ד בגדלים ואופי ייחודי למרחב לרווחת אוכלוסייה מגוונת</p>   |             |





| מצב מוצע       | מצב קיים       | מספר יח"ד                        | חלופה מדדים |
|----------------|----------------|----------------------------------|-------------|
| כ- 1,400       | 3              | מספר יח"ד                        |             |
| 6-18           | 1-4            | מספר קומות                       |             |
| 100 מ"ר        | -              | שטח דירה ממוצע                   |             |
| כ- 4,200       | -              | מספר תושבים*                     |             |
| כ- 6           | -              | צפיפות יח"ד לדונם ברוטו          |             |
| כ- 12          | -              | צפיפות יח"ד לדונם נטו            |             |
| כ- 140,000 מ"ר | כ- 65,000 מ"ר  | שטחי מסחר ותעסוקה**              |             |
| 120 דונם (50%) | 100 דונם (42%) | שטח בייעוד ציבורי                |             |
| 120 דונם (50%) | 140 דונם (58%) | שטח בייעוד סחיר (תעשייה ותעסוקה) |             |

\* חישוב מספר תושבים במצב מוצע לפי גודל משק בית = 3  
 \*\* שטח ברוטו על קרקעי (עיקרי+שירות)

**מרחב עירוני שוקק, ייחודי למיקומו בכניסה לעיר נצרת, מקשר בין מגוון מוקדים עירוניים, תחבורתיים וכלל אזוריים. המתחם נשען על עירוב שימושי מגורים ותעסוקה, שהעצמתן מתאפשרת בזכות ציר רק"ל מתוכנן, לטובת האוכלוסייה בעיר, במרחב וצרכנים פוטנציאליים**

# השוואת חלופות בינוי שנבחנו

## מקרא:

- גבול מתחם
- תכניות מאושרות/בתהליכי אישור
- תוואי רק"ל נצרת-חיפה מאושר (תחנה אחרונה בתופיך זיאר)
- תחנות מתוואי רק"ל מאושר (תחנה אחרונה בתופיך זיאר)
- המשך תוואי רק"ל מוצע (למרכז התחבורה)
- תחנות המשך רק"ל מוצעות (למרכז התחבורה)
- רדיוסי שירות 300 מטר
- שימושים:**
- מגורים
- תעסוקה/מסחר/מלונאות
- מבנים ומוסדות ציבור
- מספר קומות מוצע
- דירוג בטבלה:**
- נמוך
- בינוני
- גבוהה

## חלופת בינוי א' - נבחרת

המשך רק"ל והעצמת דפנות ומוקדים



## חלופת בינוי ב'

התחדשות מתחם בסביבה קיימת



## חלופת בינוי ג'

המשך רק"ל והשדרה המרכזית



|                      |   |              |   |  |
|----------------------|---|--------------|---|--|
| מספר יח"ד            | 1,400 יח"ד                              | 400 יח"ד     | 1,400 יח"ד                              |  |
| צפיפות נטו           | 12 יח"ד לדונם                           | 4 יח"ד לדונם | 12 יח"ד לדונם                           |  |
| שטחי תעסוקה          | 140,000 מ"ר                             | 90,000 מ"ר   | 140,000 מ"ר                             |  |
| <b>השפעה אורבנית</b> |   |              |   |  |
| עירוב שימושים        |   |              |   |  |
| כוח משיכה תעסוקתי    |   |              |   |  |
| קישוריות למרחב       |   |              |   |  |
| אופציות להתניידות    |   |              |   |  |
| תקן חנייה מופחת      | מופחת                                   |              | מופחת                                   |  |
| השפעה מרדיוסי שירות  | כ- 200 דונם משורתיים מתחנת רק"ל מתוכננת |              | כ- 620 דונם משורתיים מתחנות רק"ל מוצעות |  |

