



# תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מתחמית רחובות



בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים | AVIV\*AMCG | סודן הנדסת דרכים | בר-לב • תורקישר • רובינזון | כלכלה ושמאות מקרקעין

ברקו/אלחייני אדריכלות נוף | חיים פיאלקוף | SCHLESINGER מדידות. מיפוי. מידול | Engineering | סירקין - בוכנר - קורנברג | מהנדסים יועצים בע"מ

# צוות התכנון



# צוות יועצים



**עיריית רחובות:** דלית הראל, שגיא תמרי, אפרת חובשי, נדב שפירא

**רשות מקרקעי ישראל:** דוד אמגדי, שמרית טבת, מיכל כרמל

**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 תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין

**פרוגרמה:** חיים פיאלקוף

**תנועה:** אפרת לוי, מאיה צ'צ'שילי - 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, ליזם 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:

**א- תכנית המדיניות | פרחי-צפירי** – 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 פרוגרמטית 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.

**ב- 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.

**ג- 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 מינימלי 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 עקרונית 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.

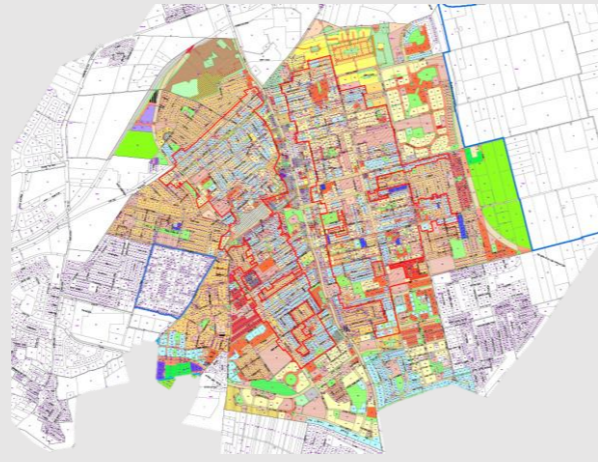
עמוד	פירוט	תת נושא	נושא
	הנחיות מפורטות בתוכנית לב העיר פרמטרים עירוניים מקסימליים: גובה, מיקום בשלד העירוני, תקן חנייה, הפקעות לדרכים, ניקוז ותשתיות, צרכים פרוגרמטיים	תוכנית לב העיר	<b>א. שיוך הפרויקט לתוכנית העירונית המתאימה</b>
	בחינת גודל וצפיפות המתחם הנכנס – החלטה על מימוש תכנית	תוכנית טז / 2	
	הנחיות ותהליך בחינה במסמך	תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מתחמית ברחובות	

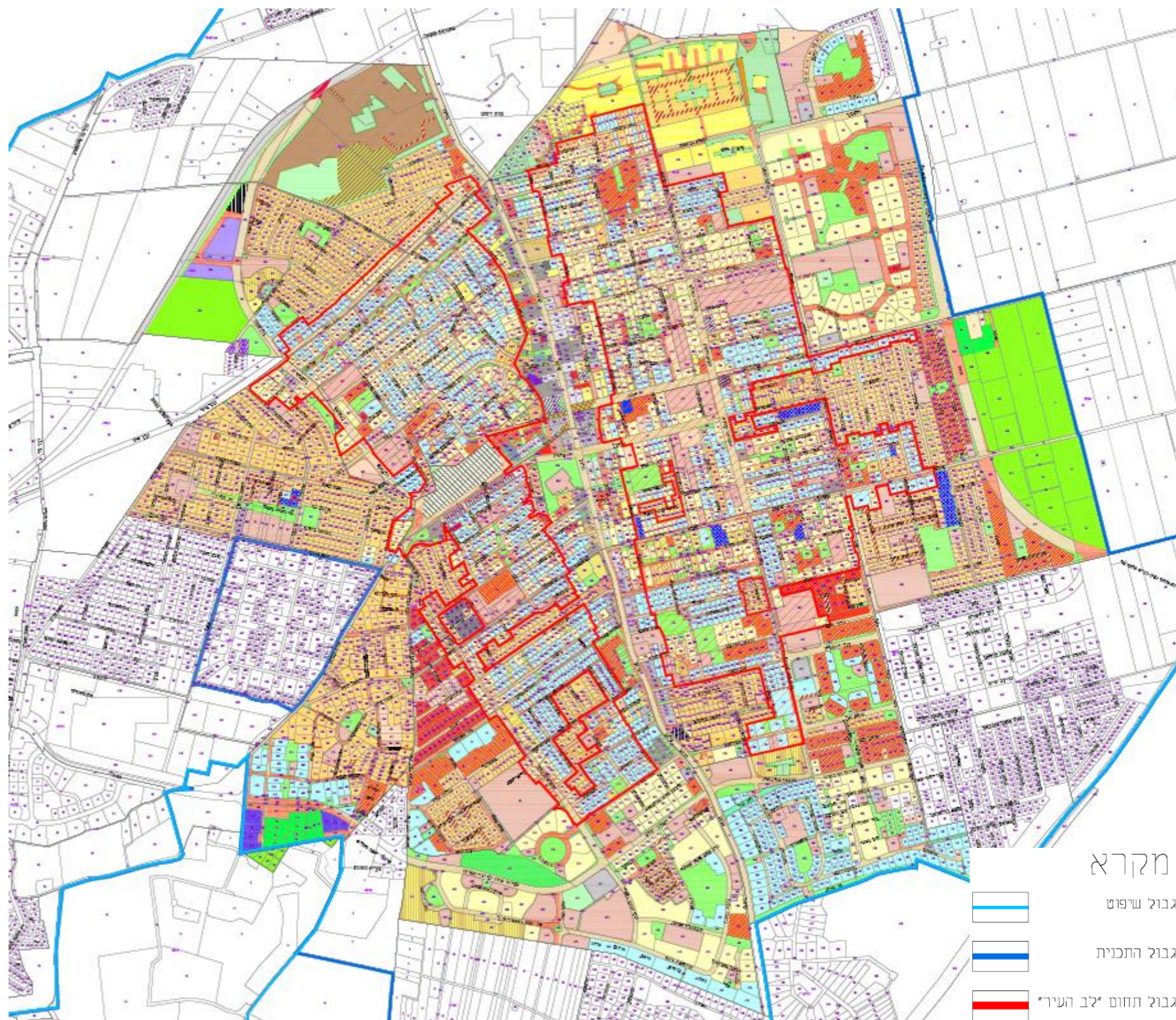
<b>קביעת מסלול לתכנון הפרויקט</b> במידה והפרויקט נמצא בתחום תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מתחמית ברחובות:			
	בחינה האם מתאים להתחדשות עירונית מתחמית	הגדרת הקריטריונים ותנאי סף	<b>ב. קריטריונים לבחינת תוכניות</b>
	קביעת הקו הכחול בתיאום עם העירייה	הגדרת מתחם להתחדשות עירונית	
	מיקום המתחם במפה	בחינת היתכנות לעלייה לגובה	
	השלכה ממיקום במפה ומתנתוני המתחם	בחינת המתחם בטבלת מדדי הבנייה	
	לפי הרובע המכיל את המתחם (הערכה)	בחינת המכפיל המקומי והנחת יח"ד מוצעות	
	בהתאם לטבלת הפרמטרים וצרכים עירוניים	בחינת דרישות פרוגרמתיות והנחת הפקעות / הקצאות	
	הערכה לכלכליות והיתכנות המתחם תוך עמידה בהגדרות התכנית	מילוי נתונים בטבלת בחינת מתחם – וקביעת go\ngo	
	מבנים תחת שנה 1980 בבנייה רוויה *ניתן להוסיף ולהוריד מהמפה מבנים העומדים בקטריון	מפת סימון מבנים ומתחמים פוטנציאליים*	<b>ג. דוגמאות והסברים</b>
	סימולציה למתחם אקראי	הדגמת מקרה מבחן לגיבוש מתחם	

	בחינת נתוני המתחם וסכמה תכנונית מנחה לשימוש כנספח מנחה בידי העירייה בלבד	דניה	<b>נספח</b>  <b>ניתוח מתחמים מועדפים מהעירייה</b>
		כפר גבירול	
		אושיות	
		מילצ'ן	
		העלייה	

