

# מסמך מדיניות להתחדשות בניינית על פי תיקון 139 לחוק (חלופת שקד)

**פרסום להערות הציבור**

עיריית רחובות – אגף הנדסה

צוות התכנון :

איתן רונאל – דרורית לוי אדריכלים בע"מ

פברואר 2026

ו' אדר תשפ"ו  
23 פברואר 2026

### רקע:

לאור פקיעת תוקפה של תמ"א 38 באוקטובר 2023 ואישור תיקון 139 לחוק תו"ב נדרש לקבוע מדיניות לתכניות להתחדשות בניינית בעיר למבנים הטעונים חיזוק בעיר רחובות. הגדרת מבנה הטעון חיזוק: מבנה שבו לפחות 70% משטח הבנייה הכולל הקיים משמש למגורים, ניתן היתר לבנייתו לפני שנת 1980 והוא כולל ארבע יחידות דיור לפחות שנבנו לפי היתר.

יודגש כי כל התחדשות בניינית לפי תיקון 139 לחוק תו"ב דורשת לקדם תכנית בניין עיר לרישוי מהיר, בסמכות מקומית.

מטרת מדיניות זו היא להתוות את עקרונות התכנון של הועדה המקומית בהתאם לסעיפי 70, 62א' (סעיפים קטנים 21-24) בחוק. עיקרה מתן מענה לצרכי חיזוק מבנים לרעידות אדמה ומיגונם במסגרת התחדשות בניינית (בניין בודד או צמד מבנים סמוכים) והיא מהווה כלי מרכזי להתחדשות עירונית, המשלים תהליכי התחדשות אינטנסיביים, המקודמים בעיר במסגרת מתחמי פינוי בינוי והעצמת הפיתוח באזורים מוטי מתע"ן בעיר.

### הגדרות:

- **שטח בנייה כולל** – שטח עיקרי + שטחי שירות, בהתאמה לסעיפי 70 לחוק. להלן סעיפי החוק:
  - (א) שטח הבנייה לשם בניית מרחב מוגן ייכלל במסגרת ההגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה;
  - (ב) בחישוב שטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק לא תובא בחשבון תוספת בנייה למבנה שניתן היתר לבנייתה אחרי יום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005);
- (2) הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, ובלבד שמתקיימים כל אלה:
  - (א) שטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת-קרקעיות;
  - (ב) סך שטחי השירות אחרי ההוספה לפי פסקה זו ולפי כל תכנית, לא יעלה על פי שלושה משטח המגרש;
- מכפיל שטח** – היחס בין שטח הבנייה הכולל הקיים שנבנה בהיתר לבין שטח הבנייה הכולל המוצע לבנייה במגרש אחרי הגדלתו.
- **דיוור מכליל** – דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות.

## התחדשות בניינית – מיקום וסוגים:

לאור המגוון הקיים במרקם העירוני ובאופי השכונות, המדיניות קובעת מנגנוני התחדשות המהווים צירוף של שני פרמטרים מרכזיים - מיקום המגרש במרקם העירוני וסוג ההתחדשות:

- א. קידום תוכניות להתחדשות בניינית מכוח תיקון 139 לחוק תו"ב יוגבל לאזורים המסומנים במפת האזורים הכלולה במסמך זה (מפה מס' 1).
- ב. בתחום תמ"א 70 ניתן לקדם תכניות להתחדשות בניינית כנ"ל, עם זאת, הרח"ק המינמלי הנדרש במרחב עירוני מוטה מטרו גובר על כל הוראה אחרת.
- ג. אזור לב העיר מוגדר למתחמי פינוי בינוי ואינו מיועד להתחדשות במסגרת מסמך עקרונות זה.
- ד. במבנה הזכאי להתחדשות לפי חוק, אך נמצא באזורים שאינם מיועדים במפה להתחדשות בניינית, הועדה תוכל לשקול במקרים מיוחדים תכנית להתחדשות בניינית הכוללת ניווד זכויות (סעיף 70ג לחוק).

## ה. סוגי התחדשות בניינית:

- (1) הריסה ובנייה מחדש למגרש בודד. (לפי סעיף 70ב')
- (2) חיזוק ותוספת למבנה במגרש בודד. (לפי סעיף 70ד')
- (3) הריסה ובנייה במסגרת איחוד שתי חלקות צמודות לכל היותר לכדי מתחם שלא יעלה על 1.5 דונם.
- (4) הריסה ובנייה מחדש במסגרת חלופת ניווד הזכויות בין מגרשים שאינם סמוכים כמפורט בסעיפים 70 ג' לחוק תו"ב.
- (5) במקרים מיוחדים הועדה תוכל לאשר על פי שיקול דעתה התחדשות בניינית גם במתחם העולה על 1.5 דונם.