# הצעה תכנונית - בינוי המשך רק"ל והעצמת דפנות ומוקדים

- מוצע בינוי שמעצים את הדפנות והמוקדים במתחם.
- בדפנות וסמוך לציר רק"ל מוצע בינוי עד 18 קומות, בשימושי תעסוקה ומבני ציבור.
- בשאר המתחם מוצעים שימושי מגורים בני 6-12 קומות, המלווים בשימושים משניים של מסחר, משרדים ומבני ציבור.
- הבינוי המוצע נשען על שדרה ירוקה המחברת בין רחוב תופיק זיאד בצפון, למרכז התחבורה ושכונת מגורים מתוכננת בדופן הדרומית של המתחם.
- בצומת הצפונית של המתחם מוצע שינוי תנועתי משמעותי, האמור להחליף את כיכר התנועה הקיים, בצומת יותר יעילה לתנועת הרכבים, הולכי רגל ובנוסף להמשך ציר רק"ל מוצע.

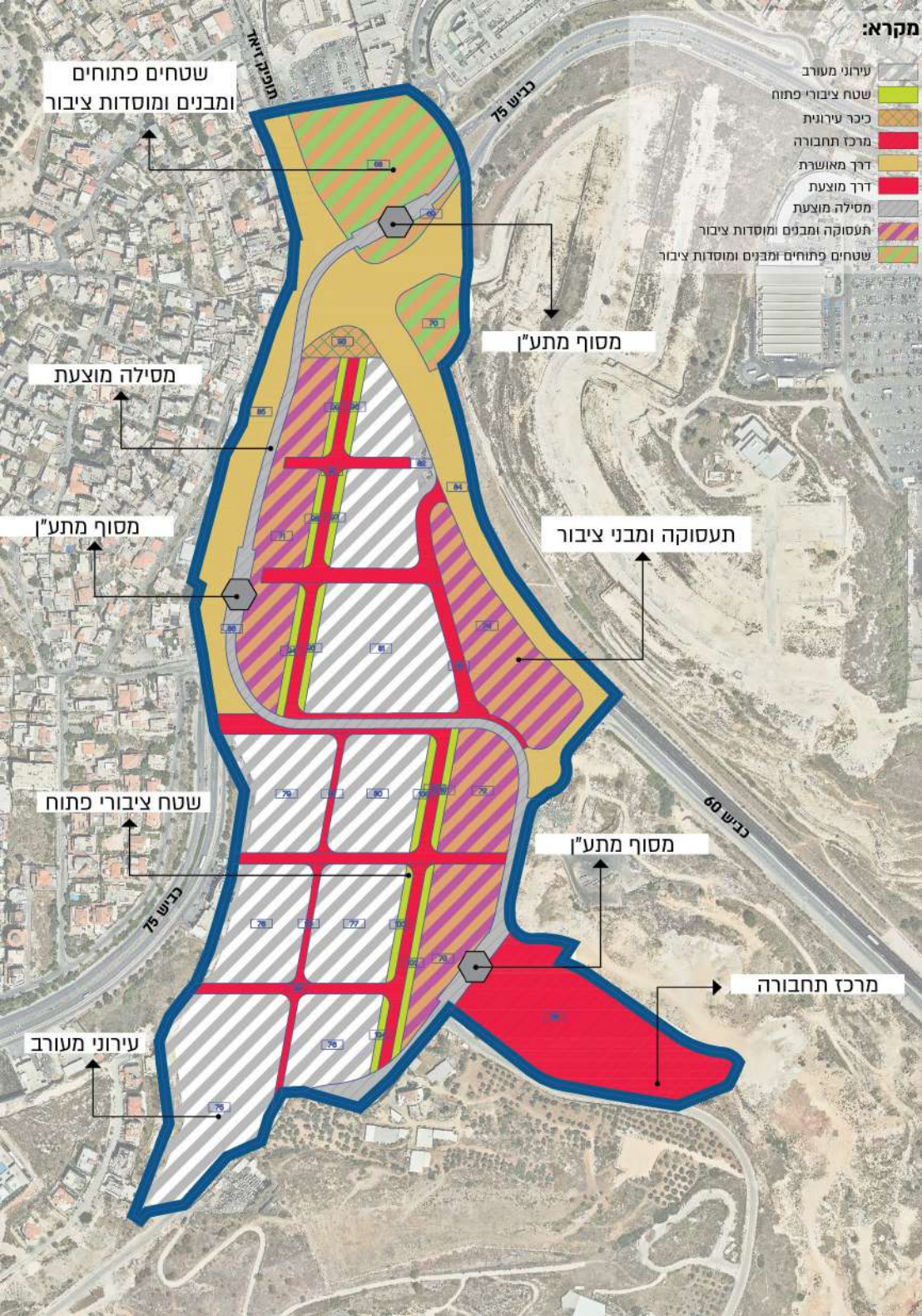
## טבלת נתונים מסכמת:

| חלופה  | שטח מתחם | מספר יח"ד  | מספר קומות | צפיפות נטו    | שטחי תעסוקה | תקן חנייה             | מספר חניות נדרשות   |
|--|----------|------------|------------|---------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>מצב קיים</b>                                | 240 דונם | 3 יח"ד     | 1-4        | -             | 65,000 מ"ר  | 11-2 למגורים          | -                   |
| <b>מצב מוצע המשך רק"ל והעצמת דפנות ומוקדים</b> | 240 דונם | 1,400 יח"ד | 6-18       | 12 יח"ד לדונם | 140,000 מ"ר | 1:240 לשימושים נוספים | 584 לשימושים נוספים |
|  |          |            |            |               |             | 1:0.5 למגורים         | 700 למגורים         |



# הצעה תכנונית - תשריט ייעודי קרקע

המשך רק"ל והעצמת דפנות ומוקדים



**קו כחול-** במהלך העבודה נבחנו גבולות המתחם והקו הכחול. חלק מהמסקנות מסקירת מצב קיים היה להרחיב אזור העבודה ולהגדיל את הקו הכחול כך שיכלול חלקות שזוהו בשלב הסקירה כחלקות פנויות בבעלות פרטית של משפחה אחת, ואת האזורים המושפעים מהמשך ציר רק"ל: צומת צפונית, חלקות בהם עובר המשך ציר מוצע עד- וכולל- את מרכז התחבורה.

**ייעודי קרקע-** חלוקת ייעודי קרקע במתחם מאופיינת בהעצמת דפנות המתחם ומוקדים בעלי חשיבות.

**בצומת צפונית** מוצע ייעוד קרקע של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ייעודים שתואמים לשימושים קיימים מסביב לצומת (מבנה העירייה ומרכז תרבות).  
**הדפנות הסמוכות לציר רק"ל מוצע** כוללות ייעודי קרקע ראשיים של תעסוקה ומבני ציבור, בדגש על מתחמים סמוכים לתחנות רק"ל מוצעות.  
**בשאר החלקות** מוצע ייעוד קרקע עירוני מעורב, שכולל שימושים ראשיים של מגורים, ושימושים משניים של מסחר, תעסוקה, מבני ציבור וכו'.  
 ושטחים ציבוריים פתוחים בשדרה מרכזית המחברת את צפון המתחם עם כיכר עירונית (צומת מול העירייה ורחוב תופיק זיאד), עד דרום המתחם (מרכז התחבורה).

|   | גבוה | בינוני | נמוך |                     |
|---|------|--------|------|---------------------|
|   | ■    | ---    | ---  | עירוב שימושים       |
|   | ■    | ---    | ---  | צפיפות אוכלוסייה    |
|   | ■    | ---    | ---  | כוח משיכה תעסוקתי   |
|   | ■    | ---    | ---  | קישוריות למרחב      |
|   | ■    | ---    | ---  | אופציות להתניידות   |
| תקו חנייה מופחת                         | ■    | ---    | ---  | תקו חנייה           |
| כ- 620 דונם משורתיים מתחנות רק"ל מוצעות | ■    | ---    | ---  | השפעה מרדיוסי שירות |

# שמאות וכלכלה

## הנחות יסוד לתחשיב שמאי

ככלי להערכת השווי הרווחי הנדרש, ופרוגרמה נדרשת למימוש, נערכו בדיקות שווי מיטבי לפי שלושה מקרי בוחן שנמצאים בתחום המגרש:

- קרקע פנויה
- מבנה בנוי עם יתרת זכויות
- מבנה בנוי בלי יתרת זכויות

השווי המיטבי הוכפל בבדיקה שנעשתה במקדם השבחה של 250% והשווי הנ"ל יהווה את הבסיס לתכנון העתידי ובכך ישמור על אחידות במתחם.

