

# תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מתחמית רחובות

## תקציר מנהלים

עיריית רחובות: דלית הראל, שגיאתמרי, אפרת חובשי, נדב שפירא  
רשות מקרקעי ישראל: דוד אמגדי, שמרית טבת, מיכל כרמל

### מתכננים:

תכנון: עדן בר, ראם מאיר, שקד תמיר - בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים  
ניהול פרויקט: רוני מוסקונה, חנה ליברמן - אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע  
שמאות: גיל בר לב, פרי קדוש - בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמות מקרקעין  
פרוגרמה: חיים פיאלקוף  
תנועה: אפרת לוי, מאיה צ'ישוילי - שי מורן הנדסת דרכים  
נוף: אורית אלחייני - ברקן אלחייני אדריכלות נוף  
תשתיות: אלון ברש - סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ

## 1. מבוא

### מטרה ועקרונות התוכנית:

תכנית האב להתחדשות עירונית שקודמה בשיתוף רמ"י ועיריית רחובות עם צוות התכנון התגבשה בתוך מערך תכנוני ענף ושאיפה להסדיר ולספק וודאות תכנונית בעיר רחובות. בשלב סקירת המצב הקיים פותחו כרטיסיות לרובעים העירוניים שנמצאו רלוונטים להתחדשות, הכוללות התייחסות לפרוגרמה, תנועה, נוף וצירים מרכזיים וכן זיהוי מתחמים פוטנציאליים להתחדשות. מידע זה נכלל בנספח 'מצב קיים' המצורף לתכנית זו. דרך סקירה זו ובהתייחסות למורפולוגיה, לציביון העיר, מבנה הבעלויות וחוסר יציבות של ערכי הנדל"ן בישראל, התגבשה גישת תכנון שתספק מענה לאורך זמן, במספר פרמטרים שיכולים להשתנות במשך השנים הקרובות. המסמך נותן כלים הן לעירייה, לזים ולתושב, באמצעותם יוכלו לבדוק היתכנות להתחדשות מתחמית, על פי שיטת העבודה הכתובה במסמך ומענה לתבחינים הרשומים בה. כלים ותבחינים אלו יאפשרו שקיפות מירבית לציבור על תהליך ההתחדשות העירונית ברחובות על ידי תהליך עבודה של 6 "תחנות תכנון" מול העירייה, שבסופם תתגבש ודאות להמשך תכנון המתחם וגיבוי עירוני להתחדשות.

