

נושא הישיבה: תמ"ל/ 2048 – רחובות מרכז

תאריך הישיבה: 14.10.24

מקום: מינהל התכנון ובהיוועדות חזותית

נוכחים:

ארגון	נציג/ה
צוות הותמ"ל	סיגי בארי מתכנתת הוועדה, רות רז מנהלת התחדשות עירונית, מיכל אוטולנגי דמתי רפרנטית התכנית, אייל שלו יועץ ניקוז, עידן פז משרד שמאים אמיר חופשי, ענת אסתרליס יועצת שימור, אפרת אלמליח סטודנטית בוועדה.
עיריית רחובות	מתן דיל, דלית הראל, רועי פרייברון, נדב שפירא, אפרת חובשי, גיא צור, מרים ברזילי
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	גורי נדלר, גלית רונן, מאיה ברעם
הדירור הממשלתי רמ"י	מיכאל רבזין, נריה דולב, ענת זמיר, סרגיי אנגל, אסתי מלאכי, רובי טלפוס שמרית טבת
המועצה לשימור אתרים	מיכל הלוי בר
משרד הבטחון	שגב גרילק
המשרד להגנת הסביבה	עומר בן נון
רשות העתיקות	דרור ציטרון
החברה להגנת הטבע	עדי אורלב
נתיבי ישראל	רפי וויס
נתיבי איילון	סיגל רסיס
רחובות לשבילי אופניים	יגאל ברקן
תושבי המתחם ונציגים	חנה טסלר, ירון חי מנשה, ירון שרעבי, קובי כחלון, מאיה דוידסון, תומר שקלים, אורן פוקס, אורלי הורוביץ, רועי שפר, עו"ד ריקי שפרינצק, זיו אלול, בלה שוורץ, עו"ד אייל מאמו, עו"ד מעין כהן, שמאי עמית שוורץ, נדב עשאהל, טל חרש, משאל יצחקי, אבישי מגל, עו"ד גל אוהב ציון, עו"ד רועי בר אדריכל עידו דאובר עו"ד נדב מרסיאנו, אור צלניקב, גיל מילצ'אן, קובי נגר, אורי באבי, יהושע שטרן, אור דביר. תלי לנדסמן
ניהול פרויקט צוות התכנון	עדו אלונים, אושר לפיד, דן הורוביץ, אבירן עטרי פז כלכלה, איתן מילר משרד מילר בלום תכנון סביבתי, דב הופמן משרד PGL, שני בירנבאום - סביבה, אמונה שוורץ יועצת פרוגרמה, כליל גרוס יועצת חברה, חגית בראב יועצת תשתיות חג"ם מהנדסים.

רקע:

רחובות מרכז הינה תכנית להתחדשות עירונית במרכז העיר רחובות. התכנית נפרשת לאורך מקטע מרכזי של רחוב הרצל ברחובות, הכולל בתוכו את תחנת המטרו המאושרת מתמ"ל/ 101 א', ואשר צפוי לעבור בקרוב שינוי משמעותי כך שיכיל לאורכו נת"צ וחלקו אף יהפוך לרחוב בלעדי לתחבורה ציבורית (רת"צ). תחום התכנית כולל את רחוב הרצל ממתחם תחנת המשטרה בצפון, דרך מתחמים בית הפועלים וטלר, מתחם טלר דרום, מתחם תחנת המטרו ומתחם גן המייסדים. התכנית ממשיכה ומתפרשת מערבה למתחם בילו והנביאים, וכוללת סה"כ כ- 10 מתחמי תכנון.

שטח התכנית כ- 152 דונם והיא מציעה שיפור ושדרוג המרחב העירוני בלב רחובות תוך הגדלת מספר יחידות הדירור הקיימות מכ- 153 יח"ד קיימות ל 1900 יח"ד חדשות, הגדלת שטחי המסחר והתעסוקה, שימור מבנים המהווים חלק מהרקמה ההיסטורית ויצירת שני מוקדים חדשים. האחד בבניין הטיגארט שם ממוקמת תחנת המשטרה אשר צפויה להתפנות לטובת מבנה מעורב שימושים המכיל שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומגורים, ומדרום, הקמת קרית ממשלה,

משרדי הרשות המקומית ומוקד מסחרי ותעסוקתי סביב גן המייסדים ובצמידות לתחנת המטרו העתידית.