ההשבחה הנ"ל תאפשר הקמת הפרויקט כמימוש עצמי ו/או מכירה ומימוש ע"י גורם יזמי ו/או התקשרות בהסכמי קומבינציה עם יזמים.

התכנון העתידי ישאף לשווי הנדרש בהתאם לשימושים הנכונים תכנונית לכל תא שטח. ייעודי הקרקע הספציפיים יקבעו על בסיס התכנון הנכון לתא השטח, אך הקיבולות בשילוב של הכלכלה והתכנון.

בכל מקרה בוחן, נבדקו שתי חלופות לפרוגרמה נדרשת עבור מימוש השווי הרווחי: חלופה של שטח נדרש למסחר ותעסוקה. וחלופה של שטח נדרש למסחר ויח"ד נדרשות עבור מגורים.

מתחם "שער העיר" הידוע כיום בכינוי "מתחם המוסכים" - הינו מתחם עסקי הכולל מגוון רחב של שימושי מלאכה/ תעשייה/ מסחר. מיקומו האטרקטיבי בשער העיר, ע"ג צירי תנועה מרכזיים ובואך נוף הגליל מייצר **פוטנציאל מימוש גבוה לשטחים המוצעים בו**. מנגד, ניצולת הבינוי הנוכחית של המתחם נמוכה ונובעת בין היתר מיעדי תכנון ישנים ומחסמים הנובעים מעירוב בעלויות במקרקעין (מושעא).

מאז שנת 2005, המתחם הנדון נשאר בקירוב בצורתו המקורית למעט מספר הרחבות ובינוי לא אינטנסיבי על הקיים. הסדר נושא הבעלויות במתחם נשען בעיקרו על הסכמי שיתוף פנימיים, חלקם מוכרים לרשות המקומית וחלקם לא וככל הנראה אין קשר ישיר בין הרישום בנסחי רישום המקרקעין לבין החזקה בפועל. עובדה זו אינה מאפשרת כמעט יצירת מנוף מימון בנקאי כך שהבינוי נשען על המימון הכלכלי בידי הבעלים.

**לפיכך מוצע שהמתחם הנדון יכלל במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אשר תפרק את שיתוף הבעלויות ותעצים באופן משמעותי את היקף הבינוי במתחם וכך תאפשר מימוש מועצם משמעותית ע"י רתימה של שחקנים מהשוק החופשי (יזמים) או גופי מימון.**



סכמה לפוטנציאל תכנון עתידי

תצ"א משנת 2022

תצ"א משנת 2005

# שמאות וכלכלה

## מקרה בוחר לבדיקה

**מקרה בוחר 3**  
מבנה בניו בלי יתרת זכויות



|                               |                     |                                   |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| שווי קרקע                     | ₪ 840,229           | הנחה זכויות הבניה לפי הבניו בפועל |
| שווי שטח בניו                 | ₪ 4,312,731         |                                   |
| שווי שטח בניו + זכויות נוספות | ₪ 4,312,731         | לא ידוע על זכויות נוספות          |
| <b>שווי- HBU</b>              | <b>₪ 4,312,731</b>  |                                   |
| השבחה באחוזים                 | 250%                |                                   |
| <b>שווי נדרש</b>              | <b>₪ 10,781,829</b> |                                   |

