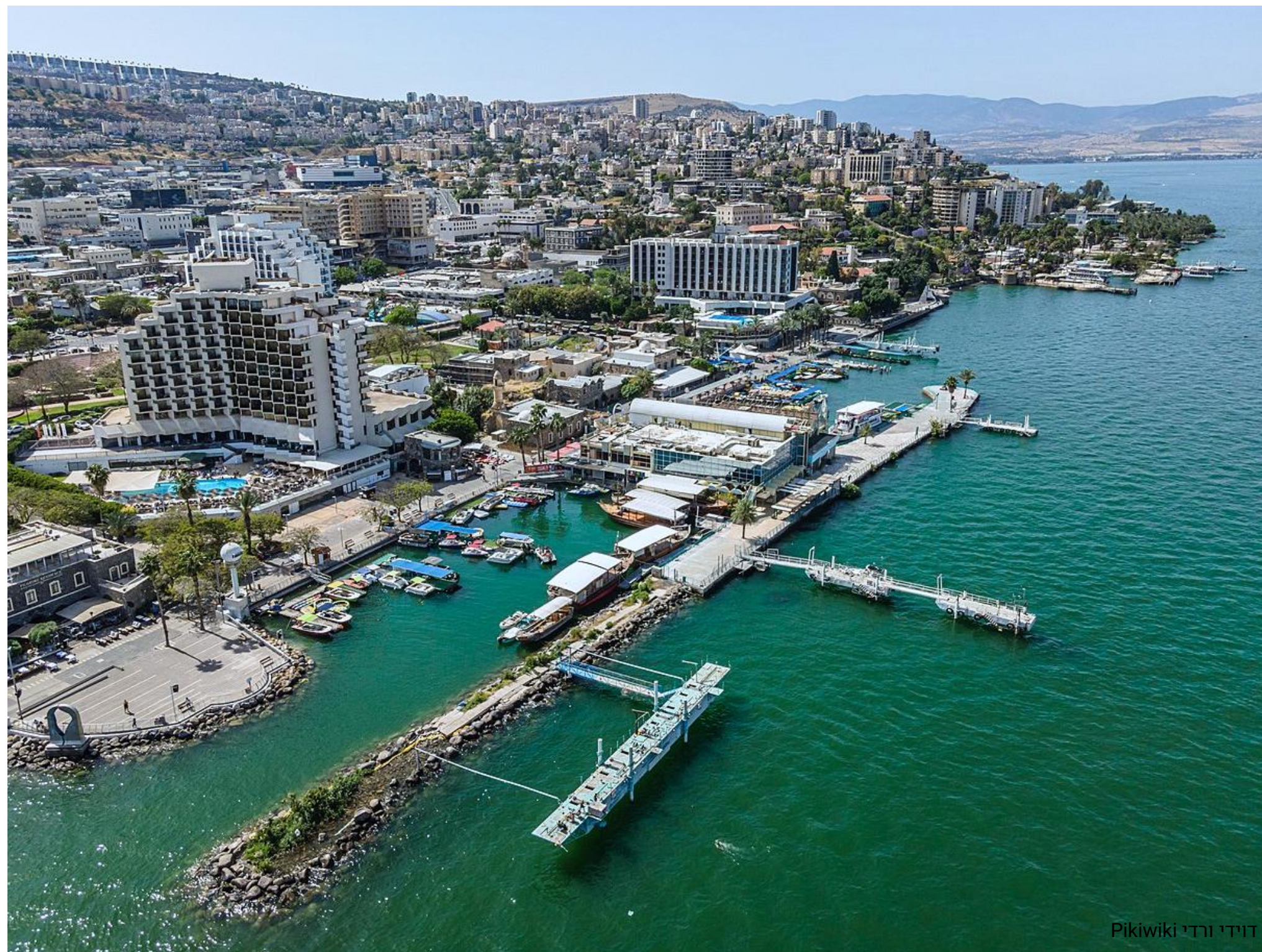




דויד ורדי Pikiwiki

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית טבריה

נספח דגשים לתוכניות בינוי מפורטות

טבריה יל בר רפא | **AVIV** * | **בר לוי** אדריכלים ומתכנני ערים

מאי 2026

הנחיות להוצאת תוכניות מפורטות של מתחמים להתחדשות

פרויקטים של התחדשות עירונית באים לחדש מרקמי מגורים ותיקים ובכלל זה לשפר, לשדרג, לחזק ולמגן בנייני מגורים ולשדרג שטחים ציבוריים ותשתיות.

פינוי בינוי יכול להתקיים באחד משני מסלולים: מסלול רשויות (ביוזמת המדינה) ומסלול מיסוי (ביוזמה פרטית).

מסלול רשויות - במסלול זה, התוכנית נעשית ביוזמת המדינה, המכריזה על מתחם המיועד לפינוי ובינוי. הרשות המקומית אחראית על קידום התוכנית עד להכנתה ולאישורה במוסדות התכנון, והשלמת השטחים הציבוריים בתוכנית. לאחר מכן, האחריות על קידום העסקה מול היזם עוברת לבעלי הדירות.

מסלול מיסוי - במסלול זה התוכנית נעשית ביוזמת בעלי הדירות במתחם או היזם, שפונים למדינה בבקשה להכריז על מתחם כמיועד לפינוי ובינוי. ההכרזה מקנה הטבות במיסוי, והיזם נושא בעלות הכנת התוכנית וקידום אישורה בוועדות התכנון.