צוות התכנון הציג את עיקרי התכנית במצגת ולאחר מכן התקיים דיון.

- א. **רועי שפר**, מייצג בעלי חלקה 29 גוש 3703 : מבקש להבין על סמך מה נשענים החישובים השמאיים והאם התקיים שיח עם בעלי החלקות. מעוניין להבין מדוע הוגדר בניין בחלקה, לשימור. בנוסף מבקש לדעת כיצד יקודם הטיפול הפרטני, בהתחשב במורכבות הרבה שיש בכל מתחם ומתחם.
- ב. **יגאל וודקן**, נציג רחובות לשבילי אופניים : מבקש לקבל התייחסות לגבי שילוב תשתיות הרכיבה ומה פתרונות החנייה המוצעים במתחמים השונים ובתחנת המטרו.
- ג. **עו"ד מעין כהן**, מייצגת בעלי זכויות במתחם הפועלים חלקות 398, 399 גוש 3703 : מצפה כי התכנית שתקודם תהיה הוגנת ובעלת כדאיות כלכלית, שלא כמו התכנית שקודמה בעבר ונדחתה מאחר והיו בה פגמים. בנוסף מבקשת לציין כי ישנן סתירות בנושא השימור בין המסמכים השונים שפורסמו.
- שמאי עמית שוורץ**, מטעם בעלי הזכויות במתחם זה ציין כי מבקש לראות מסמכים אשר יציגו את הנושא הכלכלי, תקן 15 ותקן 21.
- ד. **גיל מילצין** : ציין כי אין כל היתכנות למודל שהוצג במתחם 10. מאחר ומדובר במתחם שנמצא בלב העיר, סמוך לגן המייסדים, יש להציע עוצמות בנייה גבוהות מהמוצע.
- ה. **קובי נגר**, נציג דיירים בהרצל 163 : מבקש לדעת כיצד התכנית מתייחסת להשפעת הרת"צ על אפשרות הכניסה לחניות בניני המגורים.
- ו. **מאיה דוידסון אדריכלית** מטעם בעלי קרקע הרצל 145 (חלק ממתחם 5ב), **תומר שקלים**, בעלי המקרקעין בהרצל 145 : בישיבות שנערכו בין בעלי הקרקע והאדריכלים מטעמם לבין צוות התכנון, הוצג תכנון הכולל היתכנות למימוש עצמאי ללא קשר למגרש השכן. כמו כן הוצג תיק תיעוד שהוכן ע"י אדריכלית שימור, אשר הראתה כי מדובר בבניין שאינו מכיל ערכים אותם יש לשמר. כל אלה לא קיבלו ביטוי כלשהו בתכנון המוצע ונקבע גזר דין מוות על היכולת לתכנן במגרש, המצוי במיקום מרכזי ביותר בעיר ובתחום הטבעת הראשונה של המטרו.
- ז. **רועי בר**, מייצג את משפחת סלאנט הויכרך בהרצל 155 פינת טלר (מתחם 3ב) : ציין כי התכנון שהוצע אינו כלכלי ולכן מבקש ישיבת עבודה משותפת עם צוות התכנון כדי לראות יחדיו כיצד ניתן לטייב את הזכויות ולקבל מתחם כלכלי שניתן יהיה לממשו.
- ח. **משאל יצחקי מייצג מתחם 9ב** – ציין כי מיקום התכנית באזור מוטה תחבורה ציבורית, נדרש תכנון בעוצמות בנייה גבוהות בהרבה מהתכנון שהוצג. התחשיבים הכלכליים לא לקחו בחשבון עלויות ביצוע גבוהות בשל הפרשי מפלסים ובנייה במרכז העיר, לא לקחו בחשבון עלייה דרמטית של עלויות בנייה וקיים חשש גדול שלא תהיה היתכנות כלכלית למימוש בעתיד. מבקש לדעת האם במגרשים שלא חושבו לפי תקן 21, נלקחה בחשבון המשמעות של תשלום היטל השבחה וקיבלה ביטוי בזכויות נוספות.
- ט. **עו"ד גל אוהב ציון**, מייצג את משפחת פסטרנק במתחם 3ב : מדובר במבנה לשימור, שעבודות השימור בו מוערכות בכ- 20 מיליון ש"ח. התכנון לא לוקח בחשבון עלויות אלו ואינו מאפשר בניוי ראוי במקום מרכזי כל כך בעיר. מבקשים להיפגש עם צוות התכנון.
- י. **סיגל רסיס, נתיבי איילון** : מבקשת לקבל קבצי dwg כדי לעשות בדיקת תאימות בין התכנון לתכנון הקו הכחול.