**מקרה בוחר 2**  
מבנה בניו עם יתרת זכויות

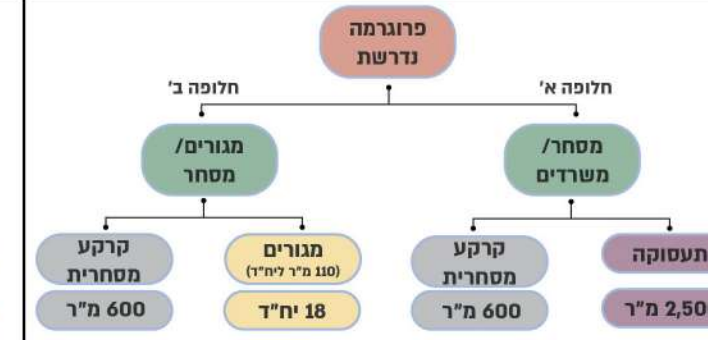
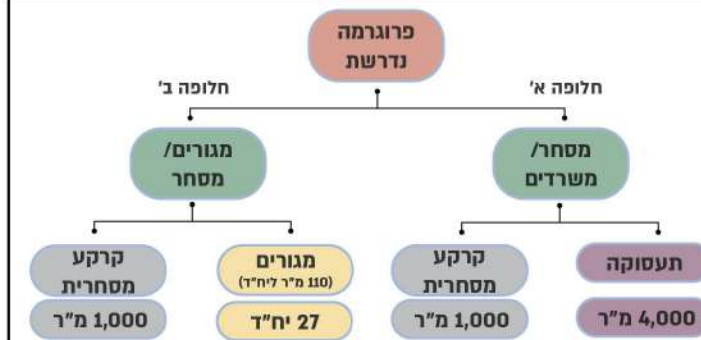
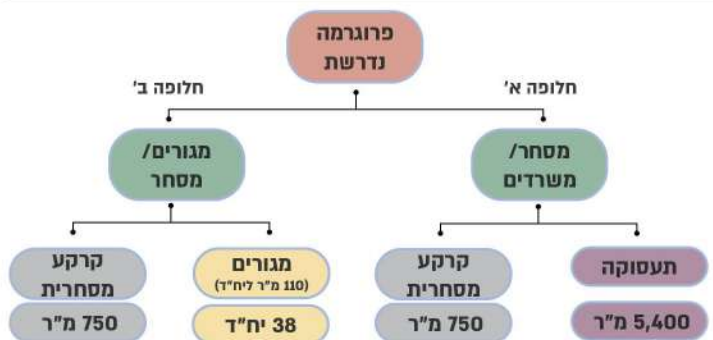


|                               |                     |                          |
|-------------------------------|---------------------|--------------------------|
| שווי קרקע                     | ₪ 2,686,564         | 50% + 100%               |
| שווי שטח בניו                 | ₪ 4,312,731         |                          |
| שווי שטח בניו + זכויות נוספות | ₪ 4,312,731         | לא ידוע על זכויות נוספות |
| <b>שווי- HBU</b>              | <b>₪ 4,312,731</b>  |                          |
| השבחה באחוזים                 | 250%                |                          |
| <b>שווי נדרש</b>              | <b>₪ 10,781,829</b> |                          |

**מקרה בוחר 1**  
קרקע פנויה



|                               |                    |                           |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|
| שווי קרקע                     | ₪ 2,611,571        | מסחר ותעשייה 3 * 40%      |
| שווי שטח בניו                 | ₪ 1,696,800        | הנחה אחסנה פתוחה          |
| שווי שטח בניו + זכויות נוספות | ₪ 7.7              | ל.ר יתרת זכויות אין בנייה |
| <b>שווי- HBU</b>              | <b>₪ 2,611,571</b> |                           |
| השבחה באחוזים                 | 250%               |                           |
| <b>שווי נדרש</b>              | <b>₪ 6,528,929</b> |                           |



להלן סיכום המשמעויות לפרויקט הנדון בהליך של חלופה יזמית (כאשר ישולם מחיר ראוי על הקרקע):

| <u>דוגמה</u>       | <u>מקרה בוחן 1</u> | <u>מקרה בוחן 2</u> | <u>מקרה בוחן 3</u> |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <u>HBU</u>         | ₪ 2,611,571        | ₪ 4,046,188        | ₪ 4,312,731        |
| <u>הכנסות</u>      | ₪ 27,889,086       | ₪ 42,921,641       | ₪ 51,641,133       |
| <u>עלות</u>        | ₪ 21,011,977       | ₪ 32,652,656       | ₪ 39,752,449       |
| <u>רווח</u>        | ₪ 4,265,538        | ₪ 6,222,888        | ₪ 7,575,953        |
| <u>רווח מהעלות</u> | <b>20.3%</b>       | <b>19.1%</b>       | <b>19.1%</b>       |