שטח תכנית מינימאלית הינו 3 ד' (* חריגה ממספר זה באישור מהנדס העיר)

- **הקו הכחול** של המתחמים להתחדשות, כפי שמוצע במסמך המדיניות להתחדשות, הינו מנחה ואינו מחייב, אם כי נדרש להצדיק שינוי שלו למול מוסד התכנון
- **בהוצאת תוכנית מפורטת יש להתייחס**

- לשינויים הנדרשים בשלד הדרכים כפי שמוצע במסמך המדיניות להתחדשות ובנספח התנועה
- לשינויים הנדרשים בשלד הירוק כפי שמוצע במסמך המדיניות להתחדשות
- לעוצמות הבינוי המוגדרות במתחם כפי שמוצע במסמך המדיניות להתחדשות
- לחתכי הרחוב כפי שנדרשים בנספח התנועה
- להנחיות הבינוי כפי שמפורטות בנספח זה
- למענים הפרוגרמטיים הנדרשים על פי נספח הפרוגרמה ומוסד התכנון בעת הוצאת התוכנית
- למענים התשתיתיים הנדרשים על פי נספח התשתיות ומוסד התכנון בעת הוצאת התוכנית

הנחיות להוצאת תוכניות מפורטות של מבנים בהתחדשות בניינית

התחדשות בניינית הינה התחדשות של מגרש/ חלקה.

ניתן לאחד עד 2 חלקות צמודות.

- **בהוצאת תוכנית מפורטת יש להתייחס**

- לשינויים הנדרשים בשלד הדרכים כפי שמוצע במסמך המדיניות להתחדשות ובנספח התנועה
- לשינויים הנדרשים בשלד הירוק כפי שמוצע במסמך המדיניות להתחדשות
- לעוצמות הבינוי המוגדרות במתחם כפי שמוצע במסמך המדיניות להתחדשות
- לחתכי הרחוב כפי שנדרשים בנספח התנועה
- להנחיות הבינוי כפי שמפורטות בנספח זה
- למענים הפרוגרמטיים הנדרשים על פי נספח הפרוגרמה ומוסד התכנון בעת הוצאת התוכנית
- למענים התשתיתיים הנדרשים על פי נספח התשתיות ומוסד התכנון בעת הוצאת התוכנית

הנחיות בנושא חניה

- **הנחיות בנושא חניה** - התכנון יהיה בדגש על צמצום כמות הכניסות לרכב למינימום ההכרחי, צמצום מופע החניה כלפי הרחוב ומניעת הפרעה למרחב הולכי הרגל ברחוב. לא תתאפשר חניה עילית במרווח הקידמי לרחוב או בחזית קומת הקרקע הפונה אליו.

הנחיות בנושא שטחים ציבוריים

- **שבילים** – נדרשים במקומות המסומנים לפי "סכמה שלד הירוק המוצע" במסמך המדיניות. השביל יפותח כמרחב ציבורי פתוח, רציף ונגיש לציבור הרחב אשר יקשר באופן המשכי לשטחים הציבוריים ולרחובות הסמוכים למתחם ולא יותר גידורו, הסתרתו או הפרדתו בכל דרך שהיא. השביל יתוכנן כך שתיווצר המשכיות לשבילים עתידיים הסמוכים אליו ויתוכנן תוך שילוב גינות.
- **שב"צ ושצ"פ** - בתכנית אשר כוללת בתחומה שטחים ציבוריים, יש לשמור לכל הפחות על גודל השטח ביעוד הקרקע הציבורי הנכנס. ידרש להיבחן שינוי מיקום השטחים הציבוריים והאפשרות לאגם אותם בכדי לתת מענה לפונקציות ציבוריות נדרשות. במתחמים אשר מצויים שטחים ציבוריים שאינם שמישים במיקומים היום בשל שיפוע טופוגרפי גדול מדי, תידרש להיבחן האפשרות לשפר את מיקומם לצורך השמשתם. במתחמים הכוללים לפחות 3.6 ד' תיבחן האפשרות לאיגום השטחים הציבוריים ותוספת בית ספר חדש, כפי שמוגדר בנספח הפרוגרמה.
- **צרכי ציבור** - התכנית תכלול מענה לצרכי הציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי המגורים בתכנית, מלבד השטחים הנדרשים עבור בתי ספר.
- **שלד תנועה ושלד ירוק** - התכנית תתייחס לשינויים נדרשים בשלד הרחובות ובשלד הירוק.

הנחיות לפיתוח

- **גדר** - לא תותר גדר בגובה של מעל 70 ס"מ החוצצת בין המרווח הקידמי במגרש לבין הרחוב, למעט במקרים בהם נדרשת גדר בשל הפרשי גבהים קיימים בין מפלס הרחוב למפלס המגרש שלא ניתן לצמצמם.
- **עצים בוגרים** - יוגדרו ככל הניתן לשימור, ולא תותר כריתה או העתקה שלהם אלא באישור פקיד היערות ולאחר הגשת סקר עצים ודו"ח אגרונום.
- **עצים ברחוב** - תידרש נטיעת עצים באופן שייצר צל רציף לאורך הרחוב ומבוססת על מדיניות נטיעת העצים העדכנית של העירייה תוך הקפדה על בחירת העצים, גובה הצמרת ובית גידול מתאים למטרה זו. בהיעדר מדיניות אחרת לנושא בתי הגידול, נטיעות יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה בהתאם למדיניות מנהל התכנון ו/או פקיד היערות.
- **ניהול מי נגר** – התוכנית תיתן מענה לויסות וחלחול כל הנגר העילי בתחום המגרש לפי הנחיות תמ"א 1.

הנחיות נוספות בנספחים השונים