- יא. **פיליבה שלומי, אחד מבעלי קרקע במתחם 3א**: נכון היה לחלק את המתחם ל 2-3 מתחמים כדי שיהיה קל יותר לממשו. מבקש לבדוק שהרווחיות של המתחם תהיה סבירה, כמו כן מבקש לוודא שתהיה רווחיות דומה בכל המתחמים כדי לא לייצר איפה ואיפה. מבקש לוודא ש50% היטל השבחה הינו נכון. כמו כן מבקש לדעת מה היה התהליך לקביעת המבנים לשימור.
- יב. **מרים רוזנפלד, אביה בעל חלק בחלקה 88 מתחם 3א** – מבקשת להיפגש עם צוות התכנון.
- יג. **מיכאל רבזין, נריה דולב, הדיור הממשלתי**: ציין כי מתקיים שיח עם עיריית רחובות לאיתור קרקע חלפית עבור העתקת המשטרה אך טרם נמצא. מבקש כי התכנית תאפשר יישום בשלבויות, ותבטיח כי בניה חדשה במתחם הטיגארט תתאפשר רק לאחר יציאת המשטרה. מבקש כי עלויות העתקת המשטרה יילקחו בחשבון בתכנון מתחם זה.
- לגבי קרית הממשלה החדשה המוצעת- ביקש כי ייעוד הקרקע יהיה ציבורי ולא סחיר. כמו כן שתנאי המגרש יאפשרו צרכי קרית הממשלה: כ- 25000 מ"ר בנוי ושטח קומה של 1400-1500 מ"ר. מבקשים לראות את גבולות הרתי"צ.

מענה צוות התכנון להערות בדיון:

שימור

- א. בחינת המבנים לשימור התבססה על סקרים שקודמו בעבר ע"י עיריית רחובות, כמו כן בדיקה עדכנית (לא נבדקו מבנים שנקבעו להריסה מתוקף תכנית מאושרת).
- ב. לעניין עלויות השימור הגבוהות שהוצגו - מבנים רבים בתחום התכנית, הינם מנדטוריים, בנויים בטון, מה שמאפשר עלויות שימור זולות בהרבה. חלקם, כמו במתחם 3ב, נדרשים לשימור חזיתות וחדר מדרגות בלבד.
- ג. חלקה 145 מבנה הבנק ובאר המים: הבניין הוגדר כאחד ממאה הבניינים בעלי ערך שימורי ברחובות. תיק התייעוד שהוגש ע"י בעלי הקרקע קבע כי מאחר והבניין אינו חלק ממורשת המושבה, אין לו ערכיות שימורית, גישה המבטלת ערכיותם של מבנה זה ועוד רבים אחרים כגון מבנה הטיגארט ומבנים רבים אחרים, אשר נבנו בתקופות שונות. הובהר כי סקר השימור בתכנית מתייחס לכל השכבות ההיסטוריות של העיר כבעלות ערכיות לשימור. במקרה הספציפי של חלקה 145, התכנית קובעת שימור גוש חזית בלבד, ומאפשרת התחדשות ע"י תוספת בנייה. דווקא מיקומו המרכזי והאסטרטגי של המבנה, מצדיק ומחזק את חשיבותו.

שמאות

ככלל, מטרות התכנית התכנוניות הן המובילות, וכך גם העקרונות על פיהם תעשה חלוקת התכנית למתחמי איחוד וחלוקה. חלוקה זו תהיה גם בהתאם למבנה החלקות המצב הקיים כמו כן ממאפייני הנכסים הקיימים, התקינה והחוק.

- הכלל המנחה הוא יצירת מתחמי איחוד וחלוקה עצמאיים וקטנים ככל הניתן כדי לאפשר מימושים.
- נערכו חלופות שונות למתחם 3א ולאור שיקולי תכנון לצד הגאומטריה של המגרשים והמבנים הקיימים וסוגי המבנים השונים, הוחלט להותירו כמתחם תכנוני ואו"ח אחד, כפי שהוצג במצגת. לא מדובר במתחם יוצא דופן מבחינת היקף יח"ד הנכנסות וגודל המתחם.
- הבדיקה הכלכלית עבור מתחמי הפינוי בינוי תשוקף לפי תקן 21.1 יחד עם מסמכי התכנית שיפורסמו לקראת הדיון להפקדה.

