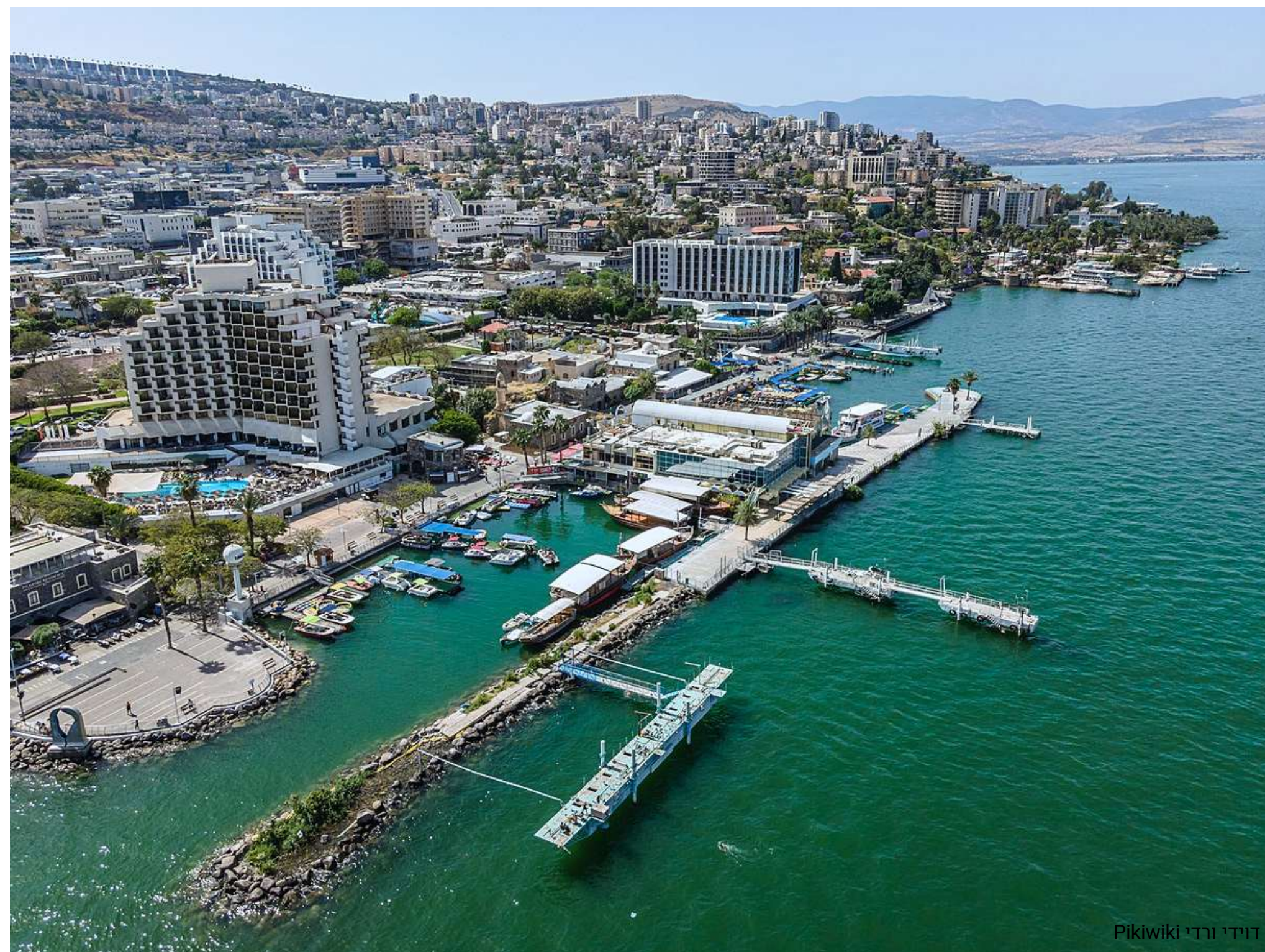


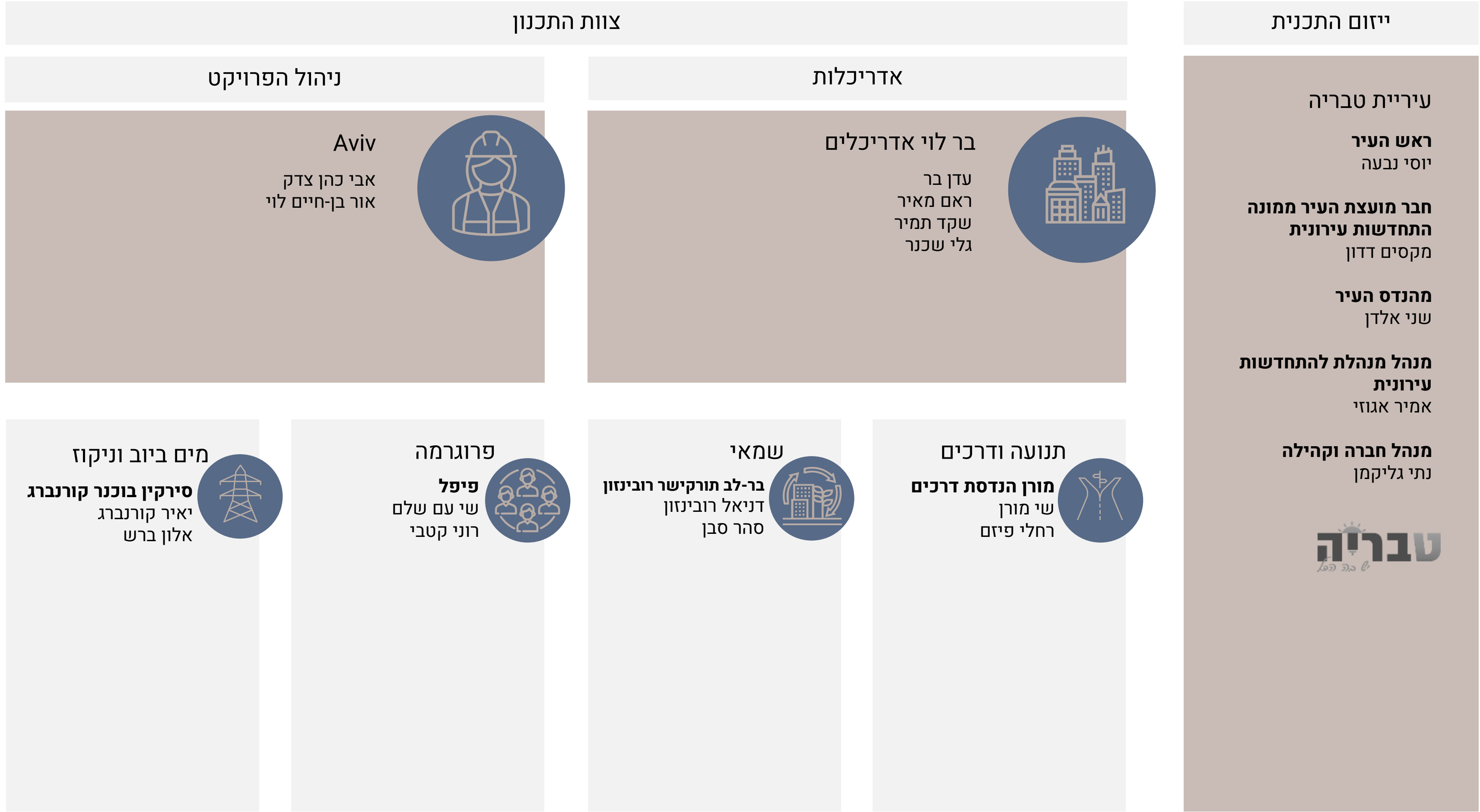


מסמך מדיניות להתחדשות עירונית טבריה

מסמך מדיניות

טבריה | AVIV | בר לוי אדריכלים
ועתכונני ערים

מאי 2026



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

מתודולוגיה

- הגדרת תחום להתחדשות עירונית..... 8-9
- מבנה המסמך..... 10
- מתודולוגית עבודה..... 11-12

עיר עילית

- שלד ציבורי..... 14
- היררכית דרכים..... 15
- טופוגרפיה..... 16
- שלד ירוק..... 17
- סכמת עוצמות..... 18
- חתכי נצפות..... 19

עיר עילית - רובעים ומתחמים

- רובע A..... 20-31
- רובע B..... 32-44
- רובע C..... 45-55

עיר תחתית

- שלד ציבורי..... 57
- היררכית דרכים..... 58
- טופוגרפיה..... 59
- שלד ירוק..... 60
- סכמת עוצמות..... 61
- חתכי נצפות..... 62

עיר תחתית - רובעים ומתחמים

- רובע D..... 63-66
- רובע E..... 67-73
- רובע F..... 74-81
- רובע G..... 82-96

מתחמי הזנק

- איתור מתחמים..... 98-99
- הצעות בינוי למתחמים..... 100-114

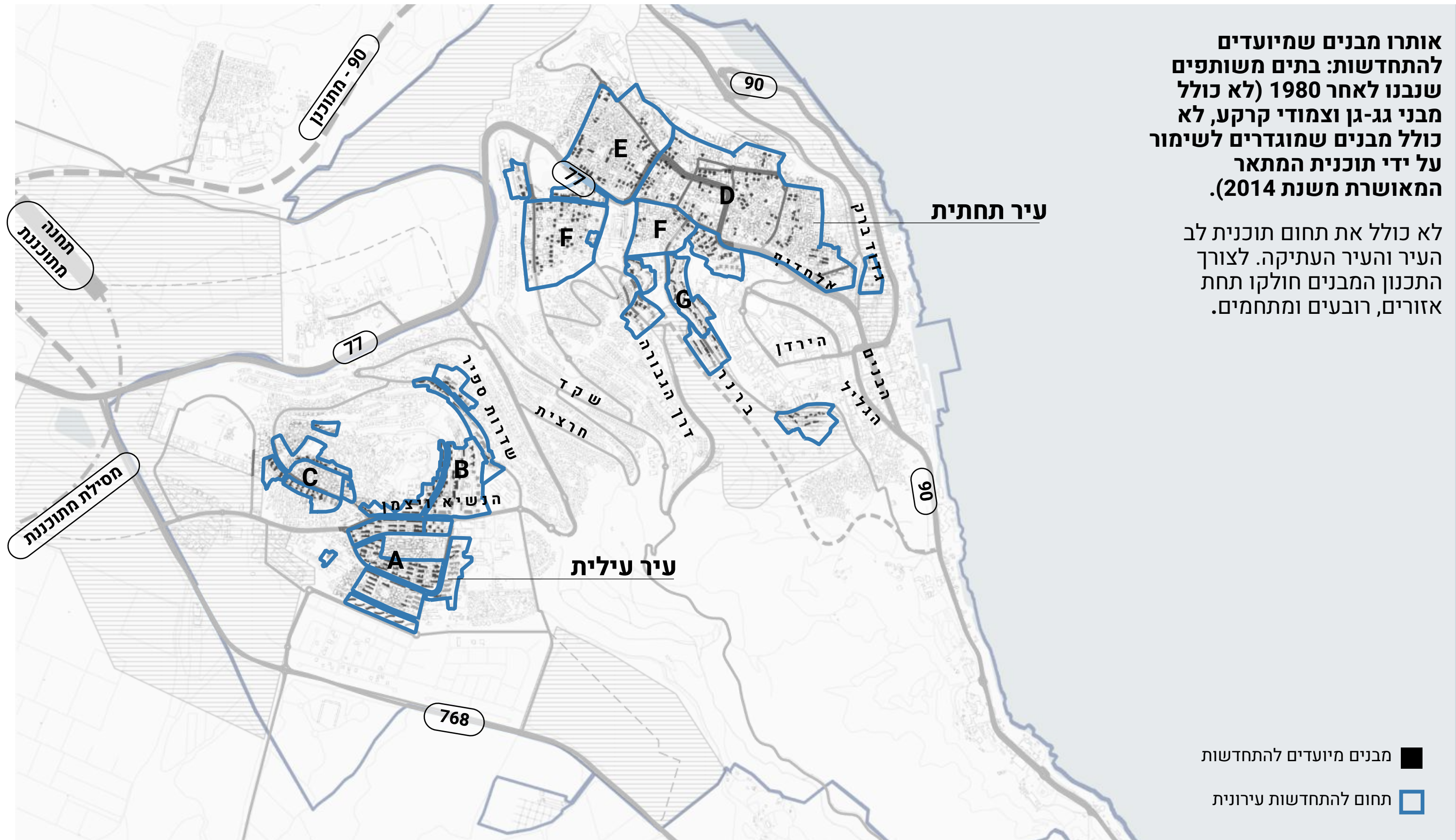
מתודולוגיה



הגדרת תחום להתחדשות עירונית

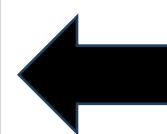
אותרו מבנים שמיועדים להתחדשות: בתים משותפים שנבנו לאחר 1980 (לא כולל מבני גג-גן וצמודי קרקע, לא כולל מבנים שמוגדרים לשימור על ידי תוכנית המתאר המאושרת משנת 2014).

לא כולל את תחום תוכנית לב העיר והעיר העתיקה. לצורך התכנון המבנים חולקו תחת אזורים, רובעים ומתחמים.

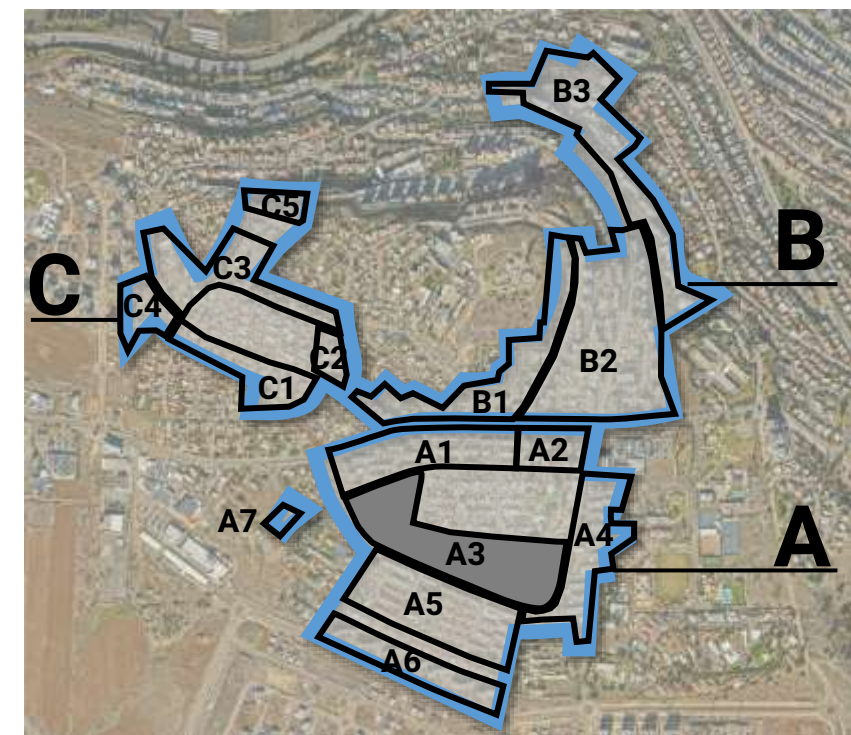




תוכנית להתחדשות עירונית | לאחר אימוץ ואישור המסמך ניתן יהיה לאשר תב"עות להתחדשות עירונית ולממש את המתחמים בפועל



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



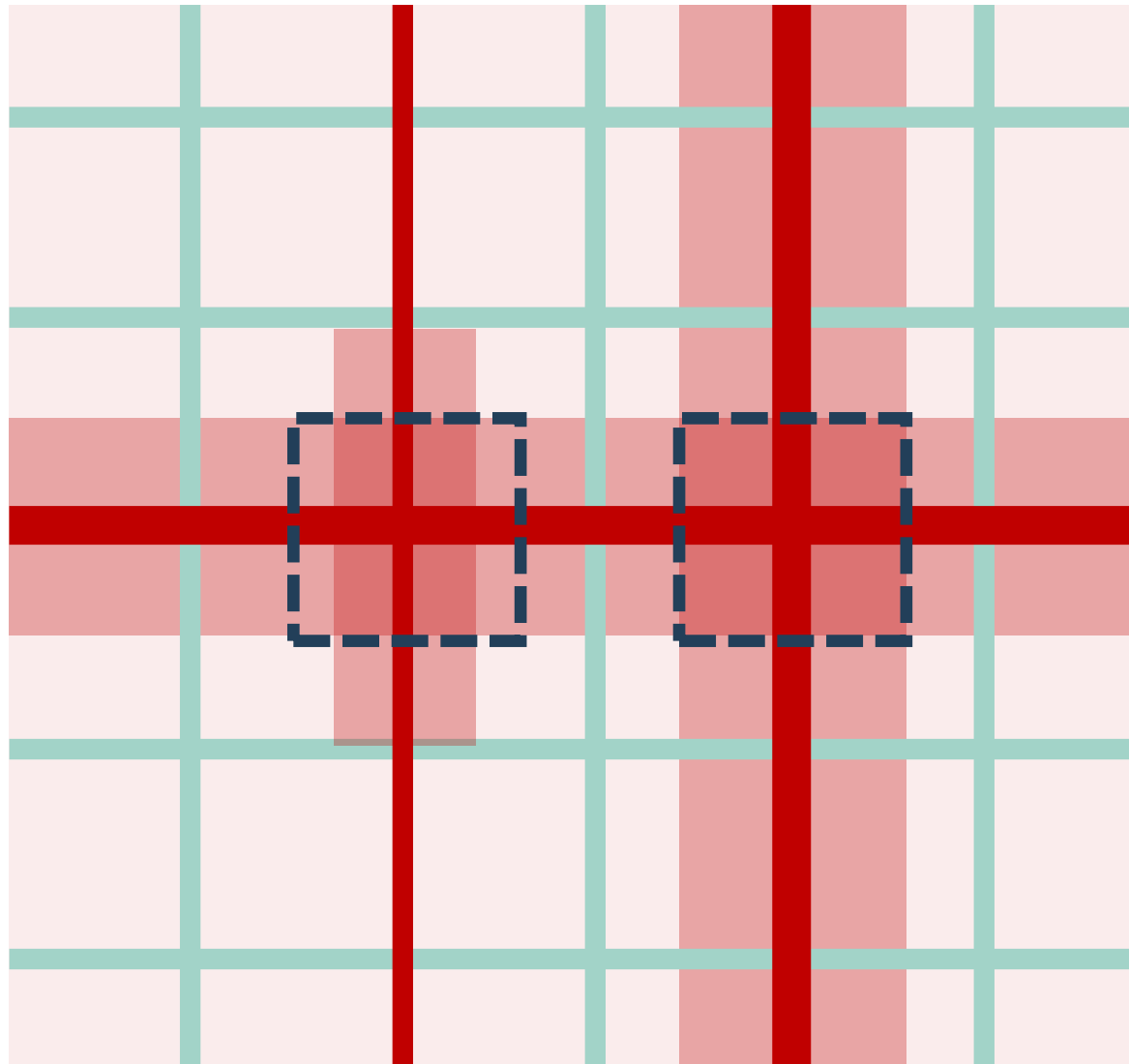
רובע | כל אזור מחולק למספר רבעים לצורך תכנון מקיף

- תחברותי
- פרוגרמטי
- עירוני



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

מסמך מדיניות
 יאושר במקומית
 יאומץ במחוז
 יאפשר גמישות



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'





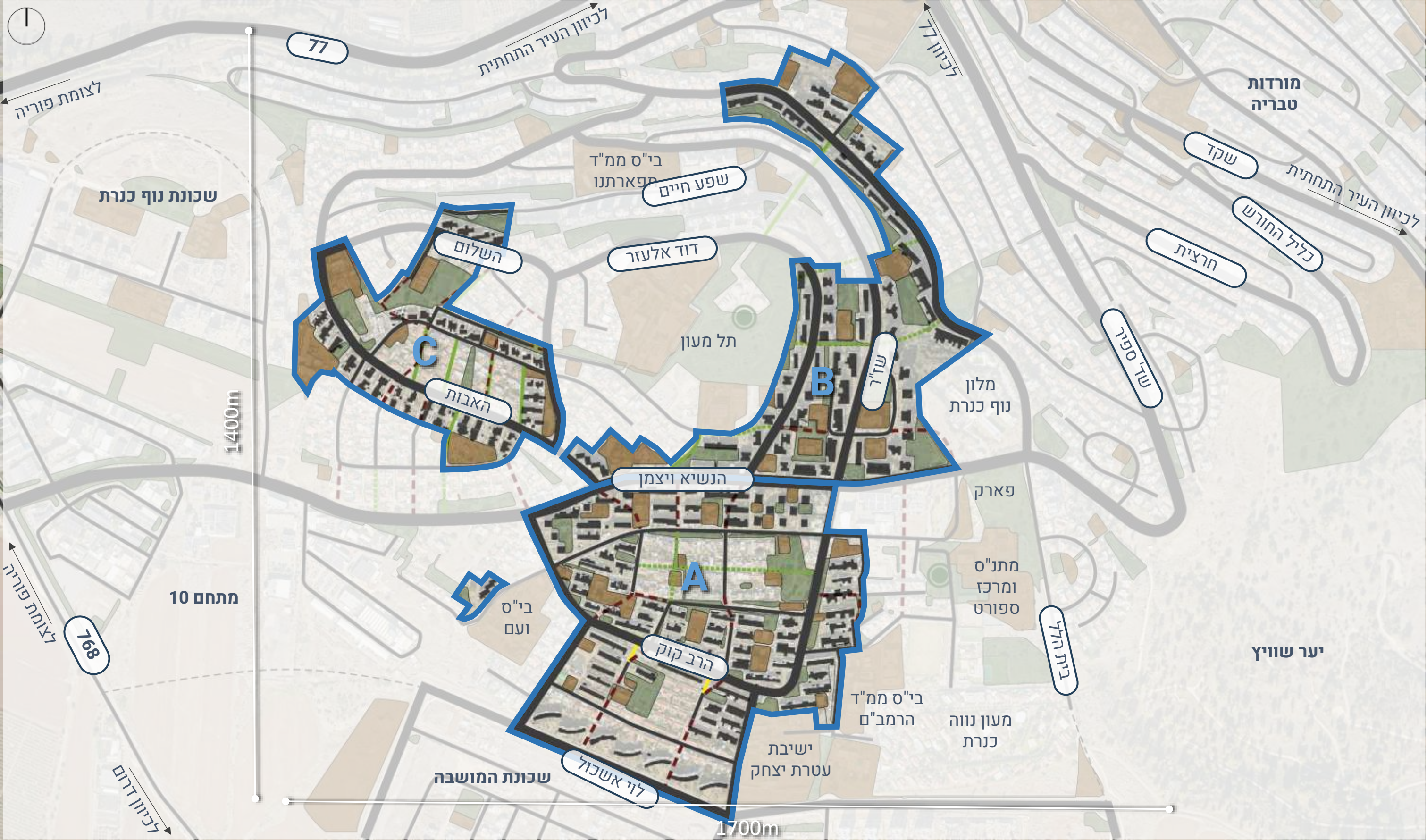
עיר עילית

הנחיות תכנון למתחמי התחדשות עירונית ברחבי העיר

עיר עילית | שלד ציבורי קיים ומוצע

העיר העילית מחלוקת לשלושה רובעים: A,B,C.

בעיר העילית קיימות 2,600 יח"ד המיועדות להתחדשות.

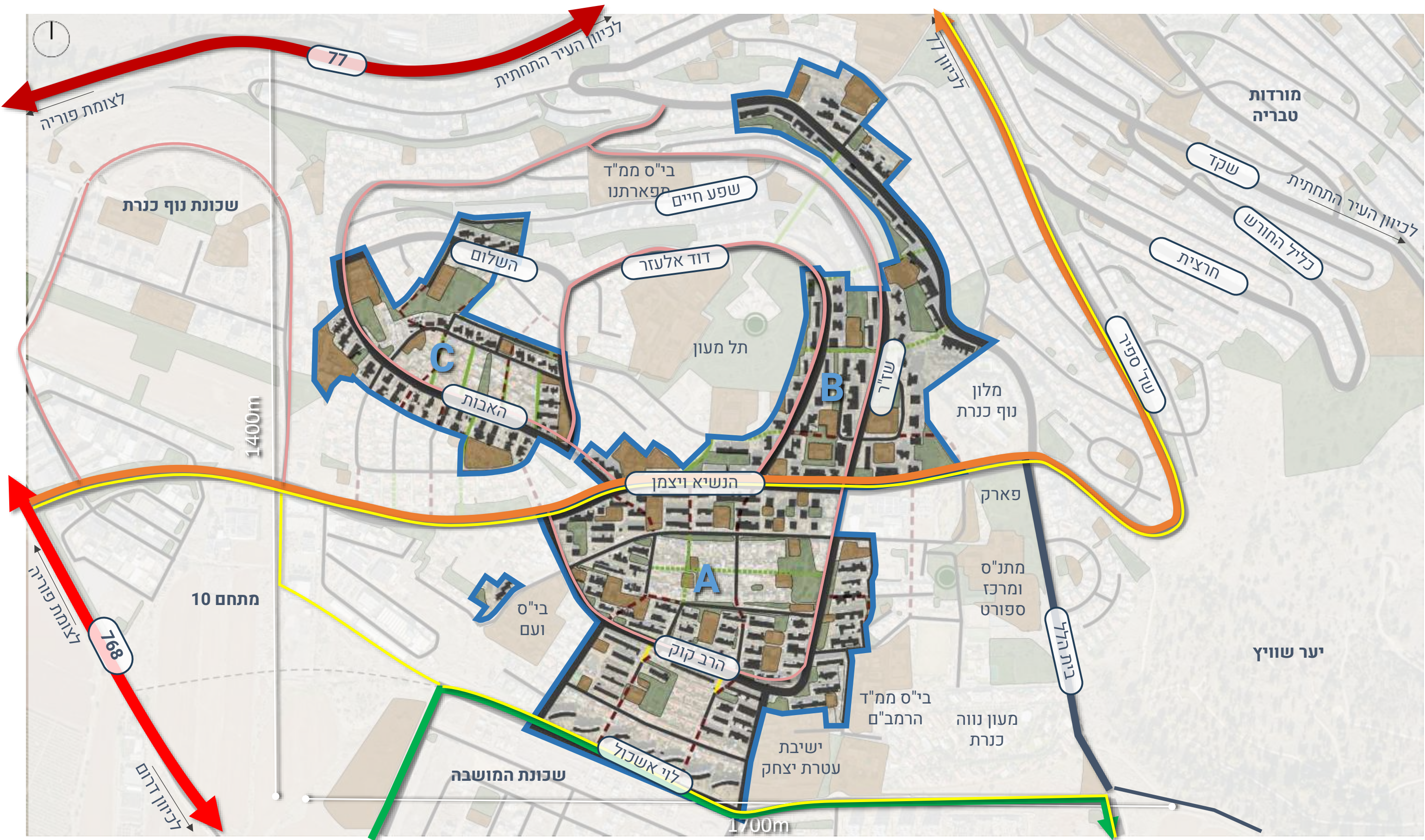


- מבנה מיועד להתחדשות – בית משותף שנבנה לאחר 1980
- רובע תכנוני
- דרך קיימת
- חיבור מתוכנן / מאושר
- חיבור מוצע
- דרך להסדרה
- חיבור רגלי קיים
- חיבור רגלי מוצע

עיר עילית | היררכית דרכים מוצעת

העיר העילית מחלוקת לשלושה רובעים: A,B,C.

בעיר העילית קיימות 2,600 יח"ד המיועדות להתחדשות.



- 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

עיר עילית | טופוגרפיה קיימת

העיר העילית מחלוקת לשלושה רובעים: A,B,C.

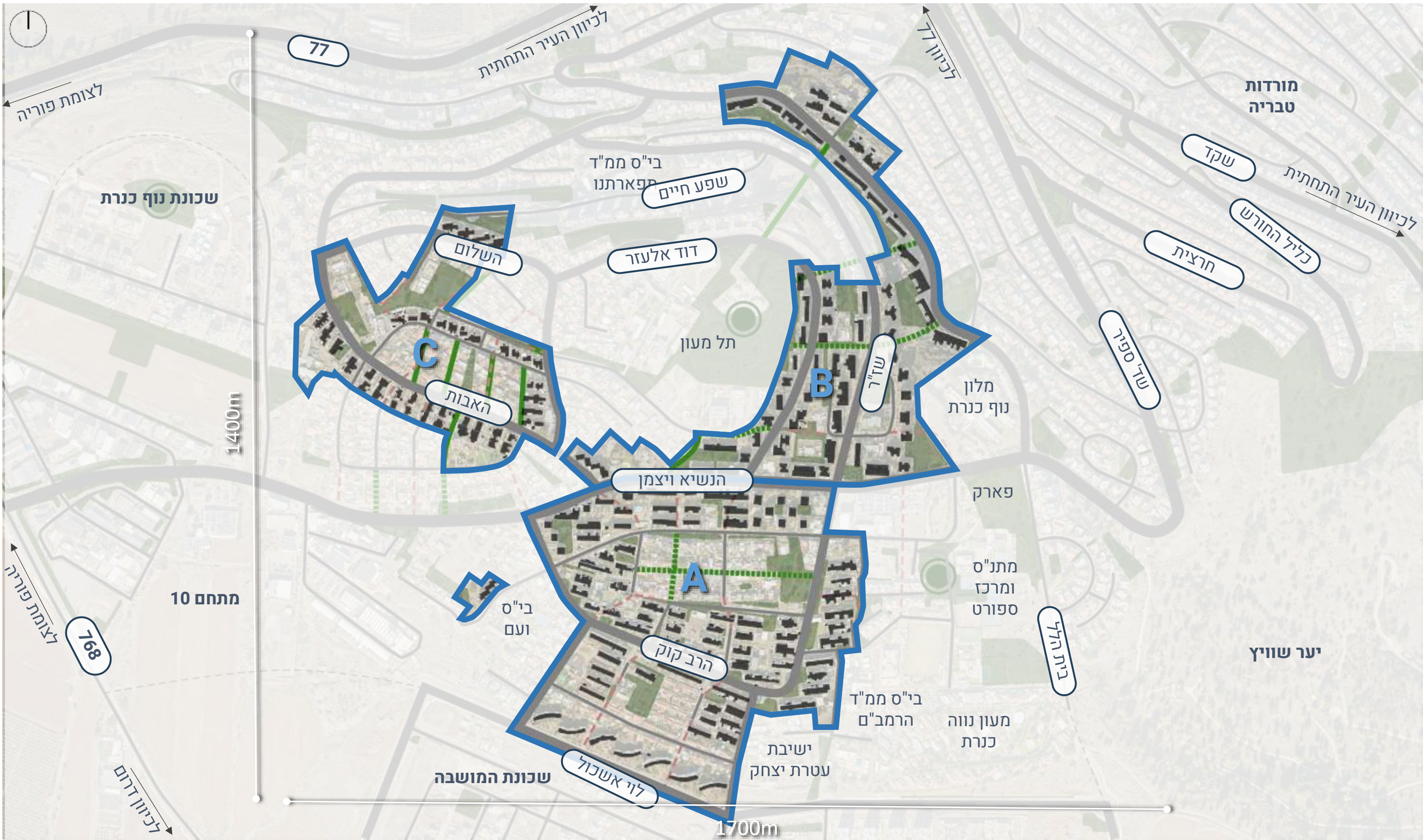
בעיר העילית קיימות 2,600 יח"ד המיועדות להתחדשות.



עיר עילית | שלד ירוק קיים ומוצע

העיר העילית מחלוקת לשלושה רובעים: A,B,C.

בעיר העילית קיימות 2,600 יח"ד המיועדות להתחדשות.



- רובע תכנוני
- חיבור מתוכנן / מאושר
- חיבור מוצע
- חיבור רגלי קיים
- חיבור רגלי מוצע
- שצ"פ רובעי קיים / מתוכנן
- נחל חופה

עיר עילית | סכמת עוצמות מצב מוצע

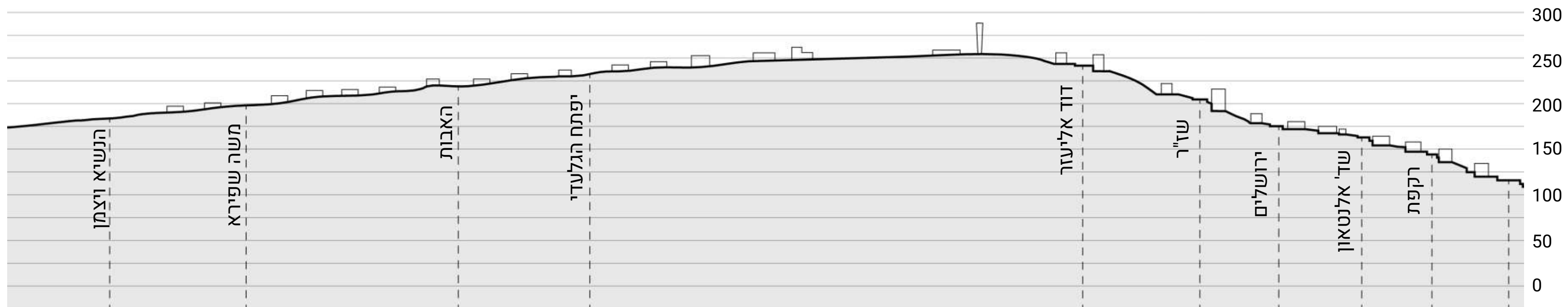
העיר העילית מחלוקת לשלושה רובעים: A, B, C.

בעיר העילית קיימות 2,600 יח"ד המיועדות להתחדשות.

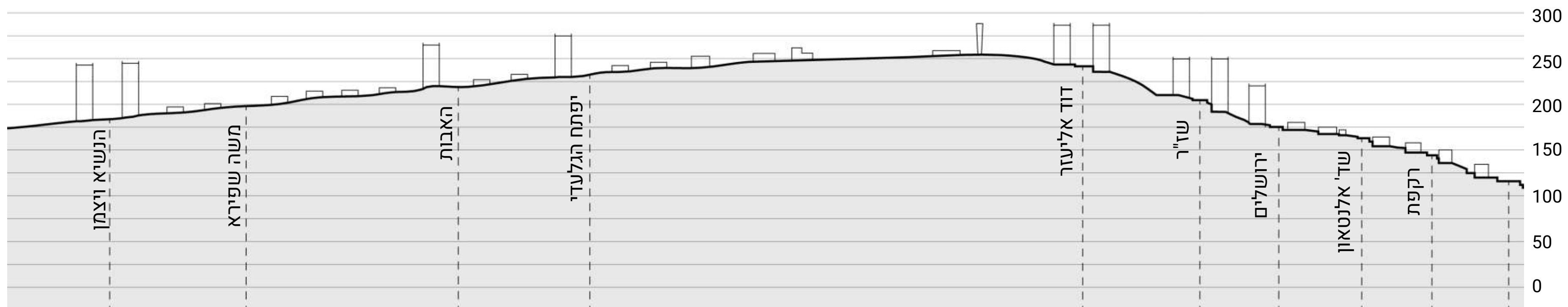


- רובע תכנוני
- מבנה מיועד להתחדשות
- בינוי בעוצמה גבוהה 20-30 קומות * ניתן לחרוג מעל בנקודות התעצמות נקודתית
- בינוי בעוצמה בינונית 12-18 קומות * כולל מבנים בתקנה החדשה
- בינוי בעוצמה נמוכה 6-10 קומות
- מבני ציבור
- שטח פתוח
- מלונאות
- שטח מסחרי
- התעצמות נקודתית
- חזית מסחרית
- דרך קיימת
- חיבור מתוכנן / מאושר
- חיבור מוצע
- דרך להסדרה
- חיבור רגלי קיים
- חיבור רגלי מוצע

עיר עילית | חתך נצפות



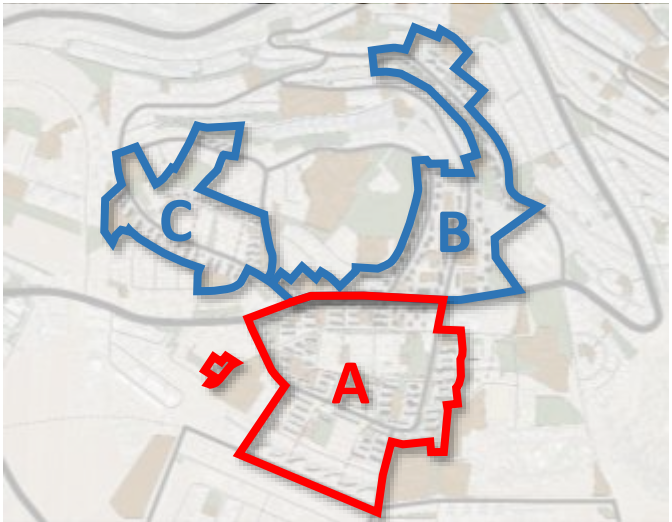
חתך א-א | מצב קיים



חתך א-א | מצב מוצע

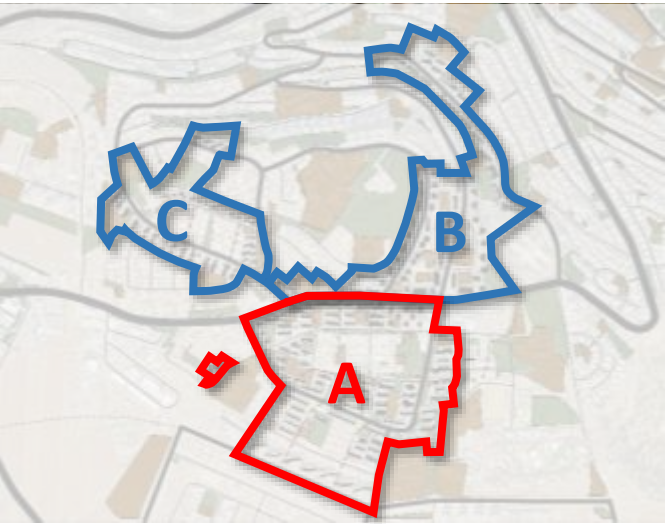
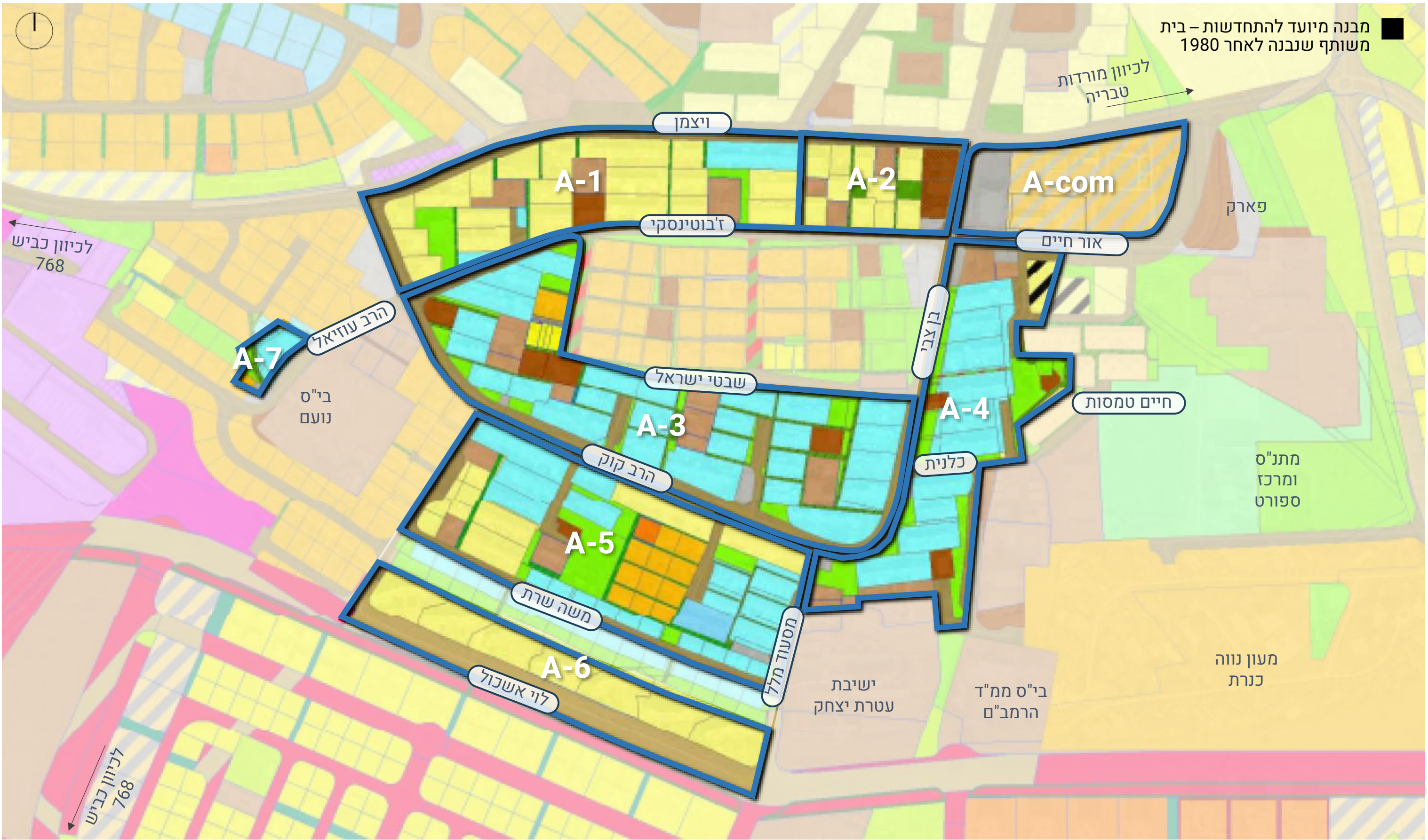
רובע A | שלד ציבורי קיים ומוצע

רובע A בשטח של כ-300 דונם
וכולל כ-1,300 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



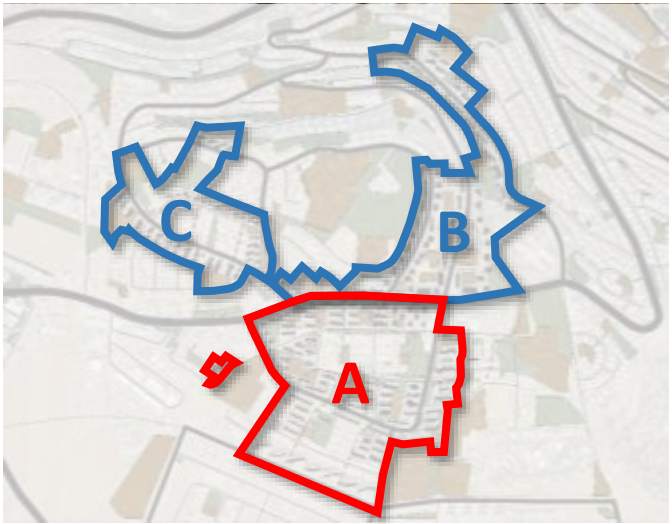
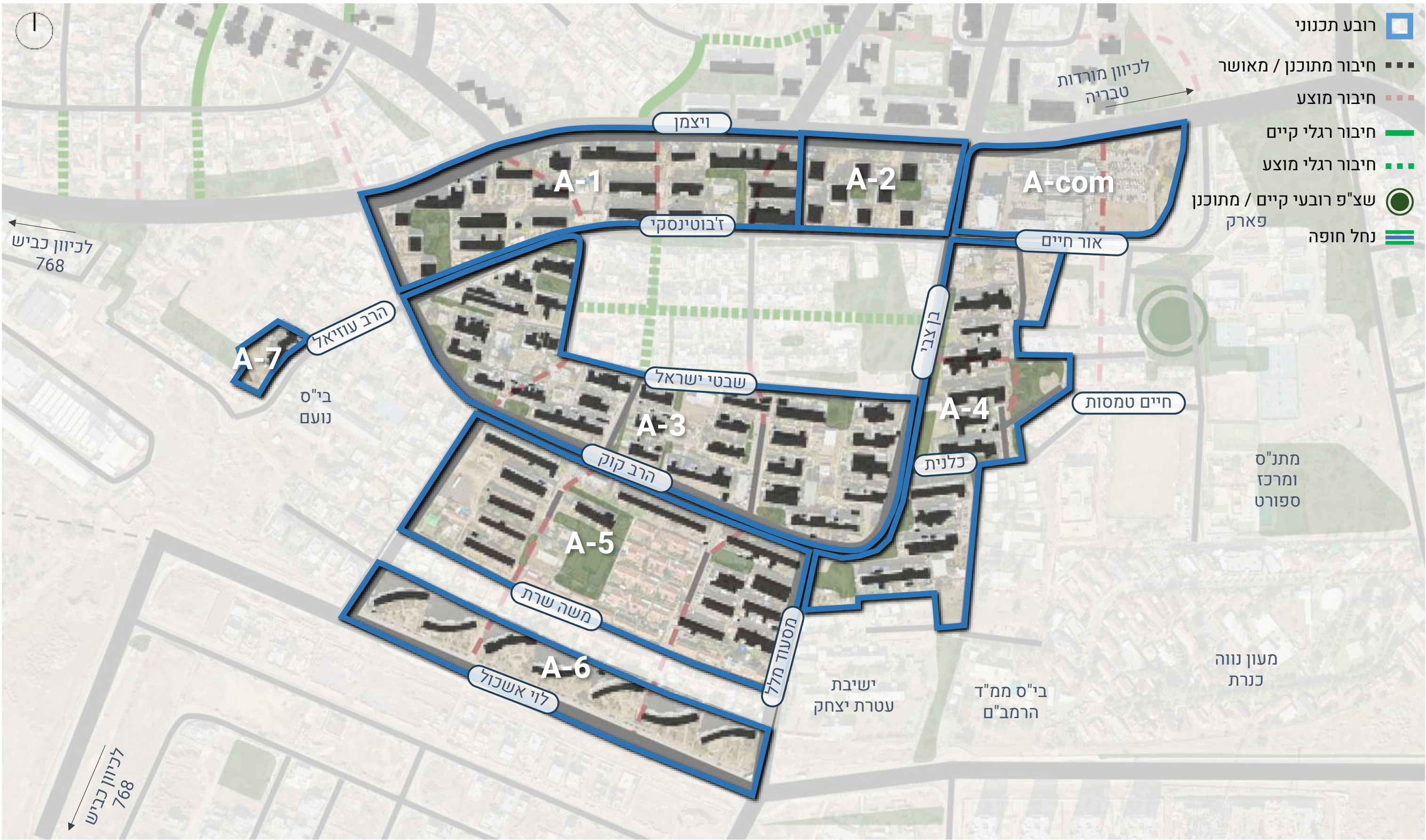
רובע A | יעודי קרקע מצב קיים

רובע A בשטח של כ-300 דונם
וכלל כ-1,300 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



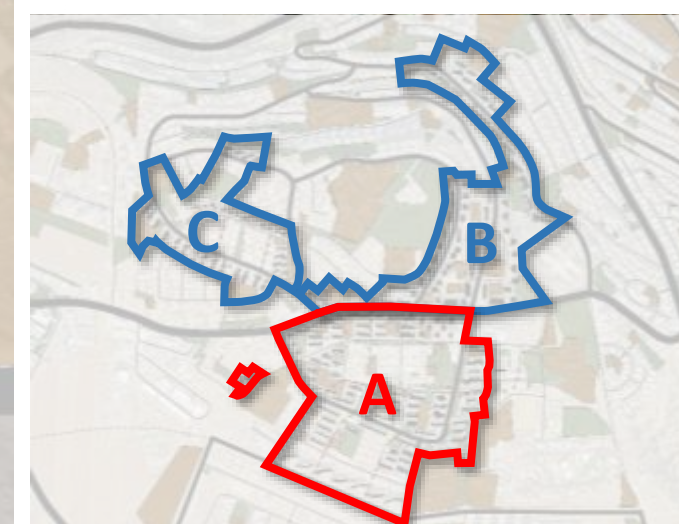
רובע A | שלד ירוק קיים ומוצע

רובע A בשטח של כ-300 דונם
וכולל כ-1,300 יח"ד המיועדות
להתחדשות.

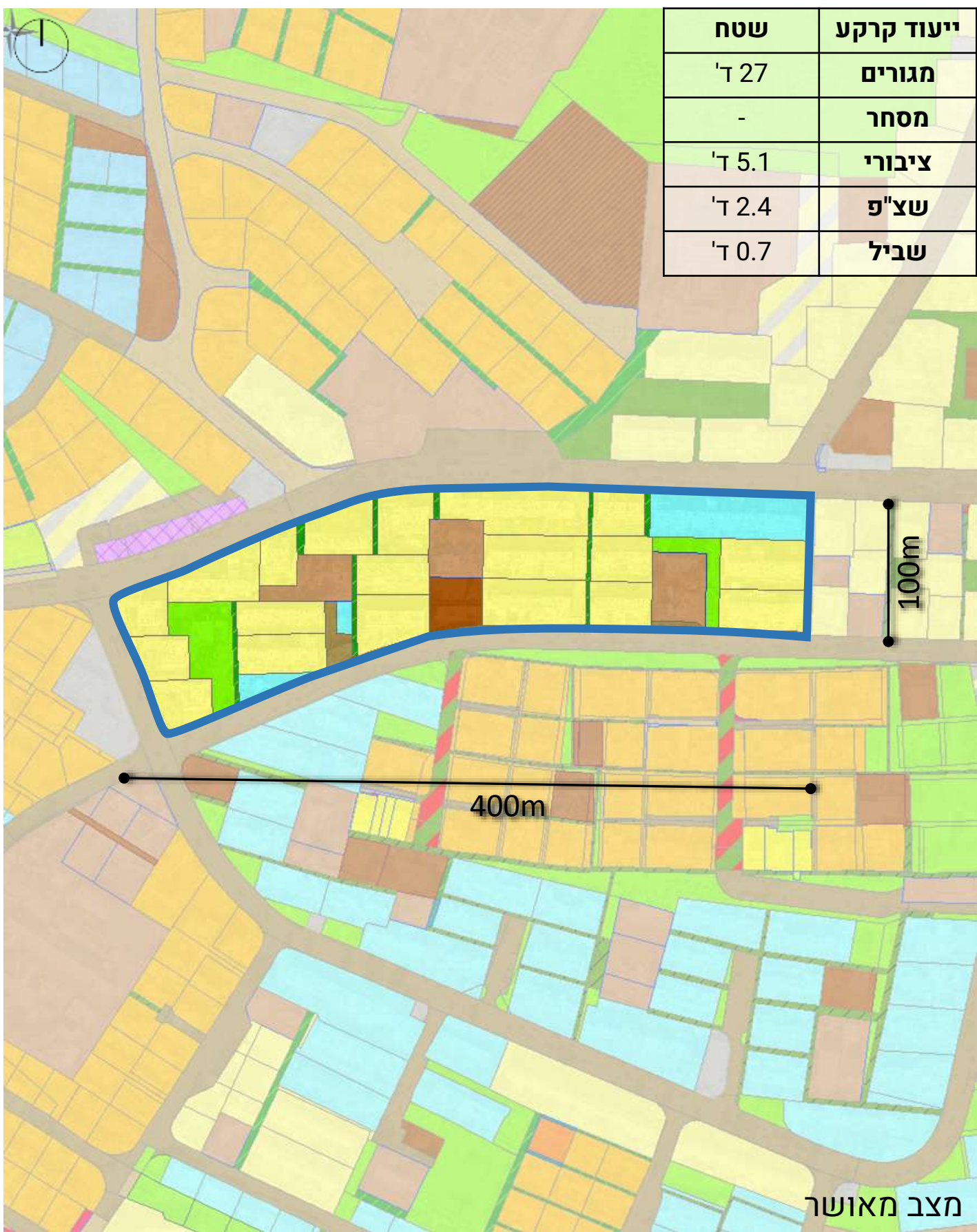
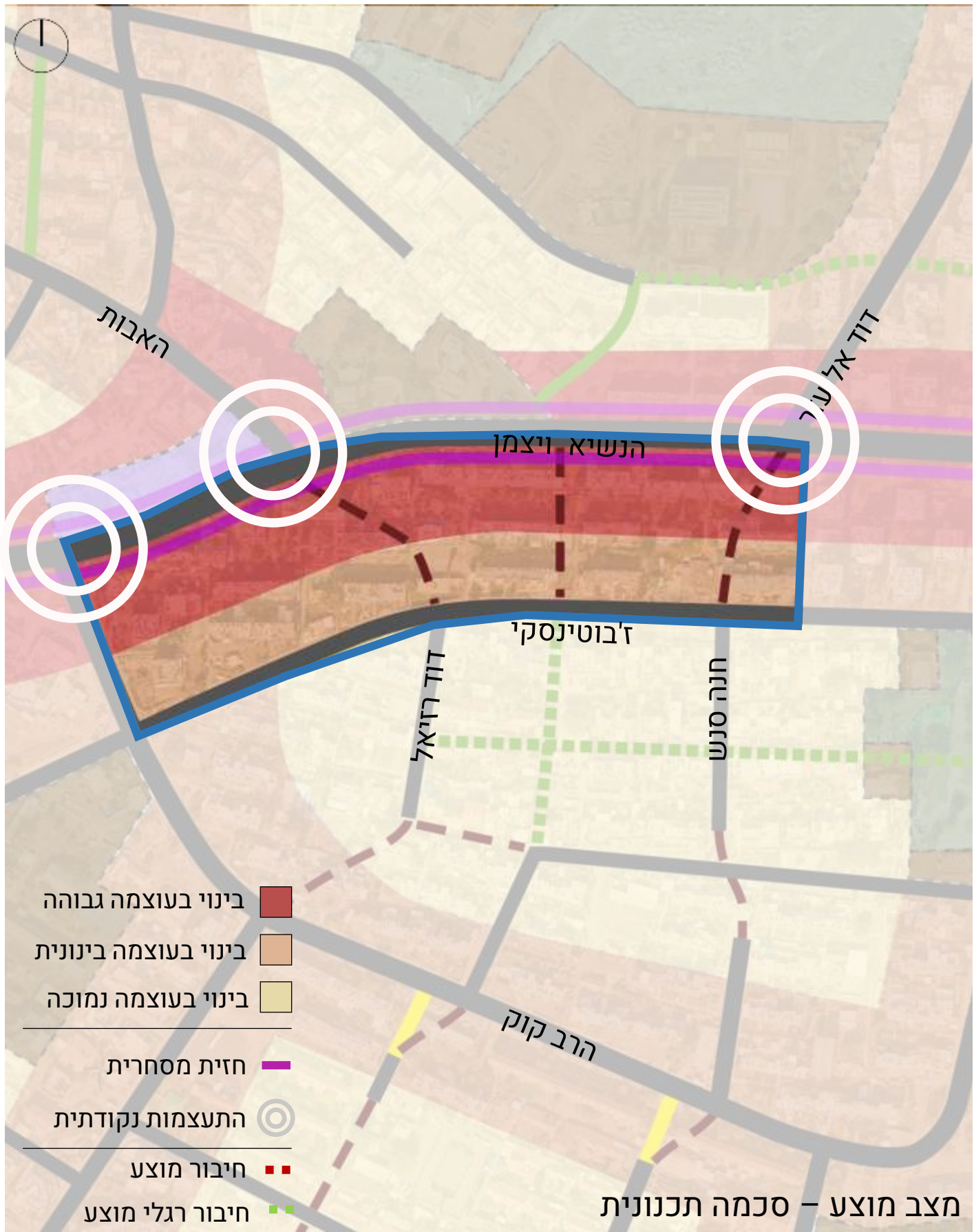


רובע A | סכמת עוצמות מצב מוצע

רובע A בשטח של כ-300 דונם וכולל כ-1,300 יח"ד המיועדות להתחדשות.

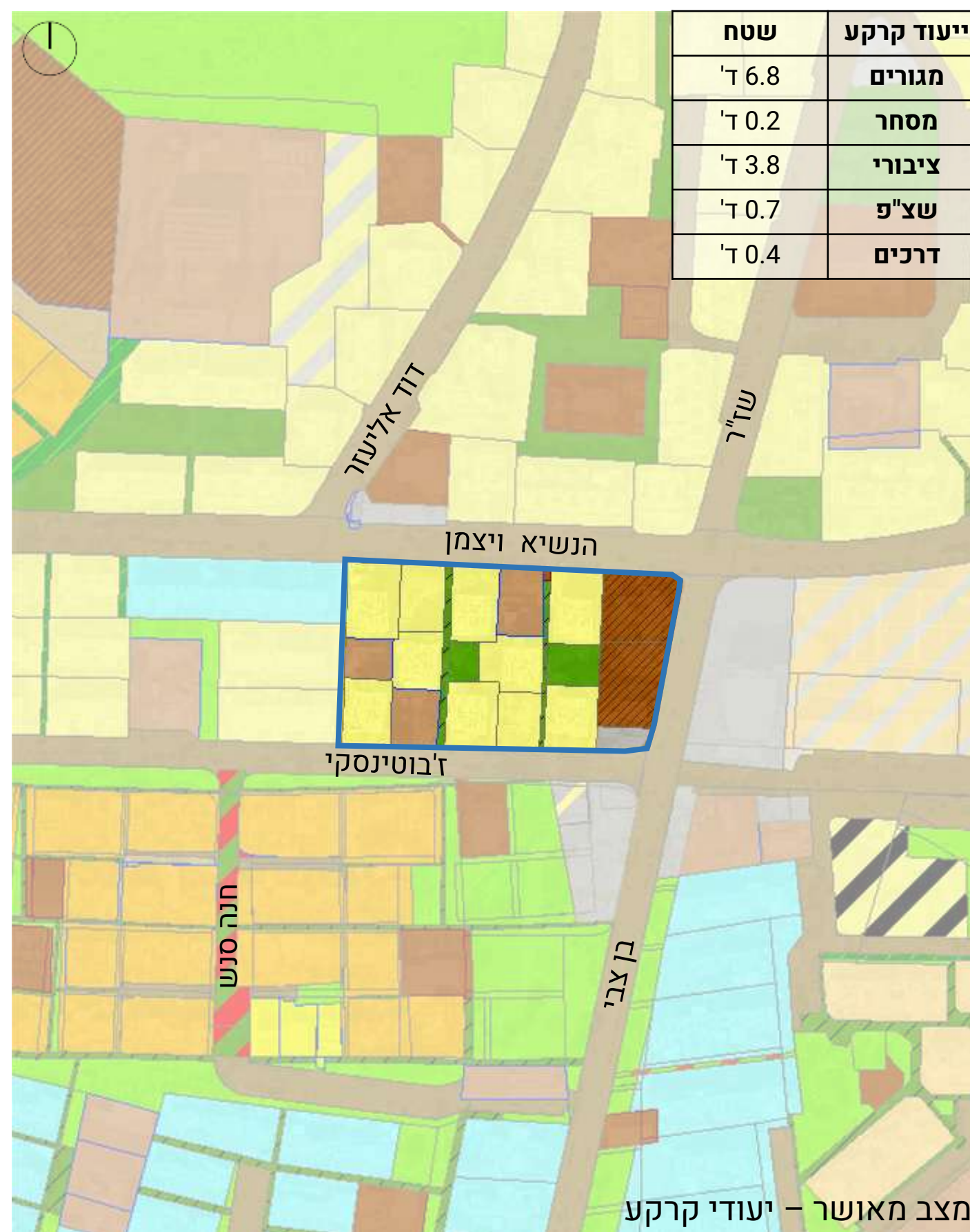
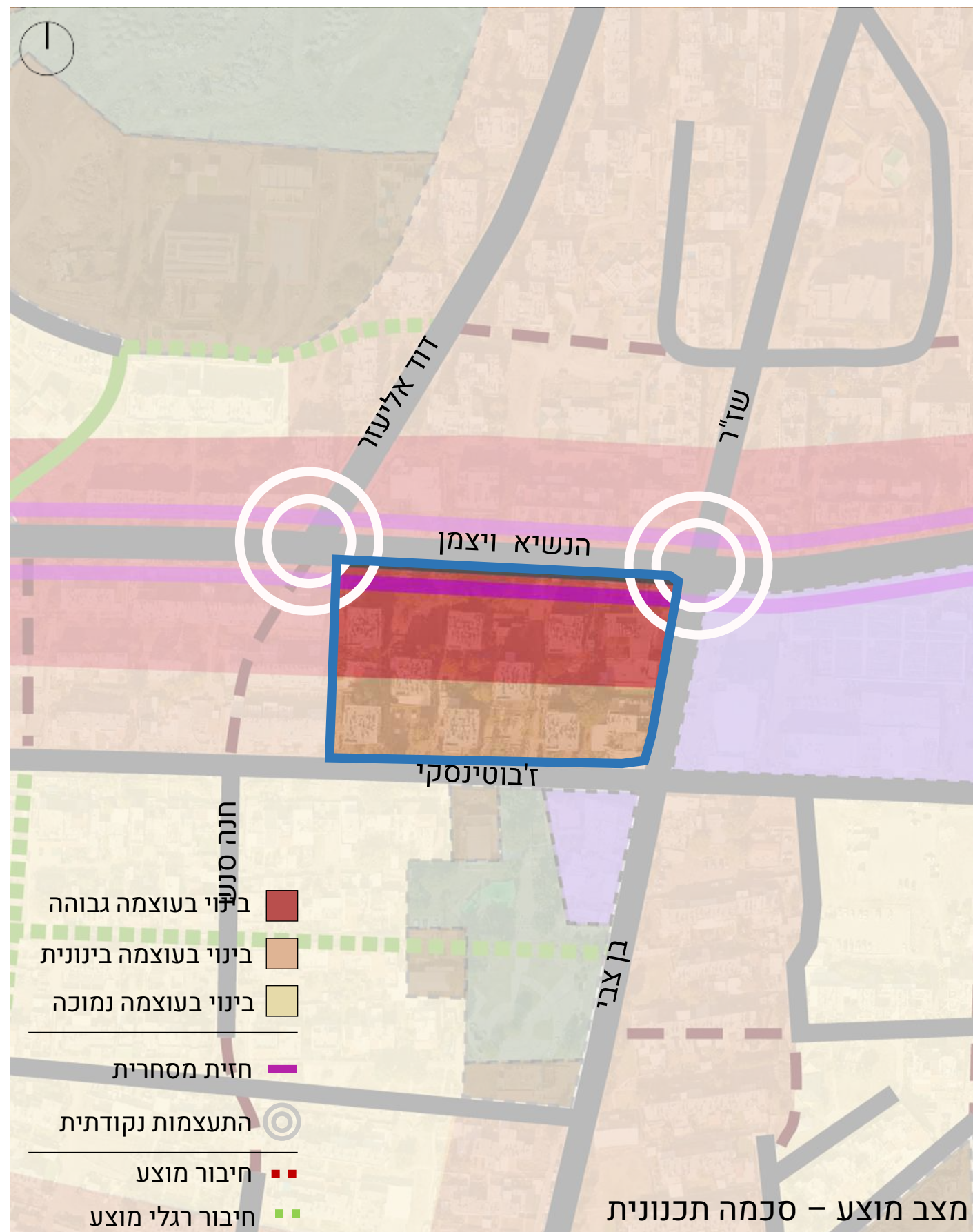


כרטיסית מתחם A1 – ויצמן מערב



מצב קיים	
שטח המתחם	35.5 ד'
מס' יח"ד	358 יח"ד
צפיפות	נטו: 13 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: _____
מאפייני הבינוי	20 מבנים למגורים: שיכוני רכבת בגובה 3 ק', לצד שיכוני H בגובה 4 ק'. מבני ציבור בני קומה אחת: בית כנסת, מקלט ציבורי, מועדון נוער ומועדונית.
הערות	חמישה שיכוני H עברו חיזוק לרעידות אדמה, שיכון רכבת אחד קיבל היתר לחיזוק
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם A2 – ויצמן מזרח

