

הכנה לעדכון תמ"ל/1086 קרית משה רחובות

שיתוף ציבור – הצגת תכנית ראשונית

נובמבר 2024

*התכנית המוצעת לפני אישור ותמ"ל וייתכנו בה שינויים



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



מינהלת התחדשות עירונית
קרית משה רחובות

הרשות הממשלתית להחדשות עירונית

גורי נדלר
תומר קפלן

צוות מתכננים



תנועה
ודרכים

תמיר בלשה
בנימין פרייליג

לוי שטרק
זילברשטיין



סביבה

יוסי סוקר

תו"פ יועצים
והנדסה



נוף

עמרי אזמנוב

עמרי אזמנוב



אדריכלות

עדן בר
יאיר לזין
ברק פאוסט

בר לוי אדריכלים



ניהול
פרויקט

דנה כהן

סיטי לינק



שמאי

דותן דרעי

דותן דרעי - אורן
נס



חשמל

מנשה זולר

ברק הנדסת
חשמל



מודד

אורן ברגמן
מיטל כרמי

דטהמפ



מים וביוב

יעקב תומא

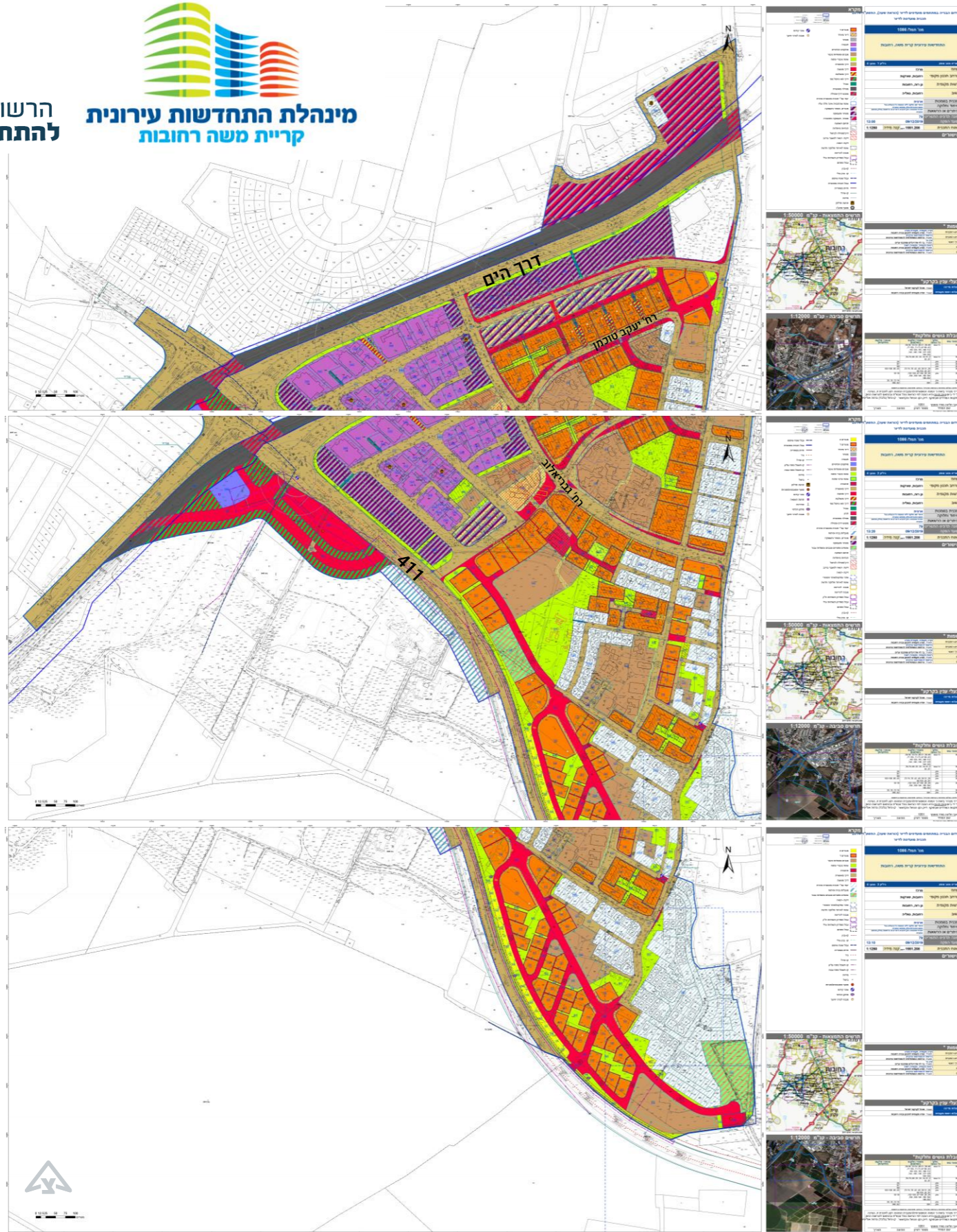
הנגב תכנון



פרוגרמה
וצרכי
ציבור