- במתחמים אשר אינם מתחמי פינוי בינוי בהתאם לחוק פו"ב, תערך בחינה תכנונית בדבר מיצוי היקף הזכויות ותמהיל השימושים המוצע שיסייעו למימושם.
 - היטל ההשבחה נקבע בשלב זה ל 50%. במידה והעירייה תחליט על שינוי, יותאמו החישובים.
- ה. שבילי אופניים – מאחר ומדובר בתכנית מפורטת המתוכננת ליד תחנת מטרו, צוות התכנון מכיר בחשיבות הנגשת התנועה לרכב דו גלגלי. הנושא יפורט בהמשך התהליך.
- ו. תנועה – בשל הפיכתו של רחוב הרצל, באזור זה, לרת"צ, לא תהיה כניסה למתחמים מרחוב הרצל. הגישה לחלק מהמתחמים תהיה מרחובות הנמצאים במפלס גבוה מרחוב הרצל. הנושא נלקח בחשבון הן בתכנון, הן בעלויות הביצוע.
- ז. הצעות תכנון שהוצעו ע"י בעלי קרקעות שונים, נבדקו אך במסגרת השיקולים השונים, לא ניתן היה לקבלן ולכן הוצג פתרון אחר.
- ח. מבנה המשטרה וקריית הממשלה - מציאת אתר חלופי להענקת בניין המשטרה, מטופלת על ידי העירייה. תכנית לא יכולה ולא צריכה לעסוק בסוגיות קנייניות והסדרת עלויות. מבנה קריית הממשלה מתוכנן כך שיתן מענה מיטבי בהתאם לשיקולים התכנוניים הכוללים הן עבור משרדי הממשלה, צרכי העירייה ושטחי המסחר, לצד הקישוריות, הפארק והגישה למטרו וכיו"ב.
- ט. לעניין בקשות לפגישות עם צוות התכנון - תיקבענה פגישות של צוות התכנון עם נציגי המתחמים. בנוסף, ניתן לפנות למנהל הפרויקט.

מענה עיריית רחובות

תכנית לב העיר אושרה ע"י הועדה המקומית לפני כשנתיים. זו קבעה רח"ק ממוצע, היקף יחידות דיור, תמהיל יח"ד, הפרשות לצרכי ציבור וגובה בינוי, והמטרה לעמוד במדיניות זו.

הרח"ק בתכנית לב העיר הינו רח"ק 6 והוא מחושב באופן ממוצע בכל התכנית. יש מתחמים שהם עם רח"ק גבוה ומתחמים עם רח"ק נמוך, כאשר העקרון המנחה היה להעצים את זכויות הבנייה במקומות בהם זה נדרש ורצוי. החשיבה נעשית תוך הסתכלות רחבה על כל מרכז העיר. יש לזכור כי היקף יחידות הדיור גדל פי עשר והיקף הפרוגרמה לשטחי ציבור, באזור שאינו שופע בשטחים חומים, גדל בהתאמה. הובהר כי הפרשות צרכי ציבור טרם נבדקו לעומק וייתכנו שינויים.

לנושא שבילי האופניים, העירייה סבורה כי אכן יש להתייחס לנושא ולוודא שהתכנית תואמת לתכנית האב לאופניים.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

לעניין היטל ההשבחה, ההנחיה מאת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית היתה לקחת בחשבון 50% השבחה. יהיה פרק זמן שבו העירייה תוכל לקבל החלטה בהקשר למתחמי פינוי בינוי בתחום המטרו. בשלב זה וככל שלעירייה יש כוונה לקבוע חלוקה אחרת, מבקש שתיידע על כך, גם אם טרם נקבעה החלטה של מועצת העיר על כך.

