

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/5202 - עמינדב 2-8 (חדש)
6 - - '0013-25	דיון להמלצה להעברה לוועדה מחוזית

## תא/5202 - התחדשות עמינדב – 2-8

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

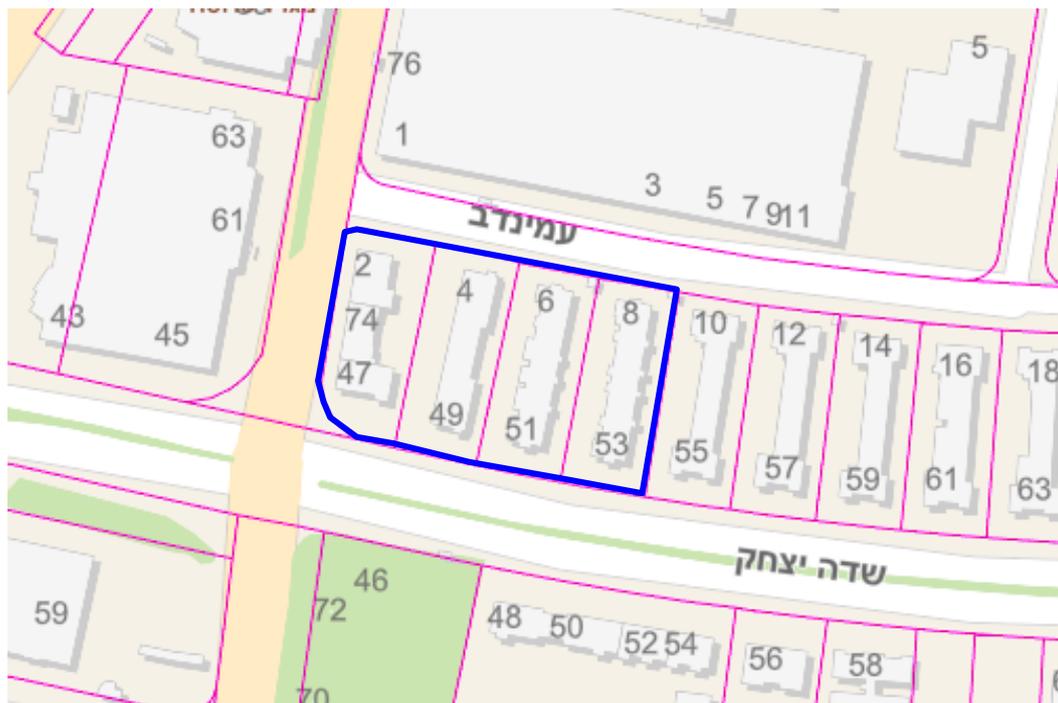
**מיקום:** התכנית ממוקמת במפגש הרחובות יגאל אלון, יצחק שדה ורחוב עמינדב, בפינה הדרום מערבית של אזור התעסוקה ביצרון.

**כתובת:** עמינדב 2-8, יצחק שדה 47-53, יגאל אלון 76.

**מטרת התכנית:** התחדשות עירונית על ידי הריסתם של 92 יחידות דיור בארבעה מבני רכבת בני 4 קומות,

כל אחד והקמת שני מגדלים בני 35 קומות בעירוב שימושים מסחר תעסוקה ומגורים.

התכנית מציעה כ- 26,476 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת, לתעסוקה מסחר ומגורים, מתוכם 230 יחידות דיור ובתמהיל מגוון. כמו כן התכנית קובעת הקצאות ציבוריות בשטח קרקע של 3.5 דונם המחולקים למגרש ביעוד שצ"פ בשטח של 1.8 דונם, ומגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1.7 דונם.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר יח"ד	כתובת	גודל חלקה מ"ר	חלקה	גוש
23	עמינדב 2 יצחק שדה 47	1,753	38	7096
23	עמינדב 4 יצחק שדה 49	1,770	39	
23	עמינדב 6 יצחק שדה 51	1,776	40	
23	עמינדב 8 יצחק שדה 53	1,778	41	
	יגאל אלון	640	2120	
92		7,717		סה"כ

**שטח התכנית:** כ- 7.7 דונם.

**מתכננים:**

עורך ראשי: ישר אדריכלים

נוף: קו בנוף

תנועה: דגש הנדסת כבישים ותנועה

תשתיות: גלבע

סביבה: גליה שטאנג וייס

מודד: אילן בן ארויה

אגרונום: אדיר אלוס

**יזם:** קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ

**מגישי התכנית:** קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה (עיריית תל

אביב - יפו)

**סביבת התכנית:**

התכנית ממוקמת בצומת הרחובות יגאל אלון, יצחק שדה ועמינדב, המהווה מחבר בין צפון שכונת יד אליהו מדרום לתכנית, שכונת המגורים ביצרון, המאופיינת בבניה מרקמית בת 4 קומות ממזרח לתכנית, מפון לתכנית אזור התעסוקה של ביצרון בו אושרה לאחרונה תכנית מרחב אלון להקמת 3 מגדלים בני עד 47 קומות.

ממערב, גובלות תכניות המע"ר המטרופוליני המאופיין באזור תעסוקה בעירוב שימושים ובבניה גבוה ואינטנסיבית. במרחב זה אושרה לאחרונה תכנית 'מתחם הסינרמה', אשר כוללת את הקמתם של ארבעה מגדלים בעירוב שימושים בני 46 קומות.

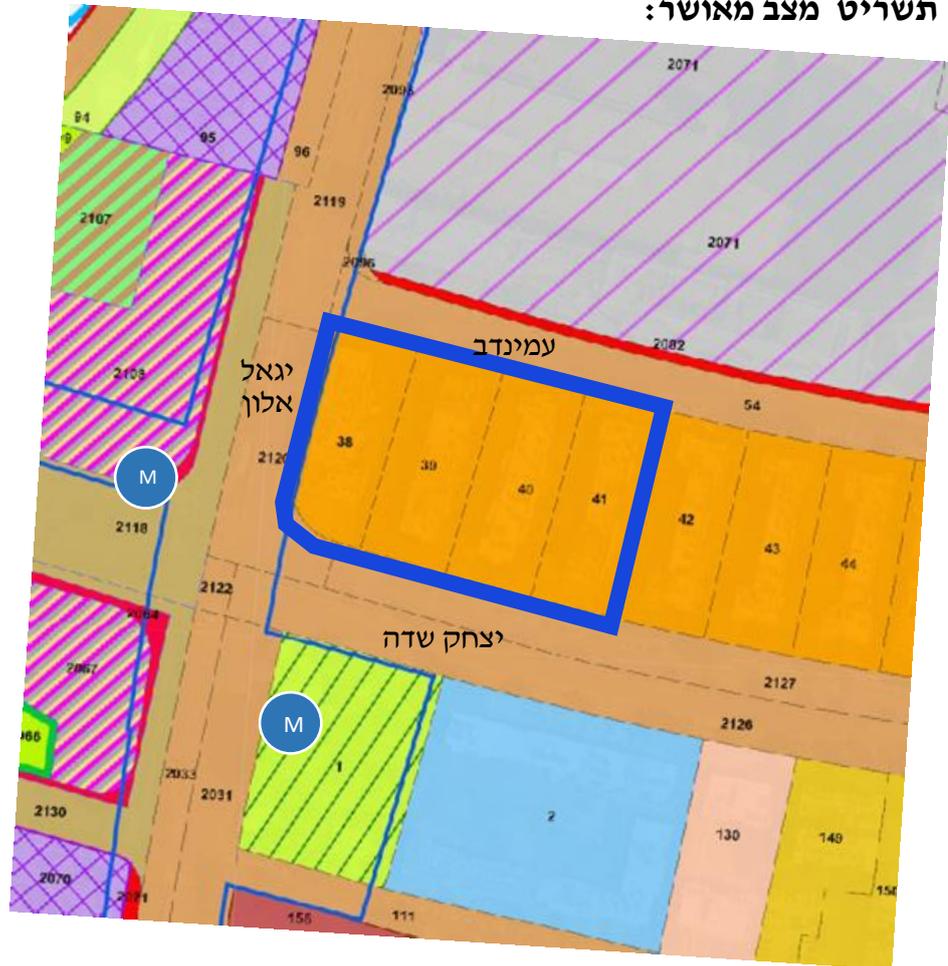
כמו כן, מדרום לתכנית, בפינה הדרום מזרחית של הרחובות יצחק שדה ויגאל אלון וכן ממערב לתכנית, בפינה הצפון מערבית של רחובות אלה מתוכננות יציאות מתחת 'יצחק שדה' של קו המטרו העתידי 3M. התכנית נמצאת בתחום תמ"א 70 – אזור השפעת המטרו.

**מצב השטח בפועל:**

היוזמה מורכבת מחלקות 38-41. על כל אחת מהחלקות בנוי בניין טורי. סך הכל ארבעה מבנים טוריים

למגורים בני ארבע קומות. קיימות בארבעת הבניינים כיום 92 יח"ד בשטח ממוצע של 87 מ"ר ברוטו ( 71 מ"ר לפי נתוני ארנונה) בניינים אלה נבנו באמצע שנות ה- 50 ואינם כוללים ממ"דים ומצבם התחזוקתי ירודה. הבינוי הקיים מרוחק מדופן הרחוב ומגודר בגדר חיה ו/או גדר בטון בנויה.

**תשריט מצב מאושר:**



**מצב תכנוני מאושר:**

– 248

תכנית ראשית, אושרה למתן תוקף בתאריך – 20.10.1955. תכנית זו מגדירה את השטח בייעוד אזור מגורים 1. התכנית מאפשרת הקמת מבנים בני שלוש קומות על עמודים, אחוז הבניה המקסימלי הוא 18% לקומה.

– **תכנית ע 1**

התכנית חלה בתחום מרחב התכנון וקובעת כי תותר בנייתן של עד – 6 קומות מרתף בקו בניין 0, בתכנית שלא תעלה על 80% משטח החלקה.

