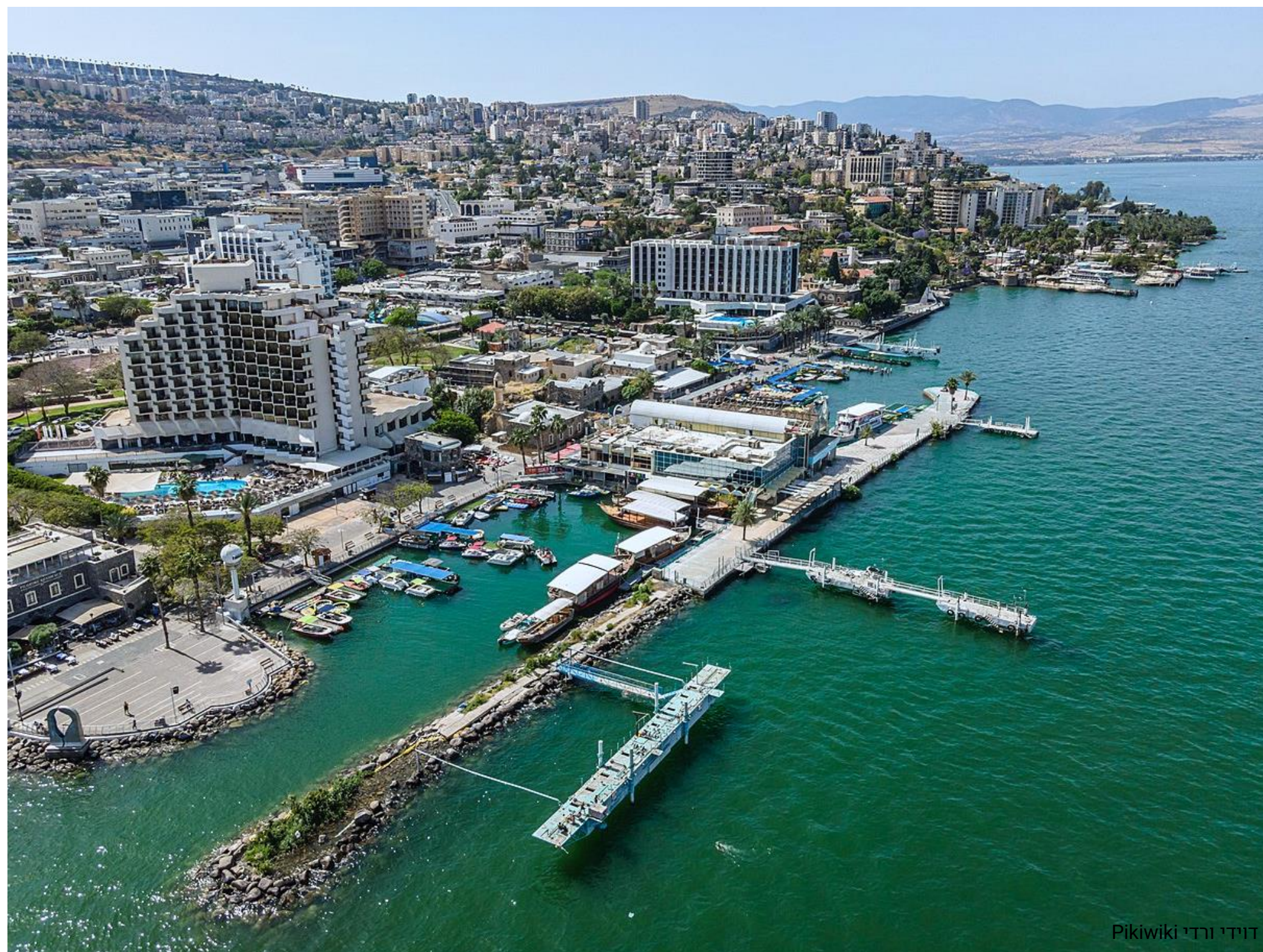




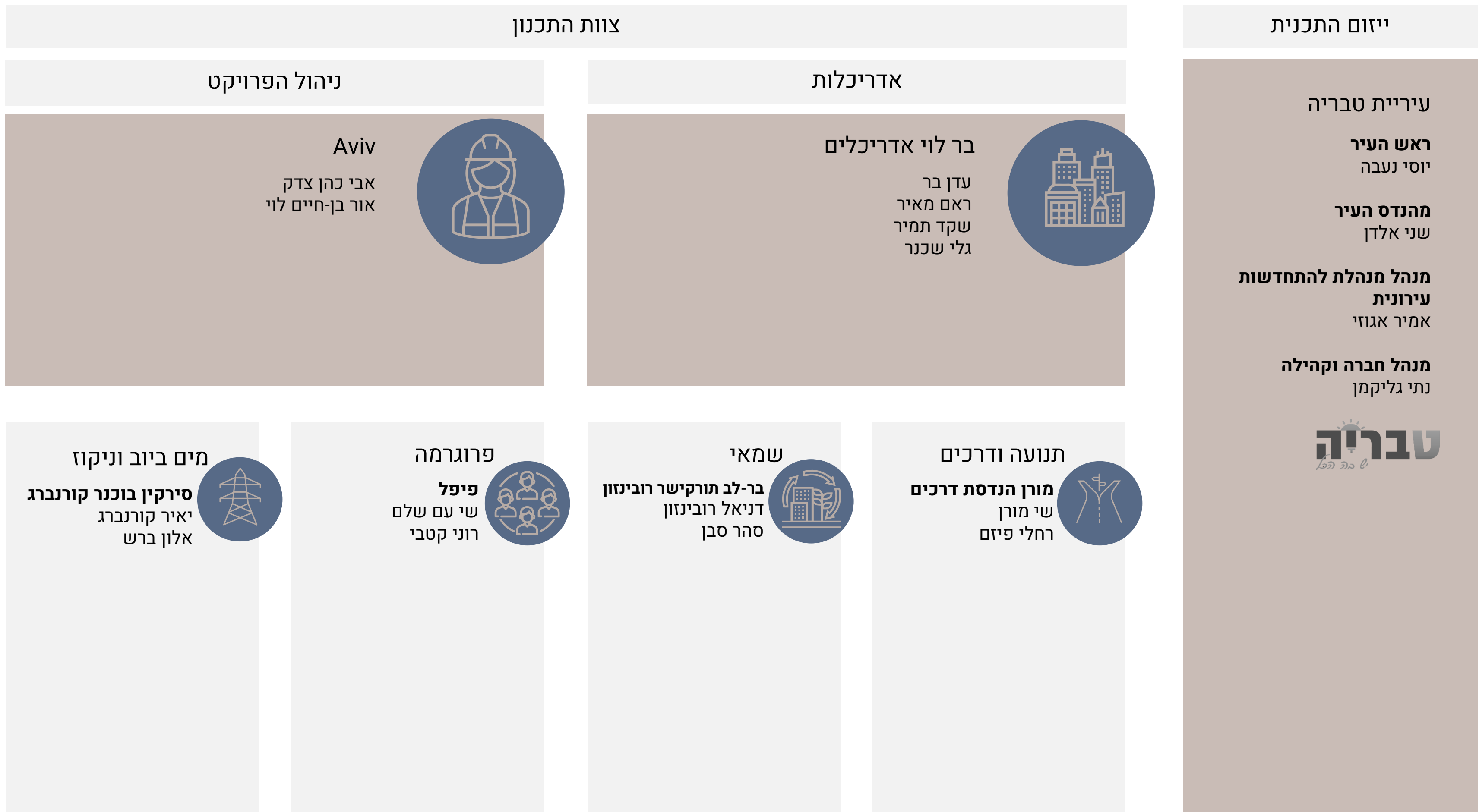
מסמך מדיניות להתחדשות עירונית טבריה

סיכום מצב קיים ואסטרטגיה למסמך

שטח העיר - 16.22 קמ"ר

טבריה | AVIV ✱ | בורלוי אדריכלים ומתכנני ערים

יולי 2025



שלבים עיקריים



#	שלב	תוצרי ביניים	תוצרים	גורם מאשר	מועד משוער	מס' חודשים
1	התנעה					
	ניתוח התוכנית, גיבוש אסטרטגיה, והכנת טיוטת מדיניות	ניתוח מצב קיים ותובנות	מצגת מצב קיים	עירייה (מהנדס העיר, מנהלת להתחדשות)	2.7.25	3
		גיבוש אסטרטגיה מוצעת למסמך				
2	הצגת טיוטת מסמך המדיניות לוועדת ההיגוי	טיוטת מסמך מדיניות	מסמך מדיניות	התייחסות ועדת היגוי	אוקטובר 2025	3
		סיכום התייחסות חברי הועדה				
3	1. אישור מסמכי התוכנית בוועדה מקומית ואישור ראש העיר 2. פרה רולינג ועדה מחוזית	מסמך מדיניות מעודכן בהתאם להתייחסויות ועדת היגוי	סיכום/ החלטת ועדה מקומית ורה"ע	ועדה מקומית וראש העיר	נובמבר 2025	2
4	אימוץ המדיניות בוועדה המחוזית	מסמך מדיניות מעודכן בהתאם לוועדה מקומית ופרה רולינג ועדה מחוזית	החלטה הועדה המחוזית על אימוץ מסמך המדיניות מסמך מדיניות מעודכן בהתאם להחלטה	ועדה מחוזית	ינואר-פברואר 2026	2
		מצגת עיקרי מסמך המדיניות לדיון ועדה מחוזית				
11						

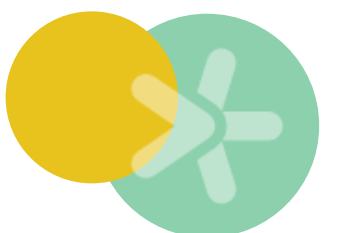


ישיבות עבודה, סטטוס, ועדה מחוזית

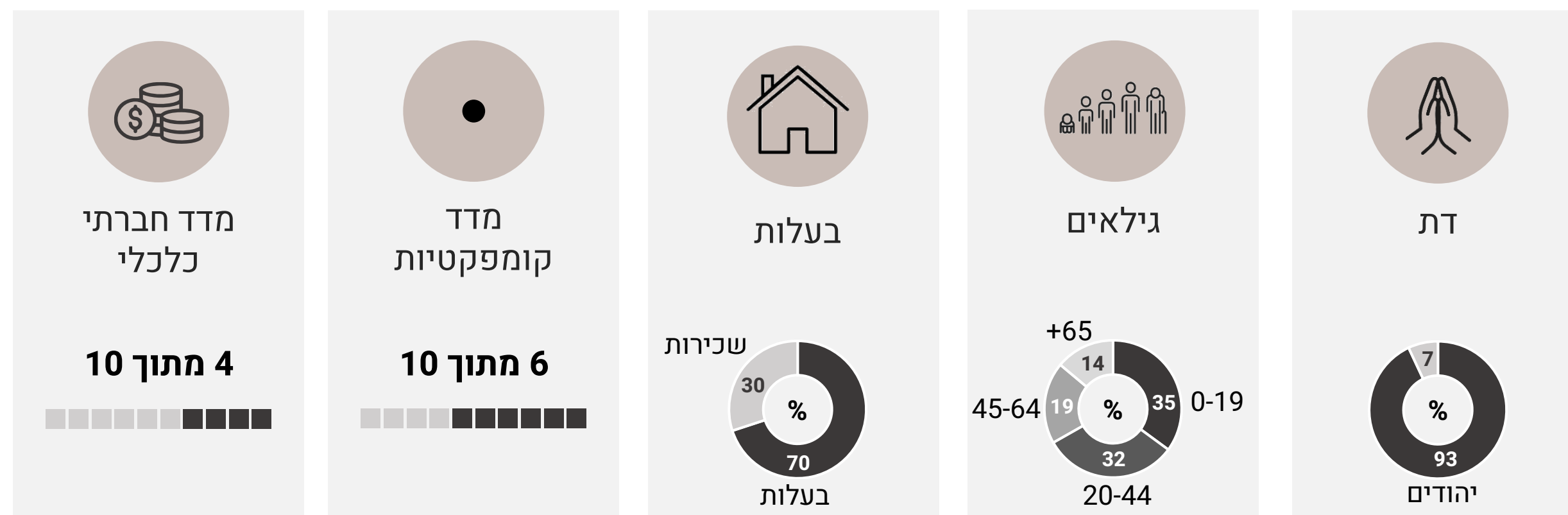
נושא פגישה	משתתפים	תדירות	הערות
ישיבות עבודה	צוות תכנון וניהול *	מדי שבועיים	
ישיבות סטטוס	צוות תכנון וניהול *	מדי חודש	הוספת ישיבות ייעודיות לפי צורך.
	- עיריית טבריה- - מהנדס העיר - מנהל פרויקטים להתחדשות - מחלקת תכנון עיר/מחלקות אחרות		
ועדת היגוי	- חברי ועדת ההיגוי: - לשכת תכנון מחוזית- מתכננת המחוז - ועדה מקומית טבריה - משב"ש - רמ"י - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - משרד התחבורה - המשרד להגנת הסביבה - תאגיד מים וביוב מי רקת	מועדים קבועים ע"פ אבני הדרך	
פרה רולינג – לשכת תכנון	לשכת תכנון מחוזית	טרם הגשה לוועדה מחוזית	

צוות תכנון *

- בר לוי
- אביב מנה"פ
- צוות יועצים



התמצאות



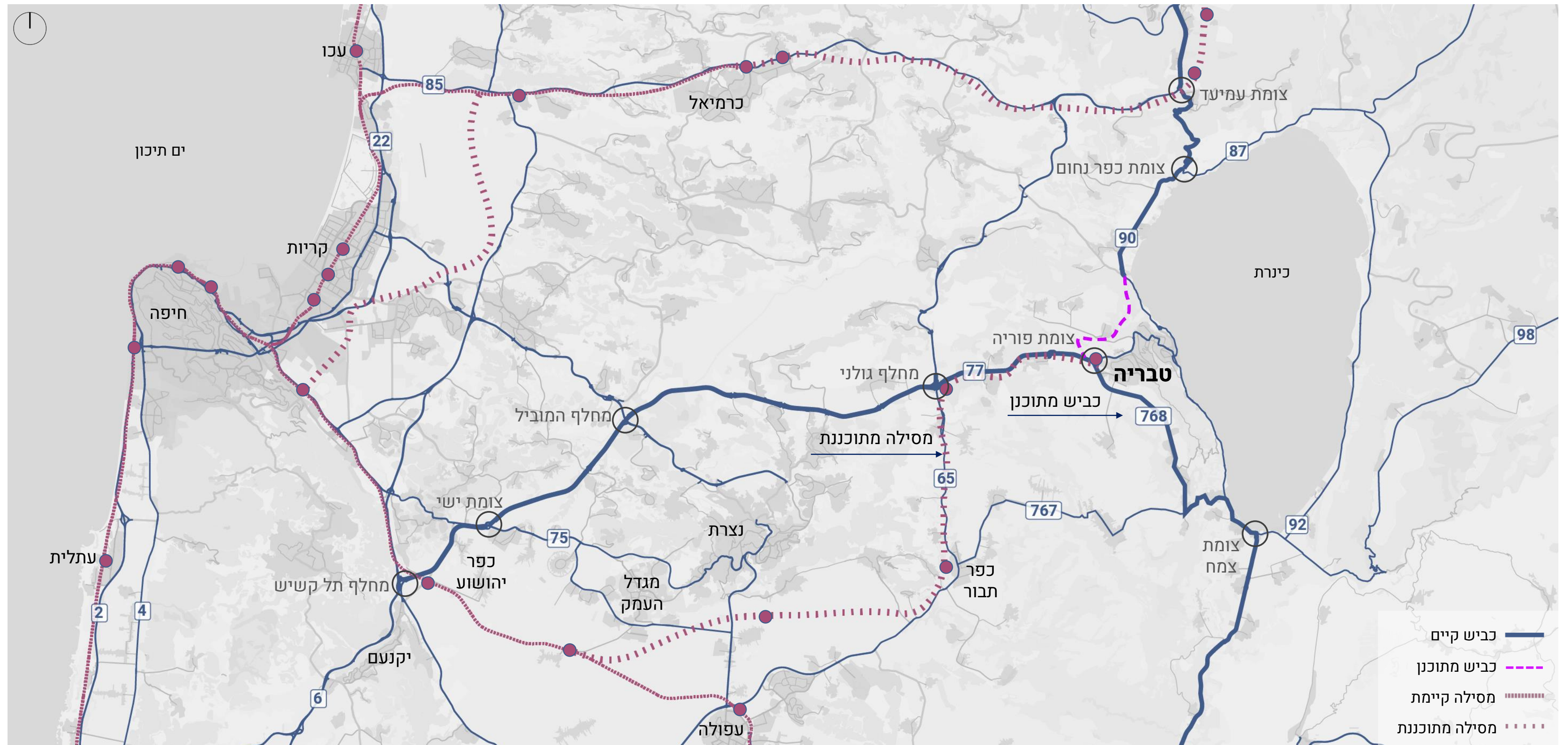
*נתונים מתוך הלמ"ס 2022-2024



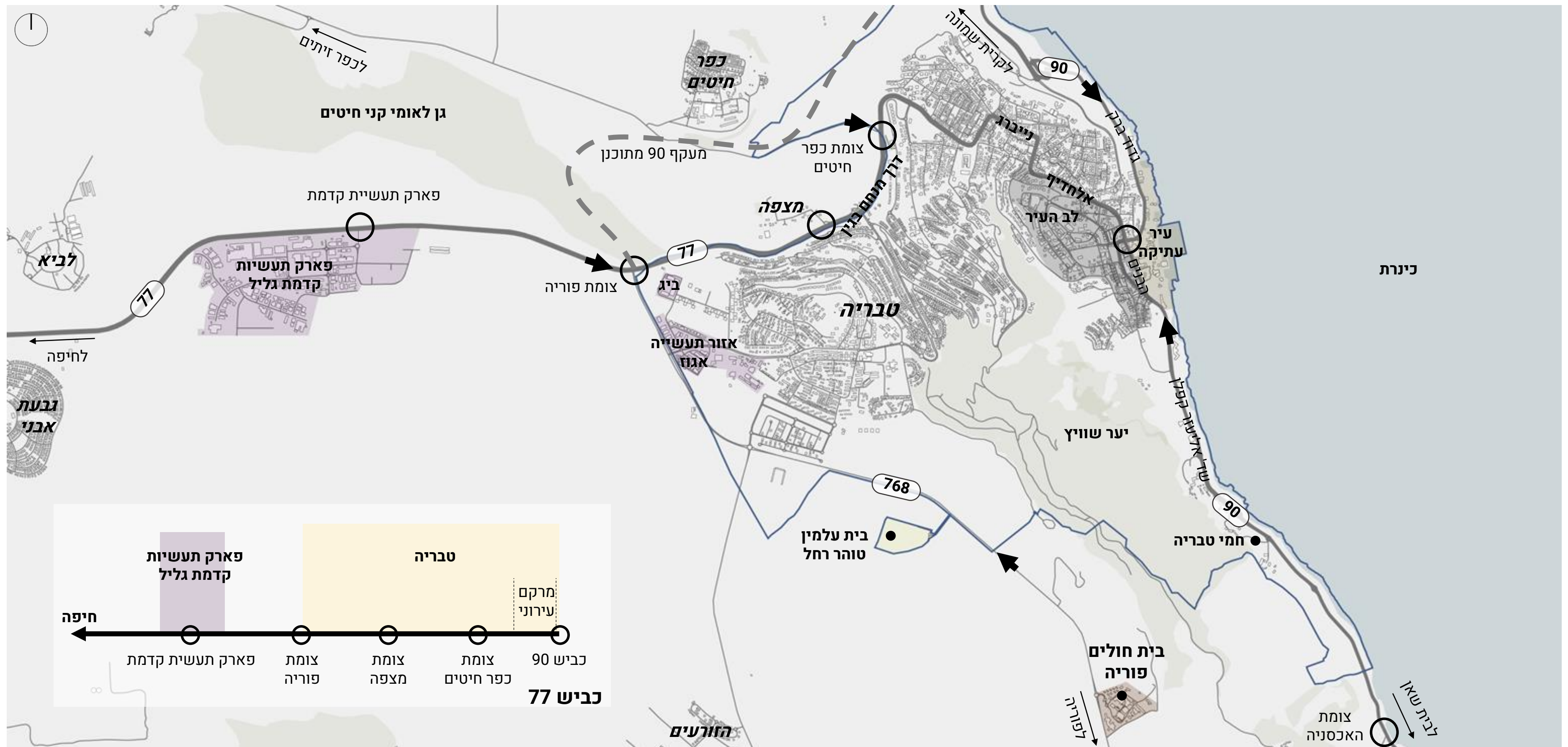
התמצאות | כבישים ארציים ומסילות רכבת



התמצאות | כבישים ארציים ומסילות רכבת - מצב מתוכנן



התמצאות | סביבה קרובה



+200
+100
0
-100
-200



התמצאות | תמונות להתרשמות

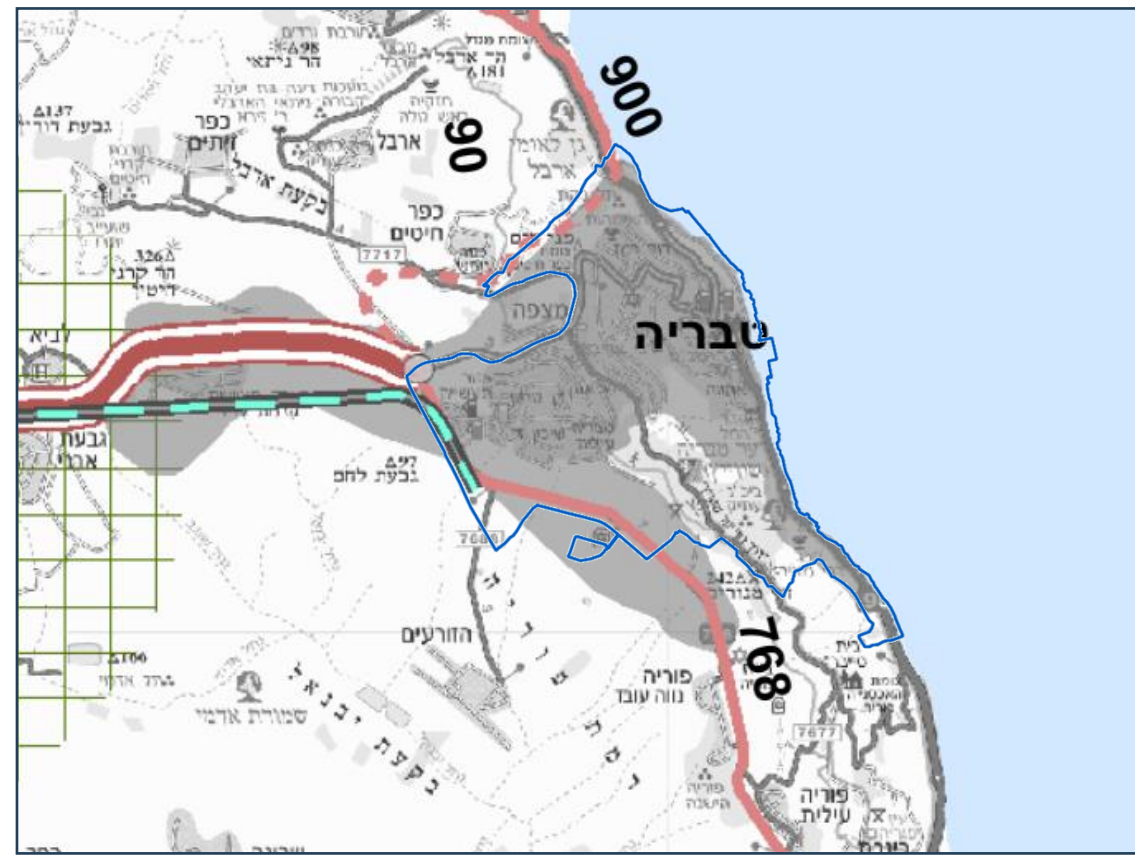


סטטוטוריקה

תמ"א 42 | תכנית מתאר ארצית משולבת לתשתיות תחבורה יבשתית

- התווית מעקף כביש 90
- התווית מסילת רכבת

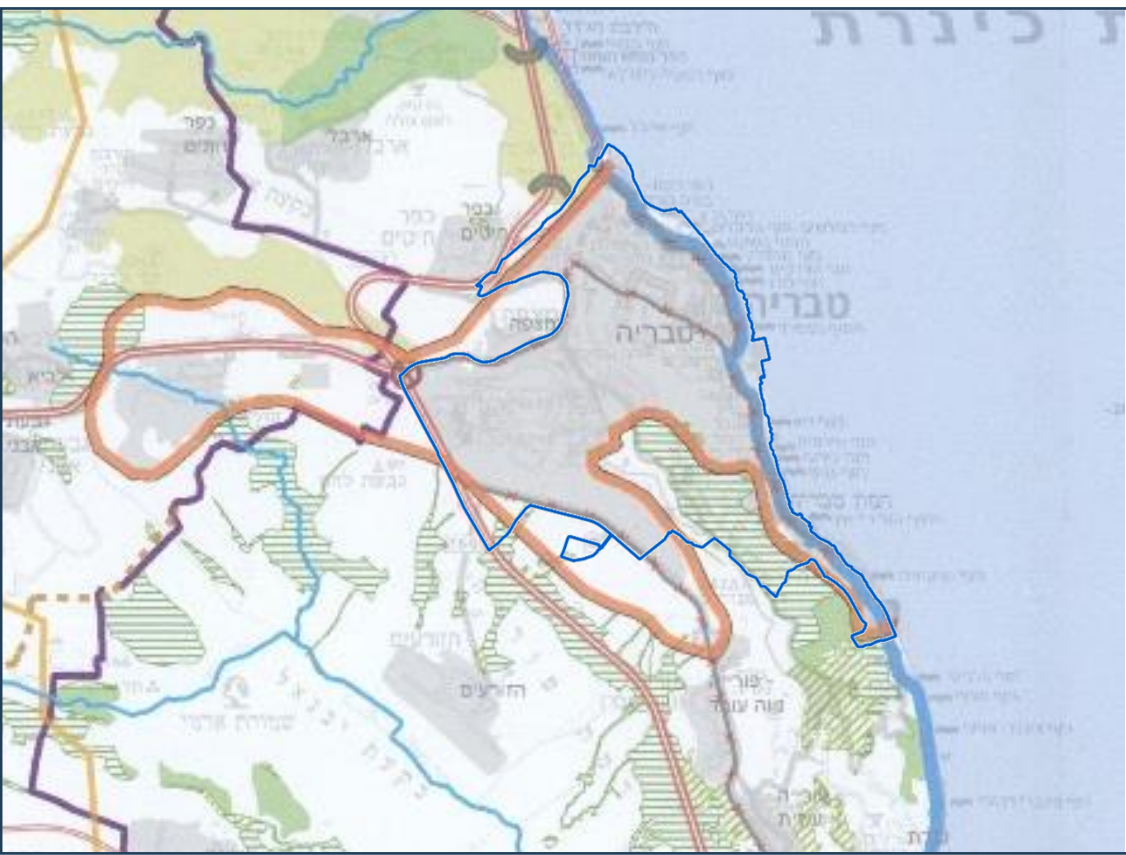
סטטוס : דיון בהערות והשגות 2020



תמ"א 1 | תוכנית מתאר ארצית

- התווית מעקף כביש 90 למחלף פוריה
- ביטול כבישים ארציים: 90 ו-77
- סימון יער שוויץ

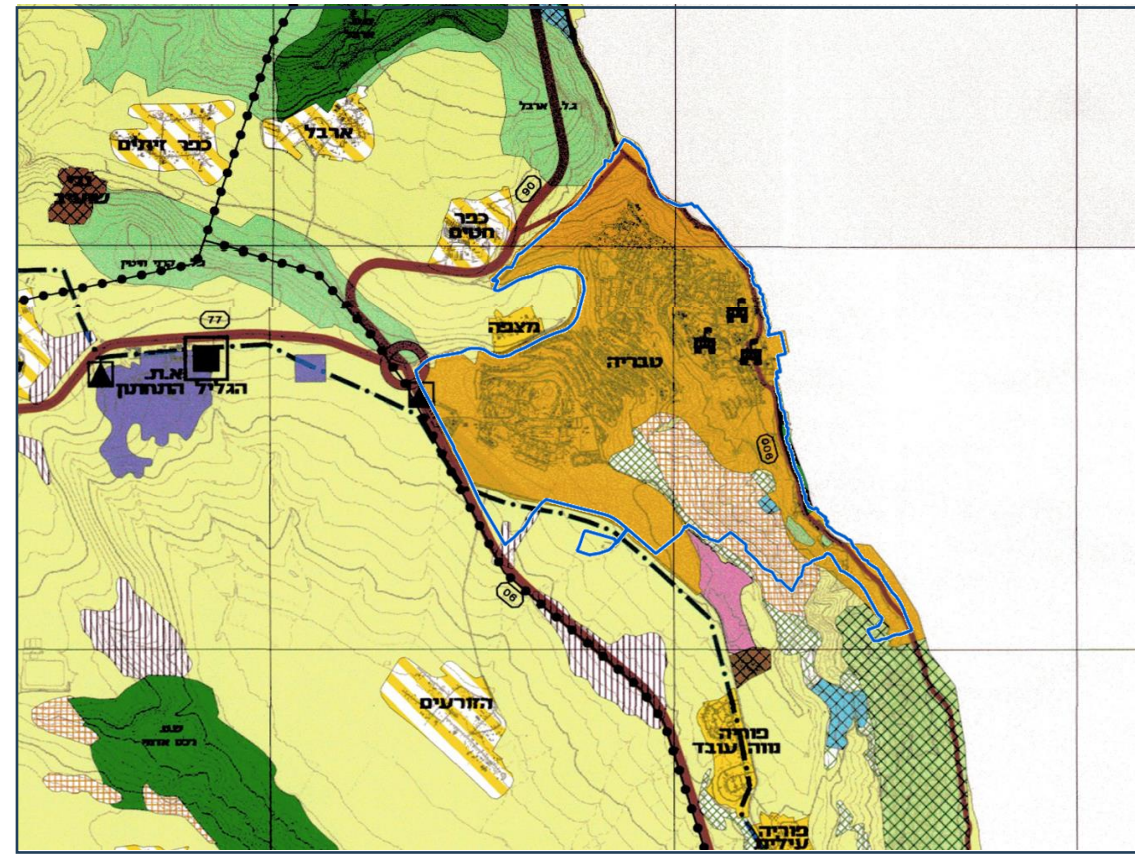
סטטוס : מאושר 2020



תמ"מ 2 / 9 | תוכנית מתאר למחוז צפון

- יישוב עירוני
- סביב העיר – שטח חלקאי
- יער שוויץ – יער טבעי לשימור

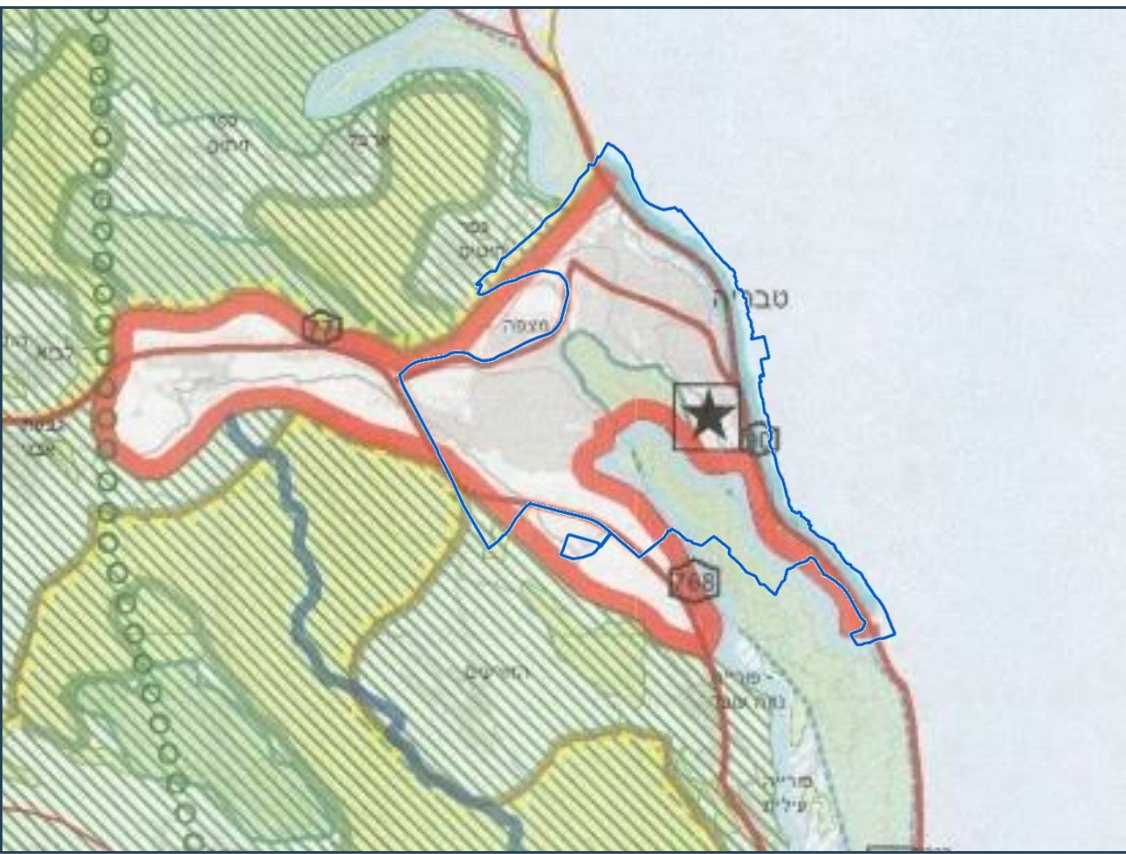
סטטוס : מאושר 2005



תמ"א 35 | תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור

- מרקם עירוני
- מכלול עירוני לשימור
- מסדרון אקולוגי
- רצועת חוף

סטטוס : מאושר 2005



תוכנית מתאר ג/18071 טבריה

תוכנית מתאר ג/18071 טבריה | תשריט

סטטוס: אושרה בשנת 2014

התוכנית לפיתוח עד שנת 2025:

- שימור ופיתוח מרכז העיר
- פיתוח שכונות חדשות
- פיתוח הטיילת לאורך חוף הכנרת וטיילת גב ההר
- עיבוי המרקם הקיים
- קישור יער שוויץ לעיר
- מיקום מרכז תחבורה הכולל תחנת רכבת

יח"ד:



מצב קיים: 13,350
תוספת: 10,900 יח"ד בשכונות חדשות, ועוד 1,000 יח"ד במסגרת עיבוי מצב מוצע: 25,250 יח"ד

תושבים:



מצב קיים: 40,000
מצב מוצע: 57,000-60,000

מסחר, משרדים ותעשייה:

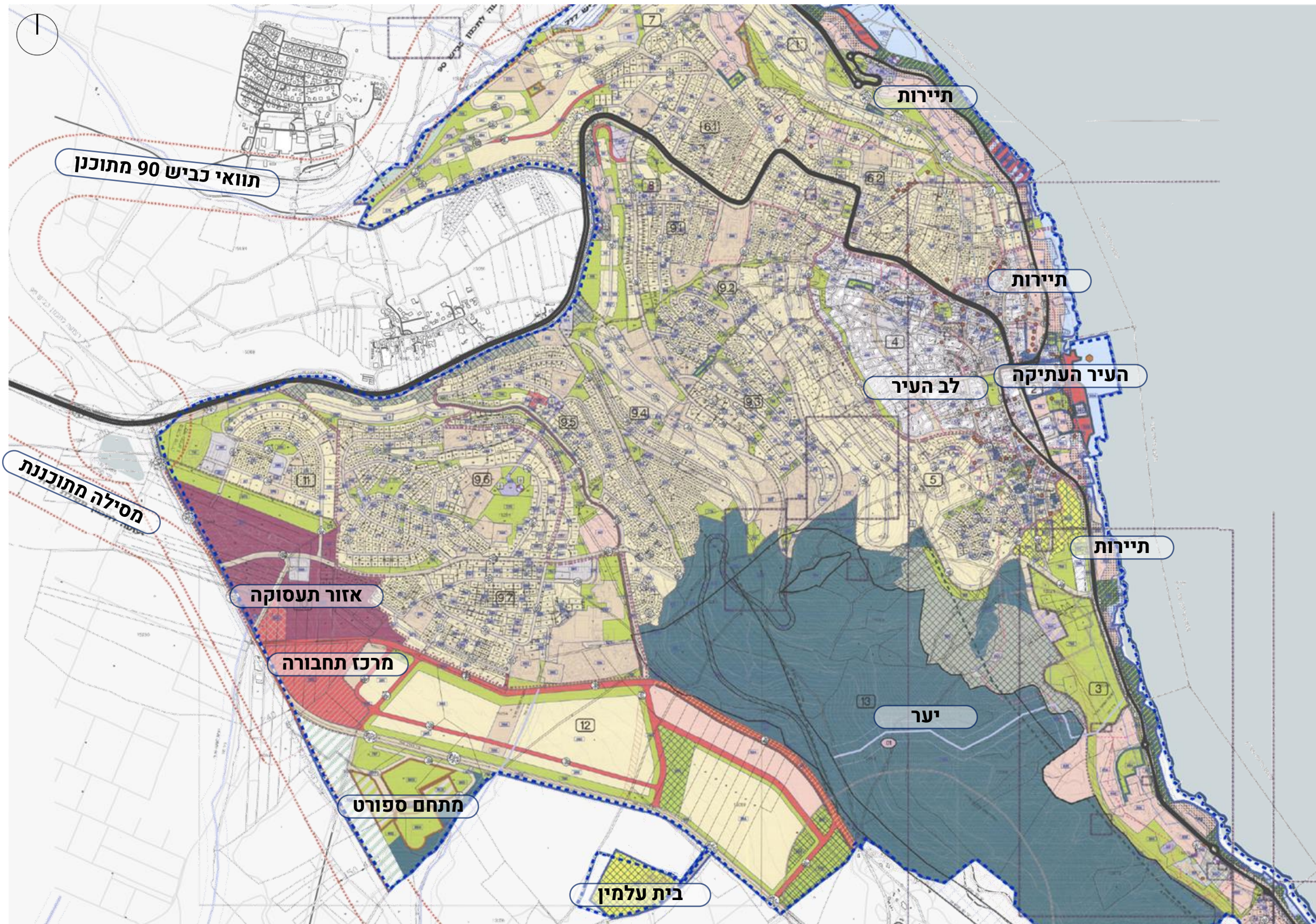


מצב קיים: 340 אלף מ"ר
תוספת: 437 אלף מ"ר

תיירות:



מצב קיים: 4,100 חדרים
תוספת: 7,360 חדרים

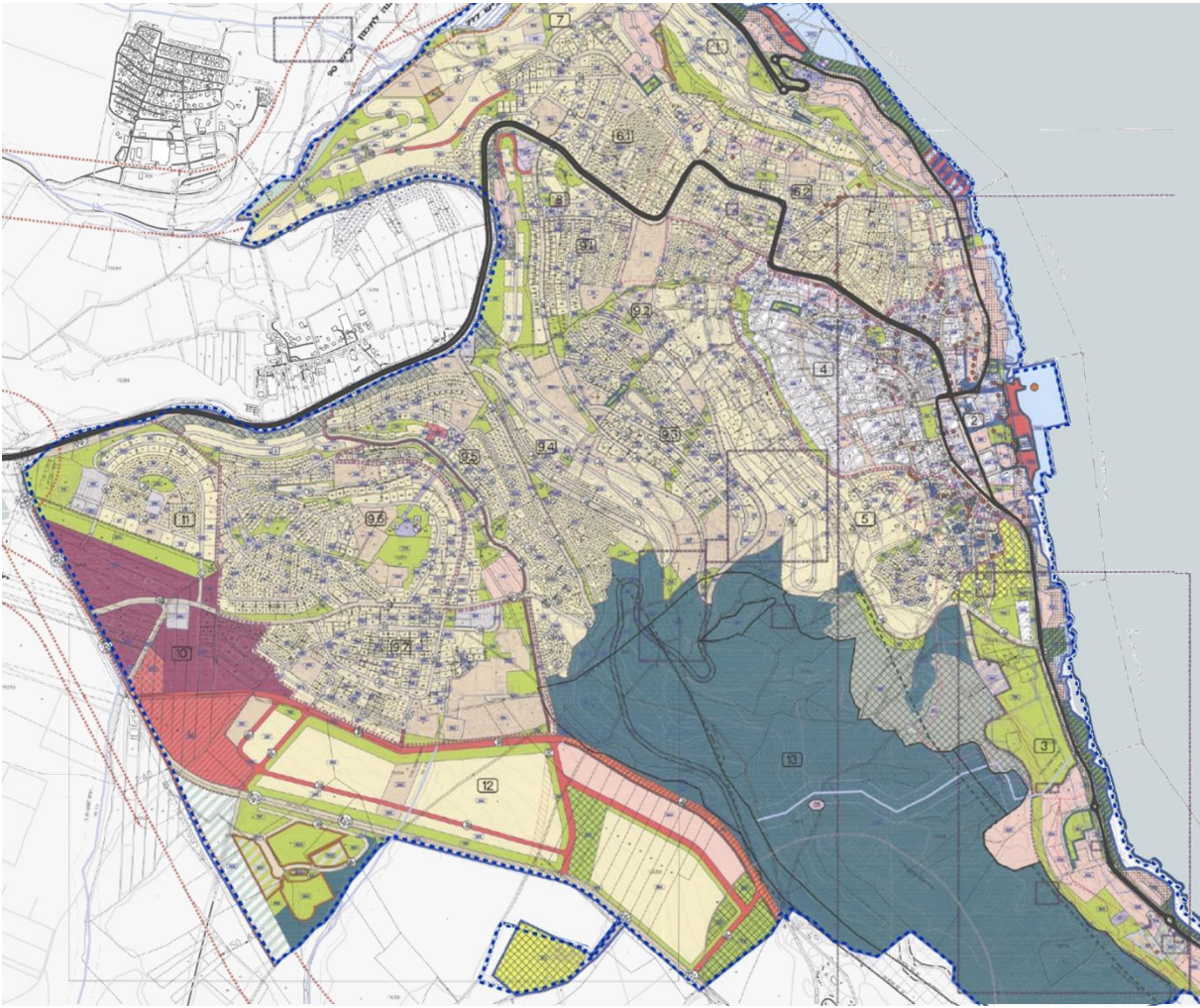


	מגורים
	מבנים ומסדות ציבור
	תעסוקה
	עירוני מעורב
	תיירות
	שטח ציבורי פתוח
	יער
	מרכז תחבורה
	דרך מאפשרת
	דרך מוצעת
	סיכית
	חוף רחצה
	בית קברות
	ספורט ונופש
	שיטות/רחודדות
	מתחם נשמור

תוכנית מתאר ג/18071 טבריה | סיכום

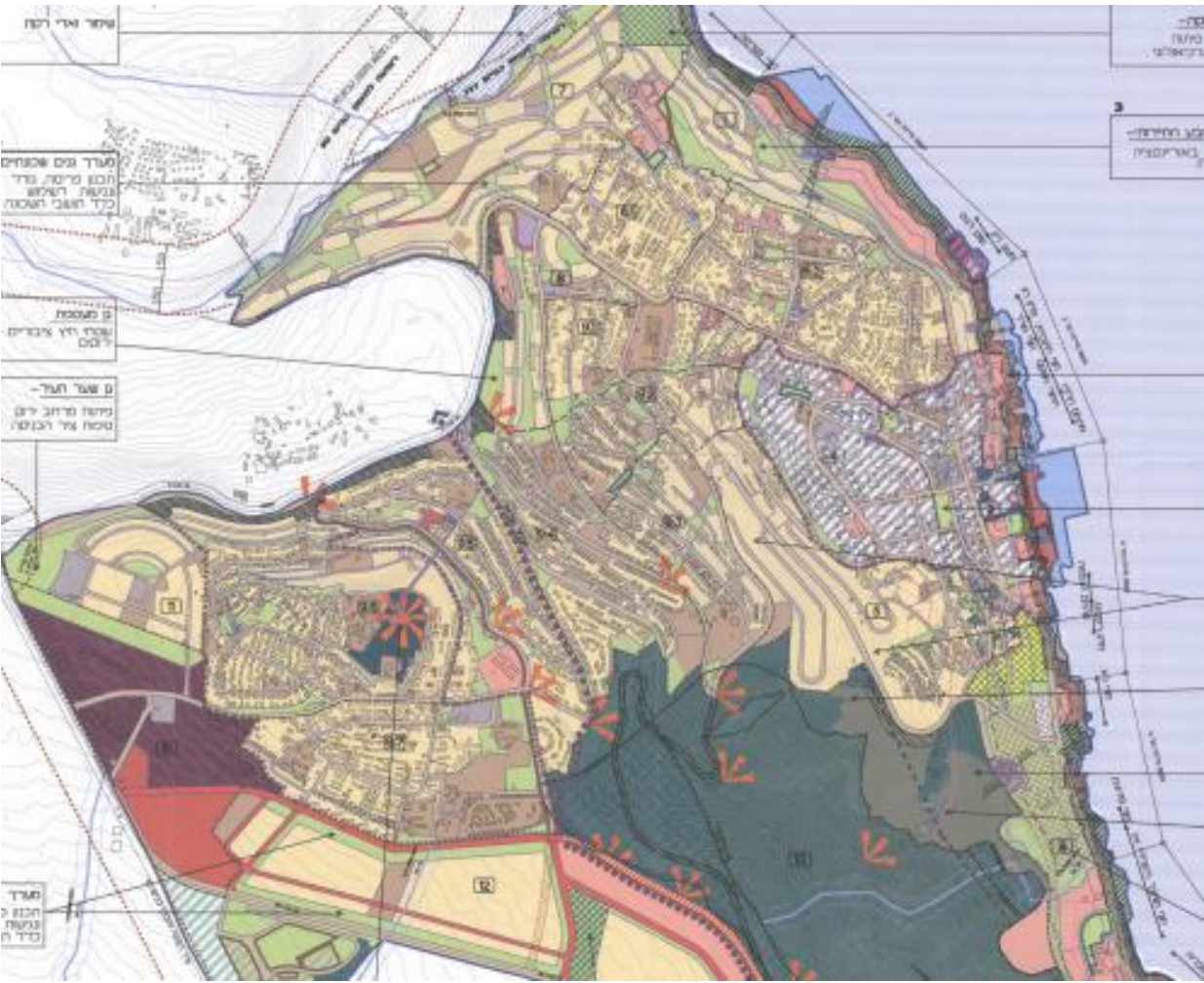
סטטוס: אושרה בשנת 2014

תשריט



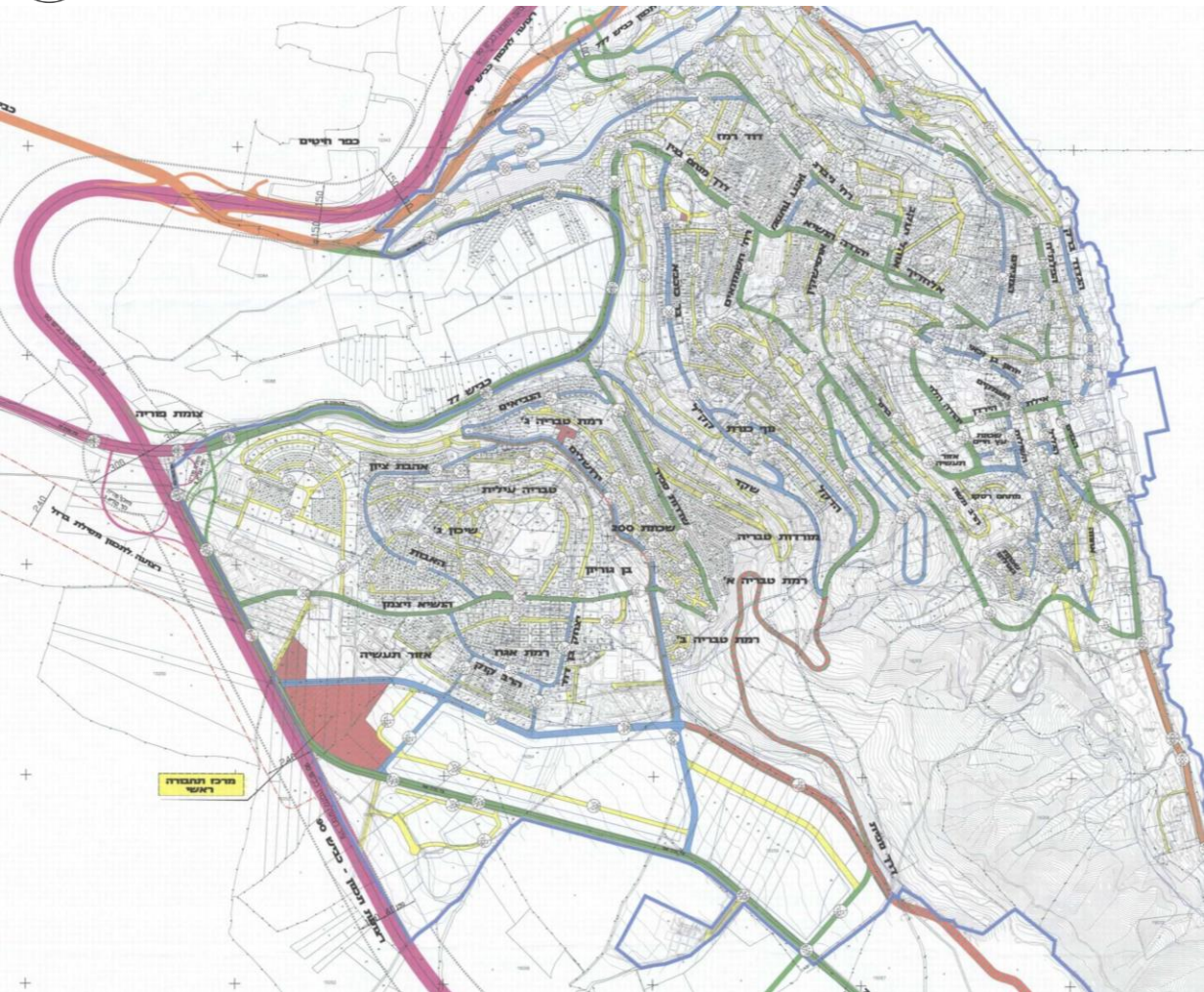
תוכנית לפיתוח העיר עד שנת 2025. תוספת שטחים למגורים, מסחר ותעשייה, תיירות.

נספח נוף



נספח הנוף מציע יצירת שלד ירוק המבוסס על היררכיה של שטחים פתוחים וקישור בניהם.

תנועה



מיקום מרכז תחבורה ראשי הכולל תחנת רכבת. התווית עוקף כביש 90. מיקום חניון חנה וסע מחוץ לעיר העתיקה.

מסמכי מדיניות

מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה | 2020

מסמכי מדיניות | מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה

סטטוס: הוכן 2020 בעריכת: דני לזר אדריכלים

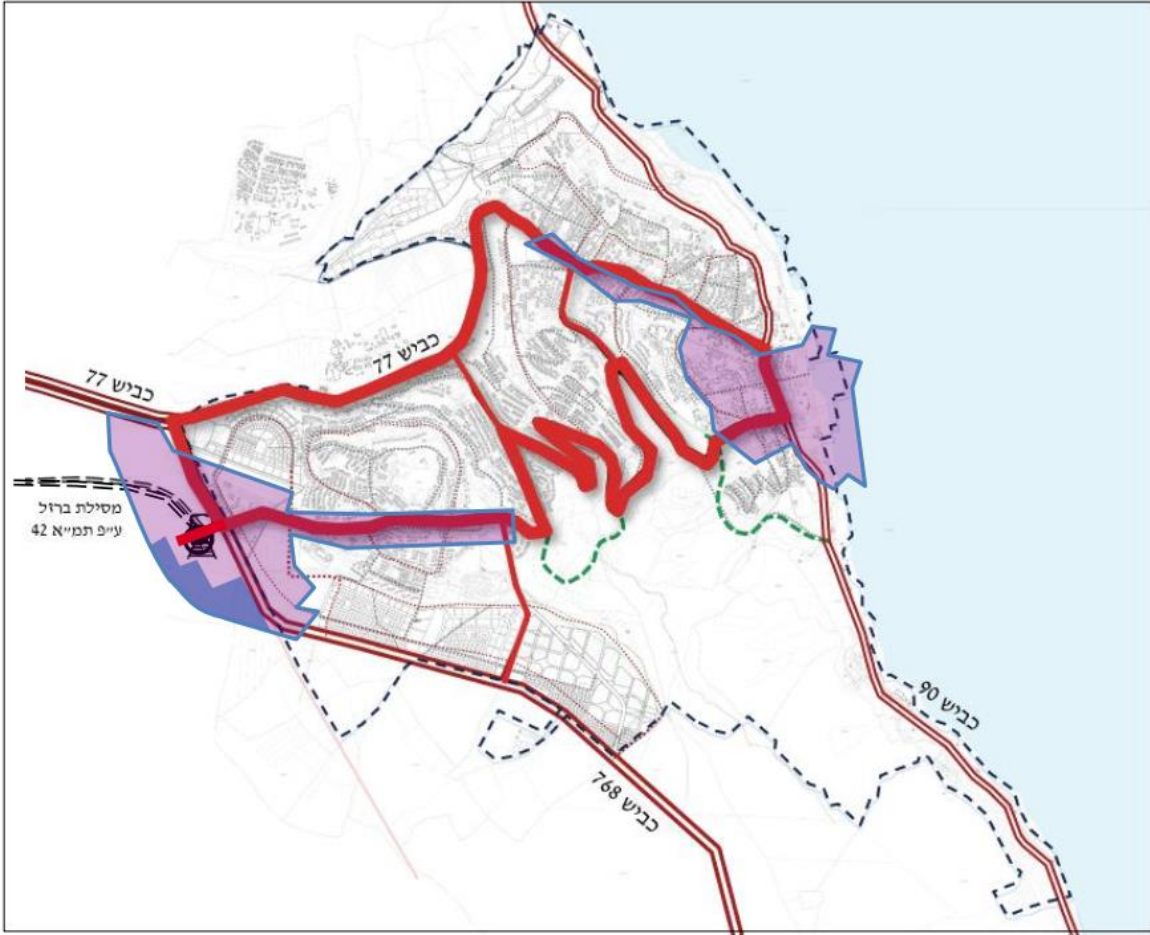
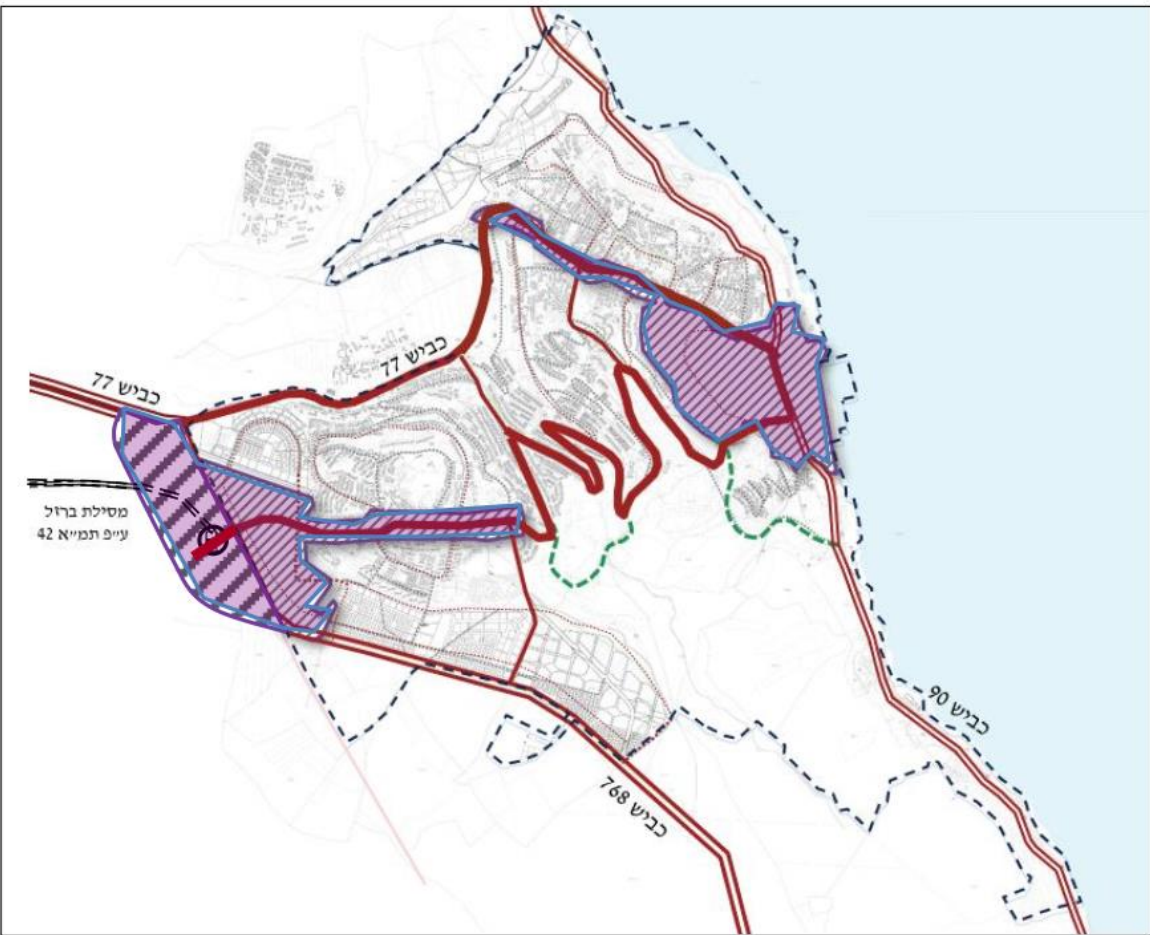
רקע למסמך: במסגרת התוכנית האסטרטגית הלאומית לדיוור לשנת 2040, משנת 2017, קבעה הממשלה יעדים לתכנון של כ-440,000 יח"ד נוספות במחוז צפון. מחוז צפון הציב יעד לטבריה לבחון תוספת אוכלוסיה לעיר (תוכנית המתאר של טבריה קבעה יעד של 60,000 תושבים שאינו מספיק לפי יעדי הממשלה).

עקרונות תכנון: המסמך מציע שני מוקדיים עירוניים ובהם בנייה אינטסיבית שזורה בשדרה עירונית מקשרת.

חיזוק הצירים המקשרים בין שני חלקי העיר
יצירת רצף עירוני המשכי וקשר בין שני המרכזים העירוניים.

פיתוח שני מרכזים עירוניים לעיר
מע"ר בעיר התחתית כהמשך לעיר ההיסטורית.
מע"ר בעיר העילית ככניסה נוספת לעיר.

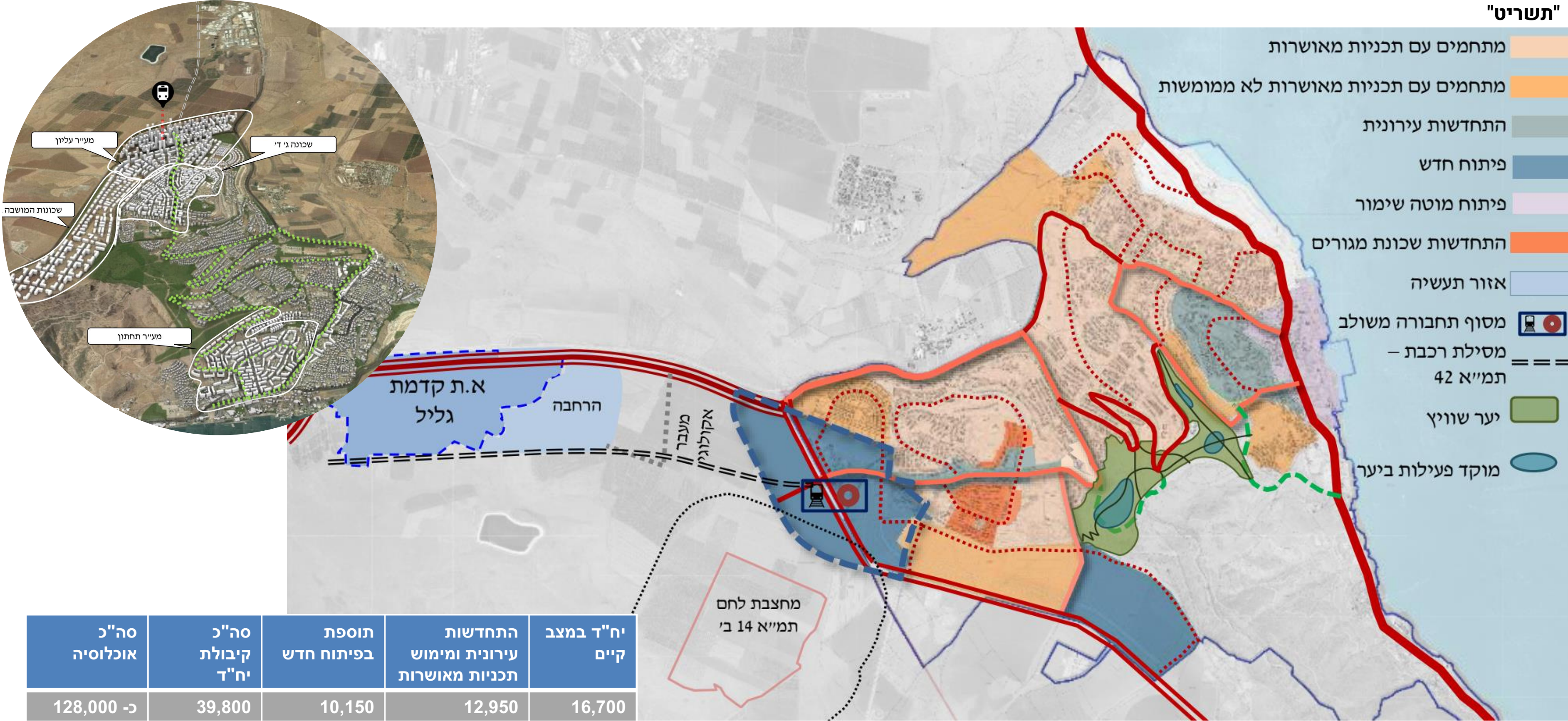
רשת ירוקה
שדרה עירונית ראשית מעיר תחתית לעיר עילית
קישור אל יער שוויץ ויצירת מוקדי פעילות כפארק עירוני.



מסמכי מדיניות | מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה

סטטוס: הוכן 2020 בעריכת: דני לזר אדריכלים

"תשריט"



יח"ד במצב קיים	התחדשות עירונית ומימוש תכניות מאושרות	תוספת בפיתוח חדש	סה"כ קיבולת יח"ד	סה"כ אוכלוסיה
16,700	12,950	10,150	39,800	כ- 128,000

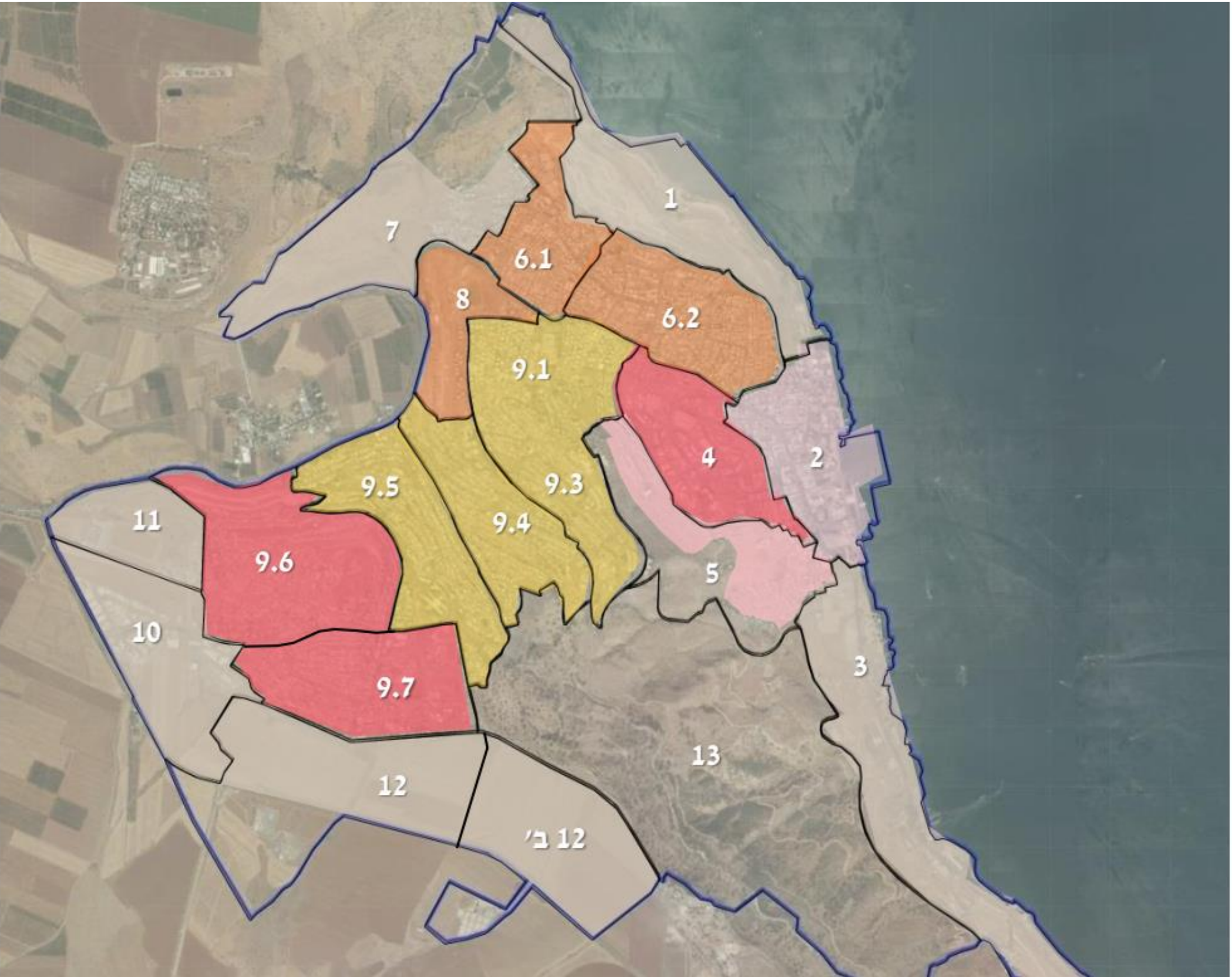
מדרג חשיבות המתחמים עבור התחדשות עירונית וחיזוק עירוניות

שמאות ומכפילים עבור התחדשות עירונית

מכפיל 6 – מאפשר כדאיות כלכלית באזורים בעלי שווי גובה יחסית לעיר
מכפיל 4.5 – מכפיל מוצע עם סבסוד

- ההתחדשות בעיר העתיקה (2) ובמע"ר (4), תתרום לחיזוק מרכז העיר התחתית ותעודד תיירות ופעילות עירונית מוגברת.
 - במתחם מעלה ההר (5) חשיבות רבה לחיבור חלקי העיר למרכז ויצירת קישוריות ורצף עירוני.
 - לשכונות טבריה "עילית" (7-9.6) ואזור התעסוקה (10), פוטנציאל גבוה עקב הקרבה למרכז התחבורה העתידי ולמקומות התעסוקה. התחדשותם תחזק את השלד העירוני.
 - לתוספת יח"ד במושבה ב' (12) ובמע"ר העליון חשיבות גם באיזונים הכלכליים כקרקע משלימה.
- **מדרג החשיבות נקבע ע"פ שקלול קריטריונים: מצב פיזי, צפיפות קיימת, פוטנציאל לחיזוק עירוניות ומכפיל השמאי.