סיכום ומשימות נדרשות לקידום התכנית לעמידה בתנאי סף:

הרחבת תחום התכנית ותיקון הכרזה:

לאור הבחינות שנעשו במתחמים השונים והצגת הקונפליקטים ואפשרויות המימוש, יורחב הקו הכחול באופן הבא:

- א. מתחם 1 (הטיגארט) - הרחבת מתחם הטיגארט באופן שיצורפו אליו שני המגרשים הדרומיים בהם מבנים לשימור ויצירת שני מתחמי איחוד וחלוקה 1א ו-1ב, בשל השוני התכנוני בין המתחמים.
- ב. מתחם 2 (הפועלים) – טיוב החלופות הבוחנות את ייעוד מתחם 2 לחיזוק ו/או התחדשות במספר דרכים:
 1. הריסה ובנייה מחדש, בתחום המגרש, תקן חניה "0", בחינת דרכים לשיפור הכלכליות והקצאת מקומות חניה משלימים במתחם הגובל, בחניון ציבורי (מטלה ציבורית).
 2. חיזוק/חיזוק ועיבוי/ כחלק ממטרות התכנון וההתחדשות במתחם 2 הכולל. יש לבחון ולטייב את המנגנון הכלכלי שיהווה תמריץ לבעלי הזכויות במתחם הסמוך, ליצירת זיקה וכדאיות כלכלית ליישום מטלה זו.
- ג. מתחם 3 (בין רחובות בית הפועלים, רח' לוי אפשטיין המתחם הגובל ברחוב טלר) – ההמלצה היא כי המתחם יכלול חלק מהמבנים בהתאם לפירוט הבא:
 1. מתחם 3ג – לגבי הבניין שיושב בפינת הרחובות בית הפועלים ורחוב הרצל - תיבחן לגבי האפשרות להריסת אגף והוספת מבנה, כנגד שיפוץ כלל המיבן. המבנה יצורף לתחום התכנית אולם לא ייכלל בתחום פינוי ובינוי.
 2. מתחמים 3א ו 3ב, מוצע להכליל אותם בפינוי בינוי.
- ד. מתחם 9 (המייסדים) – הבדיקה שנערכה להוספת שני בנייני מגורים הכוללים גם יחידות למסחר, הנמצאים מדרום לתחום המוכרז, בתחום ייעוד לתחנת המטר, העלתה כי מבחינה תכנונית ושמאית לא נמצא פתרון סביר המאפשר את הכללתם בתחום המיועד לפינוי בינוי. מומלץ כי תקודם תכנית נפרדת למבנים אלו כחלק מהמתחם אליו משתייכים. על כן תחום הקו הכחול במתחם זה יישאר ללא שינוי.
- ה. מתחם 7 (ביל"וי מזרח) - מומלץ להרחיב את גבול התכנית כך שיכלול את החלקות בהתאם לתכנון שהוצג, מאחר והוספת המבנים מאפשרת תכנון מיטבי בהתאם לגבולות.
- ו. שינוי הקו הכחול יובא לתיקון הכרזה לפני דיון להפקדה.

בינוי:

- א. דיוק תמהיל גודל הדירות וה"דיוור המכליל" בתכנית בתאום עם העירייה וצוות הותמ"ל ובהתאם לתמ"א 35 תיקון 4, תמ"א 70 המופקדת, והנחיות מינהל התכנון בנושא. כמו כן לענין הפריסה המרחבית ציבורי- סחיר ביחס לתמ"א 35 תיקון 4.
- ב. השלמת מידע לנושא גובה מבנים, קומות טיפוסיות, תכסיות, קווי בנין, מרחקים בין בניינים, היקף ופריסה של שטחי מסחר, תעסוקה, הקצאות מבונות, כניסה לחניונים ועוד, בהתאם לעקרונות הבינוי ולהנחיית מתכנתת הוועדה ובתאום עם העירייה. נספח הבינוי יעודכן בהתאם.
- ג. השלמת תכנון קומת הקרקע לתפקוד מיטבי בין שימושי המגורים/ מסחר/ צרכי ציבור וחצרותיהם/ שטחים תפעוליים (רחבות פריקה וטעינה, רחבות כיבוי, חצרות גני ילדים, חניות הורדה והעלאה לגני ילדים ומעונות יום כו') ומימוש של הבינוי ביחס לשכבת העצים הבוגרים.

ד. השלמת נספח הבינוי והחתכים לכל הרחובות בתכנית. החתכים יתייחסו לדופן הבינוי המוצע והממשק שלו לרחוב, זיקות הנאה, רוחב רצועות הליכה, רצועות שתילה נטו, גבולות מרתפים וכו'.