## הוראות כלליות:

- (1) הנחיות לחישוב מכפיל שטח: שטח הבנייה המרבי בהתחדשות בניינית יהיה שטח הבנייה הכולל הקיים בהיתר במגרש כפול המכפיל האזורי.
- (2) מכפילי השטח נקבעו בהתאמה לאזורים בעיר, על פי מפת המכפילים במסמך זה (מפה מס' 2)
- (3) המכפילים יהיו נתונים לעדכון תקופתי ולבחינה שמאית לפי המדיניות העירונית.
- (4) המכפיל המקסימלי בחיזוק מבנים יהיה 200%.

### א. מספר קומות:

מספר הקומות המקסימלי נקבע בהתאמה לאופי הבנייה הקיים בעיר ולרוחב זכות הדרך, תוך התייחסות למרקמי הבינוי הקיימים – בנייה רוויה בצפון העיר ובנייה נמוכה בדרומה.

(1) צפון העיר (לפי הסימון במפה מס' 1):

**במגרשים הנמצאים ברחובות בעלי רוחב זכות דרך של 12 מ' ומעלה:** עד 10 קומות (קרקע + 7 קומות טיפוסיות + שתי קומות בנסיגה).

**במגרשים הנמצאים ברחובות בעלי רוחב זכות דרך הקטן מ-12 מ':** עד 9 קומות (קרקע + 6 קומות טיפוסיות + שתי קומות בנסיגה).

(2) דרום העיר (לפי הסימון במפה, צרופה 1):

**במגרשים הנמצאים ברחובות בעלי רוחב זכות דרך של 12 מ' ומעלה:** עד 8 קומות (קרקע + 4 קומות טיפוסיות + שתי קומות בנסיגה).

**במגרשים הנמצאים ברחובות בעלי רוחב זכות דרך הקטן מ-12 מ':** עד 7 קומות (קרקע + 5 קומות טיפוסיות + שתי קומות בנסיגה).

(3) רחובות ראשיים (המסומנים במפה, צרופה 1):

ברחובות הראשיים גובה הבניין יהיה עד 10 קומות (קרקע + 7 קומות טיפוסיות + שתי קומות חלקיות). קיימת אפשרות לתוספת קומה אחת בלבד, עבור מסחר ותעסוקה או מבנה ציבור.

## ב. חוות דעת כלכלית:

- (1) בכל תכנית תוגש חוות דעת כלכלית לבחינת שמאי מטעם הוועדה המקומית בהתאם לפרמטרים שייקבעו על ידה. מסמך הפרמטרים של הוועדה יתעדכן אחת לתקופה (צרופה 3), ותוקפה של חו"ד הכלכלית תהיה עד שנה לפני מועד הדיון בועדה.
- (2) במקרה שהוועדה השתכנעה על פי חוות הדעת שהפרויקט אינו כלכלי, תוכל להחיל על המגרש את האפשרויות המיועדות לחריגים המפורטות במסמך זה.

## הריסה ובניה

### א. צפיפות מקסימאלית לדונם:

המדיניות קובעת צפיפות מרבית ותמהיל דירות מגוון, לשם שמירה על איכות הבינוי והתאמה לקיבולת העירונית.

- (1) הצפיפות המרבית בהתחדשות בניינית לא תעלה על 45 יח"ד לדונם.
- (2) במקרים בהם שטח הדירה המתוכנן הממוצע עולה על 95 מ"ר (עיקרי וממ"ד), הצפיפות המרבית לא תעלה על 40 יח"ד לדונם.
- (3) 15% עד 30% מהדירות יתוכננו כדיור מכליל.

### ב. תכסית: התכסית המרבית תהיה 55% למעט חריגים על פי המפורט במסמך.

### ג. קווי בניין:

- קו בניין קדמי כולל מרפסות: 4 מ'
  - קו בניין אחורי כולל מרפסות: 4 מ'
  - קו בניין צידי כולל מרפסות ומסתורי כביסה: 3.5 מ'
- הוועדה תהיה רשאית לדרוש זיקת הנאה/הפקעה בעיקר ברחובות בעלי זכות דרך של 10 מ' ומטה.