# שיוך הפרויקט לתוכנית העירונית המתאימה

בחינה אילו תוכניות חלות בתחום היוזמה התכנונית ואילו מדדים חלים עליה כתנאי מקדים לעבודה:

<p><b>תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מתחמית</b></p> 	<p><b>תוכנית טז/2</b></p> 	<p><b>תוכנית המדיניות / פרחי-צפריר</b></p> 	<p><b>תוכנית לב העיר / ארי כהן</b></p> 	<p>תוכנית</p>
<p>שנת בנייה צפיפות נכנסת מיקום בגבולות התכנית</p>	<p>גודל מגרש צפיפות נכנסת מיקום בגבולות התכנית</p>	<p>כלל העיר שאיבת מדדים ועקרונות אורבניים</p>	<p>מיקום לאורך ציר הרצל בגבול התכנית</p>	<p>קריטריונים</p>



### תנאים מצטברים לבנייה:

1. מגרש בשטח 500 מ"ר עד 1,500 מ"ר בייעוד מגורים
2. מגרשים פנויים מבינוי, או עם מבנים שתמ"א 38 לא חלה עליהם
3. תנאי של בנייה והריסה מחדש

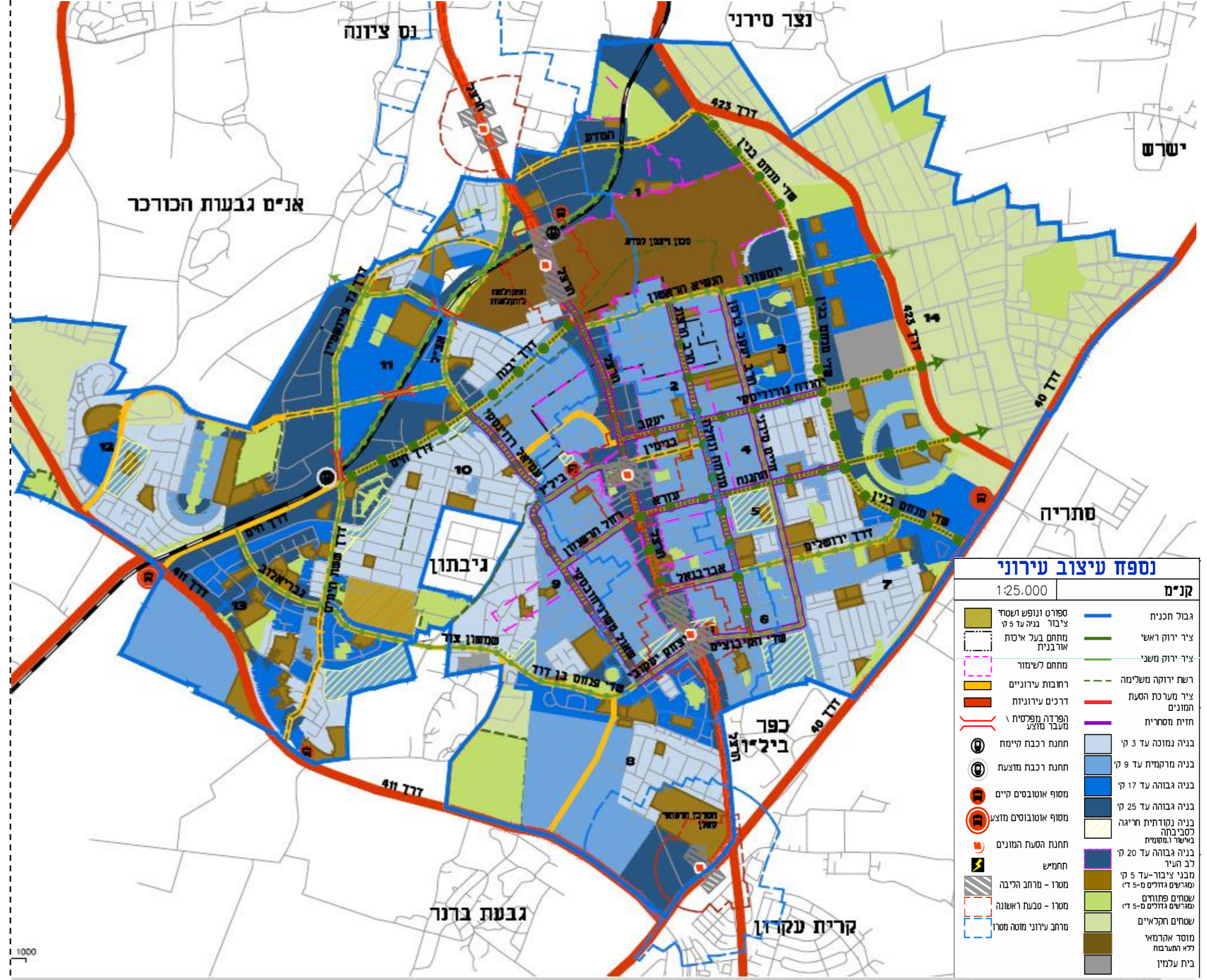
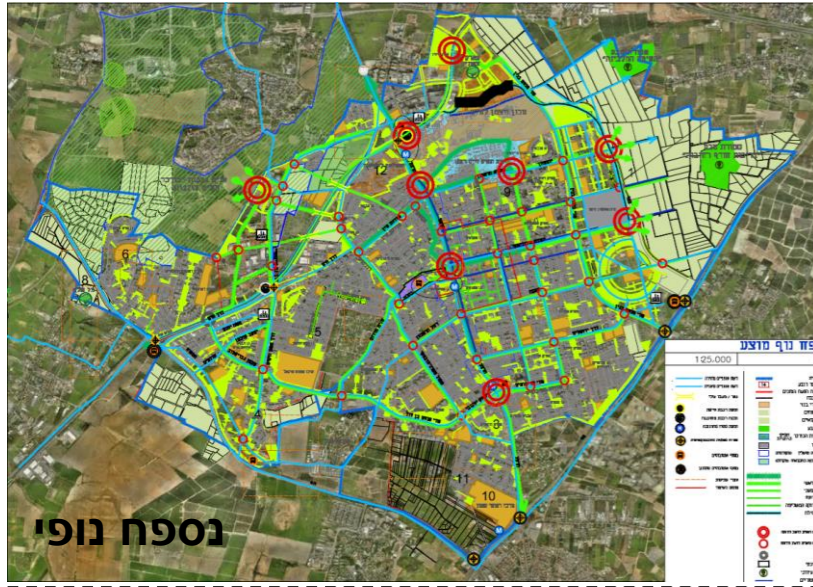
### סל זכויות:

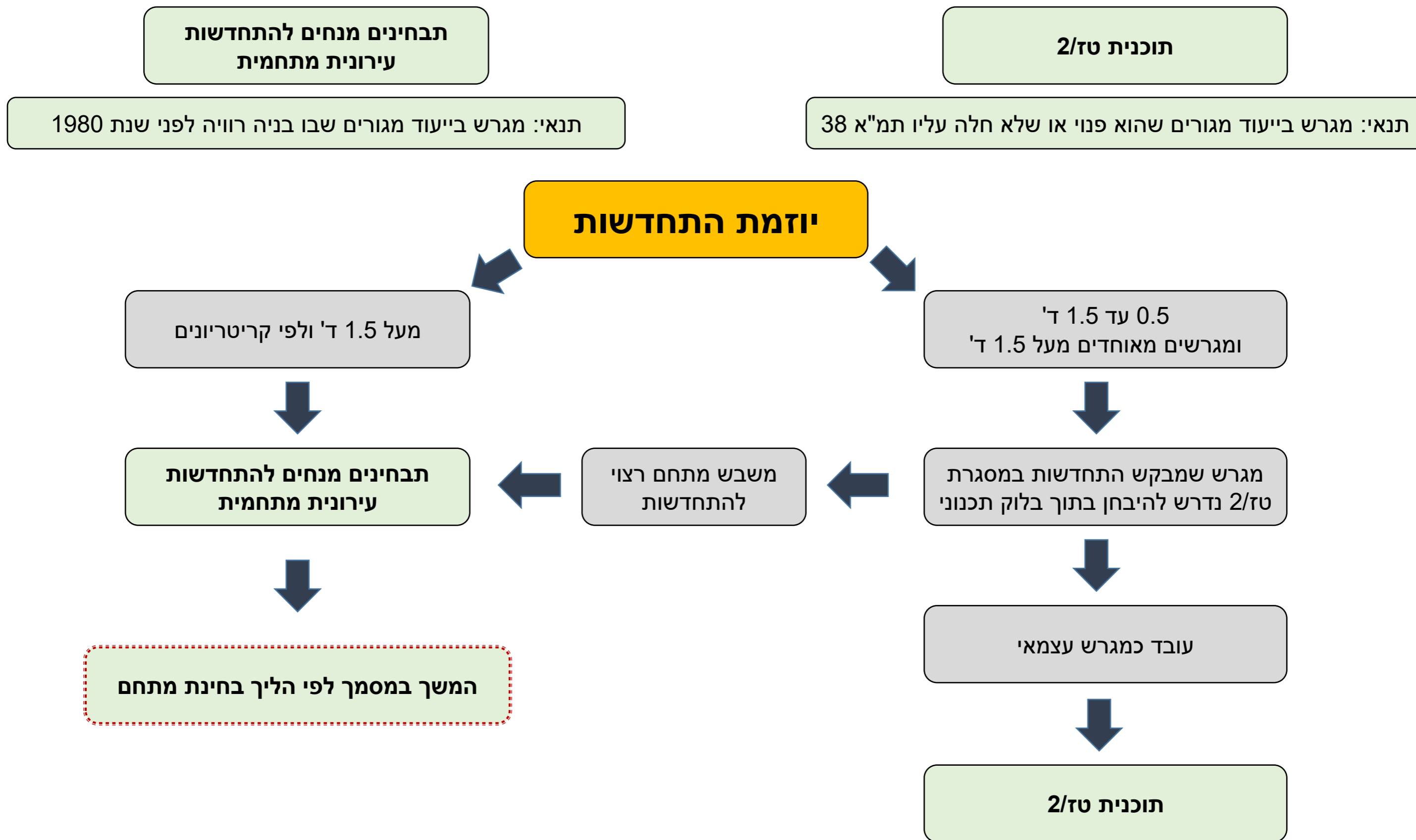
תוספת 2,100 יח"ד | תוספת 231,000 מ"ר עיקרי צפיפות: 20 יח"ד/ד' באיחוד מגרשים עד 30 יח"ד/ד' תוך הפרשת 25% משטח המגרש המאוחד לצורכי ציבור

### התייחסות שמאית

התכנית כלכלית בצפיפות נכנסת של עד 8 יח"ד/ד' ברובעים עם מכפיל נמוך ושווי גבוה (רובעים 1+2)

**אין חפיפה בבינוי הנכנס עם התבחינים להתחדשות מתחמית**

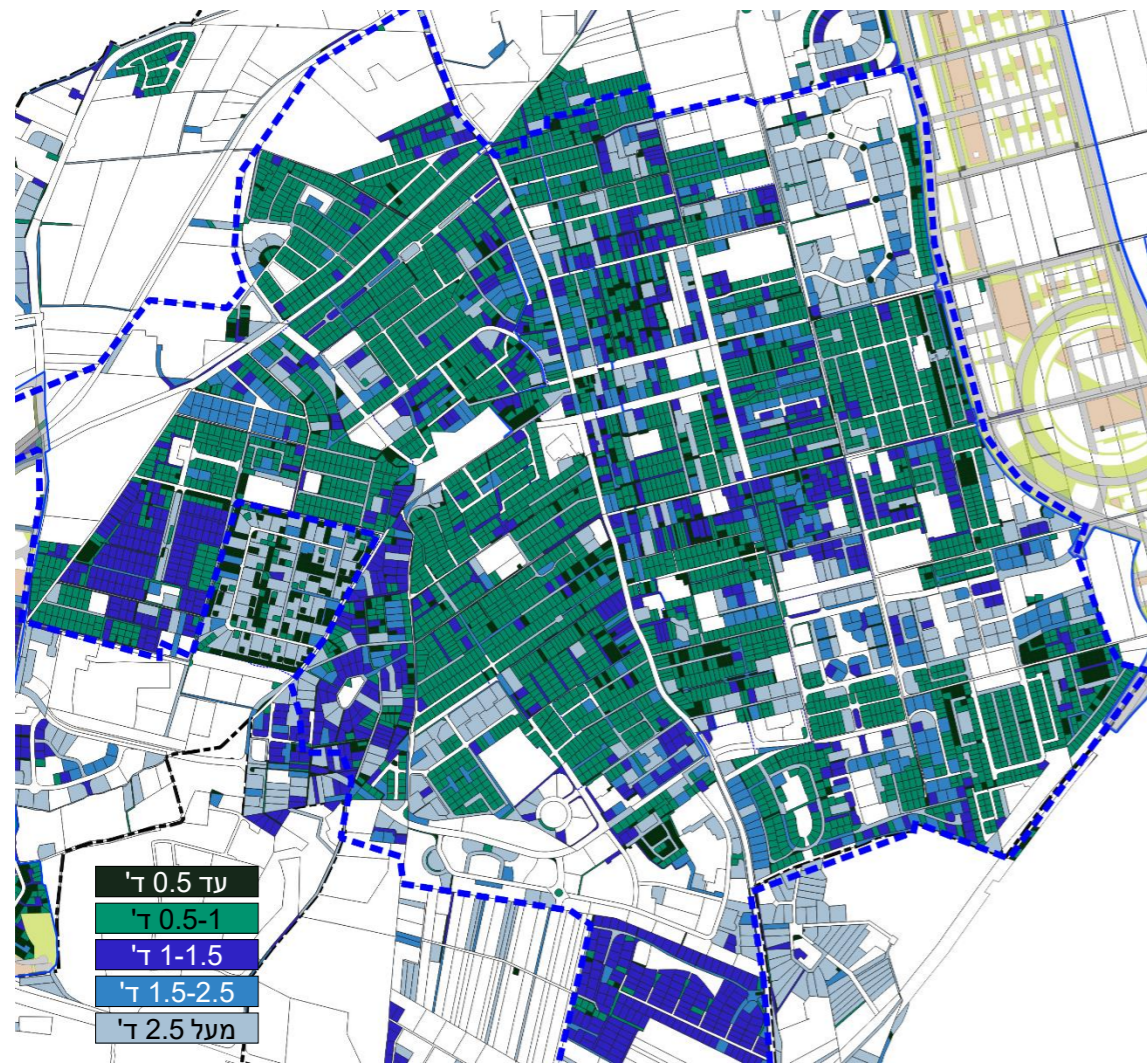






# מתודולוגית העבודה

## תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מתחמית ברחובות



מיפוי גדלי מגרשים במרכז העיר רחובות

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. מתודולוגיית התוכנית מאפשרת מתחמים או תתי מתחמים על-פי התאגדות רנדומלית, שיוכלו להתפתח לכדי תכנית התחדשות עירונית לפי התבחינים המוצעים. בנוסף, התכנית תהיה דינאמית לאורך הזמן על-ידי שינוי פרמטרים כגון צפיפות יח"ד/ד', דרישות לצרכי ציבור, גבהים ועוד, כך שתוכל לשרת את הציבור בהישתנות של כלכליות, תפיסה אורבנית וכו'.