– **תכנית ג1**

התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת כי על גגות המבנים תותר הקמתם של המשך חלל – חדרי המדרגות הכלליים של הבניין ומתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים. גובהם של המתקנים הנדסיים לא יעלה על 4 מ' מפני רצפת הגג.

– **תכנית מ**

התכנית חלה בתחום מרחב התכנון וקובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

תכנית ח התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים. –

**תמ"א 2/4**

התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת כי גובה הבנייה המירבי לא יעלה על – 180 מ' מפני הים בשל מגבלות רת"א.

**תמ"א 70:**

התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת רח"ק מינימלי ותמהילי שימושים, התכנית המוצעת נמצאת במרחב תכנון יצחק שדה בטבעת הראשונה עם אפיון מרחבי רובעי, תמ"א 70 קובעת תמהילי שימוש בהיכף של 15% תעסוקה ושימושים אחרים, ולפחות 20% בשימוש של מגורים, בנוסף היא קובעת דרגת רח"ק D - רח"ק 9.



טבעת ראשונה- מרחב ההשפעה האורבני הקרוב סביב תחנת המטרו

מרחב הליבה- מרחב המצוי במעטפת המיידית של תחנת מטרו, המיועד לעידוד פעילות עירונית בדגש על מרחב הולכי הרגל.

- מרחב הליבה
- טבעת ראשונה
- רקע: מסילת רכבת כבדה (מקור: מערכת ח)
- ציר ירוק
- רחוב עירוני ראשי

**רח"ק מינימאלי | תמהיל שימושים**

D		C		B		A	
טבעת ראשונה	טבעת שניה						
9	6	7.5	5	6	4	3	4.5

טבעת ראשונה	שכונתי
לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים	אין הנחיה לגבי מגורים
לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 20% מגורים

**מדיניות תכנונית קיימת:**

תא/ 5000 :

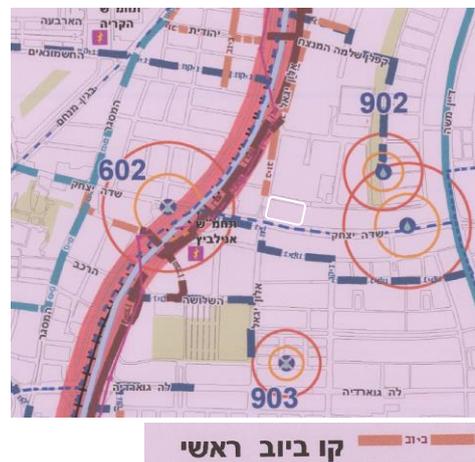
ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית. הרח"ק המירבי המותר הוא 5 וגובה הבינוי המקסימלי הוא 8 (ניתן להגיע עד 15 קומות בבנייה נקודתית חריגה לגובהה) .



עד 8 קומות – מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה  
לסביבתה (עד 15 קומות)



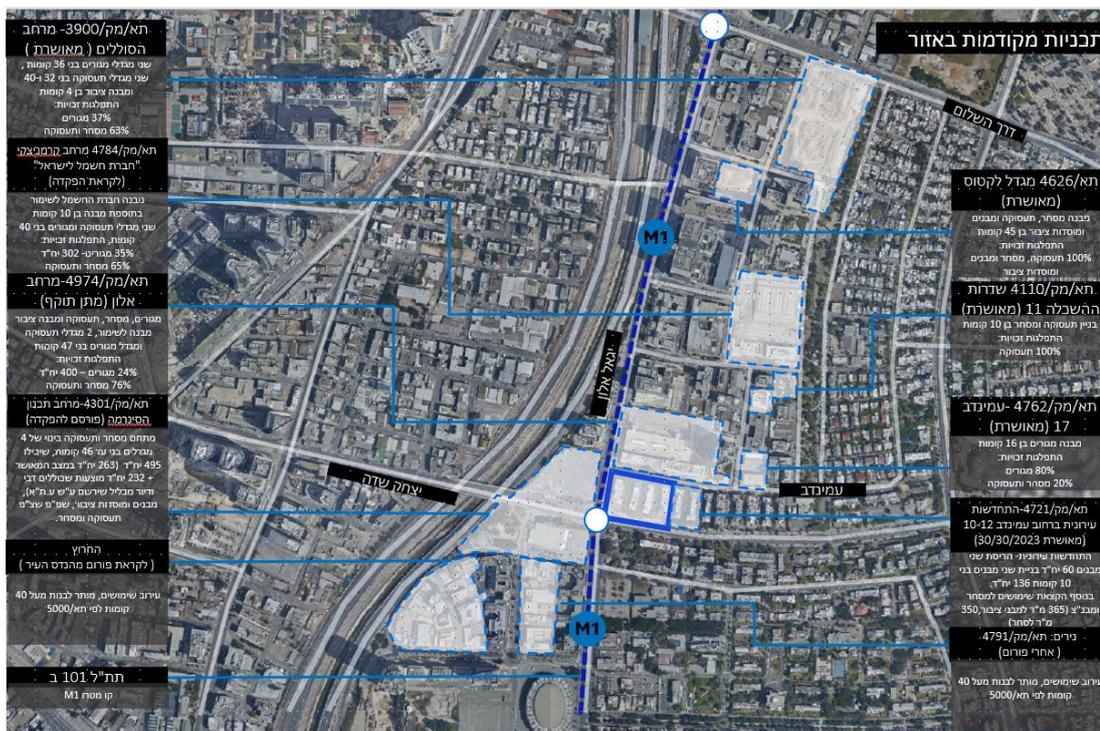
אזור מגורים בבנייה עירונית  
מגרש בגודל 1.5 דונם ומעלה – רח"ק מירבי = 5



קו ביוב ראשי

**תכניות מקודמות בסביבת התכנית:**

תחום התכנית גובל באזור התעסוקה ביצרון, וכן מע"ר מטרופוליני שעל דופן יגאל אלון. מתוקף תכניות אלה והמדיניות העירונית, מקודמות ואושרו לאחרונה תכניות רבות במרחב, אשר עתיד כולן לשנות את פניו.



**מדיניות 9147- פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו:**

מדיניות למרחב יגאל אלון אושרה בועדה המקומית בתאריך 1/1/2020. המדיניות קובעת חתכי רחוב עבור מקטע זה של יגאל אלון ורחוב יצחק שדה. כמוכן המדיניות קובעת תקני חניה מופחתים העומדים על 1:350 לתעסוקה, 1:0.8 למגורים 1:1000 לשימושי מסחר וציבור. כמו כן קובעת המדיניות הוראות לשימושים ולעיצוב דופן הרחוב לרבות שימושי מסחר רציפים, בניה בקו בנין אפס, עירוב שימושים ויצירת מרחבים עונתיים לשהיית הציבור.

**מצב תכנוני מוצע:**

מרחב תכנון זה הינו מרחב לפינוי בינוי בו יפנו ארבעה מבנים טוריים ובהם 92 יח"ד סכה"כ. שטח התכנית ימוקם בהמשך לרצף של שטחים ציבוריים המתוכננים מצפון בתכנית 'מתחם אלון' המאושרת. בפינת הרחובות עמינדב, יגאל אלון ויצחק שדה יקבעו שני מגרשים ביעוד מעורב של ימגורים מסחר ותעסוקה. בכל אחד מתאי השטח יוקם מגדל מגורים על קומות מסד משותף עבור שימושי תעסוקה ומסחר. סה"כ הקומות במגרשים אלה, עד 35 קומות כולל קומת הקרקע, קומות המסד וקומה טכנית. בסך הכל התכנית מציעה כ- 35,600 מ"ר לתעסוקה מסחר ומגורים עבור הקמת 230 יח"ד, מהן 92 יח"ד תמורה ודב"י בהיקף של 15% מסך יח"ד שיוקמו. שטח ממוצע (פלדלת) ליח"ד במתחם יהיה 90 מ"ר בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי. בנוסף יוקצו שטחים עיקריים לרווחת הדיירים.

**מטרת התכנון:**

1. התחדשות המרחב על ידי בינוי חדש של שני מגדלים בני 35 קומות בעירוב שימושים, ותאום את האינטנסיביות של אזור תחנת מטרו עתידית.
2. קביעת הקצאה לשטח ציבורי בשטח של 3.5 דונם.
3. קביעת הקצאה לדרכים לצורך הרחבת מדרכות לאורך הרחובות עמינדב, יצחק שדה ויגאל אלון ברוחב של 4 מ' (הקצאה ברישום תלת ממדי).
4. קביעת תמהיל יחיד מגוון.
5. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי בתחום התכנית לרבות קביעת זיקות הנאה בתחום המגרשים הפרטיים להרחבת הרחובות ושיפור איכותו של מרחב הולכי הרגל במגרשים סמוכים לצירי תנועה מרכזיים.
6. קביעת 15% יחידות דיור עבוד דב"י בהתאם למדיניות הדיור העירונית.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
2. קביעת ייעוד הקרקע בתחום התכנית: מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח.
3. קביעת התכליות והשימושים המותרים בשטח התוכנית, לרבות שטחי תעסוקה, מסחר מגורים, ושטחים ציבוריים.
4. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור וקביעת הנחיות לגביהם.
5. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי ליעודים השונים.
6. קביעת שימושים ראשיים על קרקעים למסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. קביעת שימושים נוספים מסך הזכויות העל קרקעיות למגורים וכן שימושי מסחר 2 ואו תעסוקה 2 בתת הקרקע.
7. קביעת הגובה המותר לבניה בתחום התכנית.
8. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתחום התכנית.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
11. קביעת שלביות והתניות למימוש התכנית.
12. קביעת הנחיות בנושא איכות סביבה, בנייה ירוקה וניהול נגר.
13. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
14. קביעת הוראות לשטחי הבניה התת קרקעיים ותקני החניה בתחום התכנית.
15. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי.

