

# הכנה לעדכון תמ"ל/1086 קרית משה רחובות

## שיתוף ציבור – הצגת תכנית ראשונית

מרץ 2025

\*התכנית המוצעת לפני אישור ותמ"ל וייתכנו בה שינויים



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



מינהלת התחדשות עירונית  
קרית משה רחובות



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



מינהלת התחדשות עירונית  
קריית 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  
חן לביא

דותן דרעי - אורן  
נס



#### חשמל

מנשה זולר

ברק הנדסת  
חשמל



#### מודד

אורן ברגמן  
מיטל כרמי

דטהמפ



#### מים וביוב

יעקב תומא

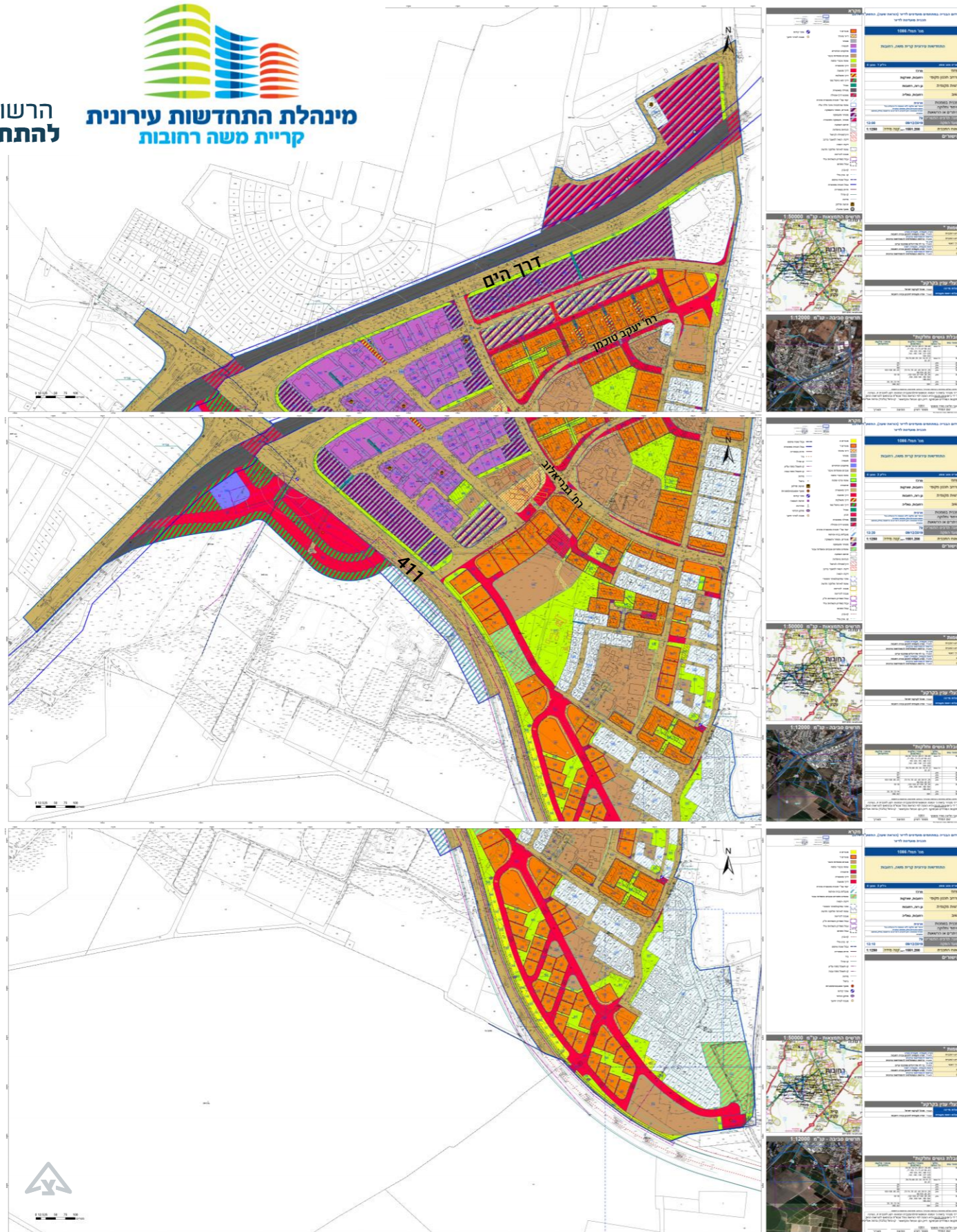
הנגב תכנון



#### 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.

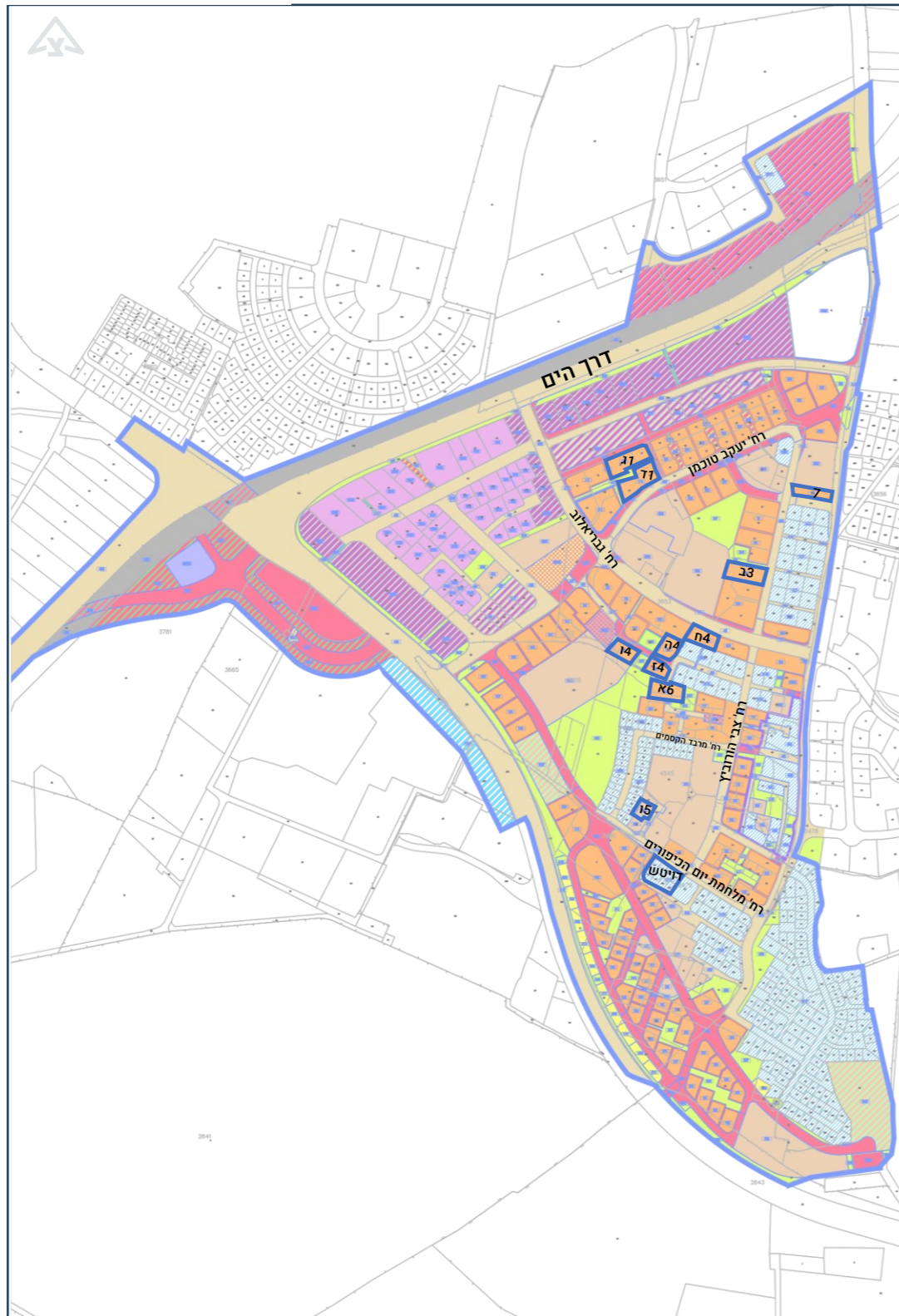
מתחמי רה-תכנון: **10 מתחמים** מתכנית תמ"ל/1086 **אותרו כחסרי היתכנות כלכלית.**  
נדרש לייצר תוספת יח"ד שתביא אותם לכדי מימוש.