נושאים נוספים :

מתחם 1א+1ב

א. יש להציג ישימות כלכלית/ למתחם 1 הכולל הריסת ובניה מחדש או פירוק והרכבה, של חלקו האחורי של מבנה הטיגארט המיועד לשימור כדי לאפשר בניית מגדל מגורים הכולל חניון תת קרקעי. יש לבחון כי החניון התת קרקעי ייכלול חניון ציבורי אשר יסייע כהשלמת מענה באמצעות "כופר חניה" לצרכים במרחב הסמוך.

מתחם 3 טלר צפון

ב. בחינת חלופה לצמצום נפח הבינוי באמצעות שינוי ליח"ד קטנות וקטנות מאד והקטנת תקן חנייה.
ג. בחינת הישימות הכלכלית בהתאם.

מתחם 5

קידום המתחם ע"י יצירת שני מתחמי איחוד וחלוקה 5א ו-5ב, בשל השוני התכנוני בין המתחמים.

גן המייסדים

השלמת הנחיות בהוראות התכנית, התומכות במטרות העיקריות, קישוריות לאזור השוק ולשכונה ממערב, יצירת דופן מסחרית ממערב, תפקוד כגן משולב המתפקד בשני מישורים האחד כשטח ציבורי פתוח לציבור המאזכר את נחל דוראן וכמרחב לניהול נגר והשני כמרחב פתוח בלב שטח עירוני מרכזי ואינטנסיבי. הנחיות התכנון יתנו מענה גם לנושא שיפור הנוחות האקלימית ויצירת "אי קור".

מתחם המייסדים

ייבחנו ייעודי הקרקע במתחם .

מתחם 10 –

א. בתחום המיועד לתחנה לתחבורה ציבורית, נמצאים חלק ממבנים המיועדים לשימור בתכנית זו. תיבחן האפשרות לייעודם לשימור אל מול הכפיפות להוראות התת"ל. בנוסף, המבנה המסומן בתת"ל 101 א' להריסה בפינה הצפון מערבית של המתחם – תיבחן לגבי האפשרות לייעודו לשימור במידה והריסתו לא תידרש לצורך הקמת התחנה. תיבחן האפשרות להוספת סעיף לשמירת המבנה המקורי ככל הניתן, אל מול הכפיפות לתת"ל.

ב. יש לבחון מול אגף מטרו ונת"ע את האפשרות להעתקת תוואי תשתית תת קרקעית, שאין מידע לגבי מהותה ונחיצותה.

מתחם 8

א. בחינת הקצאת דב"י/ יחידות דיור מיוחד במתחם.

ב. בחינת שילוב בית ספר יסודי קומפקטי בן 18 כיתות כמענה לביקוש שהתכנית מייצרת, כמענה למחסור כלל עירוני, בשטח מינימלי של 2.9 דונם.

ג. השלמת בחינה תכנונית להיקף השימוש בכ- 20% מהשטחים למבנים ומוסדות ציבור למסחר. במידה ויסתבר כי מדובר בשטחים גדולים מידי, יצומצמו לכ- 15%.

ד. שינוי מעמד מבנה "בית הקשתות" לשימור ושילוב בקריית החינוך המתוכננת.

ה. בחינת מיקום מחדש לשימושים הציבוריים השונים בתחום המתחם, כחלק מהבינוי המוצע.

סביבה, נוף, ניהול נגר ועצים בוגרים:

- ה. התאמת הבינוי לאוורור טבעי, יצירת הצללה ונוחות אקלימית.
- ו. השלמת המסמך הסביבתי על פי הנחיות היועצת הסביבתית לוועדה ובתוך כך: בחינת נושאי הצללה, רוחות ונוחות אקלימית.
- ז. השלמת המידע התחבורתי אודות התחנה המרכזית והנת"צ ברחוב בילו וקבלת הנחיות לבדיקת איכות אוויר, במידת הצורך.
- ח. השלמת נספח הנוף לרבות חתכי כל הרחובות מדופן בינוי לדופן בינוי, לרבות פירוט רכיבי הרחוב השונים.
- ט. השלמת נספח ניהול הנגר עפ"י הנחיות היועץ לוועדה, וכן גיבוש פתרונות בראיה מתכללת, והטמעתם בין היתר בנספח הנופי וביתר מסמכי התכנית.
- י. התכנון יכלול את ניהול הנגר של המתחמים השונים ואת התכנון המוצע ע"י נתיבי איילון לרחוב הרצל.
- יא. השלמת הוראות התכנית לנושא הנחיות לגבי עצים בוגרים, נטיעות, רוחב רצועות הליכה ושטילה מינימלי בין היתר בהתאם להנחית תמ"א 70. כמו כן בחינת שילוב נושאי סביבה ניהול נגר בהוראות התכנית בהתאם להנחיות היועצים ומתכנתת הוועדה.
- יב. השלמת סקר העצים בהתאם להנחיות יועצת הסביבה לותמ"ל, והעברתו לאישור פקידת היערות.
- יג. לצורך היכולת לבחון שימור מירבי של עצים בוגרים וערכיים בשטח, יש להציג שכבת עצים ערכיים על רקע תכנית בינוי.

