

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית טבריה

ועדת היגוי 07/12/2025

שטח העיר - 16.22 קמ"ר

טבריה | AVIV | בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים

דצמבר 2025

צוות התכנון

ניהול הפרויקט

Aviv

אבי כהן צדק
אור בן-חיים לוי



אדריכלות

בר לוי אדריכלים

עדן בר
ראם מאיר
שקד תמיר
גלי שכנר



ייזום התכנית

עיריית טבריה

ראש העיר
יוסי נבעה

חבר מועצת העיר ממונה
התחדשות עירונית
מקסים דדון

מהנדס העיר
שני אלדן

מנהל מנהלת להתחדשות
עירונית
אמיר אגוזי

מנהל חברה וקהילה
נתי גליקמן



מים ביוב וניקוז

סירקין בוכנר קורנברג
יאיר קורנברג
אלון ברש



פרוגרמה

פיפל
שי עם שלם
רוני קטבי



שמאי

בר-לב תורקישר רובינזון
דניאל רובינזון
סחר סבן



תנועה ודרכים

מורן הנדסת דרכים
שי מורן
רחלי פיזם



שלבים עיקריים



הרכב ועדת ההיגוי

גוף	שם	תפקיד
עיריית טבריה	יוסי נבעה	ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית
לשכת התכנון ועדה מחוזית לתכנון ובנייה- צפון	דקלה עדי פרץ הילה הייבלום יהונתן ספיר	מתכננת המחוז מנהלת תחום אדריכלות בלשכת התכנון רפרנט צוות מזרחי- יועץ ללשכת התכנון
משרד הבינוי והשיכון	משה ענתבי	אדריכל מחוז צפון
משרד התחבורה	הראל דמתי	מפע"ת מחוזות חיפה והצפון
המשרד להגנת הסביבה	סיגל בלומנפלד	מנהלת מחוז צפון
רשות מקרקעי ישראל	מיכל ארבל אילנית מאיס	מתכננת מרחב צפון רמ"י מחלקת תכנון מרחב צפון רמ"י
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	גורי נדלר מאיה ברעם מיכל רביד	מנהל אגף תכנון מנהלת תחום בכירה תכנון רפרנטית טבריה
תאגיד מים וביוב- מי רקת	שאול דוד	מנכ"ל התאגיד

הנחיות המסמך

עיר תחתית

- עיר תחתית
- סכמת עוצמות עירוניות – מצב קיים ומוצע
 - שלד דרכים – מצב קיים ומוצע
 - פרוגרמה – מצב קיים ומוצע
- רובעים
- שלד ציבורי ומבנים לשימור מצב קיים
 - טופוגרפיה
 - שלד דרכים – מצב קיים ומוצע
 - סכמה עירונית מוצעת
- מתחמים
- ייעודי קרקע מצב מאושר
 - נתונים מצב קיים
 - סכמה תכנונית מוצעת
 - נתונים תכנוניים מוצעים

עיר עילית

- עיר עילית
- סכמת עוצמות עירוניות – מצב קיים ומוצע
 - שלד דרכים – מצב קיים ומוצע
 - פרוגרמה – מצב קיים ומוצע
- רובעים
- שלד ציבורי ומבנים לשימור מצב קיים
 - טופוגרפיה
 - שלד דרכים – מצב קיים ומוצע
 - סכמה עירונית מוצעת
- מתחמים
- ייעודי קרקע מצב מאושר
 - נתונים מצב קיים
 - סכמה תכנונית מוצעת
 - נתונים תכנוניים מוצעים

אסטרטגיה

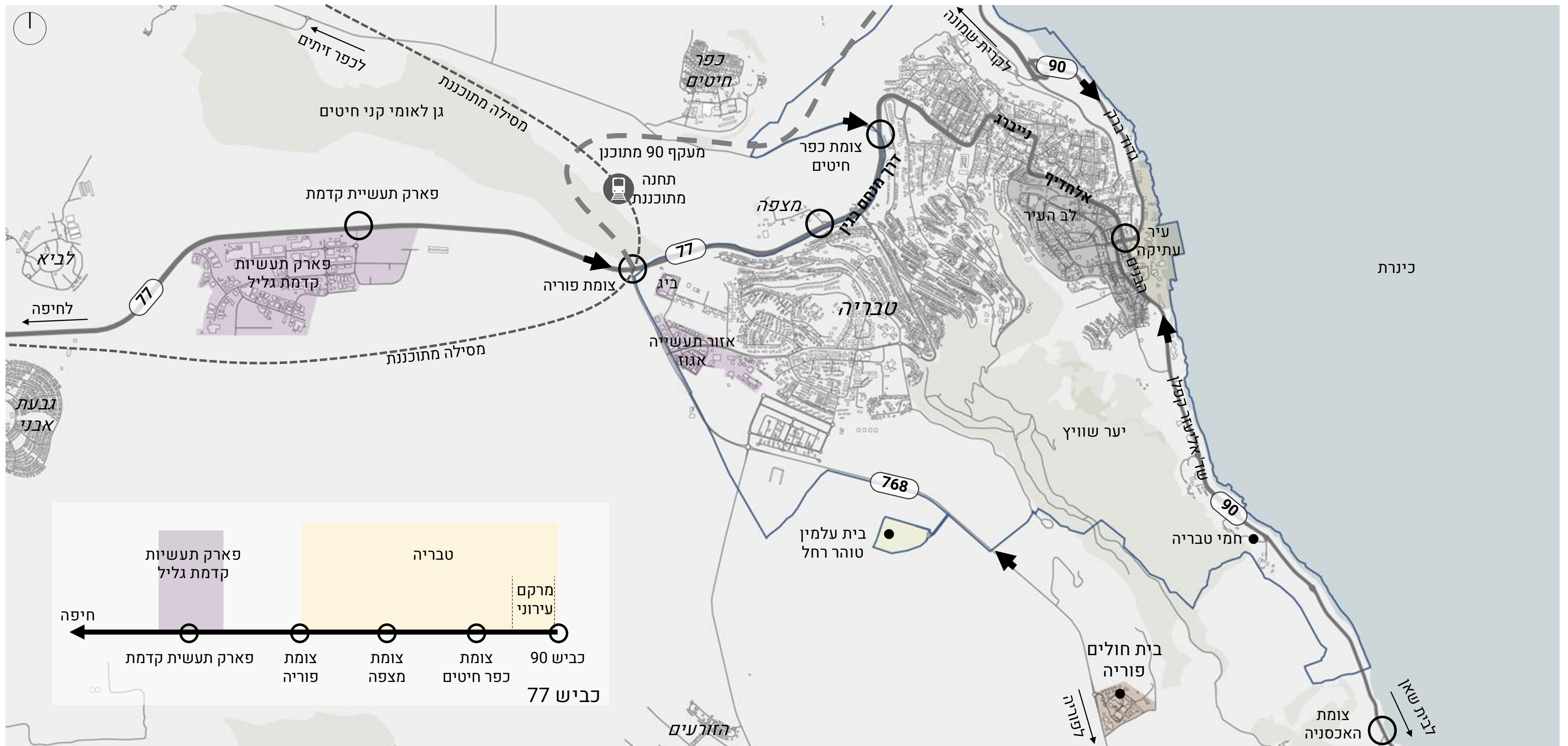
- הגדרת תחום להתחדשות עירונית
- אסטרטגיה לאופני טיפול בהתחדשות בעיר - כלים תואמים מקום
- הגדרת מבנה המסמך

מצב קיים

- התמצאות
- סטטוטוריקה
- תמ"אות, תמ"מ
 - תוכנית מתאר
 - מסמכי מדיניות עירוניים
- ניתוח עירוני
- שלד עירוני
 - מצב פיזי
 - תהליכי התחדשות ובניה
- תנועה
- פרוגרמה
- שמאות
- תשתיות

התמצאות | כבישים ארציים ומסילות רכבת - מצב מתוכנן

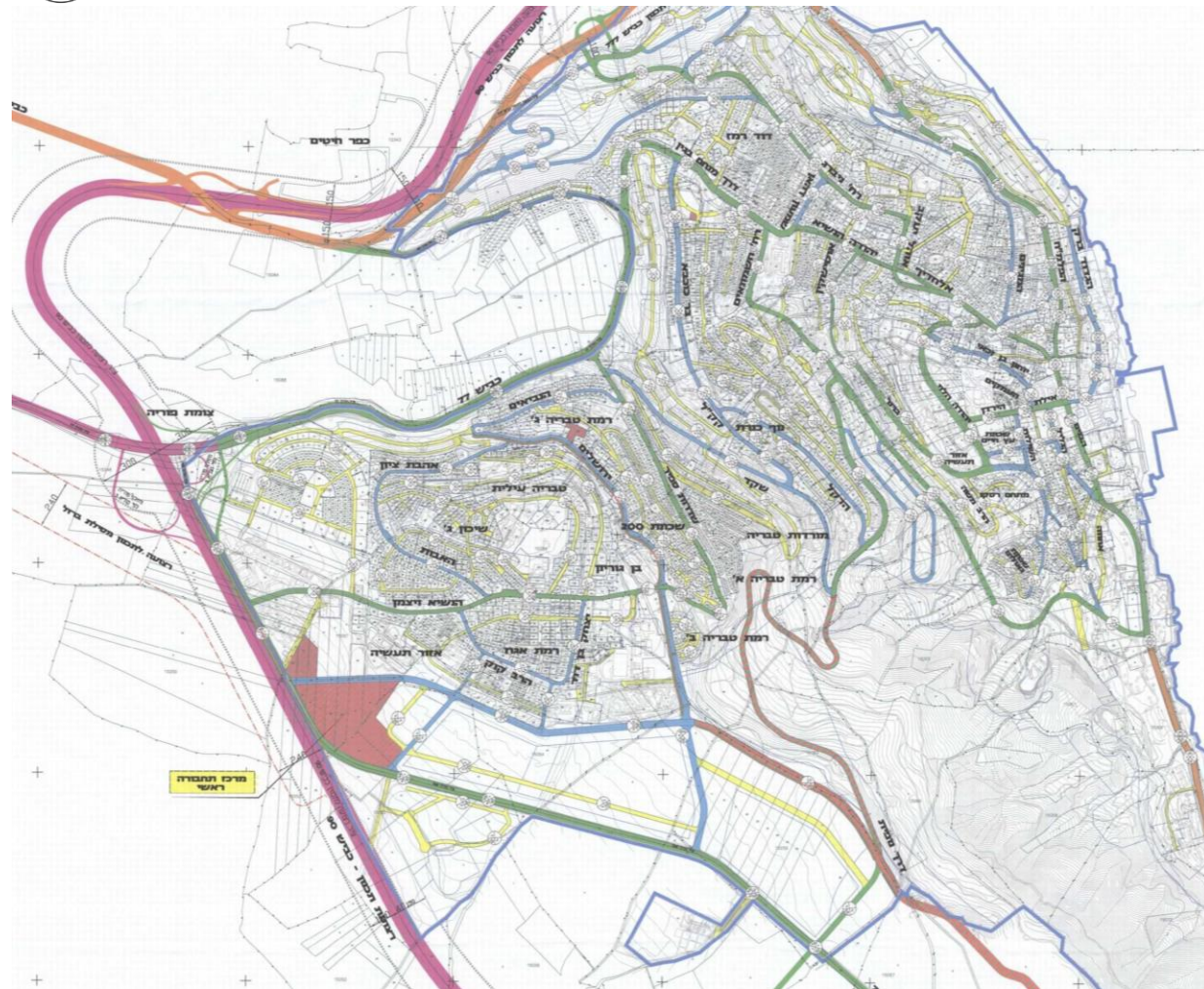




סיכום מצב קיים



תנועה



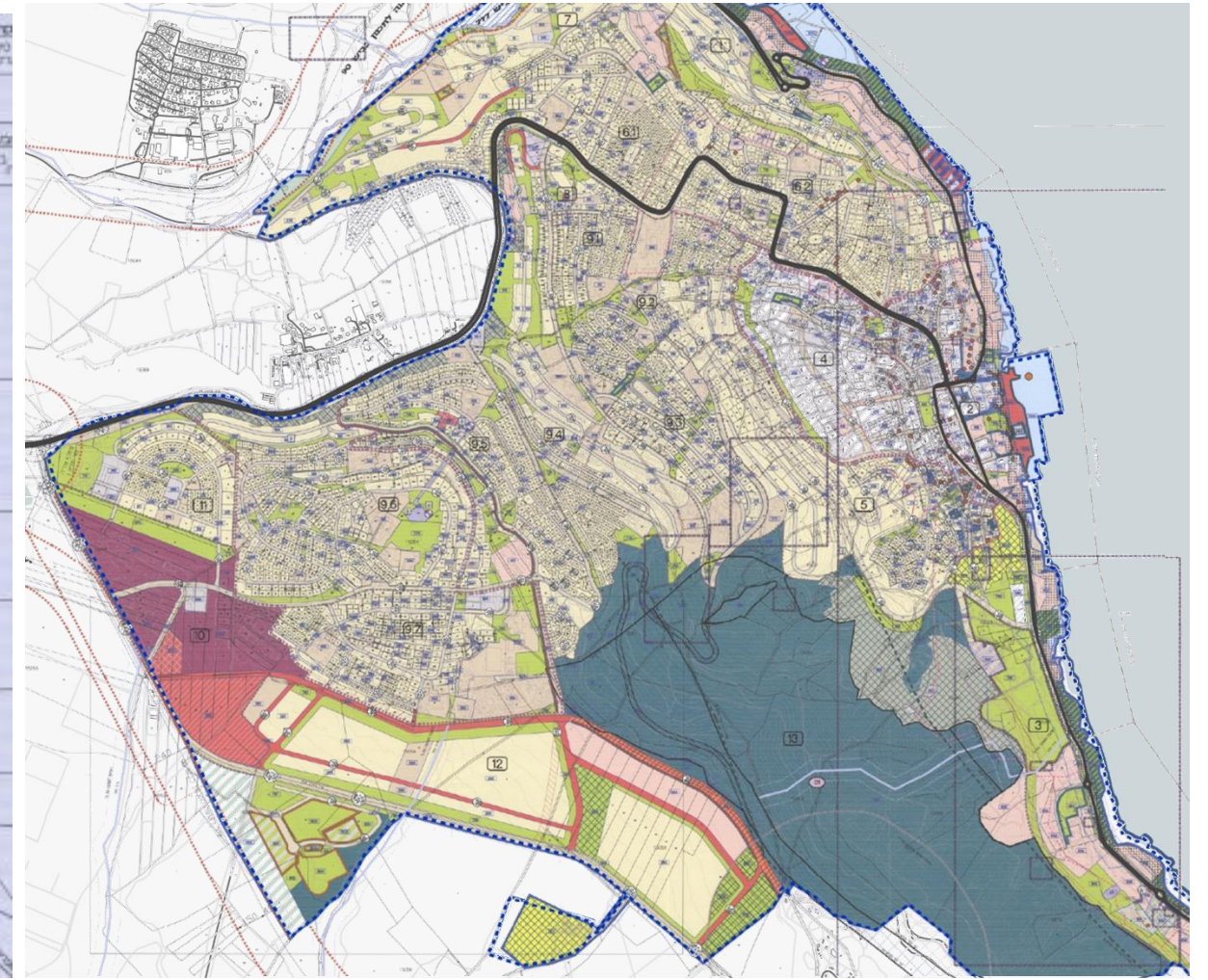
מיקום מרכז תחבורה ראשי הכולל תחנת רכבת. התווית עוקף כביש 90. מיקום חניון חנה וסע מחוץ לעיר העתיקה.

נספח נוף

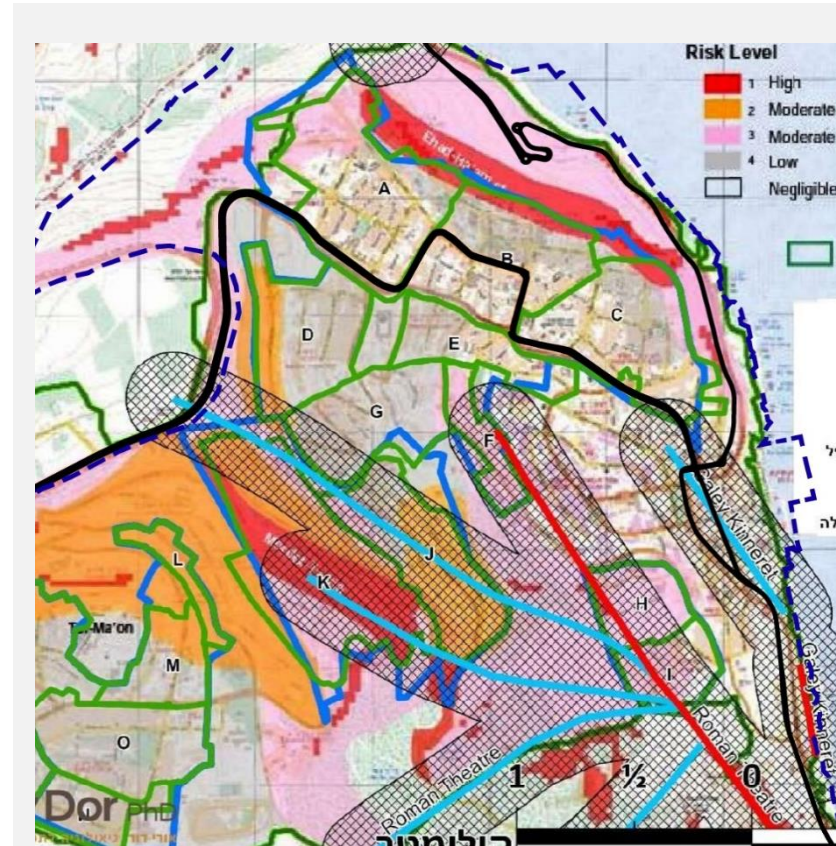


נספח הנוף מציע יצירת שלד ירוק המבוסס על היררכיה של שטחים פתוחים וקישור בניהם.

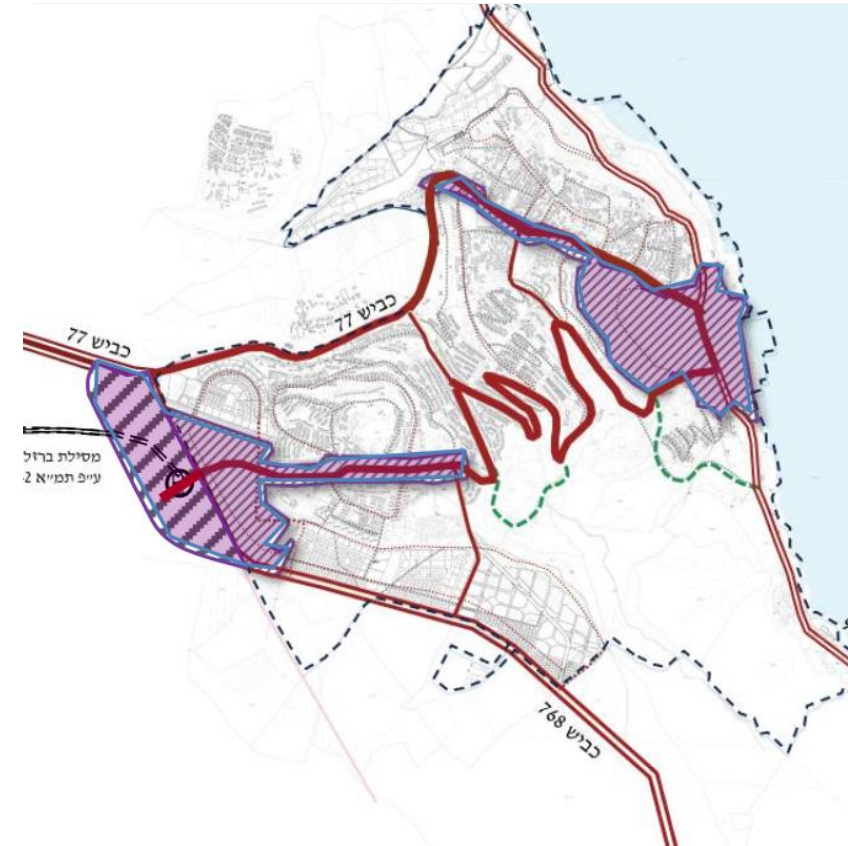
תשריט



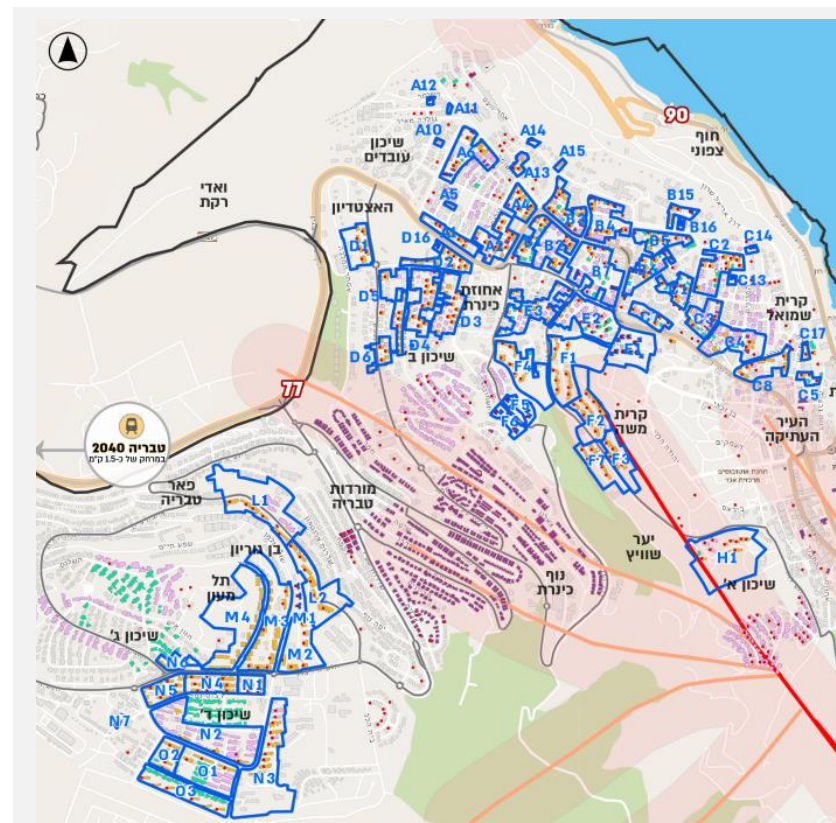
תוכנית לפיתוח העיר עד שנת 2025. תוספת שטחים למגורים, מסחר ותעשייה, תיירות.



ניתוח סיכוני רעידות אדמה
סטטוס: פורסם אוגוסט 2023
בעריכת: אורי דור ביוזמת
הרשות הממשלתית להתחדשות
עירונית



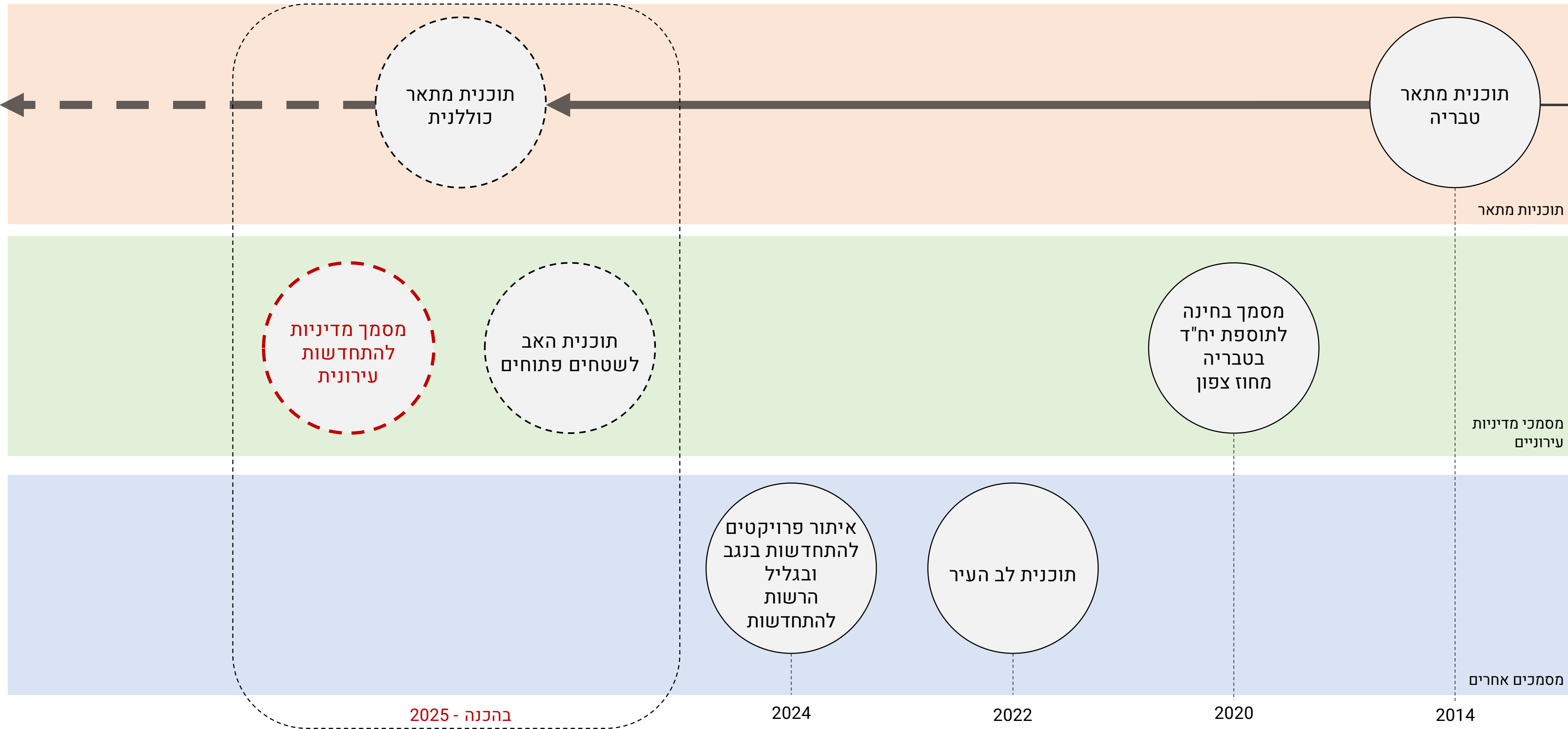
מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה
סטטוס: הוכן 2020
בעריכת: דני לזר אדריכלים



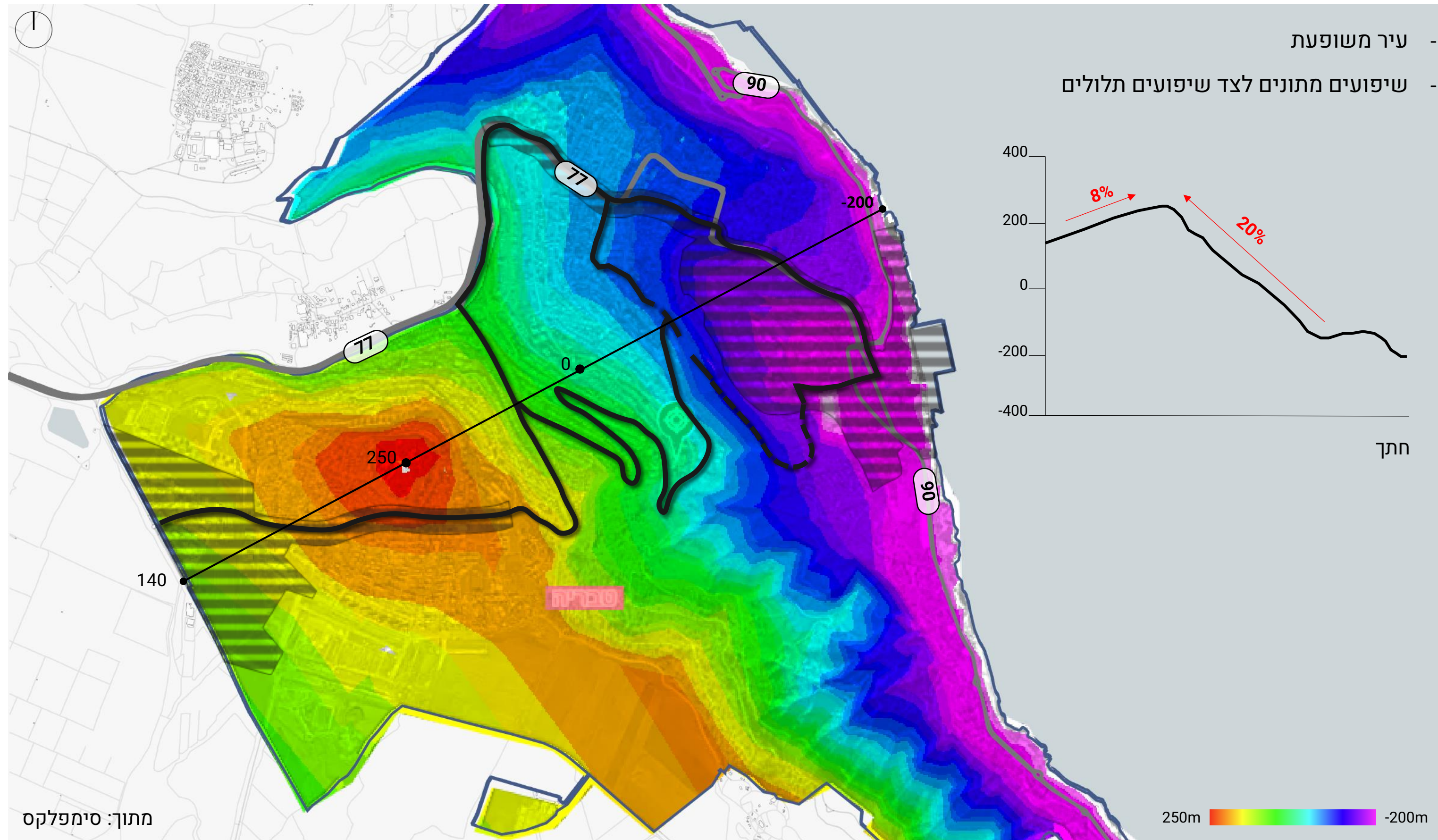
איתור פרויקטים להתחדשות
בנגב ובגליל
סטטוס: פורסם אפריל 2024
בעריכת: קיקה בראז, מזור פירשט, ארי
כהן – מיכאל וינד, ואביב ביוזמת הרשות
הממשלתית להתחדשות עירונית



טבריה לב העיר
סטטוס: התקבלה 2022
בעריכת: אורצקי אדריכלים ויובל
קדמון אדריכלים

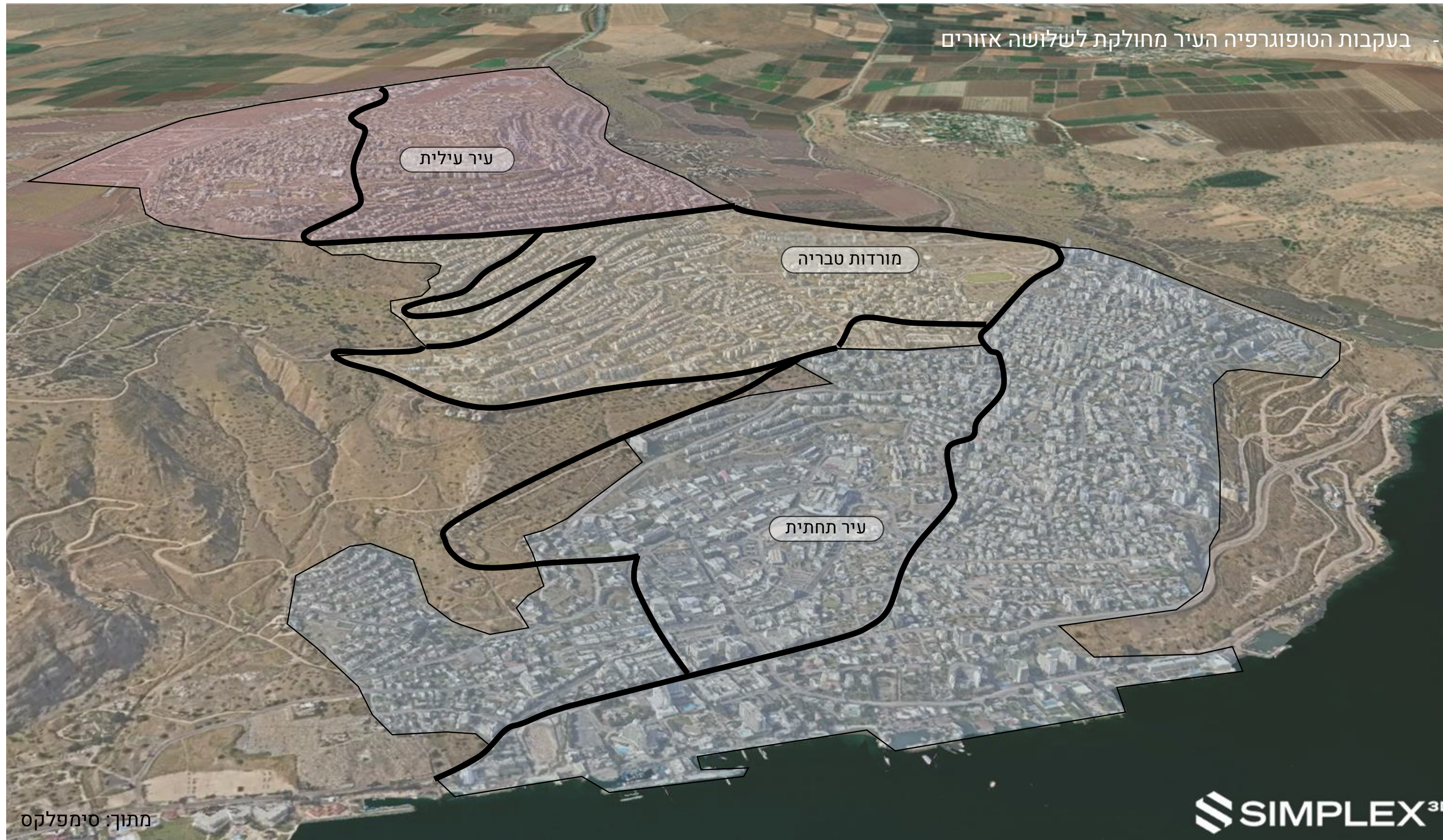


מצב קיים | טופוגרפיה



- טופוגרפיה
- חלוקת העיר
- סקר ססמי
- ניתוח שכונות
- תוכניות חדשות גדולות
- מתחמי התחדשות עירונית

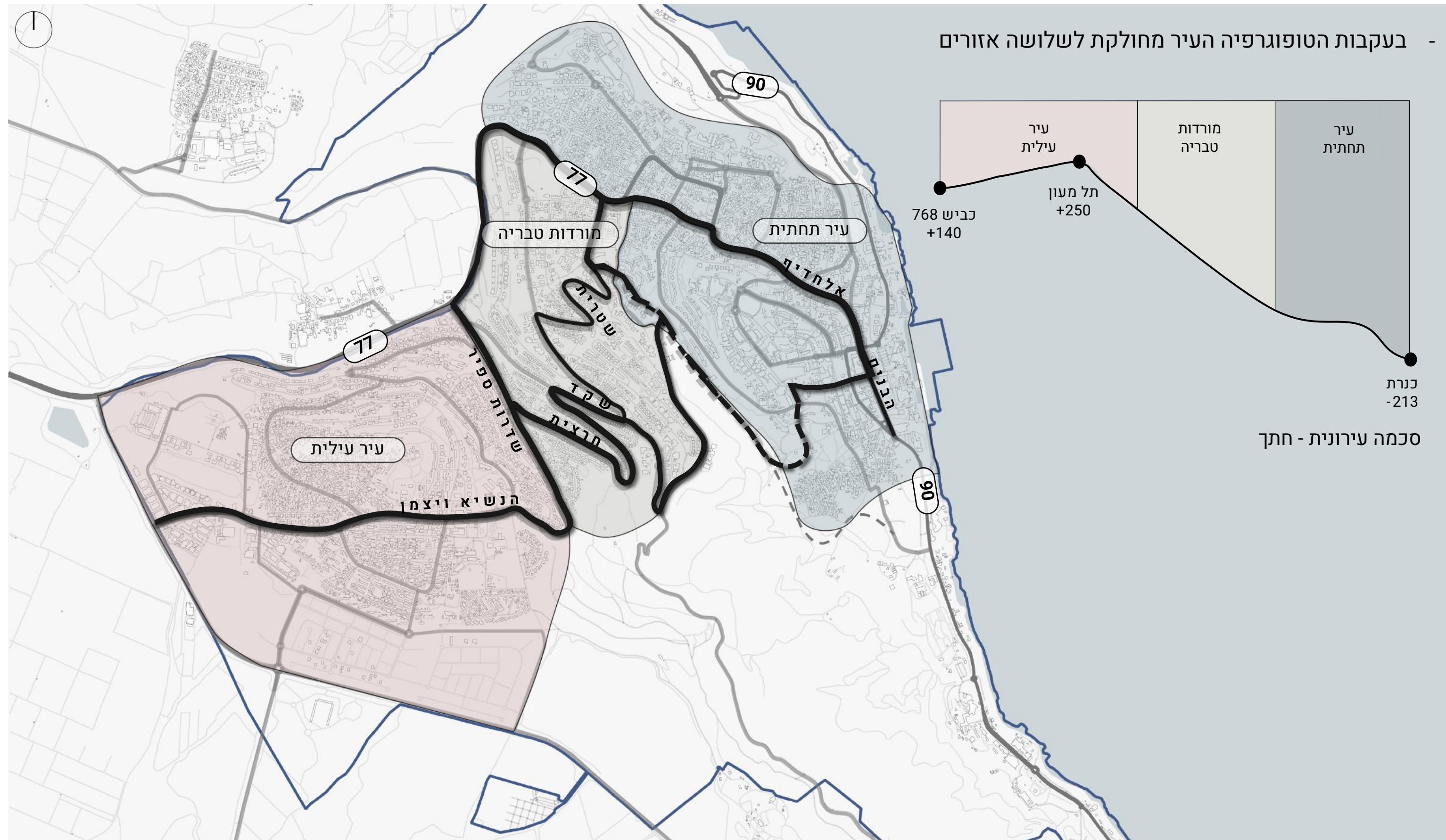
מצב קיים | חלוקת העיר



- טופוגרפיה
- חלוקת העיר
- סקר ססמי
- ניתוח שכונות
- תוכניות חדשות גדולות
- מתחמי התחדשות עירונית