## המתחמים בתכנית

- מתחמי רה-תכנון: **10 מתחמים** בשטח כולל של כ-20 דונם הכוללים 696 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

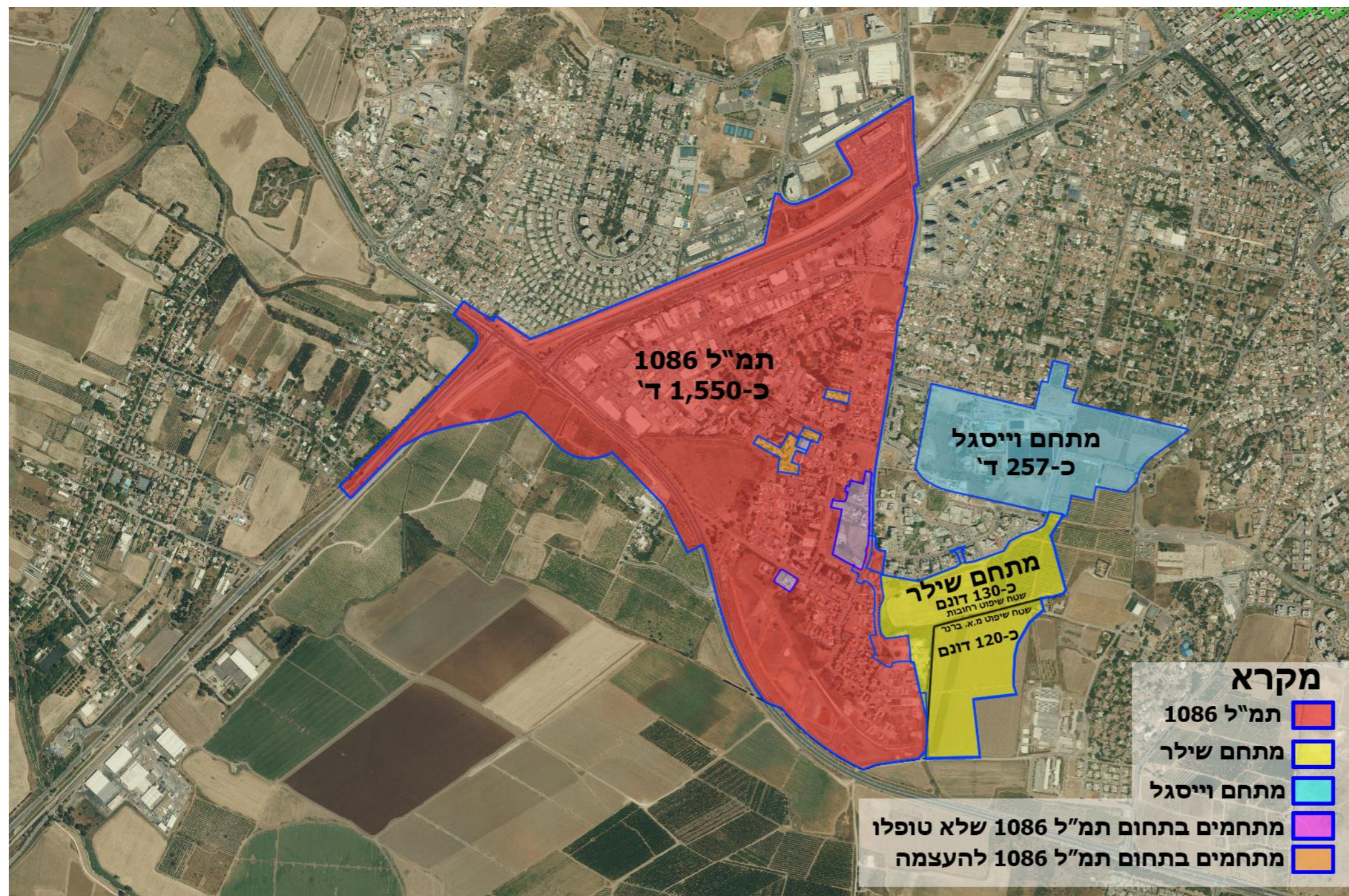
מתחם	כתובת	גוש	חלקה	מגרש	כמות יח"ד קיימות	יח"ד מאושרות בתמ"ל
ג1	השקד 104,105	3653	50,51	103	48	108
ד1	טוכמן 106,107	3653	52,53,137	104	64	148
ב3	הורוביץ 149	3653	91	109	40	88
ה4	דוד נדב 2-4-6	3653	123	116	24	46
ו4	דוד נדב 9-11-13-15	3653	193	117	32	52
ז4	דוד נדב 1-3-5-7	3653	194	118	32	36
ח4	גבריאלוב 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
7	סטולבוב 2	3653	86	131	32	72
"דויטש"	יום הכיפורים	4545	153-160			
סה"כ					364	696