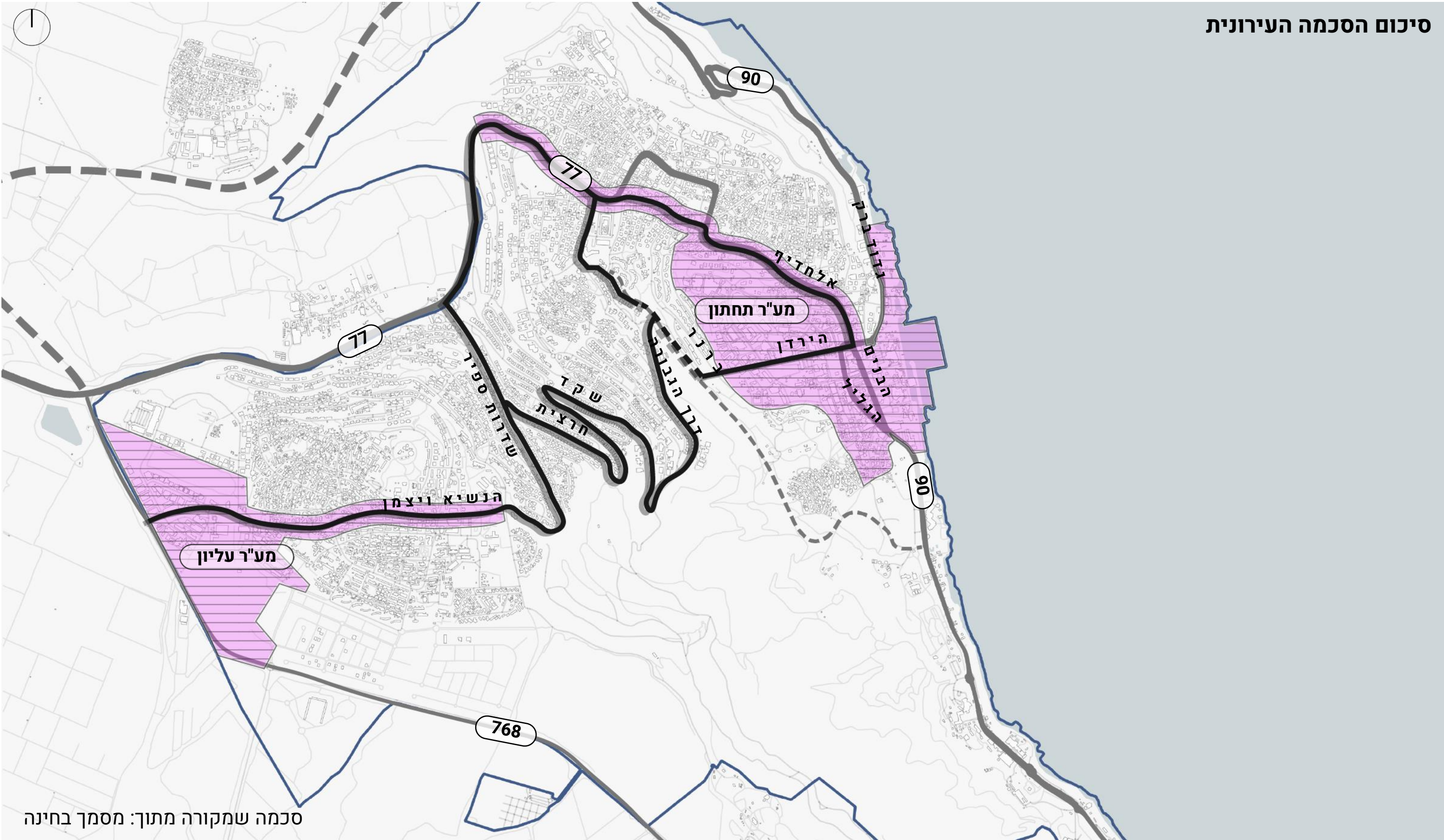
- פיתוח מוטה שימור- העיר העתיקה
- שכונות חדשות/מתחמים ללא יח"ד
- חשיבות נמוכה
- חשיבות בינונית
- חשיבות גבוהה
- חשיבות גבוהה מאוד



מסמכי מדיניות | מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה

סטטוס: הוכן 2020 בעריכת: דני לזר אדריכלים

עקרונות תכנון: המסמך מציג שני מוקדיים עירוניים ובהם בנייה אינטסיבית שזורה בשדרה עירונית מקשרת.



מסמכי מדיניות

טבריה לב העיר | 2022

מסמכי מדיניות | טבריה לב העיר

סטטוס: התקבלה 2022 בעריכת: אורצקי אדריכלים ויובל קדמון אדריכלים

התוכנית מאפשרת מסגרת
להתחדשות לב העיר טבריה
והפיכתו למרכז עירוני פעיל
ותוסס.

והתוכנית מגדירה ייעודי קרקע, מגדילה את זכויות הבניה, ומשפרת את מערכת הדרכים.

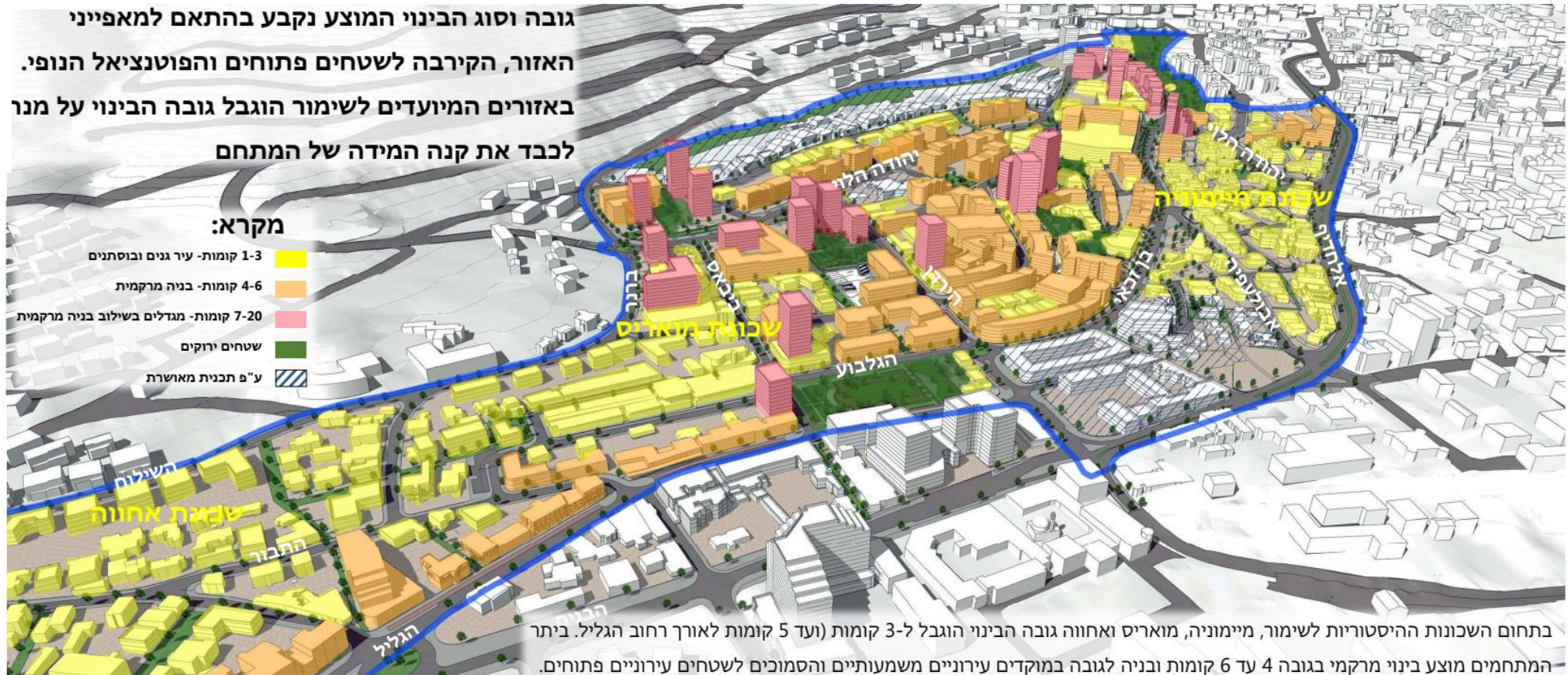
מגורים – 1840 יח"ד
דיור מיוחד – 300 יח"ד
תיירות – 82,000 מ"ר
מסחר – 92,000 מ"ר
תעסוקה – 175,000 מ"ר



גובה וסוג הבינוי המוצע נקבע בהתאם למאפייני האזור, הקירבה לשטחים פתוחים והפוטנציאל הנופי. באזורים המיועדים לשימור הוגבל גובה הבינוי על מנר לכבד את קנה המידה של המתחם

מקרא:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1-3 קומות- עיר גנים ובוסתנים |  |
| 4-6 קומות- בניה מרקמית |  |
| 7-20 קומות- מגדלים בשילוב בניה מרקמית |  |
| שטחים ירוקים |  |
| ע"פ תכנית מאושרת |  |



בתחום השכונות ההיסטוריות לשימור, מיימוניה, מואריס ואחוזה גובה הבינוי הוגבל ל-3 קומות (ועד 5 קומות לאורך רחוב הגליל. ביתר המתמחים מוצע בינוי מרקמי בגובה עד 4 קומות ובניה לגובה במקדים עירוניים משמעותיים והסמוכים לשטחים עירוניים פתוחים.

הנחיות תכנית זו אינן סותרות את הוראות תכנית ג/18071 – תכנית מתאר מקומית טבריה.

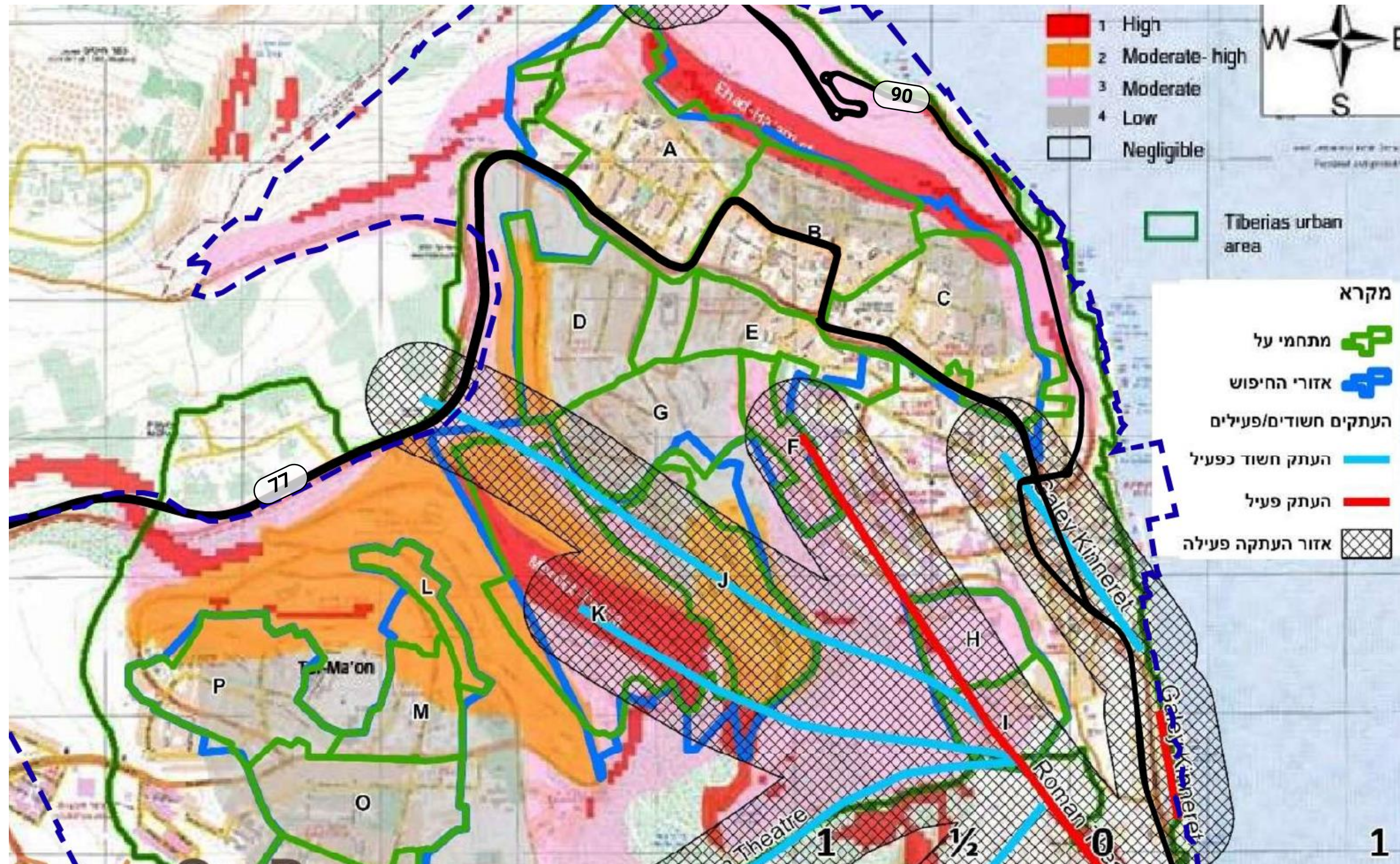
מסמכי מדיניות

ניתוח סיכוני רעידות אדמה | 2023

מסמכי מדיניות | ניתוח סיכוני רעידות אדמה

סטטוס: פורסם אוגוסט 2023 **בעריכת:** אורי דור ביוזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מפת סיכונים ססמיים



חלוקת העיר טבריה לאזורי חיפוש ומתחמי על, על רקע מפת הסיכון היחסי לגלישת מדרונות ומפת ההעתקים הפעילים / חשודים.

אזורי החיפוש



מסמכי מדיניות

איתור פרויקטים להתחדשות בנגב ובגליל | 2024

מסמכי מדיניות | איתור פרויקטים להתחדשות בנגב ובגליל

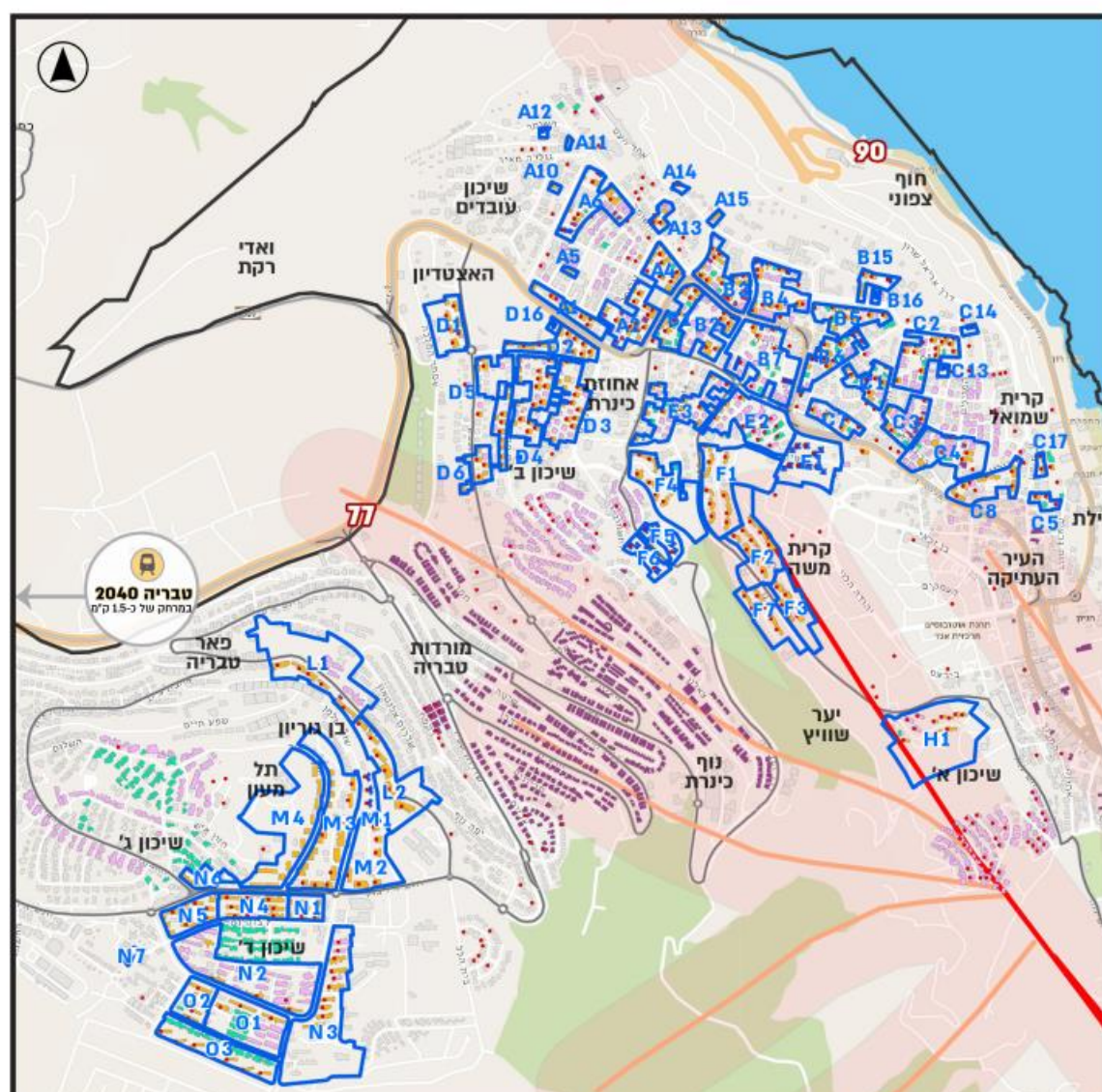
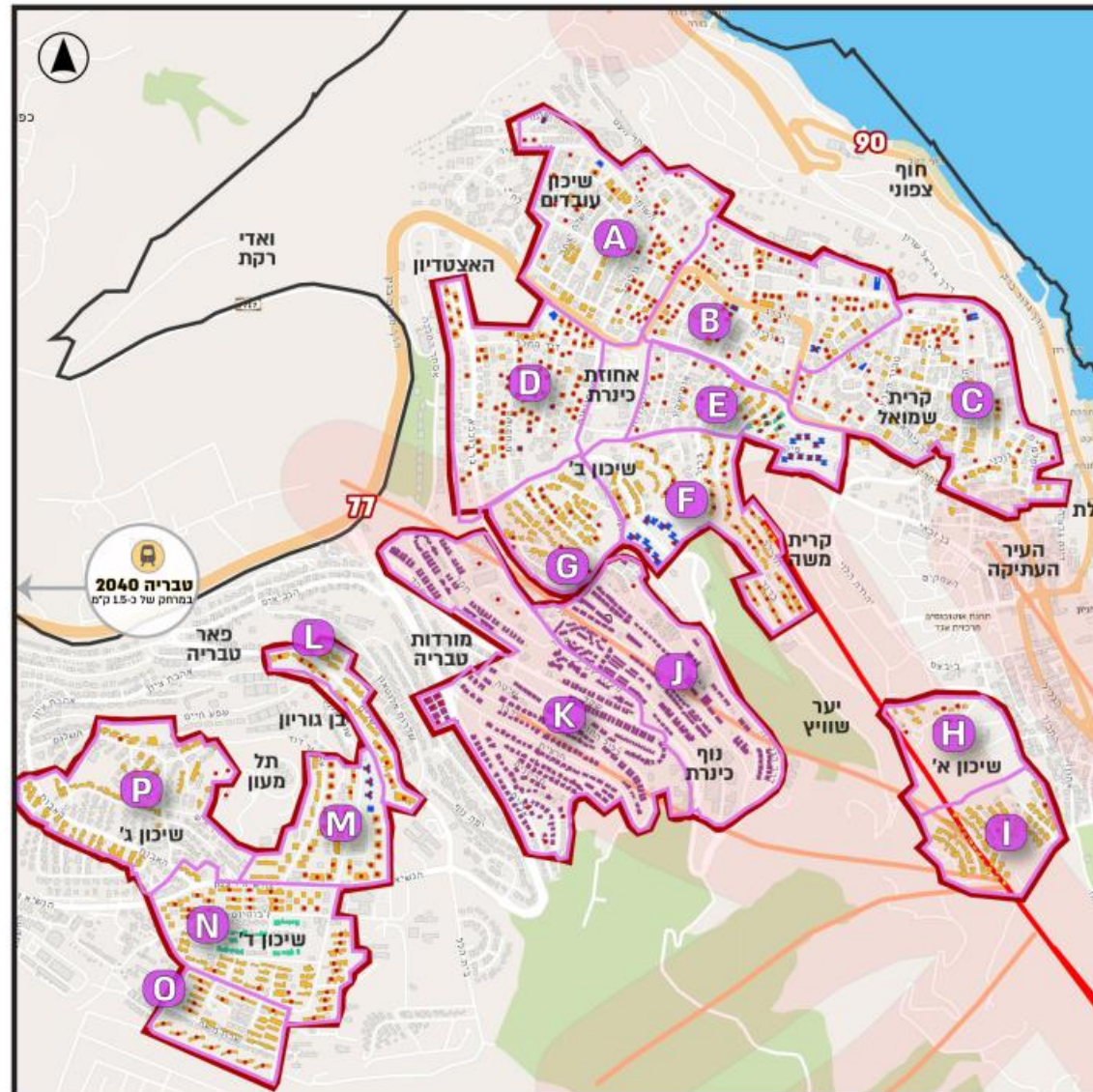
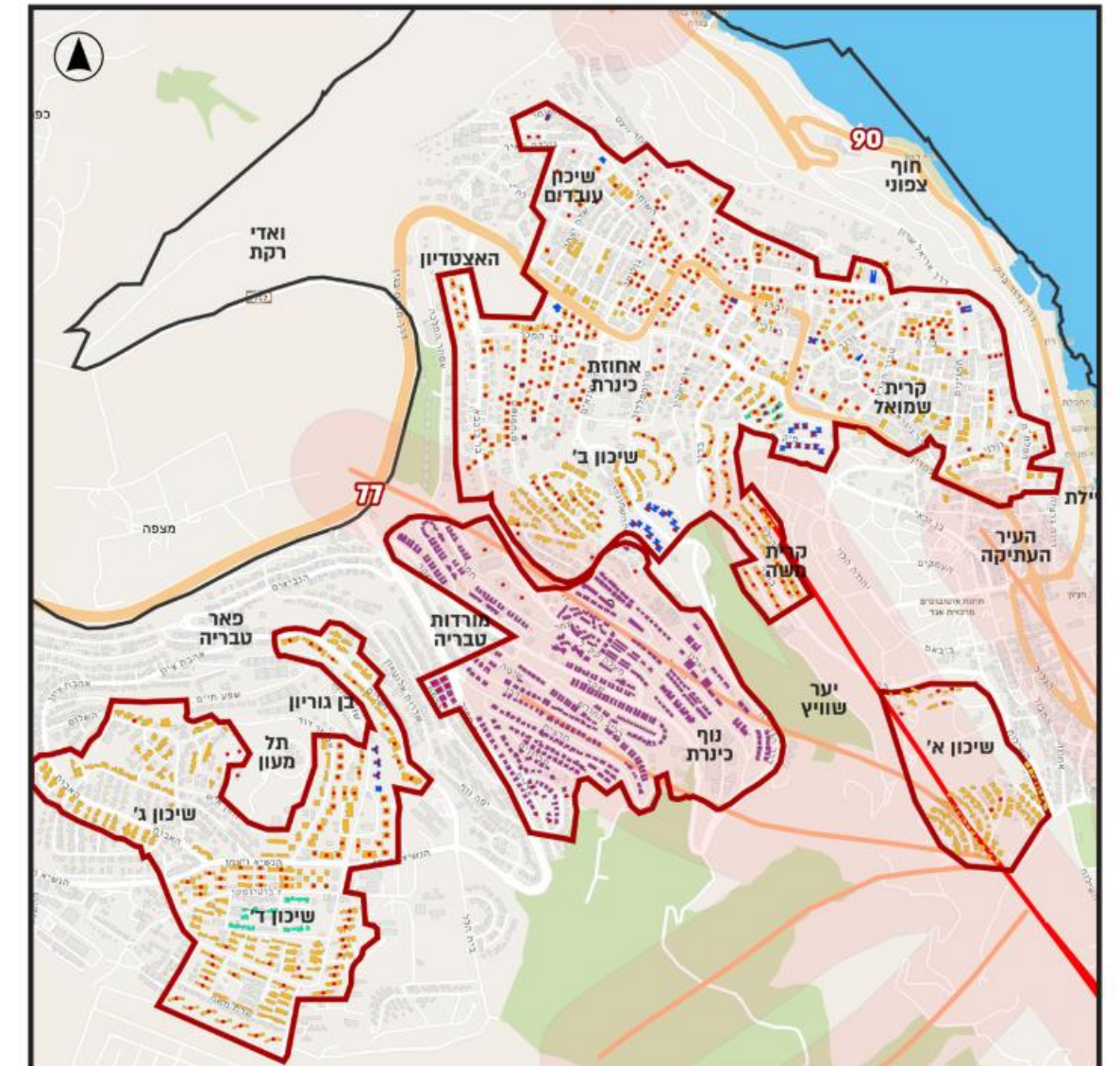
סטטוס: פורסם אפריל 2024 **בעריכת:** קיקה בראז, מזור פירשט, ארי כהן – מיכאל וינד, ואביב ביוזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תהליך עבודה:

שלב 1 – איתור אזורי חיפוש

שלב 2 – חלוקה למתחמי על בתוך אזורי החיפוש

שלב 3 – הגדרת פרויקטים להתחדשות ואפיונים



מקרא

- מבנים מסוכנים ע"פי פקע"ר
- מבנים עד 1984 מעל 4 יח"ד ועד 5 קומות
- מבנים עד 1984 מעל 5 קומות
- מבנים עד 1984 כחות מ-4 יח"ד
- מבנים אחרי 1984 חופפים לרדיוס קווי העתק
- גבול שיפוט טבריה
- אזורי חיפוש - שלב 1
- מתחמי על - שלב 2
- פרויקטים מוצעים - שלב 3

- סיכון ססמי (מכון גיאולוגי, 2022)
- העתק פעיל
- העתק חשוד כפעיל
- רדיוס 200 מ' מהעתקים - הגבלות בניה

מקור נתונים עיקרי: מכ"י (2017), השלמת נתונים: מיפוי ידני ע"פי תצ"א

מסמכי מדיניות | איתור פרויקטים להתחדשות בנגב ובגליל

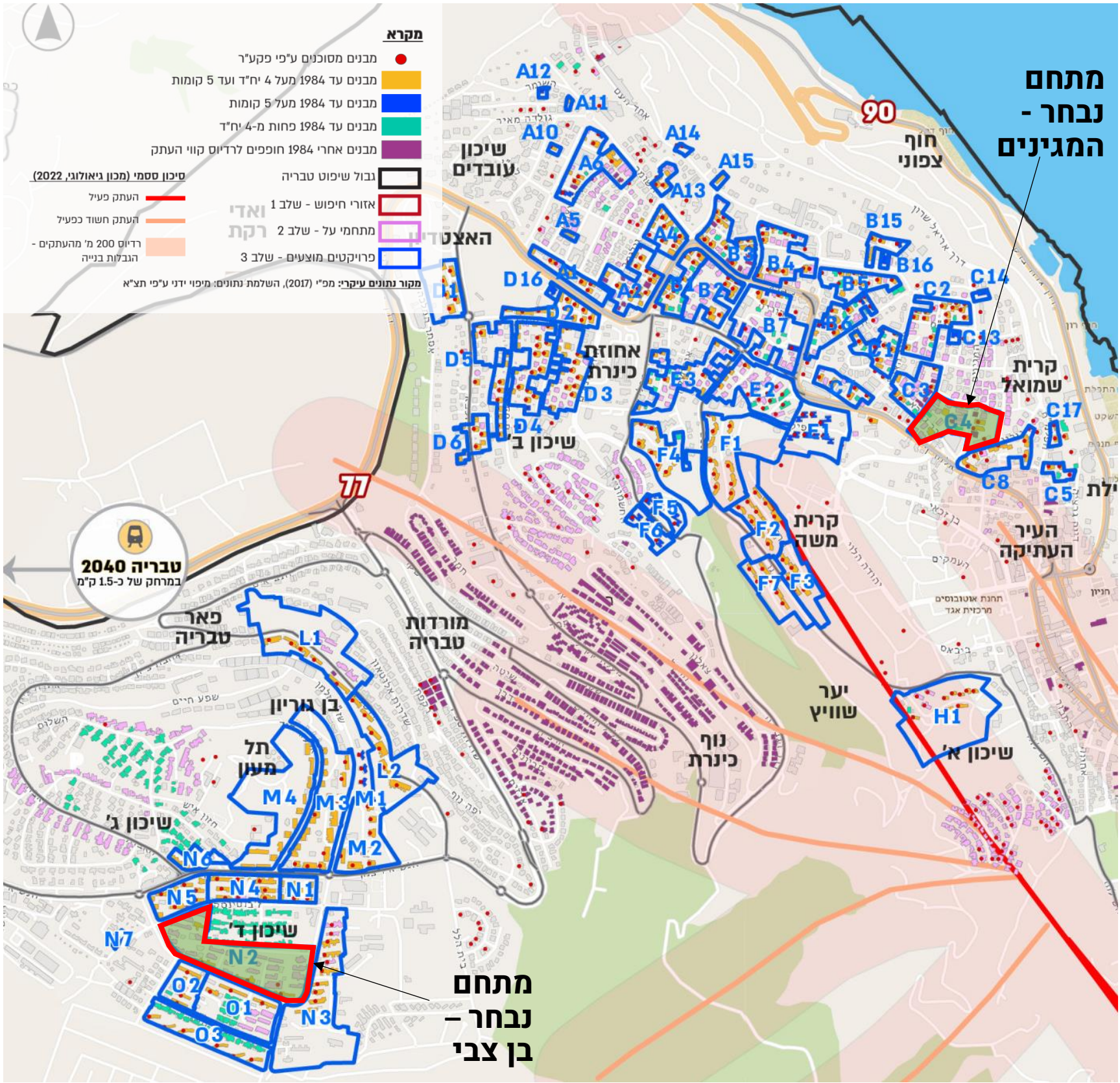
סטטוס: פורסם אפריל 2024 בעריכת: קיקה בראז, מזור פירשט, ארי כהן – מיכאל וינד, ואביב ביוזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

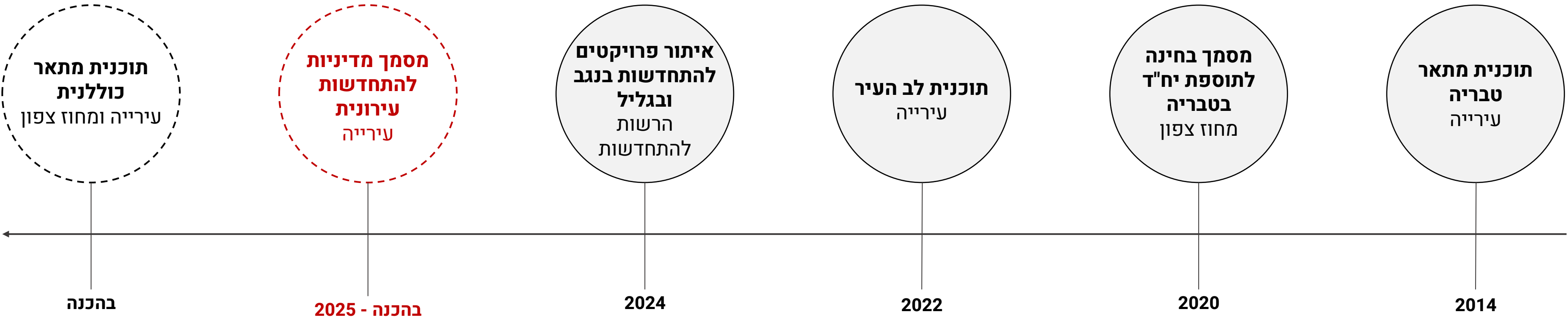
קריטריונים לאיתור פרויקטים: מבנים למגורים, מבנים שנבנו עד שנת 1984, מבנים בני 3 קומות ויותר, מעל 4 יח"ד, מבנים מסוכנים עפ"י פקע"ר, מבנים החופפים לרדיוס קווי העתק ואינם עונים על קריטריונים אלו

רשימת פרויקטים נבחרים

מספר פרויקט	מס' מבנים (סה"כ)	מס יח"ד קיימות	שטח הפרויקט (נטו)	צפיפות נכנסת (נטו)	גודל יחיד ממוצע	מכפיל לפי תכנון מיטבי	שטח הפרויקט [ברוטו]	מיקום מרכזי/ נראות 1. נמוך, 2. בינוני, 3. גבוה	תחומה לשינוי עירוני 1-3	כמות דירות ציבורי	מס יחיד תוספתיות	שיעור מוצע	יחידות מצב מוצע	שיעור בסיסון	האם יש יום שמקדם תכנית שמקובלת על הרשות	הערות לבחירה	הערות נוספות
H1	12	100	22	5	73	8.8	61	2	2	6	776	876	92%	כן	מתועדף II לתכנון בבדיקת העיריה		
C4	27	101	24	4.2	136	9	29	2	2	0	834	935	11%	לא	בחירה I		
F7	6	104	15	7	71	6.6	23	1	1	6	584	688	100%	לא	מתועדף III	נמצא בסמיכות למתחם על העתק החשוד כפעיל, צריך לבחון בדיקת יועץ קרקע	
N2	29	307	34	9	60	4.8	60	3	3	65	1,164	1,471	14%	לא	החל תכנון - מזור פירשט		
M3	18	355	38	9	70	4.6	53	3	3	69	1,278	1,633	89%	כן	בתכנון יום		
C7	9	57	11	5.0	99	7	11	3	3	0	323	380	55%	לא			
D3	27	157	20	7.7	79	5	24	2	2	0	704	861	48%	לא			
B7	30	166	29	5.8	106	6	40	3	3	5	889	1055	30%	לא			
B15	4	48	5	9.4	95	5	6	2	2	0	178	226	100%	לא			
F4	9	126	28	5	75	8.3	35	1	1	-	919	1,045	89%	לא			
D1	7	84	8	10	64	4.3	19	2	2	-	280	364	100%	לא			
F2	11	176	22	8	81	5.5	32	1	1	1	798	974	100%	לא		במתחם זה קיימים במקבץ 4 מבנים עם הסתברות לשל. נמצא על העתק החשוד כפעיל, צריך לבחון בדיקת יועץ קרקע	
D4	26	158	22	7.2	90	5	25	2	2	1	629	787	73%	לא			
C5	4	21	4	5.6	94	8	4	2	2	5	141	162	75%	לא			
C17	2	32	2	18.1	82	4	2	2	2	0	93	125	100%	לא			
B5	13	81	10	8.1	99	6	15	3	3	0	406	487	54%	לא			
F1	11	176	24	7	86	5.9	47	1	1	29	869	1,045	100%	לא		נמצא על העתק החשוד כפעיל, צריך לבחון בדיקת יועץ קרקע	
C3	18	81	15	5.3	103	7	16	2	2	0	455	536	22%	לא			
M4	12	183	18	10	60	4.5	61	3	3	24	645	828	0%	לא			
B3	26	154	21	7.4	91	4	21	3	3	1	507	661	50%	לא			
E1	7	271	15	18	65	2.6	28	1	1	17	433	704	100%	לא			
F3	6	120	13	9	84	4.9	18	1	1	9	468	588	100%	לא		נמצא על העתק החשוד כפעיל, צריך לבחון בדיקת יועץ קרקע	
D6	9	80	8	10.3	85	4	9	2	2	0	261	341	78%	לא			
C1	17	111	13	8.4	87	4	13	2	2	0	347	458	47%	לא			
B1	18	133	14	9.5	81	4	14	3	3	0	393	526	61%	לא			
A2	25	144	19	7.6	97	5	22	2	2	1	581	725	48%	לא			
E3	32	126	26	4.8	103	7	28	1	1	1	809	935	28%	לא			
A4	11	82	11	7.7	90	4	11	3	3	0	282	364	82%	לא			
O2	6	120	12	10	67	4.4	15	3	3	55	406	526	67%	לא			פרויקטים נבחרים
A6	18	140	18	7.7	102	5	25	2	2	1	499	639	33%	לא			פרויקטים הבאים בתעודת
L1	11	184	24	8	67	5.1	61	1	1	6	761	945	45%	לא			

תשריט חלוקה לפרויקטים





ניתוח עירוני

שלד עירוני | מצב פיזי | תהליכי התחדשות ובניה

שלד עירוני | שלד דרכים

- ייעודי קרקע

- אפיון שכונות

- עוצמות עירוניות (יחידות)

- עוצמות עירוניות (יחידות)

- כביש 77 נכנס לתור העיר ומהווה ציר מרכזי באזור התחתון

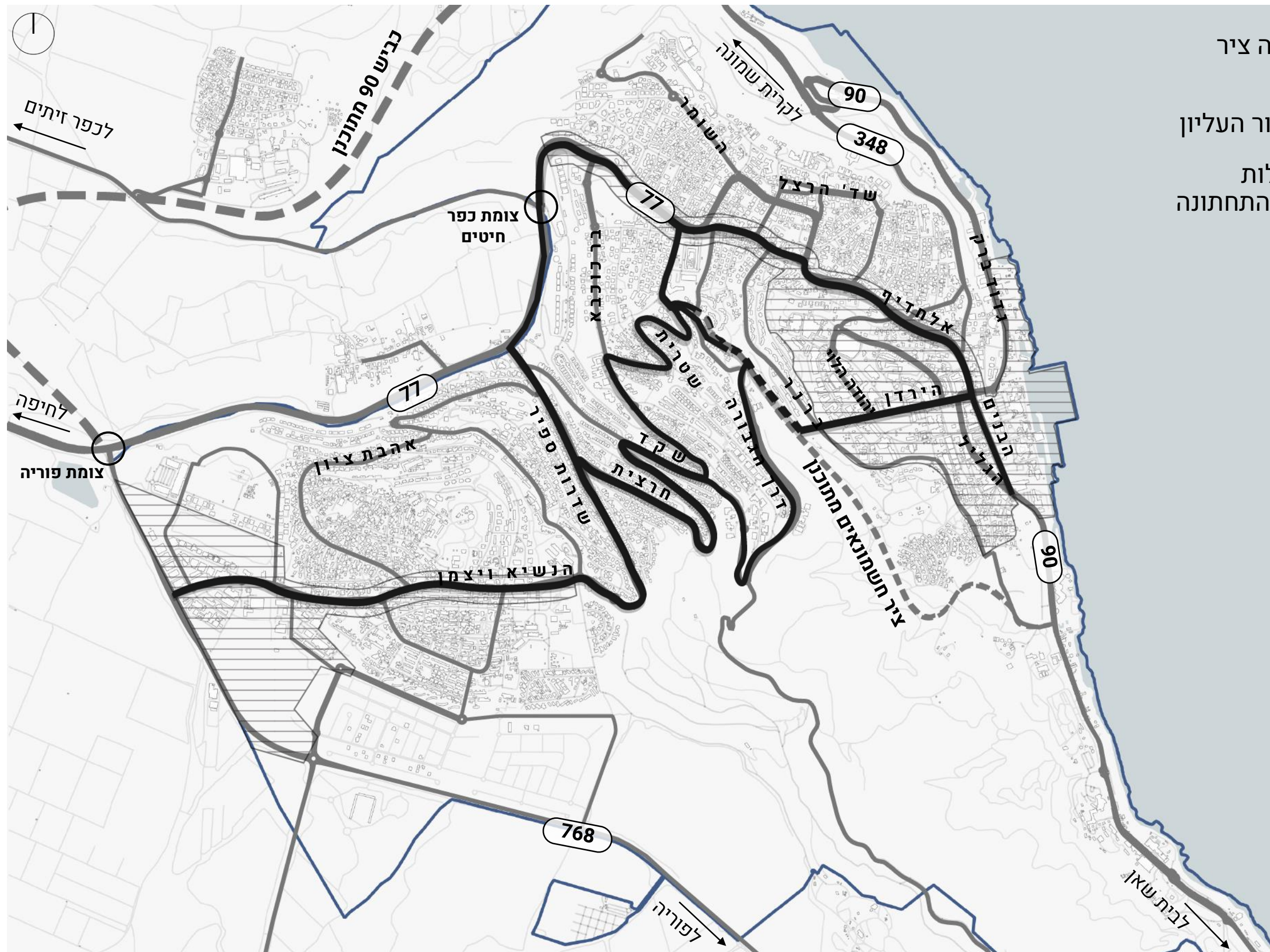
- רח' הנשיא ויצמן ציר מרכזי באזור העליון

- במורדות טבריה הדרכים מתעקלות
ומקשרות באופן חלקי בין העיר התחתונה
לעליונה

- ציר עירוני מרכזי לפי מסמך הבחינה

- ציר תנועה ראשי

- ... ציר תנועה מתוכנן



שלד עירוני | ייעודי קרקע

• שלד דרכים

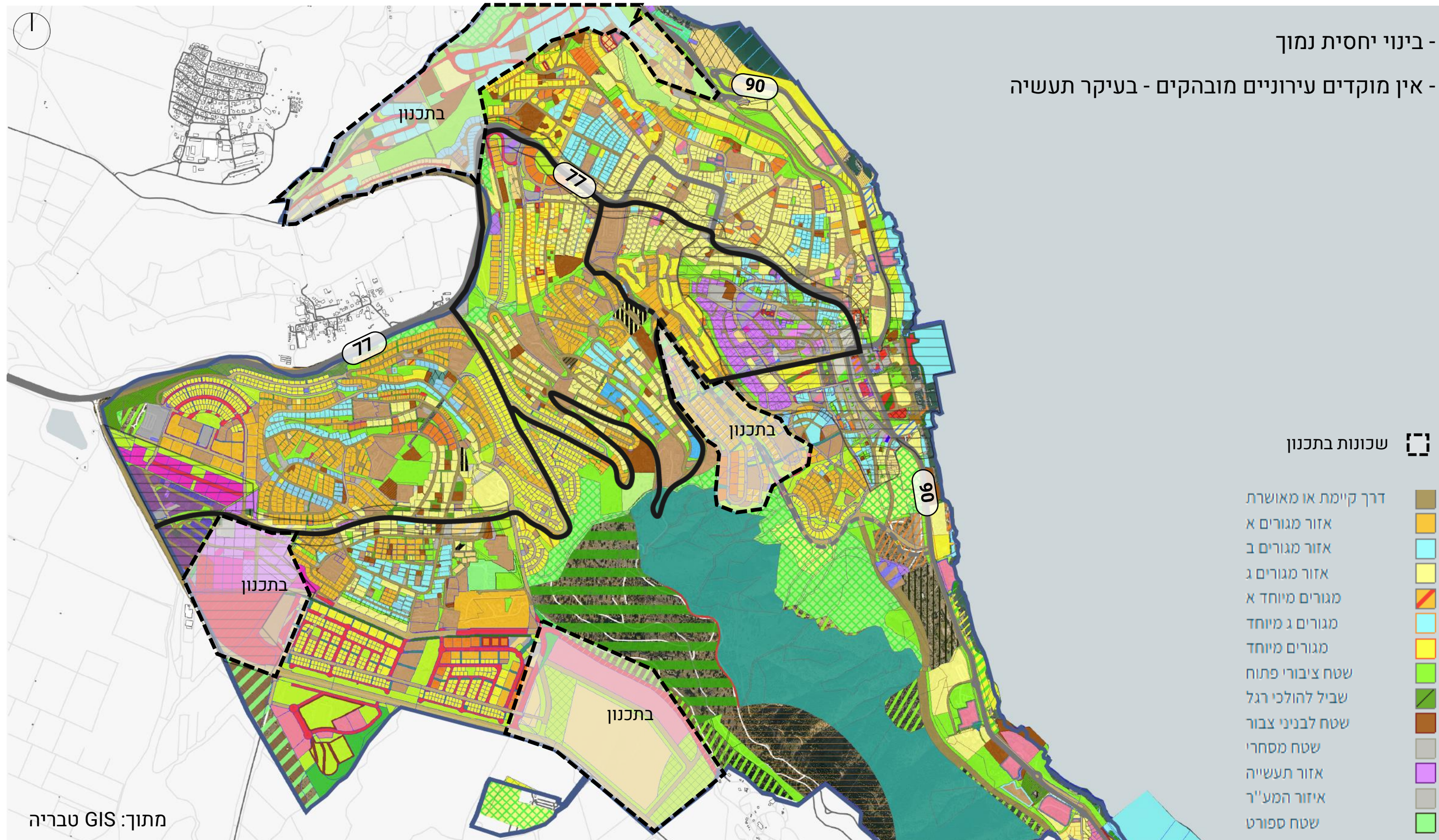
• ייעודי קרקע

• בעלויות קרקע

• אפיון שכונות

• עוצמות עירוניות (יחידות דיור וצפיפות) - מצב קיים

• עוצמות עירוניות (יחידות דיור וצפיפות) - מצב מתוכנן



שלד עירוני | בעלויות קרקע

• שלד דרכים

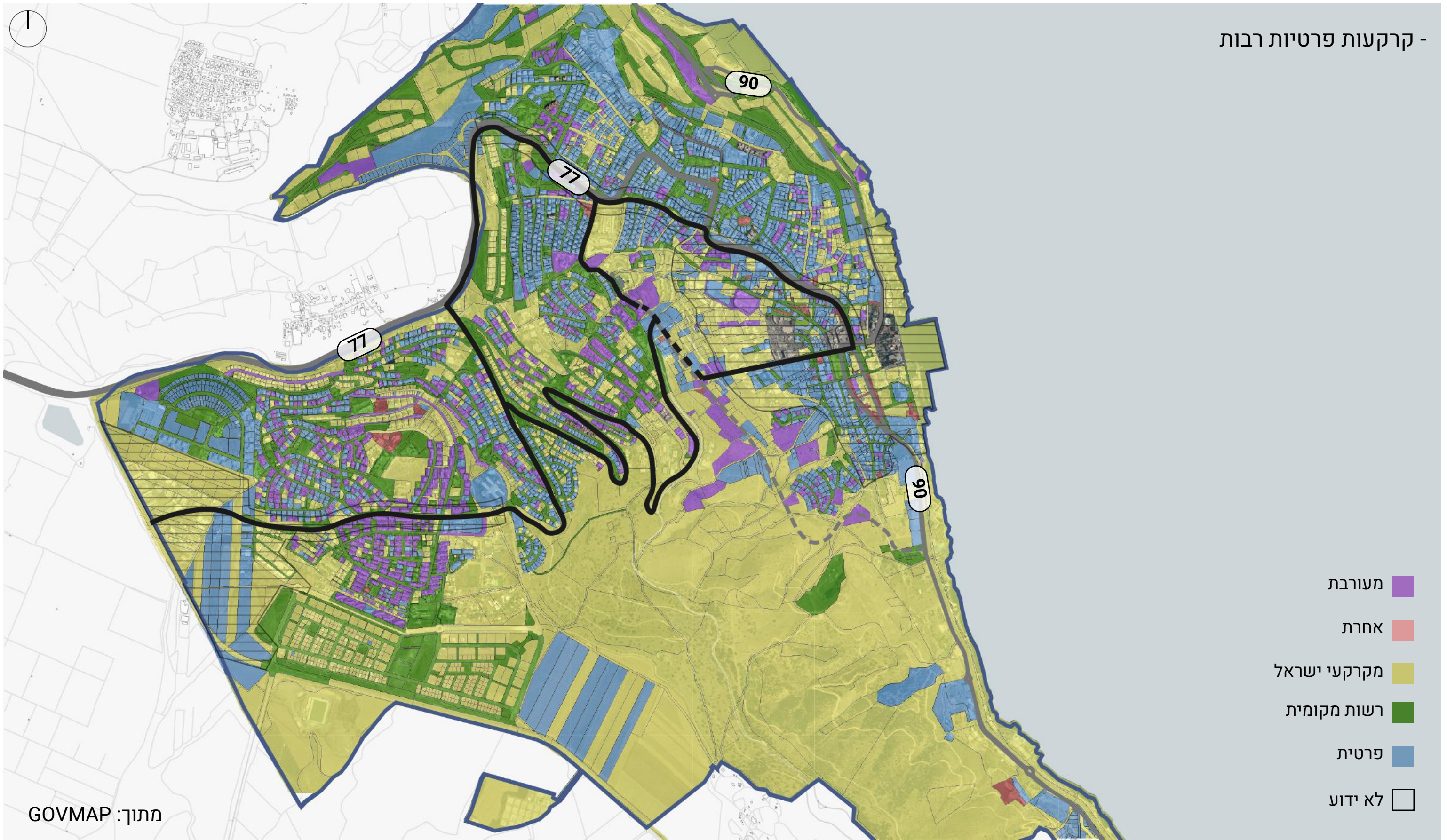
• ייעודי קרקע

• בעלויות קרקע

• אפיון שכונות

• עוצמות עירוניות (יחידות דיור וצפיפות) - מצב קיים

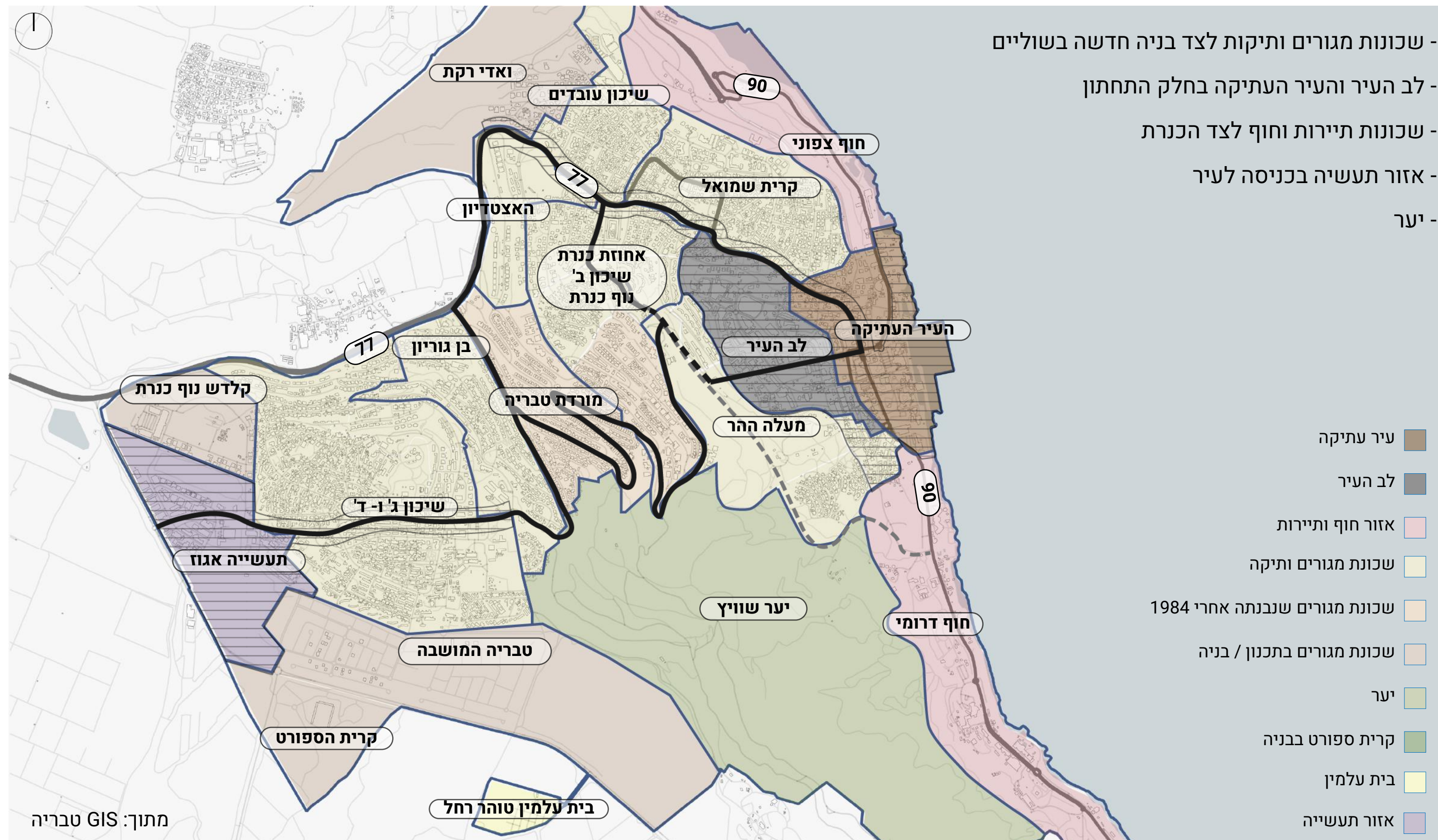
• עוצמות עירוניות (יחידות דיור וצפיפות) - מצב מתוכנן



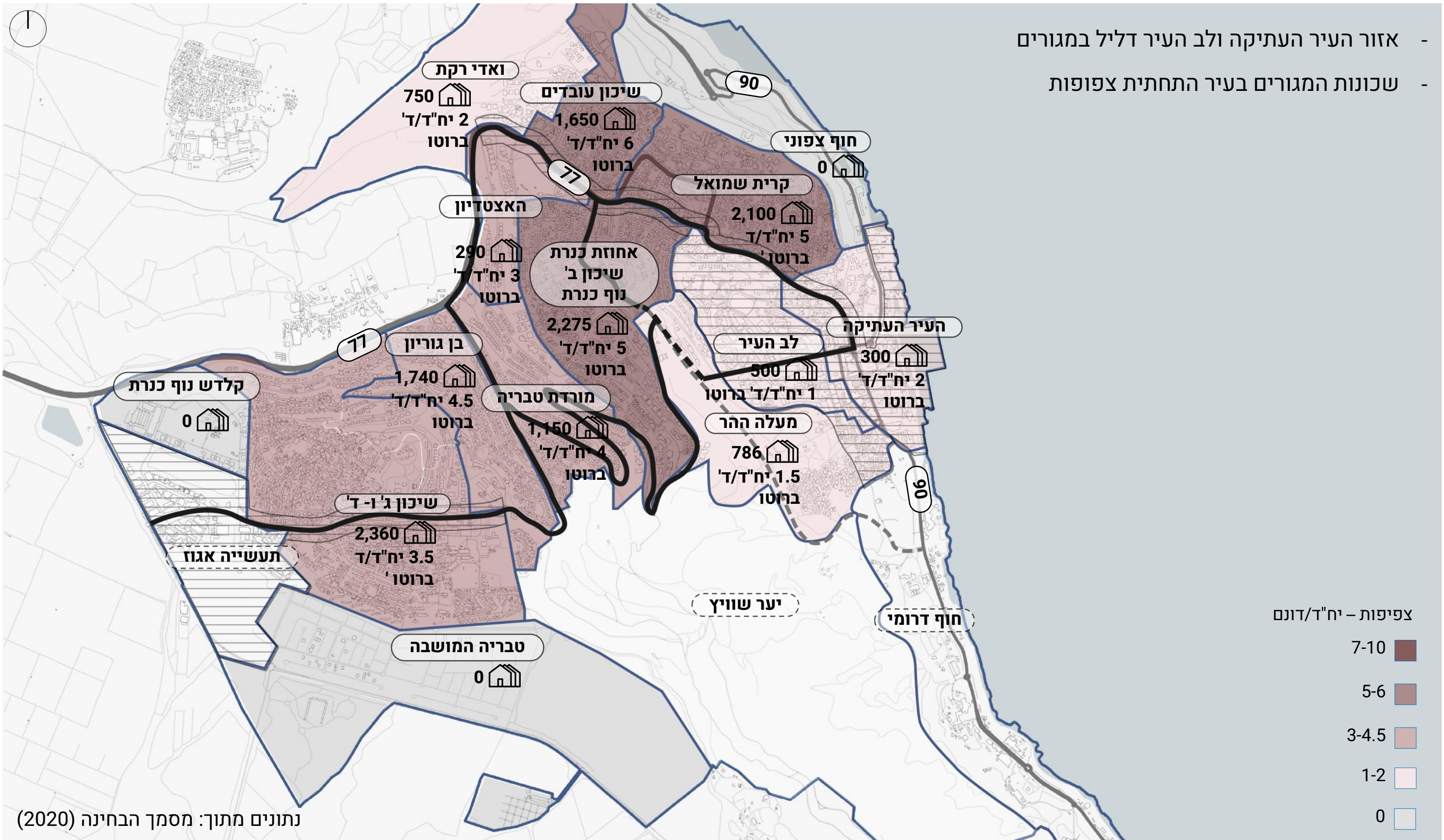
שלד עירוני | אפיון שכונות

- שלד דרכים
- ייעודי קרקע
- בעלויות קרקע
- אפיון שכונות

- עוצמות עירוניות (יחידות דיור וצפיפות) - מצב קיים
- עוצמות עירוניות (יחידות דיור וצפיפות) - מצב מתוכנן



שלד עירוני | עוצמות עירוניות מצב קיים



- שלד דרכים
- ייעודי קרקע
- בעלויות קרקע
- אפיון שכונות
- עוצמות עירוניות (יחידות דיור וצפיפות) - מצב קיים
- עוצמות עירוניות (יחידות דיור וצפיפות) - מצב מתוכנן

שלד עירוני | עוצמות עירוניות מצב מתוכנן

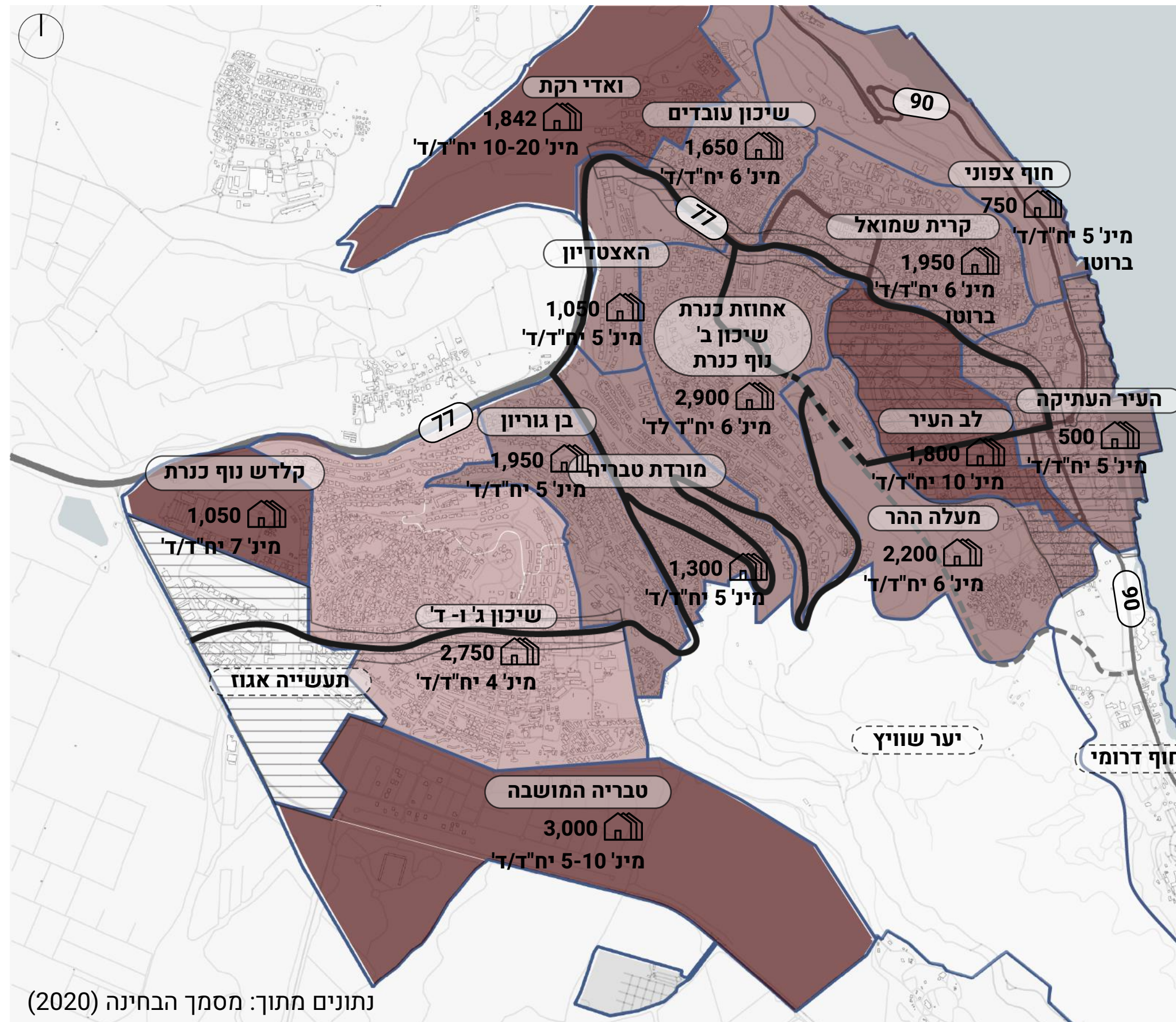
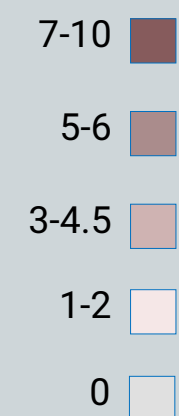
- שלד דרכים
- ייעודי קרקע
- בעלויות קרקע
- אפיון שכונות

- עוצמות עירוניות (יחידות דיור וצפיפות) - מצב קיים
- עוצמות עירוניות (יחידות דיור וצפיפות) - מצב מתוכנן

- התעצמות לב העיר
- ציפוף המרקם הקיים
- התעצמות השכונות החדשות המקיפות את העיר

שטח מסחר משרדים ותעשייה	חדרי מלון	יחידות דיור	
350 אלף מ"ר (נכון ל-2014) לפי תוכנית (מתאר)	4,100 (נכון ל-2014) לפי תוכנית (מתאר)	17,657 מתוך: הלמ"ס 2023	מצב קיים
767 אלף מ"ר	11,460	25,000	תוכנית מתאר
*תוספת 202 אלף מ"ר מסחר ותעסוקה	8,800 המסמך מבקש להשלים פרק תיירות במסגרת עבודת המשך	39,800	מסמך בחינה

צפיפות – יח"ד/דונם



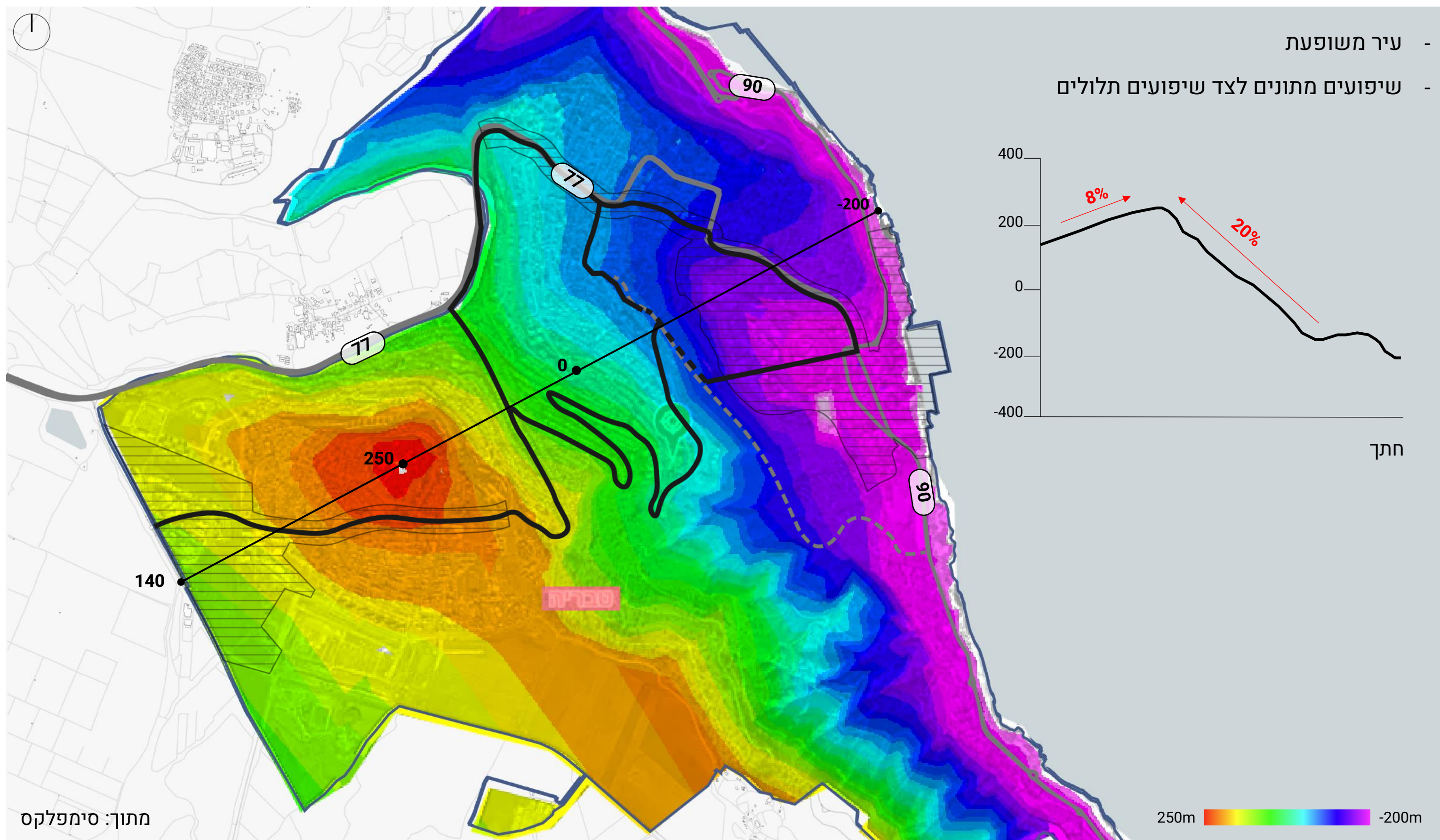
נתונים מתוך: מסמך הבחינה (2020)