**תשריט מצב מוצע:**



יצחק שדה

**שטחי בניה מוצעים:****סה"כ זכויות בניה בתא שטח בייעוד מגורים תעסוקה ומסחר:**

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה: 9,000 מ"ר ברוטו (מהם 7,386 מ"ר עיקרי)  
 - סה"כ שטחים למגורים: 26,400 מ"ר ברוטו (מהם 19,090 מ"ר עיקרי)

- סה"כ לכל השימושים: 35,400 מ"ר ברוטו

\*לא כולל שטחי מרפסות

שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: עד 15,220 מ"ר  
 רח"ק מוצע 12.2.

**טבלת השוואה:**

תכנית מוצעת בסמכות ועדה מחוזית	מצב קיים		
מגורים תעסוקה ומסחר	מגורים	ייעוד קרקע	
מגורים תעסוקה ומסחר	מגורים	שימושים	
2,940 מ"ר	7,000 מ"ר	שטח לחישוב זכויות	
35,640	7,800 מ"ר קיים לפי היתרים למגורים	זכויות בניה	
12.2	2.2	רח"ק	
26,640	7,800 מ"ר	שטח למגורים	
230	92	מספר יח"ד	
2.5	-	מכפיל התחדשות	
2,000	0	שטח למסחר	
7,000	0	שטח לתעסוקה	
35	-	דב"י	
עד 35 קומות*	4	מספר קומות	
עד 180 מ'	15 מ'	גובה מבנה	
1.8 דונם	-	שטח למבני ציבור	
10,800 מ"ר (ברוטו על קרקע)	-	זכויות בניה למבני ציבור	
1.7 דונם	-	שטח ציבורי פתוח	
3,500 מ"ר קרקע	-	הקצאה לצרכי הציבור	
לא יפחת מ- 600 מ"ר	-	שטח זיקת הנאה	
78 יח"ד לדונם	13 יח"ד לדונם	צפיפות	

\*ניתן להגיע לבינוי בגובה של 40 קומות

**הערות לשטחי הבניה:**

- שטח למרפסות לא יעלה על 14 מ"ר לדירה.
- מתוך השטחים העיקריים למגורים, תותר הקצאה של עד 5 מ"ר ליח"ד עבור שטחים לרווחת הדיירים, אשר אינם מוצמדים.  
המרת שטחים:
- א. תותר המרת שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בתוך כל שימוש בפני עצמו ובתנאי שאין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.
- ב. הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר, לוגיסטיקה בכפוף לאישור היחידה הסביבתית.
- ג. תותר העברה של עד 10% של השטחים העל קרקעיים (עיקרי + שירות) בין תאי שטח 102 לתא

שטח 103 ולהפך - לכל שימוש בפני עצמו מתוקף תכנית זו.  
 ד. תותר העברה של עד 10% מיחידות הדיור בין תא שטח 102 לתא שטח 103.  
 ה. תתאפשר המרה של מסחר שלא נוצלו לשטחי תעסוקה (עיקריים או שרות).  
 ז. עבור כל יחידת דיור לרבות דיור מכליל יוקצו עד 5 מ"ר (עיקרי), עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים. שטחים אלו יתכן שיהיו מקורים על ידי פרגולות או מצללות.  
 ח. ככל שיותקן פתרון מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת יתרת שטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים בתחום יחידת הדיור בהתאם לתקנות הג"א בעת מימוש.  
 לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.

**תמהיל יח"ד:**

- שטח יחידת דיור לא יפחת מ- 50 מ"ר פלדלת.
- תמהיל שטחי יחידות דיור (פלדלת) בכל אחד מתאי השטח:
- לפחות 15% יח"ד בשטח שבין 50-65 מ"ר.
- לפחות 20% יח"ד בשטח שבין 66-85 מ"ר.
- לפחות 20% יח"ד בשטח שבין 85-105 מ"ר.
- לפחות 15% יח"ד בשטח שבין 105-120 מ"ר.

**מספר קומות:** עד 35 קומות ממפלס הרחוב לרבות קומות הקרקע, קומות המסד והקומה הטכנית

**גובה קומות:**

- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מ"ר ברוטו.
- גובה קומת משרדים טיפוסית עד 4.5 מ"ר ברוטו.
- גובה קומת קרקע לא תעלה על 6 מ'.

קומות בגובה שאינו טיפוסי יבחנו במסגרת תכנית עיצוב ויתאפשרו רק במסגרת הגובה המרבי שקבוע למסד ולמגדל.

**תכסית בניה מעל הקרקע:** עד 85% משטח המגרש, תכסית קומת מגדל עד 70% משטח המגרש. (מגרש בשטח של 2.9 דונם)

**תכסית בתת הקרקע עד -** 85% משטח המגרשים. יתאפשר שטחים לחניה מתחת לדרך מוצעת

בתחום המגרש הסחיר יישמר שטח פנוי מבניה מעל ומתת הקרקע עבור נטיעות, לחלחול וניהול מי נגר. יובטח שמרת שטח חלחול אפקטיבי ללא ריצוף מעליו. גודלו ומיקומו ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.

**קווי בניין:**

קווי הבניין למגרש המגורים יהיה כמפורט:  
 קו בניין לרחוב עמינדב - 4.5 מ' למסד ולמגדל.  
 קו בניין ליגאל אלון - 0 מ' למסד ו 3 מ' למגדל.  
 קו בניין ליצחק שדה - 0 מ' למסד ו 3 מ' למגדל.  
 קו בניין למזרח (למגשים בייעוד ציבורי) - קו בניין 4 למסד ולמגדל.  
 קווי הבניין הצדיים בין חלקות המגורים יהיו קו בניין 0 ובתנאי שישמר מרווח בין המגדלים שלא יפחת מ15 מ'.

**שטח ציבורי:**

התוכנית קובעת הקצאות ציבוריות בהיקף של 3.5 דונם, מתוכם 1.8 דונם עבור מגרש בייעוד מבנים ומסודות ציבור אשר ממוקדם בחלקה הדרום מזרחי של התכנית לכיוון שכונת יד אליהו. בתא שטח זה

יקבעו זכויות בניה בהיקף של 10,800 מ"ר (רח"ק 6). כמו כן התכנית מקצה שצ"פ בשטח של 1.7 דונם בצמוד לשב"צ הממשיך את הקישוריות בציר צפון דרום.

#### זיקות הנאה/ זכות מעבר :

1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים, זאת כתנאי למתן היתרי אכלוס.
2. תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור שימושי במסחר בתחום זיקת הנאה בהתאם להנחיות העירוניות. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
3. זיקות הנאה יירשמו על שם הציבור בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן תעודת גמר
4. במגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, כל השטח הפנוי מבניה יסומן כזיקת הנאה, ויפותח בהמשך למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים, הפיתוח במגרש יהיה המשכי לרחובות הסובבים, ללא מעקות, גדרות, הפרשי מפלסים וכיו"ב. שטח זה יכלול גם שטחי חלחול הפנויים מריצוף.
5. תיקבע זיקת הנאה לכלי רכב בתחום הרמפה ומרתף חניה, כמו כן תרשם זיקת הנאה לרכב בין המגרש הסחיר למגרש למבני ציבור (מתחת לשצ"פ).

#### תסקיר חברתי :

באוגוסט 2022 הושלם תסקיר חברתי שנעשה ע"י היועץ החברתי מטעם העירייה : אילן פינק.

#### עיקרי התסקיר :

נתונים חברתיים :

חזקה על דירה : 28.2% בעלים מתגוררים, 68.4% שוכרים, 3% דיור ציבורי (3 דירות) במתחם אחוז - שוכרים גבוה ביחס לממוצע של שכונות ביצרון ויד אליהו (41%, 42%). מרבית בעלי הדירות המתגוררים בעלי וותק במתחם ובכ- 30% מהדירות (8 מתגוררים קשישים בגילאי 65 +. לעומת זאת, כמחצית מהשוכרים בעלי וותק נמוך של כשנה. מטופלי רווחה : במתחם 5 דירות בהן מתגוררים מטופלי רווחה. 85% מהתאים המשפחתיים במרחב התכנון בני 1 2 נפשות. 12% מאוכלוסיית במרחב התכנון עלו לארץ מברה"מ. המצב הסוציו אקונומי נמוך ביחס לממוצע העירוני. כ 28% מהנשאלים חוששים מהתייקרות דמי הניהול.

#### התארגנות תושבים :

##### עמינדב 8 תל אביב - יפו : חלקה 41, גוש 7096 :

נכון להיום, קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ ח.פ 515017556 נבחרה לבצע את הפרויקט במקרקעין הידוע כחלקה 41 בגוש 7096, רחוב עמינדב 8 תל אביב- יפו. בבניין ברחוב עמינדב 8, חתמו על הסכם פינוי בינוי 13 מתוך 25 בעלי דירות המיוצגים על ידי משרד עורכי דין אבי עומרד - לפיכך, שיעור החותמים בבניין עומד על 52% חתימות.

##### עמינדב 2-4 תל אביב - יפו : חלקות 38 ו-39 בגוש 7096 :

נכון להיום, קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ ח.פ 515017556 נבחרה לבצע את הפרויקט במקרקעין הידוע כחלקות 38 ו-39 בגוש 7096, רחוב עמינדב 2-4. בבניין ברחוב עמינדב 2, חתמו על הסכמי פינוי בינוי 18 מתוך 22 בעלי דירות המיוצגים על ידי משרד עורכי דין אגמון טולצינסקי - לפיכך, שיעור החתימות בבניין עומד על כ- 81.8% חתימות. בבניין ברחוב עמינדב 4, חתמו על הסכמי פינוי בינוי 19 מתוך 22 בעלי דירות המיוצגים על ידי משרד עורכי דין אגמון טולצינסקי - לפיכך, שיעור החתימות בבניין עומד על כ- 86.4% חתימות. שיעור החתימות הכללי בפרויקט הינו כ- 84%.