### התכנית להתחדשות במסגרת מארג התוכניות המתגבשות בעיר:

- במקביל לקידום תוכנית אב להתחדשות עירונית מתקיימים במרחב מספר הליכי תכנון נוספים, אשר מסמך התבחינים המנחים להתחדשות עירונית בא לתת מענה כשכבה ברובד התכנוני לעיר, העוסק בהתחדשות עירונית של מתחמים בבנייה רוויה שהתיישנו ומצבם רעוע. להלן התוכניות:
- תכנית המדיניות | פרחי-צפיר** – מדיניות כלל עירונית המתווה עקרונות ואסטרטגיות לפיתוח העיר ומנחה בנושאים עירוניים של שלד העיר והרחובות, כלכלה, פרוגרמה, נוף, שימור קיבולת, מערכות ותשתיות עירוניות. המסמך מהווה את האסטרטגיה העירונית ל-10 השנים הקרובות במספר שלבי מימוש. המסמך מגדיר את תבנית הבניה ומסמן את מרקמי המגורים בהתאם לשלד העירוני ומסווג מדרג מבניה של עד 3 קומות באזורים צמודי קרקע, עד 9 קומות באזורי התחדשות עירונית ברקמה הותיקה, עד 17 קומות בעיקר בשכונות חדשות, בנייה גבוהה עד 25 קומות באזורי התעסוקה ולאורך צירים מרכזיים ומטמיעה את גובה הבניה שמוגדר בתכנית לב העיר עד 21 קומות. המדיניות מגדירה את השלד מבחינת פיתוח של צירים מסחריים, צירים ירוקים, אזורי מוטי תח"צ והעצמת זכויות באזורי מתע"ן. מבחינה פרוגרמתית קיבולת יח"ד בעיר נקבעת בין היתר בהתאם למלאי השטחים הציבוריים ומגדירה דרישות לתוכניות ברחבי העיר. בתחומי התשתיות מגדירה התכנית את כושר הנשיאה העירוני בכל תחום ואת המשמעויות והדרישות לגידול באוכלוסיה.
  - תכנית לב העיר | ארי כהן** – התכנית הינה תכנית סטטוטורית שתאפשר ותעודד התחדשות עירונית באזור רחוב הרצל בלב העיר רחובות. בכלל זה קביעת מתחמים להתערבות, סל זכויות של כ- 575,000 מ"ר למגורים, כ- 4,800 יח"ד וכ- 310,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר, וכן הפקעה לצורך הרחבת דרכים ולמרחב ציבורי פתוח והקצאה מבונה של מבני חינוך/ציבור.
  - תכנית טז/2** – התכנית קובעת סל זכויות בנייה למגרשים בהם מתקיימים התנאים המצטברים הבאים: המגרשים בתחום הקו האדום המסומן בתשריט, בשטח מינימלי של 500 מ"ר ועד 1,500 מ"ר שטח מקסימלי וייעודם מגורים. המגרשים פנויים מבנוי, או שבנויים עליהם מבנים שלא חלה עליהם תמ"א/38. זכויות הבניה במגרשים הללו יהיו בתנאי של הריסה ובניה מחדש. סל הזכויות הינו מוגבל עד 231,000 מ"ר עיקרי ו-2,100 יח"ד בצפיפות של 20 יח"ד/ד' ועד 10 קומות. גודל יח"ד ממוצע 110 מ"ר עיקרי. התכנית מאפשרת הגדלת הצפיפות באיחוד מגרשים תוך הפרשת 25% שטח לצורכי ציבור.

## 2. תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מתחמית רחובות

### רקע - מצב קיים:

העיר רחובות נוסדה כמושבה בשנת 1890. בהתאם לכך, המורפולוגיה העירונית במרכז העיר ההיסטורית בנויה רחובות שתי וערב בבלוקים עירוניים. הפרצלציות גם הן אורתוגונליות ברובן ובגודל דומה הנע בין 0.5-1.5 דונם. בראשית המושבה יש להניח שנבנו צמודי קרקע עם חצר חקלאית. לאורך השנים חלק מן המבנים הפכו בניינים בני 2-4 קומות. כיום מבנים אלו במצב רעוע ונדרש חידושם. זאת בשונה ממתחמים ותיקים, שנבנו בשכונות במקבצים של מספר מבנים סביב חצר, מבני ציבור או חניון משותף בין השנים 1950-1970. ברחובות מדובר בבניינים בודדים, לעיתים ברצף, ואופן פריסתם המרחבית לא מייצר הגדרה יחידה וברורה כמתחמי תכנון מובהקים.

### מצב תכנוני מוצע:

המסמך להתחדשות עירונית ברחובות משקלל את רבדי התכנון השונים וכן את המורפולוגיה הייחודית של העיר רחובות ומציע מנגנון בחינת תוכניות להתחדשות עירונית תוך שהוא מאפשר מגוון אפשרויות להתחדשות עירונית במסגרת מוגדרת.

**מתודולוגיית התוכנית מאפשרת מתחמים או תתי מתחמים על-פי התאגדות רנדומלית, שיוכלו להתפתח לכדי תכנית התחדשות עירונית לפי התבחינים המוצעים.** בנוסף, התכנית תהווה כלי דינאמי בידי הרשות לאורך הזמן על-ידי שינוי פרמטרים כגון צפיפות יח"ד/ד', דרישות לצרכי ציבור, גבהים ועוד, כך שתוכל לשרת את הציבור בהישתנות של כלכליות, מדיניות, תפיסה אורבאנית וכו'. תבחינים אלו מייצרים דו-שיח ברור בין הרשות להתארגנות התכנונית, שבסופה יוגדר התהליך להמשך העבודה.