ניתוח עירוני

שלד עירוני | מצב פיזי | תהליכי התחדשות ובניה

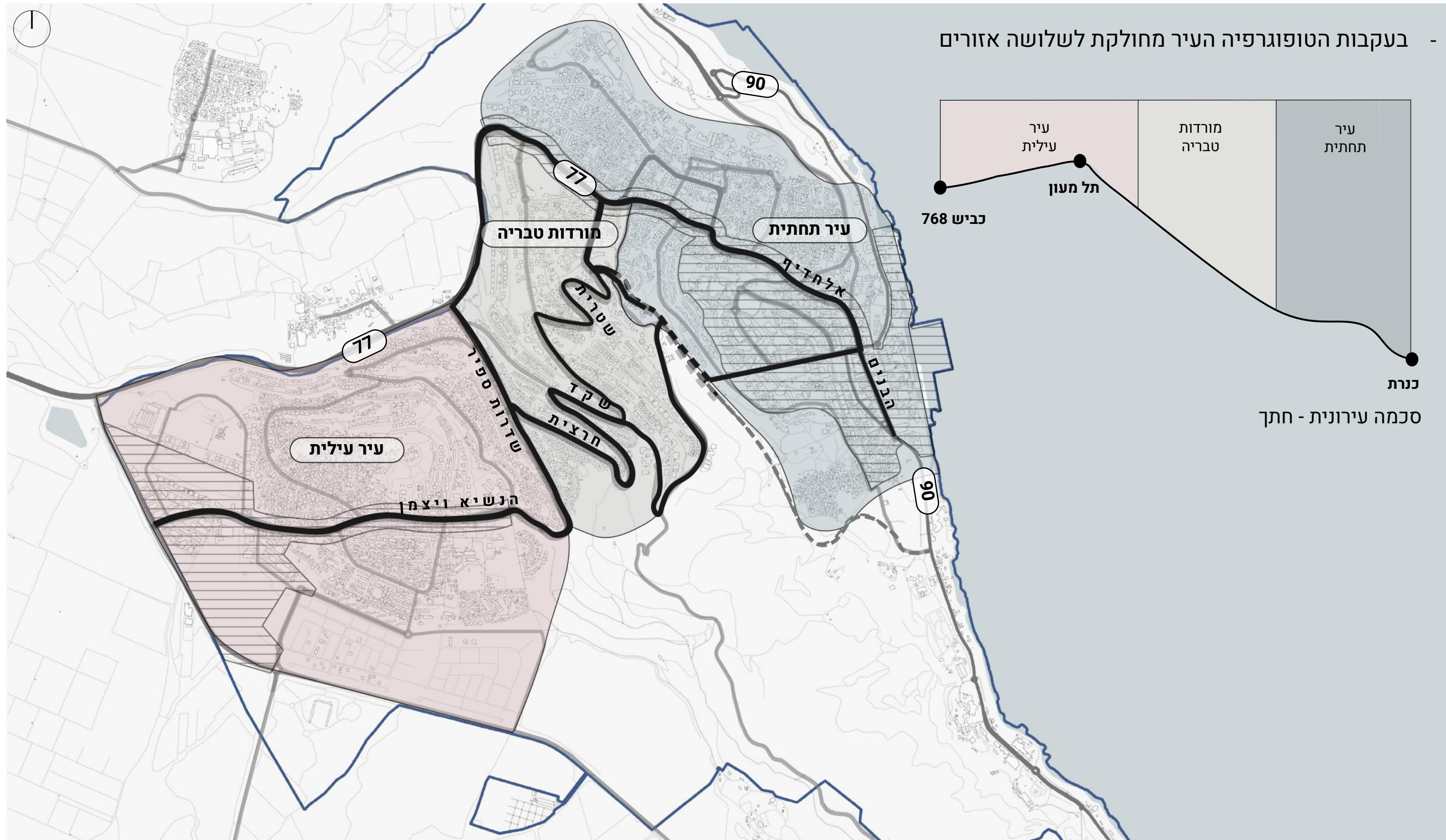
מצב פיזי | טופוגרפיה

- טופוגרפיה
- חלוקת העיר
- סקר ססמי



מצב פיזי | חלוקת העיר

- טופוגרפיה
- חלוקת העיר
- סקר ססמי

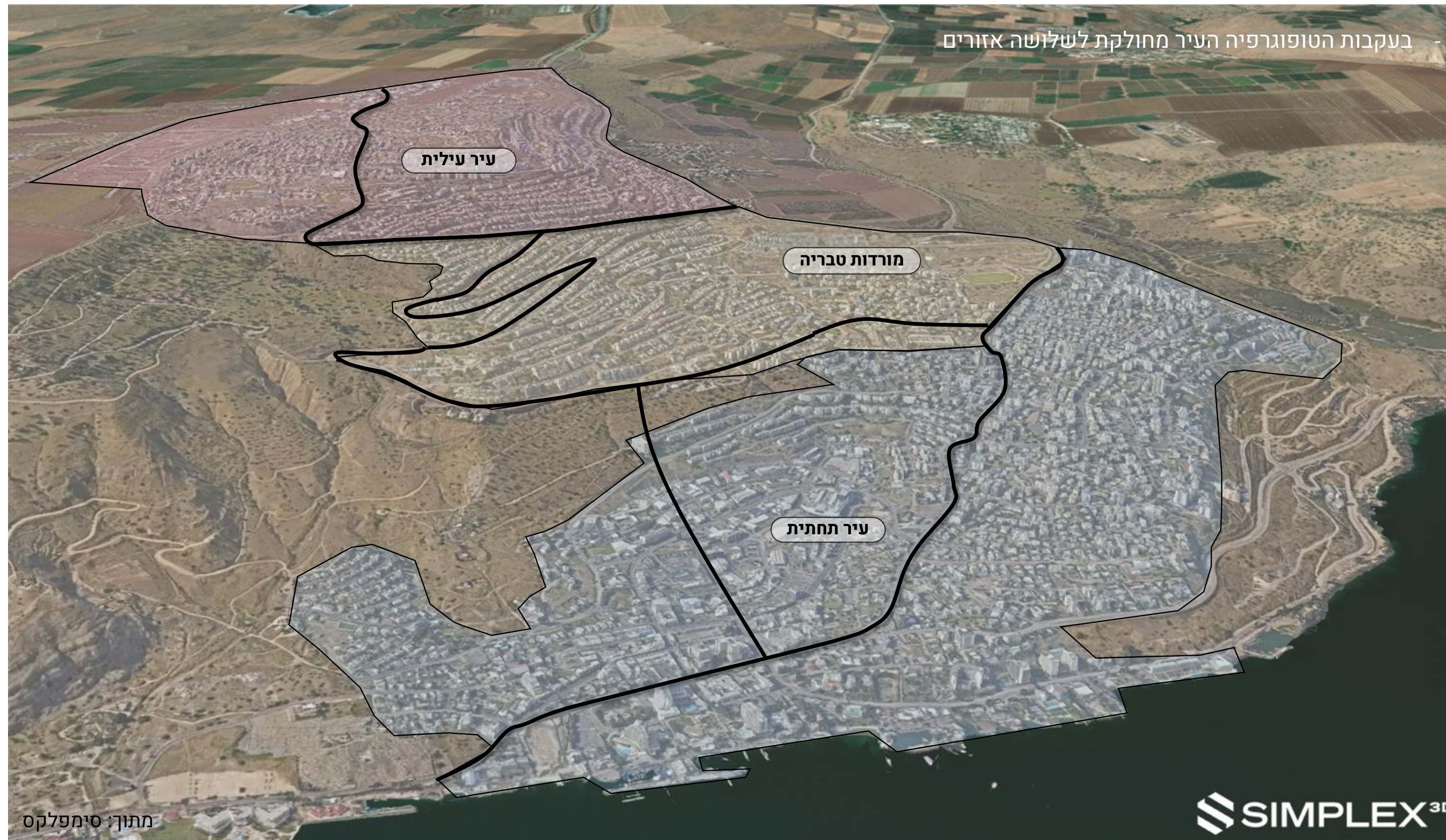


מצב פיזי | חלקות העיר

• טופוגרפיה

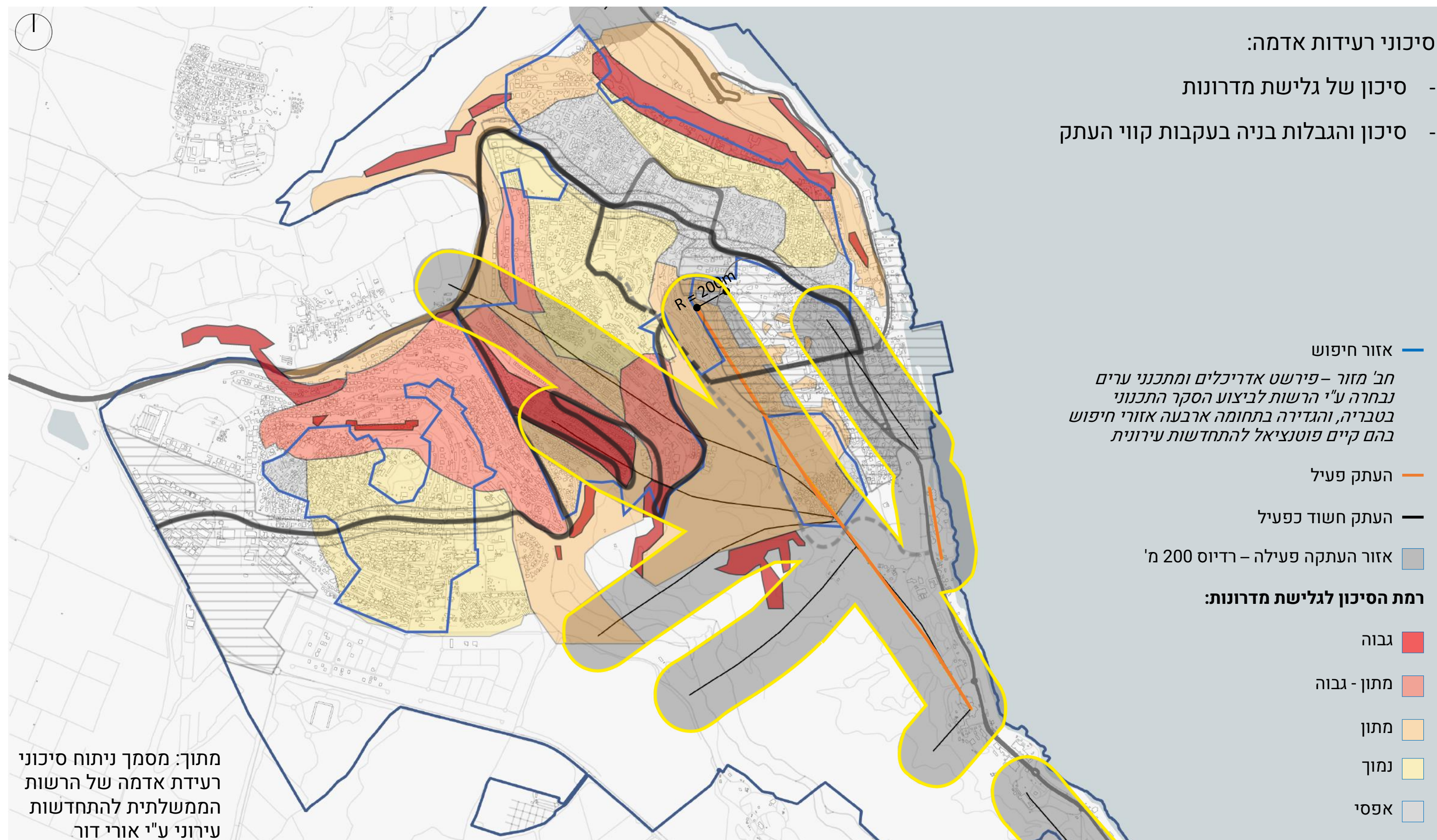
• חלוקת העיר

• סקר ססמי



מצב פיזי | סקר ססמי

- טופוגרפיה
- חלוקת העיר
- סקר ססמי



ניתוח עירוני

שלד עירוני | מצב פיזי | תהליכי התחדשות ובניה

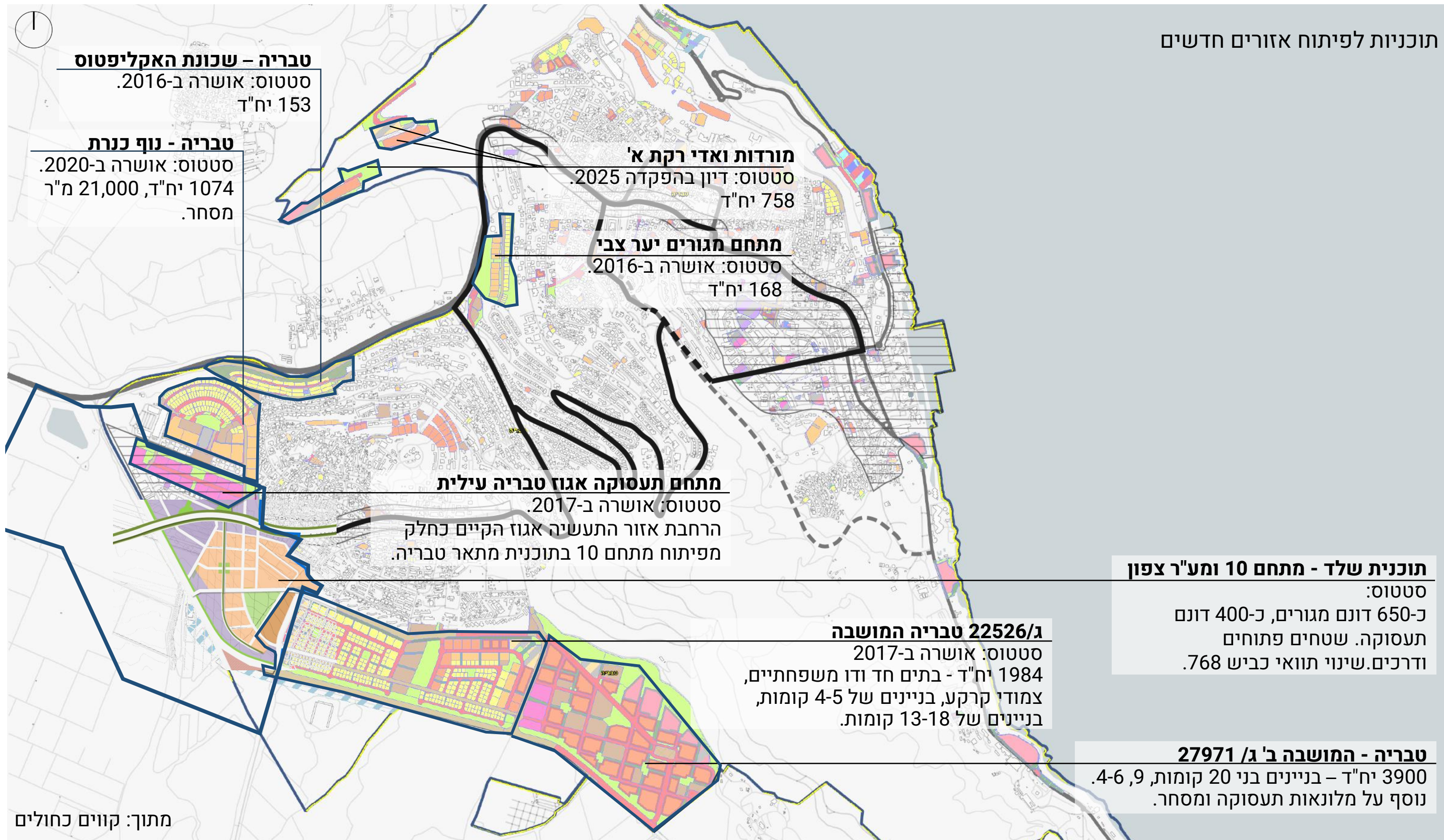
תהליכי התחדשות ובניה | תוכניות חדשות גדולות

- תוכניות חדשות גדולות

- סטטוס מבנים בסיכון

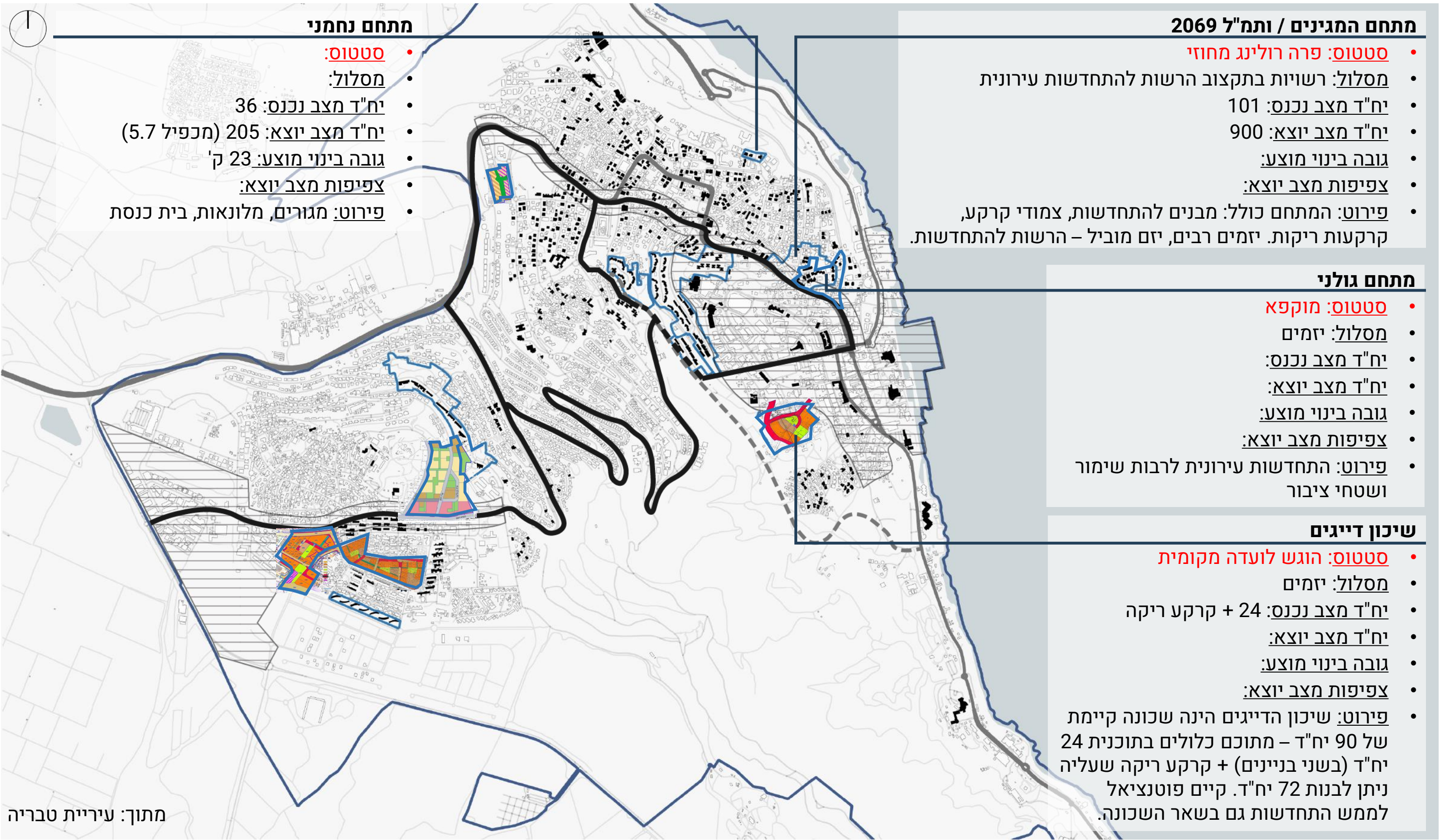
- מתחמים של התחדשות עירונית

תוכניות לפיתוח אזורים חדשים

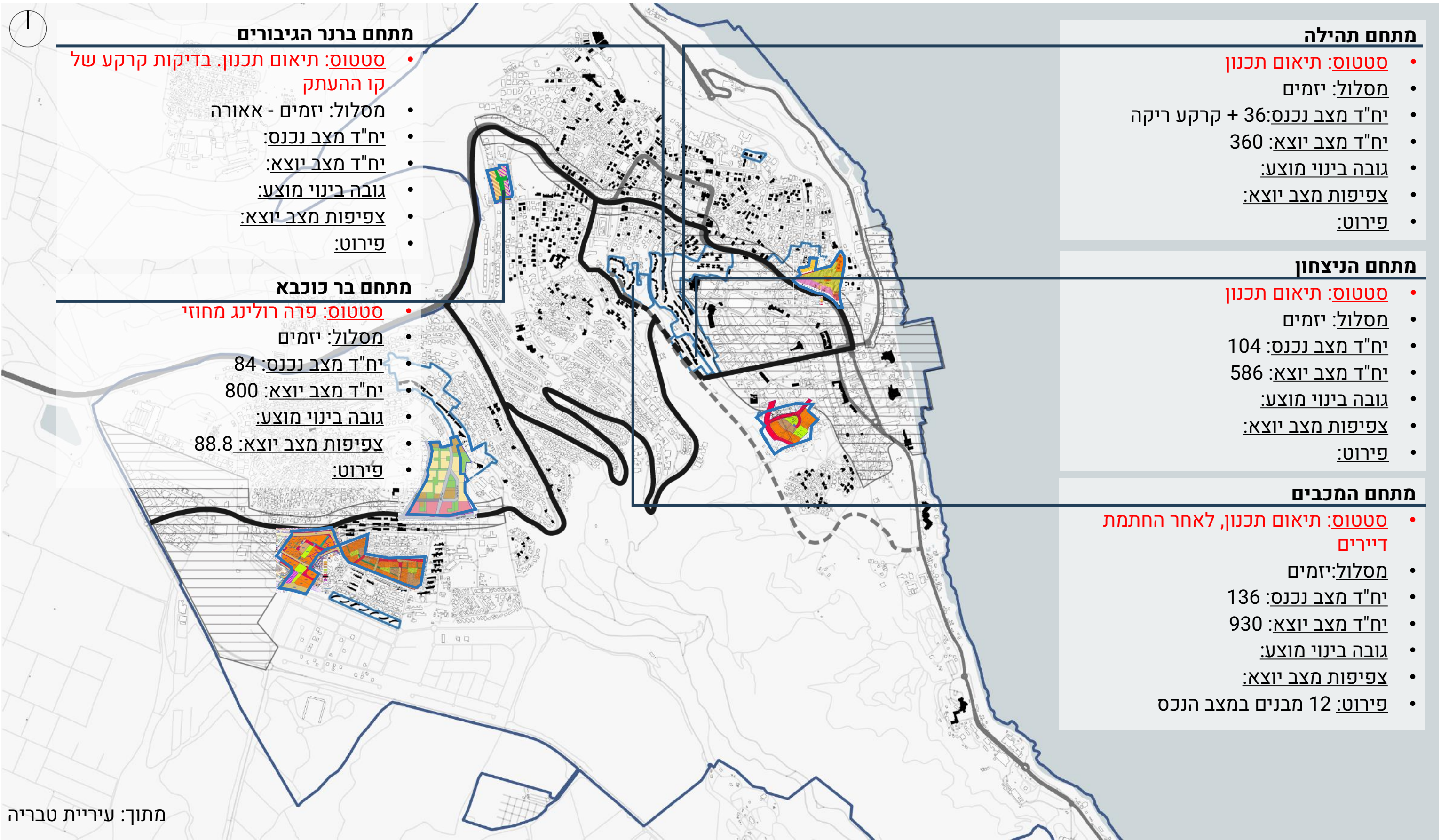


תהליכי התחדשות ובניה | מתחמי התחדשות עירונית

- תוכניות חדשות גדולות
- סטטוס מבנים בסיכון
- מתחמי התחדשות עירונית

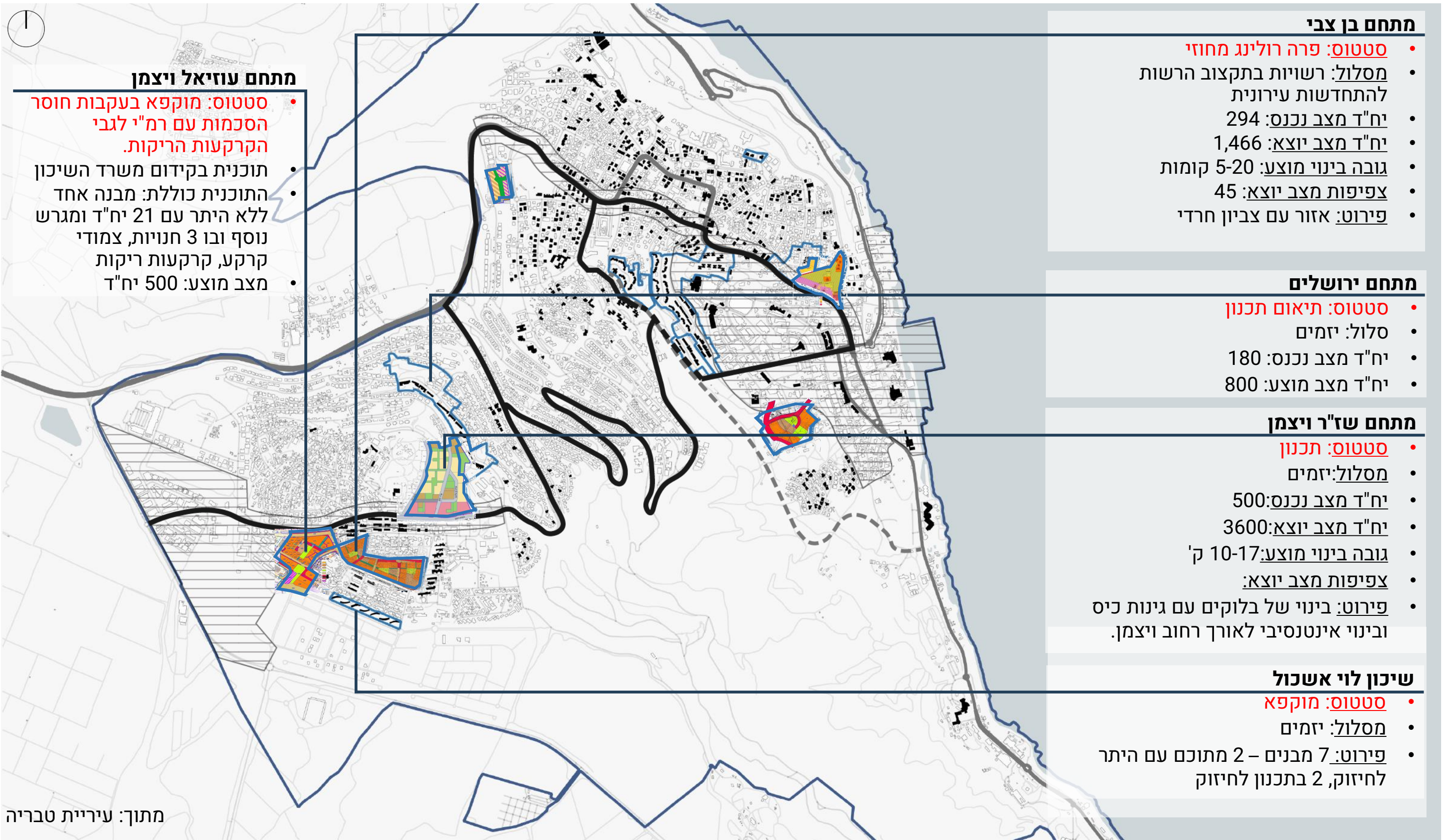


- תוכניות חדשות גדולות
- סטטוס מבנים בסיכון
- מתחמי התחדשות עירונית



תהליכי התחדשות ובניה | מתחמי התחדשות עירונית

- תוכניות חדשות גדולות
- סטטוס מבנים בסיכון
- מתחמי התחדשות עירונית

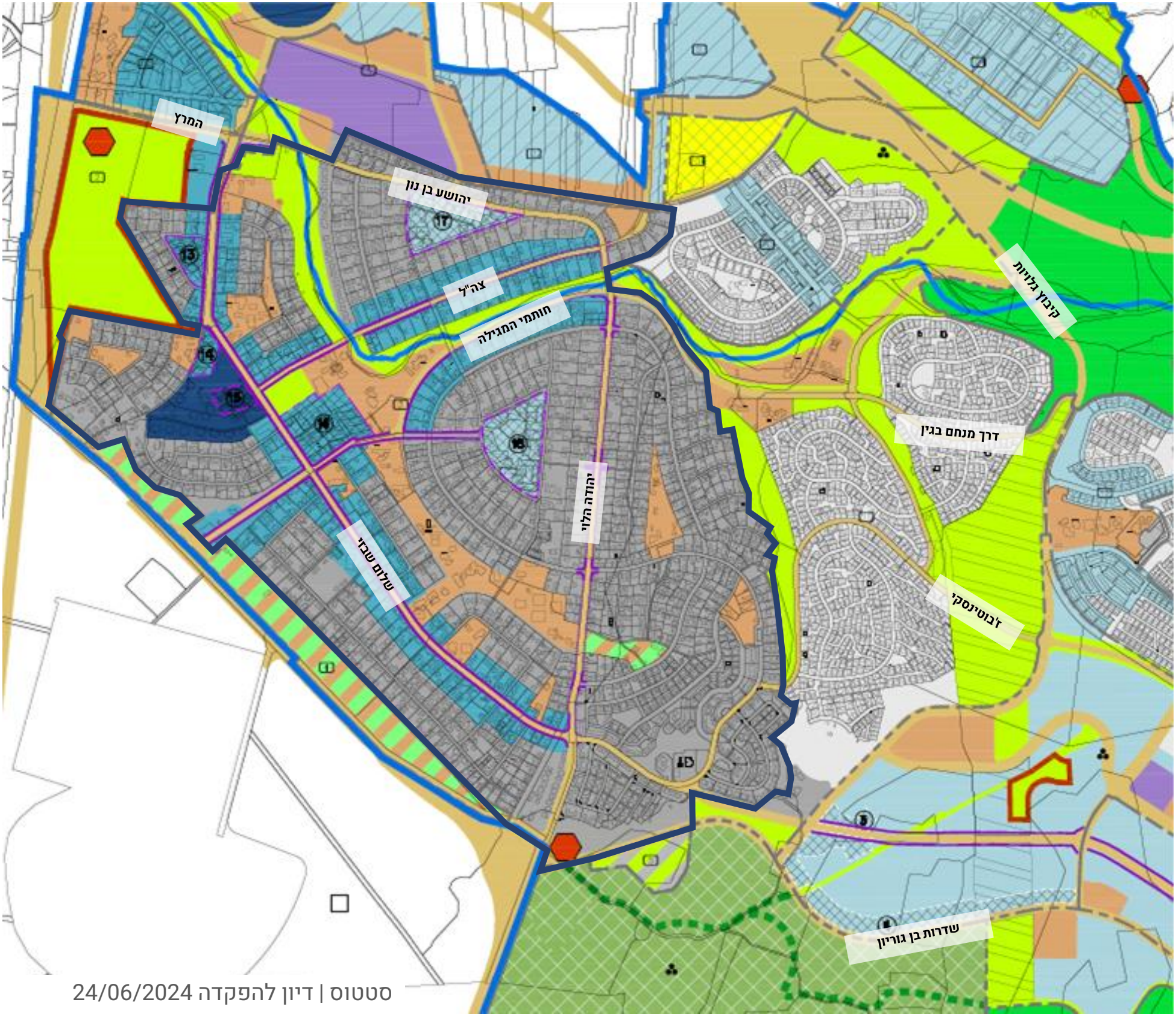


סיכום מיפוי מצב קיים



דוגמאות לתוכניות אב להתחדשות עירונית

תוכנית מתאר כוללת בהכנה – נספח מבנה עירוני

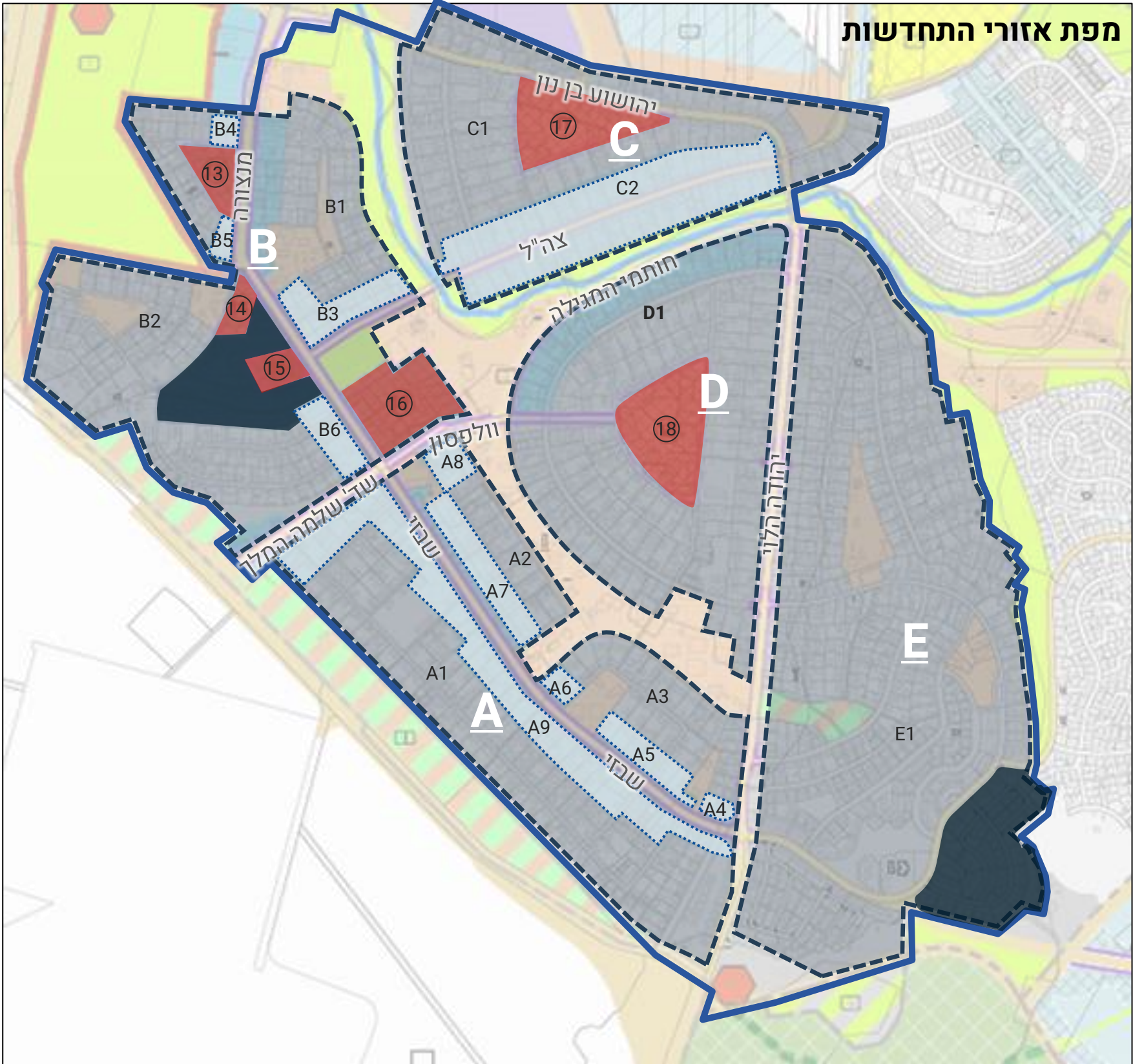


- בינוי בגובה עד 3 קומות
- בינוי בגובה עד 4 קומות + קומת גג חלקית (8-12 יח"ד לדונם)
- בינוי בגובה עד 6 קומות
- בינוי בגובה עד 6 קומות עם בניה נקודתית לגובה
- בינוי בגובה עד 10 קומות + קומת גג חלקית (20-26 יח"ד לדונם)
- בינוי בגובה עד 12 קומות
- בינוי בגובה עד 18 קומות
- מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה
- גבול תוכנית
- גבול מתחם
- חזית מסחרית מחייבת
- חזית מסחרית מומלצת
- ציר נחל

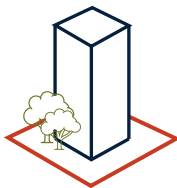
סטטוס | דיון להפקדה 24/06/2024

דוגמאות לתוכניות אב להתחדשות עירונית | ראש העין

בר לוי אדריכלים 2024



התחדשות
מתחמית
פינוי-בינוי



התחדשות
מגרשית

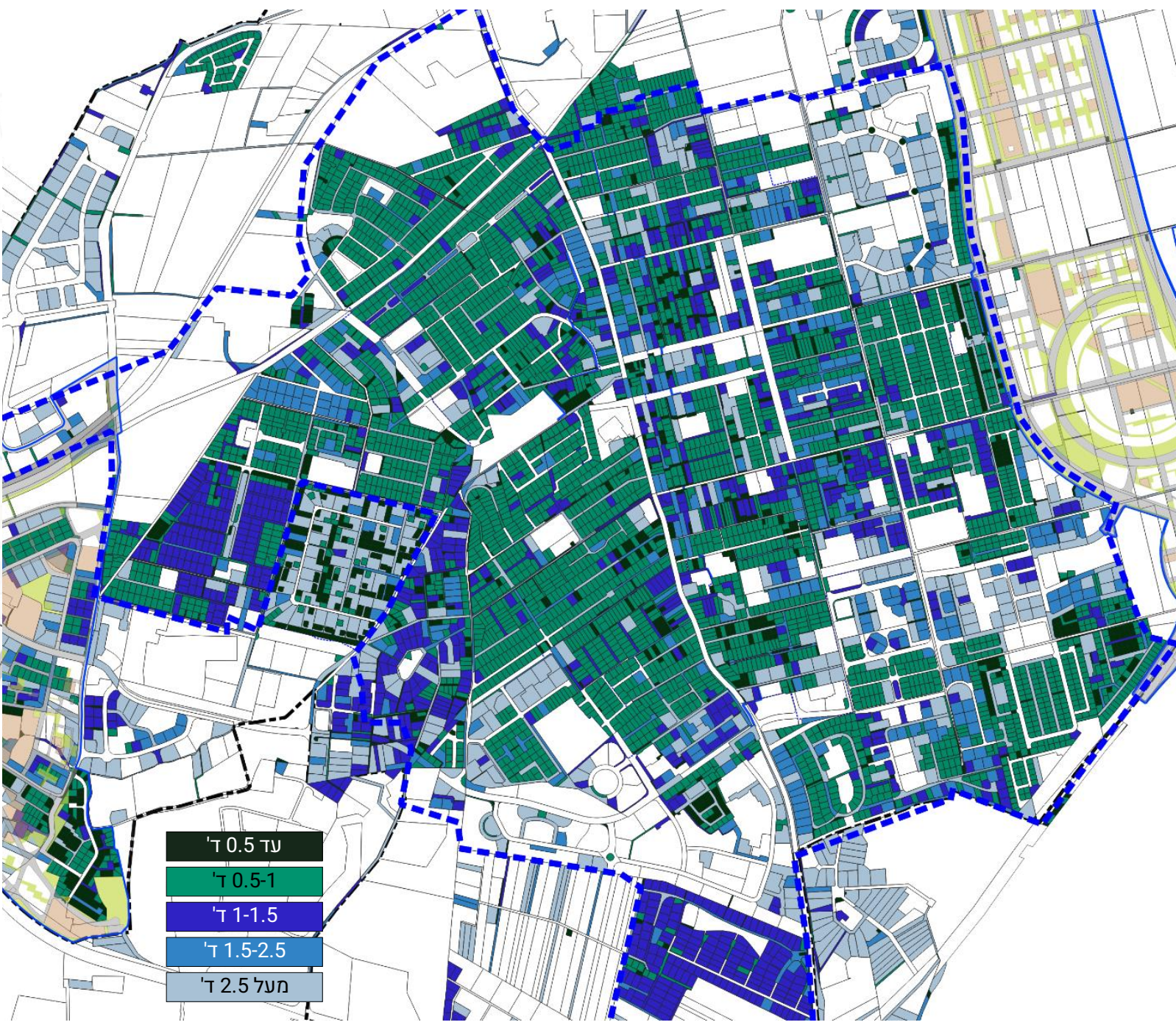


אזורים ללא
שינוי

מתחם מתחם (תכלת) מתחם להתחדשות עירונית ללא שינוי

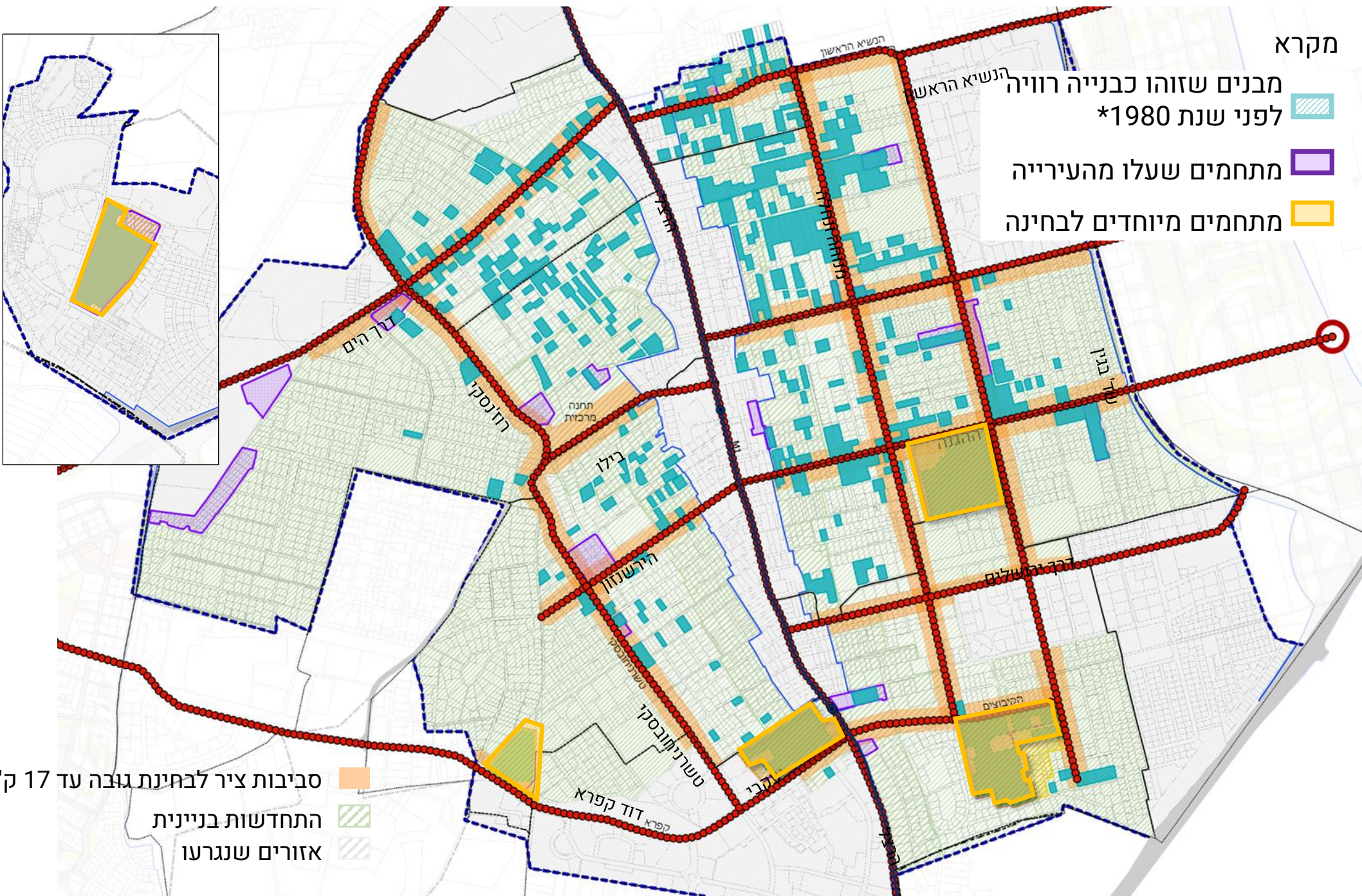
מתודולוגית העבודה - תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מתחמית ברחובות

ברחובות מבנה עירוני סדור לאורך רחובות בחלקות תואמות למבנה חקלאי של המושבה



מיפוי גדלי מגרשים במרכז העיר רחובות

הדגמת מבנים בעלי היתכנות להתחדשות מתחמית וסימון מתחמים מיוחדים - פיזור המבנים רנדומלי



סביבות ציר לבחינת גובה עד 17 ק'
התחדשות בניינית
אזורים שנגרעו

דוגמאות לתוכניות אב להתחדשות עירונית | רחובות

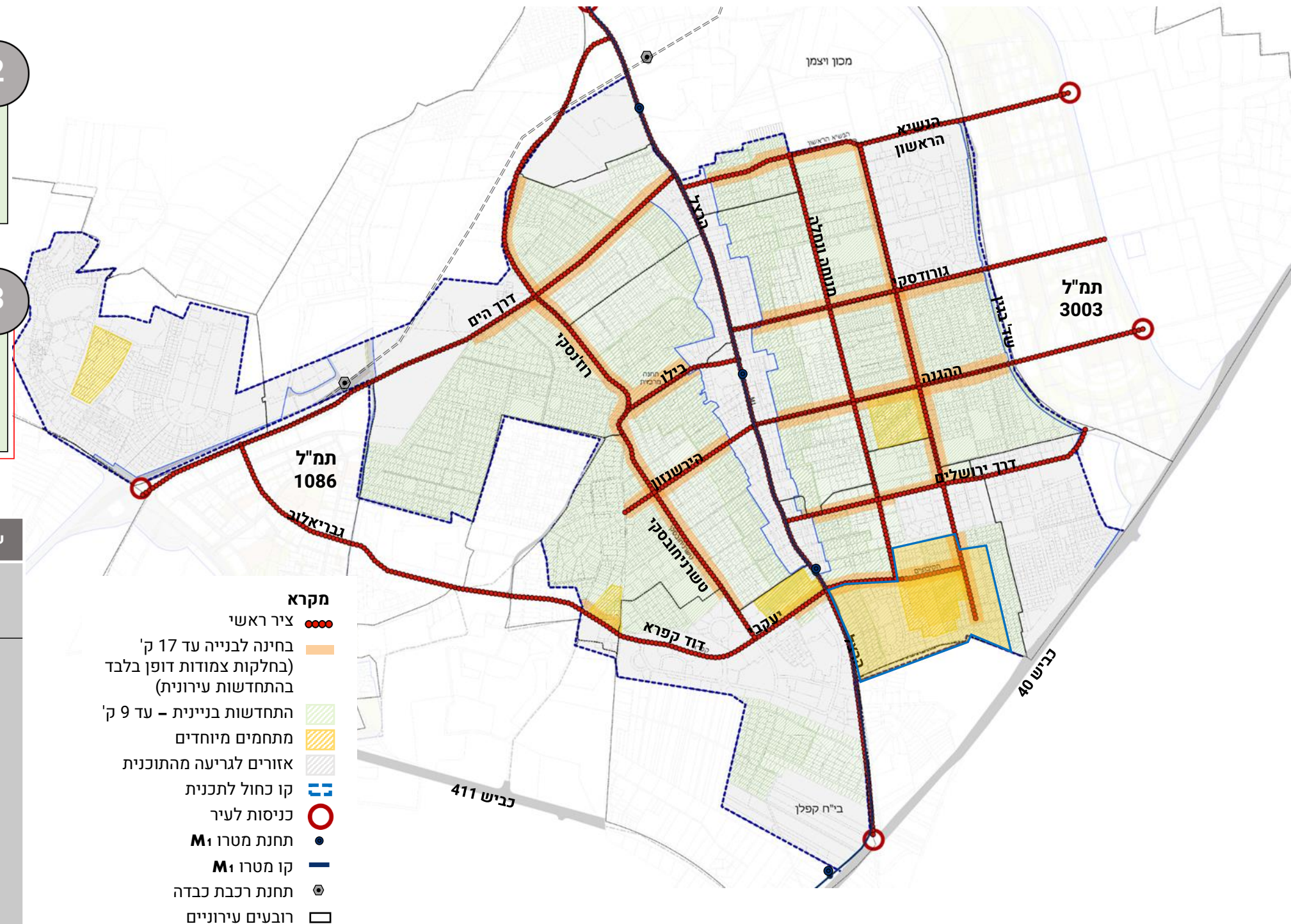
בר לוי אדריכלים 2023

התוכנית מבנה מתודולוגיה לבחינת פרויקטים להתחדשות עירונית

התוכנית מגדירה תחומי מקסימום לפיתוח בהתחדשות עירונית המבוססת על:

מפת רשת עירונית, מלאי שטחי ציבור ומכפיל שמיועד לעידכון תקופתי.

בנוסף מגדירה התוכנית מספר מתחמים מובהקים לטיפול עם הנחיות מיוחדות.



קבלת יוזמה להתחדשות

תנאי מוקדם להתחדשות: בנייה רוויה, לפני שנת 1980

הגדרת המתחם להתייחסות תכנונית ("הבלוק התכנוני")

מכפיל יח"ד

בדיקה במפת המכפילים להתחדשות עירונית
ביחס למיקום ברובע
(לעדכון תקופתי)

במידה והמתחם גדול יותר מהתוכנית המבוקשת נדרש להרחיב את התוכנית או ליצור תוכנית אב/צל לכל המתחם.

שטחי ציבור

הכנת פרוגרמה עקרונית לשטחי ציבור הנדרשים למתחם.
התוכנית תכיל את גני הילדים ומעונות היום הנדרשים
בתחומה

ותקצה ותשתמש בשטחים ציבוריים לצרכים הציבוריים
(לעדכון מתמשך)

בחינת הפרויקט

במפת אזורי בחינה לבנייה לגובה לאורך צירים

**לצורך הגדרת צפיפות, גובה ורח"ק הפרויקט
בטבלת מדדי הבנייה**

גמישות

במידה ובפרויקט יש מצב סוציו-אקונומי שמוגדר על-ידי העירייה כדורש טיפול, יינתנו תמריצים נקודתיים לפרויקט לשיקול דעת העירייה

***כלל המדדים והתבחינים ניתנים לעידכון תקופתי בהתאם למדיניות העירונית התקפה**

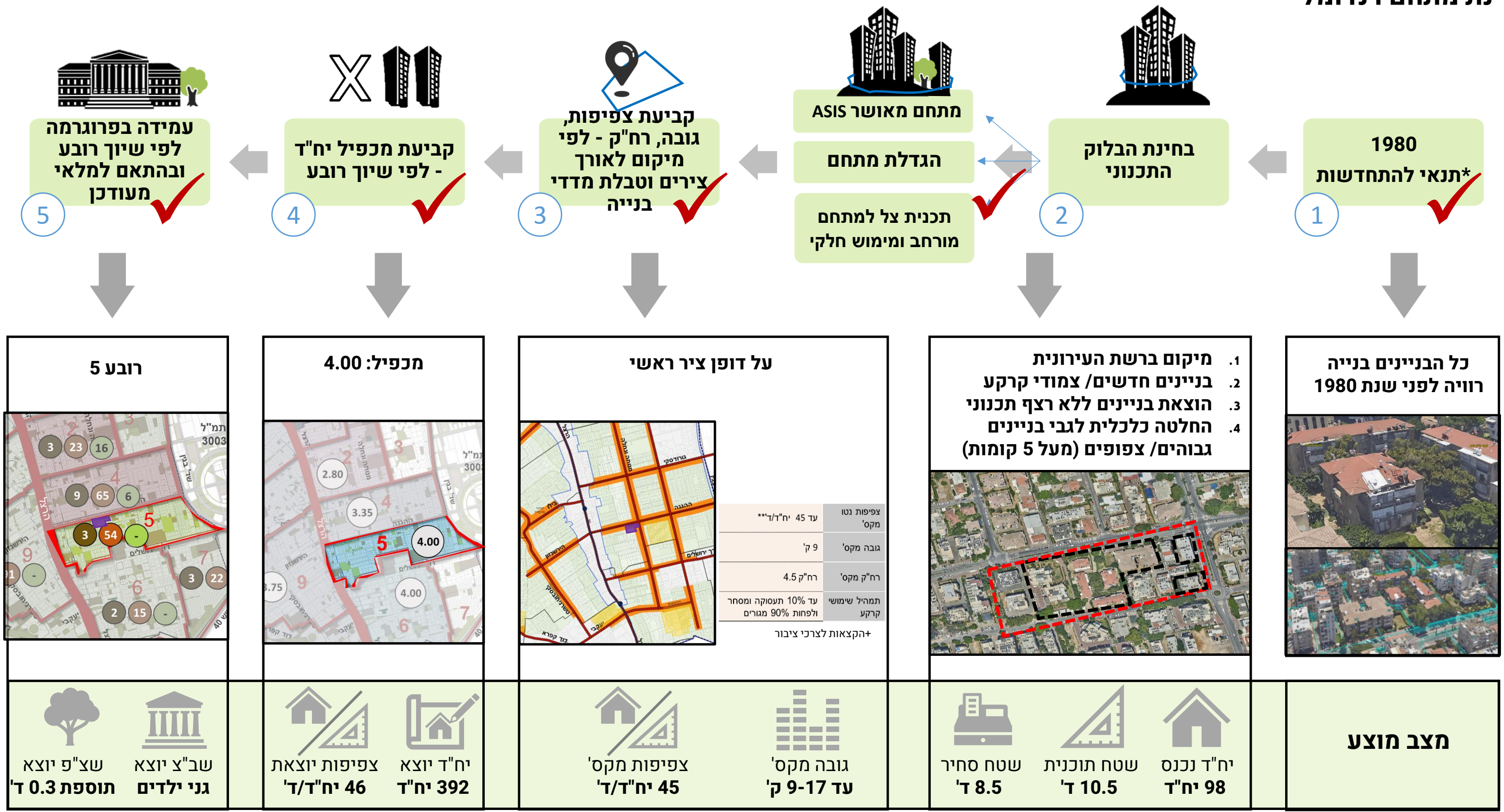
שטח המתחם		תכנית לב העיר	צירים ראשיים בהתחדשות עירונית	התחדשות מרקמית	מתחמים מיוחדים	
0.5-1.5 ד' בניינית	צפיפות גובה רח"ק	לפי הוראות לב העיר	תכנית טז/2 או תמ"א 38			-
	צפיפות נטו מקס*		עד 45 יח"ד/ד'	עד 45 יח"ד/ד'	הוראות מיוחדות בכרססת המתחם	
	גובה מקס'		9 ק' ועד 17 ק' לשיקול דעת מהנדסת העיר	9 ק'		
רח"ק מקס'	רח"ק 5.5 במכפיל עד 3 רח"ק 6.3 במכפילים מעל 3		רח"ק 4.5			
מעל 1.5 ד'	תמהיל שימושי קרקע		לפחות 15% תעסוקה ומסחר ועד 85% מגורים	עד 10% תעסוקה ומסחר ולפחות 90% מגורים		
	הקצאות לצרכי ציבור		תוספת שטחים לצרכי ציבור יופרשו בהתאם לחוסרים הרובעיים המצוינים בפרוגרמה העירונית ויכולה להעשות בכמה צורות: - הפרשה מבונה – מינימום 5% מהשטחים הסחירים המבונים - הפרשה בשטח קרקע – מינימום 20% משטחי הקרקע הסחירים. הפרשה לשצ"פ תכלול לכל הפחות 300 מ"ר מרוכזים. - ככל והתכנית גובלת בשצ"פ/ שב"צ קיימים, תינתן העדפה להפרשה בשטח קרקע ובצמוד לגבול זה.			



דוגמאות לתוכניות אב להתחדשות עירונית | רחובות

בר לוי אדריכלים 2023

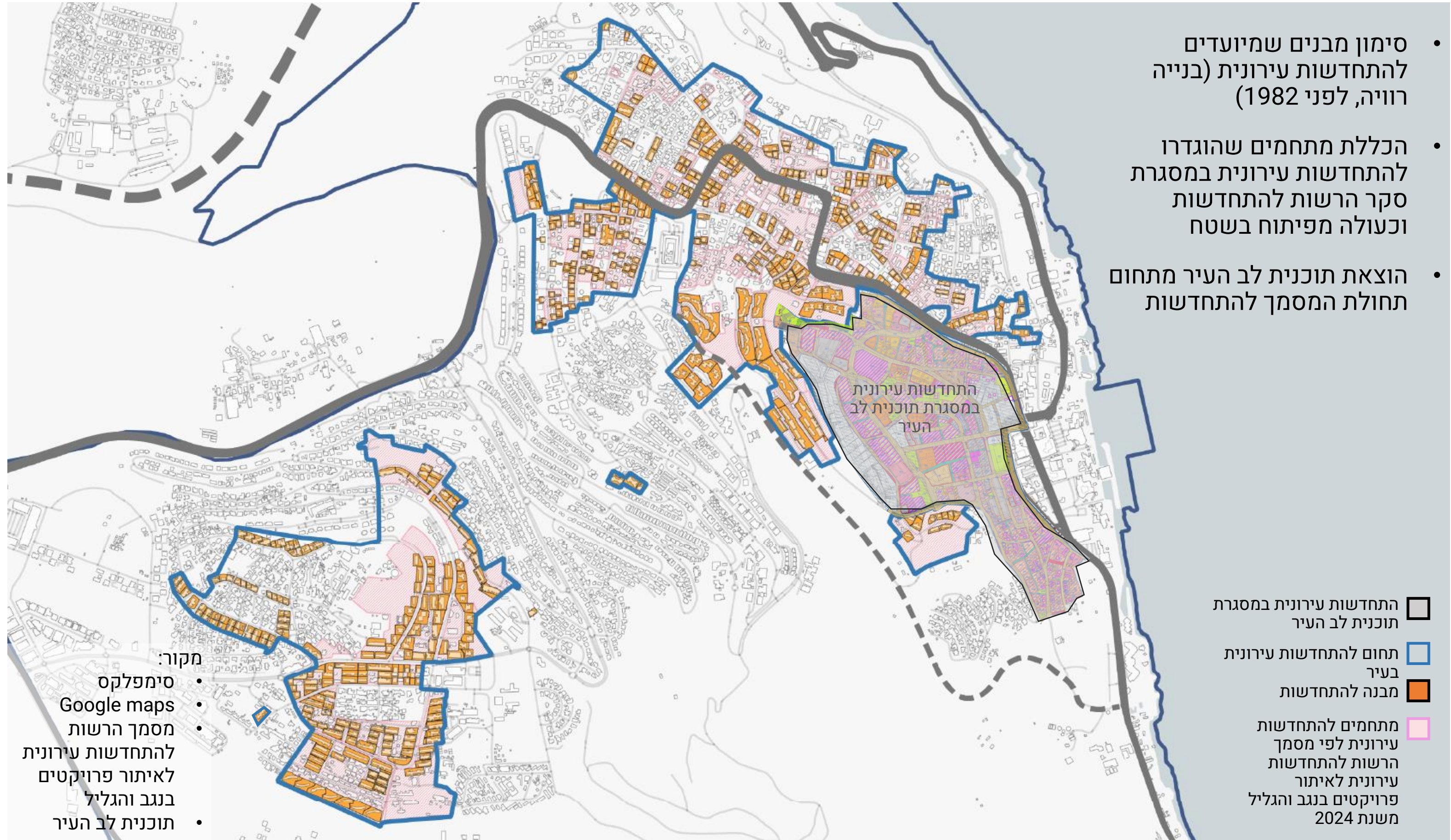
סיכום תהליך בחינת מתחם רנדומלי



הגדרת תחום להתחדשות עירונית

הגדרת תחום להתחדשות עירונית

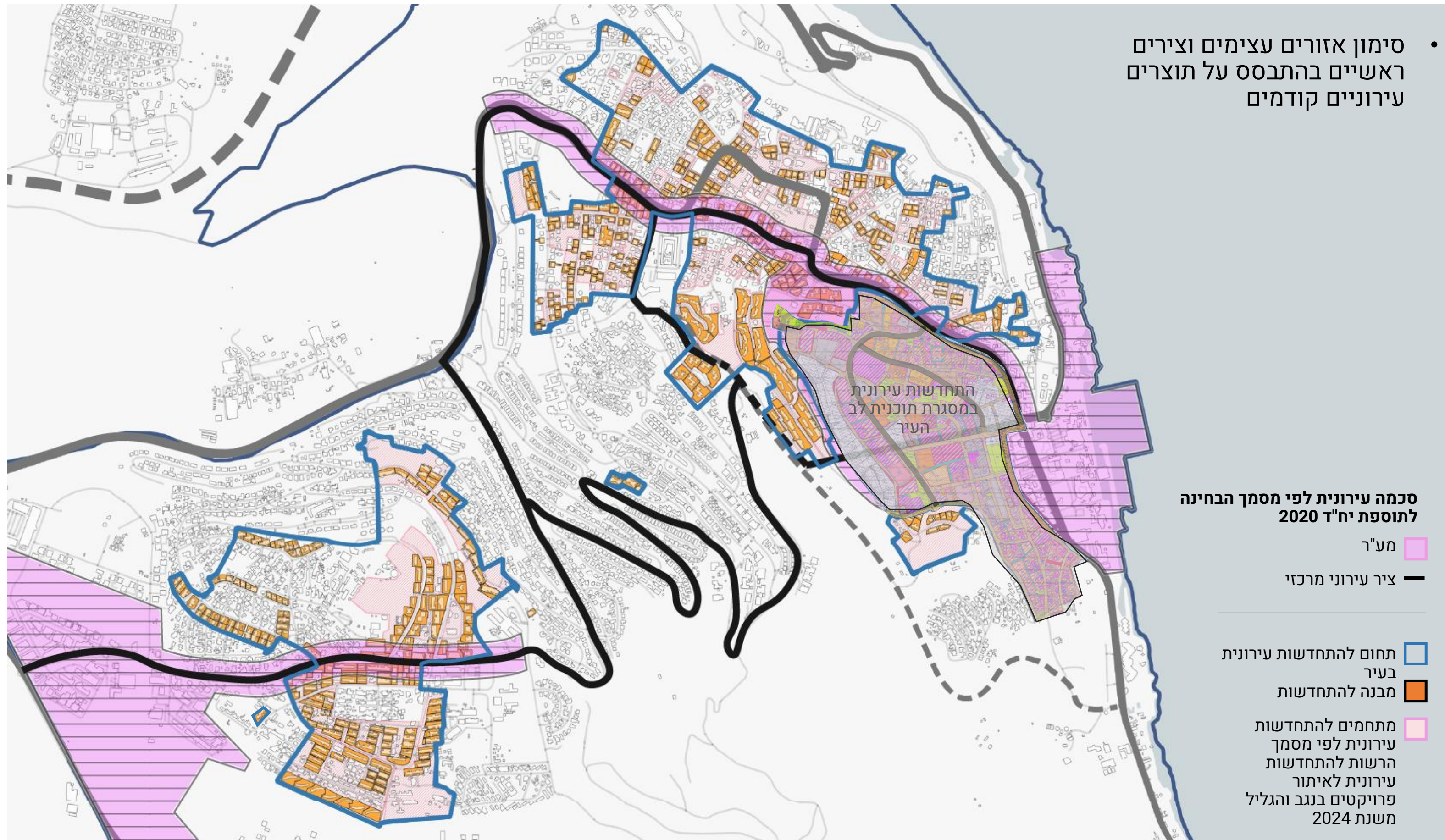
- סימון מבנים שמיועדים להתחדשות עירונית (בנייה רוויה, לפני 1982)
- הכללת מתחמים שהוגדרו להתחדשות עירונית במסגרת סקר הרשות להתחדשות וכעולה מפיתוח בשטח
- הוצאת תוכנית לב העיר מתחום תחולת המסמך להתחדשות



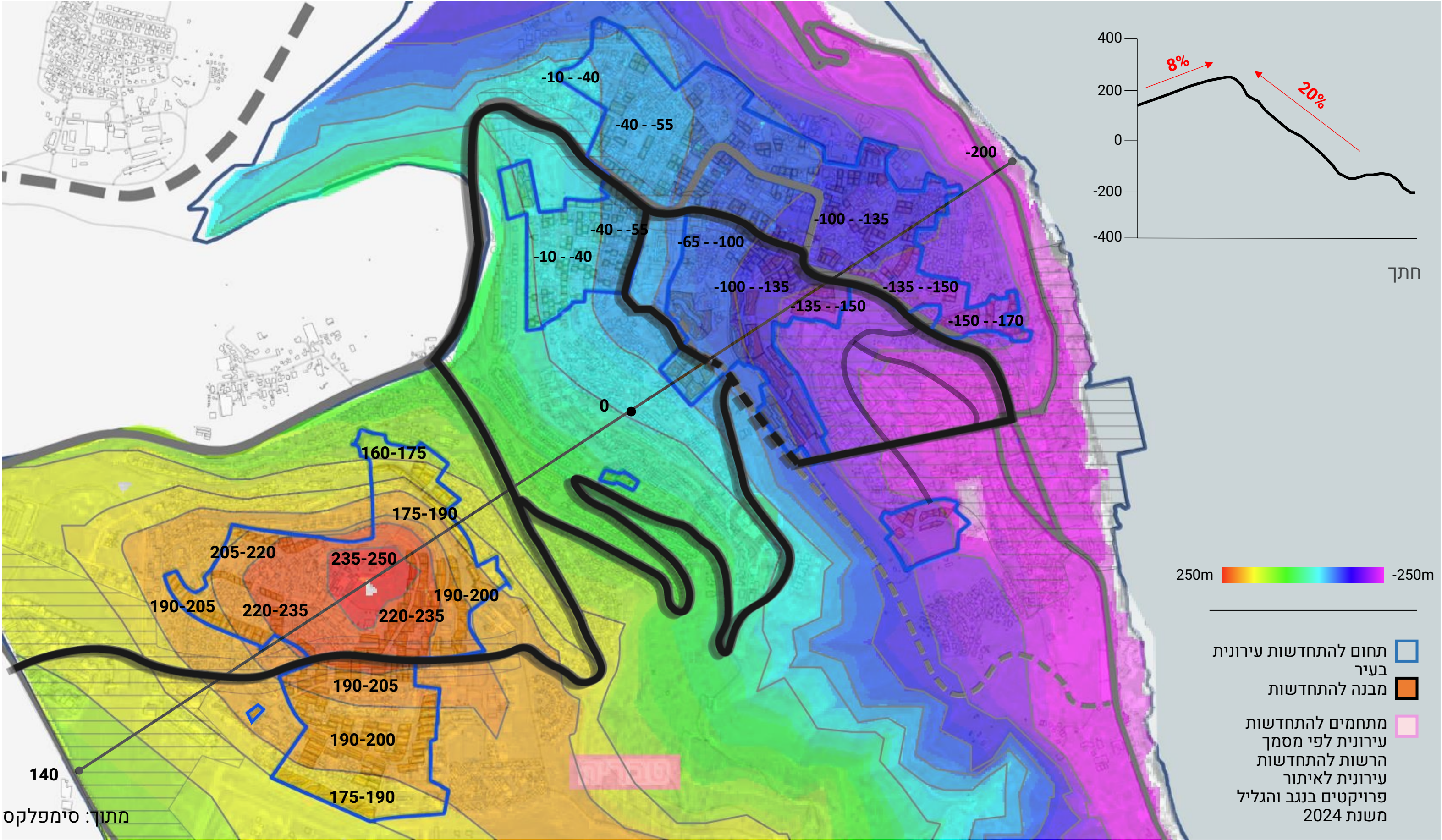
- מקור:
- סימפלקס
 - Google maps
 - מסמך הרשות להתחדשות עירונית לאיתור פרויקטים בנגב והגליל
 - תוכנית לב העיר

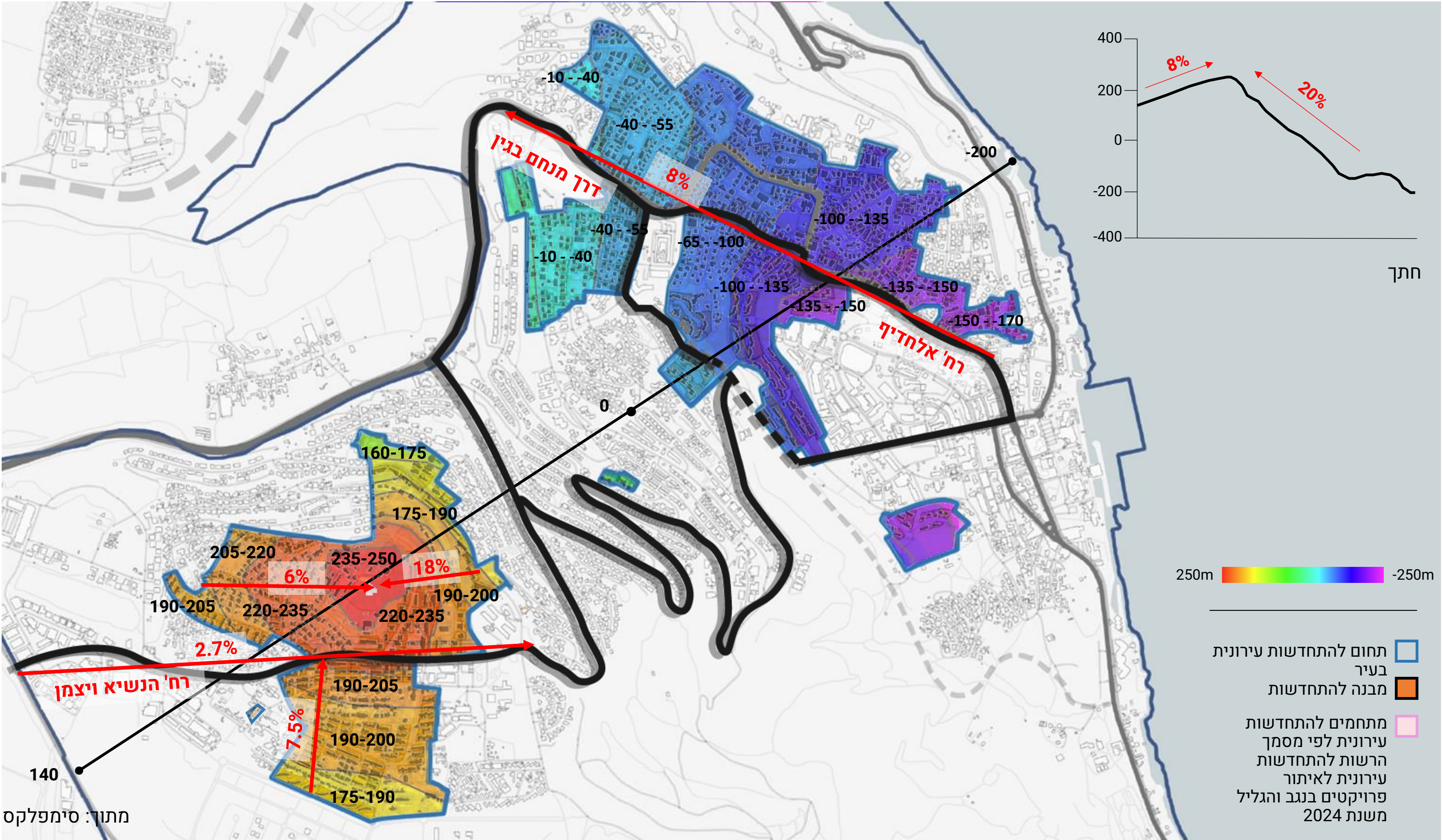
מיפוי בתחום ההתחדשות העירונית בטבריה

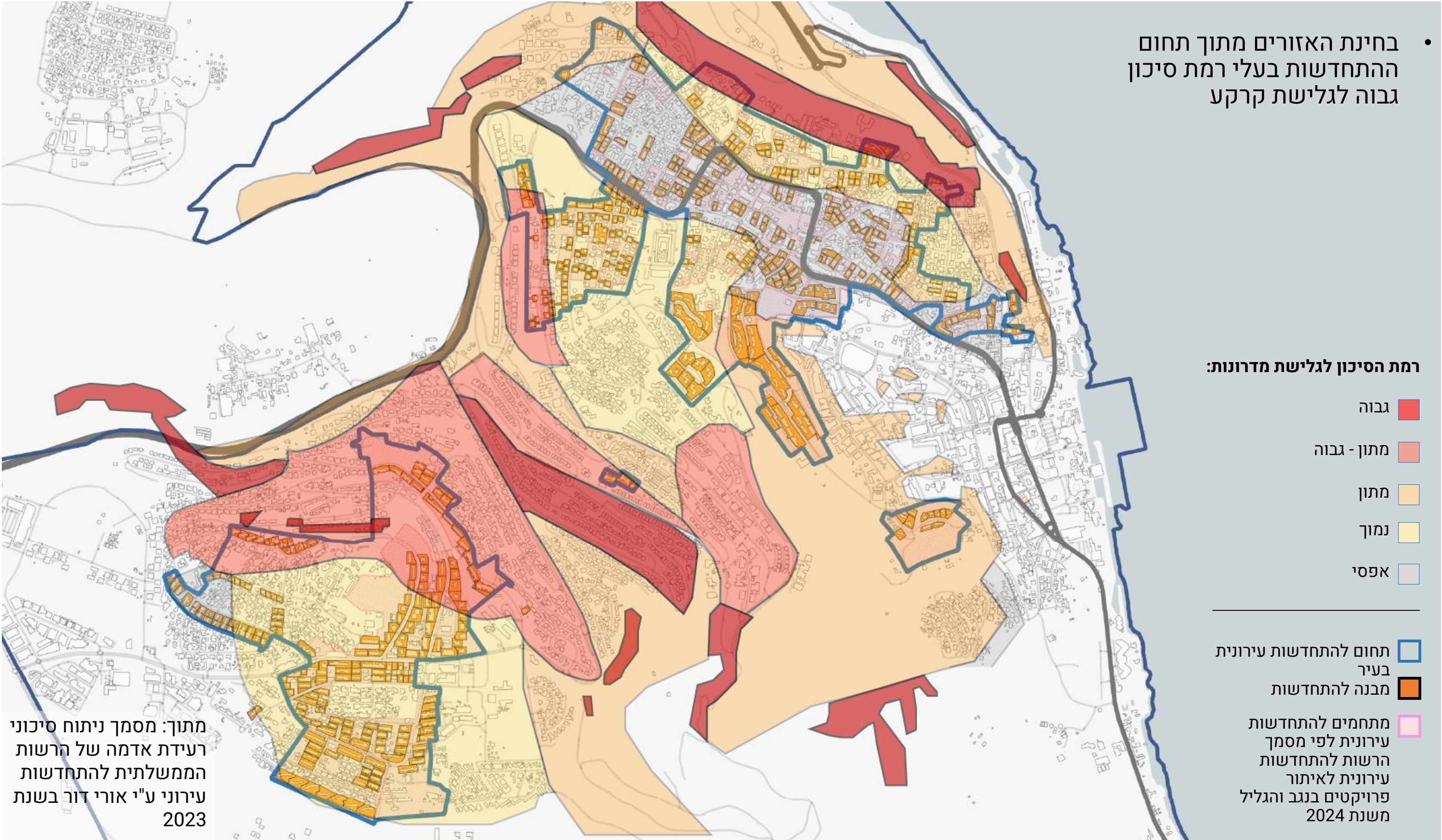
מיפוי בתחום ההתחדשות העירונית | סכמה עירונית לפי מסמך הבחינה לתוספת יח"ד 2020