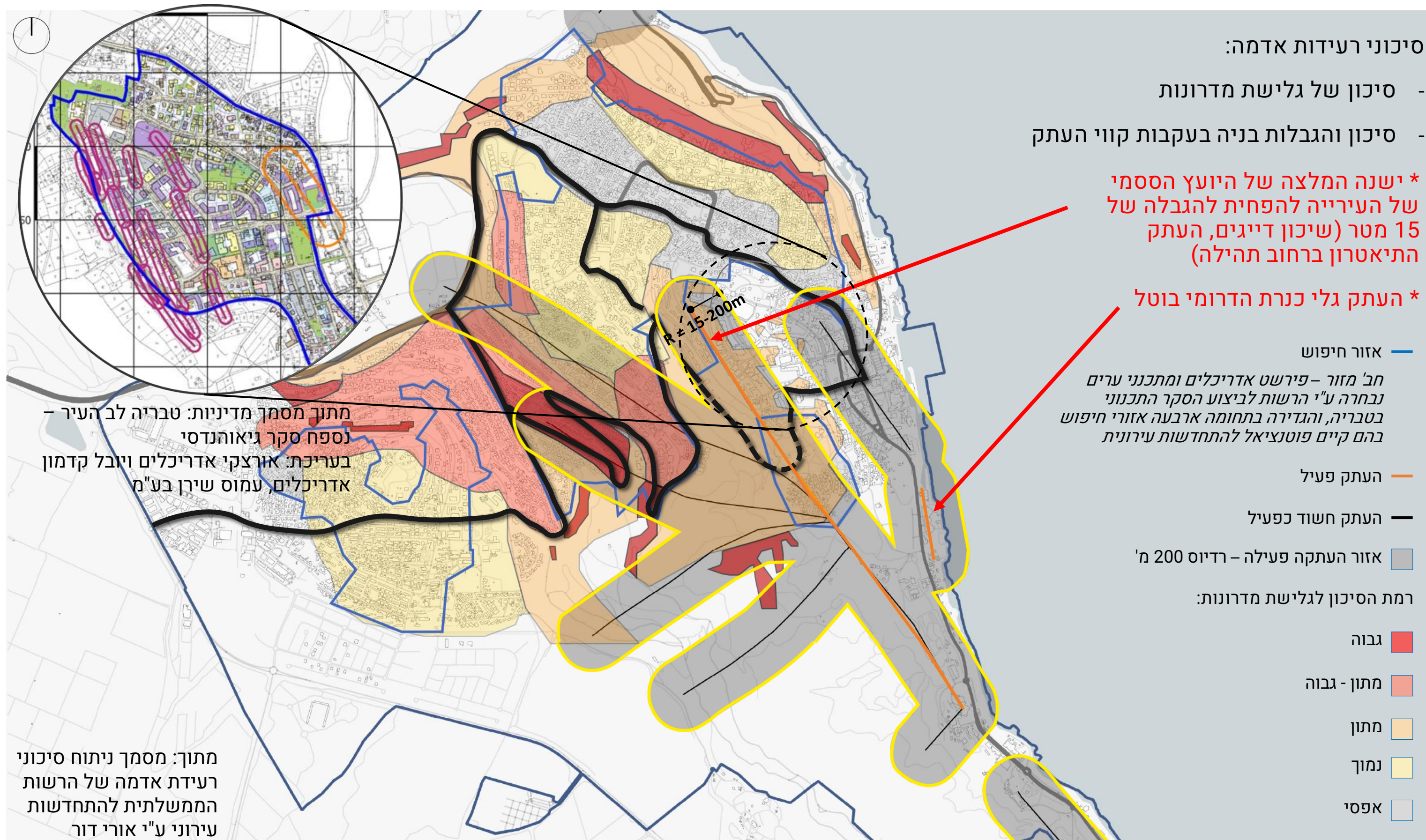
מתוך: סימפלקס

מצב קיים | חלוקת העיר



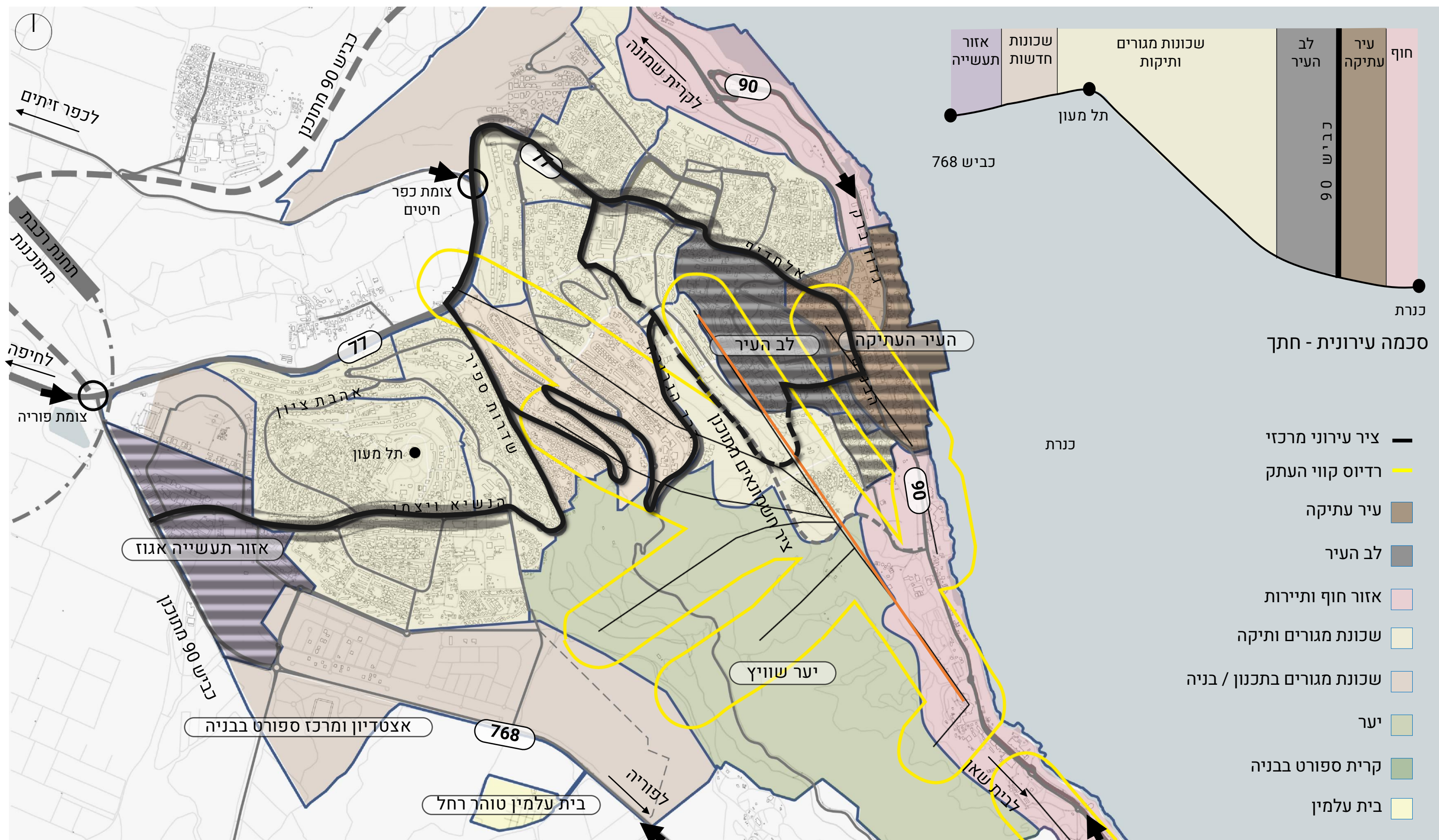
- טופוגרפיה
- חלוקת העיר
- סקר ססמי
- ניתוח שכונות
- תוכניות חדשות גדולות
- מתחמי התחדשות עירונית

מצב קיים | סקר ססמי



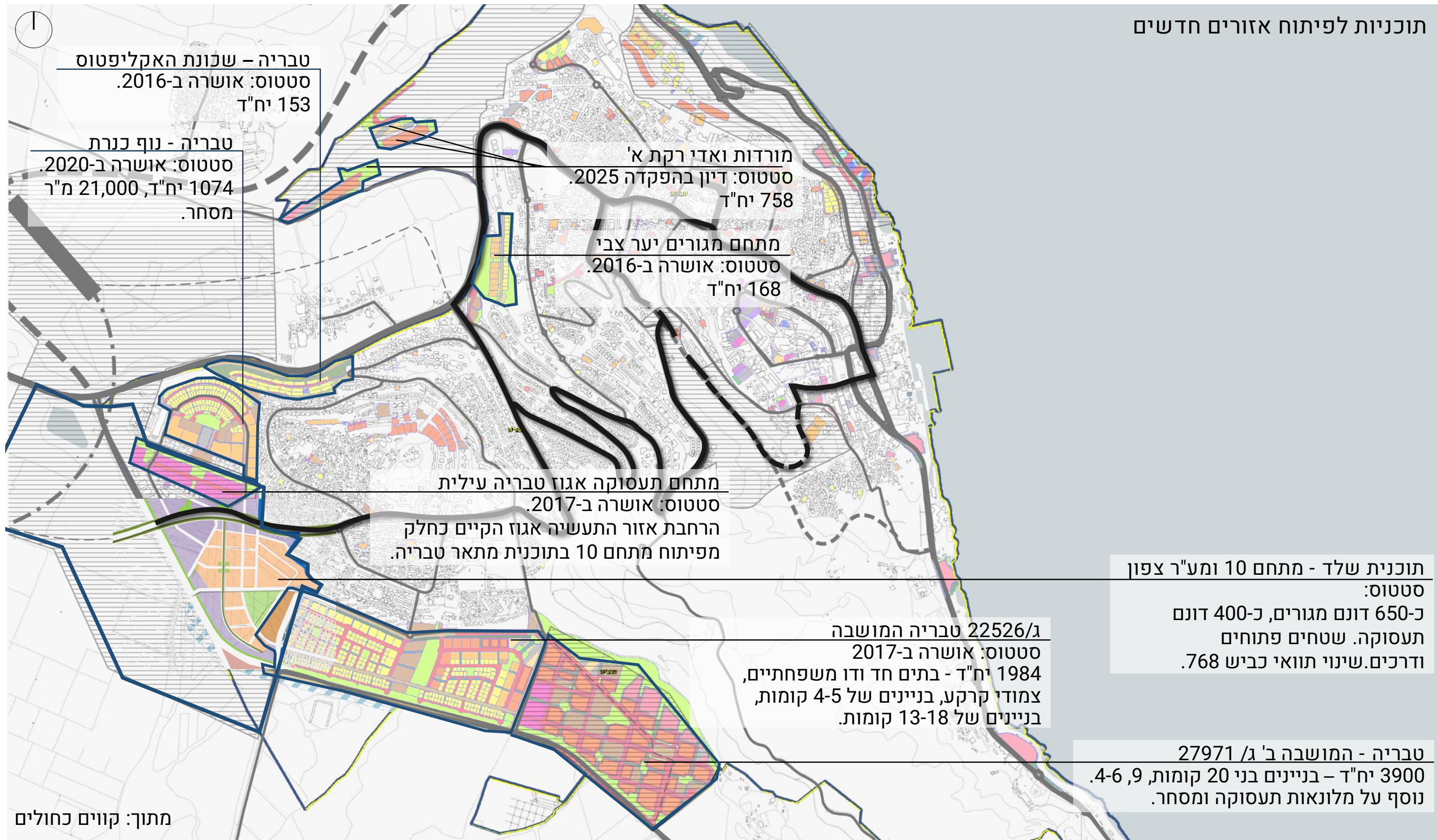
- טופוגרפיה
- חלוקת העיר
- סקר ססמי
- ניתוח שכונות
- תוכניות חדשות גדולות
- מתחמי התחדשות עירונית

מצב קיים | ניתוח שכונות



- טופוגרפיה
- חלוקת העיר
- סקר ססמי
- ניתוח שכונות
- תוכניות חדשות גדולות
- מתחמי התחדשות עירונית

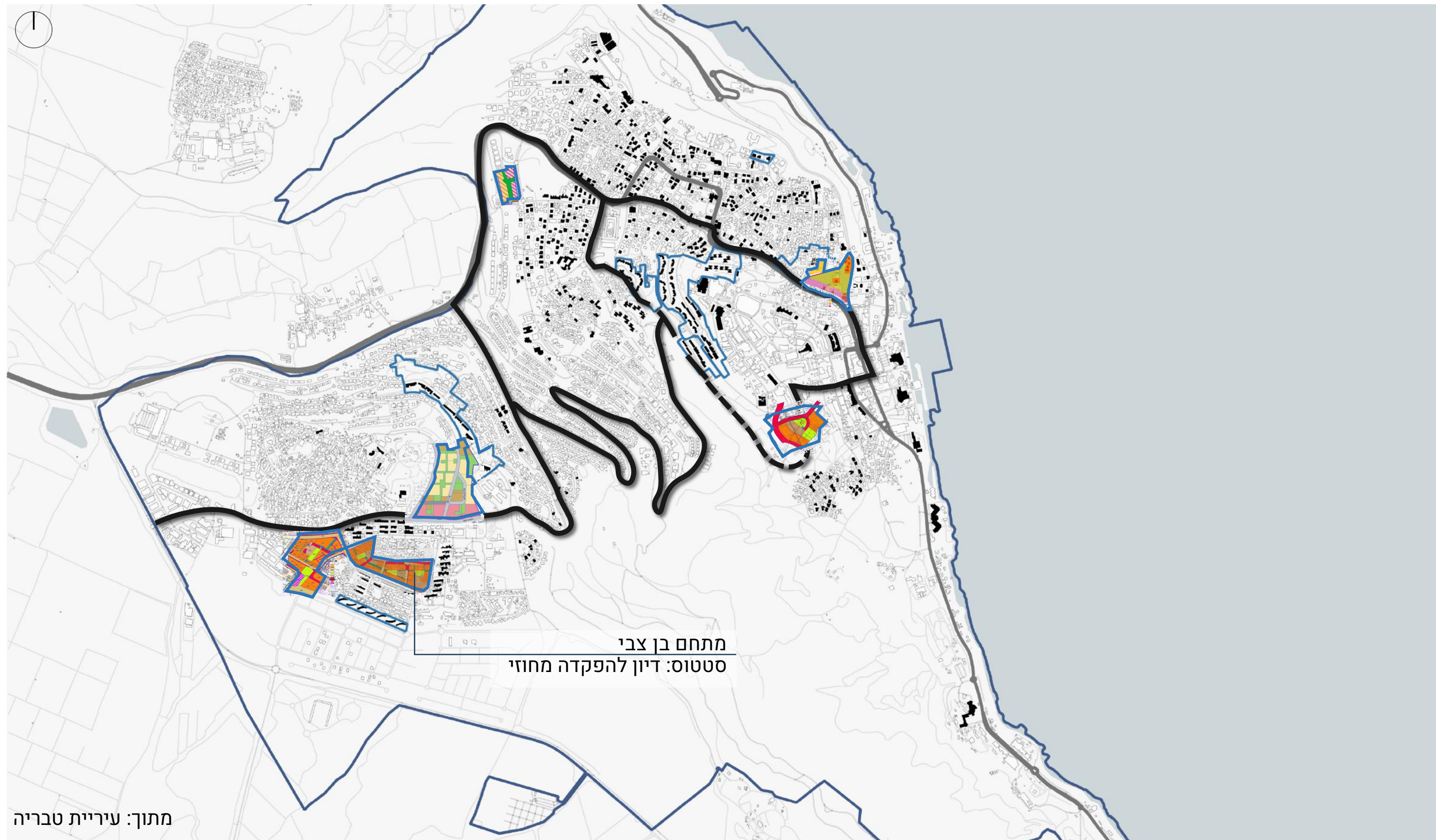
- ציר עירוני מרכזי
- רדיוס קווי העתק
- עיר עתיקה
- לב העיר
- אזור חוף ותיירות
- שכונת מגורים ותיקה
- שכונת מגורים בתכנון / בניה
- יער
- קרית ספורט בבניה
- בית עלמין



- טופוגרפיה
- חלוקת העיר
- סקר ססמי
- ניתוח שכונות
- תוכניות חדשות גדולות
- מתחמי התחדשות עירונית

מצב קיים | מתחמי התחדשות עירונית

- טופוגרפיה
- חלוקת העיר
- סקר ססמי
- ניתוח שכונות
- תוכניות חדשות גדולות
- מתחמי התחדשות עירונית



מתוך: עיריית טבריה

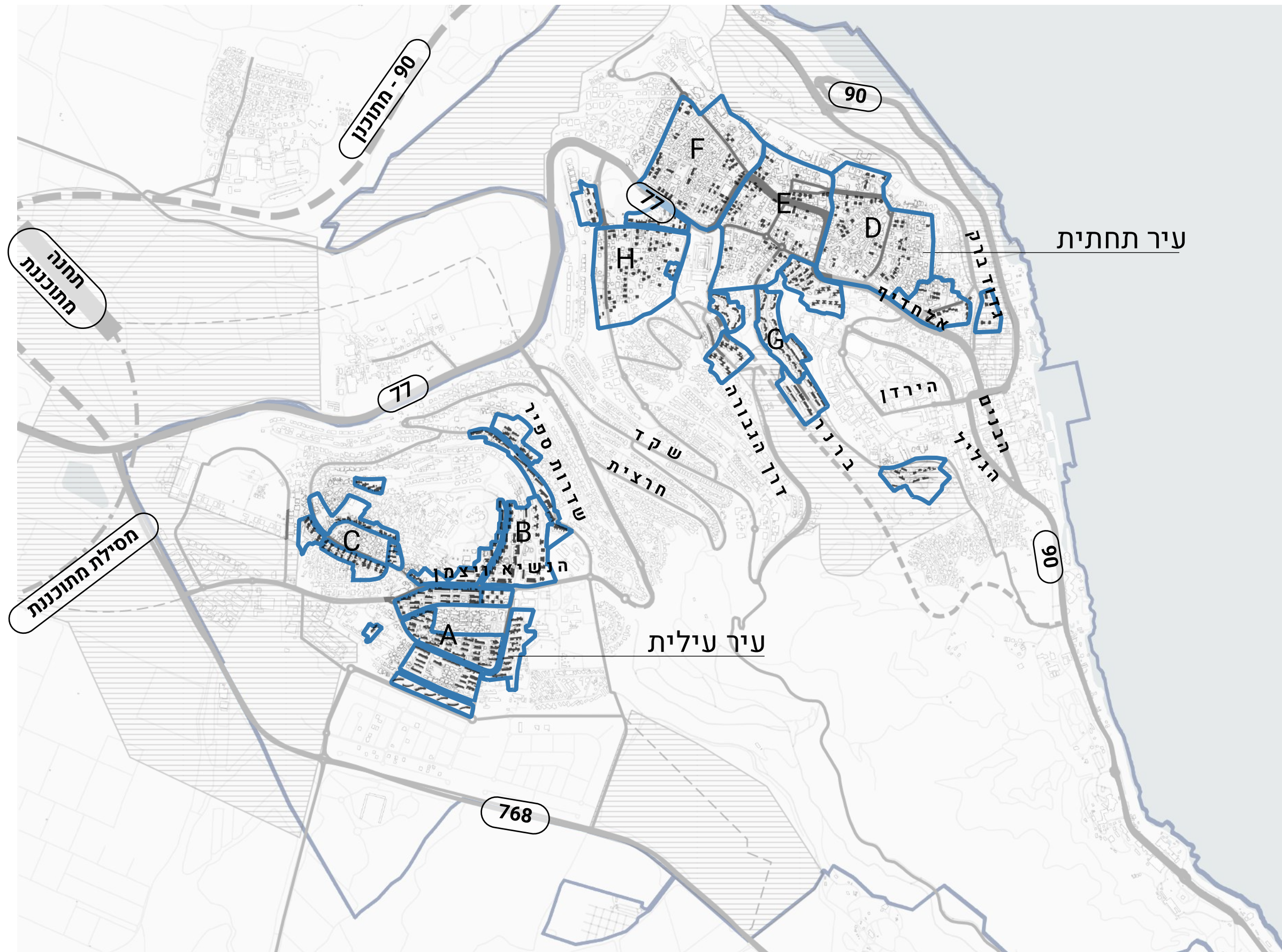
הגדרת תחום להתחדשות עירונית

תחום התחדשות עירונית

אותרו מבנים שמיועדים להתחדשות: בתים משותפים שנבנו לאחר 1980 (לא כולל מבני גג-גן וצמודי קרקע).

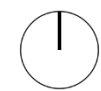
לא כולל את תחום תוכנית לב העיר והעיר העתיקה.

לצורך התכנון המבנים חולקו תחת אזורים, רובעים ומתחמים.



■ מבנים מיועדים להתחדשות

□ תחום להתחדשות עירונית



ניתוח מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות

מרכזים עירוניים ועירוב שימושים מצב מוצע

- פיתוח שני מרכזים עירוניים :

 - מע"ר בעיר התחתית כהמשך לעיר ההיסטורית.
 - מע"ר בעיר העילית אשר יהווה כניסה נוספת לעיר.
 - חיזוק המע"ר העילי ע"י תכנון שכונה חדשה בצמוד אליה
- חיזוק הצירים המקשרים בין שני חלקי העיר.

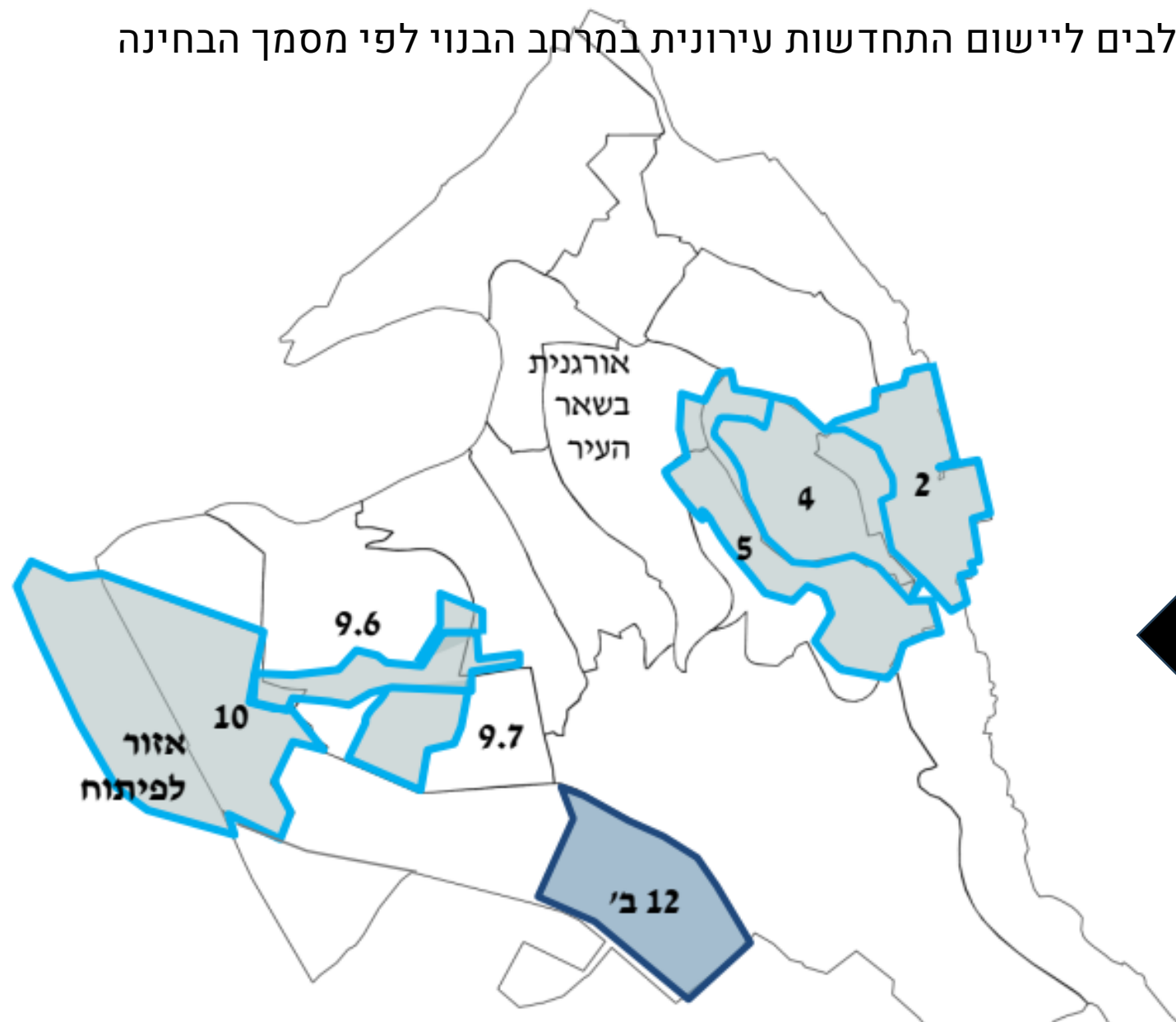
 - קביעת אזורים עם עירוב שימושים לאורך הצירים הראשיים.
- בניה אינטנסיבית במרכזים העירוניים ולאורך הצירים המקשרים.



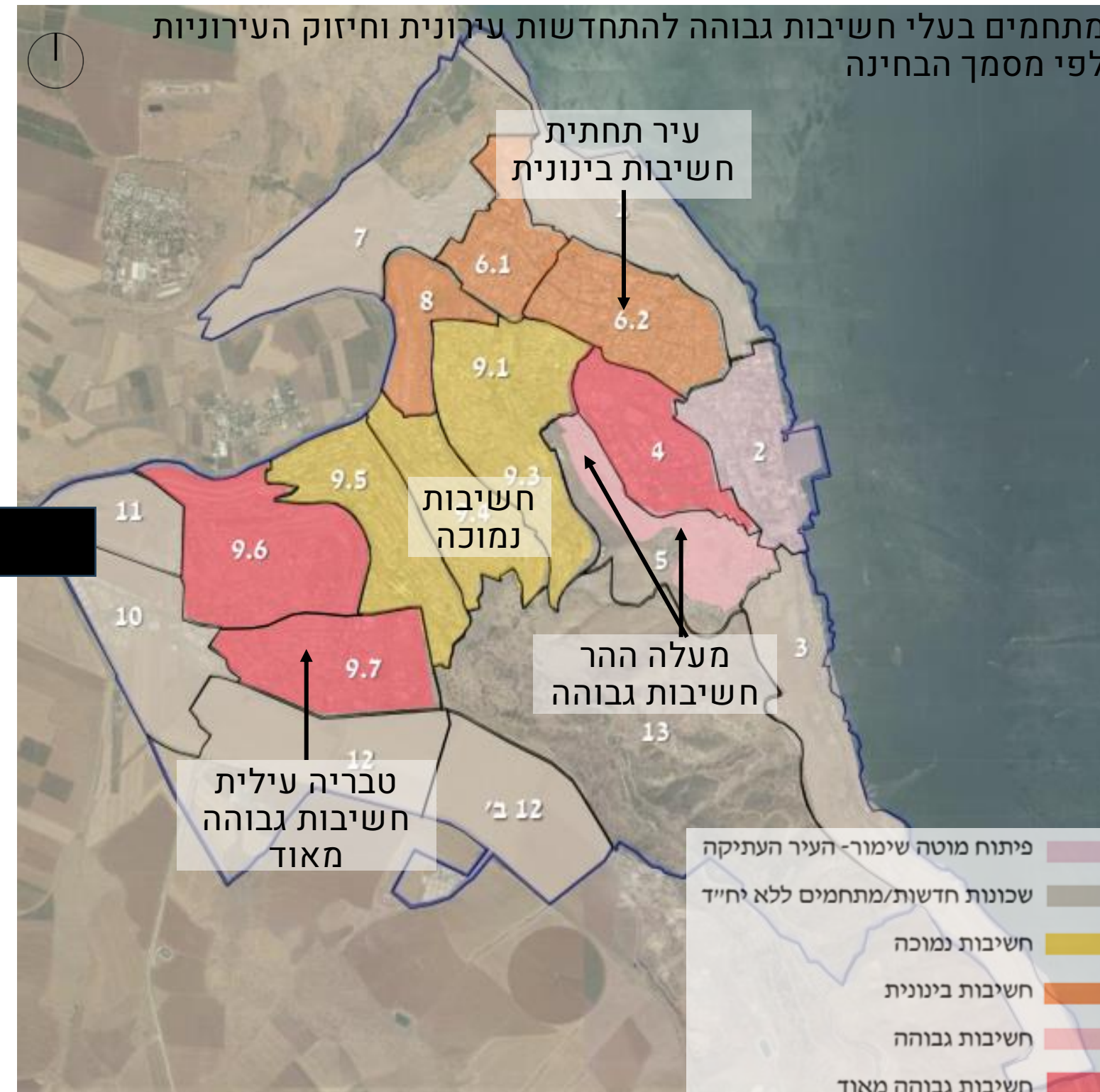
מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות | מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה

סטטוס: אומץ בוועדה מחוזית 2020 בעריכת: דני לזר אדריכלים

שלבים ליישום התחדשות עירונית במרחב הבנוי לפי מסמך הבחינה



- במתחם מעלה ההר (5) חשיבות רבה לחיבור חלקי העיר למרכז ויצירת קישוריות ורצף עירוני.
- לשכונת טבריה "עילית" (7-9.6) ואזור התעסוקה (10), פוטנציאל גבוה עקב הקרבה למרכז התחבורה העתידי ולמקומות התעסוקה. התחדשותם תחזק את השלד העירוני.



מסמך הבחינה יצר מדרג חשיבות למתחמים עבור התחדשות עירונית וחיזוק העירוניות.

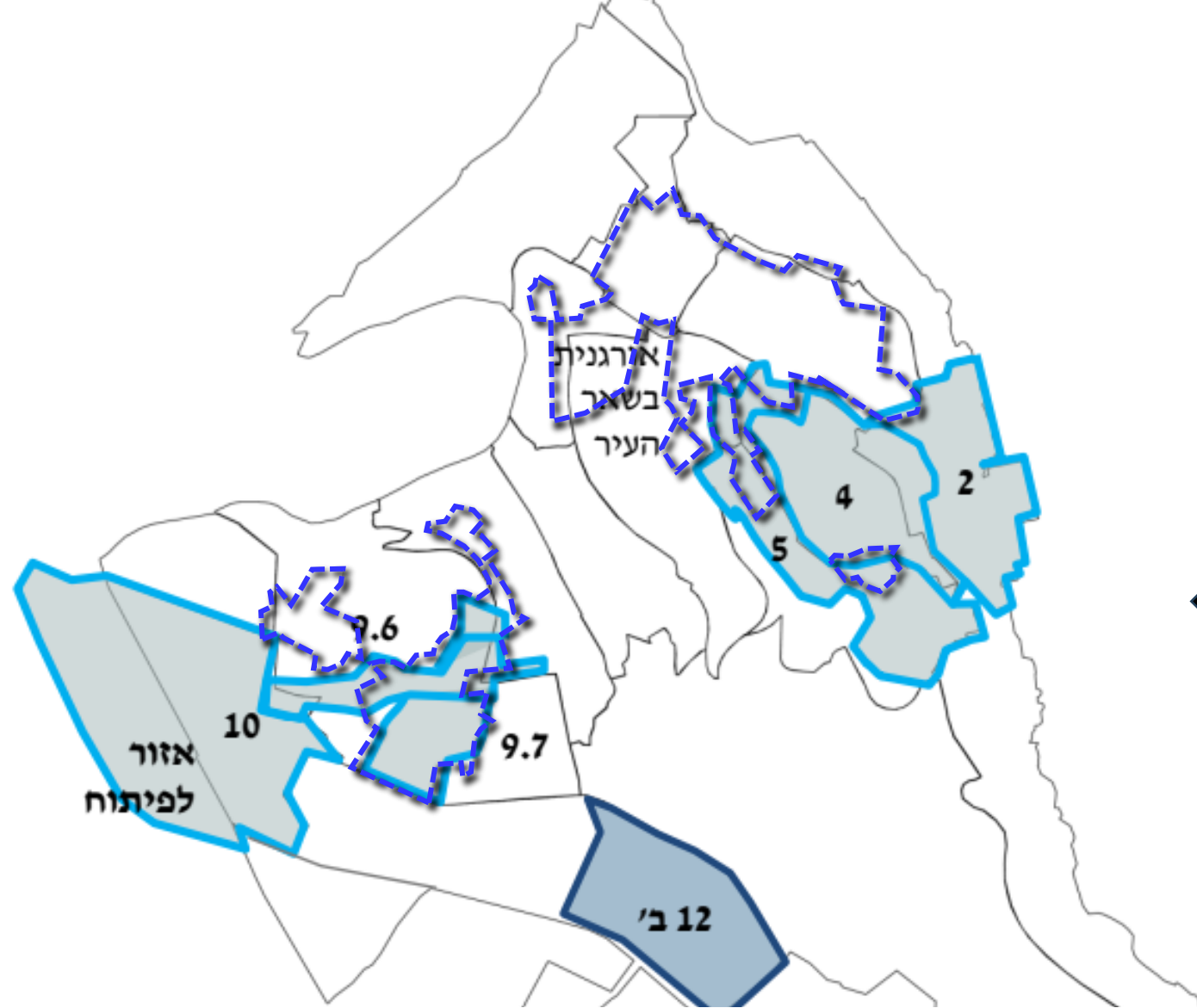
מתחמים שסומנו בעלי חשיבות וגם חופפים לתחומי מסמך המדיניות להתחדשות עירונית הם:

1. טבריה עילית – התחדשות הציר המקשר
2. מעלה ההר – לצורך חיבור חלקי העיר למרכז

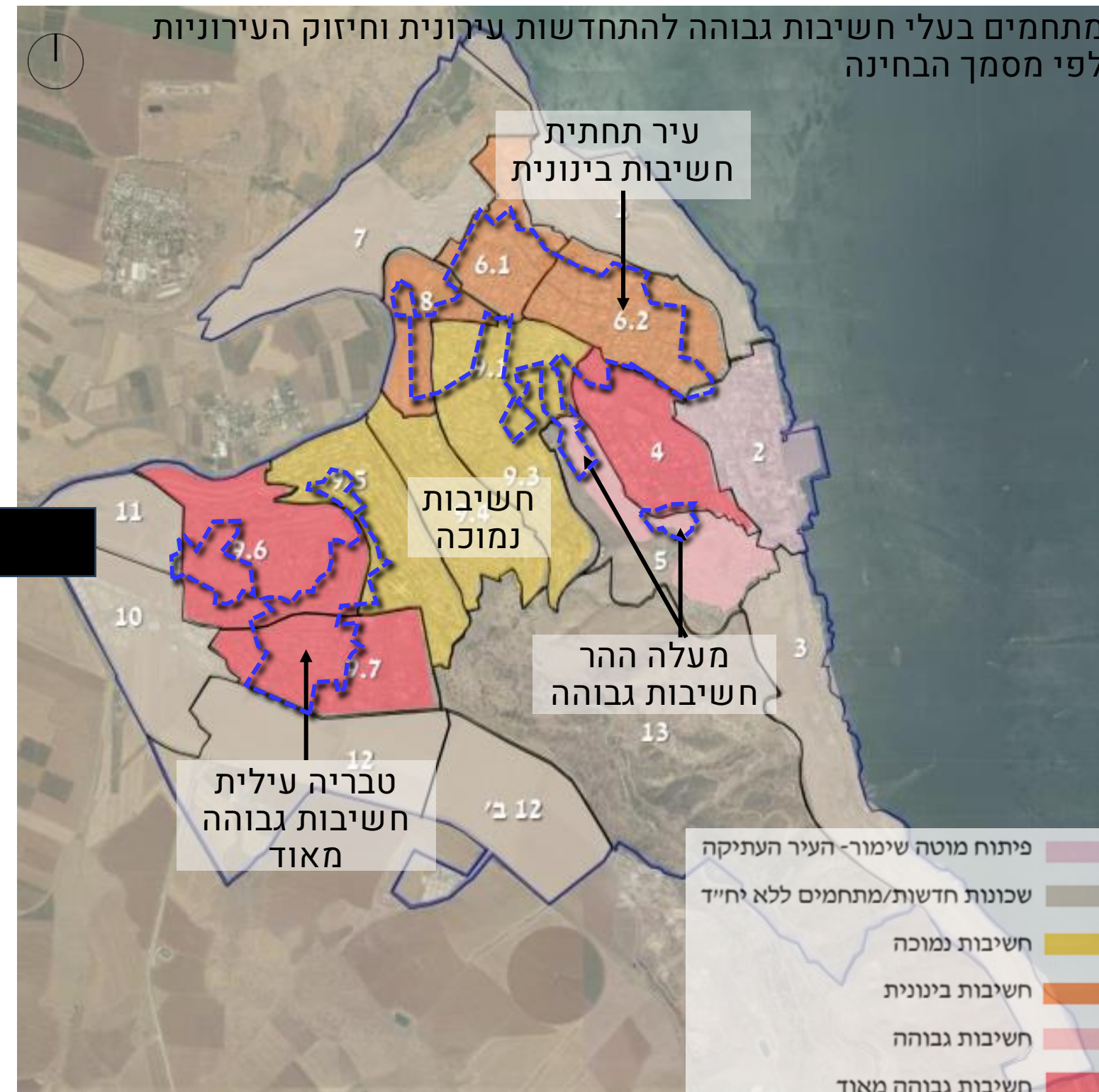
מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות | מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה

סטטוס: אומץ בוועדה מחוזית 2020 בעריכת: דני לזר אדריכלים

שלבים ליישום התחדשות עירונית במרחב הבנוי לפי מסמך הבחינה



- 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.



מסמך הבחינה יצר מדרג חשיבות למתחמים עבור התחדשות עירונית וחיזוק העירוניות.

מתחמים שסומנו בעלי חשיבות וגם חופפים לתחומי מסמך המדיניות להתחדשות עירונית הם:

1. טבריה עילית - התחדשות הציר המקשר

2. מעלה ההר - לצורך חיבור חלקי העיר למרכז

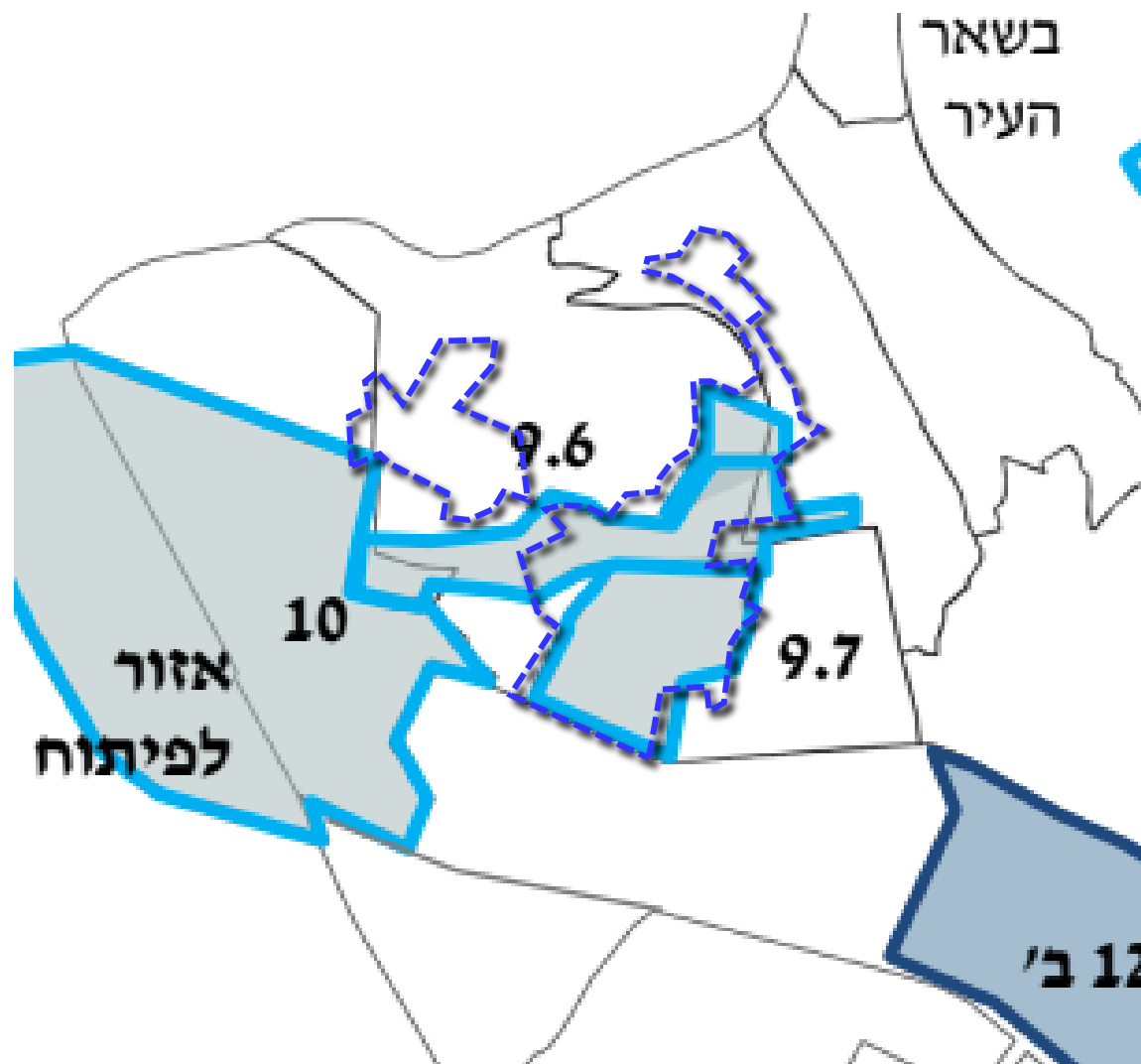
תחום להתחדשות עירונית

תחום להתחדשות עירונית

מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות | מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה - עיר עילית

סטטוס: אומץ בוועדה מחוזית 2020 בעריכת: דני לזר אדריכלים

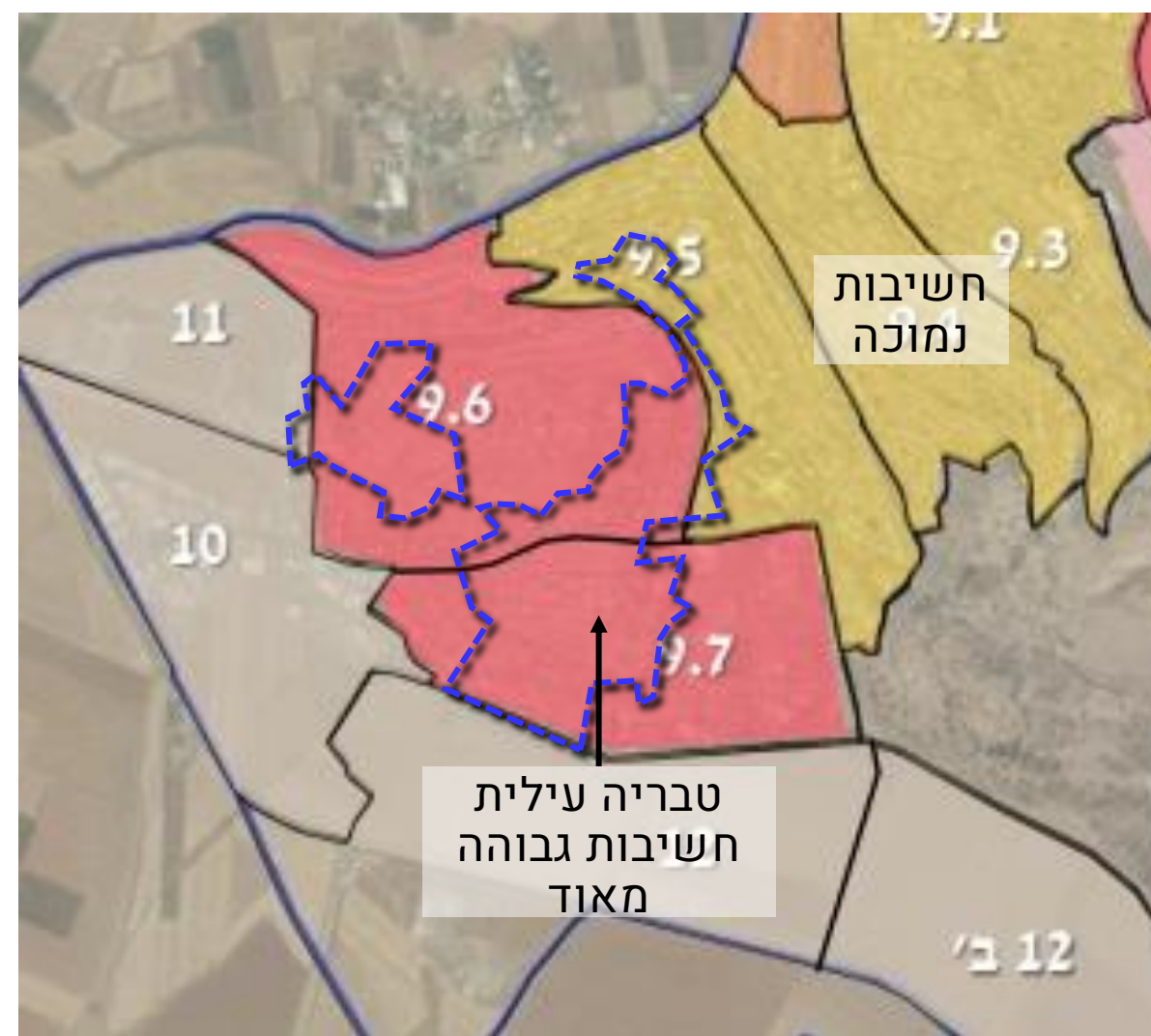
שלבים ליישום התחדשות עירונית במרחב הבנוי לפי מסמך הבחינה



- במתחם מעלה ההר (5) חשיבות רבה לחיבור חלקי העיר למרכז ויצירת קישוריות ורצף עירוני.
- לשכונות טבריה "עילית" (9.6-7) ואזור התעסוקה (10), פוטנציאל גבוה עקב הקרבה למרכז התחבורה העתידי ולמקומות התעסוקה. התחדשותם תחזק את השלד העירוני.