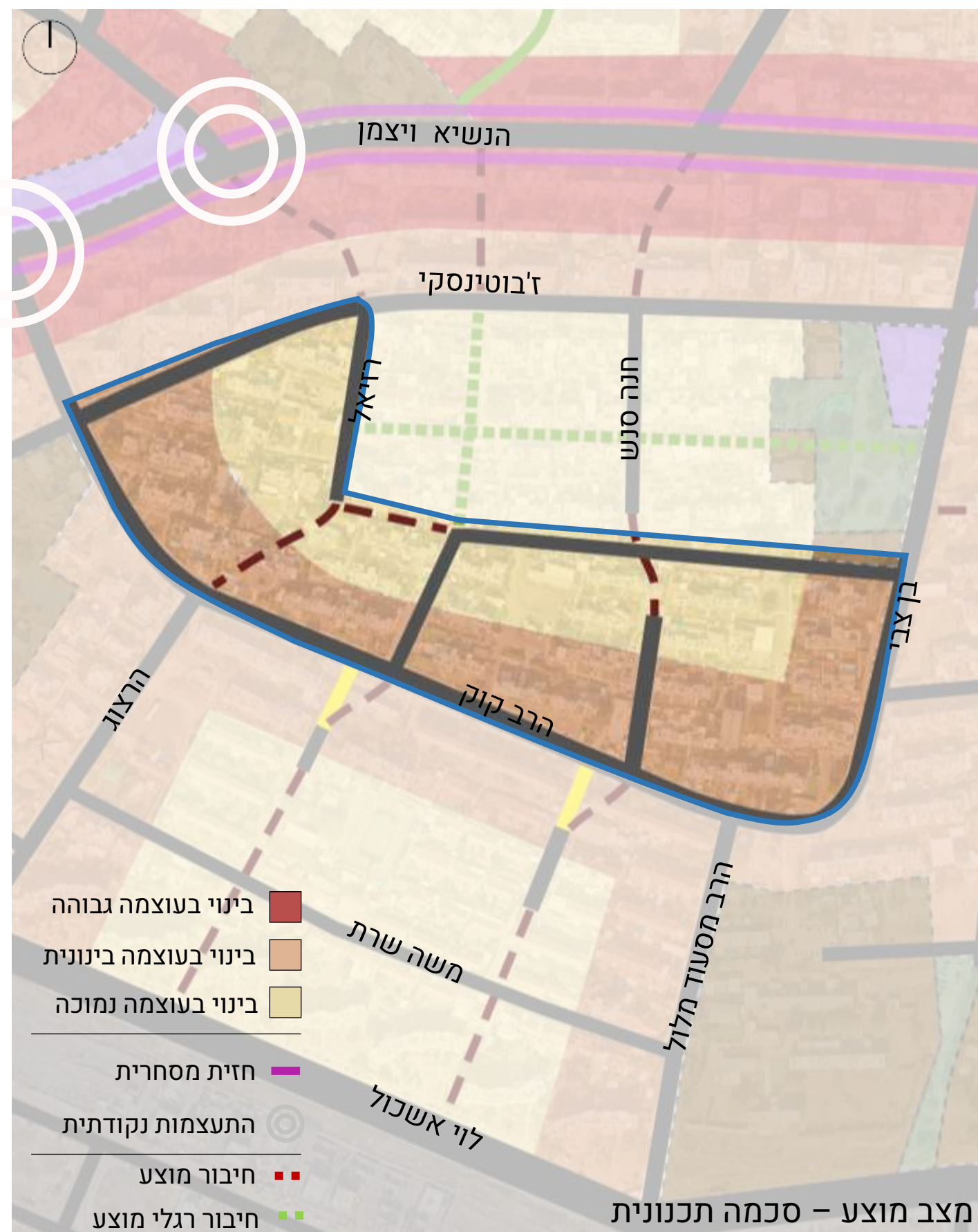
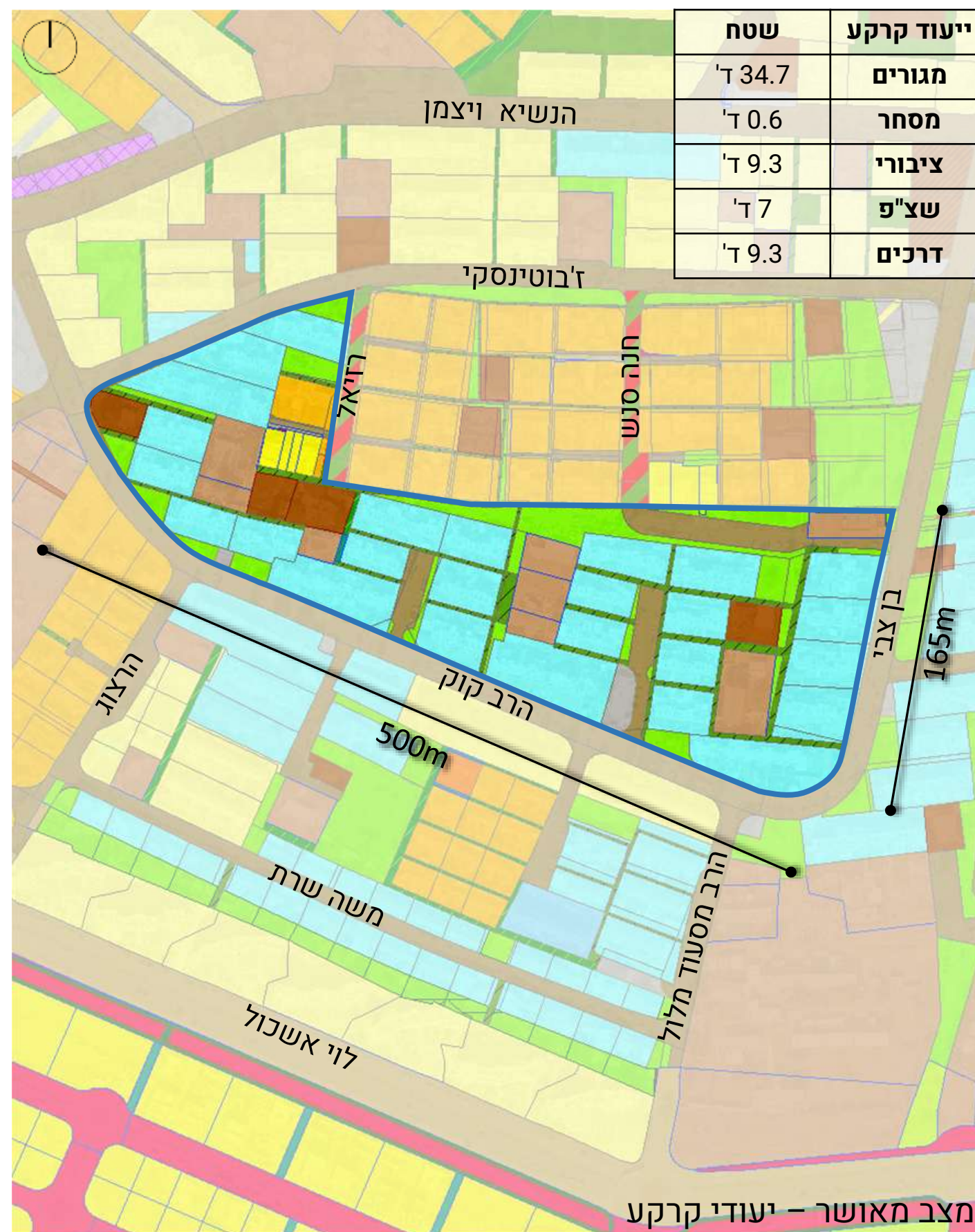


מצב קיים	
שטח המתחם	12 ד'
מס' יח"ד	128 יח"ד
צפיפות	נטו: 18 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	8 שיכוני H בני 5 קומות. מבני ציבור בני 1-2 קומות: קופת חולים, גן ילדים, מקלט, בית כנסת.
הערות	המבנים עברו חיזוק לרעידות אדמה
תוכניות מקודמות	

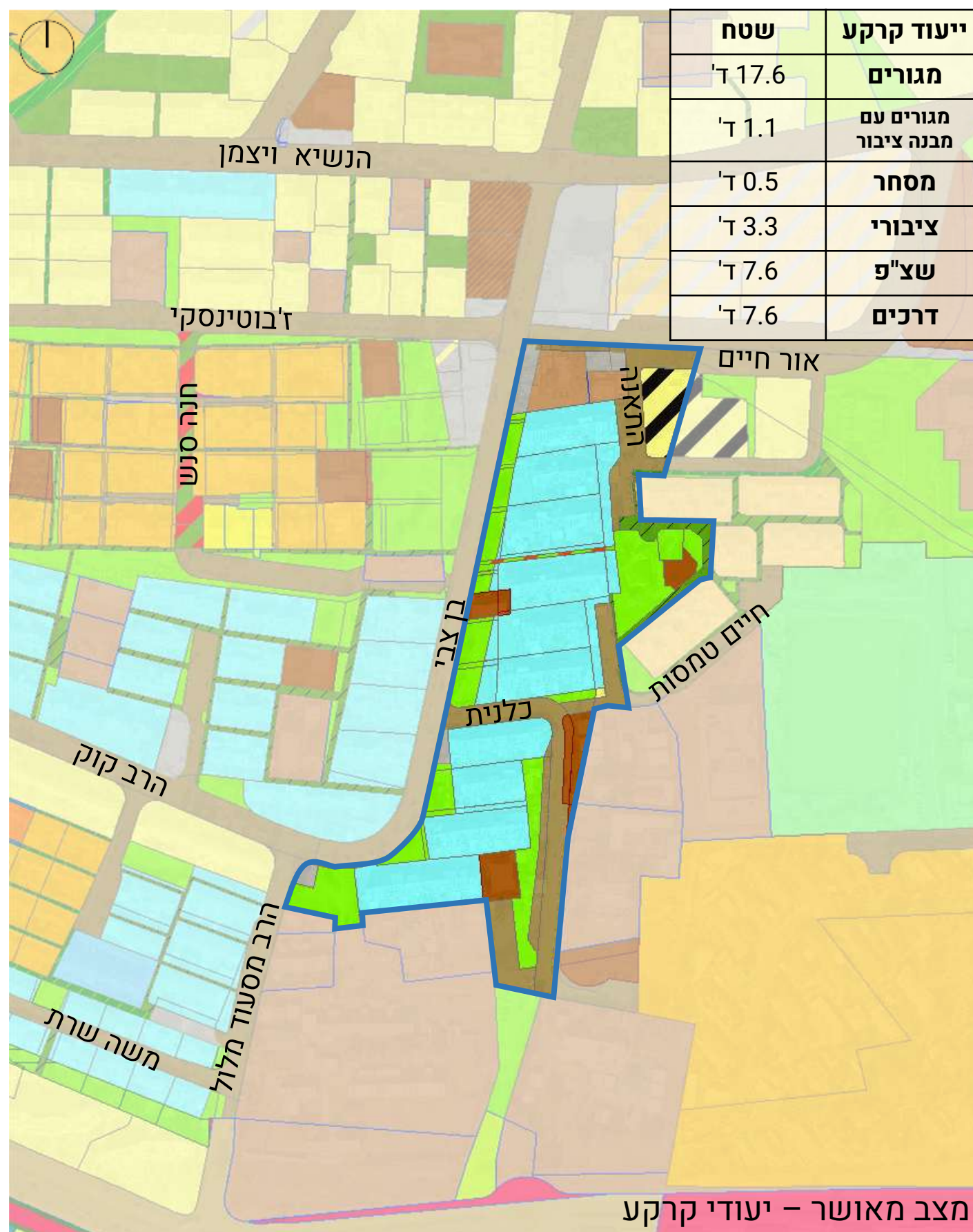
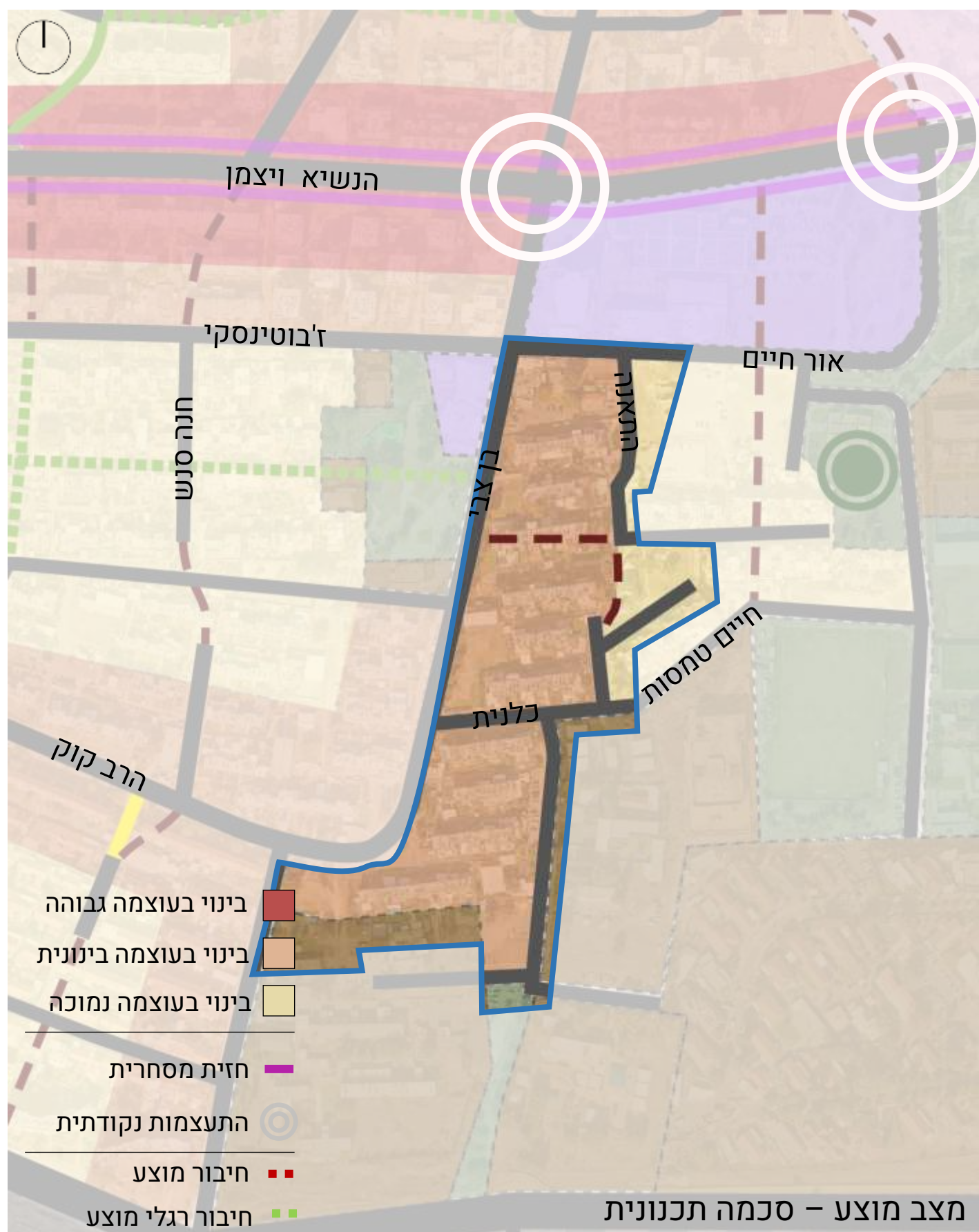
כרטיסית מתחם A3 – מתחם בן צבי *

* כל הנתונים מתוך תוכנית התחדשות מתחם בן צבי

מצב קיים	
שטח המתחם	60.6 ד'
מס' יח"ד	294 יח"ד
צפיפות	נטו: 8.4 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	31 שיכוני רכבת בגובה של עד 3 קומות, 4 חנויות, בית כנסת, מקווה, גן ילדים, קופת חולים.
הערות	-
תוכניות מקודמות	מקודמת תוכנית "התחדשות מתחם בן צבי- טבריה" ביוזמת הרשות להתחדשות עירונית. סטטוס: במילוי תנאים להפקדה 11/2025

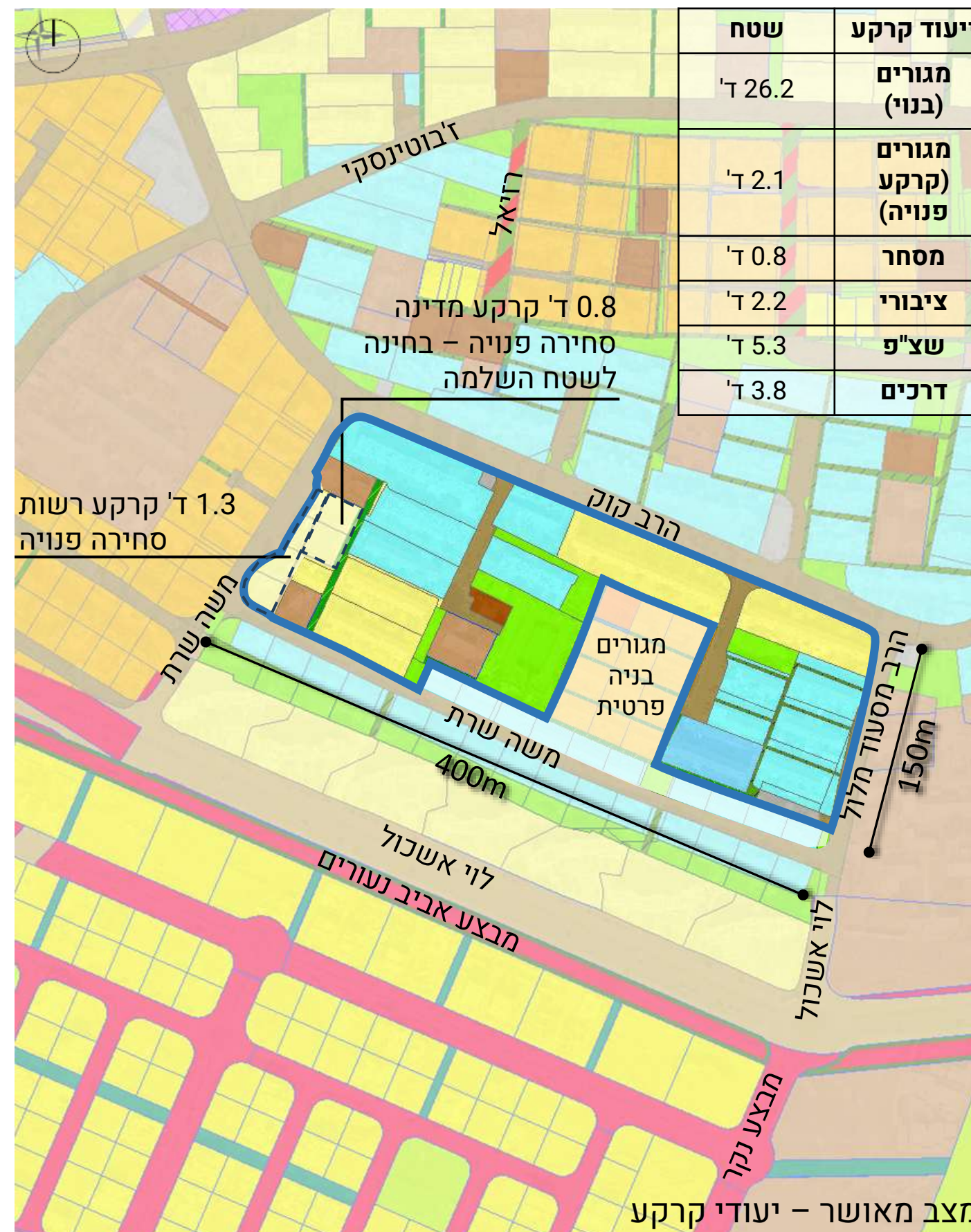


כרטיסית מתחם A4 – כלנית



מצב קיים	
שטח המתחם	37.7 ד'
מס' יח"ד	168 יח"ד
צפיפות	נטו: 9.5 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	10 שיכוני רכבת בגובה של 3 קומות, חנויות, בית כנסת, תחנה לבריאות המשפחה.
הערות	בחלק מהדירות ישנן תוספות בניה משמעותיות
תוכניות מקודמות	

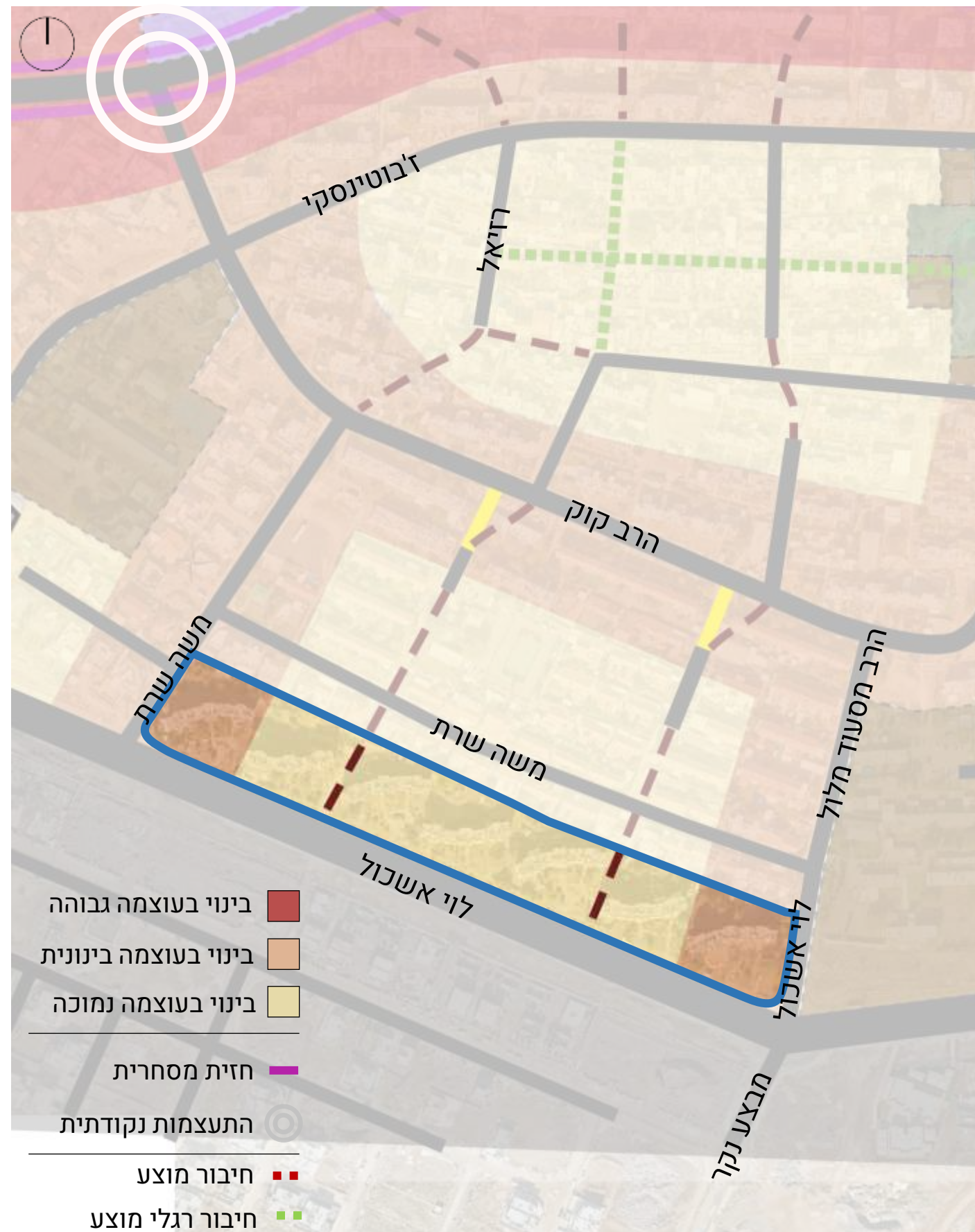
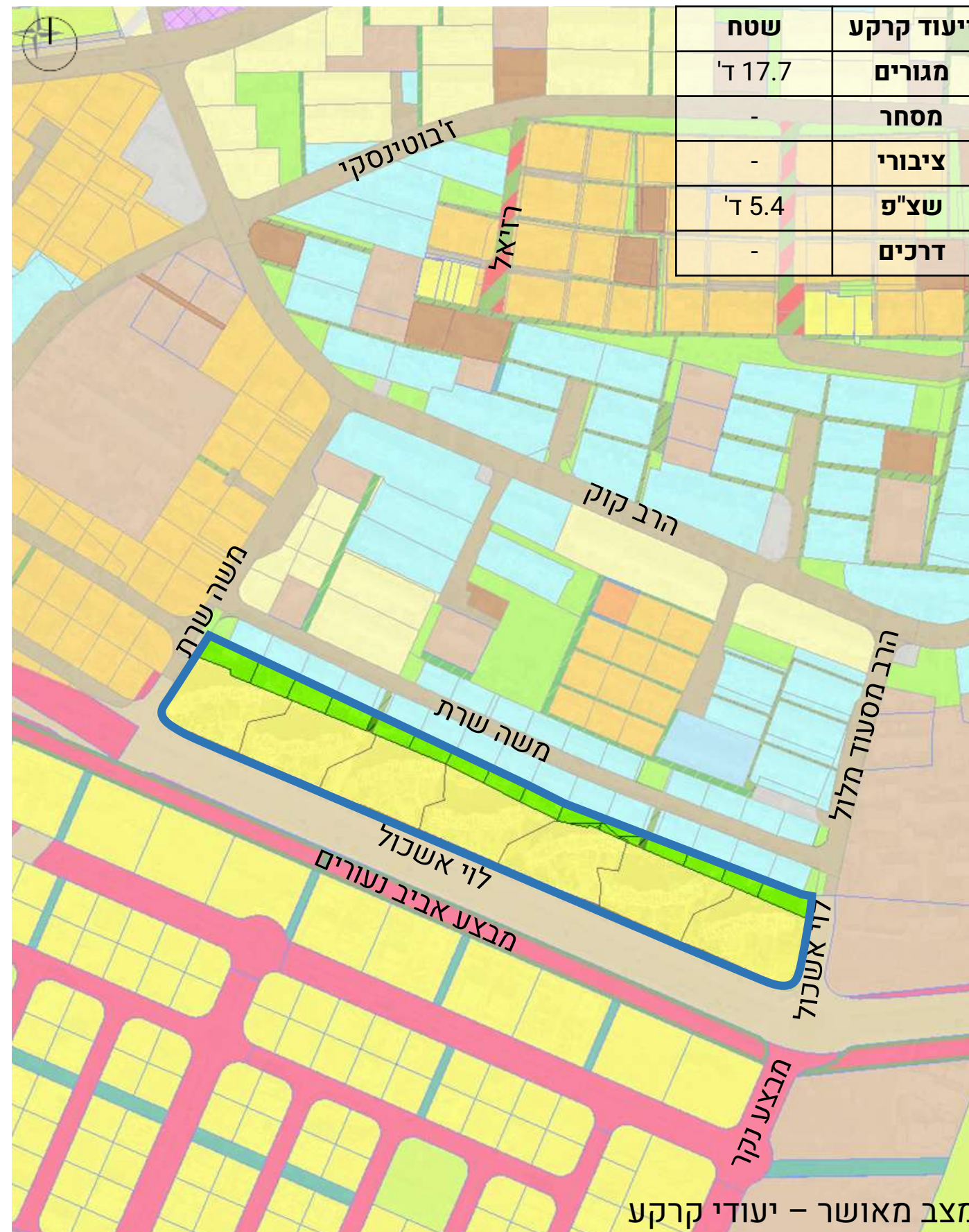
כרטיסית מתחם A5 – הרב קוק



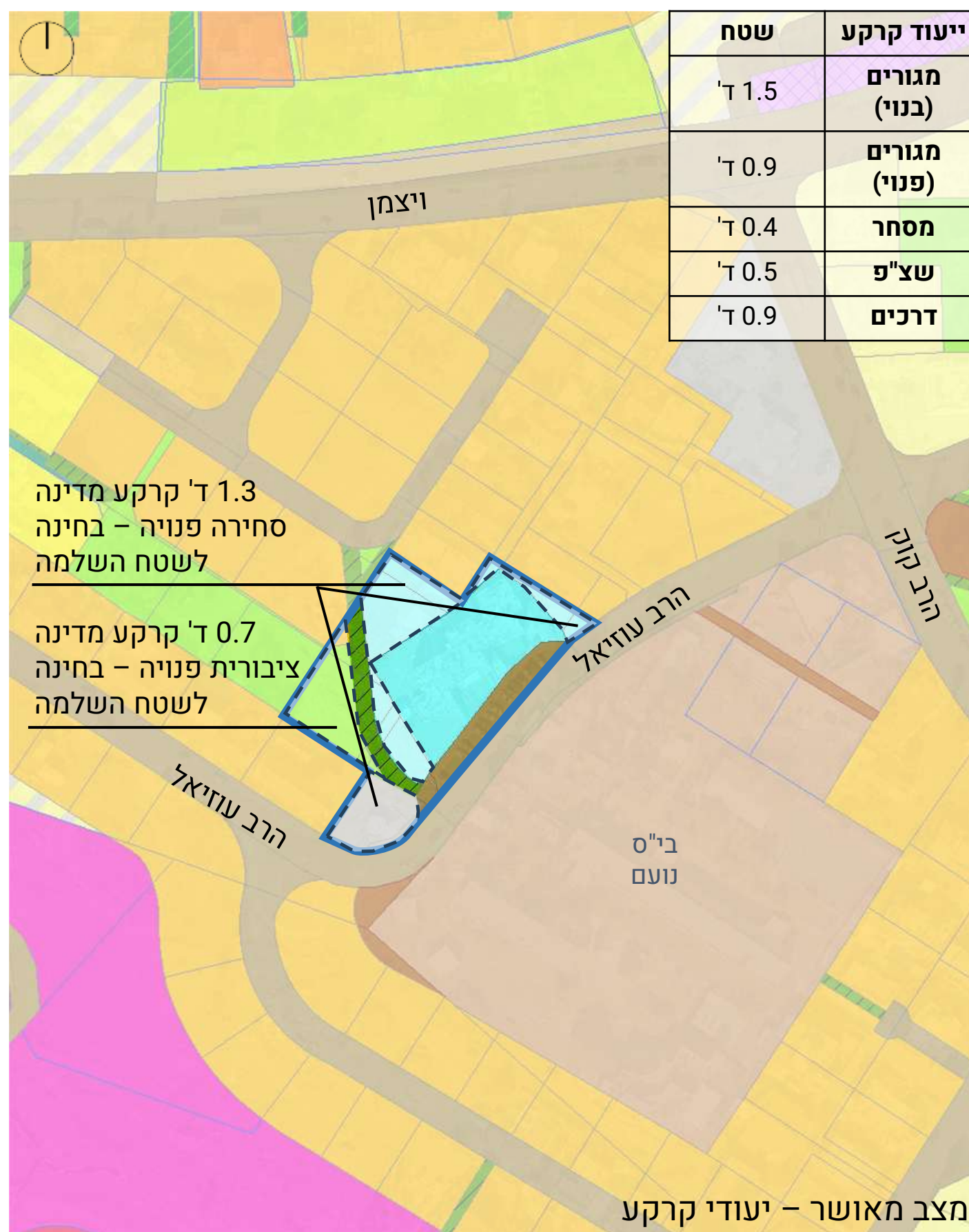
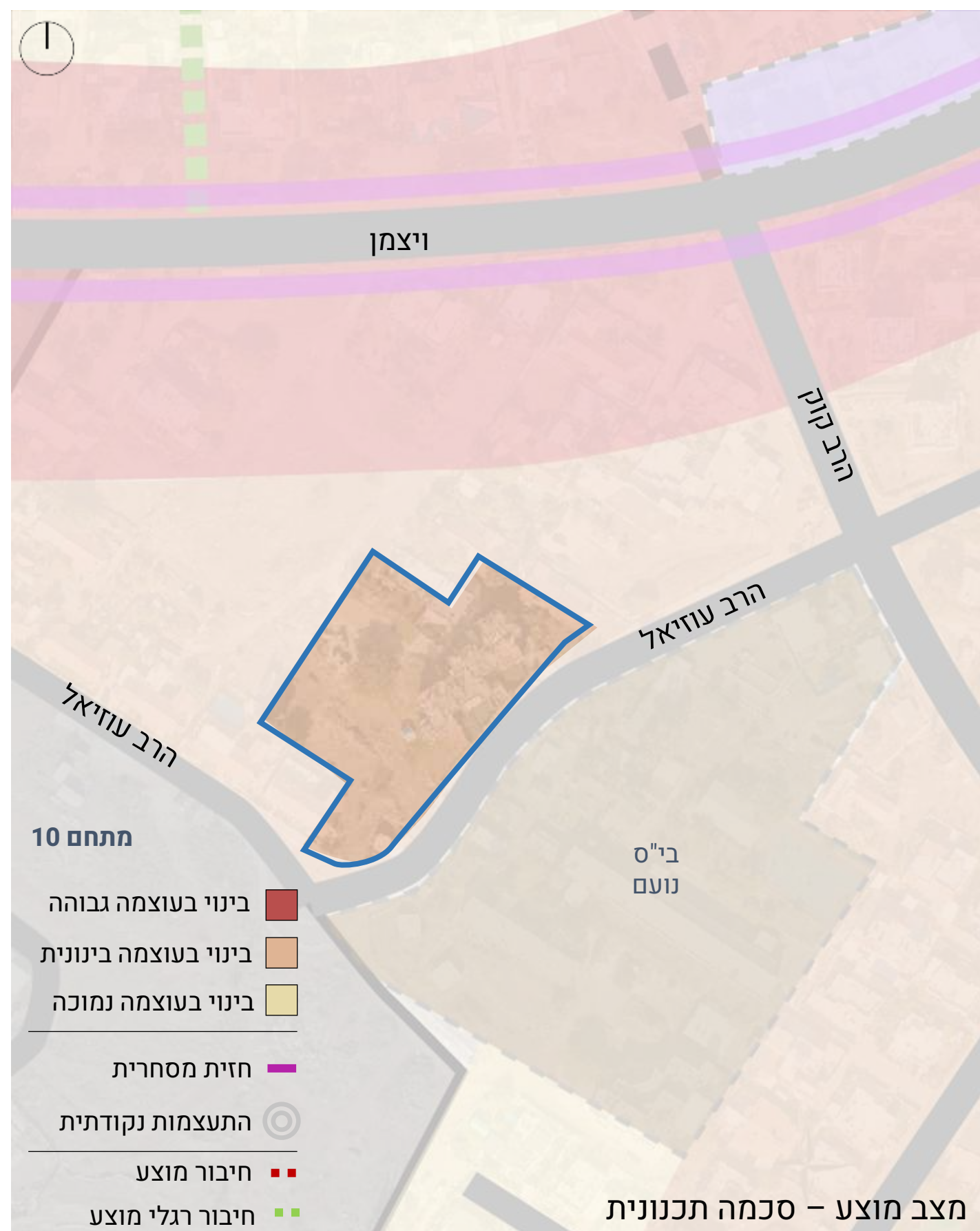
מצב קיים	
שטח המתחם	40 ד'
מס' יח"ד	184 יח"ד
צפיפות	7 יח"ד/ד' (נטו מגורים בנוי)
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	16 שיכוני רכבת בגובה של 2-3 קומות, מבה מסחרי ביעוד מגורים, מקלט, גן ילדים, מגרש ספורט.
הערות	שני בניינים בצד הדרומי של המתחם עם תוספות רבות. 0.8 ד' קרקע מדינה סחירה פנויה – בחינה לשטח השלמה. 1.3 ד' קרקע רשות סחירה פנויה צמודת דופן.
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם A6 – לוי אשכול

מצב קיים	
שטח המתחם	23.1 ד'
מס' יח"ד	168 יח"ד
צפיפות	נטו: 9.4 יח"ד/ד'
מצב סממי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☐ moderate ☐ Moderate-High ☐ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☐ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☐ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	7 בניינים זהים בגובה 5 קומות
הערות	שני המבנים המזרחיים במתחם קיבלו היתר לחיזוק לרעידות אדמה
תוכניות מקודמות	

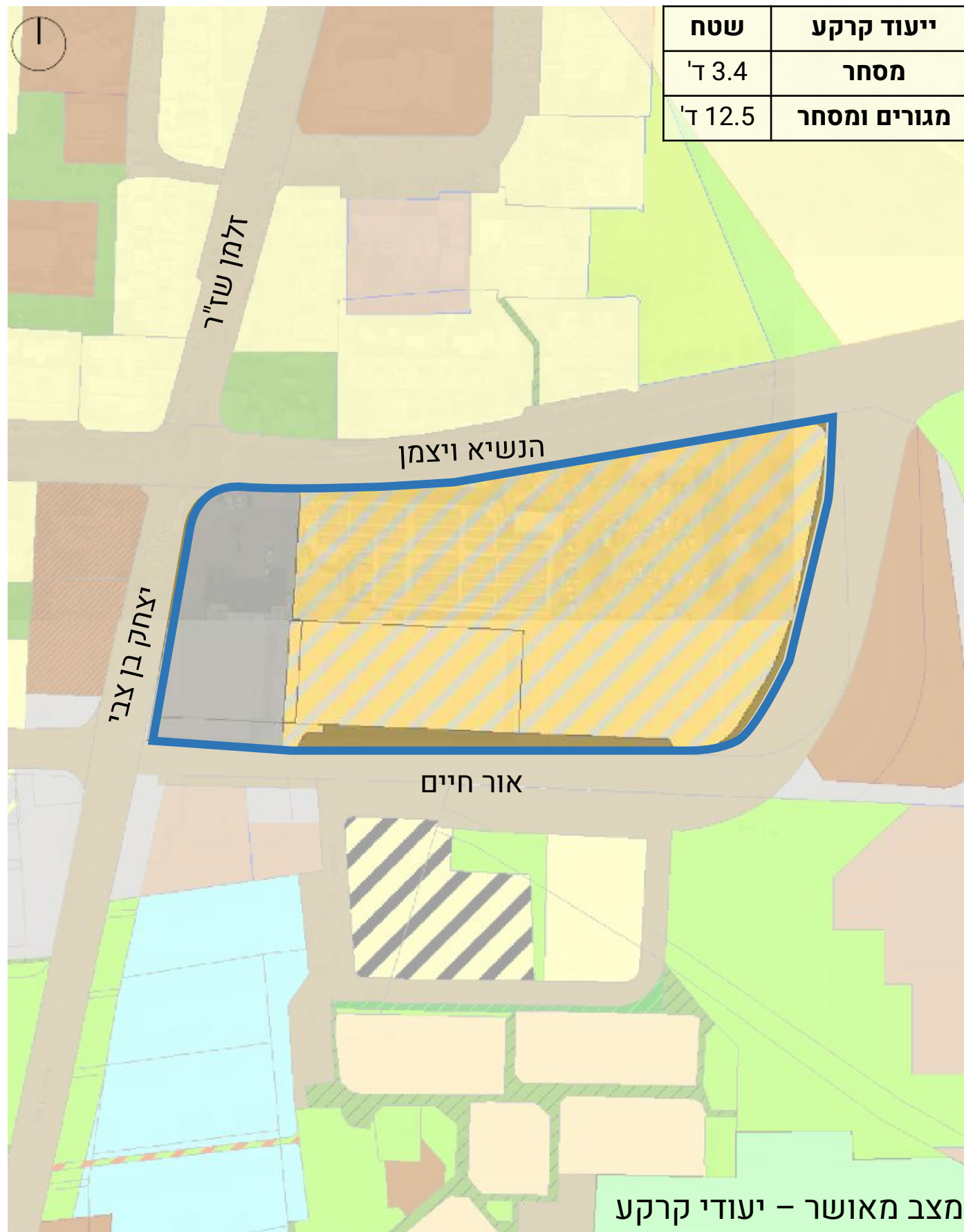
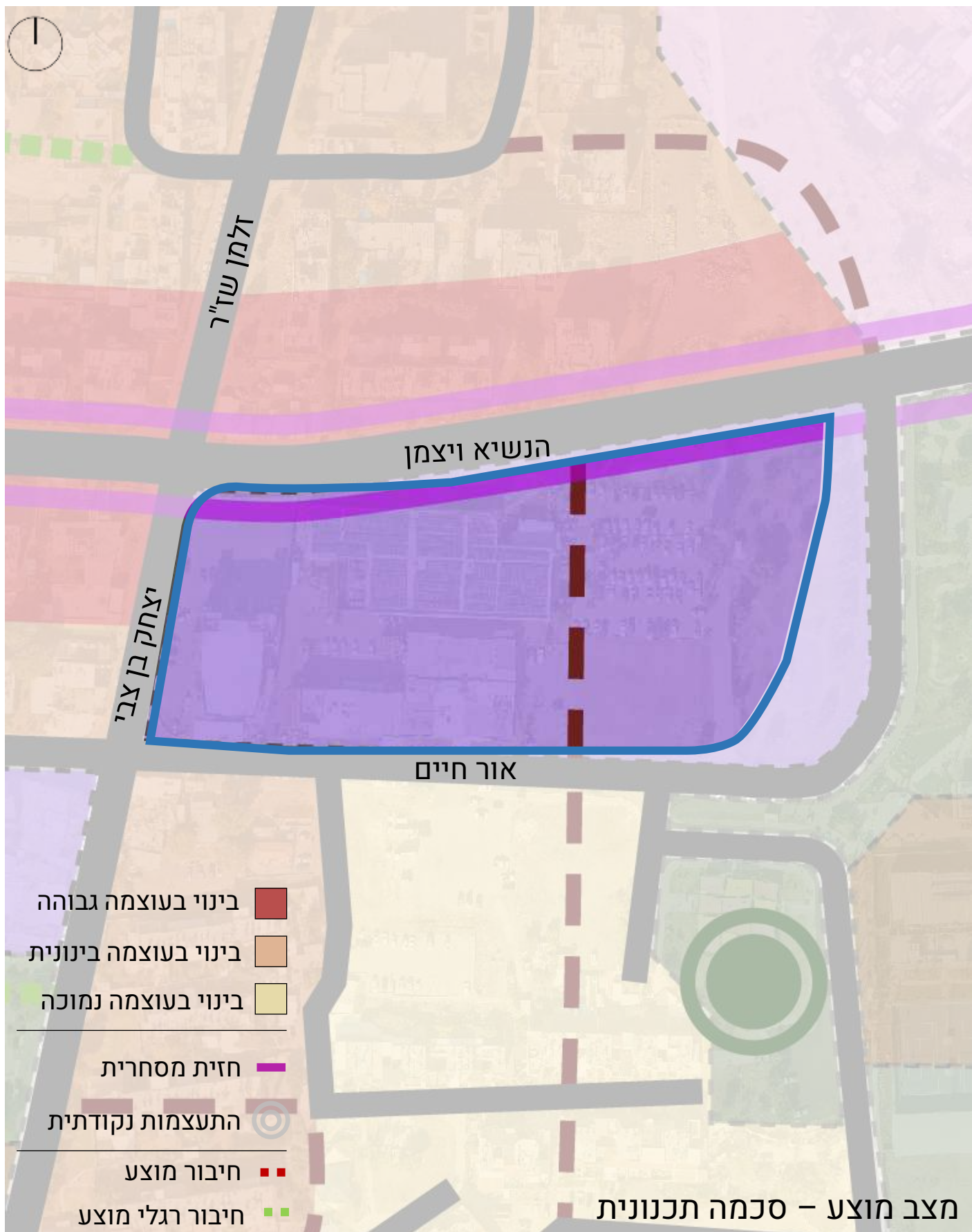


כרטיסית מתחם A7 – הרב עוזיאל



מצב קיים	
שטח המתחם	4 ד'
מס' יח"ד	21 יח"ד
צפיפות	14 יח"ד/ד' (נטו מגורים בנוי)
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	מבנה מגורים אחד בן 4 קומות, מבנה מסחרי קטן
הערות	1.3 ד' קרקע מדינה סחירה פנויה – בחינה לשטח השלמה 0.7 ד' קרקע מדינה ציבורית פנויה – בחינה לשטח השלמה
תוכניות מקודמות	

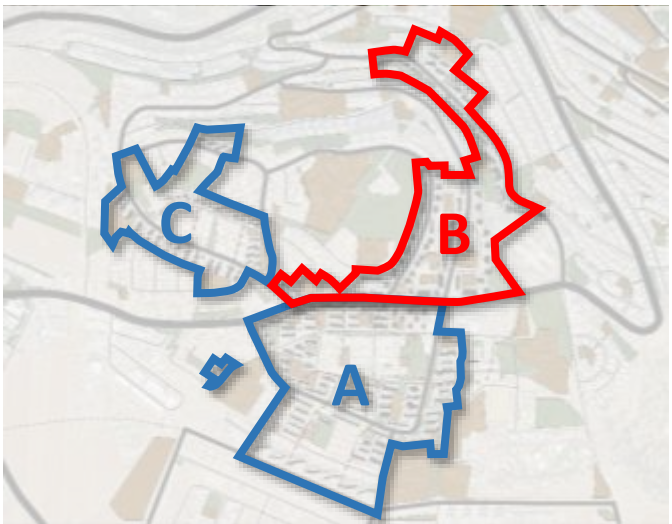
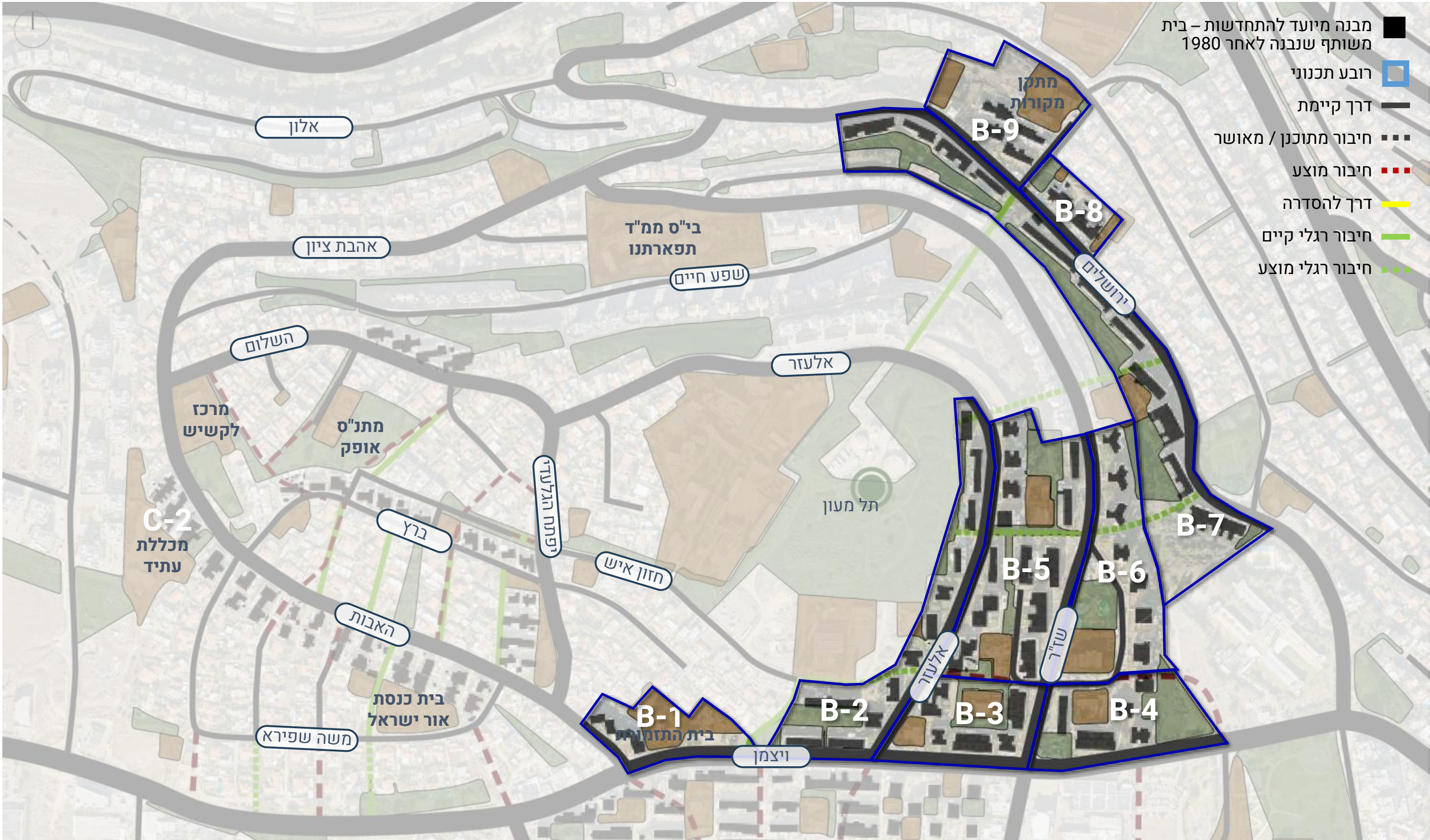
כרטיסית מתחם A-com



מצב קיים	
שטח המתחם	15.9 ד'
מס' יח"ד	ללא
צפיפות	ללא
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	על גבי החלקה ביעוד מסחרי ממוקם בית כנסת קרלין סוטין וקופת חולים. על גבי החלקה ביעוד מגורים ומסחר ממוקמים סופר ומספר חנויות ושטח לחניה. הקרקע בבעלות פרטית.
הערות	מתחם לבחינה לאופציה כמנגון תועלות ציבוריות
תוכניות מקודמות	

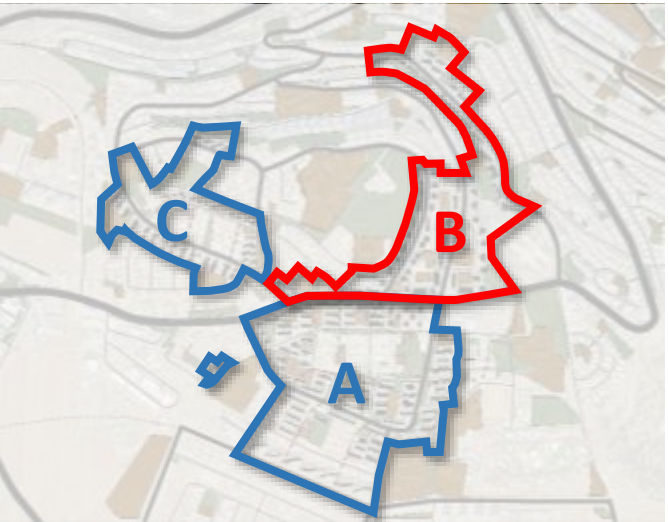
רובע B | שלד ציבורי קיים ומוצע

רובע A בשטח של כ-200 דונם וכולל כ-1,000 יח"ד המיועדות להתחדשות.



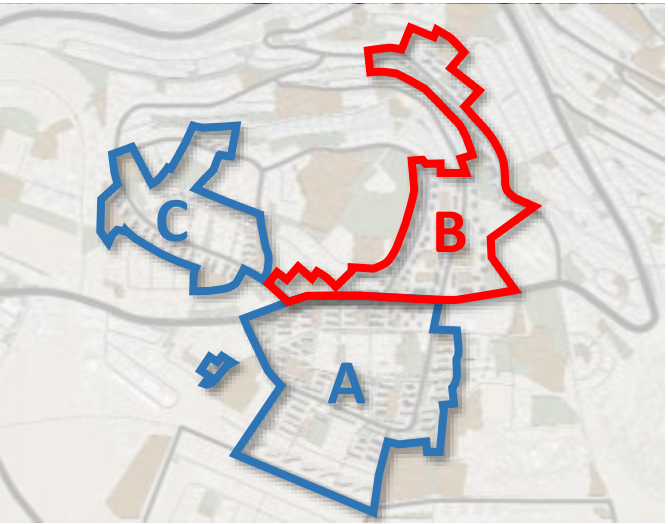
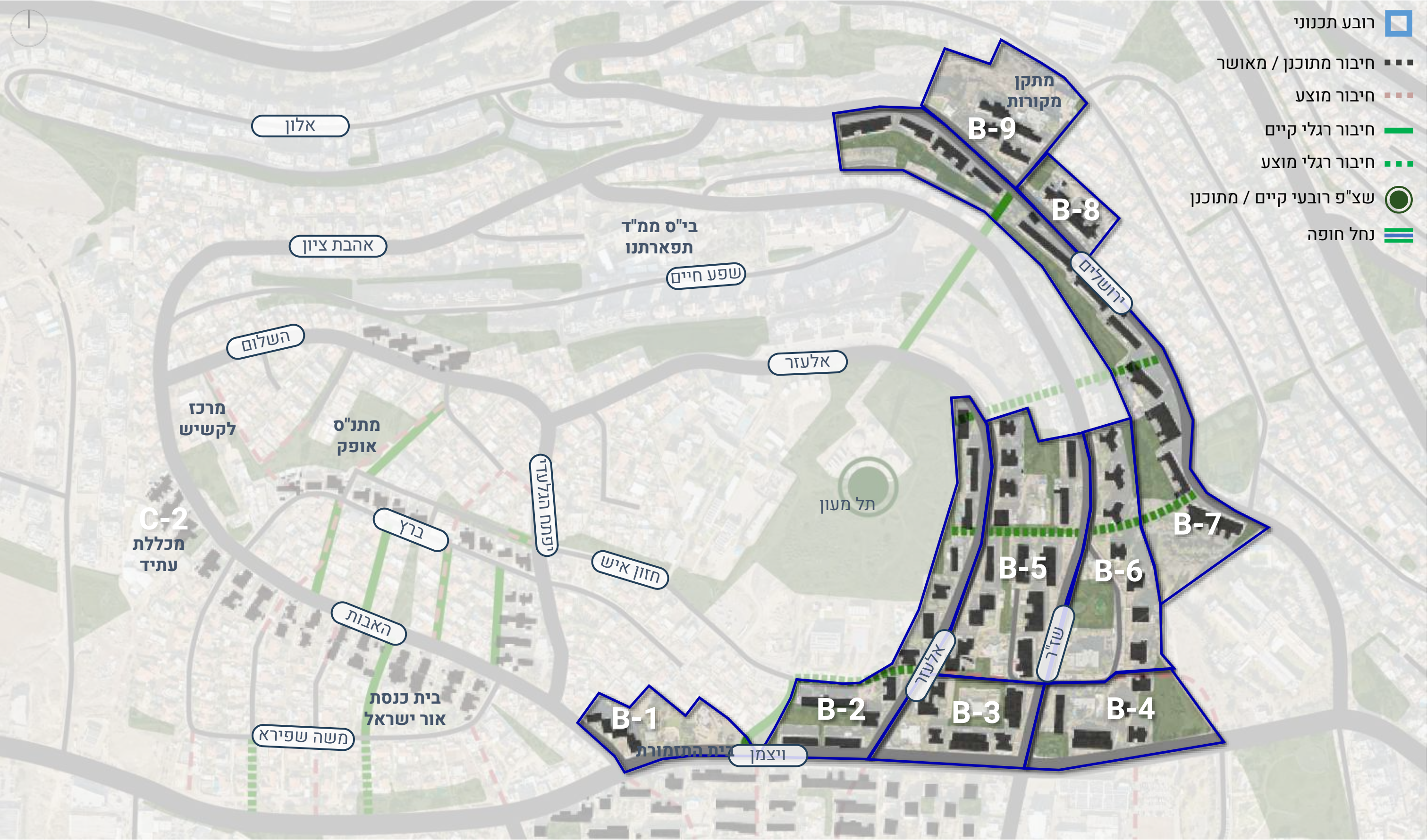
רובע B | יעודי קרקע מצב קיים

רובע A בשטח של כ-200 דונם
וכלל כ-1,000 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



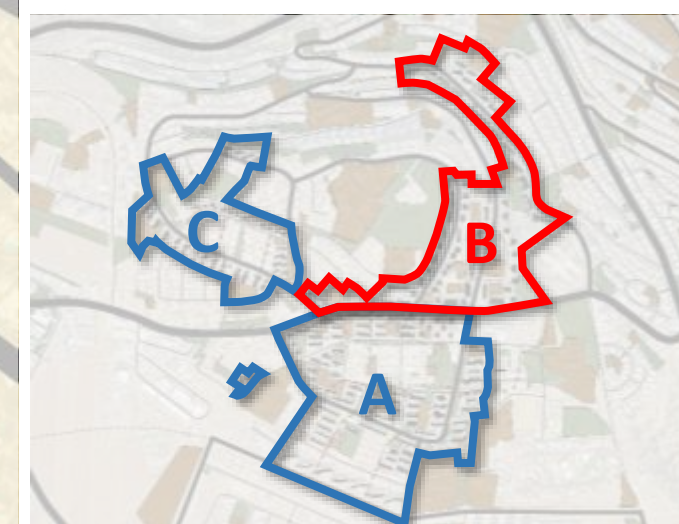
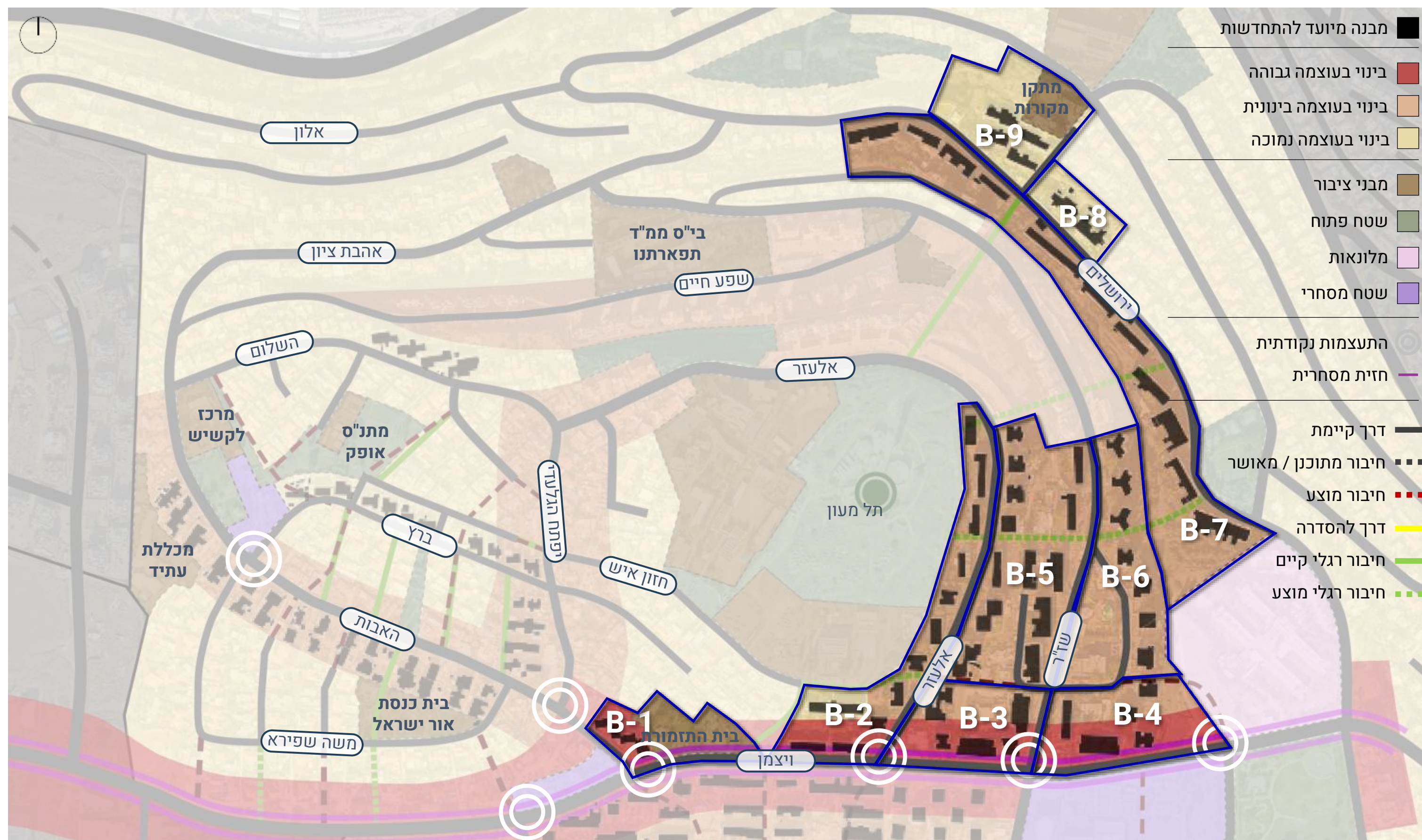
רובע B | שלד ירוק מצב קיים ומוצע

רובע A בשטח של כ-200 דונם וכולל כ-1,000 יח"ד המיועדות להתחדשות.

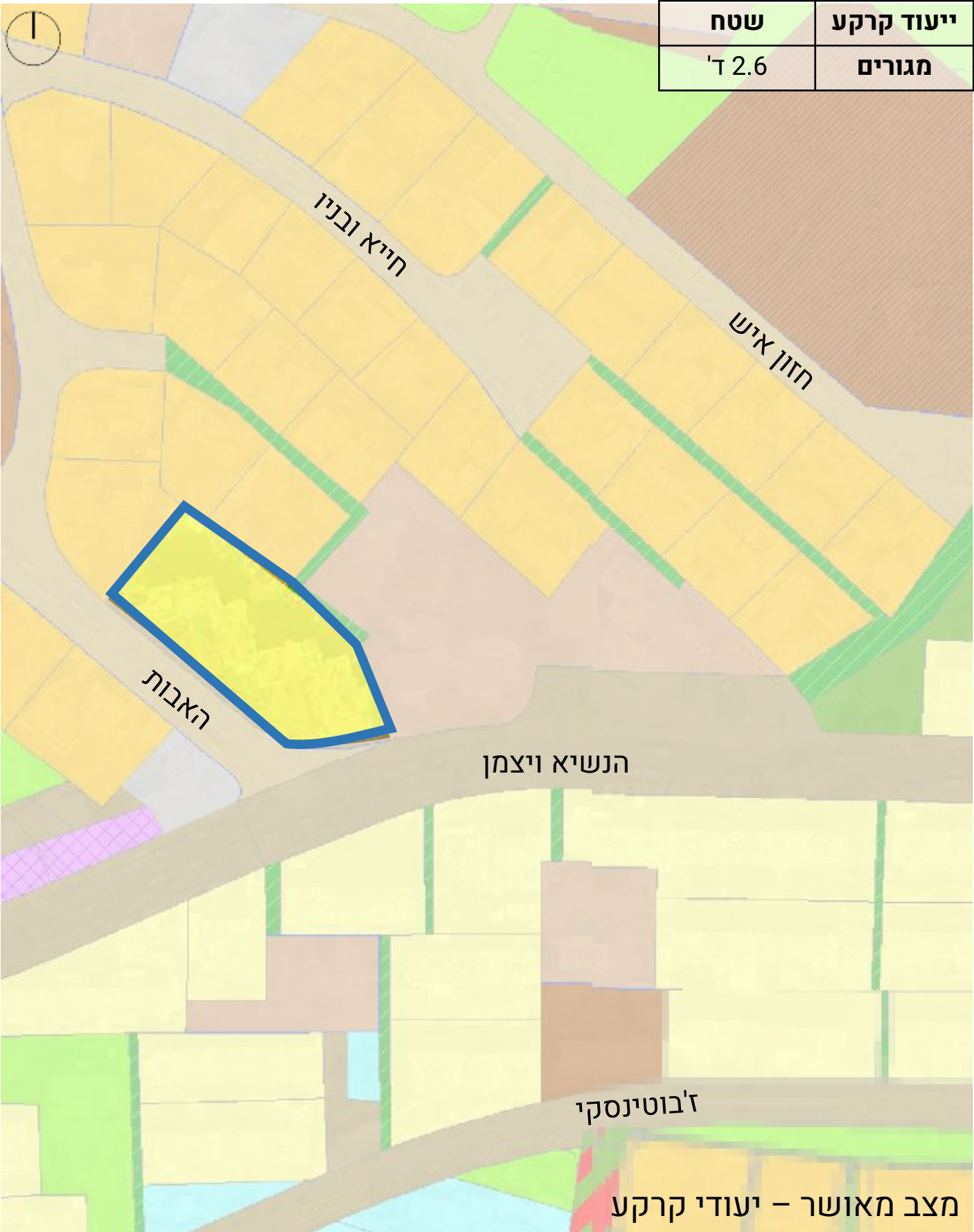
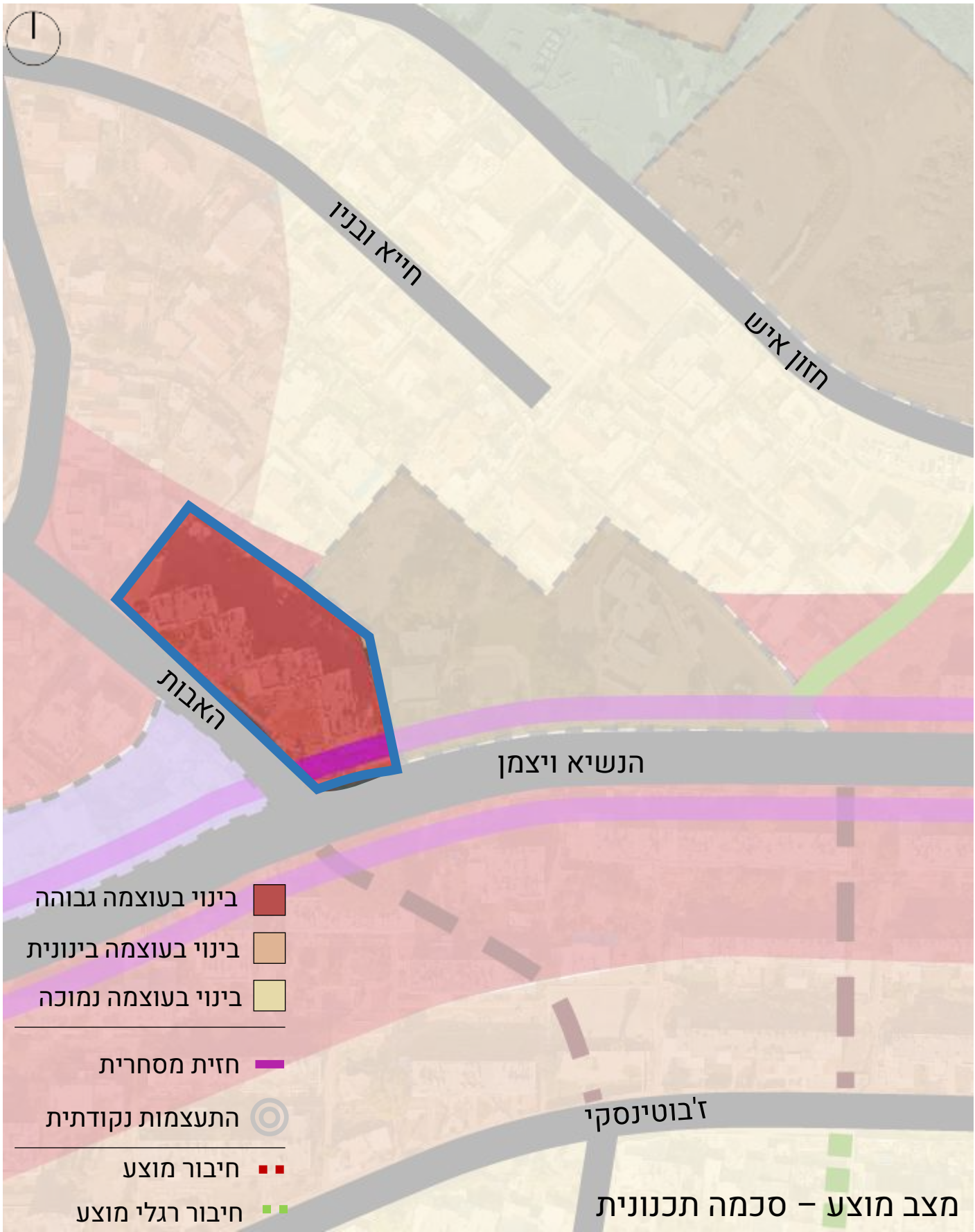


רובע B | סכמת עוצמות מצב מוצע

רובע A בשטח של כ-200 דונם וכולל כ-1,000 יח"ד המיועדות להתחדשות.