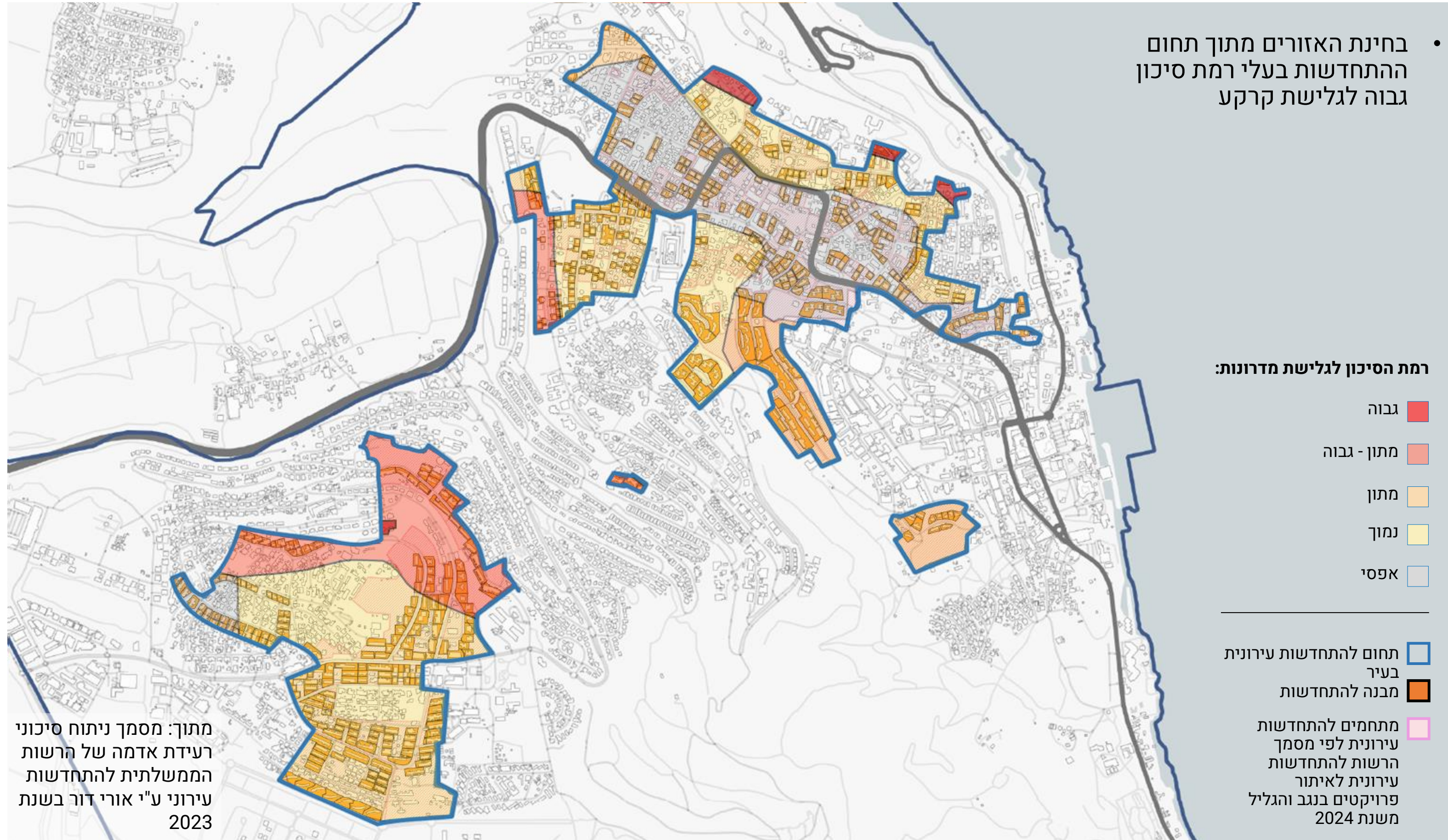


מיפוי בתחום ההתחדשות העירונית | מפה טופוגרפית





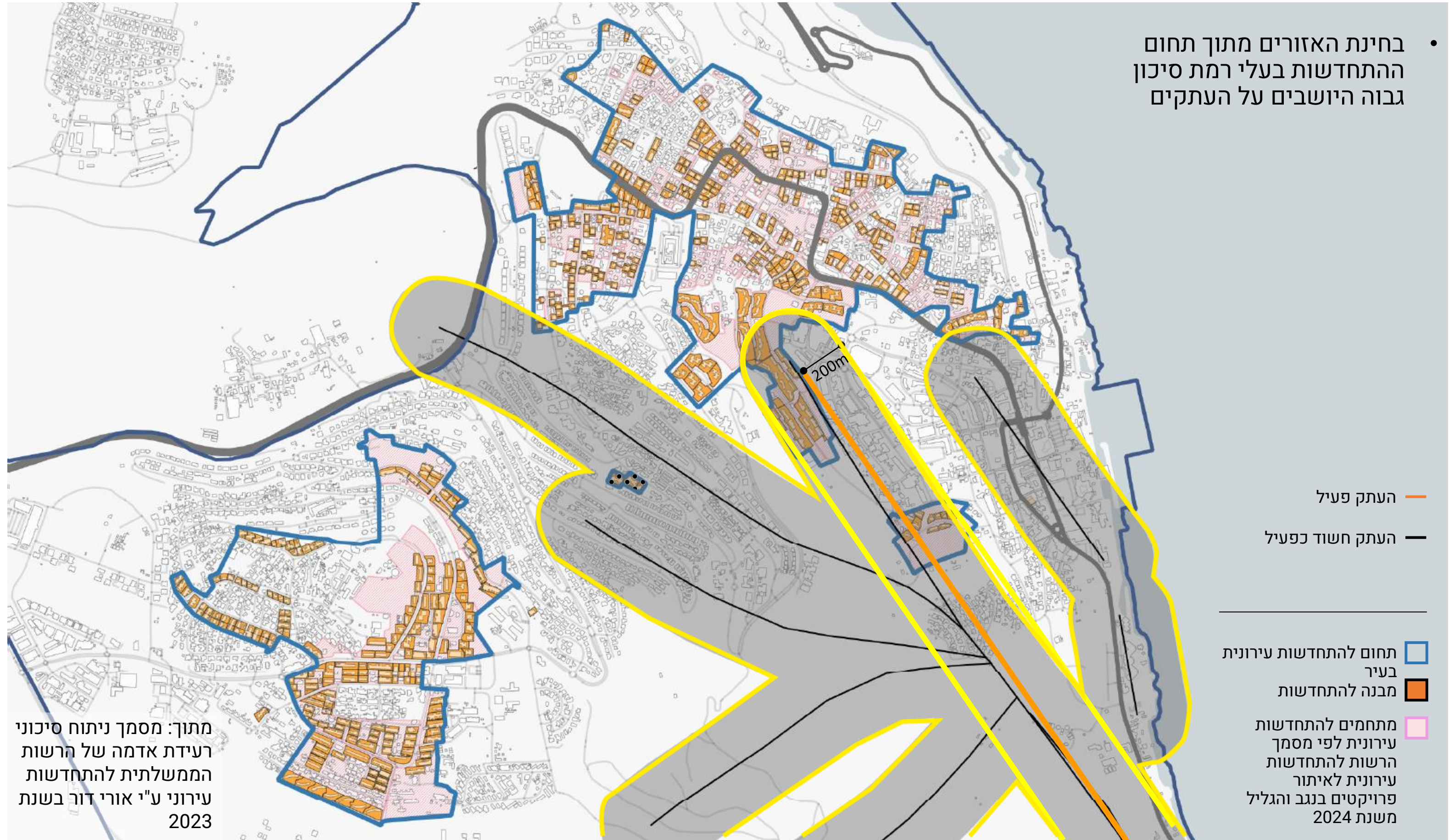




מיפוי בתחום ההתחדשות העירונית | מפת העתקים



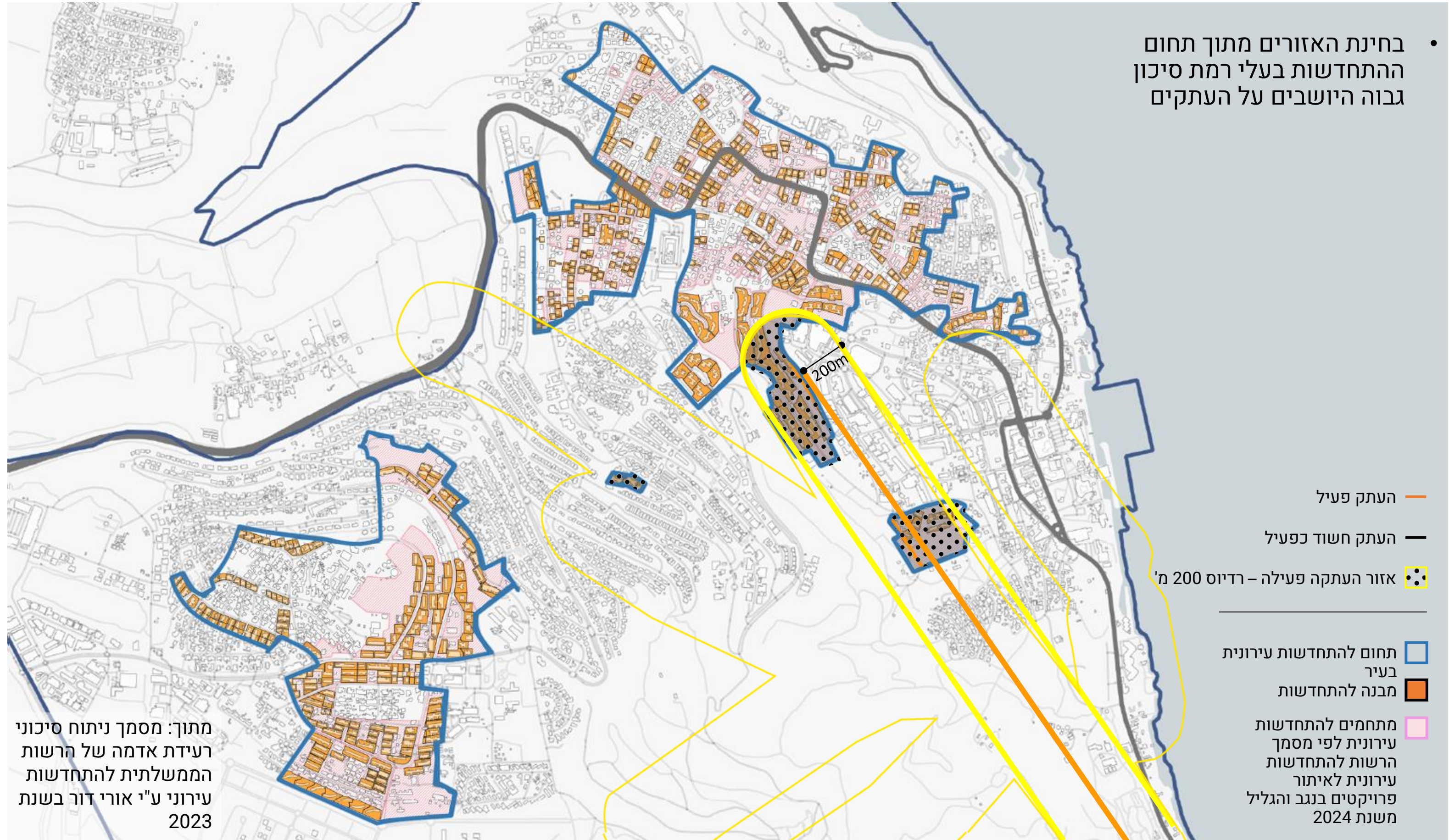
- בחינת האזורים מתוך תחום ההתחדשות בעלי רמת סיכון גבוה היושבים על העתקים



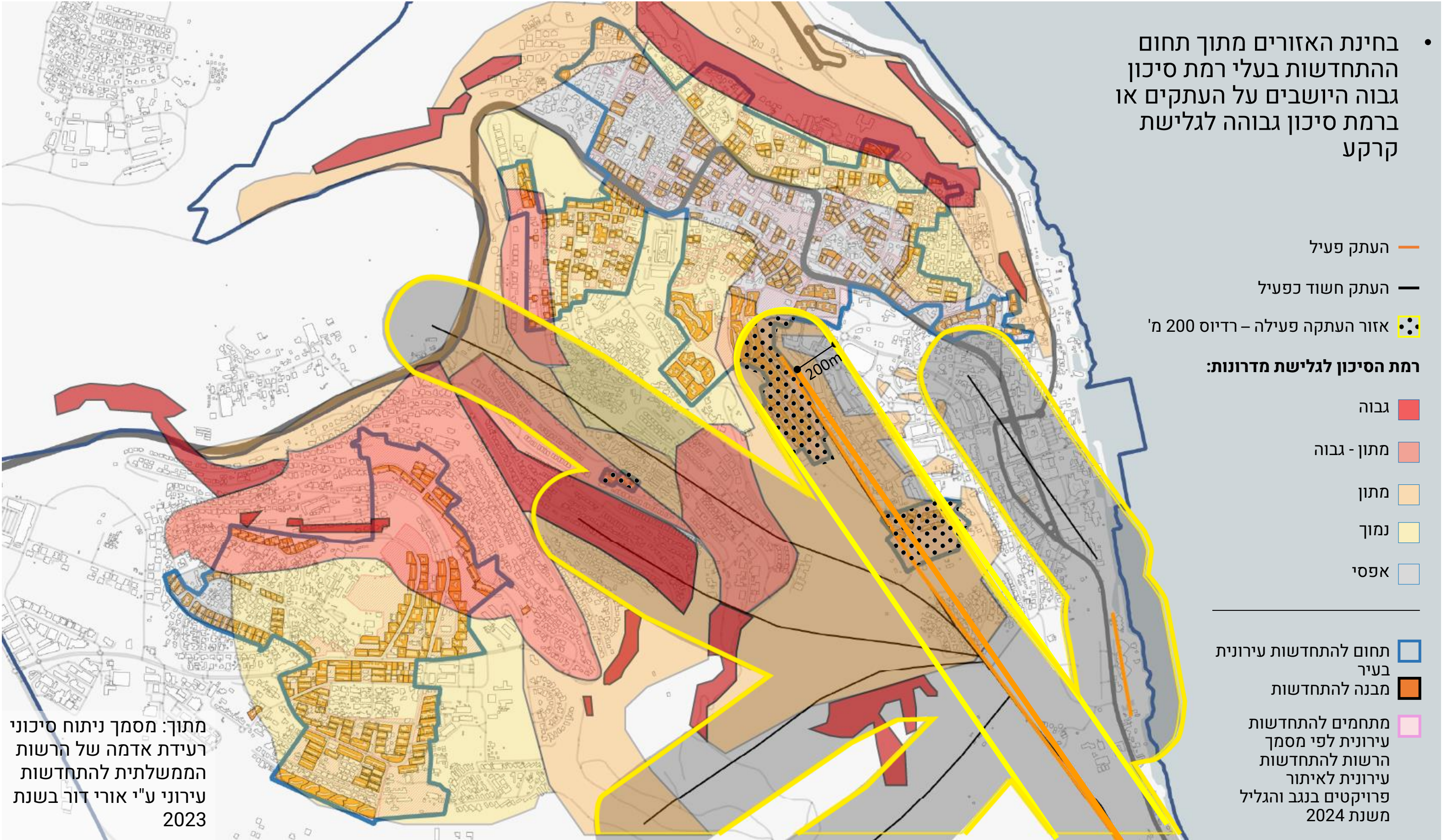
מיפוי בתחום ההתחדשות העירונית | מפת העתקים



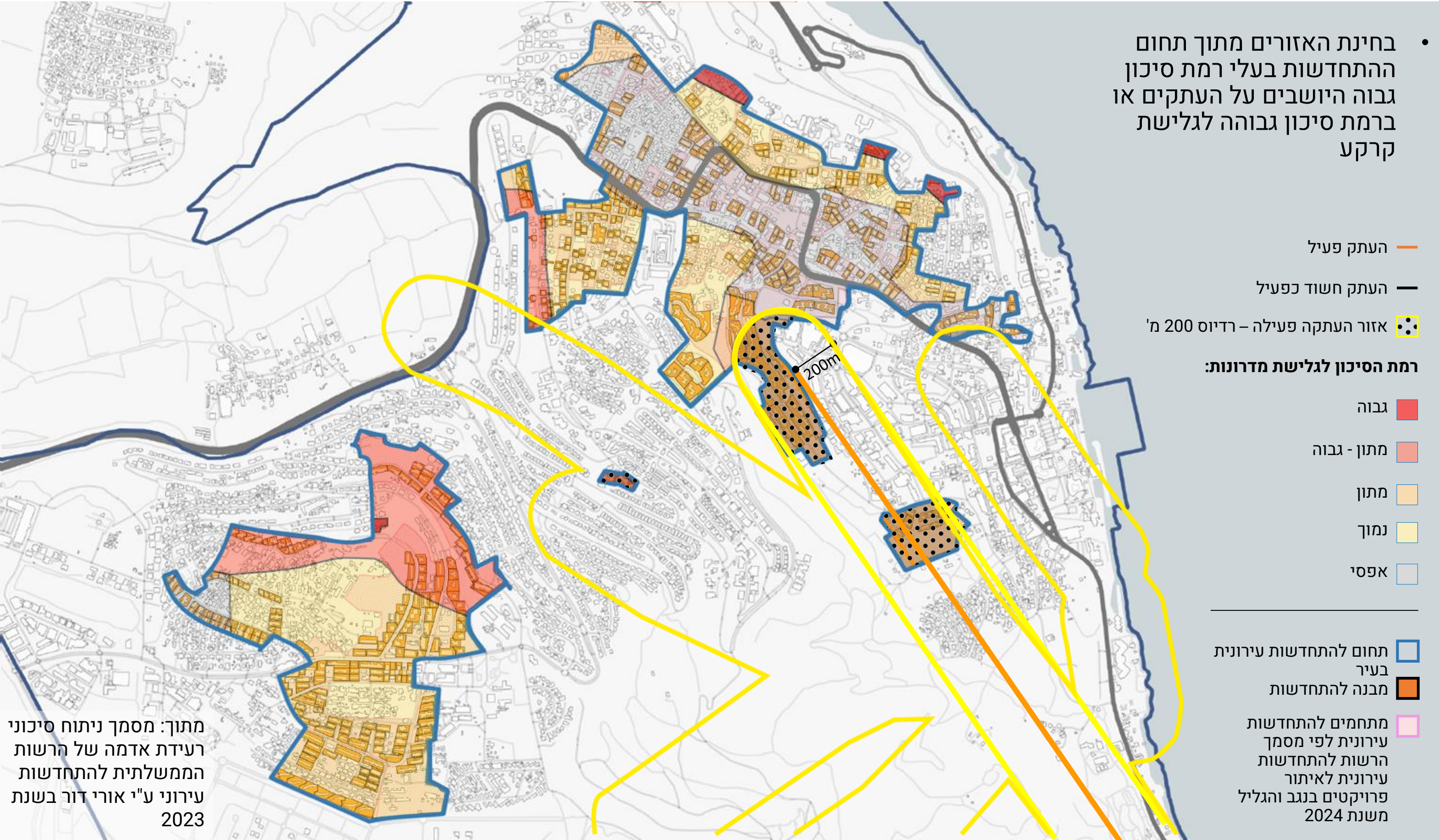
- בחינת האזורים מתוך תחום ההתחדשות בעלי רמת סיכון גבוה היושבים על העתקים

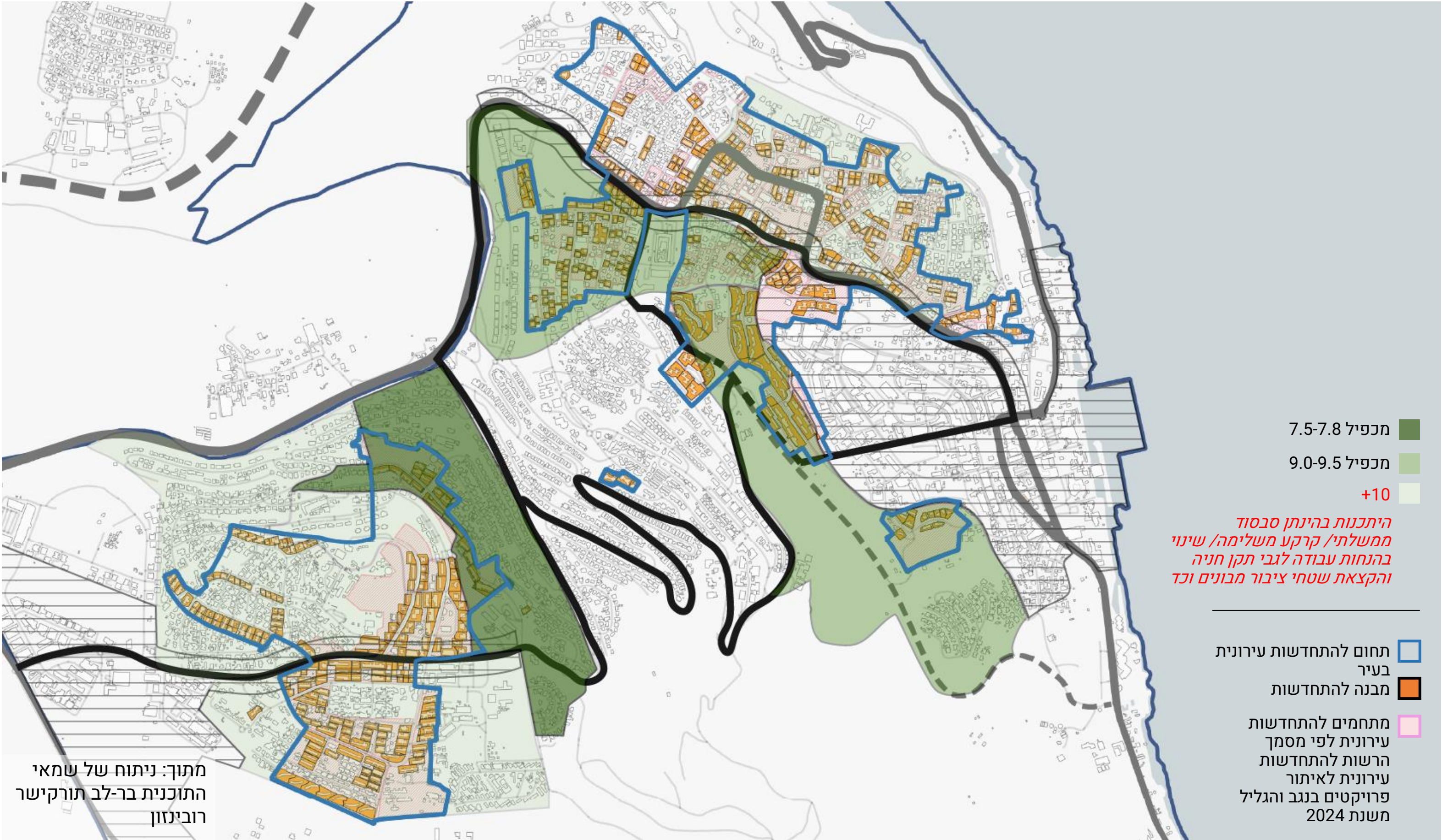


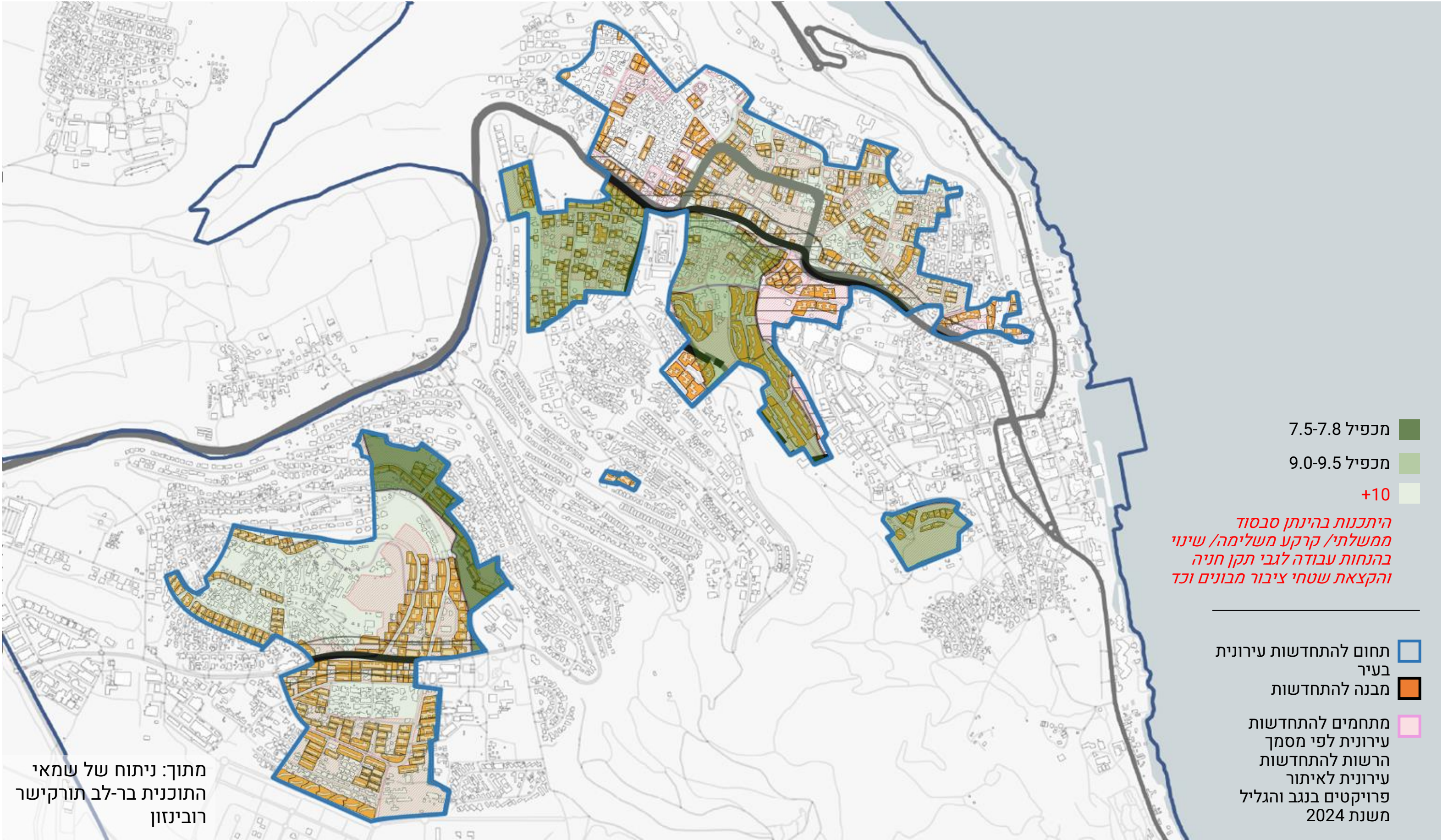
מיפוי בתחום ההתחדשות העירונית | מפת גלישת מדרונות + העתקים



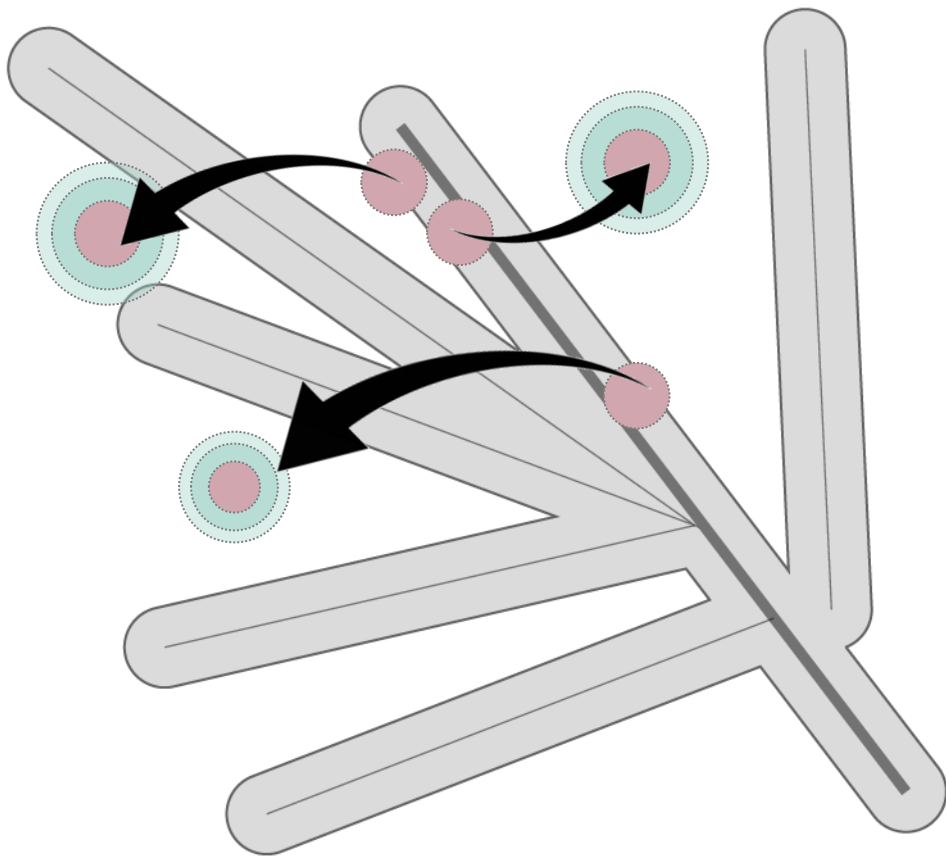
מיפוי בתחום ההתחדשות העירונית | מפת גלישת מדרונות + העתקים



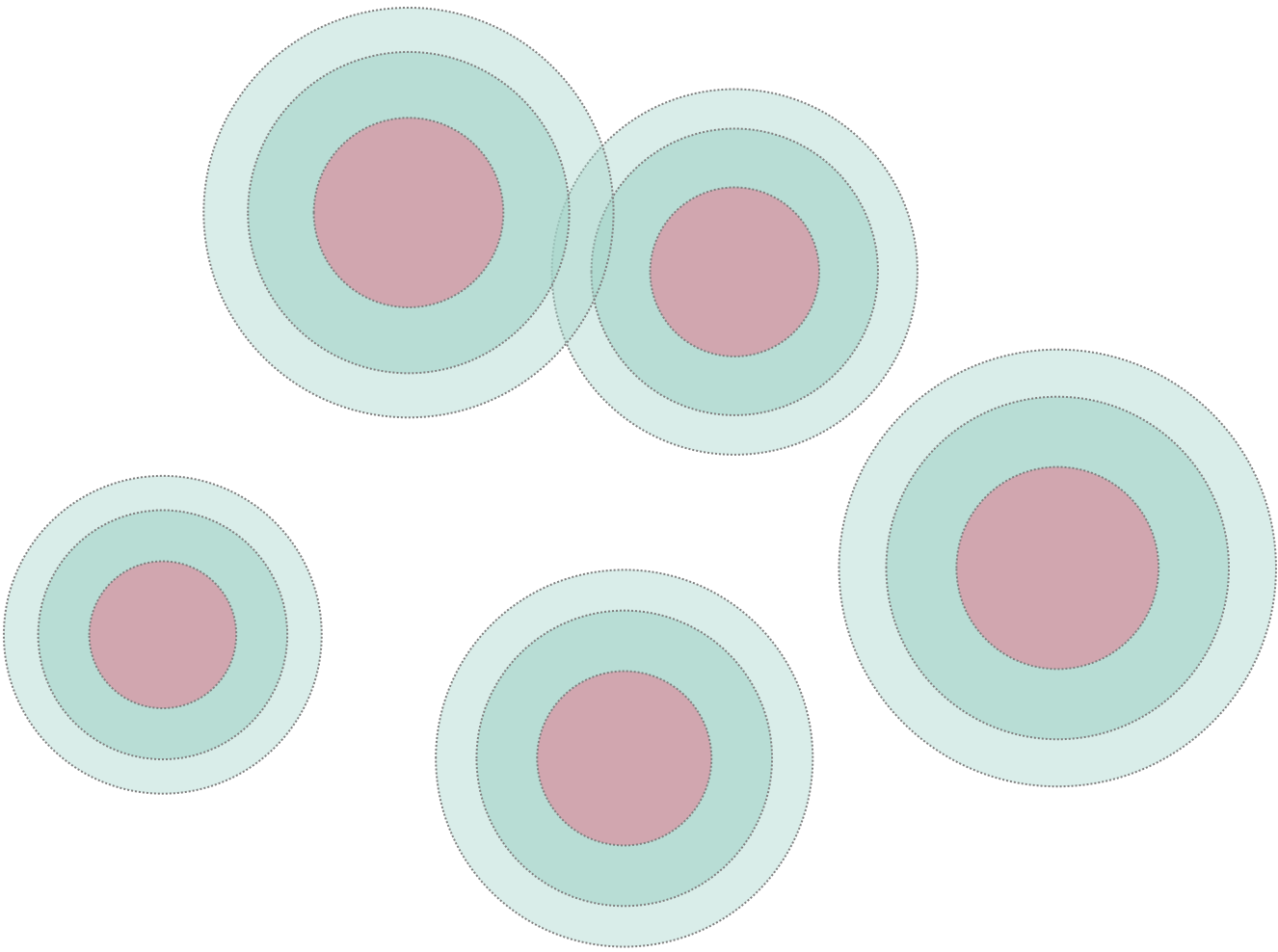




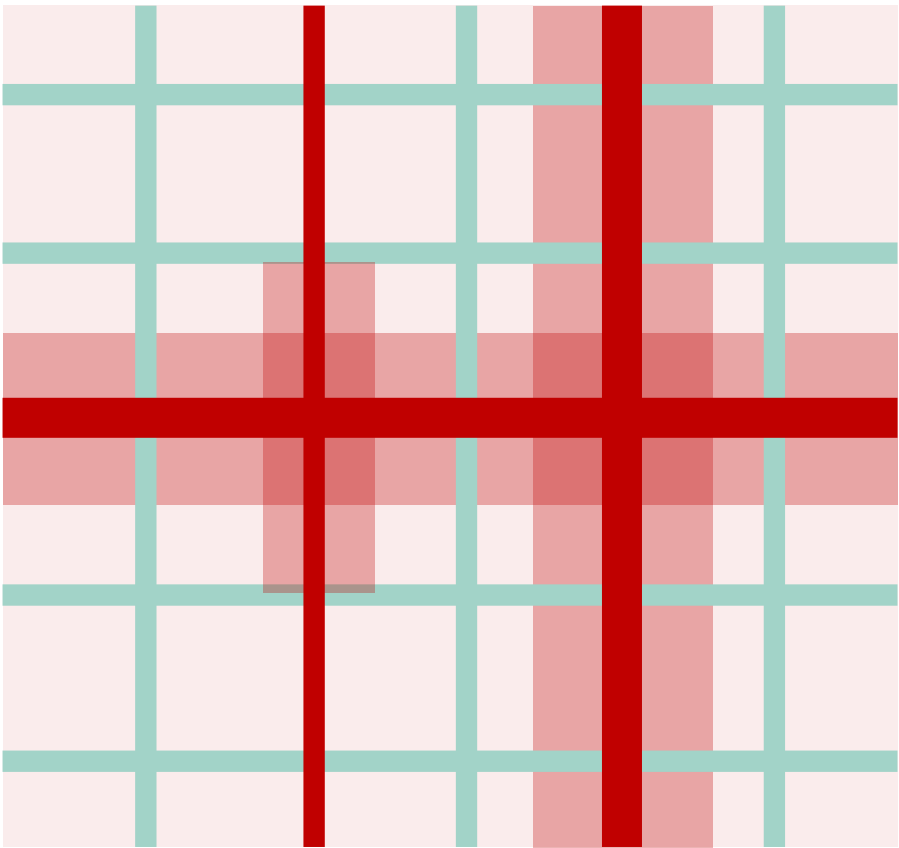
אסטרטגיה לאופני טיפול בהתחדשות עירונית



3 | מענה קריטי לסיכון רעידות אדמה
העברת מבנים בסיכון מאזורי העתקים
לקרקע חליפית והצרכת שטחים

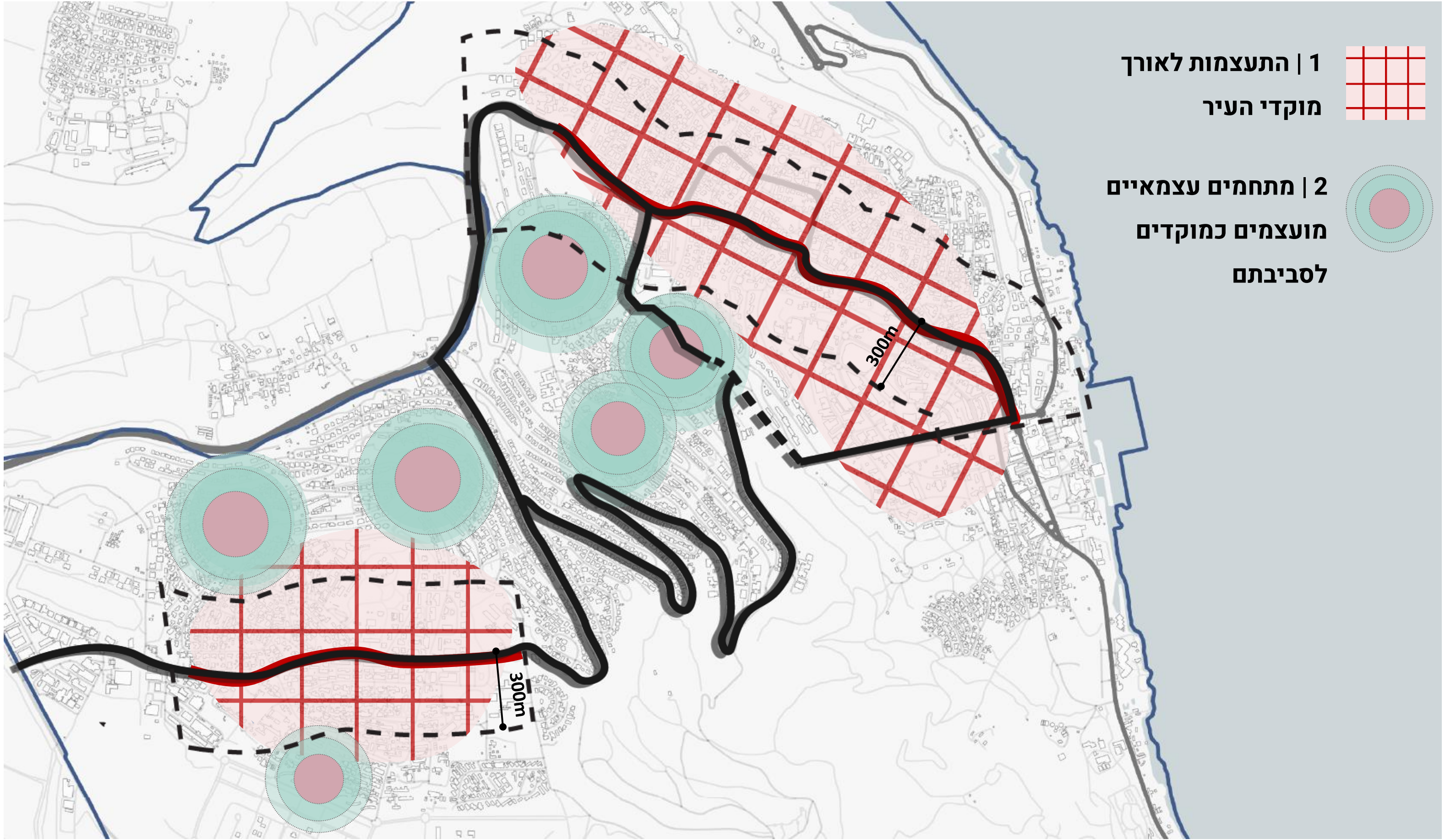


2 | מתחמים עצמאיים מועצמים כמוקדים לסביבתם
התחדשות עירונית מתחמית
שנותנת מענה כולל לצורכי התחדשות נקודתית

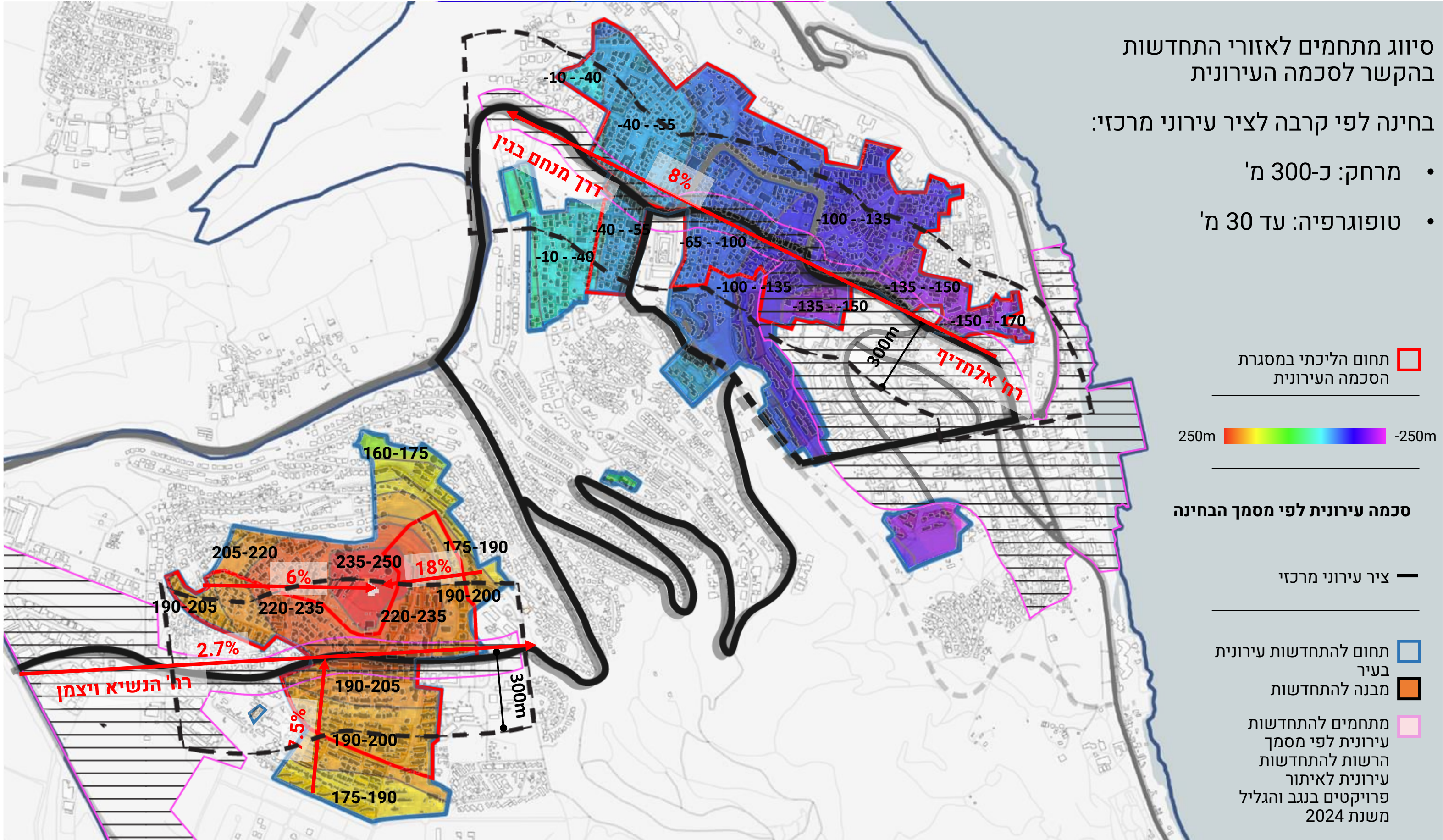


1 | התעצמות לאורך מוקדי העיר
התחדשות עירונית אורבנית
העצמה לאורך הצירים המרכזיים

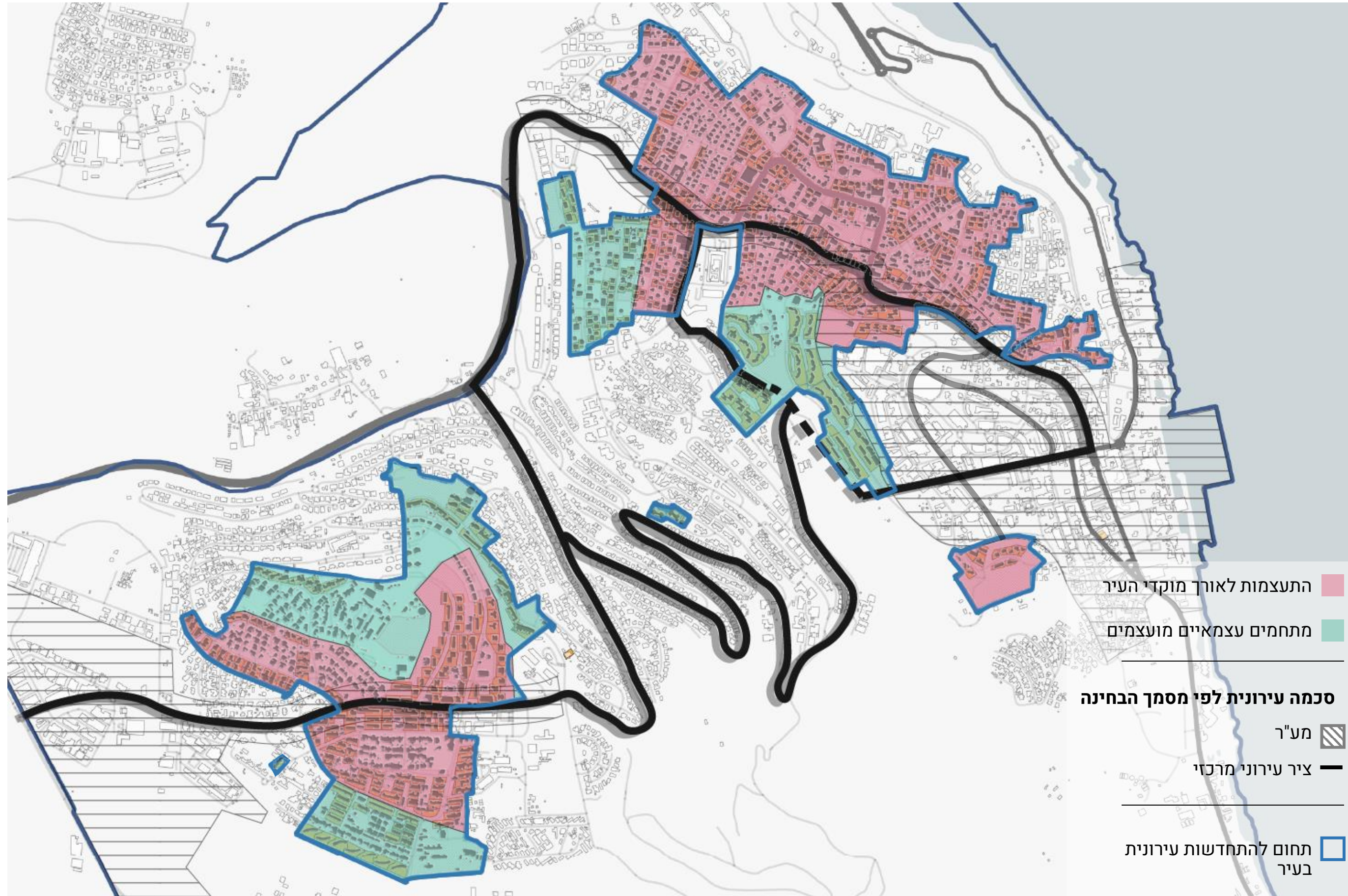
אסטרטגיה לאופני טיפול בהתחדשות בעיר | קומפילציה סכמטית על רקע מפת העיר



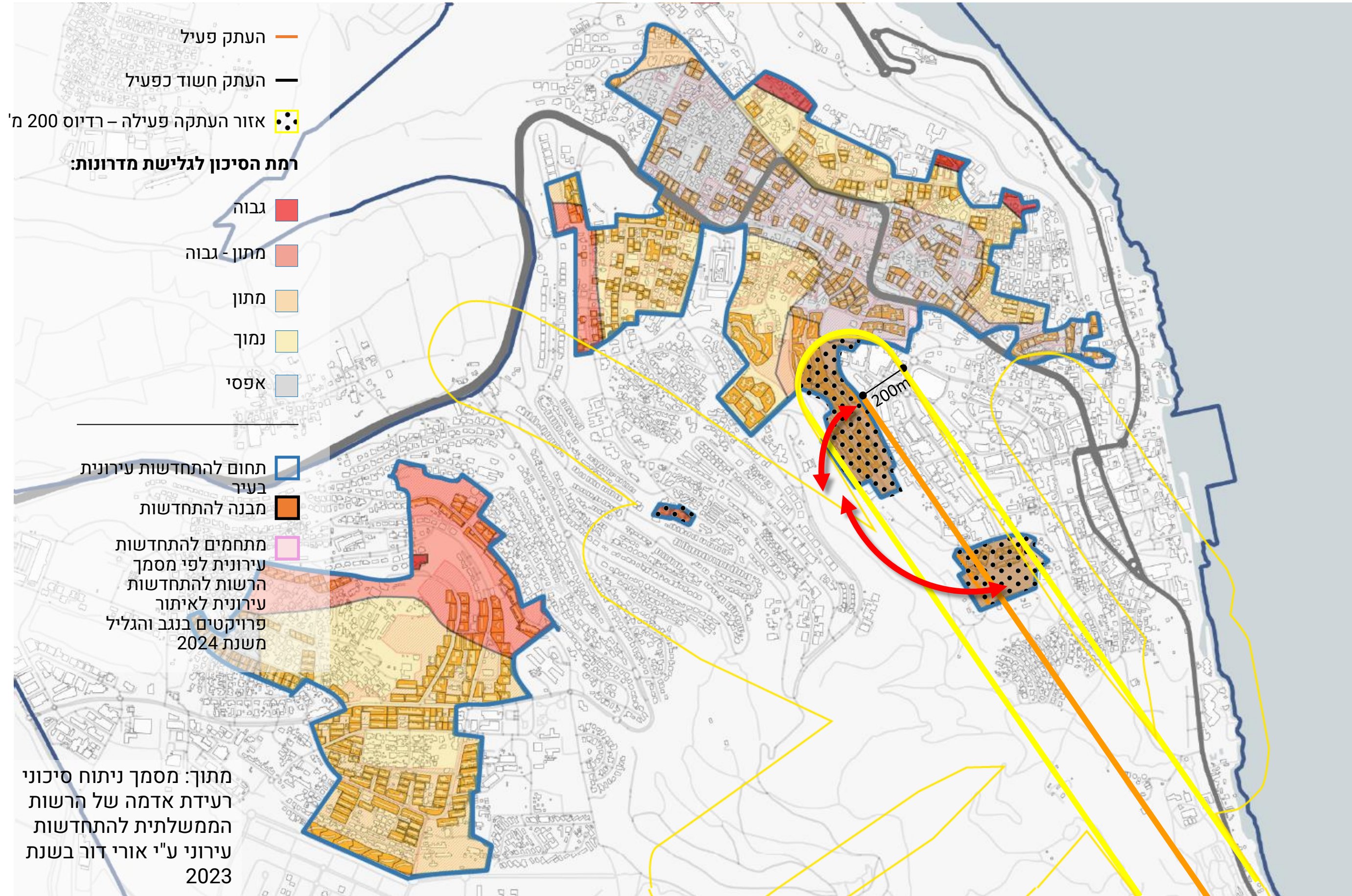
אסטרטגיה לאופני טיפול בהתחדשות בעיר | קומפילציה - מפה טופוגרפית + שיפועים וסכמה עירונית + מרחקי הליכה



אסטרטגיה לאופני טיפול בהתחדשות בעיר | אזורי התחדשות בהקשר לסכמה העירונית



אסטרטגיה לאופני טיפול בהתחדשות בעיר | מענה לסיכון ברעידות אדמה



למתחמים המוגדרים על קווי העתק או באזורי סיכון גבוה לגלישת מדרון **נדרש סקר קרקע מפורט לבדיקת המתחם**

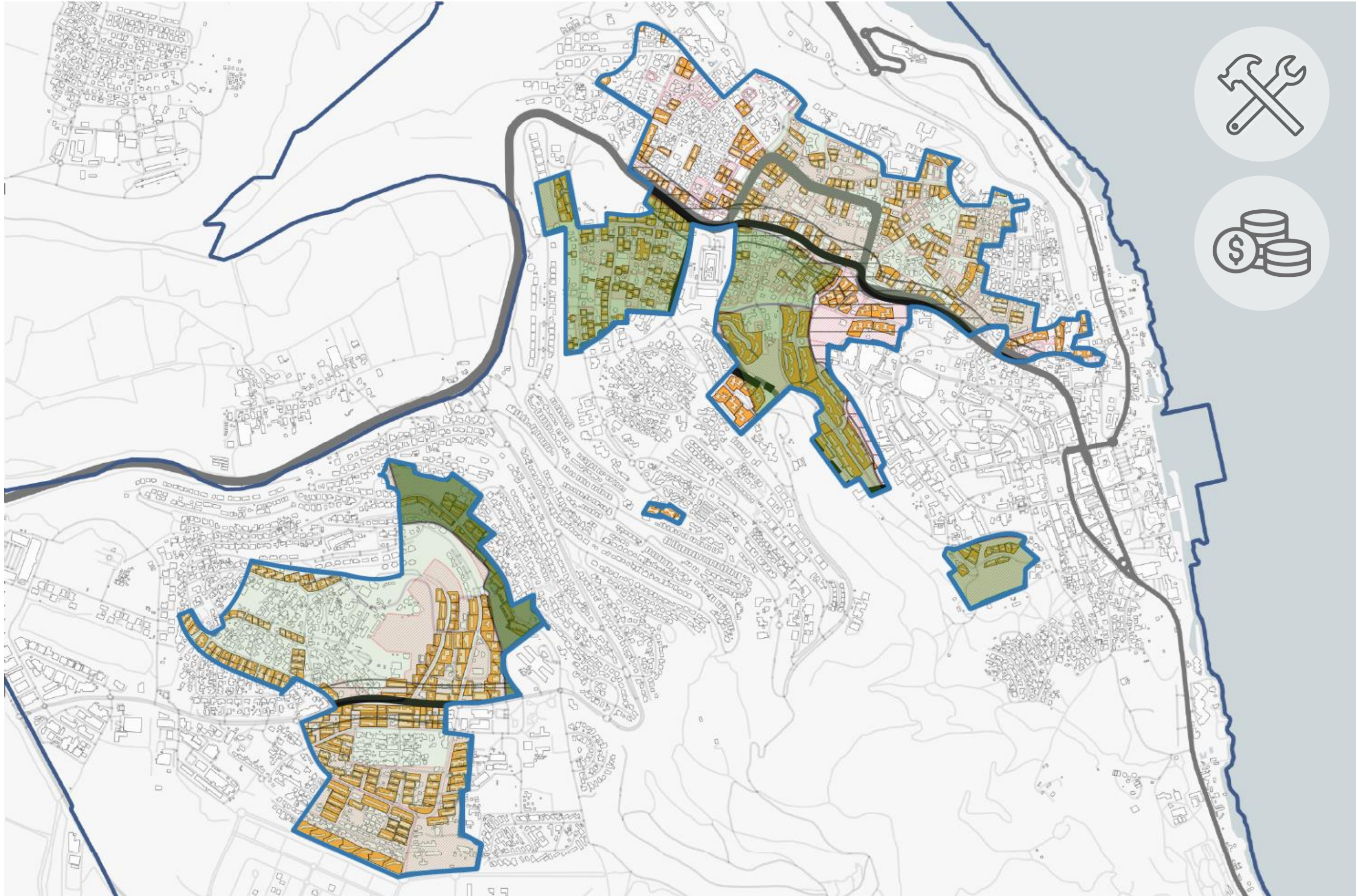
מענה למבנים שממוקמים על קו העתק:

ככל שהסקר יצביע על קרקע מוגבלת בבנייה, יידרש מענה בקרקע חלופית והחלפת שטחים לא מבוזבזים.

מענה למבנים שממוקמים בתחום בסיכון גבוה לגלישת מדרון:

בחינת עלויות הבנייה ומתן תמריצים נוספים

אסטרטגיה לאופני טיפול בהתחדשות בעיר | תמריצים וכלים להתחדשות בהתאם לרמות המכפילים

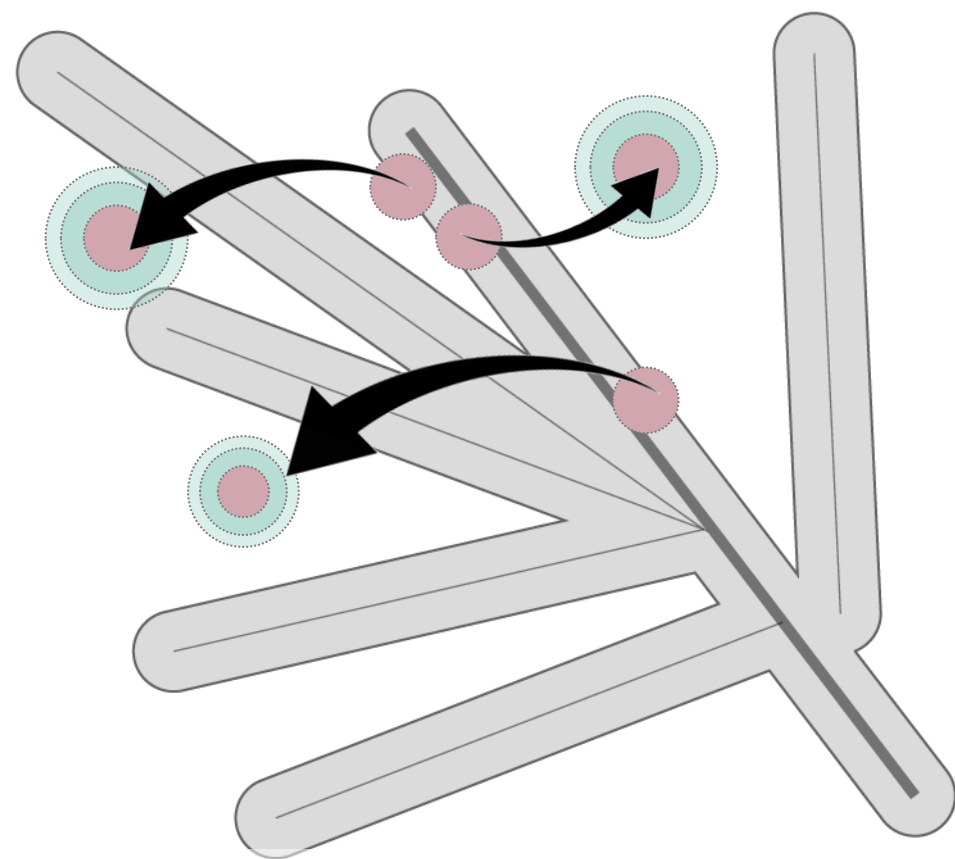


1. יצירת סל תמריצים וכלים

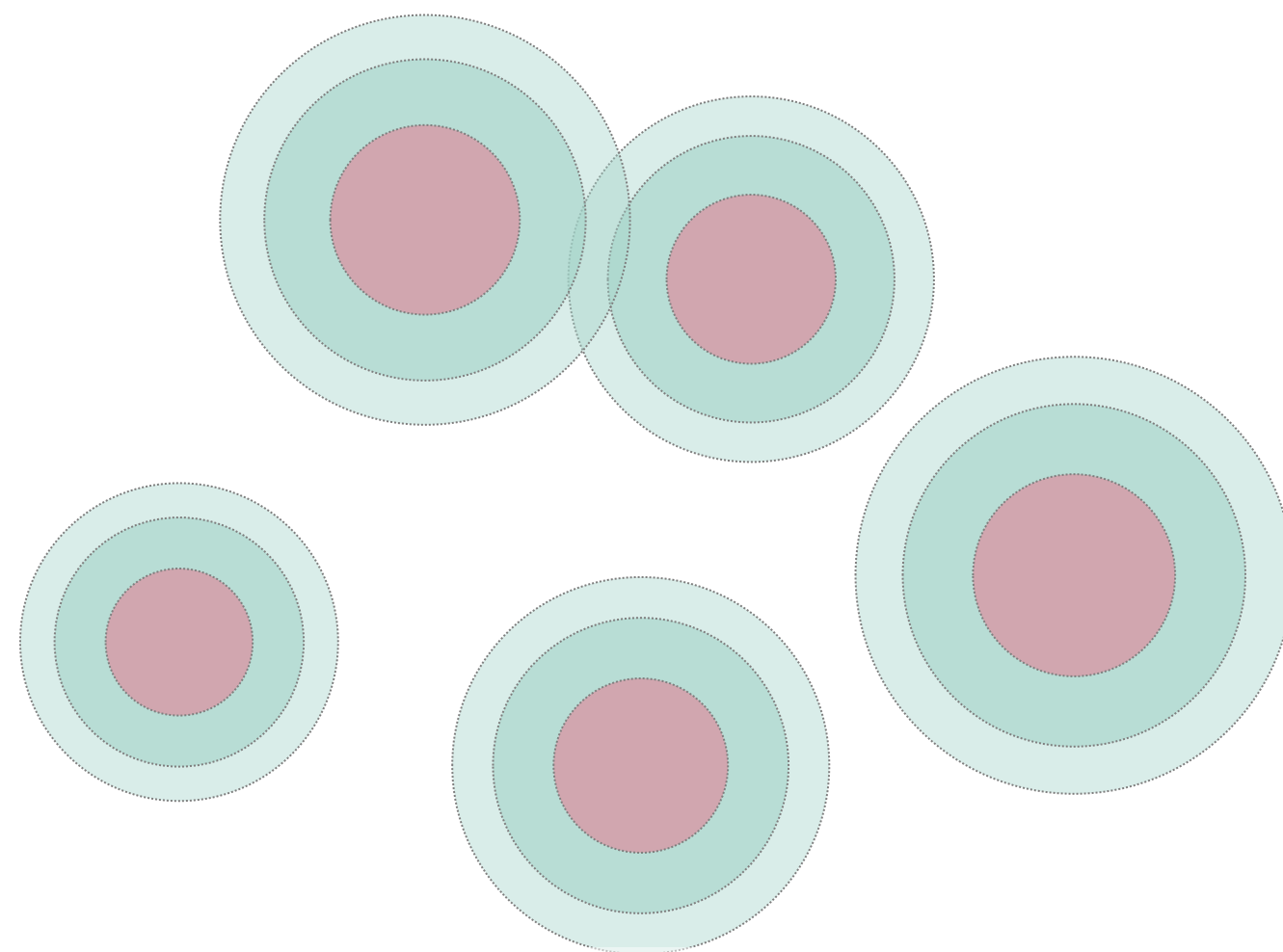
- בנייה לגובה לאורך צירים ובמוקדים
- הוספת קישוריות והעצמה סביבה
- צפיפויות גבוהות
- מענקים ממשלתיים
- בינוי פינוי
- תמורות מופחתות לדיירים
- תקן חניה מופחת ומענה לחניות בזכויות דרך מורחבות
- מטלות ציבוריות מופחתות
- קרקע פרטית משלימה

2. מתחם הזנק

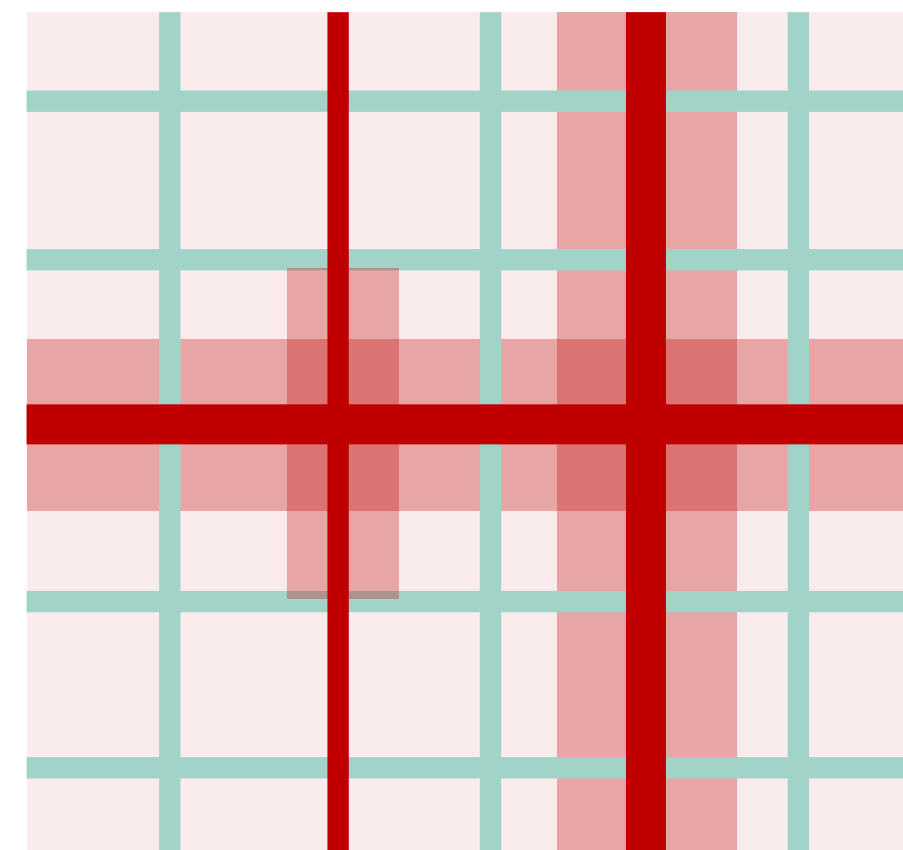
3. קרן התחדשות עירונית



3 | מענה קריטי לסיכון רעידות אדמה
 העברת מבנים בסיכון מאזורי העתקים
 לקרקע חליפית והצרכת שטחים



2 | מתחמים עצמאיים מועצמים כמוקדים לסביבתם
 התחדשות עירונית מתחמית
 שנותנת מענה כולל לצורכי התחדשות נקודתית



1 | התעצמות לאורך מוקדי העיר
 התחדשות עירונית אורבנית
 העצמה לאורך הצירים המרכזיים

תודה



בר-לב • תורקישר • רובינזון
כלכלה ושמאות מקרקעין



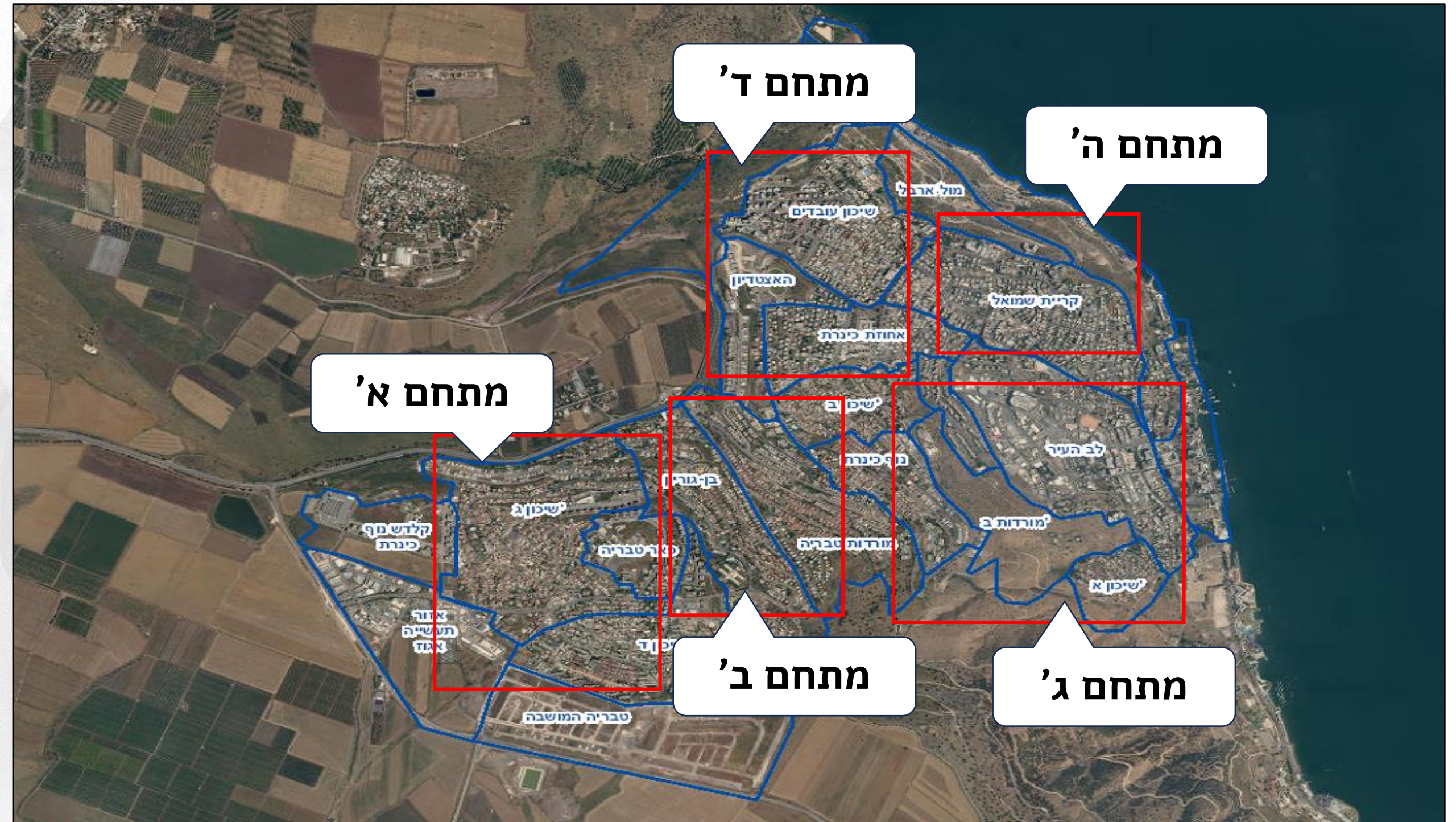
בדיקת כדאיות כלכלית ראשונית
תכנית אב להתחדשות עירונית
טבריה
2.7.2025

איתור חטיבת הקרקע – תחום התכנית

תחום התכנית מהווה את האזור הוותיק של העיר טבריה בחלוקה לתתי מתחמים ראשיים (בעיקר לפי ערכי שווי) המקבצים מספר שכונות בעיר.

תשריט חלוקה למתחמים:

- מתחם א' – שיכונים ג' ו-ד' הממוקם באזור מערב העיר;
- מתחם ב' – שכונות מרכז העיר – בן גוריון ומורדות טבריה ;
- מתחם ג' – שיכון א ונוף כינרת הממוקם בצפון-מזרח העיר;
- מתחם ד' – שיכון עובדים ושכונת האצטדיון הממוקם בדרום העיר;
- מתחם ה' – שכונת קריית שמואל הממוקמת במזרח העיר;



סקירת השטחים הבנויים – מפונים

סקירת הבינוי הקיים –

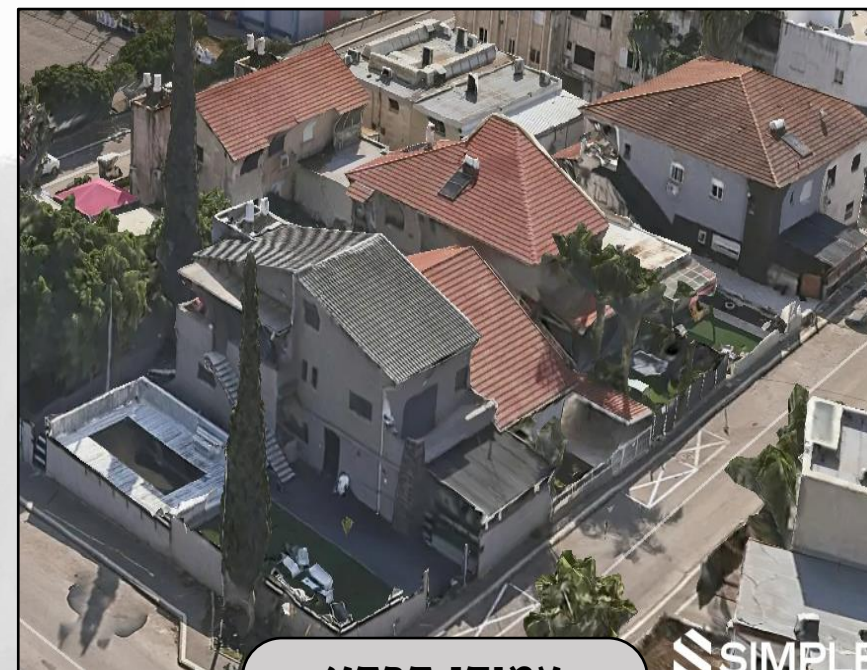
המבנים המיועדים להתחדשות במתחמים מאופיינים בבנייה וותיקה במגוון טיפולוגיות בינוי שונות הכוללות:

שיכוני רכבת, בנייני H, צמודי קרקע, בנייני גן גג, רבי קומות (7-10) ועוד. חלק מהבניינים מעל קומת עמודים מפולשת.

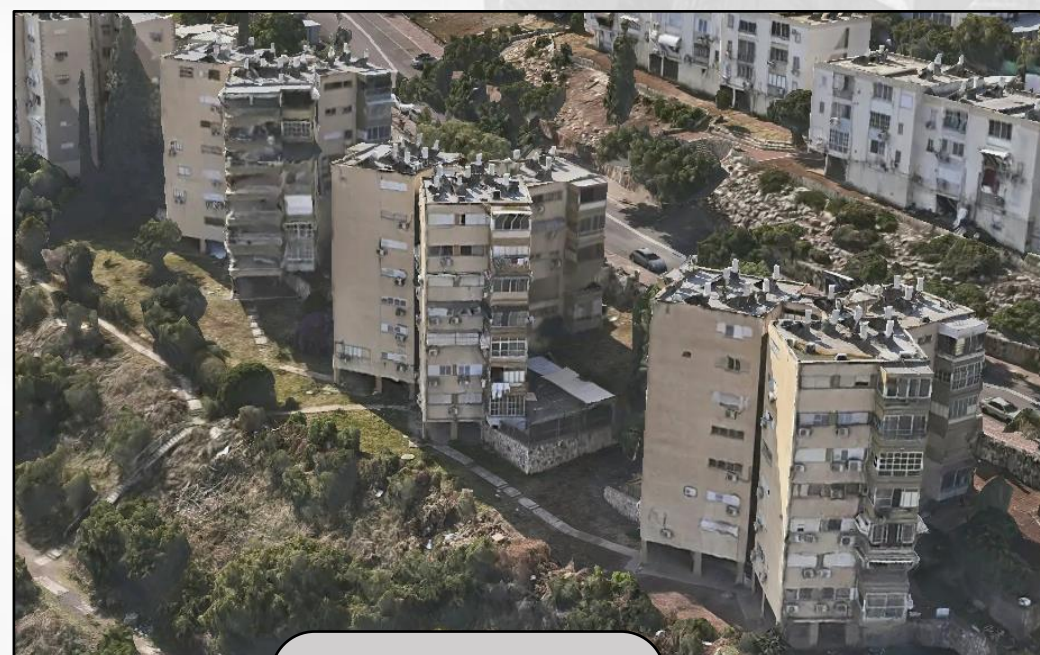
בשלב זה לא נבחנו שטחי יח"ד הקיימות בכל שכונה; לצורך הבדיקה בוצעה רגישות לשטח יח"ד קיימת לפי שטח בטווח שבין 50-100 מ"ר.



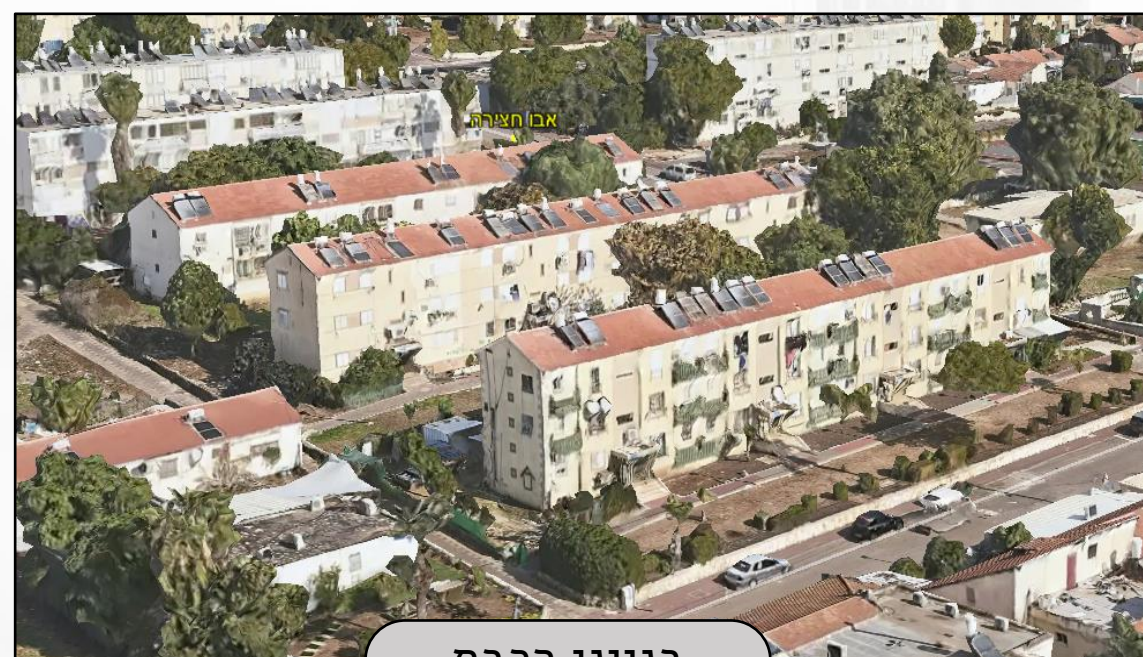
בנייני H



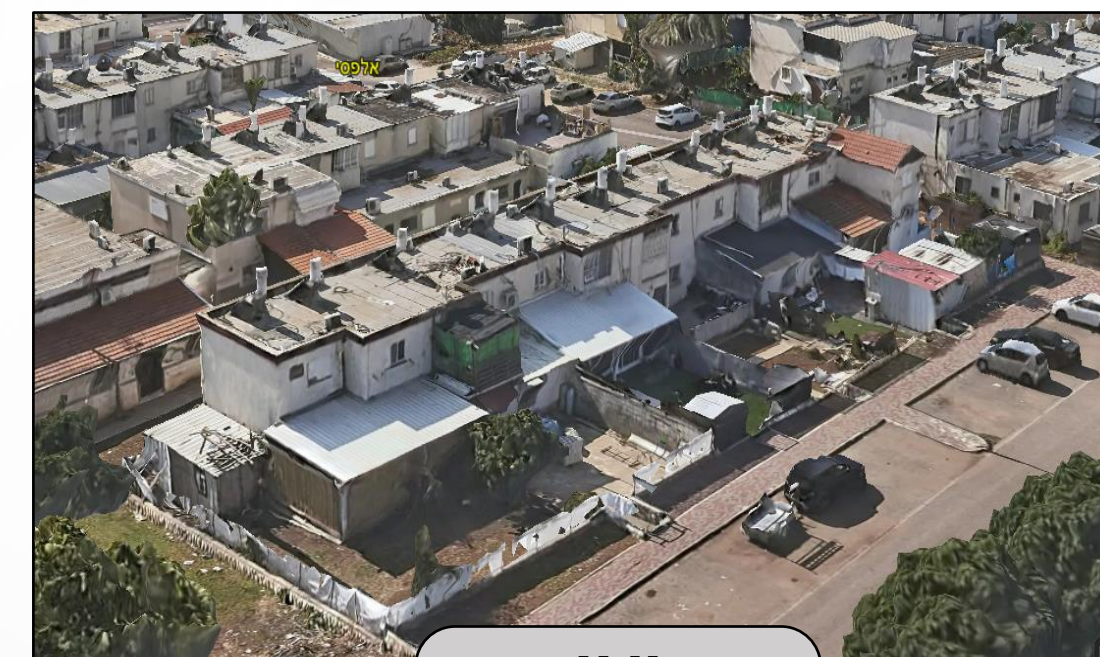
צמודי קרקע



רבי קומות



בנייני רכבת



גן גג

יוזמות בעיר – מפת פרויקטים בהתאם לאתר המנהלת במערב העיר

מתחם	שם המתחם	מס' יח"ד נכנסות	מכפיל מוצע
1	ירושלים	180	5.17
2	בן צבי	307	5.00
3	עוזיאל - ויצמן	53	9.43
4	שז"ר - ויצמן	355	6

1	ירושלים	מכפיל 5.17 בהתחשב בשטחי דיור מוגן ובשטחי מסחר; מביא בחשבון מתן מענקים בגובה 140,000 ש"ח ליח"ד במצב היוצא.
2	בן צבי	מכפיל 5 - נקבע כי המכפיל אינו ריאלי - הונח סבסוד ממשלתי של 180 אלף ש"ח ליח"ד במצב היוצא.
3	עוזיאל - ויצמן	מכפיל 9.43 + שטחים בקרקע משלימה.
4	שז"ר - ויצמן	מכפיל 6 - נקבע כי המכפיל אינו ריאלי - בכל אופן חושב ללא מטלות ציבור / הפרשות לקרקע ביעוד ציבורי.



יוזמות בעיר – מפת פרויקטים בהתאם לאתר המנהלת בדרום מזרח העיר

מתחם	שם המתחם	מס' יח"ד נכנסות	מכפיל מוצע
1	שיכון הדייגים	100	6.2
2	קריית משה - התהילה	352	10

מתחם	שם המתחם	הערות
1	שיכון הדייגים	יח"ד דיור במצב הנכנס בשטח ממוצע של 66 מ"ר; עלויות בנייה נמוכות משמעותית.
2	קריית משה- התהילה	מצב קיים 96 יח"ד, מצב מוצע 15 קומות כפול 3 בניינים. המכפיל כולל קרקע ריקה שנקנתה ליד.



יוזמות בעיר – מפת פרויקטים בהתאם לאתר המנהלת בצפון העיר



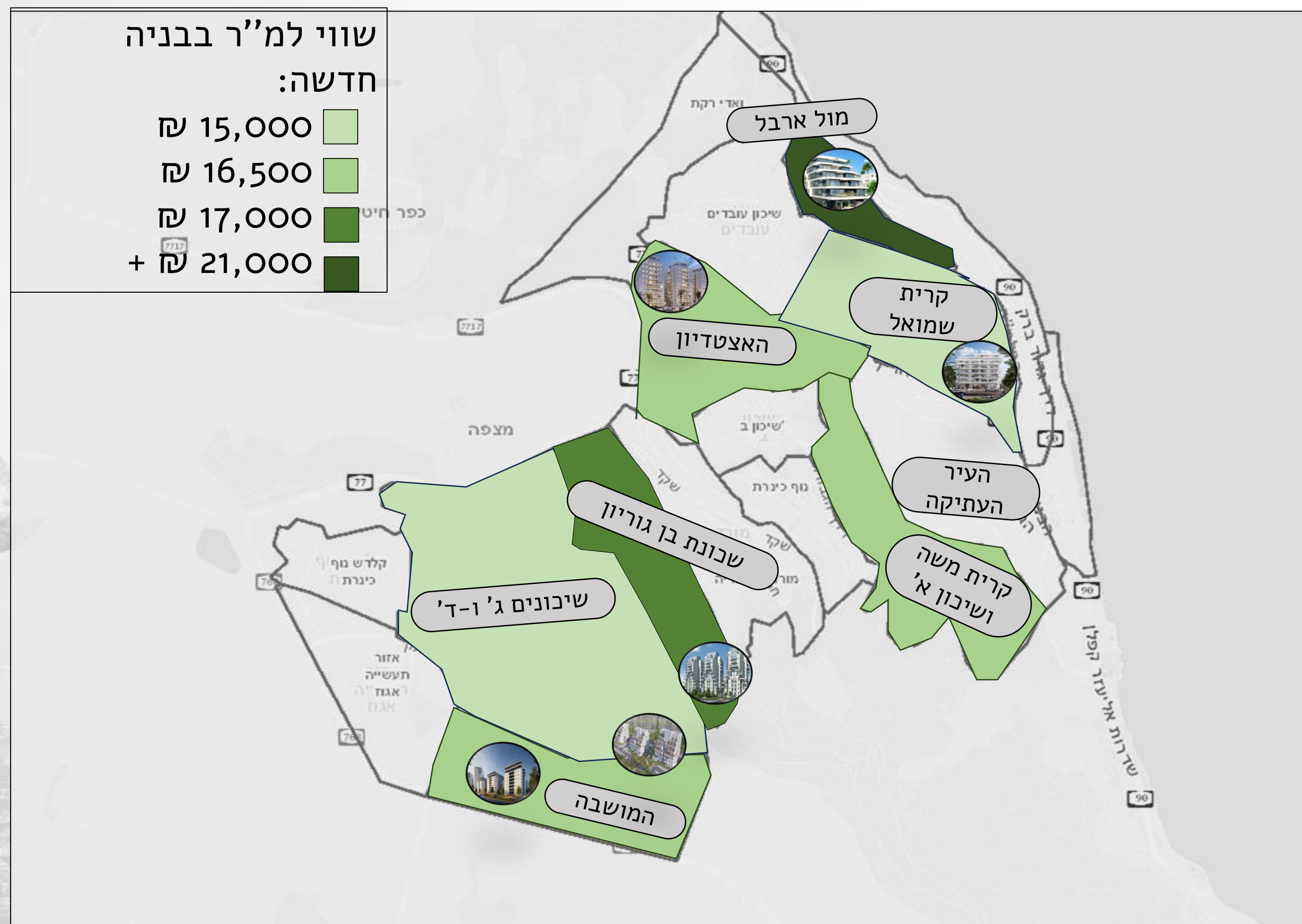
מתחם	שם המתחם	מס' יח"ד נכנסות	מכפיל מוצע
1	המגינים	101	8.82
2	בר כוכבא	84	9.56
3	המכבים	136	6.84

מתחם	שם המתחם	הערות
1	המגינים	ארבעה מבני שיכון, יש קרקע פרטית משלימה ושטחים ריקים.
2	בר כוכבא	ע"פ דוחות שמאי למועד 11/2024, 12% רווחיות בהכנסה של כ-15,500 ש"ח למ"ר.
3	המכבים	כרגע אין תכנון אלא בסטטוס ראשוני, יש יזם פרטי שמנסה לקדם תכנית במכפיל זה.



96

- ככל שמתרחקים מהכנרת טווח המחירים יורד.



אומדן הכנסות – נתוני השוואה

טיוטה לעיון ואימות נתונים

הבאנו בחשבון את נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע התאמות נדרשות. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מצפה כינרת – הפרויקט כולל 4 בנייני מגורים, בני 10-11 קומות, בתמהיל דירות מגוון של 4-5 חד'. הפרויקט ממוקם בשכונת האצטדיון.



גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
15038/171	13.3.2025	4	2	98	18	1,590,000 ש"ח	16,224 ש"ח
	4.3.2025	4	5	98	18	1,590,000 ש"ח	16,224 ש"ח
	1.10.2024	4	5	98	18	1,580,000 ש"ח	16,122 ש"ח
	22.7.2024	4	3	98	18	1,600,000 ש"ח	16,327 ש"ח
	3.7.2024	5	1	111	17	1,650,000 ש"ח	14,865 ש"ח
	3.6.2024	5	4	111	17	1,800,000 ש"ח	16,216 ש"ח
	18.3.2024	4	1	98	18	1,495,000 ש"ח	15,255 ש"ח
15038/173	25.3.2025	5	2	108	12	1,640,000 ש"ח	15,185 ש"ח
	28.1.2025	5	1	108	12	1,570,000 ש"ח	14,537 ש"ח
	30.12.2024	5	6	108	12	1,660,000 ש"ח	15,370 ש"ח
	23.12.2024	5	2	108	12	1,580,000 ש"ח	14,630 ש"ח
	13.11.2024	4	6	93	13	1,240,000 ש"ח	13,333 ש"ח
	6.8.2024	5	קרקע	110	95	1,815,000 ש"ח	16,500 ש"ח
	6.8.2024	5	1	108	12	1,375,000 ש"ח	12,731 ש"ח



פרויקט קיימא – הפרויקט כולל 8 בנייני מגורים בני 10-7 קומות, בתמהיל דירות מגוון של 3-6 חד, פנטהאוזים ודירות גן. הפרויקט ממוקם בחלק המערבי של שכונת המושבה.



גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
15350/154	25.3.2025	4	5	110	40	2,040,000 ₪	18,545 ₪
	19.3.2025	5	קרקע	120	295	2,290,000 ₪	19,083 ₪
	7.8.2024	4	5	110	40	2,050,000 ₪	18,636 ₪
	16.7.2024	4	8	110	40	2,070,000 ₪	18,818 ₪
	16.7.2024	5	8	125	(1)	2,070,000 ₪	16,560 ₪
	16.4.2024	3	קרקע	77	145	1,670,000 ₪	21,688 ₪
	3.4.2024	4	5	110	40	1,950,000 ₪	17,727 ₪

(1) לא אותר המידע.

פרויקט צוקי בנרת – הפרויקט כולל 8 בנייני מגורים בני 20-16 קומות, בתמהיל דירות מגוון של 3-5 חד, פנטהאוזים ודירות גן. הפרויקט ממוקם בחלק המערבי של שכונת המושבה.



גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
15350/159	16.2.2025	3	9	89	7	1,583,000 ₪	17,787 ₪
	13.2.2025	3	8	89	7	1,573,000 ₪	17,674 ₪
	9.2.2025	3	8	89	7	1,458,359 ₪	16,386 ₪
	6.2.2025	5	9	130	14	1,906,154 ₪	14,663 ₪
	30.1.2025	3	6	89	7	1,439,000 ₪	16,169 ₪
	30.1.2025	3	12	89	7	1,439,000 ₪	16,169 ₪
	1.1.2025	5	11	130	14	1,926,325 ₪	14,818 ₪
	1.1.2025	5	10	130	14	1,916,239 ₪	14,740 ₪
	1.1.2025	3	9	89	7	1,468,444 ₪	16,499 ₪
	29.12.2024	5	12	130	14	2,000,500 ₪	15,388 ₪



מיקום הפרויקטים



עמירון בבית הלל – הפרויקט כולל 3 בנייני מגורים בני 10 קומות, בתמהיל דירות מגוון של 4-3 חד, פנטהאוזים ודירות גן. הפרויקט ממוקם בחלק הדרומי של שכונת בן גוריון



גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
15061/31	18.2.2025	4	6	116	19	2,662,350 ש"ח	22,951 ש"ח
	31.12.2024	3	6	84	14.5	2,105,850 ש"ח	25,070 ש"ח
	26.12.2024	4	6	115	19	2,388,900 ש"ח	20,773 ש"ח
	28.11.2024	3	7	84	11	2,021,851 ש"ח	24,070 ש"ח
	13.10.2024	3	1	76	13	1,556,250 ש"ח	20,477 ש"ח
	10.10.2024	4	3	115	20	1,957,000 ש"ח	17,017 ש"ח
	23.6.2024	4	2	116	24	2,142,747 ש"ח	18,472 ש"ח
	11.4.2024	3	6	76	14.5	1,470,865 ש"ח	19,353 ש"ח



הצנחנים 5- בניין מגורים בן 6 קומות, בתמהיל דירות מגוון של דירות 5-3 חד' דירות גן ופנטהאוזים. הפרויקט ממוקם במרכז העיר.



גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
15045/18	25.6.2024	4	2	108	21	1,650,000 ₪	15,278 ₪
	5.5.2024	4	1	111	27	1,720,000 ₪	15,495 ₪
	5.9.2023	4	4	112	17	1,595,000 ₪	14,241 ₪
	4.7.2023	4	2	111	23	1,390,000 ₪	12,523 ₪

טבור הארץ 15 - בניין מגורים בן 8 קומות, במסגרת פינוי בינוי, בתמהיל דירות של 5-4 חד'. הפרויקט ממוקם במרכז העיר



גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
15172/12	27.2.2025	5	2	119	12	1,680,000 ₪	14,118 ₪
	4.2.2025	5	5	119	12	1,600,000 ₪	13,445 ₪
	26.1.2025	5	2	119	12	1,680,000 ₪	14,118 ₪
	9.1.2025	5	5	119	12	1,670,000 ₪	14,034 ₪
	13.10.2024	5	3	119	12	1,600,000 ₪	13,445 ₪
	26.7.2024	5	4	119	12	1,580,000 ₪	13,277 ₪
	11.6.2024	4	2	100	17	1,440,000 ₪	14,400 ₪
	6.6.2024	4	2	100	17	1,450,000 ₪	14,500 ₪



אומדן הכנסות – נתוני השוואה

טיוטה לעיון ואימות נתונים

פרויקט אחד העם – הפרויקט כולל בניין מגורים יוקרתי בן 6 קומות המשקיף לכינרת, בתמהיל דירות מגוון של 2-5 חד'. הפרויקט ממוקם במזרח שכונת מול ארבל.

גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
15046/29	12.2.2025	5	4	117	(1)	2,547,222 ש"ח	21,771 ש"ח
	9.2.2025	4	6	95	(1)	2,287,400 ש"ח	24,078 ש"ח
	30.12.2024	4	6	105	(1)	2,554,000 ש"ח	24,324 ש"ח
	9.7.2023	2	3	70	(1)	2,500,000 ש"ח	35,714 ש"ח

(1) לא אותר המידע.

פרויקט הבנים – הפרויקט כולל בניין מגורים יוקרתי בן 11 קומות הנמצא בקו ראשון לכינרת, בתמהיל דירות של 2-3 חד'. הפרויקט ממוקם בקצה הדרומי של העיר העתיקה, בסביבת שדרת המלונות.

גו"ח	תאריך	מס' חדרים	קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
15027/1	28.1.2025	2	6	41	(1)	1,239,175 ש"ח	30,224 ש"ח
	4.8.2024	2	3	43	(1)	1,380,000 ש"ח	32,093 ש"ח
	9.7.2023	2	3	41	(1)	1,500,000 ש"ח	36,585 ש"ח
	9.7.2023	2	3	70	(1)	2,500,000 ש"ח	35,714 ש"ח

(1) לא אותר המידע.

מיקום הפרויקט



מיקום הפרויקט



✓ פטור חלקי, לכל הפחות, מהיטל השבחה למתחם ההתחדשות שבו נדרשת השלמה.

✓ קרן תחזוקה עד 5 שנים למעט מקרים חריגים.

✓ רווחיות מינימלית של 7% במתחם (במחוז צפון ודרום).

✓ המכפיל במתחם ההתחדשות ובמגרש ההשלמה המיועד, לא יהיה יותר מ- 1:10 ולא פחות מ- 1:3.

? הצפיפות המוצעת בתכנית לא תפחת מ- 20% מעבר לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35.

✓ במקרה של השלמה צמודת דופן – גודל השטח הסחיר במגרש ההשלמה לא יעלה על 10 דונם. בהתייחס לתכניות הכוללות מספר מתחמי תכנון ניתן יהיה לבחון שריון מגרש השלמה בשטח של עד 10 דונם ביחס לכל מתחם/תת מתחם, ובתנאי שיתקיימו התנאים הבאים – לעמדת מתכנן המרחב החלוקה למתחמים מקיימת רציונאל תכנוני; בתחומי מרחב צפון ודרום: במתחם יש יותר מ- 50 יח"ד נכנסות ומספר יח"ד לדונם נטו במצב היוצא במגרשי ההתחדשות יהיה 30 יח"ד לכל הפחות.

? סך היח"ד להשלמה לא יעלה על 40% מסך היח"ד הנדרשות להבטחת הכדאיות הכלכלית (או 49% במקרים חריגים באישור הנהלה).

? היקף הסבסוד של ההשלמה לא יעלה על 180,000 ש"ח/יח"ד נכנסת.

✓ החרגת עלות המטלה הציבורית בעת חישוב הרווחיות לטובת ההשלמה.

✓ תקן חניה שלא יעלה על 1:1 ושטח לחניה שלא יעלה על 45 מ"ר למקום חניה.

? תמורות למרפאות /חנויות בהתאם לתחשיב המצ"ב (לא מעוגן בהחלטות המעוצה אלא מייצג תמורה ראויה ככל ולפי התחשיב מגיעים לתמריצים נמוכים מידי ניתן לבחון רף מינימלי של 30% תמורה + תשלום גמר מלא – לבחינה כל מקרה לגופו).

? זכויות בניה לא מבונות – ככל ולא מומשו (נבנו) במגרש המתחדש ב – 6 שנים הקודמות לתבע להתחדשות, אין להביא בחשבון; ככל ומומשו חלקית, הן יבואו בחשבון במקדם מופחת.

✓ ציבורי לסחיר – בחינת מאזן שטחי ציבור ואישור מתכנן המרחב האם מדובר בשטח שניתן להפרדה כמתחם עצמאי או בשטח המהווה חלק אינטגרלי ממתחם ההתחדשות.



מדיניות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית למענקים

- רווחיות מקסימלית ליזם – עד 16%.
- מימון מרבי – עד 180,000 ₪ ליח"ד במצב היוצא.
- הבדיקה הכלכלית שתערך על ידי הרשות הממשלתית תתחשב בתוספת של 12 מ"ר לדירות ששטחן עד 68 מ"ר, ובתוספת של 9 מ"ר לדירות ששטחן 69–85 מ"ר, ולא תכיר בתוספת שטח לדירות ששטחן 86 מ"ר ומעלה.
- צפיפות ובניה – צפיפות פי 2.2 לפחות מהצפיפות הקבועה בתמ"א 35 לרשות המקומית.
- זכויות הבניה במתחם יהיו, לכל הפחות, פי 2 מזכויות הבניה לבניה הקיימת החלה במתחם.
- סכום המימון ישוב וייבחן על ידי הרשות הממשלתית לעת קליטת הבקשה להיתר הבניה, על בסיס רווח יזמי של 20%, ככל שיימצא כי סכום ההשלמה הנדרש להשלמת הכדאיות הכלכלית, בניכוי אחוז ההנחה נמוך מסכום המימון, המימון שישולם לזוכה יהיה בסכום השווה לסכום ההשלמה המעודכן לו הנדרש לו, בניכוי אותו אחוז ההנחה.
- ככל שהרווח היזמי, כולל סכום המימון שנקבע לזוכה, יעלה על 20% – יופחת סכום זה כך שסך הרווח יעמוד על 20%.
- ייעוד המענק – אך ורק להתחדשות עירונית של מבני מגורים במתחם המאושר.
- שלבי תשלום המימון: – 10% בהיתר בניה; 20% בחפירה; 40% בשלד ו-30% אחוז בהינתן טופס 4.



בדיקת כדאיות כלכלית ראשונית

כאמור, הבדיקה כוללת את בנייני המגורים בבנייה רוויה וותיקה במתחמים בעיר – המכפיל הראשוני נבחן על בסיס ערכי השווי בתת מתחם ג' – נעשתה הבחנה למכפילים הנדרשים ביתר תתי המתחמים.

בביצוע הבדיקה הבאנו בחשבון בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
כללי

- הפרויקט יוכרז פינוי בינוי, וניתן יהיה לקבל הטבות במס במסגרת פינוי בינוי כפי שהוגדרו בחוק מיסוי מקרקעין – קרי פטור מתשלום מס שבח, פטור מתשלום מע"מ שירותי בניה. כמו כן, הובא בחשבון פטור מתשלום היטל השבחה בהתאם למדיניות הנהוגה בעיר.
- מס הרכישה שחייב בו היזם (בעלי הדירות פטורים ממס), בבסיס המס הינו כלל התמורות ששילם היזם תמורת המתחם בניכוי שווי הקרקע של הדירות החלופיות שהעביר לדיירים.
- לא הובאה בחשבון עלות תשלום פיצויים לנכסים גובלים, בגין תביעות ירידת ערך לפי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה.
- תקופת ביצוע – תקופת ביצוע של כ-42 חודשים (3.5 שנים).
- הנחת העבודה הינה שהיזם, במתחם הנדון, יישא בכל ההוצאות הישירות והכלליות, באופן שבו הדיירים לא ישלמו תשלום כלשהו לשום גורם, למעט בעלי הזכויות בשטחי המסחר (מגולם בתמורות, כאמור לעיל).
- לא הובאו בחשבון גורמי דחיה, סיכון ואי ודאות לאישורה של תכנית מפורטת הנדרשת לשם מימוש הפרויקט. תכנית שכזו תאושר תוך זמן סביר, קרי מחירי המכירה ועלויות ההקמה יוותרו ביחס דומה.

- הבדיקה מבוססת כי תאושר תכנית אשר תכלול הוראות לפינוי כל יח"ד הקיימות בכל מתחם והקמת יח"ד חדשות – נבחן מכפיל יחידות הדיור הנדרש לשם יצירת כדאיות כלכלית; בשלב זה הבדיקה אינה כוללת הקמת שטחי מסחר ותעסוקה.
- הונח כי הפרויקט יבוצע כפרויקט פינוי בינוי, כלומר פינוי יחידות הדיור; הריסת המבנים הקיימים; הקמת הפרויקט ואכלוסו.
- הונח בינוי במסגרת מגדלים בשילוב בניה מרקמית; שטח פלדלת ממוצע של דירות יזם לפי – 100 מ"ר; שטחי שירות לפי 25 מ"ר ליח"ד.
- הובא בחשבון פרוגרמה לשטחי ציבור מבונים בשיעור של 0.5% מסך שטחי הפרויקט.
- הפרויקט יוקם מעל מרתפים אשר יכילו שימושי אחסנה, טכני וחניה לפי 1:1 מקומות חניה לכל יחידת דיור; שטח למקום חניה לפי 40 מ"ר למקום מביא בחשבון אפשרויות לניצול טופוגרפיה קיימת להקמת חניונים מבונים עיליים (הנחות עונות על דרישות רמ"י להקצאת מגרשי השלמה).
- סטנדרט הבניה והגמר – בשטחי המגורים – הונח סטנדרט כמקובל בפרויקטים למגורים בסביבה; בשטחי הציבור – רמת מעטפת. התמורה לבעלי הדירות
- שטחי התמורה – בהתאם למדיניות העירונית, דירות התמורה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 12 מ"ר, מרפסת שמש ומקום חניה.
- הובלה – בסכום של 3,000 ש"ח לכל דירה (לכיוון).
- שכ"ד חודשי – נאמד בטווח שבין 2,100 ש"ח – 3,100 ש"ח בתלות בשטח הדירה הקיימת, לתקופת פינוי כוללת של 45 חודשים (תקופת הבניה בתוספת תקופת מעבר).
- משפטיות ופיקוח – הובאו בחשבון עלות ניהול וארגון דיירים לרבות עו"ד ומפקח דיירים.
- קרן תחזוקת מבנה לבעלי דירות שמתפנים – תשלום חודשי ל – 5 שנים עבור 80% מדירות המפונים (בעלים).

מגורים – בהתבסס על נתוני ההשוואה, אמדנו שווי מ"ר מגורים לדירת 4 חד' בשטח פלדלת של כ – 100 מ"ר, בקומה ממוצעת בבינוי מגדלי במתחם ג', בגבולות 16,500 ש. נבהיר כי לגישתנו, דירת 4 חדרים משקפת את המחיר הממוצע לפרויקט שיכלול תמהיל דירות מגוון.

סעיף	עלות ליח' / למ"ר	הסבר
בניה ישירה – קבלן מבצע:		
הריסה	370 ש	הריסה ופינוי של הקיים
מרתפים	2,900 ש	למ"ר
מגורים בניה ממוצעת (מרקמי + מגדלי)	5,000 ש	למ"ר
מרפסות	2,200 ש	למ"ר
תכנון ויועצים	20,000 ש	ליח"ד
אגרות והיטלי פיתוח	540 ש	למ"ר ברוטו עילי; מרתפים לפי שיעור של 45%
זיכוי אגרות בגין הקיים	400 ש-	למ"ר קיים
חיבור חשמל מגורים	4,000 ש	ליח"ד
שכר דירה חלופי	2,600 ש	לחודש, לתקופת הבניה + 3 חודשים
קרן תחזוקת מבנה לבעלי דירות שמתפנים	500 ש	תשלום חודשי ל – 5 שנים עבור 80% מדירות המפונים (בעלים)
הובלות	3,000 ש	ליחידה, הלוך ושוב
משפטיות דיירים	15,000 ש	לכל דירה קיימת
ניהול וארגון דיירים	2.0%	מעלות הקמה
תקורה ניהול ופיקוח	3.0%	מעלות ההקמה
בלתי נצפה מראש	5.0%	מעלות ההקמה
מס רכישה	5.0%	מתמורה לדיירים, בהנחת תנאי מתלה להיתר (אחרת – 6%)
עלויות מימון (ישיר וערבויות)	7.0%	מעלות הקמה

ממצאים – מכפיל ראשוני מתחם לדוגמא – תת נתחם ג' כניוטה לעיון יאיומות נתונים

דירות מפונים

שטח דירה קיים במ"ר (הנחת עבודה)	75
כמות יח"ד לפינוי	48
סה"כ שטח לפינוי	3,600
תוספת שטח במסגרת הפרויקט	12
שטח דירת תמורה כולל ממ"ד במ"ר	87
סה"כ שטח מפונים	4,176

שטחי ציבור

הקמת שטחי ציבור (אחוז משטחי הפרויקט)	0.5%
--------------------------------------	------

חניה

תקן חניה מוצע	1.00
שטח ממוצע נורמטיבי לחניה במרתף	40

מכפיל ודירות חדשות

מכפיל יח"ד מוצע	9.35
כמות יח"ד חדשות בפרויקט	449

רגישות למתחם פינוי בינוי / בינוי פינוי:

שטח דירה קיים במ"ר			
75	50	75	50
פינוי בינוי		פינוי בינוי	
8.50	7.40	9.35	8.10

נתוני היזם

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד יזם	100
יח"ד יזם	401
סה"כ שטח פלדלת במ"ר	40,100
תקופת הביצוע (שנים)	3.5
מכפיל שטח	10.60

תקבולים

אומדן שווי מ"ר מגורים חדש	16,500 ₪
סה"כ הכנסות יזם	661,650,000 ₪
תקבולים בפרויקט (ללא מע"מ)	560,720,000 ₪
ריכוז עלויות:	
עלויות פינוי בינוי	56,410,186 ₪
הקמת דירות היזם	426,942,305 ₪
סה"כ עלויות בפרויקט	483,352,491 ₪
עודף חזוי	77,367,509 ₪
רווח למחזור	13.8%
רווח לעלות	16.0%

רגישות למכפיל עם שינוי תמורה
לדיירים לדירות בשטח של 75 מ"ר:

תמורות לדירה קיימת במ"ר		
12	6	0
9.35	9.10	8.80

סיכום

הבדיקה מצביעה על מכפיל בטווח שבין 9.3 – 9.4 לשם כדאיות כלכלית לפרויקט התחדשות עירונית בתת מתחם ג';

נבהיר כי על ממצאי הבדיקה ישפיע בין היתר, מיקום הפרויקט ומכוח זה הנוף והקירבה לכנרת.



מכפילים – מפה בחלוקה לאזורים

טיוטה לעיון ואימות נתונים



טבלת רגישות למתחם פינוי פינוי / פינוי פינוי

שטח דירה קיים במ"ר				מתחם
75	50	75	50	
פינוי פינוי		פינוי פינוי		
+(10)		+(10)		א'
7.10	6.25	7.80	6.80	ב'
8.50	7.40	9.35	8.10	ג'
8.50	7.40	9.35	8.10	ד'
+(10)		+(10)		ה'

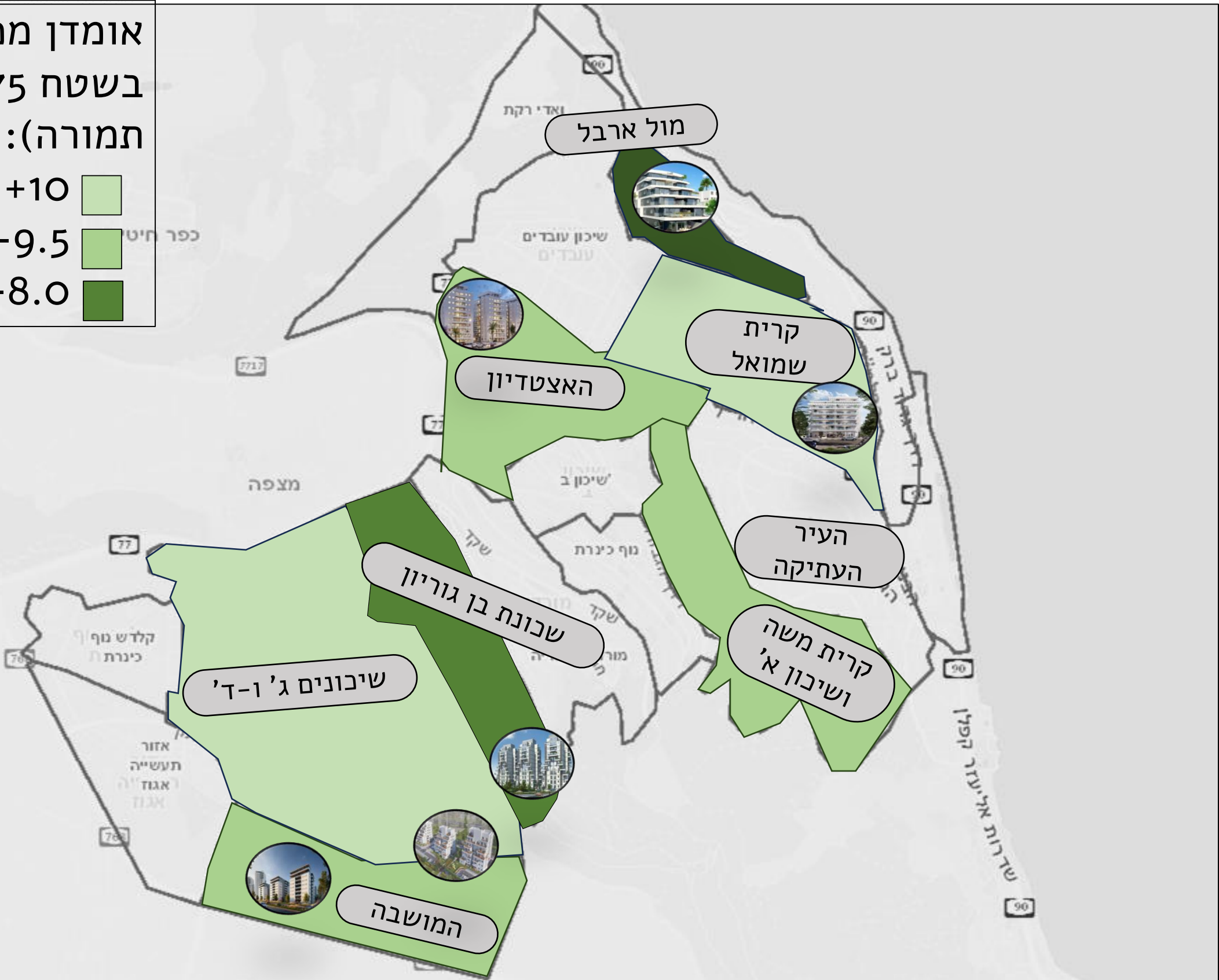
טבלת רגישות לשינוי בתמורות - דירה

בשטח 75 מ"ר

תמורות לדירה קיימת במ"ר			מתחם
12	6	0	
+(10)			א'
7.80	7.60	7.40	ב'
9.35	9.10	8.80	ג'
9.35	9.10	8.80	ד'
+(10)			ה'

אומדן מכפילים (דירות בשטח 75 מ"ר – 12 מ"ר תמורה):

+10 (*)
9.0-9.5
7.5-8.0



(*) היתכנות בהינתן סבסוד ממשלתי/ קרקע משלימה/ שינוי בהנחות עבודה לגבי תקן חניה והקצאת שטחי ציבור מבונים וכד'.



בר-לב • תורקישר • רובינזון

כלכלה ושמאות מקרקעין

מסמך בדיקה לצרכים פנימיים בלבד – אין לראות במסמך זה חוות דעת מלאה. המסמך מיועד למזמין העבודה בלבד במגבלות ההתקשרות עימו.



במתחמים א' ו - ה' מתקבל כי נדרש מכפיל גבוהה, מעבר לאפשרות נשיאה של הקרקע מבחינה תכנונית.

לפיכך, נתבקשנו לבחון פתרונות חלופיים להפחתת המכפיל הנדרש כדוגמת מענק מדינה ו/או שינוי בהנחות העבודה לגבי תקן חניה, להלן הממצאים לגבי מתחם א' (שיכון ג' ו - ד') -

רגישות לבחינת השפעת גובה המענק ליח"ד והתמורות על המכפיל הנדרש-

תמורות במ"ר	גובה מענק ליח"ד במצב היוצא				
	100,000 ₪	120,000 ₪	140,000 ₪	160,000 ₪	180,000 ₪
0	8.25	7.6	7	6.5	6.1
6	8.5	7.8	7.2	6.7	6.25
12	8.75	8	7.4	6.9	6.45

רגישות לבחינת השפעת גובה המענק ליח"ד ותקן החניה על המכפיל הנדרש-

תקן חניה	גובה מענק ליח"ד במצב היוצא				
	100,000 ₪	120,000 ₪	140,000 ₪	160,000 ₪	180,000 ₪
1	8.75	8	7.4	6.9	6.45
0.7	6.9	6.45	6.05	5.7	5.35
0.5	6.1	5.7	5.4	5.1	4.85

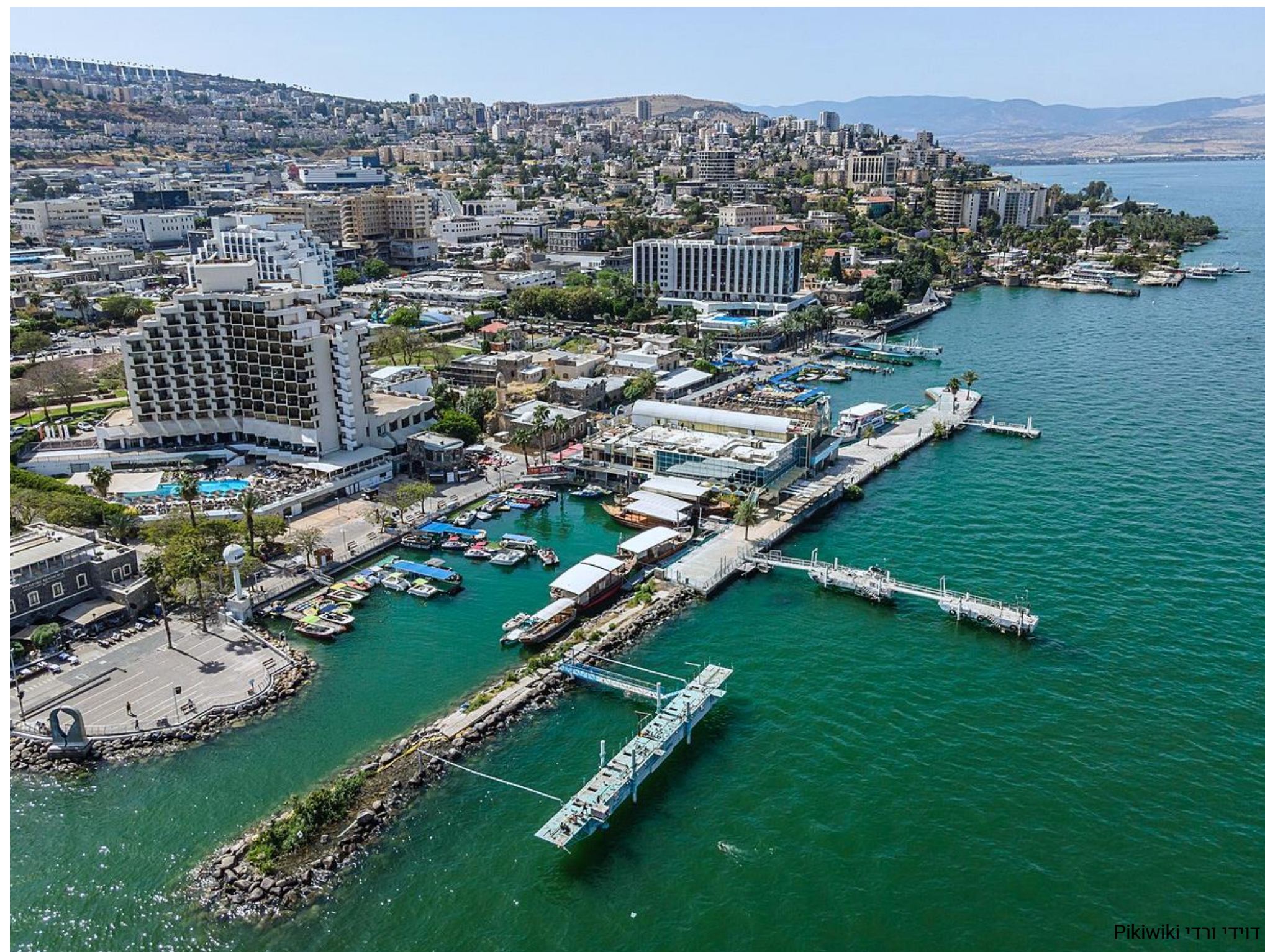




בר-לב · תורקישר · רובינזון - כלכלה ושמאות מקרקעין

Fax 153-9-7747734 | Telephone 09-7747734 | E-mail office@btrvalue.co.il

"בית שהם", הגביש 3, נתניה | ת.ד 18 כפר חיים, 429500



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית טבריה

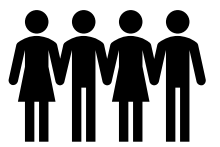
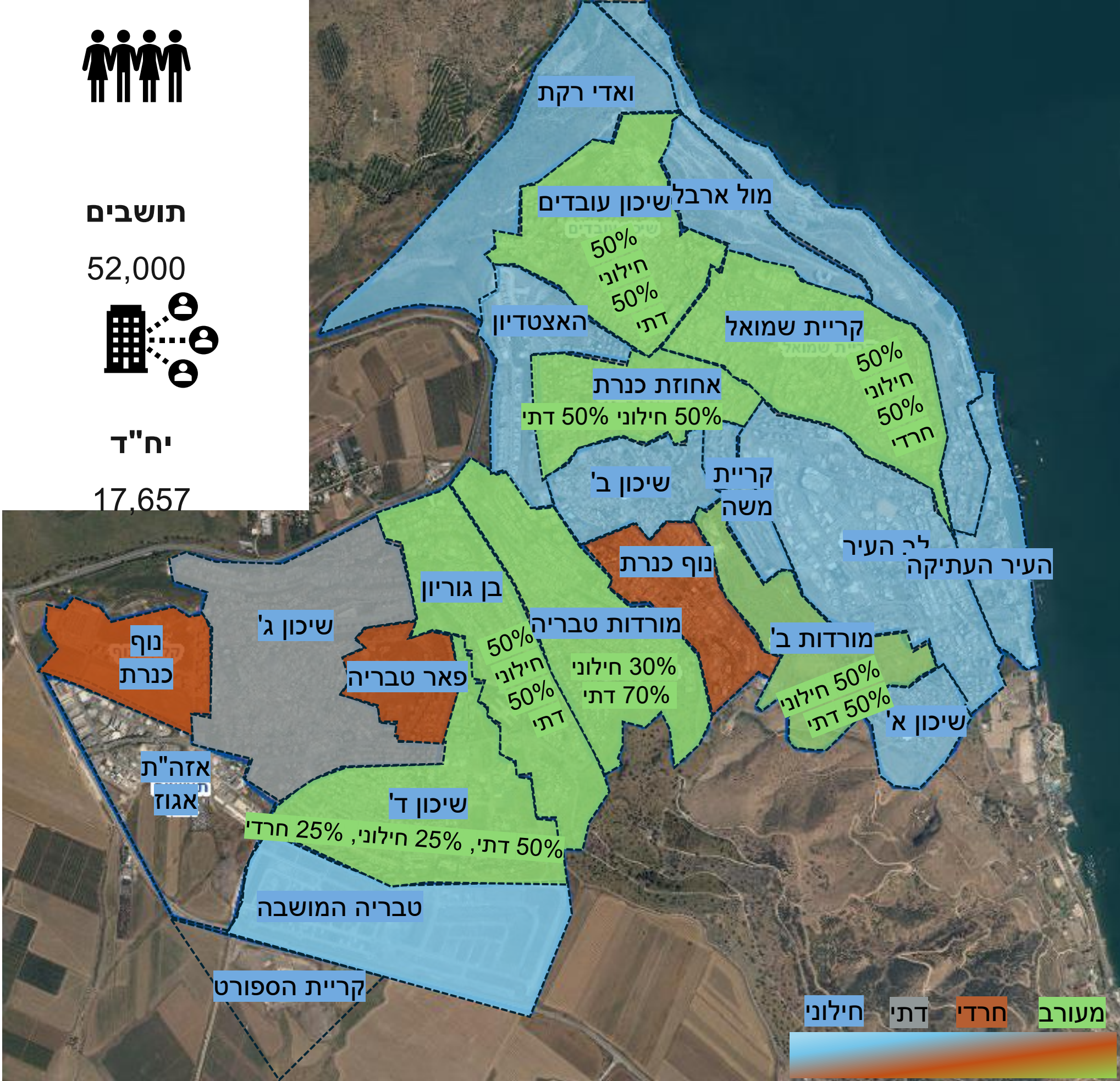
מצב קיים
פרוגרמה

שטח העיר - 16.22 קמ"ר

טבריה | AVIV | בלוי אדריכלים ומתכנני ערים

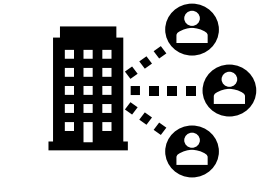
יוני 2025

טבריה – תכנית אב להתחדשות עירונית – היבטים פרוגרמטיים



תושבים

52,000

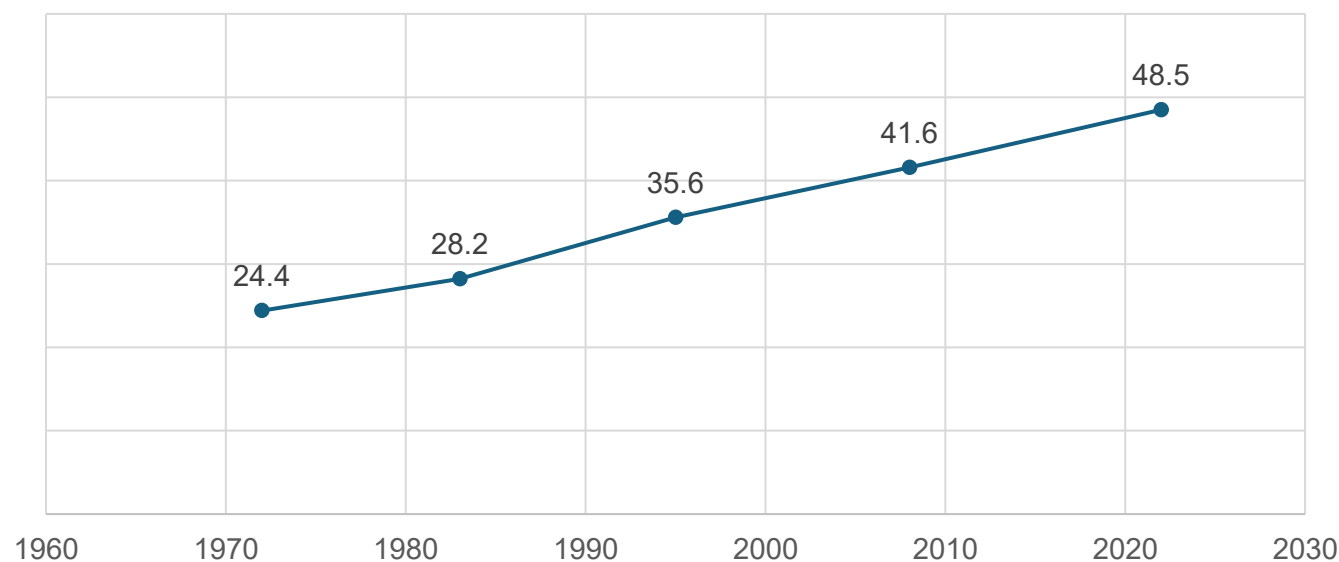


יח"ד

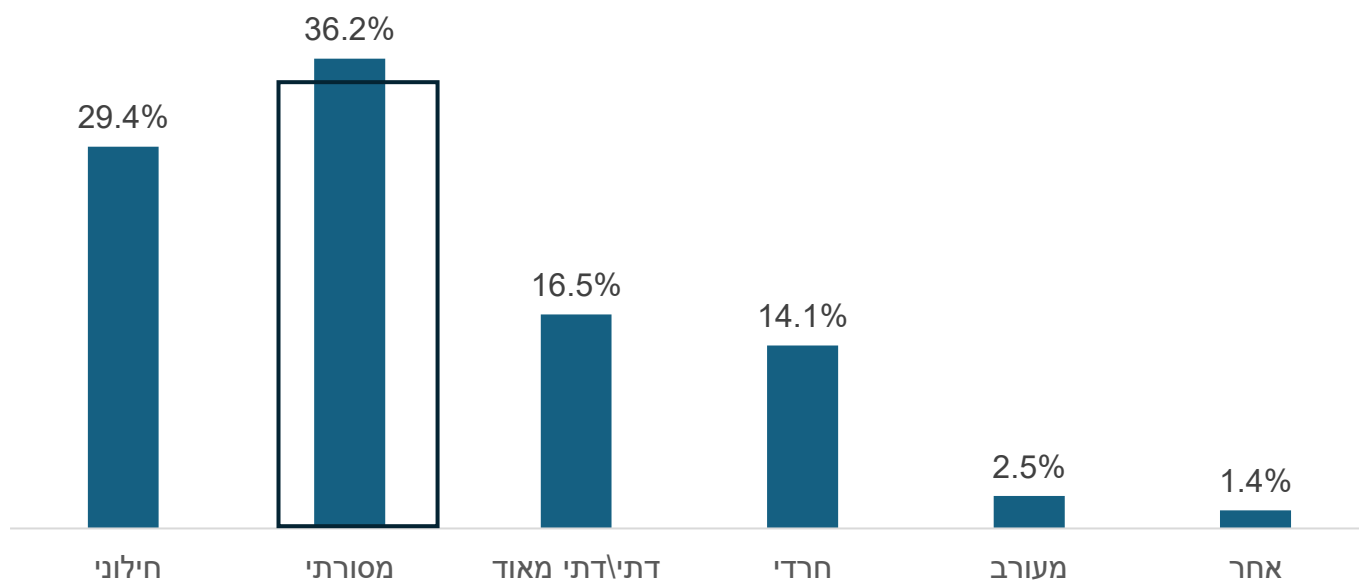
17,657

- טבריה מאופיינת בגיוון חברתי-דתי גבוה – עם נוכחות של קבוצות חילוניות, דתיות וחרדיות בערבוב משתנה בשכונות שונות
- שיעור גבוה של אוכלוסייה מסורתית (36.2%) לצד גידול שנתי מתון של כ-1.4% משקפים צורך מותאם ויציב בתוספות שירותים
- השלכות על גודל משק הבית ועל צרכי הציבור במתחמי ההתחדשות העירונית

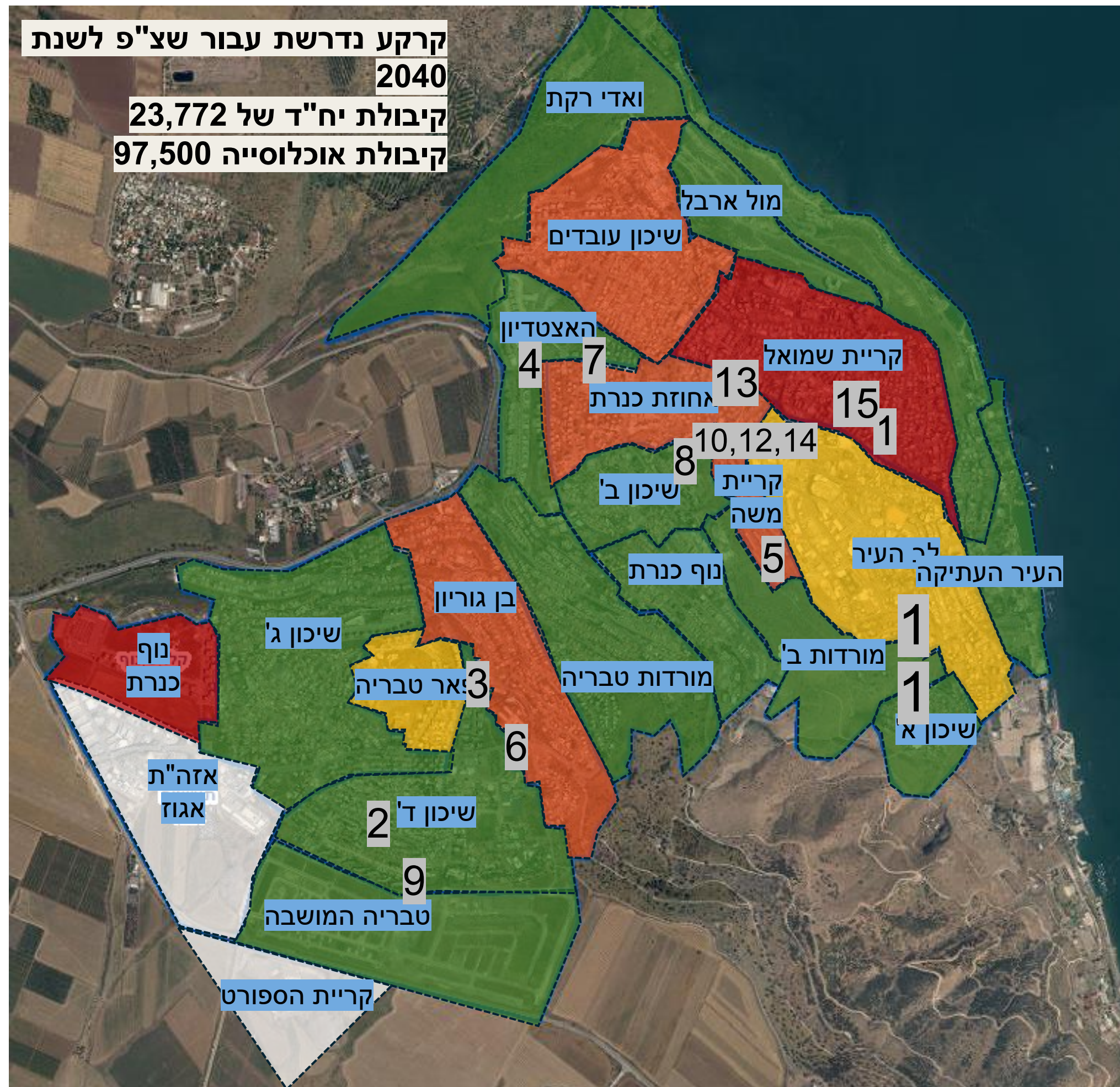
כמות תושבים (באלפים)



אוכלוסייה לפי אורח החיים העיקרי במשק בית – עירוני (הלמ"ס)



היצע קרקע בייעוד שצ"פ אל מול מתחמי התחדשות עירונית – לפי שכונות



מסלול	יח"ד מצב יוצא	יח"ד מצב נכנס	מתחם	
רשויות	טרם נקבע	129	המגינים	1
רשויות	1,466	292	בן צבי – שיכון ד'	2
מיסוי	2,237	497	שז"ר – שיכון ד'	3
יזמים	600-775	84	בר כוכבא – האצטדיון	4
מיסוי	טרם נקבע	228	קריית משה – רחוב ברנר	5
מיסוי	900	180	ירושלים – שיכון ד'	6
מיסוי	360	54	דוד המלך – האצטדיון	7
רשויות	932	136	קרית משה - מכבים	8
מיסוי	לא מקודם	160	לוי אשכול – שיכון ד'	9
מיסוי	אין מידע	240	קרית משה - הגיבורים	10
מיסוי	500	100	שיכון דייגים	11
מיסוי	200	36	קרית משה – תהילה	12
מיסוי	לא מקודם	216	פיק"א	13
מיסוי	לא מקודם	100	קריית משה - הניצחון	14
מיסוי	368	54	גולני – הופיין	15

ה'יקף השצ"פ שבחוסר בדונם לפי שכונה

מחסור בהיצע קרקע לשצ"פ

- 5 מתחמי התחדשות בשכונות בחוסר של בין 10-39 דונם
- מתחם שיכון דייגים בחוסר של עד 10 דונם
- 2 מתחמים בחוסר של יותר מ-40 דונם

מקור: פרוגרמה עירונית לשירותי ציבור בטבריה, אורבניקס: 2021



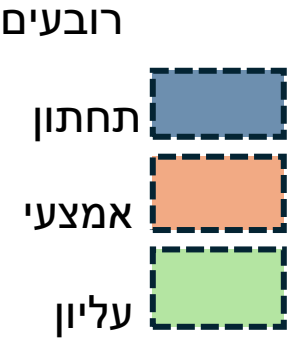
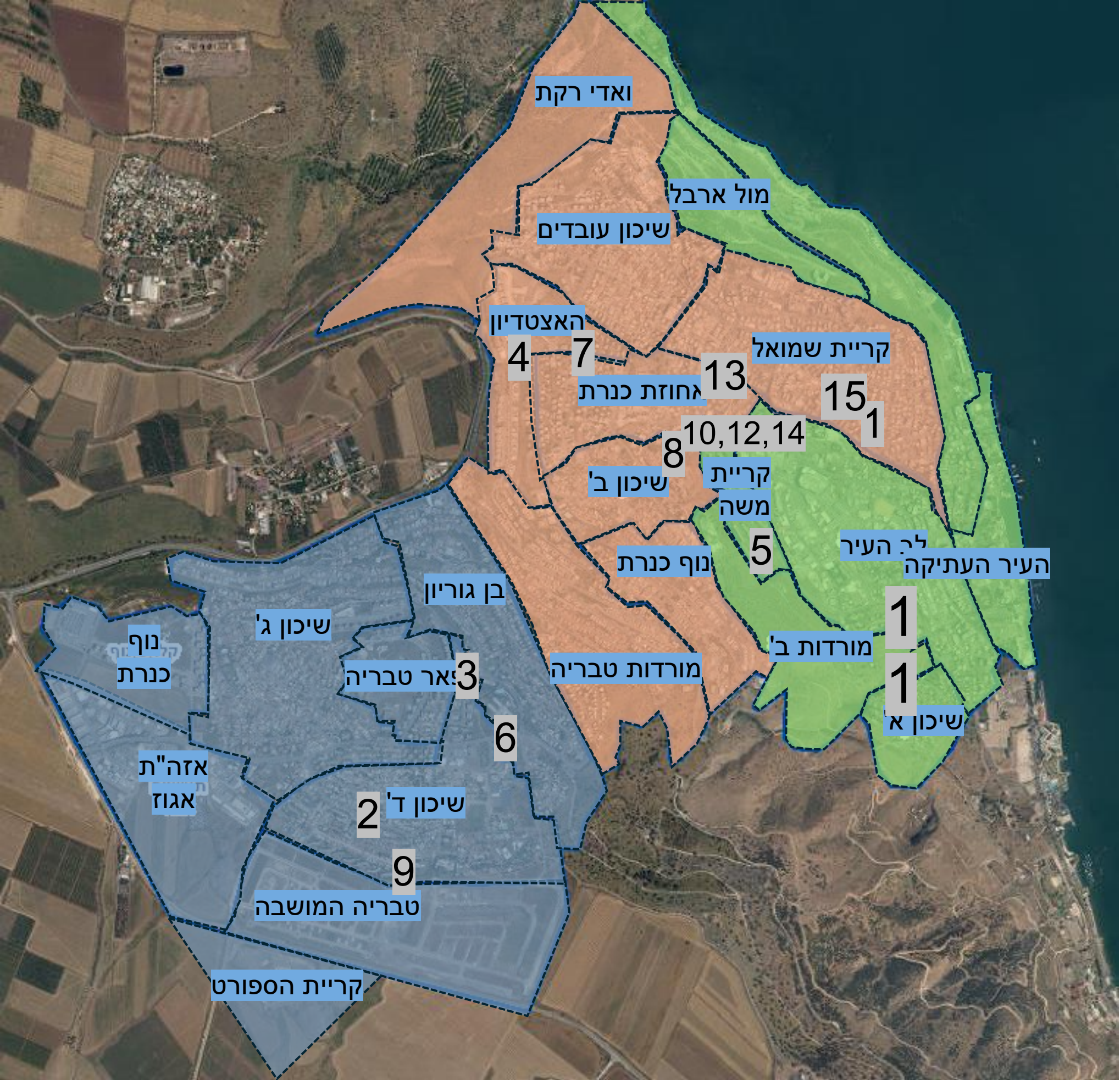
טבריה – תכנית אב להתחדשות עירונית – היבטים פרוגרמטיים - רובעים

בחינה עבור קיבולת של 97,500 תושבים (תוספת של כ-50,000 תושבים)
ו- 23,772 יח"ד (תוספת של כ-6,100 יח"ד)

תחתון	אמצעי	עליון	
5,720	10,002	8,050	סך הכול קיבולת יח"ד
20,300	40,650	36,400	סך הכול קיבולת אוכלוסייה
+75	+199	+89	פער בין היקף שטחי הציבור המאושרים לנדרשים
+285	+159	+154	פער בין היקף שטחים לשצ"פ המאושרים לנדרשים

- ❑ העיר עומדת ביעדי הקיבולת ברמת הרובעים – תוספת של כ- 6,700 יח"ד ניתנת למימוש בקיבולת המקור
- ❑ חלוקה פנימית בין שכונות אינה מאוזנת – חלק מהשכונות נמצאות בחוסר משמעותי בשטחי ציבור
- ❑ הפרוגרמה העירונית אינה מתייחסת ישירות להתחדשות עירונית – נקבעו קיבולות כלליות בלבד
- ❑ מסמך הבחינה של דני לזר מציע קיבולות גבוהות יותר – דבר שמחייב התאמה פרוגרמטית להיקפי פיתוח גדולים יותר

כיום מזוהים למעלה מ-5,000 יח"ד בהתחדשות עירונית – מספר שמתקרב ליעד של 6,100 יח"ד ומדגיש את הצורך בהיערכות תכנונית מיידית, גם ברמה השכונתית





כנרת

טבריה

עמק
הירדן

**תכנית מדיניות
טבריה
תנועה
ניתוח מצב קיים**

מערכת דרכים חיצונית קיימת – ZOOM OUT



מערכת דרכים חיצונית – ZOOM OUT



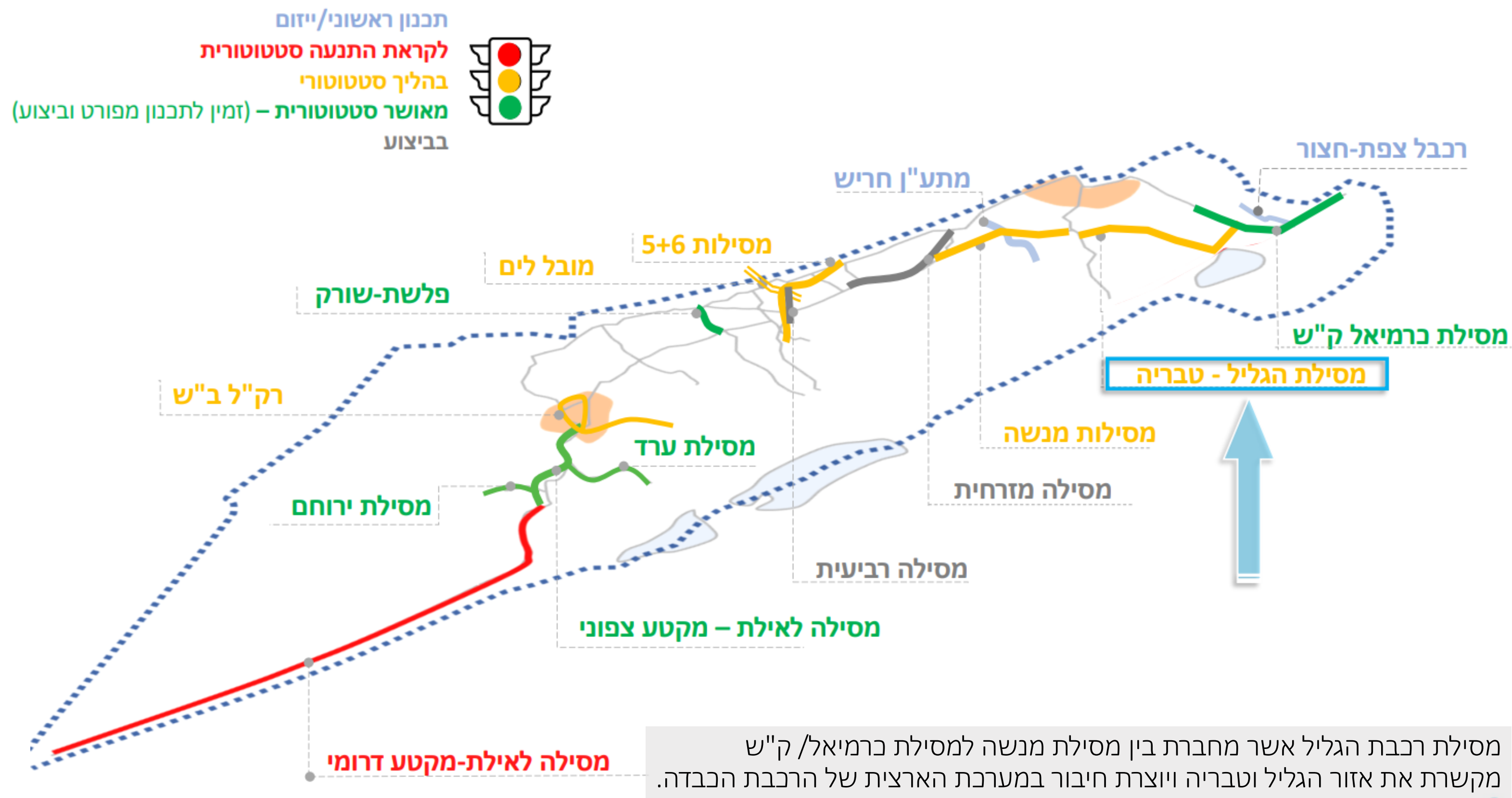
כביש עתידי כחלק מתוכנית אסטרטגית לשנת 2050 במשרד התחבורה.
כביש עוקף 90 מאושר במסגרת תמ"א 1-הוצאת כביש 90 אל מחוץ לעיר תאפשר לשנמך היררכיה של הכביש
הקיים רחוב דרך גדוד ברק ולהפוך אותו לדרך עירונית.

מערכת דרכים חיצונית קיימת – ZOOM OUT + רכבת כבדה

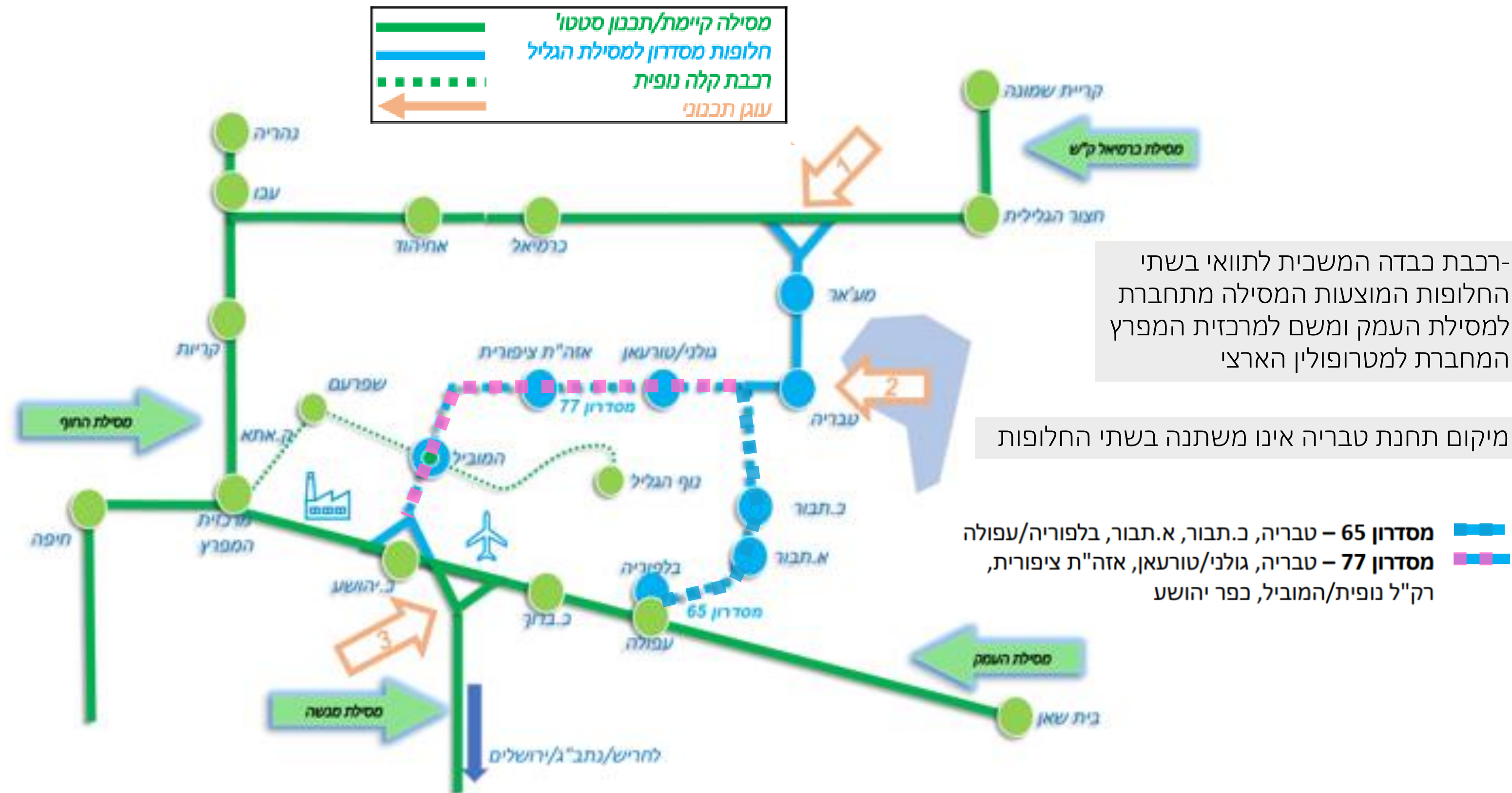


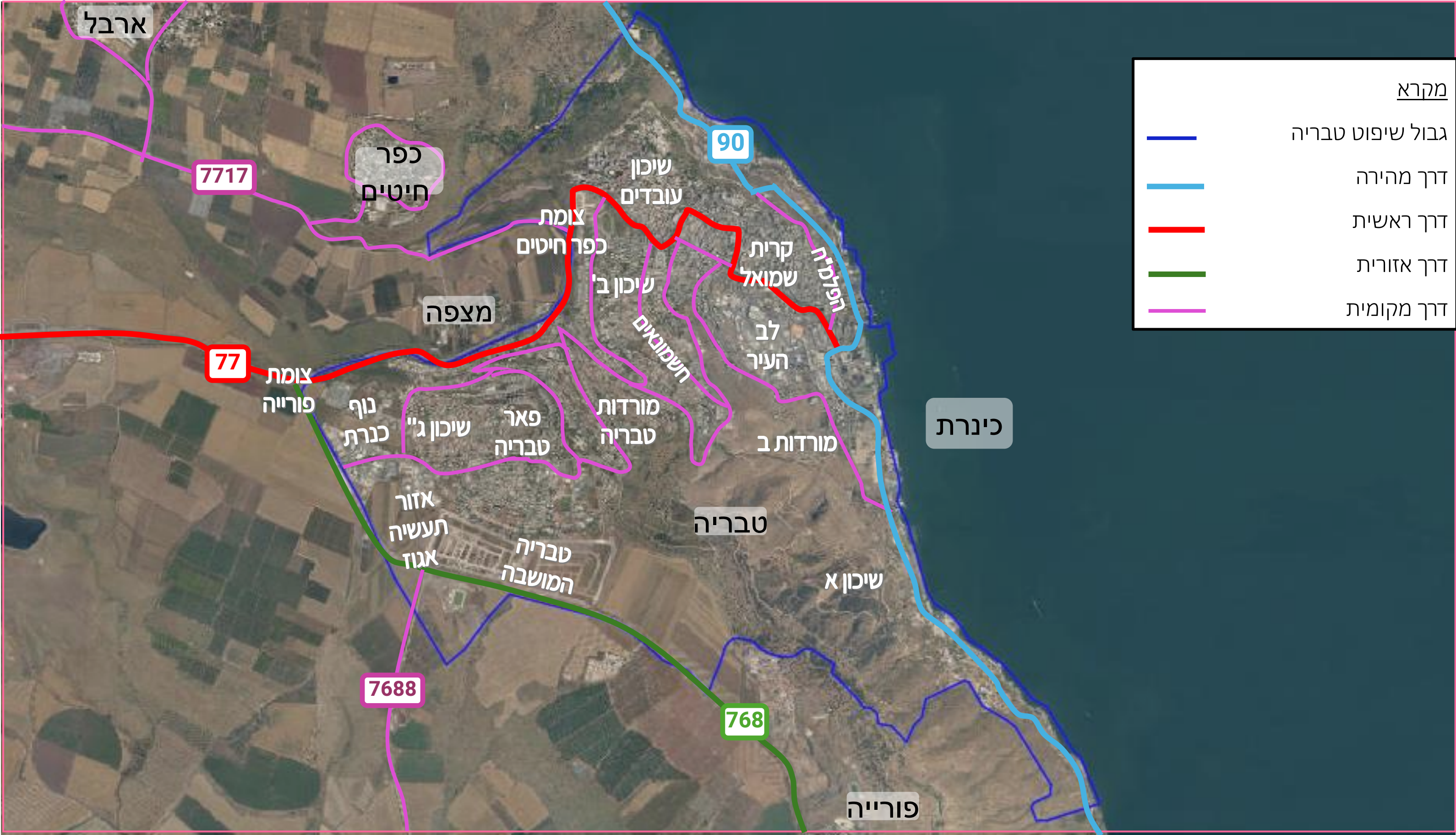
מסילת רכבת עתידית - כחלק מתוכנית אסטרטגית לשנת 2040 במשרד התחבורה. תוקם מסילת הגליל אשר תחבר בין קריית שמונה למסילת מנשה וכך תשלים את הרצף המסילתי שיאפשר תנועת רכבות זורמות במסדרון המזרחי הארצי, כולל נתב"ג ירושלים ואילת ללא מעבר דרך חיפה. המסילה מתוכננת ע"י משרד פרחי צפיר.

רכבת כבדה – מסילת הגליל ברקע פרויקטי תחבורה בחטיבת תשתיות רכבת

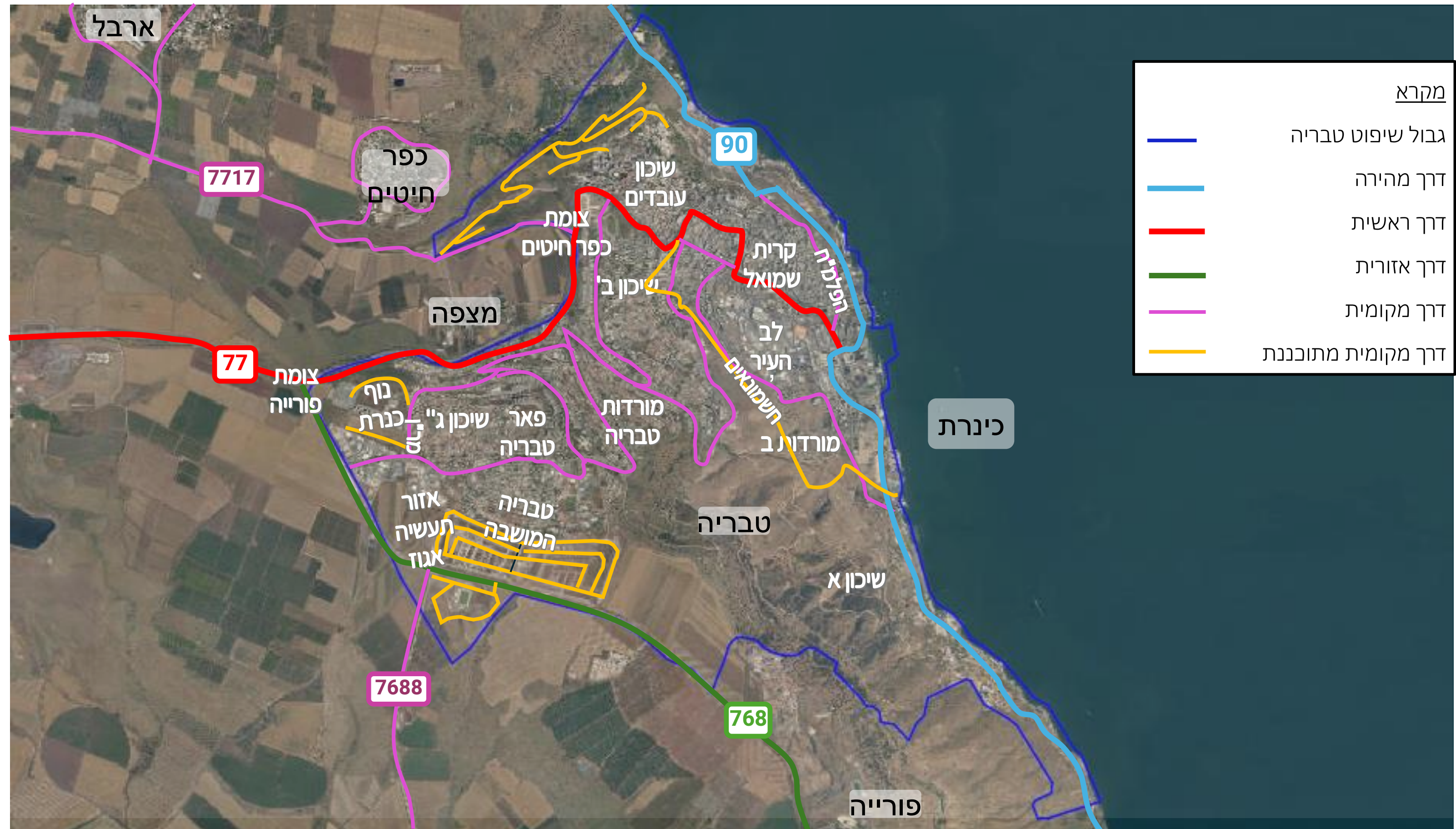


רכבת כבדה – מסילת הגליל ברקע רשת מסילות מוצעת- חלופות למסילת הגליל

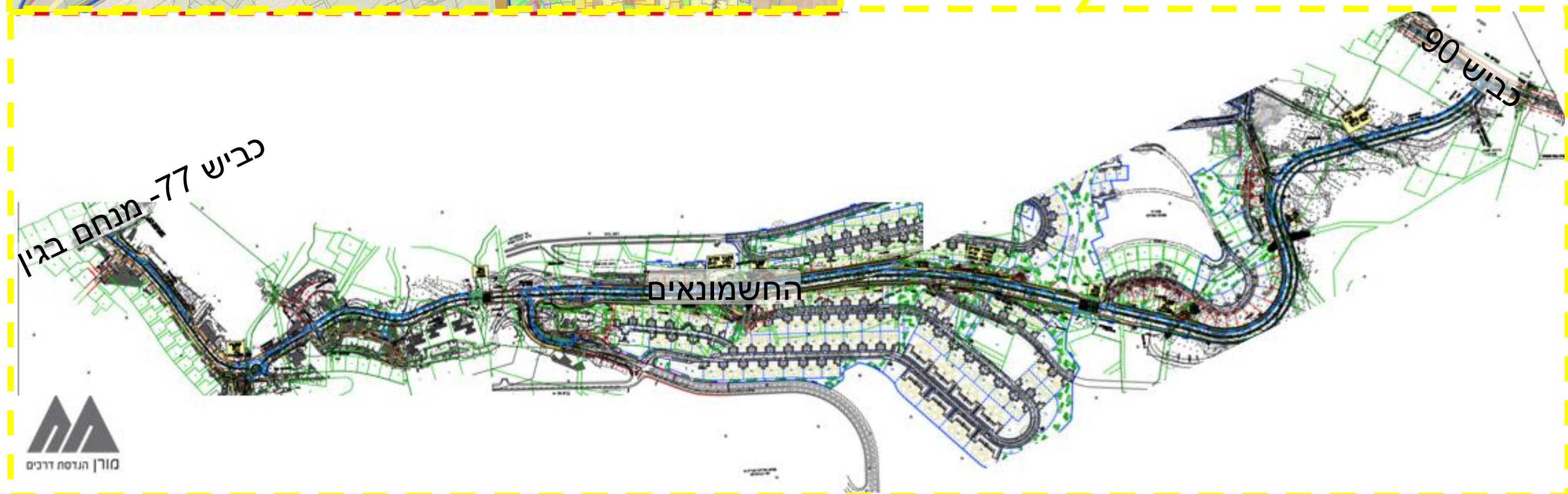
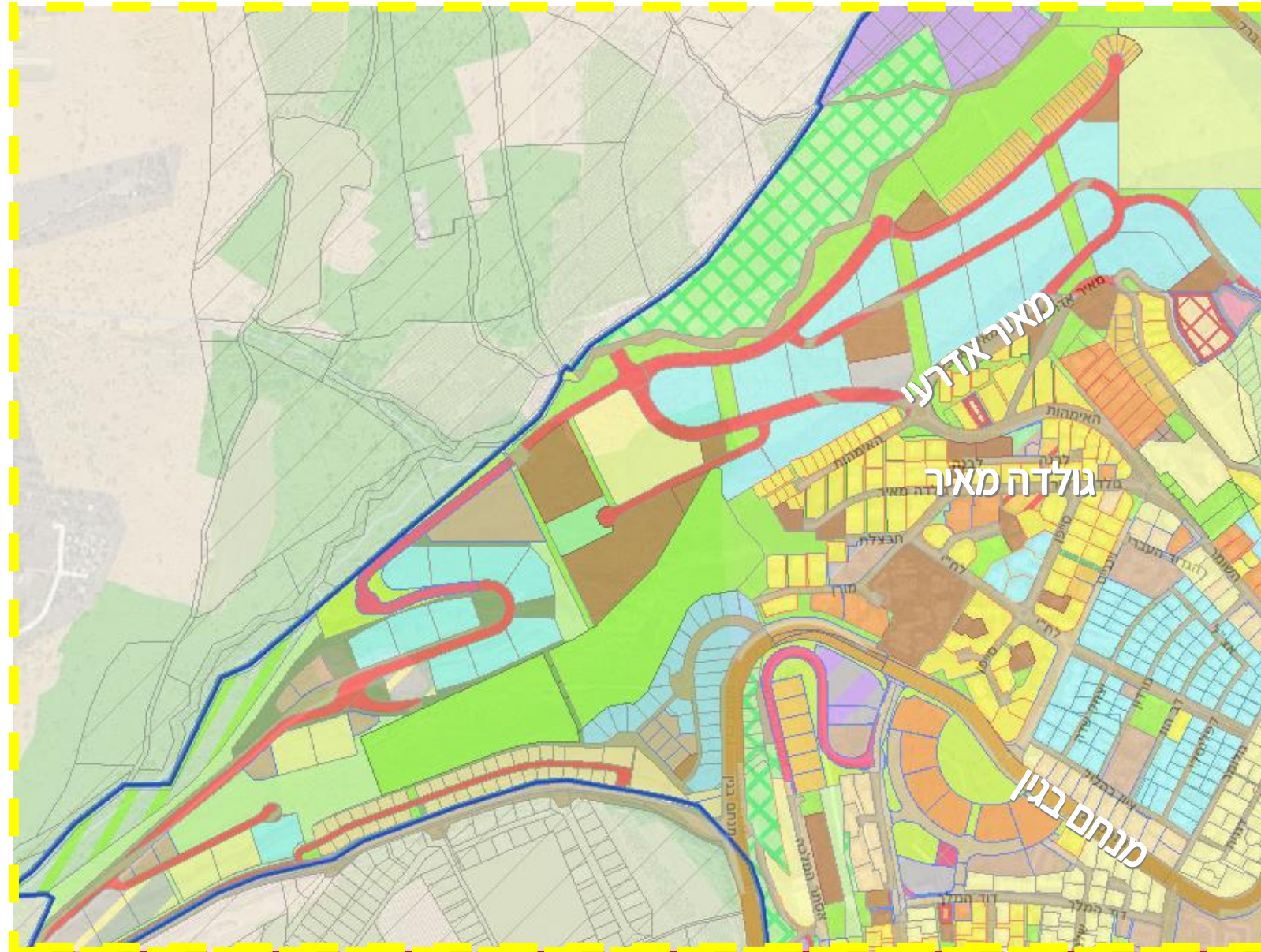




מערכת דרכים מתוכננת – ZOOM IN



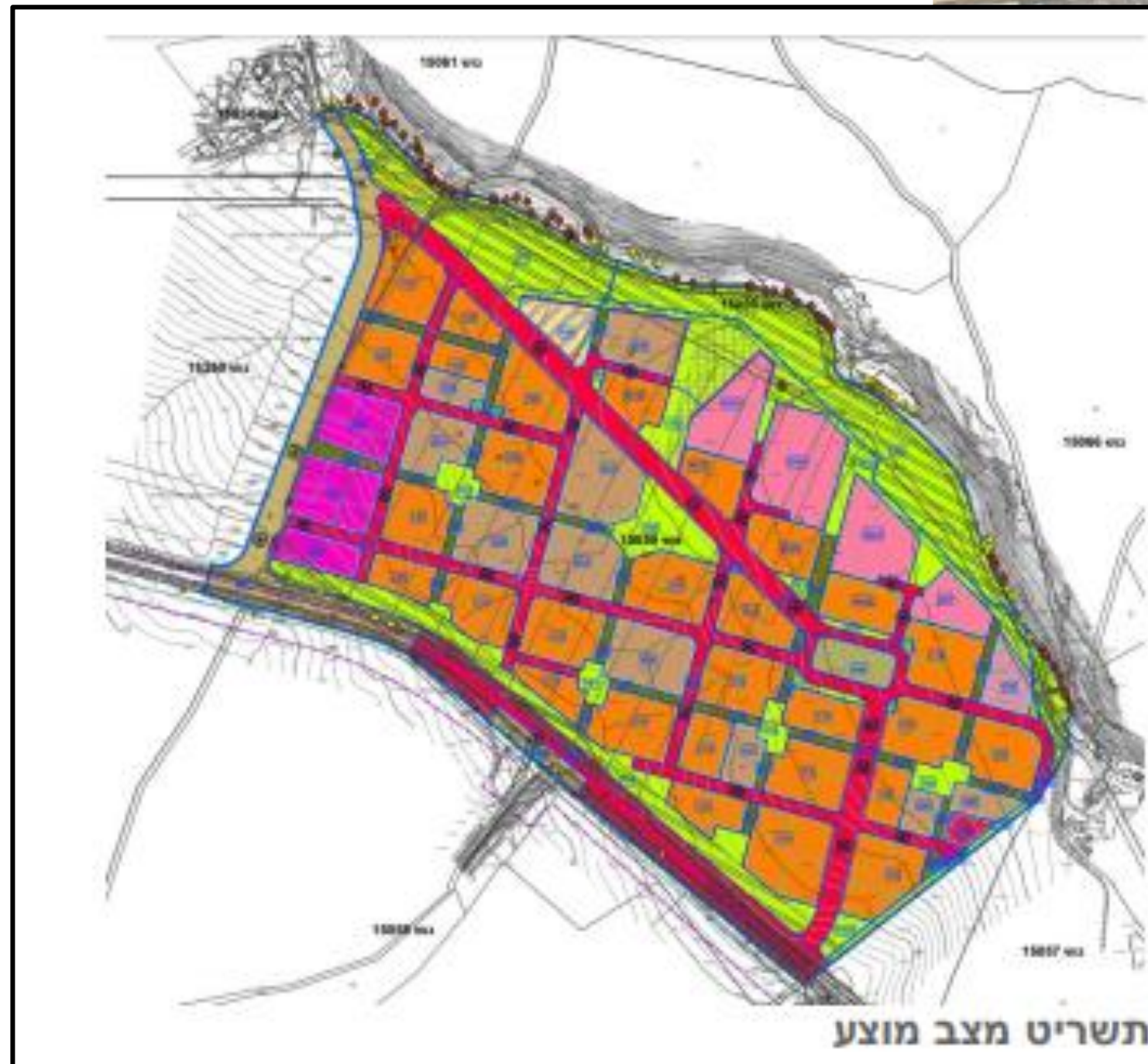
מערכת דרכים מתוכננת – ZOOM IN



מערכת דרכים מתוכננת – ZOOM IN

בחלק משכונת המושבה ב' 207-0703876

בתכנית כ-3,900 יח"ד למגורים, המוצעים במבנים המורכבים מטיפוסי הבינוי הבאים: בניינים רבי קומות של עד 20 קומות, בניינים גבוהים של עד 9 קומות, ובניה מרקמית של 4 עד 6 קומות. בנוסף לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות. שטח התכנית 739 ד'.



סטטוס התכנית – הפקדה להתנגדיות

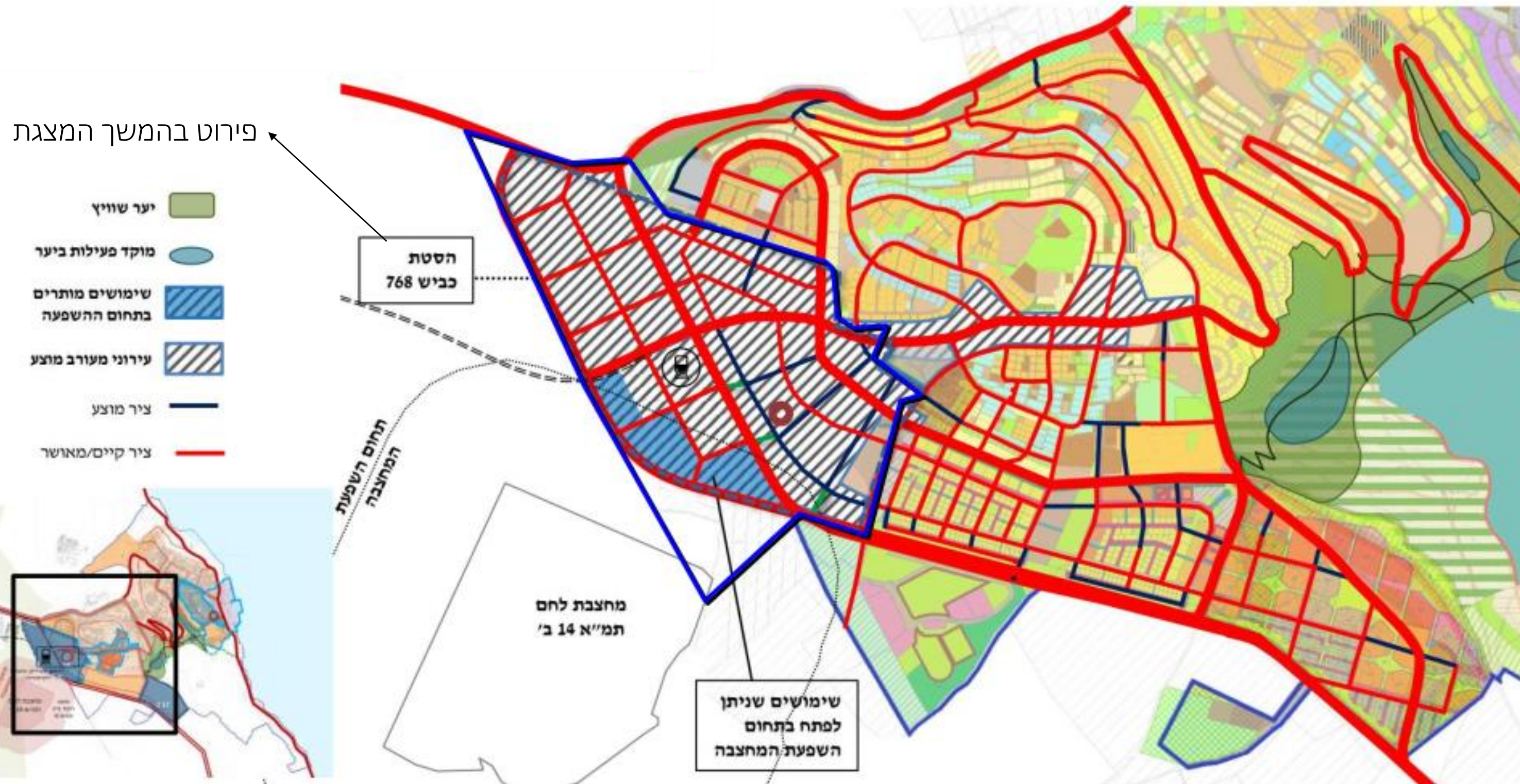
מערכת דרכים מתוכננת – ZOOM IN בחלק משכונת המושבה ב' 207-0351742



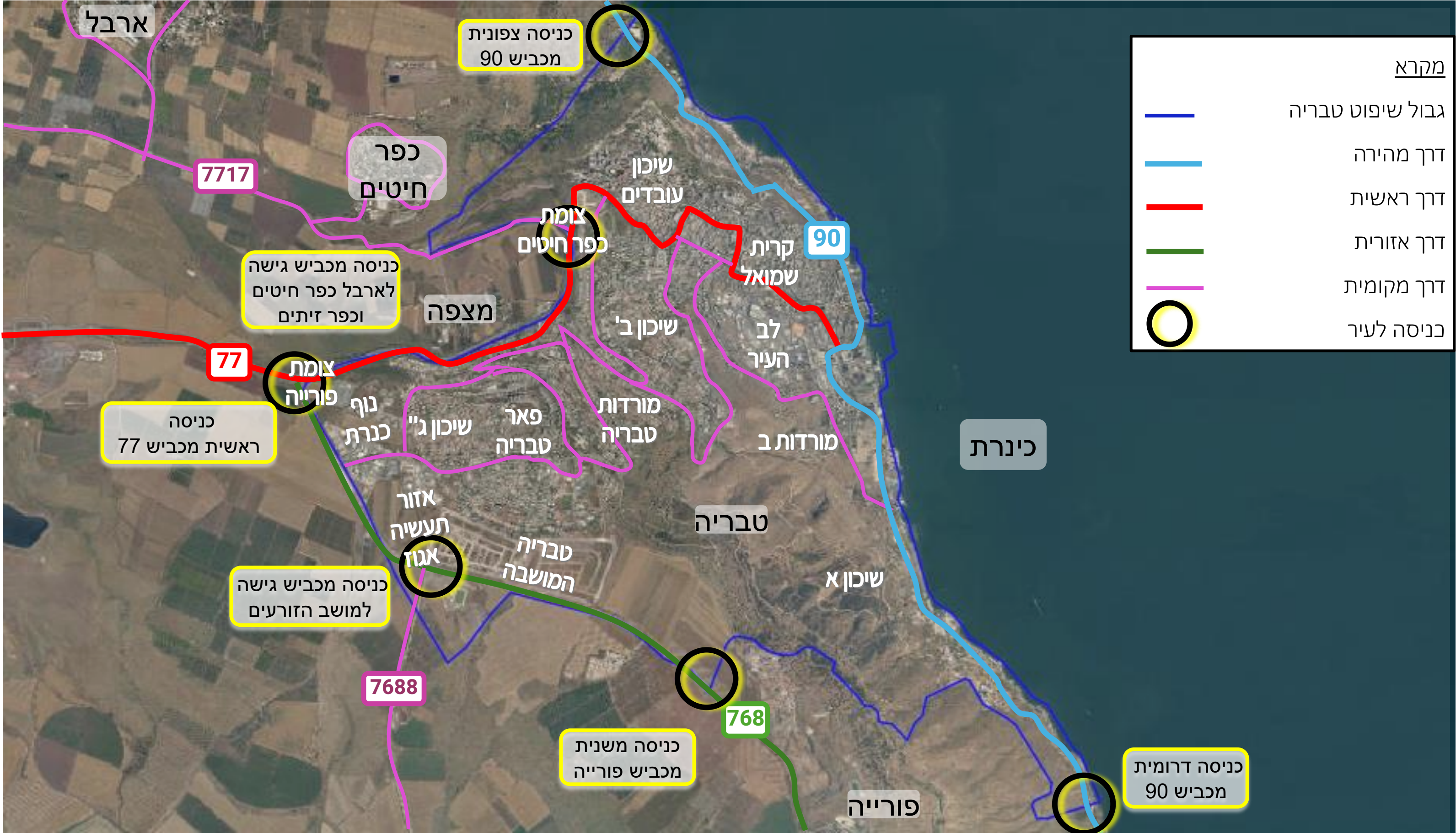
סטטוס התכנית – מאושר 2017



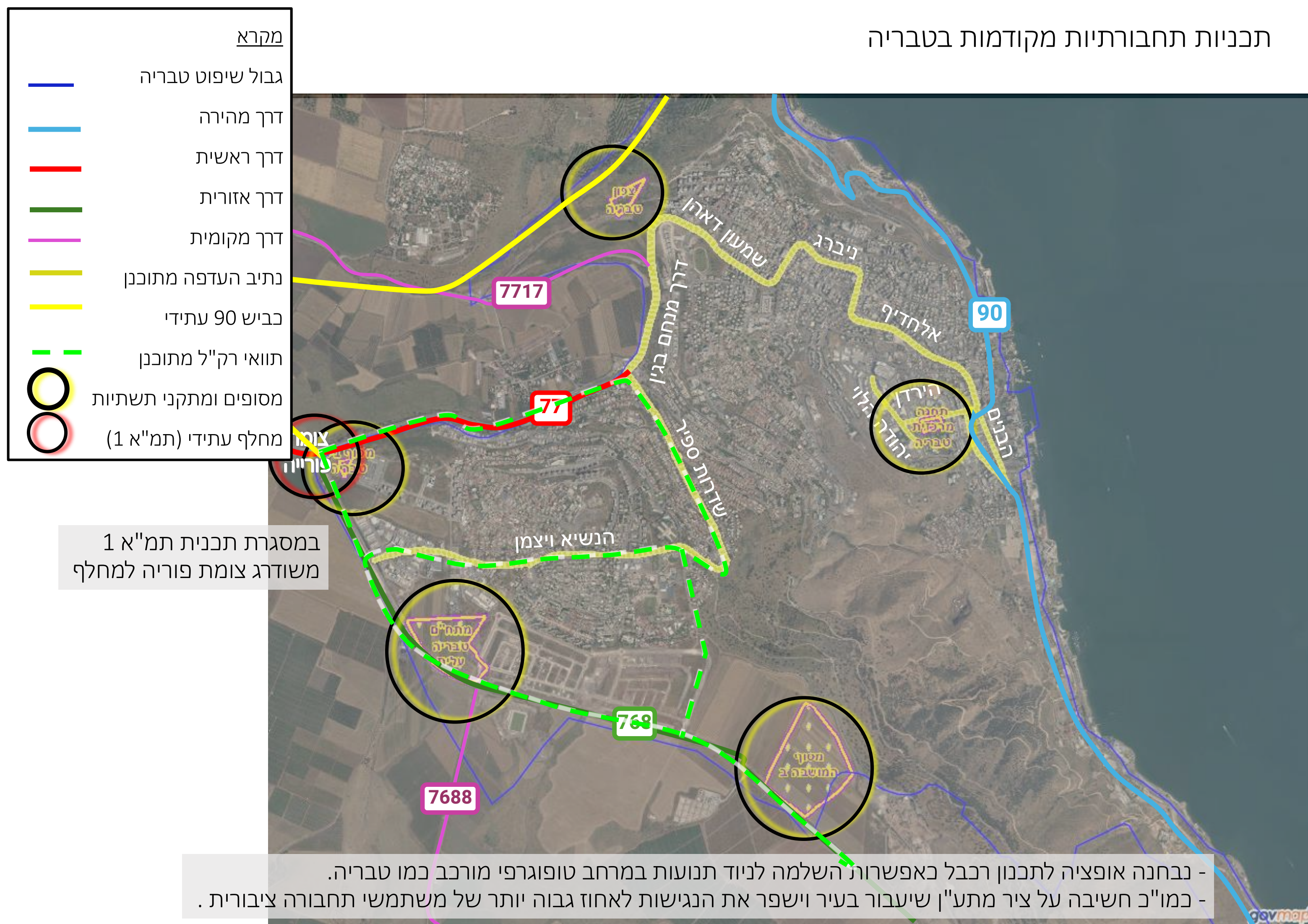
מערכת דרכים מתוכננת – ZOOM IN מתחם 10 והחיבור לשכונות המושבה א והמושבה ב'



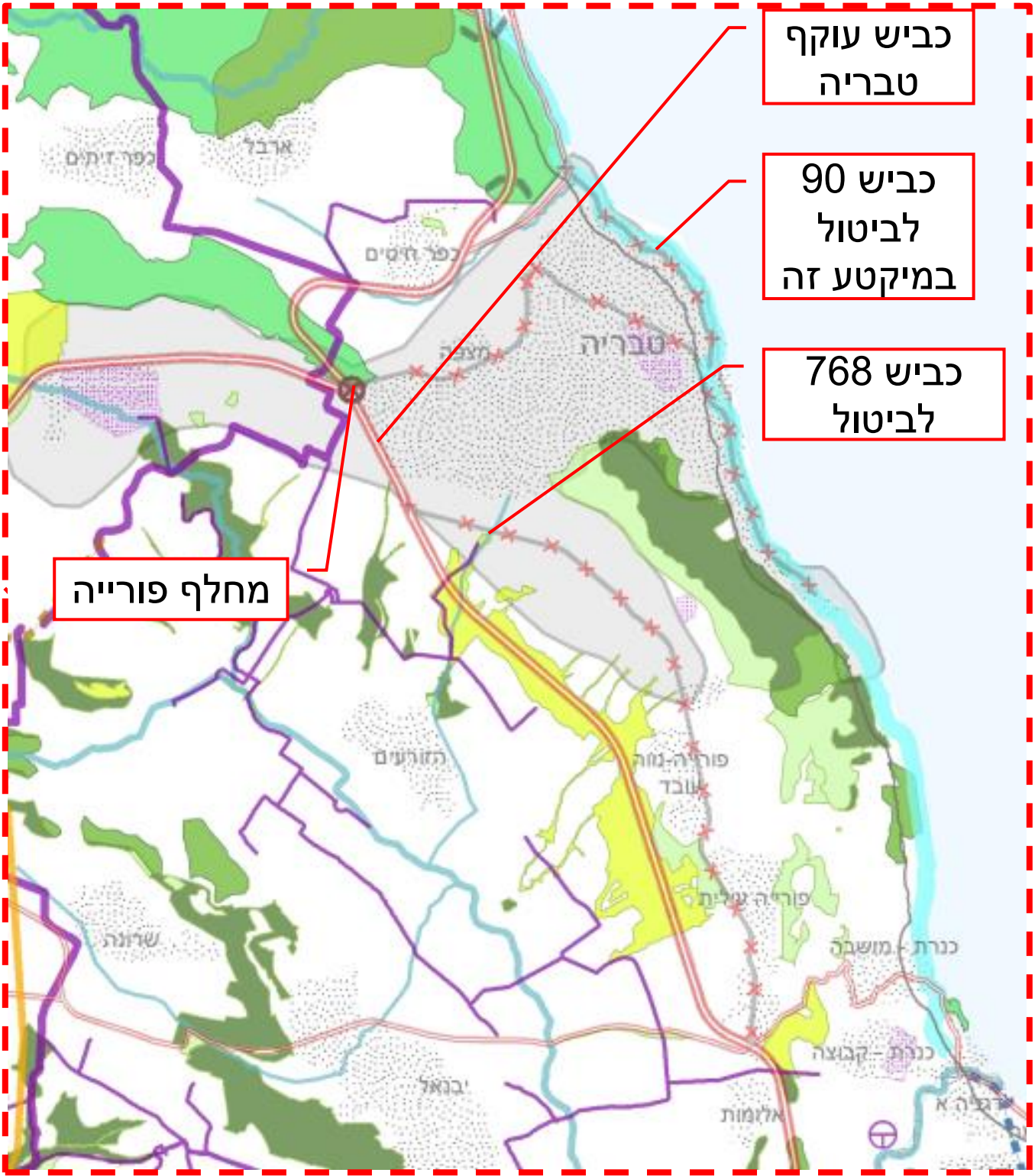
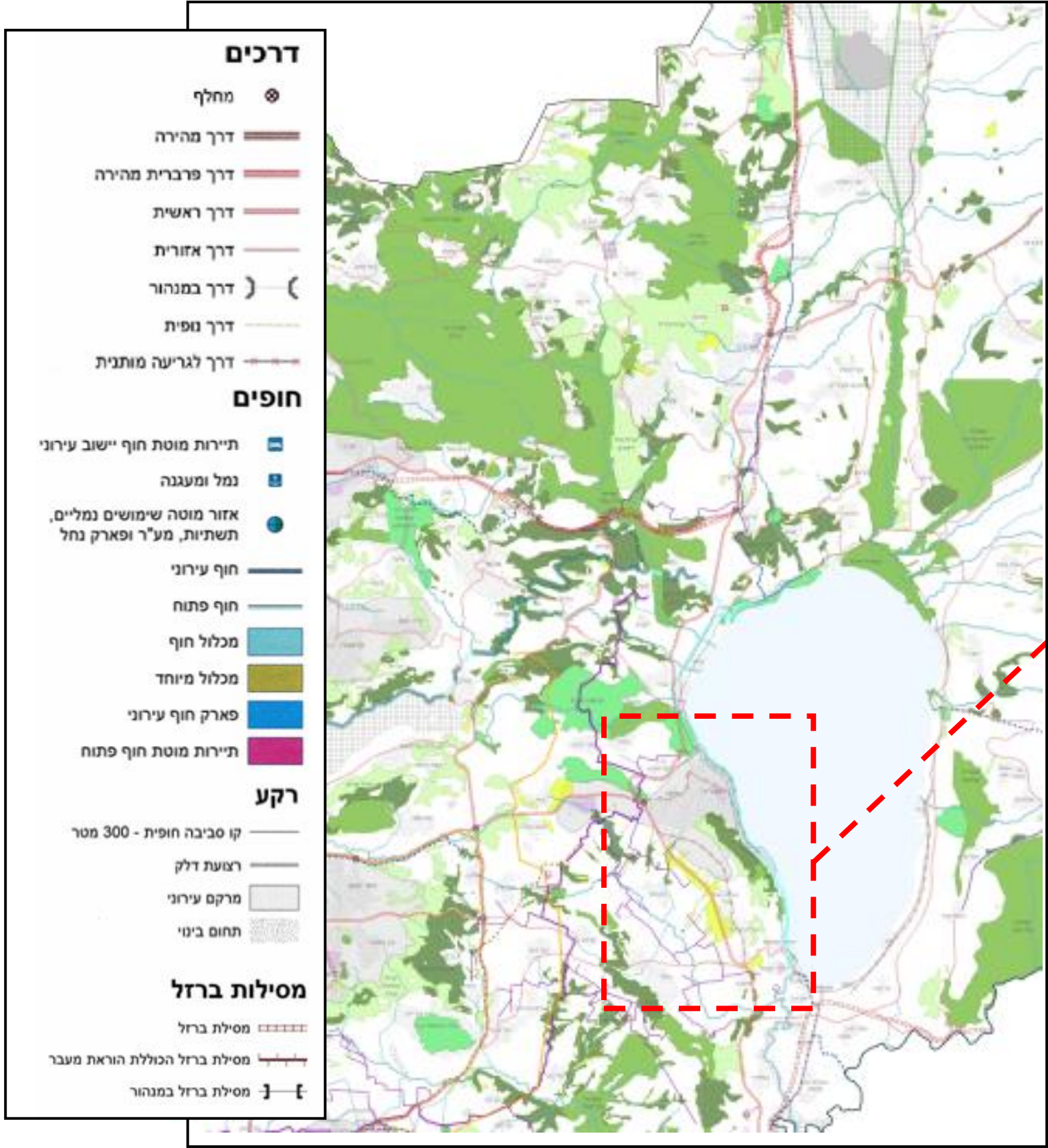
מערכת דרכים קיימת – בניסות לעיר



תכניות תחבורתיות מקודמות בטבריה



תכנית תחבורתיות מקודמות בטבריה
תכנית מתאר ארצית – תמ"א 1

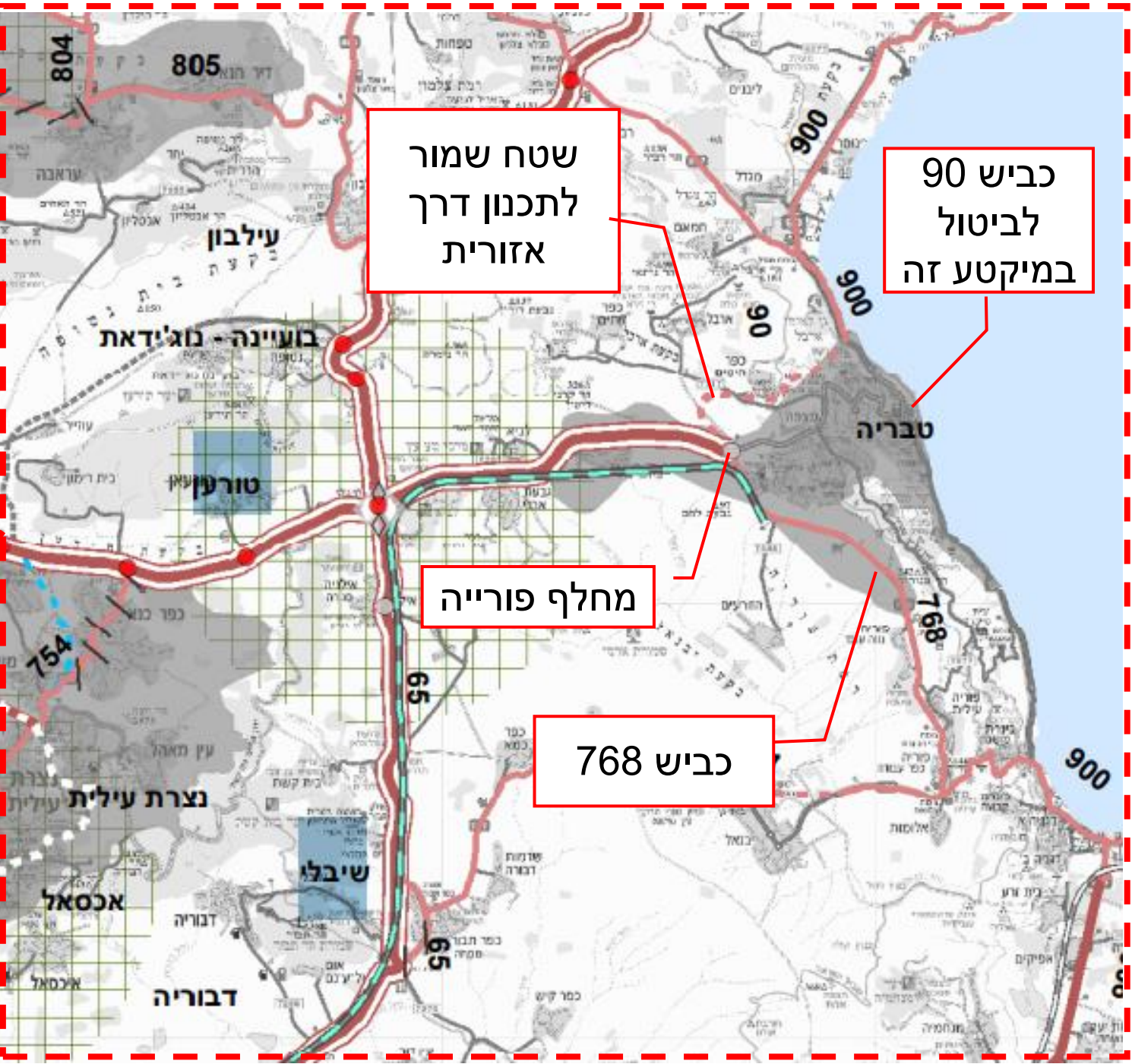


לפי תמ"א 1, מתוכנן תוואי עוקף לכביש 90 הקיים, מצומת עמיעד ועד לקיבוץ גשר. כביש 90 המוצע שיעבור חיצונית לעיר טבריה, יבטל את כביש 768 הקיים ויעבור במקביל אליו מחוץ לפוריה. תכנון זה מיטיב עם העיר בהיבט של מזעור תנועות חוצות לא רלוונטיות ואפשרות לשנמוך היררכיית רחוב דרך גדוד ברק ליצירת רחוב עירוני ראשי.

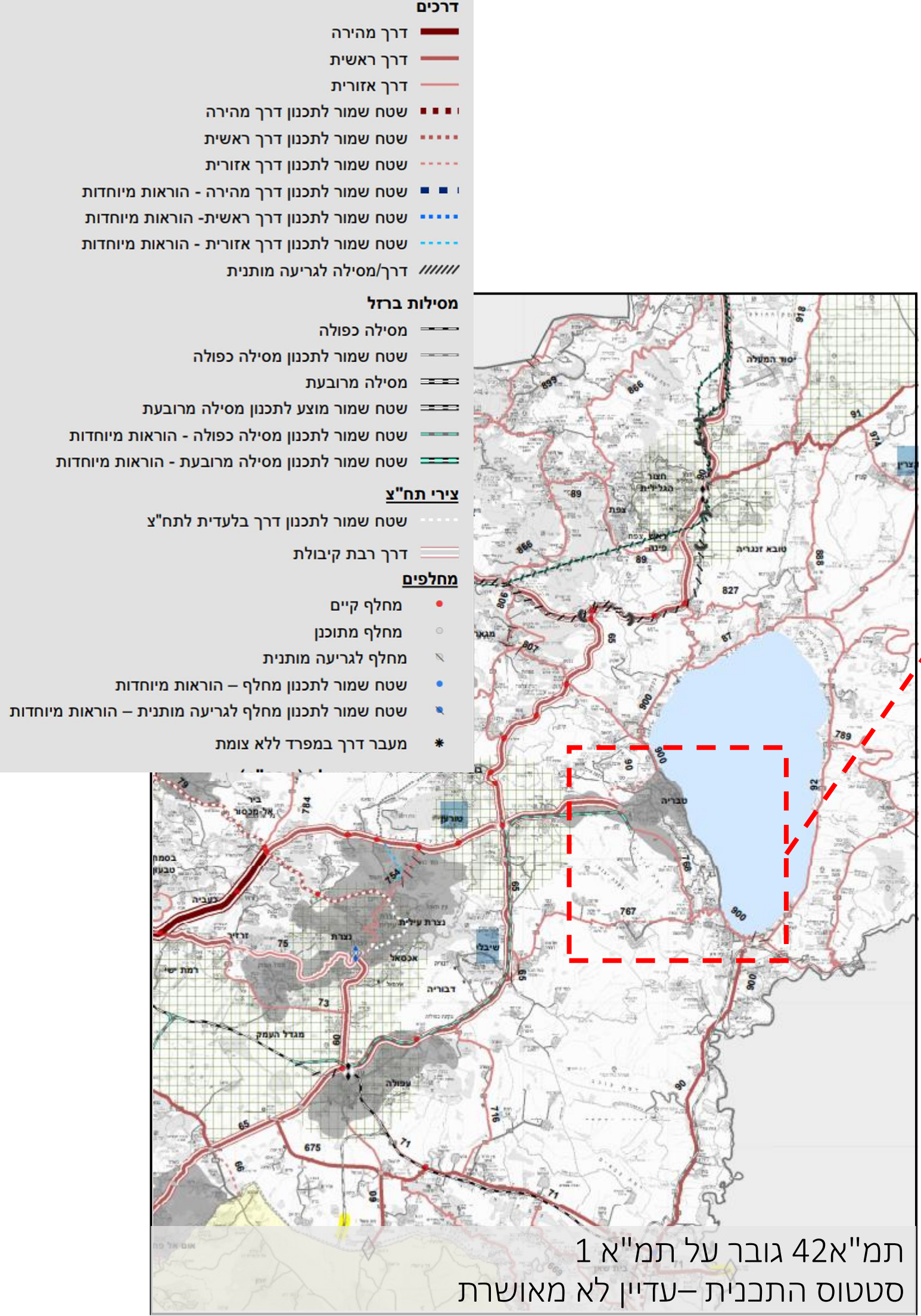
נספח ב'8 - שינויים למערכת הדרכים

קטע מיועד לגריעה	קטע חלופי
דרך 90 בתחום שיפוט העיר טבריה	דרכים 90 ו-777, מצומת פוריה עד המפגש עם דרך 90 הקיימת באזור שפך נחל רקת

תכנית תחבורתיות מקודמות בטבריה
תכנית מתאר ארצית –תמ"א 42



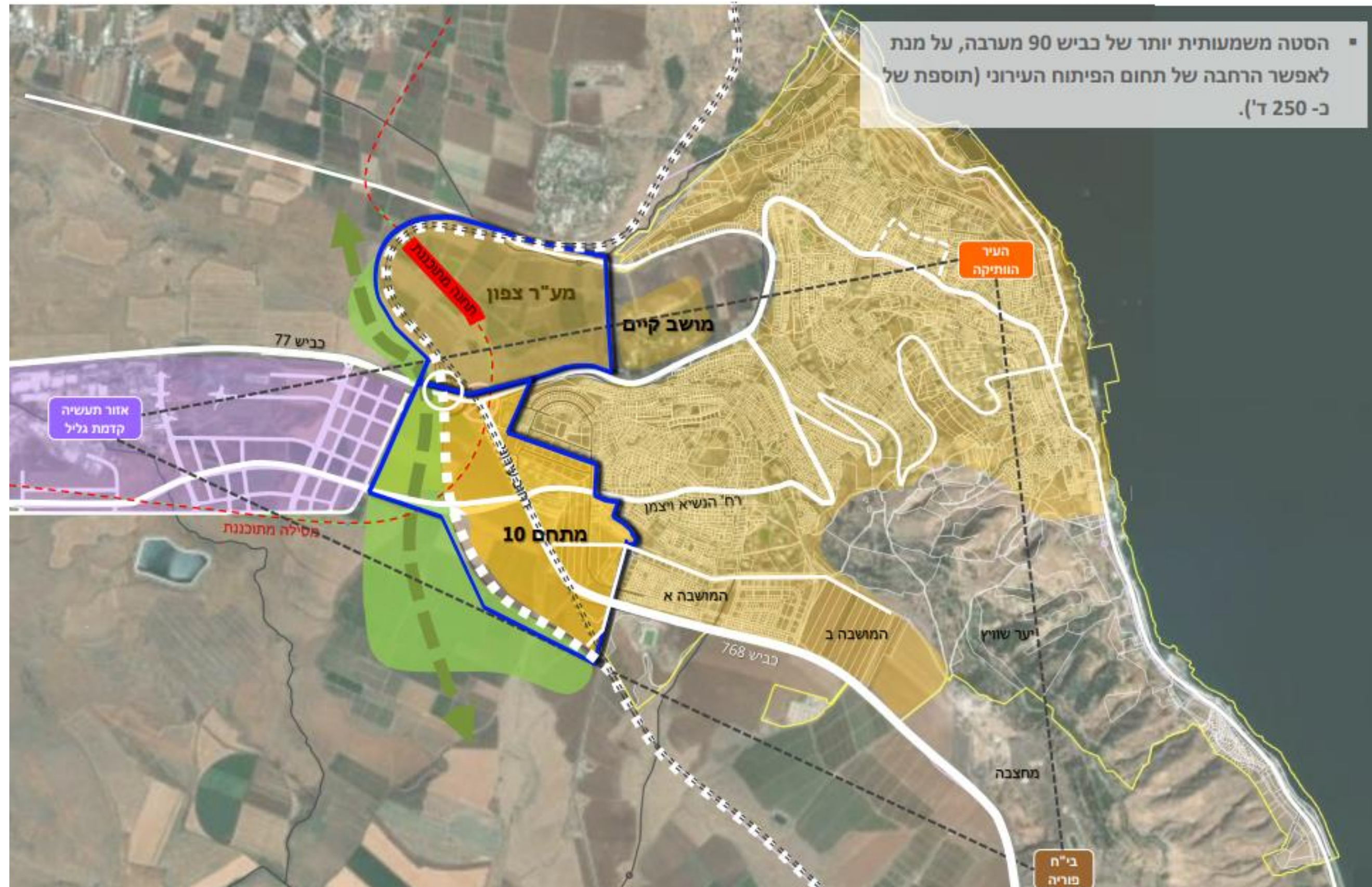
לפי תמ"א 42, מתוכנן העברת כביש 90 וחיבורו לכביש 768 מדרום לטבריה וחיבור חדש מצפון לטבריה כך שנוצרת דרך ראשית חיצונית לעיר טבריה בצידה המערבי המתבססת על ציר ביש 768 הקיים , תכנון זה הופך את חלקי כביש 90 העוברים בתוך העיר לדרך עירונית, מיטיב עם העיר בהיבט של מזעור תנועות חוצות לא רלוונטיות ואפשרות לשנמוך היררכיית רחוב דרך גדוד ברק ליצירת רחוב עירוני ראשי.



כביש עוקף 90 – עפ"י מסמך טבריה תכנית שלד חלופה 1

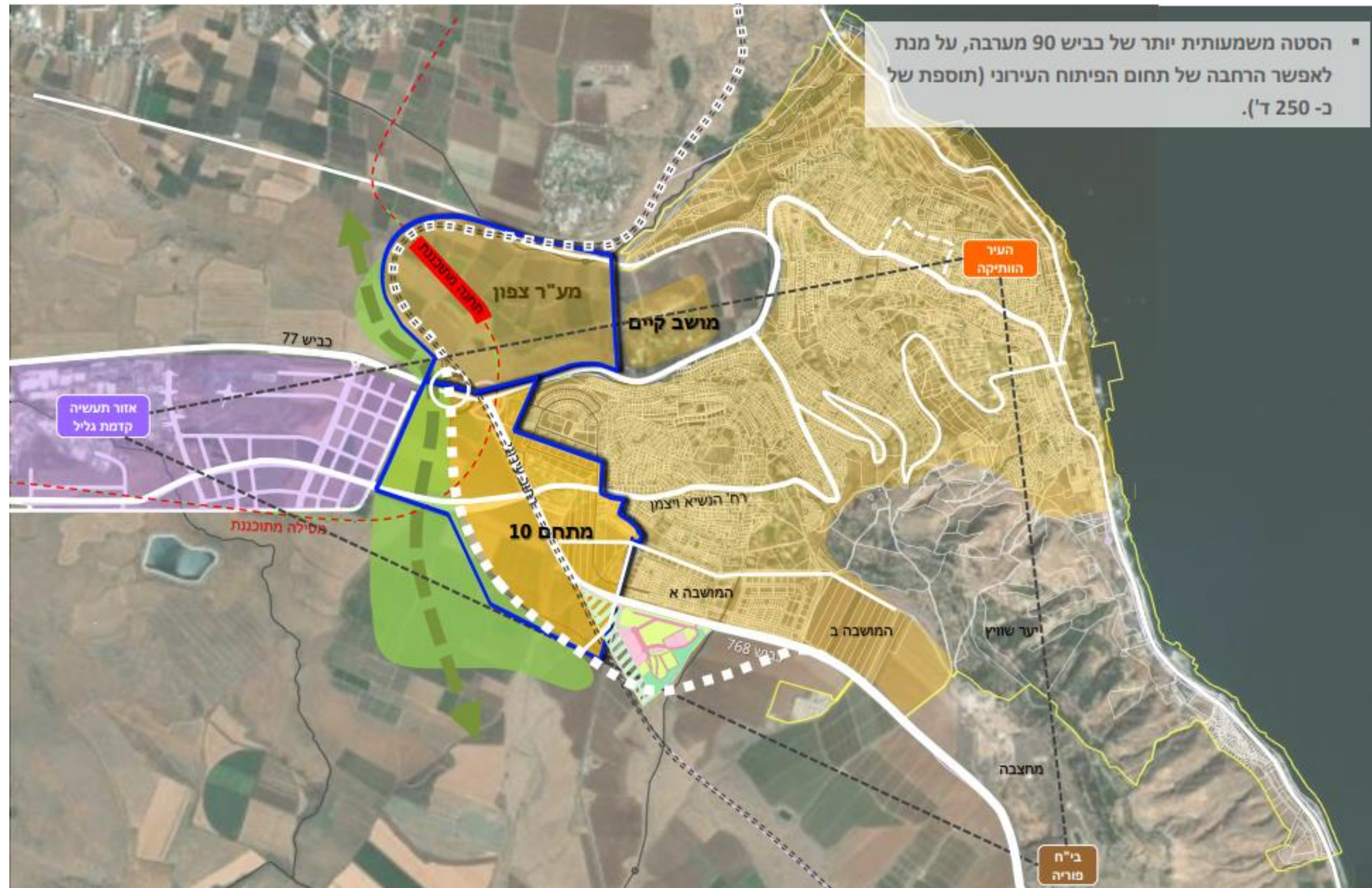


כביש עוקף 90 – עפ"י מסמך טבריה תכנית שלד חלופה 2



פירוט

כביש עוקף 90 – עפ"י מסמך טבריה תכנית שלד חלופה 3



שלד תחבורתי קיים



השכונות החדשות מנותקות המעיר.
קיים נתק בין העיר התחתונה והעליונה.

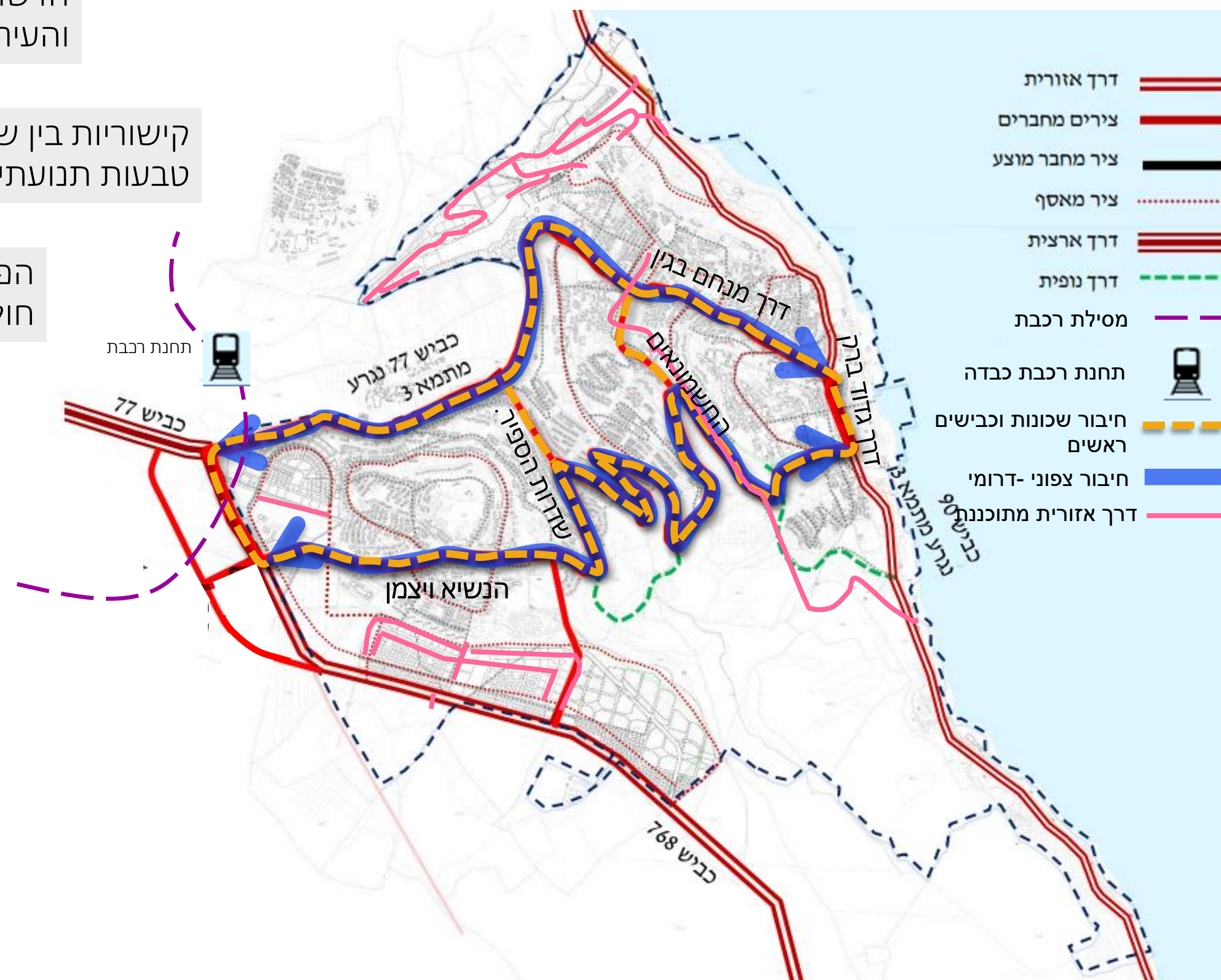
שני כבישים ארציים חוצים את העיר 90 ו-77.
צירים אלו מאופיינים כדרכים ראשיות ולא כרחובות עירוניים

שלד תחבורתי מוצע

חיזוק וחיבור בין העיר תחתית לעיר עילית באמצעות דרך חדשה בחלק הדרומי של העיר המקשרת בין מעלה ההר והעיר העתיקה.

קישוריות בין שכונות המגורים והכבישים הראשים באמצעות יצירת 3 טבעות תנועתיות המתחברות זו לזו וקושרות את חלקי העיר.

הפיכת הכבישים הארציים לדרך עירונית כאשר הם חולפים בעיר.

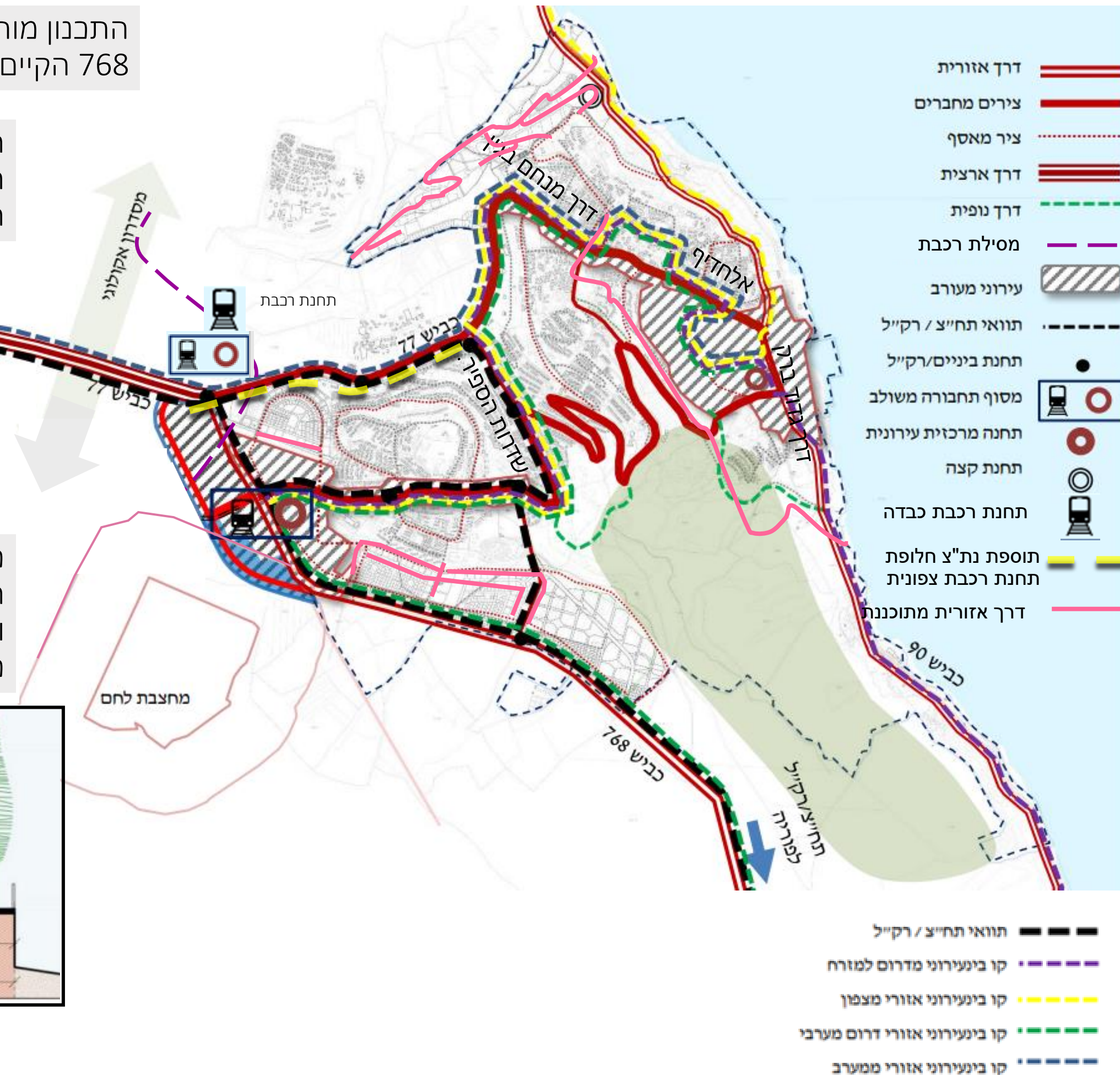
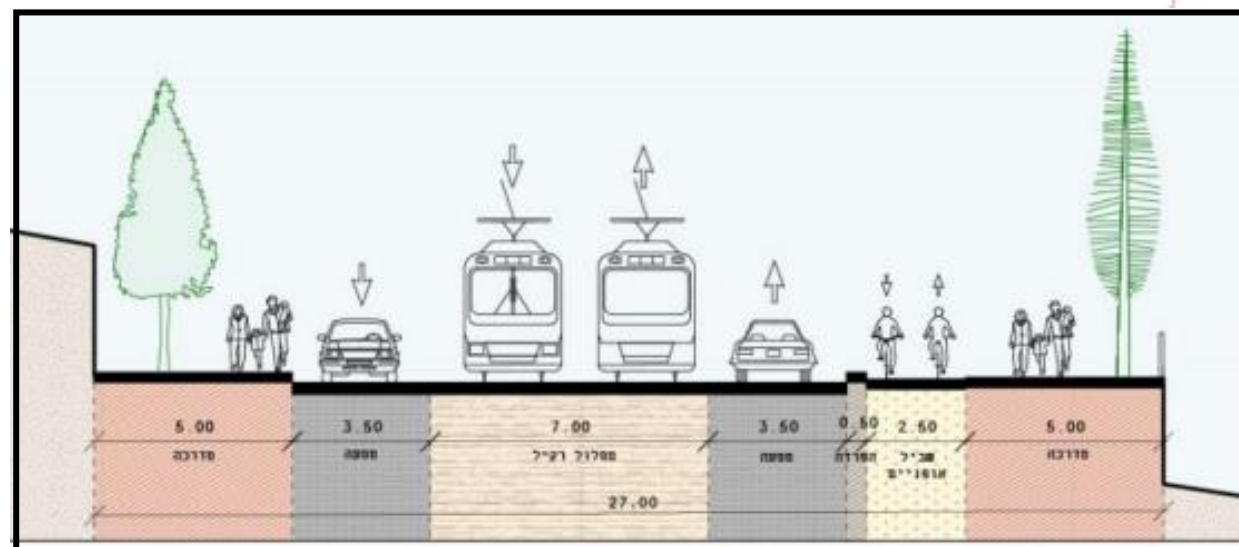


מערכות מתע"ן מוצעות

התכנון מותאם הן לרכבת כבדה עם תחנת קצה מעבר לכביש 768 הקיים, והן לרכבת קלה מכיוון צומת גולני.

תוואי רכבת הקלה דרך אזה"ת קדמת הגליל, אל הטבעת התנועתית בעיר העילית והמשכה לשכונת המושבה ולבית חולים פוריה.

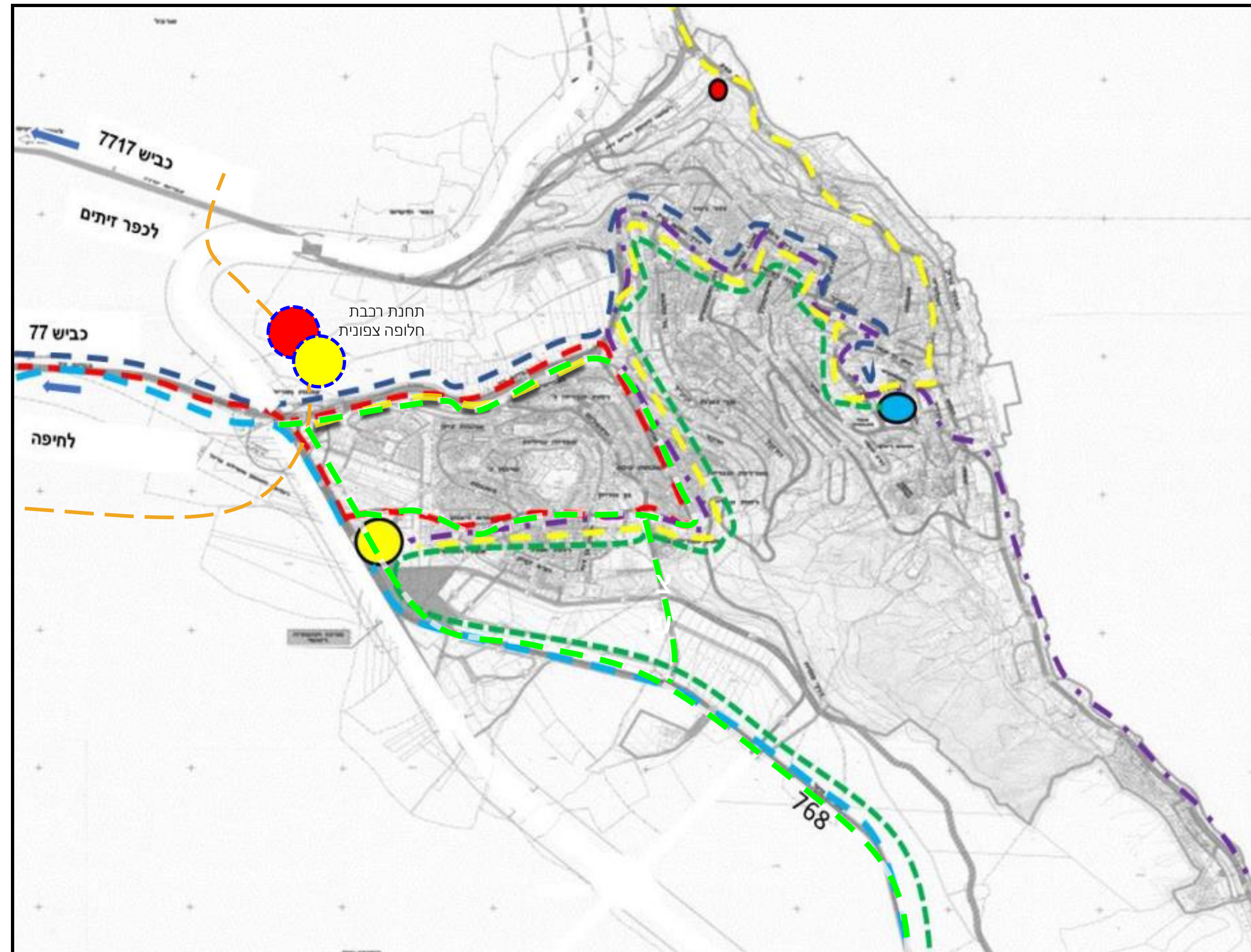
ככול ותקודם חלופה הצפונית לתחנת רכבת כבדה, המתח"ם יעבור צפונה. ותבחן הוספת נת"צ על כביש 77 עד לתחנת רכבת כבדה.



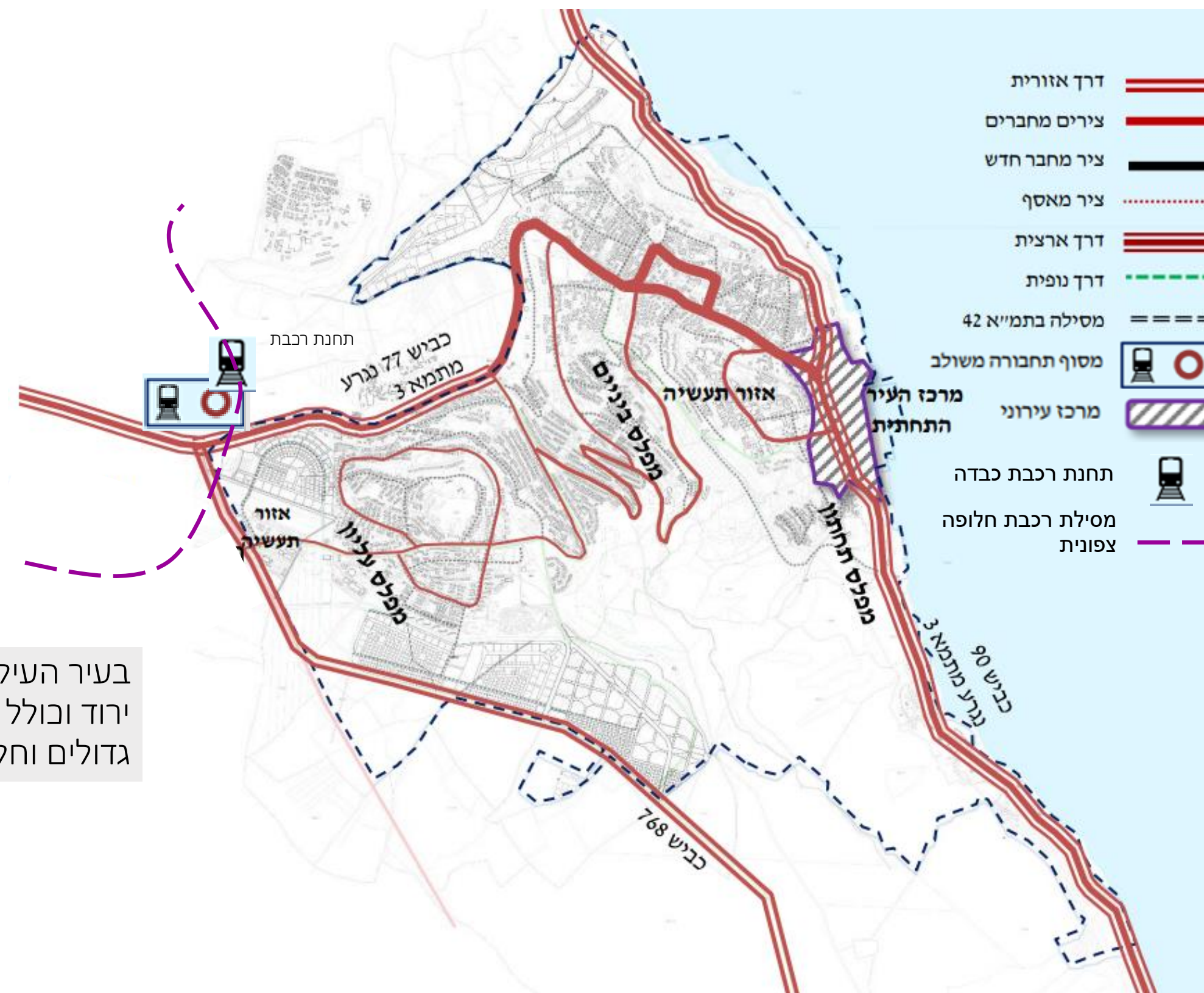
הצעות למסלולי קווי אוטובוס בין עירוני ועירוני

החלופות המוצגות בהתאמה לאפשרויות מיקום תחנת רכבת טבריה.

- תחנה מרכזית קיימת
- תחנת רכבת טבריה
- מתח"ם מיקום מוצע בסמוך לתחנת רכבת
- מתח"ם מתוכנן
- תוואי רק"ל
- קו בינעירוני ארצי
- קו בינעירוני אזורי מדרום מזרח
- קו בינעירוני איזורי מצפון
- קו בינעירוני אזורי דרום מערבי
- קו בינעירוני אזורי ממערב
- תוספת נת"צ לתחנת רכבת
- מסילת רכבת



מרכזים עירוניים קיימים

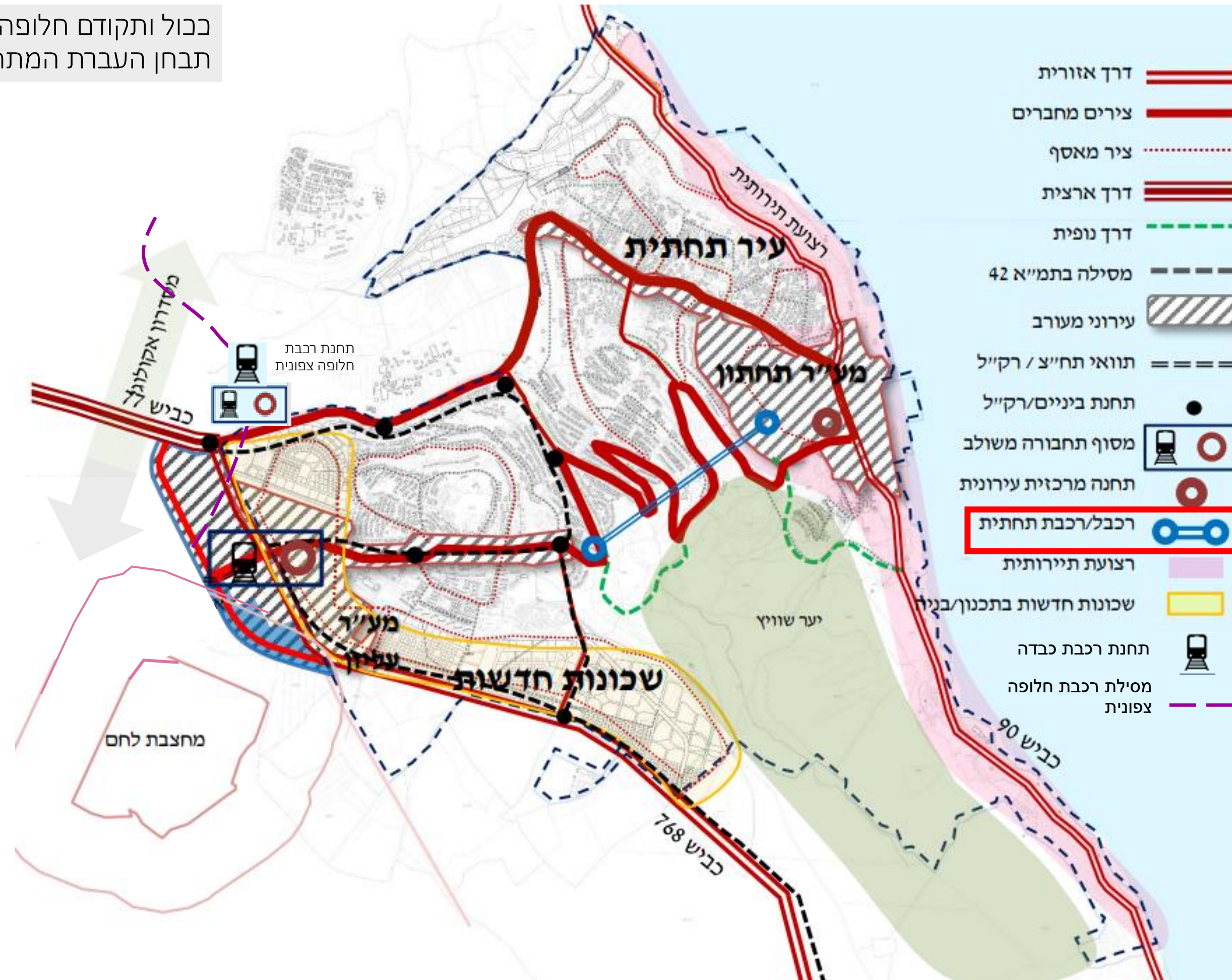


בעיר העילית בסמוך לכביש 768 קיים אזור תעשייה בחלקו במצב ירוד וכולל שטחים מיועדים למרכז תחבורה הכולל שיטחי חניה גדולים וחללים תפעוליים נרחבים.

ככול ותקודם חלופה הצפונית לתחנת רכבת כבדה, תיבחן העברת המתח"ם צפונה.

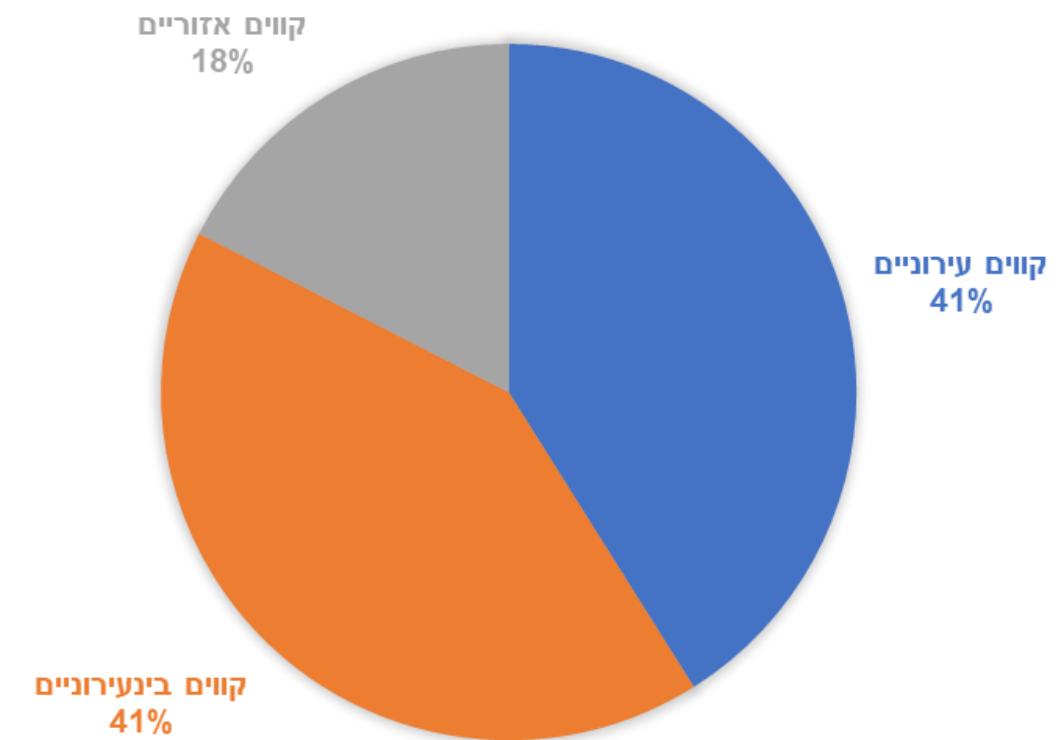
סכמה כללית + תוואי רכבל

ככול ותקודם חלופה הצפונית לתחנת רכבת כבדה,
תבחן העברת המתח"ם צפונה.



תחבורה ציבורית מערך קווים בין עירוני

נתח הנסיעות בתחנה המרכזית של טבריה



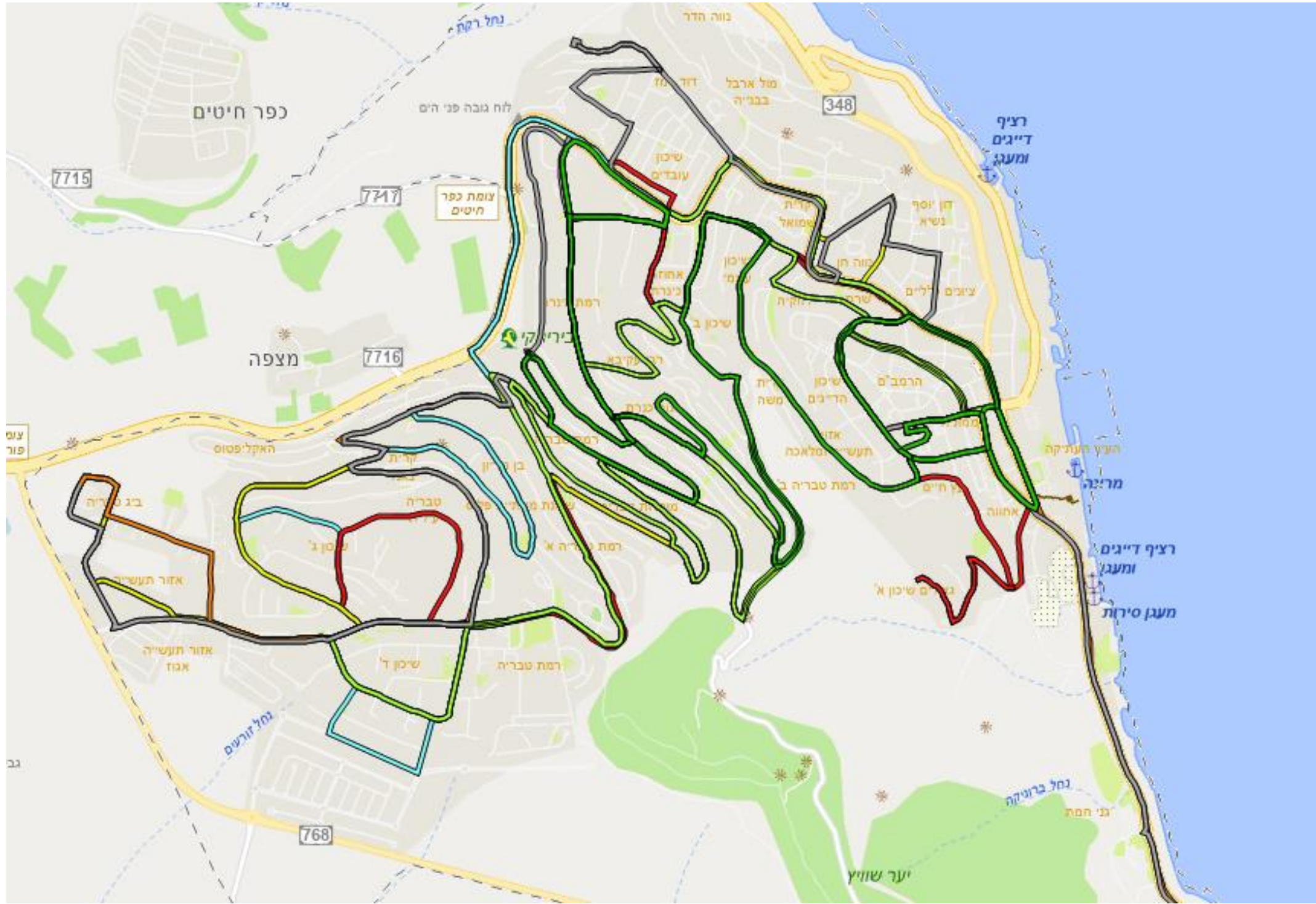
מהתחנה המרכזית של טבריה יצאו ברבעון השני של 2023: 767 נסיעות אוטובוס ביום חול ממוצע. כאשר השיא הוא בין 15:00-16:00 אז יצאו 49 נסיעות

מתוך משרד התחבורה

השירות הבינעירוני מהעיר (לא כולל קווים עם נסיעות מועטות ביום/שבוע)



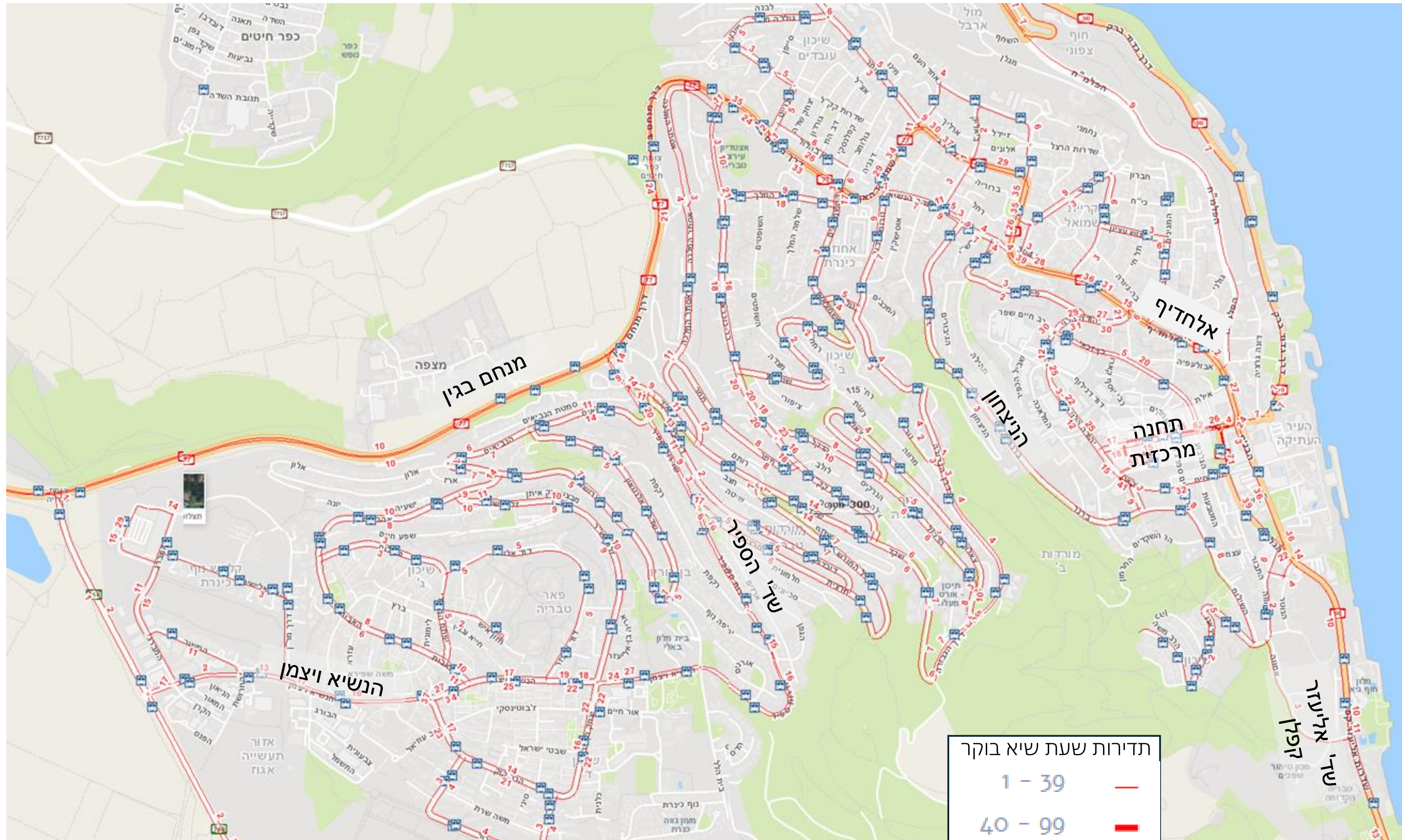
תחבורה ציבורית
מערך קווים עירוני



קו	תדירות בדקות	נוסעים ביום (Q1 2025)
15	20	2,319
5	20	2,071
12	20	2,022
11	20	1,921
9	20	1,898
7	20	1,495
8	20	1,495
6	20	987
4	20	970
1	30	896

בעיר יש 10 קווים עירוניים: תפקידם של רובם הוא לקשר בין השכונות העליונות לשכונות התחתונות. אחוז השימוש בתחבורה ציבורית גבוה יחסית ועומד על 21% המגיעים לעבודה בתחבורה ציבורית.. לשם השוואה בעפולה וכרמיאל זה עומד על 15%

תחבורה ציבורית תדירות שעתית

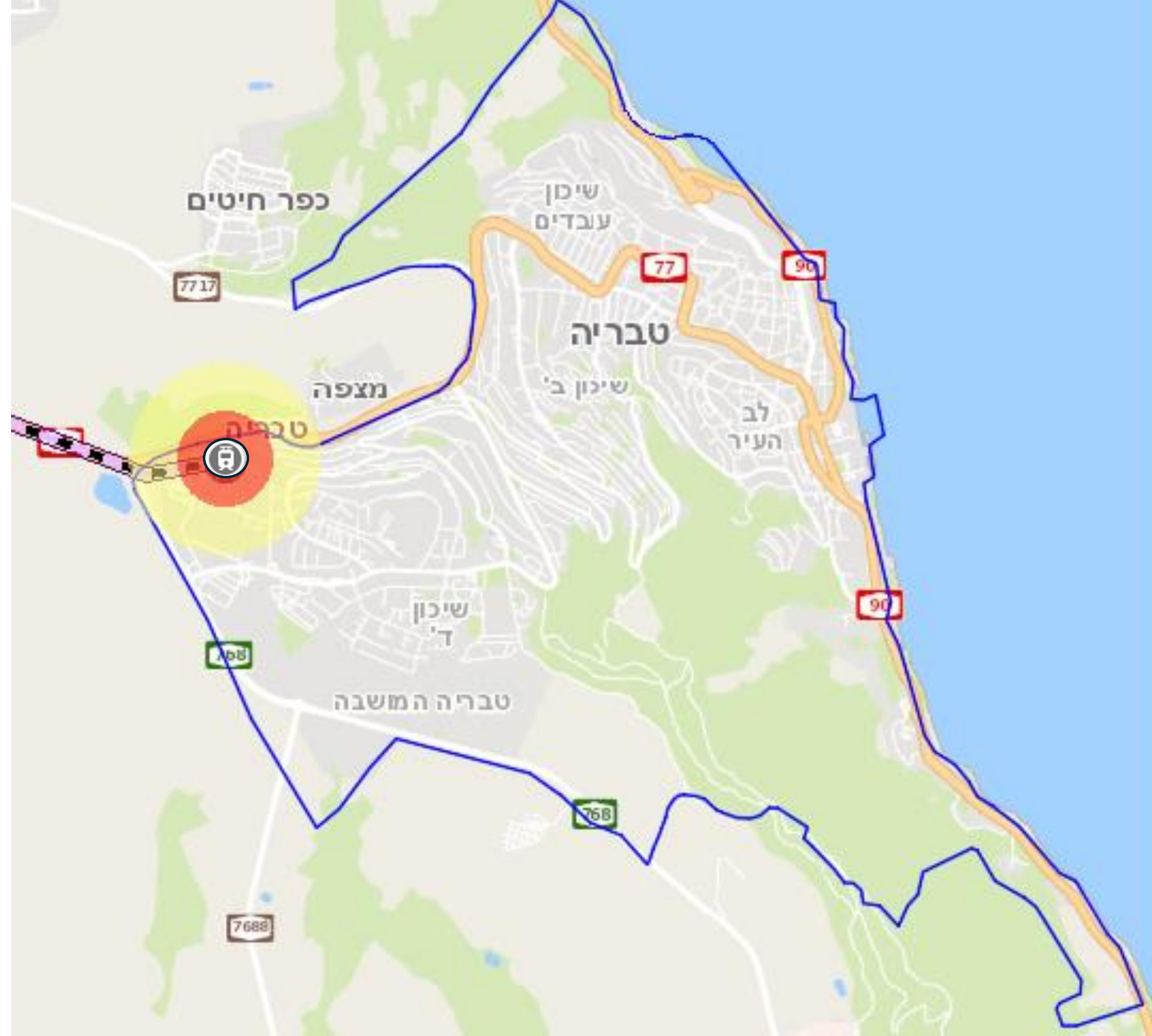


שד הפור
אלחדיף

אזור תקן חניה - מרחק מתחנת רכבת כבדה

מקרא

	תחום שיפוט טבריה
	תחנת רכבת
	רדיוס 300 מ' מתחנת רכבת טבריה
	רדיוס 600 מ' מתחנת רכבת טבריה



רוב העיר טבריה נמצאת באזור ג' בהתייחס לרכבת כבדה .

אין קו מתע"ן מתוכנן בעיר .

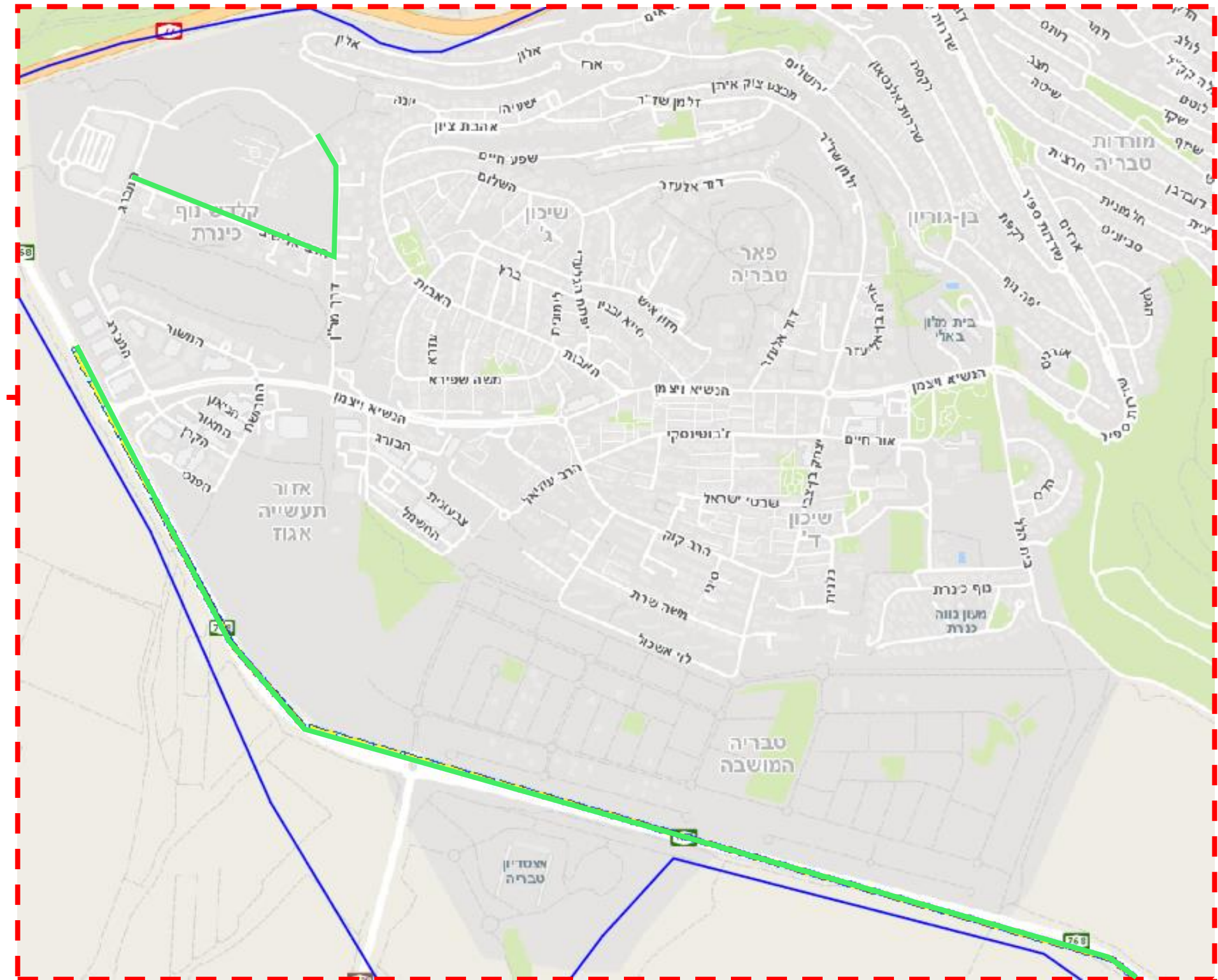
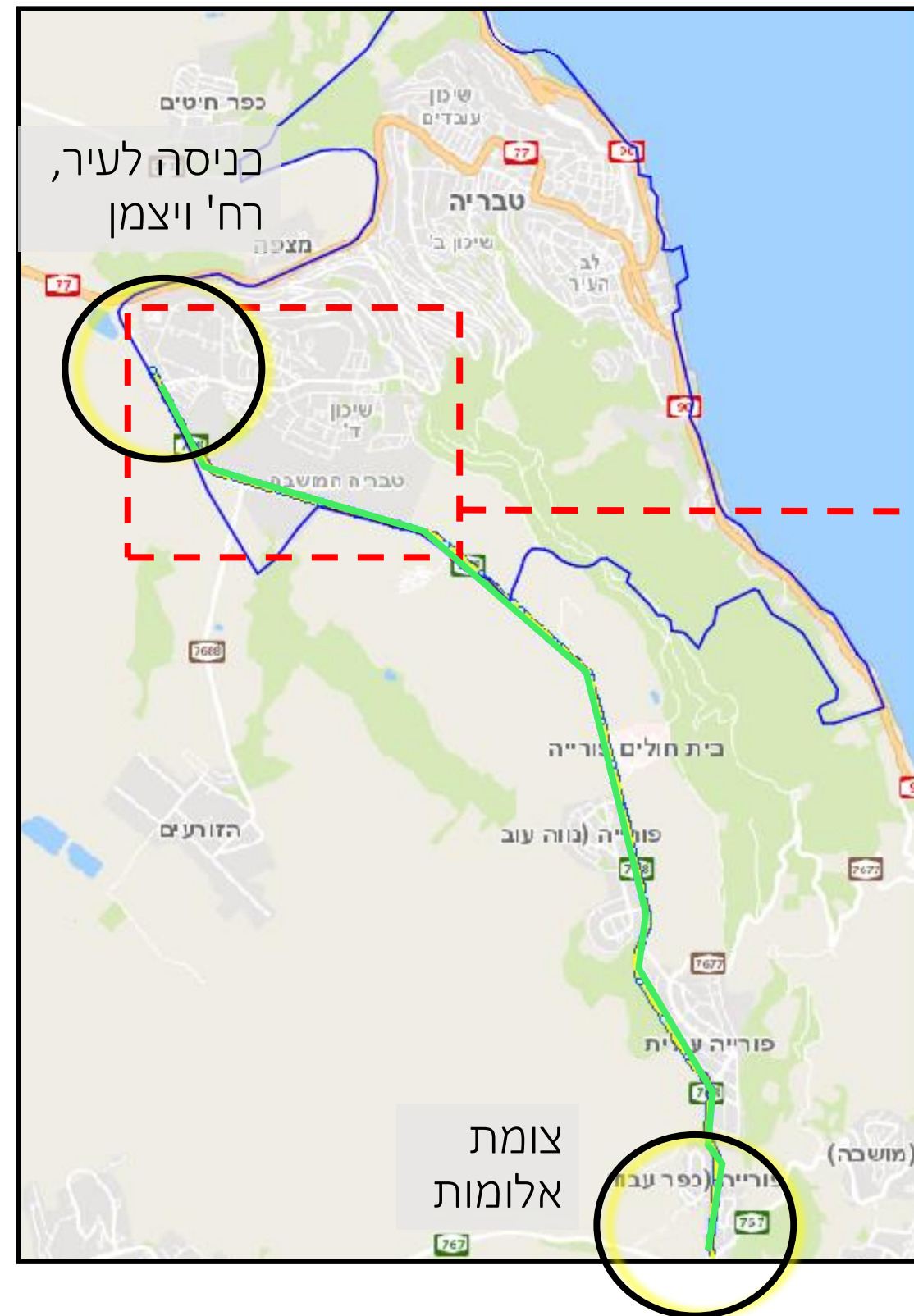
"אזור א" - אזור הנמצא במרחק אווירי של עד 300 מטרים מציר מתע"ן ועד גבול המגרש שנדרשים בו מקומות החניה; ואולם במתע"ן שהוא רכבת שאינה עירונית יימדד אזור א' ברדיוס של 300 מטר מכל יציאת הולכי רגל מתחנה;

"אזור ב" - אזור הנמצא במרחק אווירי שבין 300 מטרים ועד 600 מטרים מציר מתע"ן ועד גבול המגרש שבו נדרשים מקומות החניה; ואולם במתע"ן שהוא רכבת שאינה עירונית יימדד אזור ב' ברדיוס של 300 מטר ועד 600 מטר מכל יציאת הולכי רגל מתחנה;

"אזור ג" - שטח בתחום יישוב שחלה בו תכנית למתע"ן, שאינו בתחום אזור א' או אזור ב';

מערכת דרכים קיימת – שבילי אופניים

כיום לא קיים שביל אופניים בעיר

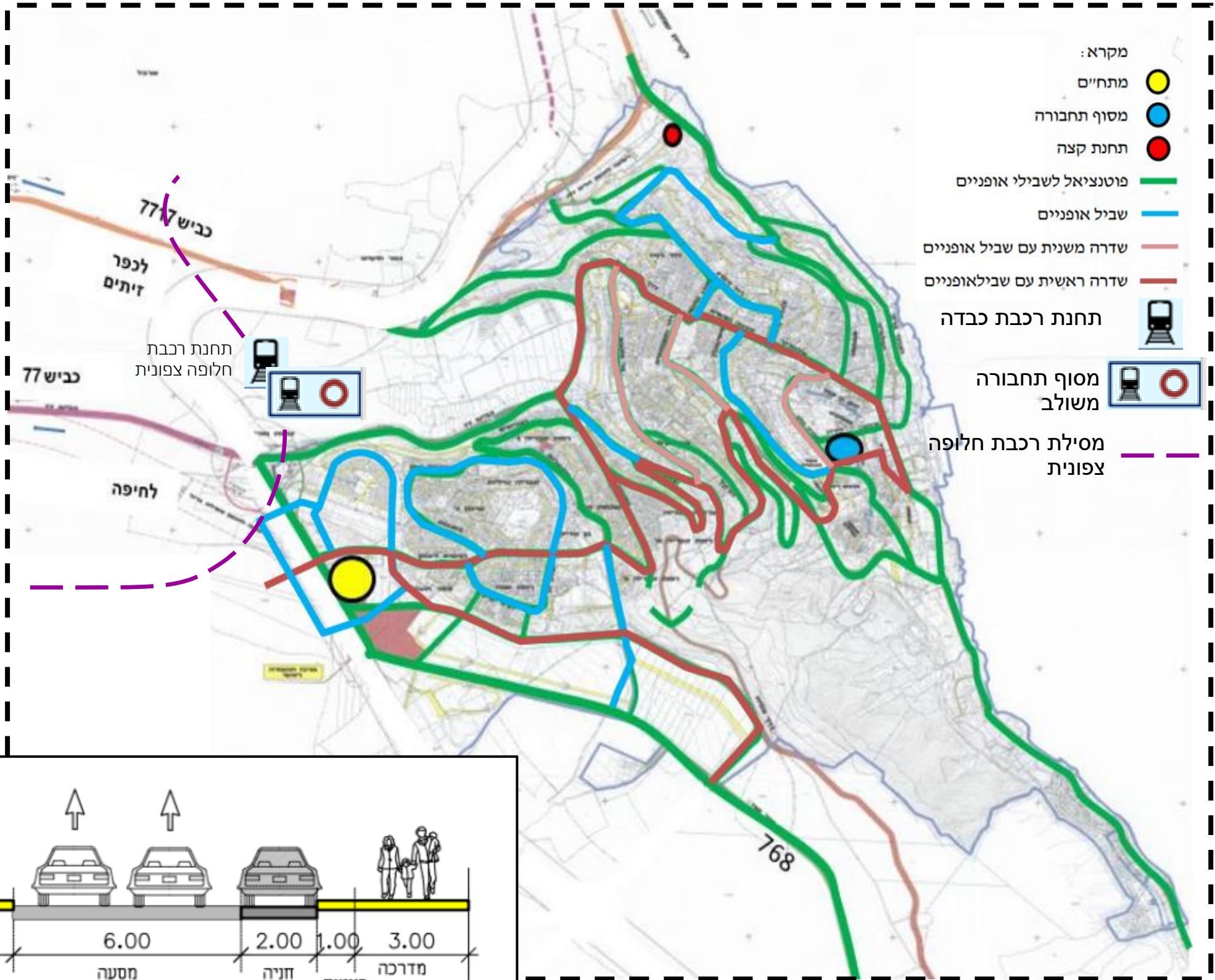
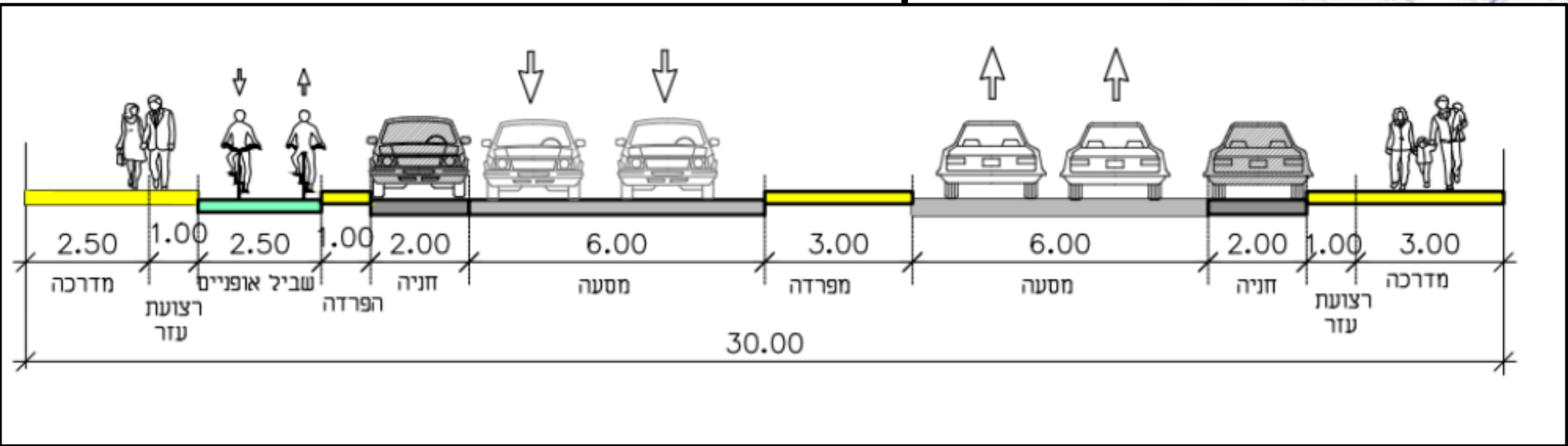
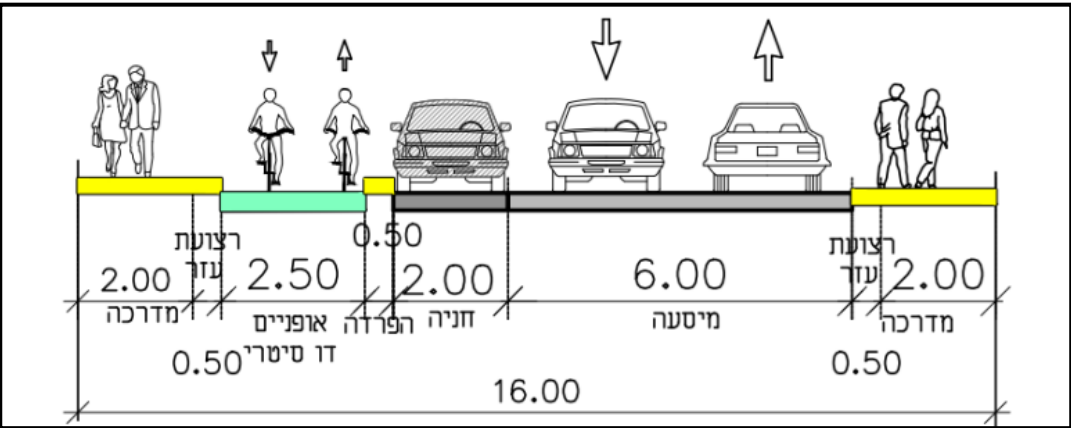


שביל אופניים מתוכנן עפ"י חצ"ב –

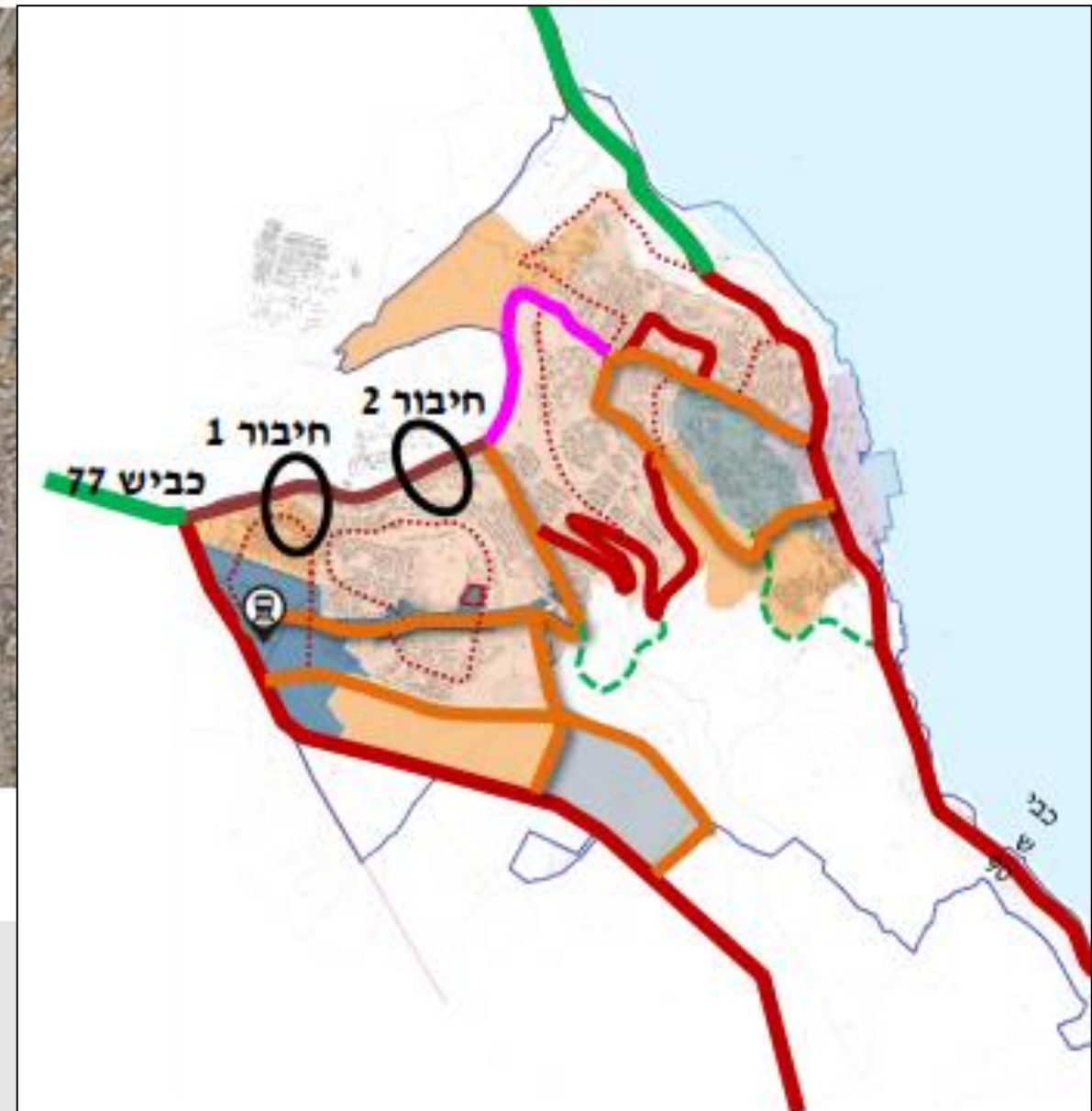
מתוכנן שביל אופניים לאורך כביש 768 (כביש פורייה) מצומת אלומות עד הכניסה לעיר ברחוב ויצמן. ושביל אופניים נוסף ברחוב הרב אלישיב הממוקם בשכונת נוף כינרת שבתהלכי בניה. שיפוע הרחוב 4%.

מערכת דרכים מתוכננת – שבילי אופניים
מתוך מסמך בחינה לתוספת יחידות דיור חלק שני –דני לזר אדריכלים

רשת שבילי האופניים תבוצע בכבישים הראשיים הקיימים והעתידיים (מאספים רמה 1 ו-2 ובדרכים) השיפוע המקסימלי המומלץ לשבילים אלו עד 11%.



חיבורים בעיר עיבוי הרשת לכיוון כביש 77

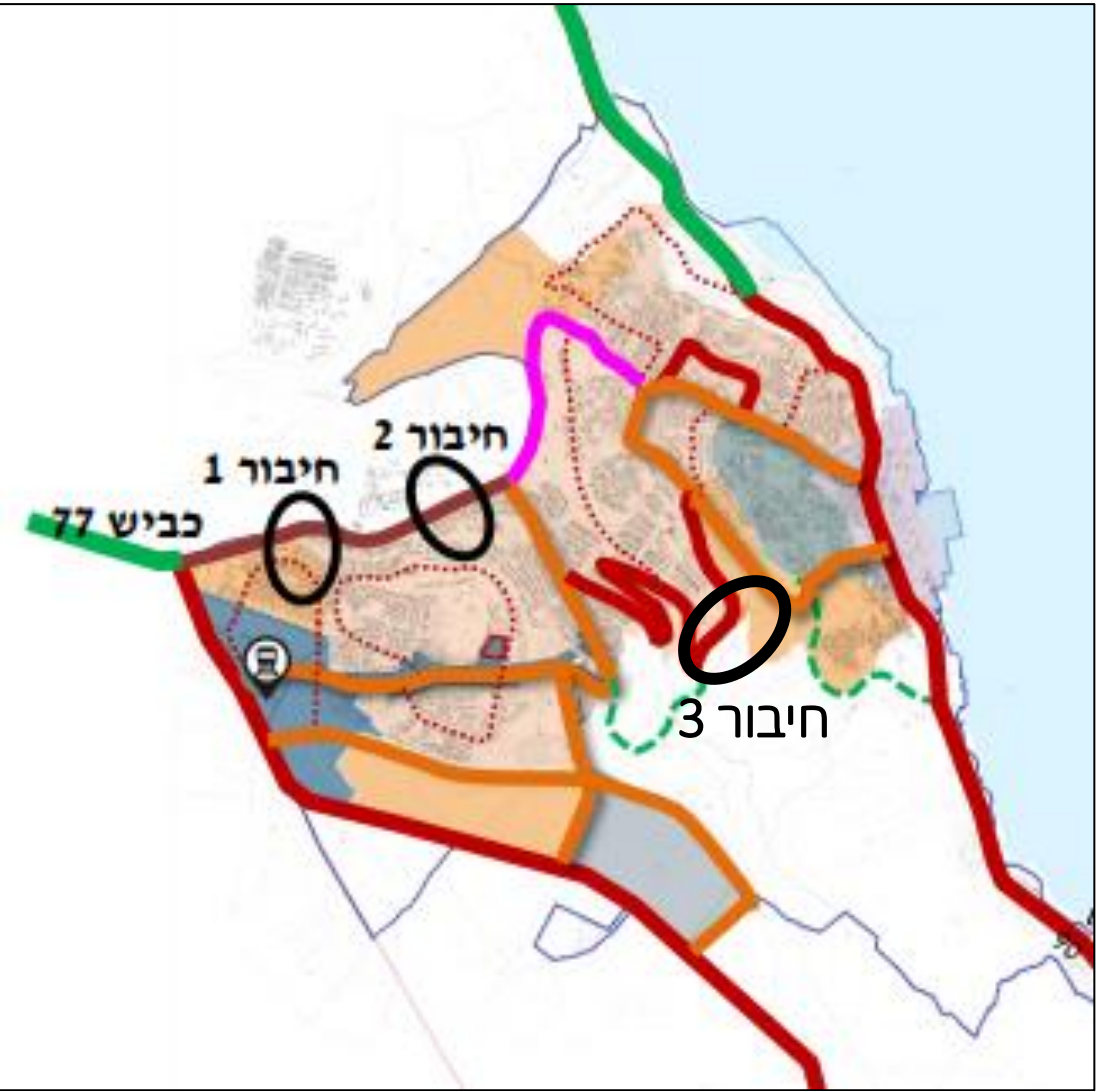


המטרה לאפשר זרימת תנועה טובה יותר בעיר.
חיבור 1 שכונת נוף כינרת אל כביש 77
חיבור 2 שכונת בן גוריון אל כביש 77

חיבורים בעיר
הצעה לחיבור דרומי חדש וחיבור מזרחי למרכז העיר



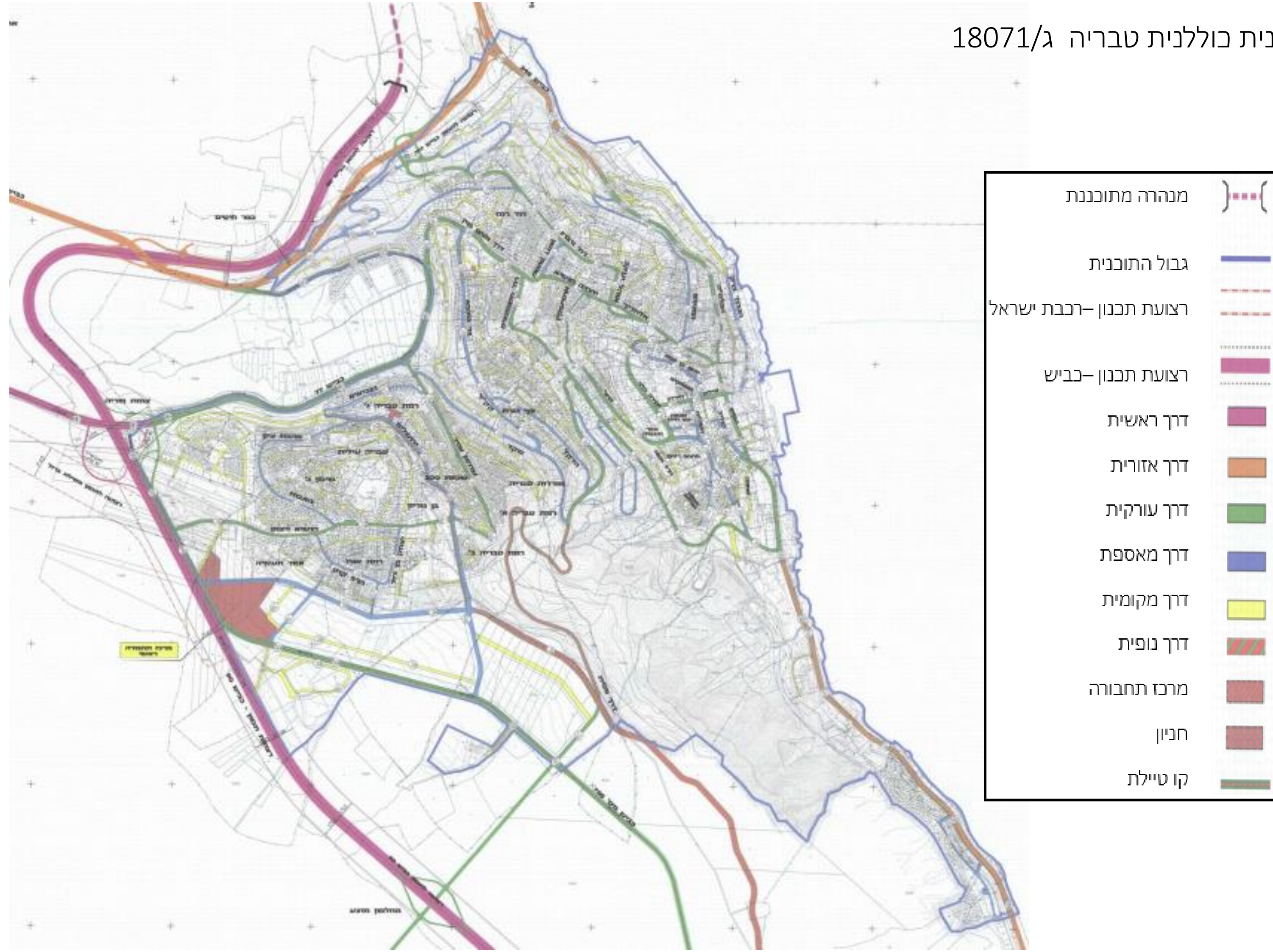
חיבור שכונות נוף כינרת ללב העיר



יתרונות:
עיבוי רשת תנועתית בדרום העיר.
גמישות תנועתית בכניסה לעיר ע"י הוספת חיבור לשכונות הדרומיות ומרכז תחבורה.

חסרונות:
כביש מפותל וטופוגרפיה תלולה.

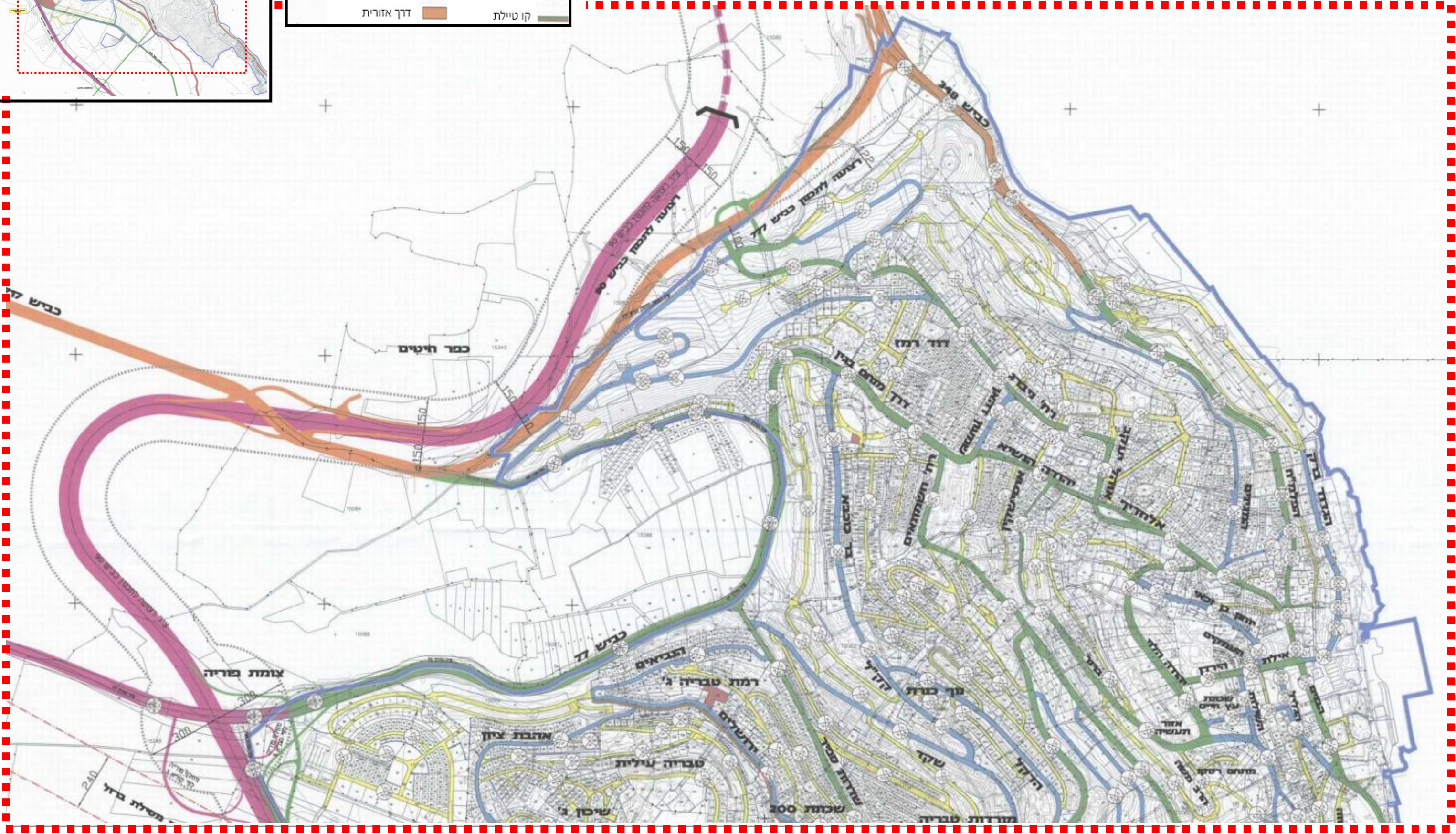
תוכנית כוללנית טבריה ג/18071



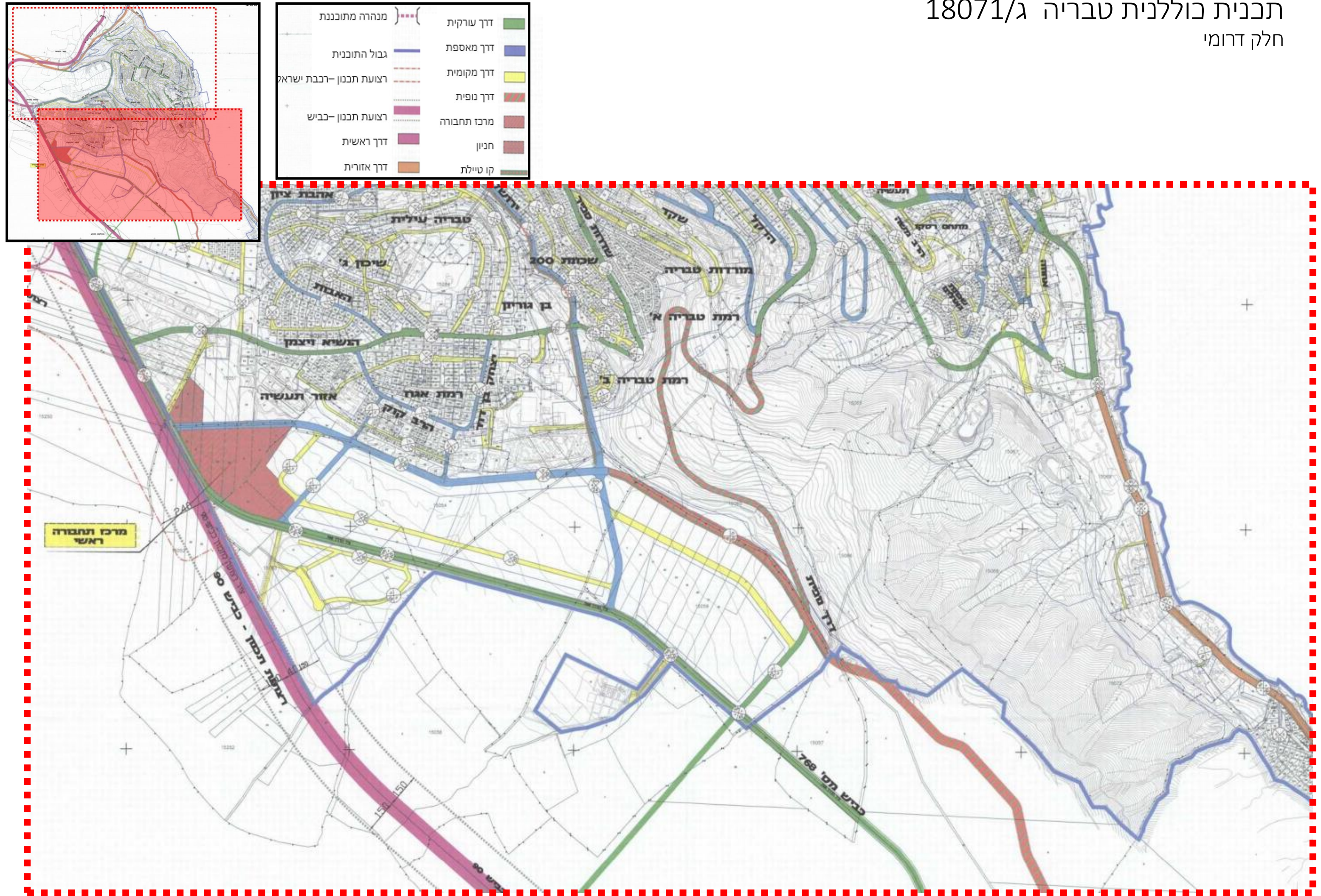
תכנית כוללנית טבריה ג/18071
חלק צפוני



דרך עורקית	מנהרה מתוכננת
דרך מאספת	גבול התוכנית
דרך מקומית	רצועת תכנון -רכבת ישראל
דרך נופית	רצועת תכנון -כביש
מרכז תחבורה	דרך ראשית
חניון	דרך אזורית
קו טיילת	



תכנית כוללנית טבריה ג'18071
חלק דרומי



היררכיית רחובות

מתוך מסמך בחינה לתוספת יחידות דיור חלק שני –דני לזר אדריכלים



רחוב ויצמן –מצב קיים

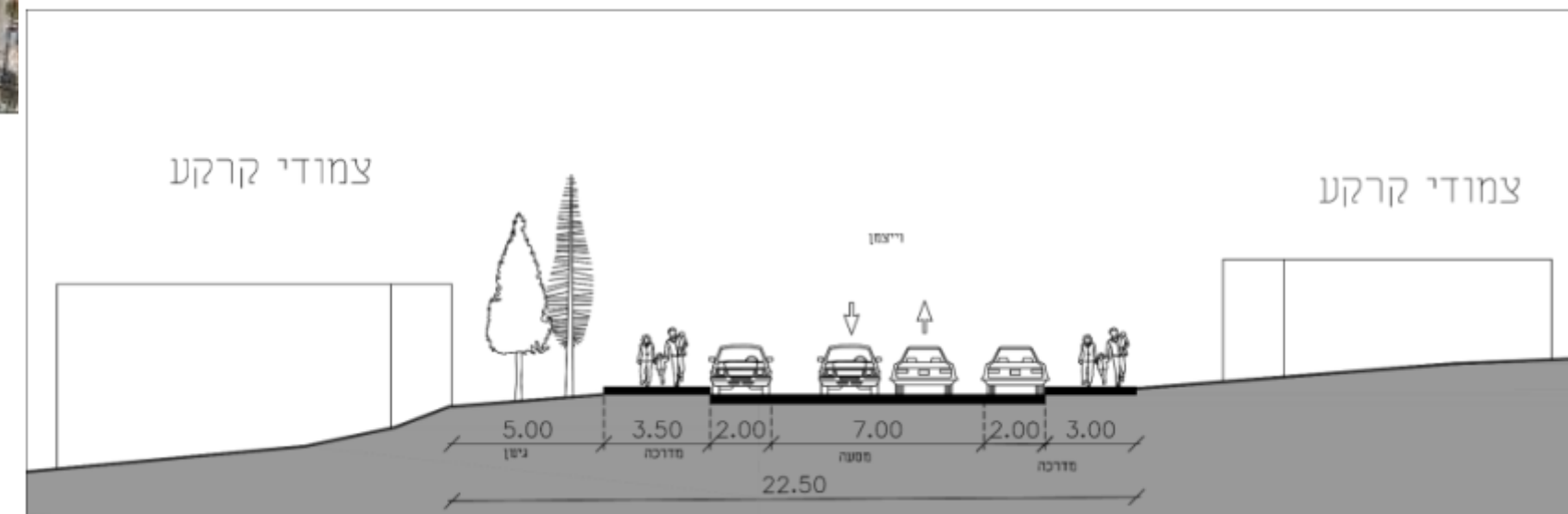


היררכית רחובות

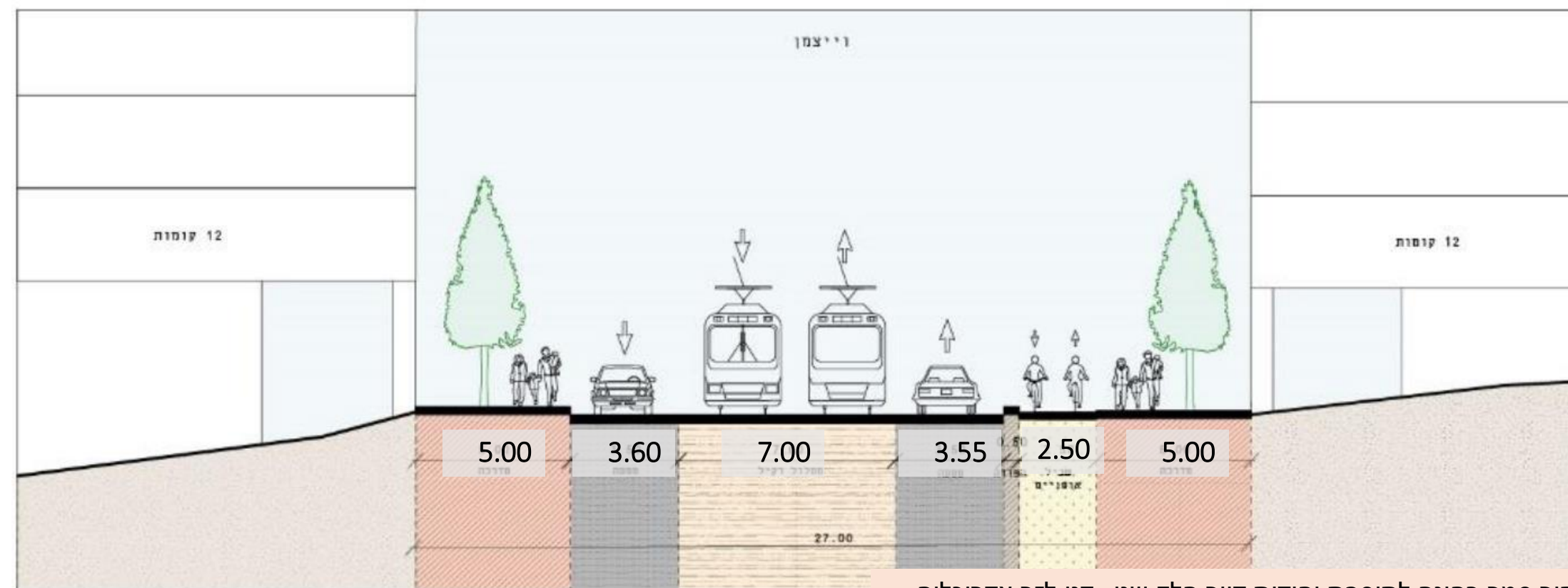
חתכי רחוב מוצעים-רחוב ויצמן
רחוב מאסף רמה 2

רחוב ויצמן מהווה שדרה עירונית ראשית המקשרת את המוקד העירוני בעיר תחתית –לב העיר ובין האזור העיר עילית

חתך קיים
חתך חד סיטרי דו נתיבי,
חניה מקבילה משני הצדדים,
מדרכות ורצועת גינון
זכות דרך מצב קיים 22.5 מ'



חתך מוצע
דו סיטרי חד נתיבי,
נתיב דו סיטרי לרק"ל,
שביל אופניים דו סיטרי ומדרכות
זכות דרך מוצע-27 מ'



מתוך סמך בחינה לתוספת יחידות דיור חלק שני –דני לזר אדריכלים

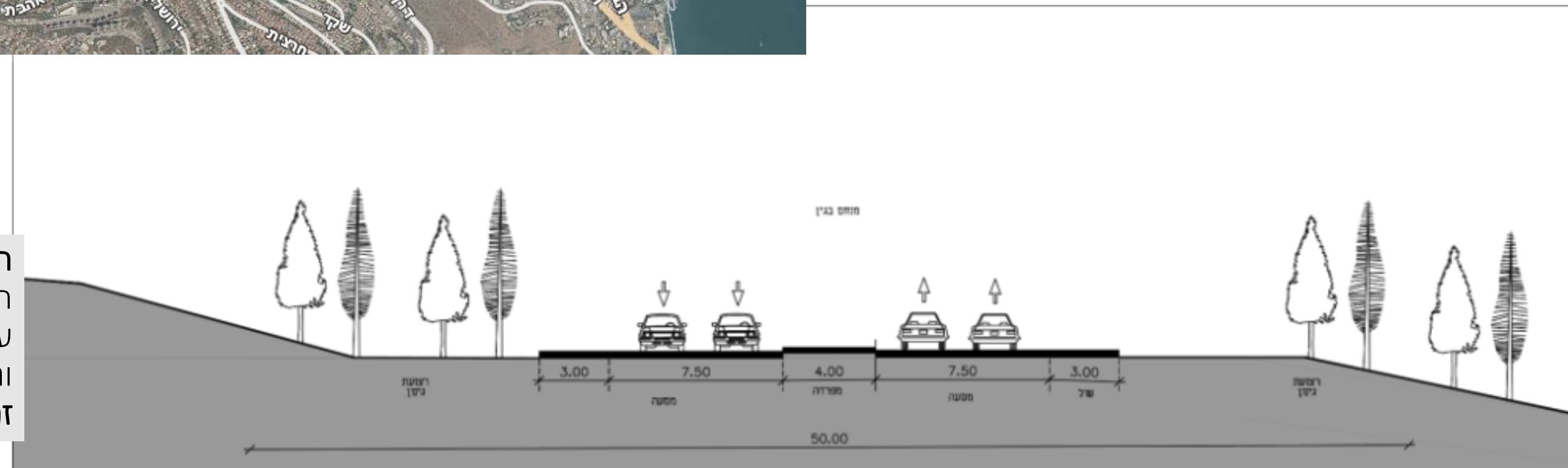
חתכי רחוב מוצעים - כביש 77

כביש 77 – ציר ראשי בעיר ומשמש גם כציר הכניסה לעיר ברחוב מנחם בגין.