תחום להתחדשות עירונית

מתחמים בעלי חשיבות גבוהה להתחדשות עירונית וחיזוק העירוניות לפי מסמך הבחינה



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

תחום להתחדשות עירונית

מסמך הבחינה יצר מדרג חשיבות למתחמים עבור התחדשות עירונית וחיזוק העירוניות.

מתחמים שסומנו בעלי חשיבות וגם חופפים לתחומי מסמך המדיניות להתחדשות עירונית הם:

1. טבריה עילית - התחדשות הציר המקשר
2. מעלה ההר - לצורך חיבור חלקי העיר למרכז

מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות | מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה

סטטוס: אומץ בוועדה מחוזית 2020 בעריכת: דני לזר אדריכלים

מסמך הבחינה יצר מדרג חשיבות למתחמים עבור התחדשות עירונית וחיזוק העירוניות.

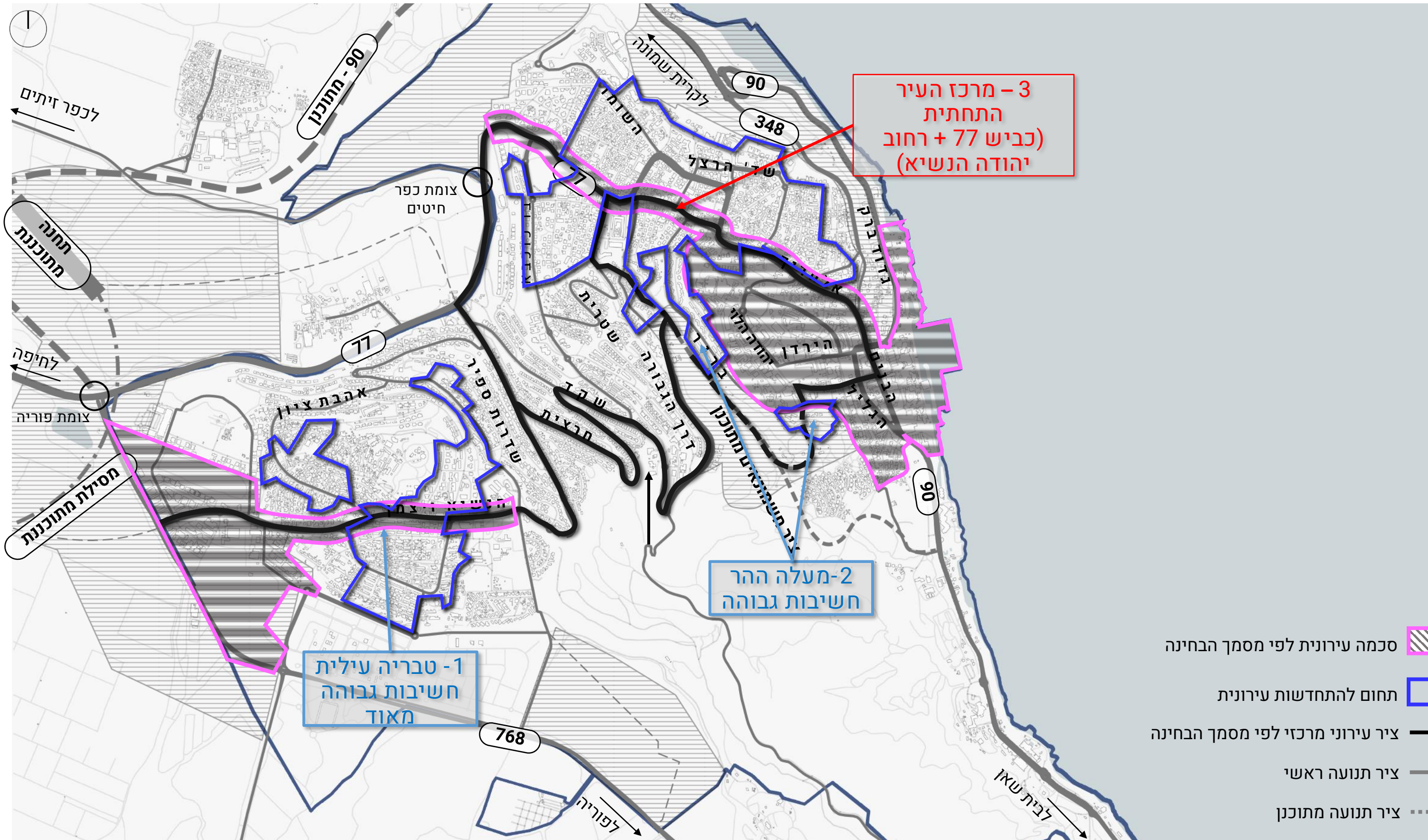
מתחמים שסומנו בעלי חשיבות וגם חופפים לתחומי מסמך המדיניות להתחדשות עירונית הם:

1. טבריה עילית – התחדשות הציר המקשר

2. מעלה ההר – לצורך חיבור חלקי העיר למרכז

נוסף על המתחמים שהציע מסמך הבחינה, מוצע מתחם נוסף:

3. מרכז העיר התחתית – לחיזוק הציר הראשי המקשר והמרכז הותיק

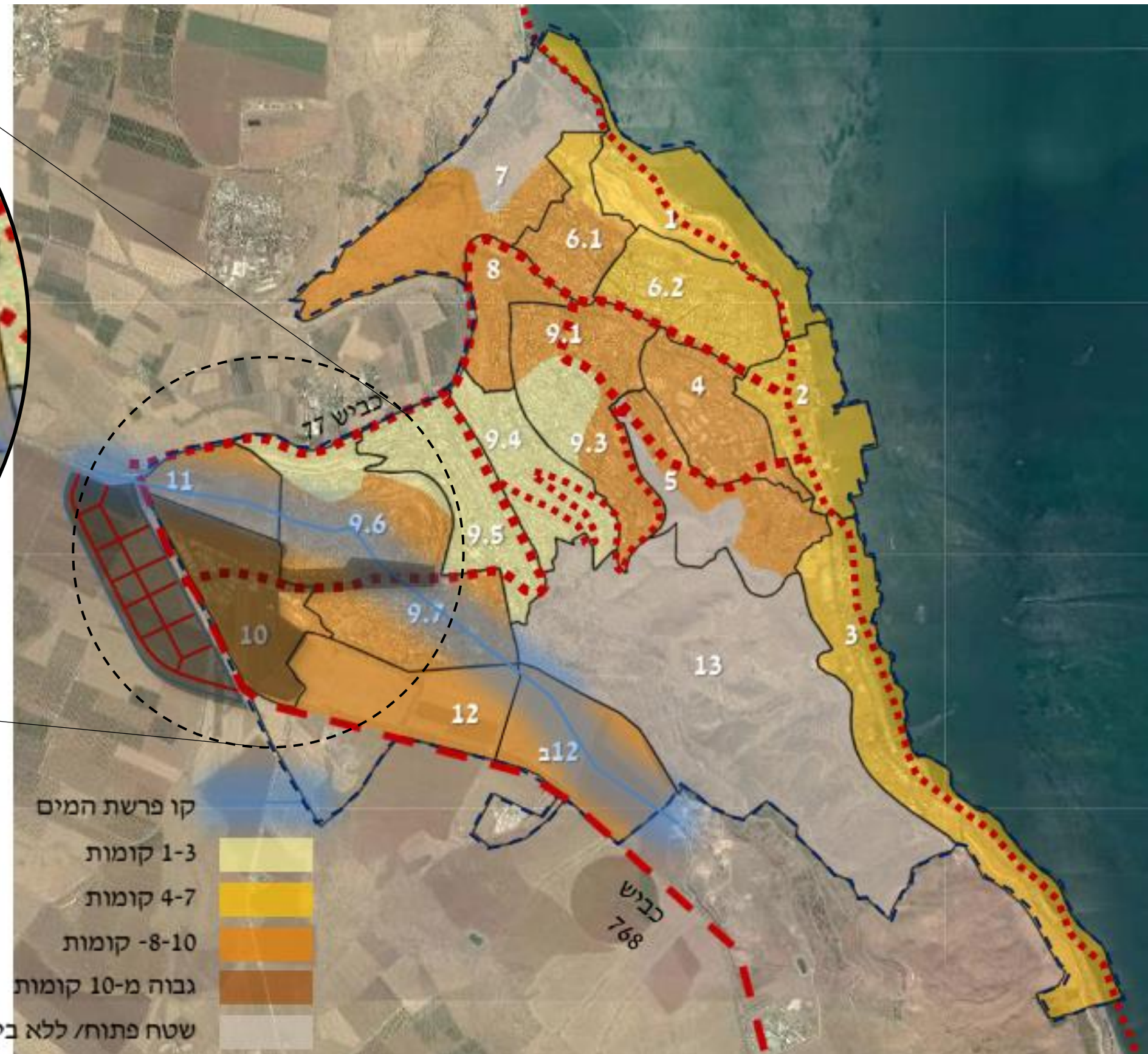
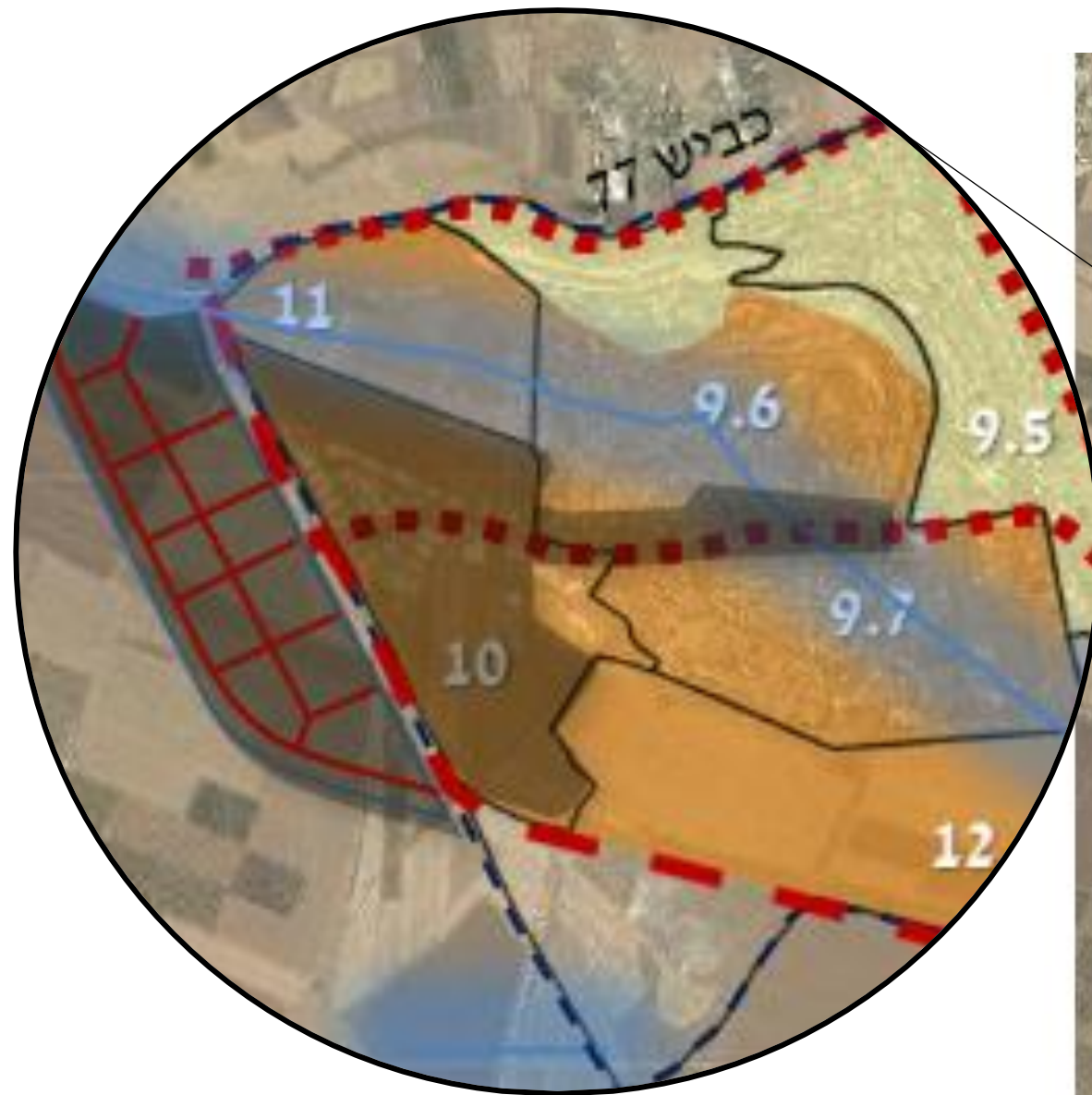


- סכמה עירונית לפי מסמך הבחינה
- תחום להתחדשות עירונית
- ציר עירוני מרכזי לפי מסמך הבחינה
- ציר תנועה ראשי
- ציר תנועה מתוכנן

מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות | מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה

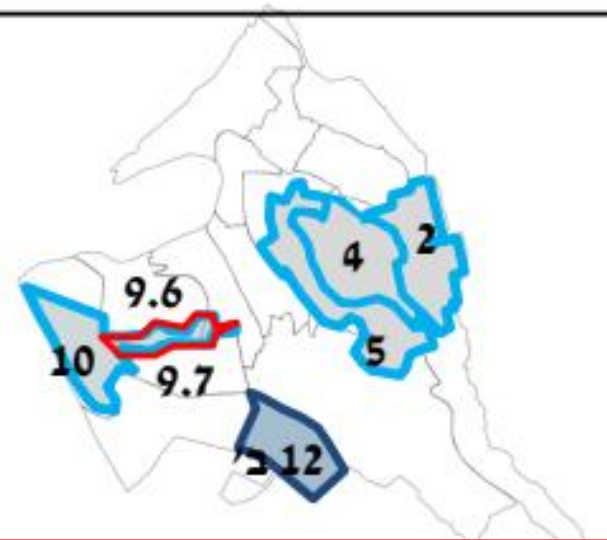
סטטוס: אומץ בוועדה מחוזית 2020 בעריכת: דני לזר אדריכלים

מסמך הבחינה מגדיר את נפח הבינוי הגבוה ביותר בעיר במתחם 10 ולאורך ציר ויצמן



- קו פרשת המים
- 1-3 קומות
 - 4-7 קומות
 - 8-10 קומות
 - גבוה מ-10 קומות
 - שטח פתוח/ ללא בינוי

התחדשות ציר עירוני ראשי – רחוב ויצמן (בתוך מתחמים 9.6 ו-9.7)



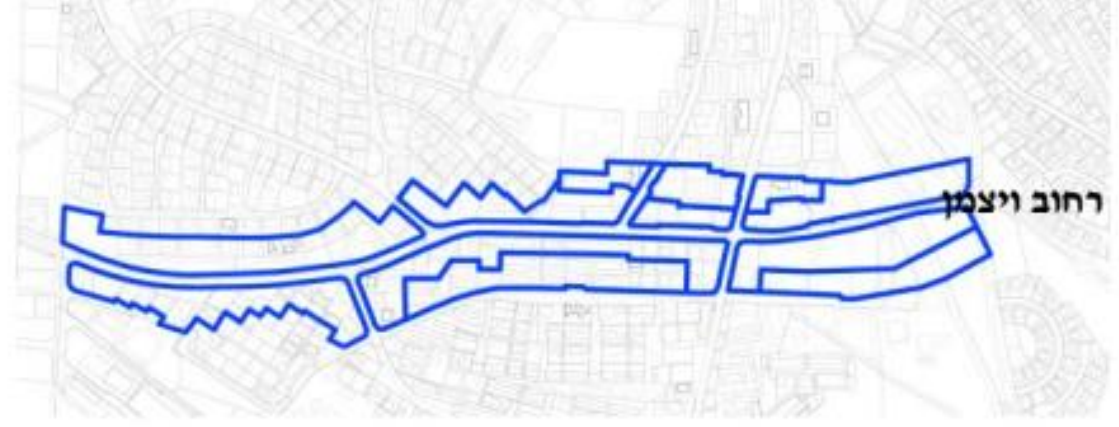
מצב מוצע
 רחוב ויצמן משמש כציר המרכזי בטבריה עילית.
 מוצע תוספת בינוי משמעותית במתחמים לעיבוי ופינוי בינוי לאורך הציר.
 מחייב פיצוי בקרקע משלימה או פיצוי כספי

מצב קיים

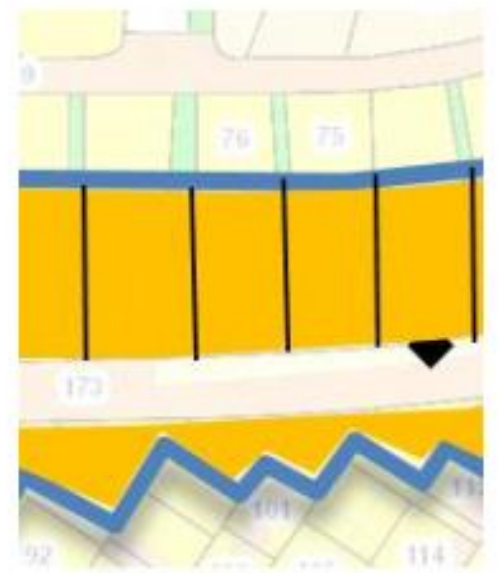


מפת יעודי קרקע מצב קיים

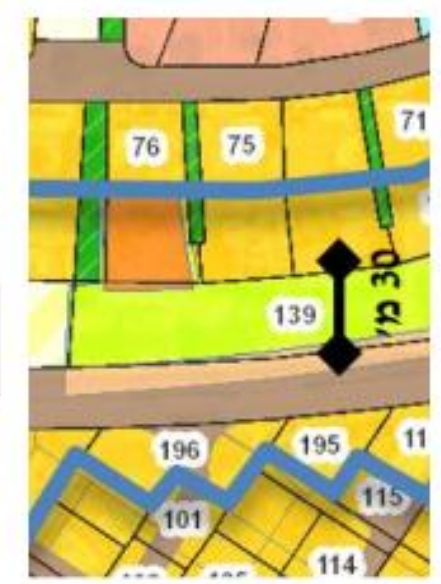
עיבוי ציר ראשי	
700	יח"ד קיימות
-	תוספת במתאר
כ- 200 דונם	שטח בדונם
30%	הפרשות לצרכי ציבור
16-20 יח"ד/ד'	צפיפות מוצעת
10-12	מספר קומות
2,550 יח"ד	קיבולת
38,000 מ"ר מסחר (שוויע 255 יח"ד)	
1:8.91	מכפיל
6,200	יח"ד נדרשות לאיזון כלכלי ע"פ המכפיל
כ 3,400 יח"ד	מחסור ביח"ד במתחם
	* מ"ר מסחר = מ"ר מגורים



רחוב ויצמן



במצב מוצע – הגדלת המגרשים (כ-2 דונם) ובינוי על הציר



במצב המאושר – מגרשים קטנים כ-1 ד'. מגרשים שאינם מגורים משני צידי הרחוב.



מפת בעלויות

בינוי רחוב ויצמן

עקרונות תכנון להתחדשות רחוב ויצמן

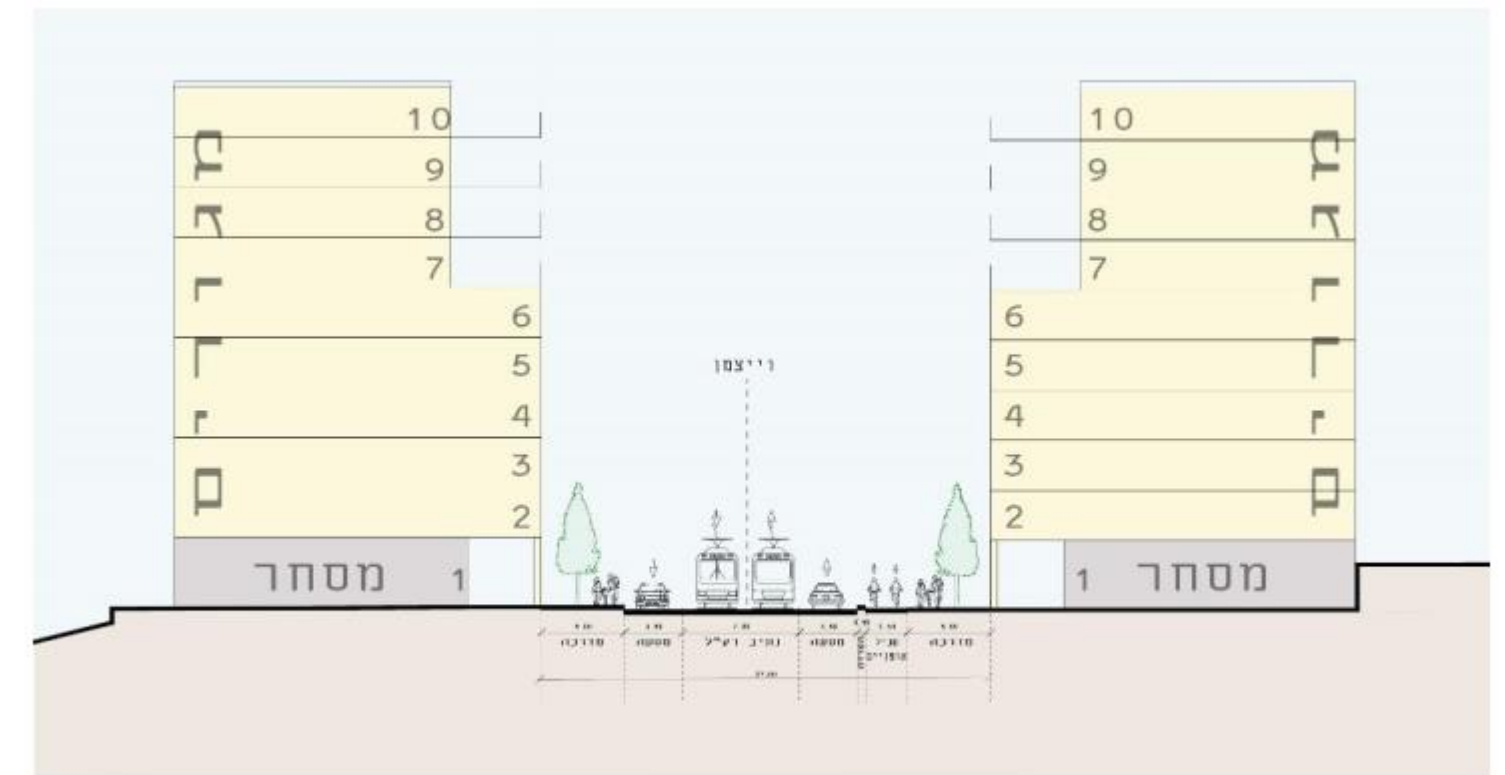
- רחוב ויצמן מהווה שדרה עירונית ראשית המקשרת את המוקד העירוני בעיר התחתית – לב העיר ובין אזור העיר העילית.
- בינוי מלווה רחוב לאורך ויצמן כדי לחזק את השדרה העירונית הראשית.
 - חזית מסחרית לאורך הרחוב ויצמן.
 - יצירת מתחמי תכנון, המאפשרים גמישות בתכנון וביצוע.
 - יצירת בינוי מעורב שימושים.
 - בינוי עד 10 קומות.



רחוב ויצמן – מצב קיים



רחוב ויצמן – בינוי מצב מוצע



רחוב ויצמן – חתך רחוב מוצע

מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות | מסמך בחינה לתוספת יח"ד טבריה

סטטוס: אומץ בוועדה מחוזית 2020 בעריכת: דני לזר אדריכלים

התחדשות אינטנסיבית בשיכון ג' ו-ד'

איתור מתחמים להתחדשות עירונית בשיכון ג' ו-ד'. שיכון ד' יפותח בשלבים לפי קריטריונים:

- חשיבות להתחדשות העיר
- מצב פיזי
- מבנה בעלויות

שיכון ג' + ד'	
1,100	יח"ד קיימות
245 דונם (30% הפרשות)	שטח בדונם
16 יח"ד/ד'	צפיפות מוצעת
10	מספר קומות
2,700 יח"ד	קיבולת יח"ד
1:8.91	מכפיל
9,800 יח"ד	דרוש עפ"י מכפיל
7,100 יח"ד	חסר ע"פ מכפיל

מצב מוצע



פיתוח מוצע בשיכון ד' (הדמיה רעיונית)



מפת בעלויות

מצב קיים



תכנית ייעודי קרקע מצב מאושר - שיכון ג' ו-ד' איתור מתחמים

ניתוח תוכנית מתחם בן צבי

סטטוס: לאחר דיון להפקדה נובמבר 2025 בעריכת: מזור פירשט

מתחם בן צבי | תשריט

סטטוס: לאחר דיון להפקדה נובמבר 2025 בעריכת: מזור פירשט
שטח מתחם: 60 ד'

שטח מגורים: קיים: 34.7 ד' | מוצע: 32.3 ד'

שטח מבנים ומוסדות ציבור: קיים: 9.3 ד' | מוצע: 9.6 ד'

שטח שצ"פ: קיים: 7 ד' | מוצע: 4.4 ד'

בתוך מגורים ד':

- שטח מסחר: 3,134 מ"ר עיקרי
- שטח ציבורי: 2,700 מ"ר עיקר

יח"ד: קיים: 288, מוצע: 1466 – 5.09

צפיפות קיים נטו: 8.3 יח"ד/ד' | ברוטו: 4.8 יח"ד/ד'

צפיפות מוצע נטו: 45.3 יח"ד/ד' | ברוטו: 24.4 יח"ד/ד'

מכפיל כללי: 5 + השלמה

מכפיל מתחם 1: 5.7 + עלות מימון בסך 29 מ'

מכפיל מתחם 2: 4.3 + עלות מימון בסך 17 מ'

מכפיל מתחם 3: 5.4 + עלות מימון בסך 30 מ'

מכפיל מתחם 4: 4.9 + עלות מימון בסך 33 מ'

חניה: מספר מקומות החניה עבור השימושים השונים לפי תקן החניה בעת אישור הבקשה להיתר. חניה בק. ובמרתף. נספח החניה תוכנן לפי תקן חניה 1:1

גובה בינוי: עד 20 ק', עד 15 ק', עד 9-10 ק'



מתחם בן צבי | נספח בינוי



- שטח מתחם: 60 ד'
- שטח מגורים: קיים: 34.7 ד' | מוצע: 32.3 ד'
- שטח מבנים ומוסדות ציבור: קיים: 9.3 ד' | מוצע: 9.6 ד'
- שטח שצ"פ: קיים: 7 ד' | מוצע: 4.4 ד'
- בתוך מגורים ד':
- שטח מסחר: 3,134 מ"ר עיקרי
- שטח ציבורי: 2,700 מ"ר עיקרי

יח"ד: קיים: 288, מוצע: 1466 – 5.09

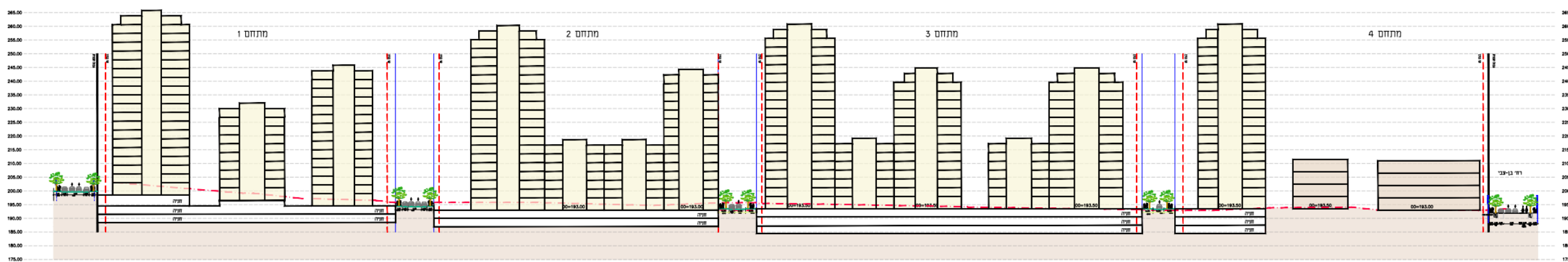
צפיפות קיים נטו: 8.3 יח"ד/ד' | ברוטו: 4.8 יח"ד/ד'
 צפיפות מוצע נטו: 45.3 יח"ד/ד' | ברוטו: 24.4 יח"ד/ד'

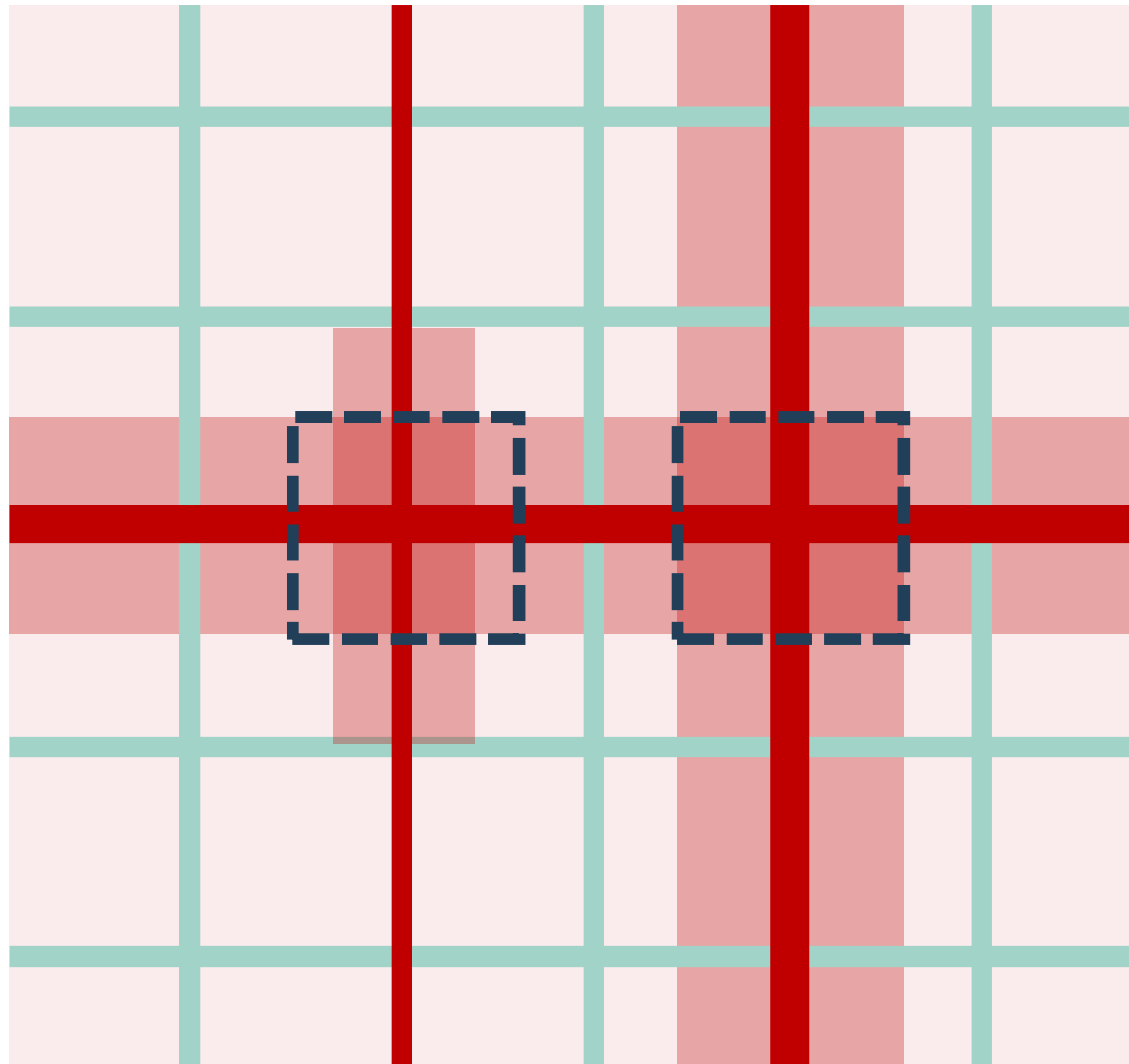
מכפיל כללי: 5 + השלמה

- מכפיל מתחם 1: 5.7 + עלות מימון בסך 29 מ'
- מכפיל מתחם 2: 4.3 + עלות מימון בסך 17 מ'
- מכפיל מתחם 3: 5.4 + עלות מימון בסך 30 מ'
- מכפיל מתחם 4: 4.9 + עלות מימון בסך 33 מ'

חניה: מספר מקומות החניה עבור השימושים השונים לפי תקן החניה בעת אישור הבקשה להיתר. חניה בק.ק. ובמרתף. נספח החניה תוכנן לפי תקן חניה 1:1

גובה בינוי: עד 20 ק', עד 15 ק', עד 9-10 ק'





מתודולוגית עבודה

ניתוח המרחב העירוני והסכמה העירונית

1. איתור מתחמי הזנק – במיקומים אורבניים מתאימים

2. הנחיות תכנון למתחמי התחדשות עירונית ברחבי העיר עפ"י דגם בן צבי

* עבודה לפי רשת עירונית, פרוגרמה וכו'



