

אגף תכניות בניין עיר ומידע תכנוני
מינהל הנדסה



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

עיריית רחובות - מנהל ההנדסה
אגף תכניות בניין עיר ומידע תכנוני

חוק התכנון והבניה תשל"ה – 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות
אישור מסמך מדיניות - חלופת שקד
בישיבה מס' 2026006 מיום 24/06/2026


יו"ר הוועדה
המקומית לתכנון ובניה


מהנדסת העיר

יוני 2026

טלפון 08-9392260, פקס 08-9392261

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

רקע:

לאור פקיעת תוקפה של תמ"א 38 באוקטובר 2023 ואישור תיקון 139 לחוק התכנון והבניה נדרש לקבוע מדיניות לתכנון להתחדשות בניינית למבנים הטעונים חיזוק בעיר רחובות. הגדרת מבנה הטעון חיזוק לפי סעיף 70 לחוק התכנות והבניה: מבנה שבו לפחות 70% משטח הבנייה הכולל הקיים משמש למגורים, ניתן היתר לבנייתו לפני שנת 1980 והוא כולל ארבע יחידות דיור לפחות ב-2 קומות לפחות, שנבנו לפי היתר. 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 מפני רעידות אדמה ומיגונם במסגרת התחדשות בניינית (בניין בודד או צמד מבנים סמוכים) והיא מהווה כלי משלים להתחדשות עירונית, המקודמים בעיר במסגרת מתחמי פינוי בינוי. ככלל, הועדה המקומית מעדיפה תכנון מתחמי הלוקח בחשבון צרכים פרוגרמטיים ותשתיתיים על פני תכנון למגרש בודד.

הגדרות:

- **מבנה הטעון חיזוק** – "בנין הנמצא במגרש המיועד לפי תכנית גם למגורים, ש-70% לפחות משטח הבנייה הכולל הקיים שלו משמש כדין למגורים, ובכלל זה לשטחי שירות למגורים, ושמתקיימים בו כל אלה:
 - (1) מתקיים בו אחד מאלה:
 - (א) ניתן היתר לבנייתו לפני יום י"ב בטבת התש"ם (1 בינואר 1980);
 - (ב) ניתן היתר לבנייתו בין יום י"ב בטבת התש"ם (1 בינואר 1980) ליום ז' בטבת התשמ"ה (31 בדצמבר 1984), וניתנה חוות דעת מהנדס מבנים כהגדרתו בסעיף 266ג כי לא נבנה בהתאם לתקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר;
 - (2) לא בוצעו בו, לפי היתר, עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר;
 - (3) הוא בן שתי קומות מעל פני הקרקע לפחות, ויש בו ארבע יחידות דיור שנבנו לפי היתר לפחות; לעניין זה, תובא בחשבון קומת עמודים, אך לא תובא בחשבון קומה עליונה ששטחה פחות ממחצית שטחה של הקומה שמתחתיה;"
- **שטח בנייה כולל** – שטח עיקרי (כולל מרפסות) + שטחי שירות.
 - (א) שטח הבנייה הכולל יחושב בהתאמה לסעיפי הסמכות לועדה מקומית בהתחדשות עירונית - **סעיפי 70 לחוק**:
 - (1) שטח הבנייה לשם בניית מרחב מוגן יכלול במסגרת ההגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה;
 - (2) 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);
 - (3) תוספת 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;"
- **דירות קטנות** – דירות בשטח 80 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות.

- תכנית התחדשות בניינית לפי תיקון 139 לחוק תו"ב הינה תכנית בניין עיר בסמכות מקומית.
- תכנית כאמור תוגש עם פירוט השטחים המוצעים ע"פ המכפלות המותרות בשים לב כי **על תכנית אשר בתחום תמ"א 70 לעמוד בהוראות התמ"א** ויתכן כי תעבור לסמכות מחוזית.
- בהתאם להוראה בתכנית רח/2000/ב/7 החלה בכלל העיר, שטחי המרפסות בתכנית שתוגש יוצגו בטבלה 5 כחלק משטחי הבניה הכוללים ותירשם הערה כי שטחי המרפסות לא יהיו ניתנים לסגירה כחלק משטחי הדירות.
- יובהר כי גם תכניות מכח חלופת שקד יהיו כפופות למסמכי המדיניות העירונית התקפים, לרבות מדיניות החניה והנחיות מרחביות.
- בעוד כשנה מיום אישורה של מדיניות זו, היא תיבחן מחדש ע"י התכניות שאושרו מתוקפה וישקלו שינויים או התאמות ככל שידרשו.

התחדשות בניינית – מיקום וסוגים:

1. קידום תכנית להתחדשות עירונית בניינית מכוח תיקון 139 לחוק התו"ב יתאפשר לחלקות או למתחמים שנוצרו מאיחוד חלקות סמוכות בשטח כולל שלא יעלה על 1.8 דונם.
2. קידום תוכניות כאמור, יוגבל לאזורים המסומנים בכחול במפת האזורים הכלולה במסמך זה (צרופה מס' 1).
3. בתחום תמ"א 70 ניתן לקדם תכניות להתחדשות בניינית כנ"ל. עם זאת, הרח"ק המינמלי הנדרש במרחב עירוני מוטה מטר גובר על כל הוראה אחרת. זאת עד לאישור תכנית מפורטת מכח תמ"א 70.
4. אזור לב העיר מוגדר למתחמי פינוי בינוי ואינו מיועד להתחדשות במסגרת מסמך עקרונות זה, כמסומן בצהוב במפת האיזורים (צרופה 1).
5. במבנה הטעון חיזוק לפי חוק, אך נמצא באזורים שאינם מיועדים במפה להתחדשות בניינית, הועדה תוכל לשקול במקרים מיוחדים תכנית להתחדשות בניינית הכוללת ניווד זכויות (סעיף 70 לחוק).
6. סוגי התחדשות בניינית:
 - א. הריסה ובנייה מחדש למגרש בודד לפי סעיף 70 ב' לחוק התו"ב.
 - ב. חיזוק ותוספת למבנה במגרש בודד לפי סעיף 70 ד' לחוק התו"ב.
 - ג. הריסה ובנייה מחדש במסגרת חלופת ניווד הזכויות בין מגרשים שאינם סמוכים כמפורט בסעיפים 70 ג' לחוק תו"ב.

הוראות כלליות לכל המסלולים:

א. תחולה:

במסגרת חלופת שקד מגרשים יוכלו להתחדש בשתי חלופות-

- **התחדשות בניינית** (אפשרי במסלול רישוי מהיר) עבור 1-2 מגרשים : מגרשים ששטחם הכולל אינו עולה על 1.8 דונם.
- **התחדשות מתחמית** (ללא רישוי מהיר) עבור 3 מגרשים ומעלה : מגרשים ששטחם הכולל אינו עולה על 1.8 דונם.

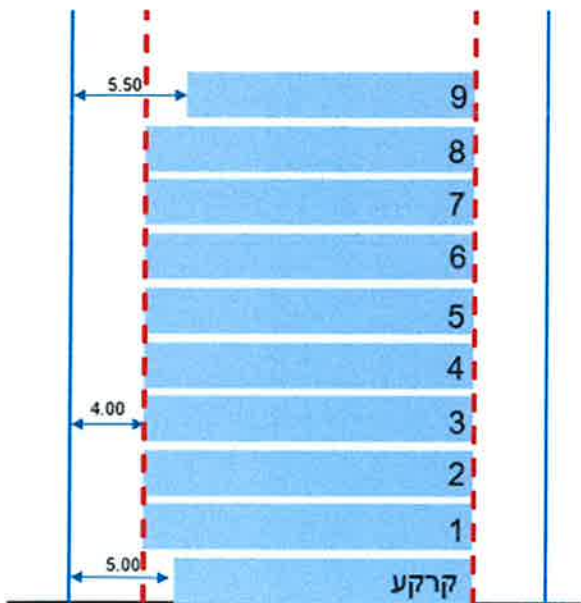
ב. מספר קומות:

מספר הקומות המקסימלי נקבע בהתאמה לאופי הבנייה הקיים בעיר, תוך התייחסות למרקמי הבינוי הקיימים:

עד 10 קומות (קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומה תשיעית בנסיגה).

• **רחובות ראשיים (המסומנים במפה, צרופה 1):**

ברחובות הראשיים המסומנים במפת האזורים בפס כתום, גובה הבניין יהיה עד 10 קומות (קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומה חלקית). קיימת אפשרות לתוספת קומה אחת בלבד, עבור מסחר ותעסוקה או מבנה ציבור.



ג. חוות דעת כלכלית:

בכל תכנית תוגש חוות דעת כלכלית לבחינת שמאי מטעם הוועדה המקומית בהתאם לפרמטרים שייקבעו על ידה. מסמך הפרמטרים של הוועדה יתעדכן אחת לתקופה (צרופה 2), ותוקפה של חו"ד הכלכלית תהיה עד שנה לפני מועד הדיון בועדה. יזם שיבחר שלא לעדכן את חוות הדעת לפני הדיון, יוכל לאמץ את חוות דעתו העדכנית של שמאי העירייה.

- ד. עיצוב חזיתות:** במקרים בהם אורך חזית המבנה עולה על 28 מ' ו/או במקרים של איחוד חלקות- יש לייצר מגרעת אנכית בחזית הבניין, במידות הזהות לקו הבניין הצידי ע"מ לשוות מראה של שני מבנים נפרדים.

הנחיות תכנון למסלול הריסה ובניה

- א. היתכנות מתחמית: על היזם לבצע ניתוח מתחם טרם הגשת התכנית. מתחם יוגדר כתא השטח הכלוא בין הרחובות. במקרים בהם במתחם ימצאו מבנים הטעונים חיזוק, כהגדרתם בחוק, מימוש חלופת שקד לפי סעיף 70ב' (הריסה ובניה) יתאפשר בצורה מתחמית בלבד.
- במקרים בהם תא השטח בין הרחובות הינו גדול משמעותית, ישקל צמצום התחום בתיאום עם הצוות המקצועי במנהל ההנדסה.
 - מתחם כאמור שימצאו בו מגרשים בשטח כולל העולה על 1.8 דונם לא יתחדש במסגרת חלופת שקד.

ב. צפיפות מקסימאלית לדונם:

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

- (1) הצפיפות המרבית בהתחדשות בניינית לא תעלה על 45 יח"ד לדונם ותיקבע בכפוף לדו"ח כלכלי.
- (2) עד 20% מהדירות יתוכננו כדירות קטנות כהגדרתן במסמך זה.

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 מ'
- הועדה תהיה רשאית לדרוש הפקעה להרחבת הדרך ו/או זיקת הנאה לציבור בעיקר ברחובות בעלי זכות דרך של 10 מ' ומטה.

ד. נסיגות:

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

- (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) על אף האמור בסעיף (1) לעיל, תתאפשר קומת קרקע ללא נסיגה כאמור, במידה ויתוכנן לובי בגובה כפול בעל חזית מזוגגת שעולה ומתחברת לקומה שמעליה.
- (3) הקומה עליונה תהיינה בנסיגה של 1.5 מ' מקו הבניין של הקומות הטיפוסיות כלפי החזיתות הראשיות.

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.

- (1) הועדה תוכל לדרוש על פי שיקול דעתה הקצאת שטח ציבורי בקומת הקרקע בבניין, כולל שטחי קרקע לחצרות, או בקומות העליונות, על פי צרכי הציבור באזור.
- (2) במגרשים בשטח 800 מ"ר נטו ומעלה, ידרש תכנון שטח ציבורי מבונה בהיקף עד 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה ע"פ החוק ולא יפחת מ-130 מ"ר מבונה. היקף השטח הנדרש ושימושו יהיה בהתאם לצורך הציבורי העירוני שיקבע בשלב המידע להיתר.
- (3) במקרים של דרישה לגן ילדים יש לתכנן חצר בשטח של 175 מ"ר לפחות, בהתאם לדרישות משרד החינוך.
- (4) השטח הציבורי יתוכנן כיחידה עצמאית בגמר מלא כולל מערכות, כניסות נפרדות, וחניה צמודה. כל זאת יבוצע ע"י מבקש ההיתר.

ו. מרתפים ותקן חניה:

- (1) תקן החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי התקף ובהתאם למדיניות הועדה התקפה.
- (2) תקן החניה לא יפחת מ-1:1 עבור דירות בכל הגדלים.
- (3) תותר כניסה ויציאה ברמפה אחת (דו כיוונית שתשמש לכניסה ויציאה) לחניה בתחום המגרש.
- (4) חניות יותרו בתת הקרקע בלבד.

ז. חלופות:

- במקרים בהם הפתרונות הנ"ל אינם מאפשרים כדאיות כלכלית, ניתן לבחון פתרונות נוספים:
- (1) מסלול חיזוק ותוספות.
 - (2) מסלול של ניוד הזכויות למגרש אחר.
 - (3) איחוד מגרשים, בכפוף לחלוקה של החזית באמצעות מגרעת אנכית לכל גובה המבנה לשמירה על מקצב הבינוי לאורך הרחוב.

הנחיות תכנון למסלול 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, וחיידוש כל תשתיות הבניין עד לדירות הקיימות.
- ד. תוספת יח"ד לא תעלה על כפל יח"ד הקיימות בהיתר.
- ה. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל (ללא שטחי מרפסות) שלא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד קיימת.
- ו. מספר קומות המרבי כולל הנסיגה בקומה העליונה, זהה למדיניות במסלול הריסה ובנייה.
- ז. סגירת קומת הגג הקיימת, תהווה חלק ממניין תוספת הקומות הטיפוסיות.
- ח. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה. קומה זו תיחשב כקומת מגורים בהתאם לתכנית המגורים בה.

אגף תכניות בניין עיר ומידע תכנוני מינהל הנדסה

צרופה 2 : מסמך פרמטרים כלכליים

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

- כל העלויות ללא מע"מ, אלא אם נכתב אחרת.
- מתקני חניה/תשלום קרן חניה/שימור וכדו' העלות תלקח בחשבון בהתאם לסוג ההוצאה.
- מינוי בינוי - 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 השבחה.
- ייש לצדף תכנית בקשה להיתר לכל בדיקה.
- בהתאם למדיניות הועדה התמורה ליח"ד תהיה בין 0-12 מ"ר בממוצע.
- כל שטח תמורה לדיירים מעל 12 מ"ר ממוצע מתומחר כתוספת שווי מכירה ליזם.
- יזכויות בניה לא מנוצלות לדירות לא טימוסיות כגון דירות ג/גן עם זכויות מוצמדות, בהתאם לתחשיב אקו' לזכויות הבניה.
- יתקן חניה 1:1 (חניה לדירה + חניות נכים).

טלפון 08-93920, פקס 08-9392261

צרופה 3 : מדיניות תמורות עירונית



תאריך: 26/3/26

מדיניות תמורות לדיירים בפרויקט התחדשות עירונית

מטרת המסמך להגדיר את עקרונות המנהלת בנוגע לתמורות הניתנות לבעלי דירות במסלולי פינוי-בינוי. המדיניות נועדה להבטיח כי הפרויקטים יהיו ישימים כלכלית, יתקדמו בלוחות זמנים סבירים, ויעניקו לדיירים את המענה המיגוני וההנדסי לו הם זקוקים, תוך שמירה על האינטרס הציבורי והעירוני.

התמורה המרכזית והחשובה ביותר עבור הדיירים בפרויקט התחדשות עירונית איננה התמורה התוספתית במ"ר לדירה אלא המעבר מדירה ישנה, לדירה חדשה בעלת מפרט הנדסי עדכני, ממ"ד, חניה ומעלית בבניין.

מדיניות תוספתי לדירה

ככלל, מדיניות המנהלת להמליץ על תוספת שטח לדירות הקיימות שתעמוד על עד 12 מ"ר לכל היותר, מתוך איזון אינטרסים שבין רווחת הפרט לבין היכולת של העירייה לספק תשתיות ציבוריות הולמות (כגון מוסדות חינוך, כבישים ושטחים ירוקים). המלצה זו נועדה למנוע ציפוף יתר שאינו נתמך בתשתיות העירוניות ולייצר ודאות ושוויוניות בשוק ההתחדשות העירונית בעיר.

יובהר שעל היזם לצמצם את התמורה התוספתית לדיירים ככל שיידרש עד 0 מ"ר על מנת לעמוד בטווח הכדאיות הכלכלית לפרויקט.

יחד עם זאת, המנהלת מכירה בכך שקיימים מקרים בהם היזם יבקש להציע תמורה הגבוהה מ-12 מ"ר. תמורה זו היא זכותו של היזם ובתנאי שתאפשר מבחינה כלכלית ועמידה של היזם בכלל המחויבויות העירונית במסגרת הפרויקט. גם במקרים אלו, מוטלת על היזם החובה להציג בפני המנהלת בחינה כלכלית מפורטת (על פי תקן 21).

ככלל, על היזם להגיש ניתוח השוואתי:

- כדאיות כלכלית בתוספת של 0 מ"ר
- כדאיות כלכלית בתוספת של עד 12 מ"ר המוצעת על ידי היזם.

נתונים אלו הם תנאי הכרחי לבחינת הבקשה על ידי העירייה, במטרה לוודא כי הפרויקט נותר מאוזן ובר-ביצוע לאורך זמן.

בכבוד רב,

נאור מהצרי

מנהל המנהלת להתחדשות עירונית

עיריית רחובות

עיריית רחובות רחוב ביל"ו 2, ת.ד. 1111 רחובות, מיקוד 7644201

טלפון: 08-9392260, 08-9392314 | פקס: 15389392261 | מייל: dalit@rehovot.muni.il | אתר: www.rehovot.muni.il