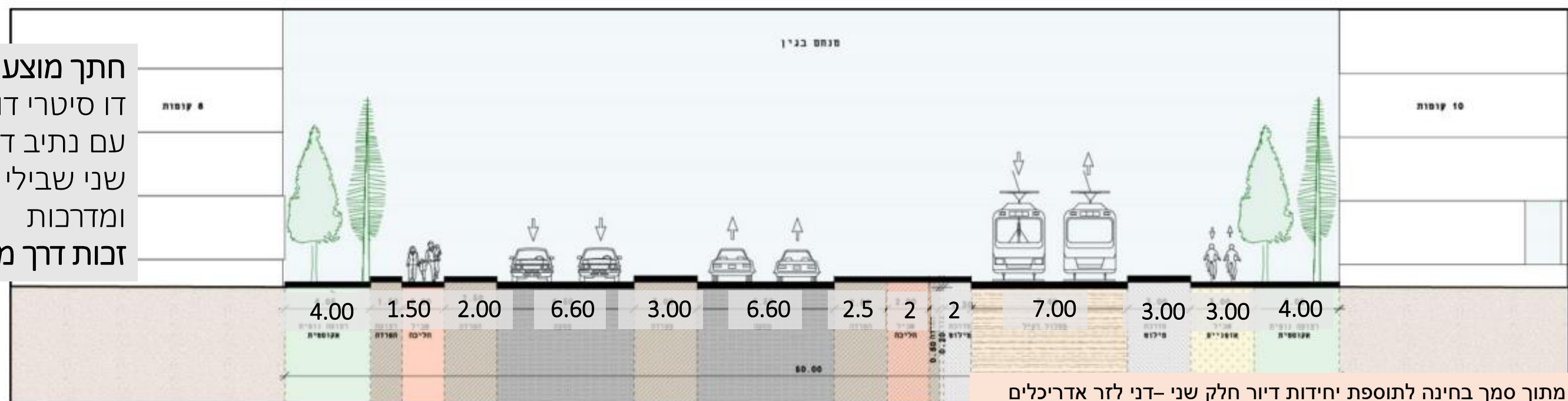
כביש 77-מצב קיים



חתך קיים
חתך דו סיטרי דו נתיבי,
עם שוליים בשני צידיו
ורצועת גיבון
זכות דרך מצב קיים 22.5 מ'



חתך מוצע
דו סיטרי דו נתיבי,
עם נתיב דו סיטרי לרק"ל,
שני שבילי אופניים חד סיטריים
ומדרכות
זכות דרך מוצעת ומאושרת - 50 מ'



מתוך סמך בחינה לתוספת יחידות דיור חלק שני –דני לזר אדריכלים

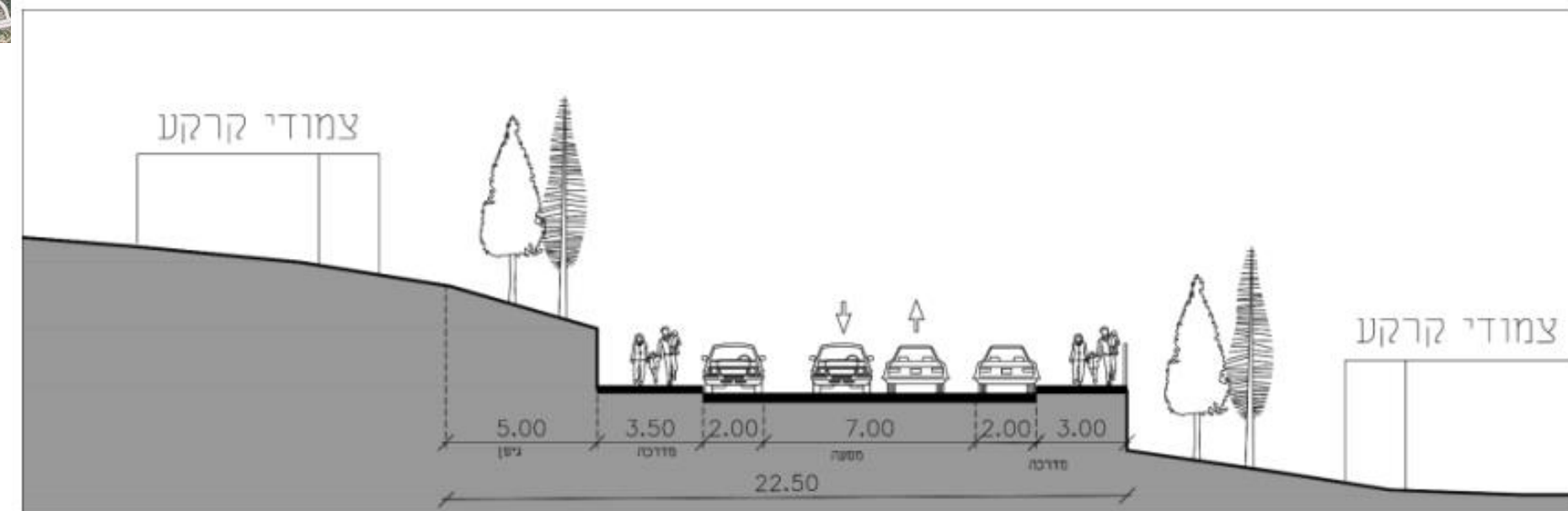
היררכית רחובות

חתכי רחוב מוצעים – שדרות הספיר
רחוב מאסף רמה 2

שדרות הספיר – רחוב זה גם בחלק
 ממערכת הכניסה לעיר ניתן לראות
 שמתחבר לכביש 77



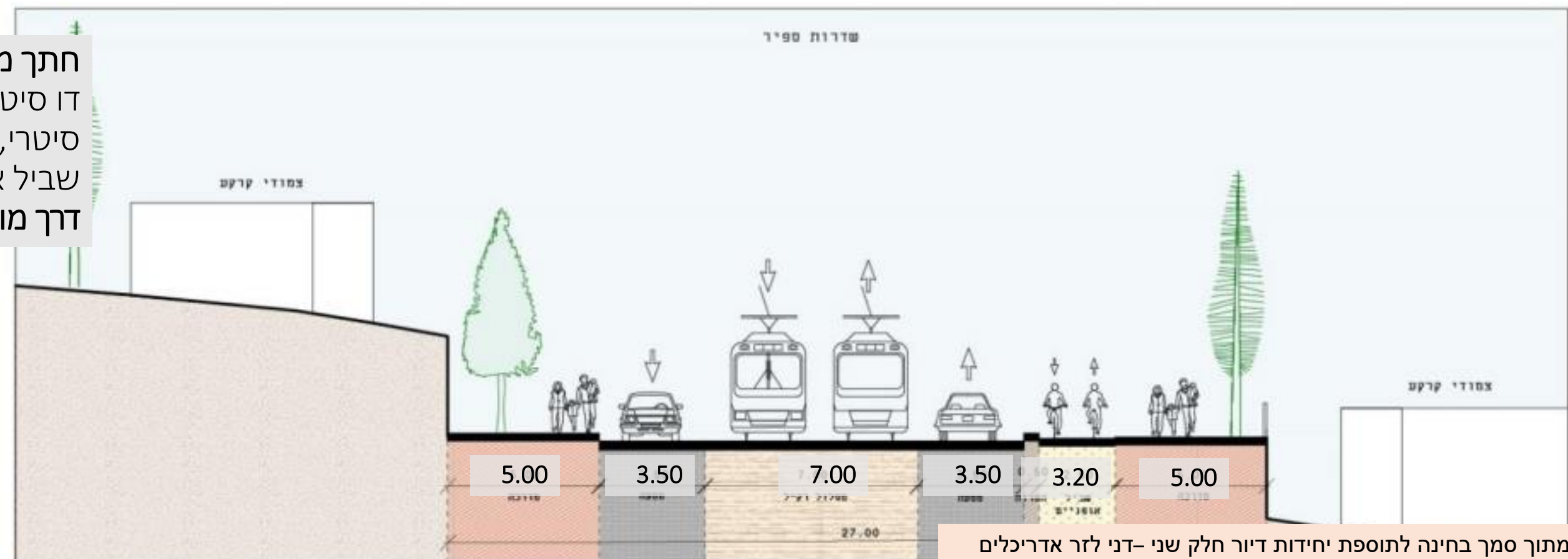
שדרות הספיר – מצב קיים



חתך קיים
 חתך חד סיטרי דו נתיבי,
 חניה מקבילה משני הצדדים,
 מדרכות ורצועת גיבון
 זכות דרך מצב קיים ומאושר 22.5 מ'

חתך מוצע

דו סיטרי חד נתיבי עם נתיב לרק"ל דו
 סיטרי,
 שביל אפנים דו סיטרי, ומדרכות זכות
 דרך מוצעת 27 מ'



מתוך סמך בחינה לתוספת יחידות דיור חלק שני – דני לזר אדריכלים

טופוגרפיה בעיר

שדרות ספיר בשיפוע ממוצע של 7%.



שדרות מנחם בגין בשיפוע ממוצע של 12%.



רחוב הנשיא ויצמן בשיפוע ממוצע של 7%.



רחוב אלחדיף

שלביות תכנון				
רמה		חתך	קיבולת רחוב	מס' יח"ד מקסימלי-שבו הרחוב יתפקד ברמת שירות נאותה D (v/c=0.9)
מאסף 2	קיים	דו מסלולי דו נתיבי	1500 כ"ר לכיוון	5400 יח"ד
	מוצע			

רחוב הנשיא ויצמן

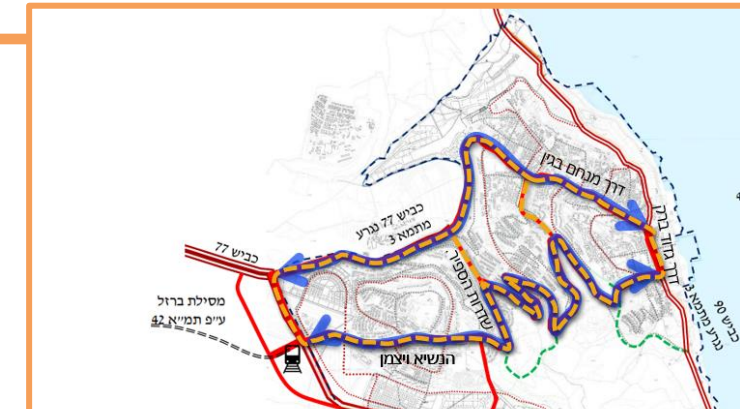
שלביות תכנון				
רמה		חתך	קיבולת רחוב	מס' יח"ד מקסימלי-שבו הרחוב יתפקד ברמת שירות נאותה D (v/c=0.9)
מאס 2	קיים	חד מסלולי דו נתיבי	1200 כ"ר לשני כיוונים	2160 יח"ד
	מוצע	דו מסלולי חד נתיבי	800 כ"ר לכיוון	2880 יח"ד
	מוצע	דו מסלולי דו נתיבי	1500 כ"ר לכיוון	5400 יח"ד

סיכום ניתוח מצב קיים:



מערכת דרכים חיצונית קיימת

כביש עתידי כחלק מתוכנית אסטרטגית לשנת 2050 במשרד התחבורה.
כביש עוקף 90 מאושר במסגרת תמ"א 1–הוצאת כביש 90 אל מחוץ לעיר תאפשר
להפוך כביש ארצי לדרך עירונית במיקטע שעובר בתוך העיר.



מערכת דרכים פנימית

קיים נתק בין עיר עילית לתחתית
לכן מוצע חיזוק החיבור בין העיר העילית לעיר התחתית באמצעות דרך חדשה המקשרת
בין מעלה ההר והעיר העתיקה
וכן יצירת 3 טבעות תנועתיות המתחברות זו לזו וקושרות את חלקי העיר לכל השכונות
החדשות שכיום מנותקות מהעיר.
כחלק משינוי מערכת דרכים חיצונית, כביש 90 וכביש 77 שכיום מוגדרים ככבישים
ארציים כיום יהפכו לדרך עירונית במיקטע שעובר בתוך העיר.

הצעות לחיבור שכונות בן גוריון ונוף כינרת לכביש 77 לאפשר זרימת תנועה טובה יותר
בעיר. וחיבור בין שכונת לב העיר לשכונת נוף כינרת.

תחבורה ציבורית :

מתע"ן

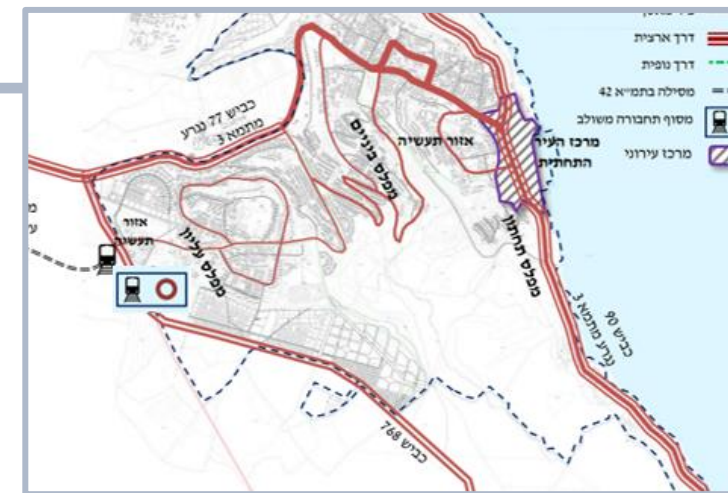
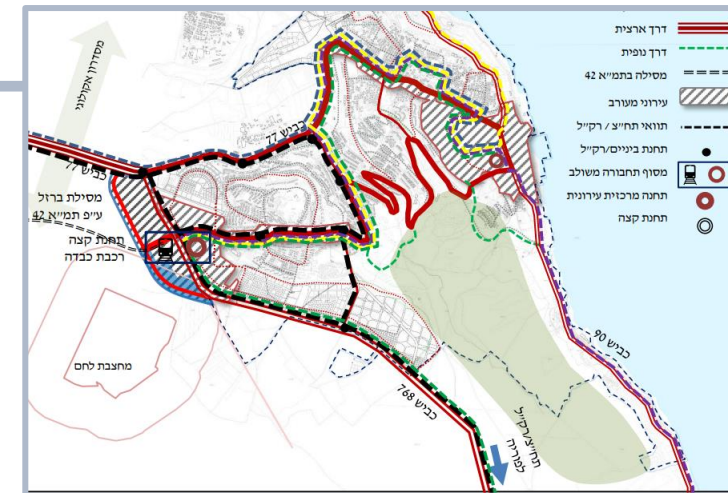
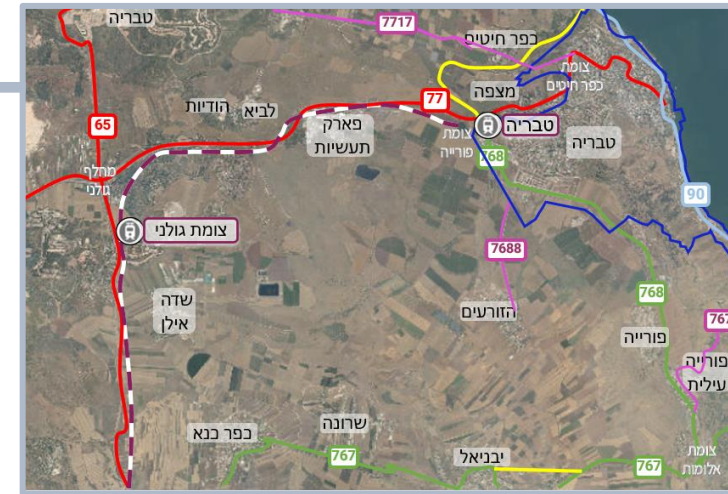
רכבת כבדה

רק"ל

מתח"ם

רכבל

סיכום ניתוח מצב קיים:



רכבת כבדה

רכבת כבדה מקודמת כחלק מתכנית תת"ל 195 תחנת טבריה ממוקמת על תוואי מסילת הגליל צפונית לכביש 77, למסילת הגליל 2 חלופות המתחברות מצפון לתוואי כרמיאל –קרית שמונה ומדרום לחיפה מרכזית מפרץ, מסילת הגליל מחברת בין טבריה והאזור למערכת הארצית של הרכבת.

רק"ל

יצירת מערכת אזורית לתנועה רכבת קלה נגישה עירונית. התוואי המוצע יעבור דרך אזה"ת קדמת הגליל אל הטבעת התנועתית בעיר העילית והמשכה עד בית חולים פוריה.

מתח"ם

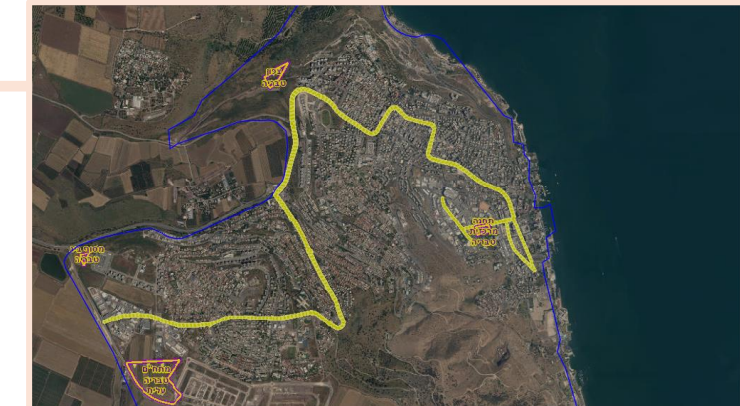
בחלק הצפוני של העיר בסמוך לאזה"ת אגוז מתוכנן מסוף תחבורה משולב כאשר התכנון העתידי הוא ליצור חיבור עם תחנת רכבת טבריה המתוכננת באזור זה. מיקומו ביחס לכביש 77 האם מצפון או מדרום לו יקבע עפ"י החלופה שתבחר לתחנת רכבת כבדה.

רכבל

נבחנה אופציה לרכבל אשר יהווה כלי תחבורה נוסף עבור גישור פערי הטופוגרפיה בין עיר תחתית לעיר העילית, רכבל מהווה גם אטרקציה תיירותית ומתאים לעיר טבריה.

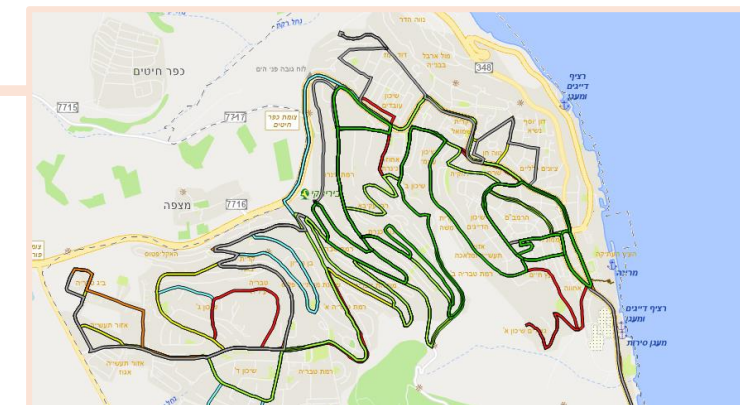
סיכום ניתוח מצב קיים:

ציר הכולל נת"צ מתוכנן בעיר מרחוב ויצמן מצפון עובר במנחם בגין עד לרחוב הבנים בעיר תחתית.
במידה ותקודם חלופת תחנת רכבת כבדה צפונית לכביש 77 תיבחן הוספת נת"צ המקשר בין התחנה לעיר.



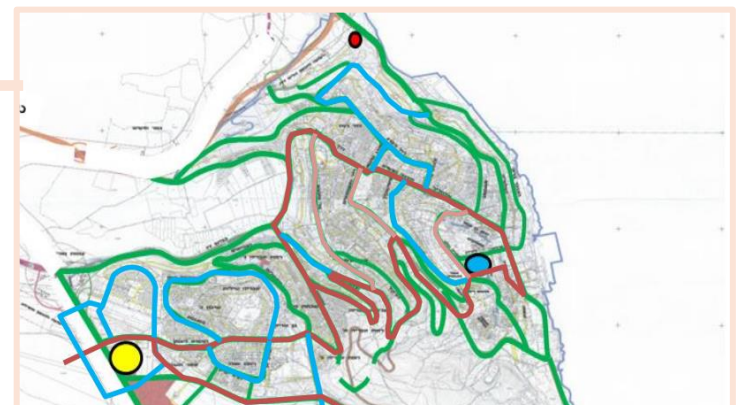
נתיבי העדפה

בעיר קיימים עשרה קווים פנימים המקשרים בין השכונות העילויות לעיר תחתית, אחוז המשתמשים עומד על כ-21%.



שירות אוטבוסים

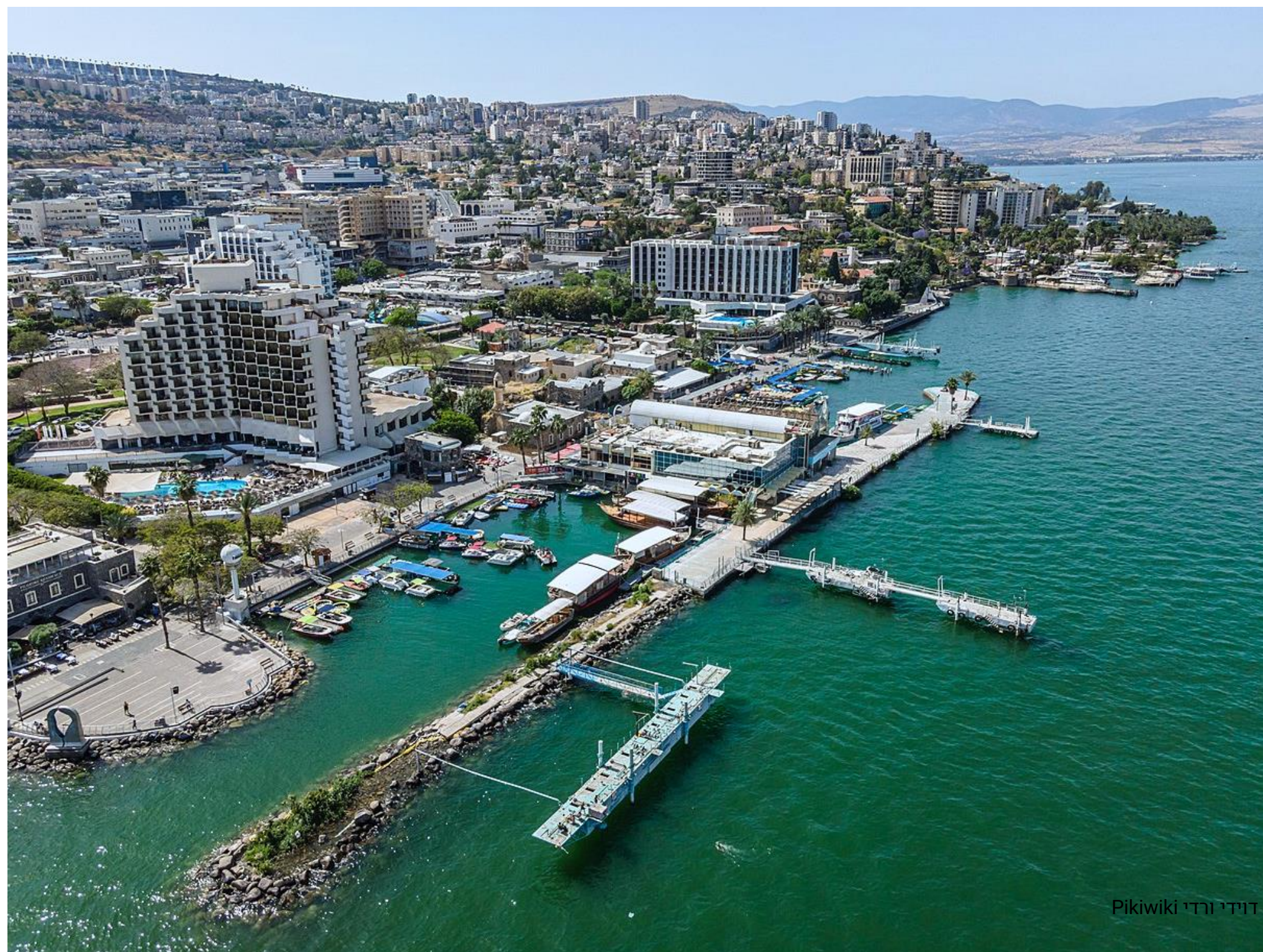
לא קיימים שבילי אופניים בעיר, למרות הטופוגרפיה המתגרת מוצעים שבילי אופניים בהם יהיה ניתן להשתמש גם באופנים חשמליים וכ' המטרה לקדם אמצעי מיקרומוביליטי כחלק מכלי תחבורה בעיר טבריה.



שביל אופנים

יש לטפל בחתכי רחובות כדי ליצור רצועות שתילה מספקות להצללת המדרכות, וכן רצועת הליכה רחבה כדי לעודד הליכה למרות הטופוגרפיה המתגרת.
כמו"כ בחינת הוספת שבילים נוספים בשיפועים ממותנים יותר ליצירת מרחב הליכה נעים ומקשר.

הליכתיות



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית טבריה

מצב קיים
תשתיות מים ביוב וניקוז

סירקין - בוכנר - קורנברג
מהנדסים יועצים בע"מ

טבריה | AVIV | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים

יוני 2025

- נחל רקת נמצא מצפון לעיר.
- נחל יבנאל מנקז את דרום מערב העיר.
- לא מסומנים פשטי הצפה בתמ"א 1.
- רצועות קווי קולחים נמצאות בפריפריה העירונית.
- במזרח העיר קיים אזור רגיש להחדרת נגר עילי (חשוד בזיהום קרקע). פתרונות החדרת נגר בתחום זה יידרשו לסקר קרקע ואישור רשות המים.



תכנית מתאר ארצית
נוסח מאוחד
תמ"א 1
תשריט ראשי - גליון מס' 2

מקרא

מים

- אתר איגום והחדרה
- אתר התפלה
- מוצא ימי למי רכז
- מתקן טיפול בשפכים
- קו / מובל מים

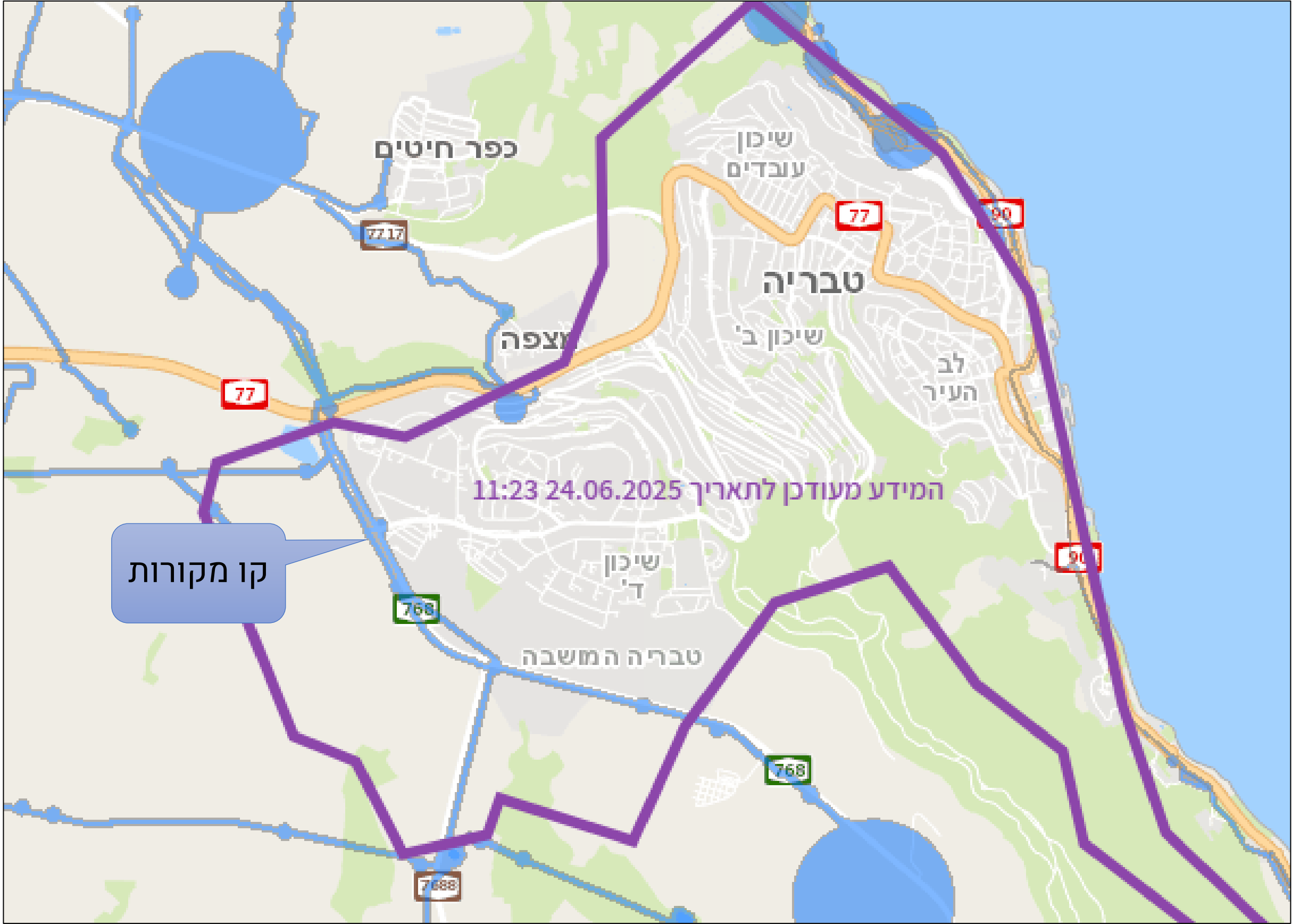
- רצועה לתכנון קו מי מערכת
- מוביל ארצי בצינור טמון
- מוביל ארצי בתעלה פתוחה
- הטיית המעיינות מליחים במוביל הארצי
- קו קולחין ארצי
- קו קולחין אזורי
- אזור רגישות להחדרת מי נגר עיל

נחלים

- נחל ראשי
- נחל משני
- פשט הצפה
- שטח הצפה

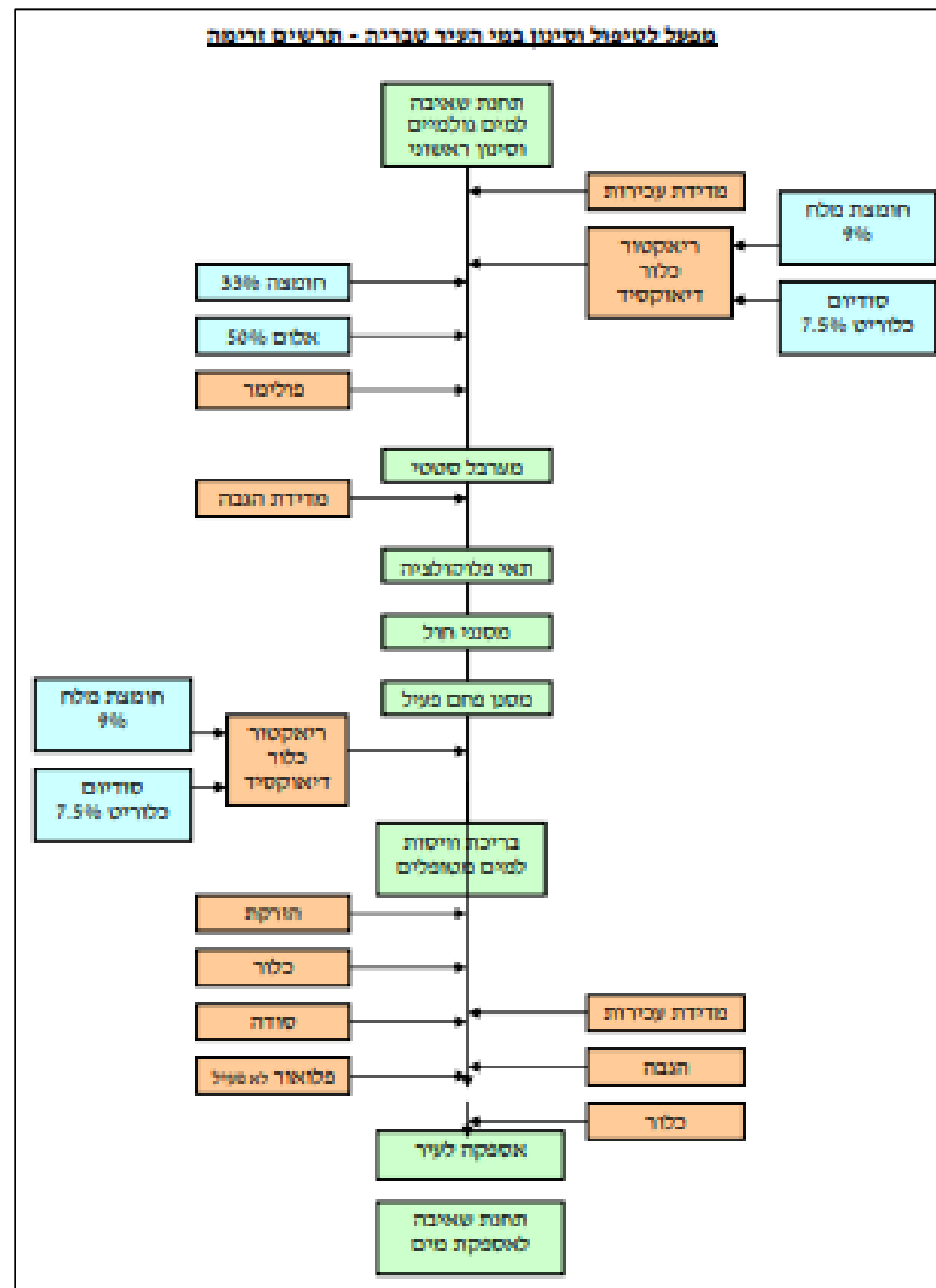
מקורות – מערכת אספקת מים אזורית

- מערכת אספקת המים של מקורות נמצאת ממערב לעיר, באזורים הגבוהים.
- מקור המים של טבריה היה מי הכנרת בלבד, בתכנית האב למים נקבע כי יתווסף חיבור למערכת מקורות האזורית על מנת לספק לפחות 50% מצריכת המים העירונית במקרה תקלה.



מערכת אספקת מים עירונית

- לעיר תכנית אב למים שהוכנה על ידי משרד ה.מ.ד.י ליעד אוכלוסיה של כ-110,000 נפש לשנת 2050.
- התכנית עודכנה בשנת 2020.
- מערכת אספקת המים לטבריה, מתבססת על שאיבה מהכנרת וסינון המים, במתקן סינון, הממוקם על שפת הכנרת
- במתקן קיימות שתי מערכות שאיבה, הכוללות 3 משאבות כל אחת.
- כושר ההולכה של הצנרת הנו כ-2,100 מ"ק"ש, בעוד קיבולת מתקן הסינון הנה כ-1,350 מ"ק"ש.
- בתכנית האב למים נקבע כי כושר הסינון יישאר, תווסף בריכת וויסות של כ-5,500 מ"ק למתקן הסינון ויתווסף חיבור למערכת האזורית של מקורות.



מערכת אספקת מים עירונית



- בתכנית האב למים נקבע כי יתווסף חיבור למערכת מקורות האזורית על מנת לספק לפחות 50% מצריכת המים העירונית במקרה תקלה.
- יתווספו מספר חיבורים באזורי לחץ שונים.
- לאור ההבדלים הטופוגרפיים, מכ-210- מ' ליד חוף הכנרת, עד ל-250+ מ', בטבריה עילית, חולקה מערכת אספקת המים, ל-7 אזורי לחץ
- בכל אזור קיימת בריכת איגום ומכון הגברת לחץ השואב את המים לאזור הבא.

מערכת אספקת מים עירונית

טבלה מס' 27 א' : נפח איגום - קיים ונדרש לפי מהנדס העיר:

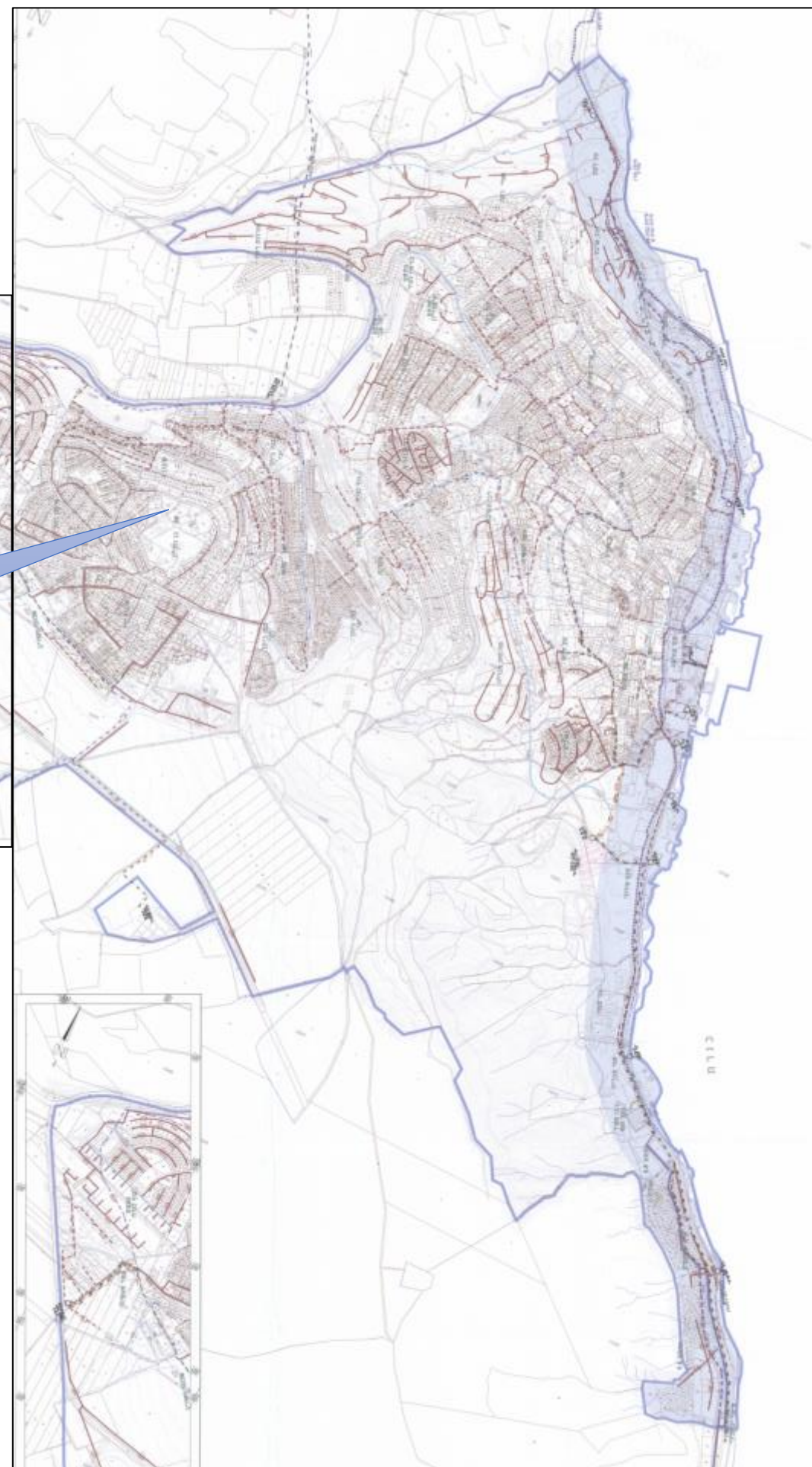
אזור לחץ	צריכה יומית, בשנת 2040	איגום קיים	איגום אופרטיבי דרוש לפי 1/3 יום שיא	איגום אופרטיבי דרוש לפי תעו"ז	הערה
מותקן סינון (מכון 1 א')	41,714 (*)	2,000	13,905	14,562	תוספת איגום, בנפח 5,500 מ"ק
2	8,522	100 X 2 + 400 + 1,000	1,203	2,587	בריכה חדשה, בנפח 3,200 מ"ק, במקום קיימת
3 + 3 א'	10,248	4,700	3,020	7,123	אין שינוי – הבריכות באזור 4 ו-4 א' ישרתו את תוספת האיגום של אזור זה
4 א'	3,736	400	807	1,577	מוצע להרוס את הבריכה ולהקים בריכה 2,000 מ"ק
4	1,180	3000 מ"ק + 1000 מ"ק	1,450	2,107	רזרבה לאזורים נמוכים אין שינוי
5	2,084	4,000	1,000	1,842	אין שינוי
6	9,910	6,000	6,039	9,353	מוצע להקים בריכה בנפח 4,000 מ"ק
7	1,140	300	387	790	מוצע לוותר על נפח איגום (קיים רזרבה בבריכות מס' 6)
סה"כ	41,715	23,000	13,905	39,941	תוספת איגום של כ- 14,700 מ"ק

- בעיר קיים נפח איגום של כ- 23,000 מ"ק.
- על פי תכנית האב למים יתווסף לעיר נפח איגום של כ- 14,700 מ"ק לשנת היעד.

מערכת הביוב העירונית

- לעיר תכנית אב לביוב שהוכנה על ידי משרד ה.מ.ד.י ליעד אוכלוסיה של 62,000 נפש לשנת 2040.
- התכנית עודכנה בשנת 2016.
- מערכת הביוב מופרדת לשני אזורי ביוב ראשיים –
 1. טבריה עילית.
 2. מרכז העיר ומורדות טבריה.
- טבריה עילית – האזור מחולק לשני תתי אזורי ביוב. אזור התעשייה מתבייב לתחנת שאיבה הסונקת את השפכים לקו המאסף של אזור המגורים.
- השפכים מגיעים למכון קדם טיפול "טבריה עילית" ומשם מוזרמים למט"ש כפר חיטים.

טבריה
עילית



- נספח ביוב לתכנית המתאר, בלשה ילון

מערכת הביוב העירונית

- מרכז העיר ומורדות טבריה –
- מחולק לכ-10 אזורי ביוב המתבייבים דרך מערך תחנות שאיבה אל תחנת השאיבה הראשית הנמצאת באזור ביוב 3.
- תחנת השאיבה הראשית סונקת את השפכים ע"י קו סניקה בקוטר 710 מ"מ ובאורך של כ-10.5 ק"מ אל מתקן טיהור השפכים ביתניה.

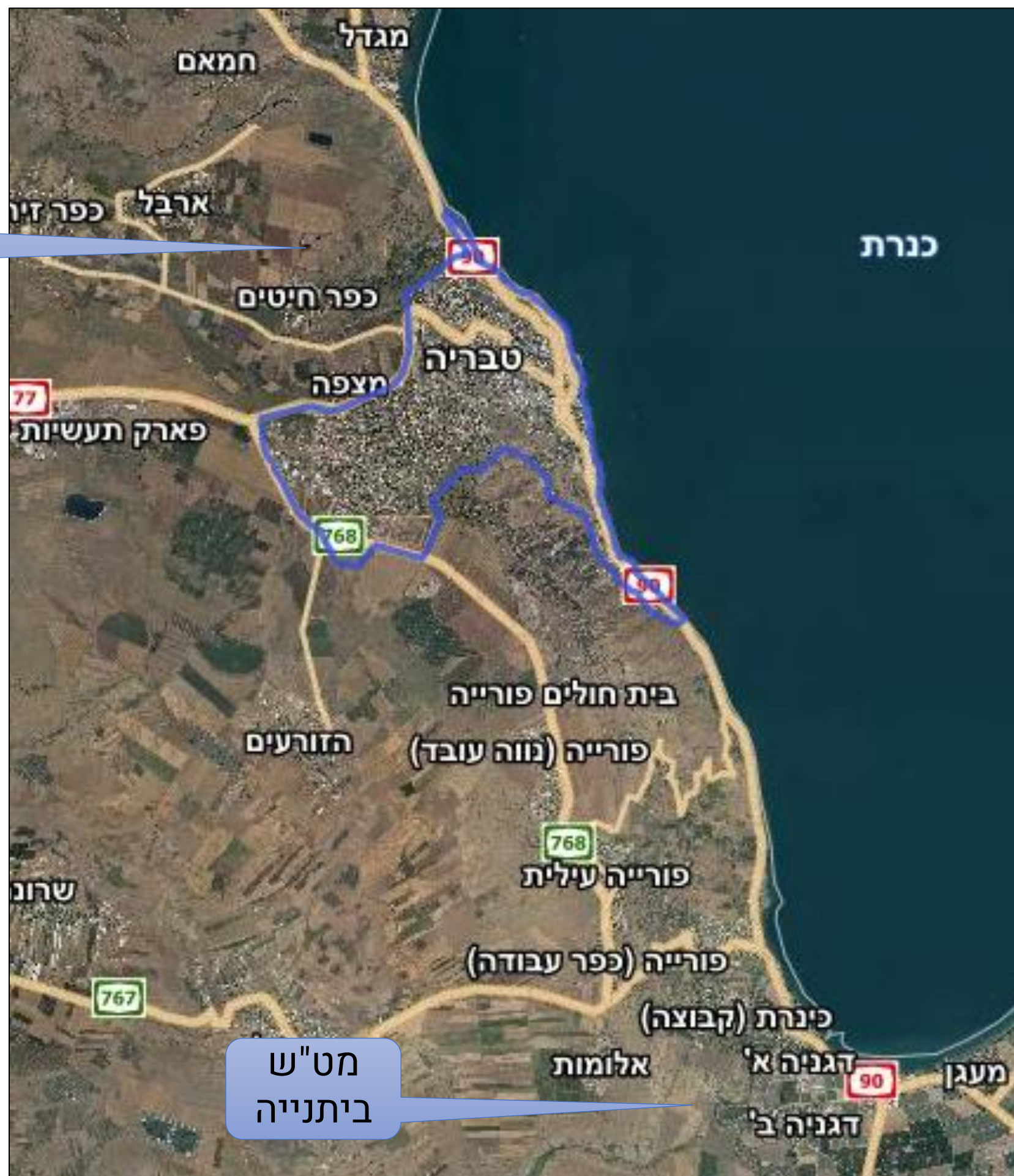
מרכז
ומורדות
העיר



- נספח ביוב לתכנית המתאר, בלשה ילון

מערכת הביוב האזורית

- כאמור, העיר מתבייבת לשני מתקני טיפול בשפכים – מט"ש כפר חיטים ומט"ש ביתנייה.
- מט"ש כפר חיטים – הוקם בשנת 2008. מטפל בשפכי טבריה עילית ויישובי גליל תחתון. המט"ש מטפל בשפכים לרמה שלישונית.
- מט"ש ביתנייה - משותף לעיר טבריה ומוא"ז עמק הירדן. המט"ש מפיק קולחים ברמה שלישונית המיועדים לניצול להשקיה חקלאית, לאחר מיהול עם מי התפלה בשטחי יישובי עמק הירדן.



מערכת הביוב האזורית

- על פי תכנית האב הארצית למשק הביוב מט"ש כפר חיטים בעל קיבולת של כ-9,000 מ"ק ליום (מק"י) ולא מתוכנן לשדרוג נוסף.
- מט"ש ביתניה בעל קיבולת של כ-16,000 מק"י ומתוכנן לגדול לכ-22,000 מק"י לשנת 2050.
- גם בתמ"א 1 / 29 – תכנית מתאר ארצית לשפכים וקולחים – מתוכנן מט"ש ביתניה לקיבולת של כ-21,000 מק"י לשנת 2050.

מרחב ביוב עמקים מזרח א'

תחזיות ושדרוגים

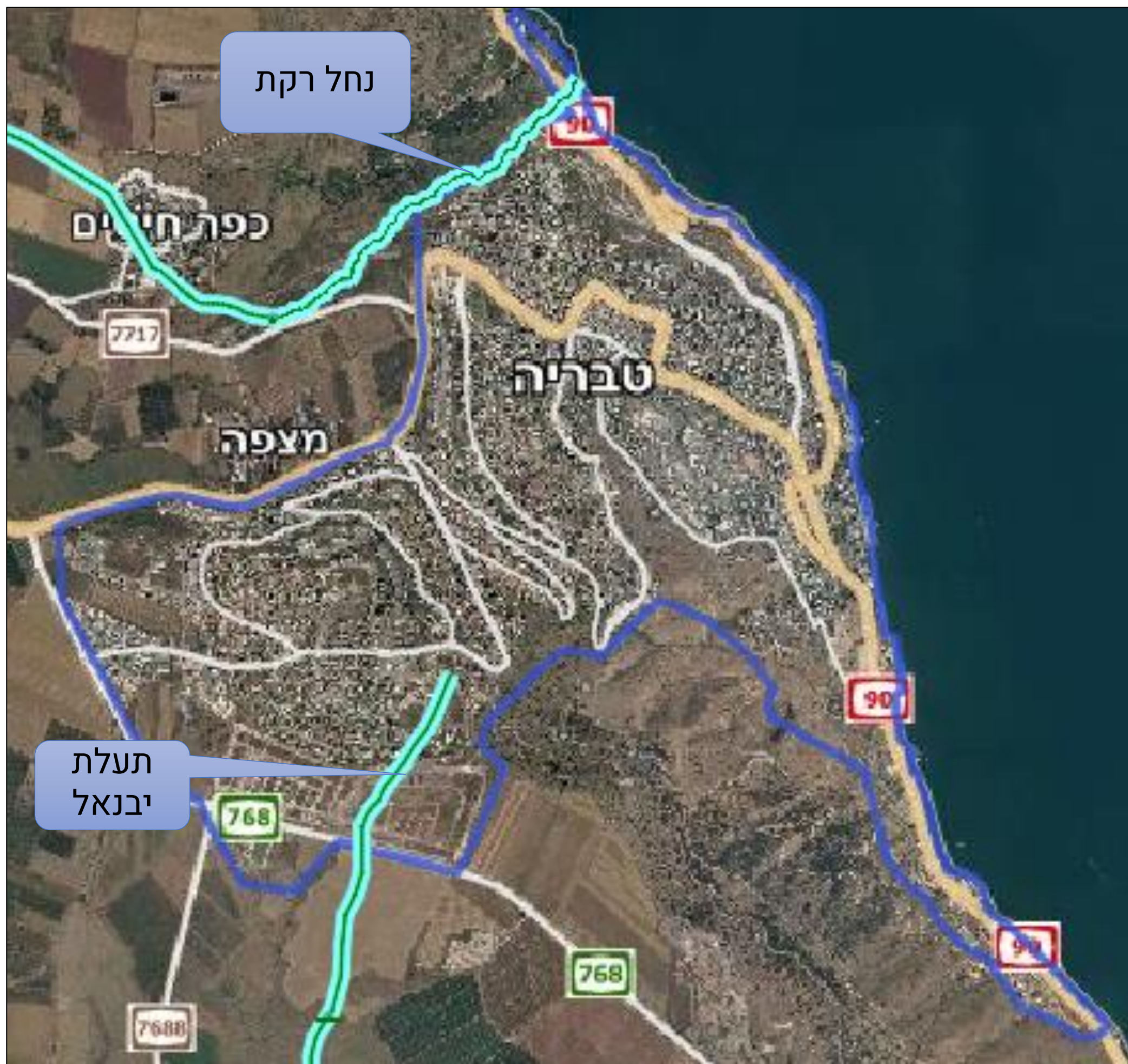
שם המט"ש	מצב קיים (אלמק"י)		תחזית (אלמק"י)				שדרוגים מאושרים (שנים ואלמק"י)	
	קיבולת	ספיקה	ספיקה 2030	ספיקה 2040	ספיקה 2050	ספיקה 2075	שנת שדרוג א' / ביטול	קיבולת שלב א' / שנת שדרוג ב' / ביטול
כפר חיטים	9.0	2.8	3.9	4.8	6.0	9.0	-	-
כפר מנדא	6.5	7.1	-	-	-	-	2028	-
קדמת גליל	לא ידוע	0.5	מבוטל	מבוטל	מבוטל	מבוטל	2024	-
שדה אילן	12.0	8.4	28	37	46	68	2028	48 / 2045
הסוללים	10.5	10.0	16.3	19.5	23.3	35.0	2026	16.0 / 2035
הזורעים	לא ידוע	0.1	מבוטל	מבוטל	מבוטל	מבוטל	2024	-
יבנאל	לא ידוע	0.7	מבוטל	מבוטל	מבוטל	מבוטל	2024	-
ביתניה	16.0	10.1	13.6	15.4	18.5	27.7	2038	22.0 / -
כפר תבור	לא ידוע	1.1	מבוטל	מבוטל	מבוטל	מבוטל	2028	-



מט"ש ביתניה

ניקוז ונחלים

- נחל רקת ונחל יבנאל מופיעים בתמ"א 1 כעורקי ניקוז משניים בעלי רצועת השפעה של 50 מטר לכל צד.
- אין פשטי הצפה בתחום הנחלים.



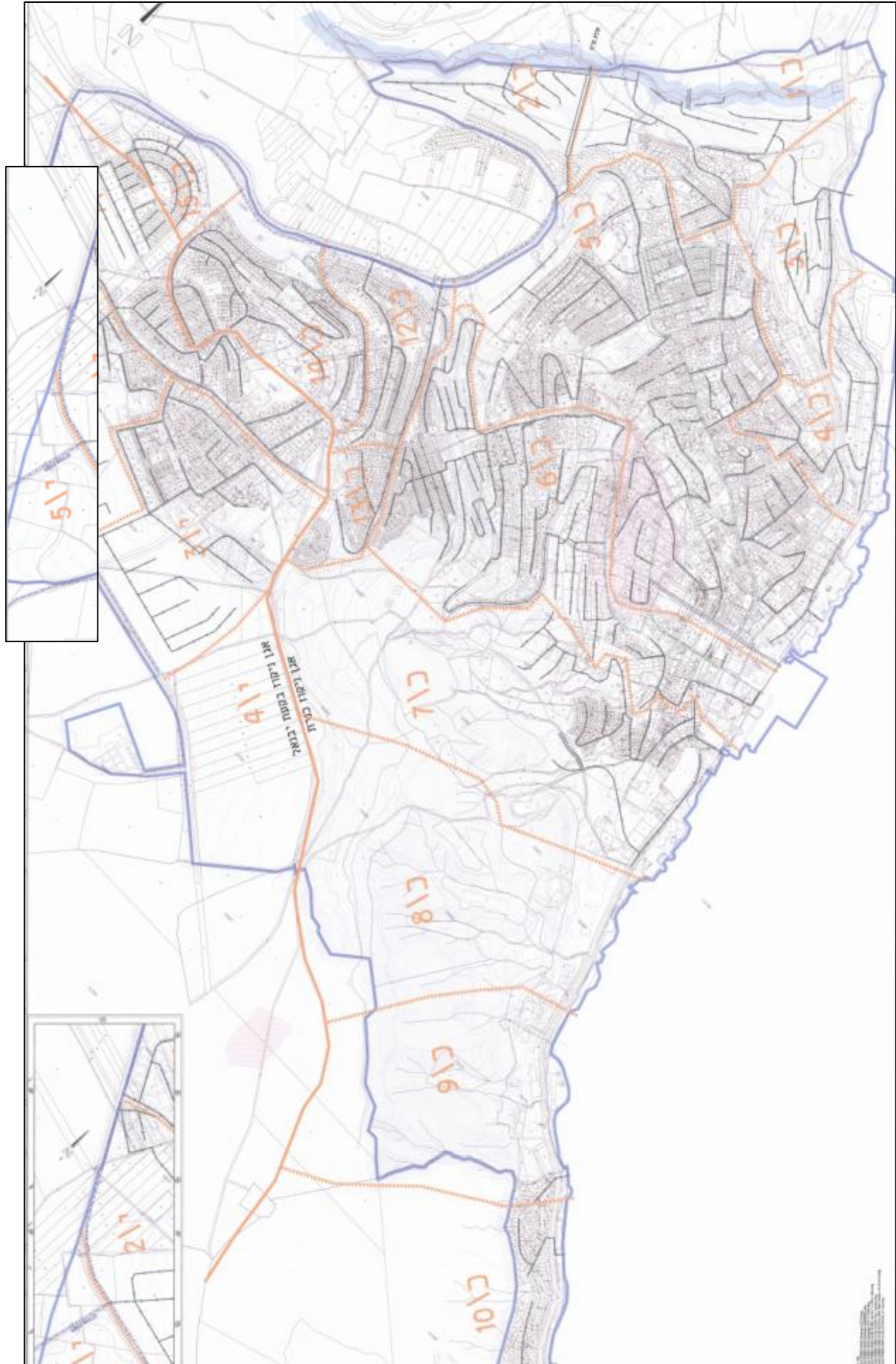
ניקוז ונחלים

- העיר מחולקת למספר אגני ניקוז על פי הטופוגרפיה.
- הפרש הגבהים בין מעלה העיר לבין חופי הכנרת הנו כ-450 מטרים.



ניקוז ונחלים

• על פי נספח הניקוז לתכנית המתאר אין צורך ואפשרות להחדרת מי נגר למי תהום ועל כן חשיבות השהיית מי הנגר הנה בהקטנת הספיקות למערכת הניקוז העירונית.



- נספח ניקוז לתכנית המתאר, בלשה ילון

ניהול נגר

•רגישות גבוהה/בינונית. הידרולוגית

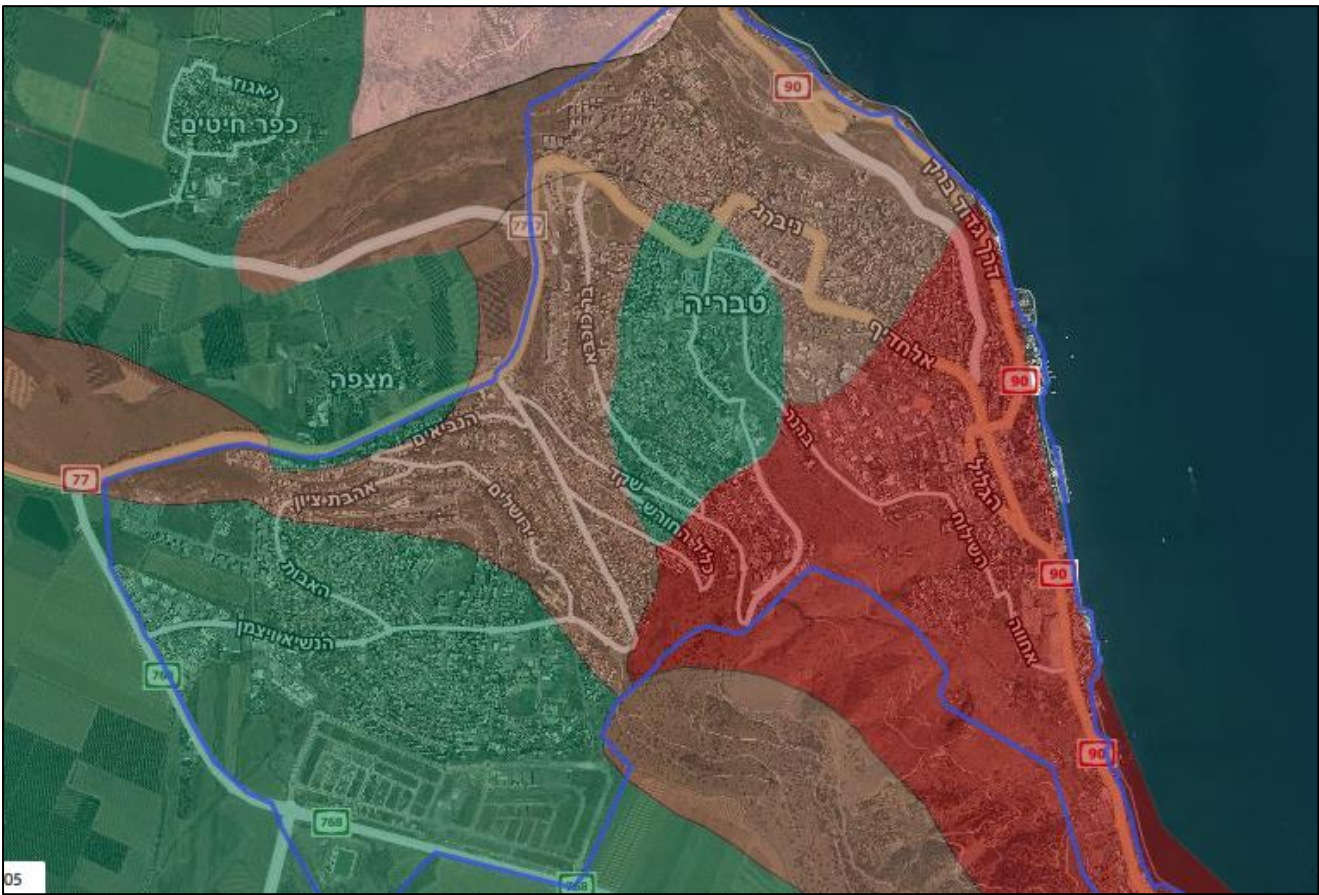
•קרקע ברובה גרומוסולית ואינה מתאימה לחלחול.

•טבריה אינה נמצאת באזור עדיפות להחדרה.

קרקעות אלוביות B

קרקעות גרומוסול ורנדזינה D

קרקעות גרומוסול H



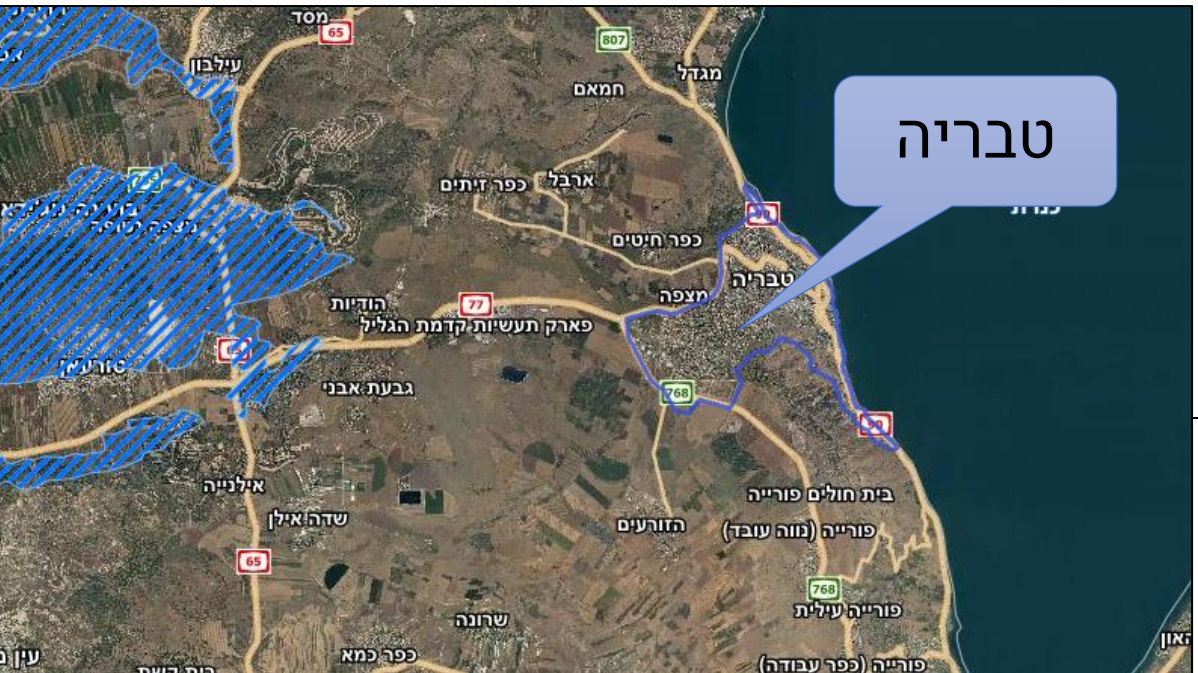
רגישות הידרולוגית

גבוהה מאוד

גבוהה

בינונית

בינונית ללא החדר



אזורי עדיפות להחדרה למי תהום

החדרה לתווח נקבובי

החדרה לתווח סדוק