##### עמינדב 6 תל אביב - יפו : חלקות 40 בגוש 7096 :

נכון להיום, צוות רובינגרופ בע"מ ח.פ 516586369 נבחרה לבצע את הפרויקט במקרקעין הידוע כחלקה 40 בגוש 7096, רחוב עמינדב 6 תל אביב- יפו. בבניין ברחוב עמינדב 6, חתמו על הסכם פינני בינוי 20 תתי חלקות, המהוות 83% מבעלי הזכויות במקרקעין.

**המלצות מרכזיות:**

הקמת קרן תחזוקה לדיירים חוזרים למשך 10 שנים בהתאם למדיניות עירונית. בחינת הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח. נספח תחזוקה ועריכת אומדן עלויות תחזוקה בשלב תכנית עיצוב. שימושים מעורבים לייצר הפרדת שימושים בתוך המתחם למבנים שונים ככל האפשר על מנת לצמצם חיכוכים תחזוקתיים וניהוליים. הבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים המוגדרים בזיקת הנאה על ידי העירייה במימון היזם. שילוב שכירות בת השגה בהתאם למדיניות עירונית. הקצאת שטחי ציבור לתוספת שימושי תרבות ופנאי צורך שעלה בקרב התושבים.

תת ועדה לשיתוף ציבור : התכנית נגונה בתת ועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30/09/2024 לפיו הוחלט על מתווה לשיתוף ציבור כמפורט מטה :  
**מתווה ליווי חברתי ושיתוף ציבור :**

**3. המלצת הצוות המקצועי:**

**1 - לפני דיון / תנאי לדיון בוועדה מקומית:**

קיום מפגש עדכון / שיתוף פרונטלי לקראת הדיון בוועדה ולפני הכנת דרפט (הסיכום של המפגש יצורף לדרפט)

(החלטת הועדה בשלב זה היא בעניין העברת מסמכים למחוז ולא בהפקדה) **2- לאחר דיון בוועדה**

**מקומית:**

**2 - קיום מפגש עדכון פרונטלי.**

**מטרת המפגש:**

עדכון התושבים בתחום היוזמה על החלטת הועדה המקומית וההתייחסות לתכנון המוצע בתכנית. יידוע על העברת מסמכים לוועדה מחוזית / או לא.

הסבר על התהליך הקידום במסגרת ועדת מחוזית / או תהליך חלופי .

**3- לפני הפקדת מסמכים במחוז לצורך הבהרת הנושאים שהשתנו / עלו - בזום**

**מפגש נוסף בזום** מאחר ומדובר יוזמה מחוזית אנו ממליצים על מפגש נוסף.

**כלל המפגשים יהיו בשיתוף ליווי חברתי ע"י יועץ שיתוף ציבור מטעם היזם** עד שלב היתר בניה במטרה להנגיש את הליכי תכנון וקבלת סיוע במתן התייחסות לתכנית .

בהתאם להמלצות , התקיים כנס שיתוף ציבור : ביום 14/12/2024 . אולם מרצדס בניין אדגר 360, תל אביב.

**נוכחים מטעם הרשות העירונית:**

יואב זילברביק – מנהל מחלקת תכנון עיריית תל אביב  
איסרא חג'אזי – רכזת תכנון בכירה עיריית תל אביב

**נוכחים מטעם החברות היזמיות:**

אסף ברב – מנהל תחום תב"ע קבוצת גבאי  
גיל פכט – מנהל מחלקת התחדשות עירונית קבוצת גבאי  
דניאל אלבו – מנהל פרויקטים קבוצת גבאי  
יונתן יניב – מנהל פרויקטים קבוצת גבאי  
אורי רובין - מנכ"ל חברת רובינגרופ  
גילי מורן – יו"ר חברת רובינגרופ  
מיכל אורן – ישר אדריכלים

זאב מלק – חברת מינופים (יעוץ חברתי)

**נוכחים מטעם בעלי הדירות:**

נציגות של 42 דירות (כ 80 איש)

ליהי חקק מהנדסת בניה מחברת פיקוח בניה קובי אורון – מפקח דיירים

דגשים מיוחדים:

דייר אחד שהינו חרש אילם הצורך בתרגום לשפת הסימנים, בת משפחה שנכחה בכנס תרגמה לו.

**חוי"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:**

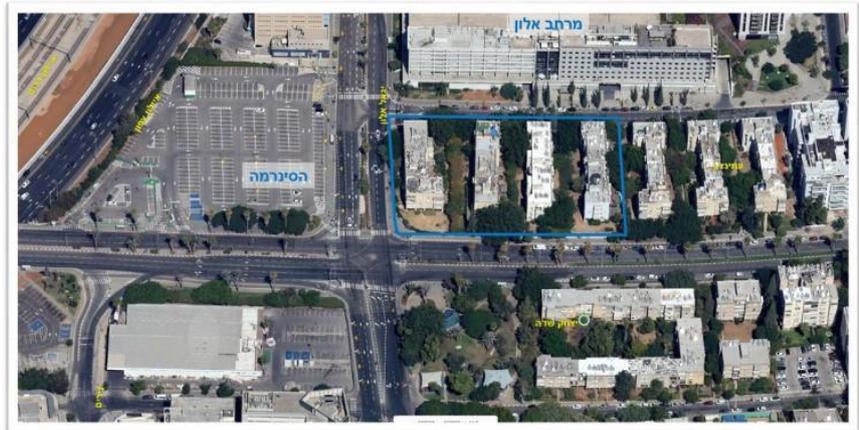
**1. מצב קיים:**

שטח תכנית: כ- 8 דונם.

מגורים: 92 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 71 מ"ר ב- 4 מבני רכבת וותיקים.

מסחר: במתחם פועלים מס' עסקים בית קפה, מספרה, חנות מכולת בשטח כולל של כ- 65

מ"ר (נתוני ארנונה).



**מצב מוצע - במסגרת תכנית שאינה תואמת ת.מתאר בסמכות הועדה המחוזית:**

230 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר – 23,460 מ"ר פלדלת.

שטח שירות ב 7,544 מ"ר

תעסוקה: 7,000 מ"ר

מסחר 2,000 מ"ר

35,634 מ"ר ברוטו על שטח 2.9 דונם  
רח"ק- 12.2

**פרוגרמה לצרכי ציבור:**

רכיב המגורים: עבור תוספת של 138 יח"ד (בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה לצפון רובע 9) ידרשו השטחים הבאים לפי פרוגרמה:  
שטח ביעוד למבני ציבור: 1.2 דונם  
שטח ציבורי פתוח: 2.4 דונם סף הבית ועירוני. (סף הבית: כ - - 1.7 דונם לפי 5 מ"ר לנפש, 1 דונם לפי - 3 מ"ר לנפש).  
רכיב התעסוקה: 0.65 דונם (לפי המתודולוגיה העירונית לחישוב שטחי ציבור הנדרשים עבור רכיב התעסוקה המבוססת על הוראות תא/ 5000)  
פרוגרמה לתוספת יח"ד:

עמינדב 2-8		שם/כותרת פרוגרמה:
		סה"כ אוכלוסייה צפויה: 345
		יחידות דיור מתווספות: 138
שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח בני נדרש (מ"ר)	
1.1	693	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי
0.1	15	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני
1.2	708	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור
2.4		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני
0.0		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני
2.4		סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח

**צורכי ציבור: - הקצאה של 3.5 דונם עבור מגרש ציבורי לפי החלוקה הבאה:**

מגרש ביעוד למבני ציבור בשטח של כ - 1.8 דונם.  
מגרש ביעוד שצ"פ רגולרי ורציף שיוכל לשמש כגינה איכותית בשטח של כ- 1.7 דונם.  
בנוסף כיכר על רחוב יגאל אלון (בסמוך לתחנת רכבת המטרו) וחיבור בציר ירוק של רחוב יצחק שדה - לעמינדב ולמגרש הציבורי במתחם אלון.  
בהמשך תהליך התכנון יש להתייחס לנושאים הבאים:  
שיעור הדב"י יעמוד על כ-15% (בהתאם למדיניות עירונית).  
תמהיל שטחי דירות יקבל התייחסות עד הדיון בוועדה מקומית.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

התכנית קובעת הוראות לצורך הרחבת זכות הדרך לאורך הרחובות ההיקפיים כך שתשריט התכנית קובע ייעוד קרקע של דרך מוצעת.  
רחוב של 4 מ' לאורך רחוב עמינדב, יצחק שדה ויגאל אלון יבטיח הרחבת הדרכים ויקבע ייעוד לטובת דרך מוצעת.  
תירשם עבור שטחים אלו הוראות לרישום תלת ממדי ויתאפשר הקמת מרתפים מתחת והעברת תשתיות. בהתאם להוראות התוכנית, כל החניות לרכב פרטי ופתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים. חניות המגורים תהינה נפרדות מאזור הפריקה וטעינה, חניות האופניים ישולבו בשטח המגרש וכן בקומות המרתף.  
בנוסף לחניית אופניים ימוקמו בשטחי מרתף עליון מלתחות למשתמשי התעסוקה.  
רמפת הכניסה לחנייה תמוקם ברחוב עמינדב, ותהיה משותפת לכל תא השטח והשימושים, כמו כן היא תאפשר גישה למגרש ביעוד ציבורי שהתכנית מקצה.  
בתחום המרתף העליון תסומן זיקת מעבר לכלי רכב.  
פיתוח המתחם והקמתו יעשה במפלס הרחובות הקיימים, ללא גדרות, הפרשי גובה וכיו"ב, זאת לטובת שמירת מרחב איכותי להולכי הרגל אשר ירשם בזיקת הנאה לציבור עד גבולות המבנים.

### כניסות לחניונים :

תיקבע כניסה אחת , מרחוב עמינדב לכל מגרשי התכנון. הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל השימושים כולל אפשרות חיבור לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, כך שתירשם זיקת הנאה ברמפה ובמרתף עליון.