איתור מתחמי הזנק עיר עילית

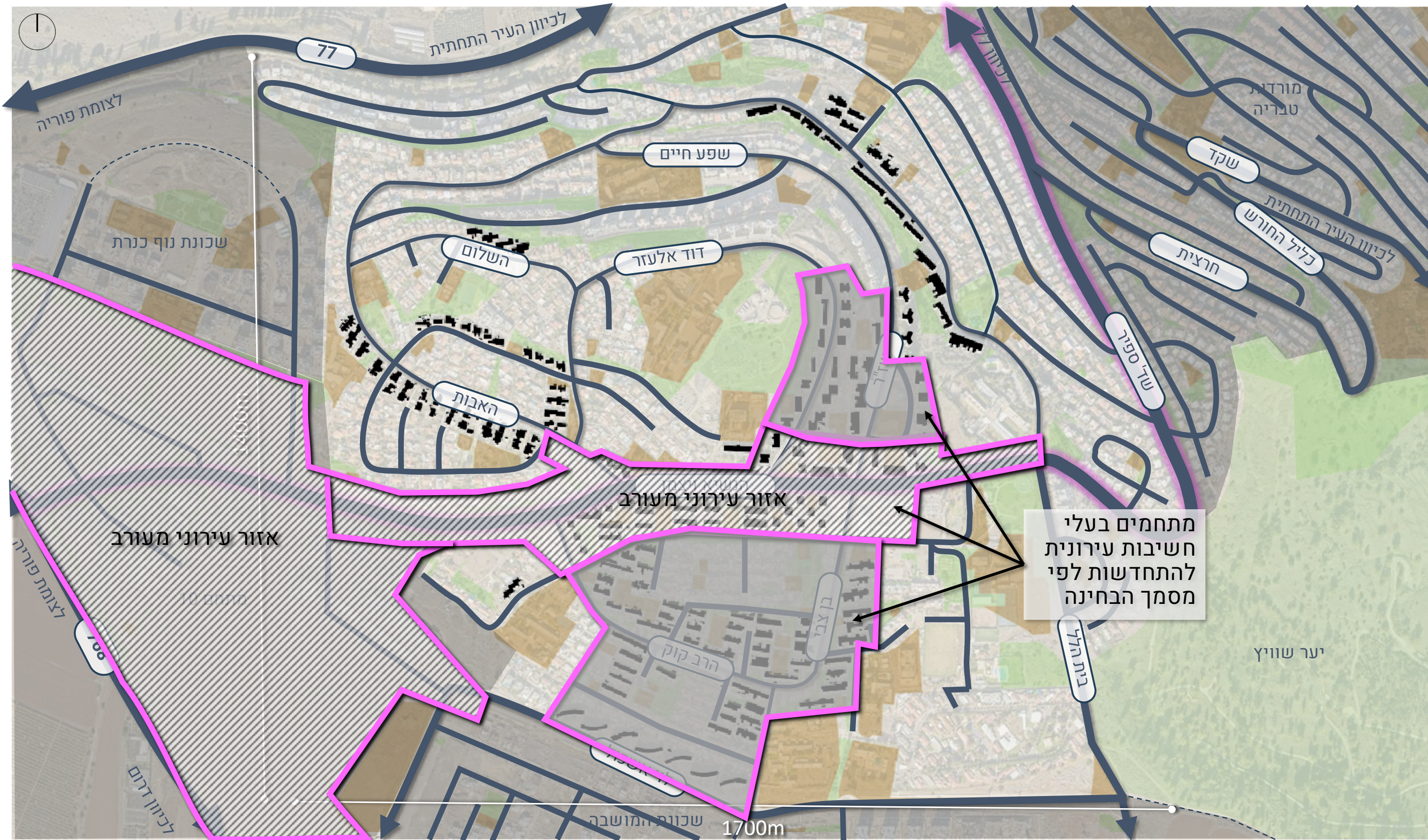
עיר עילית | שלד עירוני

מבנים מיועדים להתחדשות על רקע שלד עירוני



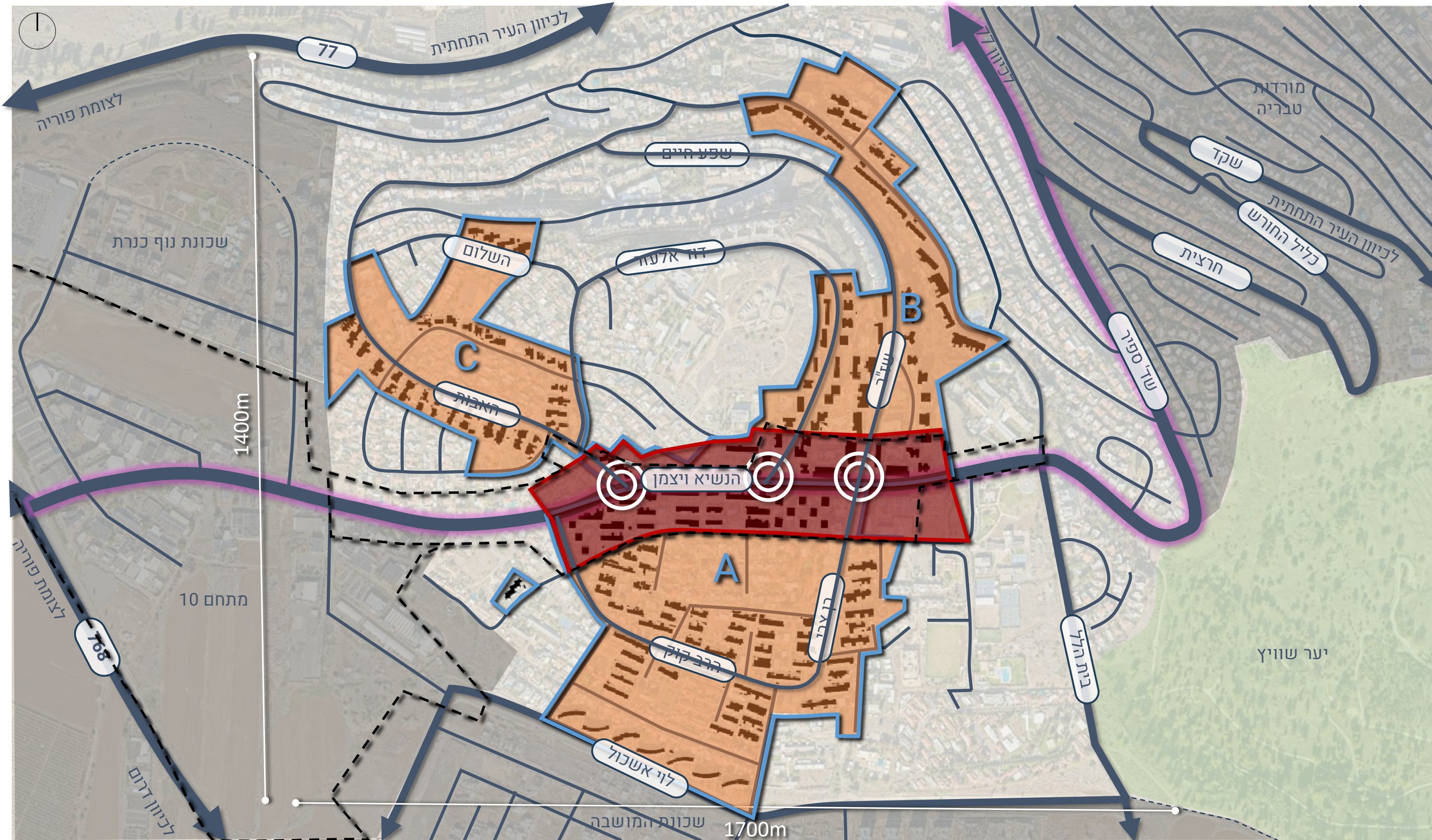
עיר עילית | מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות לפי מסמך הבחינה לתוספת יח"ד טבריה

מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות לפי מסמך הבחינה

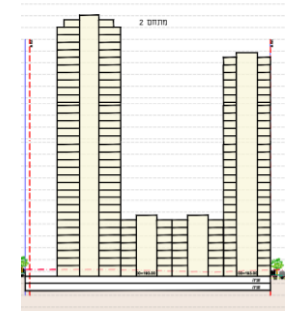


- מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980
- מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות לפי מסמך הבחינה
- ▨ עירוני מעורב - לפי סכמה של מסמך הבחינה

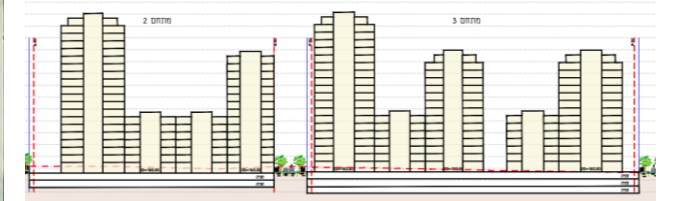
עיר עילית | איתור מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות



מתודולוגית עבודה



איתור מתחמי הזנק לאורך ציר ויצמן, מימוש בצפיפות גבוהה



צפיפות עירונית עד 45 יח"ד/ד'

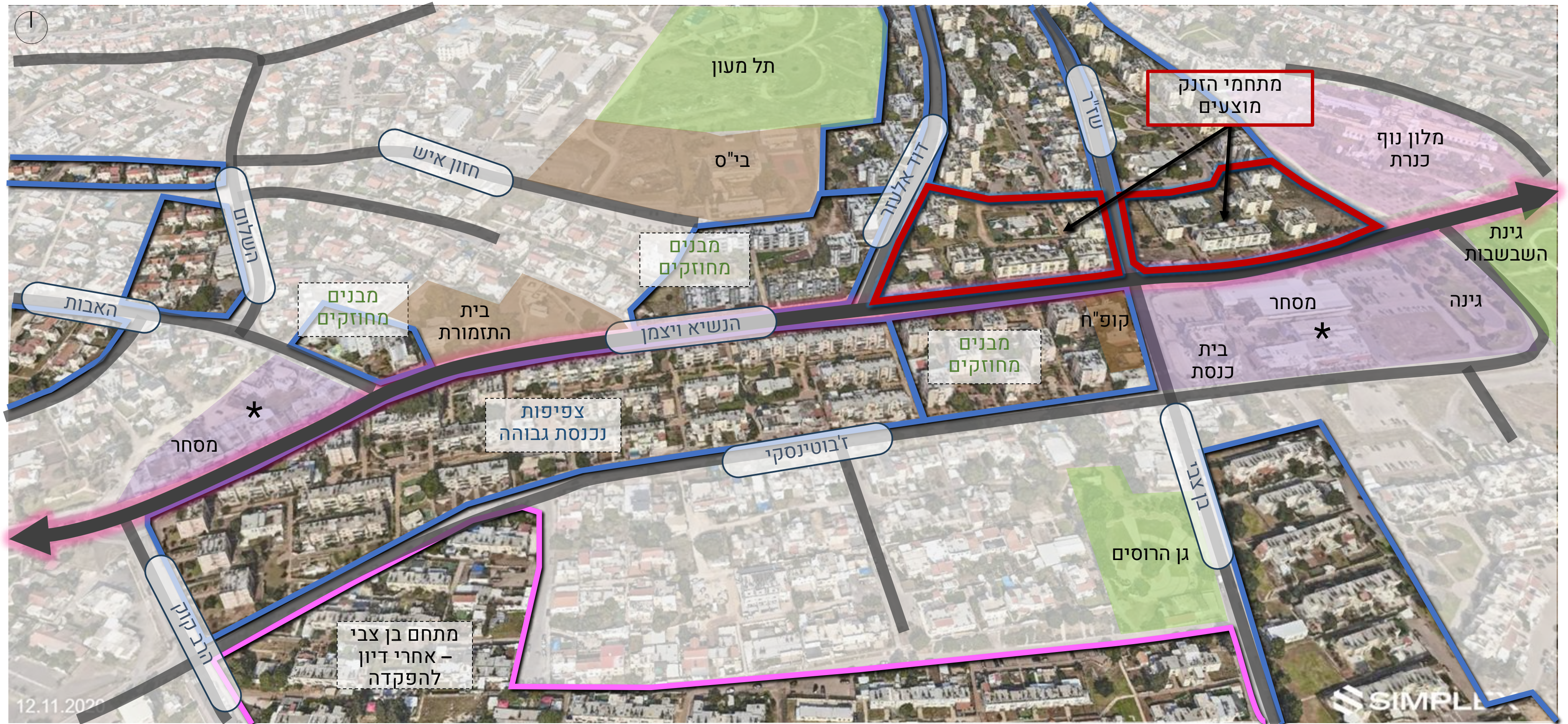
צפיפות עירונית - עד 45 יח"ד/ד'

צפיפות מועצמת במתחמי הזנק 65-75 יח"ד/ד'

מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980

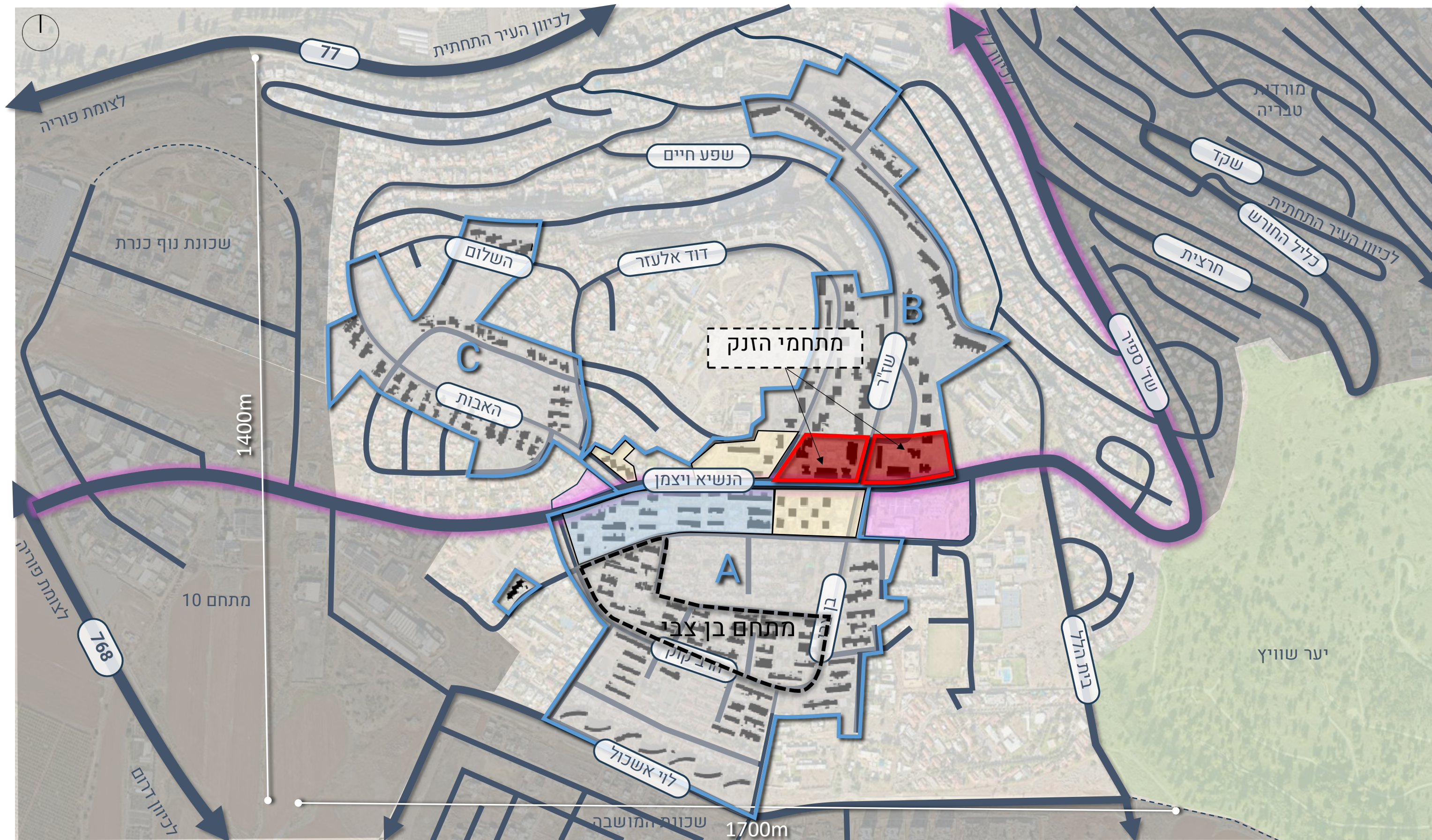
רובע תכנוני

עיר עילית | איתור מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות



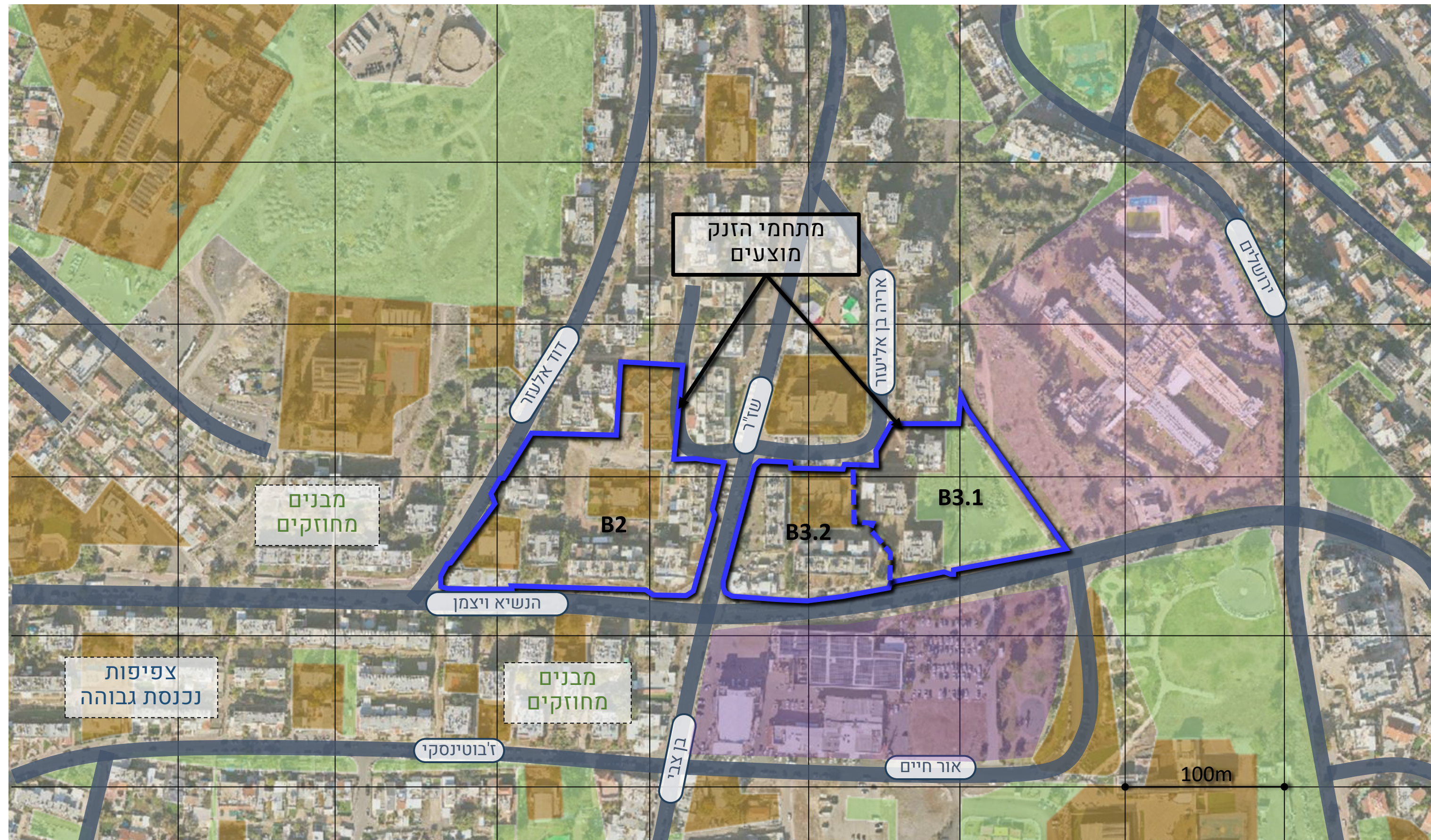
עיר עילית | איתור מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות

מתחמים להתחדשות לאורך ציר ויצמן הינם בעלי חשיבות עירונית



- מתחמי הזנק מתאימים להוות מתחמי הזנק
- מבנים מחוזקים מבנים מחוזקים
- צפיפות נכנסת גבוהה צפיפות נכנסת גבוהה
- מתחם מסחרי לבחינה מתחם מסחרי לבחינה
- תוכנית אחרי דיון להפקדה תוכנית אחרי דיון להפקדה

■ מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980
 רובע תכנוני

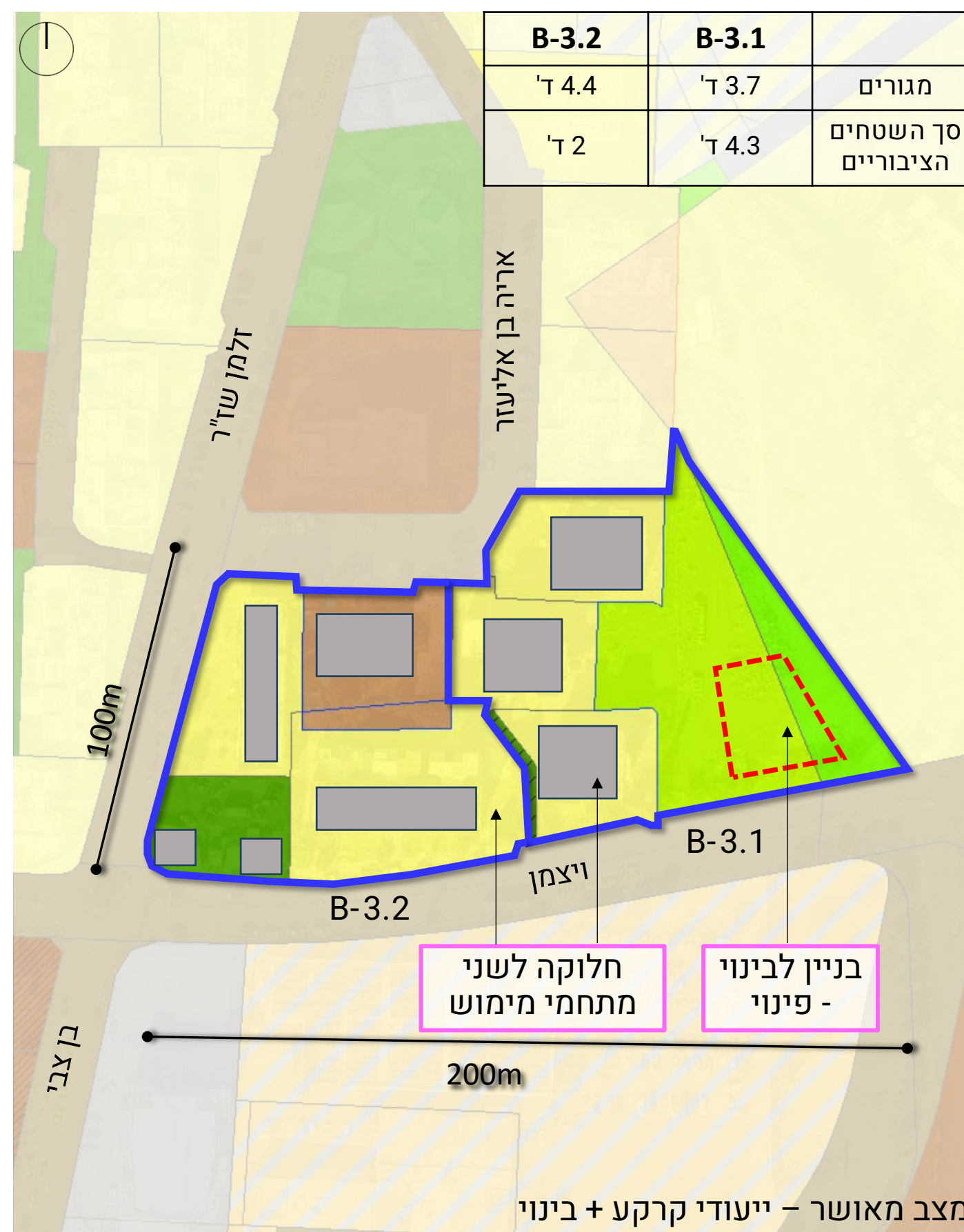
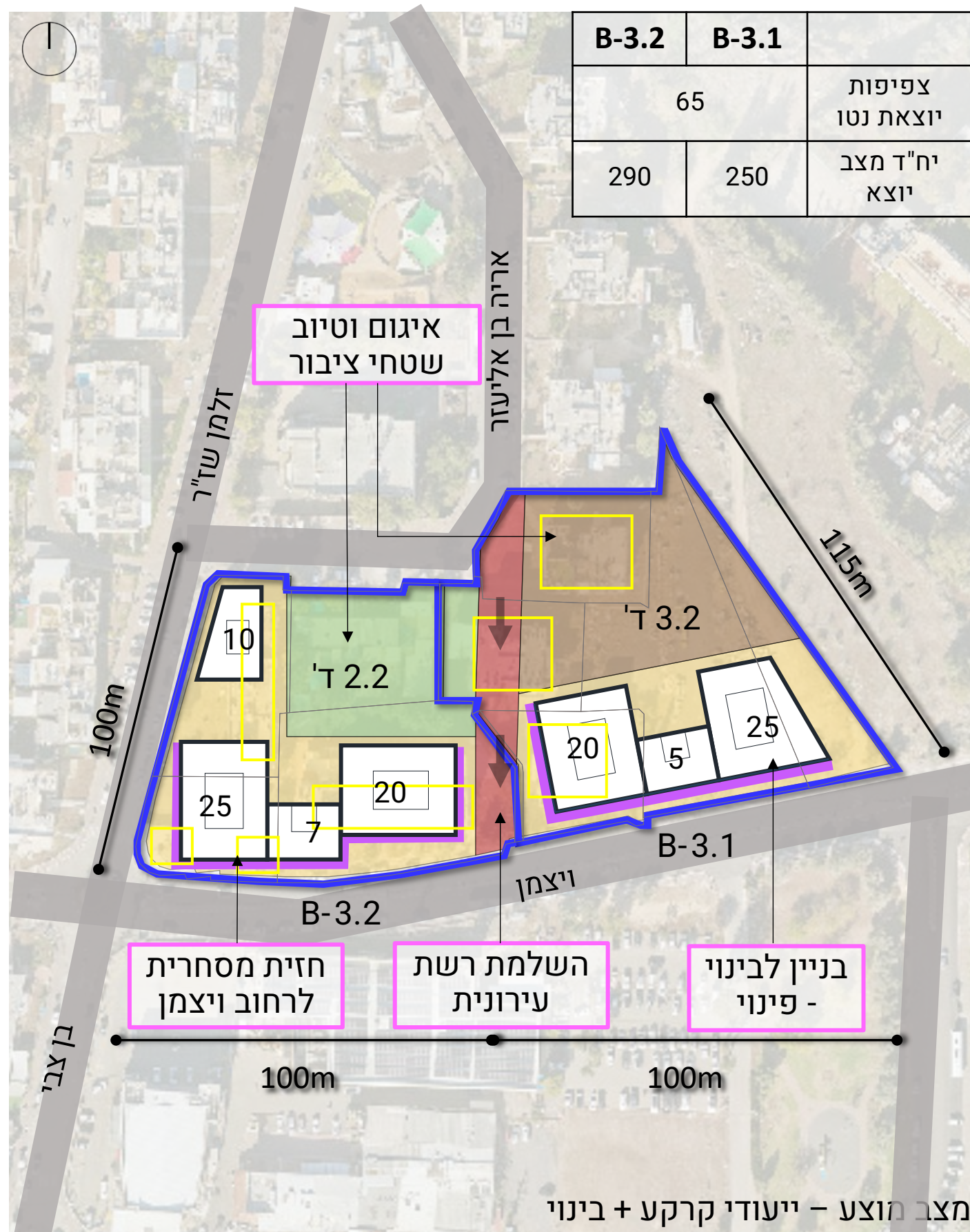


כרטיסית מתחם B3



B-3.2	B-3.1	
6.4 ד'	8 ד'	שטח המתחם
36	30	מס' יח"ד
8 יח"ד/ד'	8 יח"ד/ד'	צפיפות נטו
סיכון לגלישת מדרונות <input checked="" type="checkbox"/> Negligible <input checked="" type="checkbox"/> Low <input checked="" type="checkbox"/> moderate <input checked="" type="checkbox"/> Moderate-High <input checked="" type="checkbox"/> high		מצב ססמי
קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> לא חופף לרדיוס קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> 200 מ' - טרם נעשתה חקירת קרקע <input checked="" type="checkbox"/> 15 מ' - בעקבות חקירת קרקע		
B-3.1 שלושה מבני H B-3.2 שני שיכוני רכבת, גן ילדים, מבני מסחר קטנים על גבי ייעוד קרקע שצ"פ		מאפייני הבינוי
-		הערות
-		תוכניות מקודמות

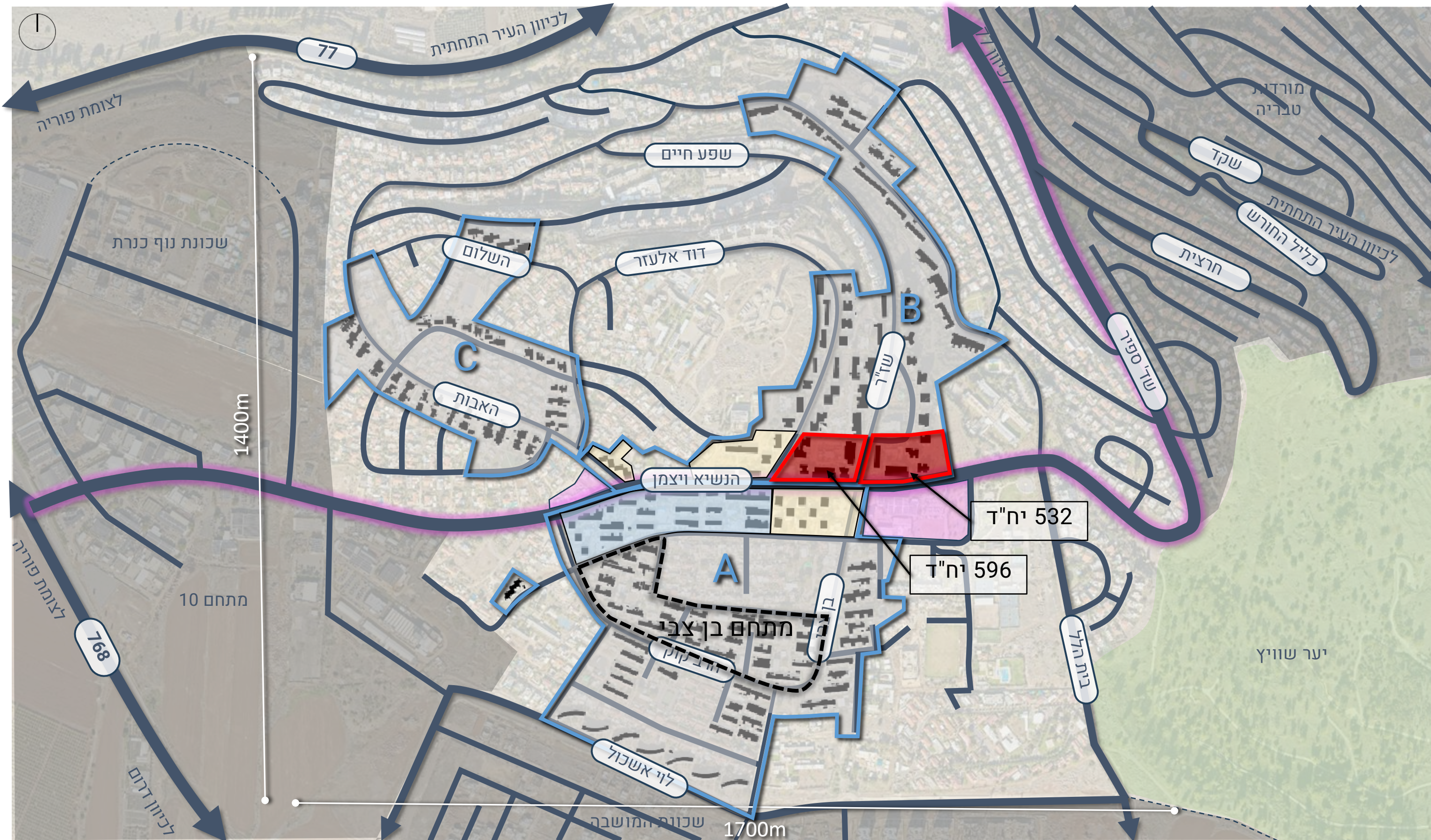
כרטיסית מתחם B3



B-3.2	B-3.1	
6.4 ד'	8 ד'	שטח המתחם
36	30	מס' יח"ד
8 יח"ד/ד'	8 יח"ד/ד'	צפיפות נטו
סיכון לגלישת מדרונות <input checked="" type="checkbox"/> Negligible <input checked="" type="checkbox"/> Low <input checked="" type="checkbox"/> moderate <input checked="" type="checkbox"/> Moderate-High <input checked="" type="checkbox"/> high		מצב ססמי
קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> לא חופף לרדיוס קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> 200 מ' - טרם נעשתה חקירת קרקע <input checked="" type="checkbox"/> 15 מ' - בעקבות חקירת קרקע		
B-3.1 שלושה מבני H B-3.2 שני שיכוני רכבת, גן ילדים, מבני מסחר קטנים על גבי ייעוד קרקע שצ"פ		מאפייני הבינוי
-	-	הערות
-	-	תוכניות מקודמות

עיר עילית | איתור מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות

מתחמים להתחדשות לאורך ציר ויצמן הינם בעלי חשיבות עירונית



- מתחמים להוות מתחמי הזנק
- מבנים מחוזקים
- צפיפות נכנסת גבוהה
- מתחם מסחרי לבחינה
- תוכנית אחרי דיון להפקדה

■ מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980
 □ רובע תכנוני

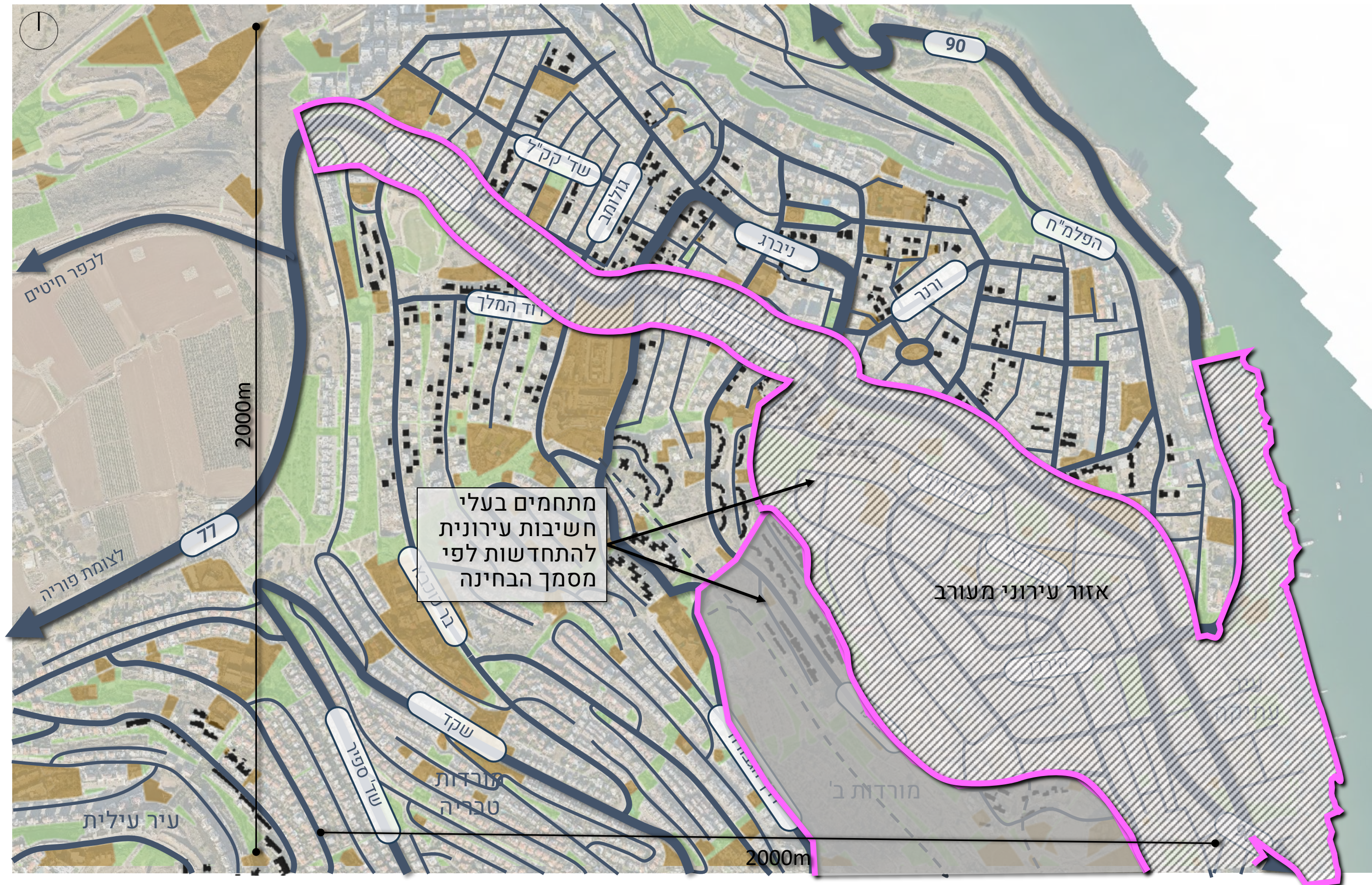
איתור מתחמי הזנק עיר תחתית



מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980

עיר תחתית | מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות לפי מסמך הבחינה לתוספת יח"ד טבריה

מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות לפי מסמך הבחינה



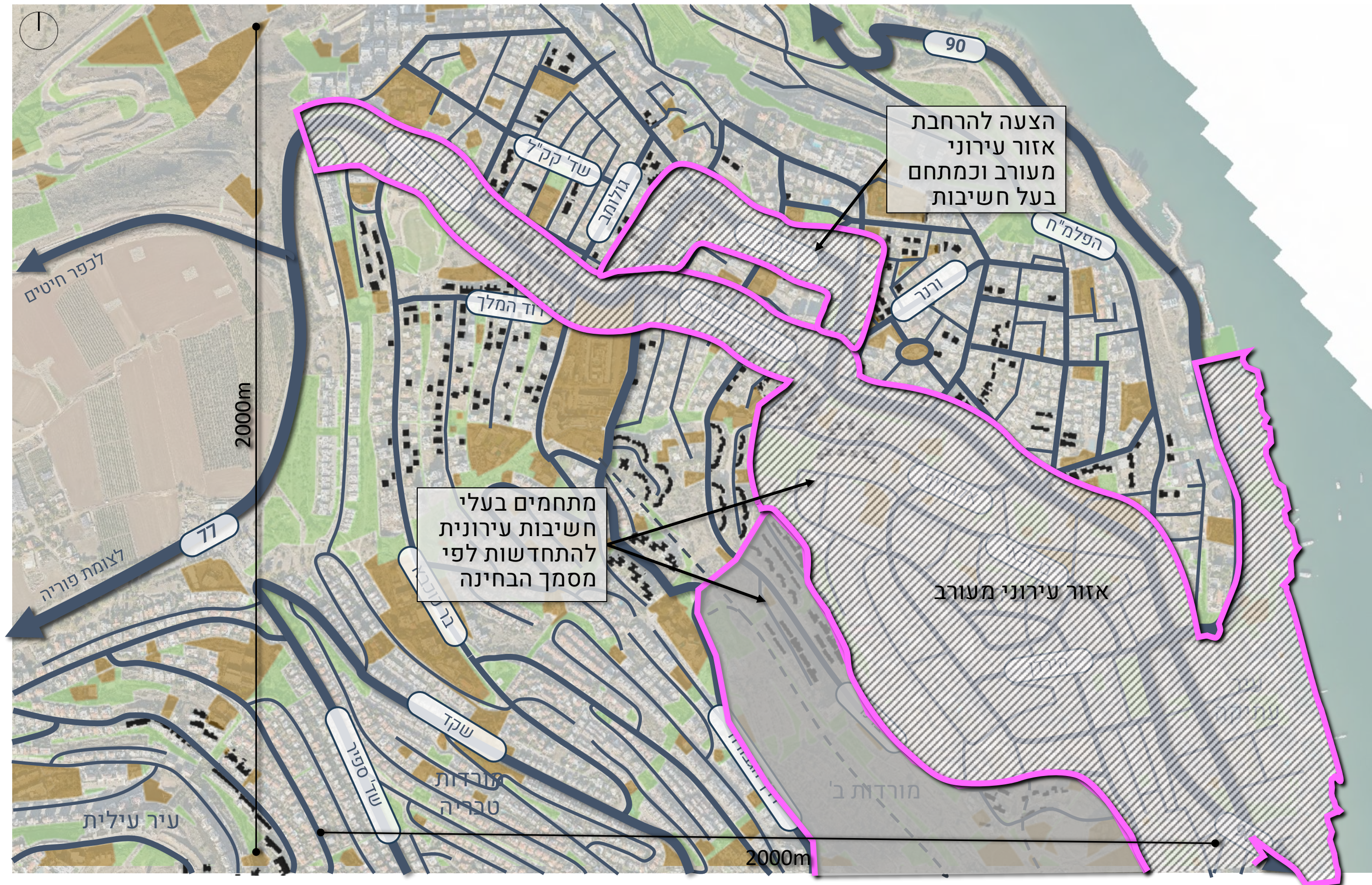
■ מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980

□ מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות לפי מסמך הבחינה

▨ עירוני מעורב מרכז עירוני - לפי סכמה של מסמך הבחינה

עיר תחתית | מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות לפי מסמך הבחינה לתוספת יח"ד טבריה

מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות לפי מסמך הבחינה



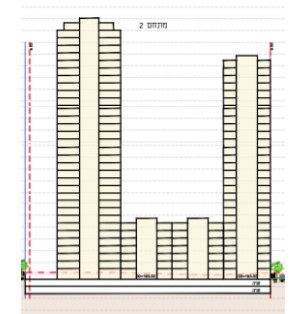
■ מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980

□ מתחמים בעלי חשיבות עירונית להתחדשות לפי מסמך הבחינה

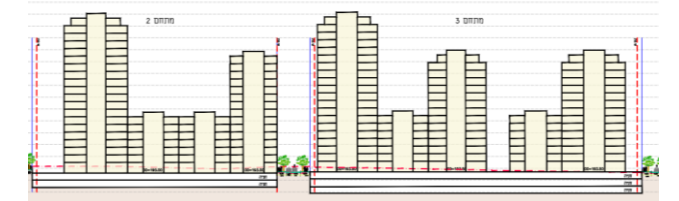
▨ עירוני מעורב מרכז עירוני - לפי סכמה של מסמך הבחינה