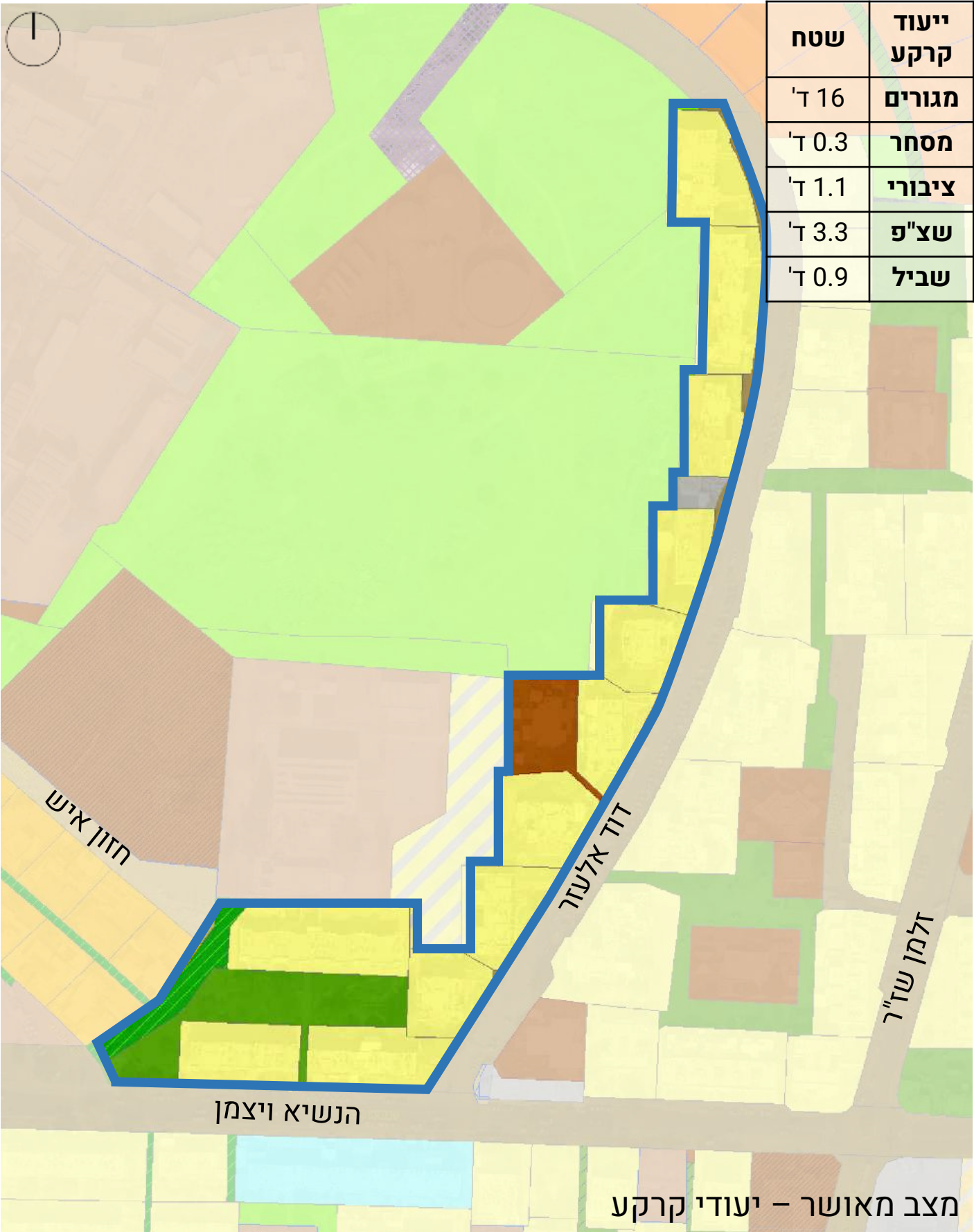
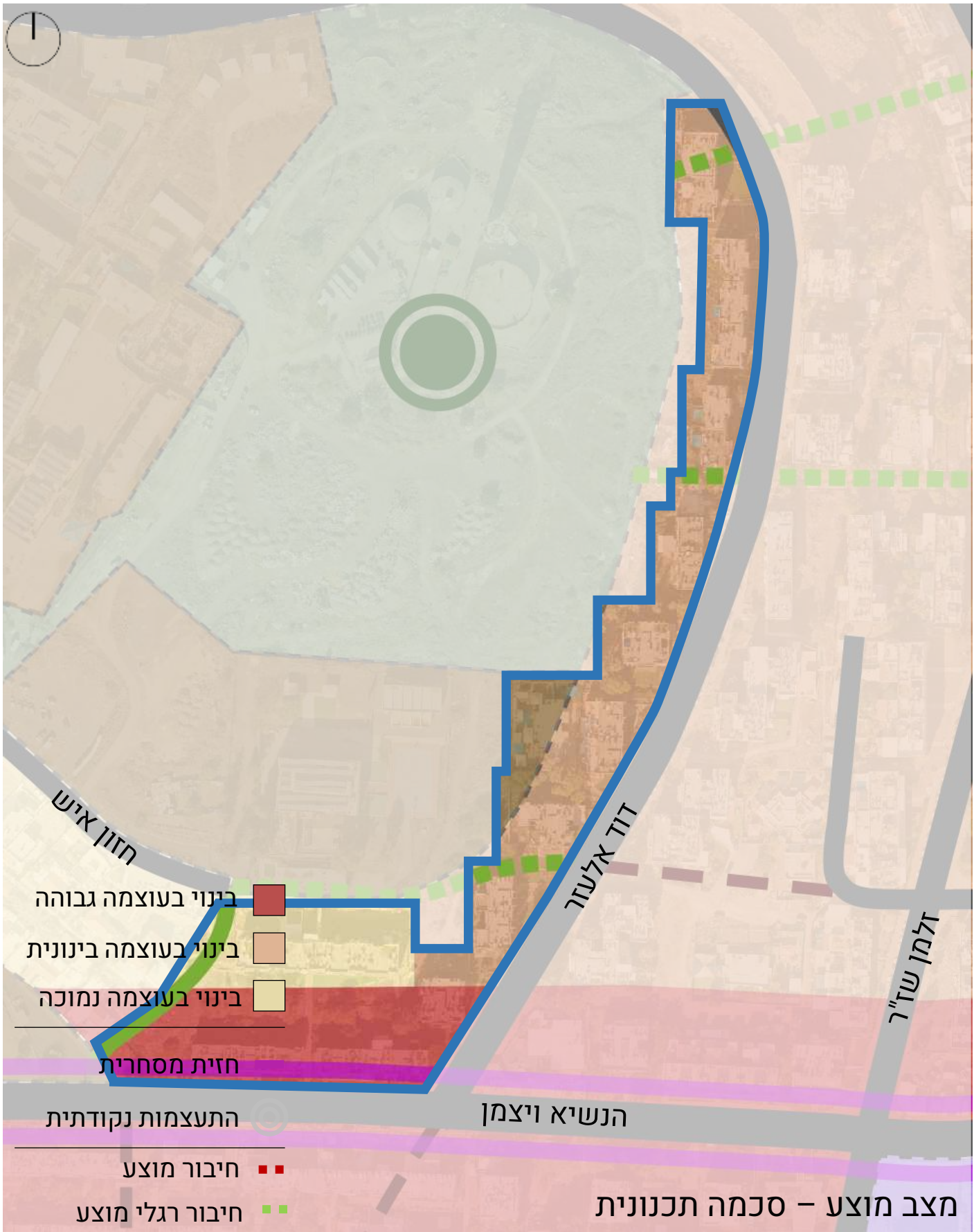


כרטיסית מתחם B1



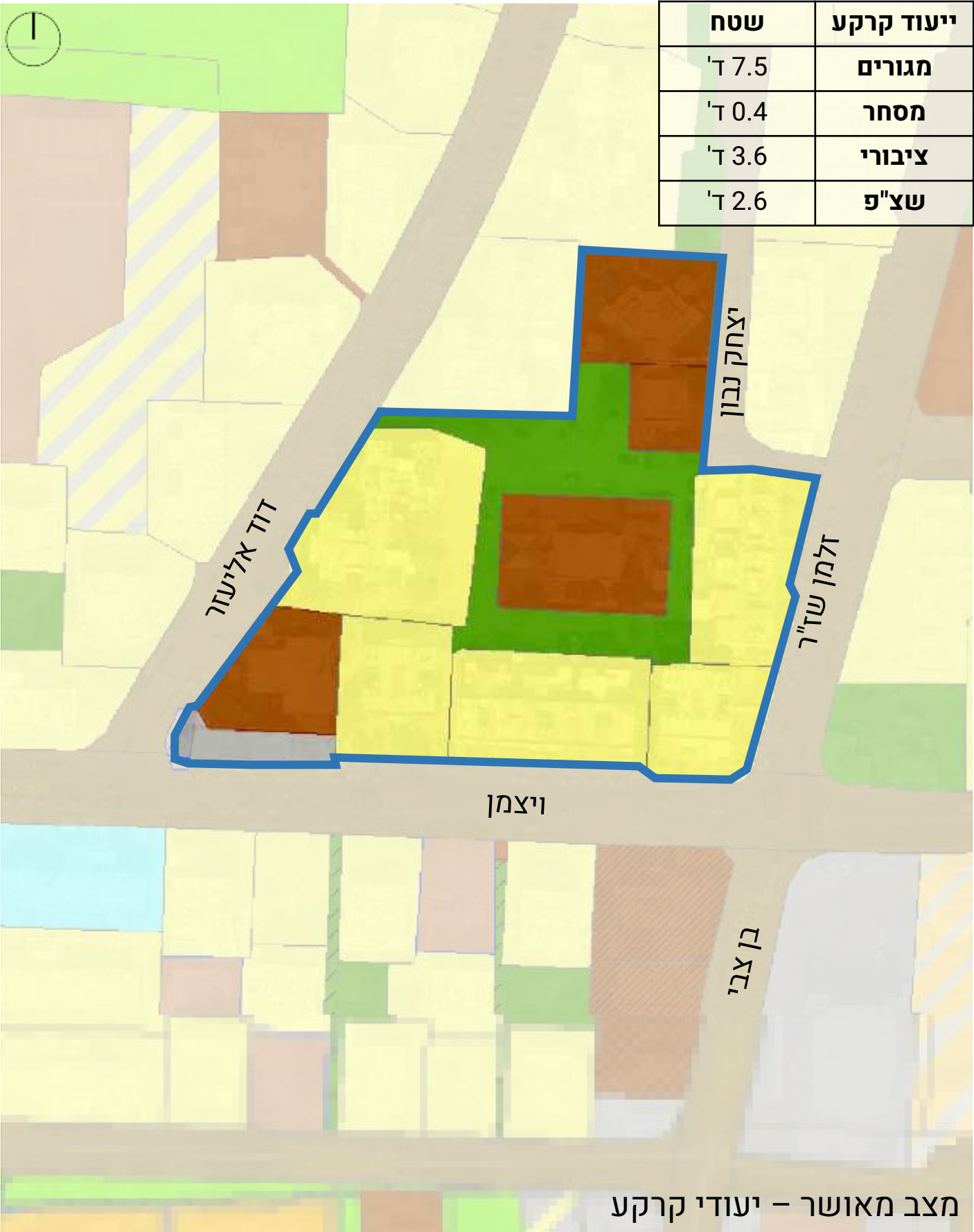
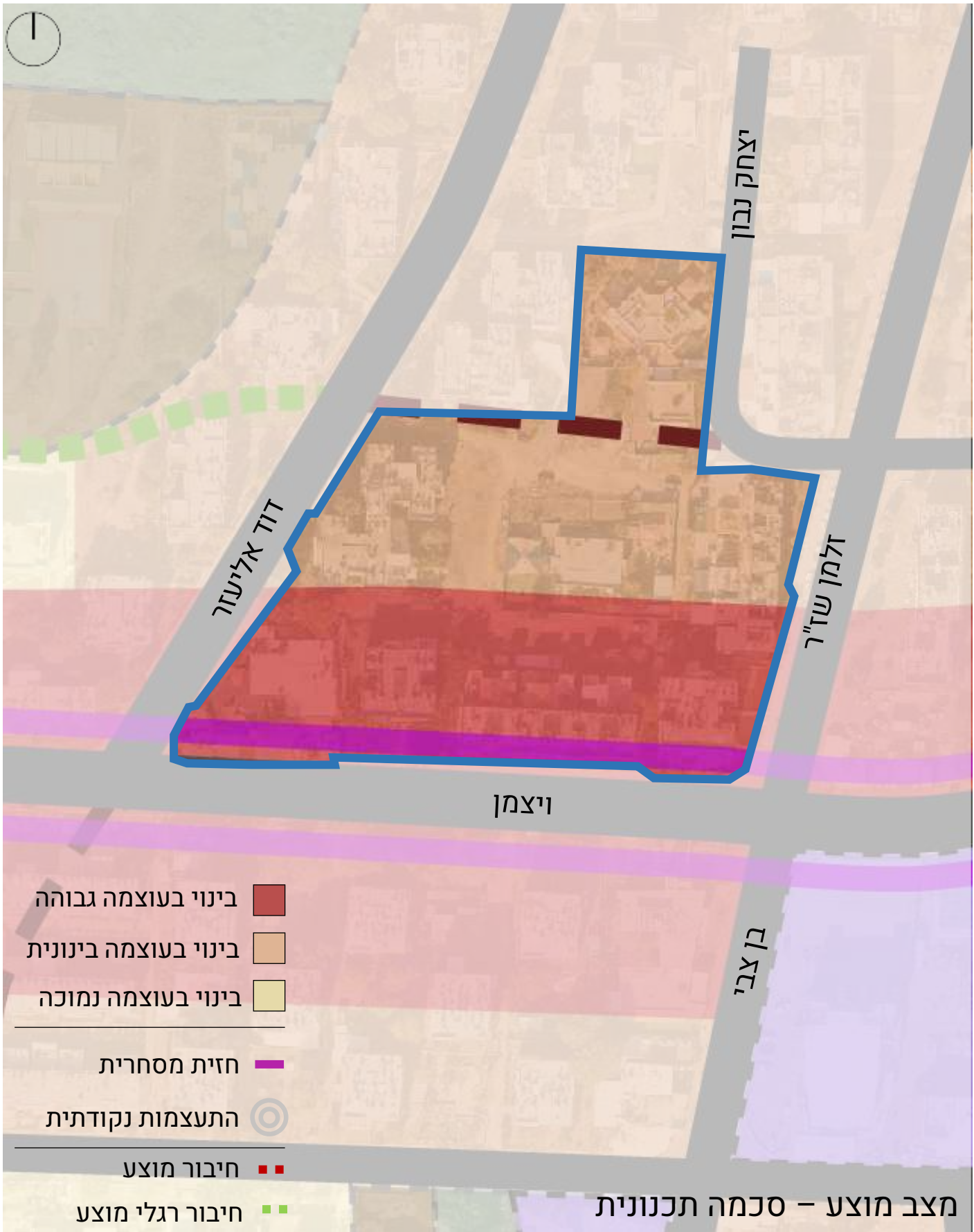
מצב קיים	
שטח המתחם	2.6 ד'
מס' יח"ד	32 יח"ד
צפיפות	נטו: 12.3 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה:___
מאפייני הבינוי	בניין אחד בן 5 קומות
הערות	הבניין מחוזק לרעידות אדמה
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם B2



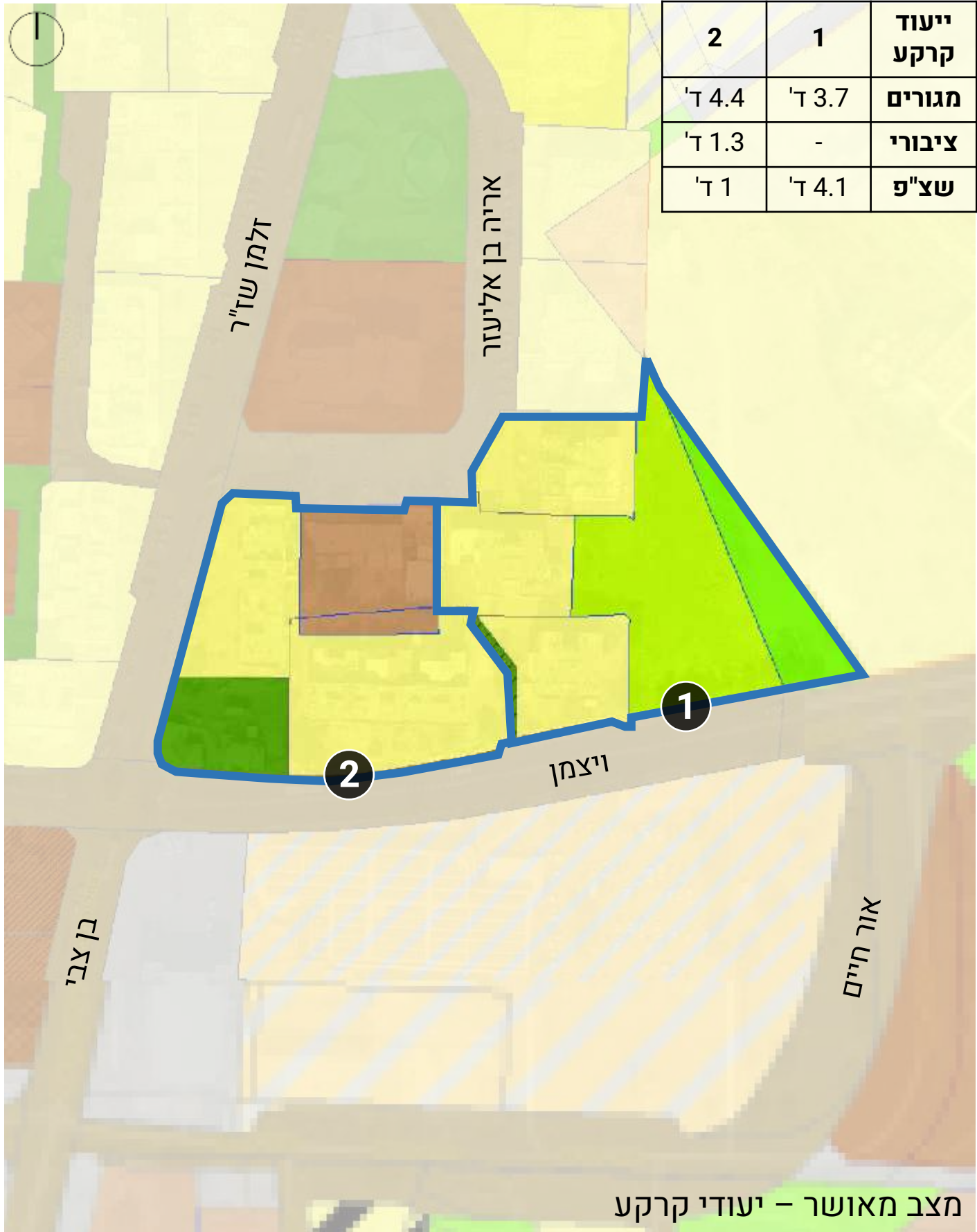
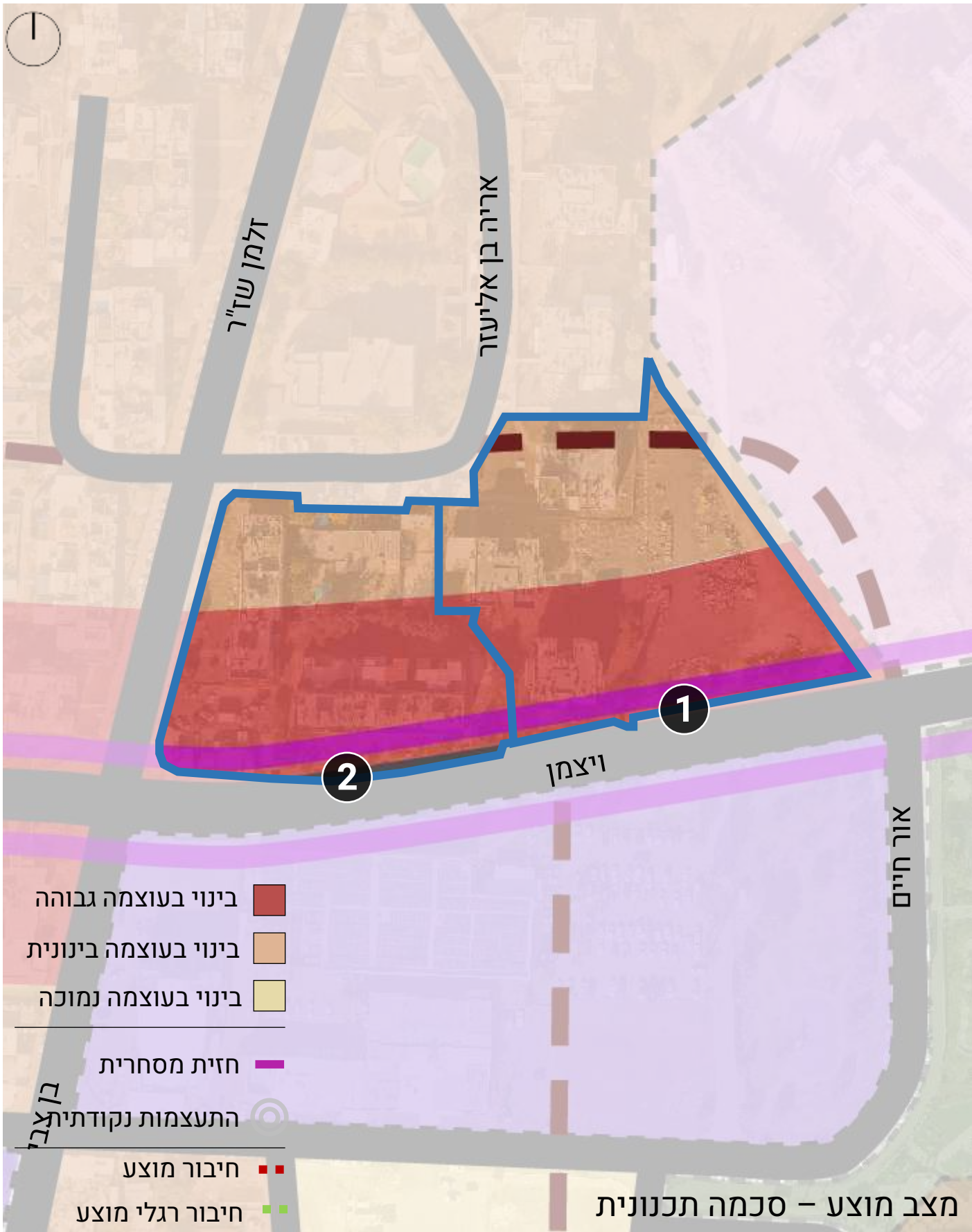
מצב קיים	
שטח המתחם	21.6 ד'
מס' יח"ד	174 יח"ד
צפיפות	10.8 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה:___
מאפייני הבינוי	9 שיכוני רכבת בגובה 3-4 קומות 3-1 שיכוני H בגובה 3 קומות
הערות	מלבד מבנה אחד כלל המבנים חוזקו לרעידות אדמה או בתהליך לחיזוק
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם B3 – מתחם הזנק מוצע



מצב קיים	
שטח המתחם	14.5 ד'
מס' יח"ד	84 יח"ד
צפיפות	10.5 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	שני מבני רכבת ושלושה בנייני H בגובה 3-4 קומות
הערות	
תוכניות מקודמות	

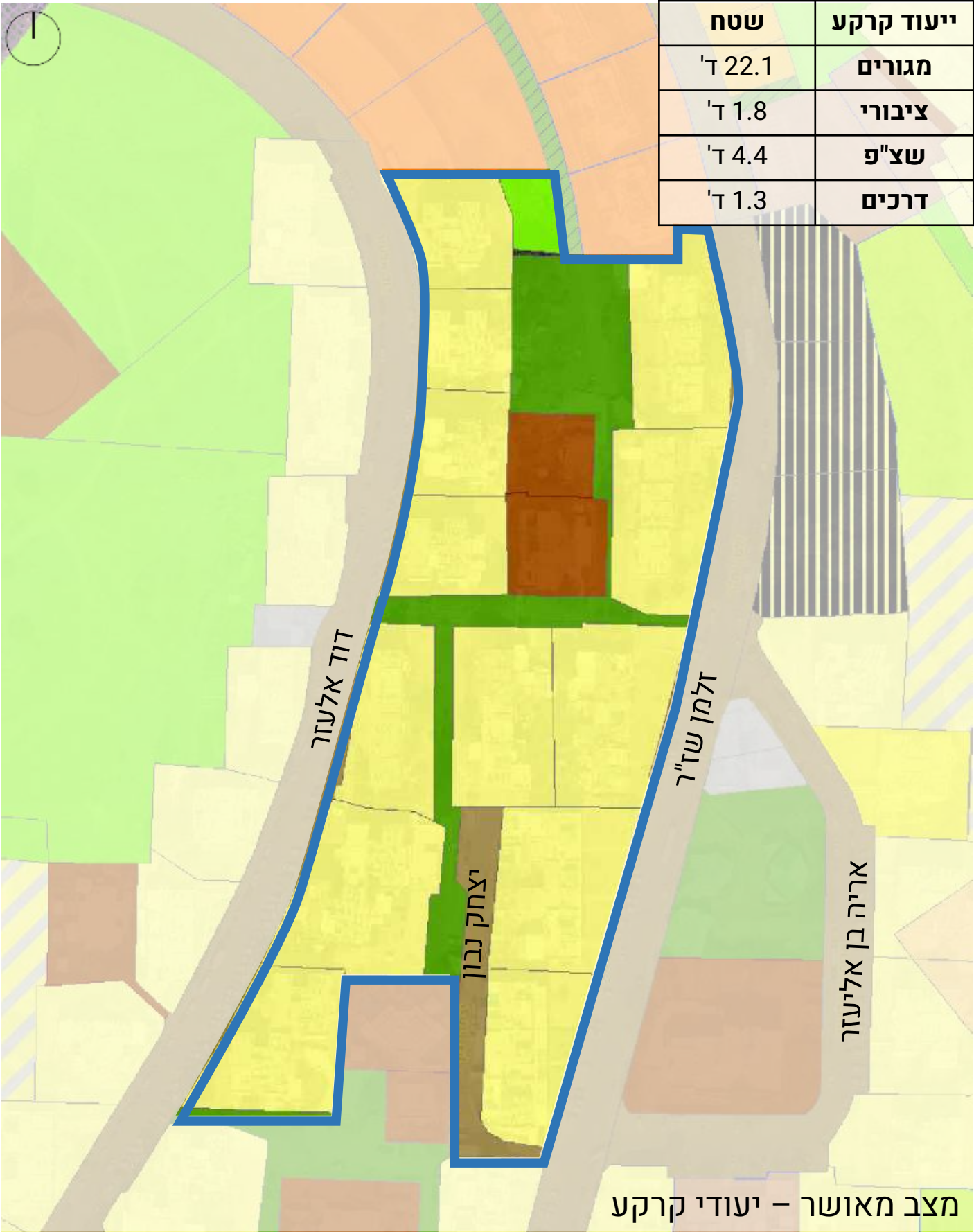
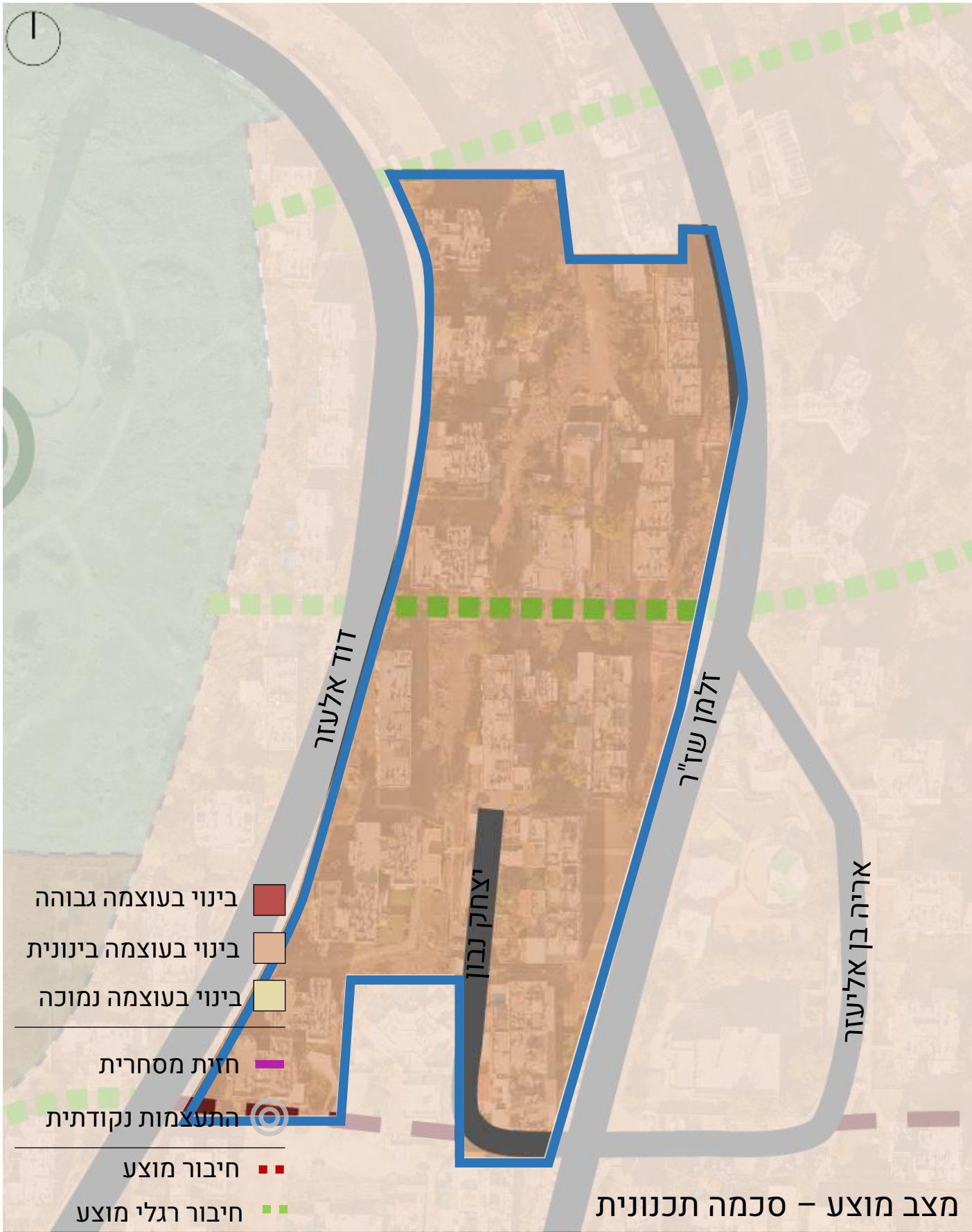
כרטיסית מתחם B4 – מתחם הזנק מוצע



ייעוד קרקע	1	2
מגורים	3.7 ד'	4.4 ד'
ציבורי	-	1.3 ד'
שצ"פ	4.1 ד'	1 ד'

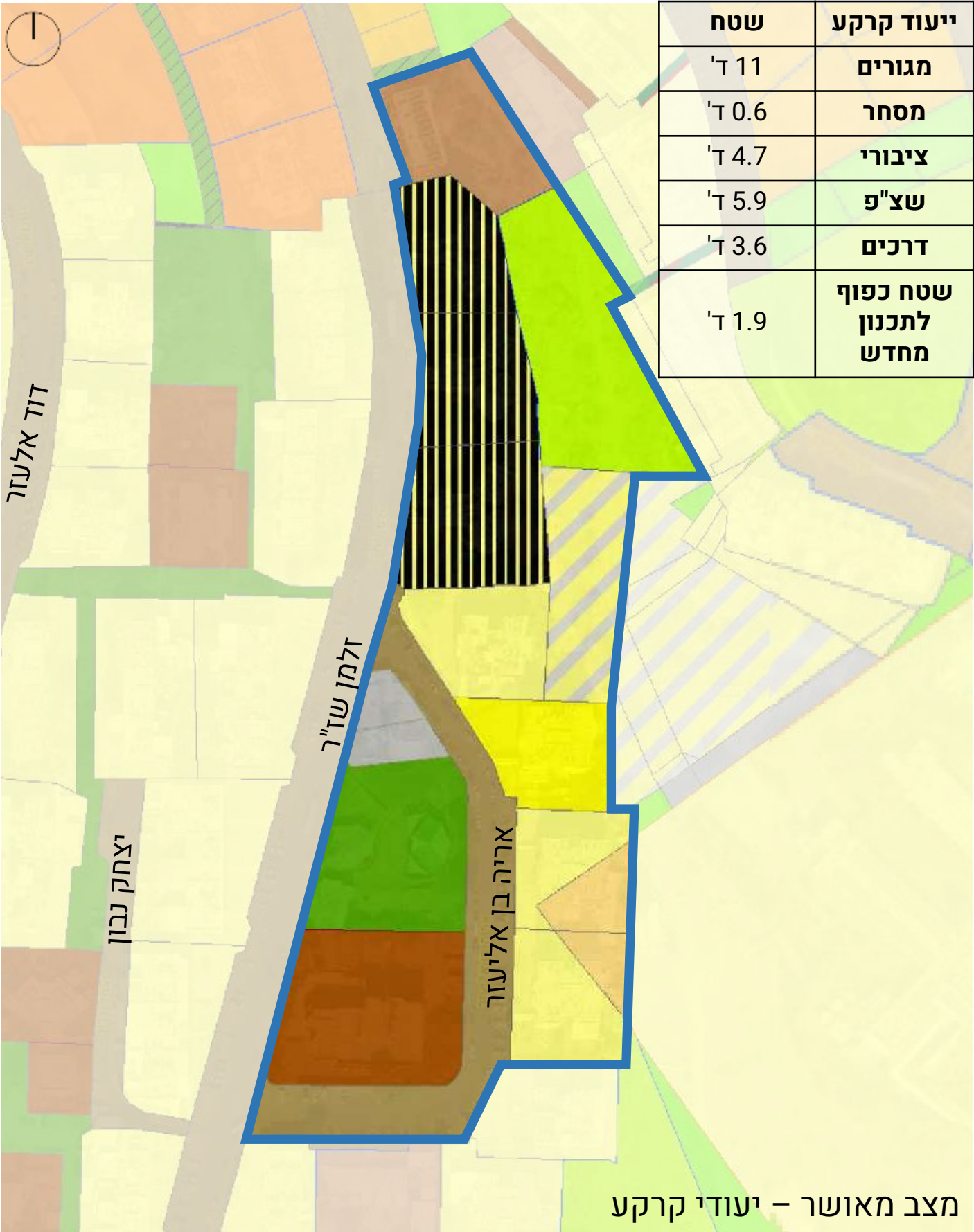
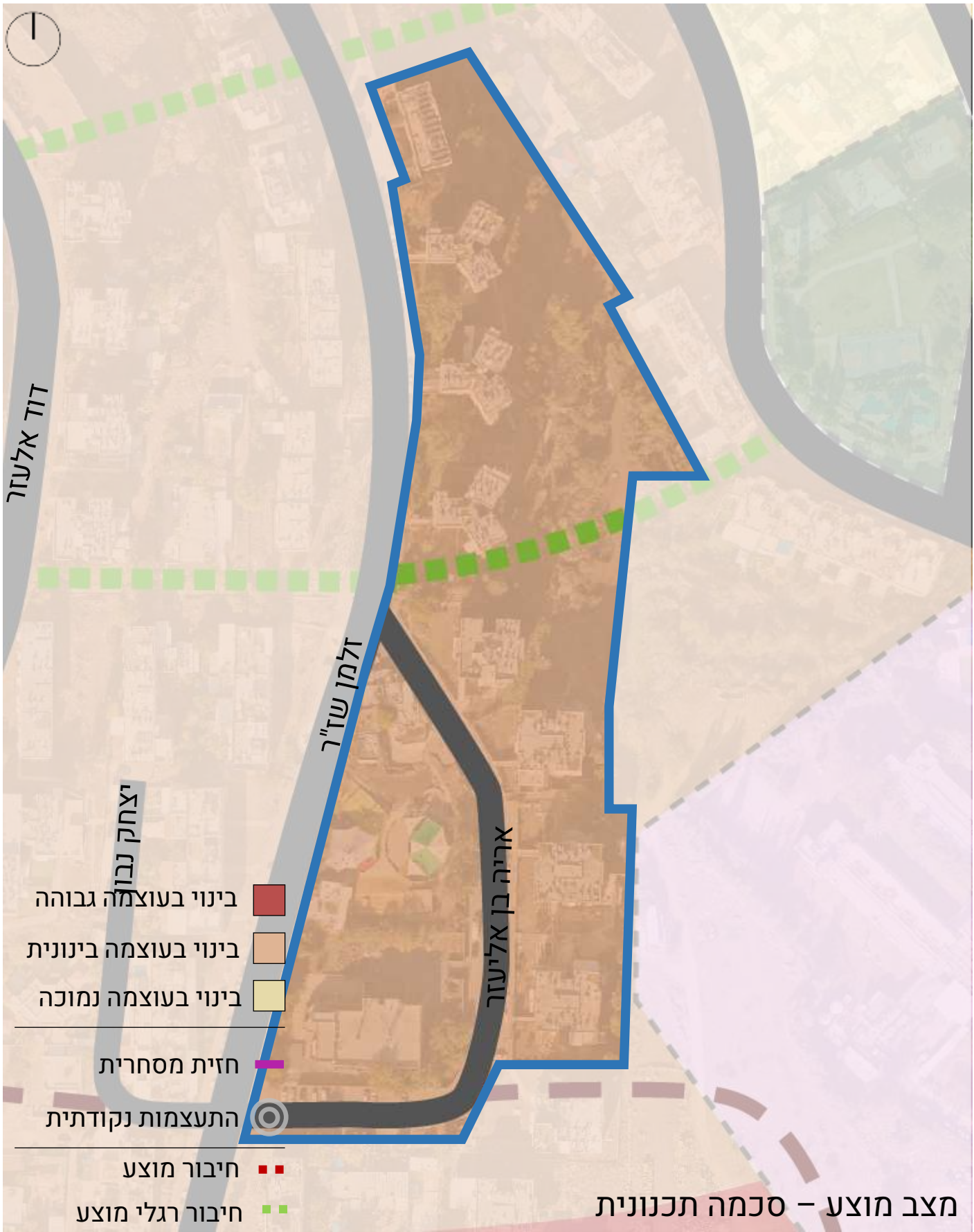
מצב קיים		
2	1	
שטח המתחם	8 ד'	6.4 ד'
מס' יח"ד	30	36
צפיפות	8 יח"ד/ד'	8 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high	
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: __	
מאפייני הבינוי	1 שלושה מבני H 2 שני שיכוני רכבת, גן ילדים, מבני מסחר קטנים על גבי ייעוד קרקע שצ"פ	
הערות		
תוכניות מקודמות		

כרטיסית מתחם B5

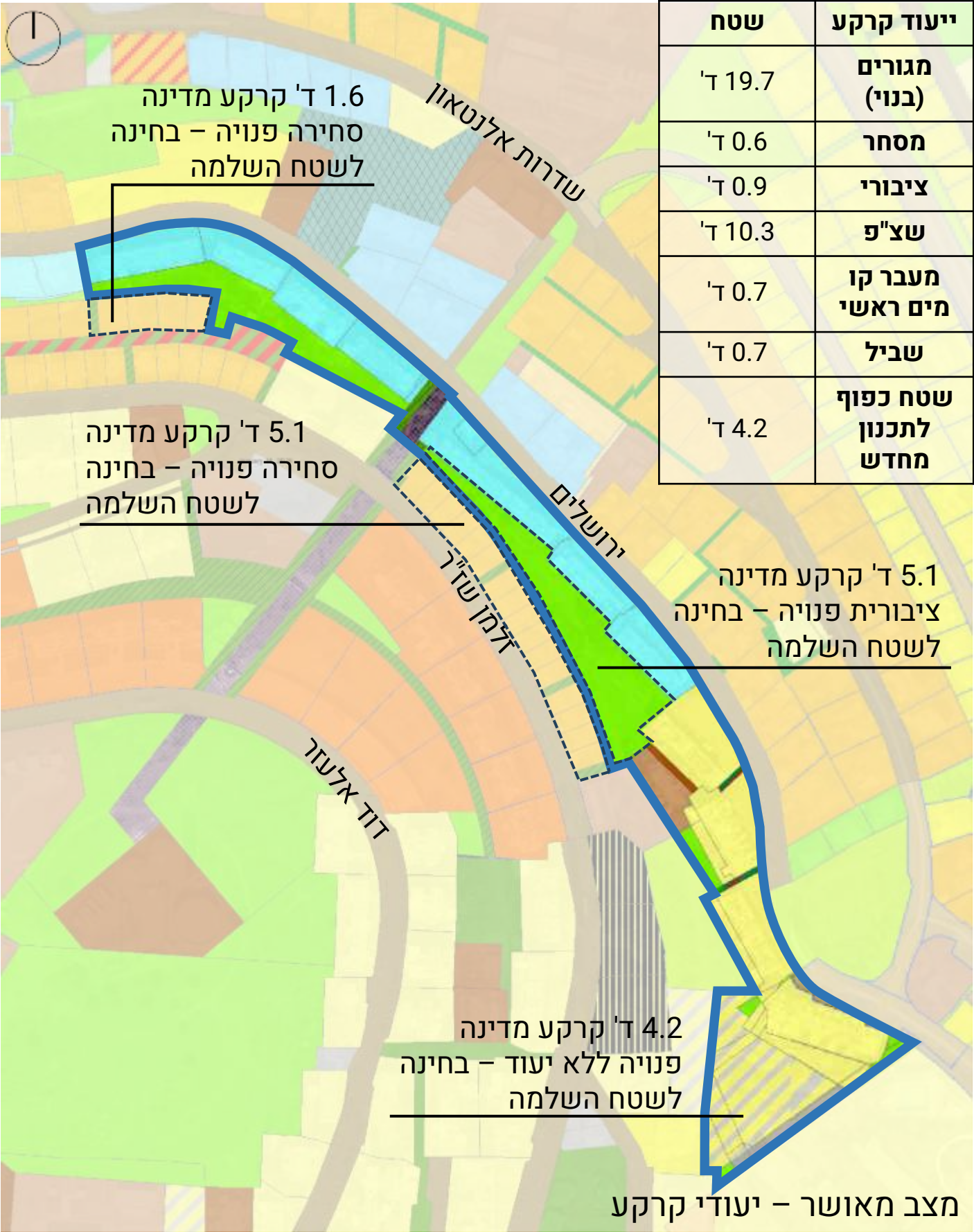
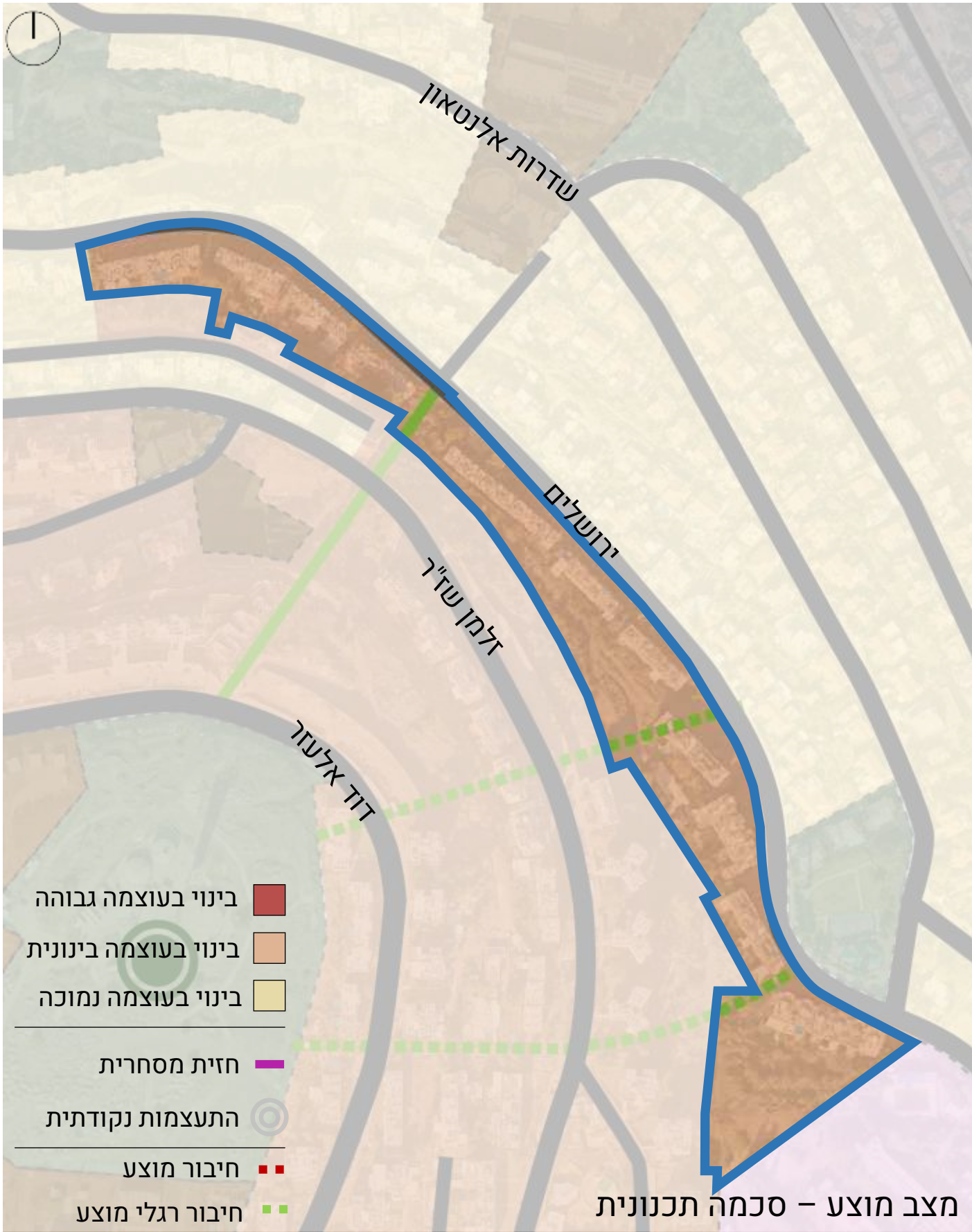


שטח	יעוד קרקע
22.1 ד'	מגורים
1.8 ד'	ציבורי
4.4 ד'	שצ"פ
1.3 ד'	דרכים

מצב קיים	
שטח המתחם	28.3 ד'
מס' יח"ד	270 יח"ד
צפיפות	12.2 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה:___
מאפייני הבינוי	8 שיכוני H בגובה 6 קומות. 7 שיכוני רכבת בגובה 4 קומות.
הערות	שני שיכוני רכבת עברו חיזוק
תוכניות מקודמות	

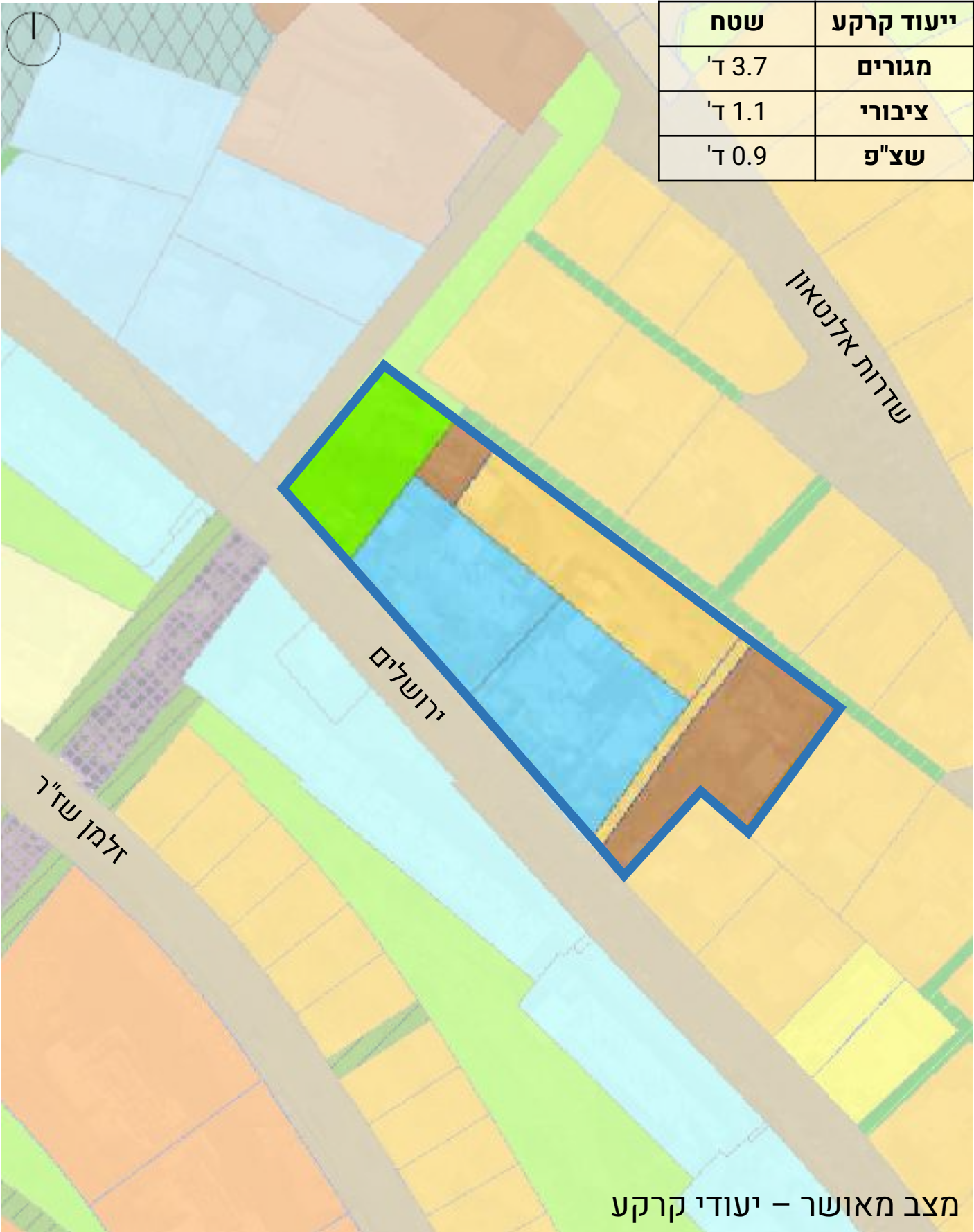
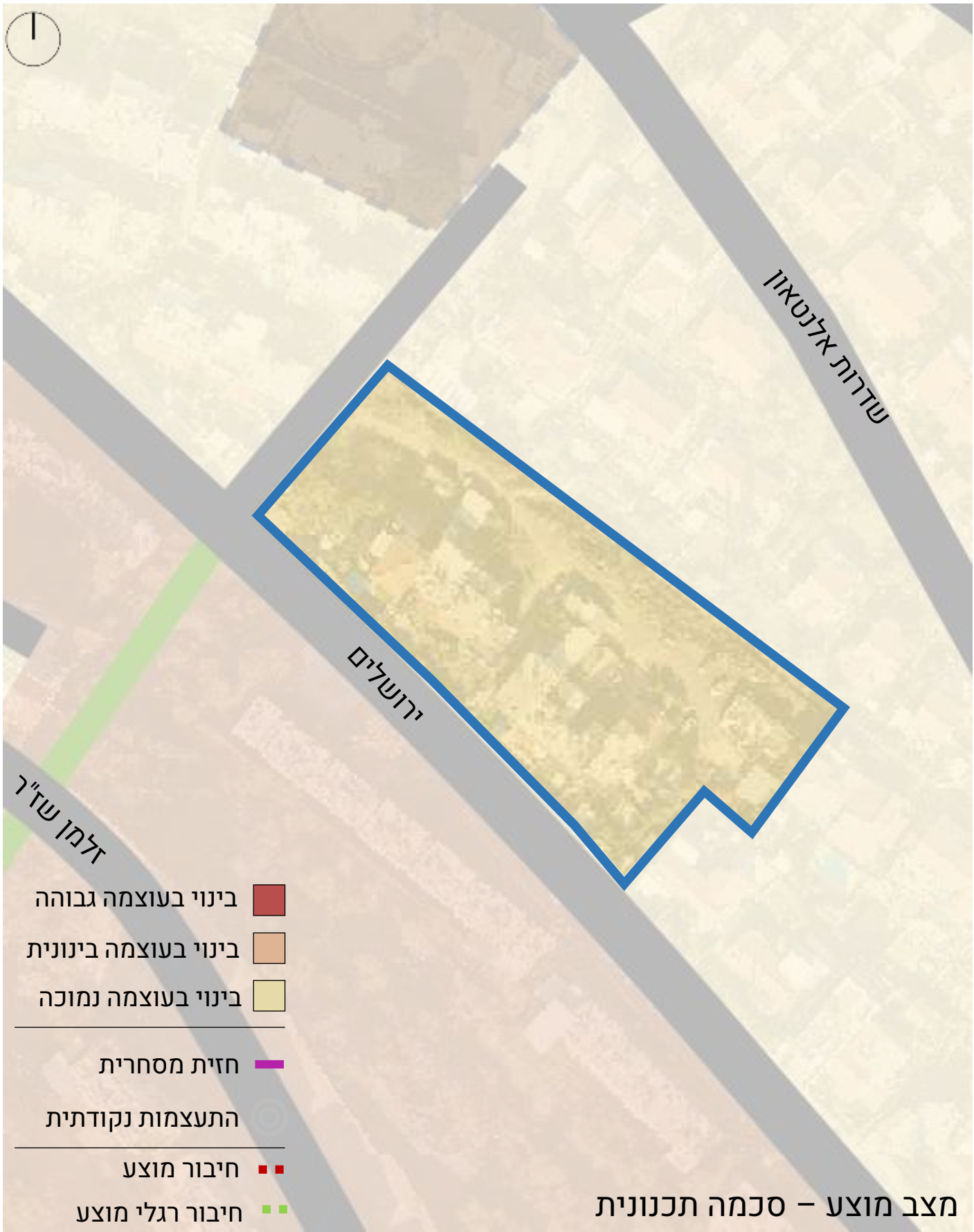


מצב קיים	
שטח המתחם	27.7 ד'
מס' יח"ד	120 יח"ד
צפיפות	10.9 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	7 שיכוני H בגובה 5-7 קומות
הערות	
תוכניות מקודמות	



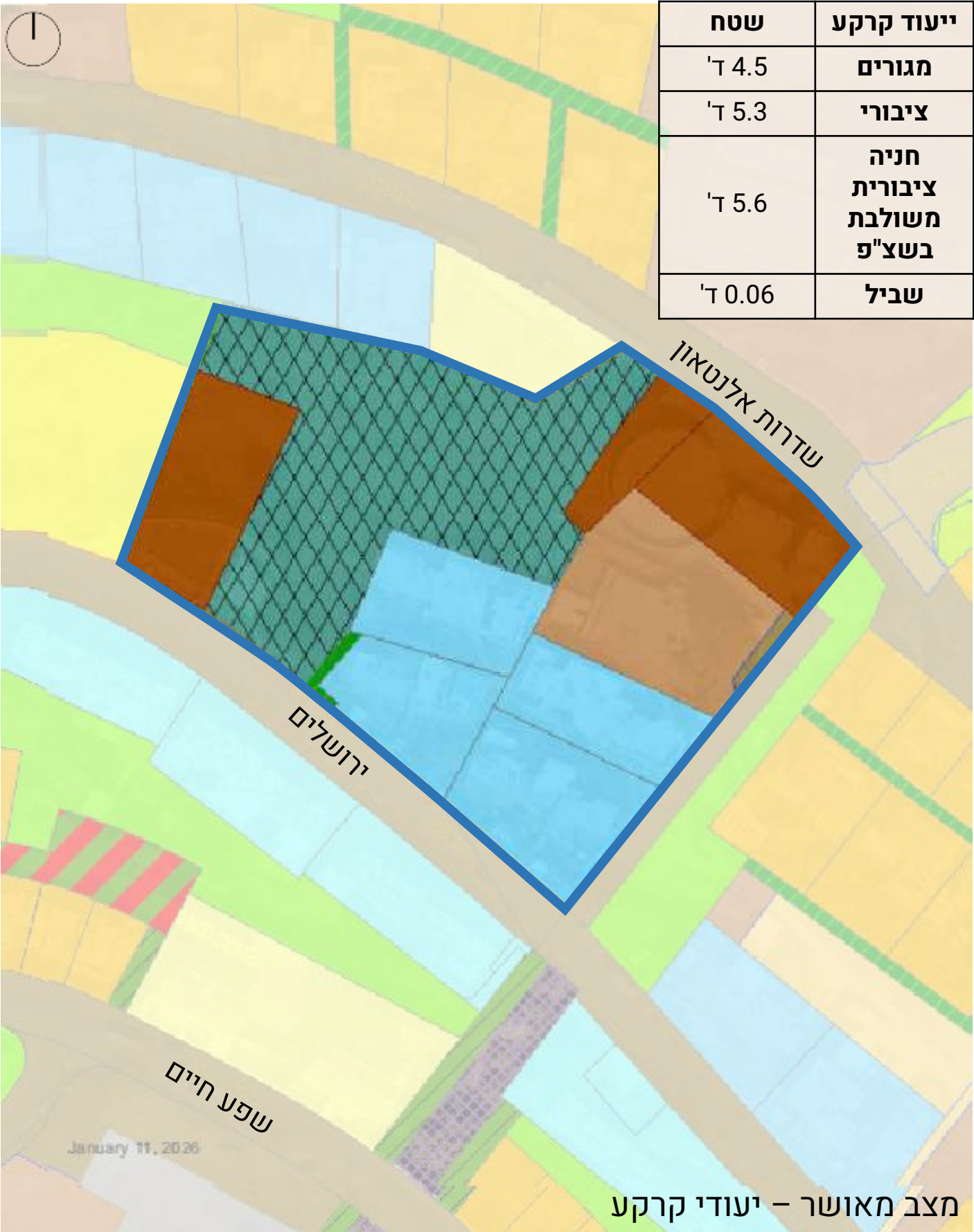
מצב קיים	
שטח המתחם	37.1 ד'
מס' יח"ד	270 יח"ד
צפיפות	13.7 יח"ד/ד' (נטו מגורים בנוי)
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה:___
מאפייני הבינוי	11 שיכוני רכבת בגובה 4 קומות
הערות	6.7 ד' קרקע מדינה סחירה פנויה - בחינה לשטח השלמה
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם B8



מצב קיים	
שטח המתחם	5.7 ד'
מס' יח"ד	16 יח"ד
צפיפות	4.3 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות Negligible Low moderate Moderate-High high
	קו העתק לא חופף לרדיוס קו העתק חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה:___
מאפייני הבינוי	שני שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספות בניה
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם B9

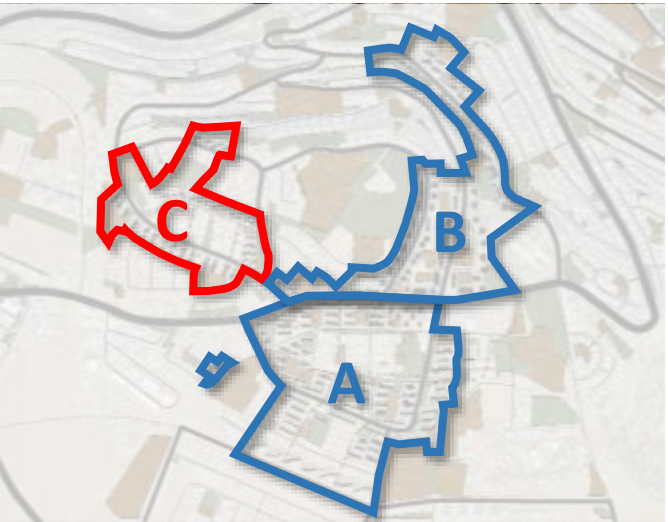
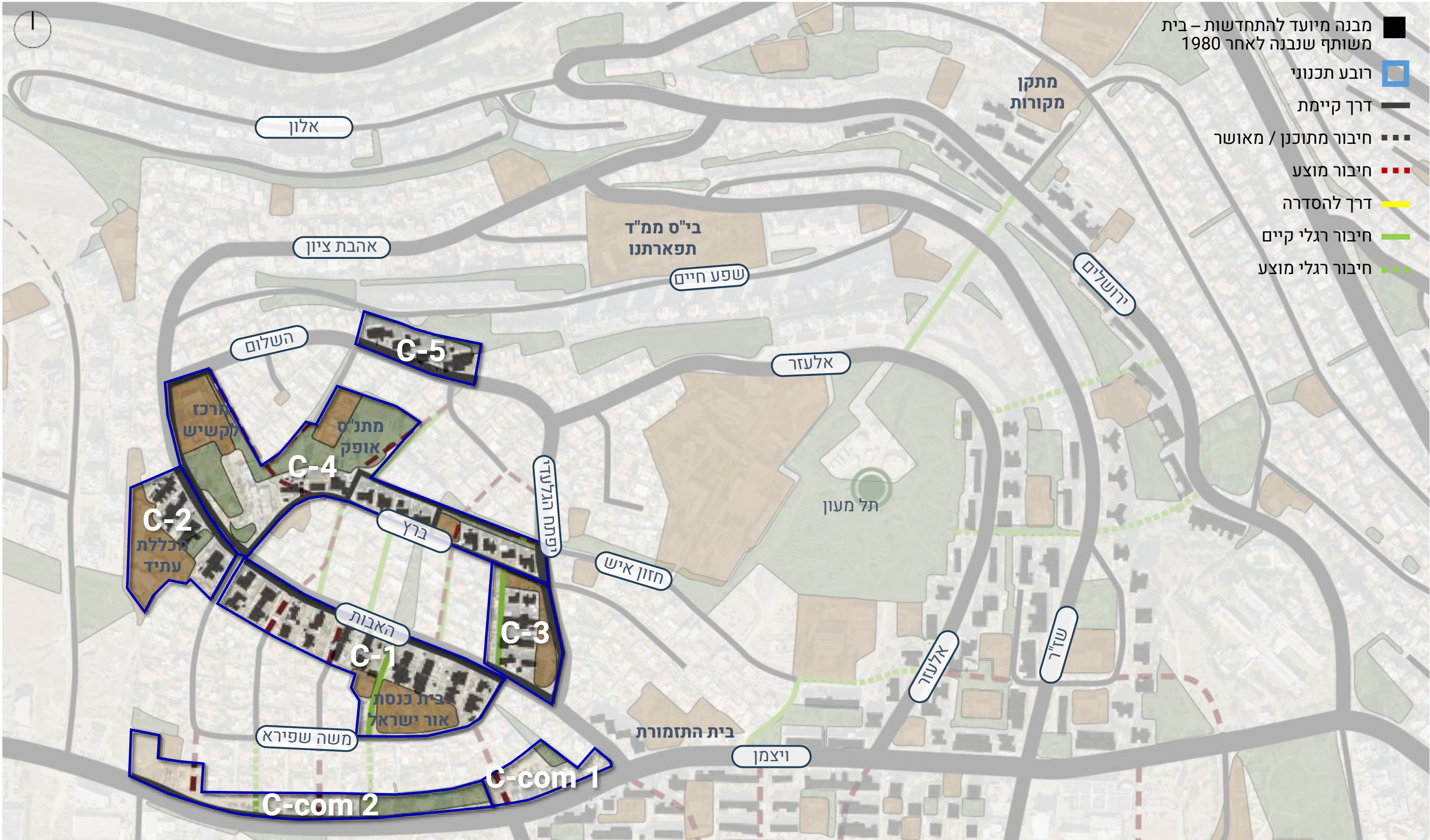


שטח	יעוד קרקע
4.5 ד'	מגורים
5.3 ד'	ציבורי
5.6 ד'	חניה ציבורית משולבת בשצ"פ
0.06 ד'	שביל

מצב קיים	
שטח המתחם	15.5 ד'
מס' יח"ד	32 יח"ד
צפיפות	7.1 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	4 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספת בניה רבות
תוכניות מקודמות	

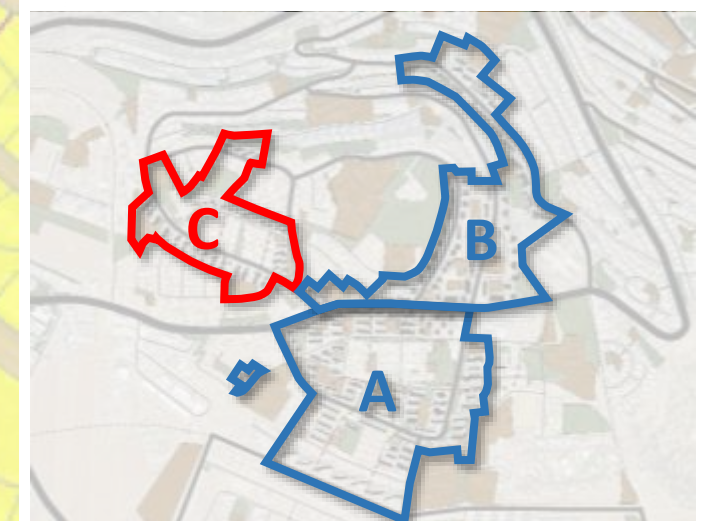
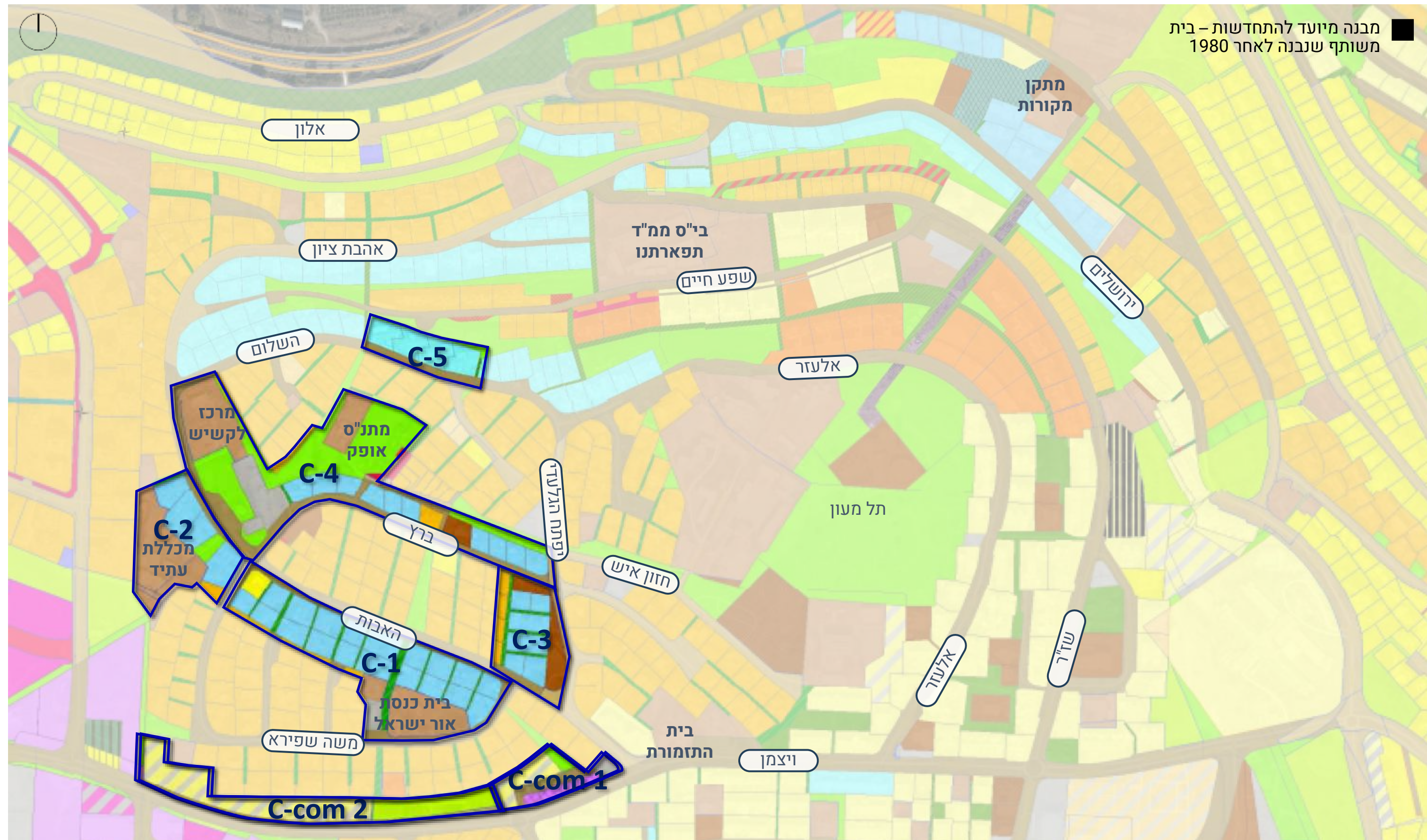
רובע C | שלד ציבורי קיים ומוצע