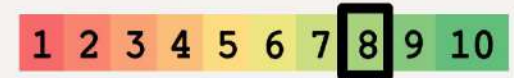
### הערות:

- חלופת השבחה של 300% תגדיל את הרווחיות בהליך יזמי לכ- 25% אולם תסייע משמעותית למימוש
- חלופה של שכירות ל- 20 שנה לרכיב המגורים ולאחר מכן מכירת המבנה תוריד את הרווחיות במוצע בכ- 14% לכל אחד מהמקרים שנבדקו כך שהרווחיות תהיה בגבולות 5%.

# מסקנות מהעבודה החברתית שנערכה

סיכום והצעות להמשך עבודה

## הנכונות להתחדשות גבוהה



כפי שמוצג בצד שמאל בחנו את הנכונות להתחדשות על סמך ארבעת הפרמטרים: המצב הפיזי של הנכסים, השימוש בפועל, רמת הניצול של המגרשים (בעיני הבעלים) והאוריינטציה הנדל"נית של הבעלים. לפי בדיקתנו וכפי שעלה משקלול של הפרמטרים עולה שקיימת היתכנות חברתית גבוהה להתחדשות עירונית במתחם.

על אף השונות הקיימת במצב הפיזי של הנכסים במצב הקיים והשימוש בפועל, בעלי הנכסים בעלי אוריינטציה נדל"נית גבוהה (מסחר/ תעסוקה) ונראה שבאופן כללי יש פתיחות לתוספת קומות או הריסה ובניה של מבנים.

**חסמים ביחס לשימוש בפועל:** עלולים להיווצר חסמים ביחס לעסקים "מסורתיים" מאחר וקיים חשש כי התמריץ הכלכלי לבדו לא יהווה מנוע להתחדשות, בשל הקושי הברור "להפוך מוסך" לפרויקט מעורב שימושים. עולה צורך לבחון פתרונות היכולים לספק מענה להעתקת הפעילות העסקית הקיימת בתוך הקו הכחול או מחוץ לתכנית (הנושא בבחינה מול העירייה). בנוסף עלה חשש מפגיעה בהכנסות בתקופת הביניים.

## הערות נספוח – והצעות להמשך העבודה

- יש להמשיך לאתר נכסים 'קשים' מבחינת התחדשות בעת גיבוש חלופות וקביעת מתחמי מימוש – איתור המגרשים וקיום דיאלוג עם בעלי הקרקע יהיה מפתח להגברת סיכויי המימוש של התכנית.
- יש צורך בליווי חברתי צמוד של תהליך התכנון תוך הידברות עם בעלי הנכסים גם באופן פרטני וגם במסגרת קבוצתית.
- בקרב בעלי נכסים קיים קושי לדמיין את המתחם עובר שינוי כה דרסטי, בדגש על הכנסת מגורים לאזור זה. יש לבחון אפשרות לשלב עבודה בתחום המיתוג והשיווק של המתחם כבר בשלבי התכנון.
- המצב הירוד של המרחב הציבורי והתשתיות במתחם מדגיש את הצורך בהתחדשות. עם זאת, בעלי הנכסים מביעים חשש מהיכולת של העירייה לתחזק ולנהל באופן ראוי מתחם מעורב שימושים בעתיד. רצוי לפעול גם בטווח הקצר באמצעות פעולות נקודתיות לשיפור המרחב הציבורי.

## נכונות להתחדשות

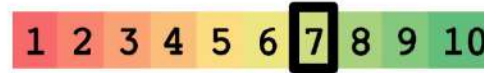
### המצב הפיזי של הנכסים



ככל שמצב הנכס במצב הקיים רעוע יותר הנכונות להתחדשות גבוהה יותר.

יש שונות גדסה; ולה ביחס למצב הפיזי של הבניינים במצב הקיים, יש מעט מגרשים עם בניינים במצב רעוע ויש מספר מגרשים בהם בניינים במצב מצוין.