עיר תחתית | חלוקה לרובעים להתחדשות עירונית

מתודולוגית עבודה



איתור מתחמי הזנק לאורך צירים בעלי חשיבות עירונית, מימוש בצפיפות גבוהה



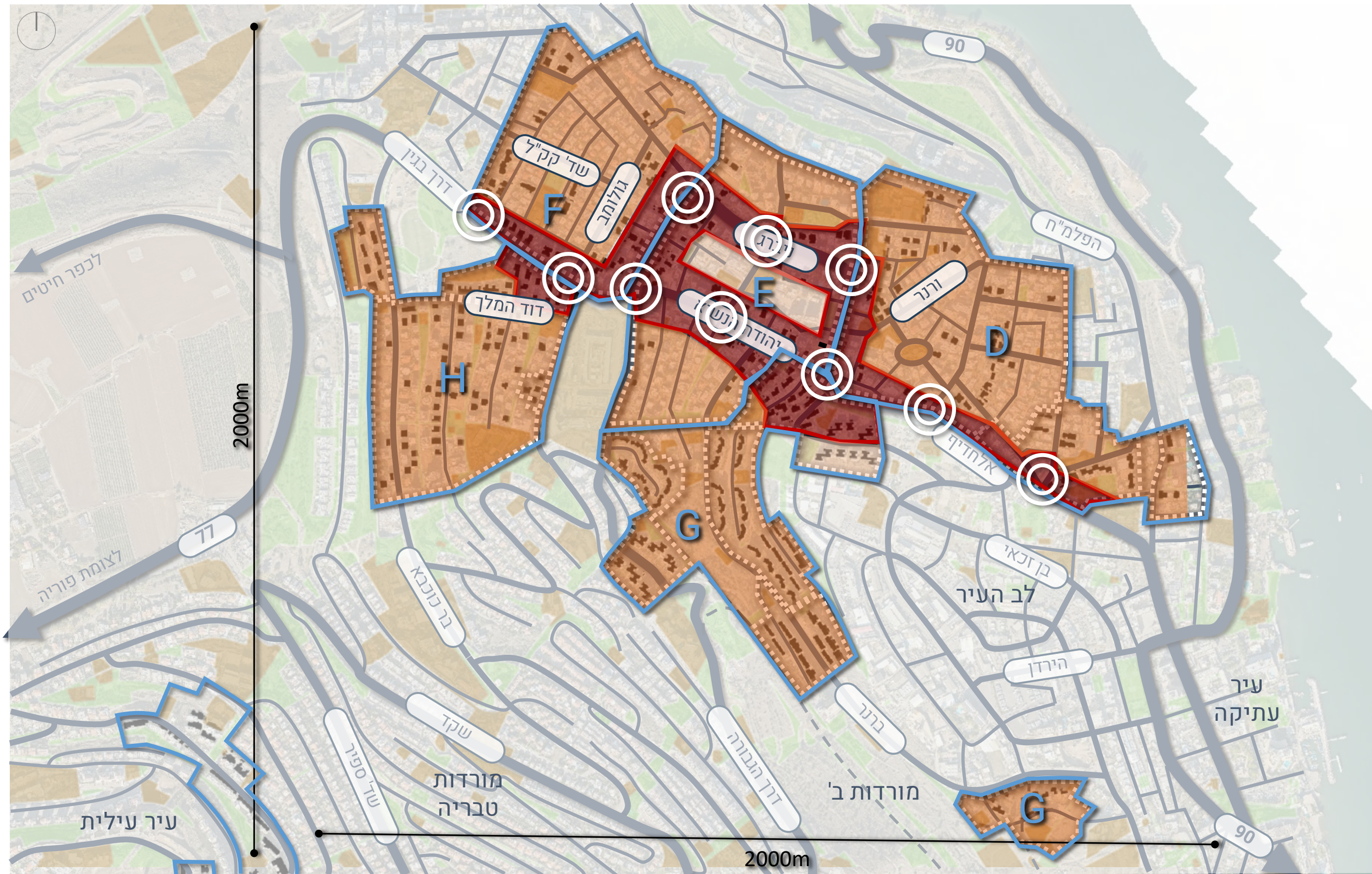
צפיפות עירונית עד 45 יח"ד/ד'

צפיפות עירונית - עד 45 יח"ד/ד'

צפיפות מועצמת במתחמי הזנק 65-75 יח"ד/ד'

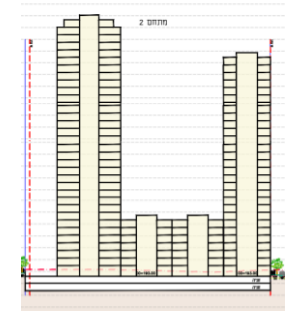
מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980

רובע תכנוני

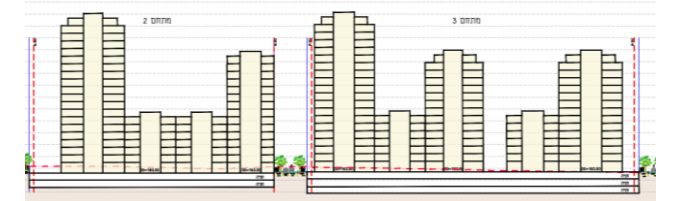


עיר תחתית | חלוקה לרובעים להתחדשות עירונית

מתודולוגית עבודה



איתור מתחמי הזנק לאורך צירים בעלי חשיבות עירונית, מימוש בצפיפות גבוהה



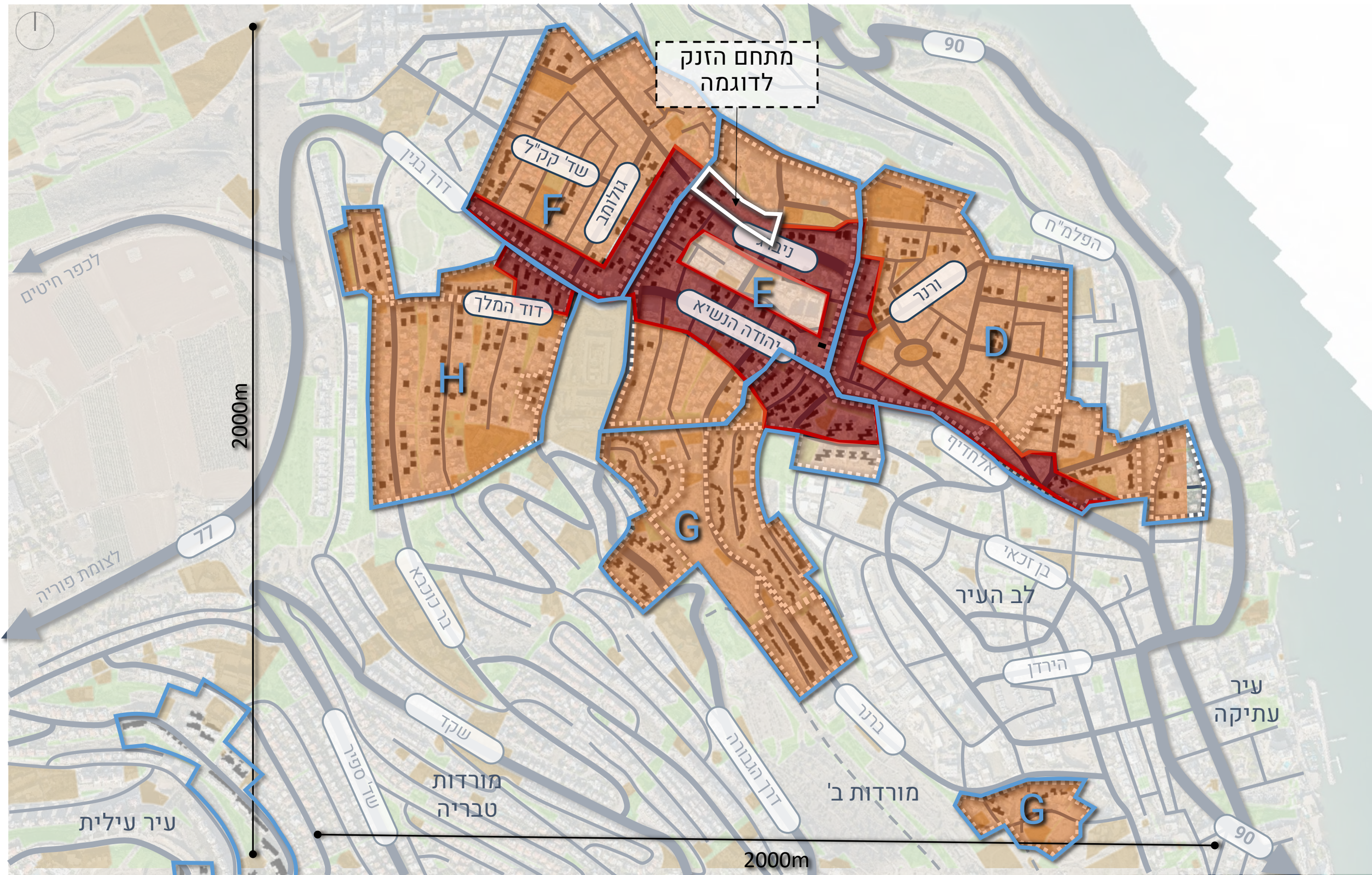
צפיפות עירונית עד 45 יח"ד/ד'

צפיפות עירונית - עד 45 יח"ד/ד'

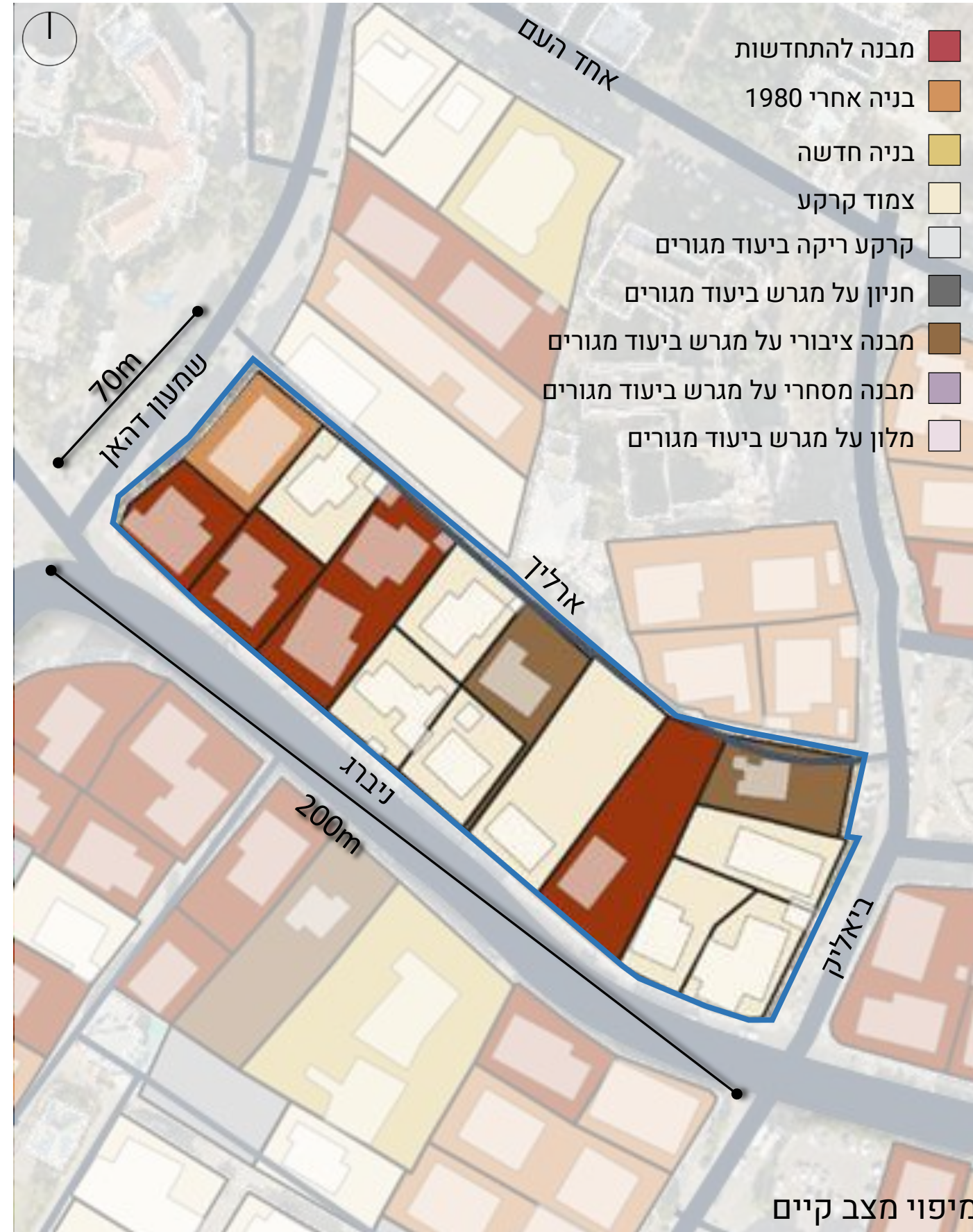
צפיפות מועצמת במתחמי הזנק 65-75 יח"ד/ד'

מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980

רובע תכנוני

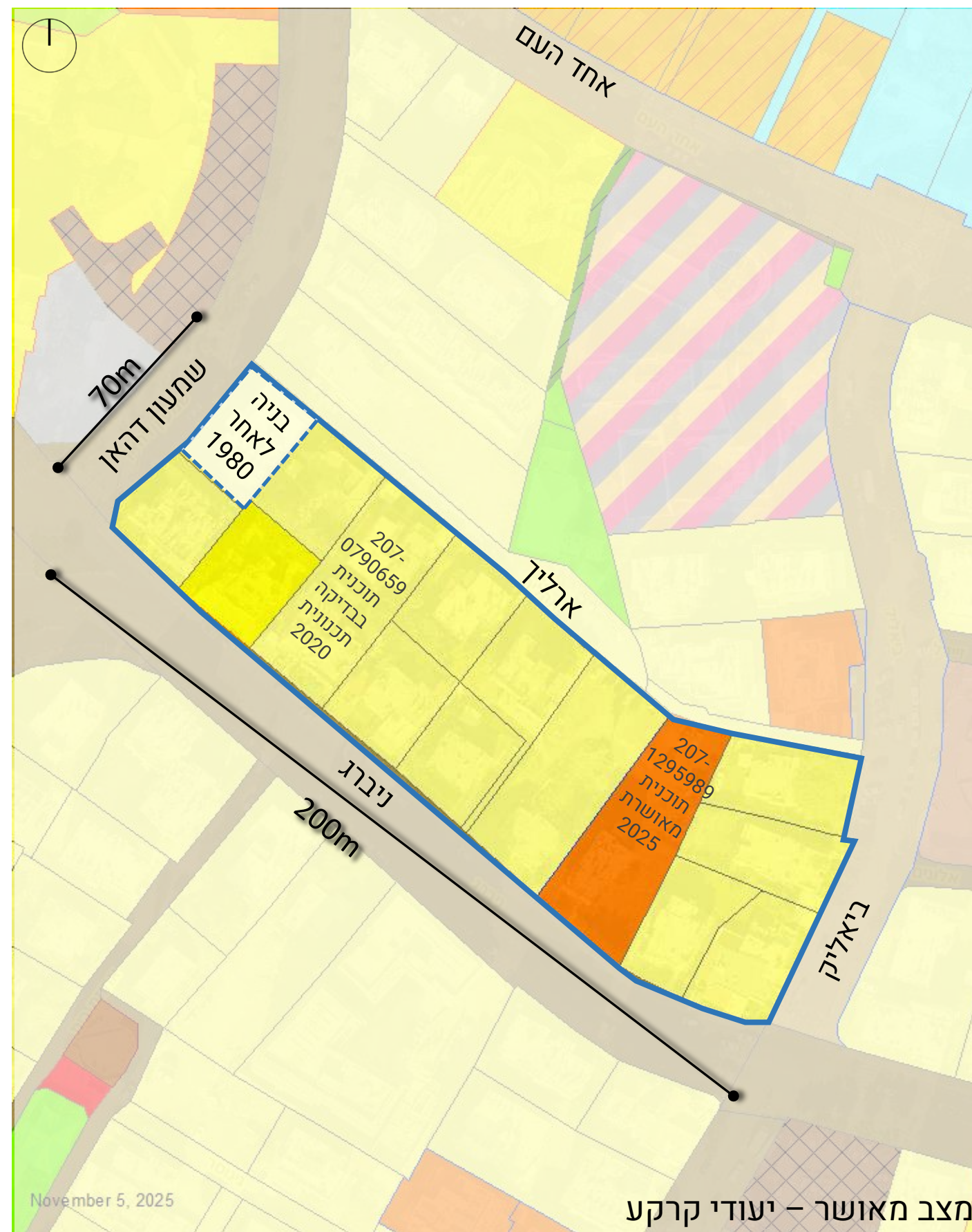
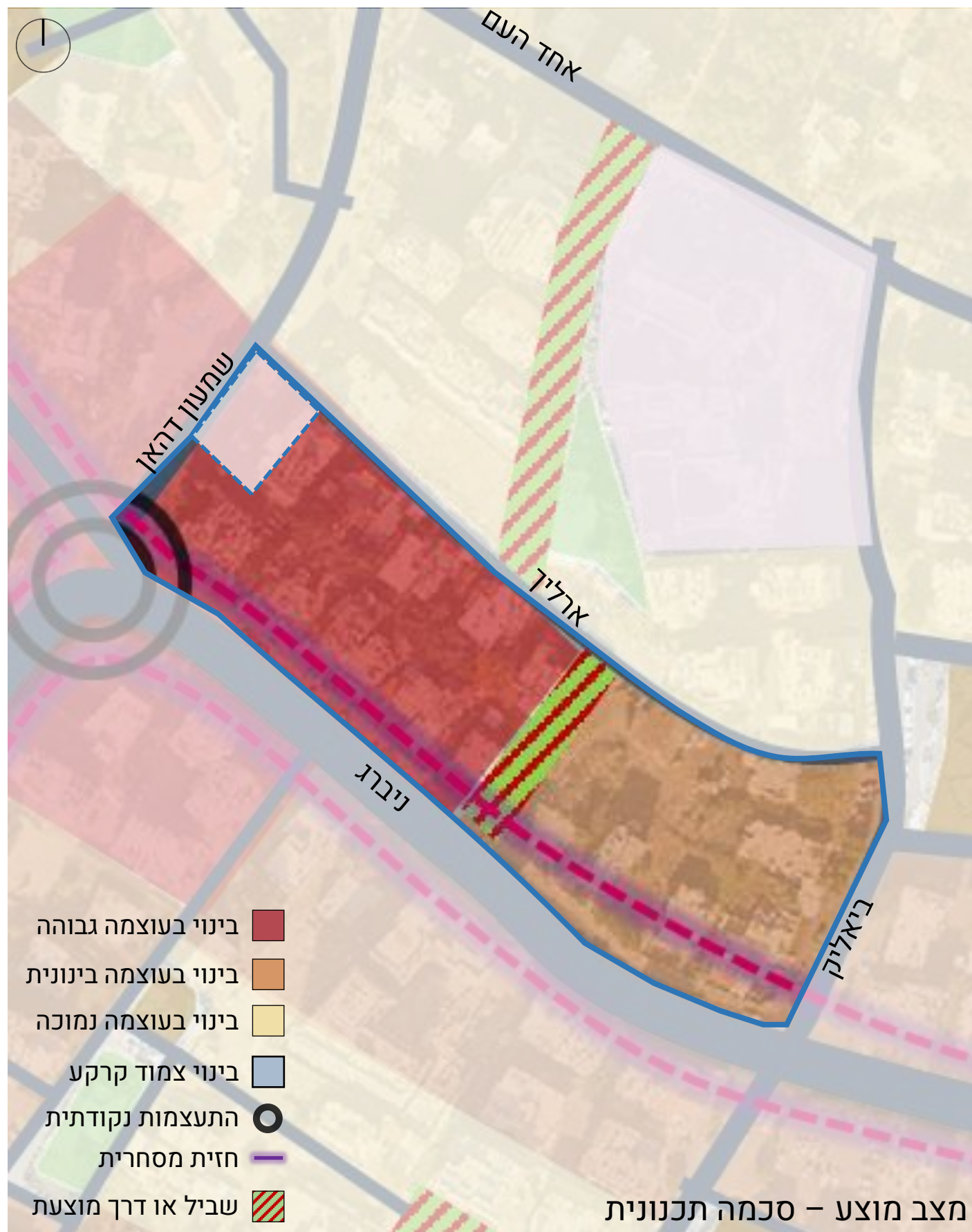


כרטיסית מתחם E3



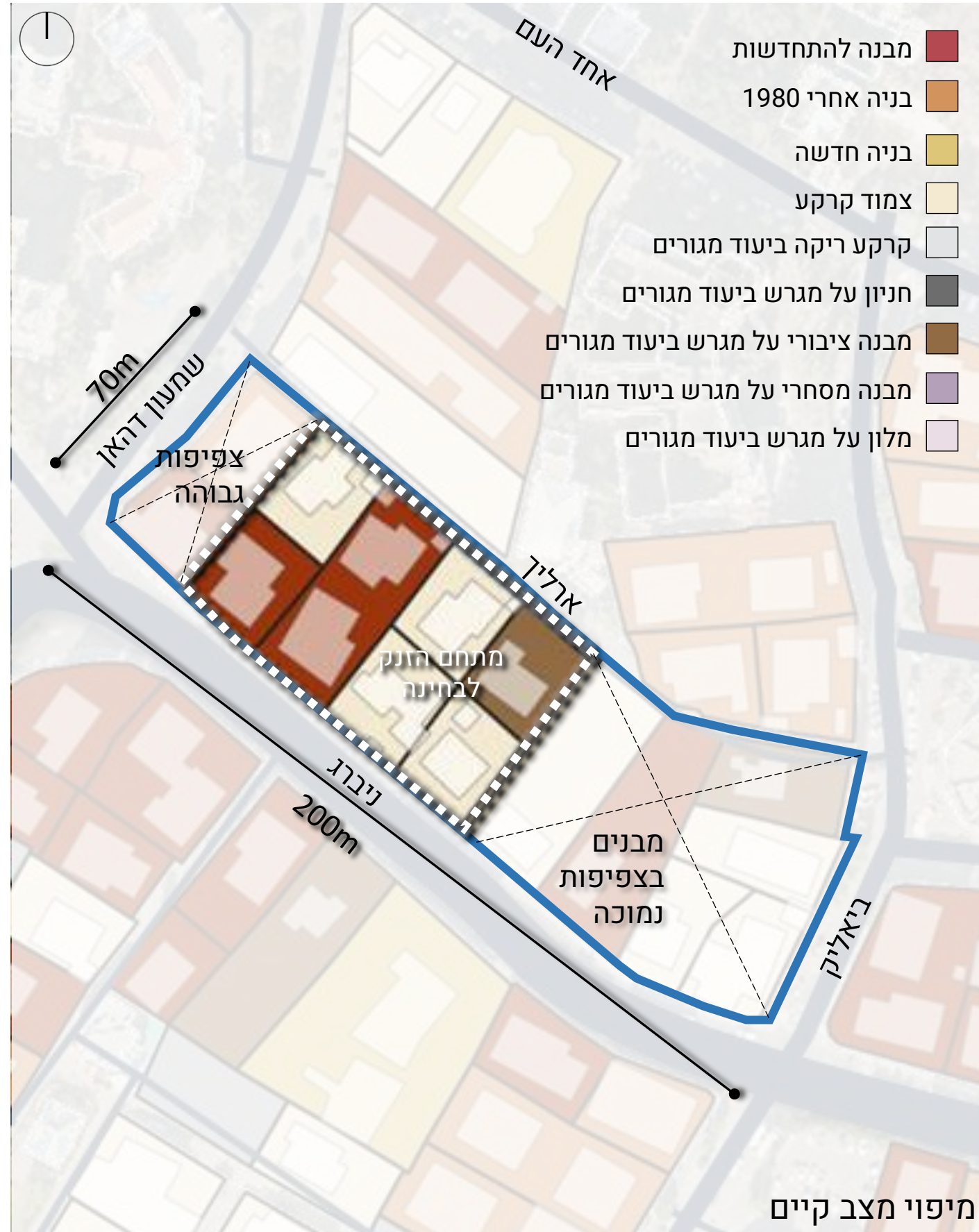
שטח המתחם	11 ד'
מס' יח"ד	45 יח"ד
צפיפות	4 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות <input checked="" type="checkbox"/> Negligible <input checked="" type="checkbox"/> Low <input checked="" type="checkbox"/> moderate <input checked="" type="checkbox"/> Moderate-High <input checked="" type="checkbox"/> high
	קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> לא חופף לרדיוס קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> 200 מ' - טרם נעשתה חקירת קרקע <input checked="" type="checkbox"/> 15 מ' - בעקבות חקירת קרקע
מאפייני הבינוי	- 4 מבנים מיועדים להתחדשות בני 3-6 קומות, 28 יח"ד - 8 מבנים צמודי קרקע קרקע בני 1-2 קומות, 17 יח"ד - 2 מבנים המשמשים לצרכי ציבור: גן ילדים, ישיבה
הערות	-
תוכניות מקודמות	207-129598 - מאושרת 2025: שינוי בהוראות בינוי, שינוי בקווי בניין, קביעת הוראות לנושא שימור 207-0790659 - בבדיקה תכנונית 2020: הופסת שימוש למטרות מסחר

כרטיסית מתחם E3



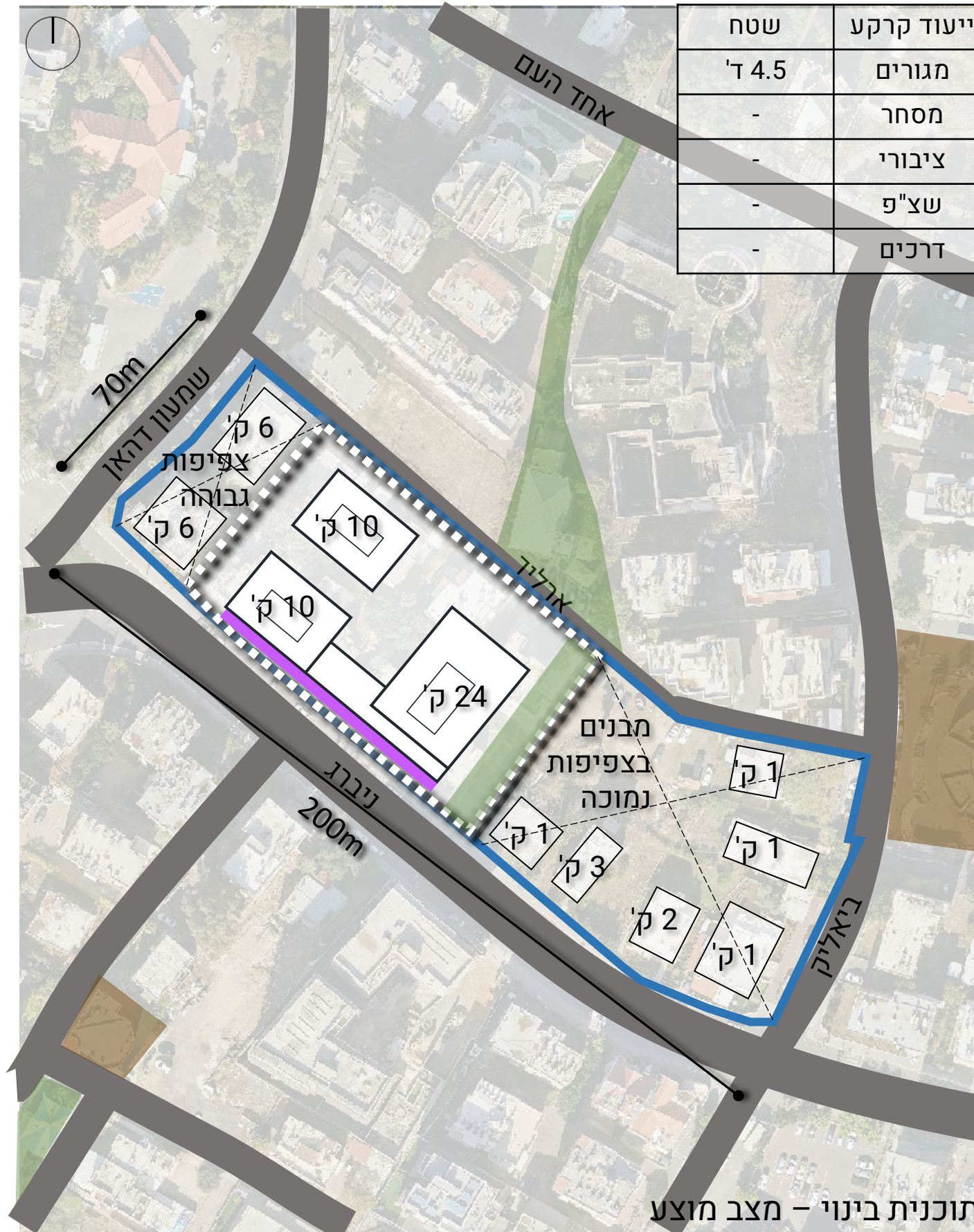
שטח המתחם	11 ד'
מס' יח"ד	45 יח"ד
צפיפות	4 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות <input checked="" type="checkbox"/> Negligible <input checked="" type="checkbox"/> Low <input checked="" type="checkbox"/> moderate <input checked="" type="checkbox"/> Moderate-High <input checked="" type="checkbox"/> high
	קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> לא חופף לרדיוס קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> 200 מ' - טרם נעשתה חקירת קרקע <input checked="" type="checkbox"/> 15 מ' - בעקבות חקירת קרקע
מאפייני הבינוי	- 4 מבנים מיועדים להתחדשות בני 3-6 קומות, 28 יח"ד - 8 מבנים צמודי קרקע קרקע בני 1-2 קומות, 17 יח"ד - 2 מבנים המשמשים לצרכי ציבור: גן ילדים, ישיבה
הערות	-
תוכניות מקודמות	207-129598 - מאושרת 2025: שינוי בהוראות בינוי, שינוי בקווי בניין, קביעת הוראות לנושא שימור 207-0790659 - בבדיקה תכנונית 2020: הופסת שימוש למטרות מסחר

כרטיסית מתחם E3 – מתחם הזנק לבחינה



שטח המתחם	4.5 ד'
מס' יח"ד	28 יח"ד
צפיפות	6.2 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות <input checked="" type="checkbox"/> Negligible <input checked="" type="checkbox"/> Low <input checked="" type="checkbox"/> moderate <input checked="" type="checkbox"/> Moderate-High <input checked="" type="checkbox"/> high
	קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> לא חופף לרדיוס קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> 200 מ' - טרם נעשתה חקירת קרקע <input checked="" type="checkbox"/> 15 מ' - בעקבות חקירת קרקע
מאפייני הבינוי	- 3 מבנים מיועדים להתחדשות בני 4 קומות - 4 מבנים צמודי קרקע בני 1-2 קומות - מבנה אחד המשמש לצרכי ציבור: ישיבה
הערות	-
תוכניות מקודמות	207-0790659 – בבדיקה תכנונית 2020: הופסת שימוש למטרות מסחר

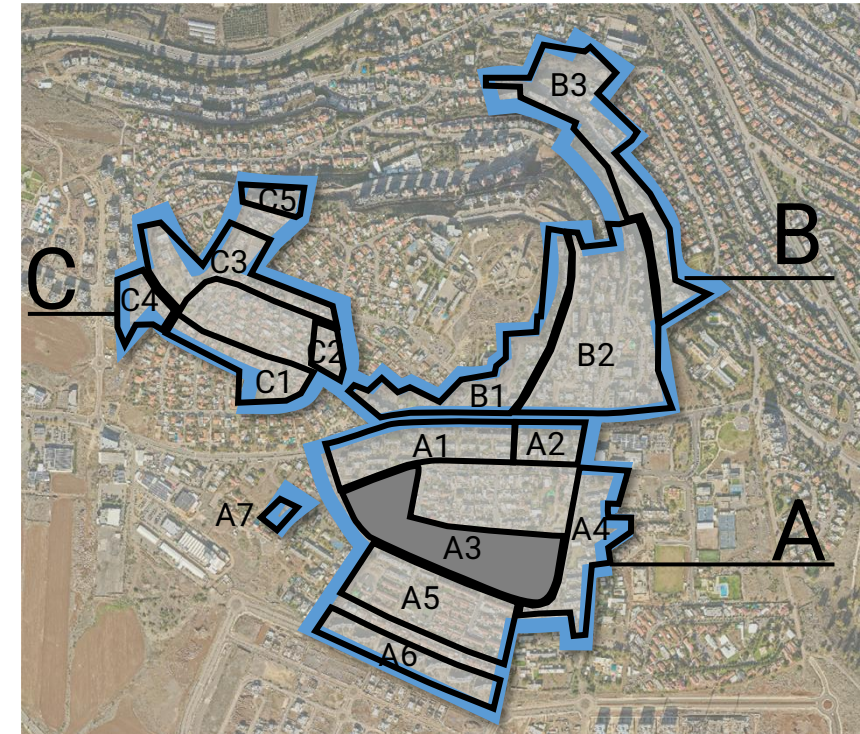
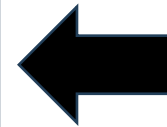
כרטיסית מתחם E3 – מתחם הזנק לבחינה



שטח	ייעוד קרקע
4.5 ד'	מגורים
-	מסחר
-	ציבורי
-	שצ"פ
-	דרכים

שטח המתחם	4.5 ד'
מס' יח"ד	28 יח"ד
צפיפות	6.2 יח"ד/ד'
סיכון לגלישת מדרונות	<input checked="" type="checkbox"/> Negligible <input checked="" type="checkbox"/> Low <input checked="" type="checkbox"/> moderate <input checked="" type="checkbox"/> Moderate-High <input checked="" type="checkbox"/> high
מצב ססמי	קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> לא חופף לרדיוס קו העתק <input checked="" type="checkbox"/> 200 מ' - טרם נעשתה חקירת קרקע <input checked="" type="checkbox"/> 15 מ' - בעקבות חקירת קרקע
מאפייני הבינוי	- 3 מבנים מיועדים להתחדשות בני 4 קומות - 4 מבנים צמודי קרקע בני 1-2 קומות - מבנה אחד המשמש לצרכי ציבור: ישיבה
הערות	-
תוכניות מקודמות	207-0790659 – בבדיקה תכנונית 2020: הופסת שימוש למטרות מסחר

הנחיות תכנון למתחמי התחדשות עירונית ברחבי העיר



תוכנית להתחדשות עירונית | לאחר אימוץ ואישור המסמך ניתן יהיה לאשר תב"עות להתחדשות עירונית ולממש את המתחמים בפועל

מתחם | כל רובע מחולק למתחם, בו ניתן לממש כל הנתונים וההנחיות הנדרשות, אותו ניתן

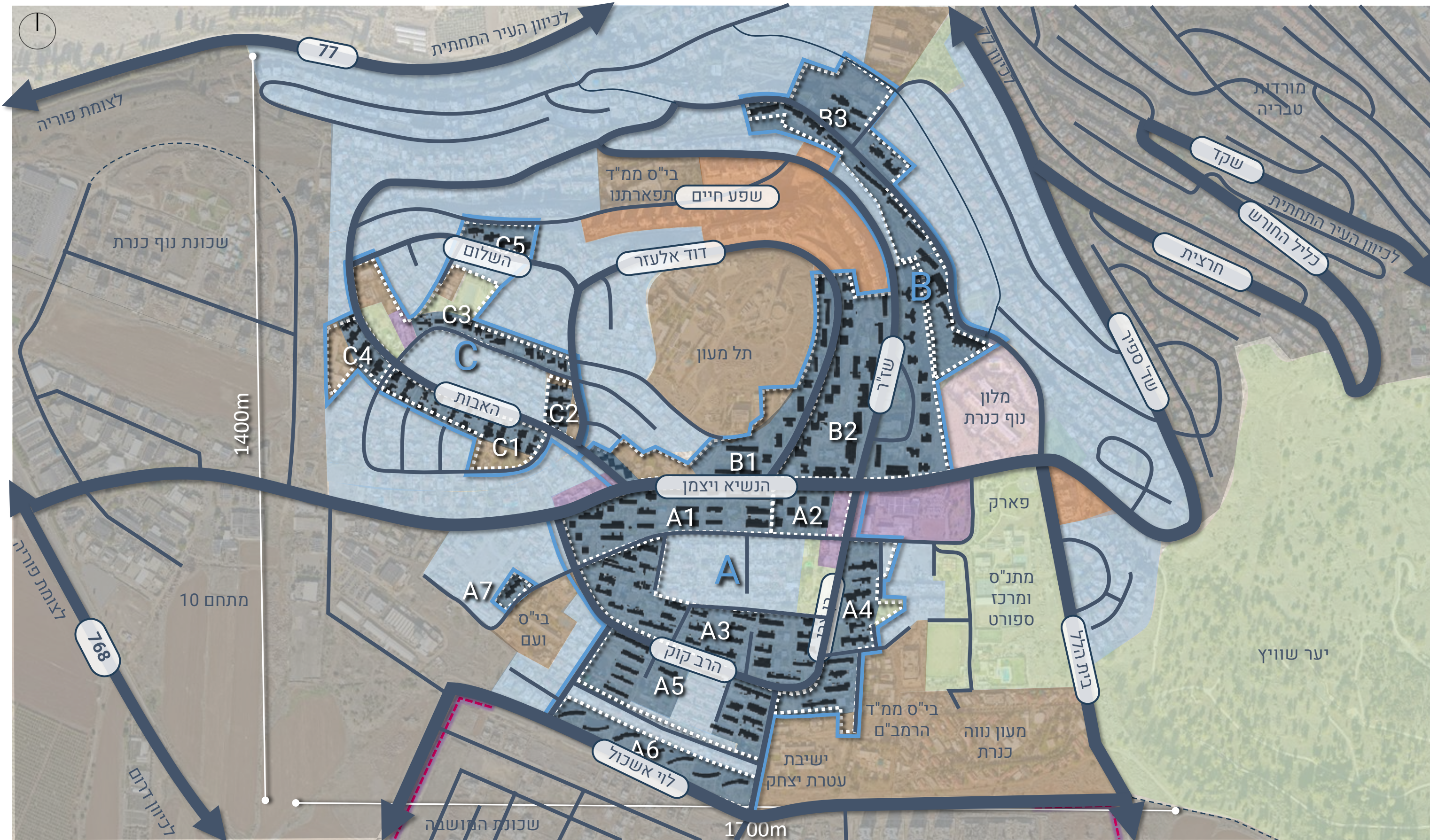
רובע | כל אזור מחולק למספר רבעים לצורך תכנון מקיף

- תחברותי
- פרוגרמטי
- עירוני

אזור | ההתחדשות העירונית בעיר מתחלקת בין שני אזורים – בין העיר התחתית לעיר העילית

מסמך מדיניות
 יאושר במקומית
 יאומץ במחוז
 יאפשר גמישות

סכמה עירונית | סכמת מצב קיים לעיר עילית



- בינוי המאופיין בצמודי קרקע לצד מבני שיכון עד 4 קומות
- מעט בנייה חדשה בעוצמה בינונית