### ד. מעטפת הבניין:

כדי לשפר את תחושת המרחב ברחוב, ובמטרה להפחית את ההשפעה החזותית של גובה של הבניין, נקבעו נסיגות בקומת הקרקע ובקומות העליונות.

- (1) קומת הקרקע תהיה בנסיגה של 1 מ' מקו הבניין של הקומות הטיפוסיות.
- לא תותר ירידת עמודים לקרקע בחזית הקדמית, בתחום קו הבניין של קומת הקרקע.
- (2) שתי הקומות העליונות תהיינה בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין של הקומות הטיפוסיות.

## ה. שטחי ציבור מבונים:

תוספת יחידות דיור במסגרת ההתחדשות הבניינית מחייבת מענה לצרכי ציבור. לפיכך, בהתאם לצורך העירוני ולחוסרים האזוריים, תישקל בכל פרויקט בנפרד הקצאה מבונה של שטח ציבורי.

- א. הוועדה תוכל לדרוש על פי שיקול דעתה הקצאת שטח ציבורי בקומת הקרקע בבניין, כולל שטחי קרקע לחצרות, או בקומות העליונות, על פי צרכי הציבור באזור.
- ב. היקף השטח הציבורי יהיה לפחות 130 מ"ר מבונה ועד 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה, במגרשים בשטח מינימלי של 800 מ"ר נטו.
- ג. השטח הציבורי יתוכנן כיחידה עצמאית עם מערכות, כניסות נפרדות, ופתרונות חניה בגמר מלא, ויבוצע ע"י מבקש ההיתר.
- ד. הוועדה תוכל לדרוש הצמדת שטח קרקע ששטחו עד פי 1.5 מהשטח הציבורי הבנוי.

(2) בגין הקמת השטח הציבורי תינתן תוספת זכויות בנייה ביחס של 1:1 – כל מ"ר שטח ציבורי יזכה בתוספת מ"ר שטח מבונה למגורים.

(3) השטח הציבורי ותוספת זכויות הבניה למגורים יהיו מעבר לזכויות הבניה במגרש על פי מכפיל השטח במפה .2

(4) במידה וכלל זכויות הבניה אינן ניתנות למימוש במלואן במסגרת המעטפת המותרת כולל האפשרויות לחריגים, תוכל הוועדה לאשר תוספת קומה לבניין בדרום העיר או ברחובות בעלי זכות דרך של 12 מ' ומעלה.

## ו. חריגים:

(1) במקרים בהם זכויות הבנייה המתקבלות מהמכפיל הקובע אינן ניתנות למימוש במלואן במסגרת מעטפת הבניין הוועדה רשאית לשקול את החלופות הבאות:

א. קומה עליונה אחת בנסיגה (במקום שתיים).

ב. הקלה בתכסית עד לשיעור של 65%.

ג. שינוי בקווי הבניין: קו בניין צידי 3 מ'.

(2) הוועדה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה מסיבות תכנוניות, כלכליות ואחרות להגדיל את המכפיל במגרש עד 10% מהמכפיל הקובע באזור ובלבד שהזכויות ניתנות למימוש במסגרת מגבלות מעטפת הבניין כולל ההקלות המפורטות לעיל.

(3) במקרים בהם הפתרונות הנ"ל אינם מאפשרים כדאיות כלכלית, ניתן לבחון פתרונות נוספים:

א. מסלול חיזוק ותוספות.

ב. איחוד מגרשים, בכפוף לחלוקה של החזית באמצעות מגרעת אנכית לכל גובה המבנה לשמירה על מקצב הבינוי לאורך הרחוב.