חיים
פיליאקוף

חיים
פיליאקוף



תשריט תמ"ל/1086

התחדשות עירונית קרית משה, רחובות תכנית מאושרת משנת 2019

- העיקרון התכנוני המנחה את התכנית הוא יצירת צירים ראשיים בשכונה, חיבורם למוקדי העיר תוך ריכוז הבנייה הגבוהה למגורים ומסחר סביבם ליצירת עירוניות, חיי רחוב וקהילה: רח' טוכמן החוצה את השכונה ומקשר בין תחנת הרכבת העתידית וכביש 411 וברחוב גבריאלוב המקשר בין דרך הים למרכז העיר. בקרקע הפנויה מזרחית לדרך 411 ובקרבה לבנייה צמודת הקרקע הקיימת מוצעת בנייה צמודת קרקע, מרקמית וגבוהה עם שימושים מעורבים.
- סה"כ בתכנית (ללא שב"ס):
9,814 יח"ד + 300 יח"ד למעונות סטודנטים + 350 יחידות לדזור מוגן.

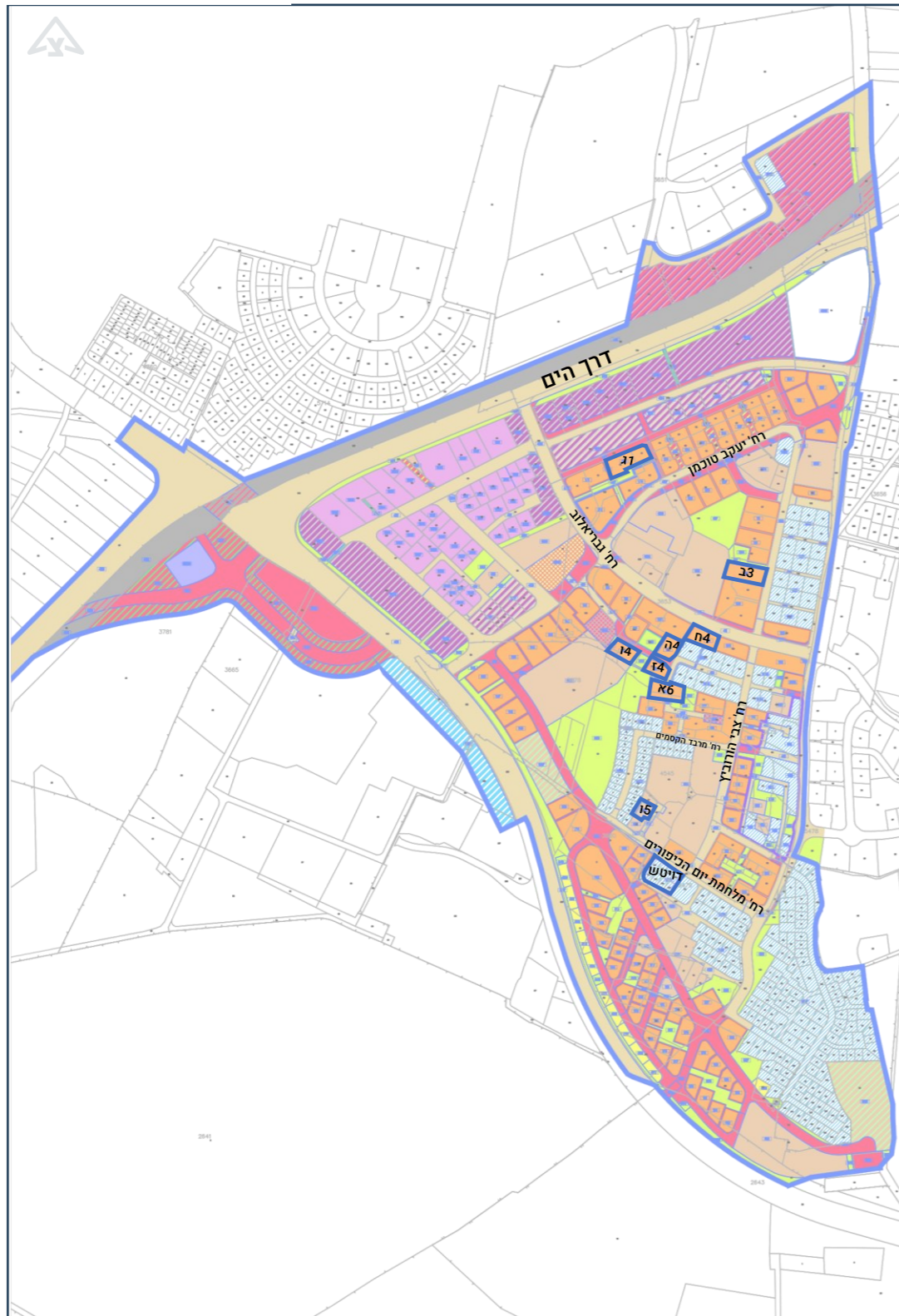
מתחמי רה-תכנון: **8 מתחמים** מתכנית תמ"ל/1086
אותרו נחסרי היתכנות כלכלית.
נדרש לייצר תוספת יח"ד שתביא אותם לכדי מימוש.