## קבלת יוזמה להתחדשות

### תנאי מוקדם להתחדשות: בנייה רוויה, לפני שנת 1980

4

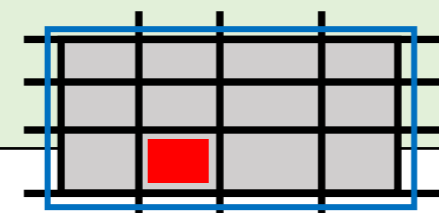
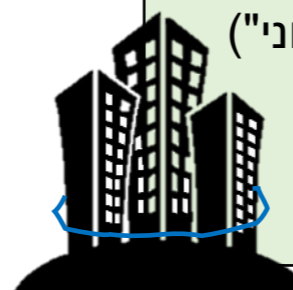
#### מכפיל יח"ד

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



1

הגדרת המתחם להתייחסות תכנונית ("הבלוק התכנוני")



5

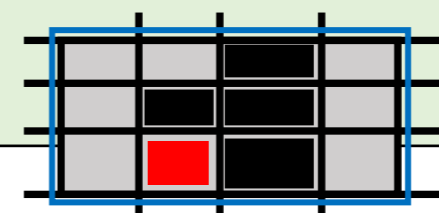
#### שטחי ציבור

הכנת פרוגרמה עקרונית לשטחי ציבור הנדרשים למתחם.  
התוכנית תכיל את גני הילדים ומעונות היום הנדרשים בתחומה  
ותקצה ותשתמש בשטחים ציבוריים לצרכים העירוניים  
(לעדכון מתמשך)



2

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



6

#### גמישות

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



3

#### בחירת הפרויקט

במפת אזורי בחינה לבנייה לגובה לאורך צירים

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

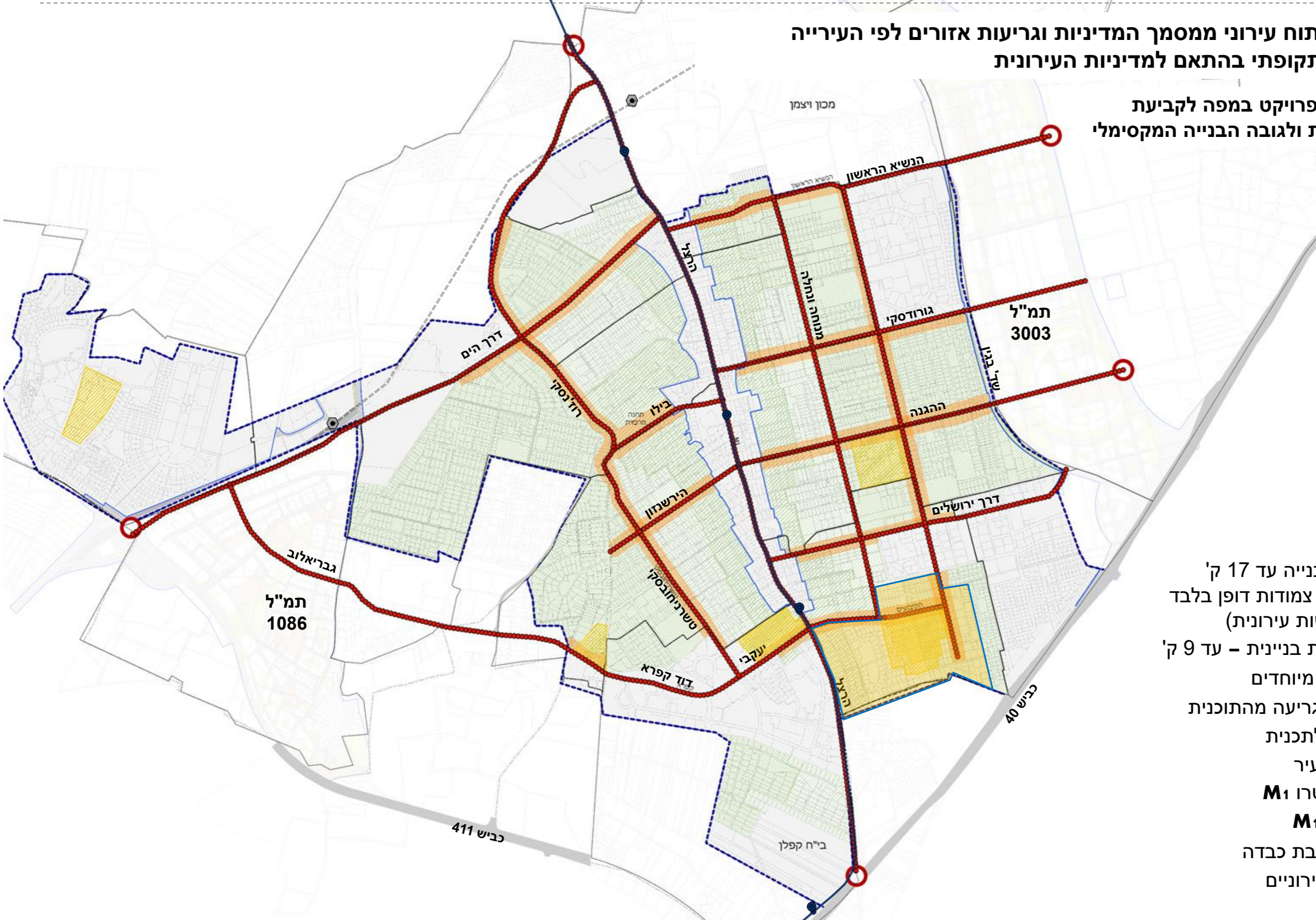


\* כלל המדדים והתבחינים ניתנים לעידכון תקופתי בהתאם למדיניות העירונית התקפה

# בחינת מתחם להתחדשות | מפת אזורי בחינה לבנייה לגובה לאורך צירים בהתחדשות עירונית

מבוססת שלד ניתוח עירוני ממסמך המדיניות וגרועות אזורים לפי העירייה  
\*ניתנת לעידכון תקופתי בהתאם למדיניות העירונית

יש לבחון מיקום הפרויקט במפה לקביעת  
השתייכות לתוכנית ולגובה הבנייה המקסימלי



- מקרא**
- ציר ראשי
  - בחינה לבנייה עד 17 ק' (בחלקות צמודות דופן בלבד בהתחדשות עירונית)
  - התחדשות בניינית - עד 9 ק'
  - מתחמים מיוחדים
  - אזורים לגריעה מהתוכנית
  - קו כחול לתכנית
  - כניסות לעיר
  - תחנת מטר M1
  - קו מטר M1
  - תחנת רכבת כבדה
  - רובעים עירוניים



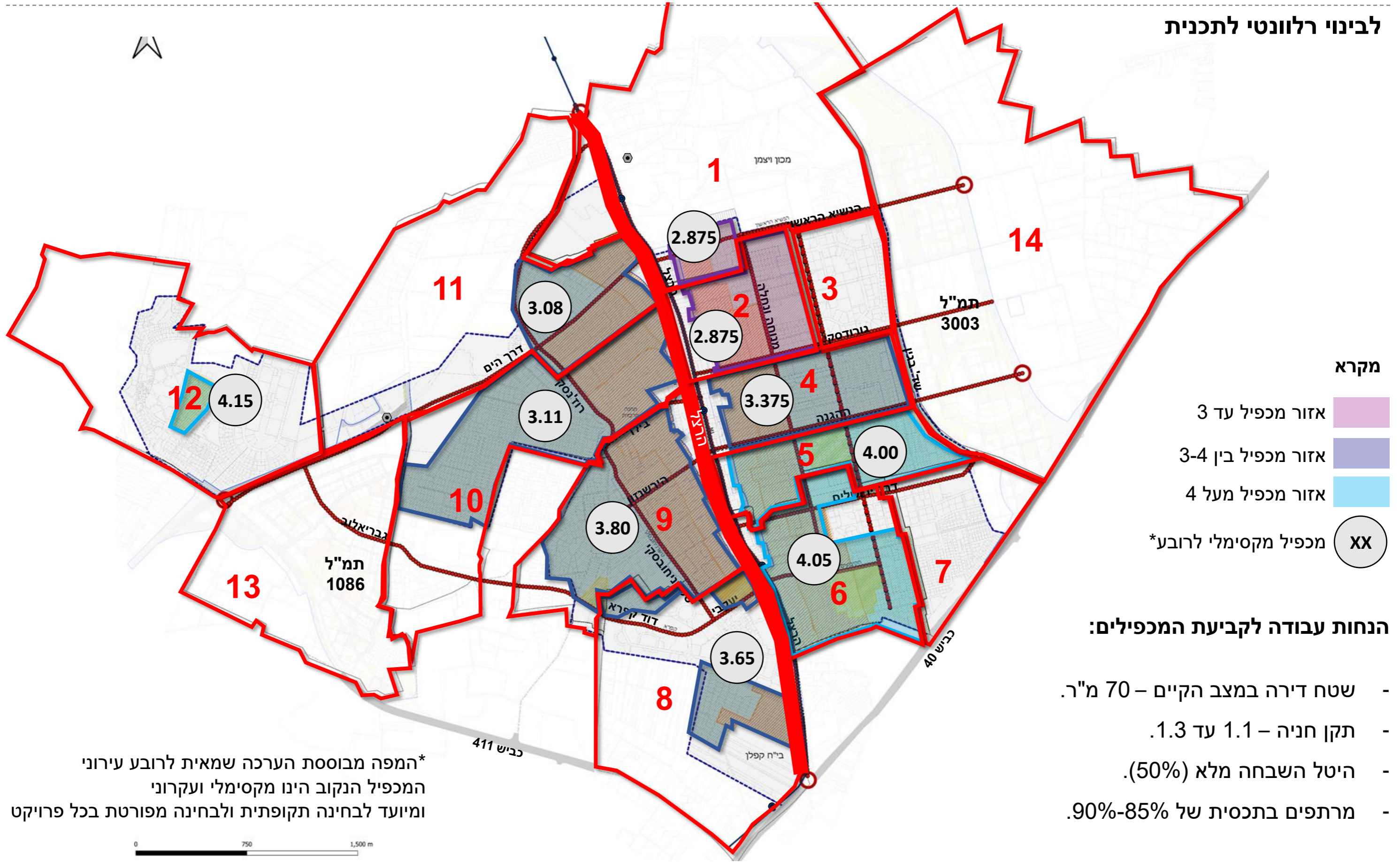
בהתאם למיקום יוזמת ההתחדשות במפת הבחינה, יש לקבל את מדדי הבנייה המקסימליים מהטבלה שלהלן:

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

- התעצמות עד ל-17 ק' תתאפשר בצירים המסומנים בהתאם לשיקול דעת מהנדסת העיר ובכפוף להגשת חו"ד כלכלית ע"י היזם.
- התעצמות לאורך צירים ראשיים תתאפשר בחלקות צמודות דופן בלבד.
- במידה ויצורפו לפרויקט מגרשים שלא עומדים בתבחינים שהוגדרו אלא תואם תכנית ט"ז – הזכויות תלקחנה בהתאם לט"ז
- כל תכנית תספק מענה פרוגרמטי לצרכיה. **גני ילדים ומעונות יום יינתנו כהקצאה מבונית/קרקע בתחום הפרויקט.**
- לאורך צירים ראשיים מומלץ לאפשר מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע.
- תמורות לדיירים יהיו 12 מ"ר ממ"ד + מרפסת עד 15 מ"ר בממוצע.
- **צפיפות נטו 45 יח"ד/ד' הינה צפיפות מקסימלית ואינה ניתנת באופן אוטומטי, אלא לאחר בדיקה תכנונית ושמאית**

# מפת התמצאות במכפילים להתחדשות עירונית מאי 2022 (לעדכון תקופתי)

לבינוי רלוונטי לתכנית



- מקרא**
- אזור מכפיל עד 3
  - אזור מכפיל בין 3-4
  - אזור מכפיל מעל 4
  - XX מכפיל מקסימלי לרובע\*

## הנחות עבודה לקביעת המכפילים:

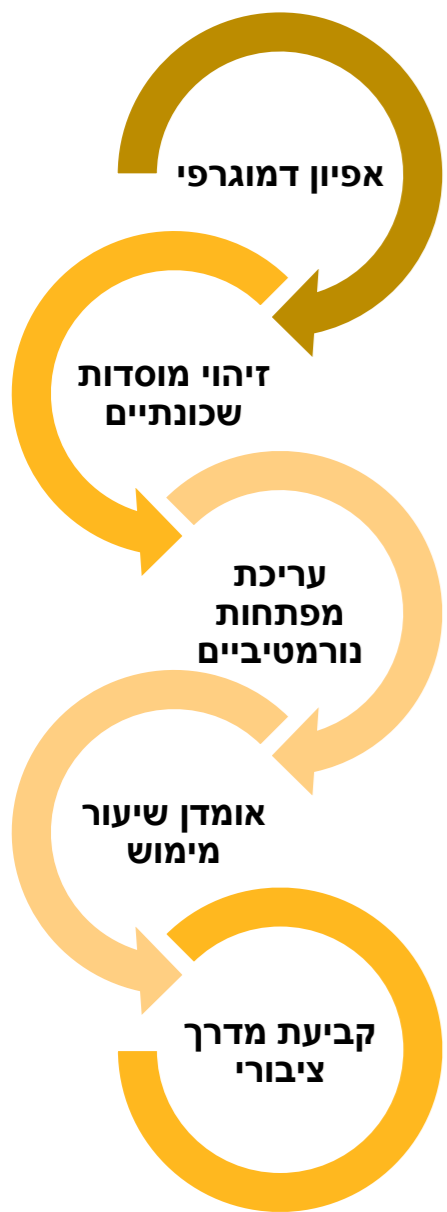
- שטח דירה במצב הקיים – 70 מ"ר.
- תקן חניה – 1.1 עד 1.3.
- היטל השבחה מלא (50%).
- מרתפים בתכנית של 85%-90%.

\*המפה מבוססת הערכה שמאית לרובע עירוני המכפיל הנקוב הינו מקסימלי ועקרוני ומיועד לבחינה תקופתית ולבחינה מפורטת בכל פרויקט

הרובעים 3,7,13,14 הוצאו מהתוכנית להתחדשות עירונית ולכן לא נבחנו

'טביעת הרגל הציבורית' = היקף שטחי הציבור הנדרשים ברמה השכונתית בעקבות צורכי הציבור שמייצר משק בית בודד

1. חישוב המדרך הציבורי המוצע מאפשר לעירייה לתת מענה לצרכי ציבור גם במיזמי תכנון קטנים.
2. המפתחות המוצעים מתייחסים להיקף השטחים הנדרשים לכל יח"ד עבור מגוון מבנים ומוסדות ציבור.
3. הנורמות לחלק מהצרכים מוגדרות בקרקע ואחרות כשטח מבונה (הקצאה מבונה).
4. באמצעות מפתחות אלה תהליך דרישת צרכי ציבור שקוף ושוויוני לכלל התכנית לפי כללים שיוגדרו ע"י העירייה ויעודכנו מעת לעת.



פרמטרים בהקצאה מבונה
מרכז יום לקשיש
מחלקה לשירותים חברתיים
תחנה לבריאות המשפחה
מרפאה שכונתית
מרכז תרבות וקהילה
מועדון נוער
מועדון לקשיש
בית כנסת
מקווה