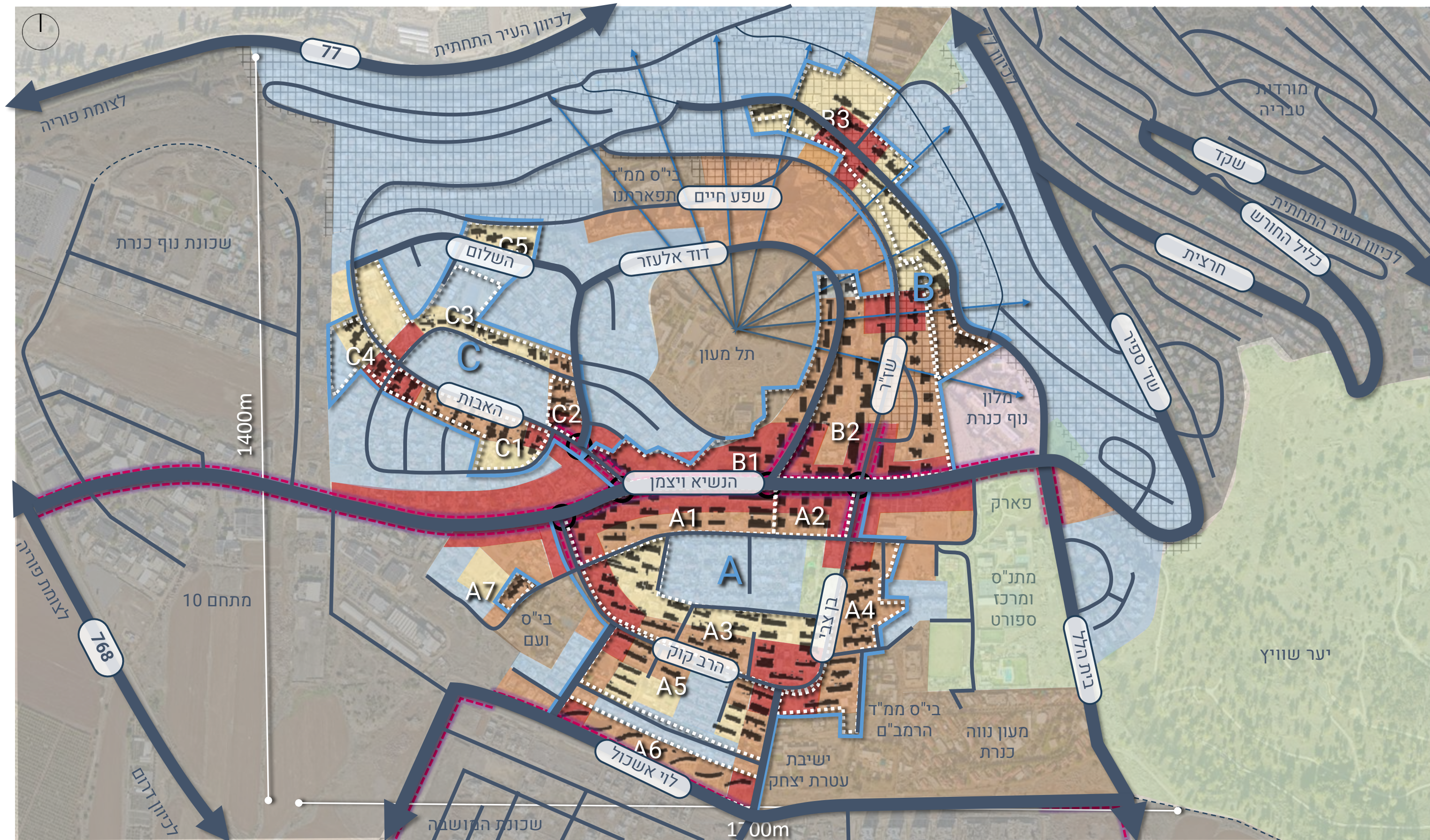
■ מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980

- בינוי בעוצמה גבוהה
- בינוי בעוצמה בינונית
- בינוי בעוצמה נמוכה
- מבני שיכון - עד 4 קומות
- צמודי קרקע קיימים / התחדשות בניינית

- שטח מסחרי
- מבני ציבור
- שטח פתוח
- מלונאות
- שכונות שכנות

- בינוי המאפשר מבטים נופיים
- התעצמות נקודתית
- חזית מסחרית
- ← מבטים נופיים
- חיבורים מוצעים

סכמה עירונית | סכמת מצב מוצע לעיר עילית

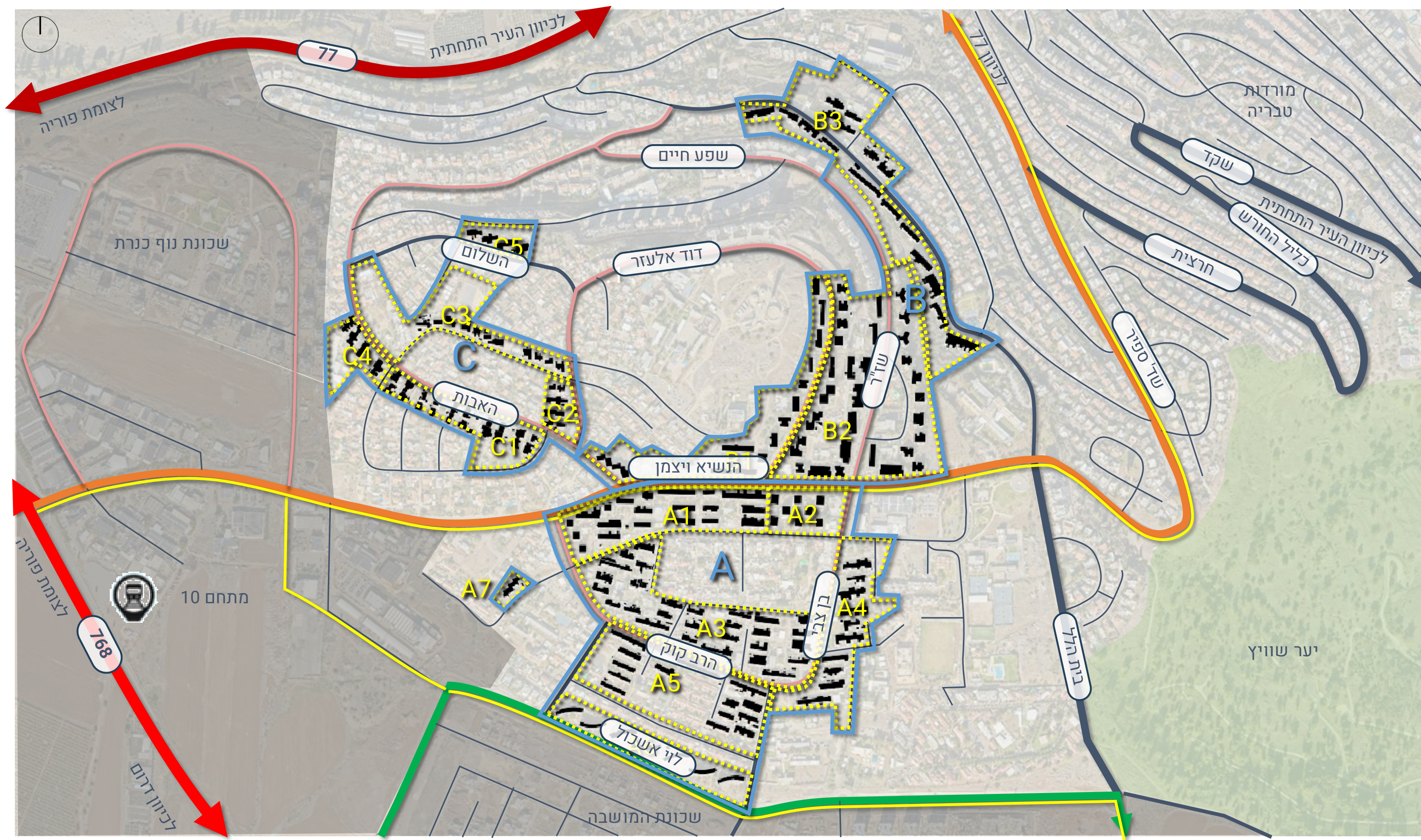









- חזית מסחרית ובינוי בעצמות גבוהה לאורך רחוב ויצמן
- בינוי בעצמות גבוהה בצמתים מרכזיות
- התעצמות נקודתית באזורים המרחוקים מהציר
- יצירת מבטים נופיים, חלונות נוף, לכיוון מזרח וצפון (הכנרת והארבל)

■ מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980

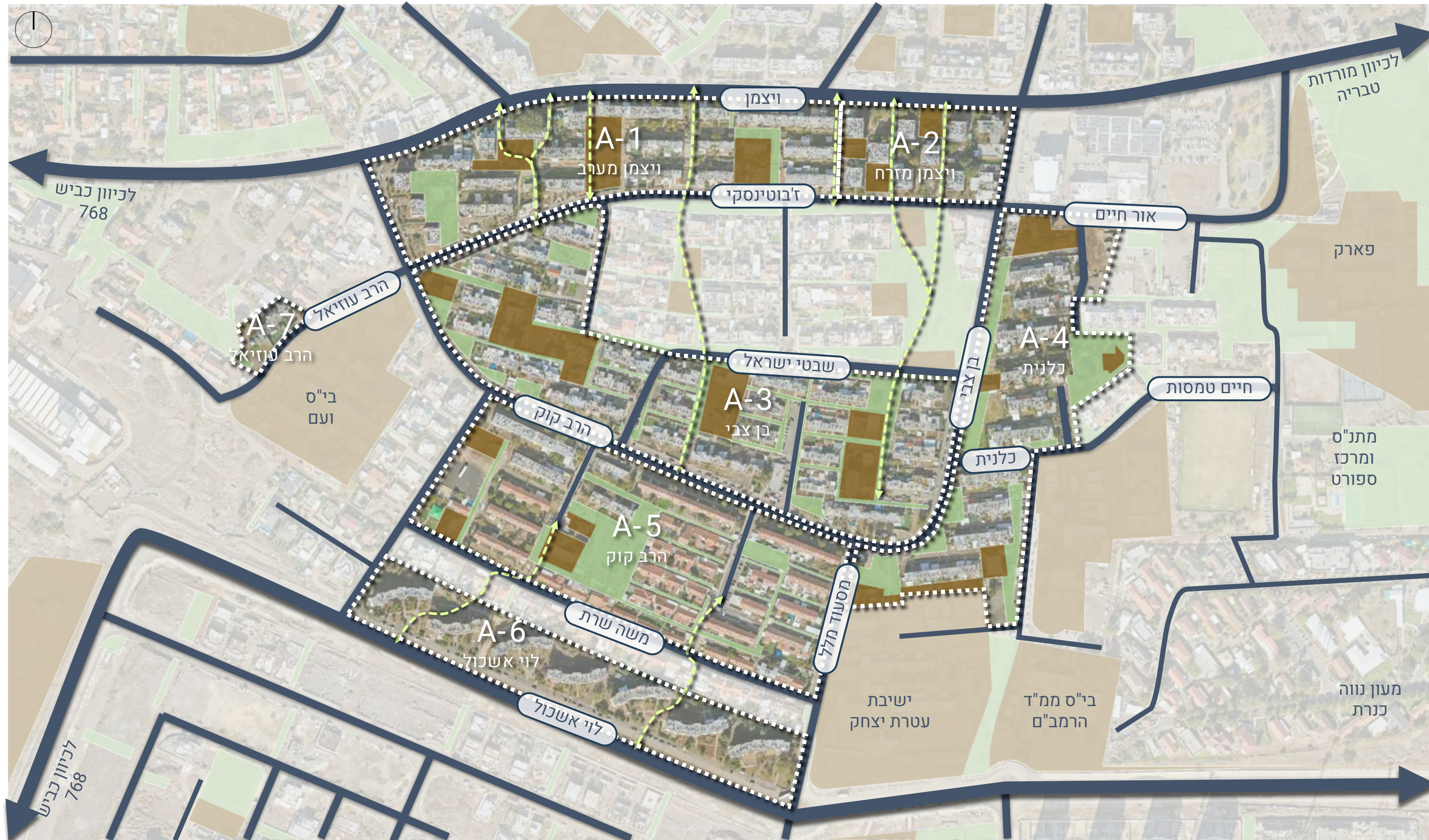
- בינוי בעוצמה גבוהה
- בינוי בעוצמה בינונית
- בינוי בעוצמה נמוכה
- מבני שיכון - עד 4 קומות
- צמודי קרקע קיימים / התחדשות בניינית
- שטח מסחרי
- מבני ציבור
- שטח פתוח
- מלונאות
- שכונות שכנות
- בינוי המאפשר מבטים נופיים
- התעצמות נקודתית
- חזית מסחרית
- ← מבטים נופיים
- חיבורים מוצעים

היררכיית רחובות ושבילי אופניים מצב מוצע

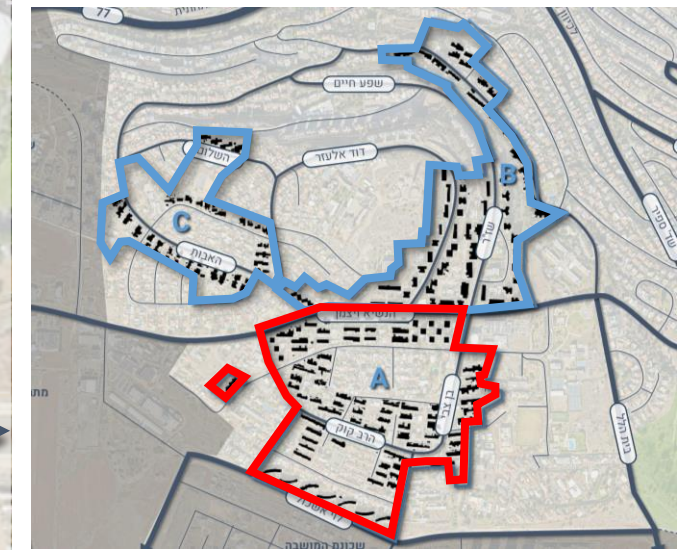


- מתח"ם מתוכנן 
- אזורי 
- דרך עורקית 
- מאסף רמה +2 רק"ל 
- מאסף רמה 2 
- שביל אופניים 
- שדרה ראשית עם שביל אופניים 

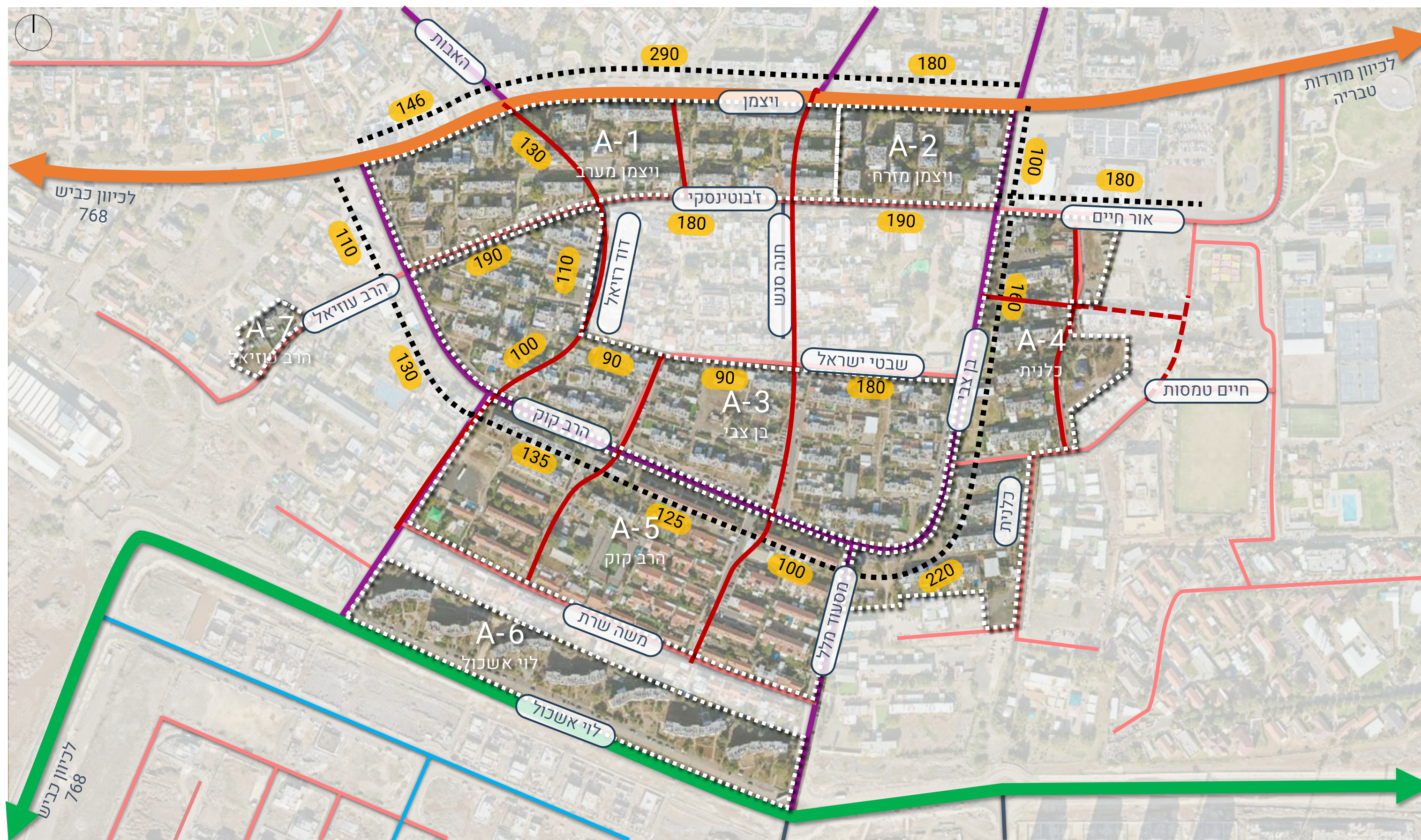
רובע A – עיר עילית דרום | שלד ציבורי מצב קיים



- נתונים רובע A
- 212.9 ד' שטח המתחם
 - 1320 יח"ד
 - 35.1 ד' שצ"פ
 - 23.7 ד' שב"צ

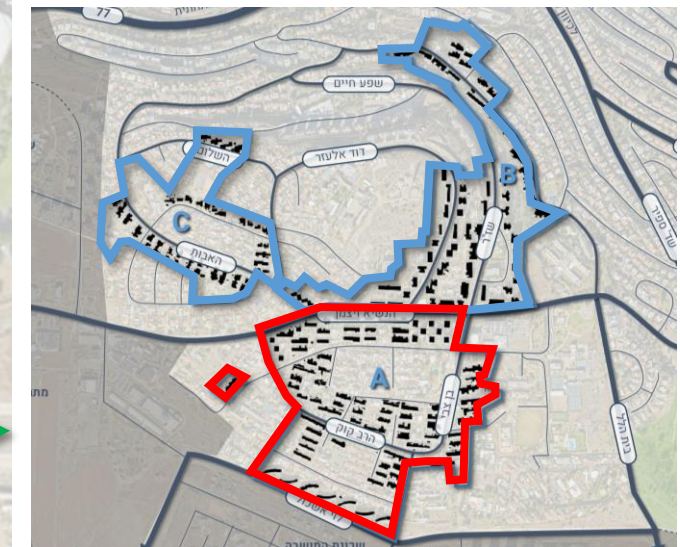


רובע A | שלד תנועה מצב מוצע



רובע A כולל 7 מתחמים
מתחם A-3, מתחם בן צבי:
מקודם במסלול רשויות בתקצוב
הרשות להתחדשות עירונית.
סטטוס פרה רולינג מחוזי.

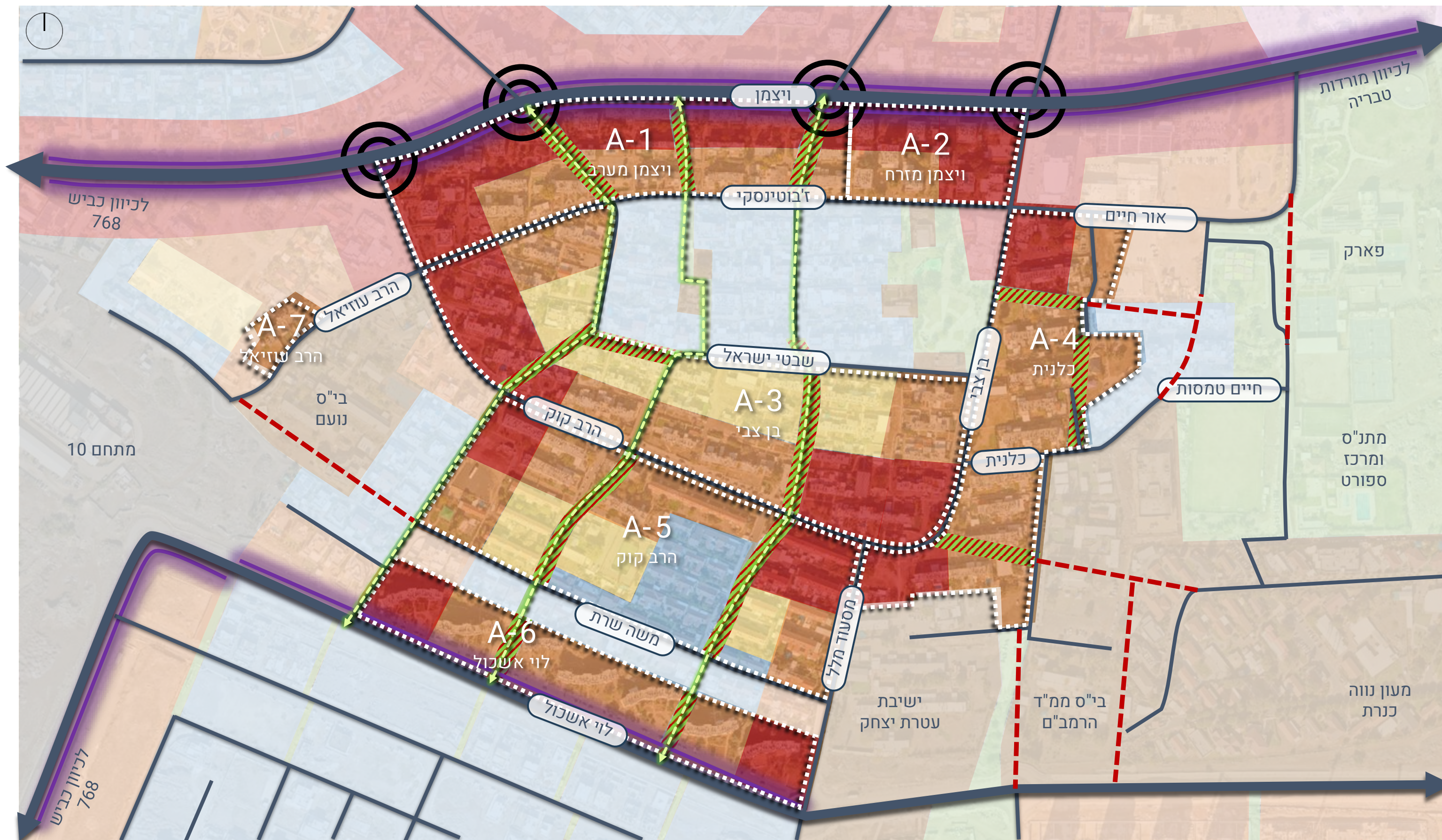
- מאסף רמה +2 רק"ל
- מאסף רמה 2
- רחוב עם תח"צ קיים
- רחוב ללא תח"צ
- רחוב עם תח"צ פרויקט המושבה
- חיבור מוצע
- - - חיבור מוצע עתידי



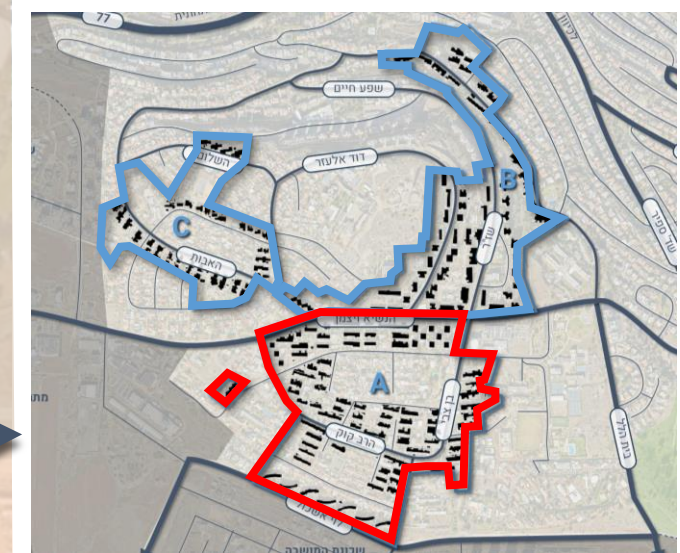
רובע A | סכמה מצב מוצע

מתחם A כולל 7 תתי מתחמים

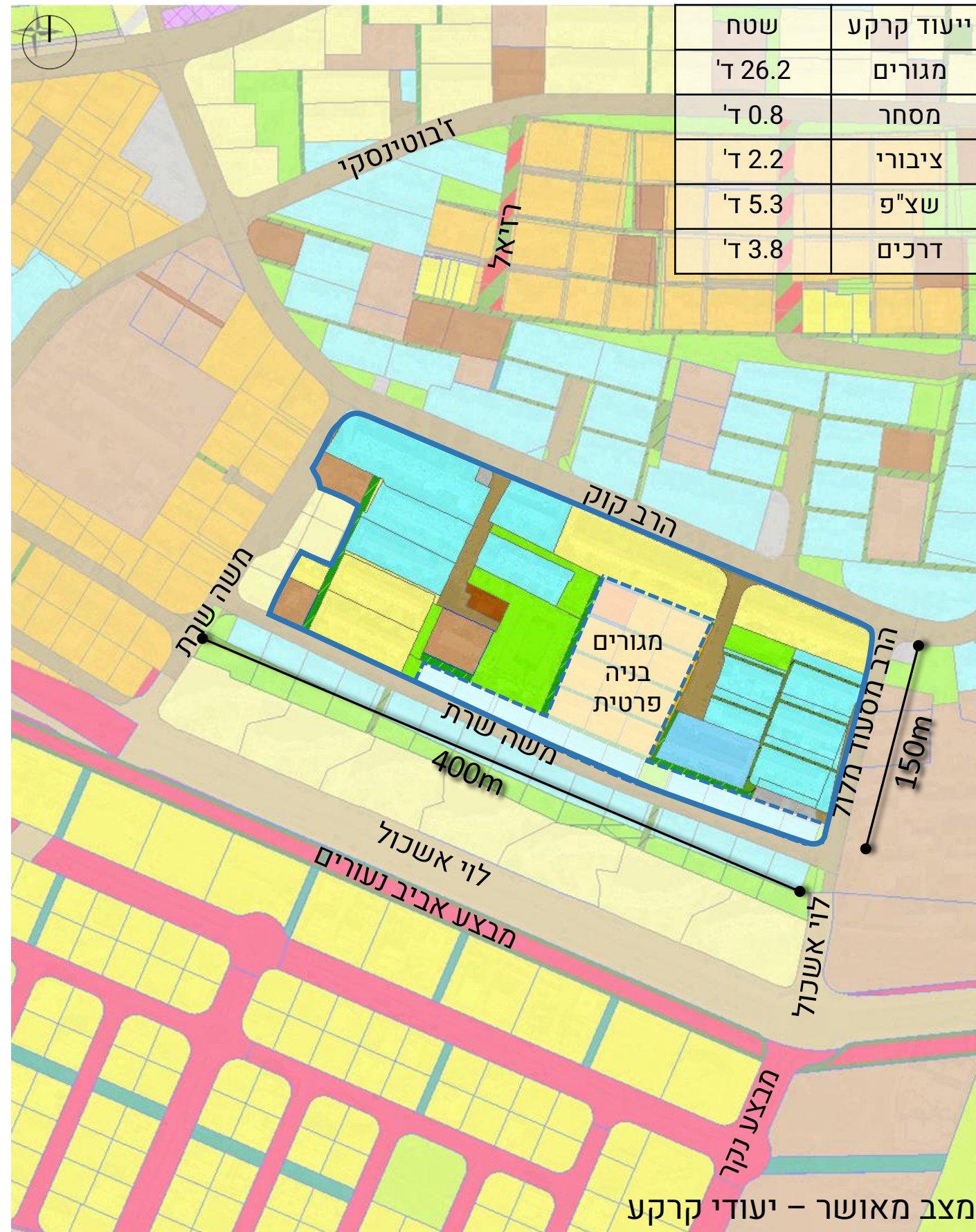
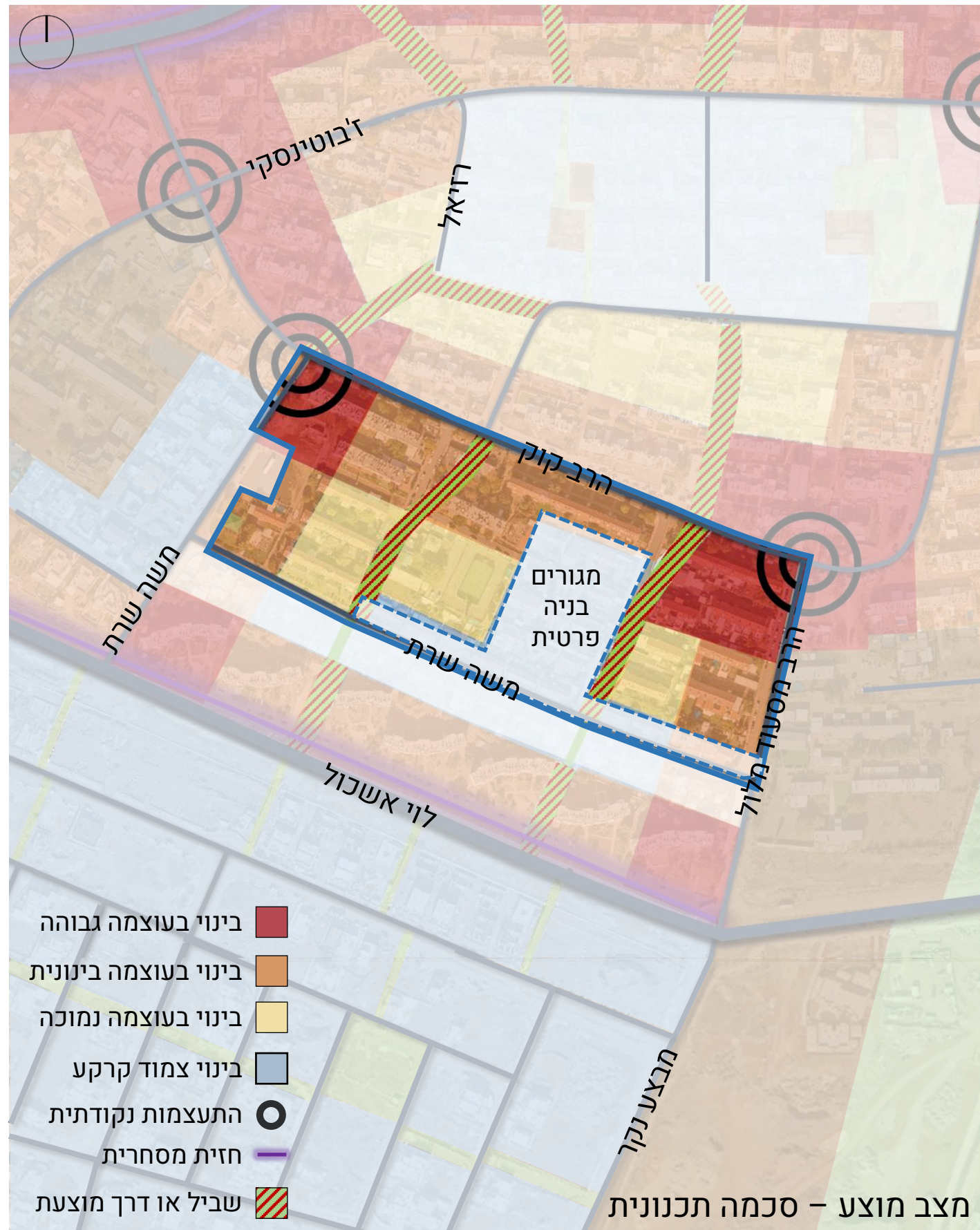
מתחם A-3, מתחם בן צבי: מקודם במסלול רשויות בתקצוב הרשות להתחדשות עירונית. סטטוס פרה רולינג מחוזי.



- בינוי בעוצמה גבוהה
- בינוי בעוצמה בינונית
- בינוי בעוצמה נמוכה
- צמודי קרקע קיימים / התחדשות בניינית
- התעצמות נקודתית
- חזית מסחרית
- חיבור באמצעות דרך או שביל



כרטיסיה לדוגמה | כרטיסית מתחם A5 – הרב קוק



שטח המתחם	37.7 ד' *לא כולל 9.8 ד' מגורים בניה פרטית בתוך הקו הכחול
מס' יח"ד	184 יח"ד
צפיפות	נטו: 6.4 יח"ד/ד' ברוטו: 4.6 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
מאפייני הבינוי	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ 200 מ' - טרם נעשתה חקירת קרקע ☒ 15 מ' - בעקבות חקירת קרקע
הערות	16 שיכוני רכבת בגובה של 2-3 קומות, מבה מסחרי ביעוד מגורים, מקלט, גן ילדים, מגרש ספורט.
תוכניות מקודמות	שני בניינים בצד הדרומי של המתחם עם תוספות רבות
תוכניות מקודמות	לא מקודמות תוכניות במתחם

פרוגרמה

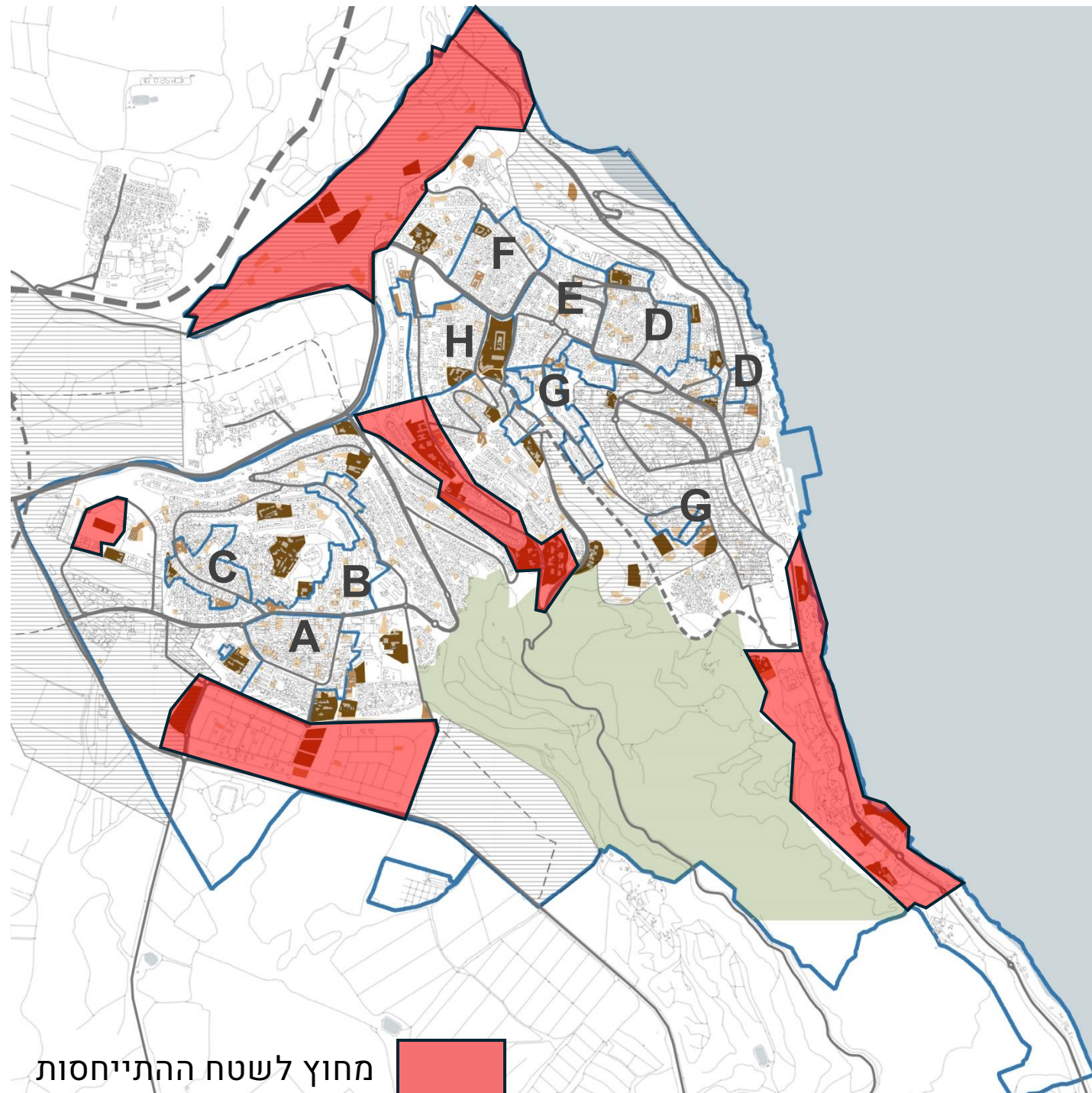
מתודולוגיה - פרוגרמה

מטרות העבודה:

הערכת מספר יח"ד שניתן יהיה להוסיף באזורי ההתחדשות (A-H), בהתבסס על היכולת של השטחים החומים להכיל בתי ספר יסודיים, בהתאם לצרכים עתידיים.



יצירת כלי עבודה לעירייה שיאפשר בחינה של תרחישים תכנוניים - כגון איגום שטחים חומים או רה-תכנון מוסדות קיימים - לצורך הגדלת היקף יח"ד פוטנציאלי בעתיד.



מתודולוגיה - פרוגרמה

מטרות העבודה:

הערכת מספר יח"ד שניתן יהיה להוסיף באזורי ההתחדשות (A-H), בהתבסס על היכולת של השטחים החומים להכיל בתי ספר יסודיים, בהתאם לצרכים עתידיים.



יצירת כלי עבודה לעירייה שיאפשר בחינה של תרחישים תכנוניים - כגון איגום שטחים חומים או רה-תכנון מוסדות קיימים - לצורך הגדלת היקף יח"ד פוטנציאלי בעתיד.



שלבי העבודה:

הסתכלות פנימה - בתוך אזורי ההתחדשות A-H (הקו הכחול)

1. איתור שטחי בתי ספר קיימים עם פוטנציאל לרה-תכנון.
2. בחינת אפשרות לאיגום שטחים לבניית בתי ספר יסודיים חדשים.