המתחמים בתכנית

- מתחמי רה-תכנון: **8 מתחמים** בשטח כולל של כ-18.7 דונם הכוללים יח"ד מאושרות מתכנית תמ"ל/1086 אשר **אותרו כחסרי היתכנות כלכלית**.
- מתחם דויטש: 8 מגרשים בשטח של כ-3.2 דונם אשר תמ"ל/1086 לא התערבה בו, מוצע גם כפתרון למתחם 15 אשר בתמ"ל/1086 נכנס כ-12 יח"ד ויצא כמגרש ציבורי.

רשימת מתחמים לרה-תכנון

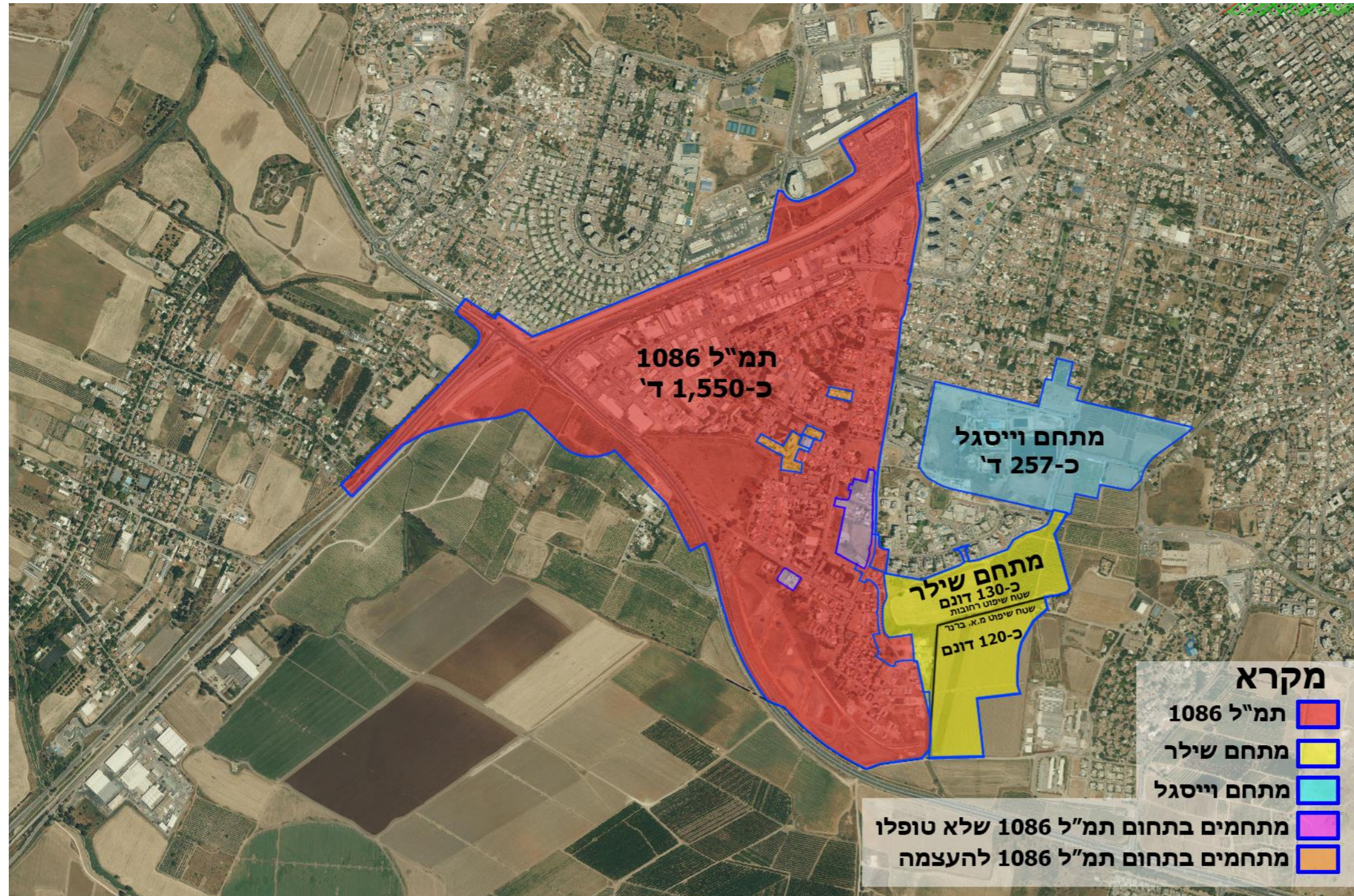
מתחם	כתובת	גוש	חלקה	מגרש	כמות יח"ד קיימות	יח"ד מאושרות בתמ"ל
ג1	השקד 104,105	3653	50,51	103	48	108
ב3	הורוביץ 149	3653	91	109	40	88
ה4	דוד נדב-2 4-6	3653	123	116	24	46
ו4	דוד נדב-9 11-13-15	3653	193	117	32	52
ז4	דוד נדב-1 3-5-7	3653	194	118	32	36
ח4	גבריאלוב 15-17	3653	117	119	32	74
ט5	יום הכיפורים 21	4545	22	250	12	72
א6	מרבד הקסמים 41-42	4545	42,44,52, 53,55,57	126	48	0
דויטש	יום הכיפורים	4545	153-160			
סה"כ					268	476