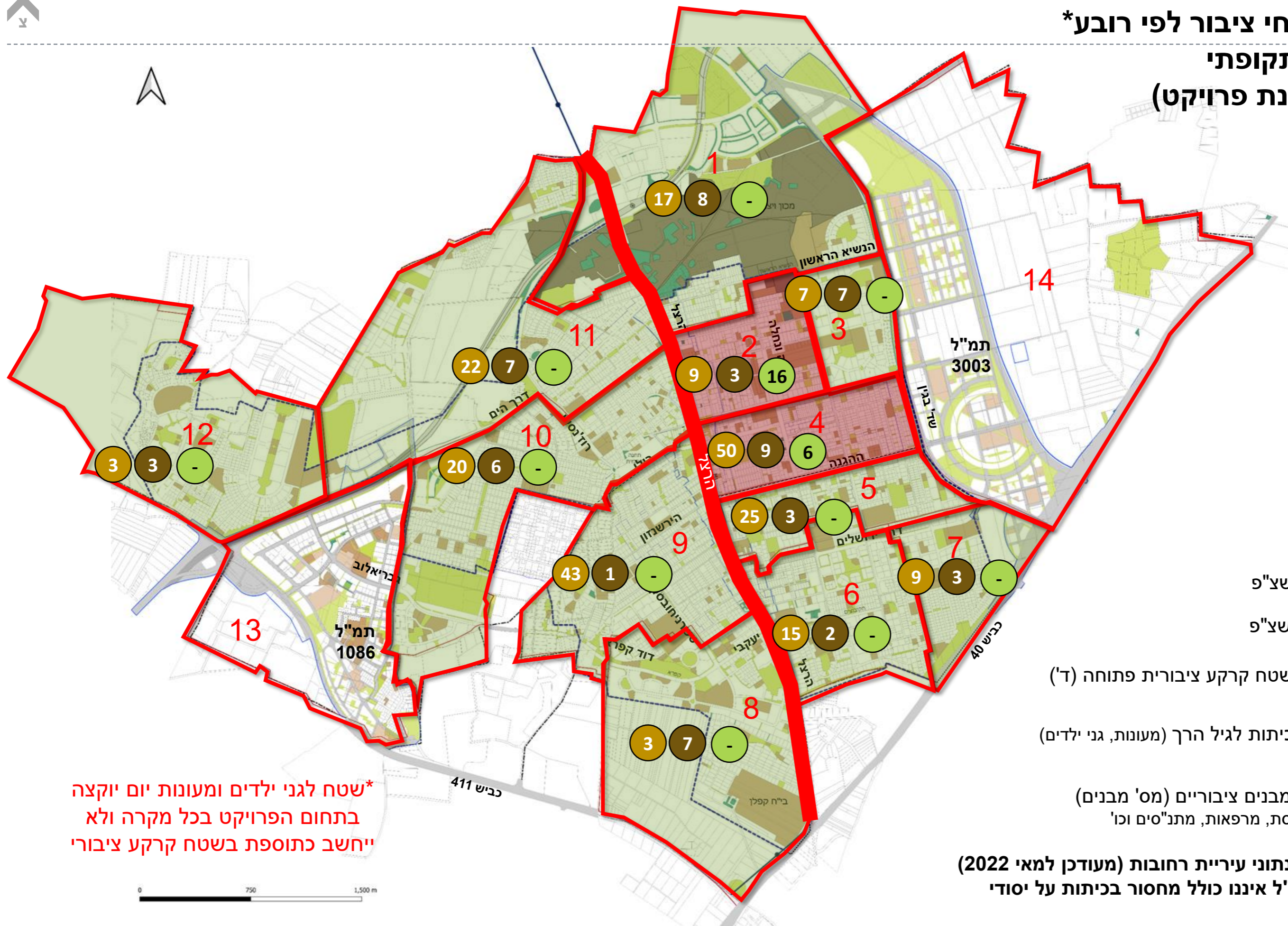
פרמטרים בהקצאת שטח קרקע	
סף כניסה 12 כיתות	0.3 ד' לכיתה (טיפוס C)
לא נכלל במדרך הציבורי	0.4 ד' לכיתה (טיפוס C)
	0.2 מ"ר לנפש
מפתח 3 מ"ר לנפש מתוכו 80% תשתית ירוקה	2.4 מ"ר לנפש

פרמטרים בהקצאת שטח חלקית (50% שטח קרקע + 50% מבונה)	
בהקצאה מבונה	בהקצאת שטח
440 מ"ר + חצר 305 מ"ר	4-5 כיתות לדונם
150 מ"ר לכיתה + 200 מ"ר חצר	3-4 כיתות ל-1.5 דונם



# מפת שטחי ציבור לפי רובע\*

## (לעדכון תקופתי ובכל בחינת פרויקט)



### מקרא

חוסר שצ"פ

יתרת שצ"פ

XX חוסר שטח קרקע ציבורית פתוחה (ד')

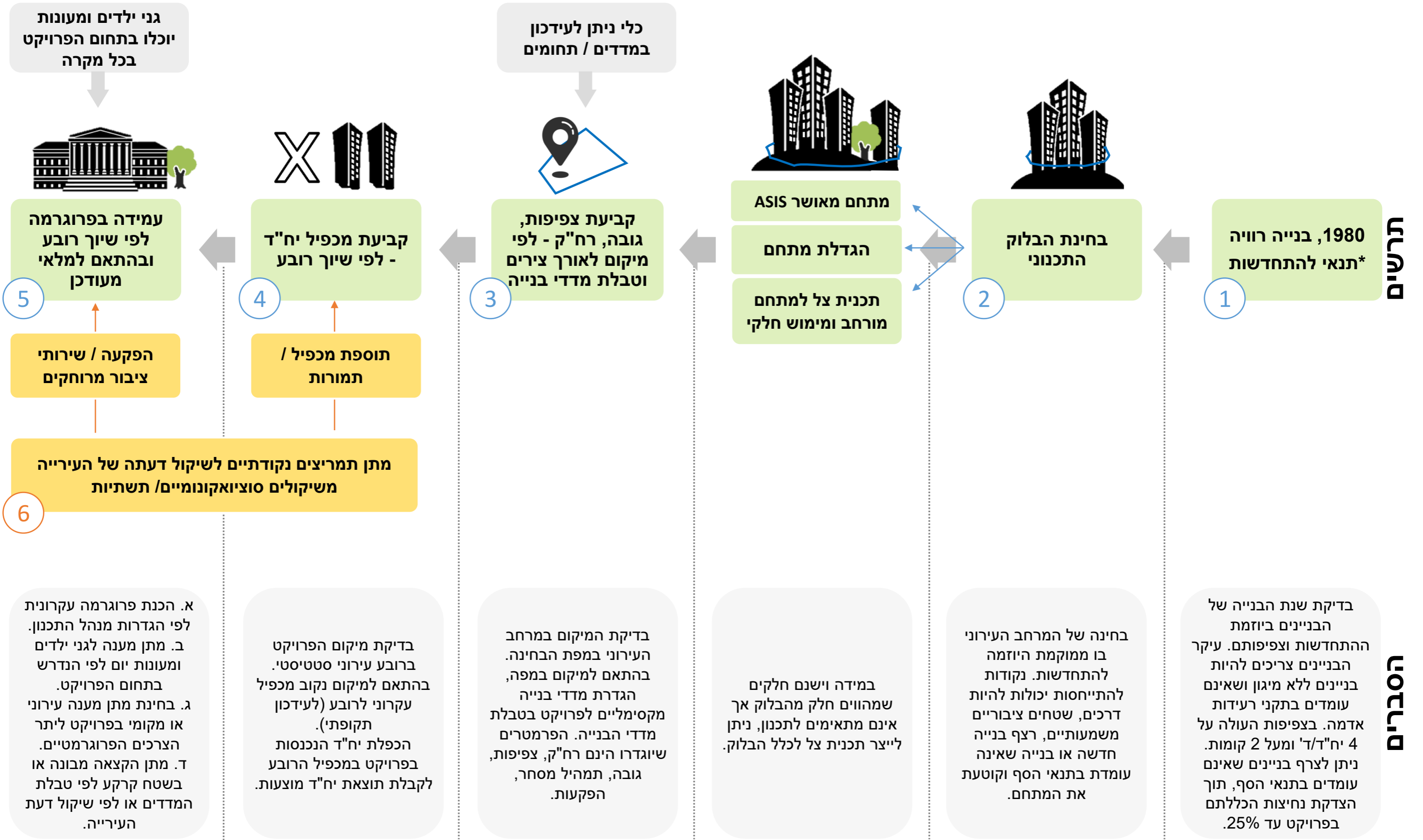
XX חוסר כיתות לגיל הרך (מעונות, גני ילדים)

XX חוסר מבנים ציבוריים (מס' מבנים) בתי כנסת, מרפאות, מתנ"סים וכו'

\*שטח לגני ילדים ומעונות יום יוקצה בתחום הפרויקט בכל מקרה ולא ייחשב כתוספת בשטח קרקע ציבורי

\* מבוסס על נתוני עיריית רחובות (מעודכן למאי 2022)  
\*\* המיפוי הנ"ל איננו כולל מחסור בכיתות על יסודי