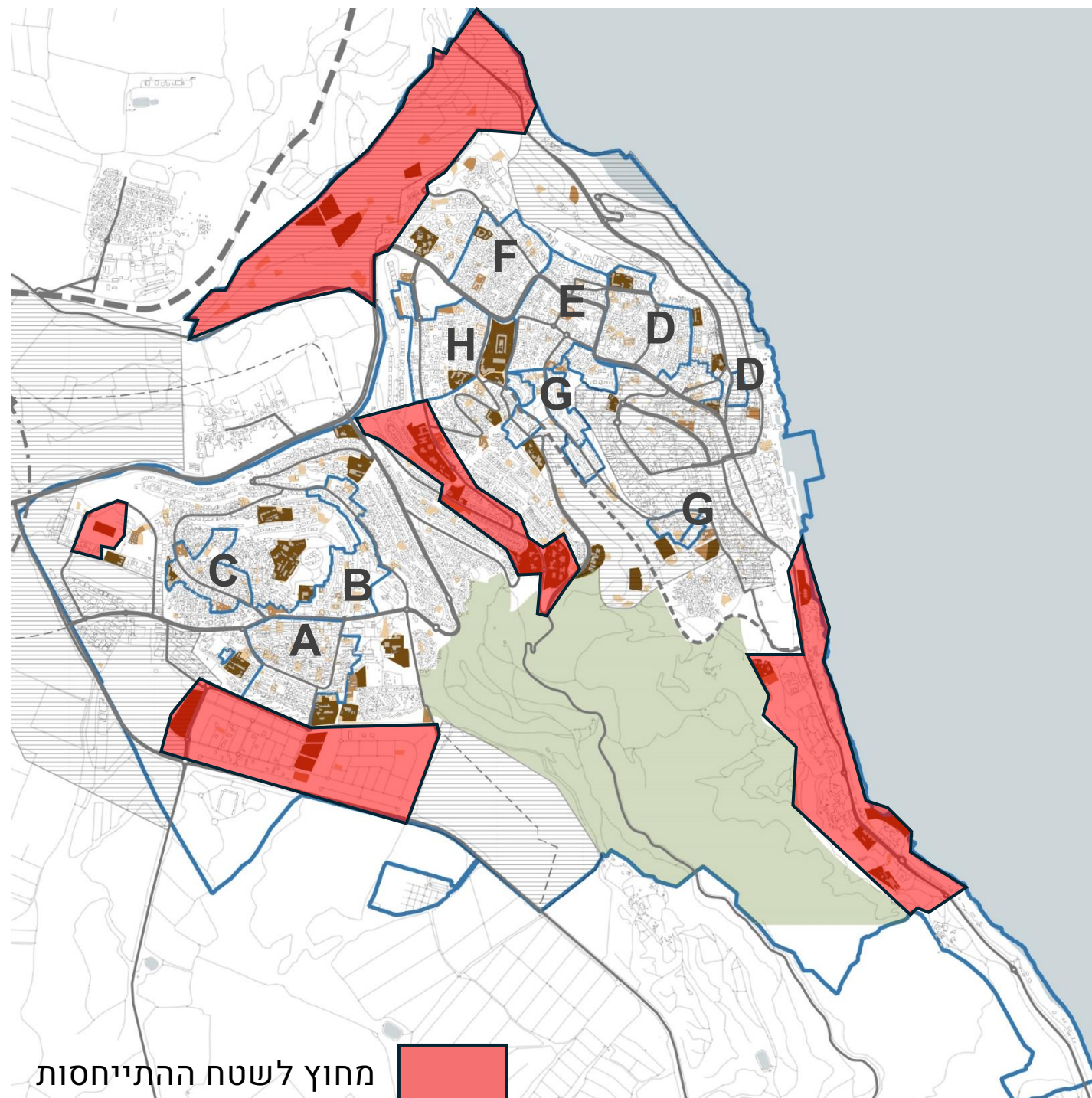
הסתכלות החוצה - מחוץ לקו הכחול

1. זיהוי שטחים חומים ≤ 5 דונם ברדיוס הליכה מאזורי ההתחדשות.
2. החרגת שימושים כלל-עירוניים, ממשלתיים ותיכונים.
3. גיבוש הצעה לשריון שטחים פוטנציאליים עבור תיכונים בעתיד בהתייחסות רחבה, מתוך הנחה שניתן למקם תיכונים בפאתי העיר



עקרונות מנחים:

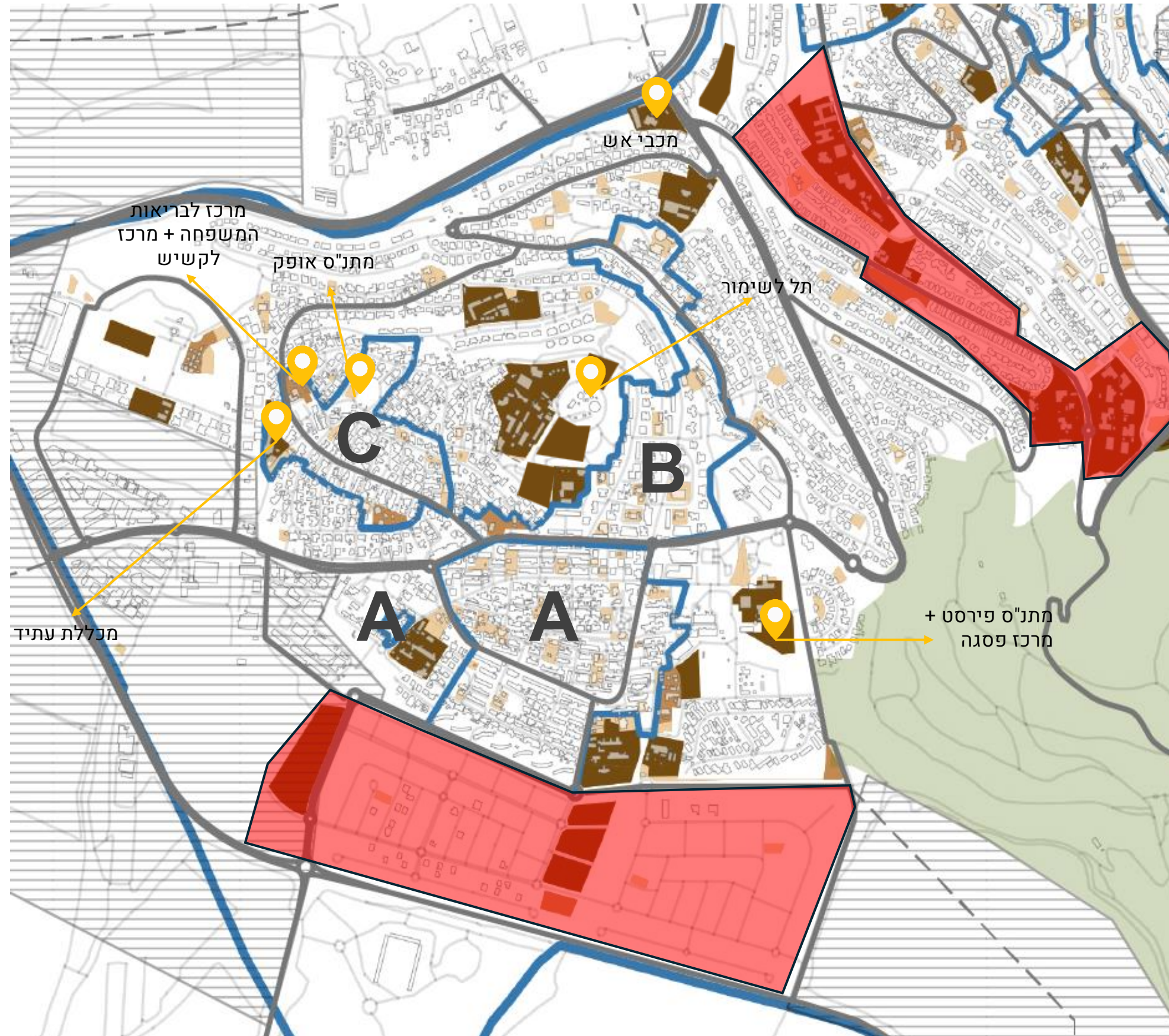
- התכנית אינה כוללת תכנון פרטני למוסדות קטנים (גנים, מעונות, בתי כנסת וכו') - אלא יטופלו ברמה המפורטת.
- מוסדות ממשלתיים ועל-אזוריים מוחרגים מתוך הנחה שישמרו לשימוש הנוכחי.
- התכנית אינה כוללת שטחי ציבור בשכונות חדשות\מרוחקים מאיזורי ההתחדשות מתוך ההנחה שהם משרתים את סביבתם הקרובה




מחוץ לשטח ההתייחסות

מיפוי שטחים ושימושים ציבוריים בתוך ומחוץ לאזורי התכנון

חילוץ שטחים המשמשים עבור מוסדות כלל עירוניים\ממשלתיים



מקרא

כלל עירוני 

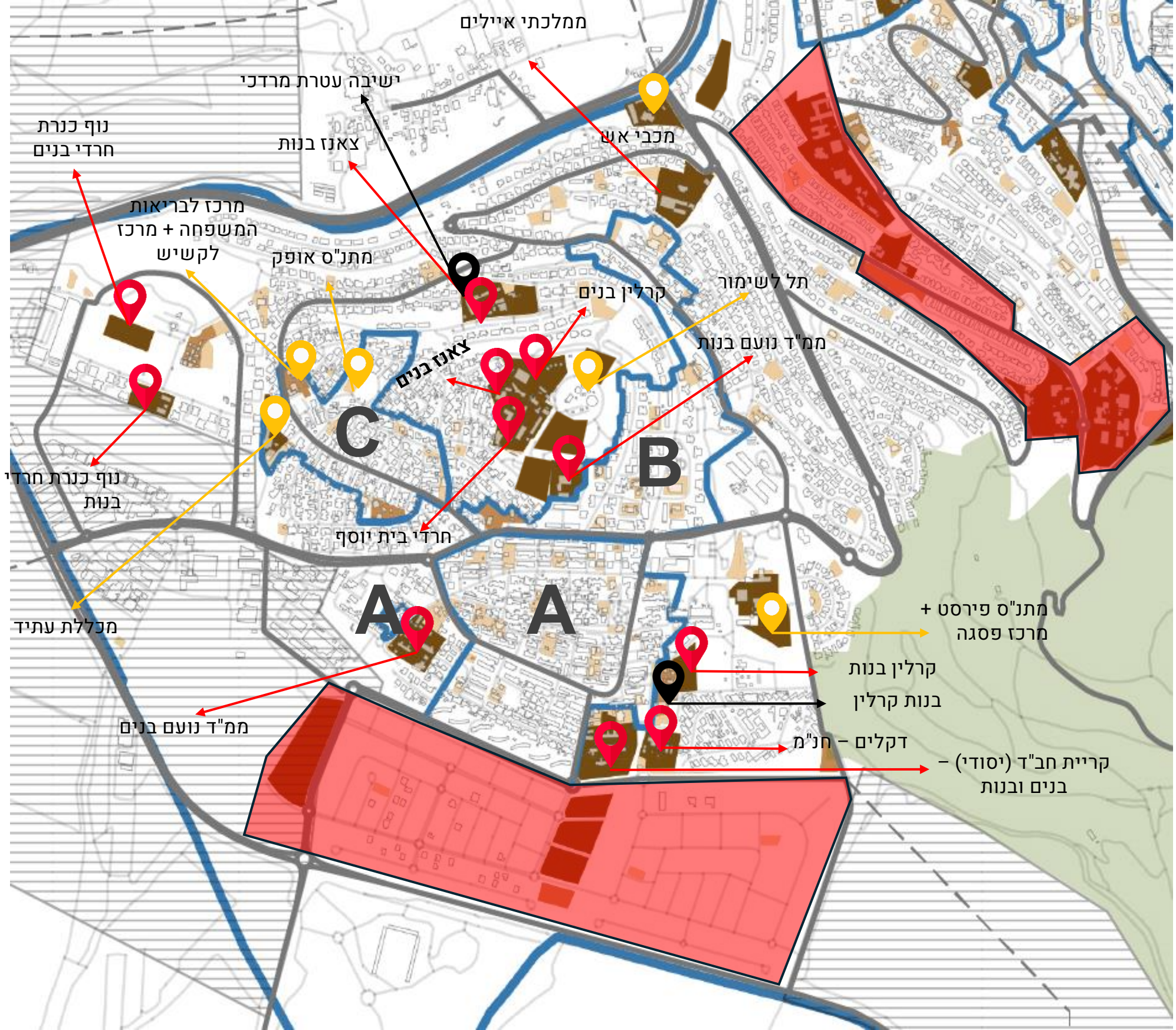
יסודי קיים 

יסודי מוצע באיגום שטחים 

על יסודי קיים 

על יסודי בתכנון 

מיפוי שטחים ושימושים ציבוריים בתוך ומחוץ לאזורי התכנון

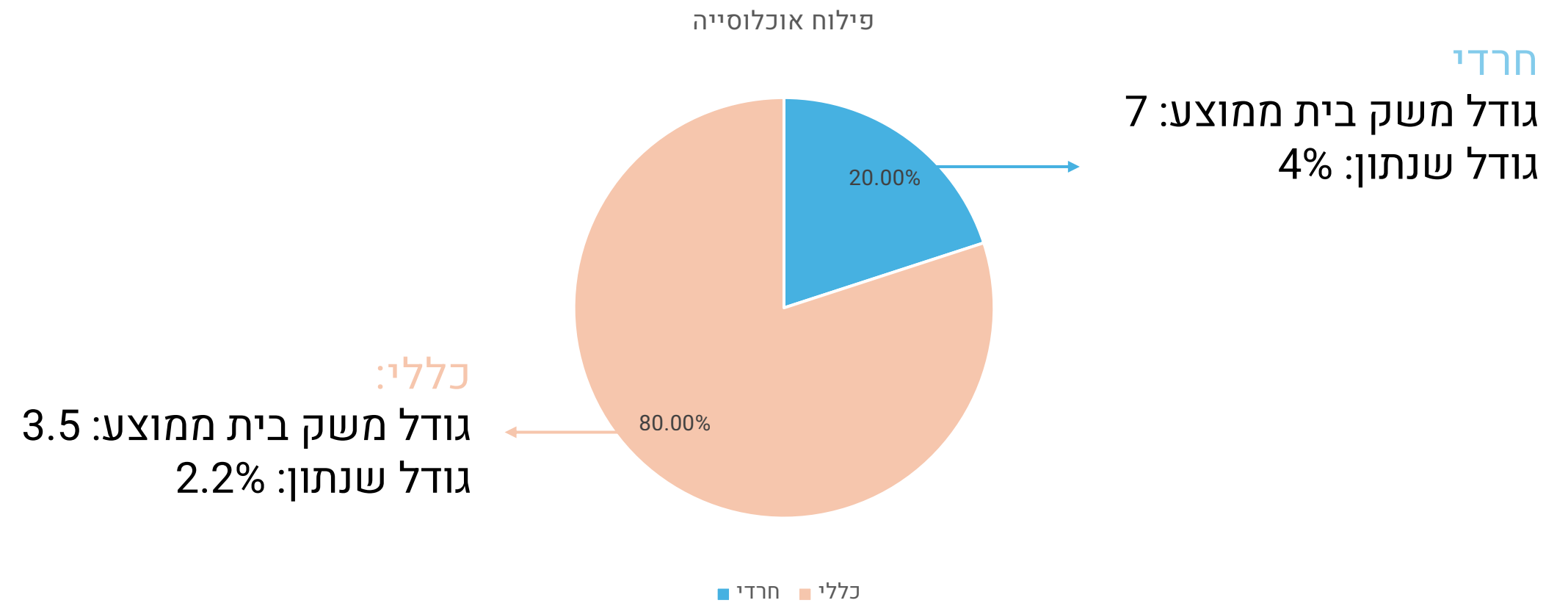


מיפוי בתי הספר היסודיים והעל יסודיים ובחינה ראשונית של ניצול הקרקע ופוטנציאל הציפוף

- מקרא
- 📍 כלל עירוני
 - 📍 יסודי קיים
 - יסודי מוצע באיגום שטחים
 - 📍 על יסודי קיים
 - 📍 על יסודי בתכנון

טבריה עילית – שטחי ציבור בתוך הקו הכחול

הנחות יסוד: גודל משק בית ממוצע: 3.9 | גודל שנתון ממוצע: 2.6%



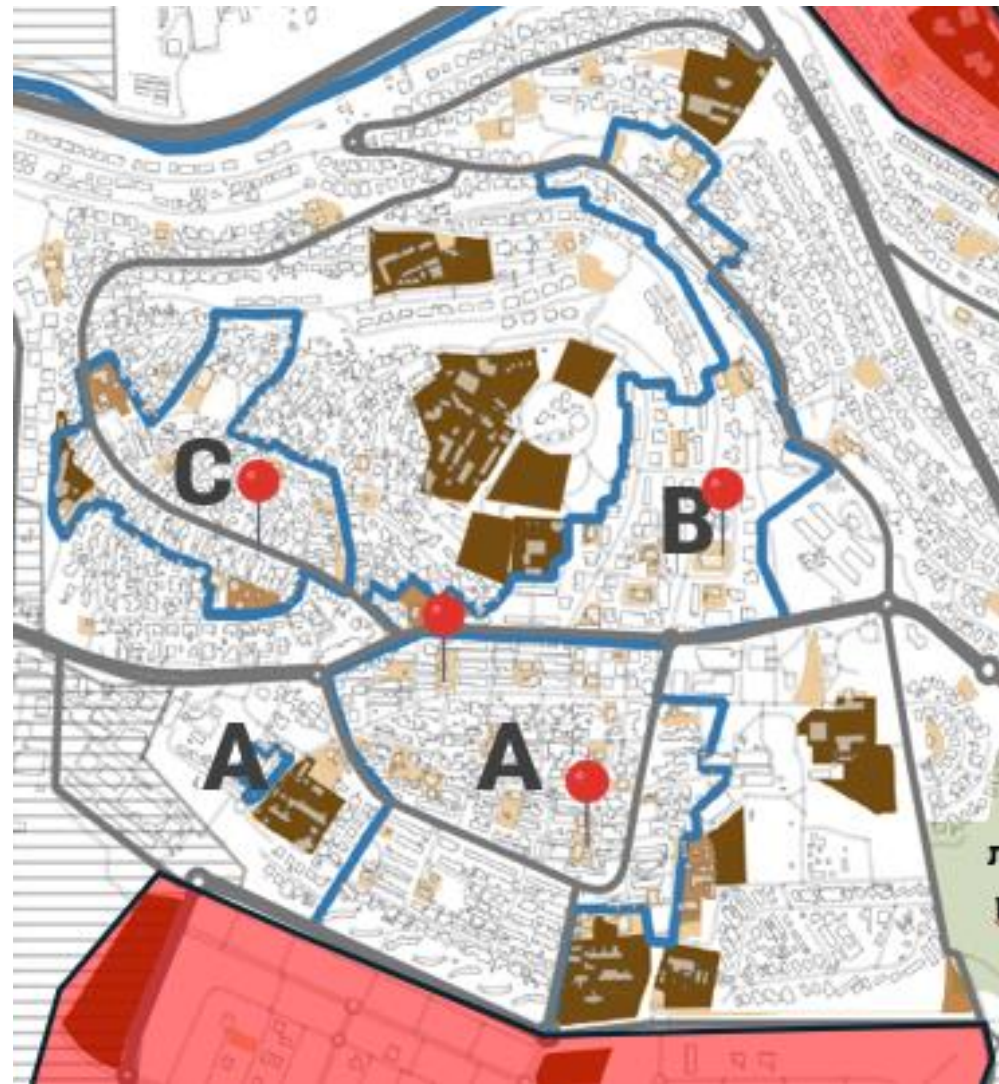
צרכי ציבור ראשוניים על בסיס חלופות תכנון והנחות היסוד

צרכי ציבור לפי צפיפות של 45 יח"ד/דונם	
11,752	מספר יח"ד פוטנציאליות
45,834	אוכלוסייה עתידית
264	מספר כיתות יסודיות נדרש
79	שטח נדרש – יסודי (דונם)
264	מספר כיתות על-יסודי
106	שטח נדרש – על יסודי (דונם)

1. נתוני מפקד של הלמ"ס 2022 מצביעים על 14% חרדים
2. נתוני המכון לאסטרטגיה ומדיניות חרדית ל-2023 מצביעים על 20% חרדים
3. גודל משק בית וגודל שנתון – על בסיס הפרוגרמה העירונית של העירייה, 2021

טבריה עילית – שטחי ציבור בתוך הקו הכחול

הנחות יסוד: גודל משק בית ממוצע: 3.9 | גודל שנתון ממוצע: 2.6%



מקרא:
יסודי מוצע באיגום שטחים

צרכי ציבור לפי צפיפות של 45 יח"ד/דונם	
11,752	מספר יח"ד פוטנציאליות
45,834	אוכלוסייה עתידית
264	מספר כיתות יסודיות נדרש
79	שטח נדרש – יסודי (דונם)
264	מספר כיתות על-יסודי
106	שטח נדרש – על יסודי (דונם)

הנחת עבודה של איגום שטחים ציבוריים במסגרת תכנון מפורט – פוטנציאל של הקצאת שטח רציף לבית ספר יסודי (5.4 דונם 18 כיתות) לפחות בכל אחד מהמתחמים

אומדן קיבולת ריאלית בתוך הקו הכחול על בסיס בית ספר יסודי בכל מתחם:

מספר כיתות פוטנציאליות: 72
אומדן אוכלוסייה: 12462
מספר יח"ד: 3195

בהתאם להנחות היסוד:

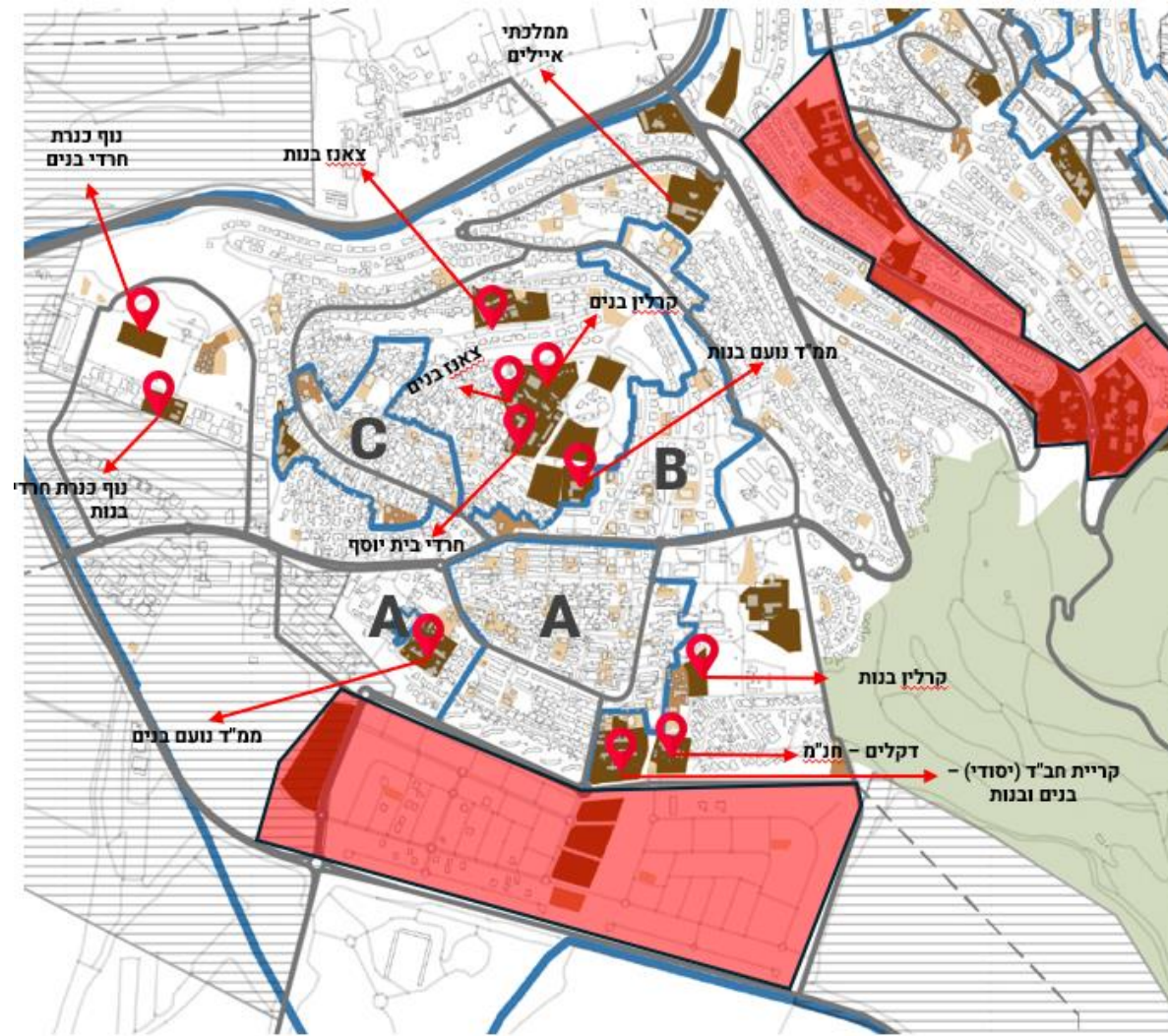
הקיבולת הנומינלית בטבריה עילית עומדת על בין 11-17 אלף יח"ד, אך על בסיס פוטנציאל איגום שטחים ציבוריים בתוך גבולות התוכנית, ניתן לייצר תוספת של כ-3195 יח"ד

איגום שטחים	שימוש	חלקות בגודל 4 דונם ומעלה	שטחי ציבור בתוך קווים כחולים (מרביתם בתאי שטח של פחות מ-3 דונם)	תחום התחדשות
תוספת 2 בתי ספר 18 כיתות (כל אחד) (10.8 דונם)	-	0	24 דונם	A
תוספת בית ספר 18 כיתות (5.4 דונם)	מקווה ותזמורת נוער	1 בגודל של 4.8 דונם	26 דונם	B
תוספת בית ספר 18 כיתות (5.4 דונם)	מועדון לקשיש - בית כנסת-מקלט; בית גיל הזהב-מועדון לקשיש; מרבלת עמיד	3 בגודל בין 4-5.4 דונם	24 דונם	C

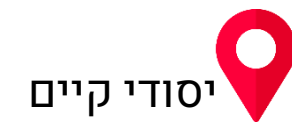
טבריה עילית – שטחי ציבור מחוץ לקו הכחול

הנחות יסוד: גודל משק בית ממוצע: 3.9 | גודל שנתון ממוצע: 2.6%

צרכי ציבור לפי צפיפות של 45 יח"ד/דונם	
11,752	מספר יח"ד פוטנציאליות
45,834	אוכלוסייה עתידית
264	מספר כיתות יסודיות נדרש
79	שטח נדרש – יסודי (דונם)
264	מספר כיתות על-יסודי
106	שטח נדרש – על יסודי (דונם)



מקרא:



- **היקף יח"ד מרבי צפוי להצטמצם מהטעמים הבאים:**
1. היכולת להגיע לציפוף מקסימלי מוגבלת בשל ריבוי קהילות
 2. פערי מידע מהותיים וריבוי מקורות
 3. מחסור בתיכונים בטבריה עילית

אומדן קיבולת ריאלי מחוץ לקו הכחול על בסיס התחדשות עירונית של השטחים החומים בסביבת אזורי התכנון A B C מספר כיתות פוטנציאליות: 192 אומדן אוכלוסייה: 33230 מספר יח"ד: 8521

בהתאם להנחות היסוד:

הקיבולת הנומינלית בטבריה עילית עומדת על בין 11-17 אלף יח"ד, על בסיס פוטנציאל התחדשות עירונית של שטחים ציבוריים מסביב לאזורי התכנון, ניתן לייצר תוספת של כ-8521 יח"ד.

*החישוב מבוסס על מוסדות שלמים בלבד, תיתכן יתרת שטח עודף שאינה מנוצלת במלואה לצורכי ציבור, וניתן יהיה לבחון את ייעודה בשלבי תכנון מתקדמים – למשל לצורכי רזרבה, שטחים פתוחים או שימושים ציבוריים אחרים.

סיכום – צרכי ציבור: טבריה עילית

הנחות יסוד: גודל משק בית ממוצע: 3.9 | גודל שנתון ממוצע: 2.6%

צרכי ציבור לפי צפיפות של 45 יח"ד/דונם	
11,752	מספר יח"ד פוטנציאליות
45,834	אוכלוסייה עתידית
264	מספר כיתות יסודיות נדרש
79	שטח נדרש – יסודי (דונם)
264	מספר כיתות על-יסודי
106	שטח נדרש – על יסודי (דונם)

הסתכלות פנימה (בתוך הקו הכחול = איזורי ההתחדשות):
• איגום שטחים ציבוריים אפשרי עבור 4 בתי ספר יסודיים

- כ-3,200 יח"ד
- 72 כיתות יסודיות



הסתכלות החוצה (שטחים חומים סמוכים לאזורי ההתחדשות):
• פוטנציאל להתחדשות מוסדות קיימים וייעול הקרקע

- כ-8,500 יח"ד
- 192 כיתות יסודיות



קיבולת ריאלית כוללת
כ-11,500 יח"ד
(כ-260 כיתות יסודיות)

- היקף התחדשות בסדר גודל כזה ידרש לקחת בחשבון את המחסור בתיכון באזור ***** תוספת תיכון (36 כיתות) תוביל ליצירת קיבולת ריאלית של כ-9370 יח"ד**

*תיכונים קיימים\מתוכננים – טבריה עילית:

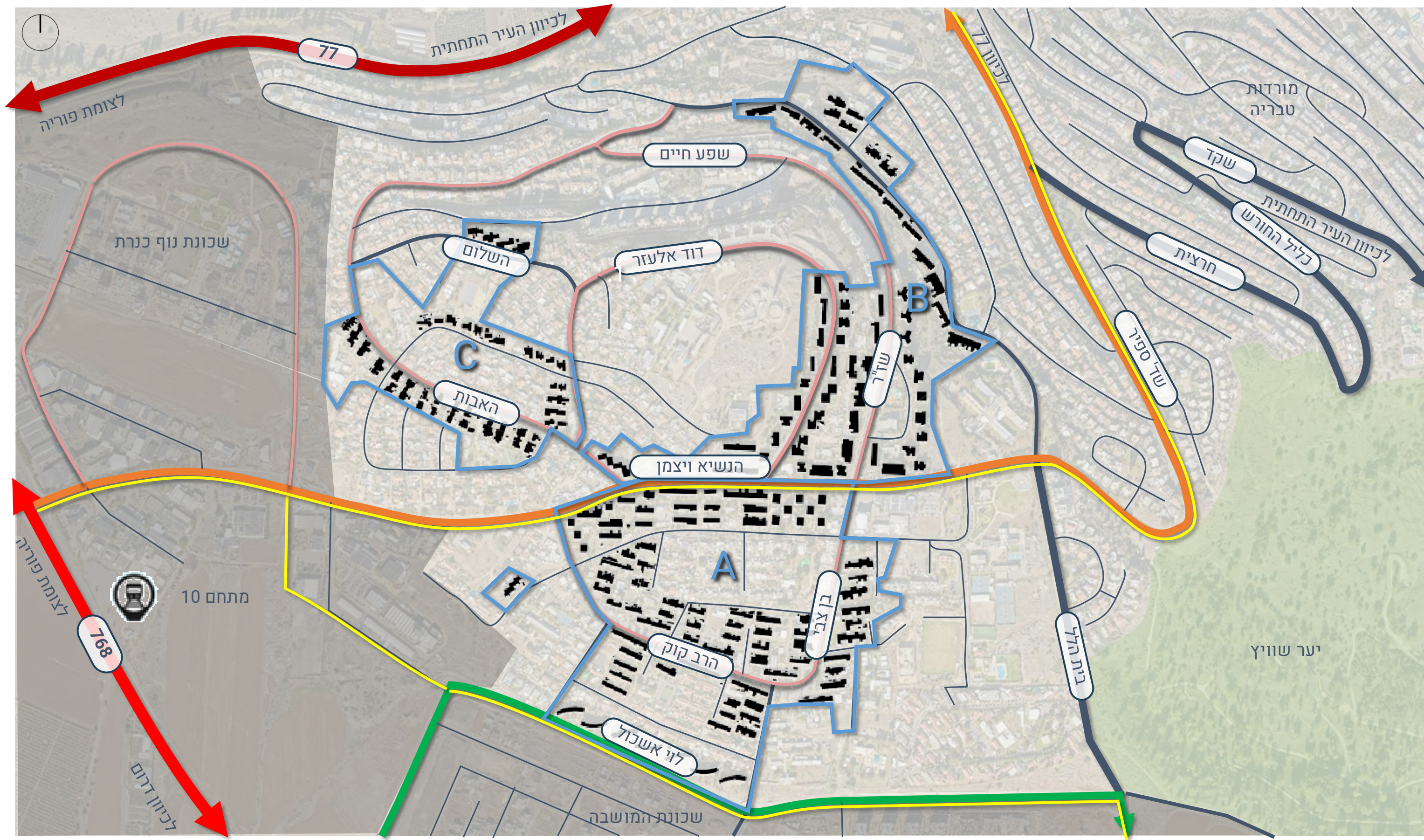
- קיים:
1. בנות קרלין (8 כיתות)
 2. ישיבת עתרת מרדכי (3 כיתות)








מתוכנן:

1. מקודמות 2 תב"עות – תחנת הדלק ומגדל המים - שמוסיפות שטחים חומים גם לשימושי חינוך כלל עירוניים
2. שלבי חשיבה מוקדמים לקידום תכנון על יסודי בשטח בית ספר יסודי צאנו בנות שעתיד להתפנות (11.7 דונם)
3. תיכון המושבה מתוכנן (36 כיתות)

תנועה

היררכיית רחובות, שבילי אופניים

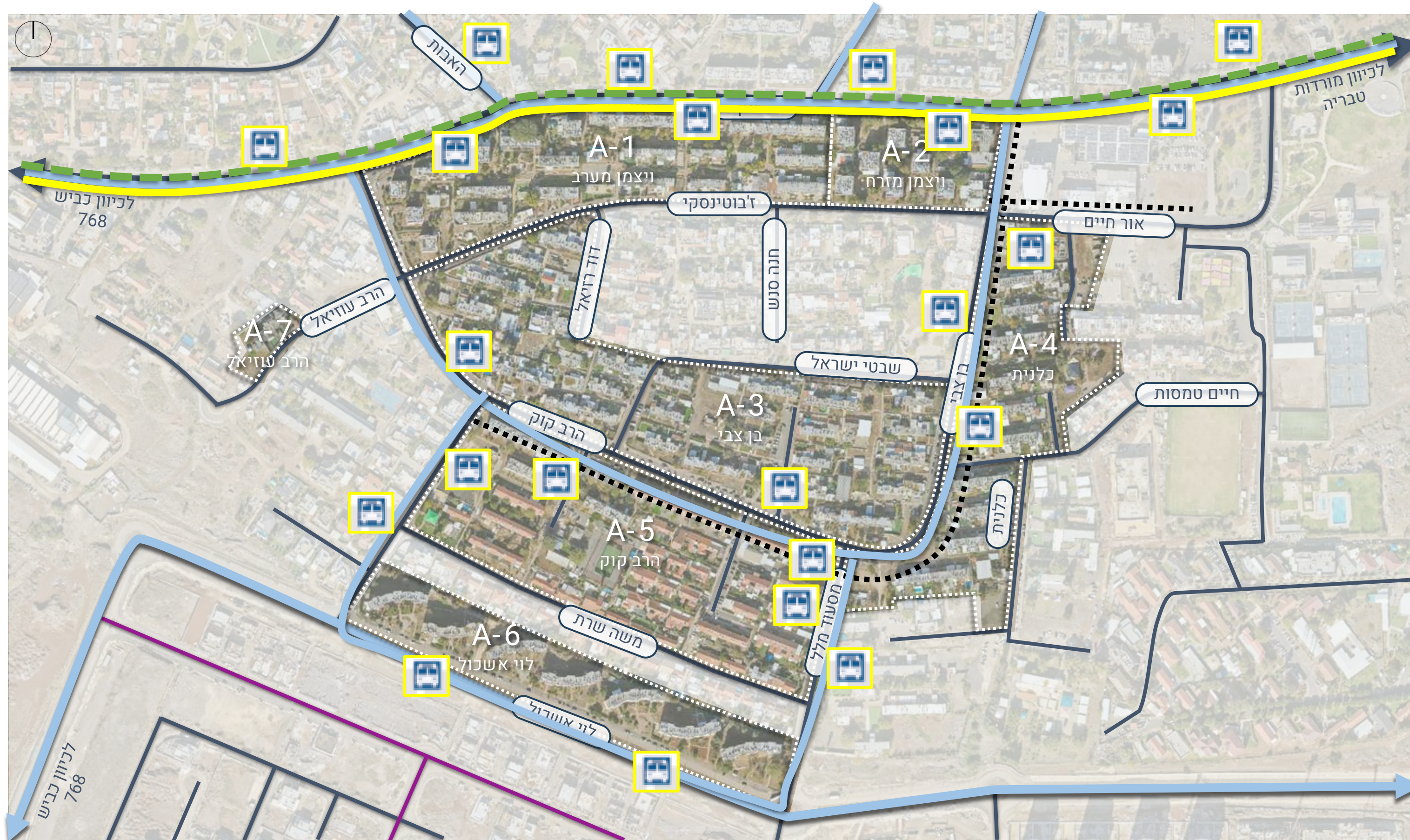


- מתח"ם מתוכנן 
- אזורי 
- דרך עורקית 
- מאסף רמה 2+ רק"ל 
- מאסף רמה 2 
- שביל אופניים 
- שדרה ראשית עם שביל אופניים 

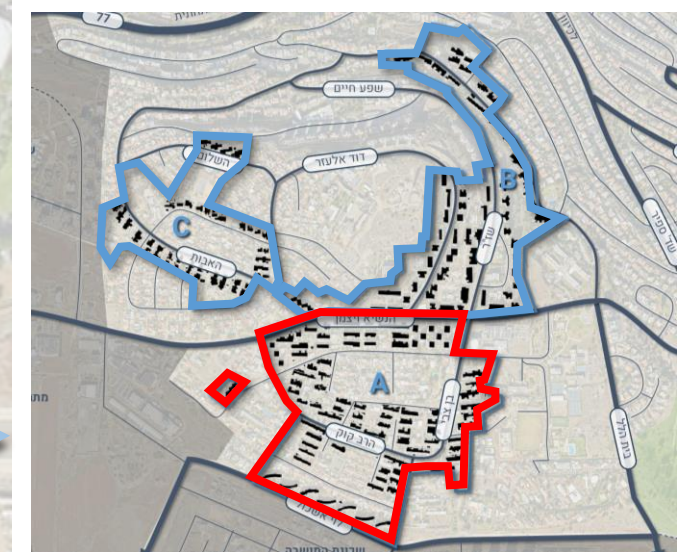
רובע A | תחבורה ציבורית

רובע A כולל 7 מתחמים

תחבורה ציבורית



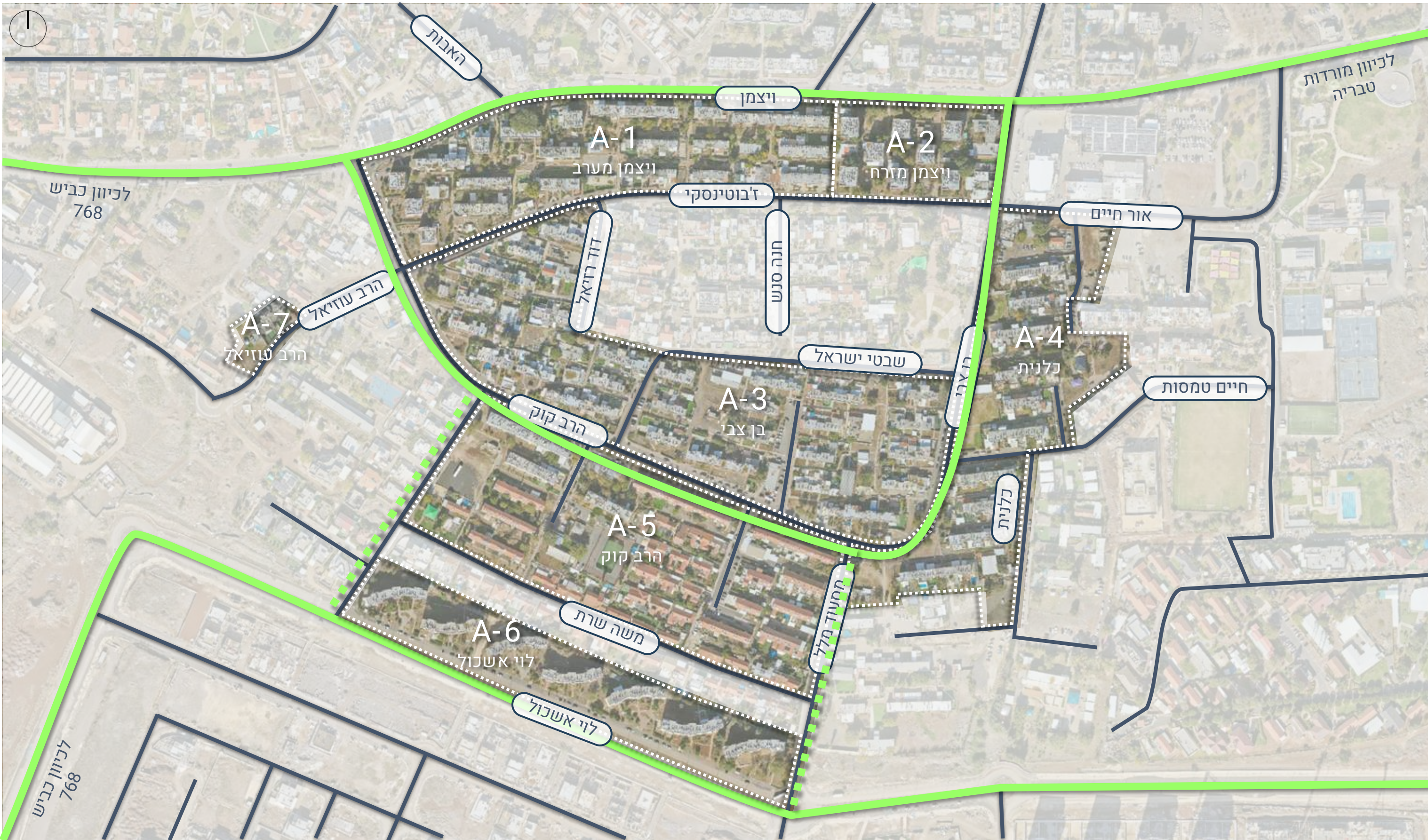
- נת"צ עתידי
- מסלול רק"ל עתידי
- קווים קיימים
- תחנות אוטובוס קיימות
- רחוב עם תח"צ פרויקט המושבה