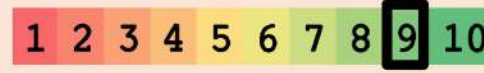
### השימוש בפועל



ככל שהשימוש בפועל במצב הקיים 'מתאים' יותר לאזור מעורב שימושים הציון יהיה יותר גבוה והנכונות להתחדשות תהיה גבוהה יותר.

קיים מגוון של שימושים עסקיים בנכסים במצב הקיים אך למעט שימושים ספציפיים כגון מכוני הרישוי, יתר בעלי הנכסים הביעו עניין לשקול לשלב את הפעילות של העסקים הקיימים גם בעתיד באזור מעורב שימושים.

### מוטיבציה של העירייה



העירייה מאוד מעוניינת בקידום התכנית וסייעה לצוות החברתי בחיבור עם בעלי הנכסים. עם זאת, אין ניסיון מספק בתחום ההתחדשות העירונית ואין הגדרה ברורה של בעלי תפקידים בכל הנוגע לעבודה חברתית. לאחרונה נכנס לתפקיד גורם נוסף בעירייה אשר מאייש תפקיד בתחום הפיתוח כלכלי תחת משרד המנכ"ל. נראה שמינוי זה יכול לשמש כרז לקידום התכנית המפורטת בכל הנוגע לממשק בין צוות התכנון לבעלי עניין נוספים בתוך גבולות התכנית ומחוצה לה.

### רמת ניצול נתפסת של המגרשים

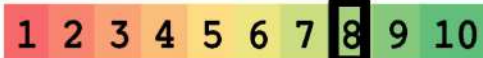
(בעיני הבעלים)



ככל שרמת הניצול של המגרשים נתפסת נמוכה יותר הנכונות להתחדשות תהיה גבוהה יותר.

רוב עלי הנכסים מביעים עניין בהגברת האינטנסיביות של היקף הבניה במגרשים שבבעלותם.

### אוריינטציה נדל"נית של הבעלים



ככל שישנם בעלי נכסים עם אוריינטציה נדל"נית/יזמית חזקה יותר הנכונות להתחדשות תהיה גבוהה יותר.

ניכר שבעלי הנכסים במתחם הם ברובם בעלי עסקים ממגוון תחומים עסקיים ובעלי נכסים מרובים (מגורים ועסקי). יש בעלי נכסים מסוימים שמחזיקים ביותר מנכס אחד בתוך המתחם ומספר גבוה של בעלי נכסים שיש להם נכסים אחרים מחוץ למתחם. בהכללה האוריינטציה של רובם מטת פיתוח גם בתחום הנדל"ן.

# סיכום והמלצות תכנוניות להמשך עבודה

מתחם שער הכניסה לעיר נצרת מתאפיין באלמנטים ניכרים המהווים פוטנציאל לתכנון והתחדשות המתחם:

## • המלצות

- התחדשות ועירוב שימושים במתחם - מומלץ לקדם תכנון מפורט בדגש על עירוב שימושים הכולל תעסוקה, מסחר, צרכי ציבור, ומגורים. היקף ותמהיל השימושים ידרשו להיבחן גם בהיבטים כלכליים וחברתיים וגם אל מול שלביות הביצוע.

- פיתוח התשתיות הציבוריות במתחם מומלץ לתת דגש מיוחד על החיבוריות והנגישות של המתחם לסביבתו העירונית הקיימת.

- פיתוח מוטת תחבורה: בסביבת המתחם ישנן תכניות מאושרות ובתהליכי אישור המייעדים חלקות ומגרשים לאזורי תעסוקה, פארק הייטק, שכונות מגורים, ומוסד אקדמי, בנוסף לציר רק"ל מאושר המחבר בין נצרת לחיפה. **מומלץ למצות את פוטנציאל קו הרק"ל באמצעות הארכתו לצד הסדרה סטטוטורית למרכז התחבורה הממוקם בין כל המתחמים והתכניות הנ"ל - דבר שיעצים את הנגישות למרחב ולסביבתו ויהווה קטליזטור לפיתוחו העירוני והכלכלי של המרחב.**

## • חסמים צפויים

- פיתוח תשתיות: ישנן סוגיות ניקוז משמעותיות שידרשו לפתרון והסדרה בשלב התכנון. פתרון תשתיתי ומענה לסוגיה זו ידרש להינתן בשלב התכנון המפורט וכחלק מתכנון תשתיות הדרכים המתוכננות.