0 750 1,500 m

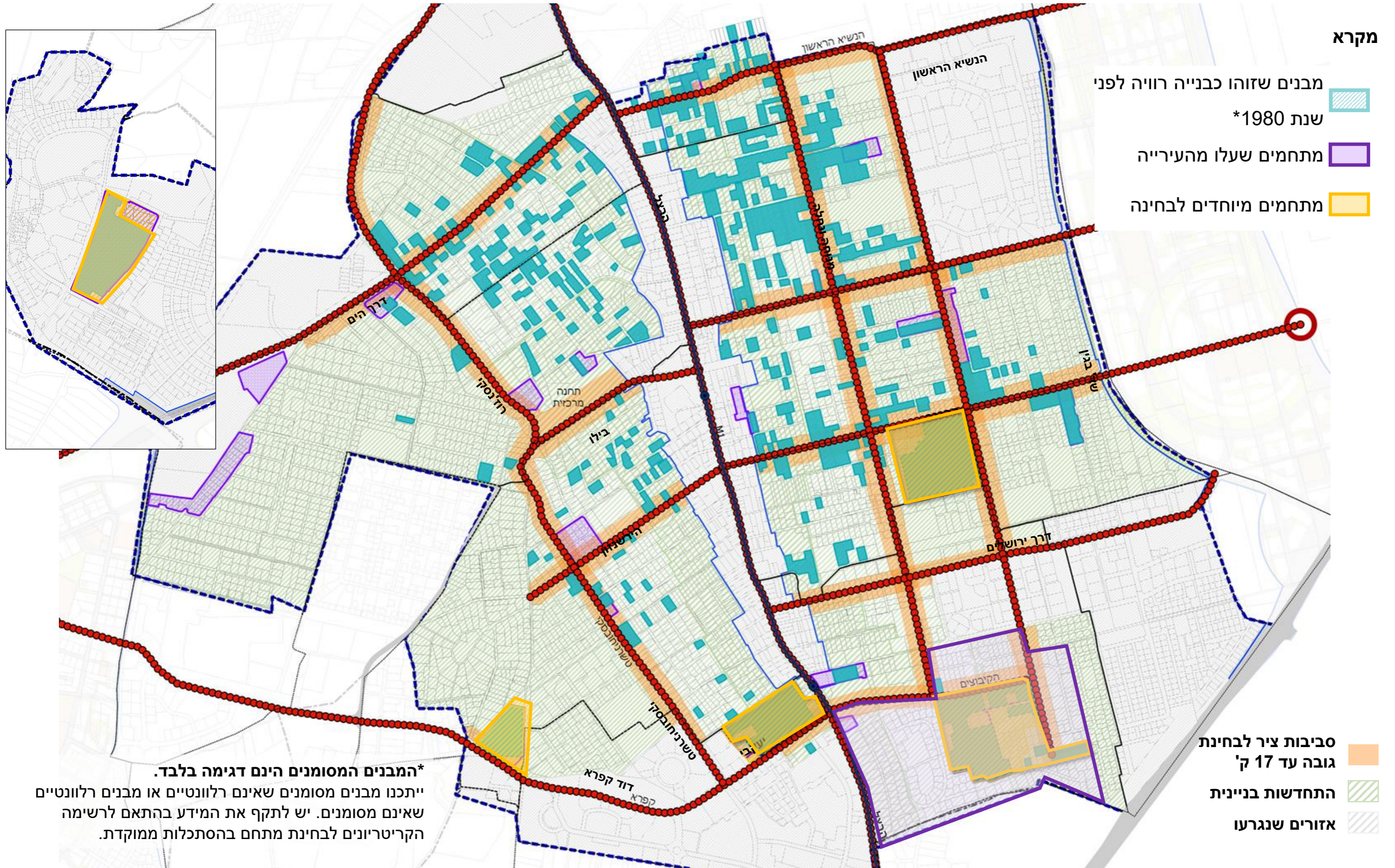




---

# דגימת מתחמים להתחדשות עירונית

# הדגמת מבנים בעלי היתכנות להתחדשות מתחמית וסימון מתחמים מיוחדים

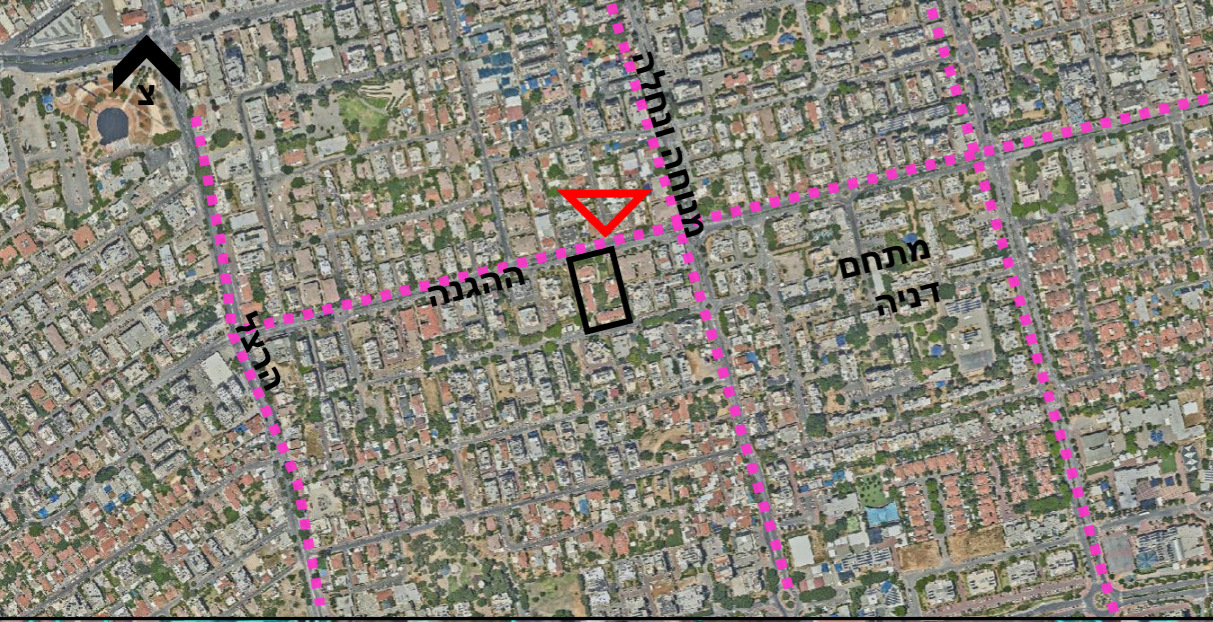


---

# הדגמת בחינת פרויקט רנדומלי

באמצעות תרשים בחינת הפרויקט וקבלת דו"ח מסכם

# הדגמת מתחם רנדומלי - יוסף יו"ט וייס

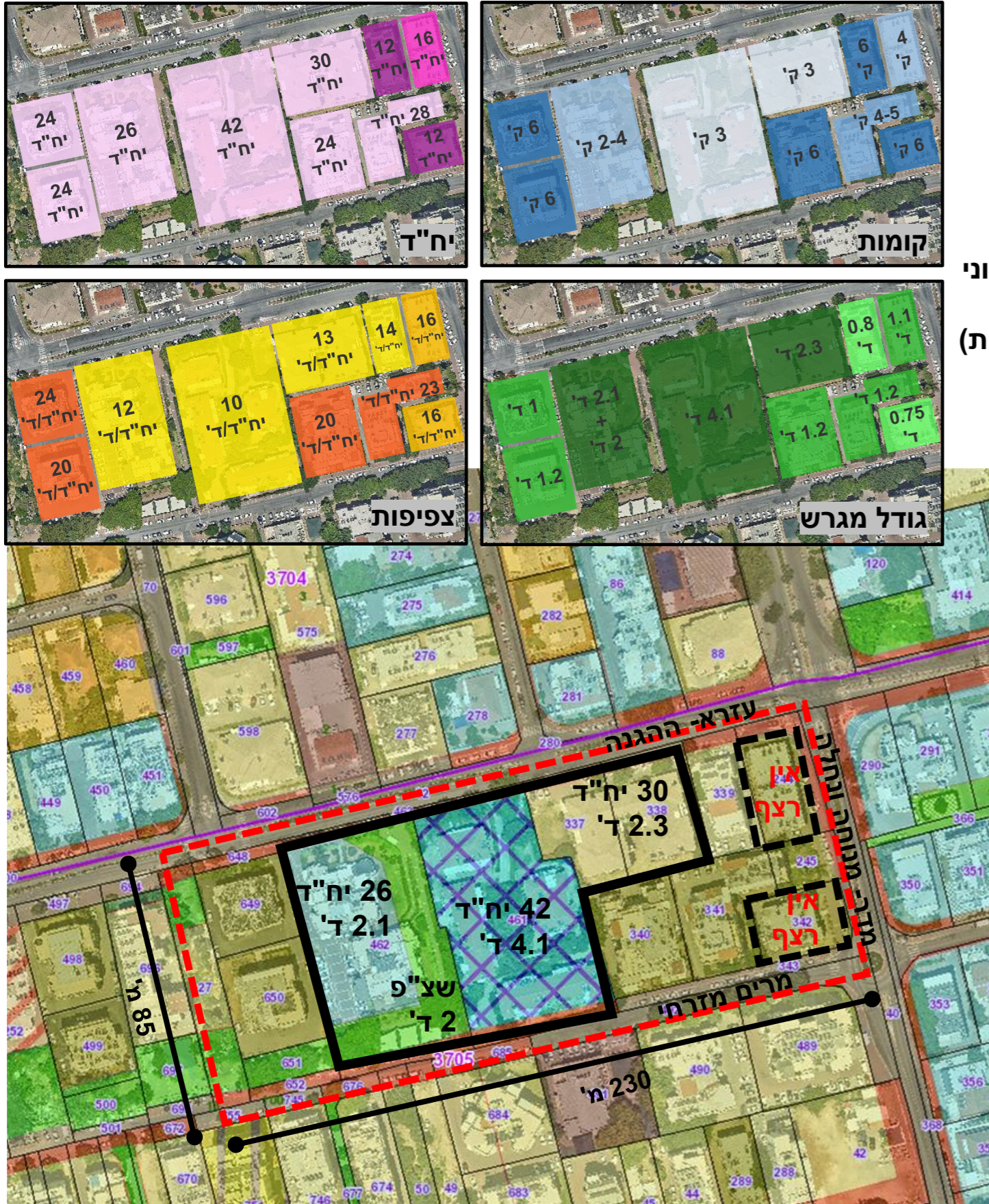