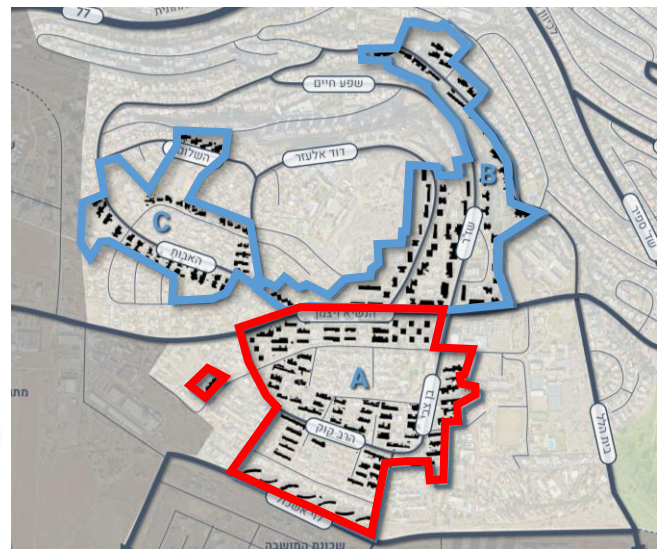
רובע A | שבילי אופניים

רובע A כולל 7 מתחמים

שבילי אופניים



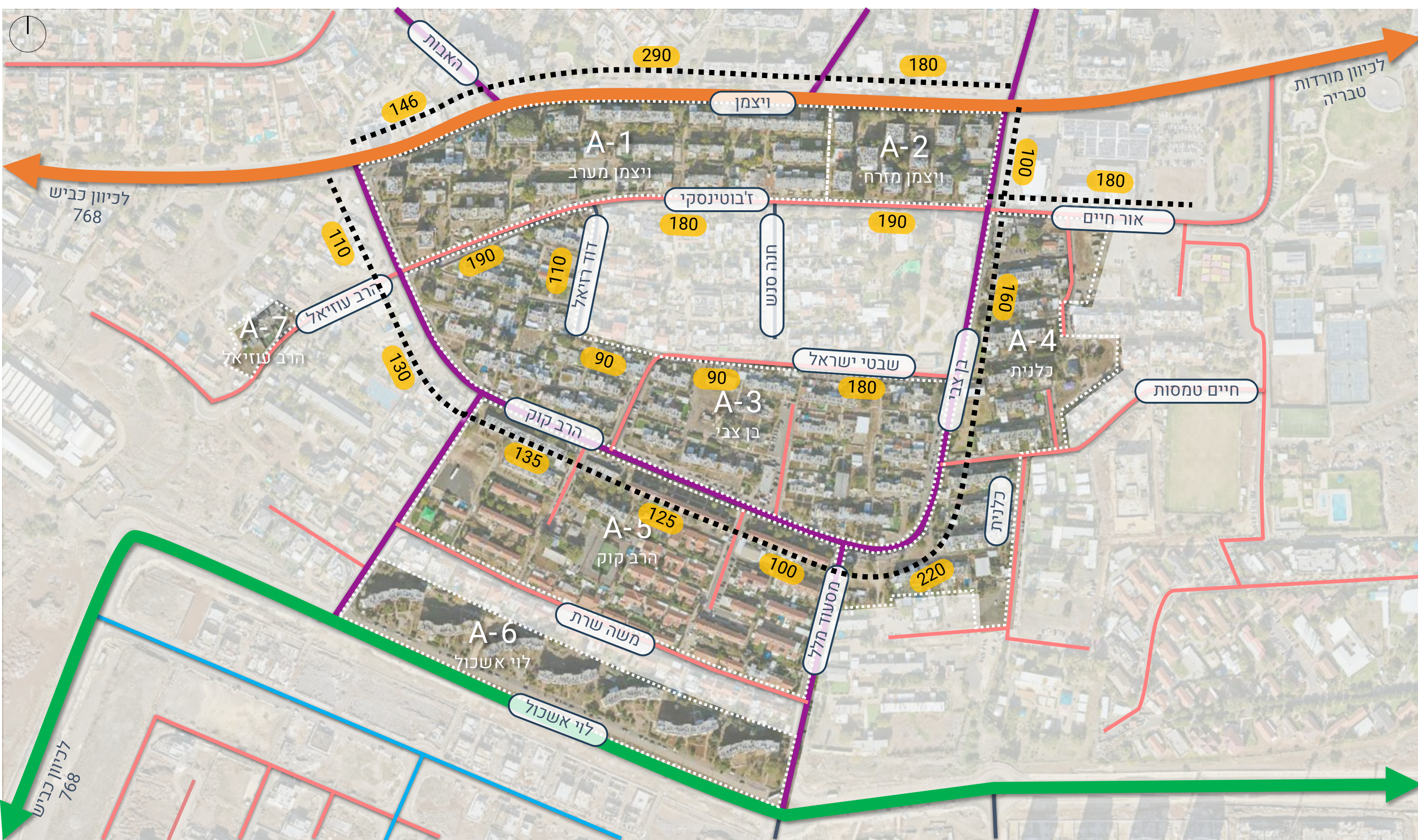
תכנית דני לזר:
 שביל אופניים
 שביל אופניים פוטנציאלי



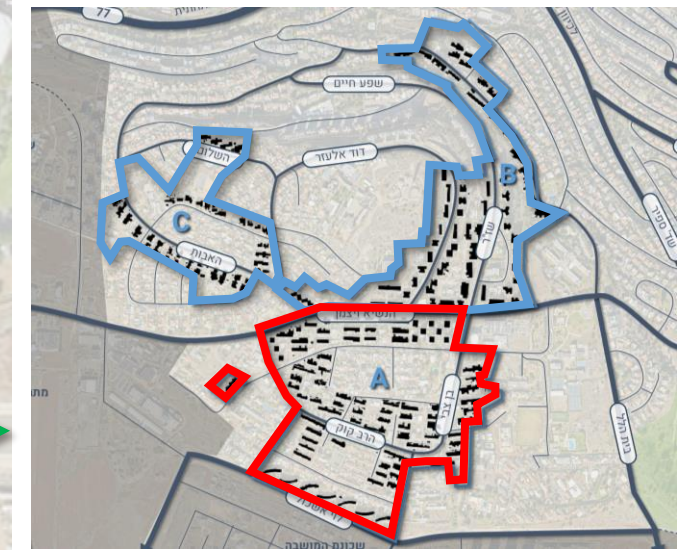
רובע A | שלד תנועה

רובע A כולל 7 מתחמים

מתחם A-3, מתחם בן צבי: מקודם במסלול רשויות בתקצוב הרשות להתחדשות עירונית. סטטוס פרה רולינג מחוזי.



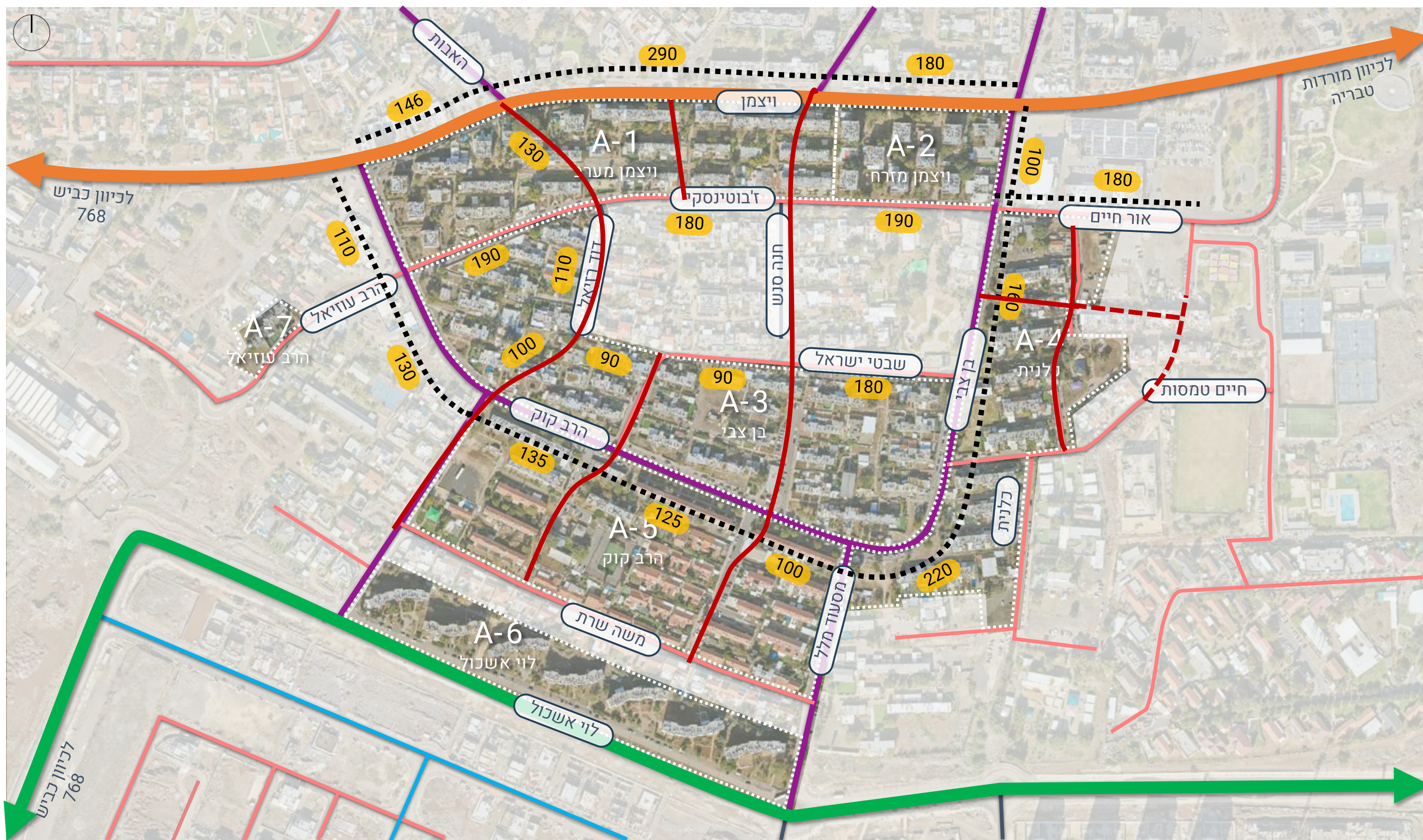
- מאסף רמה +2 רק"ל
- מאסף רמה 2
- רחוב עם תח"צ קיים
- רחוב ללא תח"צ
- רחוב עם תח"צ פרויקט המושבה



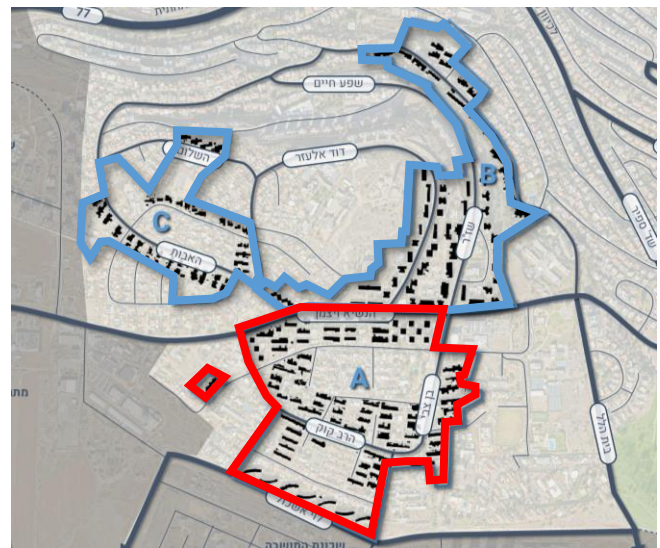
רובע A | שלד תנועה

רובע A כולל 7 מתחמים

מתחם A-3, מתחם בן צבי: מקודם במסלול רשויות בתקצוב הרשות להתחדשות עירונית. סטטוס פרה רולינג מחוזי.



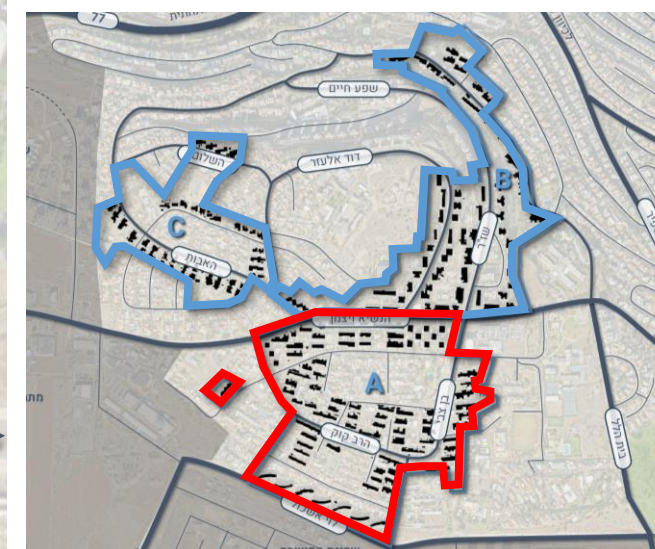
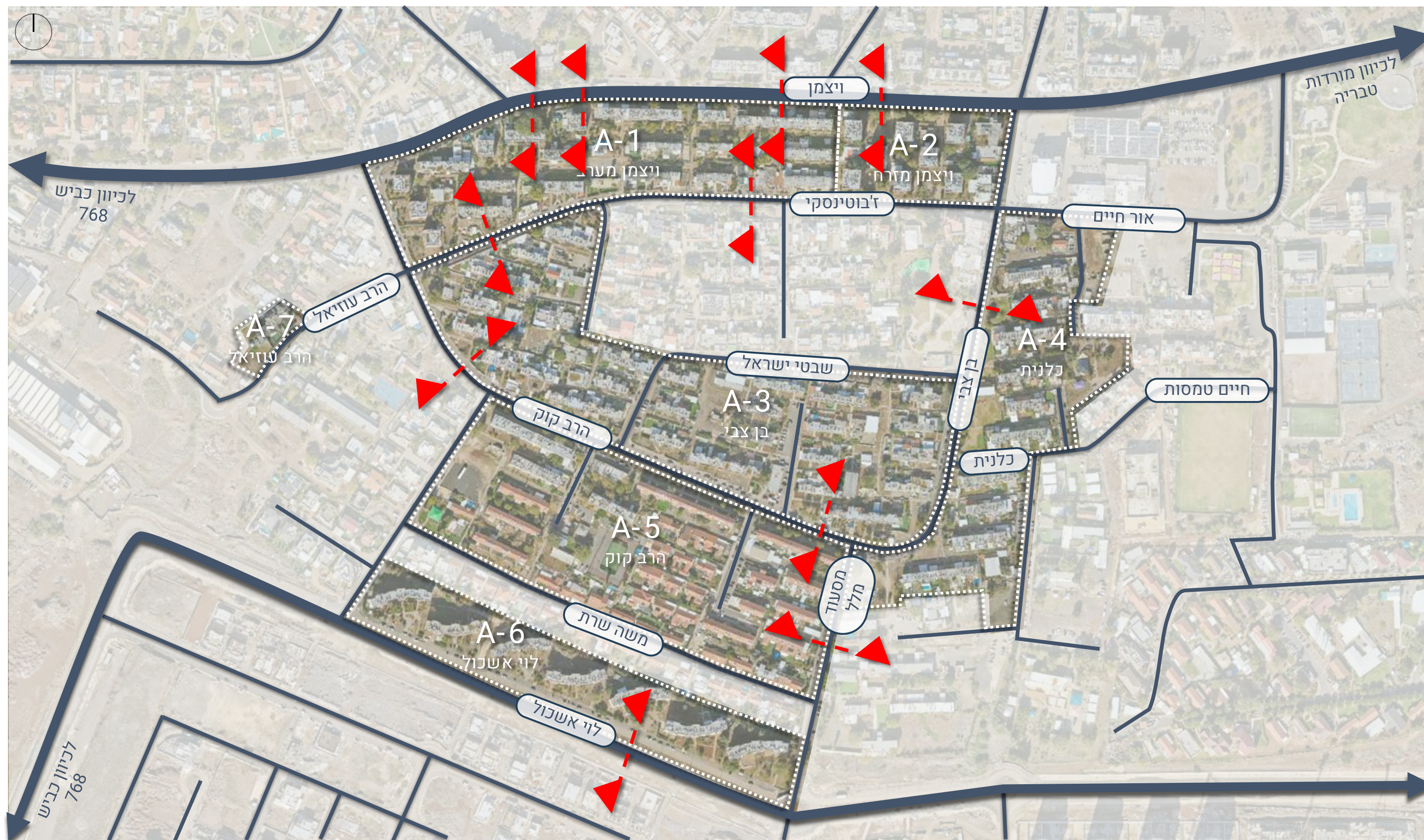
- מאסף רמה +2 רק"ל
- מאסף רמה 2
- רחוב עם תח"צ קיים
- רחוב ללא תח"צ
- רחוב עם תח"צ פרויקט המושבה
- חיבור מוצע
- - חיבור מוצע עתידי



רובע A | חתכי רחובות

רובע A כולל 7 מתחמים

מתחם A-3, מתחם בן צבי, מקודם במסלול רשויות בתקצוב הרשות להתחדשות עירונית. סטטוס פרה רולינג מחוזי.



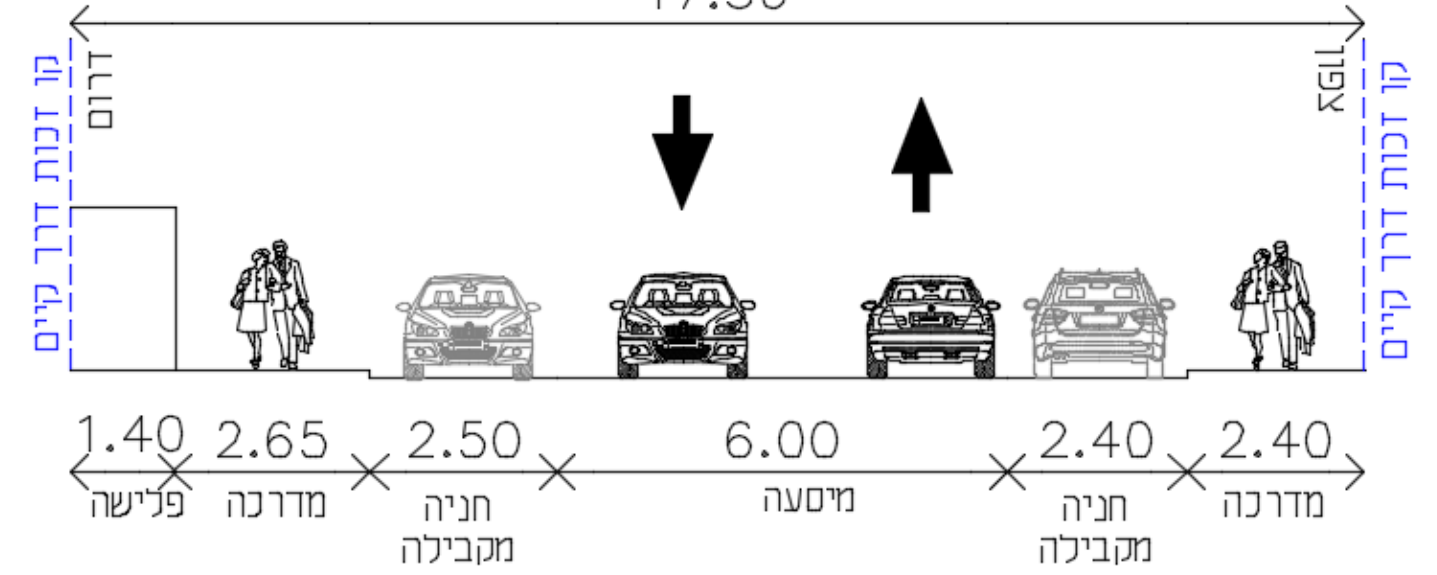
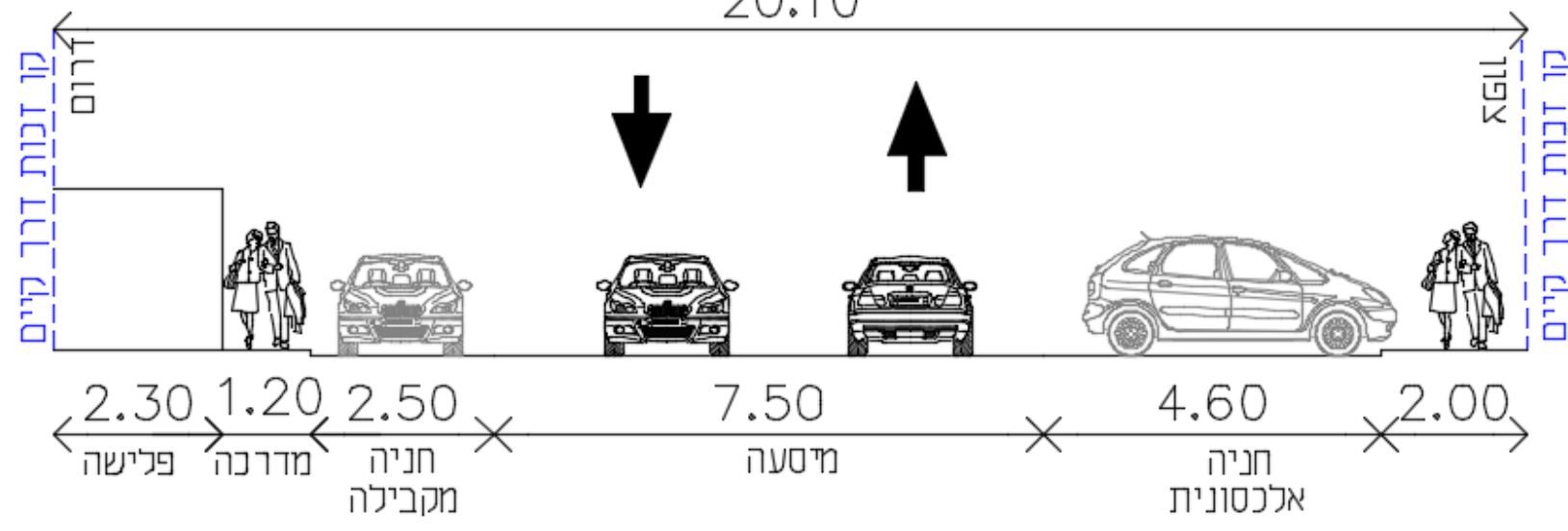
חתכים מצב קיים - רחוב ויצמן

2 1

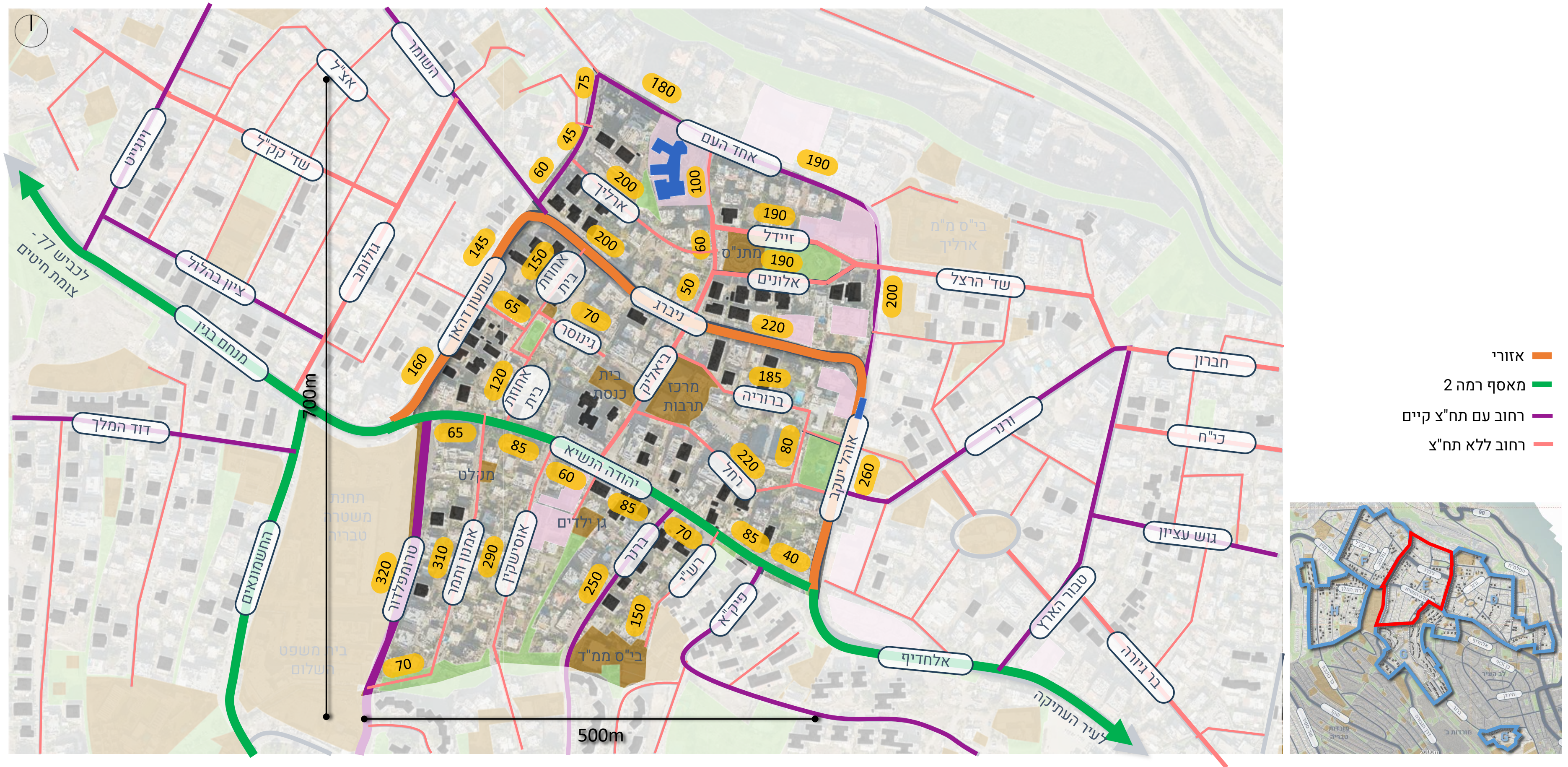


רחוב ויצמן
חתך 2-2
20.10

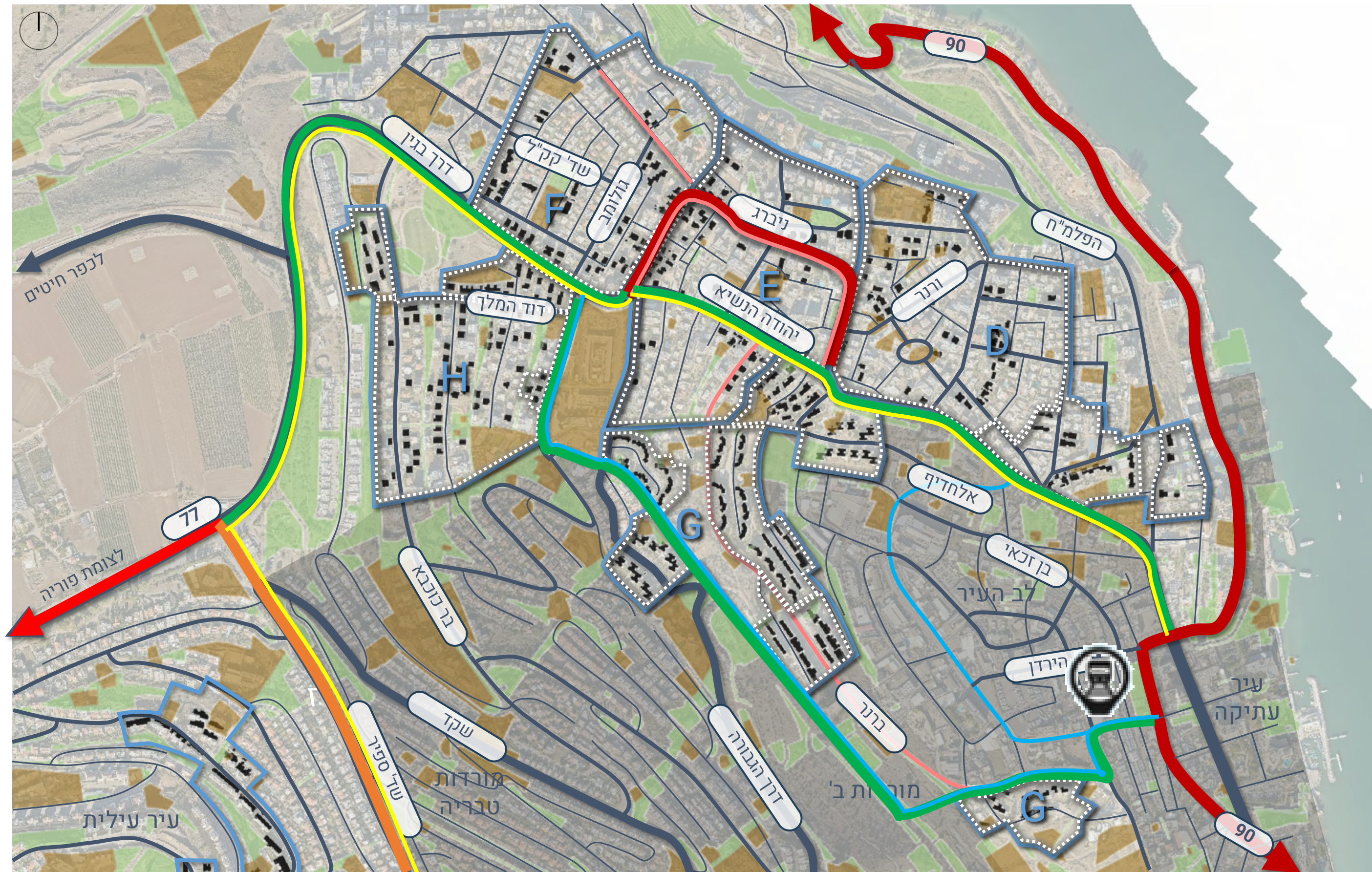
רחוב ויצמן
חתך 1-1
17.30











רובע E | שלד תנועה מצב קיים

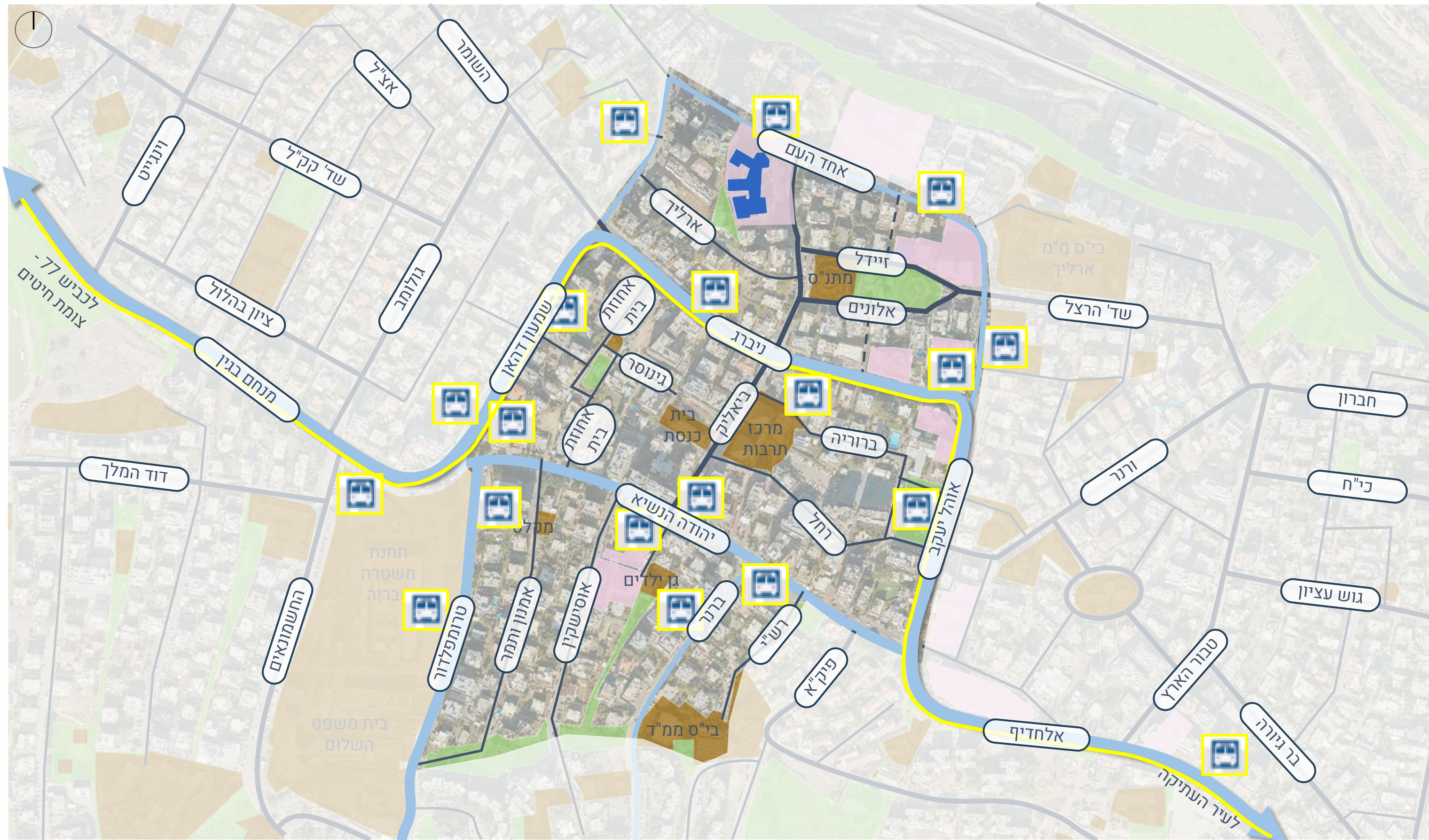


היררכיית רחובות, שבילי אופניים

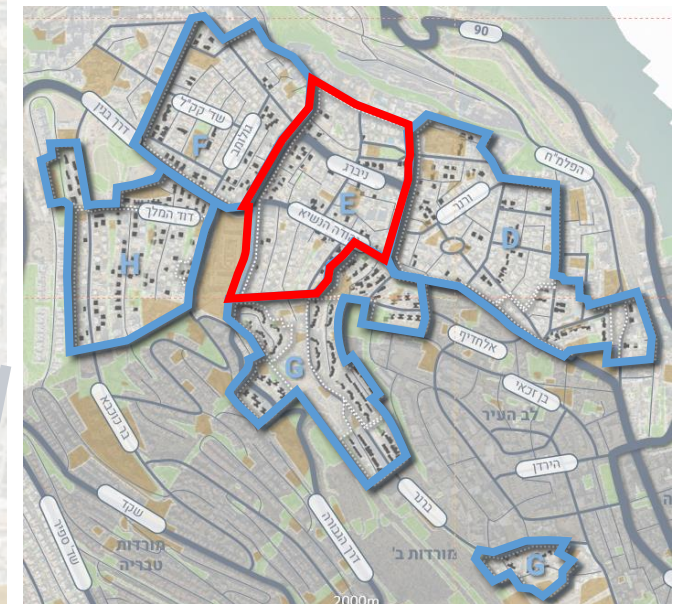


- מתח"ם מתוכנן 
- אזורי 
- דרך עורקית+רק"ל 
- מאסף רמה 2+רק"ל 
- מאסף רמה 2 
- שביל אופניים 
- שדרה ראשית עם שביל אופניים 
- שדרה משנית עם שביל אופניים 

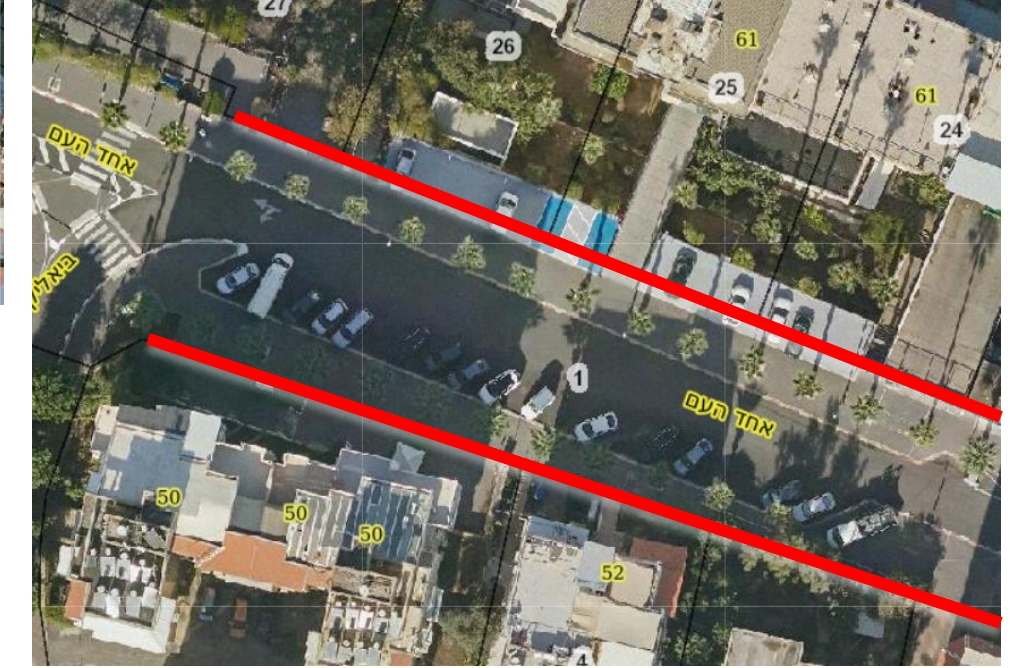
תחבורה ציבורית



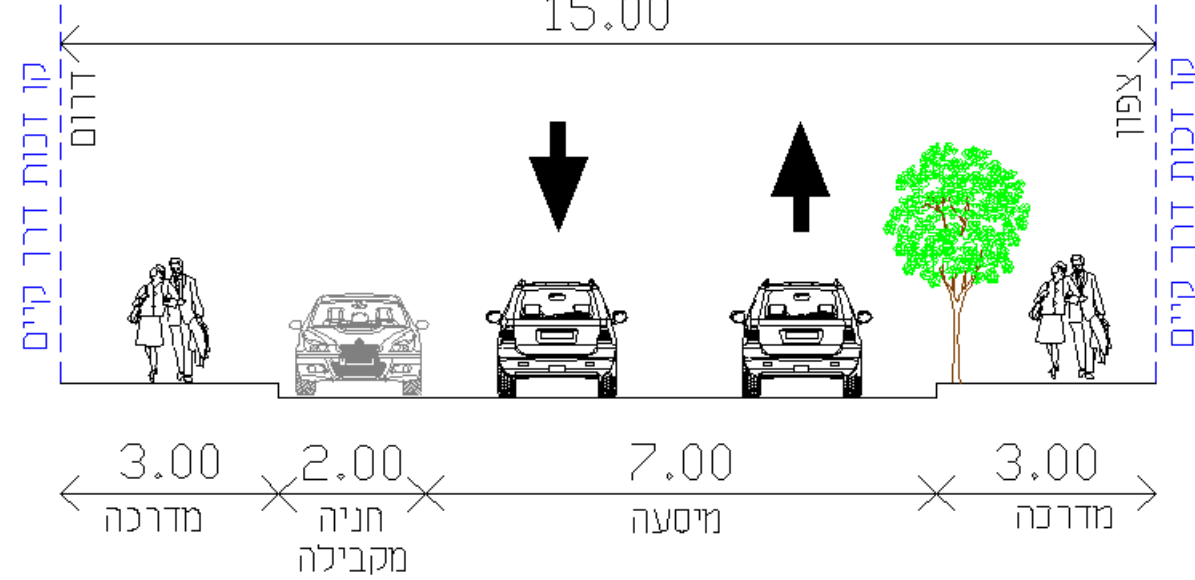
- נת"צ עתידי
- קווים קיימים
- תחנות אוטובוס קיימות



חתכים מצב קיים – רחוב אחד העם



רחוב אחד העם
חתך 1-1
15.00



רחוב אחד העם
חתך 2-2
22.50