רובע C בשטח של כ-120 דונם
וכולל כ-200 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



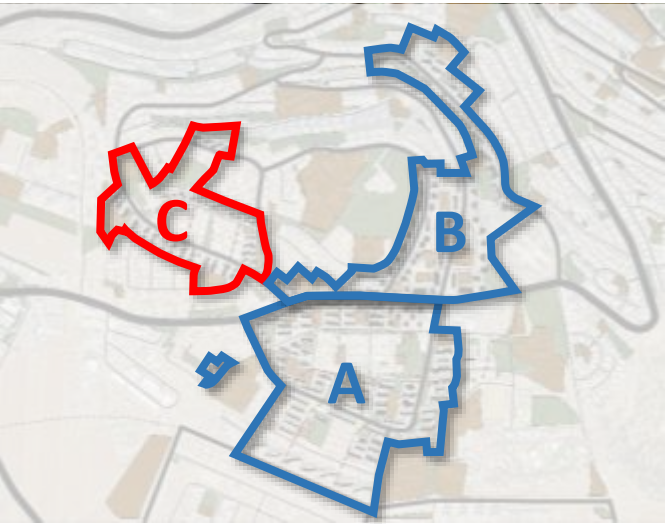
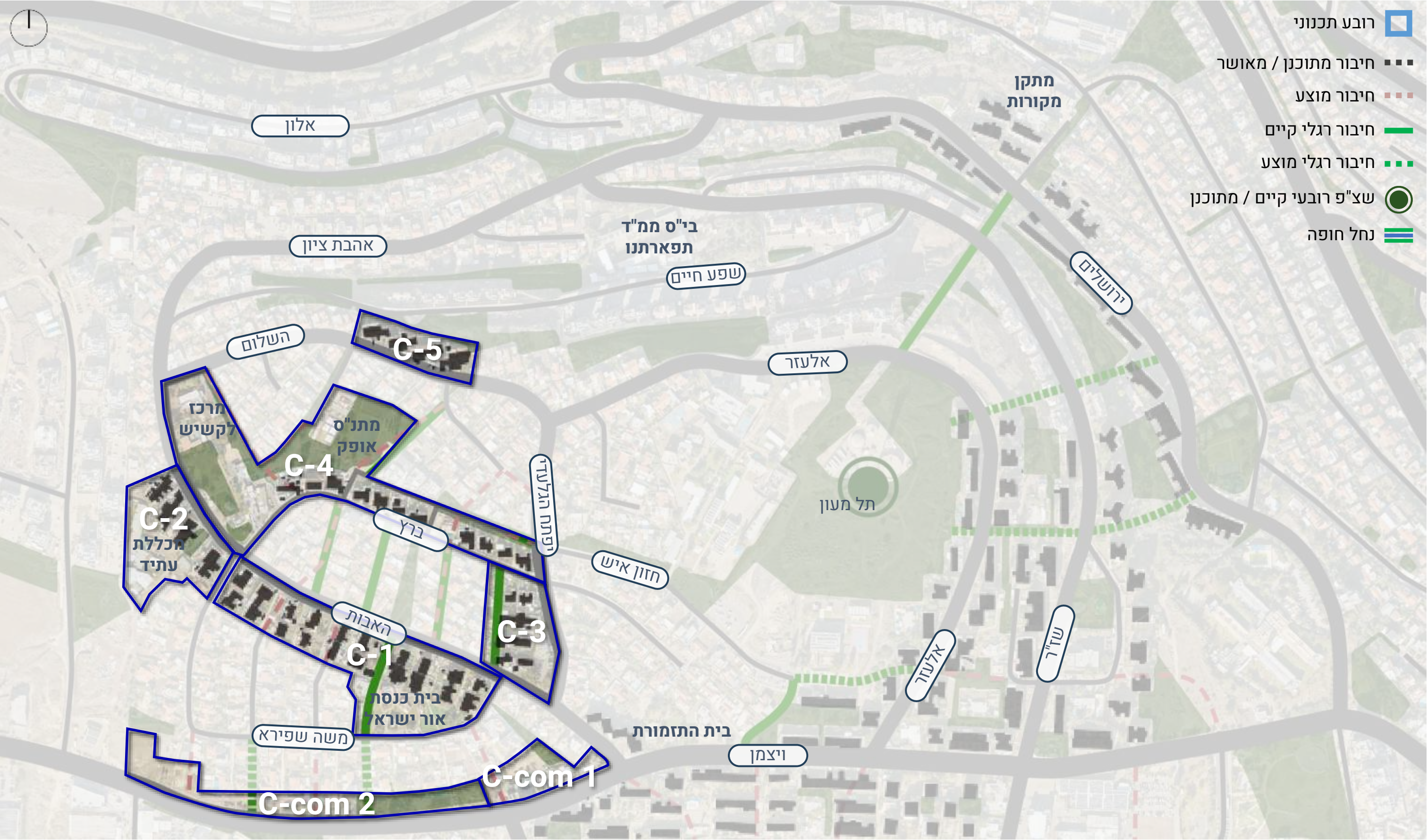
רובע C | יעודי קרקע מצב קיים

רובע C בשטח של כ-120 דונם
וכולל כ-200 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



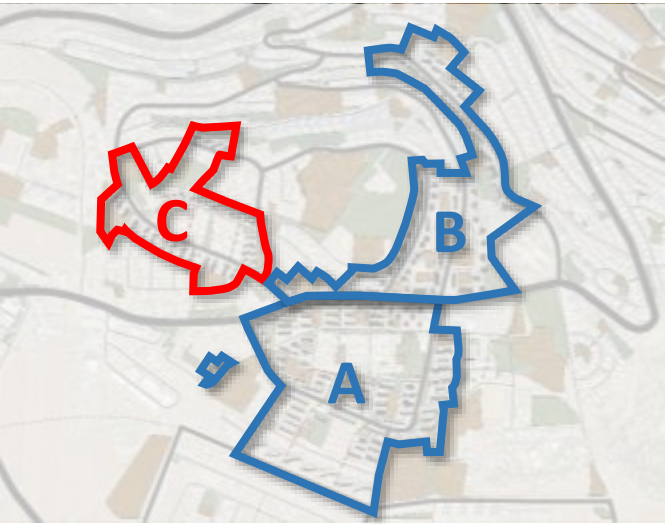
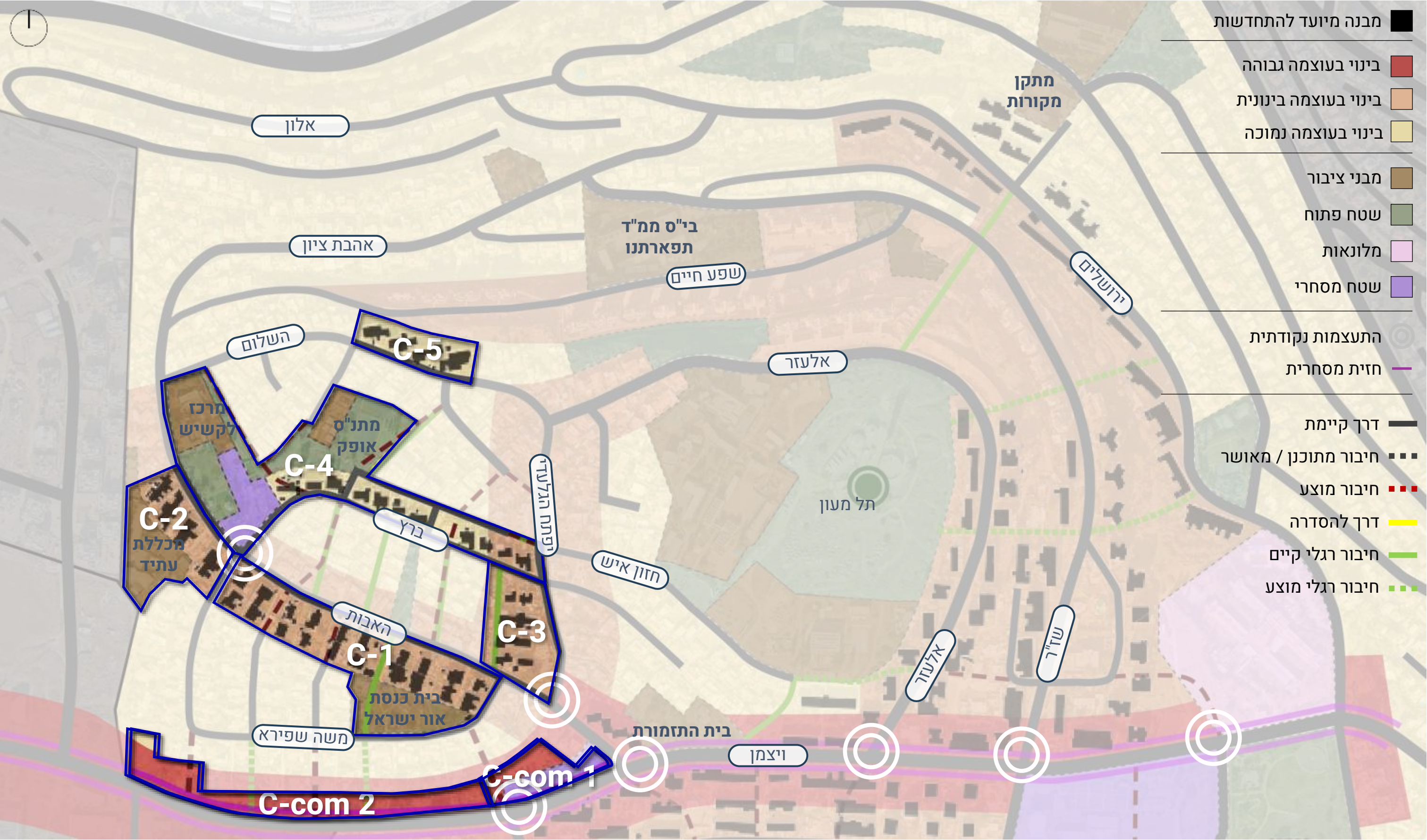
רובע C | שלד ירוק קיים ומוצע

רובע C בשטח של כ-120 דונם
וכלל כ-200 יח"ד המיועדות
להתחדשות.

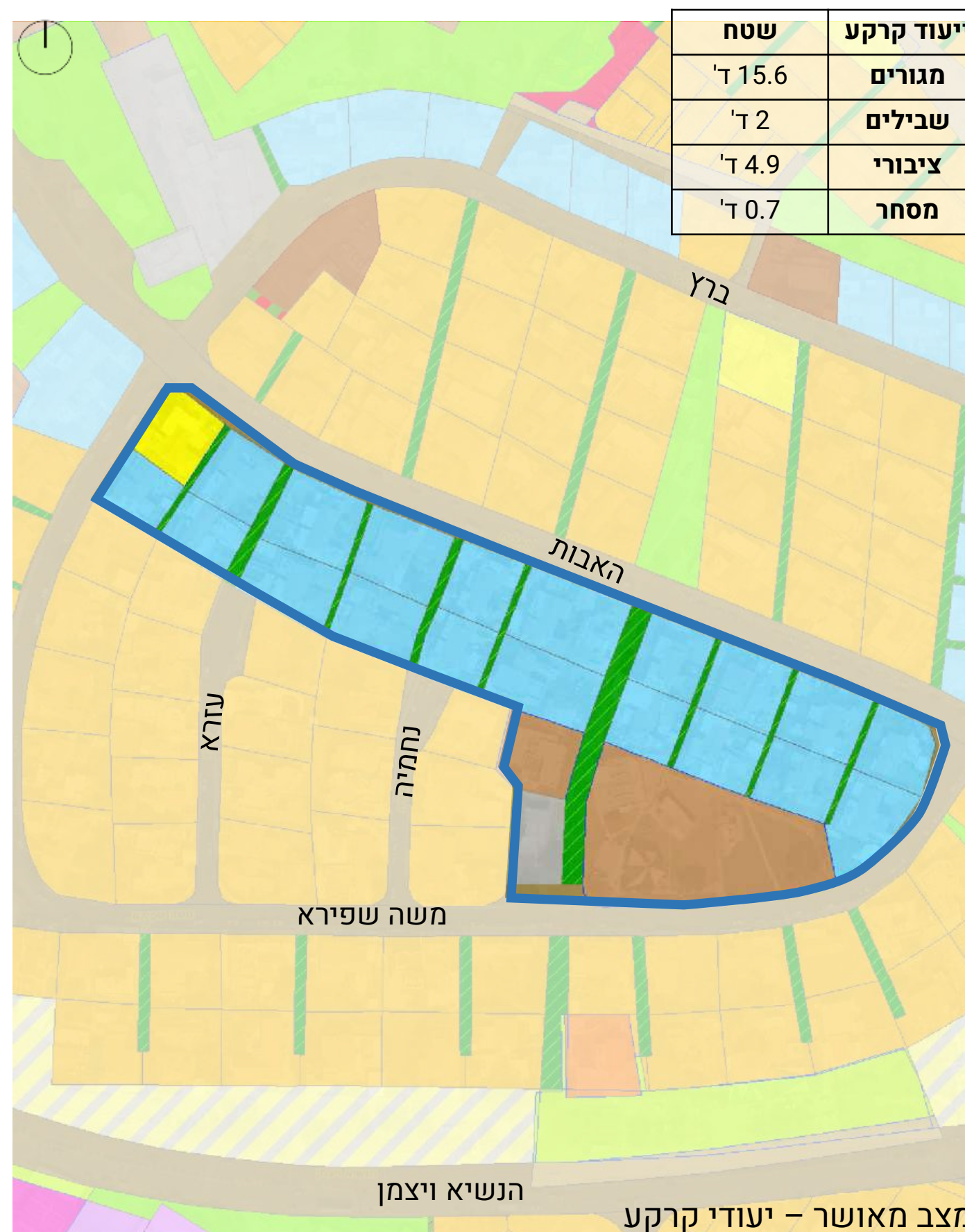
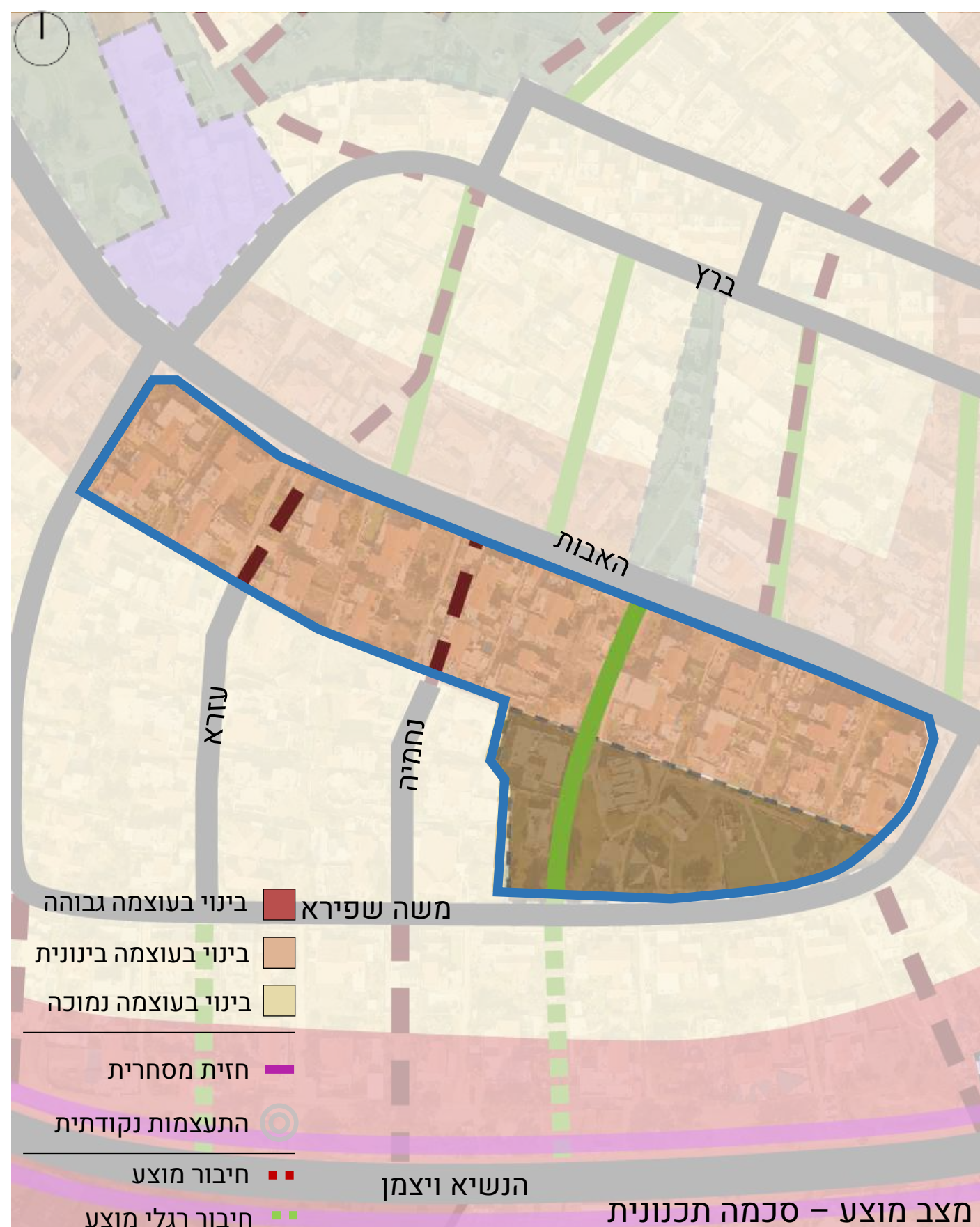


רובע C | סכמת עוצמות מצב מוצע

רובע C בשטח של כ-120 דונם וכולל כ-200 יח"ד המיועדות להתחדשות.

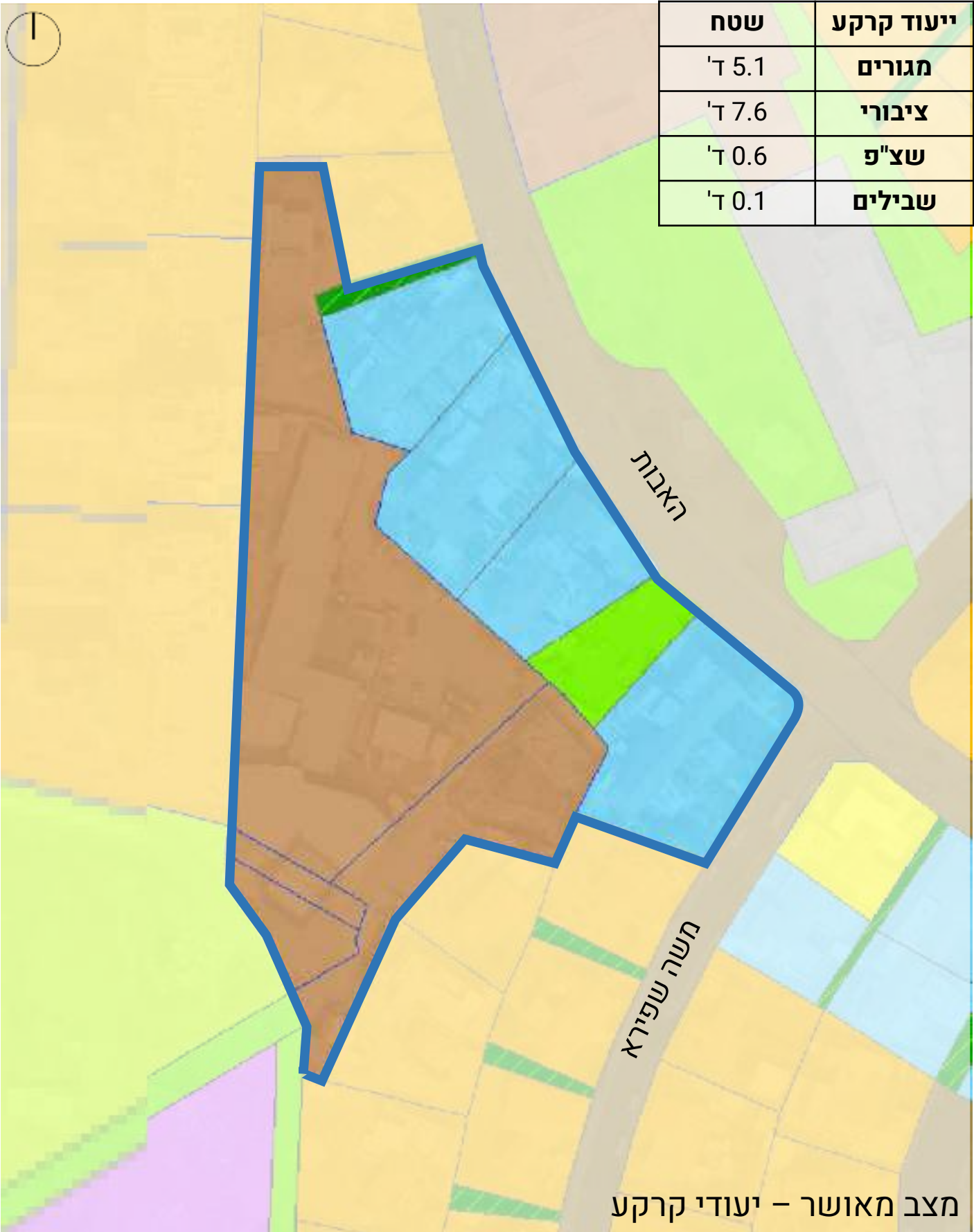
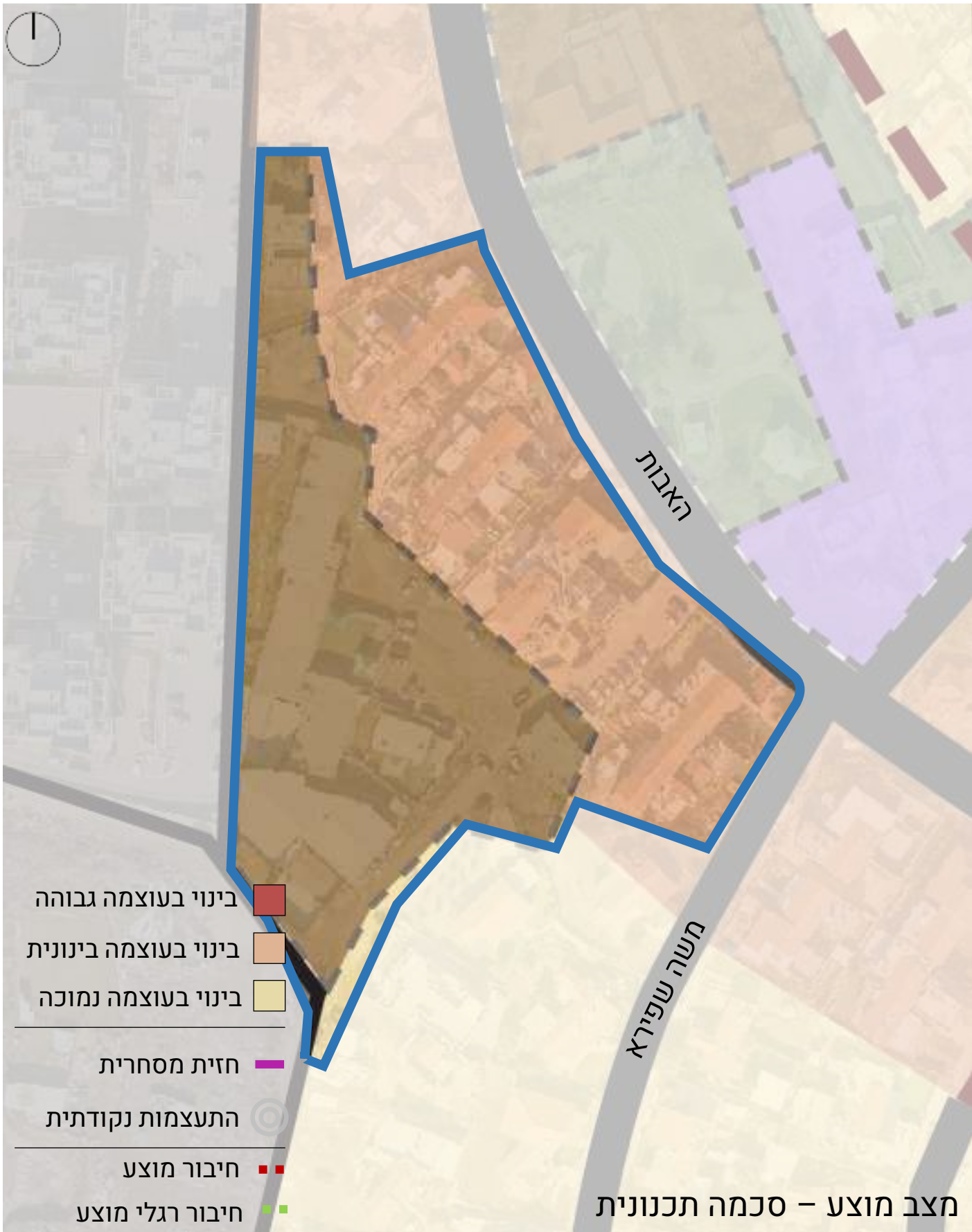


כרטיסית מתחם C1



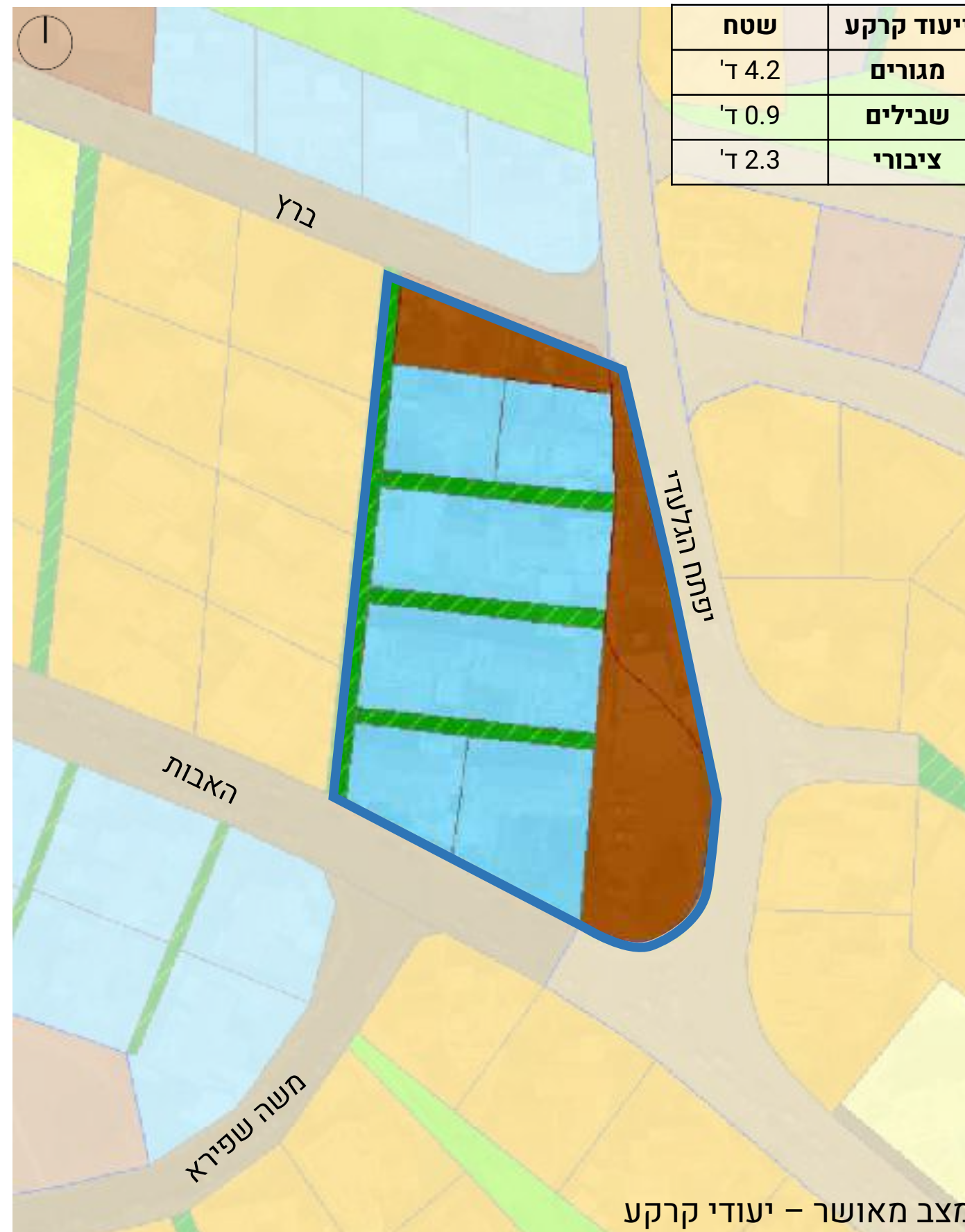
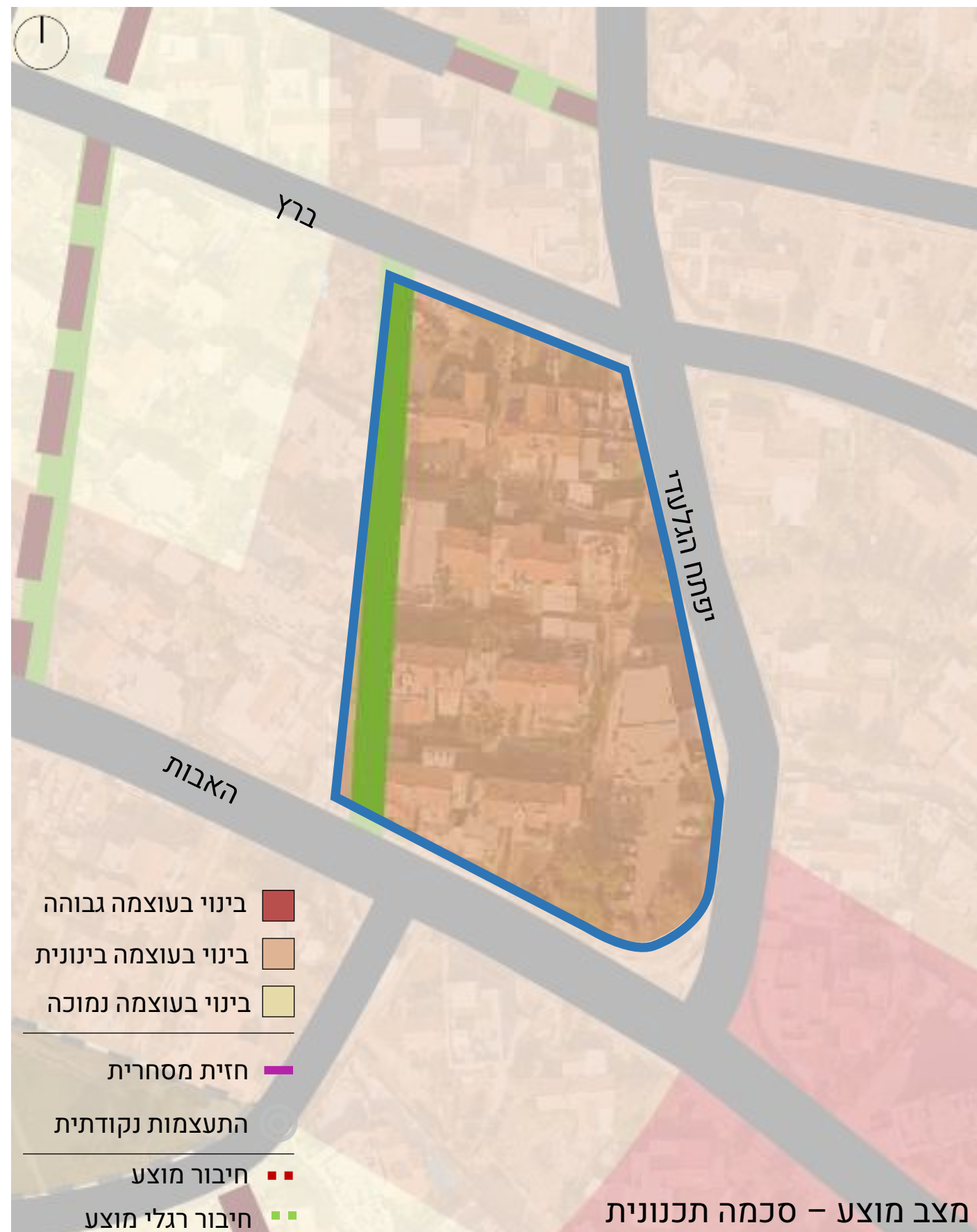
מצב קיים	
שטח המתחם	23.2 ד'
מס' יח"ד	80 יח"ד
צפיפות	5.1 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☐ moderate ☐ Moderate-High ☐ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☐ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☐ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	20 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספות בניה רבות מאוד
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם C2



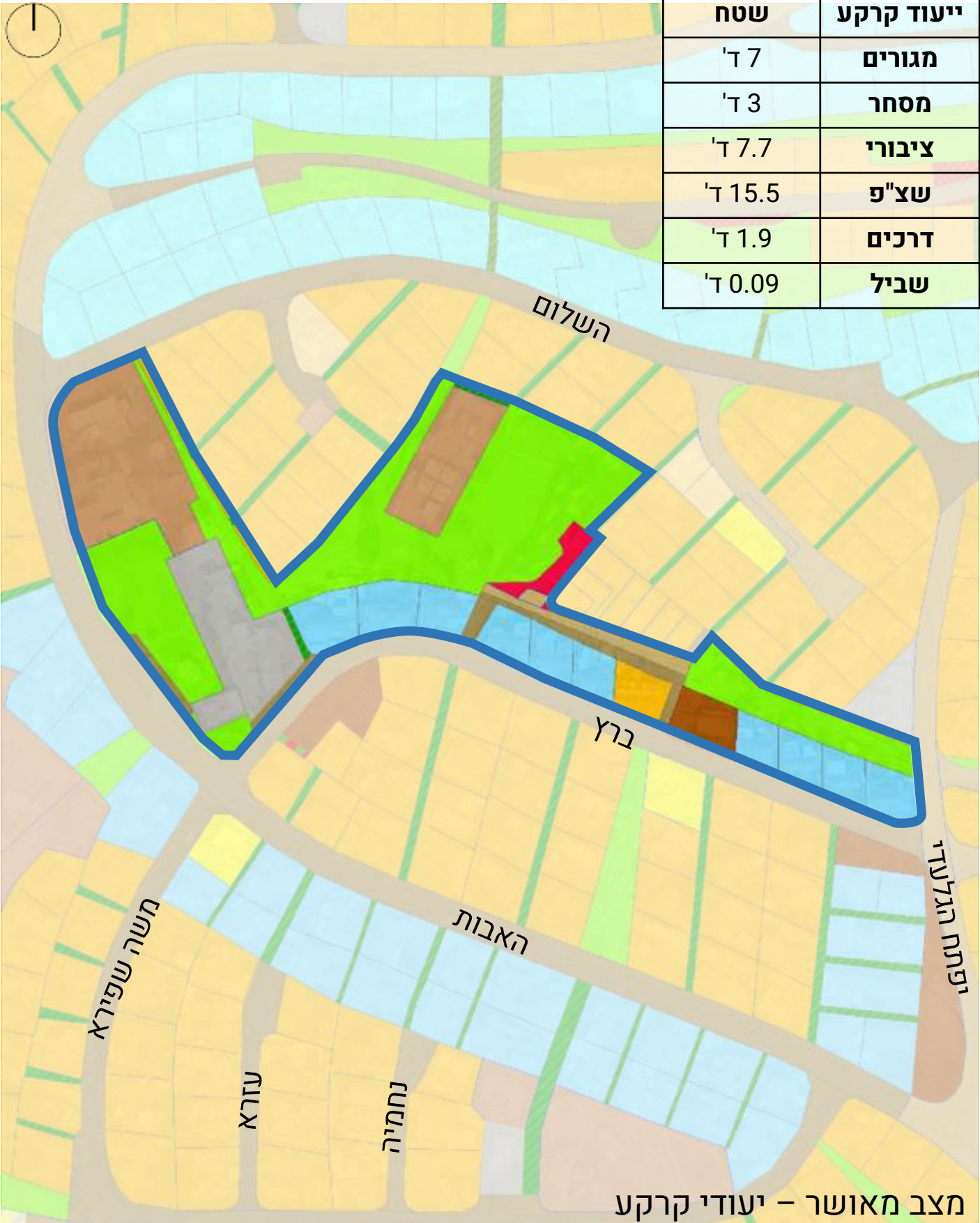
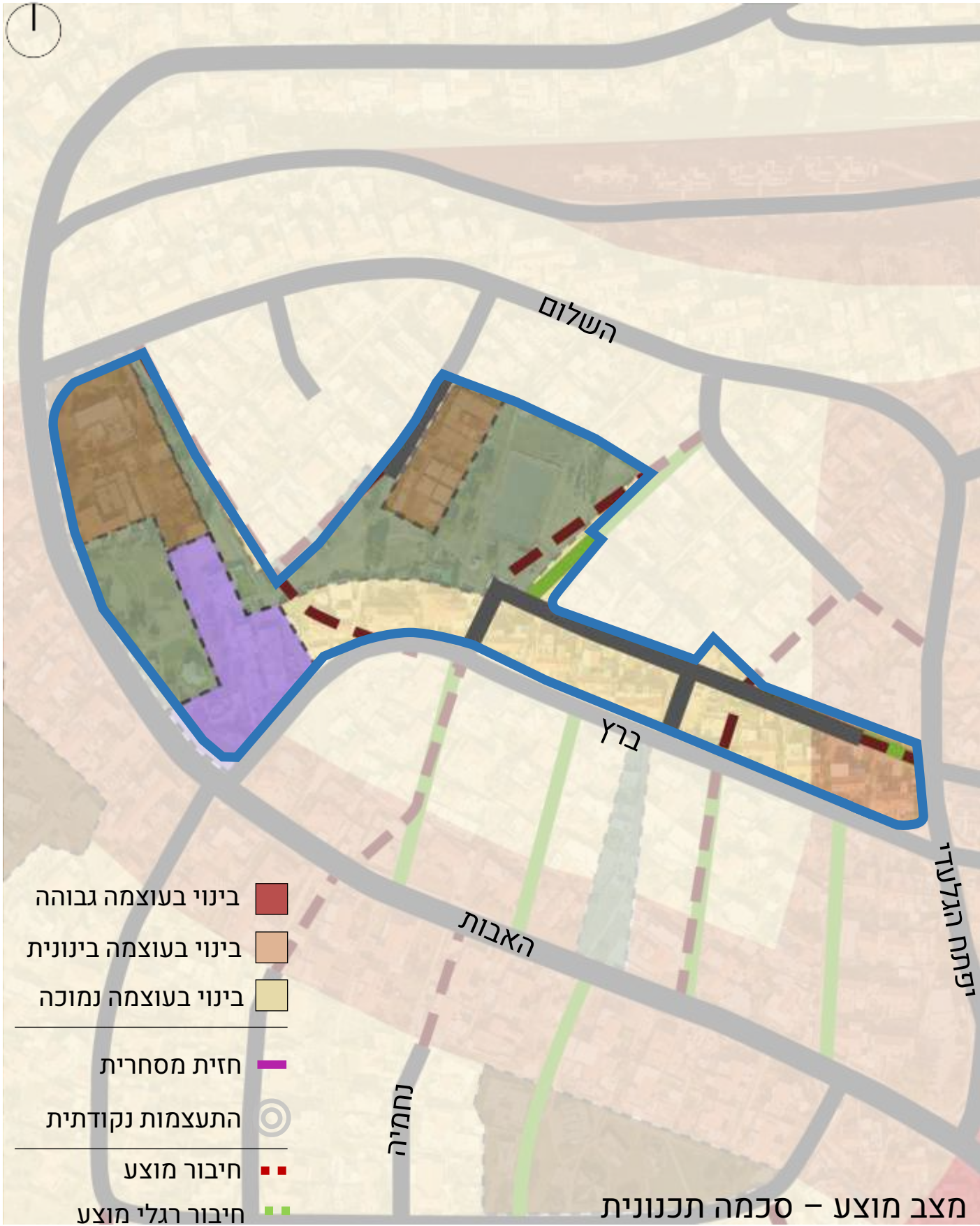
מצב קיים	
שטח המתחם	13.4 ד'
מס' יח"ד	28 יח"ד
צפיפות	5.4 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	4 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספות בניה רבות מאוד
תוכניות מקודמות	

C3 כרטיסית מתחם



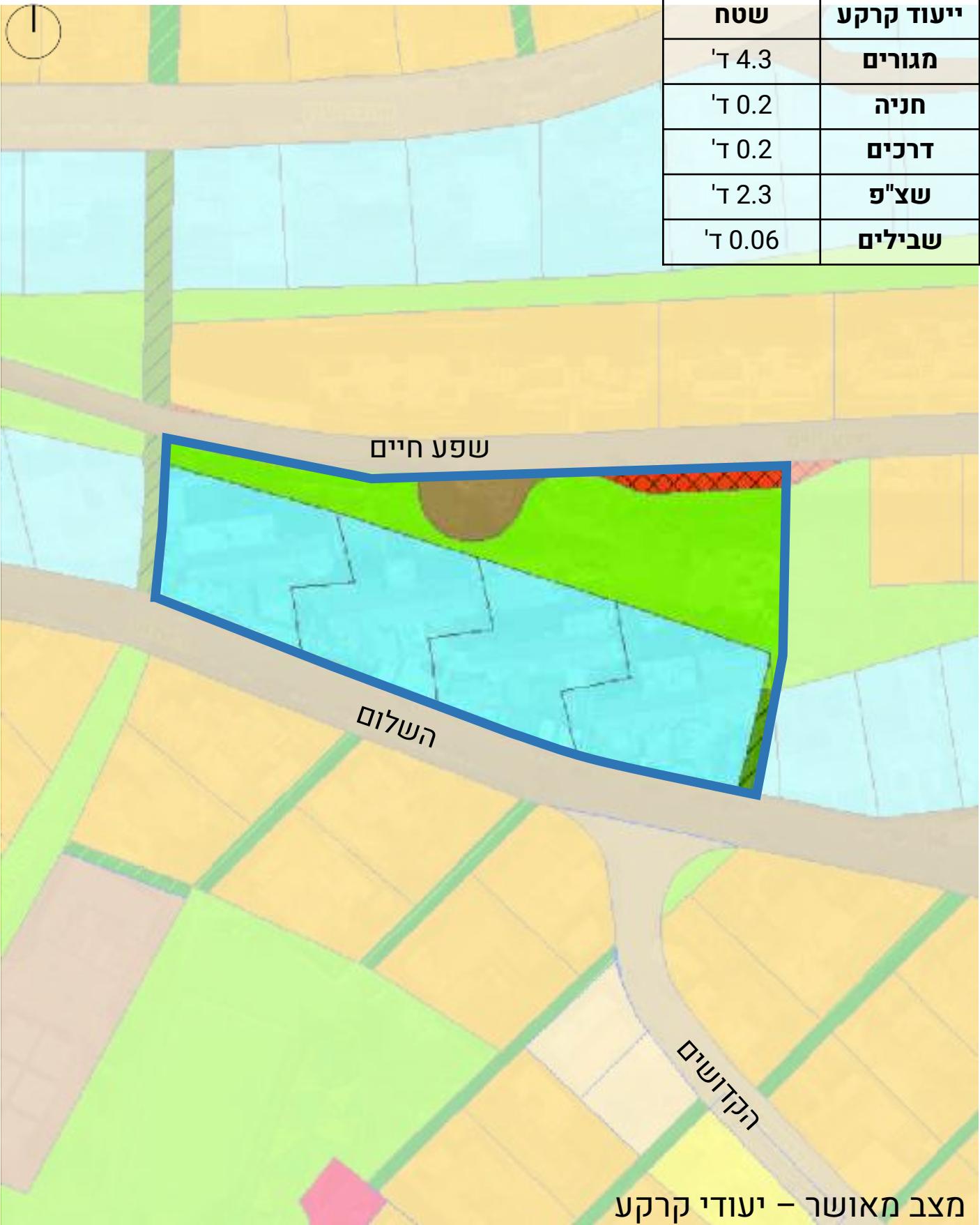
מצב קיים	
שטח המתחם	6 ד'
מס' יח"ד	32 יח"ד
צפיפות	7.6 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	6 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספות בניה רבות מאוד
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם C4



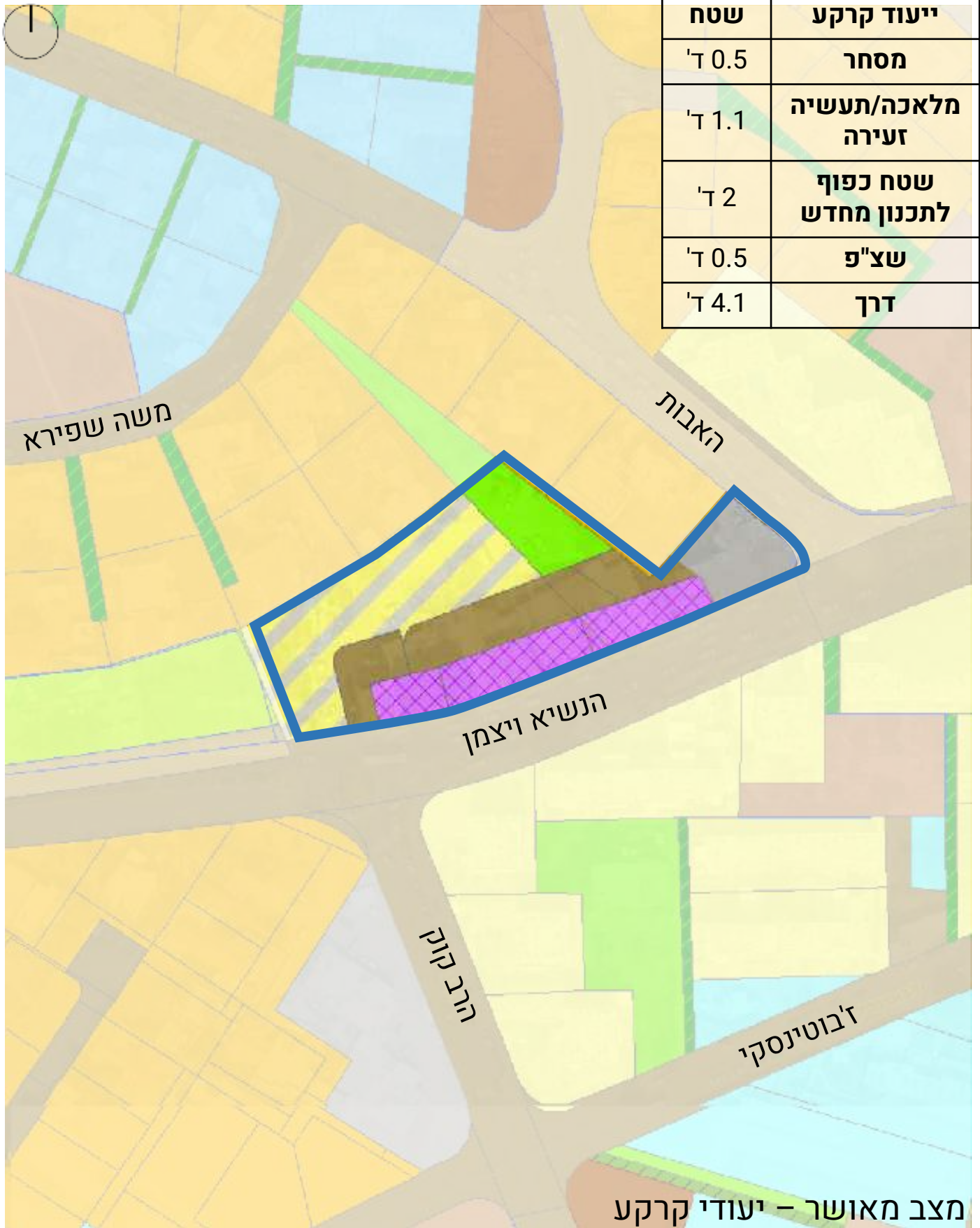
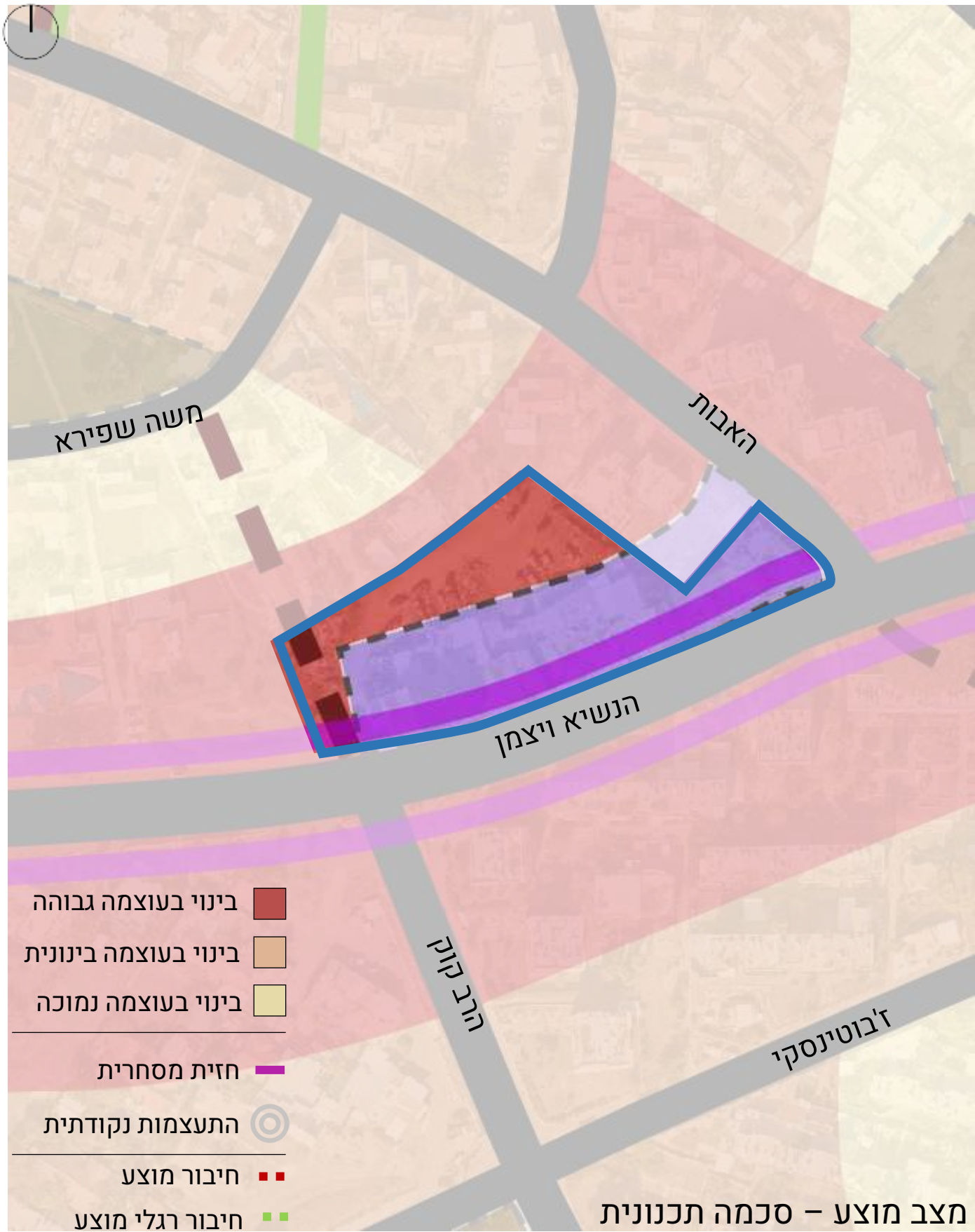
מצב קיים	
שטח המתחם	35 ד'
מס' יח"ד	44 יח"ד
צפיפות	6.2 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☑Negligible ☑Low ☑moderate ☑Moderate-High ☑high
	קו העתק ☑לא חופף לרדיוס קו העתק ☑חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☑חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	11 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספות בניה רבות מאוד
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם C5

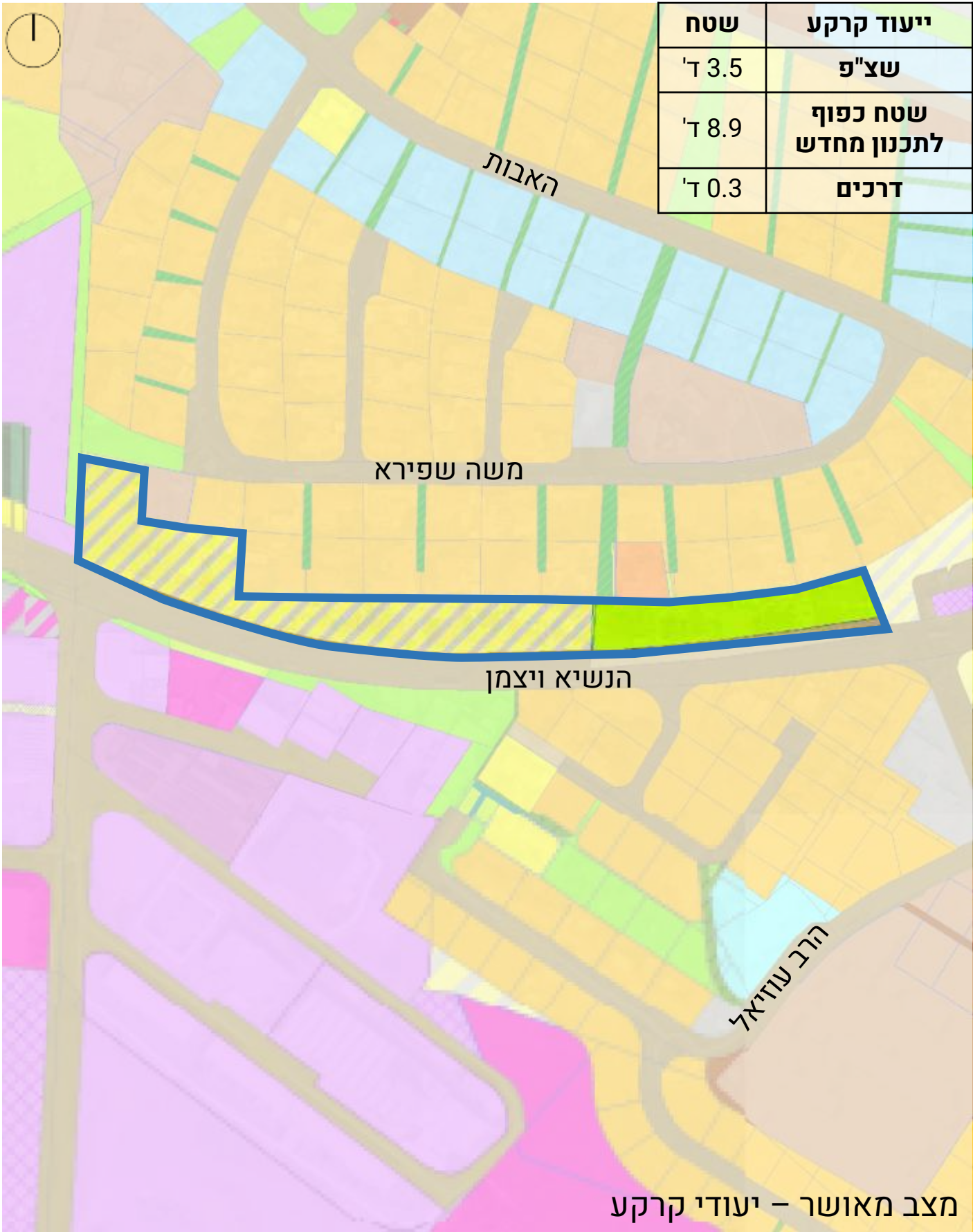
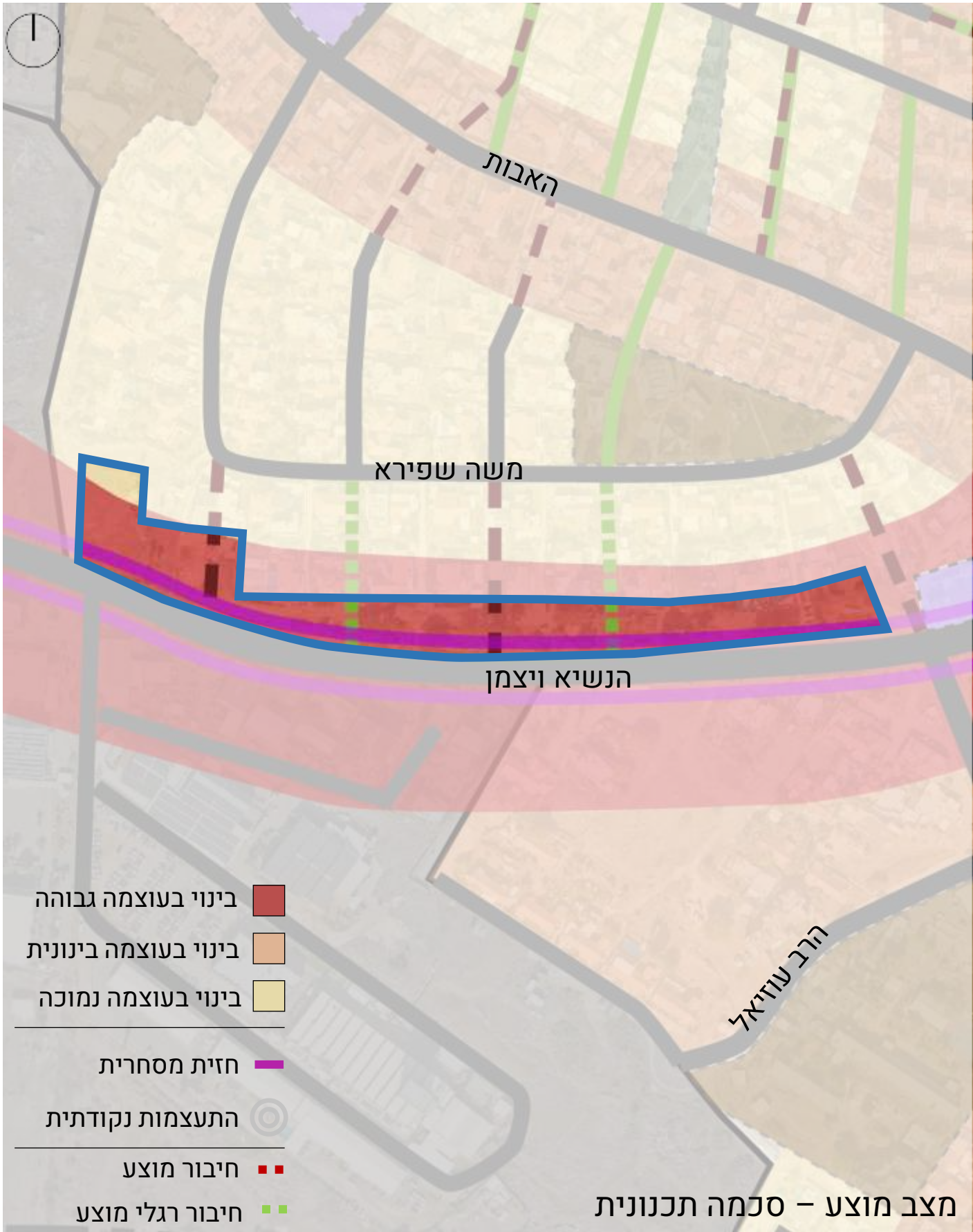


מצב קיים	
שטח המתחם	7 ד'
מס' יח"ד	28 יח"ד
צפיפות	6.5 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה:___
מאפייני הבינוי	4 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספות בניה רבות מאוד
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם 1 C-com



מצב קיים	
שטח המתחם	8.2 ד'
מס' יח"ד	ללא
צפיפות	ללא
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	מסחר מלווה רחוב בגובה של 1-2 קומות. קרקע בבעלות מדינה.
הערות	מתחם לבחינה לאופציה כמנגון תועלות ציבוריות / קרקע משלימה
תוכניות מקודמות	



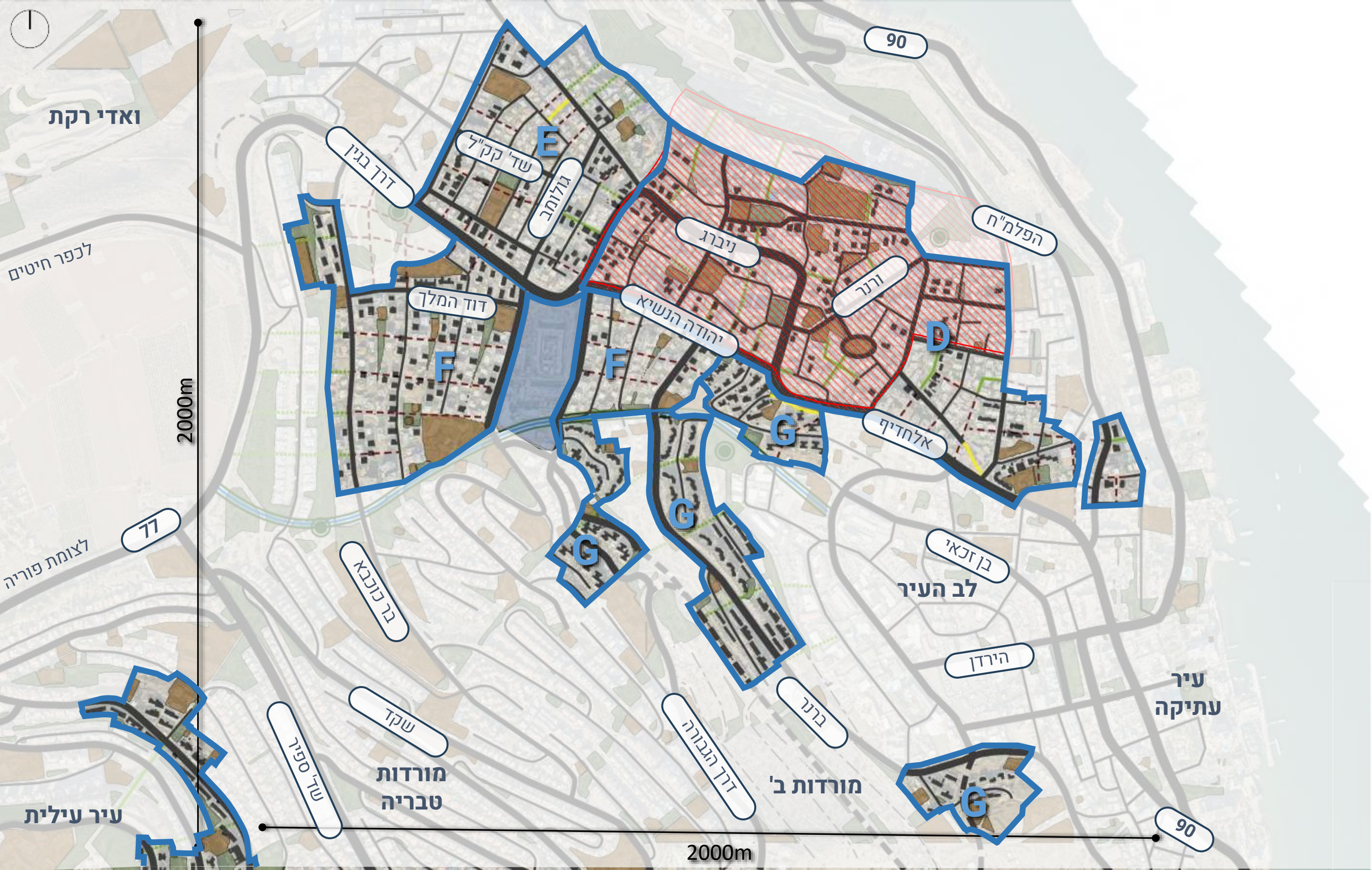
מצב קיים	
שטח המתחם	12.7 ד'
מס' יח"ד	ללא
צפיפות	ללא
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	קרקע פנויה. 8.9 ד' קרקע פנויה בבעלות מדינה. 3.8 ד' קרקע פנויה ביעוד ציבורי בבעלות לא ידועה.
הערות	מתחם לבחינה לאופציה כמנגון תועלות ציבוריות / קרקע משלימה
תוכניות מקודמות	