מגרש 4 בניינים בני 3 ק' על חלקה אחת

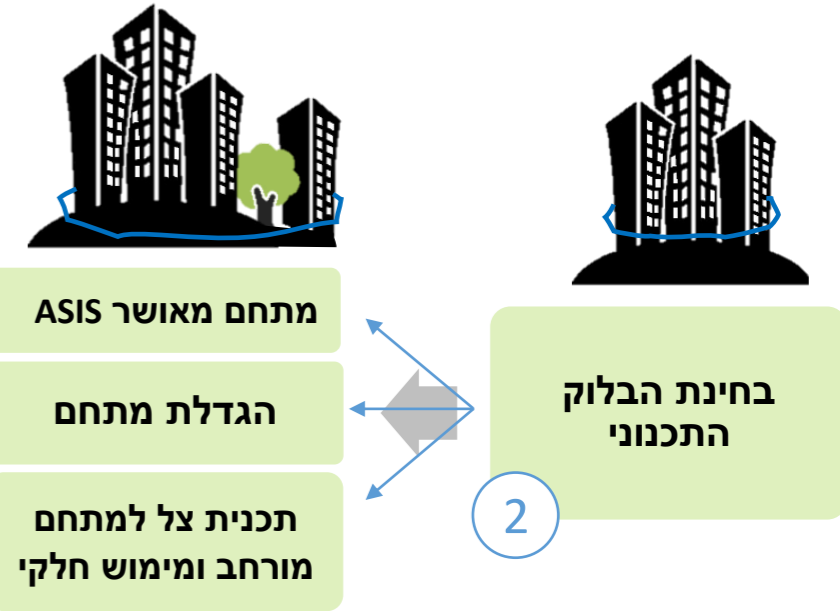
1980  
\*תנאי להתחדשות

1

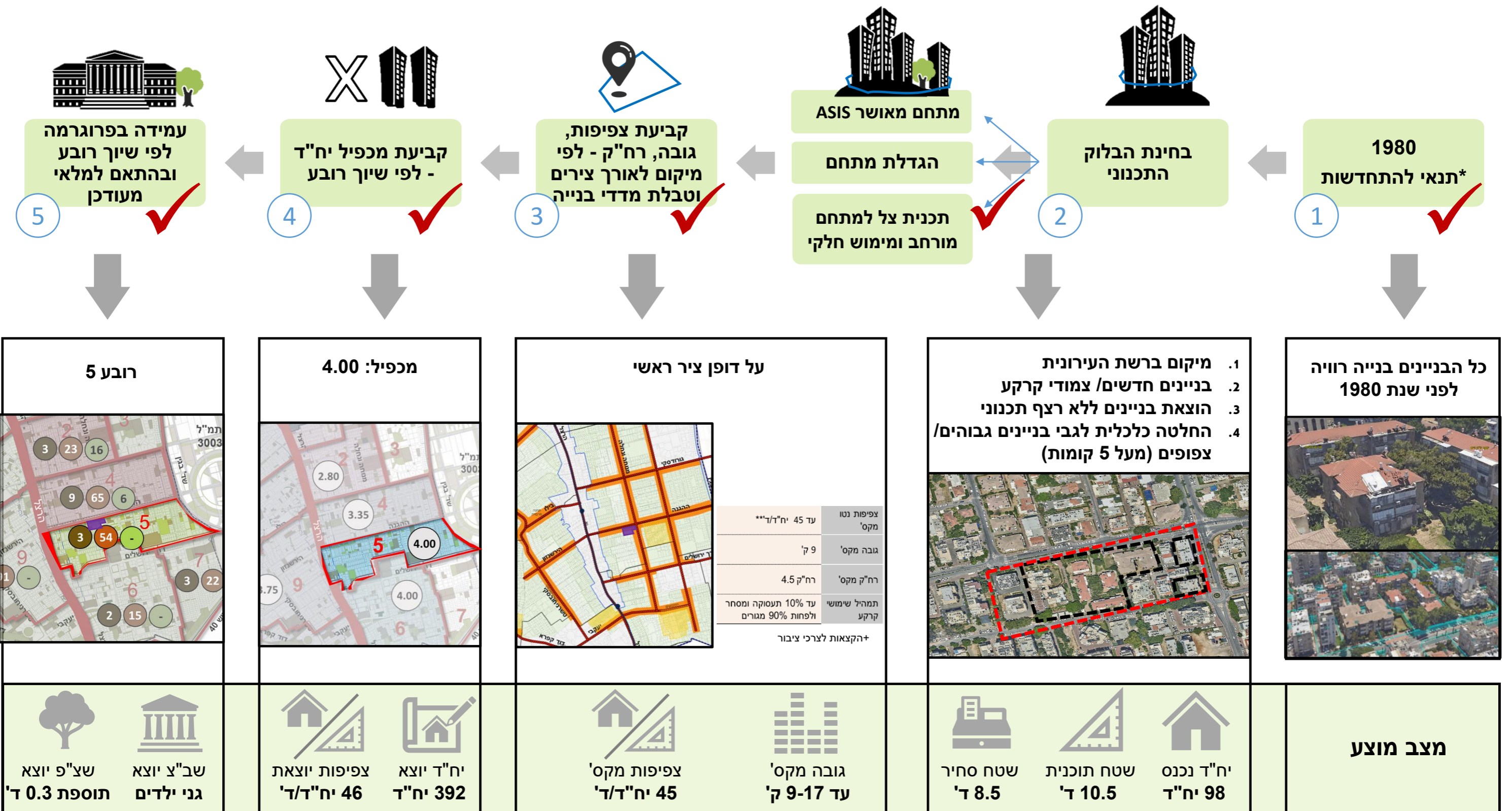




- נקודות להתייחסות:
1. מיקום ברשת העירונית
  2. בניינים חדשים/ צמודי קרקע
  3. הוצאת בניינים ללא רצף תכנוני
  4. החלטה כלכלית לגבי בניינים גבוהים/ צפופים (מעל 5 קומות)







## הפרויקט עומד בהגדרות התוכנית