החניונים יהיו ברי הסבה יבחנו שימושים עיקריים למסחר ושטחים לרווחת משתמשי הבנין בתת – הקרקע בתכנית העיצוב האדריכלי.

### מספר מקומות חניה :

לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או המפורט להלן, הנמוך מבניהם :

תקן חניה מקסימאלי למגורים יהיה 0.8.

לדירות קטנות מ 50 מ"ר תקן חניה יהיה 0

תקן חניה לתעסוקה יהיה 1: 350

תקן החניה למסחר יהיה 1: 100

### שמירה על עצים בוגרים :

1. מסמכי התכנית כוללים נספח שמירה על עצים בוגרים במסגרתו נערכו סיורים במקום יחד עם צוות התכנון.
2. בהתאמה לסיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני שהתקיים בתאריך 30.05.2023 **אושר סקר העצים**
3. התכנית קובעת שמירה על 38 עצים בוגרים מתוך 70 עצים בוגרים קיימים .

### איכות הסביבה :

- א. הטיפול בקרקע וגזי הקרקע יעשה בכפוף לחקירה הסביבתית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ב. הצגת פתרון מערכות הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור ונידוף שטחי מסחר, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכותיו בגובה הולכי מפלס הרגל במפלס הקרקע.
- ג. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזורת, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.
- ד. אנרגיה מתחדשת :

1. היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו MWh 219. היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שיערך שנית בשלב תכנית עיצוב.
2. יתוכן מרכז ניהול אנרגיה למתחם ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים השימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

### שימור נגר עילי

1. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יעמדו בדרישות תמ"א 1 בנוגע לניהול מי נגר והחדרתם לתת הקרקע באזור

זה.

2. הנחיות מנהל התכנון מורות על טיפול בכ-50%, לפחות, מנפח מי הנגר היממתי בהתאם לגודל שטח התוכנית.

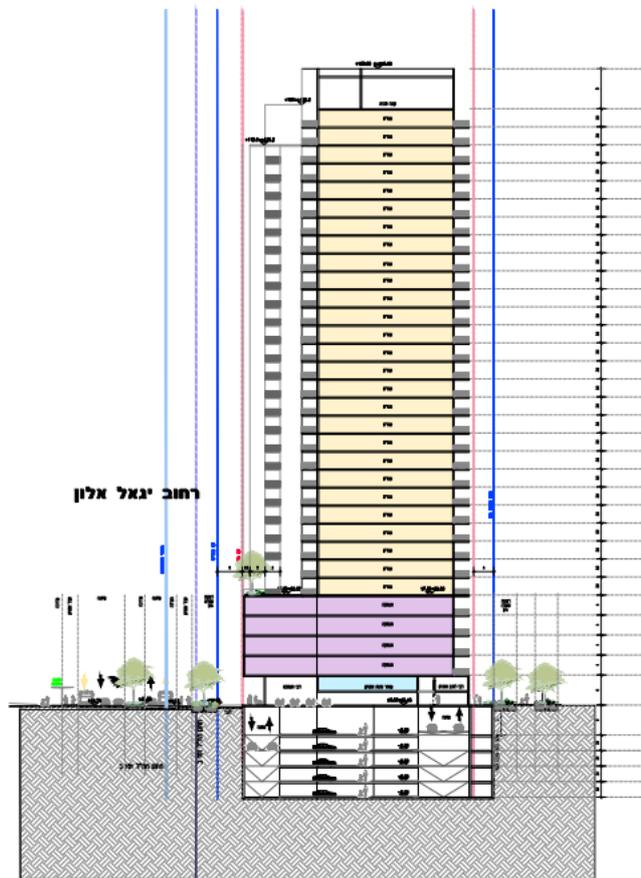
3. יש להותיר שטחים מחלחלים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח כל מגרש, השטחים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר לחלחול מי נגר.

4. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים

5. בשלב היתר הבניה יש להציג דו"ח הידרולוגי לניהול מי נגר, המבוסס על דו"ח קרקע, אשר יוכיח טיפול בלפחות 50% מנפח הנגר היממתי בהסתברות של 1:50 שנה.

6. יש ליישם פתרונות לניהול מי נגר בתחום התכנית לצורך מיתון נפחי הנגר היוצאים מהאתר, בהתאם לכתוב בנספח הניקוז, הפתרונות יתוכננו באופן מפורט לעת שלב היתר הבניה.

### חתך:



### תכנית עיצוב אדריכלית:

תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.

התוכנית תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, גובה ומספר הקומות לכל שימוש, חזיתות מסחריות, מרפסות, מיקום הכניסה לכלי רכב, חתכים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר.

2. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע הסופיים, גינון ונטיעות,

- בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.
3. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה להולכי הרגל, מעבר תשתיות ומעבר כלי רכב.
4. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום וסידורי תנועה מיוחדים לשימוש הציבורי במידה וידרשו.
5. התייחסות לנושאים סביבתיים:
- א. פתרונות אוורור למרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף שטחי מסחר בתחום הבניה ומבנים לשימור יעשו בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה ולשימושים הציבוריים שיקבעו
- ב. הנחיות לעניין מפרידי שומן ככל שידרשו לשטחי המסחר.
- ג. הנחיות למיקום חדרי טרפו בתחום הבנייה החדשה, ככל שיידרשו ע"י חברת החשמל.
- ד. עריכת חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים, המלצות חוות הדעת יוטמעו בתוכנית.
- ה. התייחסות לתקן בנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
6. מיקום הדב"י

#### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

צוות מזרח ממליץ לאשר את העברת התכנית כפי שהוצגה לדיון בסמכות ועדה מחוזית. כל זאת לאחר השלמת הנדון מטה :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. השלמה ותיאום סופי להערות טכניות מול אגף הכנסות מבניה לכתב שיפוי והסכמי התחייבות.
4. נדרש השלמת תיאום וניסוח בהוראות התכנית, כך שניסוח הוראות לרישום תלת ממדי למגרשים הסחירים לצורך הבטחת הרחבת זכות הדרך (לאורך יגאל אלון, יצחק שדה, ורחוב עמינדב) תאפשר חניה בתת הקרקע ולא תפגע ותגביל מימוש בניה .
5. נדרש לתאם את תשריט התכנית (תשריט מצב מוצע) ותשריט רישום תלת ממדי כך שיהיה התאמה בסימון השטח ובגודלו, יש לבחון מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים רוחב רצועה וצורתה .
6. נדרש להבטיח שקווי הבניין המוצגים בכלל הנספחים תאומים לקווי הבניין המפורטים בדרפט.
7. למגדלי המגורים ישמר קו בניין של - 3 מ' מכל כיוון לרחבות עמינדב, יגאל אלון ויצחק שדה .
8. השלמת בחינת מרחק בין שני מגדלי המגורים, ובחינת שינוי הגובה המוצע של מגדלי המגורים מ- 35 קומות ל-40 קומות .
9. קביעת מרחק מנמלי בין שני מגדלי המגורים .

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-25' מיום 25/06/2025 תיאור הדיון :

**איסרא חיג'אזי :** אנחנו שמיחים להביא לדיון להמלצה להפקדה למחוז תוכנית שפורצת את הוראות תכנית המתאר 5000. מיקום ייחודי שדורש התייחסות מיוחדת ובינוי שונה. האדריכלים יציגו את כל ההיבטים התכנוניים של היוזמה שממוקמת בקרבת תחנת המטרו על יצחק שדה. הרצועה התכנונית של יצחק שדה, עמינדב, יגאל אלון ובמזרח משה דיין היא בייעוד מגורים אך בפועל היא מאוד צמודה לאזור תעסוקה ביצרון לבנייה אינטנסיבית ובמיוחד הקו הכחול של היוזמה שהוא יושב מול תכנית הסינרמה. תוכנית מרחב אלון שקיבלה תוקף השנה, ועוד תוכניות שמקודמות צפונית אליה שיוצרות מרחב מעורב שימושים של מסחר תעסוקה ומגורים.

**יוני גרוסווסר :** מציג את התוכנית במצגת. פינה של עמינדב יצחק שדה וגאל אלון.

**רוני קינסברונר:** הפרויקט הזה בניגוד לפרויקטים האחרים של התחדשות עירונית הפרויקט מציג רווחיות כלכלית נאה. על הפרויקט אמור לחול על מס המטר

**ראובן לדיאנסקי:** כמה ריווחי

**רוני קינסברונר:** כרגע הוא מצביע על כ-25% לפני תשלום היטל השבחה שיכול להיות היטל השבחה קצת גבוה כי זה אזור המטר. יכול להיות 72%.

**ראובן לדיאנסקי:** כמה דירות יוצאות וכמה נכנסות פה.

**ליאור שפירא:** 92 נכנסות ו2301 יוצאות.

**רוני קינסברונר:** על המרכיב של התעסוקה מן הסתם יחול פה היטל השבחה של 72%. הפרויקט מבחינה כלכלית עובד מצוין. 25% של הרווח אמור לכסות גם את ה-72% השבחה.

**אודי כרמלי:** לא ברור איך או רואים או בלי.

**רוני קינסברונר:** בפרויקטים שבהם היטל השבחה הוא 50% אנחנו מחפשים רווח יזמי של 20%, כי הנחת העבודה היא להוציא מצבים חריגים, היטל השבחה מסתכם עד 5%. 20% לפני היטל השבחה ו 15% לאחר היטל השבחה.

**ראובן לדיאנסקי:** 15% אומר שהפרויקט רווחי אחרי היטל השבחה? ו 20% הוא רווחי. למה אנחנו צריכים לאשר פרויקט כזה רווחי? אי אפשר קצת להיות פחות.