תשתיות מים וביוב

- יד. הכנת פרשה טכנית ותיקונים בנספח המים והביוב בהתאם להנחיית צוות הותמל.

תנועה:

- טו. השלמת נספח התנועה לרבות דיוק מיקום ואורך רמפות כניסות לחניונים בתוך גבולות המבנים ככל הניתן, תכנית קומת מרתף טיפוסית, היקפי החניה והנושאים התפעוליים – פינוי אשפה ופריקה וטעינה, לפי הנחיית יועץ התנועה לותמ"ל.
- טז. השלמת נספח התחבורה הציבורית לרבות נת"צים מתוכננים לטווח המייד והארוך, תחנות אוטובוס קיימות ומוצעות, כניסות לתחנת המטרו המתוכננת וכו' בהתאם להנחיות צוות הותמ"ל.
- יז. טיוב הקישוריות להולכי הרגל ורוכבי אופניים לטובת רציפות ההליכה והרכיבה במרחב מוצל, נגישות לצרכי ציבור ולכניסות לתחנת המטרו וכו'.
- יח. תיקון חתכי הרחובות בהתייחסות בין היתר לרצועות שתילה ותיקונים נוספים בהתאם להנחיות יועץ התנועה לוועדה.
- יט. בחינת התאמת תקן החניה לתמ"א 70 המופקדת.

שימור:

- דיוק נושא השימור והשלמת בחינת צוות התכנון והעירייה לגבי היתכנות לתוספת בניה על גבי מבנים מוצעים לשימור, היקף התוספת, והשימוש המוצע במבנים המיועדים לשימור.
- השלמת מסמכי התכנית לנושא השימור כולל להוראות התכנית.

תקנון:

- כ. השלמת הוראות התכנית בהתאם לתקנון המאסטר של הותמ"ל, עפ"י הסיכום, לפי הנחיות מתכנתת הוועדה ובתיאום עם העירייה.

פרוגרמה:

כא. השלמת תאום עם העירייה וצוות הותמ"ל בנוגע לצרכי הציבור הנדרשים בתכנית ואופן פרישתם.

דוח חברתי:

כב. השלמת מיפוי הנציגויות/ יזמים במתחם, כמו כן השלמת הליכי שיתוף ציבור, לפי מתחמים/קבוצות מיקוד לרבות לגבי דיירים בטיפוסי בניה שאינם בניה רוויה ובעלי המסחר, הן לעת קידום התכנית והן לאחר אישורה, בתאום עם המנהלת העירונית להתחדשות והצגת המידע בדו"ח החברתי.

כג. השלמת הדו"ח החברתי בהתאם לאמור לעיל, והעברתו לאישור המנהלת להתחדשות עירונית.

שמאות וכלכלה:

כד. השלמת הדו"ח הכלכלי על פי תקן 21.1, טיוב הנתונים בהתאם להנחיות שמאי הוועדה.

כה. הכנת טבלאות לאיחוד וחלוקה עפ"י הנחיות שמאי הוועדה.

כו. השלמת בחינת הישימות מבחינה כלכלית של כלל המתחמים.

תיאומים:

כז. יושלם תאום מול הגורמים הבאים:

- א. פקידת היערות
- ב. תאגיד המים והביוב
- ג. משרד הבטחון ורת"א
- ד. משרד הבריאות
- ה. רשות המים
- ו. מפע"ת (מפקח על התעבורה) מחוז מרכז, הרשות לתח"צ במשרד התחבורה, נתיבי איילון, נת"ע.
- ז. אגף מטרו במנהל התכנון
- ח. רשות העתיקות
- ט. הדיור הממשלתי
- י. תאומים נוספים עפ"י הנחיית הותמ"ל.

ליצירת קשר מנהל הפרויקט - תלי לנדסמן tali@taliprojects.co.il