סימון המתחמים על גבי תמ"ל/1086

תחום תיקון התמ"ל

- מלבד המתחמים לרה-תכנון, התכנית עתידה לכלול גם את מתחמים וייסגל ומלבן שילר אשר לא נכללו בתחום התמ"ל המקורית.





קריטריוני בסיס לביצוע הערכה

1. **בדיקה טכנית** הגדלת מס' יח"ד בכל מתחם ככל הניתן בכפוף לנתוני המגרשים ועמידה במגבלות הבאות:

א. **נקודות המוצא** לנתונים המאושרים הינם טבלת הזכויות של **התמ"ל ותכנית הבינוי** בקנה מידה 1:500 המאושרות.

ב. **שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 93 מ"ר**.

ג. חישוב כמות חניות מוצעת חושבה על פי **50 מ"ר לכל מקום חניה** וקומה בתכנית מירבית של 85% משטח תא השטח.

ד. **5 קומות חניה לכל היותר**.

ה. תוספת קומות למבנה גבוה עד 10 קומות (+29 על פי החוק) ולמבנה רב קומות עד **למגבלת גובה אבסולוטי מקסימלי של**

מגבלות הטיסה (על פי התמ"ל).

ו. **צפיפות מירבית עד 60 יח"ד לדונם**.

ז. **מרחק מינימלי בין מבנים**: 10 מ' לפחות בין מבנים פשוטים, בין רבי קומות לפחות ל-15 מ'.

ח. הבדיקה נערכה על בסיס תכנון ראשוני, **השלמת הבדיקה התכנונית המקיפה בשיתוף צוות התכנון בהמשך**.

2. **בחינה אורבנית**: איתור מיקומים מתאימים לעדכון טיפוסי בניין, תוספת קומות ויחידות בהתאם לסביבה ולמיקום במערך העירוני.



עומד בשיעור רווח שמאי נדרש לאחר סובסידיות מקסימליות מהמדינה	קומות		יח"ד				מתחמים		
	מוצע	מאושר	סה"כ	תוספת	מאושר	קיים	שטח מגרש (בדונם)	תא שטח	מתחמים
בבדיקה	בבדיקה	20	בבדיקה	בבדיקה	108	48	3.169	103	ג-1
ק	18	14	118	30	88	40	2.665	109	ב-3
ק	16	10	75	29	46	24	1.636	116	ה-4*
ק	18	14	99	47	52	32	1.573	117	ו-4*
דורש סובסידיה מוגדלת	18	10	83	47	36	32	1.231	118	ז-4
ק	ללא תוספת קומות	20	96	22	74	32	1.995	119	ח-4
דורש סובסידיה מוגדלת	18	10	111 בבדיקה	39	72	48	2.512	126	א-6
ק	10	0	54	54	0	12	0.913	250	ו-5
			636	268	368	220	סה"כ		

- במתחמים ה-4 ו-4-1 שטח יח"ד ממוצע יעמוד על 110 מ"ר פלדלת, בשאר המתחמים 105 מ"ר פלדלת
- עבור מתחם ו-5 היחידות המוצעות יהיו במתחם דויטש

סך הכל פוטנציאל תוספת של 268 יח"ד למאושר

- צפיפות ממוצעת בסך הכל בתחום תמ"ל/ל 1086/37.2 יח"ד/דונם נטו
- צפיפות ממוצעת לאחר תוספת 268 יח"ד 38.1 יח"ד/דונם נטו



תודה רבה על ההקשבה!



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



מינהלת התחדשות עירונית
קריית משה רחובות