**אודי כרמלי:** אתה אומר שזה אקוויולנטי 20% ב 50% שמגיע ל-15%.

**מיטל להבי:** יש פה מס מטר?

**אודי כרמלי:** פרויקט שאנחנו רוצים לקבל עליו ודאות רווחית, זהו דבר שהיום הוא X מחר Y. אנחנו מבקשים לראות מתחם של סבירות על כלכלית ושהמספרים מתלכדים למשהו שהוא רווחי ויש עוד הרבה מאוד פרמטרים אחרים. אנחנו משתדלים במיוחד שראינו שקרה למשק בשנה האחרונה. פרויקטים שנחנקו על 10% לפני שנתיים היום מציגים רווחיות כמעט שלילית. לכן אנחנו מבקשים לראות שיש רווח מספיק גם אם לא יהיו תנודות בכלכלת המשק. פרויקט מציג רווחיות של 20% לפני השבחה שמפעילים עליו את ההשבחה הרגילה 50% הוא מציג רווחיות בנקאית של 15% זו המשמעות של 50% כלומר 5% רווח. מה שנאמר בפרויקט הזה שהרווחיות לפני השבחה היא של 25% הרווחיות האקוויולנטית של 72% השבחה בגלל שזה מטר גם מגיע בערך ל-15%. כלומר שאנחנו נמצאים במקדם רווח סביר. אני מזכיר שאנחנו רוצים פרויקט רווחי ולא פרויקט עם תת רווחיות, במקרה הזה הרווחיות סבירה.

**רוני קינסברונר:** הרווח של הפרויקט בדוחות שלנו מצביע על 25% רווח לפני תשלום היטל השבחה כאשר היטל השבחה הוא 72%. לכן אנחנו נמצאים ברווח סביר של 18% 19%.

**ליאור שפירא:** אז איך ברובינשטיין הכדאיות עמדה על 13%? יש פערים עצומים.

**רוני קינסברונר:** המידה שלנו היא מתקשרת עם אמות המידה של הבנקים. הרווח הסביר הוא 15% ולאחר תשלום היטל השבחה 15% מהעלויות. תקן 21 גם נוקב במספר דומה 14% 15% זו המטרה שאנחנו שואפים אליה.

**ליאור שפירא:** 72% במקרה הזה של המטר הוא ודאי? או יש גם אופציה שהם ישלמו פחות?

**אודי כרמלי:** הוא לא ודאי כרגע, זה יובא להחלטת מועצה וההמלצה שלנו שכל האזור של המעי"ר

יהיה עם 72%. ההמלצת הצוות המקצועי נדרשת בעקבות אישור תמ"א 70 תוך תשעים ימים אנחנו

מקווים להארכה, לקבל החלטה במועצת העיר לגבי אחוזי ההשבחה שאנחנו רוצים לראות ברחבי העיר. האינטרס הוא של המדינה.

**מיטל להבי:** אנחנו לא יכולים להחליט פחות?

**אודי כרמלי:** אנחנו יכולים להחליט פחות אבל צריכים לשמור על האינטרס של המדינה.

**מיטל להבי:** מדוע אנחנו חותרים לתוספות שיכבידו על תושבים?

**אודי כרמלי:** אנחנו ממליצים בצורה מובהקת וזה יובא אליכם ובסוף החלטה של מועצה וגם ועדת כספים לפני כן, ההמלצה שלנו שכל מתחמי ההתחדשות העירונית המובהקים באזורים שסובבים את המעי"ר לא במה שנקרא על התחנות יישארו כמו שהם 50%, זה ההמלצה הגורפת שלנו לכלל העיר. באזורי המעי"ר באזורים שבהם אנחנו צופים עליית רח"ק משמעותית מאוד ב5500 משמעותית מ1 ל5, אנחנו נמליץ על 72%. יש לזכור שהאינטרס הוא אינטרס כלל ארצי. זה אינטרס של המדינה.

**מיטל להבי:** מדוע עשינו את 5500 מהר.

**אודי כרמלי:** נכון הסיכום שלנו עם המדינה היה שיכלול בתוכו את תמא 70. לא יהיה תמ"א 70 ברגע

ש5500 תאושר. השאלה כאן לגבי המיסוי במקומות שבהם המיסוי הזה לדעתנו תהיה אבן נגף

להתחדשות עירונית אנחנו ממליצים לא להגיע למקומות האלה, נצטרך לדעת להסביר את זאת למדינה.

כדי לדעת להסביר את זה אנחנו צריכים להראות איך אנחנו כן נותנים 72% ולהראות את ההיתכנות. זו

הדוגמה מדוע פרויקט שיושב על תחנה לא יכולים שלא לבקש 72% ולכן הרווחיות יש כאן מעשה שקול.

**ראובן לדיאנסקי:** נאמרו שיש רווח של 18% או 13% שזה יותר סיכון לפרויקט. אני יודע כאשר פרויקט

הוא על תחנת רק"ל המשמעות היא גם כלכלית מאחר והרבה אנשים ירצו לגור שם. לכן מדוע אם אנחנו

יודעים ש-15% הכלכלי למה אנחנו צריכים לאשר 18% אם אנחנו יודעים שיש פרויקט של 13% 15% אף

יזם לא יבטל את הפרויקט ב-15% למה לתת עוד רווחיות.

**אלחנן זבולון:** אני בעד פרויקטים ריווחיים אבל ככל ואפשר להרים את המטלה הציבורית גם אם לקחנו

להם שטח חום גדול. אפשר גם לקחת שטחים מובנים וכך מייצרים גם ודאות של ביצוע ורווח מקסימלי

עירוני וזה יותר טוב. תנו תועלת ציבורית יותר גדולה.

**ליאור שפירא:** מה קורה אם מיטל במסגרת המועצה תצליח לשכנע אותנו לא לעשות את ה-70% ולעשות 50% כי בפרויקט הזה ייצר רווח עצום שכמעט 30%. למה אנחנו בכלל דנים לפני שהמועצה קיבלה את עמדתכם שזה 70%.

**מיטל להבי:** ממתי מחשבים רווח יזמי בלי לקחת בחשבון את היטל השבחה.

**הראלה אברהם אוזן:** השאלה היא מתי מתכננים לפי רווח יזמי?

**מיטל להבי:** להבנתי אנחנו לא אמורים לדבר כלכלי אלא תכנוני.

**אודי כרמלי:** לגבי רווח כלכלי חלק מהמנדט שלכם צריכים גם לראות שהפרויקטים הם כסף

ציבורי. השיקול המרכזי שהוועדה הזאת מנחה תפקיד זה קודם כול השיקול התכנוני האורבני זה מה

אנחנו עושים מה אנחנו מקבלים ומה התוצרת שהעיר מקבלת.

לגבי הערה של אם הפרויקט הוא על המילימטר לרווחיות של 15% או 15.5% הדבר מאוד קשה. עקרונית

בבדיקות הכלכליות אני ראיית לפרויקט אחד ארבעה דוחות אפס שונים. תפקידו של רוני להגיד האם

הפרויקט הזה סביר לקדם אותו כי למטה ואם למעלה.

**ראובן לדיאנסקי:** הוא יועץ הוועדה בסופו של דבר מדובר על 20% יותר.

**דייבי דישטניק:** בכמה בכסף הדבר מתבטא.

**ראובן לדיאנסקי:** בואו ניתן תמורה ציבורית נוספת גן ילדים וכן הלאה.

**ליאור שפירא:** בברקאי ראינו שהתמורות גבוהות ופנינו לזים וקבלנו עוד דירות דב"י.

**אודי כרמלי:** במקרים האלה שבהם הרווחיות הייתה 30% 40% לכן לבוא עכשיו לפרויקט ולהגיד לא 19%

זה לא טוב 15% כן טוב. אנחנו צריכים לשמור כאן על דרגת הסבירות זהו פרויקט במע"ר עם תעסוקה עם

מגורים התחדשות עירונית מייצר כאן תנופה אני לא הייתי ממחר לחתוך פרויקטים עכשיו על שוליים

כאלה.

**ראובן לדיאנסקי:** בואו תתנו עוד משהו לציבור.

**אורלי אראל:** פרויקטים של 13% לא מגיעים לוועדה. היזם משך את התוכנית. בסופו של דבר זה כסף.

**דייבי דישטניק:** מה הסכום הכספי מה ההבדל בין 15% ל-19%.

**רוני קינגסברונר:** לגבי תוספת המטלות הציבוריות אני מציע כיועץ לא לנסוע בנתיב הזה. קיבלנו את כל

התועלות וההקצאות שנדרשות. העניין של ההקצאות זה נספח פרוגרמטי מטלות הציבוריות הן גם

מחושבות מתוך איזשהו נוסחה מוכרת. כדי שנישאר שקופים יש להמשיך בשיטה גם אם יש רווח עודף כי

זה גם יכול לפעול גם הפוך.

**ליאור שפירא:** רק תגיד לנו כמה זה שווה בכסף?

**אלי גבאי:** אנחנו היזמים של הפרויקט. אנחנו מקדמים את הפרויקט הזה כמעט עשר שנים עברנו את כל

התהליכים האפשריים עד שהחליטו, שרוצים הפקעה מעל 50% כדי לעשות פה בית ספר. לפרוץ את הרח"ק

וזרמנו עם העירייה. בשנתיים האחרונות יש שינוי למשל ברובע 4 כמה פרויקטים שהיו רווחיים והיום הם

מפסידים כסף. אנשים עם היתרים רוצים למכור ומפסידים. יהודה מכבי 13 הפרויקט התחיל עם 15%

רווח והיום הרווח 10% כי יש מי תהום ועלויות הבנייה עלו ב-30% והמכירות ירדו 50,000 ₪ למטר.

בודנהיימר פינת פנקס יש לנו הצעות לדירות 50,000 ₪ למטר. מה אני אסביר לזה שקנה ב-75,000 ₪ למי

עלויות הביצוע השתנו בדוח ב-30%.

**ליאור שפירא:** יש לך דירות שהם על המדף כמעט שנה שנה ולא הצלחת למכור? ואותם אתה מוכר

ב-50,000 ₪ למטר.