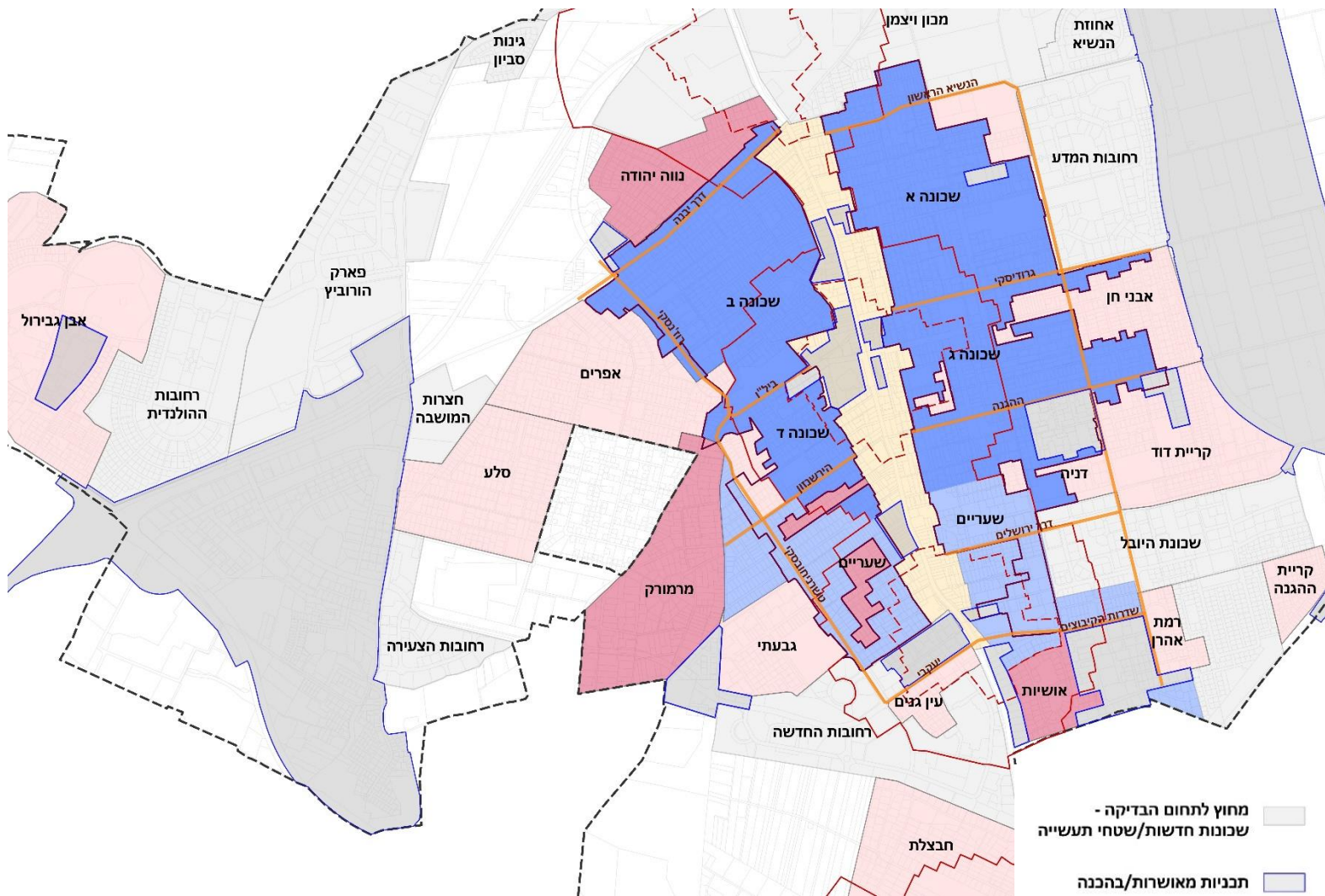
ז. מרתפים וחניות:

- (1) תקן החניה יהיה על פי מדיניות הועדה התקפה.
- (2) תותר כניסה ויציאה אחת לחנייה בתחום המגרש.
- (3) חניות יותרו בתת הקרקע בלבד.