עיר תחתית

הנחיות תכנון למתחמי התחדשות עירונית ברחבי העיר

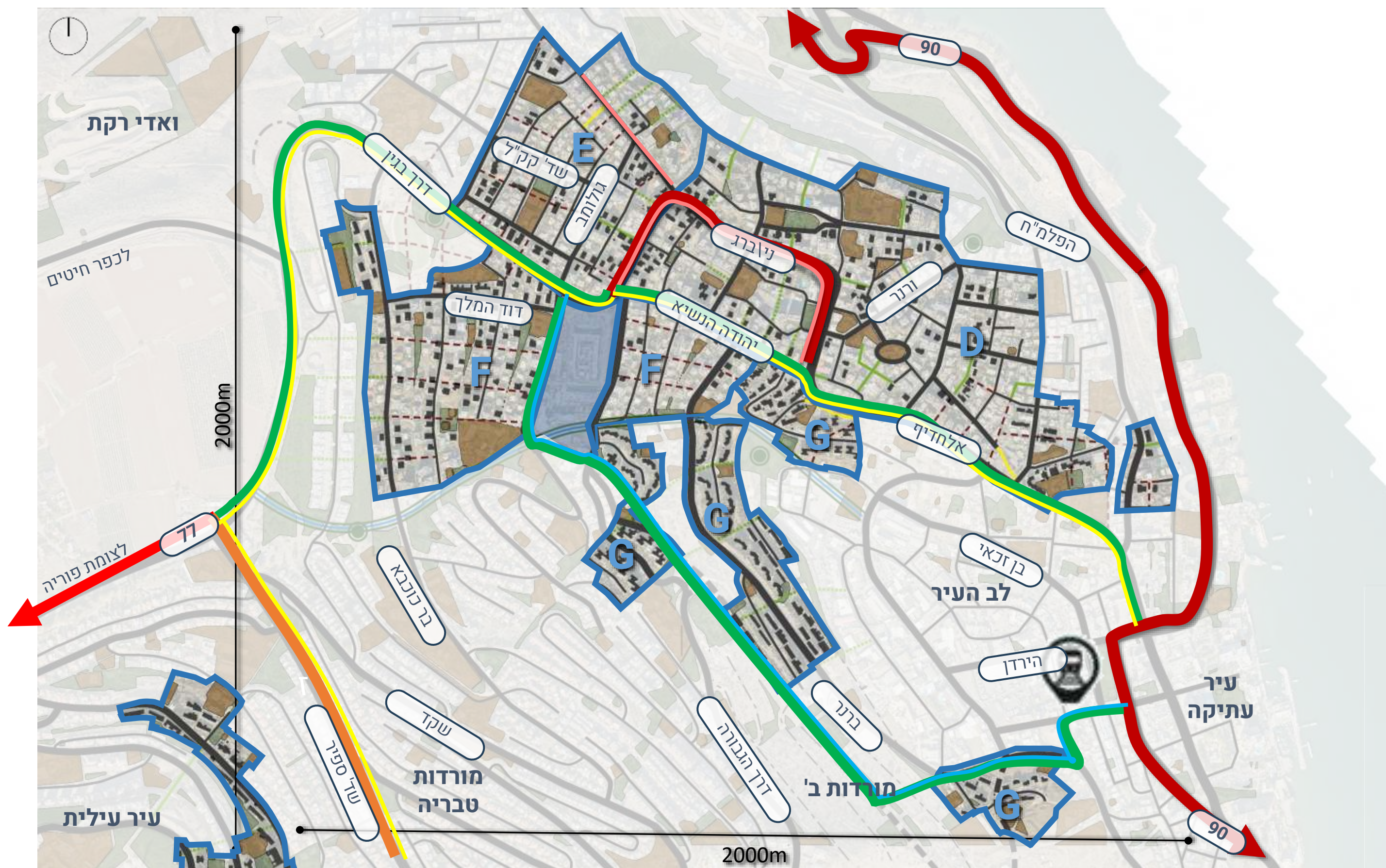
עיר תחתית | שלד ציבורי קיים ומוצע

העיר התחתית מחלוקת לחמישה רובעים: D,E,F,G,H



עיר תחתית | היררכיית רחובות מוצעת

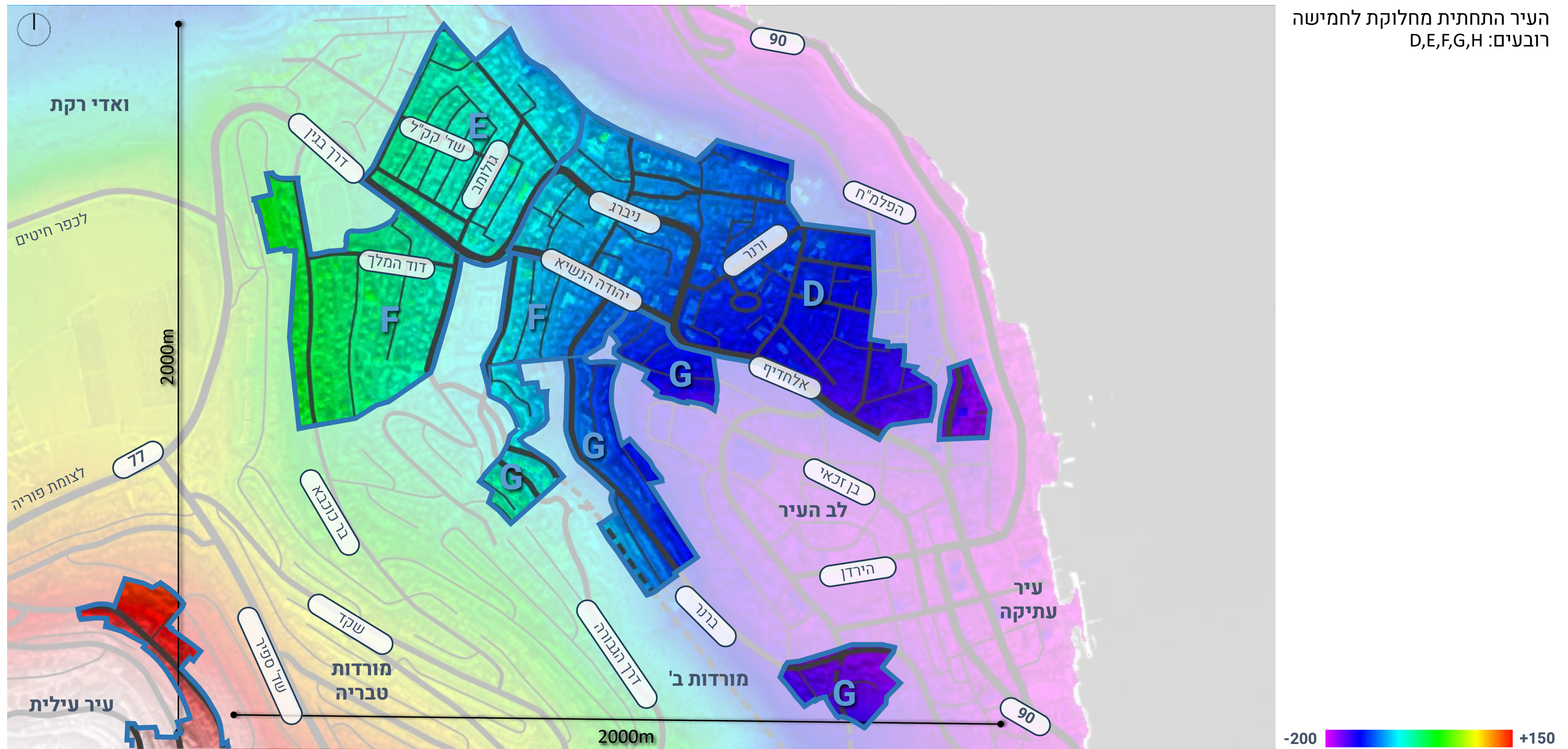
העיר התחתית מחלוקת לחמישה רובעים: D,E,F,G,H



- 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

עיר תחתית | טופוגרפיה קיימת

העיר התחתית מחלוקת לחמישה רובעים: D,E,F,G,H



עיר תחתית | שלד ירוק קיים ומוצע

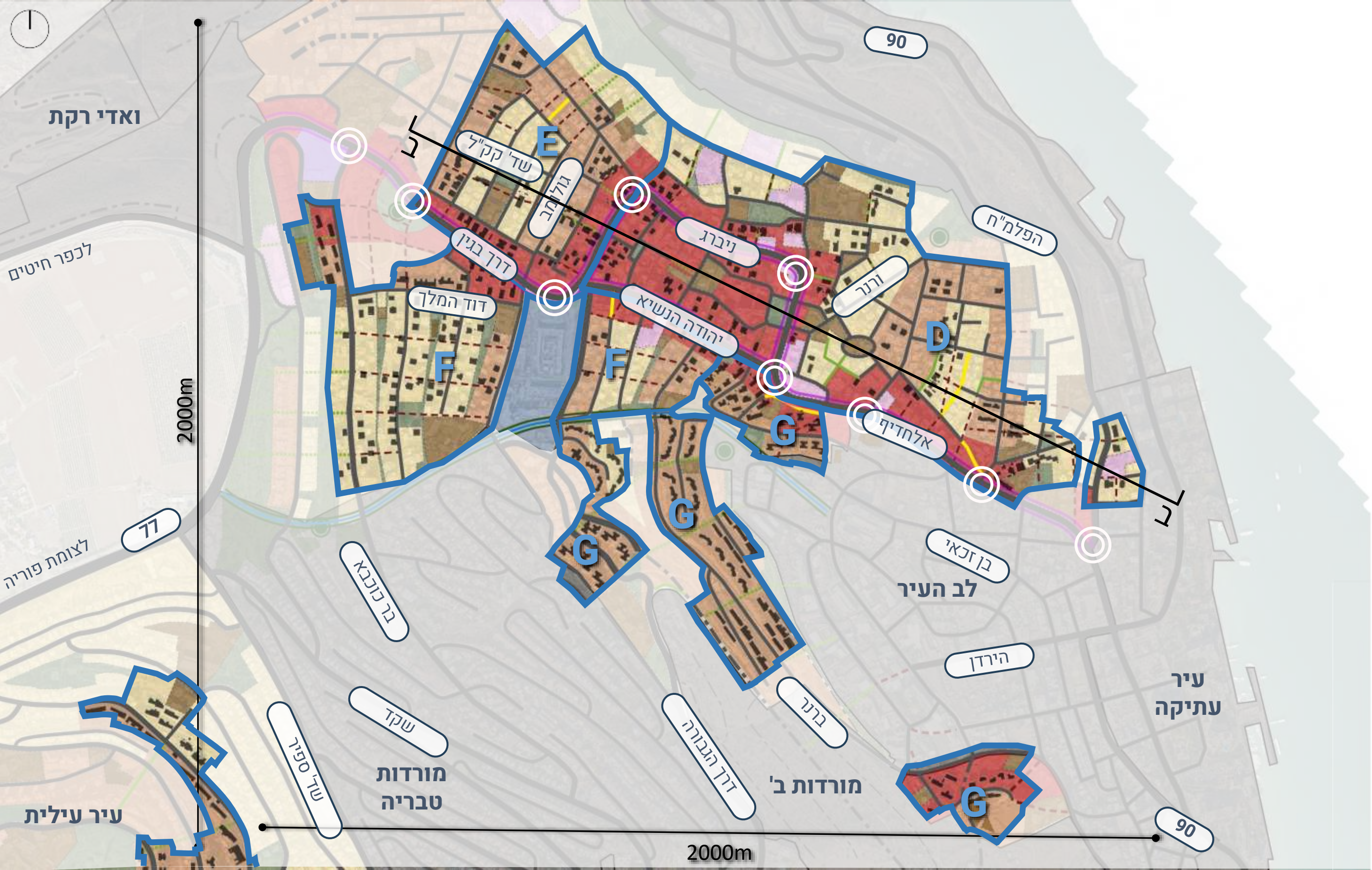
העיר התחתית מחלוקת לחמישה
רובעים: D,E,F,G,H



- רובע תכנוני 
- חיבור מתוכנן / מאושר 
- חיבור מוצע 
- חיבור רגלי קיים 
- חיבור רגלי מוצע 
- שצ"פ רובעי קיים / מתוכנן 
- נחל חופה – שצ"פ אורכי מוצע 

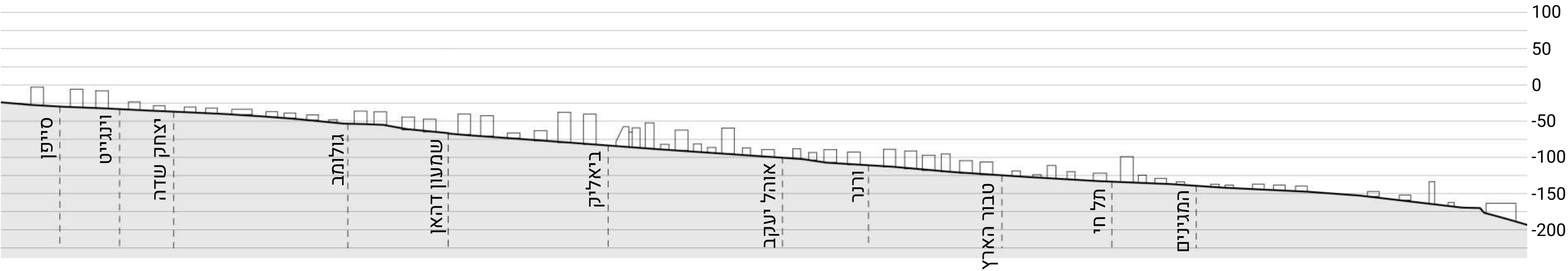
עיר תחתית | סכמת עוצמות מצב מוצע

העיר התחתית מחלוקת לחמישה רובעים: D,E,F,G

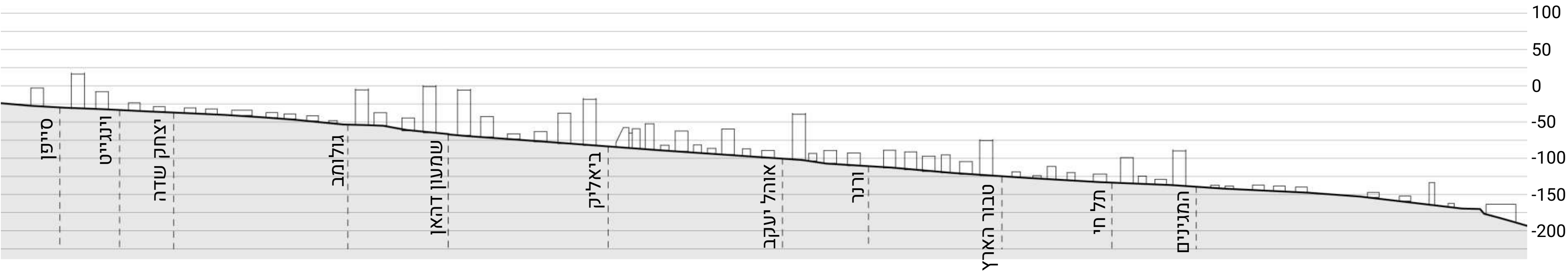


- רובע תכנוני
- מבנה מיועד להתחדשות
- בינוי בעוצמה גבוהה 20-30 קומות * ניתן לחרוג מעל בנקודות התעצמות נקודתית
- בינוי בעוצמה בינונית 12-18 קומות * כולל מבנים בתקנה החדשה
- בינוי בעוצמה נמוכה 6-10 קומות
- מבני ציבור
- שטח פתוח
- מלונאות
- שטח מסחרי
- התעצמות נקודתית
- חזית מסחרית
- דרך קיימת
- חיבור מתוכנן / מאושר
- חיבור מוצע
- דרך להסדרה
- חיבור רגלי קיים
- חיבור רגלי מוצע

עיר תחתית | חתך נצפות



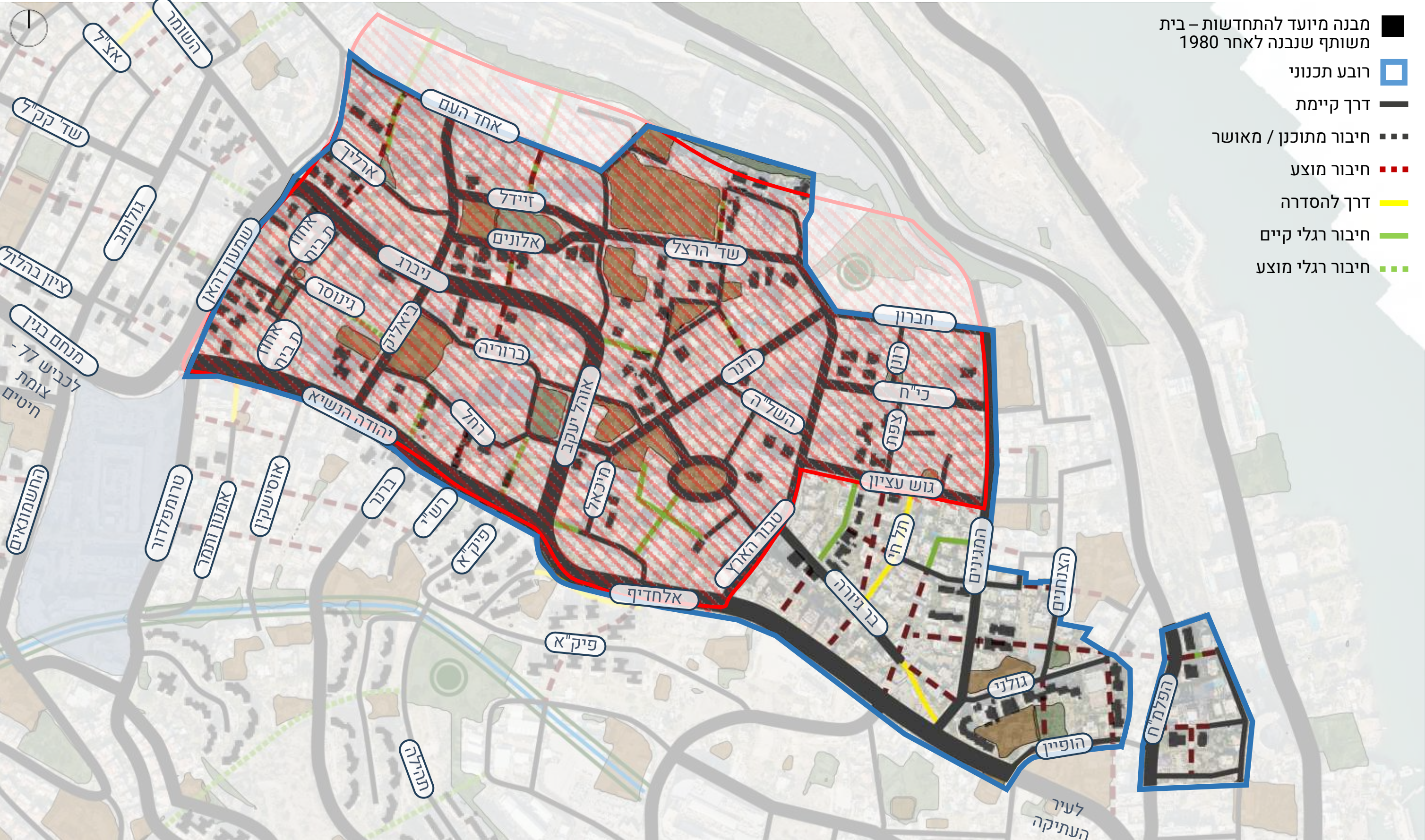
חתך ב-ב | מצב קיים



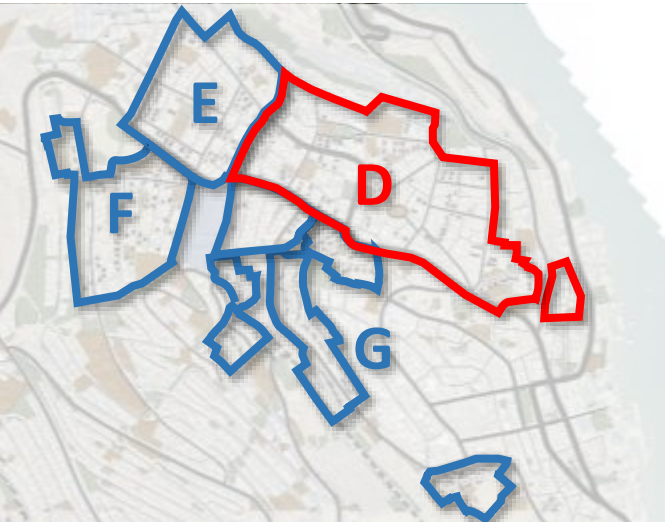
חתך ב-ב | מצב מוצע

רובע D | שלד ציבורי קיים ומוצע

רובע D בשטח של כ-600 דונם וכולל כ-900 יח"ד המיועדות להתחדשות.



- מבנה מיועד להתחדשות – בית משותף שנבנה לאחר 1980
- רובע תכנוני
- דרך קיימת
- חיבור מתוכנן / מאושר
- חיבור מוצע
- דרך להסדרה
- חיבור רגלי קיים
- חיבור רגלי מוצע



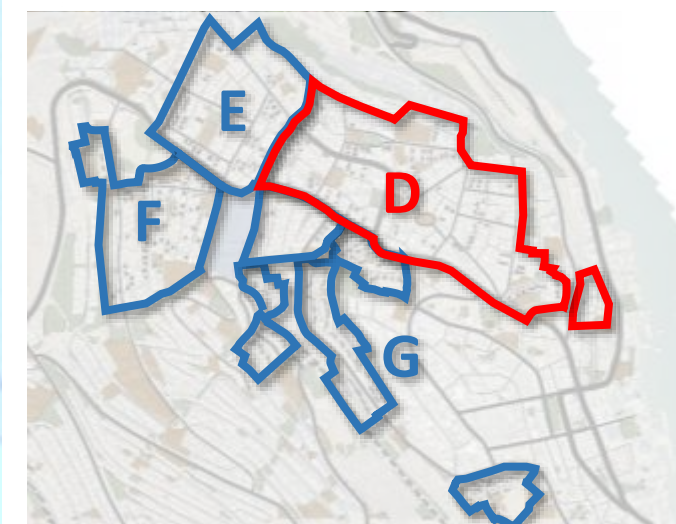
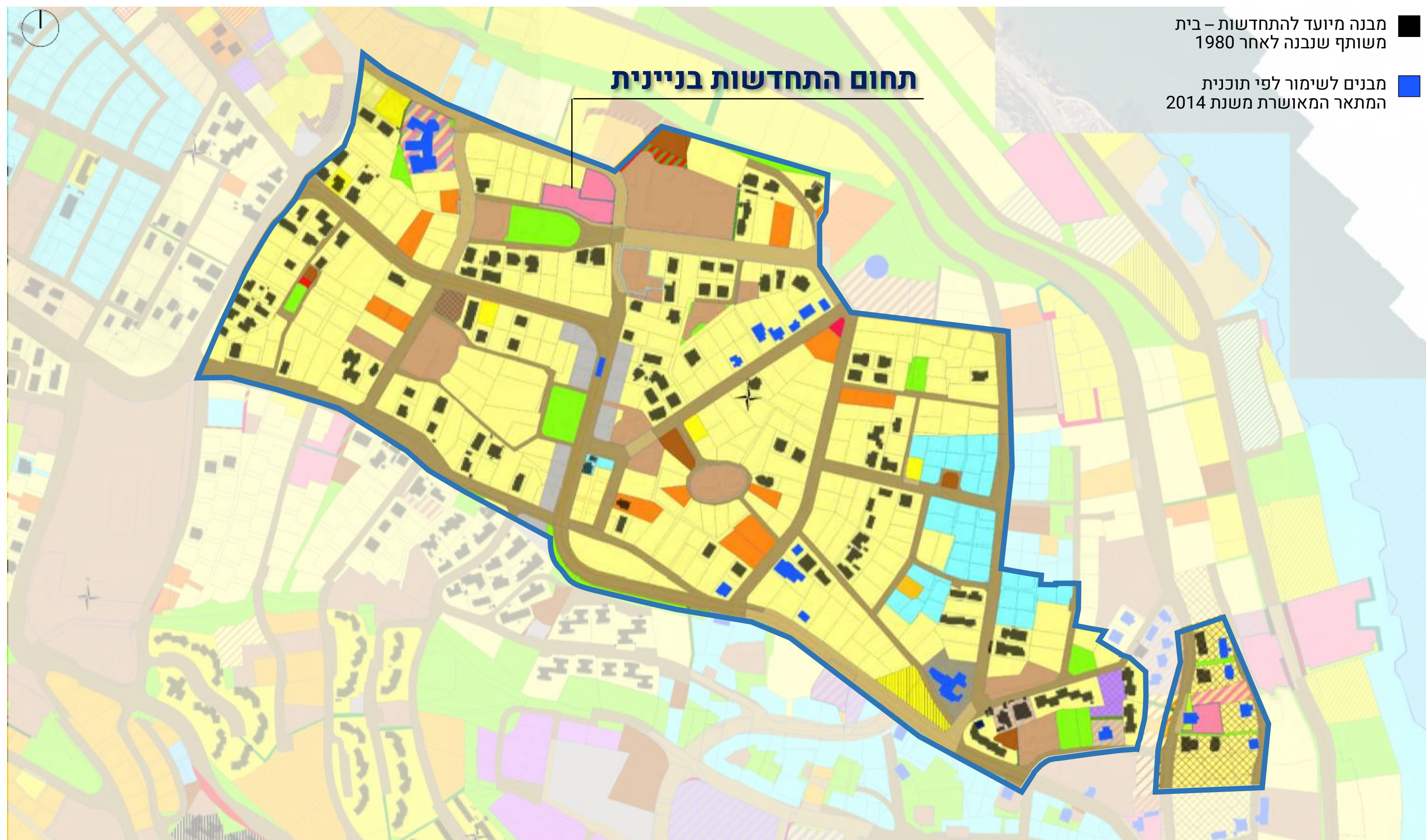
רובע D | יעודי קרקע מצב קיים

רובע D בשטח של כ-600 דונם
וכלל כ-900 יח"ד המיועדות
להתחדשות.

■ מבנה מיועד להתחדשות – בית
משותף שנבנה לאחר 1980

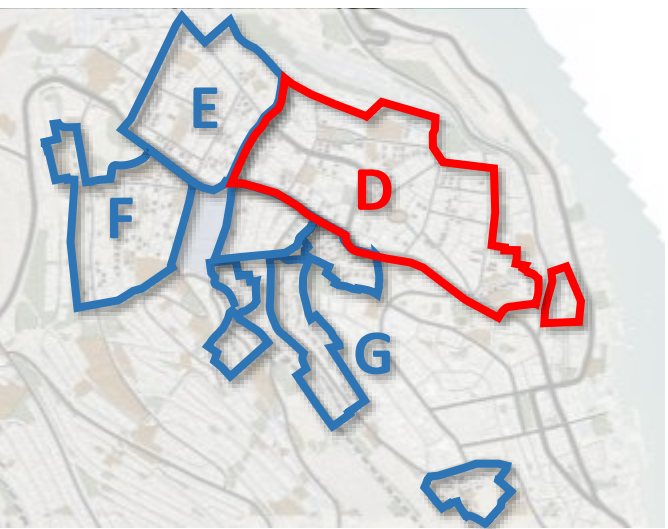
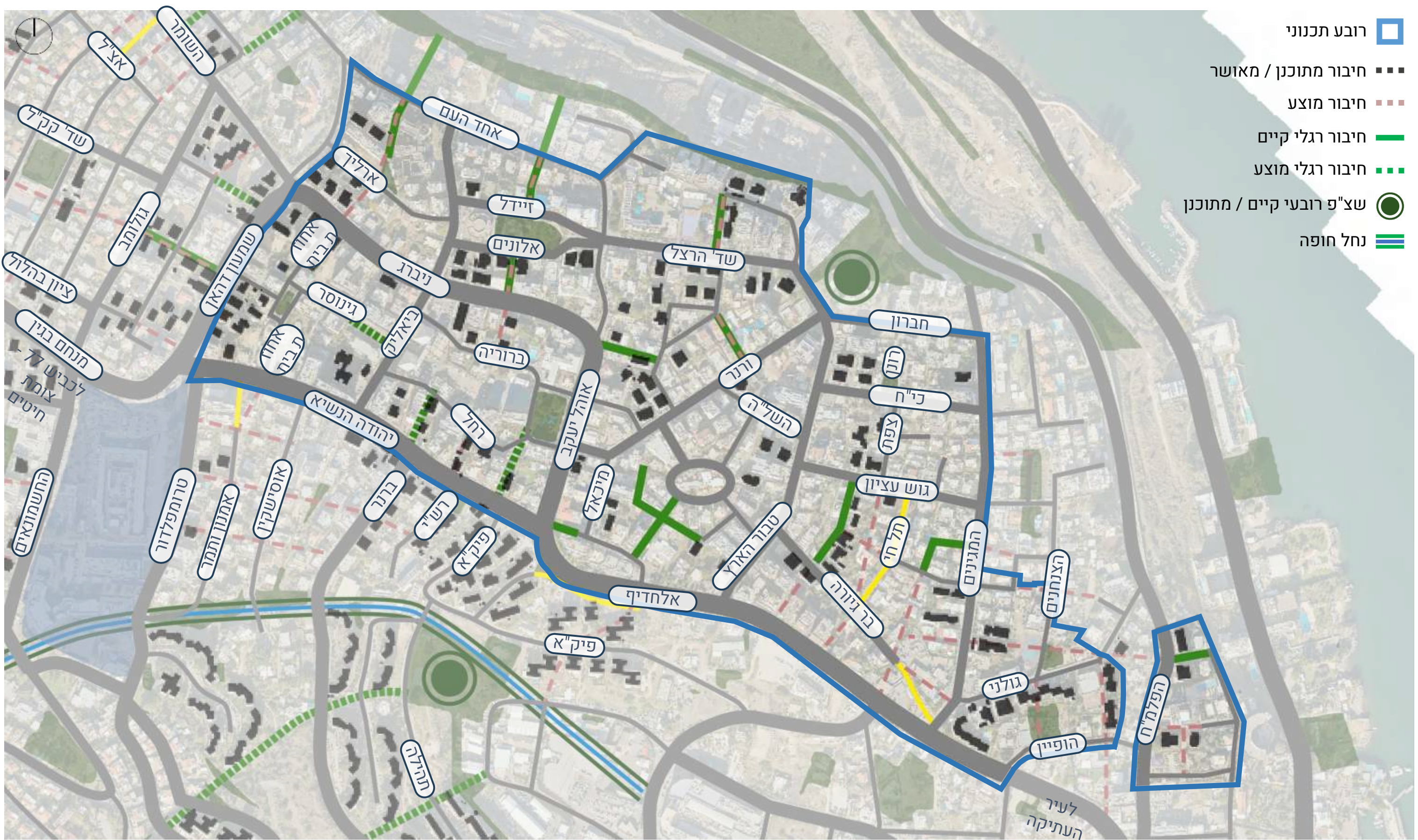
■ מבנים לשימור לפי תוכנית
המתאר המאושרת משנת 2014

תחום התחדשות בניינית



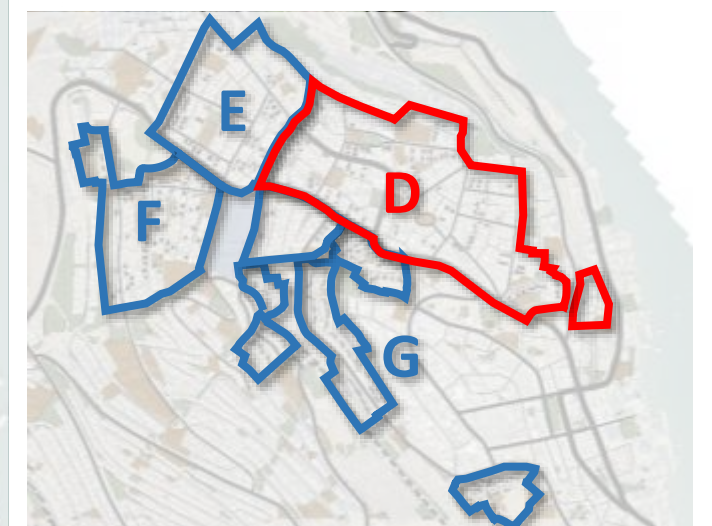
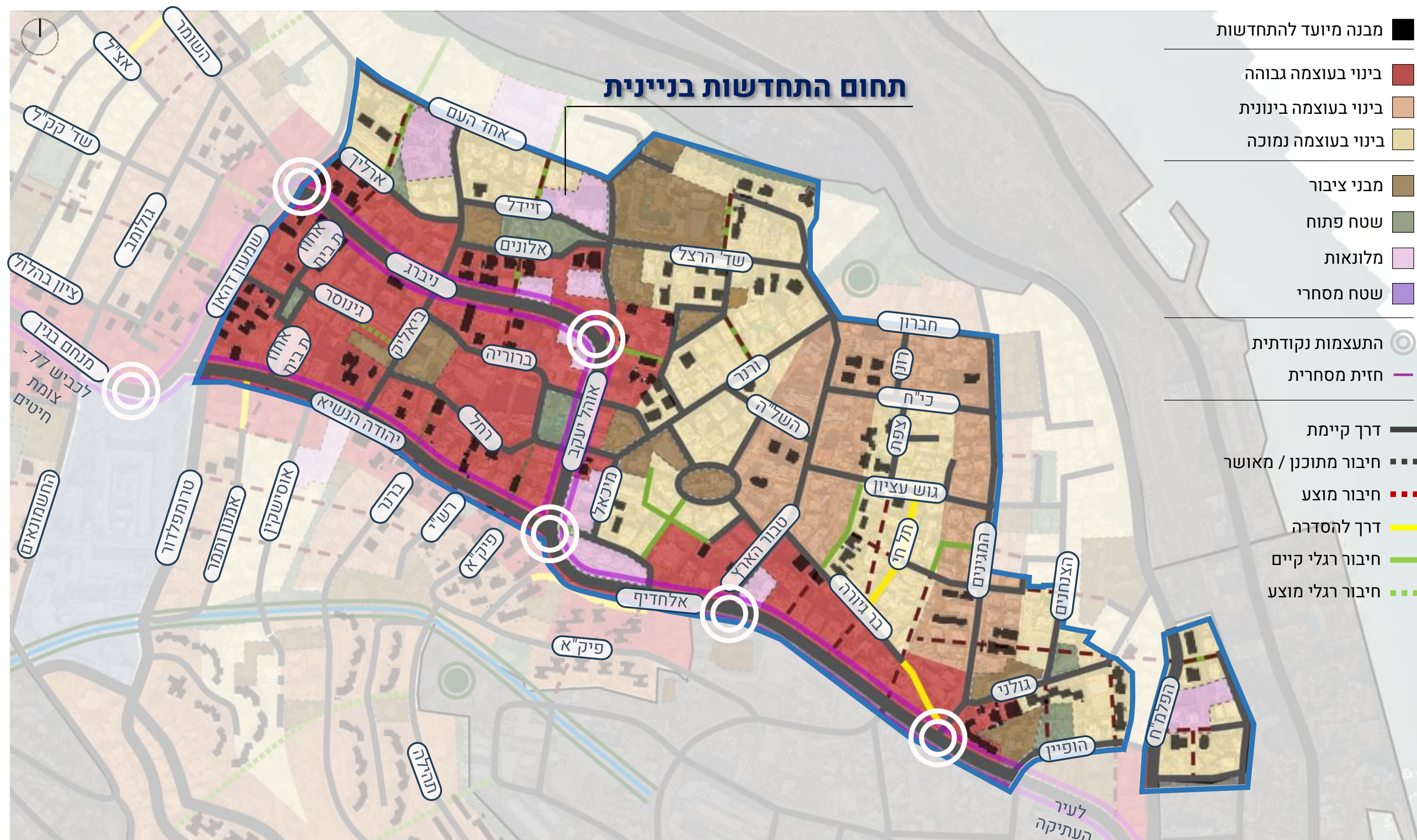
רובע D | שלד ירוק קיים ומוצע

רובע D בשטח של כ-600 דונם
וכלל כ-900 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



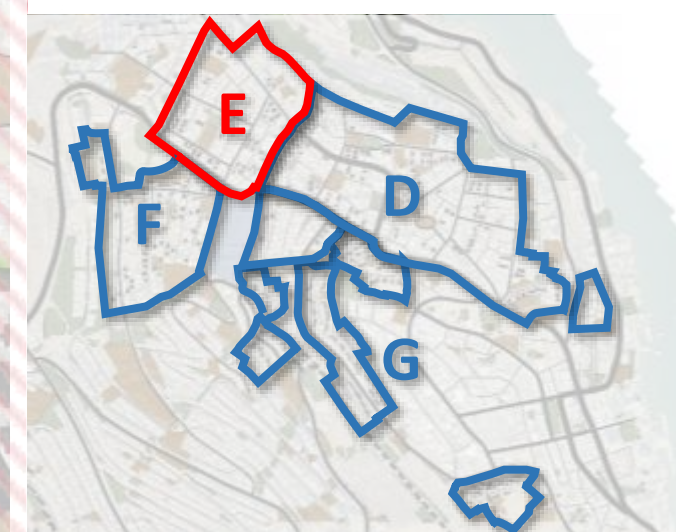
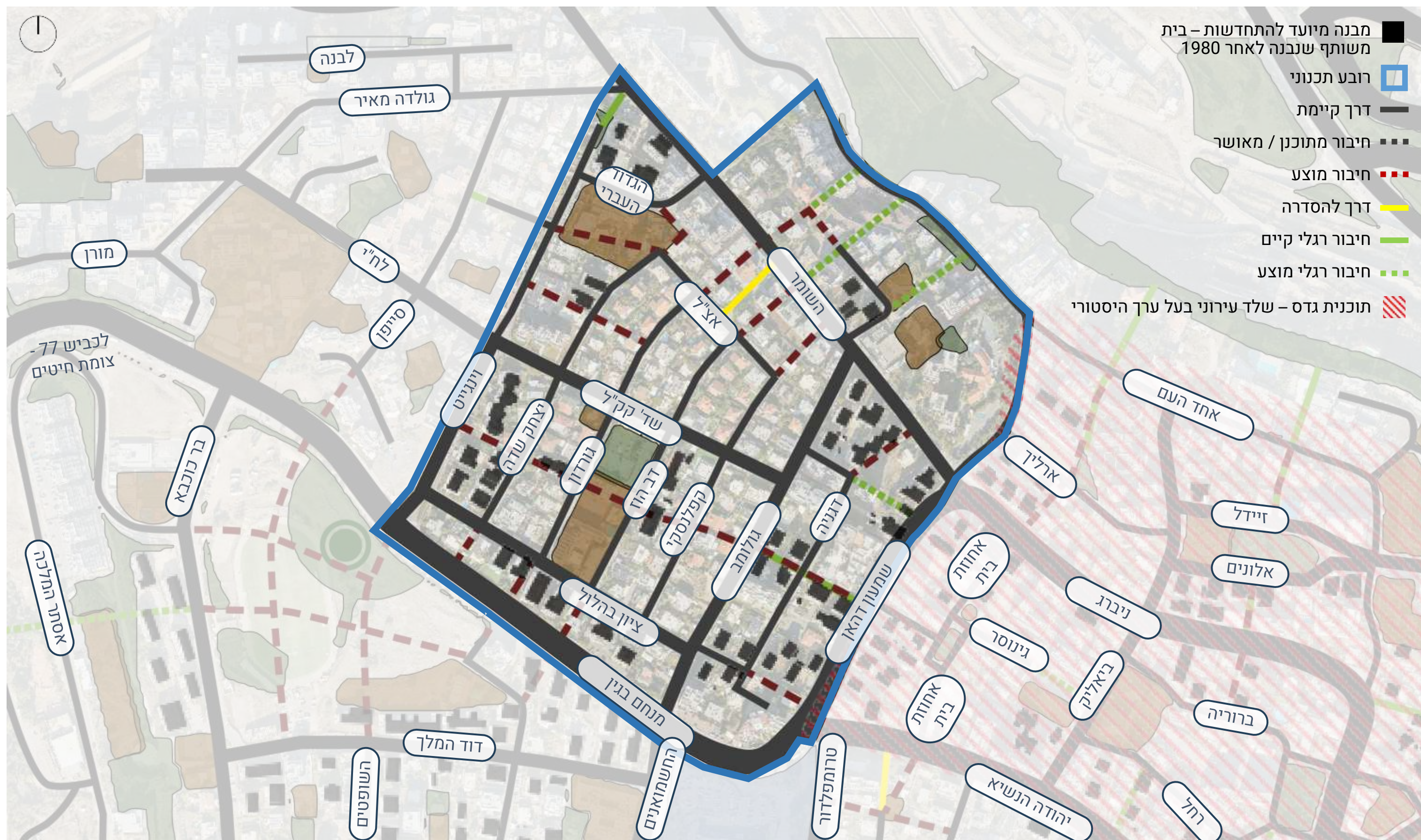
רובע D | סכמת עוצמות מצב מוצע

רובע ס בשטח של כ-600 דונם
וכולל כ-900 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



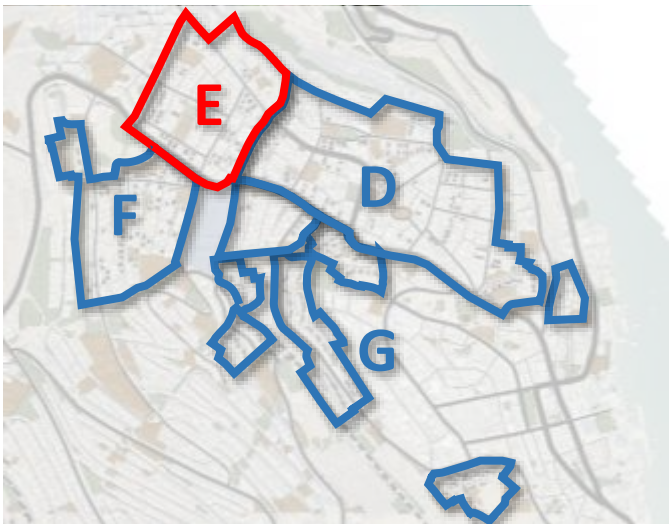
רובע E | שלד ציבורי קיים ומוצע

רובע ס בשטח של כ-240 דונם
וכולל כ-380 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



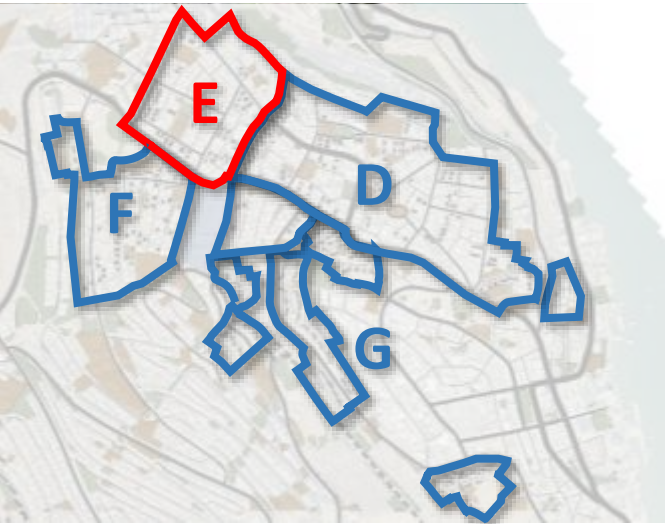
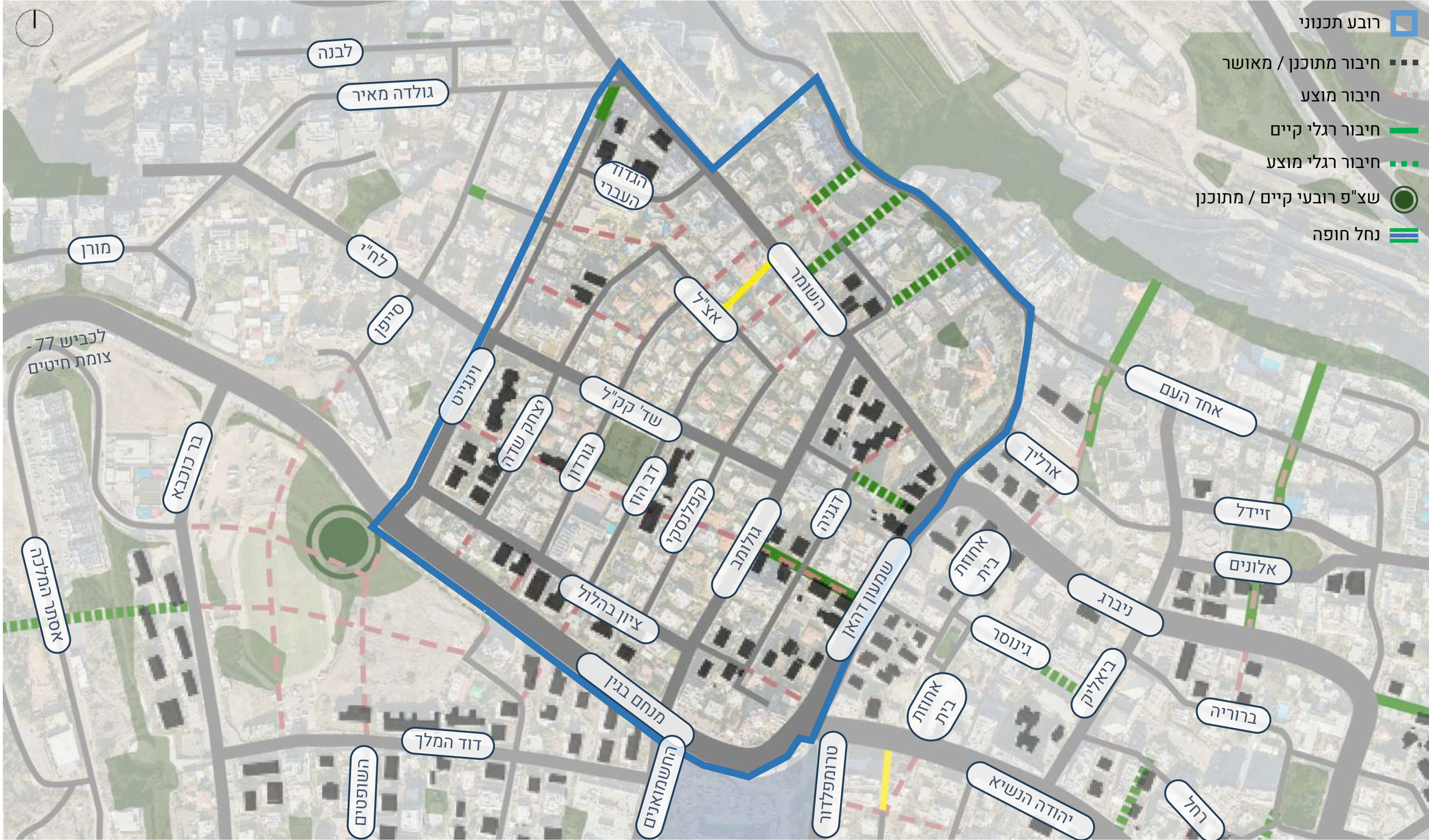
רובע E | יעודי קרקע מצב קיים

רובע D בשטח של כ-240 דונם
וכלל כ-380 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



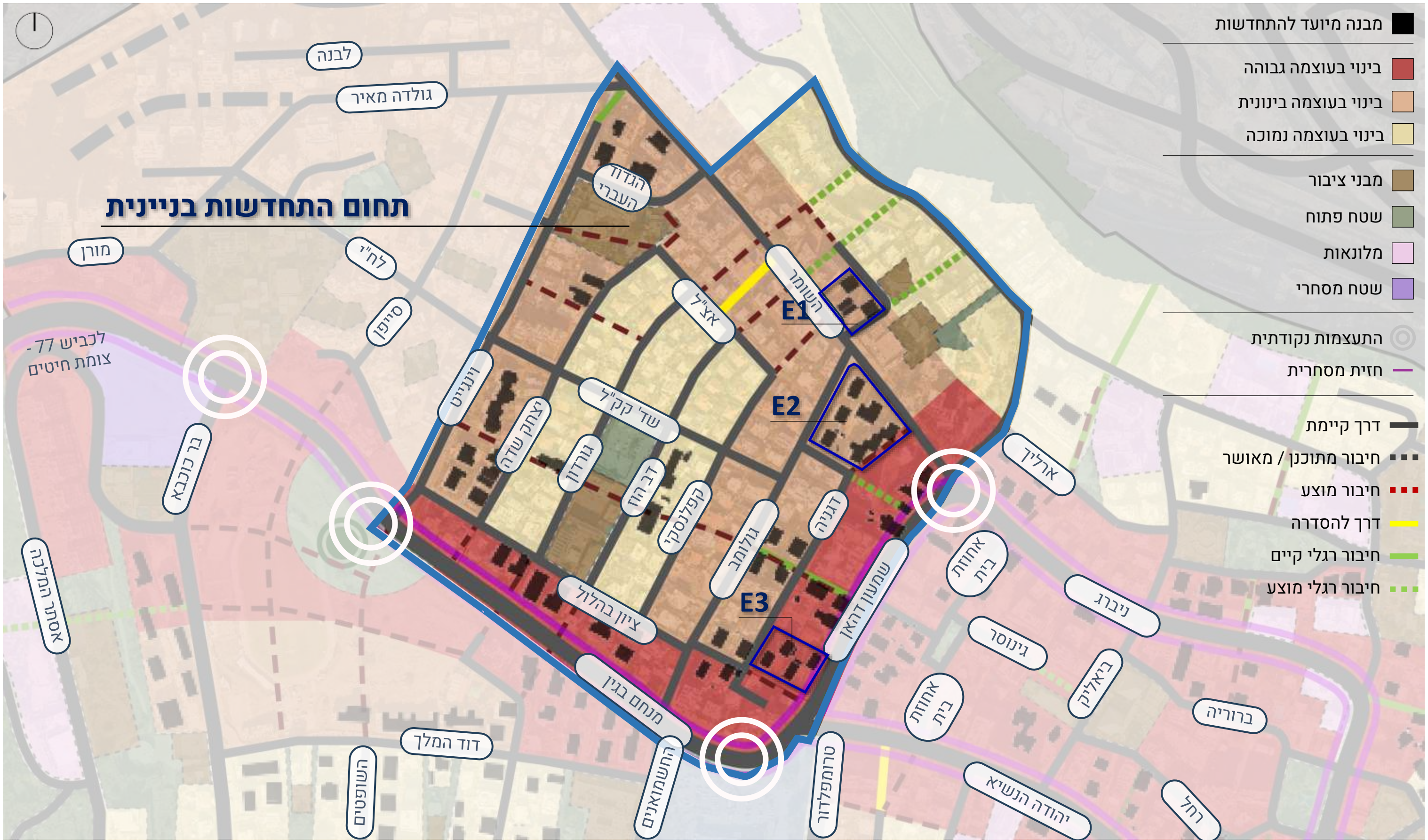
רובע E | שלד ירוק קיים ומוצע

רובע D בשטח של כ-240 דונם וכולל כ-380 יח"ד המיועדות להתחדשות.

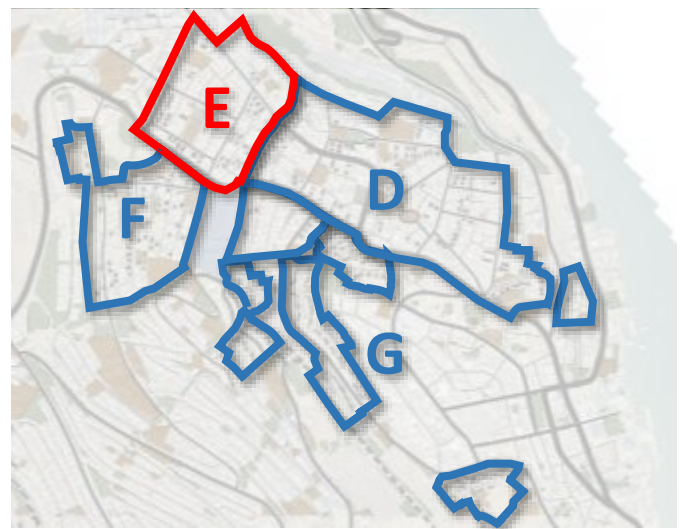


רובע E | סכמת עוצמות מצב מוצע

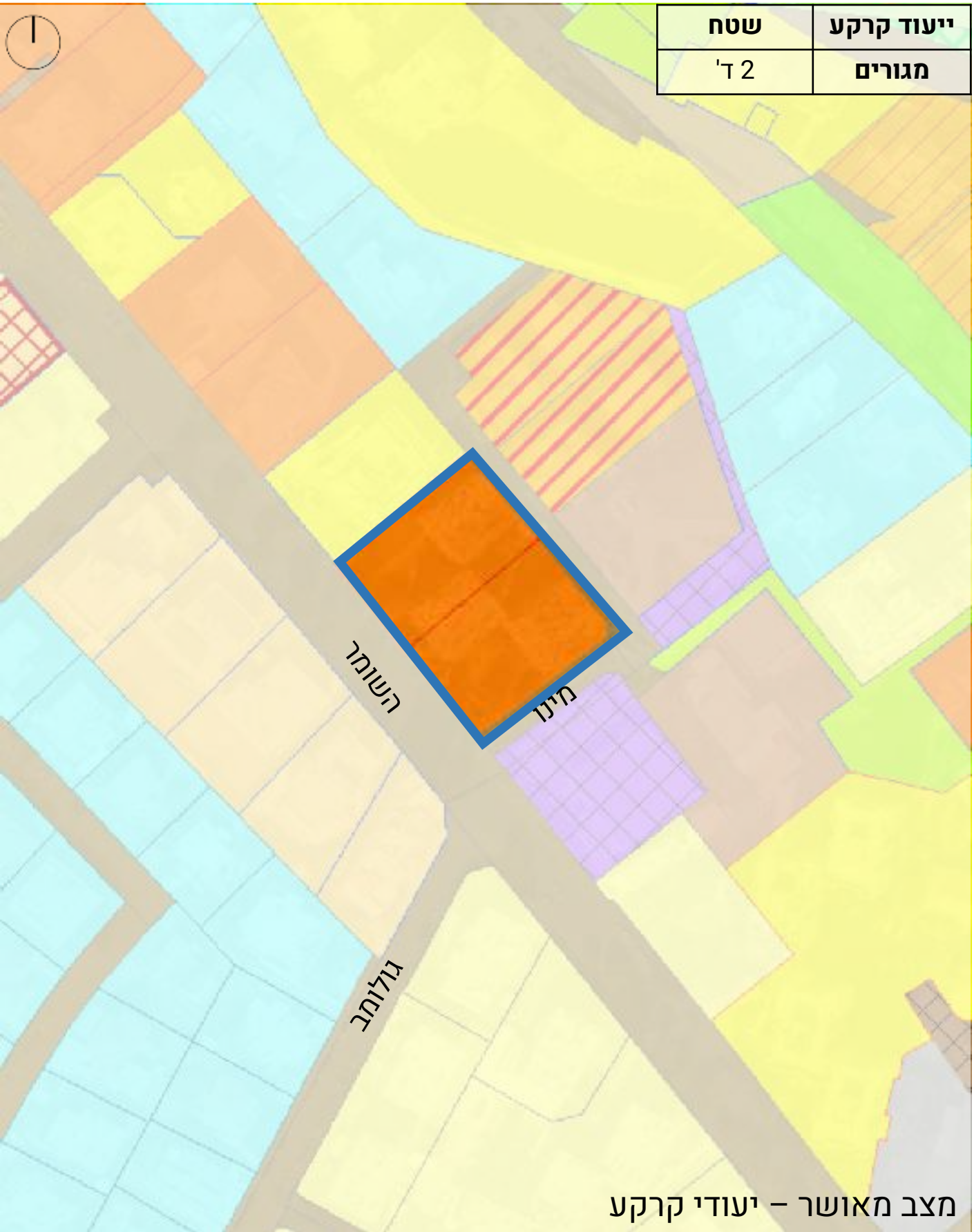
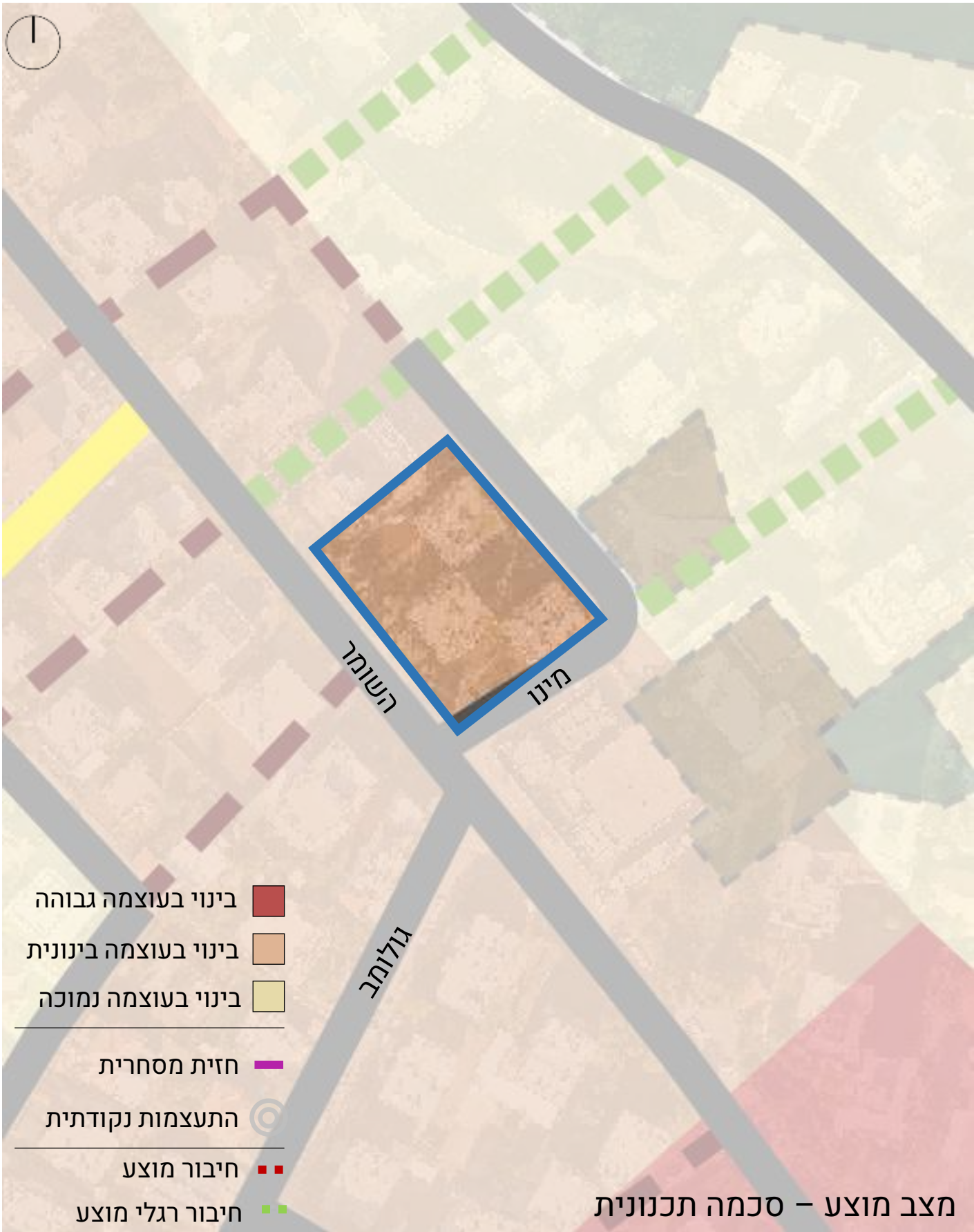
רובע E בשטח של כ-240 דונם
וכולל כ-380 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



- מבנה מיועד להתחדשות
- בינוי בעוצמה גבוהה
- בינוי בעוצמה בינונית
- בינוי בעוצמה נמוכה
- מבני ציבור
- שטח פתוח
- מלונאות
- שטח מסחרי
- התעצמות נקודתית
- חזית מסחרית
- דרך קיימת
- חיבור מתוכנן / מאושר
- חיבור מוצע
- דרך להסדרה
- חיבור רגלי קיים
- חיבור רגלי מוצע

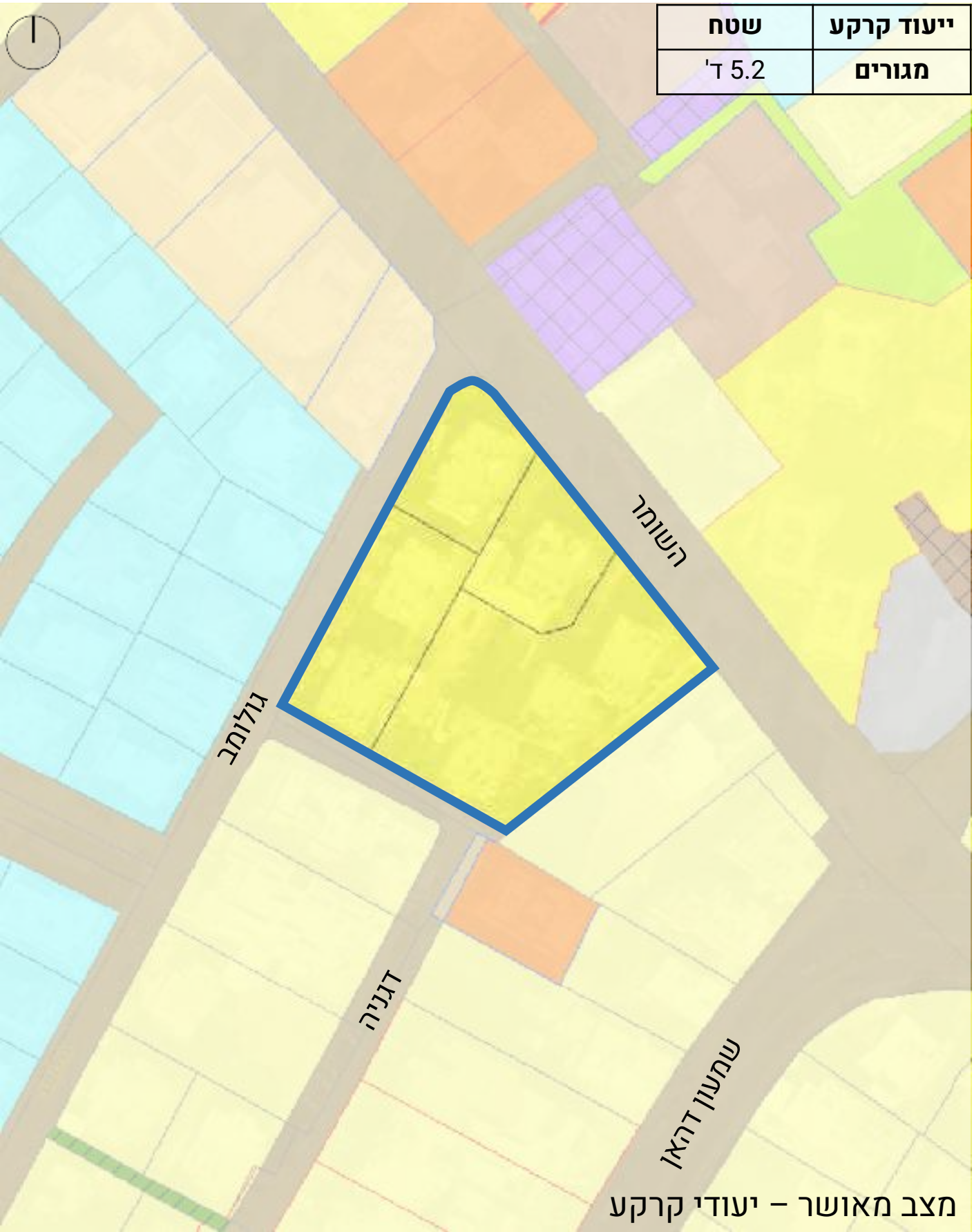


כרטיסית מתחם E1



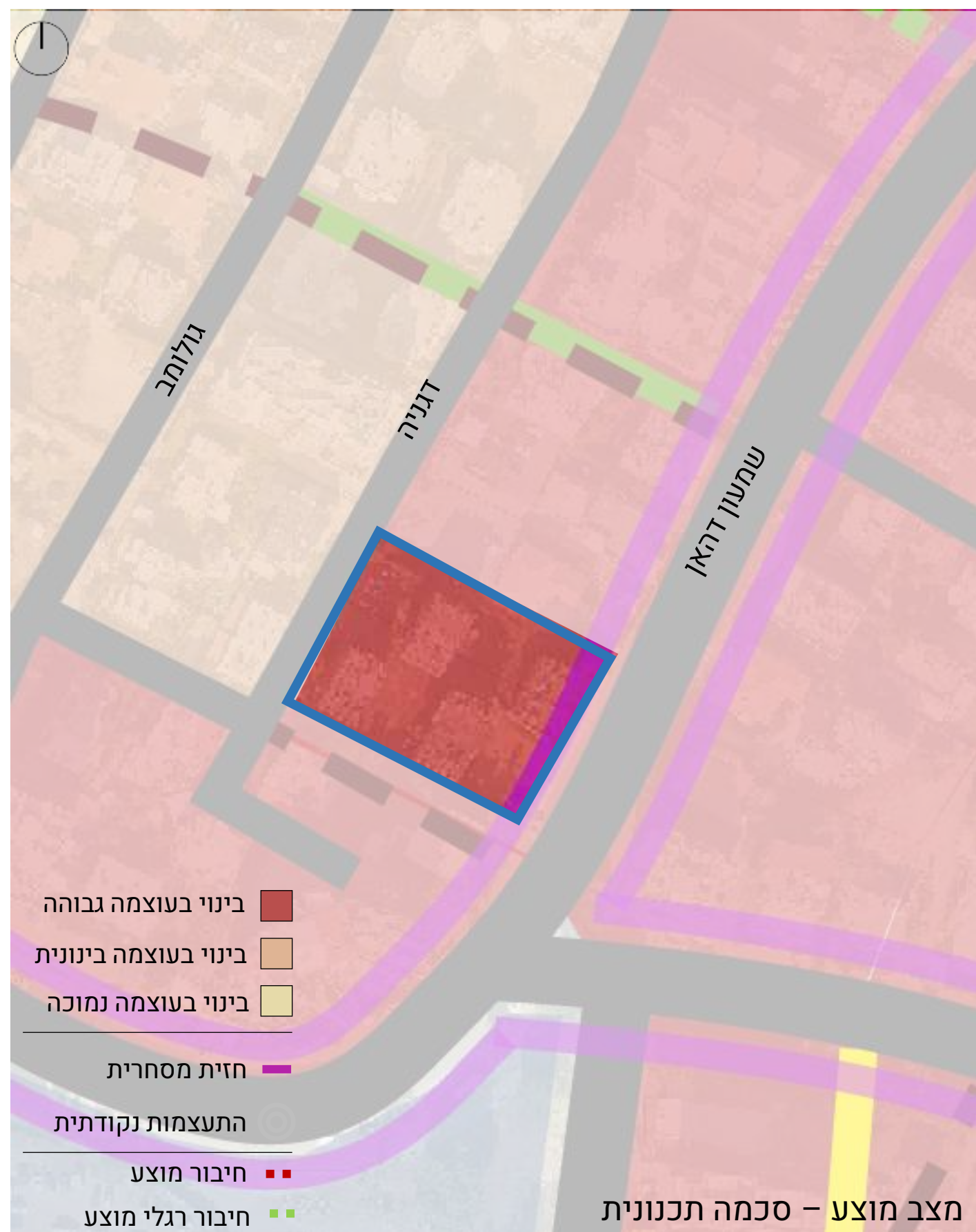
מצב קיים	
שטח המתחם	2 ד'
מס' יח"ד	27 יח"ד
צפיפות	13.5 ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	שלושה בניינים בני 5 קומות
הערות	
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם E2



מצב קיים	
שטח המתחם	5.2 ד'
מס' יח"ד	51 יח"ד
צפיפות	9.8 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: __
מאפייני הבינוי	7 מבנים בגובה 3-4 קומות
הערות	
תוכניות מקודמות	

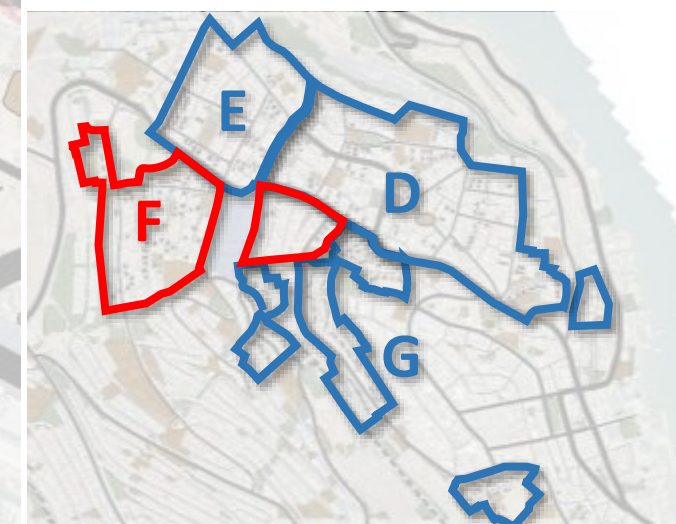
E3 כרטיסית מתחם



מצב קיים	
שטח המתחם	2.4 ד'
מס' יח"ד	33 יח"ד
צפיפות	13.7 ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☐ Low ☐ moderate ☐ Moderate-High ☐ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☐ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☐ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה:___
מאפייני הבינוי	4 בניינים בגובה 5 קומות
הערות	
תוכניות מקודמות	

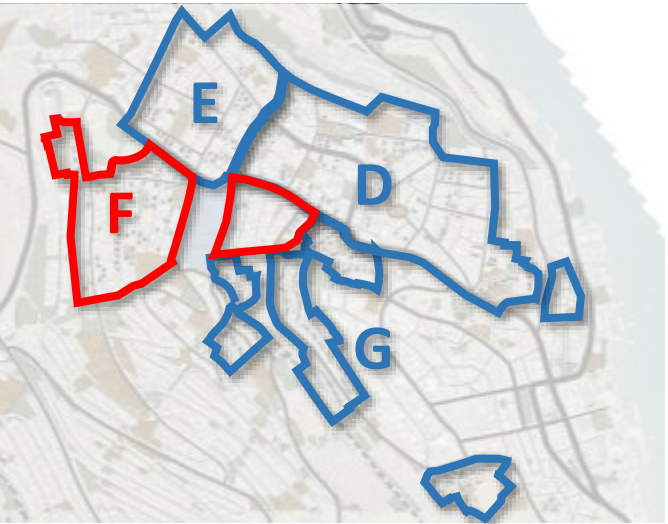
רובע F | שלד ציבורי קיים ומוצע

רובע ס בשטח של כ-500 דונם
וכולל כ-700 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



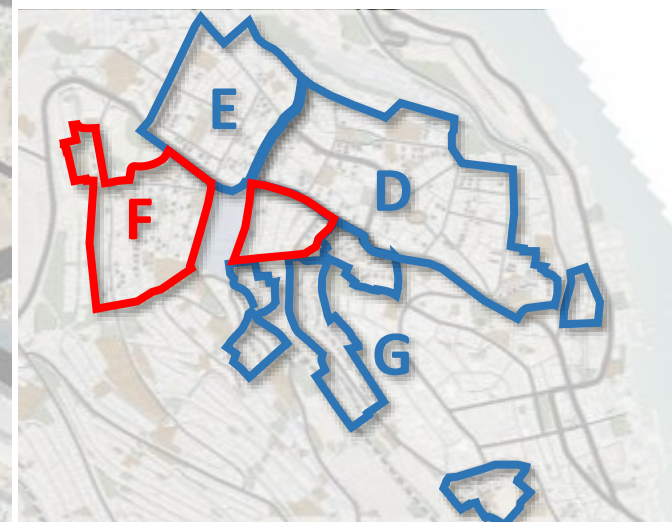
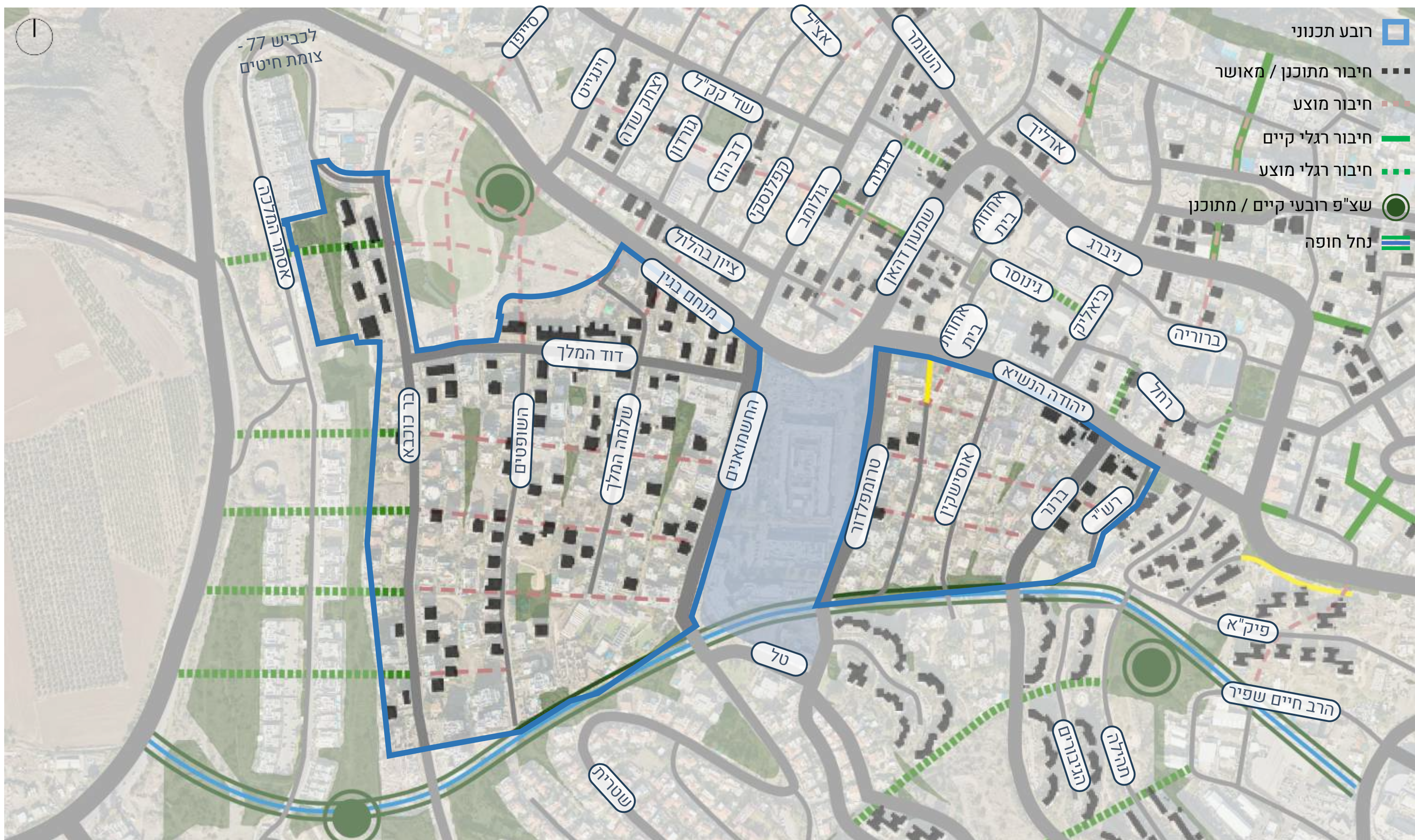
רובע F | יעודי קרקע מצב קיים

רובע D בשטח של כ-500 דונם
וכלל כ-700 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



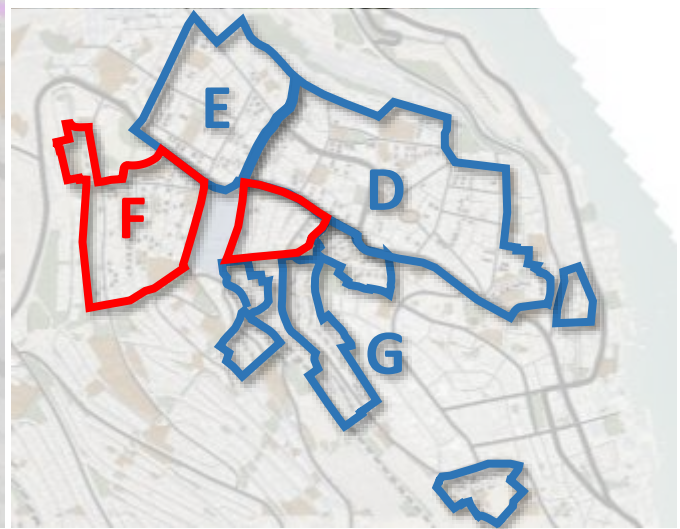
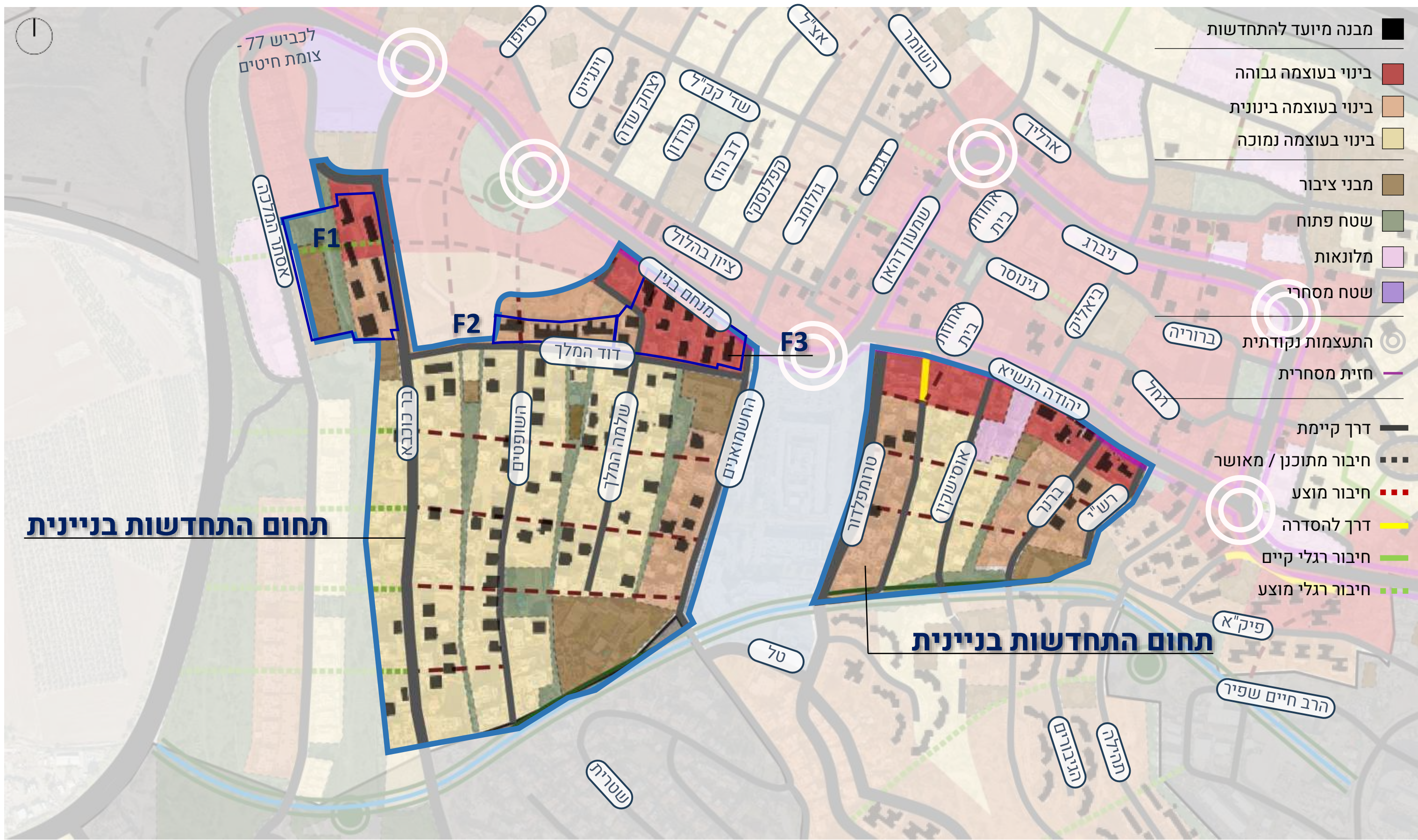
רובע F | שלד ירוק קיים ומוצע

רובע D בשטח של כ-500 דונם וכולל כ-700 יח"ד המיועדות להתחדשות.



רובע F | סכמת עוצמות מצב מוצע

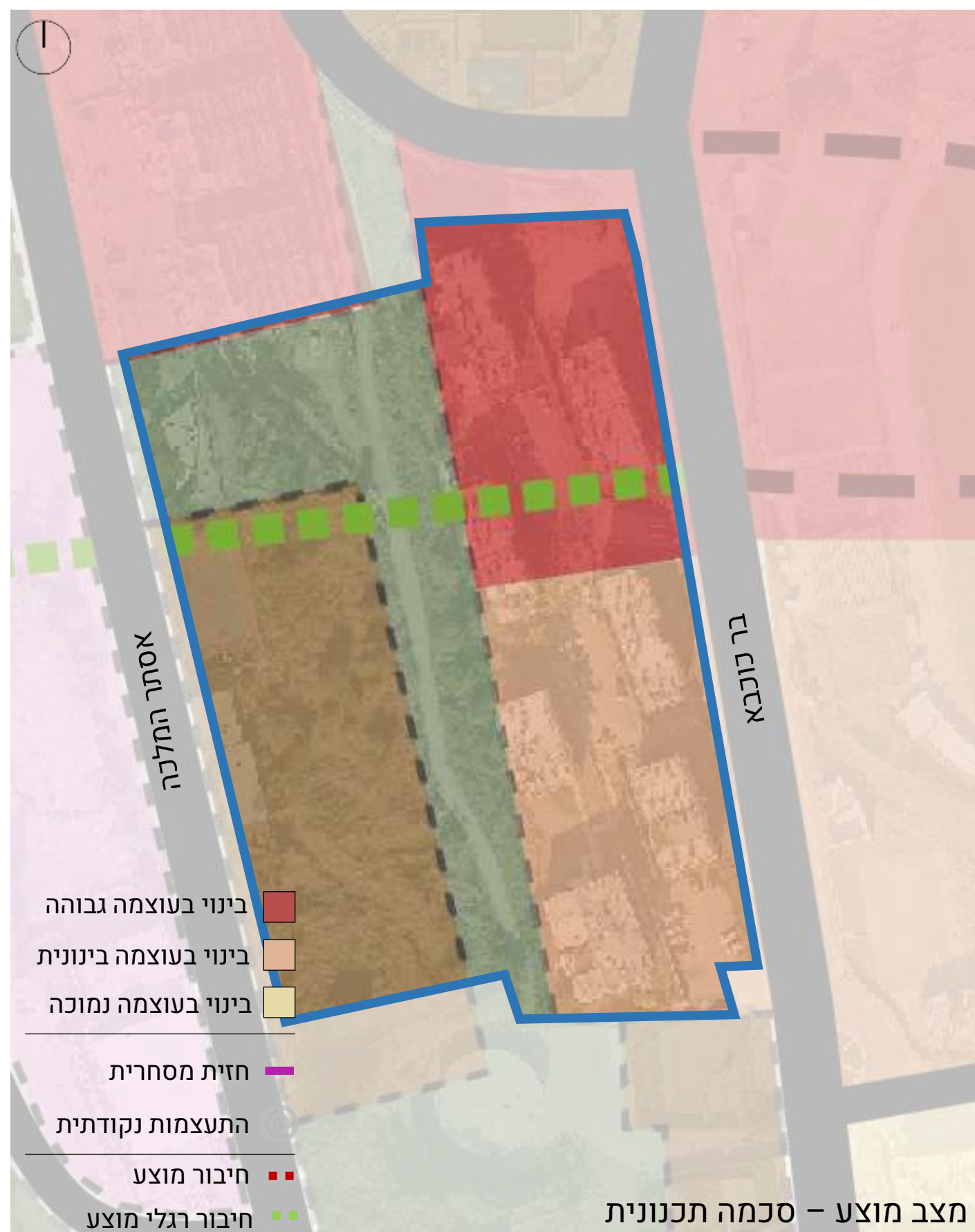
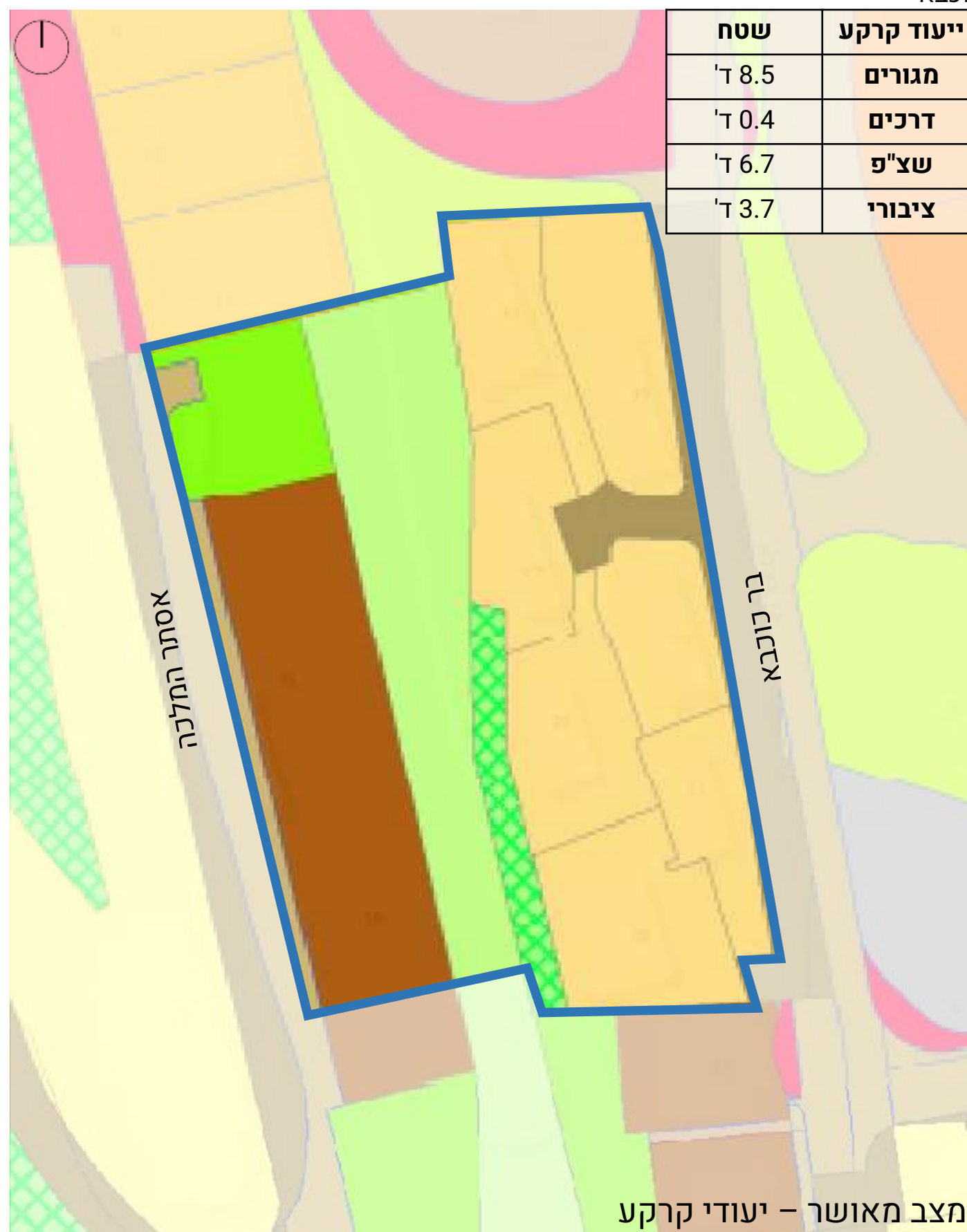
רובע F בשטח של כ-500 דונם וכולל כ-700 יח"ד המיועדות להתחדשות.



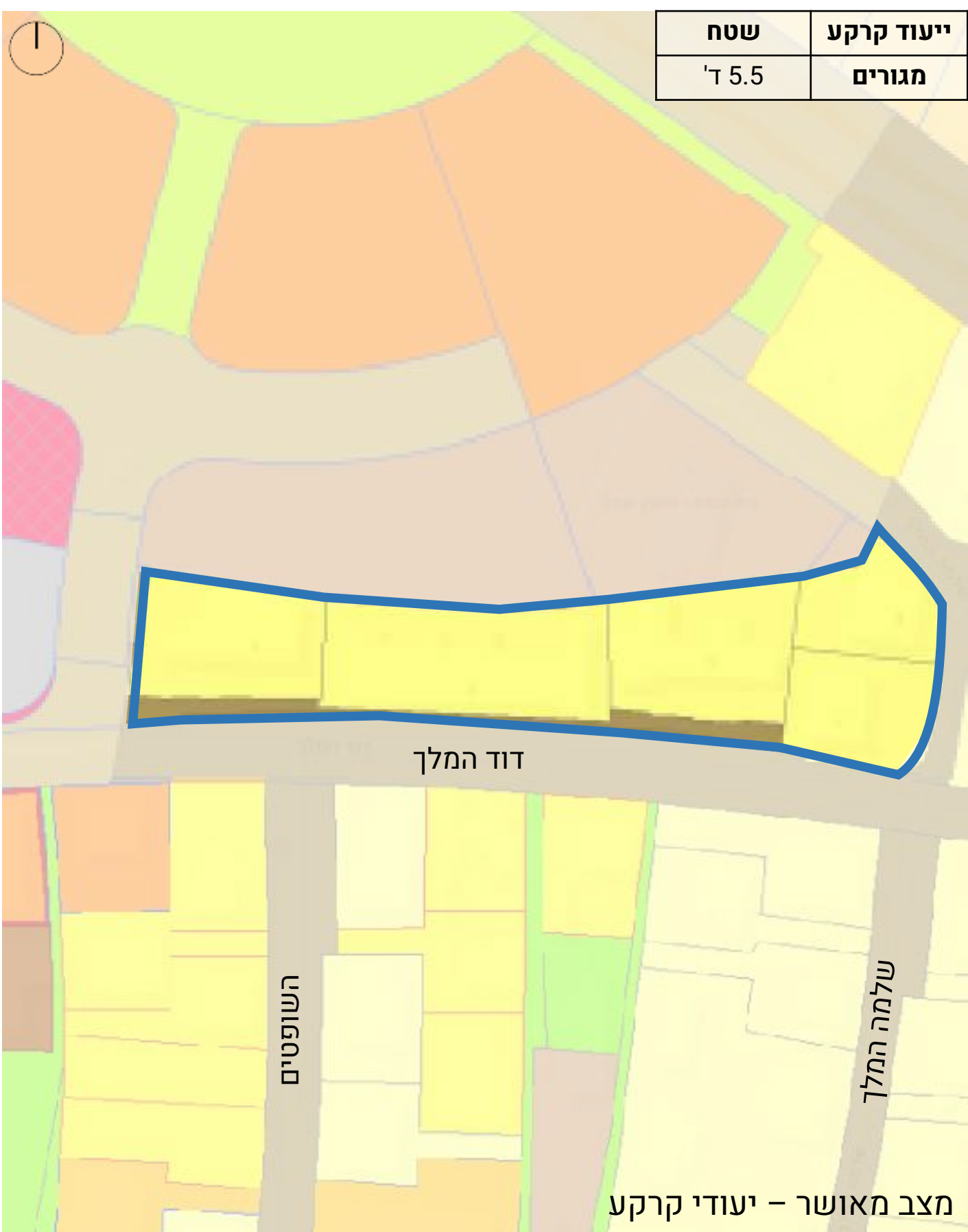
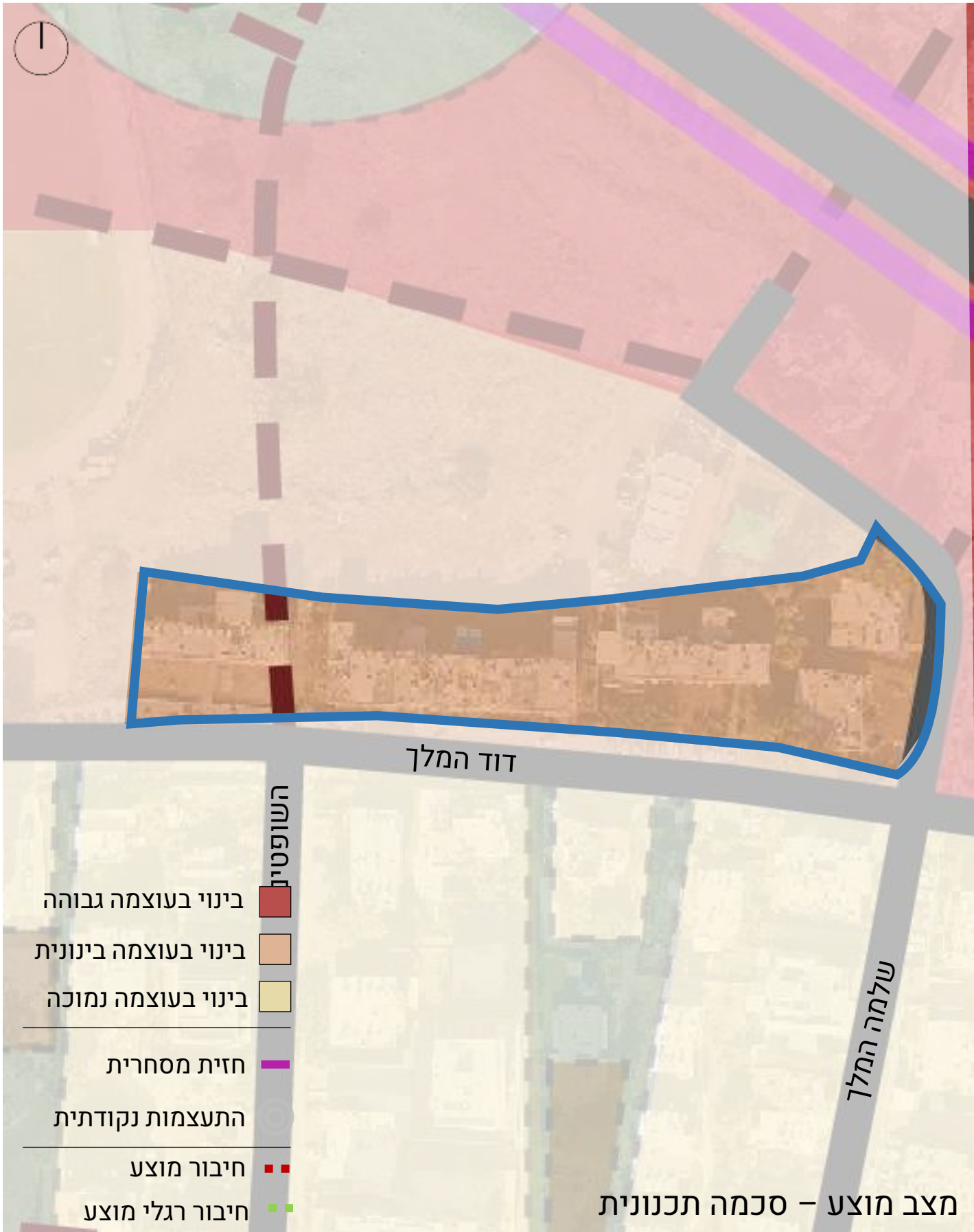
כרטיסית מתחם F1 - מתחם הזנק מוצע

* כל הנתונים מתוך תוכנית התחדשות עירונית מתחם בר כוכבא

מצב קיים	
שטח המתחם	19.5 ד'
מס' יח"ד	84 יח"ד
צפיפות	9.8 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	7 מבנים בני 3-4 קומות
הערות	
תוכניות מקודמות	מקודמת תוכנית "התחדשות מתחם בר כוכבא" ביוזמת חברת אאורה. סטטוס: במילוי תנאים להתפקדה 01/2026

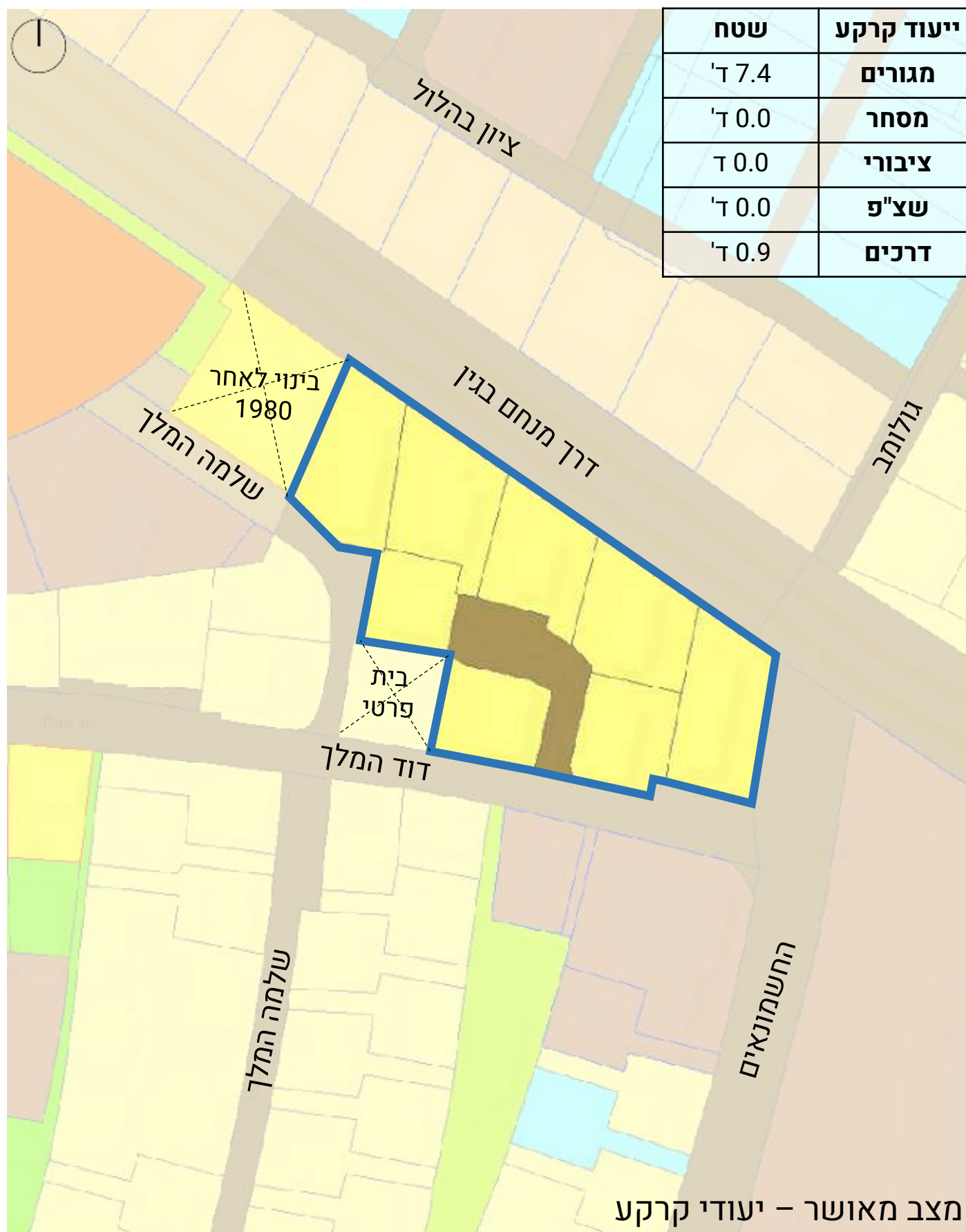
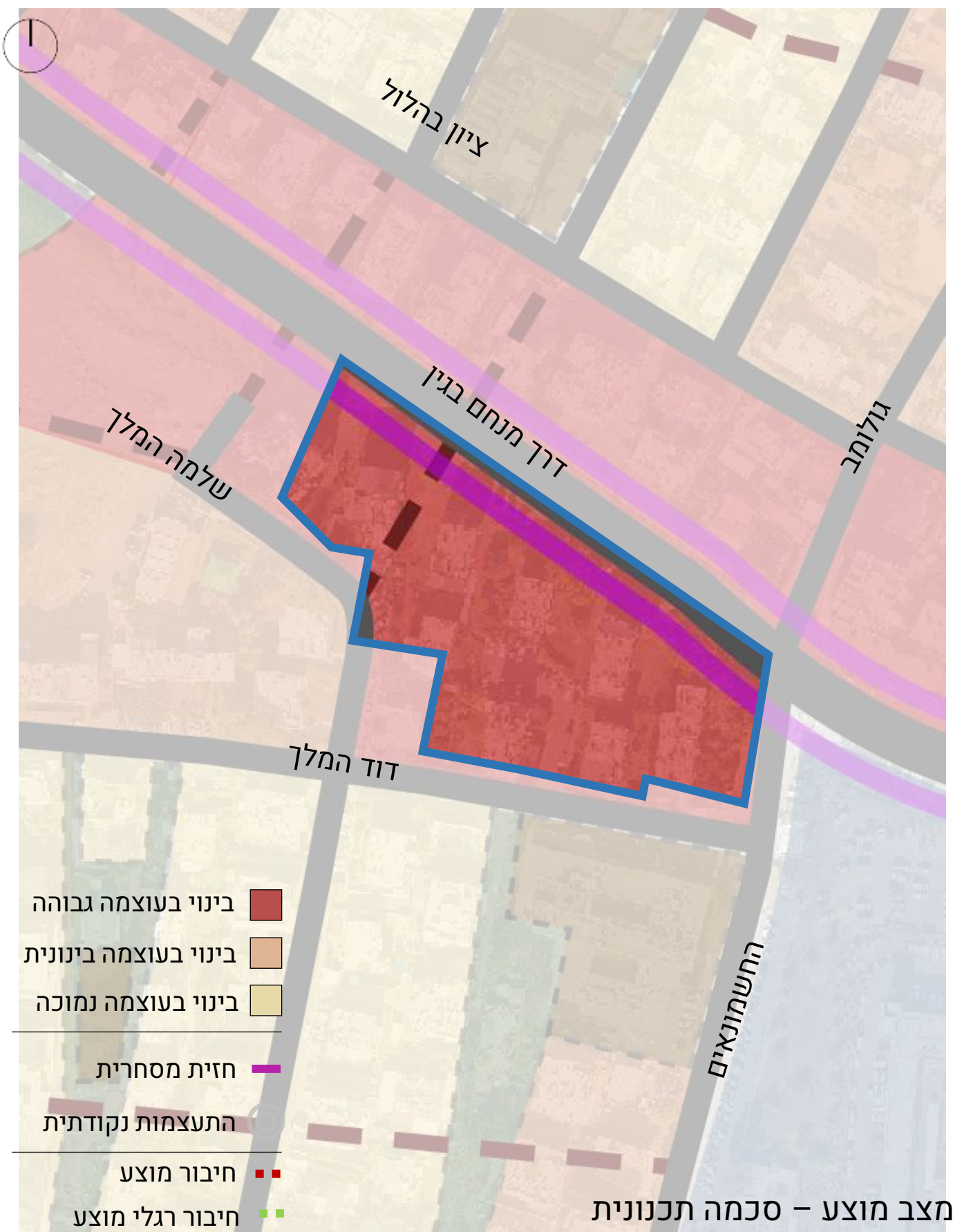


כרטיסית מתחם F2



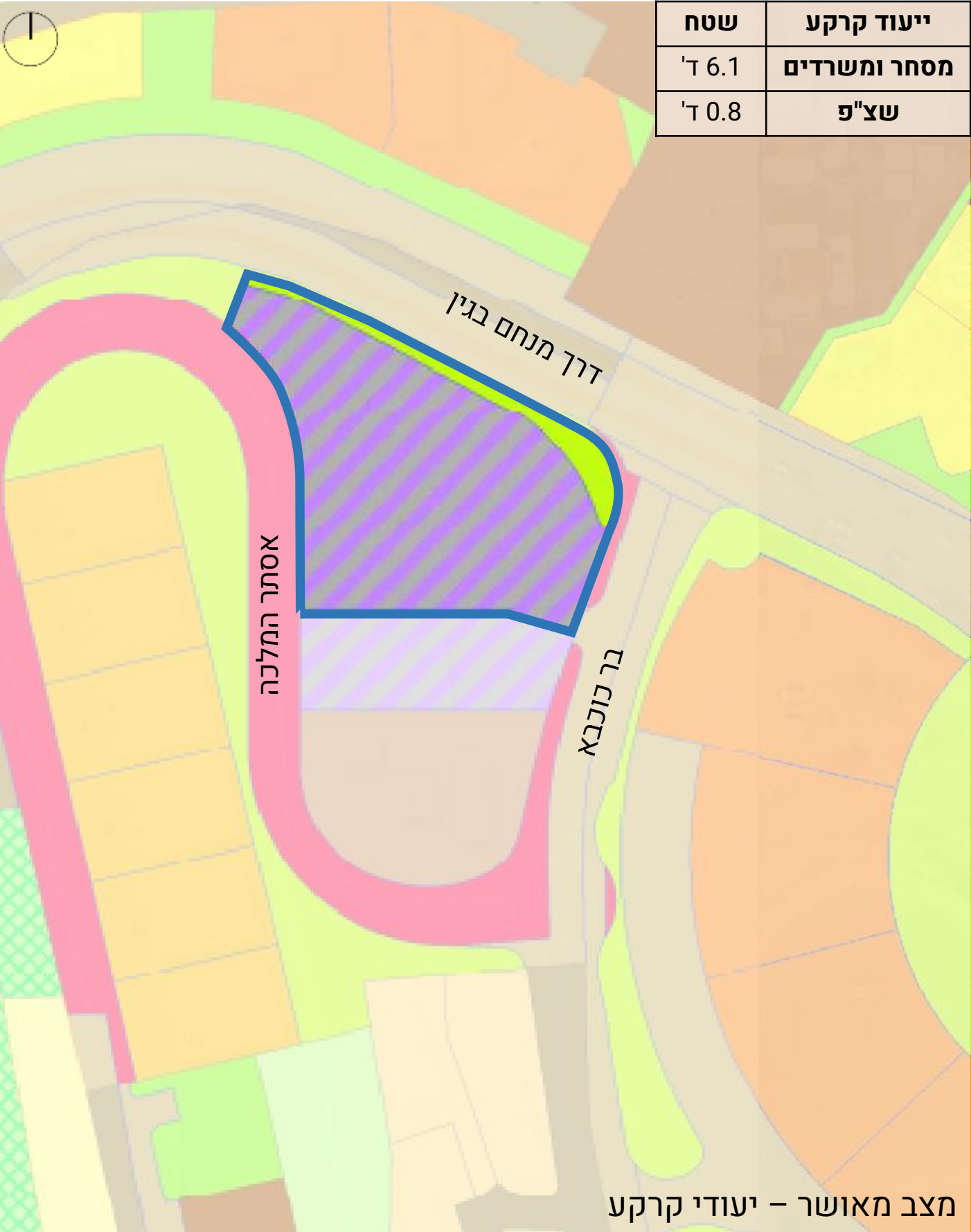
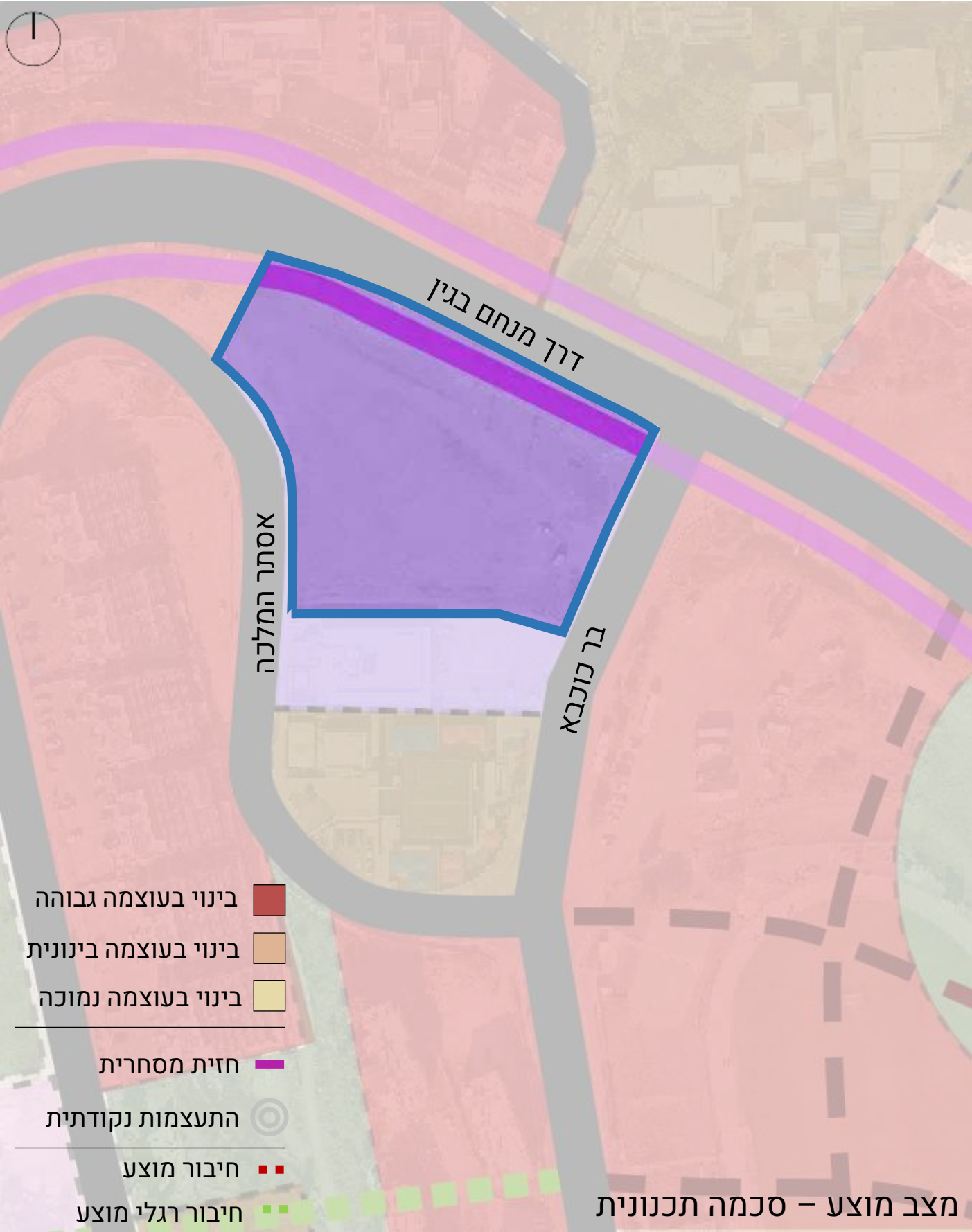
מצב קיים	
שטח המתחם	5.5 ד'
מס' יח"ד	66 יח"ד
צפיפות	13.5 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: __
מאפייני הבינוי	3 שיכוני רכבת בגובה 4 קומות 2 שיכוני H
הערות	קיימות תוספות בינוי
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם F3 – מתחם הזנק מוצע



מצב קיים	
שטח המתחם	8.3 ד'
מס' יח"ד	60 יח"ד
צפיפות	נטו: 8.1 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	2 שיכוני רכבת 5 מבני H
הערות	-
תוכניות מקודמות	-

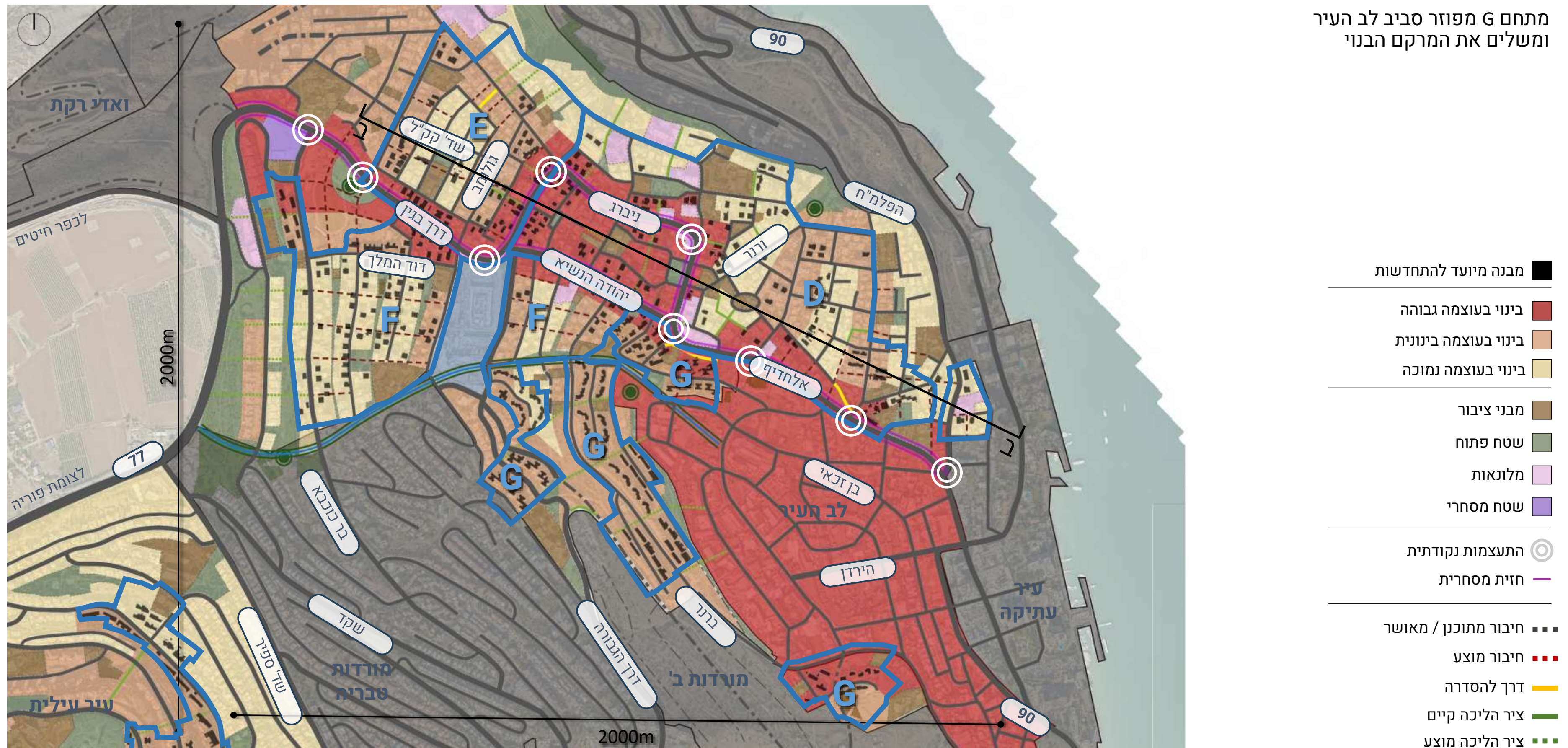
כרטיסית מתחם F-com



מצב קיים	
שטח המתחם	6.9 ד'
מס' יח"ד	ללא
צפיפות	ללא
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: __
מאפייני הבינוי	קרקע פרטית ריקה. זכויות מאושרות: מאושר: 2,000 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים ב-2 קומות.
הערות	מתחם לבחינה לאופציה כמנגון תועלות ציבוריות
תוכניות מקודמות	

עיר תחתית | סכמת עוצמות מצב מוצע

מתחם G מפוזר סביב לב העיר
ומשלים את המרקם הבנוי



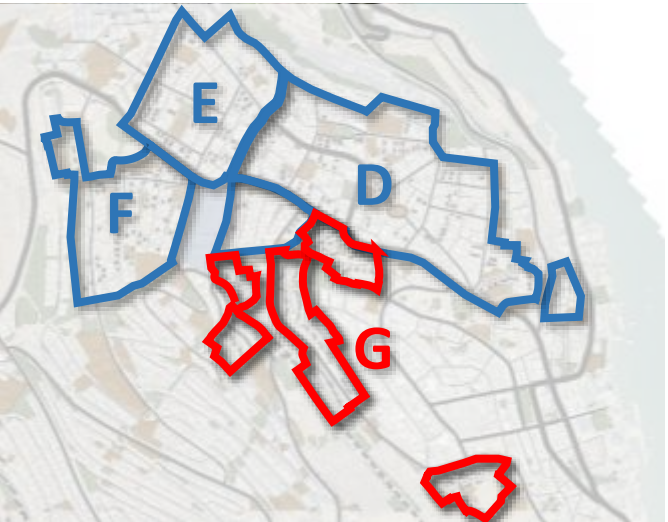
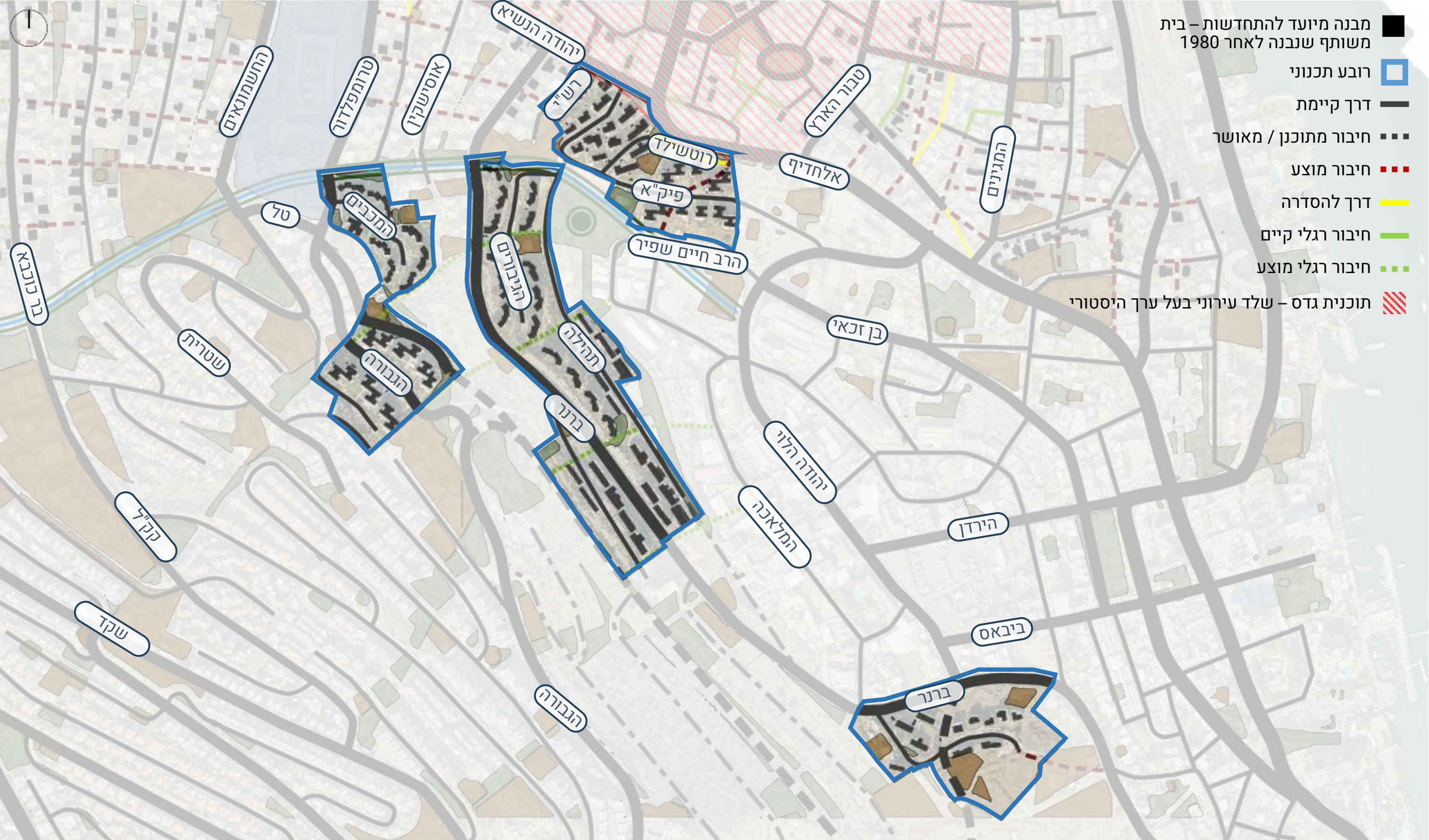
עיר תחתית | סכמת עוצמות מצב מוצע

מתחם G מפוזר סביב לב העיר
ומשלים את המרקם הבנוי



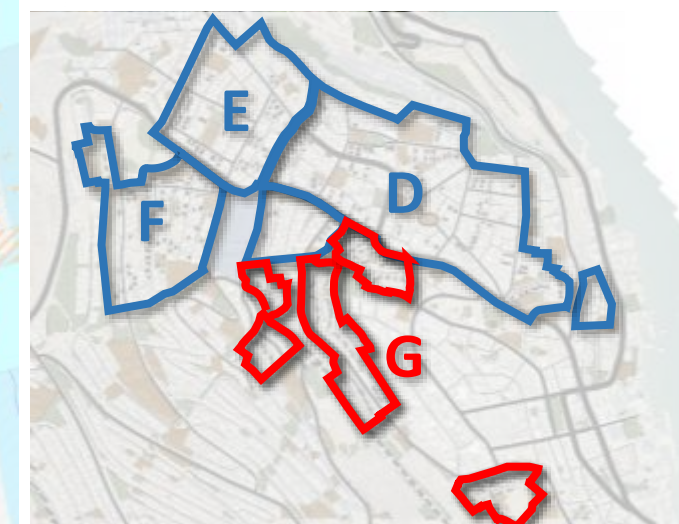
רובע G | שלד ציבורי קיים ומוצע

רובע D בשטח של כ-230 דונם וכולל כ-1,500 יח"ד המיועדות להתחדשות.



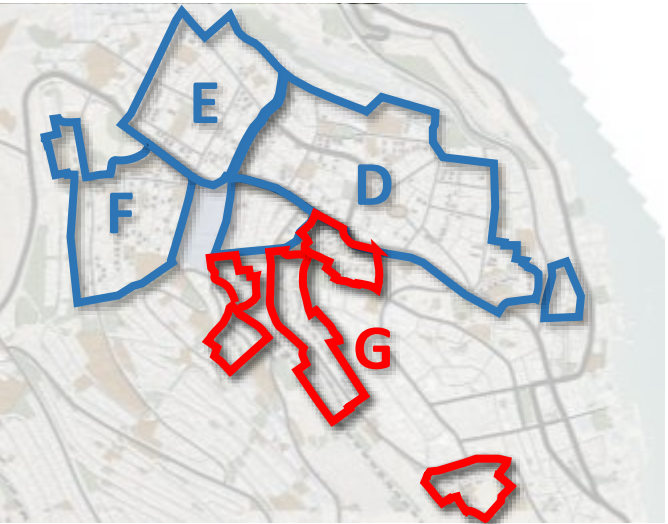
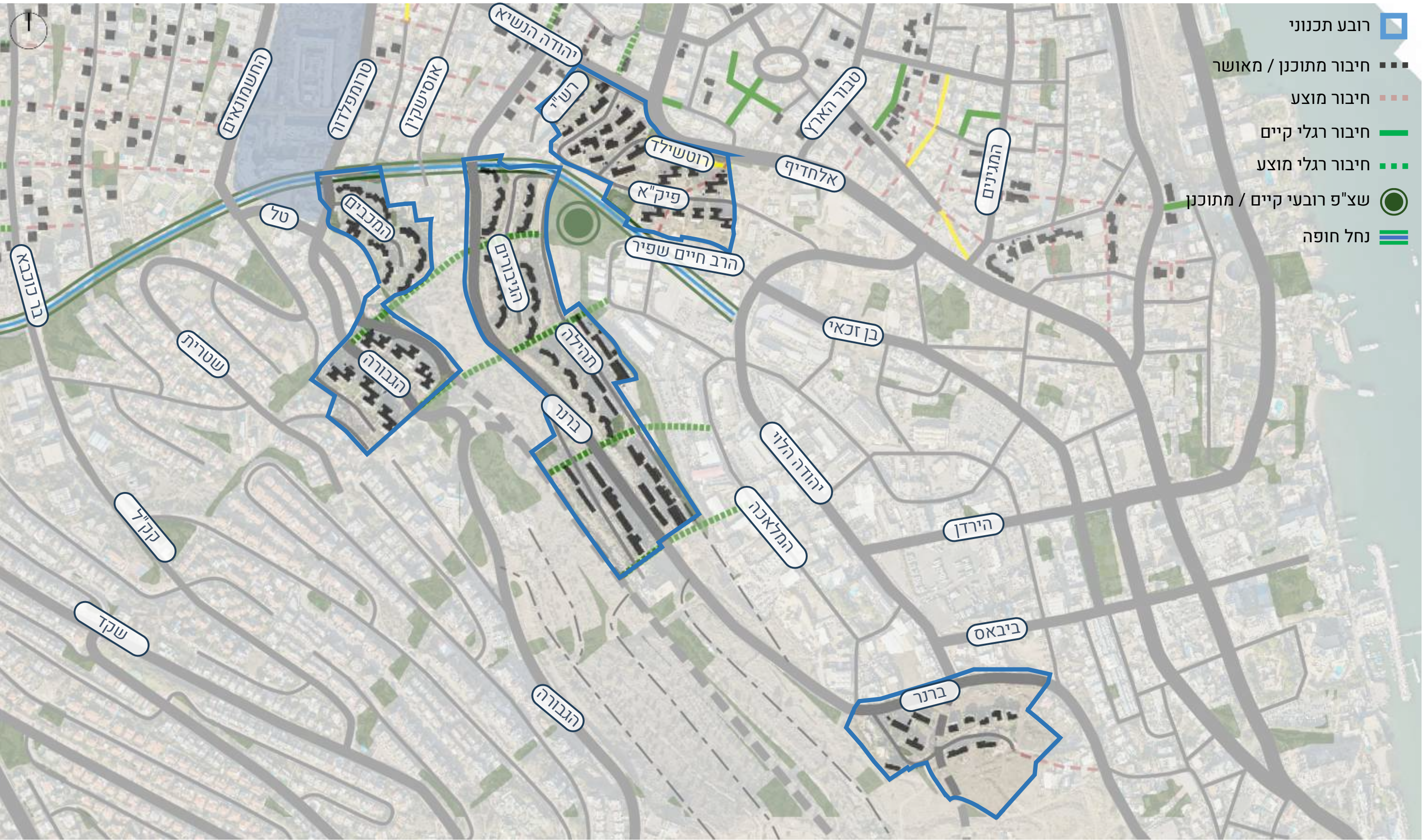
רובע G | יעודי קרקע מצב קיים

רובע D בשטח של כ-230 דונם
וכולל כ-1,500 יח"ד המיועדות
להתחדשות.



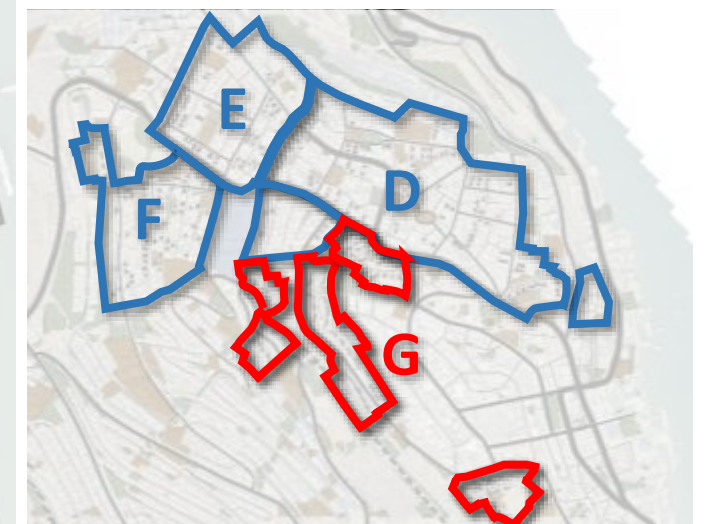
רובע G | שלד ירוק קיים ומוצע

רובע G בשטח של כ-230 דונם
וכלל כ-1,500 יח"ד המיועדות
להתחדשות.

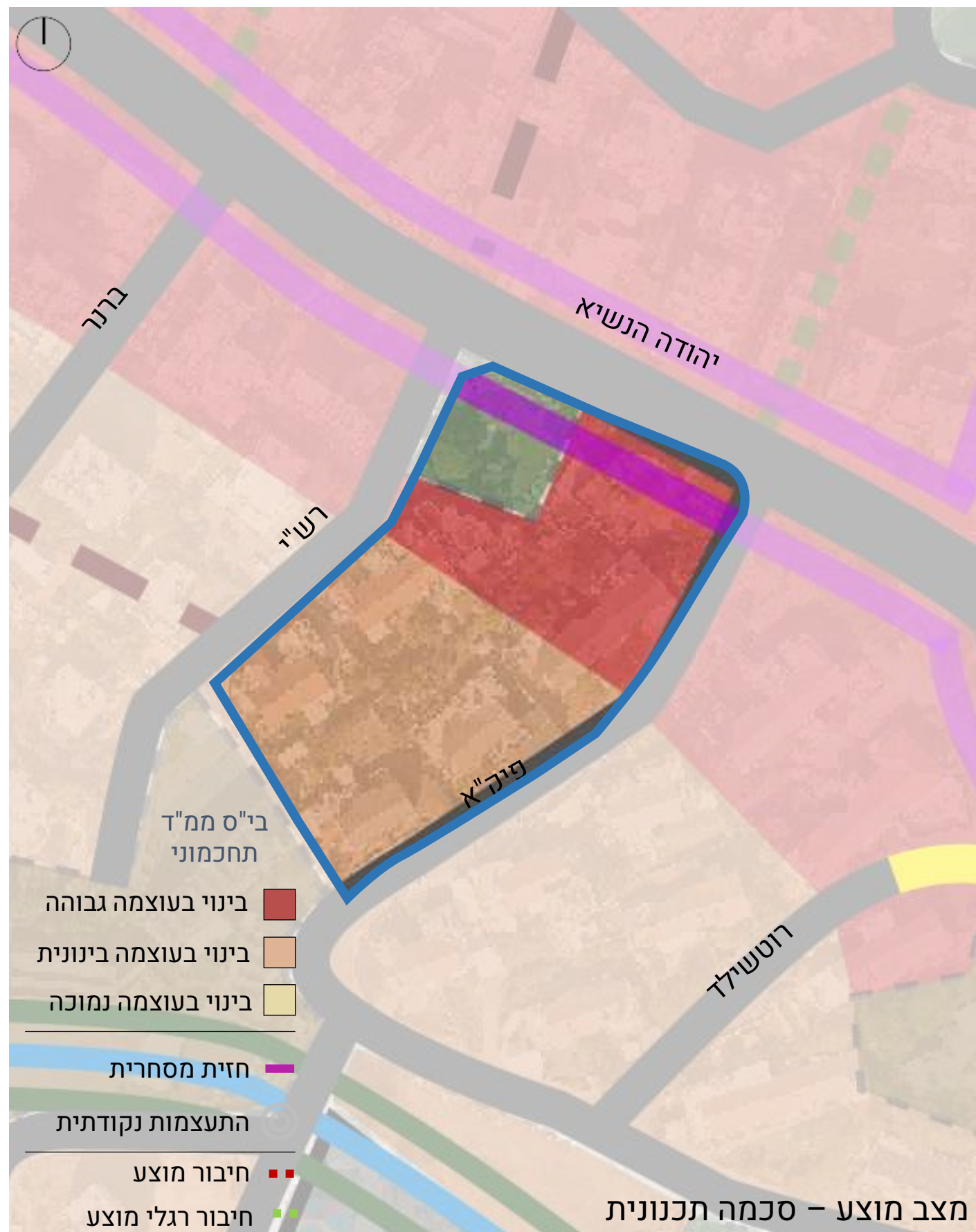


רובע G | סכמת עוצמות מצב מוצע

רובע ס בשטח של כ-230 דונם
וכולל כ-1,500 יח"ד המיועדות
להתחדשות.

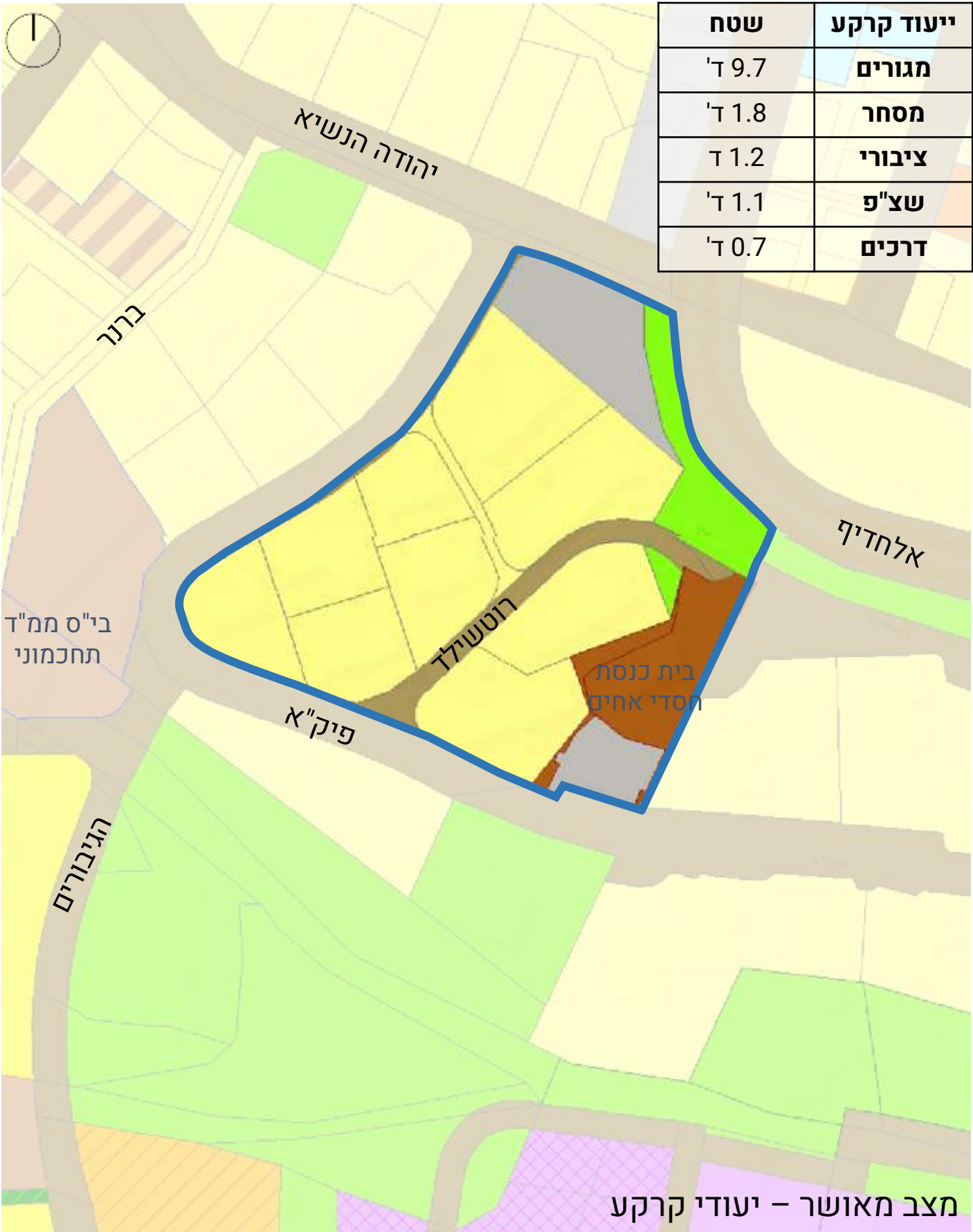
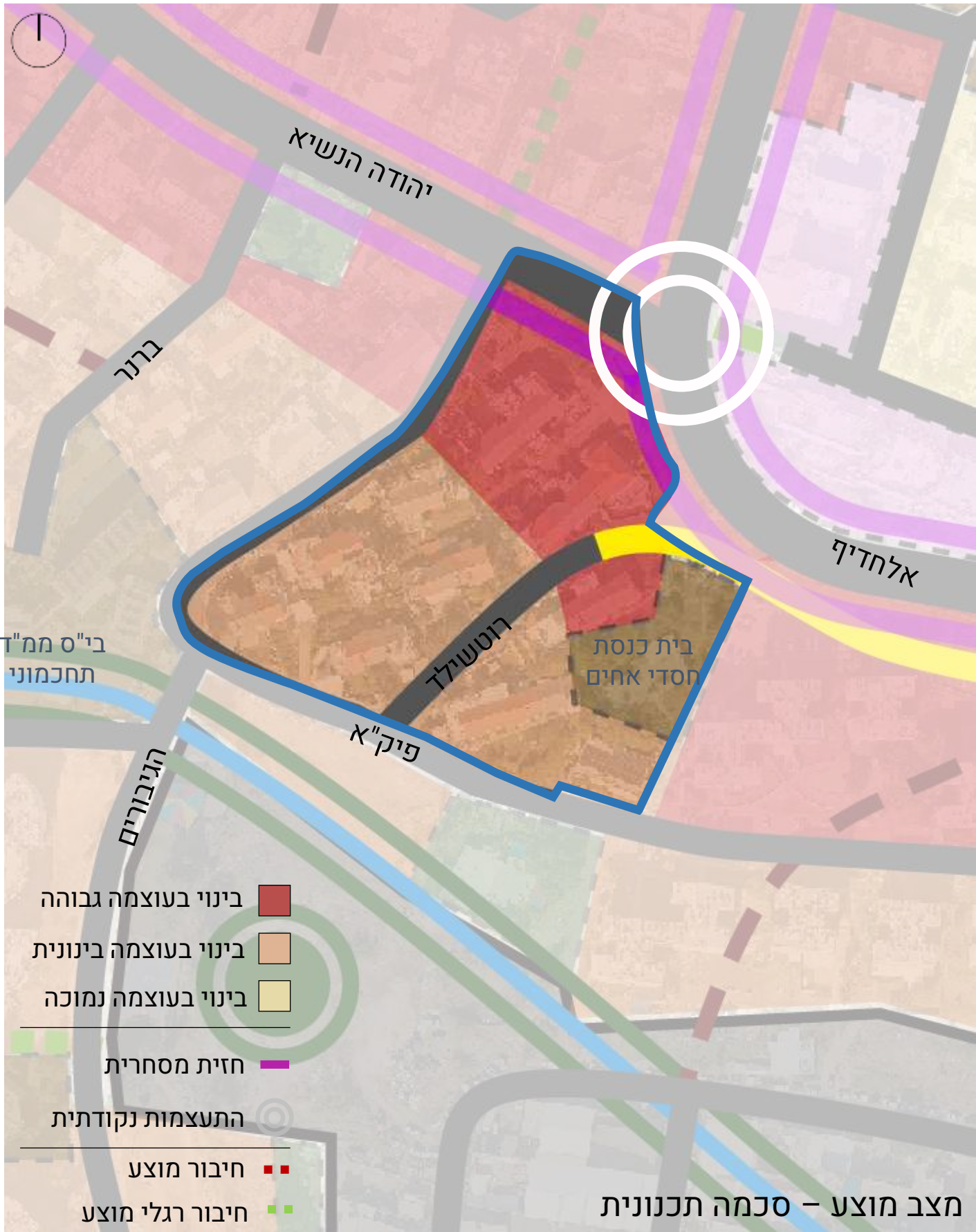


כרטיסית מתחם G1



מצב קיים	
שטח המתחם	6.8 ד'
מס' יח"ד	42 יח"ד
צפיפות	נטו: 6.1 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☐ Low ☐ moderate ☐ Moderate-High ☐ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☐ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☐ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	6 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספות בניה רבות
תוכניות מקודמות	

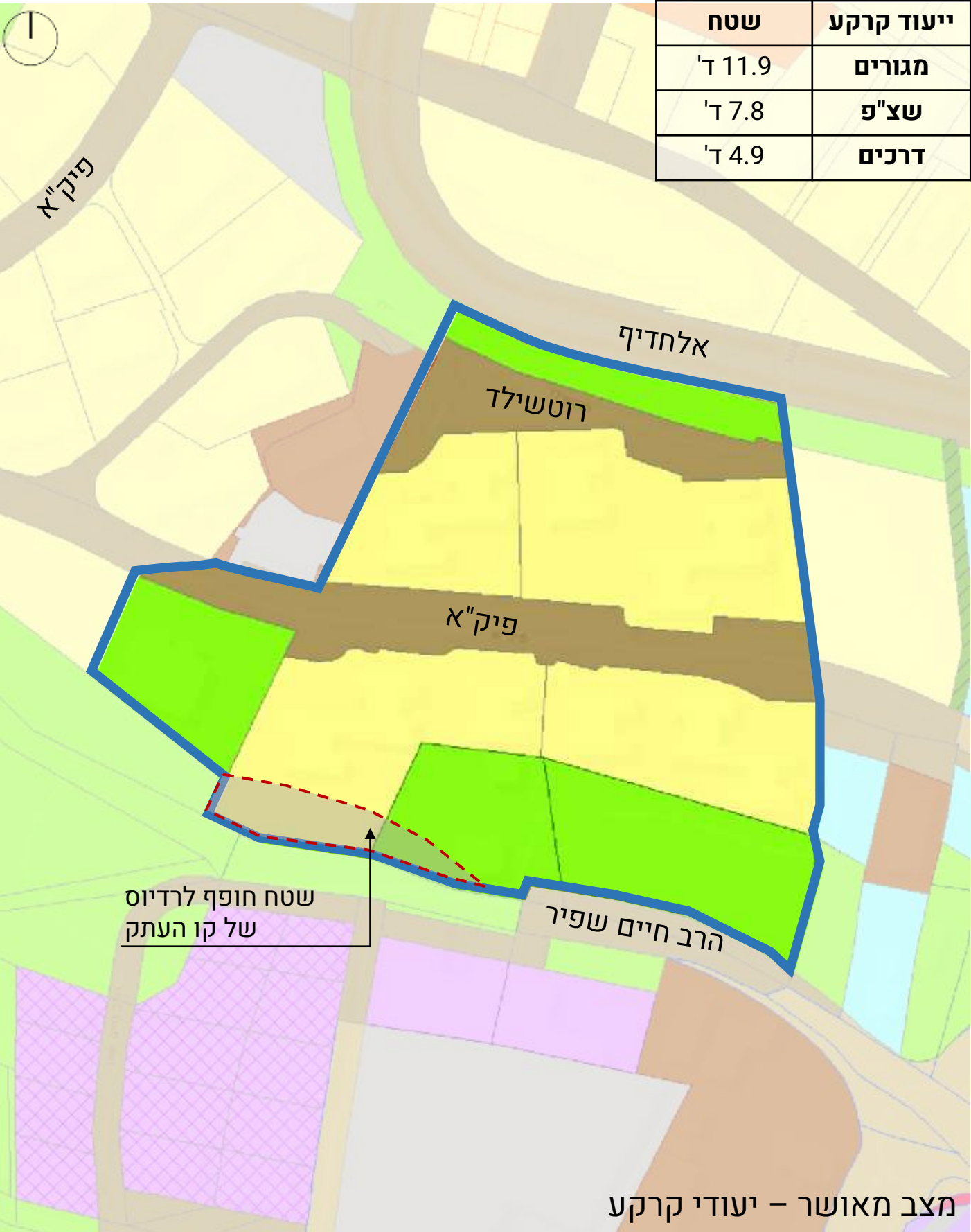
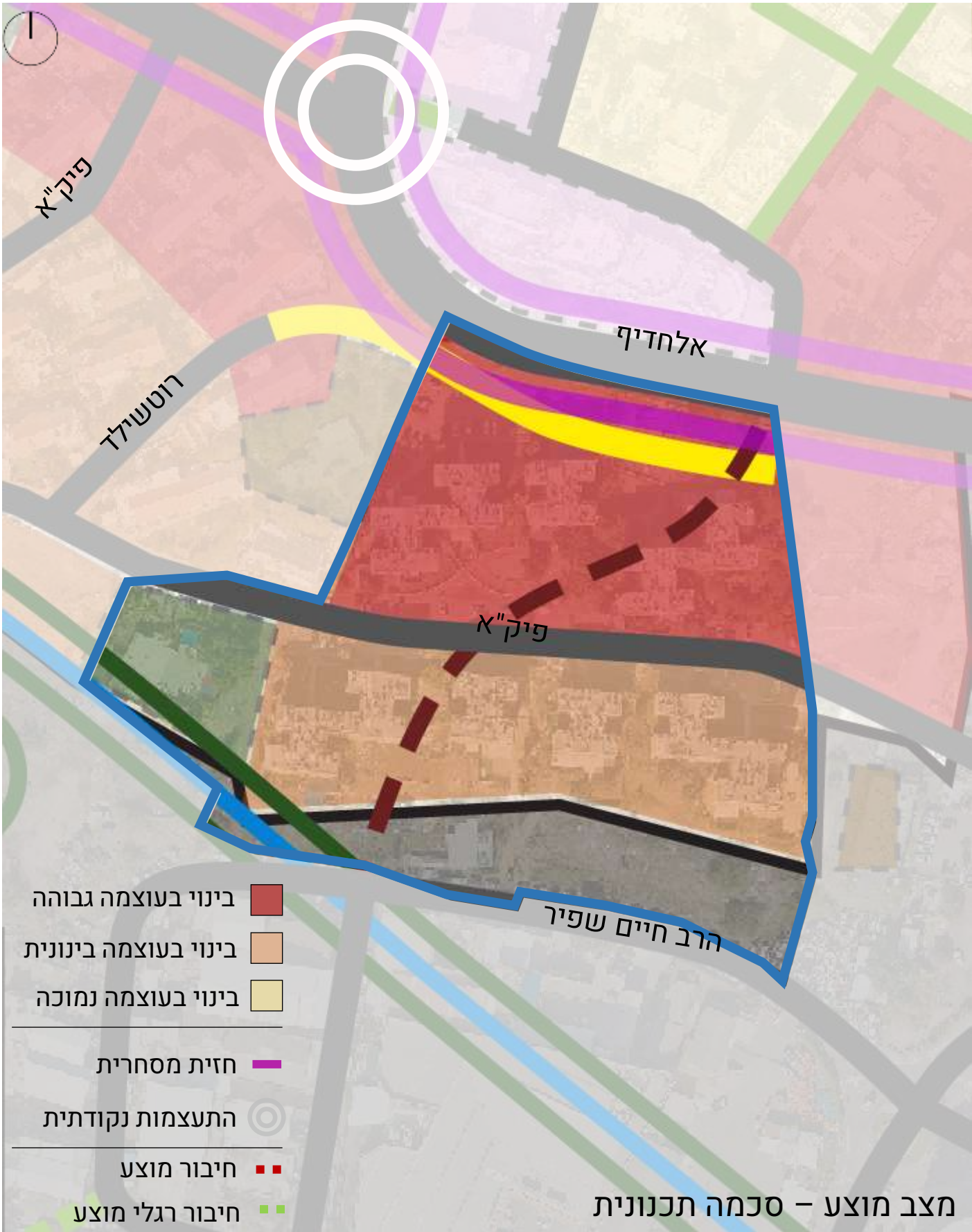
כרטיסית מתחם G2



שטח	ייעוד קרקע
9.7 ד'	מגורים
1.8 ד'	מסחר
1.2 ד'	ציבורי
1.1 ד'	שצ"פ
0.7 ד'	דרכים

מצב קיים	
שטח המתחם	14.7 ד'
מס' יח"ד	48 יח"ד
צפיפות	נטו: 4.9 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	9 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות - חלקה בייעוד מסחרי - בפועל מתפקדת כשצ"פ, חלקה מסחרית, חלקה בייעוד ציבורי
הערות	תוספות בניה רבות
תוכניות מקודמות	

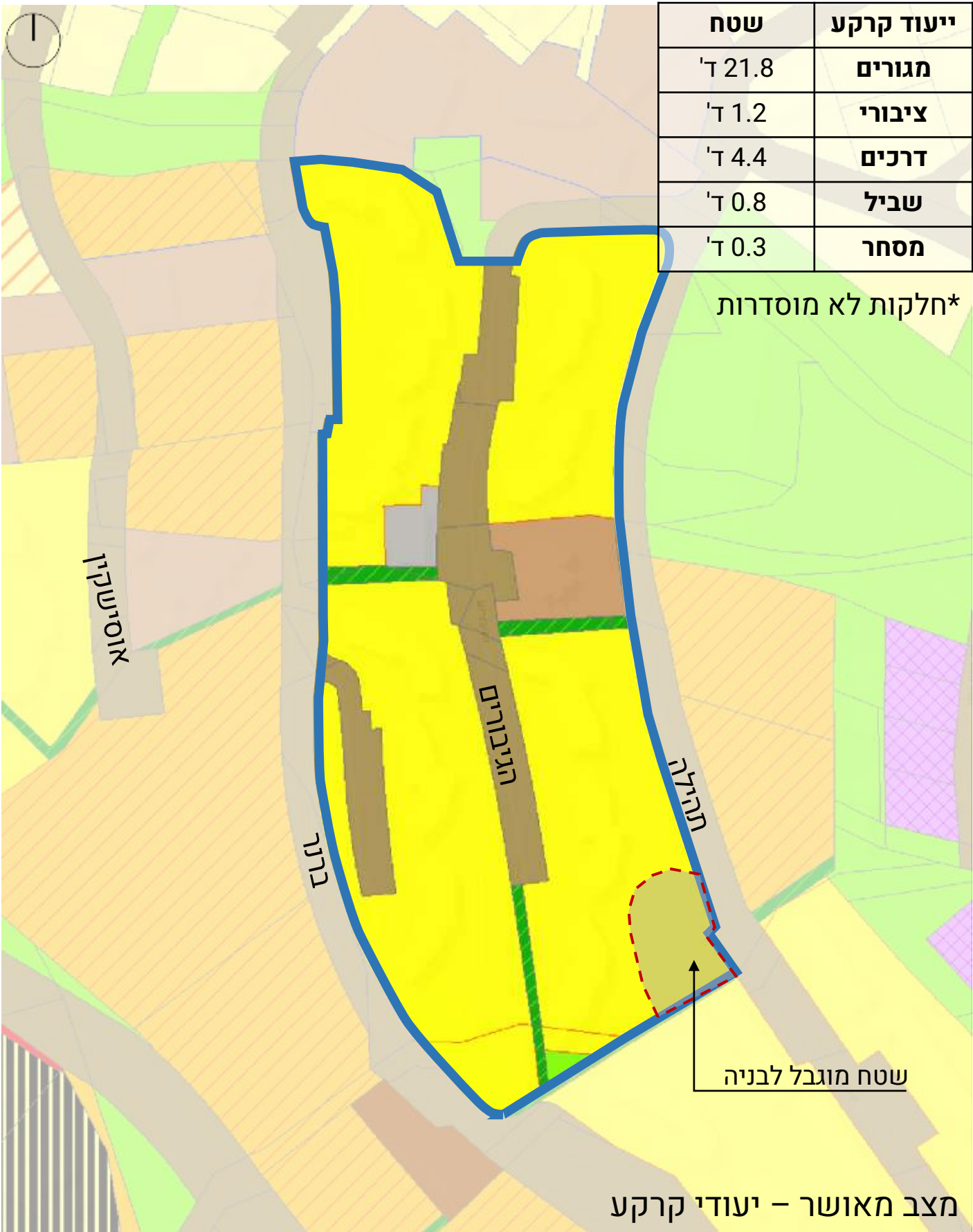
כרטיסית מתחם G3



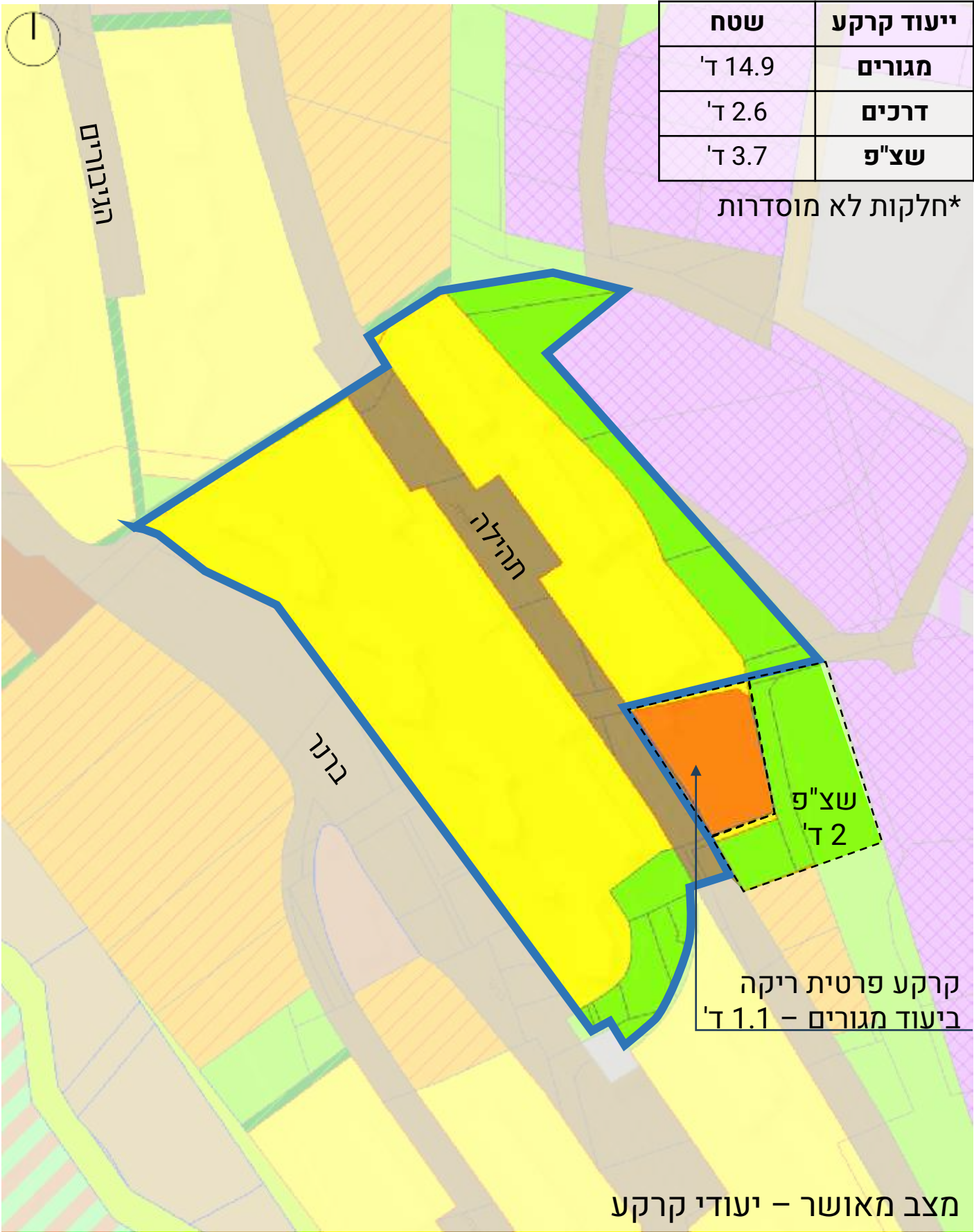
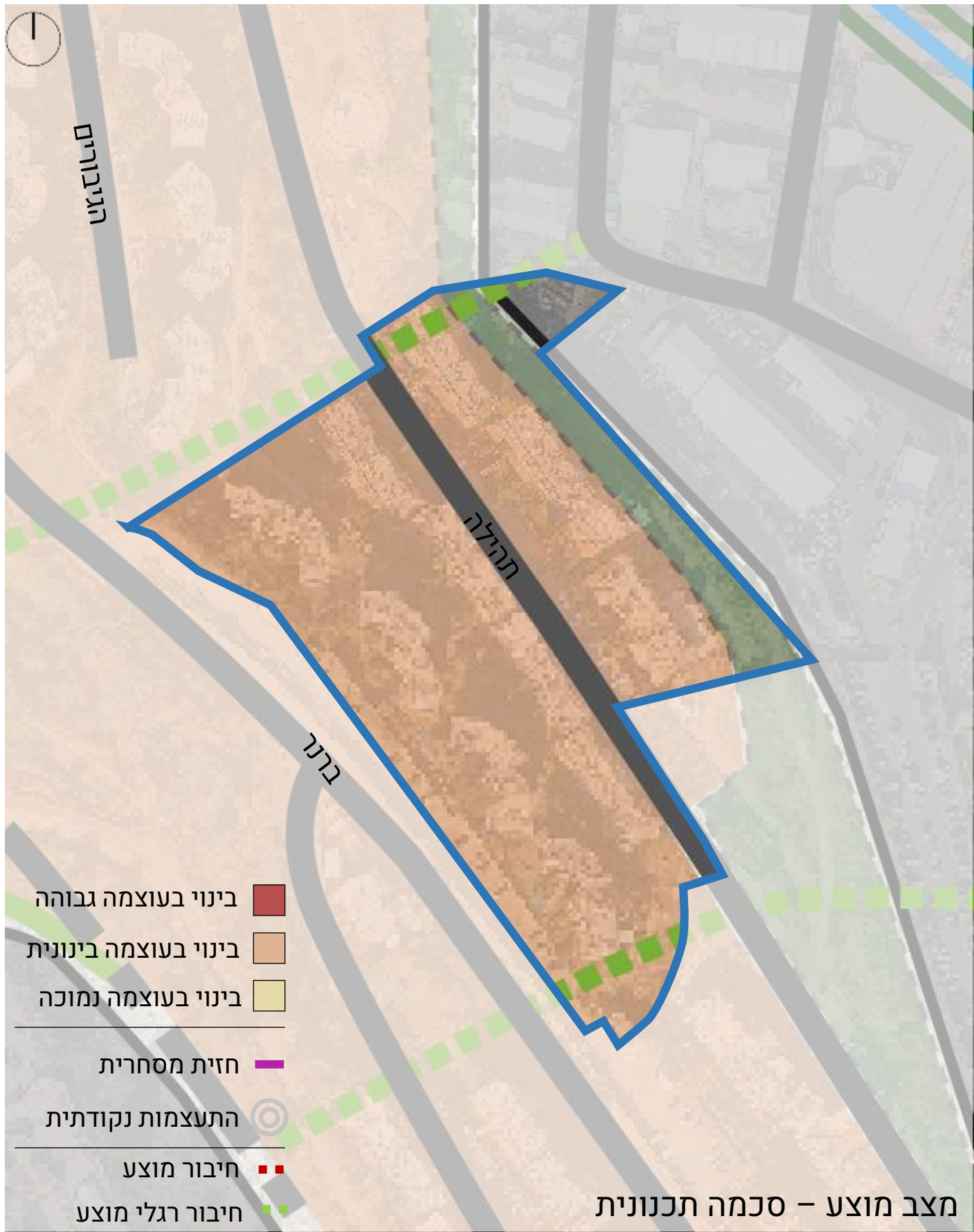
שטח	יעוד קרקע
11.9 ד'	מגורים
7.8 ד'	שצ"פ
4.9 ד'	דרכים

מצב קיים	
שטח המתחם	24.6 ד'
מס' יח"ד	264 יח"ד
צפיפות	נטו: 22 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	7 שיכונים H בגובה 7 קומות
הערות	
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם G4



מצב קיים	
שטח המתחם	28.5 ד'
מס' יח"ד	208 יח"ד
צפיפות	נטו: 9.5 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה היא שקיים תא שטח מוגבל בבניה
מאפייני הבינוי	11 שיכונים בגובה 5 קומות, מבנה ציבור בן קומה 1, מבנה מסחרי בן 2 קומות המשמש כגן ילדים ובית כנסת
הערות	
תוכניות מקודמות	מקודמת תוכנית בשלבי התנעה ראשוניים

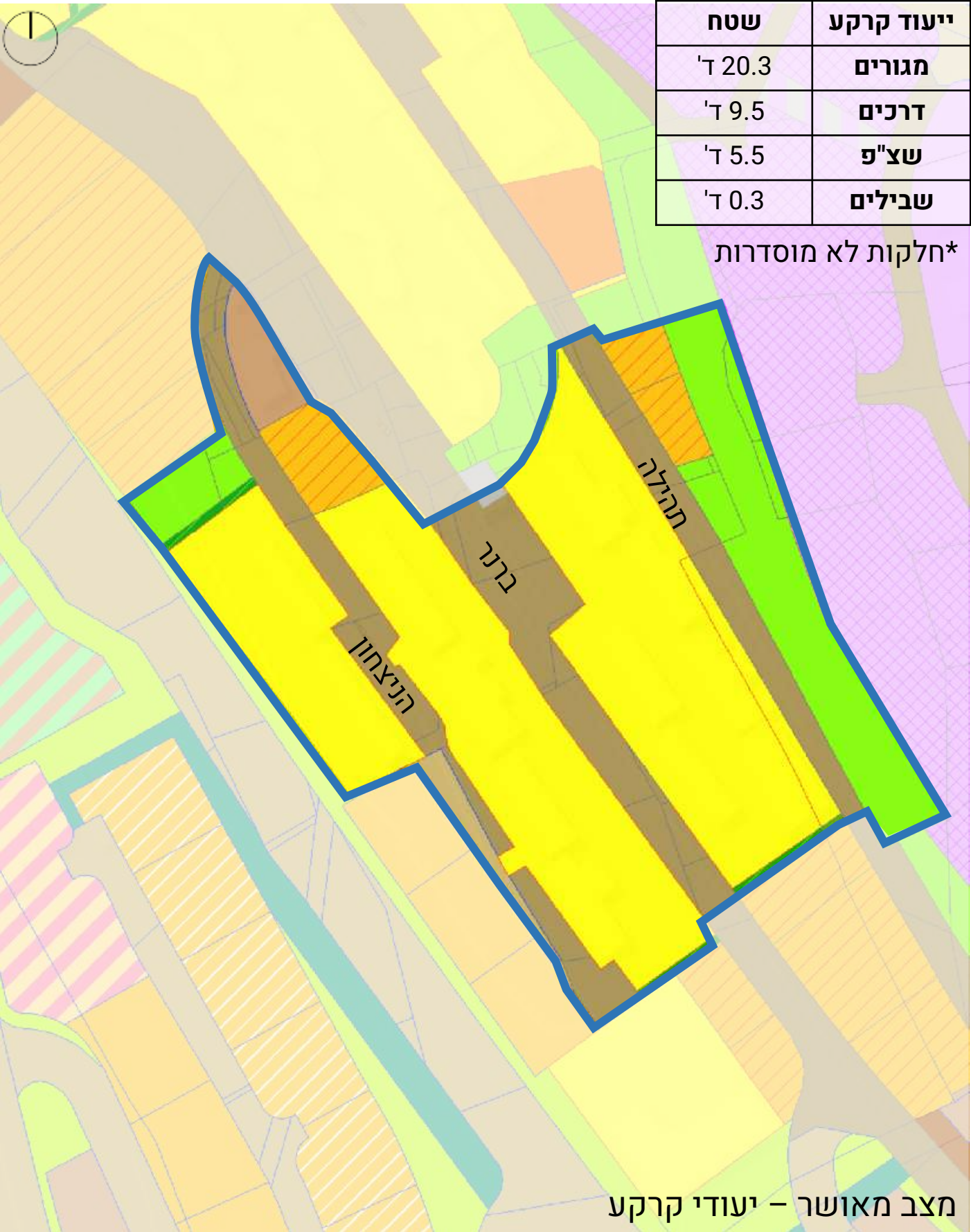


שטח	ייעוד קרקע
14.9 ד'	מגורים
2.6 ד'	דרכים
3.7 ד'	שצ"פ

*חלקות לא מוסדרות

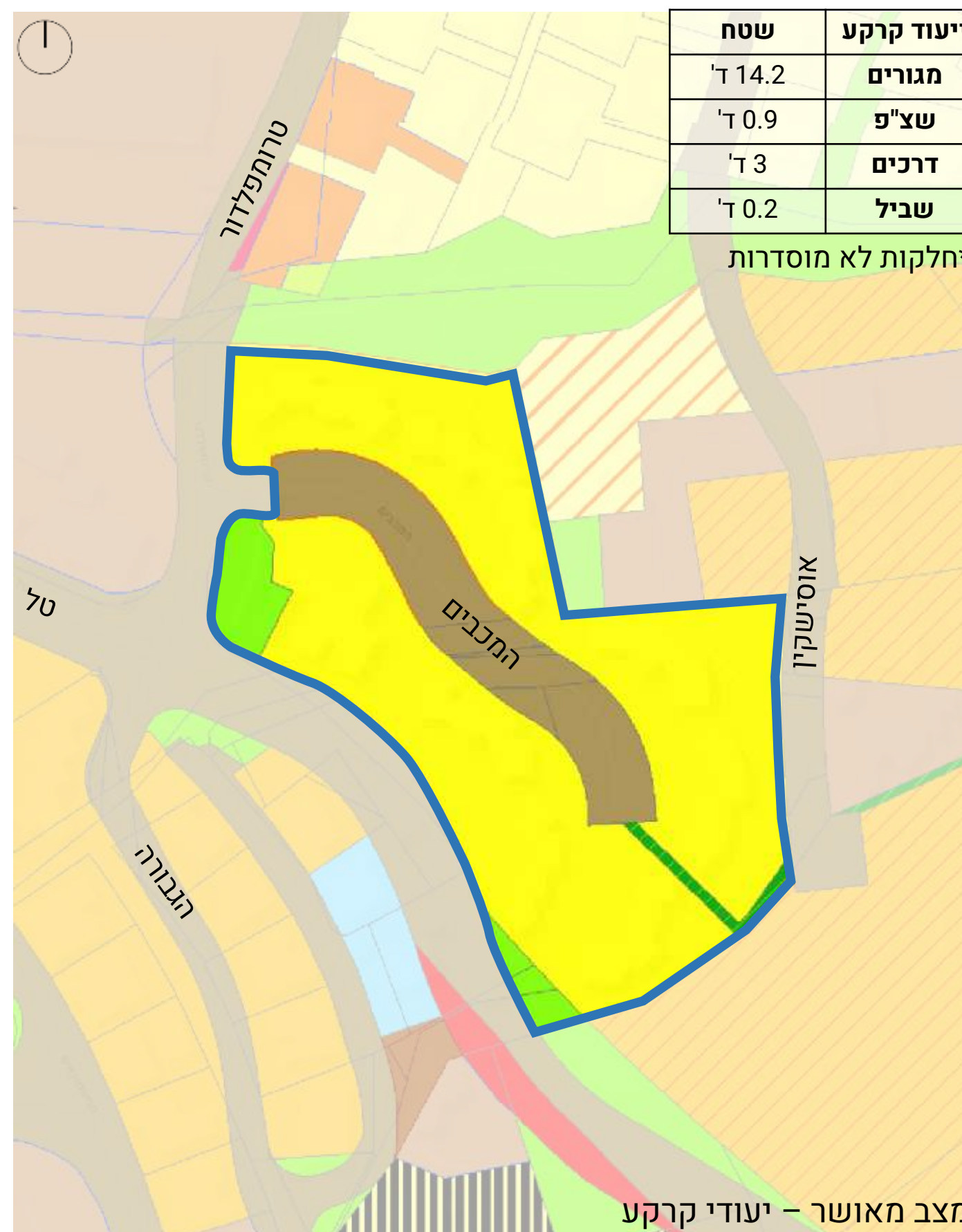
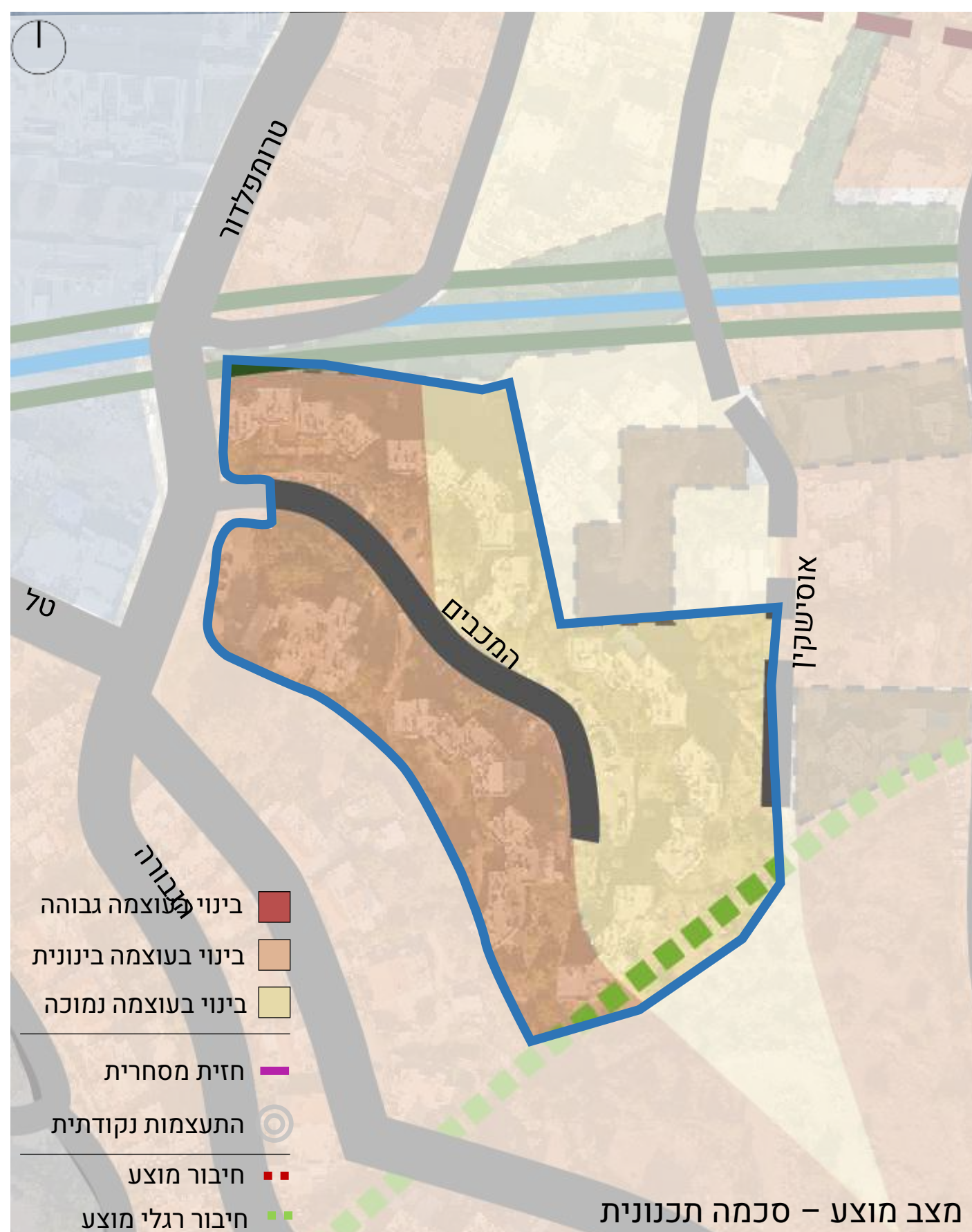
מצב קיים	
שטח המתחם	21.2 ד'
מס' יח"ד	196 יח"ד
צפיפות	נטו: 13.1 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: _____
מאפייני הבינוי	11 שיכונים, בשני טיפוסים שונים בעלי 4 ו-5 קומות
הערות	ניתן לשלב קרקע פרטית ריקה ביעוד מגורים בשטח 1.1 ד', ואיתה שצ"פ בשטח 2 ד'
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם G6

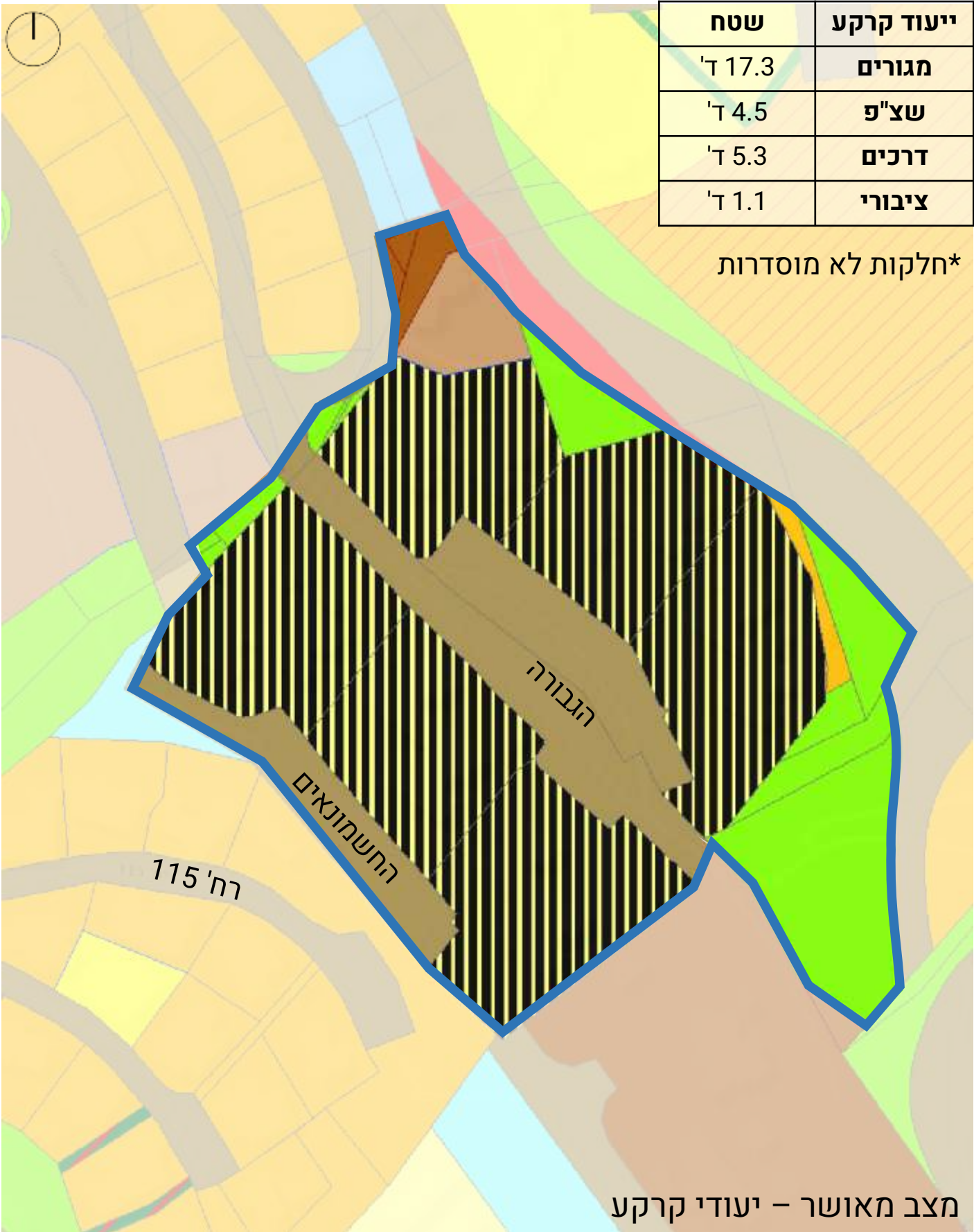
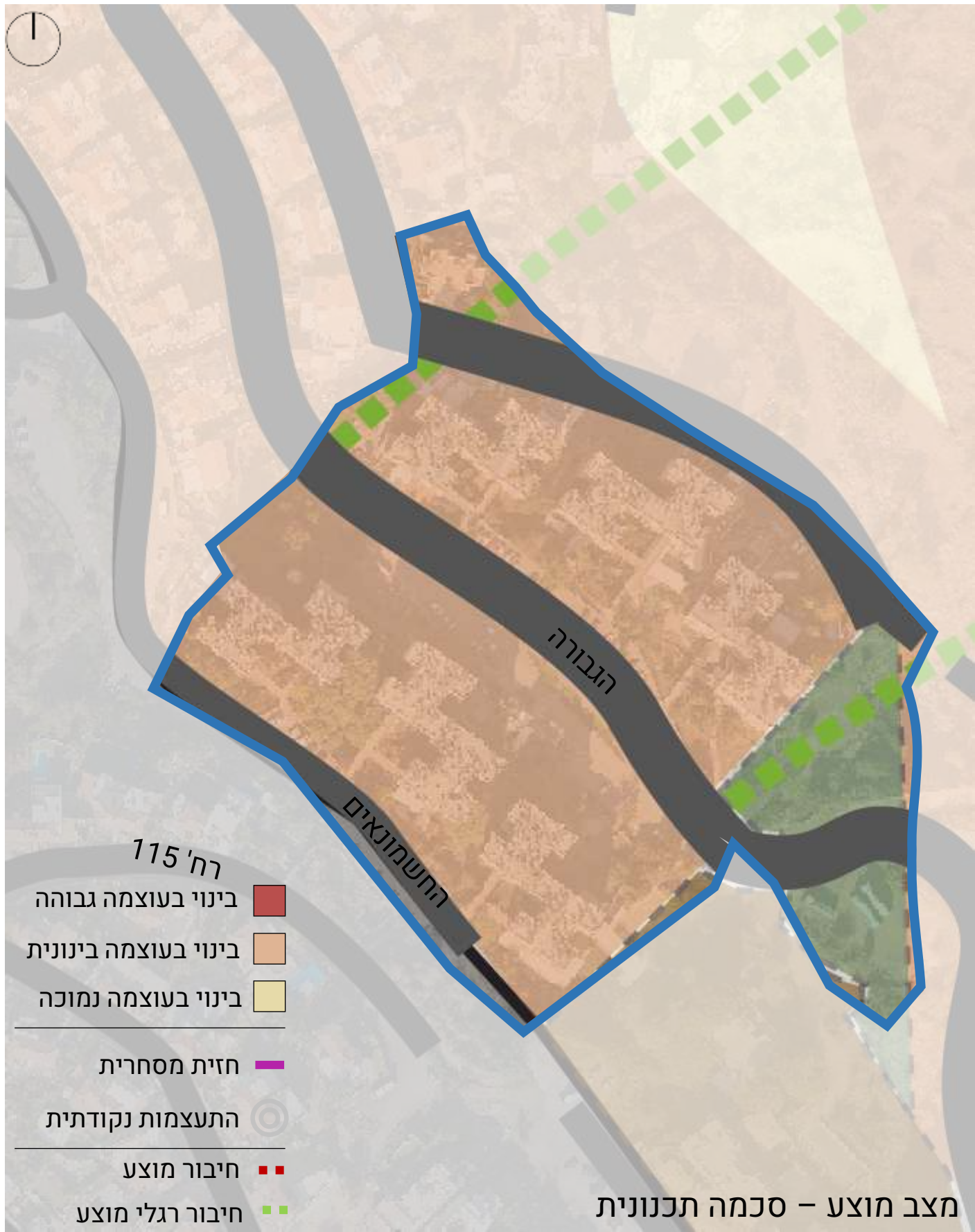


מצב קיים	
שטח המתחם	35.6 ד'
מס' יח"ד	224 יח"ד
צפיפות	נטו: 11 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה:___
מאפייני הבינוי	12 שיכוני רכבת בני 3-4 קומות
הערות	בחלק מהמבנים תוספות בניה רבות. חלקות ביעוד מגורים א' בשטח 1.9 ד' הינן ריקות ובעלות פרטיות.
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם G7



מצב קיים	
שטח המתחם	18.3 ד'
מס' יח"ד	120 יח"ד
צפיפות	נטו: 8.4 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	8 שיכונים בגובה 5 קומות
הערות	
תוכניות מקודמות	

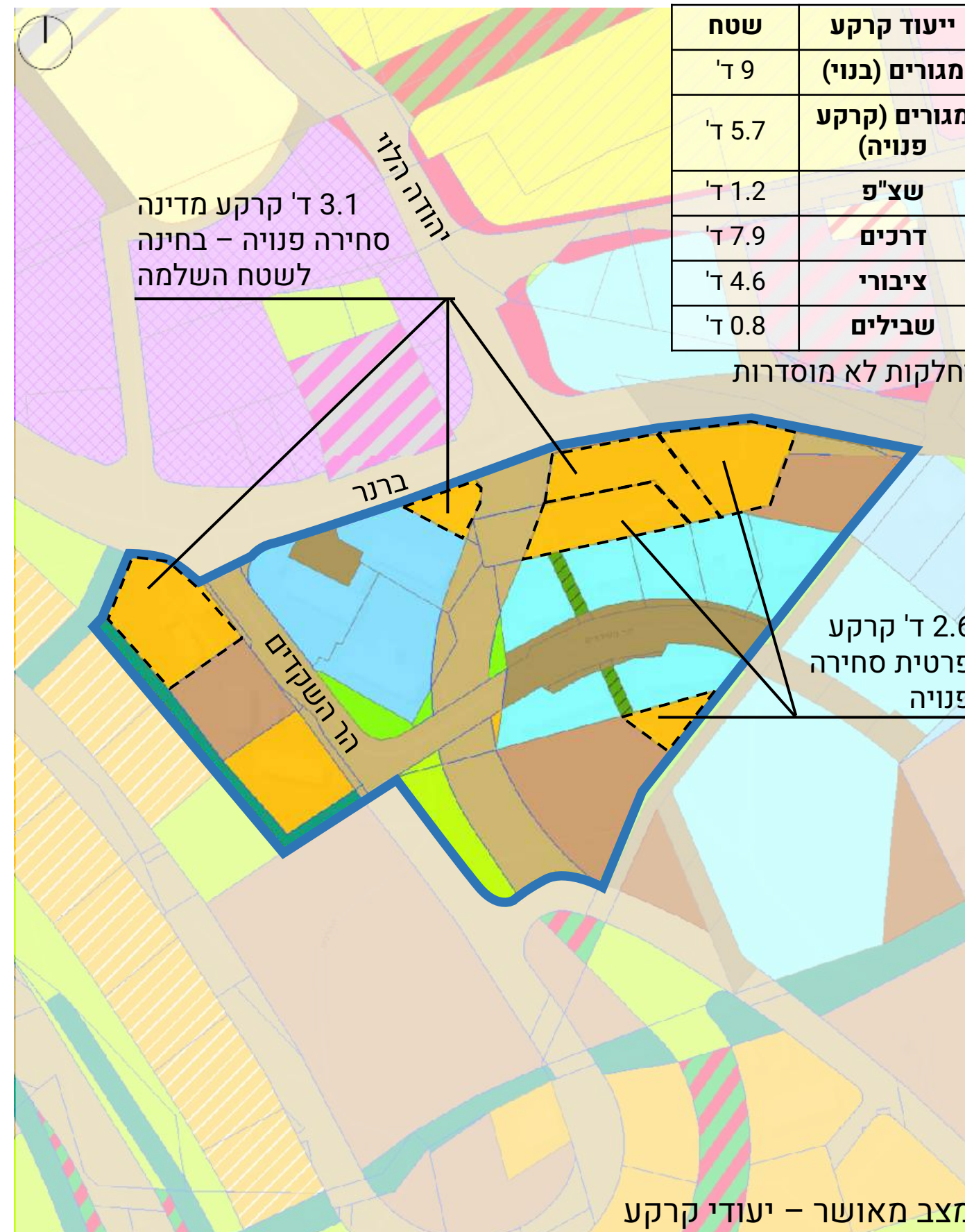
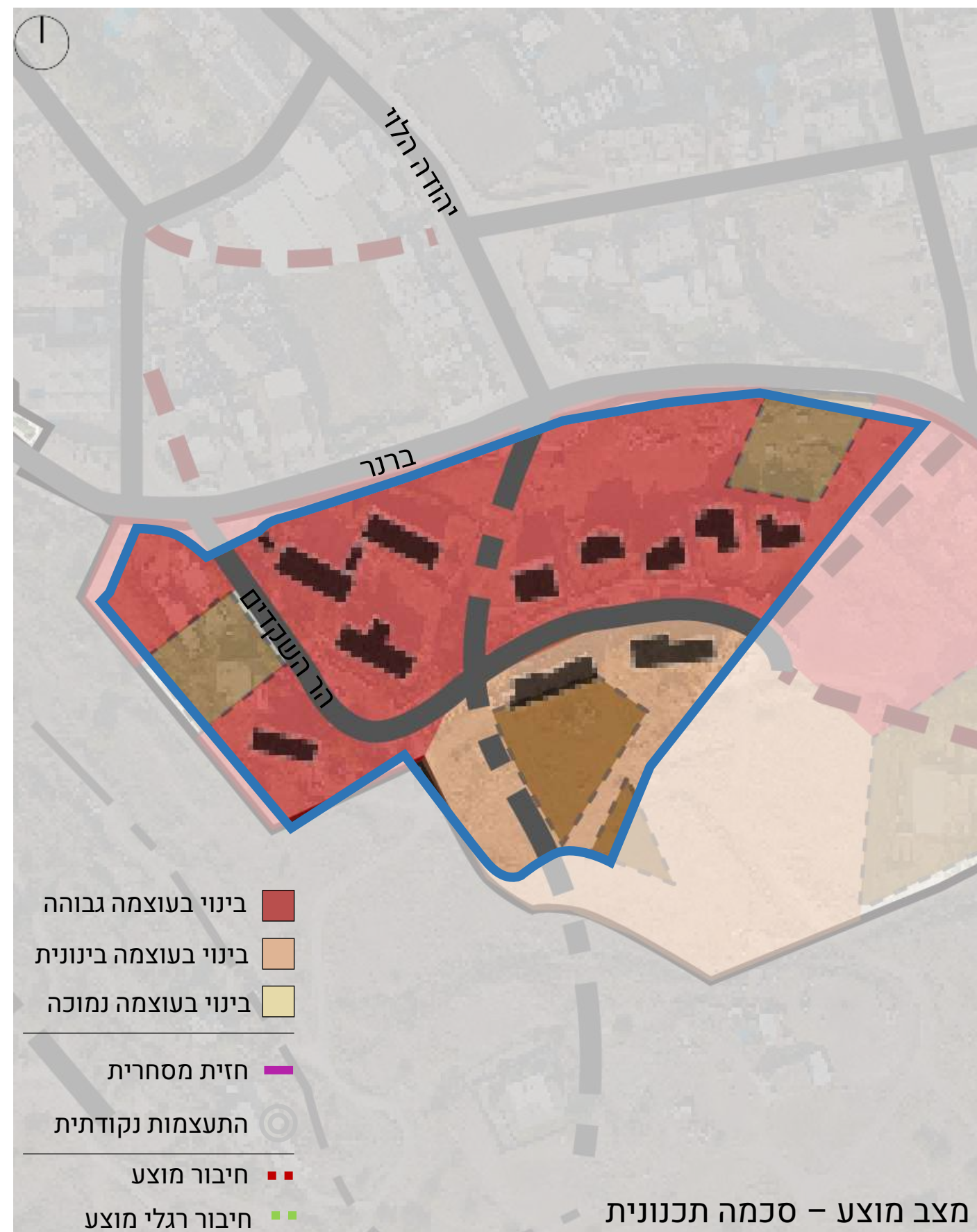


שטח	יעוד קרקע
17.3 ד'	מגורים
4.5 ד'	שצ"פ
5.3 ד'	דרכים
1.1 ד'	ציבורי

*חלקות לא מוסדרות

מצב קיים	
שטח המתחם	28.2 ד'
מס' יח"ד	336 יח"ד
צפיפות	נטו: 19.4 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: __
מאפייני הבינוי	6 שיכוני H בגובה 6 קומות
הערות	
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם G9

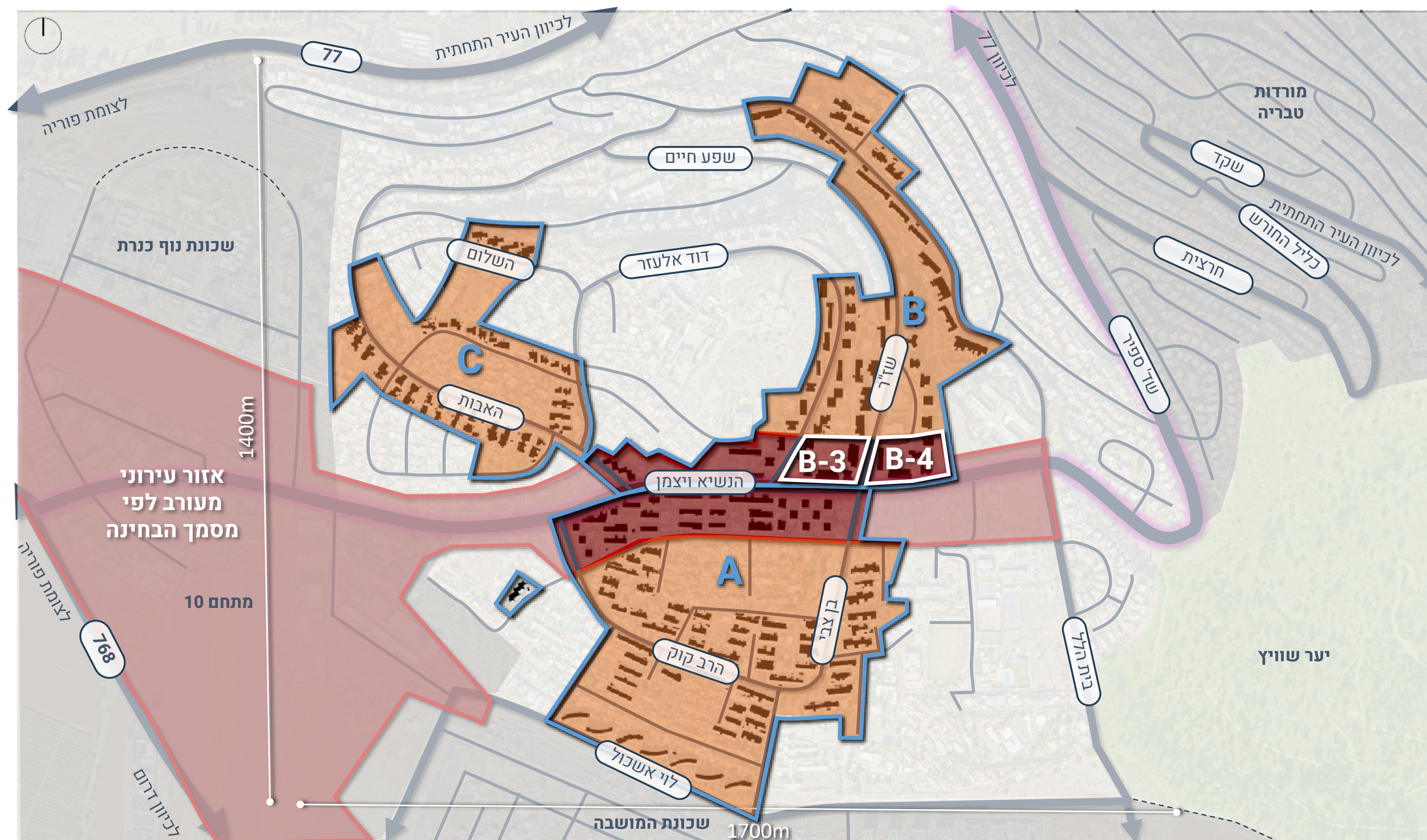


מצב קיים	
שטח המתחם	30.5 ד'
מס' יח"ד	78 יח"ד
צפיפות	8.6 יח"ד/ד' (נטו מגורים בנוי)
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע על חלק מתוך המתחם, שממצאה היא שאין מניעה לבנות בתא השטח שנבחן
מאפייני הבינוי	5 שיכוני H בגובה 4 קומות, 6 שיכוני רכבת בגובה 3-4 קומות
הערות	3.1 ד' קרקע מדינה סחירה פנויה – בחינה לשטח השלמה
תוכניות מקודמות	

מתחמי הזנק

איתור מתחמים במיקומים אורבניים מתאימים
הצעה לבינוי

עיר עילית | איתור מתחמי הזנק



מוצעים בעיר התחתית ובעיר העילית יחד תוספת של 3,000 יח"ד במתחמי הזנק.

בתוך תחום החיפוש אותרו המתחמים בעלי הפוטנציאל הגבוה למימוש ההתחדשות.

ניתן לגבש מתחם הזנק בכל מקום במסגרת תחום החיפוש בתנאים הבאים:

- על ציר ראשי
- גבול התכנון מתייחס לרשת הקיימת והמוצעת
- בגודל של 3 ד' לפחות
- יכלל במכסת ה-3,000 יח"ד

תחום להתחדשות

תחום חיפוש מתחמי הזנק

מבנה מיועד להתחדשות - בית משותף שנבנה לאחר 1980

רובע תכנוני

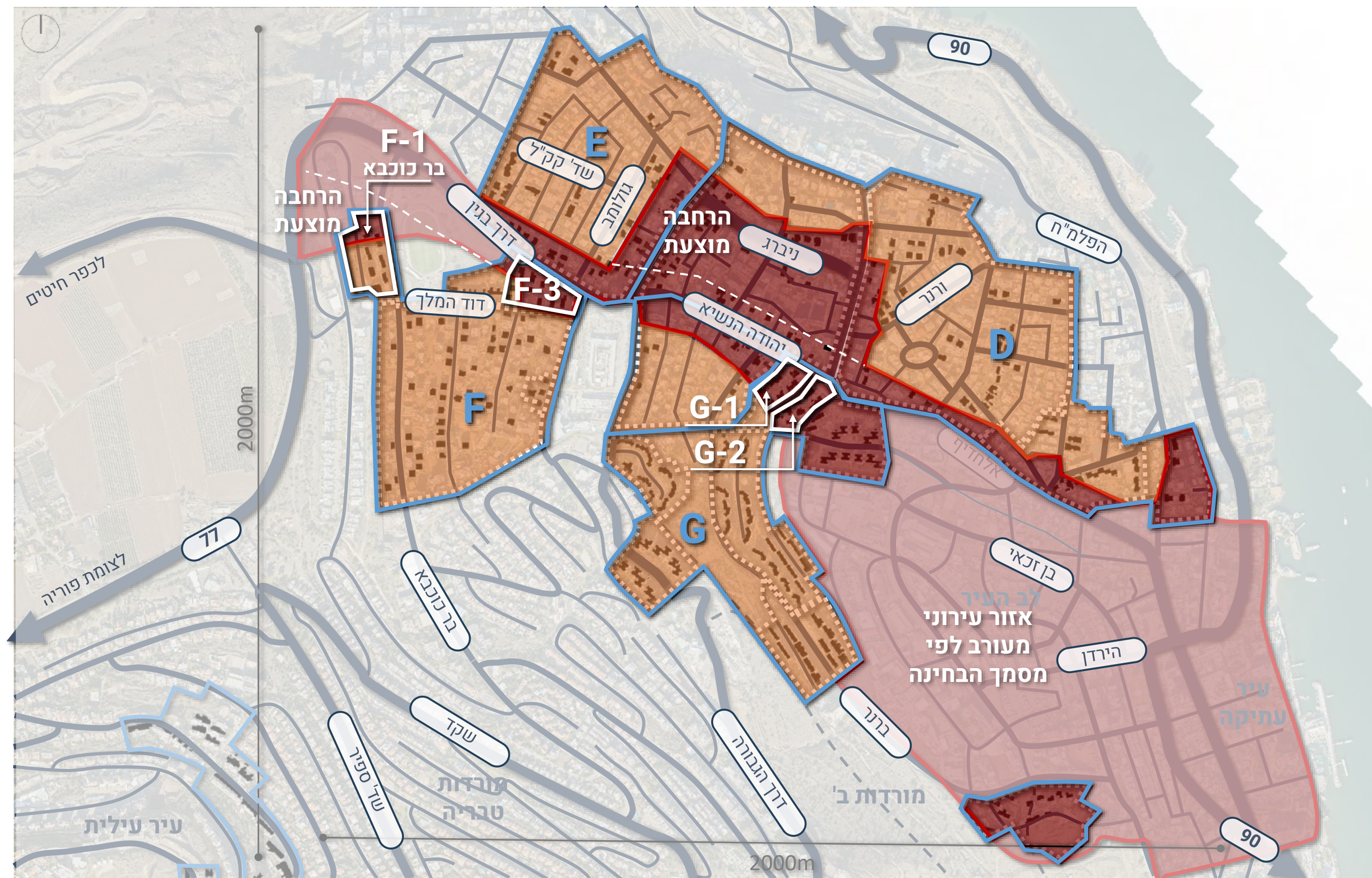
עיר תחתית | איתור מתחמי הזנק

מוצעים בעיר התחתית ובעיר העילית יחד תוספת של 3,000 יח"ד במתחמי הזנק.

בתוך תחום החיפוש אותרו
המתחמים בעלי הפוטנציאל
הגבוה למימוש ההתחדשות.

ניתן לגבש מתחם הזנק בכל
מקום במסגרת תחום החיפוש
בתנאים הבאים:

- על ציר ראשי
- גבול התכנון מתייחס
- לרשת הקיימת והמוצעת
- בגודל של 3 ד' לפחות
- יכלל במכסת ה-3,000 יח"ד



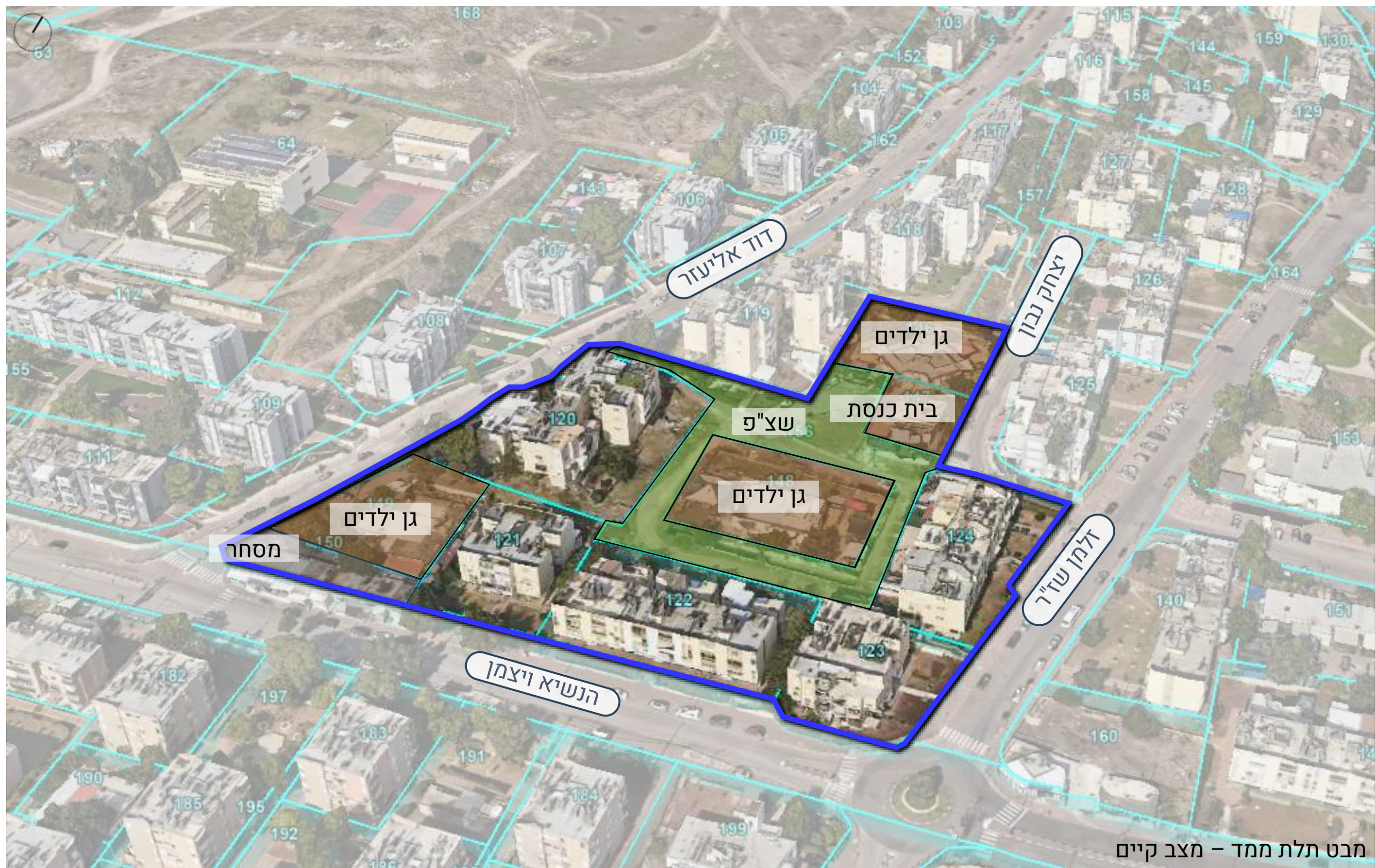
תחום להתחדשות

תחום חיפוש מתחמי הזנק

■ מבנה מיועד להתחדשות – בית משותף שנבנה לאחר 1980

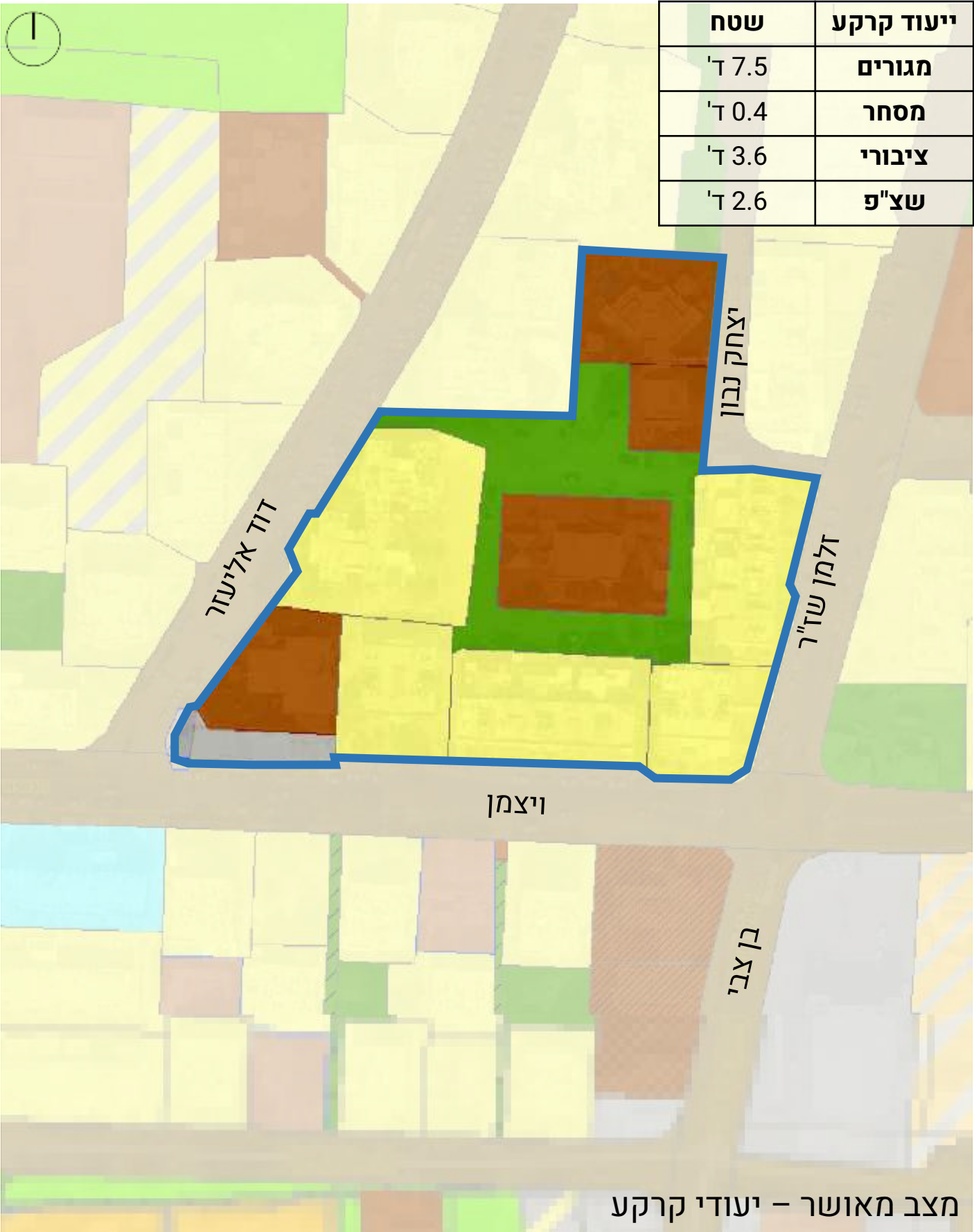
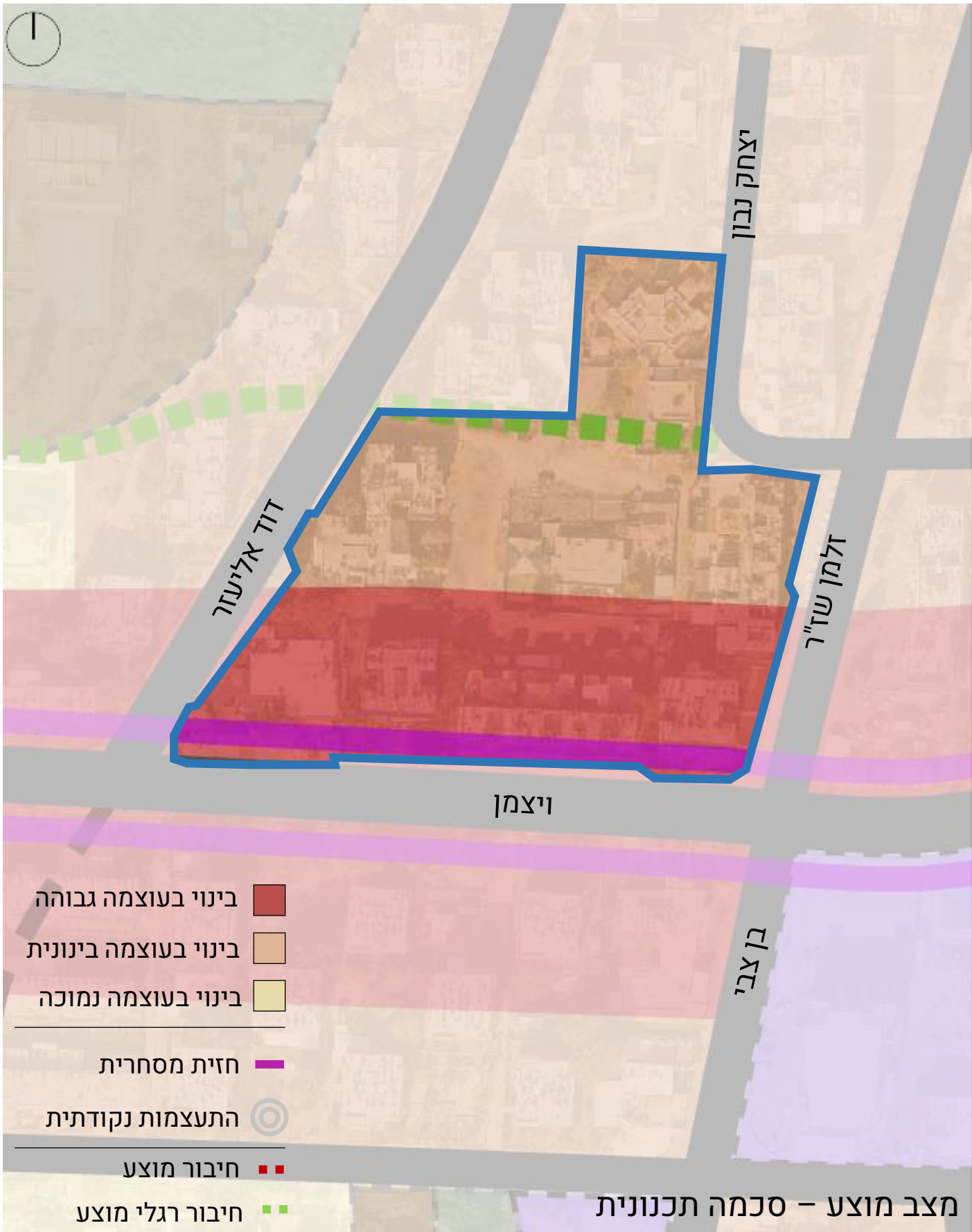
רובע תכנוני

כרטיסית מתחם B3 – מתחם הזנק מוצע



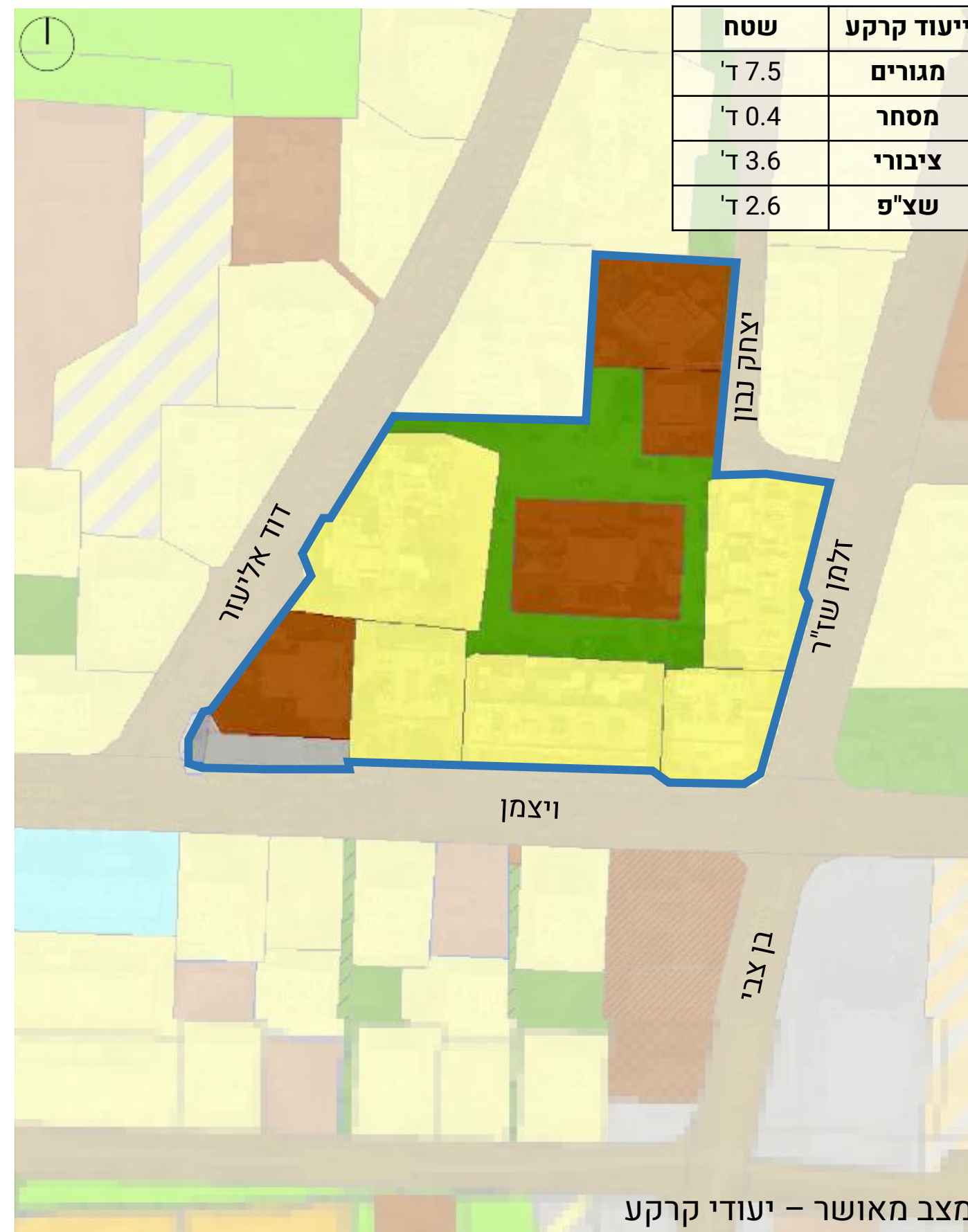
מצב קיים	
שטח המתחם	14.5 ד'
מס' יח"ד	84 יח"ד
צפיפות	10.5 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: __
מאפייני הבינוי	שני מבני רכבת ושלושה בנייני H בגובה 3-4 קומות
הכללת מענה פרוגרמטי בקו הכחול	הכללת גוש 15284 חלקה 63, לצורך תכנון בית ספר יסודי לפי הצורך ודרישת מוסד התכנון
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם B3 – מתחם הזנק מוצע



מצב קיים	
שטח המתחם	14.5 ד'
מס' יח"ד	84 יח"ד
צפיפות	10.5 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: __
מאפייני הבינוי	שני מבני רכבת ושלושה בנייני H בגובה 3-4 קומות
הכללת מענה פרוגרמטי בקו הכחול	הכללת גוש 15284 חלקה 63, לצורך תכנון בית ספר יסודי לפי הצורך ודרישת מוסד התכנון
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם B3 – מתחם הזנק מוצע



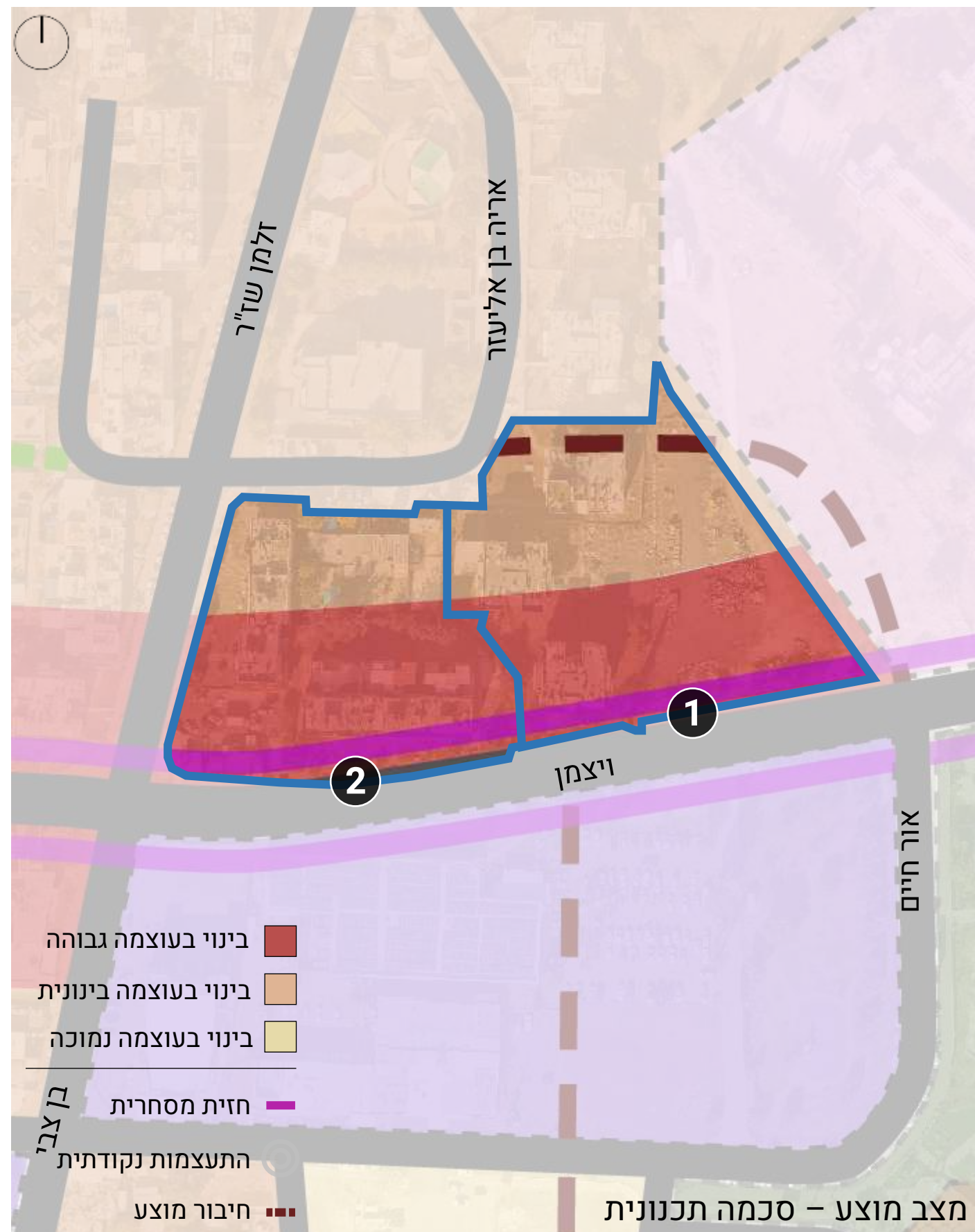
מצב קיים	
שטח המתחם	14.5 ד'
מס' יח"ד	84 יח"ד
צפיפות	10.5 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: __
מאפייני הבינוי	שני מבני רכבת ושלושה בנייני H בגובה 3-4 קומות
הכללת מענה פרוגרמטי בקו הכחול	הכללת גוש 15284 חלקה 63, לצורך תכנון בית ספר יסודי לפי הצורך ודרישת מוסד התכנון
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם B4 – מתחם הזנק מוצע



מצב קיים		
2	1	
שטח המתחם	8 ד'	6.4 ד'
מס' יח"ד	30	36
צפיפות	8 יח"ד/ד'	8 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high	
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____	
מאפייני הבינוי	1 שלושה מבני H 2 שני שיכוני רכבת, גן ילדים, מבני מסחר קטנים על גבי ייעוד קרקע שצ"פ	
הכללת מענה פרוגרמטי בקו הכחול	הכללת גוש 15284 חלקה 63, לצורך תכנון בית ספר יסודי לפי הצורך ודרישת מוסד התכנון	
תוכניות מקודמות		

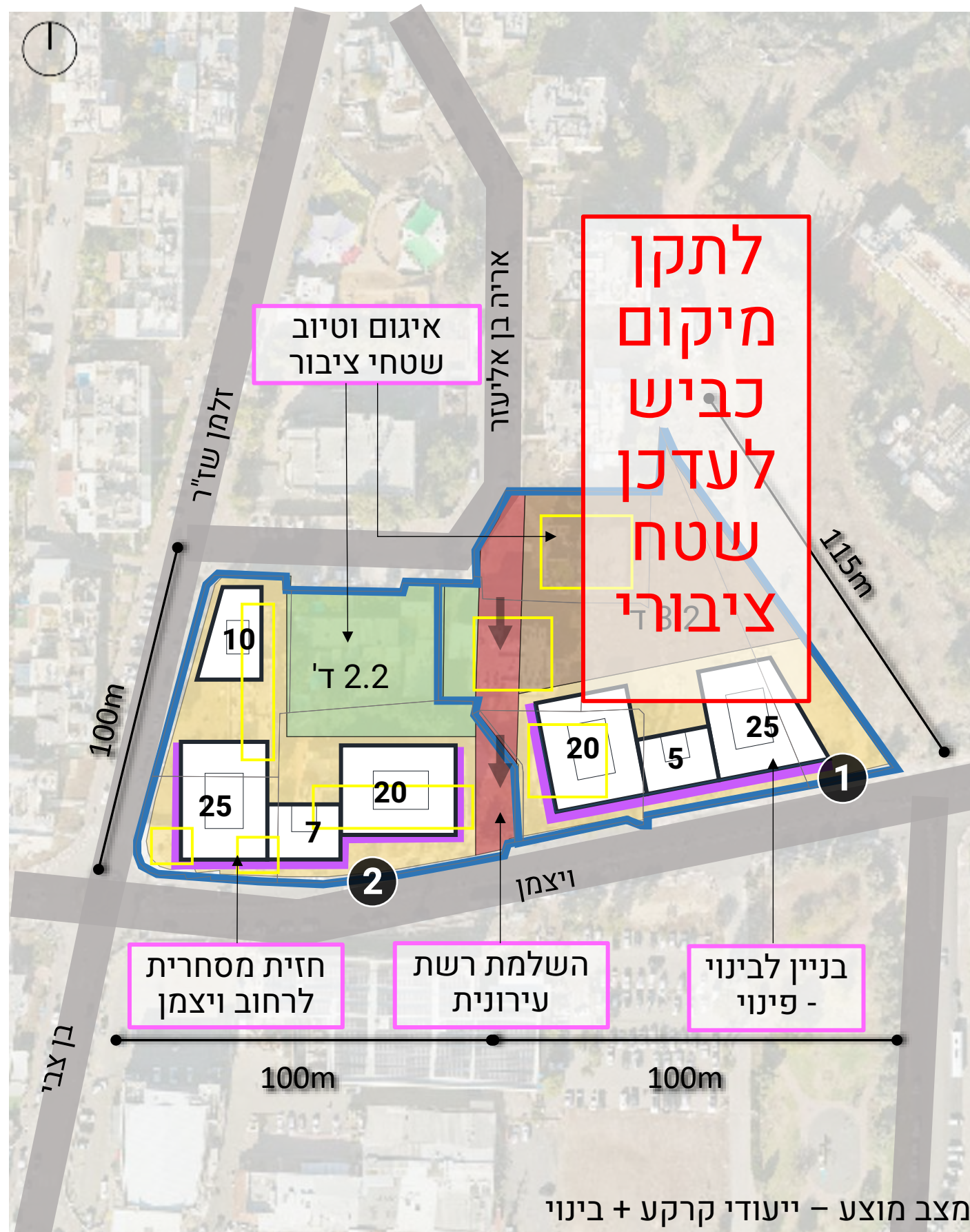
כרטיסית מתחם B4 – מתחם הזנק מוצע



ייעוד קרקע	1	2
מגורים	3.7 ד'	4.4 ד'
ציבורי	-	1.3 ד'
שצ"פ	4.1 ד'	1 ד'

מצב קיים		
2	1	
שטח המתחם	8 ד'	6.4 ד'
מס' יח"ד	30	36
צפיפות	8 יח"ד/ד'	8 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high	
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: __	
מאפייני הבינוי	1 שלושה מבני H 2 שני שיכוני רכבת, גן ילדים, מבני מסחר קטנים על גבי ייעוד קרקע שצ"פ	
הכללת מענה פרוגרמטי בקו הכחול	הכללת גוש 15284 חלקה 63, לצורך תכנון בית ספר יסודי לפי הצורך ודרישת מוסד התכנון	
תוכניות מקודמות		

כרטיסית מתחם B4 – מתחם הזנק מוצע



מצב מוצע - ייעודי קרקע + בינוי

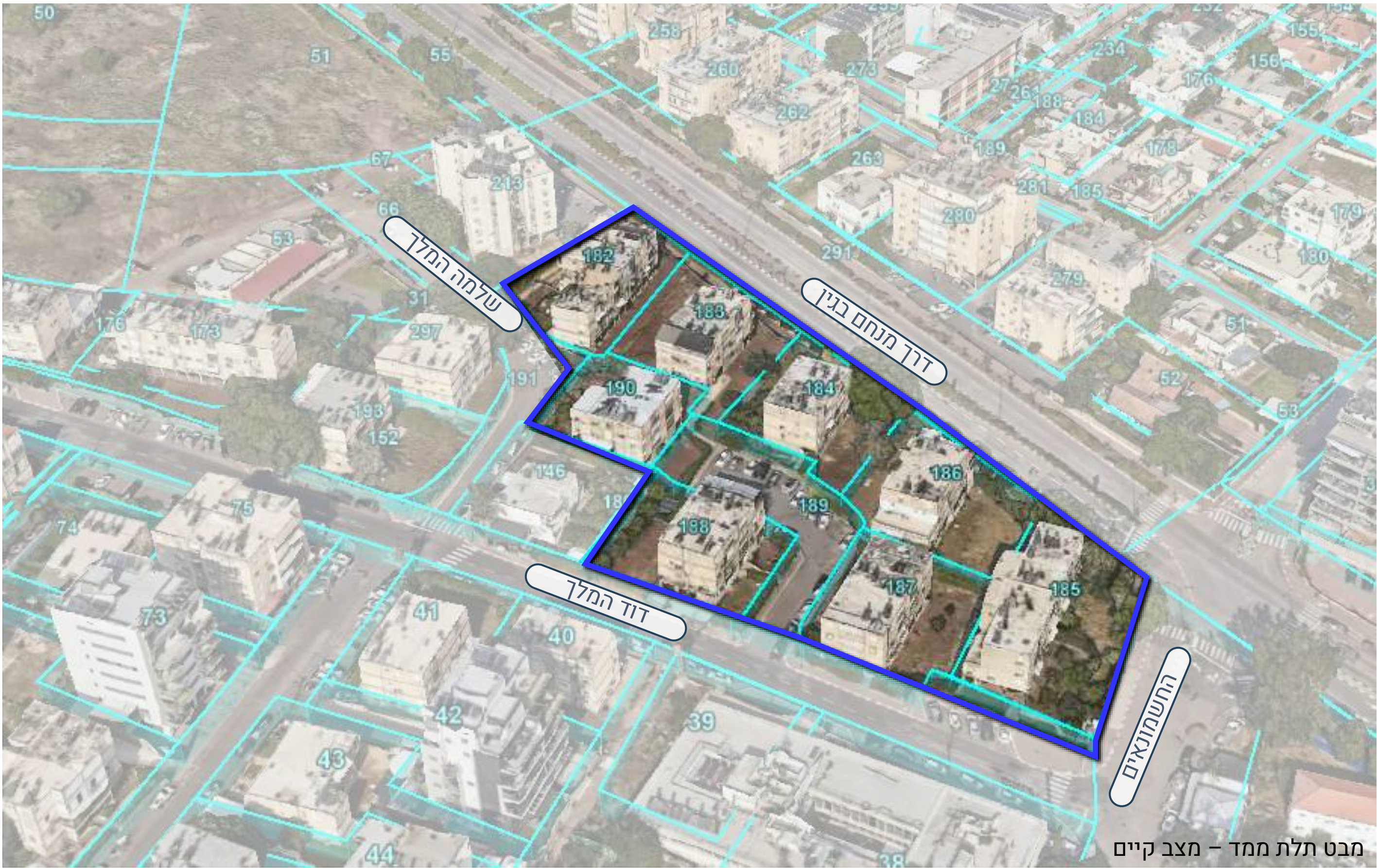


מצב מאושר - יעודי קרקע

ייעוד קרקע	1	2
מגורים	3.7 ד'	4.4 ד'
ציבורי	-	1.3 ד'
שצ"פ	4.1 ד'	1 ד'

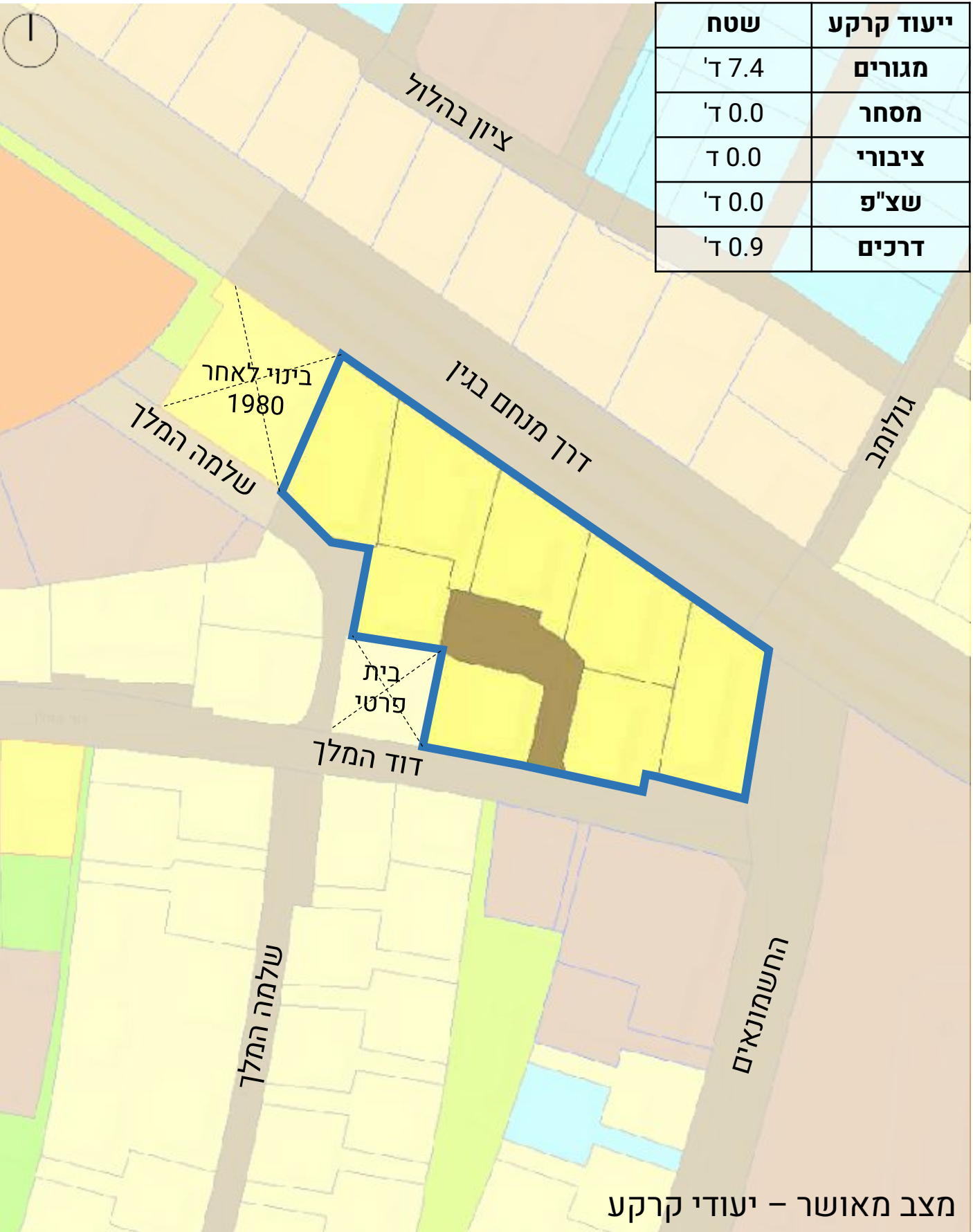
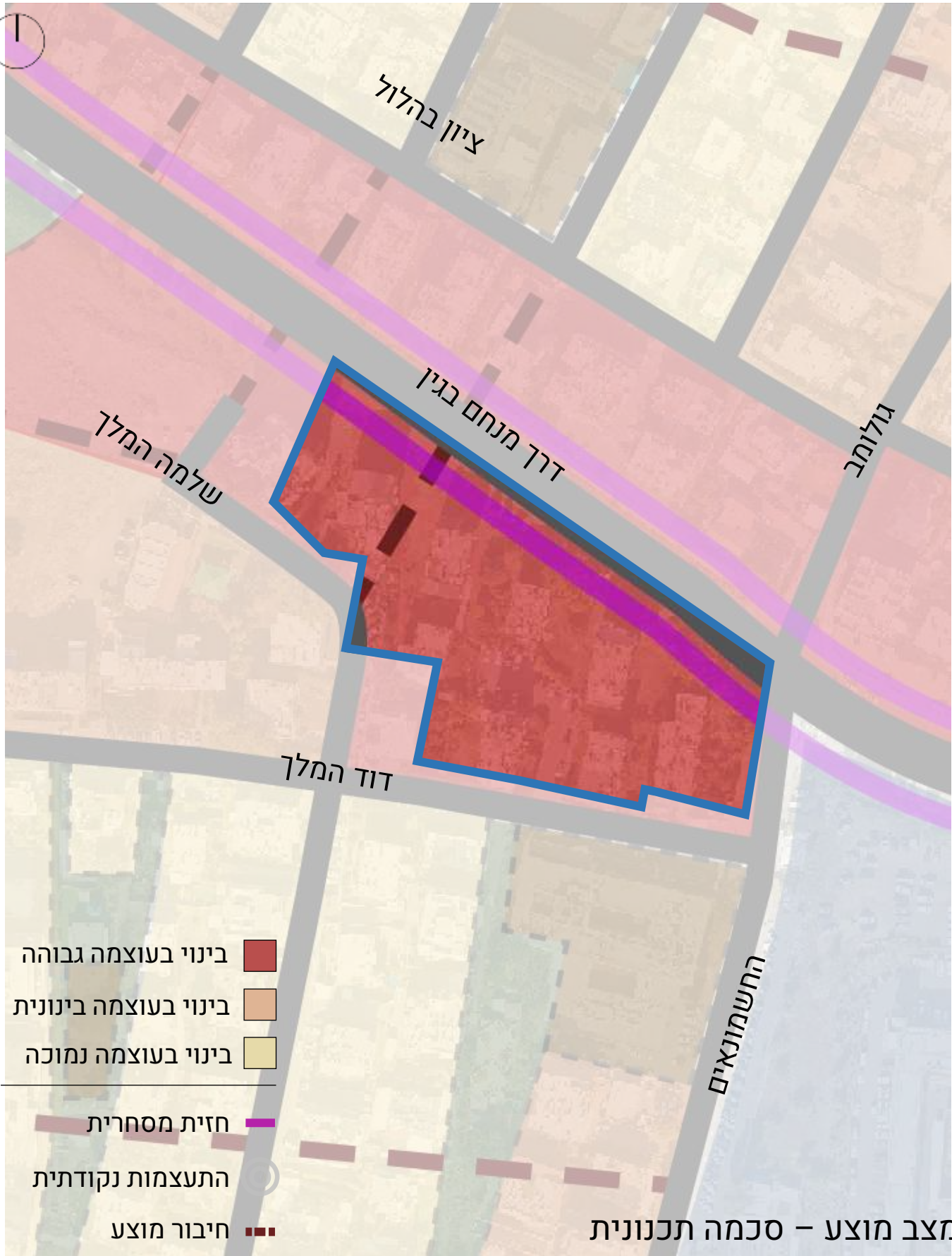
מצב קיים		
2	1	
שטח המתחם	8 ד'	6.4 ד'
מס' יח"ד	30	36
צפיפות	8 יח"ד/ד'	8 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high	
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____	
מאפייני הבינוי	1 שלושה מבני H בגובה 4 קומות 2 שני שיכוני רכבת בגובה 4 קומות, גן ילדים, מבני מסחר קטנים על גבי ייעוד קרקע שצ"פ	
הכללת מענה פרוגרמטי בקו הכחול	הכללת גוש 15284 חלקה 63, לצורך תכנון בית ספר יסודי לפי הצורך ודרישת מוסד התכנון	
תוכניות מקודמות		

כרטיסית מתחם F3 – מתחם הזנק מוצע



מצב קיים	
שטח המתחם	11.2 ד'
מס' יח"ד	75 יח"ד
צפיפות	נטו: 7.7 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: __
מאפייני הבינוי	2 שיכוני רכבת 5 מבני H
הכללת מענה פרוגרמטי בקו הכחול	הכללת חלקות 53-54 גוש 15309, לצורך תכנון בית ספר יסודי לפי הצורך ודרישת מוסד התכנון
תוכניות מקודמות	-

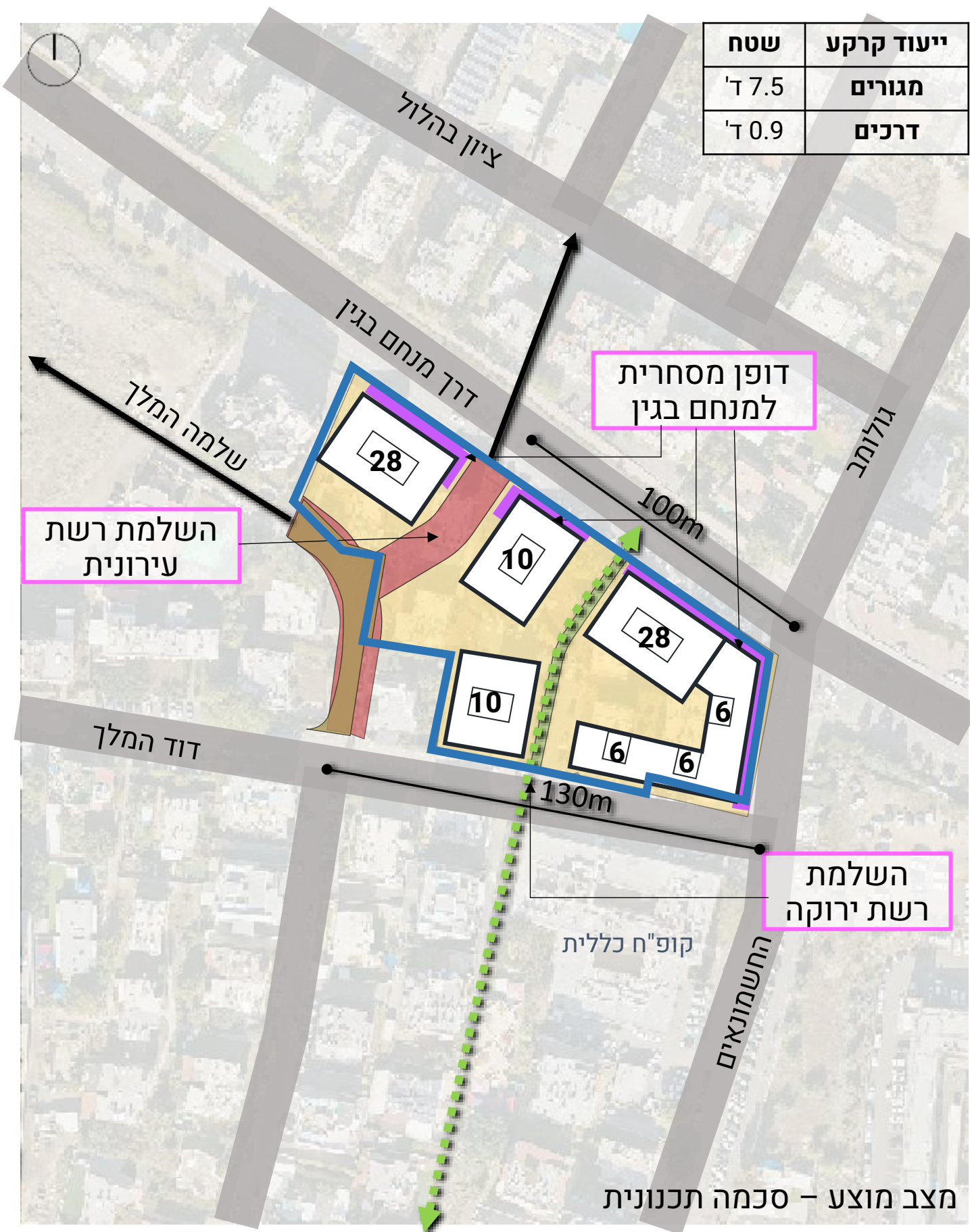
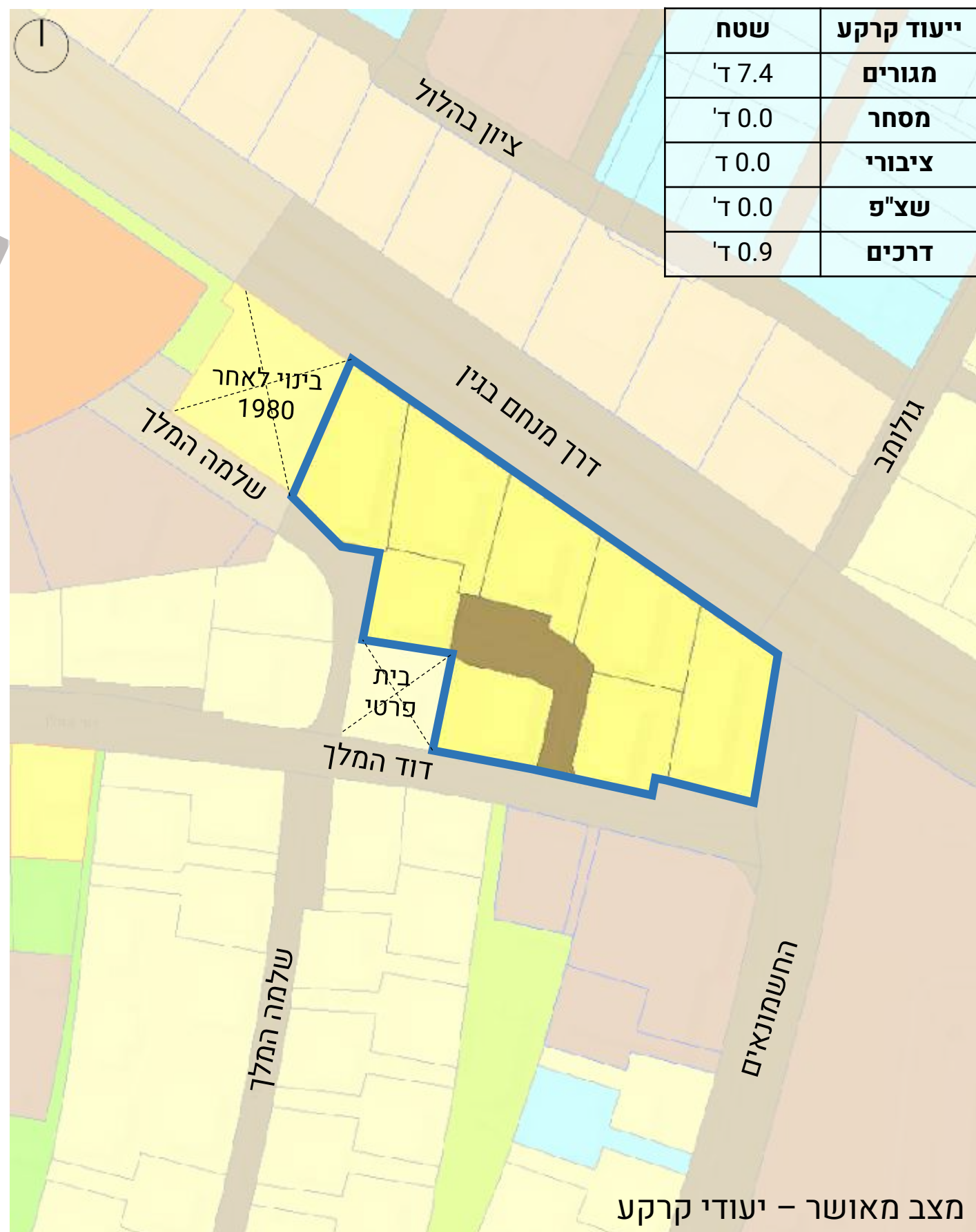
כרטיסית מתחם F3 – מתחם הזנק מוצע



שטח	ייעוד קרקע
7.4 ד'	מגורים
0.0 ד'	מסחר
0.0 ד'	ציבורי
0.0 ד'	שצ"פ
0.9 ד'	דרכים

מצב קיים	
שטח המתחם	8.3 ד'
מס' יח"ד	60 יח"ד
צפיפות	נטו: 8.1 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: __
מאפייני הבינוי	2 שיכוני רכבת 5 מבני H
הכללת מענה פרוגרמטי בקו הכחול	הכללת חלקות 53-54 גוש 15309, לצורך תכנון בית ספר יסודי לפי הצורך ודרישת מוסד התכנון
תוכניות מקודמות	-

כרטיסית מתחם F3 – מתחם הזנק מוצע



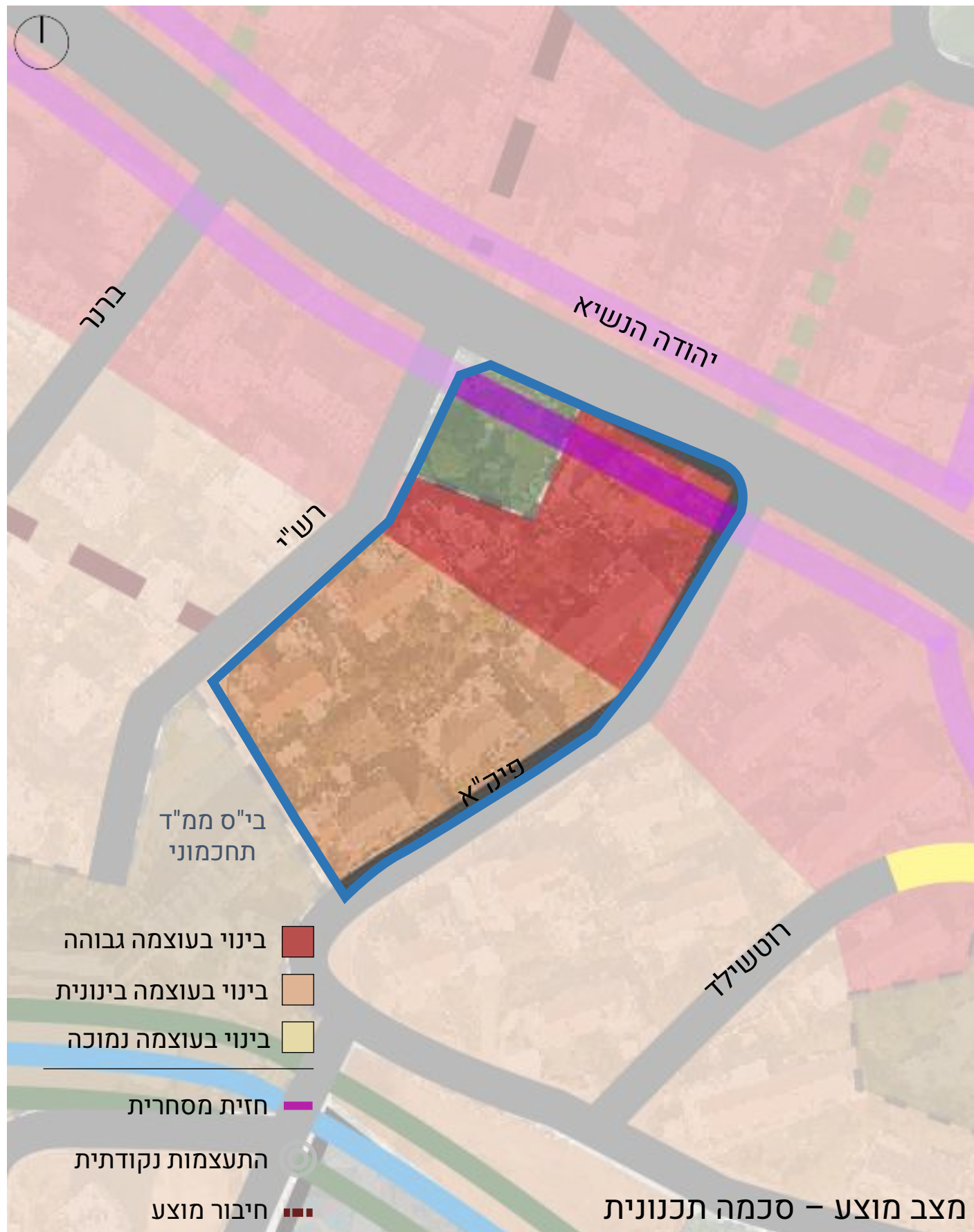
מצב קיים	
שטח המתחם	8.3 ד'
מס' יח"ד	60 יח"ד
צפיפות	נטו: 8.1 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒Negligible ☒Low ☒moderate ☒Moderate-High ☒high
	קו העתק ☒לא חופף לרדיוס קו העתק ☒חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה:
מאפייני הבינוי	2 שיכוני רכבת 5 מבני H
הכללת מענה פרוגרמטי בקו הכחול	הכללת חלקות 53-54 גוש 15309, לצורך תכנון בית ספר יסודי לפי הצורך ודרישת מוסד התכנון
תוכניות מקודמות	-

כרטיסית מתחם G1 – מתחם הזנק מוצע



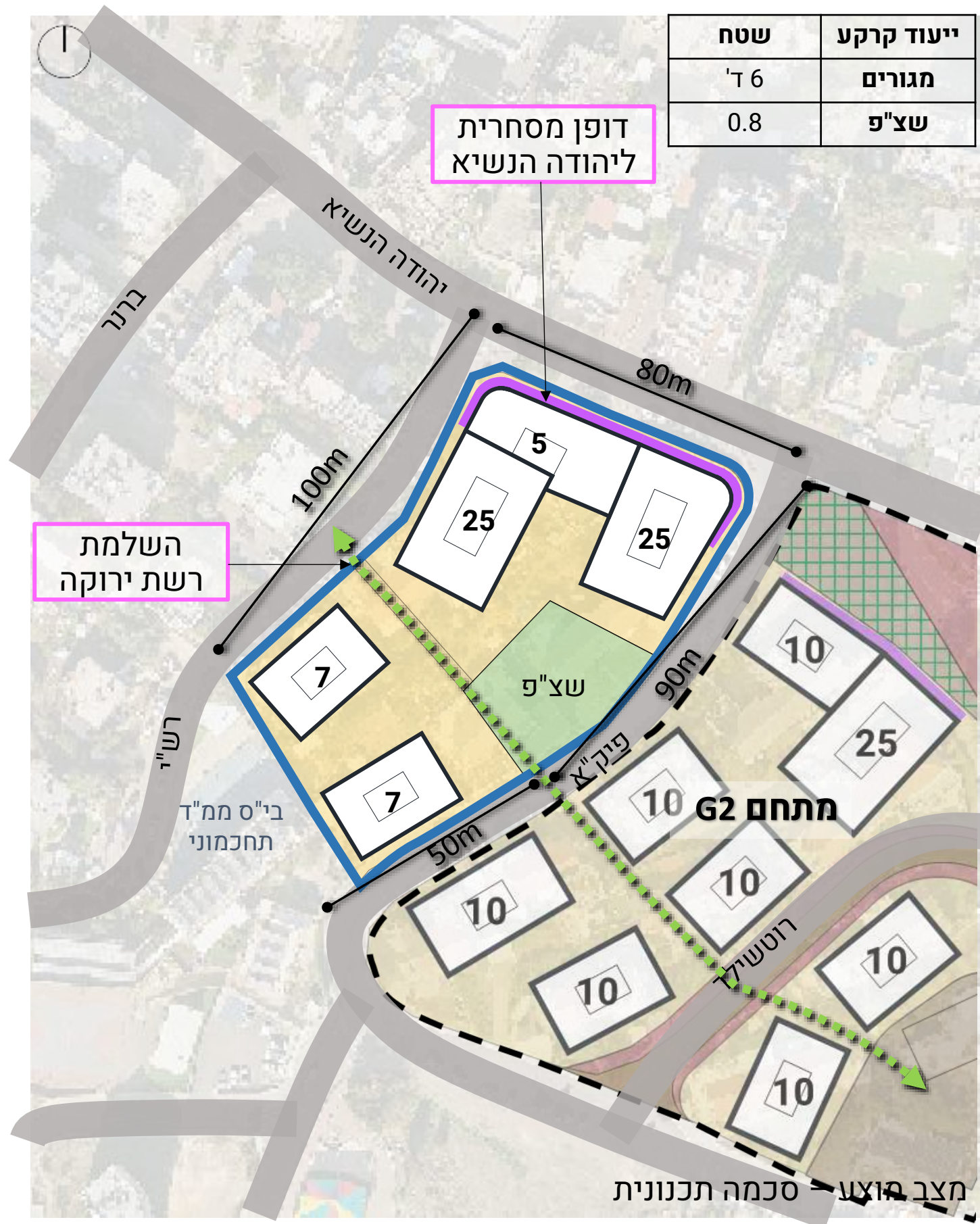
מצב קיים	
שטח המתחם	6.8 ד'
מס' יח"ד	42 יח"ד
צפיפות	נטו: 6.1 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: __
מאפייני הבינוי	6 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספות בניה רבות
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם G1 – מתחם הזנק מוצע



מצב קיים	
שטח המתחם	6.8 ד'
מס' יח"ד	42 יח"ד
צפיפות	נטו: 6.1 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	6 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספות בניה רבות
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם G1 – מתחם הזנק מוצע



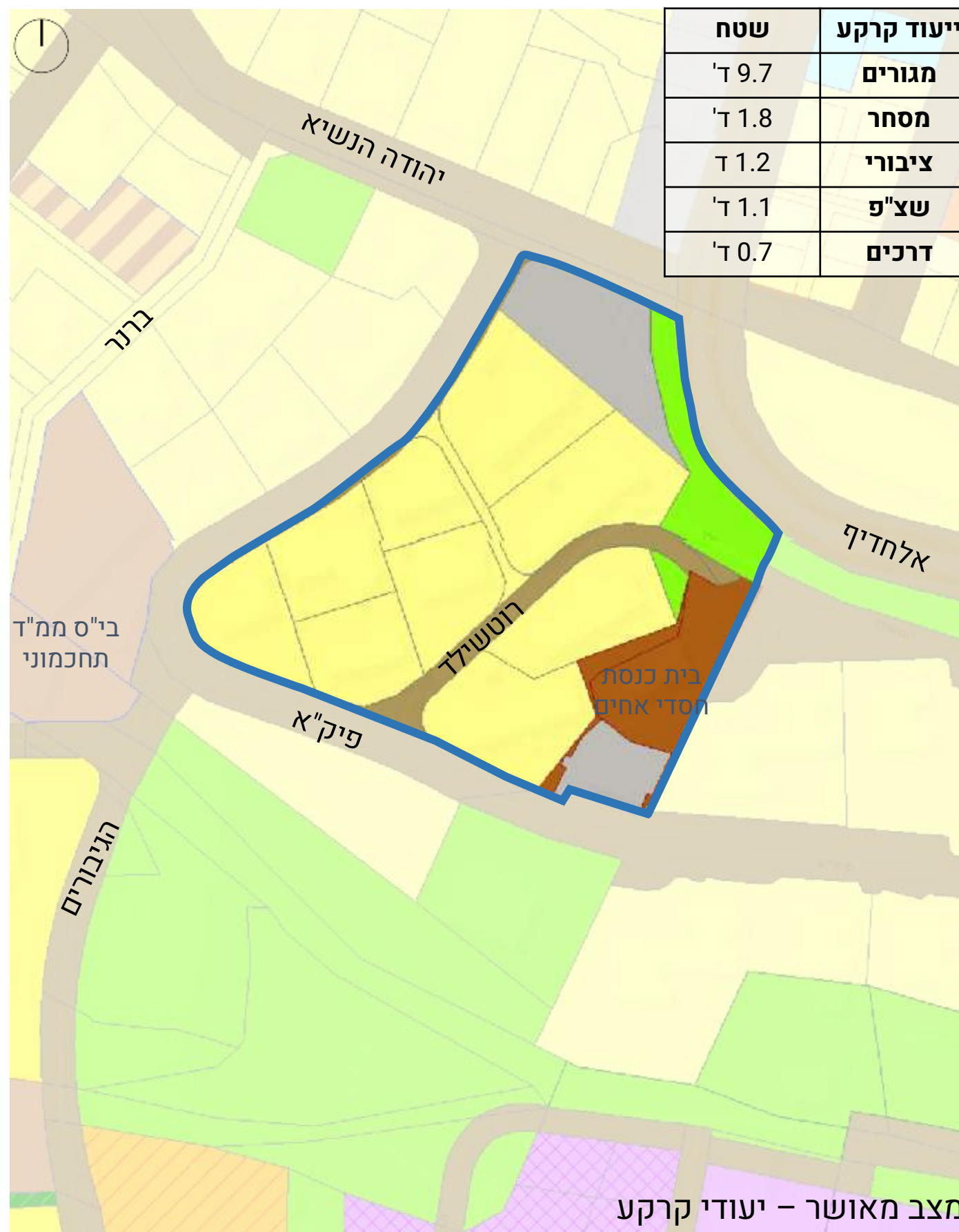
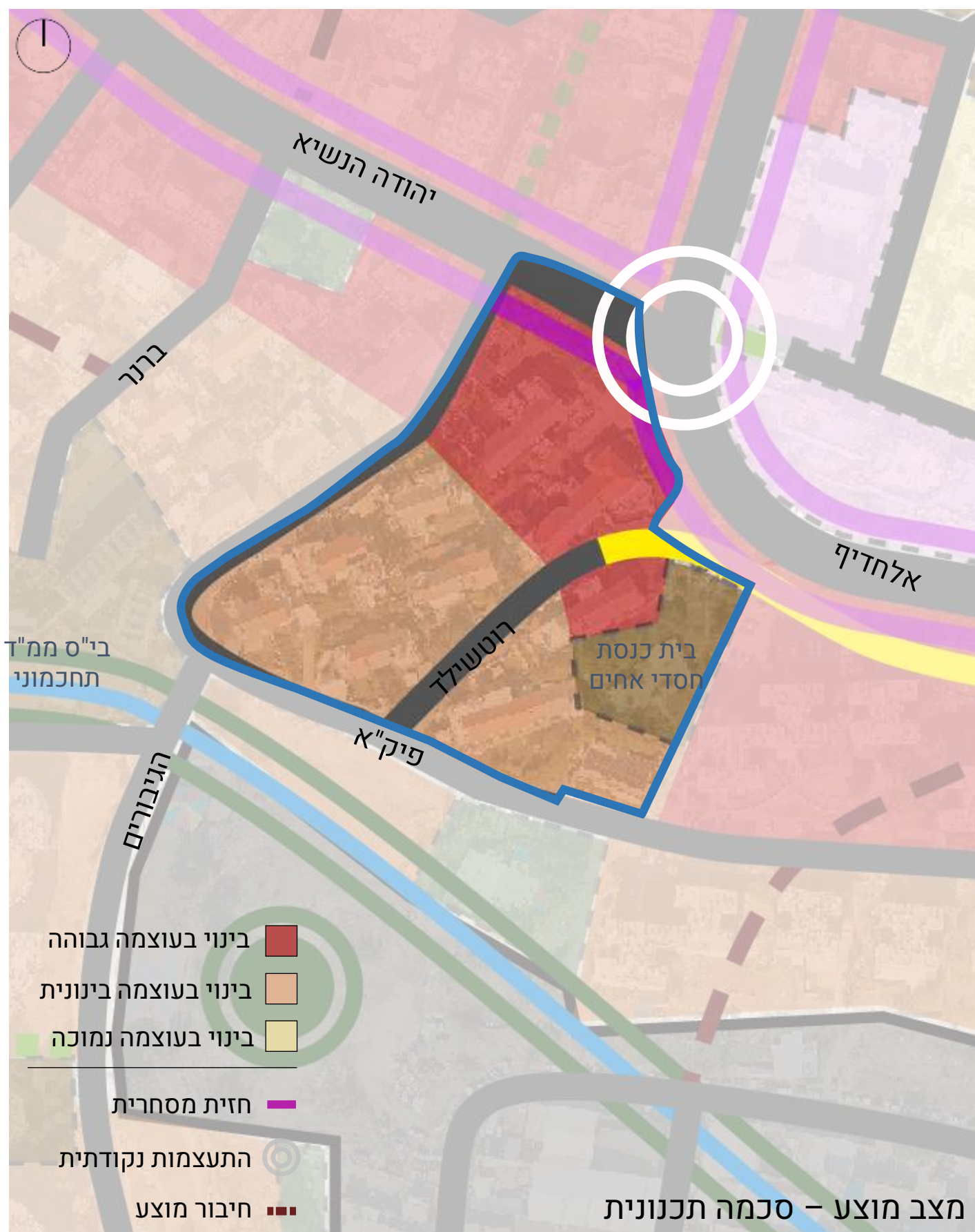
מצב קיים	
שטח המתחם	6.8 ד'
מס' יח"ד	42 יח"ד
צפיפות	נטו: 6.1 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: __
מאפייני הבינוי	6 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות
הערות	תוספות בניה רבות
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם G2 – מתחם הזנק מוצע



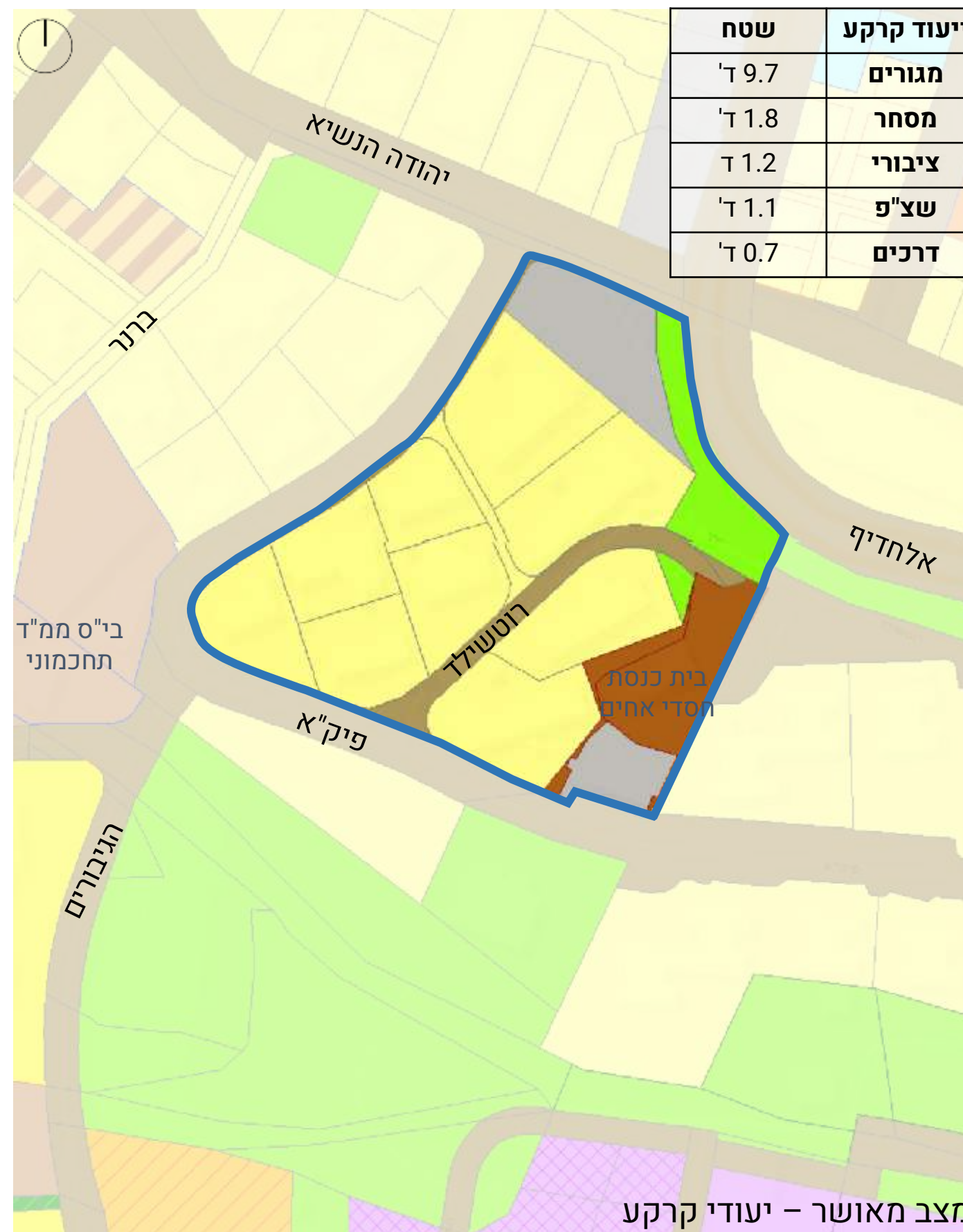
מצב קיים	
שטח המתחם	14.7 ד'
מס' יח"ד	48 יח"ד
צפיפות	נטו: 4.9 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאיה: ____
מאפייני הבינוי	9 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות - חלקה בייעוד מסחרי - בפועל מתפקדת כשצ"פ, חלקה מסחרית, חלקה בייעוד ציבורי
הערות	תוספות בניה רבות
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם G2 – מתחם הזנק מוצע



מצב קיים	
שטח המתחם	14.7 ד'
מס' יח"ד	48 יח"ד
צפיפות	נטו: 4.9 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	9 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות - חלקה בייעוד מסחרי - בפועל מתפקדת כשצ"פ, חלקה מסחרית, חלקה בייעוד ציבורי
הערות	תוספות בניה רבות
תוכניות מקודמות	

כרטיסית מתחם G2 – מתחם הזנק מוצע



מצב קיים	
שטח המתחם	14.7 ד'
מס' יח"ד	48 יח"ד
צפיפות	נטו: 4.9 יח"ד/ד'
מצב ססמי	סיכון לגלישת מדרונות ☒ Negligible ☒ Low ☒ moderate ☒ Moderate-High ☒ high
	קו העתק ☒ לא חופף לרדיוס קו העתק ☒ חופף לרדיוס של קו העתק וטרם נעשתה חקירת קרקע ☒ חופף לרדיוס של קו העתק ונעשתה חקירת קרקע שממצאה: ____
מאפייני הבינוי	9 שיכוני רכבת בגובה 2 קומות - חלקה בייעוד מסחרי - בפועל מתפקדת כשצ"פ, חלקה מסחרית, חלקה בייעוד ציבורי
הערות	תוספות בניה רבות
תוכניות מקודמות	