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.



## ריכוז אבני הדרך לקידום התכנית בותמ"ל:

- מאי 2025 - עיבוד חלופה
- יולי 2025 – שולחן עגול
- אוקטובר 2025 – הגשת מסמכים ועמידה בתנאי סף
- דצמבר 2025 – דיון להפקדה
- מרץ 2026 - פרסום הפקדה
- אוגוסט 2026 – מתן תוקף



## קריטריוני בסיס לביצוע הערכה

1. **בדיקה טכנית**, הגדלת מס' יח"ד בכל מתחם ככל הניתן בכפוף לעמידה 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** (חוץ מבמקרים שיש אפשרות להגדיל או הכרח להקטין מאילוצי המגרש).

ג. חישוב כמות חניות מוצעת חושבה על פי **50 מ"ר לכל מקום חניה** וקומה בתכסית 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' בין מבנים פשוטים, 12 מ' בין רבי קומות, בשאיפה ל-15 מ'.

ח. הבדיקה נערכה על בסיס מספרי ותכנוני ראשוני, **תידרש בדיקה תכנונית מקיפה בשיתוף צוות התכנון בהמשך**.

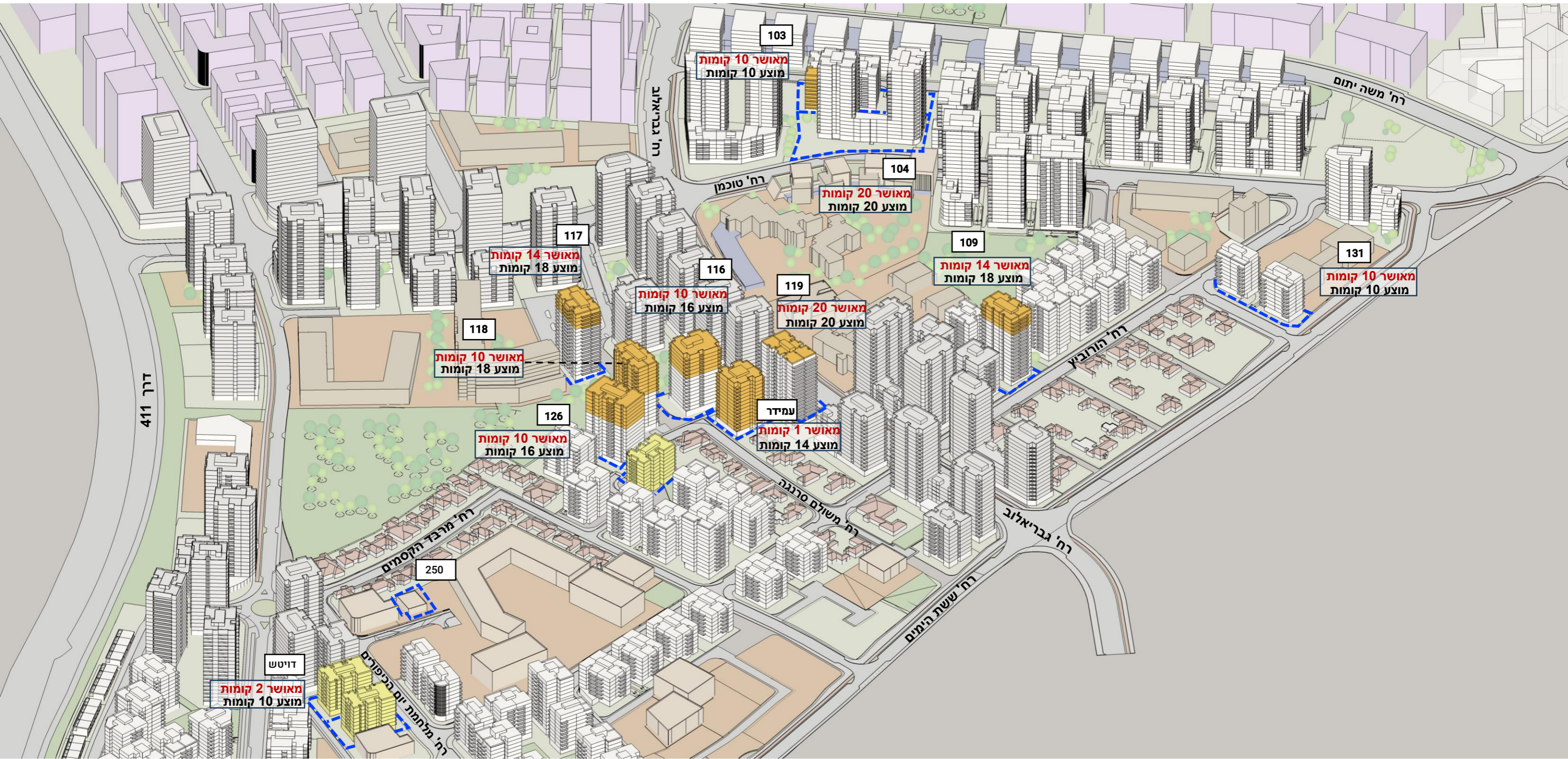
2. **בחינה אורבנית**: איתור מיקומים מתאימים לעדכון טיפוס בניין, תוספת קומות ויחידות בהתאם לסביבה ולמיקום במערך העירוני.