השימוש במסמך כולל 6 שלבים עיקריים בהם נבחנת יוזמה להתחדשות עירונית.

**ראשית נדרשת עמידה בתנאי סף וקריטריונים המתייחסים לשנת הבנייה (לפני 1980) ולצפיפות תואמת בנייה רוויה וכן לגודל מתחם מינמלי שלא יפחת מ-1.5 ד'.**

- 1. הגדרת המתחם להתייחסות תכנונית "הבלוק התכנוני"** – בדיקת תחום התכנית כך שהוא קוהרנטי ברשת העירונית ואינו מייצר מרחב קטוע.
- 2. במידה והמתחם גדול יותר מהתוכנית המבוקשת נדרש להרחיב את התכנית או ליצור תכנית אב/צל לכל המתחם** – במידה והבלוק התכנוני המתקבל גדול מהשטח הישים לתכנית מפורטת מיידית, יש להתייחס באופן אסטרטגי לכלל המתחם על מנת לקדם את התכנית המפורטת.
- 3. בחינת הפרויקט במפת אזורי בחינה לבניה לגובה לאורך צירים ולהגדיר בטבלת מדדי הבנייה את הצפיפות, הגובה והרח"ק של הפרויקט** – מיקום הפרויקט במרחב העירוני על פי המפה והגדרת הנתונים המקסימליים המתאפשרים במקום המסוים לפי הטבלה. המפה והטבלה מותאמים למסמך המדיניות העירוני ומאפשרים שינוי של המדדים בהתאם לשינויים באסטרטגיה הכלל עירונית.
- 4. מכפיל יח"ד בהתאם למפת המכפילים להתחדשות עירונית ביחס למיקום ברובע (לעידכון תקופתי)** – מפת המכפילים הינו כלי שמאי שנועד לתת אינדיקציה לכלכליות של הפרויקט. בהתאם, נדרש עידכון מעת לעת של המפה, לפי השינויים בשוק ומומלץ מדי שנה. המכפיל הנקוב אינו המכפיל הסופי של הפרויקט, אלא נועד לאפשר שיקוף למצב הריאלי של הפרויקט בזמן נתון ויידרש לדייק אותו במהלך התכנון.
- 5. הכנת פרוגרמה עירונית לשטחי ציבור הנדרשים למתחם** - התוכנית תכיל את גני הילדים ומעונות היום הנדרשים בתחומה ותקצה ותשתמש בשטחים ציבוריים לצרכים העירוניים (לעידכון מלאי מתמשך). המסמך כולל גם כלי לחישוב המדרך הציבורי לכל פרויקט המאפשר לחשב את ההקצאות לצרכי ציבור הנדרשות למימושו. לצורך הבחינה של המצאי והמלאי עומדת בפני העירייה מפה לעידכון עיתי עם ערכים המוכנסים מהפרוגרמה הכלל-עירונית המאפשרת לעירייה לחשב את מנת ההקצאות הנדרשות ברובע של אותו פרויקט.
- 6. גמישות** – במידה ובפרויקט יש מצב סוציו-אקונומי שמוגדר על-ידי העירייה כדורש טיפול, יתאפשרו תמריצים נקודתיים לפרויקט לשיקול דעת העירייה.

בנוסף למסמך התבחינים להתחדשות עירונית, מוגש לשימוש העירייה ניתוח של 5 מתחמים אשר הוגדרו כמתחמים מובהקים עם עדיפות לקידום בתכנית מפורטת ולהם הוגדרו מאפיינים תכנוניים ייחודיים, העושים שימוש בסעיפי הגמישות של העירייה לטובת הגדלת סיכויי המימוש שלהם.