- שטחים ציבוריים: קיים חוסר בשטחים ציבוריים בתחום המתחם וסביבתו. יש לתת מענה ופתרון בשלב התכנון לשירותי ציבור נדרשים כתוצאה מיח"ד מתווספות במסגרת התכנית, לרבות מענה לבתי ספר יסודיים ועל יסודיים.

- ריבוי בעלויות: ישנו מספר גדול של בעלי קרקע במתחם, רוב החלקות במתחם הן בבעלות פרטית. יהיה צורך בבחינת פתרון כלכלי שיתן מענה לבעלי העסקים הקיימים - אשר חלקם בבעלות בעלי הקרקע וחלקם בשכירות.

- מורכבות חברתית מול עסקים מסורתיים: קיים חשש כי התמריץ הכלכלי לבדו לא יהווה מנוע להתחדשות. יש לבחון פתרון שיכול לספק מענה להעתקת העסקים המסורתיים הקיימים במתחם לאזור אחר בעיר.

- איתור ואיסוף מידע: לשם השלמת התכנון באופן מיטבי נצטרך חומר ומידע ממחלקות בעירייה כמו מסמכי בעלויות מפורטים, הסכמי שיתוף, ליווי בתהליך שיתוף ציבור, חוסר מידע יכול להוות חסם בתהליך התקדמות בתכנית המפורטת.

# סיכום והמלצות תכנוניות להמשך עבודה

## • נושאים שיש לבחון יותר לעומק בתכנון המפורט

**- פן תחבורתי:** במסגרת התכנון המפורט, ייבחן פיתוח וחידוש המתחם,

בין השאר תכנון המרחב, טיפול בתשתיות תחבורתיות ועירוניות, דבר שיעצים חשיבות העיר ותרומתה לאוכלוסייה של העיר ולסביבה.

**- פן חברתי:** תידרש עבודה חברתית מעמיקה בעיקר מול בעלי העסקים

הפעילים. **קידום התכנית תוך שיתוף הדוק מול בעלי הקרקעות,**

**יזמים פוטנציאליים ותושבי העיר וכן מול הרשות המקומית הינו הכרחי להצלחתה ומימושה.**

**- פן כלכלי:** על פי בדיקות שמאיות ניכר פוטנציאל כלכלי לפיתוח

והתחדשות המתחם כמתחם תעסוקה ומגורים. **מיצוי פוטנציאל זה דורש**

**הסדרה של המקרקעין והבעלויות במתחם ויצירת תמריצים כלכליים לפיתוח.**

**- צרכי ציבור:** במצב הקיים ישנם רק שני מבנים במתחם שיש בהם

שימושים ציבוריים (מכללה ותיאטרון). במסגרת התכנון המפורט יידרש

לבחון פרוגרמה לצרכי ציבור שתתאים למספר יח"ד מוצע, גם מבחינת

שטחים ציבוריים בנויים וגם פתוחים.

## • גופים שיש לערב או לרתום לקידום התכנית

מדובר במתחם שמשלב תשתיות של תחבורה, מגורים, תיירות ומתפקד

כאזור תעסוקה, לכן צריך לראות בו כאירוע מערכת.

עירוב ורתימת גורמים ממשלתיים נוספים יסייע לקבל רוח גבית לקידום המתחם (תכנונית ותקציבית).

מומלץ לשלב את הגופים והמשרדים הבאים, דבר שיעזור בקידום

התכנית בצורה המיטבית, גם מבחינת מתן מענה לחסמים של תשתיות

(תחבורה והמשך ציר רק"ל) וגם מבחינת התחדשות המתחם והצעת

עירוב שימושים נוספים ממגורים, שימושים שיתרמו לסביבה ולעיר

מבחינה כלכלית ותכנונית:

- משרד התחבורה

- משרד האוצר

- משרד הכלכלה

- משרד התיירות

- משרד לפיתוח הנגב והגליל