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



מינהלת התחדשות עירונית  
קריית משה רחובות





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



מינהלת התחדשות עירונית  
קריית משה רחובות

בדיקת שמאי			קומות		יח"ד				מתחמים		
פער ביחידות משיעור רווח נדרש	לא עומד בשיעור רווח לאחר סבסוד	עומד בשיעור רווח לאחר סבסוד	מוצע	מאושר	סה"כ	תוספת	מאושר בתמ"ל	קיים	שטח מגרש (בדונם)	תא שטח	מתחמים
30	X		10	10	125	17	108	48	3.169	103	ג-1*
*טרם התקבלו נתונים שמאיים	X		20	20	176	28	148	64	3.181	104	ד-1
		V	18	14	118	30	88	40	2.665	109	ב-3
		V	16	10	75	29	46	24	1.636	116	ה-4*
		V	18	14	99	47	52	32	1.573	117	ו-4*
28	X		18	10	83	47	36	32	1.231	118	ז-4
		V	20	20	96	22	74	32	1.995	119	ח-4
			-	-	-	-	-	12	0.913	250	ט-5
		V	10	2	54	54	-	-	3.282	חלקות 153-160	מתחם "דויטש"
		V	16	10	139	67	72	48	2.512	126	א-6
33	X		10	10	72	-	72	32	1.933	131	7
<b>91* יח"ד</b>	<b>4 מתחמים</b>	<b>6 מתחמים</b>			<b>1037</b>	<b>341</b>	<b>696</b>	<b>364</b>	<b>24.09</b>		<b>סה"כ</b>

\* לא כולל ד-1

\* במתחמים 4 ו-14 שטח יח"ד ממוצע יעמוד על 110 מ"ר פלדלת, במתחם ג1 - 99 מ"ר פלדלת בשאר המתחמים 105 מ"ר פלדלת

### סך הכל פוטנציאל תוספת של 341 יח"ד למאושר

- צפיפות ממוצעת בסך הכל בתחום תמ"ל/ל 1086/37.2 יח"ד/דונם נטו
- צפיפות ממוצעת לאחר תוספת 341 יח"ד 38.4 יח"ד/דונם נטו



## תודה רבה על ההקשבה!