**אלי גבאי:** ב-55,000 ₪ תלוי בגודל תלוי בדו"ח אפס ותקן 21

**ליאור שפירא:** מה עלות הפרויקט?

**אלי גבאי:** עלות ביצוע של 580 מיליון שקל עלויות 14% רווח לעלות אתה כופ את ה-14% על 580 זה מה

שאנחנו מרוויחים זהו. בסוף זו תוכנית טובה והדיירים מחקים כל כך הרבה זמן. הפער לא משמעותי.

**רוני קינגסברונר:** הפערים בשורה העליונה בין התחשיבים של שלומי לבין התחשיבים של קבוצת גבאי הם

לא גדולים. היזמים מפרגנים לעירייה, היטל השבחה גבוה ממה שהם מתכוונים לשלם זה בשלב יותר

מאוחר. בתחשיב בתחשיב אין פערים גדולים בין שווי למטר כלומר, בפרמטרים המרכזיים עלויות הבנייה

שווי מכירה אפילו עלויות המימון. אין פערים גדולים ומשמעותיים.

**ליאור שפירא:** לו היינו נותנים לך את הפרויקט הזה ב-13% רווח קנייני היית עושה אותו?

**אלי גבאי:** יש הרבה פרמטים שיש לקחת בחשבון, התשובה לא הייתי מקדם תוכנית היום ב-13%.

**ליאור שפירא:** אנחנו רוצים לשמוע גם דעה אחרת.

**אלי גבאי:** אם נאשר את התוכנית ונוציא היתר והוא יהיה ל-13% נוציא את הפרויקט לפועל אבל אם הוא

יהיה ברווחיות לא סבירה אם אתם תחליטו להפחית וגם המכפיל פה לא גבוה לא בשטחים לא במטרים.

**ליאור שפירא:** הגענו 40 מיליון

**רוני קינגסברונר:** לא משהו מחייב סך כל העלויות הם בעצם חמישים אחוז מתוך עלויות הבנייה הישירה.

בבקשה עוד פעם תפטר. אותו. זה הפחד פחד ואני יודע אני רוצה להגיד ככה קודם כל אני חושב שאנחנו

צריכים או בוא נגיד ככה, האיתנות של ה היא במשק הישראלי לאורך שנים, גם בהיבטים של נדל"ן היא

מוכחת זה שיש שנתיים, קשות בזה שיש לנו מלחמה והיום אנשים לא ששים כנראה לממש ולרכוש

ולהיכנס להרפתקאות כלכליות זה גם נכון וזה גם נכון שהעלויות השונות שכר עבודה

**ראובן לדיאנסקי:** עלויות בנייה הכול עלה אבל אנחנו מסתכלים על עיר שהיא חזקה ומדינה שמבחינה

כלכלית היא חזקה. זה לא פרויקט שהולך להתממש בשנה הקרובה. כל יזם יסתכל ומחרתיים הוא יגיד

פרצו פה ה-13%. המקום סופר לוקיישן עם איכויות מאוד משמעותיות בזכות מערכת ההסעה ההמונים.

לכן עם כל הרצון ין ואני לא עכשיו נתלה בעובדה שהוא אמר שגם אם 13% הוא היה יוצא לדרך. אנחנו צריכים לחשוב איך מוצאים פרויקט שהיזם מרוויח והציבור לא מפסיד כי חלוקת המתנה כאן לא סבירה. אם אפשר לפתור את זה על ידי זה שנותנים לנו את דב"י או שטחי ציבור נוספים גני ילדים וכד', בתוך הפרויקט הזה או להוריד את הרווחיות בסופו של דבר זהו הרווח הציבורי ולזה אוכל להסכים ולעשות את השינויים.

**מיטל להבי:** ביקשתי מרוני את התכנית הכלכלית.

**דייבי דיטשניק:** יש לזכור שאנחנו מאשרים ב%13 אנחנו לוקחים בחשבון שזה ירד ל%9 ועדיין כדאי להם.

**ליאור שפירא:** אנחנו צריכים לשפר את ה13 ולא להקטין את הצ'אנס זה המסקנה. אנחנו צריכים לשאוף שכן יהיה ביטחון לקבלנים והפרויקטים ייצאו ברמה גבוהה בעיר.

**מיטל להבי:** אף אחד לא עומד להפסיד בנדל"ן המדינה תתאושש ויהיה הרבה רווח בנדל"ן.

**אודי כרמלי:** לוקח הרבה שנים שהיזם משקיע בתוכנית בהם מניות חברות הנדל"ן עלו ואחכ ירדו.

**דייבי דיטשניק:** המניות עשו הרבה יותר טוב ממחירי הנדל"ן.

**מיטל להבי:** יוני דיבר על הפקעה אתם דיברתם על זיקת הנאה. איפה זיקת הנאה איפה השצ"פים מה אנחנו באמת מקבלים בזיקת הנאה מה אנחנו מקבלים כשצ"פים שלא קוראים להם שצ"פים. המילה שכתובה בתחילת הצגת הפרויקט זו הקצאה לא כתוב הפקעה.

אני רוצה לציין שכל פעם אנחנו שוברים את 5000 אנחנו נותנים 35 קומות במקום 8. כמו כן אבקש לקבל תמונת מצב לגבי הקצאה לדרכים לצורך הרחבת מדרכות לאורך רחוב עמינדב. ביקשתי שלסוירים תזמין את כולם. באותה שאלה איפה נמצאים מסמכי שיתוף הציבור, חו"ד שכתבו חברות היועצים שקיבלו כסף.

תחבורה וחניה מדוע צריך תלת מימד. עדיין לא אישרנו את 5500 שרק שם יש תלת מימד. להזכירכם ביצחק אלחנן נתנו לזים רשות לבנות מתחת לרחוב התבור ומתחת לרחוב יצחק אלחנן חניון בלי שהיה רישום תלת מימד מה שנבנה מתחת לכביש זה שלנו. מדוע צריך את המשפט רישום תלת מימד על רחוב ועל דרך במיוחד כשזה עדיין לא אושר ב5500. אבקש הסבר עד ההפקעה. חניה כבר סוכם שיהיה 0.8 לכל הדירות לא להחריג. נושא פריקה וטעינה איפה היא מתקיימת? איפה וכמה חניות לנכים. מה עושים בתת הקרקע אם עושים חניונים אני מבקשת שבמסגרת החניונים תהיה הכשרה של החניון כמקלט עם אוורור ומיזוג ווי-פיי וכל מה שצריך כדי שחניון יוכל להיות מקלט. אני רוצה לוודא שתוכנית העיצוב מגיעה לוועדה לאישור. תציגו לנו את קווי הבניין.

**אורלי אראל:** תקן החניה בתכנית יש טעות בדרפט הוא 1 ל0.8 בהתאם להחלטת הוועדה.

לגבי ההפקעה - הפקעה אומרת שהעירייה מכניסה את היד לכיס ומשלמת פיצויי הפקעה, כשאת עושה הקצאה זה מסגרת איחוד וחלוקה. כולם מקבלים את הזכויות שלהם והעירייה לא משלמת פיצויי הפקעה בסדר, זה הכול הקצאה העירייה מקבלת קרקע כקרקע. זהו שצ"פ וגם השטח החום ציבורי.

**איסרא חיג'אזי:** מציגה שקף - מה שמופיע במצב המאושר - ייעוד קרקע של מגורים עם דרך שהיא בתחום הקו הכחול. המצב המוצע מציג את תא שטח 400 שזה שצ"פ גינה לטובת הציבור בשטח של 1.7 דונם ושטח של דונם 800 למבני ציבור ביחד 3.5 דונם הקצאה בקרקע לטובת הדיירים של הפרויקט שיחזרו לגור פה וטובת הדיירים הנוספים. זוהי התחדשות עירונית עם מכפיל 2.5 של יחידות דיור נכנסים 92 יח"ד יוצאים 230 יח"ד. תקן חניה 0.8 לכל יח"ד למרות שאנחנו על מטרו.

יש את הזיקה הנאה בין המגרשים שמאפשרים בתת הקרקע, וזיקת השימוש ברמפה הכניסה של הפרויקט לתוך החניון גם למבני הציבור. אגף נכסים מבקשים גם לאפשר בעתיד. יש זיקת מעבר בין גבול מגרש 400 1011 ו1021.

**מיטל להבי:** השרטוט לא ברור

**איסרא חיג'אזי:** מה שרשום בהוראות התוכנית שזה לא יפחת מ600 מטר, שטח נוסף ל שלוש וחצי דונם שהציבור מקבל.

**אורלי אראל:** זיקת הנאה זה השטח שבין קירות המבנים עצמם לבין השטח הציבורי. בדרי"כ יש גדר שמפרידה כאן לא תהיה גדר. זו תהיה זיקת הנאה שמצטרפת למדרכה אולם השטח פרטי וכדי שהתושבים לא יכלו יצטרכו לממן העירייה תתחזק אותו.

**מיטל להבי:** כלומר 3500 מ' יהיו רשומים ע"ש העירייה על הקרקע וכולל הבנייה ועוד כ600 מטר שהם מעברים, יהיו בזיקת הנאה שיתחזקו על ידי העירייה. האם אנחנו בונים גם בתת הקרקע של המבנה הציבורי?

**אורלי אראל:** התוכנית מאפשרת היא נותנת זכויות שיבואו וירצו לקבוע מה יהיה השימוש בשטח הציבורי נחזור לוועדה המקומית.

**איסרא חיג'אזי:** לגבי שיתוף הציבורי - התחלנו עם סקר חברתי בשיתוף עם היחידה לתכנון אסטרטגי לפני קידום התכנון, בהמשך הקידום הגענו גם לתת-ועדה לשיתוף הציבור שהמלצנו על מתווה לשיתוף הציבור. כבר היינו במפגש שיתוף ציבור מדווח עליו בדרפט של הדיון, כמות המשתתפים הנציגות מהעירייה שהציגה את התכנון המוצע את הבינוי ושמענו את הציבור וקיבלו מענה לשאלות שלהם.