**חיזוק המבנה**

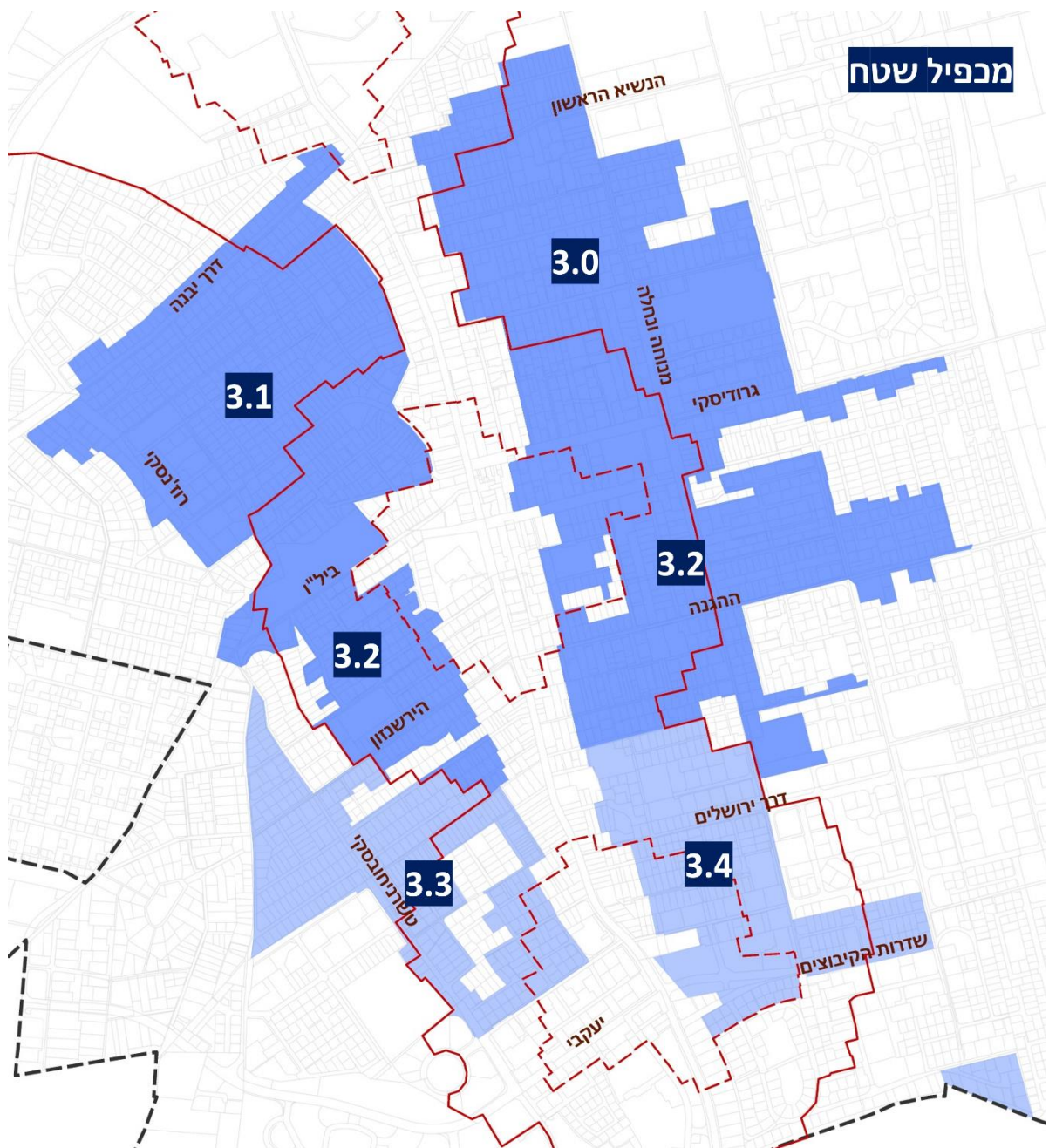
- א. באזורים המוגדרים להתחדשות בניינית על פי מפה מספר 1, תותר התחדשות בניינית בדרך של חיזוק ותוספות על פי סעיף 70ד' לחוק.
- ב. במקרה של התחדשות בניינית במסלול של חיזוק ותוספות תידרש תכנית צל למקטע רחוב אשר תיקבע על ידי הועדה, המגדירה את מיקום הממ"ד בכל בניין, קווי בניין, כיווני תוספות הבנייה האפשריים, פתרונות חנייה והנחיות מרחביות פרטניות לקטע הרחוב.
- ג. החיזוק יכלול שיפוץ מלא של חזיתות המבנה, בהתאם להנחיות המרחביות הפרטניות של תכנית הצל, וחידוש כל תשתיות הבניין עד לדירות הקיימות.
- ד. תוספת יח"ד לא תעלה על סך יח"ד הקיימות.
- ה. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד קיימת.
- ו. מספר קומות המרבי כולל הנסיגות בקומות העליונות, זהה למדיניות במסלול הריסה ובנייה, ללא חריגים.
- ז. סגירת קומת הגג הקיימת, תהווה חלק ממניין תוספת הקומות הטיפוסיות.
- ח. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה.
- ט. במבנה בו חורג הבינוי הקיים מקווי הבניין המוגדרים בתכנית הצל - תתאפשר חריגה מקווי הבניין, לצרכי מיגון וחיזוק, בכפוף להנחיות מנהל ההנדסה.

מפה מס' 1 : מפת האזורים להתחדשות בניינית



- מחוץ לתחום הבדיקה - שכונות חדשות/שטחי תעשייה
- תכניות מאושרות/בהכנה
- שכונות צמודי קרקע- אין זכאות לתיקון שקד
- שמירת תבנית הבניה / הכנת תכנית נפרדת
- תחום מסמך מדיניות לב העיר
- טבעת ראשונה תמ"א 70 - רח"ק קובע על פי הוראות התכנית
- טבעת שניה תמ"א 70 - רח"ק קובע על פי הוראות התכנית
- התחדשות מגרשית דרום העיר, 7-8 קומות
- התחדשות מגרשית - צפון העיר, 9-10 קומות
- מתחמי בינוי +6 קומות קיימים לא מיועדים להתחדשות מגרשית

מפה מס' 2 : מפת מכפילי שטח לפי אזורים



### צרופה 3 : טבלת הפרמטרים של הועדה

המסמך נערך בינואר 2026, ויתעדכן מעת לעת

תקציב פרויקט - התחדשות עירונית			
סעיף	מגורים	כמות	סה"כ לפרויקט
<b>קרקע</b>			
מס רכישה	6%	0	0 ₪
ארגון דיירים	2.0%	0	0 ₪
היטל השבחה	אומדן לפי יזם	0	0 ₪
דיוור חלופי לבעלי הדירות	4,700 ₪	0	0 ₪
הובלה	3,500 ₪	0	0 ₪
<b>סה"כ קרקע</b>			
0 ₪			
<b>פרק ב' - כלליות</b>			
תכנון ויעוץ	27,000 ₪	0	0 ₪
תכנון ויעוץ (תעסוקה ומסחר)	60 ₪	0 מ"ר	0 ₪
פיקוח מטעם הדיירים לחודש עד	15,000 ₪	0	0 ₪
עו"ד יזם (מכירות)	1.60%	0	0 ₪
עו"ד דיירים	0.75%	0	0 ₪
אגרות היטלים	430 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
חב' חשמל - מגורים	3,750 ליח"ד	0	0 ₪
חב' חשמל - מסחר/משרדים	65 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
תקורה, ניהול ופקוח	4.00%	0	0 ₪
פרסום שיווק	2.00%	0	0 ₪
קרן אחזקה		0	0 ₪
בלתי צפוי מראש	5.00%	0	0 ₪
<b>סה"כ כלליות</b>			
0			
<b>פרק ג' - בנייה ישירה</b>			
הריסה ופינוי	500 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
פיתוח חצר	500 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
קומת עמודים מפולשת	1,750 ש"ח למ"ר	0	0 ₪
מרתפים	3,700 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
שטח עילי - מרקמי עד 10 קומות	6,100 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)	6,400 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
שטח עילי - מעל 24 קומות	6,600 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
שטח עילי - מסחר/משרדים	5,000 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
שטח משותף - מסחר/משרדים	2,000 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
מרפסות	2,500 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
מרפסות גג	1,750 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
מטלה ציבורית ברמת מעטפת	6,900 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
מטלה ציבורית ברמת גמר מלא	9,000 ש"ח למ"ר	0 מ"ר	0 ₪
<b>סה"כ בנייה ישירה</b>			
0			
<b>סה"כ הקמה = קרקע + כלליות + בנייה ישירה</b>			
0			
<b>מימון</b>			
	8%	0	0 ₪
כולל ערבויות חוק מכר, עמלת אי ניצול, פיקוח בנקאי, ערבויות פיננסיות, עמלת לוי וריבית			
<b>סה"כ עלות הקמה ומימון</b>			
0			

- \* כל העלויות ללא מע"מ, אלא אם נכתב אחרת.
- \* מתקני חניה/תשלום קרן חניה/שימור וכדו' העלות תלקח בחשבון בהתאם לסוג ההוצאה.
- \* פינוי בניו - קרן אחזקה למשך 8 שנים עבור תושבים חוזרים (לא משקיעים)
- \* דמ"ש לדירה בשטח של כ-75 מ"ר, דירות גדולות בתמחור נקודתי לפי פרויקט.
- \* ארגון דיירים מוכר בשיעור של עד 2% תלוי גודל פרויקט.
- \* בדוחות שמאי היזם יש צורך בהצגת פירוט תחשיב היטל ההשבחה.
- \* ייש לצרף תכנית בקשה להיתר לכל בדיקה.
- \* בהתאם למדיניות הועדה תמורה מקסימאלית ליח"ד הינה 12 מ"ר ממוצע, כל שטח תמורה לדיירים מעל 12 מ"ר ממוצע מתומחר כתוספת שווי מכירה ליזם.
- \* זכויות בניה לא מנוצלות לדירות לא טיפוסיות כגון דירות גג/גן עם זכויות מוצמדות, בהתאם לתחשיב אקו' לזכויות הבניה.
- \* יתקן חניה 1:1 (חניה לדירה + חניות נכים).