**מיטל להבי:** לאור המאמץ הגדול ושיתוף הציבור שנעשה איפה רואים את המסמכים?

**אודי כרמלי:** אפשר להעביר לך את סיכומי כל סיכומי הפגישות של שיתוף הציבור.

**איסרא חיג'אזי:** הוסבר לתושבים שזה סמכות מחוזית ומה ההליכים העתידיים ואנחנו גם ממליצים על המשך ליווי חברתי והצגת השינוי: הקצאות לדרכים - הרישום התלת מימד.

לגבי הדרכים שהם מקיפים את הפרויקט מה שצבוע באדום במצב המוצע זו ההרחבה לזכות הדרך וזה לטובת הרחבת המדרכות.

**יואב זילברדיק:** זו שינוי לדרך לטובת הרחבת המדרכות.

**איסרא חיג'אזי:** פעם היינו מסמנים זאת בסימן זיקת ההנאה לצורך הרחבה והיום אנחנו על ידי רישום תלת ממדי יכולים לקבל את זה כהפקעה לדרך ומתחת לשטח הזה אנחנו מאפשרים את המשך קיום הפרויקט עם המרתפים והחיבורים שנדרשים.

**אודי כרמלי:** נושא של רישום תלת ממדי הוא יחסית תקנות חדשות בסמכות מחוזית למרות שביקשנו לא קיבלנו את זה לסמכותנו. אנחנו מבקשים את זה עכשיו ב5500 שיהיה בסמכותנו זה פותר כאן הרבה מאוד בעיות. כי כך לא צריך לעשות זיקת הנאה אלא דרך בשכבה העליונה בבעלות עירייה, להפקעה לדרך. בשכבה תחתונה את כן מאפשרת שימוש של הפרטי של היזמים ואז מקבל סוג של סנדוויץ'. בניגוד למה שבו אנחנו עושים בזיקת הנאה ואז השטח הוא בבעלות פרטית ועולות כל השאלות האלה מי מתחזק ומי לא כאן זה שטח אדום, דרך לכל דבר בבעלות עירייה.

**איסרא חיג'אזי:** לגבי הכניסה לרמפה: מיצחק שדהלא תתאפשר כניסות לרכב, במדיניות של רחוב יגאל אלון מאפשרים כמה שיותר מסחר ומדרכות המשכיות ולא תתאפשר כניסה, הכניסה לרכב תהיה מעמינדב. הרמפה תהיה בתחום הבינוי.

הירידה מהמדרכה תהיה אחרי קווי הבניין בתחום הבינוי. זאת אומרת שהבינוי יכיל את כל הרמפה.

**מיטל להבי:** כמה חנייה ציבורית יש לפחות לאופניים.

**איסרא חיג'אזי:** נספח התנועה מתואם עם היחידה לבנייה בת-קיימא שהיא גם מחמירה בתקן חניית האופניים וגם היא תואמת את תקן החניה.

**אורלי אראל:** מרבית הפרויקט זה פרויקט מגורים פרטי לחלוטין ולכן זה לא פרויקט תעסוקה שאת אומרת תקצו במרתף שלכם מקומות חניה לאופניים.

**מיטל להבי:** בעזריאלי לקחו את השטח העילי קומת הקרקע והפוכו לבתי קפה. מאחר ואנחנו נמצאים ליד תחנת מטרו ויגיעו לא רק הדיירים בבניין הזה וכל פעם שמגיעים לתחנת רכבת יש את אותה מצוקה שכשמגיעים לתחנת רכבת מגיעים עם תחבורה מסויימת מונית, אוטובוס. האם יש פה מפרץ חניה להורדת נוסעים?

**אורלי אראל:** יש פה הפקעה הקצאה קרקע למעלה ממחצית המגרש לציבורי.

**מיטל להבי:** אבל את יודעת שנגיע בסוף לבקשות נוספות על בסיס הרווח היומי שלהן. אני מציעה הצעות נוספות של רווח.

**אורלי אראל:** איך מאה דיירים עכשיו יתחילו לנהל פרויקט לחניית אופניים ציבורית זה בית פרטי.

**מיטל להבי:** האם התביעה תאפשר לנו לתת חניה בחום?

**אורלי אראל:** חניה ברור.

**איסרא חיג'אזי:** לגבי הפריקה והטעינה זה ממוקם בקומת מינוס 1 מציגה את הסימון, פינוי האשפה גם ממוקם שם.

התכנית מציעה שתי קומות מסחריות ומעל זה קומות תעסוקה. אנחנו תואמים את הדרישות של תמא 70. ולנושא חניית האופניים היא גם קובעת את תקני חניה מוגברים. לגבי השימושים היא קובעת את 20% שימושים למסחר ותעסוקה.

**מיטל להבי:** בגלל חסימות של משאיות האם בדקתם שהרדיוס של הכניסה לחניון והגובה של החניה מאפשרים יציאה וכניסה של משאיות לחניון כך שטעות גיי וכוכב הצפון לא חוזרת על עצמה.

**איסרא חיג'אזי:** מוצג פה שלושה וחצי דונם לתכנון, מרבית השטח בקומת קרקע וברתף עליון הולך לרמפה שיוורדת ירידה עם אחוז לא מבוטל כך שיכולים לחיות עם זה בשלום. רואים שאין פה הרבה חניה בתוך המרתף הראשון אלא כולו לרמפות ולתפעול. לגבי הורדת נוסעים אז יש לנו עוגנים בחזית של שטח ציבור שמאפשר למקם פרצי הורדה והעלאה של הציבור. אם זה לאנשים עם מוגבלויות ולמגיעים למבני הציבור.

**מלי פולישוק:** בנווה שרת בדיווח שמענו שהמחוז הורידו המון שימושים לשטח הציבורי איך מבטיחים שפה אתם תוכלו לעשות מה שאתם מבינים ורוצים מבחינת שימושים בשטח החום? השאלה אם לא כדאי להגדיר זאת היום בצורה הכי רחבה.

**אורלי אראל:** זה מוגדר בצורה הכי רחבה.

**אודי כרמלי:** יש את תוכנית צ'. זה חוסר הבנה בסיסי של איך עיר נבנית ומקבלת החלטה.

**ראובן לדיאנסקי:** שיהיה ברור שתוכנית העיצוב תגיע לכאן לדיון.

**מיכל אורן:** אין יותר כותרת של תוכנית עיצוב יש כותרת של תוכנית בינוי פיתוח והיא תובא לאישור הוועדה.

**מיטל להבי:** מה בנוגע להוספת התועלות הציבוריות גני ילדים כפי שאלחנן הציע?

**אודי כרמלי:** את לא יכולה להכניס מנגנון כזה לתוך תוכנית עיצוב. אנחנו התעקשנו בצורה מאוד חזקה שלא יהיו כאן קומות מבונות אלא תהיה כאן הקצאה ציבורית ניכרת. יש כאן הקצאה של 50% של שטח פרטי והמשמעות היא שהאינטרס שלנו כעירייה לחתור כמה שיותר לשטח אדמה בבעלותנו ולא לקומות מבונות. קומה מבונה יש לה את היתרונות שלה יש לה את החסרונות שלה.

**מיטל להבי:** אם השמאות תוכיח שאפשר יותר

**אודי כרמלי:** אבל כבר שמעתם את היועץ. אם לא תחליטו על רווח של 72% אז בוא נגיש התנגדות לתוכנית או שאנחנו רוצים עכשיו להקפיא את כל התוכניות עד להחלטת המועצה. נגיש התנגדות ולבקש עוד זכות טוב, אנחנו עוברים להצבעה.

**ראובן לדיאנסקי:** אני מתנגד איך עקב רווחיות יתר, וכתוצאה ממנה שאנחנו לא נתנו מטלות נוספות ציבוריות לציבור.

**מיטל להבי:** יש פער בין תוכנית 5000 לבין 5500 שמכוחה אנחנו גוזרים זכויות והיא תוכנית לא מאושרת אני חושבת שעדיין היה אפשר לבקש מטלות ציבוריות במסגרת השטחים הבנויים בבניין עצמו ולכן את מתנגדת.

**אורנה ברביבאי:** לא משתתפת

**דייבי דישטניק:** אני תומך בפרויקט ואולי לחשוב להעלות את מ-13% כדי שיגיעו יותר יזמים.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, אלחנן זבולון

נגד: ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

נמנע: אורנה ברביבאי

### **בישיבתה מספר 0013-25' מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית כפי שהוצגה בדיון לאחר השלמת התנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. השלמה ותיאום סופי להערות טכניות מול אגף הכנסות מבניה לכתב שיפוי והסכמי התחייבות.
4. נדרש השלמת תיאום וניסוח בהוראות התכנית, כך שניסוח הוראות לרישום תלת ממדי למגרשים הסחירים לצורך הבטחת הרחבת זכות הדרך (לאורך יגאל אלון, יצחק שדה, ורחוב עמינדב) תאפשר חניה בתת הקרקע ולא תפגע ותגביל מימוש בניה.
5. נדרש לתאם את תשריט התכנית (תשריט מצב מוצע) ותשריט רישום תלת ממדי כך שיהיה התאמה בסימון השטח ובגודלו, יש לבחון מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים רחב רצועה וצורתה.
6. נדרש להבטיח שקווי הבניין המוצגים בכלל הנספחים תאומים לקווי הבניין המפורטים בדרפט.
7. למגדלי המגורים ישמר קו בניין של - 3 מ' מכל כיוון לרחבות עמינדב, יגאל אלון ויצחק שדה.
8. השלמת בחינת מרחק בין שני מגדלי המגורים, ובחינת שינוי הגובה המוצע של מגדלי המגורים מ- 35 קומות ל-40 קומות.
9. קביעת מרחק מנמלי בין שני מגדלי המגורים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון