

ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 26-0001

ג' שבט תשפ"ו 21/01/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דישטניק, ד"ר, אמיר בדראן, עו"ד, מיטל להבי

השתתפו ה"ה:	אלחנן זבולון חן אריאלי מיטל להבי ראובן לדיאנסקי, עו"ד אמיר בדראן, עו"ד דייבי דישטניק, ד"ר	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' יואב דוד, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד ענת הדני, עו"ד אורלי אראל אלי לוי אילנית לוזון שגב שירה קאשי דקלו פרדי בן צור, עו"ד לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	מהנדס העיר אדריכל העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגנית בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה מנהלת אגף הכנסות מבנייה סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מזכיר ועדת בניין עיר מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	ליאור שפירא, עו"ד חיים מאיר גורן מאיה נורי, עו"ד אורנה ברביבאי דודו לניאדו	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

פרוטוקול 26-0001 מתאריך 21-01-2026 אושר בישיבה מספר
26-0002 מיום 04-02-2026

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

פרוטוקול מספר 26-0001
ג' שבט תשפ"ו 21/01/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דישטניק, ד"ר, אמיר בדראן, עו"ד, מיטל להבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0025 מיום 07/01/2026
1.	1		רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/70 א'
2.	14		הקו האדום - השלמת הפקעות דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	18		מגרש 301 בתחום תכנית 4140 דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	20		שטחי ציבור תא/4504 דיון בהפקעה - דיון רגיל
5.	22		בהס מאיר שלו דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	31	507-1367101	תכנית לתוספת שימושים ברחוב איינשטיין דיון בהפקדה
7.	43		תכנית עיצוב בריכה אולימפית דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	52		מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	74		מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	93		מגרש 2203, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	114		מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
12.	129		מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
13.	143		תע"א/2/4444(3207) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	161		מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	174	507-1309186	לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
1 - 0001-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א'70

לדברט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקיין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22/12/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן: תא/5000 ו- תתל/א'70. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6902 חלקה: 117

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 18

תובעים: גלעדי ישראל, לשם חגי, שפירא מאירה, גלעדי דזירה ו- גלעדי ארנון.
בא כוח התובעים: עו"ד גיל וירניק

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תכנית 5000 – ₪ 2,460,000

תכנית תתל/א'70 – ₪ 25,680,000

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים רן וירניק):

אישור תכנית תא/5000 גורם לפגיעה בדירות התובעים כדלקמן:

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
1 - 0001-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א'

שינוי יעוד קומת הקרקע בבניין - התכנית קובעת כי קומת הקרקע בנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים. בשימוש המיטבי שווי זכויות הבניה לדירות בקומות העליונות פוחת (עקב הפיכתן לדירות מעל מסחר) ושווי הזכויות בקומת הקרקע (שמשתנה למסחר וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב) עולה.

אישור תכנית תת"ל/70'א' גורם לפגיעה בדירות התובעים כדלקמן:

חסימת הגישה ברכב לבנין - שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבניין, שכן, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה ברכב.

בנוסף לכך תגרם ירידת ערך משינוי מפלס הרכבת מתת קרקעית לעל קרקעית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70'א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה שנערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

חוות הדעת המשפטית והשמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חו"ד שמאית הוועדה גלית אציל: תכנית 5000

- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בניה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון. יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
1 - 0001-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א/70

תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.

נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת ערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), כדלקמן:

"עוד נציין כי גם הטענה שהועלתה בערר לראשונה, ולא בחוות הדעת, כי יש מקום למתן פיצוי בהתבסס על תכנית תא/5000 דינה על פני הדברים להידחות. המדובר בתכנית כוללת בלבד, על כך המשתמע מכך אשר נדרש הליך אישור של תכנית מכוחה." השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתוכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.

- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בענין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014 2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/5000.

- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין ובניין התובעים כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל/א/70

- רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנוין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.

- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.

- במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון אינו חורג מקריטריון הרעש המותר ואף נמוך ממנו.

- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.

- מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23 ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
1 - 0001-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א'

• תמ"א 4/א'23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א'23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א'23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.

• לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובעניינו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א'23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

• בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א', הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.

• התייחסות לחסימה – בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

• תחשיב ירידת הערך לתוכנית תת"ל 70 א', שהוצגה בחוות דעת התובעים, שגויה. במצב החדש התבסס שמאי התובעים על זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות. בתחשיב שווי הדירות במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-20 שנה. תחשיב זה שגוי מהסיבות הבאות:

- יש להביא בחשבון את שווי הדירות בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-20 שנה.
- אף אילו נלך לשיטת השמאי, יש להביא בחשבון ערך קרקע לדירות בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, יש להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף-שניר, יונתן הראל ושירה פרנקו ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי גלעדי ישראל, ת.ז. 04986006 ; לשם חגי, ת.ז. 756215 ; שפירא מאירה, ת.ז. 756214 ; גלעדי דזירה, ת.ז. 017408915 וגלעדי ארנון, ת.ז. 07961642, בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 117 גוש 6902, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 18 כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של התכניות:

תא/5000 – תכנית המתאר המקומית (כוללנית) תל אביב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016 (להלן: "תכנית 5000");

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
0001-226' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/70'א'

תת"ל 70א – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול").
(התכניות יכוננו יחדיו להלן: "התכניות").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק הוגשה על סך כולל של 28,140,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים של התכניות) והיא נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מר רן וירניק, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 25.11.2019, וכן חוות דעת פרטנית לנכס מיום 18.12.2019 (להלן: שמאי התובעים); שתי חוות הדעת של השמאי וירניק יכוננו יחדיו להלן "שומת התובעים" ובמקומות הרלוונטיים תכונה חוות הדעת הכללית בנפרד כ- "חו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב".

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאית הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 – הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדת התובעים (בחלופת הריסה ובנייה), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר, בעוד לטענת שמאי התובעים שווי הדירות בקומת הקרקע שמשתנה למסחר לגישתו וניתנת לבניה באופן שכולל חזית לרחוב עולה. בשל כך, אליבא שמאי התובעים, מוערכת הפגיעה בערך המקרקעין של התובעים בסך כולל של 2,460,000 ₪ (עמ' 5 לשומת התובעים).

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעים, על פי תשריט תכנית הקו הסגול, תעבור המסילה בסמיכות מצפון לחלקה ובכך תחסם הגישה ברכב למקרקעין דבר אשר לטענת התובעים יאיין אף היכולת להוסיף בנייה (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקים בניין חדש בזכויות בנייה מלאות שכן, לטענת התובעים לא ניתן לבצע עבודות בנייה הכוללות הריסה, בניה, שינוע והנפה של חומרי בניין בנכס נטול גישה ברכב (בעמ' 6 לשומת התובעים).

עוד לטענת התובעים, תכנית הקו הסגול שינתה את הוראות התכניות תמ"א 23/א ו-תמ"מ 5 – באופן שקו הרק"ל יהיה בתוואי עילי (להבדיל מתוואי תת-קרקעי), ובשל כך צפויים להיגרם מפגעים סביבתיים (המולת נוסעים, צפצופים, כריזות וכו') (שם, בעמ' 7).

בגין ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה למקרקעין בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 25,680,000 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכניות ועליהם קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מלאה.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב, מאופיינת בבנייני מגורים מתקופות שונות בבנייה רוויה של 3-5 קומות. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
0001-226 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א'

המצב התכנוני המלא, רא' שומת הוועדה המקומית).

במצב הקודם

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור דירות 1 בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בניה לקומה: 35%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור - 5 מ'; צדדי - 3 מ'; צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבניה, כמפורט בתקנון התכנית.

תמ"א 38 (על תיקונה כמפורט בחו"ד שמאית הוועדה המקומית) - התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. רשאי הוועדה המקומית להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחזק, בתנאים המפורטים בתכנית.

בהתאם לסעיף 23 בהוראות התכנית נקבע כי שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן - תת-קרקעי או עילי - ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 15.4.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מחוזית 5 (להלן: "תמ"מ 5"). תכנית זאת נועדה לקבוע תוואים לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התווית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, על פי תמ"א 23א'.

במצב החדש

תכנית 5000 (כהגדרתה לעיל), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכן הצבת תכנית 5000 כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזור, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית. בהתאם לתשריט אזורי יעוד בתכנית הנכס הנדון מסווג במתחם מס' 301 ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", "ציר מעורב". נזכיר כי לשיטת התובעים תכנית זו פגעה בשווי הנכסים.

תכנית הקו הסגול (כהגדרתה לעיל) - גם היא, כזכור, התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי.

תא/מק/4658 - "תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב - יפו" (להלן: "התכנית המשלימה") אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 7605 מיום 24.10.2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה, ככל שנגרמה, במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
0001-226 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א'

הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גלית אציל לדור לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות הדעת בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכניות על ערך המקרקעין וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורן של התכניות.

עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע: נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200; התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

לעניין זה רא' גם החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז תל-אביב) בערר תא/92005/0720 אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין מיכאלי").

עוד רא' את שנקבע בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה (מחוז ת"א) בעניינם של התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עררי תכנית השימור"; פורסם בנבו, 27/6/2023).

ראו גם את שנקבע בעת האחרונה בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (מחוז ת"א) בערר תא/9001/0720 מיכאל לאריש ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, 6.5.2025) החוזר על שני השלבים שעל הטוען לפגיעה לעבור וכן מדגיש כי רק אם הוכח השלב הראשון (שלב פגיעת המקרקעין על ידי התכנית) ניתן לעבור לשלב השני – הוכחת ירידת הערך.

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

וכן רא' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות.

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה את התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
1 - 226-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א'70

מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות לטענות התובעים.

יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000

כמוזכר לעיל, התובעים טוענים לפגיעה בגין אישורן של כל אחת משתי התכניות. את עצם קיומה של פגיעה בגין אישור תכנית 5000, מנסה שמאי התובעים לבסס על סמך השוואה בין מחירי דירות ברח' ארלוזורוב לבין מחירי דירות ברח' ז'בוטינסקי – כאשר לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית המיתאר) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים לפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וירידת ערכם של המקרקעין מהטעמים אשר יפורטו להלן.

החלטות שדוחות תביעות קודמות בגין תכנית 5000 בשל אופייה

טעם ראשון שלדעתנו מחייב את דחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 – כבר על הסף – נובע מאופייה של תכנית 5000 כתכנית אשר קובעת עקרונות וקווים מנחים לגיבוש וקידום תכניות מפורטות בתחומה, כאשר לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. בשל אופי זה של תכנית 5000 קבעו וועדות הערר במספר הזדמנויות כי אין בסיס לתביעת לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית 5000 נשוא התביעה.

בעניין זה ראו החלטה שהתקבלה ביום 8.8.2023, הדוחה ערר שהוגש בקשר לתביעת פיצויים מכוח ס' 197 בגין אישורה של תכנית תא/5000 - ערר תא/91010/0821 פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רא' גם ההחלטה בערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' (להלן: "עניין פרימור").

כן יפה לענייננו ההחלטה בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019), במסגרתה קבעה ועדת הערר לתכנון ובניה במחוז ת"א ביחס לתכנית

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
1 - 0001-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א'

תא/5000, כי אינה מקנה זכויות אלא קובעת מתווה ומסגרת כללית לאישור תכניות מפורטות בעתיד, לפיכך הקטנת שטח המגרש אינה פוגעת בהיקף הזכויות אותו ניתן יהיה להתיר בחלק הנותר על פי תכנית/5000, שכן היקף הזכויות על פיה טרם נקבע בתכנית מפורטת ואינו מוקנה מכוחה.

רא' בנוסף החלטת ועדת הערר בעניין מיכאלי (ס' 80-85).

בהקשר החלטות אלה נבקש להוסיף ולהבהיר כי לעמדתנו יש הכרח בדחיית תביעה המבוססת על אישור תכנית 5000 כבר על הסף – וזאת מהטעם כי בשלב התביעה ובטרם אישור תכנית מפורטת מכוח תכנית 5000, לא ניתן לקבוע כי מדובר בתכנית פוגעת, ובכלל זה לא ניתן לקבוע את שיעור הפגיעה, ככל שקיימת.

עמדה זו מבוססת על שילוב הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "התוספת השלישית") הקובעות כי השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תחושב רק לעת אישורה של תכנית מפורטת בכוחה של תכנית המתאר הכוללנית (ס' 4(א5) לתוספת השלישית), יחד עם ההלכה הפסוקה המחייבת כי בעת בחינת פגיעה מכוחה של תכנית ייבחנו גם האלמנטים המשביחים שבאותה תכנית אשר בגינה הוגשה תביעה (עניין חייט ועניין גדעון וכרמלה המצוטטים לעיל).

נסביר כי הוראת ס' 4(א5) לתוספת השלישית נובעת, בין היתר, מאופיין של תכניות מתאר כוללניות אשר קובעות עקרונות וכללים לעריכת תכניות מפורטות – ועל כן בשלב אישורן לא ניתן לאמוד באופן מדויק את ההשבחה הנובעת מהן ואף לא ניתן לגזור מהן הוראות תכנוניות קונקרטיות לגבי המקרקעין שונים שבתחומן.

פועל יוצא מכך הוא שבעת אישור תכנית 5000 וכל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה, לא ניתן לבחון את כלל הגורמים המשביחים את שווי המקרקעין הכלולים בתכנית; ומכלל זה לא ניתן לבחון את מלוא השפעת התכנית על המקרקעין בעת בחינתה של טענה לפגיעה הנובעת מתכנית 5000. לפיכך, בחינת תביעה לפגיעה בגין אישור תכנית 5000 לגופה, תסתור את ההלכה המחייבת את בחינת כלל התכנית על הגורמים המשביחים שבה; ומהותית עשויה להביא לתוצאה מעוותת, לנוכח הבחינה החד-מימדית של תכנית 5000 – קרי בראי הוראותיה הפוגעות לכאורה, בלבד.

בהקשר זה נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי (חיפה) בעתמ 27095-05-25 מ.ת.ב חברה למדידות והנדסה בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (נבו, 5.9.2025) (סעיפים 77-78).

מטעם ראשון זה – יש לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 5000 כבר על הסף.

דחיית טענות התובעים לשיעור הפגיעה בגין אישורה של תכנית 5000 וכישלון התובעים בהוכחת ירידת ערך

יוזכר כי לטענת שמאי התובעים, המחירים ברח' ארלוזורוב (היינו בסביבת הנכסים) עולים בקצב איטי יותר מאלה שברח' ז'בוטינסקי (אשר בחלקו איננו "ציר מעורב" כפי שמוגדרת סביבת הנכס ע"פ תכנית 5000) – וזאת בהשפעת התכניות.

לדעתנו, בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובע כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל). שנית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית, הן ברח' ארלוזורוב והן ברח' ז'בוטינסקי (ס' 13 לחוו"ד שמאית הוועדה המקומית), הטענה לעליית מחירים "איטית" או "מתונה" לכאורה ברח' ארלוזורוב שגויה מן הפן העובדתי; ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט. שלישית – וזה העיקר – הלכה למעשה אין כל מחלוקת כי ברח' ארלוזורוב חלה עליית מחירים בשנים בהן אושרו התכניות ובמועדים הקובעים (רא' טבלת "תוצאות הסקר" בעמ' 12 לחוו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) – ולפיכך, למעשה אין כל מחלוקת כי לא חלה ירידת ערך הנכסים.

בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה – דין התביעה להידחות על הסף.

טעם נוסף לדחיית התביעה בגין אישורה של תכנית 5000 נובע מהעובדה כי התובעים כשלו בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם – קרי קיומה של הוראה בתכנית 5000 אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ודוק! בהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגויה טענת התובעים כי תכנית 5000 קובעת

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
0001-226 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/70א'

שבקומת הקרקע בציר מעורב תהיה ל"מסחר בלבד". בפועל, וכפי המוכח בסעיף 14.1.16 לחו"ד שמאית הוועדה המקומית, תכנית 5000 קובעת הוראה שונה – ולפיה לא יותר שימוש למגורים. הא ותו לא.

בהמשך ישיר לכך, הרי שגם התפישה – לפיה מגורים מעל "מסחר" פוגעת בערך הדירות בקומות העליונות – אינה מקובלת כלל וכלל מן הפן השמאי, וזאת לאור עמדתה המקצועית של שמאית הוועדה המקומית (עמ' 38-40) – כי עירוב שימושים דווקא משפר את איכות המגורים (ובהתאם את ערך המקרקעין) – וזאת בפרט בעיר דוגמת תל אביב. על כן ולא בכדי, מצביעה שמאית הוועדה המקומית (בס' 14.1.24) על כך שהשומות המכריעות עליהן ביקש שמאי התובעים להתבסס (בעמ' 18 לחו"ד וירניק לרח' ארלוזורוב) ניתנו בערים אחרות ולא בתל אביב עצמה.

זאת ועוד, ובדומה, גם ניסיון שמאי התובעים להתבסס על מחקר דלפי משנת 2002 אינו מביא להרמת נטל ההוכחה המוטל על התובעים לשם הוכחת קיומה של פגיעה. רא' לעניין זה ערר (ת"א) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת. רא' גם ערר ת"א/95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

בנוסף ועל בסיס הנימוקים המפורטים לעיל ובחו"ד שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.1.25) – יש לדחות את ניסיון התובעים לבסס את שיעור הפגיעה על מחקר דלפי – הן לאור כלליות והיעדר נפקותו הקונקרטית למקרקעין והן לאור העובדה כי מדובר במחקר בן 15 שנים (!); וזאת אף בשים לב לעובדה כי על פי תפישות תכנון עדכניות, לעירוב שימושים יתרונות רבים, המשפיעים באופן טבעי על שווי המקרקעין בסביבה המאופיינת בערוב שימושים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לדעתנו טעם נוסף המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לשיעור הפגיעה הנטען על ידם, בגין אישור תכנית 5000 – וזאת לאור ממצאי שמאית הוועדה המקומית אשר בחנה עסקאות השוואה ברח' ארלוזורוב, וגם בהשוואתן אל עסקאות שבוצעו ברח' ז'בוטינסקי (בהתאם לשיטת העבודה של שמאי התובעים, אך בשונה ממנו אשר לא בחן עסקאות השוואה) – לפיהם לא נצפתה על ידה ירידה בשווי העסקאות ברח' ארלוזורוב לפני ואחרי אישור תכנית 5000, ואף לא נצפתה עליית מחירים "מתונה יותר" ברח' ארלוזורוב ובהשוואה לעליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי.

טעם אחרון המחייב את דחיית טענות התובעים בקשר לפגיעה הנטענת על ידם בגין אישורה של תכנית 5000 הוא בבסיסה של שומת התובעים על זכויות לא מוקנות ובלתי ודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפופה לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לפיכך, לעמדתנו, שומת התובעים לוקה בפגם שורשי ומהותי ועל כן דינה להידחות מכל וכל. רא' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; ערר 9006/0618 איל פרוסט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "עניין פרוסטי").

למותר לציין כי פסיקה ענפה של בתי המשפט בה נקבע חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017).

עוד לעניין זה רא' את שנקבע בהחלטה בעררי תכנית השימור (ס' 93,90,83,80,76,74):

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
126-0001 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א'

והוראותיה).

ראו גם החלטה שהתקבלה ביום 6.3.2025, במסגרת פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א מפי כב' השופט גלעד הס בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' בלו מרבב בע"מ ואח' (להלן: "עניין בלו מרבב"), בה יישם שוב בית המשפט את ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל, על נסיבות המקרה שם, תוך שהוא קובע כי בעת אומדן שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את עליית השווי הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38; ורא' החלקים הרלוונטים מתוך פסה"ד בס' 113,109,108,103,100,99,93,92.

הנה כי כן, בשומת התובעים נפל פגם כאשר שומת התובעים ובהתאם הפגיעה הנובעת בגין אישורן של שתי התכניות (תכנית 5000 ותכנית הקו הסגול) – מבוססים על מערך זכויות ערטילאי-מותנה הכלול בתמ"א 38. לעמדתנו, התבססות על זכויות מותנות בעת קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכניות – ובהתאמה כשלו בהוכחת ירידת ערך.

לאור האמור, את עצם קיומה של פגיעה בגין התכניות (ואת שיעורה ככל שהייתה מוכחת עצם הפגיעה) יש לבחון בהתאם לתכניות תקפות וזכויות בניה מאושרות ומוקנות.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

נזכיר בקצרה כי התובעים טוענים לנזק של ירידת ערך בגין חסימת הגישה ברכב לבניין, שלכאורה הופך לטענת התובעים לבניין "כלוא" (עמ' 6 לשומת התובעים); וכן, טוענים העוררים לנזק של ירידת ערך בגין מפגעים סביבתיים (מוכחש מכל וכל) אשר נגרם עקב אישורה של תכנית הקו הסגול, שלטענתם נובעים משינוי לכאורה של תוואי הרק"ל במסגרת תכנית התת"ל לעומת המצב התכנוני הקודם (שם, בעמ' 7).

לדעתנו יש לדחות את טענות התובעים ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

מפגעים סביבתיים

הטענה למפגעים סביבתיים (שטבעם וטיבם לא הובהר במסמכי התביעה) כלל לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית כלשהי, המבססת את הטענה לקיומם של מפגעים סביבתיים עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. משכך, הרי שהלכה למעשה לא הובאו ראיות המבססות את התביעה לפי ראש נזק זה – ועל כן יש לדחות את התביעה מכל וכל.

בנוסף, וכפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.2.9) בפועל תכנית הקו הסגול לא שינתה את המצב התכנוני בכל הקשור לתוואי הרק"ל ברח' ארלוזורוב - שכן במצב התכנוני הקודם, קרי תמ"א 4/א/23, שונו הוראות תמ"א 23 ותמ"מ 5 שלפניה ונקבע כי תוואי הרק"ל, עילי או תת קרקעי, ייקבע בתכנון מפורט. לפיכך, תכנית הקו הסגול אינה אלא יישום של המצב התכנוני הקודם ולא שינוי שלו. גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

נפנה גם לעמדת הות"ל כפי שהובאה בפני שר הפנים במסגרת בחינת בקשת ארכה להגשת תביעה לפי ס' 197 לחוק ברח' ארלוזורוב 22, גם היא בגין אישור תכנית הקו הסגול:

על כן, גם מטעם זה יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין מטרדים סביבתיים.

ממילא, וכפי שיפורט בהמשך – הלכה למעשה – תכנית הקו הסגול לא תגרום למפגעים סביבתיים. נהפוך הוא, התכנית תוביל להפחתת מפלס הרעש ורמות זיהום האוויר ברח' ארלוזורוב.

חסימת הגישה ברכב ("מגרש כלוא")

כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.2.11), יש לדחות את הטענה לאובדן אפשרות בנייה בשל חסימת הגישה ברכב למקרקעין הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תכנית הקו הסגול, הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). לפיכך, יש לדחות מכל וכל את השימוש המיטבי שנבחר על ידי שמאי התובעים – הריסת המבנה הקיים וניצול לכאורה של זכויות בניה בהיקפים מוגברים מכוח תכנית מ' (ותמ"א 38). בהתאם לכך, ולאור ניצול המלא של זכויות הבניה במבנה הקיים, הרי שממילא

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
1 - 0001-26	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א'

אין תחולה לטענה להיעדר אפשרות מימוש בניה חדשה במקרקעין – ודין הטענה להידחות.

כמו כן, כפי שמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (בס' 14.2.14) בהוראות התת"ל ו/או במסמכיה לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה. בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, נת"ע נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נת"ע") כבר הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור התת"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום ולאישור מראש עם חברת נת"ע, עיריית ת"א ויתר הגורמים הרלבנטיים כנדרש עפ"י כל דין, ולכן אין כל שינוי או חריג להליכים המתקיימים באופן שוטף ומתואם חדשות לבקרים.

טעם נוסף לדחיית טענת התובעים היא התחשיב השגוי שהוצג בחוות דעת התובעים. במצב הקודם התבסס שמאי התובעים על זכויות הבנייה הנובעות מתמ"א 38, אשר כאמור אינן מוקנות ולכן אין כל מקום להביאן בחשבון. בתחשיב שווי הדירה במצב החדש הובא בחשבון היוון דמי השכירות ל-20 שנה. כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.2.15) שגה שמאי התובעים שתחשיבו האמור מהטעמים שלהלן:

יש להביא בחשבון את שווי הדירות במקרקעין בהתאם לעסקאות השוואה, אשר מגלמות את מלוא מאפייני המקרקעין, ולא דמי שכירות בהיוון ל-20 שנה כפי שבוצע בשומת התובעים.

גם אם נכונה השיטה השמאית שננקטה בשומת התובעים (והיא אינה נכונה כאמור לעיל), היה על שמאי התובעים להביא בחשבון את ערך הקרקע לדירה בסיום תקופת היוון דמי השכירות. כמו כן, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון ריבית אשר תואמת את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

רא' החלטת ביניים בערר (ת"א) 92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

שמאי התובעים לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית (ס' 14.2), דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה:

מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.ג. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב.

בשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92001/0220 אירליין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים ובפרט לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. רא' עמ' 98-97.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 13651-2019
1 - 26-0001	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל/א'

בשומה המייעצת בעניין אירליין פרימור מפנה השמאי המייעץ דוד דדון ל"סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 7- בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל אביב והמרכז". אשר בחן עליית שווי שנובעת מאישור קו הרכבת הקלה על דירות מגורים הממוקמות בסמיכות/צמידות לקו הרכבת הקלה. בדוח זה צוין כי ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה).

כמו כן רא' השומה המייעצת של הגב' רמה מאור מעת האחרונה בגו"ח 7078/9 ברח' בן יהודה 114 ת"א אשר עוסקת בתביעה משולבת של נכסי מגורים ומסחר בגין אישורה של תת"ל 70/א' וקובעת עליית ערך בגין אישור התת"ל (בהוואה למצב הקודם שכלל את תמ"א 23/א' 4).

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעים המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה כבר על הסף ולחלופין לגופה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0001 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון:

תא/5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. התכנית השנייה הינה **תת"ל 70א**. התובעים טענו כי בעקבות סמיכות החלקה למסילת הרכבת הקלה תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך נטען לירידת ערך בעקבות שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. **ת"א 5000**, התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות. לעניין **תת"ל 70א** - ראשית כל, נכון למועד אישור תת"ל 70א' השימוש הטוב והיעיל בנכס בשני מצבי התכנון הינו הנכס כבנוי ולא חלופת הריסה כנטען ע"י התובעים. לא ניתן להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 אותן מביאים התובעים, היות ומדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות. לעניין חסימת הגישה - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- רחוב ארלוזורוב מס' 18 - תיק 2019-13651
1 - 1 - 0001-226	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ו- תתל70/א'

מצד אחד על ירידה בזיהום האוויר והרעש ומצד שני על עליה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים לאורך הקו הסגול. מדובר למעשה באלמנטים משביחים מהם מתעלמים התובעים. על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעה שהוגשה בארלוזורוב 18.

בישיבתה מספר 0001-226' מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן

התוכן	מס' החלטה
- הקו האדום - השלמת הפקעות דיון בהפקעה - דיון רגיל	21/01/2026 2 - 0001-26

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הסדרת רישום תוואי הקו האדום ע"ש עיריית ת"א

מיקום:

תוואי הקו האדום

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	כתובת	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6110	332	על פרשת דרכים 15	מדינת ישראל	5,701	130	דרך	גינה ציבורית
	334	על פרשת דרכים 13	מדינת ישראל	2,080	823	דרך	גינה ציבורית
6929	199	רח' שלוש בין 39-41	מדינת ישראל	33	33	דרך	מדרכה ושביל אופניים
6999	97	סהרון פינת שד' ירושלים	מדינת ישראל	2,539	74	דרך	מדרכה
	167	שד' ירושלים 206	מדינת ישראל	4,758	1,387	דרך	כביש
7004	4	קאופמן יחזקאל סביבת נחום גולדמן	לא הוסדר	19,666	2,821 – לא כולל הפקעות עבר	דרך	כביש
	11	קאופמן יחזקאל סביבת נחום גולדמן	מדינת ישראל	7,891	54	דרך	כביש
	12	קאופמן יחזקאל סביבת נחום גולדמן	מדינת ישראל	1,869	166	דרך	כביש
7011	1	קאופמן יחזקאל סביבת נחום גולדמן	מדינת ישראל	62	62	דרך	כביש ואי תנועה
	2	קאופמן יחזקאל סביבת נחום גולדמן	מדינת ישראל	223	223	דרך	כביש ואי תנועה
	3	קאופמן יחזקאל סביבת נחום גולדמן	מדינת ישראל	517	396	דרך	כביש ואי תנועה
	4	קאופמן יחזקאל סביבת נחום גולדמן	מדינת ישראל	230	93	דרך	כביש ואי תנועה
	6	קאופמן יחזקאל סביבת כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	172	60	דרך	כביש ואי תנועה
	7	קאופמן יחזקאל סביבת כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	348	348	דרך	כביש ואי תנועה
	8	קאופמן יחזקאל סביבת כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	572	526	דרך	כביש ואי תנועה
	9	קאופמן יחזקאל סביבת כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	523	523	דרך	כביש ואי תנועה
	10	קאופמן יחזקאל	מדינת ישראל	193	193	דרך	כביש ואי תנועה

מס' החלטה 21/01/2026 2 - 2001-0001	התוכן - הקו האדום - השלמת הפקעות דיון בהפקעה - דיון רגיל
--	--

גוש	חלקה	כתובת	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
		סביבת כניסה לפארק המסילה					
	11	קאופמן יחזקאל סביבת כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	353	352	דרך	מסילה
	12	קאופמן יחזקאל סביבת כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	693	520	דרך	מסילה
	13	קאופמן יחזקאל סביבת שד' ירושלים	מדינת ישראל	223	223	דרך	מסילה
	16	קאופמן יחזקאל סביבת שד' ירושלים	מדינת ישראל	296	296	דרך	מסילה
	17	קאופמן יחזקאל סביבת שד' ירושלים, פינת אילת	מדינת ישראל	268	60	דרך	מדרכה
	19	קאופמן יחזקאל סביבת שד' ירושלים	מדינת ישראל	266	90	דרך	מדרכה
	20	קאופמן יחזקאל סביבת כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	156	135	דרך	מדרכה
	21	קאופמן יחזקאל סביבת כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	294	219	דרך	כביש
	22	כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	97	31	דרך	כביש
	23	כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	119	24	דרך	כביש
	24	כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	1,188	18	דרך	כביש
	27	כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	9,909	119	דרך	מדרכה
	43	כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	468	388	דרך	מסילה
	44	כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	532	360	דרך	מסילה
	45	כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	236	111	דרך	מסילה
	46	כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	150	81	דרך	מסילה
7041	54	פארק המסילה	מדינת ישראל	4,459	1,864	דרך	מדרכה
	56	קאופמן יחזקאל סביבת כניסה לפארק המסילה	מדינת ישראל	279	35	דרך	מדרכה
	2	תחנת אליפלט	מדינת ישראל	1,124	134 - כולל הפקעות עבר	דרך	מדרכה
	19	תחנת אליפלט	מדינת ישראל	94	41 - כולל הפקעות עבר	דרך	מדרכה

מס' החלטה				התוכן	
21/01/2026				- הקו האדום - השלמת הפקעות	
2 - 226-0001				דיון בהפקעה - דיון רגיל	

גוש	חלקה	כתובת	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
	20	תחנת אליפלט	מדינת ישראל	76	33 – כולל הפקעות עבר	דרך	מדרכה
	21	תחנת אליפלט	לא הוסדר	78	35 – כולל הפקעות עבר	דרך	מדרכה
	22	תחנת אליפלט	לא הוסדר	251	129 – כולל הפקעות עבר	דרך	מדרכה
	56	תחנת אליפלט	מדינת ישראל	4,150	3,843 – כולל הפקעות עבר	דרך	מדרכה + מנהרה פתוחה של הרק"ל
	57	תחנת אליפלט	מדינת ישראל	6,712	180 – כולל הפקעות עבר	דרך	מדרכה
7050	137	שדי ירושלים 208-210	מדינת ישראל	330	330	דרך	כביש
	139	שדי ירושלים 212-222	מדינת ישראל	4,921	1,784	דרך	כביש
7074	54	שדי ירושלים פינת נחל הבשור	מדינת ישראל	245	47	דרך	כביש
	68	שדי ירושלים 163	מדינת ישראל	37,234	685 – לא כולל הפקעות עבר	דרך	כביש
7075	24	שדי ירושלים 154-156	מדינת ישראל	770	74 – כולל הפקעות עבר	דרך	מדרכה
7101	22	דרך בגין מנחם פינת החשמונאים	מדינת ישראל	2,013	440	תחנת תחבורה ציבורית	מדרכה וסככה של תחנה
7102	70	דרך בגין מנחם סביבת שדי שאול המלך	מדינת ישראל	1,664	1,178	דרך	מדרכה
	71	דרך בגין מנחם סביבת שדי שאול המלך	מדינת ישראל	782	539	דרך	כביש
	74	דרך בגין מנחם סביבת שדי שאול המלך	מדינת ישראל	924	530	דרך	כביש
	77	דרך בגין מנחם סביבת שדי שאול המלך	מדינת ישראל	6,001	804	דרך	כביש
7112	36	פארק המסילה	מדינת ישראל	14,496	1,995 – כולל הפקעות עבר	דרך	מדרכה
7444	16	יהודה הלוי / הרכבת/ יפה בצלאל	לא הוסדר	1,809	1,239	דרך	כביש ומדרכה

התוכן	מס' החלטה
- הקו האדום - השלמת הפקעות דיון בהפקעה - דיון רגיל	21/01/2026 2 - 0001-26

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת, לדרך מוצעת ולתחנת תחבורה ציבורית עפ"י :
 תב"ע 2651/ד בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4557 מיום 13/08/1997 י"א תשנ"ז
 תמ"מ 5/1 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5258 מיום 25/12/2003 ל' בכסלו התשס"ד
 תב"ע 3639 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5757 מיום 31/12/2007 כ"ב טבת תשס"ח
 תב"ע 3750 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5872 מיום 27/11/2008 כ"ט חשוון תשס"ט
 תמ"מ 5/1 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7418 מיום 09/01/2017 י"א בטבת התשע"ז
 תב"ע 5136 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 11448 מיום 27/06/2023 ח' תמוז תשפ"ג
 תת"ל 102 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 12366 מיום 08/05/2024 ל' בניסן התשפ"ד

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חז"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 332, 334 בגוש 6110, חלקה 199 בגוש 6929, חלק מחלקות 97, 167 בגוש 6999, חלק מחלקות 4, 11, 12 בגוש 7004, חלקות 1, 2, 7, 9, 10, 13, 16, וחלק מחלקות 3, 4, 6, 8, 11, 12, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 43, 44, 45, 54, 56 בגוש 7011, חלק מחלקות 2, 19, 20, 21, 22, 56, 57 בגוש 7041, חלקה 137, וחלק מחלקה 139 בגוש 7050, חלק מחלקות 54, 68 בגוש 7074, חלק מחלקה 24 בגוש 7075, חלק מחלקה 22 בגוש 7101, חלק מחלקות 70, 71, 74, 77 בגוש 7102, חלק מחלקה 36 בגוש 7112, חלק מחלקה 16 בגוש 7444 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון :

אלי לוי : הקו האדום בתוואי רכבת שכבר קיימת. בתיאום עם נת"ע בכדי לעשות פרצלציות נכונות וכל מיני מגרשים קטנים שעדיין לא נרשמו על שם העירייה אנחנו משלימים את התוואי בהפקעה שלמה וכדי שאנחנו נהיה הבעלים וברצוננו להשלים את רישום ההפקעות. זה לגבי הקו האדום אין שם אין פיננסיים. הכול מפונה כבר הרכבת עוברת זה רק רישום טכני. אלחנן זבולון : אלו רישומים טכניים נטו אישרנו פה אחד.

בישיבתה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיע חלק מחלקות 332, 334 בגוש 6110, חלקה 199 בגוש 6929, חלק מחלקות 97, 167 בגוש 6999, חלק מחלקות 4, 11, 12 בגוש 7004, חלקות 1, 2, 7, 9, 10, 13, 16, וחלק מחלקות 3, 4, 6, 8, 11, 12, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 43, 44, 45, 54, 56 בגוש 7011, חלק מחלקות 2, 19, 20, 21, 22, 56, 57 בגוש 7041, חלקה 137, וחלק מחלקה 139 בגוש 7050, חלק מחלקות 54, 68 בגוש 7074, חלק מחלקה 24 בגוש 7075, חלק מחלקה 22 בגוש 7101, חלק מחלקות 70, 71, 74, 77 בגוש 7102, חלק מחלקה 36 בגוש 7112, חלק מחלקה 16 בגוש 7444 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	- מגרש 301 בתחום תכנית 4140
3 - 26-0001	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
איגוד דן - מפעל לטיהור שפכים בתל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6634	22	מדינת ישראל	46,810	14,654	מתקנים הנדסיים	איגודן, השירות הורטינרי והכלבייה העירונית
	118	מדינת ישראל	850	2	מתקנים הנדסיים	פנוי
	119	מדינת ישראל	837	40	מתקנים הנדסיים	פנוי
	145	פרטיים	784	4	מתקנים הנדסיים	כביש - פנוי
	316	מדינת ישראל	3,296	1,434	מתקנים הנדסיים	מתקני ביוב (תא מגובים קיים בקו ON של איגודן)

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למתקנים הנדסיים עפ"י:
תב"ע 4140 בתוקף לפי הודעה בי.פ 10568 מיום 02/06/2022 ג' בסיוון התשפ"ב.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חז"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 22, 118, 119, 145, 316 בגוש 6634 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0001 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
- מגרש 301 בתחום תכנית 4140 דיון בהפקעה - דיון רגיל	21/01/2026 3 - 0001-26

אלי לוי: מגרש 301 כוכב הצפון על שי עגנון ממשיך אבן גבירול. חלק מהמגרש בבעלות עירונית, תוכנית רוקח אבן גבירול כוללת הרבה מאוד מגרשים הכוללים שטחי ציבור, לוגיסטיקה וכיבוי אש, העירייה מקדמת איחוד וחלוקה במסגרת ועדה מקומית. יש לנו שם קרקע באמצע שהיא רשומה בבעלות העירייה יתרת המגרשים לא נרשמו עד לפרצלציה אנחנו מבקשים להפקיע את מגרש 301 ולרשום אותו על שם העירייה ומתואם עם איגודן ולבקשתם.

מיטל להבי: מה המשמעות לזה כי כתוב שיש שטח וטרינרי בכלבייה העירונית.

אלי לוי: הכלבייה והוטרניריה כלולים כולם במתחם שהינו תבעית עם איגודן עד שנעביר אותו משם באחד הימים. צפונית למגרש הזה יש את כיבוי אש ומגרש שקיים צפון-מערב יש מגרש של כעשרה דונם ששייך לעירייה. הוא המתחם הלוגיסטי העתידי כך שמתחם הוטרנירי יעבור לשם או שיעבור לאזור רחוב הברזל. אנחנו מתכננים עוד אזור לוגיסטי עירוני. בשלב זה עוד לא התקבלה החלטה עירונית לאן הם יעברו. כרגע הוא לא מפריע בינתיים לאיגודן לעשות את כל הפעולות.

מיטל להבי: מה הייעוד של השטח זה סגול או חום?

אלי לוי: סגול מבנה הנדסי זה תשתיות והנדסה.

נופר סער: השפכים של איגודים נמצאים שם.

מיטל להבי: אבקש לכתוב את הודעת מנהל אגף נכסים שבעצם כל מקרה העתקת השטח תבוצע כנגד שטח חלופי לכלבייה.

אלחנן זבולון: אנחנו מאשרים את הסעיף עם ההתחייבות של אגף הנכסים.

בישיבתה מספר 0001-26' מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע חלק מחלקות 22, 118, 119, 145, 316 בגוש 6634 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

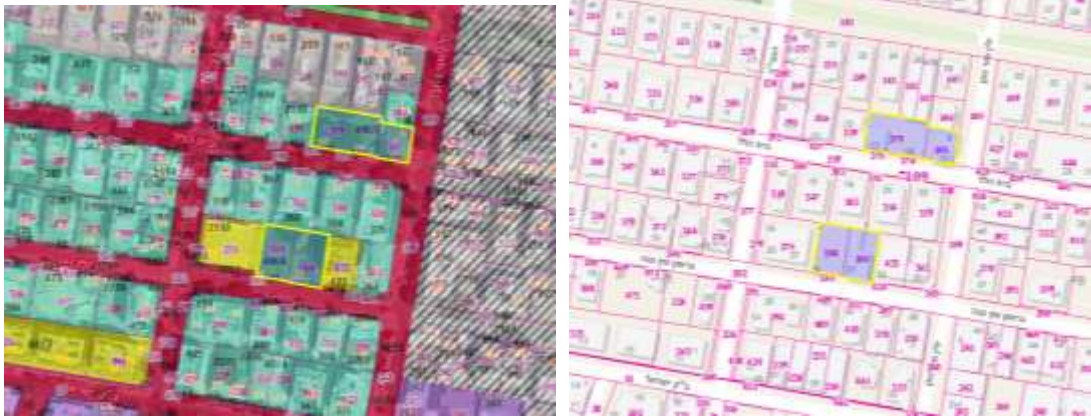
נרשמו דברי מנהל אגף נכסי העיריה כי אין כוונה לפנות את הכלבייה העירונית.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי, דיבי דיסטניק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	שטחי ציבור תא/4504
4 - 0001-26	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
שכונת מונטיפיורי, רחובות גרשון שץ גגה וצומת הרחובות בית הלל וילין מור נתן



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	כתובת	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7109	145	פינת הרחובות בית הלל 21 וילין מור נתן 9	פרטיים	244	244	שטח ציבורי פתוח ודרך	שני בתי מגורים צמוד קרקע חד קומתי
7109	184	גרשון שץ גגה 31	פרטיים	366	366	שטח ציבורי פתוח ודרך	מבנה חד קומתי המשמש כמוסד
7109	379	בית הלל 17, 19	פרטיים	545	545	שטח ציבורי פתוח	חניון פתוח בתשלום
7109	384	גרשון שץ גגה 29	פרטיים	356	356	שטח ציבורי פתוח	מגרש המשמש כחניון פתוח בתשלום

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח ודרך עפ"י: תב"ע 4504 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 13880 מיום 19/10/2025 כ"ז תשרי תשפ"ו במטרה לתת מענה לצורכי ציבור ברמה המקומית שכונתית, נוכח התקדמות הפיתוח, באמצעות פיזור שטחים ציבוריים בתחומי השכונה.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלקות 145, 184, 379, 384 בשלמות בגוש 7109 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-26 ב' מיום 21/01/2026 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
	21/01/2026 4 - 0001-26
	- שטחי ציבור תא/4504 דיון בהפקעה - דיון רגיל

אלי לוי: העירייה מבקשת לממש את התוכנית של שטחי ציבור בשכונת מונטיפיורי. התכנית כוללת מגרשים בבעלות של העירייה שהיעוד שלהם היה מסחרי. כולל חוכרים שלנו שהיו להם שטחים מסחריים והמרנו אותם לשטחי ציבור. התוכנית אושרה למתן תוקף ואנחנו רוצים לממש את התוכנית שקבעה את אותם מגרשים מסוימים לשטחי ציבור ולהפקיע אותם. כאן מוצגים 4 מגרשים. חלקם חניון פתוח חלקם מגרשים שמשמשים חניון בתשלום וחלקה במגרש 244 חלקה 145 שיש עליה בתי מגורים ומגרש אחד שמשמש כמוסד.

אלחנן זבולון: אין פה פינויים זו הפקעה בתשלום?

אלי לוי: כולם בתשלום חוץ מהמגרשים שייכים לעירייה.

מיטל להבי: בשכונת מונטיפיורי הייתה תוכנית להפקעות, חלק היו על כמה מוסכים והיות עתירות מה שונה הדבר מדבר אחר.

אלי לוי: זו התוכנית ובתוכנית הזו היו 8 מגרשים ובסופו של דבר בתהליך התכנון הזה הורידו לנו מגרשים שהועדה המחוזית וועדת הערר לא מצאה לנכון להפקיע אותם מכל מיני סיבות. חלקם בגלל שהם היו כחלקה בודדת של חצי דונם ולא היה מה לעשות איתה, אלא אם ייקחו דברים רצופים. התוכנית אושרה בסוף עם שטחי ציבור חוץ מאלה שלא צריך להפקיע. חוץ ממה שהבאנו להפקיע. יש עוד מגרשים שלא צריך להפקיע שהם גם יחסית גדולים בישראל בק או בצפירה שהם שטחים בעלות העירייה. אלה השטחים שאושרו לנו בסוף במסגרת התכנית ואנחנו מפקיעים אותם.

מיטל להבי: השטח הזה גודלו חצי דונם או שהוא מצטרף לעוד משהו.

אלי לוי: לא, כל שתי חלקות מצטרפות ויוצרות כדונם לפי המספרים לא מעבר לחצי דונם נכון.

מיטל להבי: האם האנשים הללו הגישו עררים בבית משפט

אלי לוי: הגישו ונדחו. כולם היו בהתנגדויות ומה שנשאר בסוף אלו המגרשים שנדחו ואושרו כתכנית להפקעה טוב,

אמיר בדראן: יש פה התייחסות להפקעות למבנים קיימים, שני בתי מגורים צמודי קרקע, חד קומתיים גם מבנה אחד קומתי. מה הכוונה לפצות? כי אין התייחסות בדפוס לכך. מה מפצים איך מפצים? הרי זה הפקעות פרטיות

אלי לוי: נהוג להגיש אחרי שמאושרת ההפקעה נהוג להגיש הצעה לפינוי עם שווי שמאי והוא רשאי לבוא ולערער על השמאות ומתחיל תהליך של התדיינות שמאית. אם לא הולך הולכים לבית משפט שמכריע איזה שומה יותר צודקת.

אמיר בדראן: אז אני מבקש שהמנגנון של הפיצוי ישתקף בהחלטה.

אלחנן זבולון: אנחנו ועדה תכנונית אנחנו לא נכנסים לשיקולים כאלה ואחרים. מה שכן כל פינוי כזה מגיע לבית משפט. כי כל אחד יערער על השומה, והנושא ייסגר בהליכים שהם לא רלוונטיים לוועדה שלנו. כוועדה אנחנו מסתכלים על הנושא התכנוני האם אנחנו רוצים שם שטחי ציבור בהתאם למה שקבענו בתב"ע התשובה היא כן. חסרים לנו שם ולכן קידמנו שם תב"ע מאוד מאוד מיוחדת. אולם מכאן ואילך לכתוב בהחלטה כמה גובה הפיצוי זה לא רלוונטי. זה יגיע לבית משפט כי כל אחד ינסה להוציא את המקסימום עבור השטח שאותו הוא מחזיק.

אמיר בדראן: מה שיגיע לבית משפט, זה לא בשליטתנו. זו תכנית שיש בה הפקעה לגבי שטחים פרטיים שבהם יש גם מגורים וגם עסקים ואני חושב שמן הראוי שההחלטה תשקף את זה והעירייה כן רואה שצריך לפצות את האנשים האלה.

אלחנן זבולון: שאלתי את זה בהתחלה האם מדובר פה בפינויים או מדובר פה בפיצוי מוסכם כלכלי. יש מקרים שאנשים פולשים לשטח, ומחזיקים בו שלא כחוק ואז הפינויים לפעמים הם בכוח אז וזה סיפור אחר לגמרי. פה מדובר במנגנון שכתוב בחוק והוא ברור.

אלי לוי: יש חוק דיני רכישה להפקעה של מקרקעי ציבור בחוק כתוב איך מפקיעים מה הוא מבקש. יש תהליך מסודר להפקעה. ברוב התיקים מסתיימים בהסכמה או החלטת בית משפט על גובה הפיצוי. אנשים מעדיפים לפנות לבית משפט ולכן רוב המקרים נגמרים בבית משפט.

אלחנן זבולון: מאשרים את ההפקעה פה אחד.

בישיבתה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע חלקות 145, 184, 379, 384 בשלמות בגוש 7109 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, אמיר בדראן

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/צ/2604(3) - בהס מאיר שלו
5 - - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דרפט לוועדה מקומית- תכנית עיצוב ופיתוח

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

1. פרטים כלליים

1.1. הסבר כללי:

הריסת מבני בית ספר קיים והקמת בית ספר על יסודי 6 שנתי הכולל 42 כיתות ו-6 כיתות חינוך מיוחד. הבינוי בשני מבנים בני 5 קומות- מבנה חטיבת ביניים ומבנה חטיבה עליונה.

1.2. מיקום:

המגרש ממוקם בפינת הרחובות לאונרדו דה וינצ'י וציטלין, בצמוד לשצ"פ מדרום ומגרש ביעוד מגורים בצד דרום מזרח.



1.3. כתובת: צייטלין 20, לאונרדו דה וינצ'י 36-38 תל אביב- יפו

1.4. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	858		

1.5. שטח התכנית : 9675 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/צ/2604(3) - בהס מאיר שלו
10001-26 - 5	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלים
יועץ בניה ירוקה: גרינר קיימות ובניה ירוקה
יועץ תנועה: אס-אס הנדסה תכנון ותנועה ותחבורה בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח קיים בית הספר פעיל המחולק ל 5 מבנים בני 1-3 קומות, מגרש ספורט ושטחי חצרות. בתחום התכנית נמצאו 96 עצים, מתוכם 87 עצים בוגרים, מתוך 87 עצים נמצאו עצים בערכיות גבוהה מאוד, גבוהה ובינונית.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2604 "בניני ציבור בתחום תכנית G" המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

הריסת מבני ביה"ס הקיים והקמת הקמת בית ספר על יסודי 6 שנתי הכולל 42 כיתות ו-6 כיתות חינוך מיוחד, מחולק לשני מבנים בני 5 קומות - מבנה חטיבת ביניים ומבנה חטיבה עליונה. בית הספר יכלול בין היתר אודיטוריום; ספריה; חדרי ספח; אולם ספורט וחדרי סטודיו; מגרש ספורט כפול ומקורה בחצר; מגרש ספורט פתוח בקומת הגג של מבנה החטיבה העליונה; שטחי פיתוח הכוללים חניון עלילי לצוות ביה"ס. הכניסה הראשית לבית הספר מתוכננת מרחוב דה וינצ'י אשר יוסב לרחוב להולכי רגל ללא כניסת רכבים. השימושים הציבוריים במבנה מופרדים ע"י כניסות עצמאיות לשימוש הקהילה בשעות אחר הצהריים המוקדמים בקומת הקרקע או בקומות העליונות במבנים. בקומות הטיפוסיות מתוכננים מרחבי חוץ כיתתיים איכותיים ומרפסות שכבתיות. התכנון כולל שימור העצים הקיימים במגרש באופן מרבי לצד גינון ונטיעות חדשות.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות
גובה: כ-28 מטר
תכסית: כ-2,700 מ"ר
קווי בניין:
קו בניין קדמי לכיוון צייטלין/ לאונרדו דה וינצ'י/ זיו רבקה/ גינת דובנוב: 0 מטר (המבנה ימוקם מעבר לקו העצים בדומה למצב הקיים).
קו בניין צידי הגובל במגרש ביעוד מגורים: 2.5 מטר

שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע. יצויין שלמעט המבנה הצפוני, המבנים הקיימים ימשיכו לשמש את ביה"ס צייטלין. עם סיום הבניה או בעת מציאת מיקום חלופי לביה"ס צייטלין יפוננו יתר המבנים. תאים פוטו-וולטאים בתחום המגרש יבוצעו בפועל אחרי מסירה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2604(3) - בהס מאיר שלו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	21/01/2026 5 - - '26-0001

הדמיית המבנה



תכנית פיתוח השטח

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2604(3) - בהס מאיר שלו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	21/01/2026 5 - 26-0001

- הכניסה למבנה החטיבה העליונה דרך מבואה חיצונית בדופן הדרומית של המבנה בה קיים עץ בוגר לשימור. כניסה נפרדת לאודיטוריום, בחזית הדרומית.
- מבנה חטיבת הביניים כולל שתי מבואות כניסה חיצוניות ומקורות בחזית הצפונית.
- תתאפשר כניסת אחר הצהריים נוספת לשטח בית הספר לבאים מדרום מכיוון גינת דובנוב.
- כניסת רכב למגרש מרחוב צייטלין בחלקו הצפון מזרחי.

2.3 אצירת אשפה:

- חדר אשפה ימוקם בצמוד לחדר החשמל במגרש השכן ממזרח (מרכז ברודט).

2.4 תנועה וחניה:

- מתוכנן חניון עילי לצוות בית הספר בפינה הצפון מזרחית של המגרש.
- גישה לכבאית תתאפשר מכיוון הפינה הצפון מזרחית של המגרש.
- מפרץ העלאת והורדת תלמידים תמוקם ברחוב צייטלין פינת רח' דה וינצ'י.
- רחוב דה וינצ'י יוסב לרחוב להולכי רגל. פיתוח הרחוב לא יבוצע בהתאם לצרכי העירייה ולא יהווה תנאי לתעודת גמר.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

1. סקר עצים: סקר עצים מהווה כחלק ממסמכי הרקע לתכנית וכולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמע במסמכי התכנית.

א.2. הוראות לנטיעת עצים: בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מ-35 עצים. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.

- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/צ/2604(3) - בהס מאיר שלו
5 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

ג. נטיעת עצים במדרכות:

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מיסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ-1 מ' אשר יכלול מילוי בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

ה. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

ו. **הצללות הפיתוח:** מגרשי הספורט בחצר והמגרש העליון יוצללו במלואם ע"י הצללה קלה. רחבת הקפיטריה תוצלל ע"י המבנה מעליה. החצר תוצלל ע"י העצים הקיימים במגרש והעצים שינטעו.

ז. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- מצורף נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:1,000.
- נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול הנגר יעמדו ביעדים הכמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית. הנספח יכלול פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- בגגות המערכות יבוצע 'גג כחול' (גג סופח), בהתאם למפרט הטכני לגגות כחולים המופיע במדיניות תא/9144. תכנון מפורט של מערכת ניהול הנגר יקבע בשלב ההיתר.

ח. **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/צ/2604(3) - בהס מאיר שלו
5 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לגינות ולנטיעת עצים, ויתוכן באזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

- יותקנו אמצעים להשהיה וחלחול עפ"י הנחיות תמ"א 1 תיקון 8 ודרישות עיריית ת"א לניהול מי נגר, על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

4. מערכות:

- תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.
- מתקני חשמל: חדרי חשמל עבור בית הספר ימוקמו בחזית רח' דה וינצ'.
- מתקני תשתית קיימים:
 - תטז"ים ברחוב צייטלין מיועדים להעתקה בשלביות, ובכל מקרה העתקתם לא תהווה תנאי לביצוע או לאכלוס בית הספר.
 - ארונות בזק NGN ברחוב צייטלין וארון בזק ברחוב דה-וינצ' מיועדים להעתקה בשלביות, ייתכן וההעתקה תבוצע בפועל ע"י גורמי העירייה ובכל מקרה העתקתם לא תהווה תנאי לביצוע או לאכלוס בית הספר.
 - מערכות טכניות נוספות שלא תואמו במסגרת תכנית זו (חשמל, בזק, מים וכיו"ב) לא יופנו כלפי הרחוב.

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (70 נקודות) לפחות ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה כפי שנדרש במדיניות עירונית תא/מק/9144 העדכנית. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'.

א. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:

יעילות אנרגטית: המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות לעת הוצאת היתר בנייה לנושא זה.

המבנה יעמוד בדרישות נספח 'בניה מאופסת אנרגיה למבני ציבור' של המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ואנרגיה תא/מק/9144:

בידוד קירות מעטפת המבנה – קירות חוץ ייבנו מבטון עם יישום של בידוד חיצוני או פנימי.

העברות תרמית מקסימאלית $U = 0.6$

גג המבנה: גג המבנה מבטון. התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $U = 0.5$

זיגוג: פתחים מזוגגים בחללים מאוכלסים יעמוד בדרישות המפורטות בנספח 'בניה מאופסת אנרגיה למבני ציבור' ובתיאום המחלקה לתכנון בר קיימא

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2604(3) - בהס מאיר שלו	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 0001-26ב'

ב. איזון אנרגיה:

הפרויקט יעמוד על כ-46% איזון אנרגטי לכל הפחות, לעומת 80% כפי שקבעה מדיניות הוועדה, בתיאום עם המחלקה לתכנון בר קיימא, וזאת בשל שטח מצומצם יחסית של גגות המבנה אשר מאפשר תאים פוטוולטאים בהיקף מוגבל. השטח המצומצם של גגות המבנה נובע מריבוי מערכות הממוקמות על גגות המבנים בשל פרוגרמה הכוללת מספר רב של כיתות ופעילות בית הספר גם בשעות אחר הצהריים. כמו כן תכסית הבניה מצומצמת יחסית בשל ריבוי עצים בוגרים במגרש וצרכי תפעול בית הספר.

יעד איזון אנרגטי מבוסס על אומדן צריכת האנרגיה הצפויה של המבנה אל מול פוטנציאל ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים. חישוב הייצור מתייחס להתקנת מערכת תאים פוטוולטאיים (PV) על כל שטחי הגגות – כולל שטחי גגות כחולים - שתבוצע לאחר איכלוס המבנה ובתום שנת בדק. לשם כך יבוצעו ההכנות הבאות:

1. כל שטחי הגגות בפרויקט יתוכננו כך שיוכלו לשאת מערכות פוטוולטאיות לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים לאחר איכלוס המבנה.
 2. תכנון שטחי הגגות הכחולים יתואם עם הרשות לפיתוח כלכלי לטובת הקמה עתידית של מערכות אלה.
 3. תכנון הגגות יכלול נקודת מים (ברז גן) וצנרת עיוורת משטח הגג ללוח החשמל הראשי של הבנין לטובת התקנת ממיר עתידי.
- תנאי להוצאת היתר יהיה תיאום מול הרשות לפיתוח כלכלי לעניין ההכנות הדרושות לצורך התקנת תאים פוטו-וולטאים לאחר איכלוס המבנים.
- ג. **איוורור החדרים:** סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.
 - ד. **דו"ח תרמי עקרוני** המתייחס לכל המבנים בתכנית, חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.
 - ה. **ריצוף חוץ:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל מקדם החזרה (אלבדו) שלא יפחת מ-0.25 ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.
 - ו. **חסכון במים:** במבנה ייושמו קבועות סניטריות חסכוניות במים – מיכלי הדחה לאסלות דו כמותיים מסוג 3/6 ל', ברזים יהיו חסכוניים בצריכת מים. בשטחי הגינון - תיושם בצמחיה חסכונית במים ובעיקר עצים הדורשים השקיה מועטה.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/צ/2604(3) - בהס מאיר שלו
5 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. **נגישות:** הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לבעלי מוגבלויות.

7. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.

8. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מרכז) ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0001 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון:

נעמה רבן: תוכנית עיצוב של בית הספר על יסודי מאיר שלו שש שנתי הכולל 42 כיתות עם 6 כיתות חינוך מיוחד מתוכן ברובע 4 על המגרש החום על פינת הרחוב של צייטלין ודווינצ'י טלי ברגר: בית הספר מאיר שלו שיפתח צומח בתוך המרכז הקהילתי של כיכר המדינה ויעבור בכיכר המדינה. עתיד להיפתח ב-2028. יש עליה משמעותית של תלמידים למרכז העיר. עמית נמליך: מציג את התוכנית אמיר בדראן: האם בקומה הראשונה זה האולם ספורט? איך יודעים שדבר כזה קורה בפועל? יש לנו אולמות ספורט בעיר שנבנו ואמורים לתת מענה לקהילה ומה שקורה בפועל שהאולמות ספורט סגורים לקהילה. מדוע כי ב"הס אומר זה שלי ומי שיכנס לכאן יהרוס את המקום או שזה פתוח למי שמשלם. אלי לוי: כל האולמות מוקצים לפעילות ספורט של הקהילה דרך ועדת מתקנים על פי נוהל מסודר של מינהל החינוך והם מדרגים את הבקשות שקיימות ובסופו של דבר מקצים את זה לאותם קבוצות קהילתיות שפעילות במקום. המחיר הוא מחיר סימלי שמהווה חשמל, מים וניקיון של אותו מתקן. אלחנן זבולון: אנחנו צריכים שהתכנון יאפשר לתמוך בשימוש קהילתי. בעיקרון אולמות הספורט צריכים לשמש את הקהילה. יש לא מעט שכונות שהדבר יעשה פריחה מטרופית. אלי לוי: אולמות ספורט לא יכולים להיות בשימוש שלא דרך ועדת מתקנים. אמיר בדראן: אין לו העדפה מסוימת. אלי לוי: ממש לא

אמיר בדראן: לעניין של השלבויות כיוון שהורסים בית ספר יש פה סוג של אפקט של דומינו שמעביר בתי ספר אחרים כמו שכתוב. "בית ספר צייטלין לפי הפרסום בארץ, עתיד לעבור למבנה עירוני" שזה בית ספר להזדמנות אחרונה וברחוב יהודה מכבי אחר כך עירוני י"א אמור לעבור לצפון העיר. זאת בזמן שמרבית התלמידים בו בעצם מגיעים מדרום העיר. אנחנו יודעים מבדיקות שקיבלנו מהם פניות של גורמי מקצוע בבית הספר אודה א' הם אומרים שבעצם כל התלמידים שלהם הם מדרום העיר אז אם מעבירים את בית הספר עירוני א' לצפון העיר יש פה איזושהי בעיה רצינית. אלחנן זבולון: בסופו של דבר אנחנו מתכננים האם האזור צריך בית ספר חדש ואיך ייראה בית הספר זה. כל השאר זה לא החלטה שלנו. מינהל החינוך הם יצטרכו להחליט. מיטל להבי: במסגרת התכנון יש שלביות ולפעמים נותנים שלביות להריסה. המושג שלביות מושג נכון ובגלל שהסוגיה היא סוגיה ציבורית אי אפשר להתעלם מכך. אביגדור פרויד: איך המיגון בממ"קים? ושנית אני מכיר את הבי"ס ולא היתה בעיה לשחק במגרשת הספורט.

אלחנן זבולון: יש ממ"קים מיטל להבי: העתיד של עירוני יא' נוגע לכל הורה שהיה לו ילד שהיה צריך הזדמנות שניה. אני מקבלת מיילים דווקא מהילדים שמספרים איך בית הספר הציל את החיים שלהם. אנחנו נצטרך לקחת את זה בחשבון. לכן אני רוצה לייצר איזושהי שלביות. ולהתייחס לתיכון עירוני יא' אם אפשר בהחלטה. בנוסף אני רוצה להגיד תודה למתכנן ולצוות התכנון העירוני שעשה מאמץ והתייחס לטבע עירוני כאל משהו קדוש, לשמר מקסימום עצים ולשלב את הבנייה. בנוסף השבוע נפגשתי עם מועצת הנוער וישנה אמירה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2604(3) - בהס מאיר שלו	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 0001-26

שאנחנו עיר אופניים וזו אמירה של נשיאת דגל ואמירה כזו לא יכולה להתבטא רק בתשתיות של השבילים יש לנו מחויבויות נוספות. כמו למשל "דיג-אופן שאנחנו בונים אותו עכשיו. אולם גם נושא עמדות הקשירה ועמדות החניה לאופניים הוא נושא קריטי. אומרים לי זה לא בשליטתנו נושא של גניבת אופניים. זה כן בשליטתנו התלונה של תלמידי מועצת התלמידים שהחייב לחנות מחוץ לגבולות בית הספר, גורם לכך שהם יחזרו ולא ימצאו את האופניים במקום. לכן אני מבקשת מאמץ נוסף למצוא מקום לחניית אופניים בסדרי גודל יותר גדולים, בתוך תחום בית הספר. הילדים מתקשים להשאיר את האופניים מחוץ לתחומי בית הספר הם חוזרים ולא מוצאים אותם. אם תשאלו מה יותר חשוב כמו חניה לרכב אחד או במקומה חניה לחמש זוגות אופניים אז אני אגיד שתקווה אני שמורים יבואו באופניים. אני לא נגד חניה למורים כי זה מביא מורים, אבל אני נגד הוצאת חניית אופניים מחוץ לגבולות הגדרות במוסד חדש שבונים אותו, אני מבקשת מאמץ נוסף מתחת לכל עץ רענן חניית אופניים. טלי ברגל: יש המון חניות אופניים בתוך כותלי בית הספר, זו גם התעקשות שלנו. יש כרגע כמאה חניות מיטל להבי: כמה תלמידים ילמדו בבית הספר?

טלי ברגל: 1,500. מיטל להבי: זה מעט מאוד זה גם לא עומד בתקן של מספר חניות אופניים לכיתת לימוד שאתם קבעתם. טלי ברגל: נבדוק להרחיב את הכמות כי חשוב לנו שיגיעו באופנים, לכן גם הקמנו אותם בתוך כותלי בית הספר. ידועים לנו שהתלמידים מתקשים ויש עוד המון חנות במרחב הציבורי ברחוב דווינצ'י שנסגר להיות רחוב להולכי רגל.

מיטל להבי: שוב פעם, רואים את הגנבים מצלמים אותם והפיקוח לא יכול לעסוק בזה. לכן אני לא יכולה להגיד לתלמידים אל תבואו עם אבא הסעות כי גונבים להם את האופניים. אני לא יכולה לתת יד לצמצום כזה של אלף חמש מאות תלמידים עם מאה חניות אופניים. אני מבקשת לבוא עם פתרון ליותר זוגות אופניים מצדי תעשו גם חנייה מובטחת בתוך בית הספר. גניבת האופניים פוגעת בחזון העירוני להיות עיר אופניים.

אלחנן זבולון: ברמת מאקרו צריך למצוא פתרון כי רואים מה קורה בכבישים. אולם מהצד השני אם נצטרך למצוא פתרון 1500 מאות זוגות אופניים, לא יהיה לנו שטח אחד להקים בית ספר. השטח שיידרש לבניית בית ספר הוא ענק ולא נצליח להגיע לפתרונות. לכן אני מציע חלופה שלישית, שעמדת הוועדה למצוא פתרונות להרבה יותר זוגות אופניים ולהעביר את זה למהנדס העיר ובאחריותו.

טלי ברגל: בכל אופן אנחנו מסתובבים בבתי ספר ורואים גם מרכז העיר. אודי כרמלי: יש לי הצעה אני מציע לאשר את התוכנית באחריותי שהתקן יתקיים במלואו בשטחי בית הספר.

אלחנן זבולון: מה"ע רוצה תקן בתוך בית הספר בלי לפגוע בחנויות.

מיטל להבי: אני מבקשת שזה יהיה תקן מינימום. כמה חניות יש למורים עמית נימליך: 9

מיטל להבי: על תשע אי אפשר להגיד כלום. אולי תשימו 2 מתקנים מאובטחים בחוץ?

אודי כרמלי: תקן בתוך בית ספר.

מיטל להבי: ושיציגו לי את זה אבל עם השלבויות.

טלי ברגל: בית ספר נבנה בשני שלבים. שלב הראשון זה רק בניין A זה הבניין הצפוני שנמצא על רחוב צייטלין אז קודם נהרס מבנה אחד בתוך בציטלין. נבנה בית הספר ורק אז בשלב שני נבנה שאר הבית הספר. זאת השלבויות שנקבעה לתכנית.

אלחנן זבולון: אז זה יאפשר עוד גמישויות ברמת המעברים. תוכנית העיצוב אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0001-26' מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

חניות אופניים בתוך שטחי בית הספר יותאמו לתקן התקף.

משתתפים: אלחנן זבולון, אמיר בדראן, מיטל להבי, חן אריאלי, דייבי דישטניק

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1367101 תא/מק/5294 - תכנית לתוספת שימושים ברחוב אינשטיין
6 - 226-0001	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מגרשי מגורים לאורך רחוב אינשטיין בדופן הצפונית וברחוב ברגסון בדופן דרומית כמסומן . גבולות התכנית הם רחוב אינשטיין מדרום , רחוב ברגסון מצפון , רחוב האמוראים ממערב ורחוב בארט אהרון ממזרח.

מפת תחום התכנית:



כתובת: רחוב אינשטיין 39-19 ו 67-43 , רחוב ברגסון 15-9 .

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649	מוסדר	חלק	322-323 , 306 , 303-304 , 264 , 236 , 232	

שטח התכנית: 14.974 דונם

מתכנן: ערן גבאי אדריכלים

מגיש: אבן דרך, אזורים, אקרו נדל"ן, קבוצת אלפא יזמות ובניה, שיכון ובינוי נדל"ן, שלום את נתן יזמות ובניה והוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1367101 תא/מק/5294 - תכנית לתוספת שימושים ברחוב איינשטיין
6 - 0001-226	דיון בהפקדה

רקע לדיון :

רובע 1 מאופיין במיעוט שטחי מסחר, ובשכונות לא קיימים רחובות מסחריים. על-פי בדיקה לנושא היקף שטחי המסחר ביחס ליחידות הדיור הקיימות והמתוכננות במרחב הגובל ברחוב איינשטיין, בין דרך נמיר לרחוב חיים לבנון (בשכונות רמת אביב א' + ב') ולאור מימושים גבוהים בהיתרי בנייה מכוח תכניות תקפות והיתרים מכוח תמ"א 38, נמצא חוסר של כ- 18,000 מ"ר שטחי מסחר (ראו בחינה פרוגרמטית מפורטת ועדכנית בהמשך).

תכנית המתאר העירונית תא/5000 ומדיניות התכנון לשכונות רמת אביב תא/9006 רואות את רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי ברובע 1, עם חזיתות פעילות ומרחב ציבורי מפותח תומך הליכתיות ומערכות הסעת המונים. את רחוב איינשטיין קבעה תכנית המתאר כ- "ציר ירוק עירוני". התכנית הנ"ל נתנו כלים לעיבוי ותוספת זכויות בנייה בדופן איינשטיין.

במהלך השנים קודמה ע"י הוועדה המקומית תכנית להתחדשות הדופן הצפונית של איינשטיין בשכונת רמת אביב ב' - תא/4406. התכנית לא הופקדה ובעלי הנכסים קידמו את התחדשות בנייני המגורים באמצעות תכנית תמ"א/38. מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א/38 משנת 2020 אפשרה הוצאת היתרי בנייה מכוח תמ"א/38 בכפוף להתאמה לעקרונות תכנית תא/4406 המקודמת.

התכנית הנדונה משלימה את הבסיס הסטטוטורי התכנוני של רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי-מאפשרת שימוש מסחר 1 בקומות הקרקע בחזית לרחוב איינשטיין, מאפשרת שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע בבניינים ברחוב ברגסון. בנוסף, התכנית קובעת זיקות מעבר לציבור לאורך קולונדה מסחרית בבנייני המגורים לקבלת מרחב עירוני פעיל והפקעה לאורך רחוב איינשטיין לשם הרחבת מדרכות ועל מנת להשלים את פיתוח המרחב הציבורי שמבוצע במסגרת תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה.

מצב סטטוטורי קיים:

תב"ע תקפה: [תא/660](#) – שטחים, בין רח' האוניברסיטה לדרך חיפה רמת אביב ב', [תא/2371 א](#) – שיפור תנאי דיור שכונת רמת אביב ב', [תא/2371](#) – הרחבות דיור רמת אביב ב', [תא/406](#) – שטחים מעבר לירקון בין רח' האוני-איינשטיין רמת אביב, [תא/660 א](#) – צפיפות רמת אביב הישנה, [תא/1740](#) – שינוי מקומות עמודים מפולשת לחניה עבר הירקון, [תא/2 ל](#) – תכנית ל2, [תא/ל](#) – תכנית לשטחים מעבר לירקון, [תא/ג/1](#) – שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות, [תא/685](#) – חלוקת שטחים- שטחים מעבר לירקון.

תכנית המתאר תא/5000:

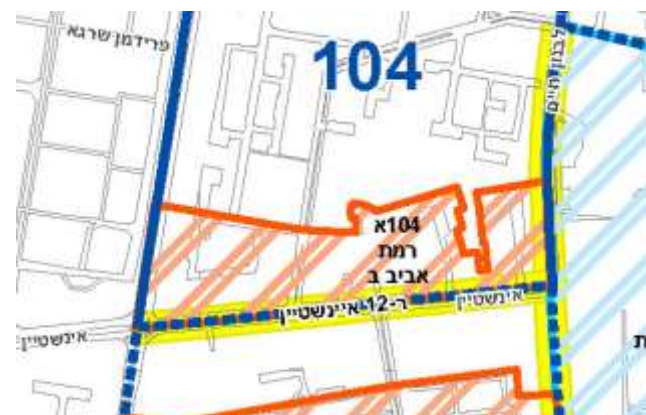


תכנית המתאר קובעת חזית מסחרית בקומת הקרקע בהתאם למסמך מדיניות

רחוב איינשטיין	שטח אזורי תכנון תעריף אזורי תעריף	חזית	חזיתות	חזיתות
רחוב איינשטיין	שטח אזורי תכנון תעריף אזורי תעריף	חזית	חזיתות	חזיתות
רחוב איינשטיין	שטח אזורי תכנון תעריף אזורי תעריף	חזית	חזיתות	חזיתות



- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- מרחק בנוי לשימור
- אתר טבע עירוני
- שטח פתוח
- אתר טבע נקודתי
- כיכר עירונית



- גבול אזור תכנון
- מספר אזור תכנון 208
- מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות
- מתחם להתחדשות עירונית
- מספר ושם מתחם תכנון
- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
- מספר ושם הוראות לעיצוב רחובות
- גבול התכנית

תא/9006 – מדיניות תכנון לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב' :
פיתוח רחוב אינשטיין כרחוב עירוני ראשי – מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי תוך תוספת שימושים ומרחב ציבורי פעיל



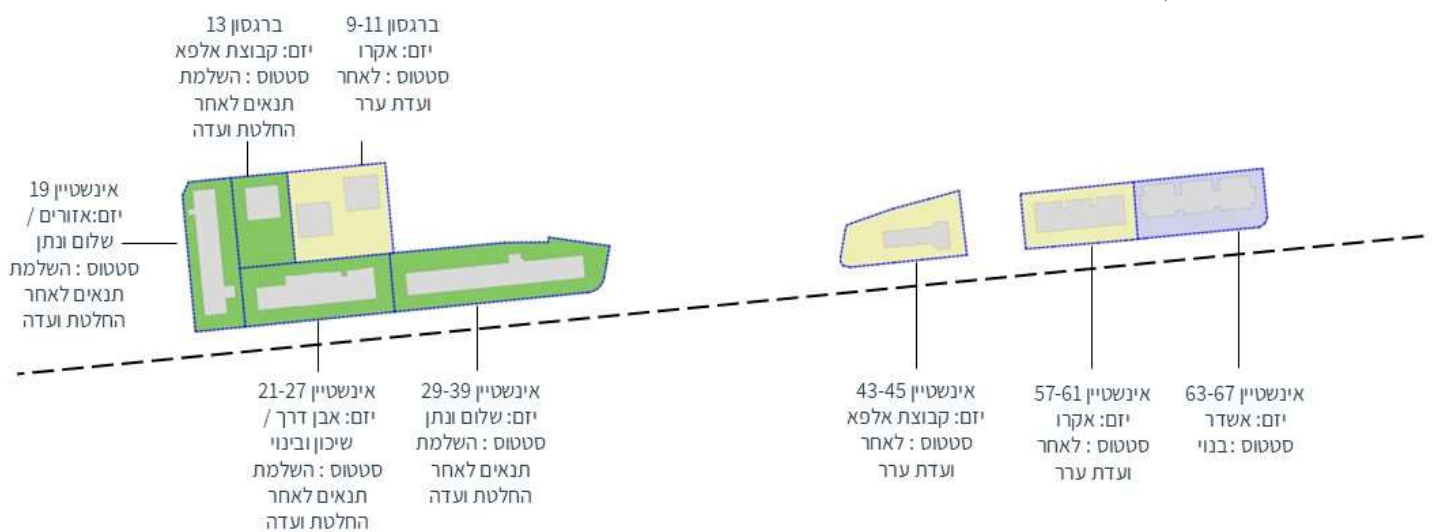
מצב מוצע פיתוח רחוב אינשטיין כרחוב עירוני ראשי הקושר בין שכונות הצפון (צפון-דרום ומזרח-מערב), תוך מתן כלים לתוספת זכויות למגורים ותוספת מסחר בדופן הצפונית. הנחיות לפיתוח חתך הרחוב, לאור שילוב הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן ושימושים חדשים.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1367101 תא/מק/5294 - תכנית לתוספת שימושים ברחוב אינשטיין
6 - - '26-0001	דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל:

- יעוד קרקע קיים : מגורים
- זכויות בניה : בתחום התכנית 188 יח"ד קיימות ב-8 מבנים בני 3-4 קומות בהתאם לתכניות התקפות.
- שימושים מותרים : מגורים 3-4 קומות , משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- תמ"א 38 ובקשות להיתר : כל המגרשים בתחום התכנית נמצאים בשלבי תכנון וקבלת היתר, במסגרת בקשות להריסה ובניה מכח תמ"א 38. עבור כל הבקשות להיתר בוצע תאום תכנון בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה המקומית לתמ"א/38.
- בהיתרי הבנייה אושרו סה"כ כ-480 יח"ד + שטחים בקומת קרקע שיוסבו למסחר בעתיד.

להלן סטטוס היתרי הבנייה מכוח תמ"א 38 שאושרו בתחום התכנית :



נגישות, תחבורה וחניה

תכנית המתאר



מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1367101 תא/מק/5294 - תכנית לתוספת שימושים ברחוב איינשטיין
6 - 0001-226'	דיון בהפקדה

מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון :

- חיזוק רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי עם קו רכבת קלה ויצירת מרחב פעיל מעודד הליכתיות באמצעות קביעת הפקעה להרחבת זכות הדרך.
- קביעת שימושי מסחר 1 ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע של הבניינים.
- קביעת קו בניין אפס לרחוב איינשטיין וזיקת מעבר לציבור בתחום קולונדה מסחרית כאלמנט מוביל בעיצוב רחוב איינשטיין כרחוב עירוני.
- קביעת זיקות מעבר לציבור בתחום המגרשים כחלק ממערך התנועה בשכונה ועל בסיס עקרון "נחלת הכלל" ובהתאם לעקרונות מדיניות התכנון לשכונה.

התכנית אינה כוללת תוספת זכויות בנייה, יחידות דיור או קומות, אינה משנה ייעודי קרקע ואינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

תשריט מוצע :



מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1367101 תא/מק/5294 - תכנית לתוספת שימושים ברחוב איינשטיין
6 - 0001-26	דיון בהפקדה

הדמיות (מתוך בינוי שאושר בהיתרים מכוח תמ"א 38) :



חזית רחוב איינשטיין (מול קניון רמת אביב)



איינשטיין / טאגור מבט לכיוון צפון מערב

בחינת פרוגרמטית לתוספת שטחי מסחר ברחוב איינשטיין :

במשותף עם היחידה לתכנון אסטרטגי בוצע אפיון של המרחב ובחינה פרוגרמטית של צרכי המסחר עפ"י מתודולוגיה עירונית לבחינת שימושי מסחר לתכניות בניין עיר. תחום ההתייחסות לבחינה הפרוגרמטית כלל תכניות תקפות, היתרי בנייה ותכניות בשלבי תכנון שונים ועל בסיס תכנית המתאר המתעדכנת תא/5500.



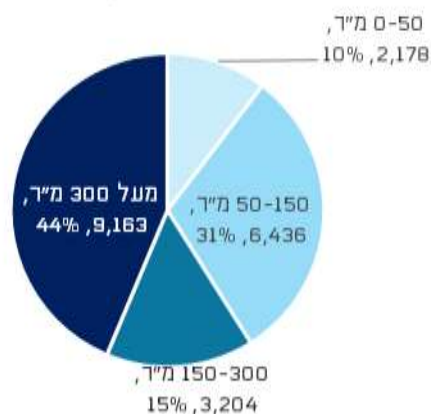
מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1367101 תא/מק/5294 - תכנית לתוספת שימושים ברחוב איינשטיין
6 - '626-0001	דיון בהפקדה

תחום התייחסות

נתונים:

- שטח ההתייחסות – כ- 650 דונם.
- ייעוד הקרקע המתארי (תא/5000) – מגורים בבנייה עירונית (ברובו).
- בתחום ההתייחסות קיימות כ- 2,880 יח"ד.
- בתחום ההתייחסות אושרו בעשור האחרון 4 תכניות וכיום מקודמות 5 תכניות (כולל תכנית קניון רמת אביב) וכן אושרו עשרות היתרי בניית להתחדשות מכוח תמ"א 38. סה"כ תוספת יח"ד מתוכננות ומאושרות כ- 1,425 יח"ד. סה"כ יח"ד קיימות ומתוכננות בתחום ההתייחסות, כ- 4,300 יח"ד.
- בתחום ההתייחסות כ- 47,000 מ"ר שטחים המשמשים למסחר (עיקרי, ארנונה). מתוכם, כ- 20,000 מ"ר (עיקרי, ארנונה) בתחום קניון רמת אביב.
- במרחב ההתייחסות קיים ריבוי ניכר של יחידות מסחר בינוניות-גדולות. 90% משטחי המסחר הם עבור יחידות גדולות מ- 50 מ"ר – כמחצית מהם בגודל של מעל 300 מ"ר. 10% אחוז בלבד מסך שטחי המסחר משמשים ליחידות מסחר הקטנות מ- 50 מ"ר.

התפלגות שטח יחידות מסחר (במ"ר) לפי קבוצות גודל (במ"ר), מצב קיים



- במרחב ההתייחסות קיים פוטנציאל לתוספת של כ- 18,000 מ"ר מסחר.

שיקולים לקביעת מסחר ברחוב איינשטיין:

- שיקולים אורבניים ותכנוניים כפי שפורטו לעיל.
- ריבוי מסחר מטרופוליני (קניון), היעדר מסחר מלווה רחוב.
- ריבוי יחידות מסחר גדולות, מחסור ביחידות מסחר קטנות לשירותי מזון/בתי אוכל ושירותים לצרכי התושבים (מסחר 1).

מסקנות:

- ניתן לאפיין את רחוב איינשטיין כרחוב שמושך תנועות מגוונות. הן את קהל תושבי הרובע, בדגש על תנועות מזרח-מערב (אוניברסיטה-ים); והן והן קהל כלל עירוני ומטרופוליני, זאת לאור ריבוי המוקדים שלאורכו: אוניברסיטה, קניון רמת אביב, שימושי תעסוקה ומערכות הסעת המונים (כיום) וחיבור לרובע שדה דב וליים (בעתיד).
- התכנית תקבע מסחר מלווה רחוב. ניתן לקבוע כ- 2,000 מ"ר שטח מסחרי מלווה רחוב ובכך להביא לאיזון בין צרכי המסחר לשימושי המגורים בתחום ההתייחסות (החישוב כולל את תוספות המסחר הצפויות בתכניות גדולות לרבות תכנית קניון רמת אביב).
- התכנית תגדיר יחידות מסחר קטנות, בשטח של כ- 100 מ"ר ליחידה, עבור שירותים אישיים, מזון, בתי אוכל (בהתאם להגדרת תכנית המתאר לשימוש "מסחר 1").

התייחסות לסביבה:

התכנון מתחבר לתכנון רחוב איינשטיין של הקו הירוק. התכנית מיישמת את עיקרון "נחלת הכלל" ע"י קביעת זיקות מעבר לציבור בין רחוב איינשטיין לרחוב ברגסון לקבלת מרחב ובלתי אמצעי המחבר בין השטחים הפתוחים העירוניים לשטחים הפתוחים הפרטיים.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	מס' 507-1367101 תא/מק/5294 - תכנית לתוספת שימושים ברחוב איינשטיין
6 - 0001-26	דיון בהפקדה

זיקות מעבר לציבור:

זיקות המעבר יפותחו ברצף המשכי לשטחים העירוניים הגובלים. לא יותרו גדרות, מערכות טכניות על קרקעיות ומכשולים בתחום זיקות המעבר. זיקות המעבר יהיו פתוחות לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השנה.

משימות פיתוח:

זיקות מעבר לציבור בתחום מגרשי המגורים יפותחו ע"י הבעלים/יזמים כפי שמפורט בהיתרי הבנייה ויהיו בתחזוקה פרטית. זיקת מעבר בתחום קולונדה מסחרית תהיה בתחזוקה עירונית בכפוף להסכם שיחתם.

חזית מסחר:

גובה קומת קרקע מסחרית יהיה עד 4.5 מ' ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות. גובה קומת קרקע לשימושים בעלי אופי ציבורי תהיה עד 4.5 מ'. עיצוב חזית מסחרית תהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

חוו"ד תחבורתית:

א. תוספת השימושים למסחר ולשירותים בעלי אופי ציבורי לא תכלול תוספת מקומות חניה. סך השטחים למסחר, כ-1,900 מ"ר בתחום 5 חלקות לאורך המקטע המזרחי של רחוב איינשטיין (בין דרך נמיר לרחוב בארט).

ב. מיקומי כניסות משותפות לחניונים (עבור חניות לשימושי המגורים) כפי שנקבעו ואושרו בבקשות להיתר נותרים ללא שינוי (כניסה ויציאה למרתף משותף מרחוב ברגסון + איינשטיין 29-39 עבור המבנים באינשטיין 19, אינשטיין 21-27, אינשטיין 29-39, ברגסון 9-11 וברגסון 13. כניסה לחניה מדרך עורפית קיימת לאינשטיין 43-45, כניסה משותפת לחניה מרחוב בארט לאינשטיין 57-61 ולאינשטיין 63-67). תקן החניה למגורים, שאושר בהיתרי הבנייה הוא 1:1 בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38.

ג. מיקום חניות לפריקה ולטעינה עבור יחידות המסחר יהיה בתאום עם אגף התנועה לעת אכלוס ובהתאם לצרכים.

חוו"ד איכות סביבה:

התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה או יחידות דיור. הנושאים הסביבתיים יבחנו במסגרת היתרי בנייה. איכות אויר: פתרונות לשימושי מסחר בקומת הקרקע בהתייחס לקיים ומתוכנן למניעת מטרדי איכות אויר. אקוסטיקה: חוו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיותיה שתתייחס, בנוסף, לפתרונות אקוסטיים למערכות מסחר (כולל מערכות קירור) ושימושים ציבוריים.

עקרונות תכנון בר קיימא:

ל"ר

זמן ביצוע: מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5294 507-1367101	שם התכנית תכנית לתוספת שימושים רחוב איינשטיין	מגיש התכנית אקרו, אורנים בע"מ, שיכון ובינוי, שלוס את נתן יומות, אלפא י.ג. יומות ובנייה ועדה מקומית תל אביב - יפו	עורך התכנית אדריכל ערן גבאי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק) 22.12.2016)	
התוכנית משלימה את הבסיס הסטטוטורי לתכנון רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי, מאפשרת תוספת שימוש מסחרי בקומות הקרקע בחזית לרחוב איינשטיין, תוספת שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע בבניינים כללי רחוב גרנטון, קובעת המקשה לאורך רחוב איינשטיין לשם הרחבת מדרכות והשלמת כיתוח המרחב הציבורי שמבוסס על תכנון חוק הירוק של הרכבת הקלה וקביעת זיקות מעבר לציבור למימוש עקרונות יחלת הכלל.	62 א. (ג) חוק הת"כ התשכ"ב - 1965 62 א. (ד), (2), (4), (19)		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור מספר 104 רמת אביב ב' + ר-12 רחוב איינשטיין	יחולו הוראות עיגוב רחובות כמנוון בסעיף 5.3.5 בקומות הקרקע תקבע חזית מסחרית בהתאם למסמך מדיניות	+ סימון חזית מסחרית אושר מסמך מדיניות לשכונות רמת אביב תא/9006

1000

[illegible]

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1367101 תא/מק/5294 - תכנית לתוספת שימושים ברחוב איינשטיין
6 - 26-0001	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. סיום סבב הערות של המחלקות העירוניות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0001' מיום 21/01/2026 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : תכנית לתוספת שימושים ברח' איינשטיין תב"ע שתפקידה להשלים את הבסיס הסטטוטורי להפיכת רחוב איינשטיין לרחוב עירוני ראשי עם חזית מסחרית. התוכנית כוללת שמונה מגרשים שעל כולם אישרה הוועדה היתרי בנייה. מציג את התוכנית במצגת. תנאי להפקדה חתימת על כתב שיפוי.

בישיבתה מספר 26-0001' מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

5. סיום סבב הערות של המחלקות העירוניות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. חתימה על כתב שיפוי
7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
9. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

משתתפים : אלחנן זבולון, אמיר בדראן, מיטל להבי, חן אריאלי, דייבי דישטניק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4374(2) - תכנית עיצוב בריכה אולימפית
7 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

2. פרטים כלליים

2.1. **הסבר כללי:** תכנית עיצוב ופיתוח למבנה בריכה אולימפית במרכז הספורט הלאומי

2.2. **מיקום:** שכונת הדר יוסף – "מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו"



2.3. **כתובת:** רחוב בכור שטרית מספר 2, 4, 4א, 6, 8, 8א, 8ב, 10, 10א, 10ב, 10ג, 10ד

שדרות ישראל רוקח מספר 120, 120ב

2.4. גושים וחלקות בתכנית:

מגרש ייעוד קרקע: 2801, 2840, 2537, 2011, 2790, 2237 בייעוד שטח ציבורי פתוח
גוש 6636 / חלק מחלקות: 35, 61, 62, 87, 598, 599, 600, 626, 638, 649, 733, 735, 737, 739
גוש 6643 / חלק מחלקות: 1, 26, 80
גוש 6644 / חלקות בשלמותן: 17, 30, 33, 36, 39, 70 חלק מחלקות: 42, 45, 48, 51, 54, 68, 73
גוש 6647 / חלק מחלקות: 4, 649

2.5. **שטח התכנית:** כ-190 דונם
שטח אזור ההתערבות: כ-20 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית:

Filipp Ramirez Sadovski and Quim Pujol, studio Pujol Sadovski

מעין פירשט, נדיה דוחבניקוב - מזור פירשט אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: בארי בן שלום, נעמה דה יונג – אב אדריכלות נוף

יועץ בניה ירוקה: לילך רוז

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מרכז הספורט הלאומי תל אביב כולל: מתקני ספורט, מרכז טניס, בניין מרכז הרב ספורט, אצטדיון אתלטיקה, הוולדרוס הלאומי ע"ש סילבן אדמס ומשרדי אגודות ספורט.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4374(2) - תכנית עיצוב בריכה אולימפית
7 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית מתאר ומפורטת תא/ 2531 – "מרכז הספורט הלאומי", שינוי מסי 1 לשנת 1990 של תכנית מתאר "ל" שטחים מעבר ירקון
- תכנית 507-0229757 תא/מק/4374 – "מרכז הספורט הלאומי תל אביב" התכנית התקפה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור
- תכנית תתל/71ג – רכבת קלה במטרופולין תל אביב "הקו הירוק מקטע צפוני"

מצב תכנוני מוצע:

מבנה קומפלקס בריכות אולימפי בצמוד לאצטדיון האתלטיקה הקיים ועם חיבור אליו לטובת איגום משאבים מיטבי ושימוש בפונקציות קיימות באצטדיון המבנה הוצמד לאצטדיון גם על מנת לצמצם פגיעה בעצים בוגרים וממוקם ברובו על משטחי ריצוף ודשא קיימים ורק חלקו הקטן בחפיפה לחורשה.

המבנה כולל:

- קומת קרקע בעיקרה לספורטאים, לספורט מקצועי ולספורט עממי, עבור הבריכות ועבור אצטדיון האתלטיקה הקיים.
- קומה ראשונה עבור קהל ומאפשרת גישות ישירות מן החוץ, המבנה מאפשר הפרדת קהל מספורטאים עבור פונקציות המים החדשות וכן עבור פונקציות האתלטיקה הקיימות.
- בריכה ראשית מקורה בבניה קונבנציונלית וקלה וגג קל משולב אזורי מערכות קשיחים.
- בריכה המשנית בקירוי בד חלקי ועם סגירת החזיתות בבניה קלה מטעמי בטיחות ותחזוקה.

עיצוב המבנים:

חזיתות המבנה משלבות גמר בטון בדומה לאצטדיון האתלטיקה, בקומת הקרקע - עמודי בטון מובלטים במקצב זהה למבנה הקיים להדגשת הגריד הקונסטרוקטיבי של האצטדיון הקיים. יתאפשר שילוב חיפוי בבניה קלה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות (קרקע+גלרית יציעים) על קומת מרתף.
תכסית: כ-8,500 מ"ר, כ-4.5 אחוז מהמגרש הכולל
קווי בניין:
המבנה המוצע הנו בגבולות התכנית הראשית ואינו משנה קווי בניין מאושרים.

טבלת השוואה:

נתונים (לכלל מתחם מרכז הספורט הלאומי ת"א)	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר מתכנית מקנה זכויות (+שם תכנית)
סה"כ זכויות בניה (על קרקע)	כ-12.5%*	כ-4.5%+	**16.75%	17.36%
גובה	מ"ר	23,791*	9,000+	33,000
קומות	מטר	2 מעל מרתף	2 מעל מרתף	-
מטר	עד 24 מ' מעל מפלס הקרקע	14-18.5 מ' מעל מפלס הקרקע	עד 24 מ' במתחם 2 (המתחם הרלוונטי)	לא מצויין
תכסית במ"ר	כ-21,000	+8,500	כ-29,500	

*מוערך, כולל מבנה אתגרים הזמני שיהרס לטובת הקמת הבריכות.
** בניכוי שטחי מבנה אתגרים הזמנים שיהרס לעת הקמת הבריכות.

שלביות:

שלב ראשון: בריכה ראשית במלואה כולל כל הפונקציות התומכות, חזיתות סגורות וקירוי מלא, יציעי קהל לכ-1500 מושבים+1000 מושבים זמניים שימוקמו לעת תחרות. בריכה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4374(2) - תכנית עיצוב בריכה אולימפית	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0001-26

משנית עם מעטפת ללא קירוי בנוי, יתאפשר יציע לכ-750 מקומות ישיבה ופונקציות תחת היציע. מרתף במלואו. יותר קירוי בד לבריכה המשנית.

שלב שני : תוספת חזיתות סגורות וקירוי מלא לבריכת החימום.

הדמית המבנה מבט על חזית צפונית



חזית מערבית - מבט מכיוון החורשה



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

9. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

1. חומרים – פאנל אלומיניום ואלומיניום מחורר בגוון בהיר, טיח, בטון אדריכלי וזכוכית.

2. חזית חמישית וגג מועיל:

- מתקנים המתוכננים על הגגות יוסתרו באופן מלא ע"י קיר בגובה 5 מ'.
- בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

מס' החלטה	מס' החלטה
תא/תעא/4374(2) - תכנית עיצוב בריכה אולימפית	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - 26-0001

- תתאפשר התקנת מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית על גג הבריכה הראשית בשטח של כ-3000 מ"ר מינימום. קונסטרוקציה תתוכנן כך שתוכל לשאת את משקל המערכות.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסת משתמשים בדגש על אתלטים: מחזית צפונית, בסמיכות לכניסה למבנה "אתגרים" הקיים
- כניסה תפעולית: בחלק הדרומי של המבנה, בממשק ישיר לרחבה תפעולית מוצעת בעורף המבנה.
- כניסות קהל: במדרגות ומעליות אל מפלס הקהל מכיוון החזית הצפונית ומכיוון החזית המערבית.

2.3 אצירת אשפה: חדר אצירת ביניים ממוקם בנפח המבנה, מתחת למדרגות חירום דרומיות ולכיוון האיזור התפעולי בעורף המבנה. משם איסוף ע"י מערך התפעול של מרכז הספורט הלאומי ת"א אל מכולת אשפה בעורף מבנה ה"רב ספורט" ומשם איסוף ע"י משאית עירונית.

2.4 תנועה וחניה:

- המוצע תואם מדיניות הוועדה, לתקן ארצי ולתכנית ראשית.
- גישה כלי רכב אל החניון הקיים מצפון מזרח למבנה, כולל העלאת והורדת נוסעים. הגישה אל החניון מרחוב שטרית בכור. כניסה זו מהווה אחת מתוך שתי כניסות לכלל מתחם מרכז הספורט הלאומי.
- גישה כלי רכב תפעוליים תמוקם בחלק העורפי (דרומי) באמצעות שביל גישה תפעולי קיים הסובב את מגרשי האתלטיקה.
- מאזן חניה - תואם תב"ע תא/2531 - ע"פ תקן תקף.
- 1. רכב פרטי ואופנועים: "תקן החניה במרכז הספורט מנועל כ"POOL" כללי במסגרת החניונים בפארק, לכן אין דרישה לתקן חניה או אישור תחנת תנועה בזמן היתר" (מתוך תיק המידע).
- 2. נדרשים 26 מקומות חניה לאופניים.

- גישה תפעולית תנתן על בסיס דרך תפעולית קיימת היוצאת ממגרש החניה של האצטדיון, סובבת את מגרש האתלטיקה ומגיעה עד האיזור התפעולי המוצע. דרך זו תוביל גם לרחבת כיבוי הממוקמת באותו איזור תפעולי וכן לפתח הורדת הציוד לחדרי החשמל.
- גישה רכב חירום והצלה לחזית קדמית (צפונית) דרך החניון הצפון מזרחי, ולחזית עורפית (דרומית) כאמור, דרך הדרך התפעולית הקיימת שתחילתה באותו החניון הצפון מזרחי, סובבת אצטדיון אתלטיקה והמשכה ברחבת תפעול דרומית מוצעת.

10. הנחיות הפיתוח הסביבתי

ט. עצים וצמחיה:

- 1. סקר עצים: מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום.
- 2. הוראות לעצים במגרש: בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שכמות העצים החדשים והקיימים במגרש לא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר פנוי מבינוי. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4374(2) - תכנית עיצוב בריכה אולימפית
7 - 7 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- י. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, השתילה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- יא. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.
- יב. **הצללות הפיתוח:** יהיו על ידי המבנה עצמו, ועל ידי קירוי בד מעל בריכת החימום ככל ויוקם כזה.
- יג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
- יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:250.
 - נספח הניקוז (תשריט ומלל) יכלול פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
 - יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- יד. **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת ועל קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- טו. **במידה ומתוכנן גג ירוק "מגונן" או כחול "סופח":** המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- 11. מערכות:**
- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.** דלתות, פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
 - **מתקני חשמל:**
 - מערך חדרי החשמל מתוכנן בתת הקרקע ואליו גישה מהאיזור התפעולי מצד דרום.
 - ככלל וישולב צובר גז כפתרון לחימום המים, הוא יוטמן באיזור מגונן וללא מופע מעל פני השטח למעט מכסה הצובר.
 - גנרטור חירום - גנרטור החירום ימוקם על הגג ויכלול אלמנט משתיק קול.
 - חדרי שנאים - חדרי השנאים ממוקמים בקומת מרתף 1- ורחוקים מאזורי שהייה רציפה 6 מ' לפחות. פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים באיזור התפעולי מדרום.
 - מיקום חדרי הטרפו יהיה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה. פתח הכנסת ציוד באיזור התפעולי מדרום.
 - **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
 - כל תשתיות האנרגיה הקוויטיות בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות.
 - **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.
- 12. מאפייני בניה ירוקה (יושלים אישור היחידה לתכנון בר קיימא)**
תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4374(2) - תכנית עיצוב בריכה אולימפית	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - 0001-26

- לעת הוצאת היתר בנייה. למבני מוסדות חינוך: הניקוד בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'.
- ז. דו"ח מיקרו אקלים (הצללות ורוחות): יוגש דו"ח שמטרתו הצגת אמצעים לצמצום רוחות טורדניות, מניעת חסימה של רוחות אוורור מיטיבות ופגיעה בזכויות שמש. הדו"ח ייערך בהתאם לנספח הנחיות לעריכת דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות) כמובא במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא.
- ח. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: יוגש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.
- ט. יעילות אנרגטית: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- תכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
 - י. איורור החדרים: יש להראות סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.
 - יא. דו"ח תרמי עקרוני: יצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.
 - יב. ריצוף חוץ: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ 0.25 ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.
 - יג. ייצור אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.
 - יד. יעד איפוס אנרגטי: מבני ציבור יעמדו במדיניות עירונית לבנייה מאופסת אנרגיה (מצורפת כנספח 1 במסמך מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא- תא/9144) יש לציין את יעד האיזון.
 - טו. מתקני חניה לאופניים: יתוכננו ויוצגו חניות אופניים לטווח ארוך ולטווח קצר, בהתאמה, לפחות בהיקף הנדרש על פי מסמך מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא (תא/9144).
 - תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 172020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת. בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות המדיניות לתכנון בר קיימא התקפות.
 - אופן היישום של חניות האופניים לטווח ארוך ולטווח קצר יוצג ע"ג נספח תנועה חתום על ידי יועץ התנועה ויועץ הנוף.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4374(2) - תכנית עיצוב בריכה אולימפית
7 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 13. נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.
- 14. שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט
- 15. גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.
- 16. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:** התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

17. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

18. תנאים לתחילת עבודות:

6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת XX כוכבים לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
7. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

19. תנאי לתעודת גמר:

8. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
9. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
10. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
11. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
12. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
13. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת XX כוכבים לפחות, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
14. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר בכפוף להשלמת התנאים להלן:

1. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר.
2. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות רחבת הכניסה הצפונית, גישה ונראות הבניין מרחוב בכור שטרית וחייבור מזרחי לשביל בחורשה.
3. סיום תיאום עם במחלקה לתכנון בר קיימא.
4. סיום תאום סקר עצים ועצים לשמירה.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4374(2) - תכנית עיצוב בריכה אולימפית
7 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:

- א. אגף התנועה
- ב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
- ג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
- ד. אגף התברואה
- ה. אגף נכסי העירייה
- ו. אגף נכסי העירייה
- ז. אגף שפ"ע

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון

זהר שמש: תכנית עיצוב לבריכה האולימפית שתקום במרכז הספורט מממשת את הזכויות הנותרות בתב"ע ותצור אייקון לעיר.
מעין פירסט: מציגה את התוכנית
חן אריאלי: כמה עצים מעתיקים משם?
מעין פירסט: 30 עצים
חן אריאלי: כי העתקה של עצים ממשיכה את חייהם. זה פרויקט חשוב.
מעין פירסט: שהעצים האלו נטעו כעצים להעתקה ואומר בזהירות שכן אפשר להעתיק אותם.
מיטל להבי: אני מצטרפת למחשבה שכל הצלת עץ זה חשוב כי אנחנו עירייה שמשקיעה בנטיעות. נושא החניה של אופניים והתפיסה של עיר אופניים היא גם קשור לעמדות קשירת אופניים וכאן אני רואה רק 26 מקומות חניה לאופניים. אני לא רואה איך זה עומד במתאם עם התקנים ומסיימים רק עם 26 מקומות חניה לאופניים. אומרים שיש מלא חניונים וחניה. כי מסתבר שיש דבר כזה שבאזור פארק דרום פותחים חניות בחורשות אני לא יודעת איך מקיימים חניון בחורשות בלי לעבור בועדה. לבריכה מגיעים גם בימי שבת והבריכה תהיה פתוחה גם בשעות שלא תהיה תחבורה ציבורית. לכן אבקש לדעת איך אנשים יגיעו ואיך הם יחננו על המסילות.
אמיר בדראן: אני מצטרף לברכות על התכנון והשילוב עם הסביבה ומצטרף לשאלות של מיטל.
זהר שמש: מבחינת תחבורה הפרויקט מבדיל בין אירוע ספורט שמביא קהל לשימוש היום יומי של אתלטים שהוא שימוש קהילה באזור. באירוע של צופים שמביא קהל ההסתמכות העיקרית היא על תחבורה ציבורית.
מיטל להבי: האם פעילויות הספורט מתקיימים רק בימי חול האם לא יהיו בשבת/חג? בסופו של דבר חונים על מרחב העצים.
זהר שמש: לא ניתן לקבוע שלא יהיו גם בימי חג.
מיטל להבי: כמה חניות מדובר?
זהר שמש: יש הרבה חניה לאירועים גדולים וההתבססות לאירועים גדולים היא על תחבורה ציבורית וחניונים רבים באזור גני יהושוע והאקספו
מיטל להבי: כמה חניה לאופניים לאוטובוסים
חן אריאלי: המטרה היא לתחרויות בינלאומיות שהם למעשה מגיעים בתחב"צ.
מיטל להבי: 26 מקומות חניה לא סביר.
יואב דוד: יש חניונים כמו האקספו.
עמית: על החתך של שטחית עם ההכנה לקו הירוק יש עשרות מתקנים של קשירה מול האזור הזה ועוד יש בגב ואין שום בעיה אם צריך להוסיף.
מיטל להבי: אני מבקשת שתכניסו אופנים למעטפת, לעירייה אין סמכויות וזה פוגע בחזון שלנו.
יואב דוד אדריכל העיר: במדרכות העיר אנחנו מנסים להימנע מכלובי אופניים אבל אנחנו נבדוק את נושא של האופניים מאובטחים.
יואב דוד: אני רוצה להציע במרחב הסמוך לבריכה נשלים 100 חניות אופניים.
חן אריאלי: מאשרים פה אחד את התוכנית

בישיבתה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב האדריכלית בכפוף להשלמת התנאים להלן:

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4374(2) - תכנית עיצוב בריכה אולימפית
726-0001 - 7	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר.
7. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות רחבות הכניסה, גישה ונראות הבניין מרחוב בכור שטרית וחיבור מזרחי לשביל בחורשה.
8. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :
 - ח. אגף התנועה
 - ט. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - י. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - יא. אגף התברואה
 - יב. אגף נכסי העירייה
 - יג. אגף נכסי העירייה
 - יד. אגף שפ"ע

משתתפים : חן אריאלי, מיטל להבי, אמיר בדראן, דייבי דישטניק

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 0001-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: קבוצת לוזון רונסון

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדי בר אוריין	בלפור 44, תל אביב יפו	0747884401	secretary@barorian.co.il
אדריכל נוף	אדריכל נוף	ליאור לווינגר	מנורת המאור, 8, תל אביב יפו	03-7369111	leor@nof.co.il
מתכנן תנועה	מתכנן תנועה	רגב טורס (תדס) הנדסה אזרחית)	תדס הנדסה, סניף ראשי - אתגר 2, טירת כרמל סניף מרכז - הירקון 5, בני ברק	04-8577566 0505343158	regev@tedem.co.il
מתכנן מיזוג אוויר	מתכנן מיזוג אוויר		חברת הרואק תכנון ויעוץ הנדסי	035618087	gilad@hrvac.co.il
אשפה, סביבה, בניה ירוקה, קיימא	אשפה, סביבה, בניה ירוקה, קיימא	שלומי עמיר	חברת וקסמן יועצים והנדסה בע"מ, מגדלי LYFE, הירקון 5 בני ברק	0528833022	shlomia@wxg.co.il
אינסטלציה	מהנדס אינסטלציה	אילן יעקב	BIM TECH הירקון 5 בני ברק, מגדל 8	037550901	ilany@bimtech.co.il
בטיחות	מהנדס בטיחות	שמעון נתנאל	ש. נתנאל מהנדסים בע"מ, לוי משה 11 ראשון לציון	050-5333567	shmuel@s-netanel.com

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

תיאור מצב השטח בפועל

התכנית ממוקמת בתחום השטח ששימש כשדה התעופה דב תל אביב ופונה מבינוי. בשטח נעשים בימים אלו תכנון וביצוע של תשתיות ופיתוח אינטנסיביים – בינוי פסולת, בינוי התשתיות החדשות לרובע שדה דב, סלילת כבישים, קביעת מפלסים וקביעת מיקומי עצים לשטילה. לא קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית.

תיאור כללי

פרוגרמה: התכנון בתא השטח כולל 305 יח"ד, שטחי תעסוקה, וקומת קרקע פעילה עם מסחר. הבינוי מתוכנן כטיפולוגיית בלוק עירוני סביב חצר פנימית, המורכב משני טיפוסים מבנים: בנייה מרקמית מלווה רחוב בגובה 9 קומות (בניינים B, C ו-D), בנייה מגדלית נקודתית (מגדל אחד A) בגובה של 45 קומות. הבינוי המרקמי מלווה את רחוב אבן גבירול שממזרח למגרש ואת הכיכר העירונית שמדרום למגרש. המגדל ממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 6. קומות המסד של המגדל (קומה 1 עד 9) מלוות את רחוב אבן גבירול, באמצעות חזית פעילה וקולונדה בעומק 5 מ' ובגובה 6 מ'. הבינוי המרקמי לאורך רחוב אבן גבירול יהיה בגובה 29 מ' ובנוסף מעקה גג בנוי- בינוי נוסף יהיה בנסיגה של 2.5 מ'. החזית הפונה אל רחוב אבן גבירול והחזית הפונה אל הכיכר העירונית הן חזיתות פעילות בעלות אופי מסחרי. הכניסה למרתף ממוקמת על שדרה 6, ונעשית באמצעות רמפה מקורה בקונטור הבניין. המגדל מחולק, עיצובית, לאלמנטים אנכיים בעלי פרופורציות תמירות, בעלות פינות מעוגלות, העושים שימוש בנסיגות של אגפים מלאים בני מספר קומות, על מנת לייצר קו רקיע דינאמי. הבינוי המרקמי וקומת המסד של המגדל מעוצבים בגיאומטריה דומה, אך בעלי הדגשות אופקיות ולא אנכיות, כדי להדגיש את דפנותיהם ואופיים המרקמי מלווה הרחוב. שטחי התעסוקה ממוקמים בקומותיו התחתונות של המגדל (קומות 1 ו-2). במגדל קומת שטחים משותפים לרווחת הדיירים (קומה 9) הפונה למרפסת גג משותפת לרווחת כלל הדיירים, הנמצאת על גג מסד המגדל ועל גג הבינוי המרקמי. מרפסת זו כוללת בריכות שחיה, ושטחי גינון, שטחי שהייה פתוחים משותפים.

אפיון מבנים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
ייעוד קרקע	מגורים, מסחר תעסוקה	מגורים, מסחר תעסוקה	מגורים, מסחר תעסוקה	מגורים, מסחר תעסוקה
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	בינוי מרקמי	בינוי מרקמי	בינוי מרקמי
מספר קומות	45	9	9	9
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	180 מ' מעל פני השטח. 191.9 מ' מעל פני הים (אבסולוטי). גובה המסד לאבן גבירול יהיה 27 מ'	33.78 מ' מעל מפלס הכניסה 45.08 (+11.30) מ' אבסולוטי. גובה המבנה לאבן גבירול יהיה 27 מ' שתי קומות נוספות יבנו בנסיגה של 2.5 מ'	33.18 מ' מעל מפלס הכניסה 45.08 (+11.90) מ' אבסולוטי.	33.38 מ' מעל מפלס הכניסה 45.08 (+11.70) מ' אבסולוטי.
תכנית (מ"ר, ללא מרפסות)	טיפוסית בעלת תכנית מקסימלית מעל קומת המסד: 808.5 מ"ר.	415 מ"ר.	305 מ"ר.	390 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

קומת מסד טיפוסית : 1,057 מ"ר				
יחס תכסית / גובה	טיפוסית עם תכסית מקסימלית : תכסית/גובה = 808.5/180 4.5	34.4 מ' גובה (עד מפלס גג משותף) תכסית/גובה = 12	34.4 מ' גובה (עד מפלס גג משותף) תכסית/גובה = 11.2	34.4 מ' גובה (עד מפלס גג משותף) תכסית/גובה = 11.3
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	כן. 9 קומות.	לא	לא	לא
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0	0	0
קולונדה (כן/לא)	כן	כן	לא	לא
מעבר מקורה (פסאז') (לא/כן- באיזה גובה)	כן	כן, בדופן הצפונית של הבניין בגובה שתי קומות.	לא	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא	לא	לא

מיקום וסוג שטחים משותפים

חצר פנימית ומעברים בזיקת הנאה:

הבלוק מתוכנן סביב חצר משותפת בזיקת הנאה, הכוללת מעברים ציבוריים בין הבלוק והחצר לרחובות הסמוכים, בהתאם ל"מסרק" המעברים (מזרח-מערב וצפון-דרום) מנספחי התכנית.

מיקומי מבואות הכניסה למגורים:

במגדל (בניין A): המבואה ממוקמת בדפנות הפונות לאבן גבירול. במבנים המרקמיים:

בניין B: מבואת מגורים מתוכננת בדופן הפונה לאבן גבירול.

בניינים C ו-D: המבנים אינם סמוכים לרחוב. המבואות מתוכננות בהפניה לחצר הפנימית ולמעברים בין הבניינים ובין בניין D לבין תא שטח 2223.

מיקום מבואות הכניסה לתעסוקה: בדופן המזרחית של המגדל, בהפניה לרחוב אבן גבירול.

חדרי אופניים: הכניסות לחדרי האופניים בקומת הקרקע מופנות למעברים הציבוריים, כדי לעודד הגעה קצרה ככל הניתן לשבילי האופניים הסמוכים, ולמנוע רכיבה בתחום החצר הפנימית והשטחים הפתוחים בפרויקט. דרך הכניסה לחדרים מתאפשרת ירידה ועליה במעלית ייעודית מהקרקע לחדרי אופניים גדולים המרוכזים במרתף העליון.

90% מסך חניות האופניים מתוכננות במרתף העליון (1-). 10% הנוספות בקומת הקרקע ובפיתוח. **חללים משותפים וגג משותף לרווחת הדיירים:** בקומה 9 של המגדל, מתוכננים חללים משותפים לדיירים. קומה זו כוללת יציאה למרפסת גג משותפת גדולה עם גג פעיל וירוק, פיתוח נופי, פינות שהיה ובריכות (מעל למסד המגדל ולגג הבינוי המרקמי הסמוך). מרפסת זו ממוקמת על קומת המסד של המגדל ועל גגות המבנים המרקמיים. גשר מחבר בין גג מבנה B לגג מבנה C כדי לאפשר גישה נוחה לשטחים המשותפים.

חללים טכניים קומתיים:

מגדל (בניין A):

במסד המגדל לא מתוכננת מרפסת טכנית קומתית – השטח הטכני עבור המגורים במסד ממוקם בקומת השטחים המשותפים, בהפניה צפונה. שטח טכני זה משרת גם את קומות התעסוקה וגם את הדירות שממוקמות במסד של המגדל.

בקומות המגדל, החל מקומה 9, ולמעט שלושת הקומות העליונות מתוכננת מרפסת טכנית קומתית הפונה לחזית XXX.

במגדל מתוכננת קומה טכנית וקומת גג עליון טכני.

בבניינים מרקמיים B ו-C: מתוכננת מרפסת טכנית קומתית הפונה לחזית XXX בכל הקומות למעט קומת הקרקע.

בבניין מרקמי D: קיים שטח טכני בקומה השמינית.

בכל הבניינים מתוכנן פלנום עבור המערכות הטכניות (בקומה העליונה של מסד המגדל – מתחת למרפסת הגג המשותפת, ובבניינים המרקמיים – מעל הקומה העליונה ומתחת לרצפת מרפסת הגג).

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר								
סוג	גודל (מ"ר) ¹	תמהיל נדרש (%) מסך יחיד במגרש	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)				שטח ממוצע (מ"ר) ³	ב- % ²
			בניין A	בניין B	בניין C	בניין D		
דירה קטנה	30 - 60	25%	59	7	6	7	50	26%
דירה בינונית	61 - 85	25%	53	7	7	6	73	24%
דירה גדולה	86 - 120	50%	25	14	14	6	106	50%
דירה גדולה מאד	מעל 121		89	1	1	2	168	
סה"כ		100%	226 (74.5%)	29 (9.5%)	28 (9%)	21 (7%)	304 (100%)	100%

הערות לטבלה 1א/ב

- ¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות
- ² סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע
- ³ שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעות בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)						
93						סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט
בניין A	בניין B	בניין C	בניין D	סה"כ %	סה"כ ב- %	סה"כ ב- % (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)
22	0	0	0	22	23% מסך	כמות
קומות 9-44	-	-	-	-	-	מיקום בבניין (יש לציין קומות)

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 0001-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

1. העמדה ובינוי 1.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	בניין A ו-B בנויים בקיר משותף המשכי. במגרעת בין המבנים ישמר מרווח של 8 מ'. בניין C ו-D בנויים בקיר משותף המשכי. המרחק בין בניין B ל-C הוא 8 מ' (מרחק נדרש בין שני מבנים מרקמיים עד 9 קומות)
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	המרחק בין בניין D (9 קומות) לבין קו הבניין (מרקמי עד 9 קומות) במגרש 2223 הסמוך – כ-9 מ'.
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ-16 מ')	אין מגדלים קרובים למגדל המתוכנן בתא שטח 2227. המרחק של המגדל המתוכנן מתחום קו הבניין של המגדל במגרש הסמוך (2273) הוא כ-50 מ'.
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	יציאה נקודתית של עד 4.35 מ' מתחום החיפוש של המגדל, בחלקו הדרומי של המגדל (כך שאין השפעה מבחינת הצללה על מגרשים גובלים), אל פנים המגרש. היציאה מהתחום מתוכננת בנסיגה נוספת מרחוב אבן גבירול (3.5 מ' בנוסף לנסיגה של 5 מ' ע"פ הוראות התב"ע), כך שמופעה אל הרחוב מינימלי. נדרש אישור מהנדס העיר, בהתאם למסמך הנחיות מהנדס העיר. נימוק: יציאה נקודתית זו מאפשרת תכנון איכותי מבחינת כיווני אוויר לדירות ותורמת באופן משמעותי למראה הדינמי של המגדל מבחינה עיצובית.

- הערה: הבינוי צמוד לקו 0 בכל דפנות המגרש בהן מוגדר בתב"ע קו בניין 0, למעט נקודתית בחזית הצפונית, לכיוון שדרה 6.
הנסיגה משדרה 6 היא בת כמה עשרות ס"מ בלבד, היא מאפשרת עומק של לפחות 30 ס"מ מהמדרכה הנדרש לשיפוע לפני הרמפה, ומאפשרת תכנון איכותי יותר בכל קומות המגדל.

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	בדופן הצפונית של המגדל, בקונטור הבניין. הכניסה אליה מ"שדרה 6". מיקומה דומה למיקום במסמכי התב"ע המנחים, אך מוסטת מעט מזרחה ממנו כדי להיות כולה מקורה ובתוך קונטור המגדל.
מיקום חניות לאופנועים	במרתפים (במרתף 1- ממוקמות החניות למסחר ולתעסוקה)
מספר קומות חניון	6
תכסית קומות חניון (מקס')	80% משטח המגרש (3,549 מ"ר)

1.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
מפלסים (גובה אבסולוטי)	מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	מפלס מרתף 2- זהה בכל הבניינים (מרתף בורג) : +2.60. מפלס בבניין צמוד: לא ידוע.		
מרתף 1-		מפלס מרתף 1- זהה בכל הבניינים (מרתף בורג) :		

התוכן תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 8 - 0001-26ב' -
--	---

+6.10 מפלס בבניין צמוד : לא ידוע.				(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	
מסחר : לפי תכנון כיכר עירוני עתידי (תא שטח 2006) מבואת מגורים : +11.65	מסחר : לפי תכנון כיכר עירוני עתידי (תא שטח 2006) מבואת מגורים : +11.85	מסחר : לפי תכנון כיכר עירוני עתידי מבואת מגורים : 11.25- +11.30	מסחר : +11.40 מרחוב אבן גבירול. +12.00 מהחצר הפנימית. תעסוקה : +11.40 מגורים : +11.35	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	
מבואת מגורים : +11.70	מבואת מגורים : +11.90	מבואת מגורים : +11.30	מבואת מגורים : +11.90	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	
עד 4'	עד 4'	עד 4'	עד 4'	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	גובה קומות
עד 6מ'	עד 6מ'	עד 6מ'	עד 6מ'	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	
אין	אין	6 מ'.	6 מ'.	סטי/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ')	
5.6 מ'	5.4 מ'	6 מ'	5.5 מ'	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	
מסחר : 5.4 מ'	מסחר : 5.4 מ'	מסחר : 5.5 מ'	תעסוקה : 4 מ' ברוטו מסחר : 5.4-6 מ' בקומת הקרקע.	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ' ; 6 מ' ברוטו מקס')	
-	-	-	-	מלונאות (4 מ' ברוטו מינ' ; 6 מ' ברוטו מקס')	
3.3 מ'	3.3 מ'	3.3 מ'	3.5-4 מ'	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ' ; 4 מ' ברוטו מקס')	
אין	אין	אין	קומה טכנית (44 במגדל) : 5.5 מ' נטו.	קומות טכניות	

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	לא
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר
	1.15 המגדל מעוצב במורפולוגיה פשוטה של נפחים מלאים, אך לא כתיבה גאומטרית מלאה. ישנן נסיגות באגפים מלאים החל מקומה 23 ומעלה. בנוסף, הנפח מחולק ברמה העיצובית לאלמנטים תמירים בעלי עיצוב מעוגל בפינותיו.

2. חזית מסחרית / פעילה 2.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כך/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב אבן גבירול	כן	חזית פעילה (מסחר ומבואות כניסה למגורים ולתעסוקה): 87%

2.2 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 75% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמחיל השימושים המותר בקומת הקרקע (מבואות מגורים ומסחר).

2.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	כן
---	----

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי תיאור מילולי

חומרי הגמר יהיו:

בבינוי המרקמי – שילוב של טיח, חיפוי קשיח, חלונות וויטרינות.

מעקות יהיו ממסגרות בכל הפרויקט. החזיתות לאבן גבירול ולכיכר העירונית מדרום יהיו פתוחות ופעילות.

מגדל – בטון חשוף אדריכלי בגוון בהיר, בשילוב חיפוי קשיח, חלונות וויטרינות, מעקות מסגרות.

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
טיפוס בניין (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל (עד 45 קומות) + מסד (עד 8 קומות)	בנייה מרקמית עד 9 קומות	בנייה מרקמית עד 9 קומות	בנייה מרקמית עד 9 קומות
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)	זכוכית, חיפוי קשיח בגוון אפור בהיר-לבן, בטון אדריכלי בגוון בהיר.	טיח בגוון בהיר, זכוכית.	טיח בגוון בהיר, זכוכית.	טיח בגוון בהיר, זכוכית.

מס' החלטה 21/01/2026 826-0001 - 8	התוכן תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
---	---

חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בתיקף של כ-10%)	פרופילי ניתוק בגוון כהה. מעקה מסגרות.	חיפוי קשיח כהשלמה עיצובית לחלונות ממ"ד, פרופילי ניתוק בגוון כהה. מעקה מסגרות.	חיפוי קשיח כהשלמה עיצובית לחלונות ממ"ד, פרופילי ניתוק בגוון כהה. מעקה מסגרות.	חיפוי קשיח כהשלמה עיצובית לחלונות ממ"ד, פרופילי ניתוק בגוון כהה. מעקה מסגרות.
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	מיקום : מרפסת טכנית קומתית בקומות 9-40, חלל טכני בקומה השמינית של המגדל בהפניה צפונית. פרט מעטפת שיפוח בהתאם לדרישות טכניות, יסתר את הרשת וישתלב בעיצוב הבניין (כדוגמת לוברים אנכיים בגוון בהיר המשתלב עם החיפוי הקשיח).	מיקום : מרפסת טכנית בקומות 1-8 בהפניה XXX, פלנום טכני מתחת לגג. פרט מעטפת שיפוח בהתאם לדרישות טכניות, יסתר את הרשת וישתלב בעיצוב הבניין.	מיקום : מרפסת טכנית בקומות 1-8 בהפניה XXX, פלנום טכני מתחת לגג. פרט מעטפת שיפוח בהתאם לדרישות טכניות, יסתר את הרשת וישתלב בעיצוב הבניין.	מיקום : חלל טכני בקומות 7-8. פלנום טכני מתחת לגג. פרט מעטפת שיפוח בהתאם לדרישות טכניות, יסתר את הרשת וישתלב בעיצוב הבניין.
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	PVT בגגות המבנים בלבד : בקומה 8 (מעל מסד המגדל), הגג הפעיל המשותף לטובת הדיירים – פרגולות קלות מאלומיניום, עם קירוי פאנלים פוטו-ולטאיים.	PVT בגגות המבנים בלבד : בגג המשותף לטובת הדיירים : פרגולות קלות מאלומיניום, עם קירוי פאנלים פוטו-ולטאיים.	PVT בגגות המבנים בלבד : בגג המשותף לטובת הדיירים : פרגולות קלות מאלומיניום, עם קירוי פאנלים פוטו-ולטאיים.	PVT בגגות המבנים בלבד : בגג המשותף לטובת הדיירים : פרגולות קלות מאלומיניום, עם קירוי פאנלים פוטו-ולטאיים.
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	לא	לא	לא	לא
שילוט (לא/כן+תיאור)	לא למעט שילוט הנדרש לפי בטיחות ושילוט אחיד לפי הנחיות מהנדס העיר עבור מסחר.	לא למעט שילוט הנדרש לפי בטיחות ושילוט אחיד לפי הנחיות מהנדס העיר עבור מסחר.	לא למעט שילוט הנדרש לפי בטיחות ושילוט אחיד לפי הנחיות מהנדס העיר עבור מסחר.	לא למעט שילוט הנדרש לפי בטיחות ושילוט אחיד לפי הנחיות מהנדס העיר עבור מסחר.
אחר				

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר
	4.5 א מציינים כי לא מתוכננים פאנלים לייצור אנרגיה BIPV בחזיתות.

4. גגות

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

סה"כ [מ"ר/ 100%]	אחר (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	שירות/טכני (מ"ר/%)	
252 מ"ר	0	252 מ"ר, 100%	0	בניין A
355 מ"ר	0	315 מ"ר, 88.7%	חדר מדרגות בשטח 15 מ"ר, גשר בשטח 25 מ"ר.	בניין B
290 מ"ר	0	275 מ"ר, 95%	חדר מדרגות בשטח 15 מ"ר, 5%	בניין C
300 מ"ר	0	270 מ"ר, 90%	חדרי מדרגות בשטח 30 מ"ר, 5%	בניין D

4.2 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

4.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן

5. מ
ז

פסות ומצללות

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

לא מתוכננים מתקנים טכניים במרפסות. בכל הדירות במבנים המרקמיים ובמסד המגדל יותקנו מסתורי כביסה כמצויין בהנחיות המרחביות. בדירות המגדל מתוכנן מקום ייעודי להתקנת מתקני ייבוש כביסה קבועים. פרט מעקה המסגרות במרפסות הללו יתוכנן באופן שישתיר את מתקני ייבוש הכביסה כך שלא יהיו נצפים או בולטים. מחד, יסתיר המעקה את המתקנים הללו ומאידך הוא ישתלב בעיצוב הבניין.

5.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

במרפסת הגג המשותפת יתוכננו פרגולות קלות שעליהן לוחות פוטו-וולטאים. במרפסות הגג הפרטיות יתוכננו פרגולות קלות מאלומיניום וישתלבו במופע האדריכלי של הבינוי.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 8 - 0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7		לא
		תת-סעיף
		הסבר
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	6.3	- בקומות החזרתיות : שטח כל מרפסת ליח"ד בפרויקט אינו עולה על 16 מ"ר, למעט דירה טיפוסית אחת, לה יש שתי מרפסות נפרדות ; אחת בשטח של 16 מ"ר והשנייה בשטח של 5 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. מסתור דירתי

6.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	לא
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	8.1
	בדירות המגדל יותקן פרט מעקה מסגרות במרפסות. הפרט יתוכנן באופן שיסתיר את מתקני ייבוש הכביסה כך שלא יהיו נצפים או בולטים. מחד, יסתיר המעקה את המתקנים הללו ומאידך הוא ישתלב בעיצוב הבניין.

7. איכות סביבה

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	הפנית כל מנדפי המסחר בפרוייקט לגג עליון של המגדל	כל תעלות המנדפים יופנו לגג המגדל	כל תעלות המנדפים יופנו לגג המגדל	כל תעלות המנדפים יופנו לגג המגדל
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	מיקום פתח הפליטות בגג עליון. אין ברדיוס של 50 מ' ממנו כל שימוש רגיש	אין פתח על גג המרקמי	אין פתח על גג המרקמי	אין פתח על גג המרקמי
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכות בבניין	קומות טכניות מרכזיות + מרפסות טכניות קומתיות למתקני עיבוי בקומה 8 מתוכנן חלל טכני בהפניה צפונה, בו מעבים ומשאבות לשירות הדירות במסד המגדל, קומות התעסוקה והמסחר	קומות טכניות מרכזיות + מרפסות טכניות קומתיות למתקני עיבוי	קומות טכניות מרכזיות + מרפסות טכניות קומתיות למתקני עיבוי	מתקני העיבוי ומשאבות חימום המים מתוכננים בשטח טכני בקומה השמינית
הנחיות אקוסטיות	מתקנים ימוקמו במרפסות טכניות. מתוכנן פתרון אקוסטי בדפנות המרפסות בהתאם להנחיות.	מתקנים ימוקמו במרפסות טכניות סגורות.	מתקנים ימוקמו במרפסות טכניות סגורות.	המתקנים מתוכננים בשטח טכני בקומה השמינית – החלל תחום בקיר אקוסטי בהתאם להנחיות
שוטי אשפה, חדרי השלכה	חדר השלכה קומתי (4) צינורות. פירי האוורור מתוכננים בגג עליון.	חדר השלכה קומתי בכל קומה 0-9, בו שני צינורות. פירי האוורור בהשלכה אופקית דרך הפלנוס הטכני מתחת למרפסת. הגג המשותפת.	חדר השלכה קומתי בכל קומה 0-9, בו שני צינורות. פירי האוורור בהשלכה אופקית דרך הפלנוס הטכני מתחת למרפסת. הגג המשותפת.	חדר השלכה קומתי בכל קומה 0-9, בו שני צינורות. פירי האוורור בהשלכה אופקית דרך הפלנוס הטכני מתחת למרפסת. הגג המשותפת.
הפניית ארובת	אל הגג העליון של	-	אל הגג העליון של	אל הגג העליון של

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

גנרטור	המגדל	המגדל	המגדל
מרתפי חניה	הגג העליון של המגדל (אוורור ושחרור עשן)	פליטת אוויר דרך תעלה אופקית בק' 7	-
			כניסת אוויר מרתפים בפיר בקומת הקרקע

8. בריכות שחיה

8.1 מיקום מותר לפי משתמשים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
בריכת שחייה בשטח משותף	ללא	בריכת שחייה על הגג הפעיל המשותף לרווחת הדיירים.	בריכת שחייה על הגג הפעיל המשותף לרווחת הדיירים (D+C)	בריכת שחייה על הגג הפעיל המשותף לרווחת הדיירים (D+C)
בריכת שחייה מוצמדת ליח"ד	בקומות עם מרפסת גג תיבחר האופציה לתכנון בריכות שחיה- הבריכה תורחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג. הצללה על מרפסת גג שבה בריכה תיעשה באמצעות פרגולה.	ללא	ללא	ללא

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן
-------------------------------------	----

9. שטחים ציבוריים בנויים

9.1 לא מוקצים במגרש זה שטחים בנויים לטובת הציבור

חלק ד – פיתוח סביבתי

1. חצרות פנימיות

1.1 תיאור כללי

[עקרונות התכנון:]

- קישוריות מרבית בתוך הבלוק ובשכונה - הצטרפות למערך התנועה של הולכי הרגל, האופניים והרכב בשכונה. חיבורים נגשים והמשכיים למגרשים השכנים (2006, 2273, 2223) ולרחוב אבן גבירול.
- שמירה על מרחבים פתוחים ומזמינים, מרחב ציבורי איכותי ברמה גבוהה, רחבות פעילות בצמידות לשטחים מסחריים.
- שילוב של פתרונות הצללה בהתאם למסמך ההנחיות העירוני שנשען על נטיעות עצי צל בוגרים בתחום המגרש.

חומרים:

היקף המגרש והחיבורים לפי הסטנדרטים העירוניים ברובע. הריצופים והריהוט בתוך המגרש - יהיו מחומרים מתועשים ברמה גבוהה שיאושרו ויתואמו עם אגף שפ"ע וגורמי העירייה המתאימים. מבוקש למקם חומר המאפשר חלחול מלא ומעבר רגלי בתוואי שבילי הולכי הרגל בתחום התכנית. הנ"ל יכולול פתרון עיצובי הנותן מענה לדרישות הנגישות ובה בעת יאפשר עמידה בדרישת החלחול על פי התב"ע – בשטח של 20% מסך שטח המגרש. סך שטח המגרש בו ימוקם שביל מחומר המאפשר חלחול: 5%

1.2 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
--------------------------	--

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שטח המגרש	100%, 4,436
תכנית תת-קרקעית (מקסי' 80%)	3,549 מ"ר. 80% משטח המגרש
תכנית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)	2,484 מ"ר, 56%
שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	887 מ"ר, 20% הינם פנויים מבניה על קרקעית ותת קרקעית. מבוקש לחפות 5% בפרט מאושר על ידי שפע ובניה בת קימא המאפשר חלחול מלא, ו- 15% מהם יהוו שטח מגוון ופנוי מכל בינוי וחיפוי.
שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)	כולל מעברים מקורים וקולונדה: 2,298, 52%

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)	590 מ"ר
קירוי מצללות	-
שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)	25 מ"ר
בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר)	-

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

לא	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11
הסבר	תת-סעיף
מאחר ובתב"ע מוגדר כי לא ניתן לרצף כלל באזור המחלחל, ואנו מחויבים לשמור על תנועה וקישוריות במרחב, אנו נדרשים לפתרון מחלחל של שביל מרחף הפתרון משלב נגישות וע"י ריחוף יאפשר חלחול מלא של ה-20% המוגדרים בתב"ע.	11.11
חלוקת התכנית מתוך 20% הפנויים: 15% מגוון ופנוי מכל בינוי וחיפוי 5% יחופו בפרט מאושר על ידי שפע ובניה בת קימא המאפשר חלחול מלא 15%+5% יהוו 20% משטח המגרש (887 מ"ר).	
	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות

2. נטיעות ושטחי גינון

2.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	
31	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
25	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5	*6 (תואם למפתח 40%, ע"פ מדיניות תא/9083)
עצים מסומנים לשימור	-
עצים מסומנים להעתקה	-
עצים מסומנים לכריתה	-

2.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף הסבר

3. מתקני תשתית ומערכות טכניות

3.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
אזורר חדרי שנאים	פתחי אוורור בהפניה לפנים המגרש בקומת קרקע, לפי דרישות חברת החשמל (מעל מפלס הקרקע) מוטמע בנפח הבנוי
גמלי מים	בהפניה לרמפת הכניסה למרתף (בניין A), בתוך נפח הבינוי, ללא ביטוי בולט בחזית.
פתחי אוורור חניונים (כניסה ופליטה)	פתחי הכנסת אוויר: ממוקמים בחלקה העליון של קומת הקרקע (בפלנוס סטנדרטי). פליטת אוויר: לא בפיתוח השטח, אלא בפלנוס בגג הבניין המרקמי, מתוכנן במרחק תקני מחלונות בהתאם לדרישות איכות הסביבה.
ארונות תשתית	ארונות התשתית ככל ויהיו, יוצנעו ויוטמעו בעיצוב הבניינים.
מזגנים	יחידות העיבוי מתוכננות במרפסות טכניות קומתיות במבנים A, B, C. בנוסף, ישנם חללים טכניים נוספים, ראה/י סעיף 7 איכות סביבה "פתרון מיזוג אוויר ופריסת המערכות בבניין". לא קיימת הפניית מזגנים לפיתוח.
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין
אחר	

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף הסבר

4. מקומות חנייה לאופניים

4.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	בקומת מרתף 1. כניסה עם מעלית יעודית ברח' אבן	בקומת מרתף 1	בקומת קרקע ובקומת מרתף 1

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 0001-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הקבועים (בשטח משותף)	גבירול לחניית אופניים מרוכזת. מתוכנן חדר אופניים נפרד לשימוש תעסוקה.			
כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כך/לא+איפה)	כך, בחזית המזרחית מרחוב אבן גבירול	כך, בחזית הצפונית גישה מהמעבר המקורה בין מבנה A ל B	כך, בחזית הדרומית גישה מכיכר עירונית (כניסה זו משותפת עם בניין C)	כך, בחזית הדרומית גישה מכיכר עירונית (כניסה זו משותפת עם בניין D)
לשטחים ציבוריים בנויים	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	-	-	-
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין - 14 חניות בפיתוח ו-68 חניות בחדרי אופניים בקומת הקרקע	קיימות חניות אופניים לאורחים מחוץ לבניין, החניות ממוקמות בדופן המערבית בצמוד לשביל הולכי רגל בשטח הפתוח במרחק של כ-15 מ' מדופן הרחוב והכניסה הצפונית לבלוק ולחצר. מבואת המגורים נמצאת בדופן המזרחית.		

4.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר

5. טעינה חשמלית

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	לא
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר
	16.1 מטעמי בטיחות לא מתוכננות עמדות טעינה לאופניים בתת הקרקע.

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

כמות מפרצי חניה מתוכננים	תיאור
מיקום (שם רחוב/ות)	1 רחוב הים (חתך 120+43)

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	תיאור
	לא

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 8 - 0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	בתת הקרקע קרוב לכניסה לחניון, בין המגדל לבין המבנים המרקמים
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)	כן, סמוך לגרעין מסחר

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת- סעיף
	17.1
	הסבר
	מאחר שרצועת חניה לפריקה וטעינה מתוכננת ברחוב הים בדופן המערבית של מגרש 2273.

7. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

7.1 אמצעים מתוכננים

מס' החלטה 21/01/2026 8 - 0001-26ב'	התוכן תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
--	---

אישור CPM	לחיבור למערכת (כ/לא)	בניין A בתיאום	בניין B בתיאום	בניין C בתיאום	בניין D בתיאום
	לחישוב כמות פסולת (כ/לא)	בתיאום	בתיאום	בתיאום	בתיאום
מצנח נפרד לכל שימוש (כ/לא)		כן	כן	כן	כן
שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	מיקום ופתרון גישה	קיימת גישה ישירה מהמבנה	קיימת גישה ישירה מהמבנה	קיימת גישה ישירה מהמבנה	קיימת גישה ישירה מהמבנה
מעלית לפסולת מחזור (מיח' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	כמות ומיקום	מעלית מחזור אחת בסמוך למעבר שירות עבור המסחר	מעלית מחזור אחת בסמוך למעבר שירות עבור המסחר	מעלית מחזור בסמוך למעבר שירות עבור המסחר - משרתת את בניין C ו-D	מעלית מחזור בסמוך למעבר שירות עבור המסחר - משרתת את בניין C ו-D
חדרי מחזור	כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	1 - מגורים 1 - מסחר שני החדרים הללו מתוכננים במרתף העליון בסמוך לגרעין מגדל A	1 - מגורים : ממוקם במרתף העליון בסמוך לגרעין עם גישה דרך מסדרון שירות. 1 - מסחר משותף עם בניין C. ממוקם בסמוך לגרעין בניין C, עם גישה ממסדרון שירות ייעודי ממעלית אשפת המסחר הממוקמת בקומת הקרקע.	1 - מגורים : ממוקם במרתף העליון, בסמוך לגרעין עם גישה דרך מסדרון שירות. 1 משותף עם בניין B. ממוקם בסמוך לגרעין בניין C, עם גישה ממסדרון שירות ייעודי ממעלית אשפת המסחר הממוקמת בקומת הקרקע.	1 - מגורים. ממוקם במרתף העליון, בסמוך לגרעין עם גישה ממסדרון שירות ייעודי בינו לבין מעליות המגורים.
חדר אצירה מרכזי	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)	1, בצמוד למעלית פינוי פסולת	-	-	-
מעלית פינוי פסולת מחזור	גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית במידות 3 על 4 מ' מתוכננת בבניין A, בסמוך לרמפת הכניסה למרתף בקונטור הבניין. המעלית משמשת את ארבעת הבניינים.			
נקודת גישה לפינוי גזם	כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רחבת כיבוי)	נקודת גישה אחת לפינוי גזם, בפינה הדרום-מערבית של המגרש. בחפיפה עם רחבת כיבוי ורחבת פינוי אשפה.			

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

7.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר

8. כיבוי אש

8.1 אמצעים מתוכננים

כמות דרושה	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
רחבת היערכות	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	בנתיב הנסיעה ובמדרכה	בפינה הדרום-מזרחית, על רח' אבן גבירול (הבינוי בקו 0)	בפינה הדרום-מערבית, בשטח הכיכר העירונית (הבינוי בקו 0) משרתת גם את בניין C
	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/כן+כמות)	לא	לא	לא
	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/כן+תיאור)	כן, נדרש לתאם 3 עצים בשדרה 6 בחלק הצפוני של תא השטח : את העצים יש להזיז למיקום אחר, על מנת לאפשר רדיוס פניה וכניסת רכבים למרתף, ועל מנת לאפשר תכנון רחבת כיבוי.	כן, רחבת הכיבוי שממוקמת בצמוד לכיכר העירונית בדרופן הדרום-מזרחית של תא השטח משפיעה על 2 נטיעות באבן גבירול אותן יש לתאם ולהזיז למיקום חלופי.	לא
ברזי סניקה	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ישולבו באופן מוסתר ומוצנע בבינוי ובעיצוב חזיתות המבנה ככל שניתן	ישולבו באופן מוסתר ומוצנע בבינוי ובעיצוב חזיתות המבנה ככל שניתן	ישולבו באופן מוסתר ומוצנע בבינוי ובעיצוב חזיתות המבנה ככל שניתן

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 0001-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר

חלק ה – תכנון בר קיימא

1. תכנון בר קיימא

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי	
כן	בחורף: 50% מגות מבנים מרקמיים – זוכים להצללה על פי הדרישה. גג המגדל – זוכה להיקף שמש בשיעור של 100% משטח הגג חזיתות דרומיות – רק מקומה 3 זוכות לשיעור מספק של שמש השצ"פ בתחום התוכנית מוצל בחורף בשל הבנייה מסביבו	דוח הצללות
כן	סתיו, עצים רחבי נוף בפינה הצפון מזרחית של המגדל	דוח רוחות טורדניות
כן	ממצאים עיקריים – יושלם	דוח סנור, בוחק וחום
כן	יושלם	*בדיקה מיוחדת: השלמת בדיקות מיקרו אקלימיות בהתאם לסעיף 6.2 בינוי ו/או פיתוח ה' (2) בתב"ע

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

אין	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
אין	אין	אין	אין	אין
אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	אין	אין	אין	אין
אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	פאנלי PV, ע"ג סבכה טכנית בגג עליון, סה"כ 240 מ"ר.	פאנלי PV, ע"ג פרגולות, בגג הפעיל המשותף לרווחת הדיירים. סה"כ 80 מ"ר.	פאנלי PV, ע"ג פרגולות, בגג הפעיל המשותף לרווחת הדיירים. סה"כ 80 מ"ר.	פאנלי PV, ע"ג פרגולות, בגג הפעיל המשותף לרווחת הדיירים. סה"כ 80 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.3 גג כחול / ירוק

שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)	בניין A	בניין B	בניין C	בניין D
גג קומת מסד + גג עליון = 835	355	290	300	
שטח גג ירוק (במ"ר)	177	280	215	225
שטח גג כחול (במ"ר)	-	-	-	-
סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)	סה"כ גגות עליונים (+גג מסד המגדל) = 1,780 מ"ר. סה"כ שטח גג ירוק: 897 מ"ר. 50% מהגגות בפרויקט ירוקים.			

1.4 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

תוקם מערכת ניקוז נפרדת לקליטה, איסוף והולכה של למי העיבוי ממערכות המיזוג שבפרויקט (למעט אזורים עם תרומה זניחה).
מערכת ניקוז זו תוליך את מי העיבוי למאגר/י איגום במרתף.
המאגר/ים יכלול אפשרות מילוי / פיצוי של מים שפירים, בנוסף לקליטת מי העיבוי.
מהמאגר יוזרמו המים דרך מערכת הגברת לחץ, מערך סינון חיתוי ודישון למערכת ההשקיה.
האזורים המושקים ממערכת זו יוגדרו בהמשך ע"י יועצי הנוף והאדריכלים.
המערכת תכלול - צנרת גרויטציה לאיסוף, מאגר/ים, מגופים, אביזרי בקרה, מערכות שאיבה / הגברת לחץ, מערכות סינון וחיתוי, צנרת אספקה, סימון ושילוט.]

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גורמי העירייה.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
5. תנאים לביצוע תכנית דיגום קרקע שאושרה ע"י הרשות העירונית לאיכות הסביבה.

תנאי לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפי"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפי"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0001 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: אנחנו גאים מאוד להגיע כאן לרצף הזה. המהירות שאנחנו מגיעים כאן משיווק הקרקעות ונעשה כאן מאמץ על של כל הגופים בעירייה. המטרה כאן הייתה להגיע בקצבים כמעט בלתי אפשריים למצב שבו אנחנו מאשרים את תוכניות העיצוב. אני רוצה להדגיש את כמה חשובה תוכניות העיצוב שהן אלה שמשרטטות את הריח של הרוב העירוני החדש. בסוף רוח אמיתית של עיר נקבעת אם העץ נמצא עשרה סנטימטר לפה, או עשרה סנטימטר לשם אם הגודל של הקולונדה הוא 15 מטר או 14 מטר הדברים האלה הם הדברים המשמעותיים יש כאן צוות גדול מאוד שהיה שותף לעבודה עם שיתוף פעולה מדהים

התוכן תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 8 - 0001-26ב' -
--	---

עם השוק הפרטי. היכולת להבין את המקרו ולהבין שאנחנו בעצם בונים כאן את עיר חדשה שצריכה לדבר בשפה ברורה. אנחנו מחפשים קווים מאחדים בין כל הפרויקטים. פרויקטים שמדברים בסוף על תל אביב החדשה, כי אנחנו לא מכירים את המסות האלה. להזכירם עשינו דבר דומה עם תוכניות אשכול שכבר נמצאות חלקן כבר בבנייה וחלקן השני כבר בהיתרי בנייה. כנראה בעוד שלוש-ארבע שנים נתחיל כבר זה למסור דירות שם ולראות את חזון שדה דב מתממש. אנחנו ניתן לכם איזושהי הקדמה של 4444 התוכנית המתארית הגדולה. מתוך 4444 יש שתי תוכניות רלוונטיות רוב הפרויקטים שאתם תראו, הם במרכז הרובע בסדר. דרום הרובע ואשכול מאחורינו, כל תכניות העיצוב מאושרות. יש כאן כמה תוכניות במרכז הרובע ותוכנית אחת בצפון הרובע. התפיסה היא אותה תפיסה. אתם אישרתם כאן את תכנית העיצוב אתם השטחים הציבוריים של הפארק החופי והפארק המסלול והפארק הלינארי התפיסה של המרחבים האלה כבר היא מוכרת לכם בשלד נקרא לזה הצבע הציבורי. אנחנו מתחילים למלא את השריר הציבורי הזה בקוביות הבנייה אינטנסיביות החדשות ומסות שהעיר פחות מכירה. שוב תודה לצוות העירוני שעסק בנושא.

אלחנן זבולון: אני מבקש לברך את ראש העיר שפעל להגשמת כל החזון של שדה דב ועל ההשקעה האדירה של העיר בתשתיות בשביל להכיל את כל זה, וליאור שלא נמצא היום בשביל לגזור את כל הפירות על העבודה שלו בוועדה בזמן האחרון.

זהר שמש: מכוח תכנית 4444 התוכנית המתארית שמגדירה שש עשרה אלף יחידות דיור כשלוש מאות אלף מטרים לתעסוקה על כל היקף השדה וממנה נגזרו שלוש תכניות מפורטות. תוכנית אשכול מכוחה נציג היום את תכנית העיצוב לבית חולים רעות. 11 מגרשים כבר אושרו או בהליכי ביצוע או סיום היתרים. במרכז הרובע חמישה מגרשים עולים היום בוועדה ועוד שישה בתכנון לוועדות הקרובות. במרכז הרובע מגרש אחד שיהיה בוועדה הנוכחית. כל הפרויקטים מכילים חזון מתקדם של בנייה, בת-קיימא של תפעול נסתר של מערכות, לכל הרובע יש פינוי אשפה פנאומטי, יעדים מתקדמים של בנייה בת קיימא: של ייצור אנרגיה של חילחול ועמידה בניהול נגר ושמירה על שטחים פתוחים. כל השטחים שבין המבנים יסומנו בזיקת הנאה לטובת כלל הציבור. בכל התוכניות שידונו היום הן שטחים בזיקת הנאה לטובת הציבור, השטחים הפתוחים והפיתוח של כולם הוא המשכי ורציף ליצירת מרחב רציף ברובע. ואנחנו מתחילים עם מגרש 2227.

גידי בר אוריין: מציג את התוכנית במצגת.

ליאור לווינגר: מציג את תוכנית הפיתוח הבלוק הזה הוא אחד משבעים שיש ברובע. התיישרנו עם התפיסה העירונית.

אלחנן זבולון: כמה אחוז טיפול במי נגר בתחומי המגרש?

זהר שמש: לפי תמ"א אחד עד אירוע קיצון של אחד לחמישים שנה. זו הגדרה שהתוכנית בעצם שקבעה לנו זו הגדרה התב"ע היא מאוד שאפתנית ומציבה רף מאוד גבוה גם לניהול נגר וגם לייצור אנרגיה **ראובן לדיאנסקי:** מכיוון שזה אזור חדש - מאיפה ההשראה האדריכלית האם היא של מדינה של עיר אחרת? בונים פה עיר עם סדר גודל של מאה אלף תושבים. אלפים של יחידות דיור מסחר שירותים לציבור שטחים פתוחים וכן הלאה האם יש איזושהי עיר בעולם שלקחנו משם את העקרונות.

מיטל להבי: האם יש פה משהו ציבורי? רציתי להבין את התקן חניה.

זהר שמש: אנחנו בונים רובע חדש לעיר והגדרנו שפה עיצובית עבורו- הבנייה המרקמית שמלווה את הרחוב תבנה בשפה תל אביבית מוכרת לפי הנחיות עיצוביות ובבניה הגבוהה יש חופש עיצובי.

ראובן לדיאנסקי: האם זאת תפיסת עולם לגבי נקודה מסוימת או לגבי כלל.

זהר שמש: כלל הרובע הבינוי המרקמי שואב מהנחיות מרחביות מהשפה שכבר מוכרת בבנייה התל אביבית החדשה. בעצם להמשיך שפה עירונית קיימת ומוכרת. הבנייה הגבוהה בה יש יותר חופש עיצובי והשראה שהאדריכלים מביאים בין השאר מהעולם. הניסיון הוא לייצר שפה תל אביבית מוכרת להולך הרגל.

התב"ע הגדירה מגרשים ספציפיים בהם שטח ציבורי בנוי. בתב"ע שדה דב מרכז וצפון יש יחסית מעט כי התב"ע הגדירה מגרשים חומים נקיים לעירייה ויש מעט מאוד מגרשים עם שטח ציבורי מבונה.

אלחנן זבולון: בגלל שהיינו בתכנון מחודש לכל המתחם יכולנו לקחת שטחים מיטביים גדולים לתכנון משמעותי, ולא בכל תוכנית לגזור איזה שטח קטנטן.

אודי כרמלי: אני מזכיר ש%70 משטחי שדה דב הם שטחים ציבוריים.

אמיר בדראן: לגבי דב"י בשדה דב. יש משהו כמו ששת אלפים יחידות דיור שאמורות להיות בשדה דב בעשור הקרוב. איפה יהיה הדב"י?

זהר שמש: בחלקו במגרשים ספציפיים בבעלות העירייה שהם מפורזים בתכניות.

הילה ירושלמי: יש שני סוגים של דב"י לא במגרש הזה שני סוגים של דב"י בתוכניות של שדה דב, עירוני בבעלות העירייה במגרשים חומים, ויש מגרשים של דב"י שכיר שזים ינהל אותם.

מיטל להבי: היום מביאים לנו שבע תוכניות כמה מתוכם עם דב"י.

מיטל להבי: זו לא שלביות נכונה. מדברים על זה שהנה לנו בנק דב"י מגיע במסגרת תוכניות שדה דב. איך אתם יכולים להביא כזאת כמות של יחידות דיור ללא דב"י.

זהר שמש: מגרשים עירוניים הם %100 להשכרה לצמיתות.

התוכן תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 8 - 0001-26'
--	--

הילה ירושלמי: יש שני סוגים של דבי יש דבי סחיר ויש כאלו שני מגרשים היום בהמשך הדיון ויש דבי עירוני. הדב"י העירוני הוא היום בעבודה מול אגף נכסים ואין לנו עדיין מגרשים להביא לתוכניות עיצוב. הדב"י השכיר מתחיל להגיע לפה לתוכניות עיצוב והיום יש שניים. אלחנן זבולון: זה רוב הדב"י בעיר.

ראובן לדיאנסקי: לגבי 70% השטחים הציבוריים בשדה דב. האם זה אומר שחלק מהשירותים הציבוריים ובכללותם גם גנים בצד הצפוני של 3700 הם יקבלו שירותים בשדה דב? לדוגמה פארק מטרופוליני? בנוסף האם הוצגה בפני הוועדה תוכנית צל לא תכניות נקודתיות, כמו שעכשיו אנחנו הולכים לראות. איך הדברים הולכים להתקיים בכל בשתי התוכניות שהן צמודות אחת לשנייה. היתה הצגה כזאת? אודי כרמלי: כל תוכנית שיוצאת מכתלי מינהל הנדסה עומדת בכל הצרכים הנורמטיביים הציבוריים בפני עצמה. 3700 היא תוכנית שמחזיקה את עצמה, מבחינת הצרכים הנורמטיביים שלה. אני בטוח שגם שדה דב, יישען על 3700 בדברים אחרים. הבשורה הגדולה כאן הייתה הכמות הגדולה של שטחים ציבוריים שזה גם התירוץ להעצמה מאוד מאוד אינטנסיבית במגרשים הפרטיים. העיר מרוויחה הרבה מאוד שטחים ציבוריים אמיתיים שטחים חומים. הסיפור הגדול כאן המיקס בין השטחים הציבוריים לשטחים הפרטיים הוא ביעודי קרקע עובד טוב ביחד זה.

מיטל להבי: כשמדברים על ב"ח רעות זה שטח ציבורי אבל מטרופוליני. יש שטחים ציבוריים מטרופולינים ויש שטחים ציבוריים שהם דיור. מה החלוקה של שטחים ציבוריים? אחוז גבוה יכול להיות לצרכים מטרופולינים.

אודי כרמלי: הוועדה ראתה את התמונה שלוש פעמים. הוועדה כאן אישרה תוכניות בסמכותה תוכנית של מתחם שתיים, ומתחם שלוש. הייתה הצגה של הכול זו הייתה תב"ע מפורטת. הוועדה גם אישרה את השלד הציבורי וכל המרחב. הפארק המסלול והפארק המטרופוליני.

אלחנן זבולון: בית חולים רעות יפנה לנו שטח חום גדול גם במזרח העיר.

ראובן לדיאנסקי: כשהאוכלוסייה תגדל והיא תגדל בעוד לפחות מאלף תושבים יצטרכו טיפולים גריאטריים גם בדרום העיר ואתה רוצה שתהיה שם איזו נקודה לטיפול.

הילה ירושלמי: תקן החניה לרכב בתכניות האלה על פי התב"ע הוא אחד לאחד או על פי תקן תקף כרגע מיטל להבי: למה תקן אחד למה לא מפחיתים במסגרת הדיונים.

אודי כרמלי: התקן של תוכניות שדה דב נקבע בתוכנית המתארית. הדבר נקבע בתוכנית המתארית בצורה גורפת כבר בתוכניות האיחוד והחלוקה. טרום המדיניות שלנו והבעיה הכי גדולה כאן היא שהחלוקות של האיחוד והחלוקה של כלל המתחם בין המדינה לבין הפרטיים כבר לקחו בחשבון את התקנים האלה. ולכן לא יכולנו להפחית בתוכניות המפורטות לתקן 0.8. אנחנו חושבים שבעוצמות כאלה בבניינים כאלה במספר יחידות כן כדאי לתת כאן חניונים כמה שפחות על מורכבים. המשמעות כאן שיזמים כבר בקומה 1- כבר מתחילים לשאוב מים ועלויות בנייה מטרופות. לכן השאיפה כאן לא רק 1/1 חניה אלא גם הנושא של המאסה הבנויה בתת הקרקע יש לה כאן משמעות ניכרת מאוד. יש לנו תב"ע מתארית מחוזית מחייבת אלה התקנים וכולם עובדים לפי אותה שפה.

מיטל להבי: כמה רמפות

זהר שמש: לכל המגרשים שיגיעו יש רמפה אחת. הרמפה לא פונה לרחובות ראשיים תמיד לרחוב משני ובצמצום פגיעה במדרכות.

יואב דוד: התוכנית המתארית שממנה נגזרו תוכניות העיצוב לשדה דב היא כבר תוכנית שקבעה עקרונות טובים. כל תוכניות העיצוב מתייחסות בצורה מאוד מתקדמת לסוגיות של בנייה ירוקה, תכנון נגר, אקלים, יצירת אנרגיה התכניות האלה הן תכניות ברמה מאוד גבוהה. הצוות המקצועי היזמים והאדריכלים עושים פה עבודה טובה כולל אדריכל הנוף. השפה שתתקבל פה על פי העקרונות של התוכנית הבסיסית רצינו משהו שמייצר גם תקשורת וזיכרון לשפה התל אביבית. יש פה עקרונות עיצוב שהביאו מגוון מאוד יפה ומצד שני יש משמעת בבינוי. בעיקר בבנייה המרקמית שמרפרת לתל אביב עושה קשר מעולה בין חזיתות פעילות שטחים פתוחים, זמינים לכולם, צירים מרכזיים של מסחר שיושבים עם רכבת קלה ומתבססים על שבילי אופניים. יש פה רובע חדש עם עקרונות התכנון מהמתקדמים בארץ. ואני מברך על כל העוסקים במלאכה.

אלחנן זבולון: מאשרים פה אחד

בישיבתה מספר 0001-26' מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף ולתנאים הבאים:

1. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות תאום מערכות טכניות בתחומה.
2. סיום תאום רחבות הכיבוי
3. תינתן עדיפות לפתרונות יצור אנרגיה על גגות הבניינים ואם הדבר לא יתאפשר הם יהיו על חזיתות המבנים.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2227) - מגרש 2227, מרכז הרובע שדה דב
8 - 8 - 0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. במידה ותוגש בקשה לתיק מידע למורשה להיתר התאום עם יחידת אדריכל העיר יעשה במסגרת תיק המידע המורחב ולא כתנאי לקליטת בקשה.

5. קבלת אישור הגורמים הבאים :

א. אגף התנועה

ב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה

ג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות

ד. אגף התברואה

ה. אגף נכסי העירייה

ו. אגרונום העירייה

ז. אגף שפ"ע

ח. חברת CPM ואלקטרה

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4444/1(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א 2102
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/ 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב



12.2025

יוזם: פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ
עורכי התכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
קונסטרוקציה: ישראל שני מהנדסים
פיתוח: צ'סלר סולומון
תנועה: אנדריא הנדסת תנועה ותעבורה
חשמל: אסף בן אשר
איכות סביבה ובניה ירוקה: יוזמות למען הסביבה
מיזוג אוויר: גלבוע מהנדסים
אינסטלציה: גלבוע מהנדסים

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חלק א - פרטים כלליים

זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 2102 (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תא/ 1/4444

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/ 1/4444 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

רובע: 1 צפון

שם השכונה: שדה דב מרכז

תיאור מקום: גבול בצפון: רח' שצ"פ 2702; בדרום: שדרה 3- רח' לביטוב זהרה; במזרח: רח' 8; במערב: מגרש 2103.

רשימת גושים וחלקות:

גוש 6885 חלקה 20

גוש 6896 חלקה 29

גוש 6634 חלקה 87

שטח התוכנית: 7.067 דונם

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

(1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה)

(2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות/או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

תיאור מצב השטח בפועל

(יש להתייחס אל הקיים בשטח במועד כתיבת שורות אלו, ובכלל זה: בינוי ושימושים, עצים, תשתיות ומפגעים)
השטח פנוי מבינוי ומכיל אדמה ופסולת בנייה – אין עצים בוגרים במגרש

תיאור כללי

במגרש מתוכננים 4 בניינים: 2 מבנים בבינוי מגדלי: מגדל בן 44 קומות בצפון מזרח המגרש, ומגדל בן 20 קומות בפינה הדרום מערבית. בנוסף, 2 מבנים מרקמיים: מרקמי בפינה הדרום מזרחית, מורכב מ-2 נפחים-כניסה אחת מרחוב 8 (8 קומות) וכניסה משדרה 3- רחוב לביטוב (5 קומות), ובניין מרקמי בן 8 קומות בפינה הצפון מערבית.
קיימת היצמדות של 75% בינוי לקו מגרש/קו בניין אפס בחזיתות מזרח ודרום ב- 5 קומות ראשונות (מסד).

המגדל והמגדלון נסוגים לתחום מגדל החל מקומה 6.
לכל הבניינים חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה הן לרחובות והן לפני המגרש.
בחזית דרומית החזית המסחרית מלווה בקולונדה בעומק של 5 מ'.
מספור הבניינים:

- 1- מגדל צפון מזרחי
- 2- מרקמי דרום מזרחי
- 3- מגדלון דרום מערבי
- 4- מרקמי צפון מערבי

אפיון מבנים

מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
ייעוד קרקע	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדלי	מרקמי	מגדלי	מרקמי
מספר קומות	44	8	20	4
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	+180	+40	86+	35+
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	950 מ"ר	1215 מ"ר	750 מ"ר	549 מ"ר
יחס תכסית / גובה	5.2 (מגדל)	30	8.7 (מגדלון)	15.5
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	כן, 6	לא	כן, 6	לא
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	אפס	אפס	אפס	אפס	עורפי
קולונדה (כן/לא)	לא	כן	כן	כן	לא
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	לא	לא	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא	לא	לא	לא

מיקום וסוג שטחים משותפים

לכל בניין לובי מגורים נפרד מהמסחר.
במתחם מתוכננים שטחים לרווחת הדיירים בבנינים 1,2,3 בקומה 6 – השטחים כוללים שטחים מבוזרים כחלק מתכנית הבניין וכן שטחי חוץ, ומחברים ביניהם ב-2 גשרים – בין בניין 1,2 ובין בניין 2,3. בבנין המרקמי 2 על גג השטח לרווחת הדיירים (קומה 7) מתוכננת בריכה חיצונית. הגישה אל השטחים לרווחת הדיירים מתאפשרת הן מתוך הבנינים, כולל גשרי המעבר בין הבנינים והן בלובי ומעלית נפרדת הממוקמים בבנין 2 ונגישים ישירות מקומת הקרקע. בקומת הקרקע מתוכננים חדרי אופניים בבנינים 1,3,4. בנוסף, מעליות אופניים ישירות לחדרי אופניים תת קרקעיים מתוכננות בבנין 1,2. במרתפים מתוכננים מחסנים עבור הדיירים. חללים טכניים קומתיים קיימים בבנינים 1,3 ובהם ממוקמות מערכות המיזוג וחימום המים לדירות.

תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר									
סוג	גודל (מ"ר) ¹	תמהיל נדרש (%) מסך יח"ד (במגרש)			כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)			שטח ממוצע (מ"ר) ³	
			בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4	סה"כ		ב-2 % ²
דירה קטנה	60 - 30	25%	40	16	44	0	100	23.5	
דירה בינונית	85 - 61	25%	56	18	34	6	114	27	
דירה גדולה	120 - 86	50%	83	14	27	6	210	49.5	
דירה גדולה מאד	מעל121		40	2	24	14			
סה"כ			219	50	129	26	424	100	

הערות לטבלה 1א/1ב

- שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות
- סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע
- שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות – 73 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
926-0001 - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)						
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט						
כמות	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4	סה"כ	סה"כ ב- % (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)
0	0	0	0	0	0	0
מיקום בבניין (יש לציין קומות)	-	-	-	-	-	-

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

10. העמדה ובינוי

10.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	בין בניין 1 (מגדל) ל-2 (מרקמי) 12 מ' בין בניין 2 (מרקמי) ל-3 (מגדל) 12 מ' בין בניין 3 (מגדל) ל-4 (מרקמי) 13 מ' בין בניין 4 (מרקמי) ל-1 (מגדל) 25 מ'
מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	בין בניין 4 (מרקמי) לתחום מגדל במגרש מערבי 2103 – 10 מ' בין בניין 3 (מגדל) למבנה מרקמי במגרש מערבי 2103 – לא ידוע בשלב זה. בניין 3 במרחק 4 מ' מקו מגרש מערבי
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ-16 מ')	בין בניין 1 (מגדל) לתחום מגדל במגרש מערבי 2103 – 59 מ'.
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	ממוקמים בתחום המגדל המוקצה עפ"י תב"ע
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	

10.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	בתחום בניין 1 – מגדל, עפ"י תב"ע
מיקום חניות לאופנועים	תת"ק
מספר קומות חניון	5
תכסית קומות חניון (מקס')	5650 מ"ר

10.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	מרתף משותף	...
מפלסים (גובה אבסולוטי)	מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב	1.80

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

	4.94	בין מגרשים) מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)
		מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)
		מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש
גובה קומות	3.2	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)
	4.5	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)
	5.5	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ')
	6	מבואה לשימושי מגורים (6 מ' מקס')
	6	מסחר (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')
	אין	מלונאות (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')
	3.5 מרקמי 3.8 מגדל	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס')
	אין	קומות טכניות
	אין	שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')

10.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	לא						
	<table> <tr> <th>הסבר</th><th>תת-סעיף</th></tr> <tr> <td>[תמהיל הדירות תואם את הגדרת גודל הדירות המפורט בסעיף 1.9 בתב"ע (שאינו תואם את סעיף 1.9 בהנחיות מהנדס העיר)]</td><td>[1.9, 1.10] הגדרת גודל דירות קטנות/בינוניות/גדולות</td></tr> <tr> <td>[כחלק מעיצוב המגדל קונסטר כל קומה בין 30-40 נמצא בהסטה של 2 מעלות ביחס לקומה מתחת]</td><td>[1.18] לא תותר הבלטת קומות מעבר לקונסטר הקומות שמתחת. לא תותר בניה מדורגת</td></tr> </table>	הסבר	תת-סעיף	[תמהיל הדירות תואם את הגדרת גודל הדירות המפורט בסעיף 1.9 בתב"ע (שאינו תואם את סעיף 1.9 בהנחיות מהנדס העיר)]	[1.9, 1.10] הגדרת גודל דירות קטנות/בינוניות/גדולות	[כחלק מעיצוב המגדל קונסטר כל קומה בין 30-40 נמצא בהסטה של 2 מעלות ביחס לקומה מתחת]	[1.18] לא תותר הבלטת קומות מעבר לקונסטר הקומות שמתחת. לא תותר בניה מדורגת
הסבר	תת-סעיף						
[תמהיל הדירות תואם את הגדרת גודל הדירות המפורט בסעיף 1.9 בתב"ע (שאינו תואם את סעיף 1.9 בהנחיות מהנדס העיר)]	[1.9, 1.10] הגדרת גודל דירות קטנות/בינוניות/גדולות						
[כחלק מעיצוב המגדל קונסטר כל קומה בין 30-40 נמצא בהסטה של 2 מעלות ביחס לקומה מתחת]	[1.18] לא תותר הבלטת קומות מעבר לקונסטר הקומות שמתחת. לא תותר בניה מדורגת						

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

11. חזית מסחרית / פעילה קולונדה 11.1

חומרי גמר	קולונדה (כך/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב [להשלים שם רחוב]	לביטוב זהרה	75%

2.4 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ-90% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.5 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	לא
	תת-סעיף
	הסבר
	בבניין 2 יתאפשר עומק מסחר 2.5 מ' לאורך 3 מ' ולאורך 3 מ' נוספים מסחר בעומק 4 מ' בשל מיקום מערכות הבניין שלא ניתן להזיזן (שוטי אשפה הממוקמים בתיאום מלא עם החיבור הפניאומטי השכונתי הקיים)
	2.9] עומק יח' מסחר לא יקטן מ-5 מ']

12. מעטפת הבניין

9.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

חומרי הגמר לבנינים הם שילוב של טיח ובטון אדריכלי, אלומיניום מזוגג וחיפוי קשיח כגון אלומיניום/אבן טבעית או מלאכותית, PV. חיפוי הבינוי המגדלי יעשה בתליה יבשה.

מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	משולב: מסד מרקמי+מגדל	מרקמי	משולב: מסד מרקמי+מגדל	מרקמי
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	מסד – טיח מגדל- אלומיניום מזוגג בשילוב חומר קשיח בתליה יבשה כדוגמת בטון אדריכלי/אבן מתועשת/אלומיניום בגוון בהיר	גמר טיח בגוון בהיר בשילוב אלומיניום מזוגג	מסד- טיח מגדל- אלומיניום מזוגג בשילוב חומר קשיח בתליה יבשה כדוגמה בטון אדריכלי/אבן מתועשת/אלומיניום בגוון בהיר	גמר טיח בגוון בהיר בשילוב אלומיניום מזוגג
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	חיפוי קשיח/אלמנטים דקורטיבים מחומר קשיח לדוגמה בטון אדריכלי/אלומיניום בגוון בהיר	חיפוי מחומר קשיח לדוגמה אבן טבעית/מתועשת בגוון בהיר/בטון אדריכלי	חיפוי קשיח/אלמנטים דקורטיבים מחומר קשיח לדוגמה בטון אדריכלי/אלומיניום בגוון בהיר	חיפוי מחומר קשיח לדוגמה אבן/אבן מסורקת, טבעית/מתועשת בגוון בהיר/בטון אדריכלי

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	רפפות דקורטיביות/ משרבייה מחומר קשיח לדוגמא אלומיניום/בטון אדריכלי / רשת דקורטיבית	רפפות דקורטיביות/ משרבייה מחומר קשיח לדוגמא אלומיניום/בטון אדריכלי / רשת דקורטיבית	רפפות דקורטיביות/ משרבייה מחומר קשיח לדוגמא אלומיניום/בטון אדריכלי / רשת דקורטיבית	רפפות דקורטיביות/ משרבייה מחומר קשיח לדוגמא אלומיניום/בטון אדריכלי / רשת דקורטיבית
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	שילוב בחזית דרומית - טרם נבחר ספק	במידה וידרש על פי סקר ייצור אנרגיה ישולבו בחזית דרומית טרם נבחר ספק	במידה וידרש על פי סקר ייצור אנרגיה ישולבו בחזית דרומית טרם נבחר ספק	במידה וידרש על פי סקר ייצור אנרגיה ישולבו בחזית דרומית טרם נבחר ספק
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	לא	לא	לא	לא
שילוט (לא/כן+תיאור)	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות
אחר	טרם נבחר	טרם נבחר	טרם נבחר	טרם נבחר

9.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן
תת-סעיף	הסבר
4.7] המפנה להנחיות המרחביות פרק 2-4	באשר להנחיה מרחבית 3.4 שאוסרת הבלטת קומות מעבר לקומה מתחתיה-מבוקש אישור להסטה של קומות ב- 2 מעלות ביחס לקומה מתחת בקומות 30-40 במגדל 1.

13. גגות

10.1

שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

שירות/טכני (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	אחר (מ"ר/%)	סה"כ [מ"ר/ 100%]
50%	0	50% כחול	100%
50%	50%	0	100%
50%	0	50% כחול	100%
50%	0	50% כחול	100%

10.2 כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

10.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן
-------------------------------------	----

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

14. מרפסות ומצללות

11.1 מתקנים טכניים במרפסות
 במרפסות המגדל ודירות הבינוי המרקמי בעלות כיוון אוויר אחד הפונות לחזית קדמית יוקצה מקום לתליית כביסה, מוסתר ע"י מעקה בנוי. בשאר הדירות יתוכנן מסתור כביסה.

11.2 פרטי קירוי של מרפסות גג
 פרגולות יתוכננו בהתאם להנחיות מהנדס העיר והנחיות מרחביות פרגולות ייבנו מבטון או חומר קל כגון אלומי
 בבנין 1 : יופנו לכוון מזרח, מערב וצפון
 בבנין 2 : יופנו לכוון מזרח, מערב ודרום
 בבנין 3 : יופנו לכוון דרום, מערב וצפון
 בבנין 4 : יופנו לכוון צפון ומערב

11.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	כן
---	----

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

15. מסתור דירתי

12.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל	כן
הוראות סעיף 8	תת-סעיף
	הסבר

16. א

י

כות סביבה

מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	יש	יש	יש	יש
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	יש	יש	יש	יש
פתרון מיזוג אוויר ופריסת המערכת בבניין	באזור ייעודי קומתי	באזור ייעודי בקומה 6 ועל הגג	באזור ייעודי קומתי	על הגג
הנחיות אקוסטיות	מרחק מבנין סמוך תקין + מסתור המזגנים יהיה בנסיגה של 1 מ' מחזית המבנה	מרחק מבנין סמוך תקין	מרחק מבנין סמוך תקין + מסתור המזגנים יהיה בנסיגה של 1 מ' מחזית המבנה	מרחק מבנין סמוך תקין

17. בריכות שחיה

17.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בריכת שחיה בשטח משותף	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
	אין	פרגולת הצללה מעל בריכה בגג קומה 6 תהיה מחומר קשיח ובגוון בהיר ותואמת את חומרי והגמר של הבניין	אין	אין
בריכת שחיה מוצמדת ליח"ד]	טרם תוכנן	אין	אין	אין

17.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן
-------------------------------------	----

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

18. שטחים ציבוריים בנויים - אין

חלק ד – פיתוח סביבתי

2. חצרות פנימיות

8.3 תיאור כללי

החצר הפנימית תשמש כזיקת הנאה למעבר רגלי ציבורי ברוחב משתנה המבטיח מעבר חופשי להולכי רגל דרך המגרש, בהתאם להוראות תכנית מרכז רובע שדה דב - תא/ 1/4444. כמו כן, החצר תאפשר שהיה במרחב נעים ומוצל ותאפשר גישות נגישות למבנים, רחבות מסחר, שטחי גינון ומדשאות.

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות המתוכננות בסטנדרט עירוני תל אביב יפו. ישמר רצף הליכתי נוח בין מגרש 2102 למגרש 2103 וכן חיבור צפונה לשצפ 2702 תוך שמירה על חומרי גמר המשכיים. חומרי גמר בשטחי הפיתוח ובזיקות ההנאה בחצר יהיו בהתאם לפרטים עירוניים או אחר בהתאם לתוכנית הפיתוח בתיאום ואישור צוות אדריכל העיר ואגף שפ"ע. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו. מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות. גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, במצע גידול גנני בעומק 1.5 מ' לפחות למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים. כמות העצים בשטח החצר לא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש. מיני העצים המתוכננים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, וימוקמו באופן המסייע במיתון רוחות והצללה. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עירוני תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 36 מ"ק לעץ. בתי הגידול לעצים יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.

8.4 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
100% = 7069	שטח המגרש
80% = 5659	תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%)
56% = 3979	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)
20% = 1410	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
350 מ"ר המהווים 5% יחופו בחיפוי חדיר למים לפי פרט שיאושר ע"י אגף שפ"ע.	חיפוי צף ומחלחל
48% = 3450	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

8.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
32% = 2268	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
0	קירוי מצללות
26 חניות אופניים בפיתוח	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
0	בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר)

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
926-0001 ב' - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

8.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף [להשלים]
	הסבר

9. נטיעות ושטחי גינון

9.1 נטיעות

סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	כמות + חלק יחסי ב-%
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	100% = 74
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')	80% = 59
עצים מסומנים לשימור	20% = 15
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

9.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	כן
--------------------------------------	----

10. מתקני תשתית ומערכות טכניות

10.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
אזורר חדרי שנאים	חזית דרומית בניין 1
גמלי מים	חזית דרומית בניין 1
פתחי אזורר חניונים (כניסה ופליטה)	פירי ש.ע. עולים עד גגות הבנינים-ללא פתחים לפיתוח פירי כניסת אויר בחזיתות משניות ובאלמנטים המשולבים בפיתוח כגון ספסל בנוי
ארונות תשתית	טרם מוקמו
מזגנים	אין
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין
אחר	

10.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני" [למלא את הטבלה]

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן
	תת-סעיף
	הסבר

11. מקומות חנייה לאופניים

11.1 מיקום ואמצעי גישה

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חניות אופניים	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין	1. חדר ייעודי בקומת הקרקע עם גישה מלובי המגורים 2. תת קרקע במרתף 3- עם גישה ישירה במעלית ייעודית מקומת הקרקע	בתת קרקע: מרתף 1- . גישה במעלית ייעודית מקומת הקרקע	בחדר ייעודי בקומת הקרקע עם גישה מלובי המגורים
	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כך/לא + איפה)	כן, מרחוב 8	כן, מרחוב 8	לא
לשטחים ציבוריים בנויים	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמש י הבניין הקבועים)	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים ייעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ%10 מסכ' החניות הנדרשות)	טרם תוכנן	טרם תוכנן	טרם תוכנן

11.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן
--------------------------------------	----

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444 (2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
926-0001 ב' - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

12. טעינה חשמלית

12.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן
--------------------------------------	----

13. פריקה וטעינה

13.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	
4	כמות מפרצי חניה מתוכננים
רח' לביטוב זהרה בין בניין 2-3	מיקום (שם רחוב/ות)

13.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	
לא	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
לא	מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)
לא	סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)

13.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן
--------------------------------------	----

14. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

14.1 אמצעים מתוכננים

בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4	
טרם בוצע	טרם בוצע	טרם בוצע	טרם בוצע	אישור CPM
לחיבור למערכת (כן/לא)				
טרם בוצע	טרם בוצע	טרם בוצע	טרם בוצע	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)
כן	כן	כן	כן	מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)
אין	אין	אין	אין	שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית
מיקום ופתרון גישה				

התוכן תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 9 - - 0001-26
---	---

קיימת, 1 בחלק המזרחי של קומת הקרקע,, פונה מערבה משמשת את כל יחידות המסחר- צפון/מזרח/דרום	קיימת, 1 בחלק הדרום מערבי של קומת הקרקע, פונה מערבה, משמשת את כל יחידות המסחר - צפון/מזרח/דרו ם	קיימות 2 חלק הצפון מזרחי של קומת הקרקע, פונה לצפון ומשמשת יח' מסחר צפונית 2. חלק הדרום מערבי, פונה מזרחה, משמשת יח' מסחר צפון מערב+דרום	קיימת, 1 בחלק מזרחי של קומת הקרקע, פונה לכוון צפון משמשת יח' מסחר צפונית	כמות ומיקום	מעלית לפסולת מחזור (מיחי מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)
קיים	קיים	קיים	קיים	כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	חדרי מחזור
אין	קיים	אין	אין	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)	חדר אצירה מרכזי
אין	קיימת בחלק המזרחי של קומת הקרקע, בסמוך למעלית מסחר. המעלית פונה לכוון מזרח, כוללת מבואה ופונה לרחבת פריקה בין בנינים 2,3	אין	אין	גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית פינוי פסולת מחזור
ברחבת פינוי פסולת מיחזור בין בניין 2,3	ברחבת פינוי פסולת מיחזור בין בניין 2,3	ברחבת פינוי פסולת מיחזור בין בניין 2,3	ברחבת כיבוי	כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	נקודת גישה לפינוי גזם

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

14.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן
--------------------------------------	----

15. כינוי אש

15.1 אמצעים מתוכננים

בניין 4	בניין 3	בניין 2	בניין 1	כמות דרושה	
1	1	1	1	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	רחבת היערכות
לבניין זה יהיה שימוש ברחבה שבין 3,4 באזור הפנימי (גישה משדרה 3)	לבניין זה יהיה שימוש ברחבה שבין 3,4 באזור הפנימי (גישה משדרה 3)	בפינת רחוב 8 ושדרה 3	מול כניסה לחניון	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/כן+כמות)	
-	-	-	בוטלו 2 חניות לצד המגרש	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/כן+תיאור)	
-	-	-	בוטלו 2 עצים בהיקף המגרש	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה
טרם תוכנן	טרם תוכנן	טרם תוכנן	טרם תוכנן		

15.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן
--------------------------------------	----

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חלק ה – תכנון בר קיימא

2. תכנון בר קיימא

1.5 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן)	תיאור מילולי
	דוח הצללות
	ממצאים עיקריים - להשלמה
	פירוט האמצעים הדרושים למיתון ומיקומם, ככל הנדרש - להשלמה
	דוח רוחות טורדניות
	דוח סנוור, בוחק וחום
	ממצאים עיקריים - להשלמה

1.6 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4	
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

1.7 גג כחול / ירוק

בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4	
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	שטח גג ירוק (במ"ר)
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	שטח גג כחול (במ"ר)
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.8 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

להשלמה

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
926-0001 - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנאים להיתר בניה

6. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
7. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
8. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
9. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
10. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
11. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

6. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
7. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
8. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
9. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
10. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר בכפוף להשלמת התנאים להלן :

6. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20 מ' עם מעקה גג בנוי)
7. סיום תאום תכנית הפיתוח
8. תיאום מערכות טכניות בתחום הפיתוח
9. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :
 - ט. אגף התנועה
 - י. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - יא. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - יב. אגף התברואה
 - יג. אגף נכסי העירייה
 - יד. אגרונום העירייה
 - טו. אגף שפ"ע
 - טז. חברת CPM ואלקטרה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 926-0001 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון :

מאיה גראסברג : מציגה שני מתחמים ברצף הראשון במסגרת דירה להשכיר כל הדירות 50% מהדירות הם בשכ"ד מופחת מיטל להבי : יש מחוייבות לתמהיל זהה?
מאיה גראסברג : אנו נדרשים לעמוד גם בתמהיל ולעמוד בהליך מלווים מול דירה להשכיר.
מיטל להבי : בדרכי דואגים שהדב"י יהיה באותו תמהיל של דירות רגילות. כלומר אם יש דירה של חמישים מטר חמישים מטר. אני רואה פנטהאוזים.
מאיה גראסברג : יש את העמידה בתמהיל שאנחנו נציג אותו של 25% דירות קטנות, 25% בינוניות ו-50% מעל 86 מטר. יש לנו את העמידה בתמהיל של דירה להשכיר. ה-100% דירות של הפרויקט עומדות בתמהיל של התב"ע.
אורלי אראל : התב"ע קבעה את התמהיל ותכנית העיצוב עומדת בתמהיל של התב"ע, וזה אותו תמהיל. אודי כרמלי : החזון להגיע לפרויקטים כאלה של 100 אחוז השכרה במספרים האלה זו בשורה אמיתית.
מאיה גראסברג : מציגה את התוכנית במצגת.

התוכן תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 9 - - 0001-26
---	---

מיטל להבי: יש לנו החלטה עירונית ביחס לנושא של דיור בעיר שהתמהיל בין דיור בבעלות פרטית גם אם זה למכירה וגם זה יהיה להשכרה במחירי השוק, חייב להיות דומה. מה שאתם עושים פה אתם מאפשרים לא מאפשרים למשפחה להיכנס לפה. איך קורה שאנחנו בכל מקום מקפידים על תמהיל של 50-50 בסוגי הדירות ופה כל הדירות הגדולות הולכות לשכר דירה רגיל, לא מופחת.

אורלי אראל: חלוקת דירות הדב"י הם בדיקת כמו שאר תמהיל יחידות הדיור. במדיניות של הוועדה הדב"י אין דירות מעל מאה מטר יש לקחת בחשבון.

מעבר למדיניות של הוועדה לדב"י יש את הדירה להשכיר שזה קשור למדינה ולא אלינו. רמ"י הוציאו את המכרז לדירה להשכיר עם דרישות של המדינה. וצריך לעשות סנכרון בין הדרישות של המדינה לדרישות העירוניות.

מיטל להבי: האם כמות המטראז' של 50% שמוקצת ליחידות בשכירות מופחתת שווה לכמות המטראז' לשכירות רגילה? יכול להיות שאנחנו מקבלים יותר דירות אני רוצה לדעת מה המטראז' לכל סוג של יחידות דיור.

אלחנן זבולון: תמהיל לדירות בדירה ביתר הדירות לעומת הדב"י אמורים להיות זהים אומרת מיטל נניח שפה יש לנו שווי מחירים מאוד גבוה ואנחנו רוצים דירות יותר נמוכות. האם ברמת המטרים בין שני החלקים של דב"י ודירה להשכיר בשוק הפתוח יש יחס מטרים זהה ואנחנו מהמטרים הזהים בחרנו לקחת דירות קטנות?

מיטל להבי: האם זה חמישים אחוז מהיחידות או חמישים אחוז מהמטרים? נאמר שהפרויקטים האלה הם חמישים אחוז. אני מבקשת להבין חמישים אחוז זה כבר לא בתמהיל הדירות אלא רק דירות קטנות אני רוצה לדעת לפחות שקיבלתי את אותה כמות מטרים.

אורלי אראל: התשובה היא במספר הדירות ולא באותו מטרים.

מיטל להבי: אני רוצה לדעת מה הפער במטרים? כדי שאנחנו נדע להישיר מבט לציבור ולומר הדב"י המפורסם של דיור להשכרה קיבלנו 30% מהמטרים 70% הלך לבעלי ההון.

מאיה גראסברג: אנחנו נבצע בדיקה

אורלי אראל: התשובה היא שזה זהה בכמות הדירות ולא במטרים

מיטל להבי: אבקש לדעת מה הפער במטרים?

ריטה סמנכ"ל תכנון חב' רושקובסקי: אנחנו זכינו במכרז של אלף יחידות דיור, מאה אחוז. מהדירות הן דיור להשכרה. אנחנו כפופים להוראות המכרז רואות המכרז מכתובות לנו שחמישים אחוז הם דירות מפקחות מחיר מפקח וחמישים אחוז לא. יש מפתח לדירה להשכיר שהם הכתיבו לנו איזה דירות הם רוצים לקחת איזה דירות הם רוצים להשכיר וזה מה שתכננו וזה מה שאושר דירות.

מיטל להבי: הבנתי שתמהיל הדיור שונה השאלה שלי כמה מטרים מתוך כל הפרויקט הזה אלף יחידות דיור כמה מטרים הוא

ריטה: בפרויקט הזה יש 424 יחידות דיור. 50% מהם הן דירות קטנות.

מאיה גראסברג: אנחנו בודקים

אורלי אראל: רק נחיד המכרז של המדינה והמדינה הוציאה למכרז דירה להשכיר. אולי לא תואם את מדיניות הדב"י שלנו זה אבל זו קרקע של המדינה.

מיטל להבי: צריך לבדוק מה כתוב במכרז. האם אנחנו יודעים שיש איזו התייחסות למטרים או שאמרו להם יהיו פחות מטרים להשכרה מופחתת או שזה תרגום של זוכה במכרז? הציבור הרחב מוזמן לבדוק. זבולון אלחנן: מה שמקל את האירוע שזה פרויקט של דיור להשכרה. כלומר זה לא רווחי יזמי. זה עוד מענה בעיר של דירות להשכרה לצמיתות.

מאיה גראסברג: ממשיכה בהצגת התוכנית

אמיר בדראן: לגבי העניין של החניות זה אחד לאחד. לגבי כל הדירות טוב, אז אני מבין שבעצם יש הצמדות את כל דירה ללא שום קשר לגודל שלה, גם לאלה שהם בעצם דב"י בדירות הקטנות והבינוניות. האם החניה היא בהקשר הזה היא חלק בלתי נפרד מהדירה זאת אומרת, המחיר שלה הוא אותו דבר.

מאיה גראסברג: הדיור פה הוא להשכרה הוא לא למכירה

אמיר בדראן: החניות לגבי השכירות

מאיה גראסברג: אז כן

אלחנן זבולון: השאלה לגבי הדירות ברמת המטרים יש מענה של חלוקה שווה בין הדיור בהישג יד לדיור להשכרה. יש בעייתיות בשאלה שלך. מצד אחד את צודקת שכולנו באותה עמדה של דיור בר השגה אבל מצד שני ברגע שהמדינה באה ואומרת אני רוצה דירות קטנות ולא רוצה דירות גדולות, מה אני מצפה מהיזם.

מיטל להבי: 50% דיור מופחת

אלחנן זבולון: מה אנחנו מצפים ששבעים וחמש אחוזים מהדירות יהיו דב"י בשביל לעמוד במטרים.

אמיר בדראן: אני מצפה שהחלוקה תהיה אחרת.

אלחנן זבולון: אבל זה מה שהמדינה מכתובה במכרז שהיא רוצה דירות קטנות זה לא תלוי לשיקול דעתם.

מיטל להבי: כמות הדירות שאני יכולה לשים בדיור הזה היא קטנה יותר כמות המשפחות שאני יכולה

לשים בדיור הזה זה משפחה, עם ילד אחד מה קיבלתי? אני רוצה לדעת מה המטרים ולדעת שקיבלנו

התוכן תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 9 - 0001-26
---	---

שלושים אחוז לא חמישים אחוז. מישהו פה סופר מספרים תעשו דירות יותר קטנות אפשר היה לעשות עוד יותר קטנות ולהרוויח עוד יותר הרבה כסף.

אודי כרמלי: אני מסכים איתך ואנחנו כאן ביחד במאבק משותף לנושא הדיור, וכמה שיותר דיור בר השגה, ויש לא מעט הצלחות לוועדה בנושא הזה. המסה הגדולה שאנחנו מקבלים לא רק של הדב"י גם של דיור להשכרה היא גדולה. דיור להשכרה מפוקח לא ברמת רק שכר דירה אלא כחברה עצמאית שנותנת פתרון בטוח לאורך שנים למשפחות. זה מוצר שאנחנו משוועים לו כבר עשרות שנים, וסוף סוף אנחנו מתחילים לקבל פרויקטים במסות האלה. יש להם משקל אדיר בביסוס האוכלוסייה התל אביבית העתידית שמאפשרת לאנשים ביטחון. ישנה אוכלוסייה שנדחתה מהעיר, בגלל שהיא לא רק נגישה למחירים וגם בשל חוסר הביטחון המובנה בדיור השכרה, בבעלות פרטית ספורדית. אמיר בדראן: אבל זו לא הטענה. אם מדובר 50 50 אז או שיש אותו תמהיל או שאין אותו תמהיל. אודי כרמלי: מי אמר 50-50 בשטחים. יש כאן קצר בהבנה.

אלחנן זבולון: כל פרויקט אחר כזה בעיר חמישים אחוז דירות דבי אני לא יודע מה האחוזים של זה אבל אחוזים משמעותיים מהמטרים גם היינו מחבקים בשתי ידיים.

אודי כרמלי: כל הפרויקט הוא פרויקט להשכרה. 50% בהשכרה מפוקחת. הם עומדים תחת תקנון מאוד קשיח של דירה להשכיר. המכרז הוא של מדינת ישראל, הקרקעות שווקו ע"י המדינה, המתווה הרגולטרי כאן הדוק. 100 אחוז מהדירות הם להשכרה אחודה, 50% להשכרה מפוקחת. לגבי התמהיל יש דירות להשכרה מפוקחת שהם יותר קטנות. יש בו היגיון.

מיטל להבי: השאלה שלי היא כמה מטרים?

אודי כרמלי: התשובה היא שליש ושני שליש בשטחים, חצי וחצי ביחידות.

ראובן לדיאנסקי: מה ההתאמה לתקן ואיך אנו מסתכלים פני העתיד, ייקח זמן עד שיהיה היתר בניה. יש פה די הסתייגויות שאם כן או לא נתקין פנלים סולרים. יש גם עניין הרוחות לגבי סינוור, חום אני מבין שזה עדיין בעבודה, מה יקרה אם תידלק נורה אדומה אין אנו משנים תכנון? בשלב של תכנית עיצוב צריך לקבל יותר נקודות אחיזה מאשר להשאיר בידיים של אדריכל העיר. אני מבקש פרטים יותר של בניה בת קיימא.

אודי כרמלי: לגבי כלל הבקשות, שאנו כותבים תנאי להיתר אדריכל העיר, זה לא יהיה תנאי לקליטת בקשה. במידה והתקנות של המדינה יאפשרו מורשה להיתר אנו נמליץ על מסלול זה, אנו נקבל זאת בכל ההחלטות. יש שלב אישורי שהוא תנאי לקליטת בקשה. במורשה להיתר אין תנאים לקליטת בקשה. השלב הנכון להתמודדות עם השאלות לנושא האקלימי זה השלב הזה, זה כעת במסגרת תכנית העיצוב. במסגרת העבודה לתוכנית העיצוב נלקחו בחשבון של יישום סקרים שאנו עושים, ויש סקרים אקלימיים עתידיים שנעשה בשלב היתר הבניה וזה יותר טכני. השאלות הקשות צריכות להישאל כעת.

רון גובזנסקי רכז בניה ירוקה אדריכל העיר: נושא בניה ירוקה מעוגן מאוד בתב"ע, זה ברמה הגבוהה ביותר בישראל הדירוג האנרגטי והבניה הירוקה. מעבר לכך יש נושאים נוספים כמו סינוור, רוחות והצללות, כמה קו"ב נגר כל מגרש יודע כמה קו"ש הוא צריך לייצר. הנושא של ההצללות הכל בתהליכי תיאום יש הנחיות מהנדס העיר לענין שדה דב, יש מדיניות מאוד מקיפה.

ראובן לדיאנסקי: היום אנחנו מאשרים את תכנית העיצוב, בדפוס כתוב שרוחות הצללות נמצאים בהשלמה וכן הלאה צריך להשלים. אם למשל תקבל חו"ד שהם קטסטרופליות ויצריך שינוי תכנון קורה כזה דבר?

רון גובזנסקי: כולם עברו הערות ראשוניות ולא היה משהו קטסטרופלי.

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הרוחות?

רון גובזנסקי: זה לא וולנטרי יש יעדים שכתובים בתב"ע של כמה קו"ש?

ראובן לדיאנסקי: במידה ויידרש ע"פ סקר יצור אנרגיה ישולבו בחזית הדרומית טרם נבחר ספק מה זה אומר? הטבלה צריכה להיות תואמת. מדובר על לוחות ש PIV ונאמר במידה ויידרש אין אמירה פוזיטיבית.

רון גובזנסקי: הכוונה היא לגבי החזית ולא על גבי הגג. יש מבנים שהצליחו לעמוד בייעדי סקר אנרגיה רק על ידי ייצור בגג ופרגולה סולרית.

ראובן לדיאנסקי: איפה זה כתוב בבנינים 2,4 בצורה ברורה.

רון גובזנסקי: הליך האישור של סקר אנרגיה הוא מניח מראש.

אודי כרמלי: לדעתי זה כתוב, כך אנו נוהגים תמיד. המקום הראשון שאנו מחפשים לייצור אנרגיה זה על הגג.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לציין זאת שהדיפולד זה על הגג ובמידה ויידרש זה יהיה בחזית ולא זה יהיה בצד.

אודי כרמלי: אין בעיה.

ראובן לדיאנסקי: יש כאן סוגיה של עצים, מה לגבי שתילת עצים.

רון גובזנסקי: יש את כמות העצים הסטנדרטית שצריך לשתול. יש את הסדנדרט של המפרט העירוני, תלוי בשימוש.

ראובן לדיאנסקי: זה סטנדרט חדש?

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2102) - מגרש 2102, מרכז הרובע, שדה דב
9 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

רון גובזנסקי: יש התאמה לשטח הספציפי הסטנדרט הוא לפי גודל בית גידול לפי מפתחות וזה תלוי פרויקט פייר מגרש.

אלחנן זבולון: בתנאים להיתר הבניה כתוב תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור אדריכל העיר כל הדברים האלה במידה ומאושרת זה יהיה תנאי לאישור תוכנית העיצוב נכון?

אודי כרמלי: נכון להיום זה לא רלוונטי היחיד שכרגע קיים מבחינתנו זה קליטת בקשה אז כל עוד זה שקליטת בקשה רגילה, יש תנאי לאישור של אדריכל העיר. צריך להוסיף שבמידה ומוגשת בקשה לתיק מידע מורחב למורשה להיתר התיאום עם יחידת אדריכל לעיר ייעשה במסגרת תיק המידע המורחב למורשה להיתר.

מאיה גראסברג: התשובה לגבי המטרים שמיטל שאלה היחס הוא $1/3$ $2/3$ וזה אומר שבמגרש שהצגנו יש סדר גודל של 26 אלף מטר לשטרי השכרה לא מפוקחת 130 אלף מטר לשטחים מפוקחים. השטחים מתייחסים לשטחי פלדלת הכוונה לשטח הדירה.

אודי כרמלי: במגרש הספציפי הזה יש סיטואציה שהתב"ע קבעה מרחקי מינימום בין מסות הבניה בתוך כל מגרש. התב"ע לא התייחסה למרחקי בנייה מינימליים בין המגרשים במקרה הספציפי שלכם יש לכם סיטואציה שבמגרש שלכם יש מגדל בפינה מערבית. פרויקט נוסף שעוד לא הגיע לכאן הוא וגם מתעתד לשים את המגדל באלכסון אליכם. מכיוון שאין תנאי תבעי כזה שמגביל אתכם, אני מבקש מהוועדה שבמידה ובהסכמה של כל הצדדים, אנחנו קצת טיפה נרווח בין המגדלים במידה ותהיה הסכמה כזאת, ולא יהיה שינוי מהותי לתוכנית, זה ייעשה בסמכותי. כדי לא לחזור לוועדה, מדובר על עוד מטר שני מטר. אנחנו צריכים לבחון את הסיטואציה.

מיטל להבי: כשבוחנים את הנתונים ומגיעים ל23 אלף מטר להשכרה ומחירי שוק או 130 אלף להשכרה במחיר מפוקח. רואים שאין פה 50% 50% אלא 33% יהיה מפוקח. כמות הדירות הנגזרות מגיעה לממוצע של 61 מטר ליחידת דיור, כך שאלה באמת יחידות קטנות שלא מיועדות למשפחות.

לכן יש לתת את תשומת הלב לעובדה הזאת. אי אפשר לדבר על 50 אחוז ובסוף להביא לנו $1/3$ אי אפשר לדבר על 50% ובסוף להביא רק דירות קטנות שמתאימות לסוג מסוים של אוכלוסיות. לכן צריך לשפר את ההיצע.

אלחנן זבולון: אישרנו

בישיבתה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר תוכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים להלן:
1. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20 מ' עם מעקה גג בנוי)
 2. סיום תיאום תכנית הפיתוח לרבות המערכות הטכניות בתחומה.
 3. תאום בין מגרש 2102 למגרש 2103 לעניין המרחק בין המגדלים, במידה ותהיה הסכמה להרחיק המגדלים הדבר יחשב כשינוי לא מהותי לתכנית העיצוב בסמכות מה"ע.
 4. תינתן עדיפות לפתרונות יצור אנרגיה על גגות הבניינים ואם הדבר לא יתאפשר הם יהיו על חזיתות המבנים.
 5. במידה ותוגש בקשה לתיק מידע למורשה להיתר התיאום עם יחידת אדריכל העיר יעשה במסגרת תיק המידע המורחב ולא כתנאי לקליטת בקשה.
 6. לקבלת אישור הגורמים הבאים:
 - א. אגף התנועה
 - ב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - ג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - ד. אגף התברואה
 - ה. אגף נכסי העירייה
 - ו. אגרונום העירייה
 - ז. אגף שפ"ע
 - ח. חברת CPM ואלקטרה

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444 (2203) - מגרש 2203, מרכז הרובע, שדה דב
10 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א 2203
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/ 1/4444 - מרכז רובע שדה דב



חלק א - פרטים כלליים

זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 2203 (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תא/ 1/4444
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

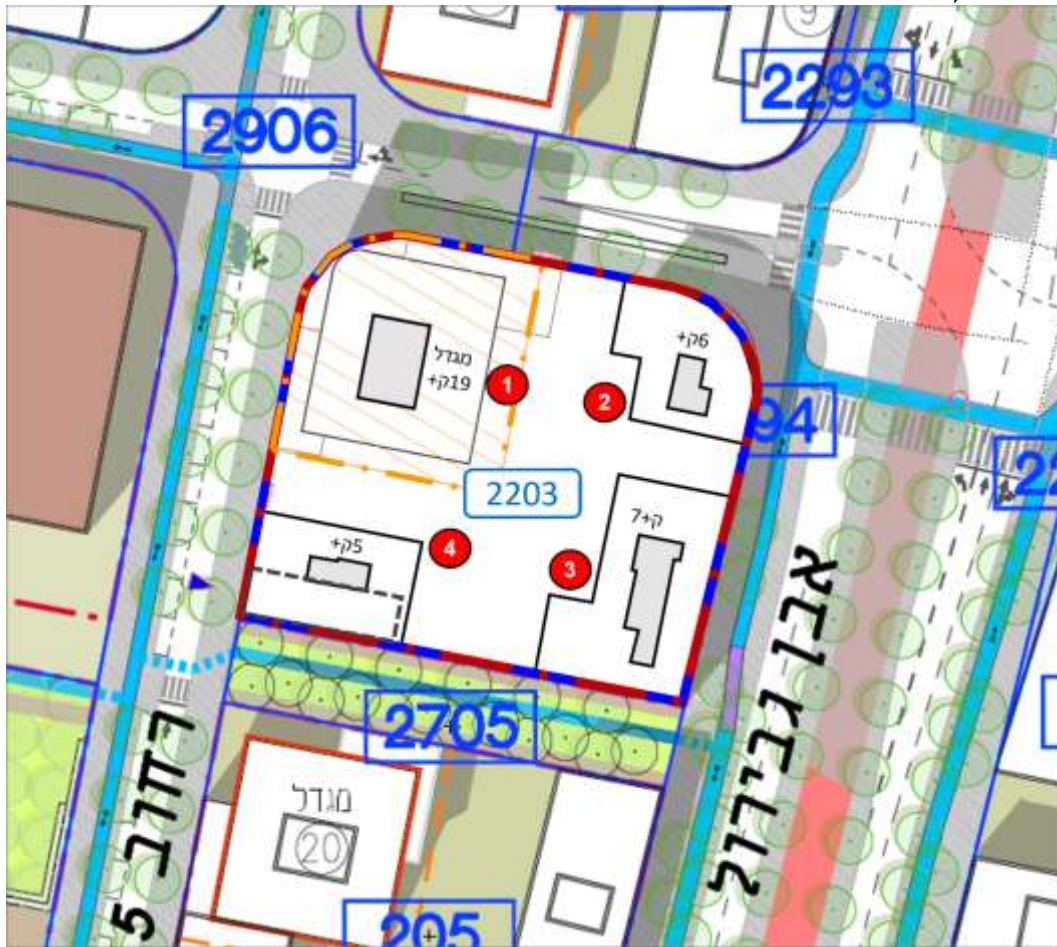
מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/ 1/4444 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
רובע: 1 צפון
שם השכונה: שדה דב מרכז
תיאור מקום: גבול בצפון: שדרה 4
בדרום: שצ"פ 2705
במזרח: רח' אבן גבירול
במערב: רח' 5.
רשימת גושים וחלקות: גוש 6900 חלקה 23
שטח התוכנית: 3.678 דונם

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
 (3) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה)
 (4) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3

יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים BLK	החלזון 3 רמת גן	03-6123040	sagi@blk-arc.co.il
פיתוח ונוף	יועץ נוף	צ'סלר סולומון	ברקת 4 קדימה	shiri@chesler-solomon.com	
הנדסת תנועה	יועץ תנועה	אנדריא הנדסת תנועה ותעבורה	הגליל 34 נצרת	alber@andria.co.il	
קונסטרוקציה	קונסטרוקציה	ישראל שני מהנדסים	סעדיה 24 גאון תל אביב	info@ishani.co.il	

office@yozmot-sviva.com	נתן ילין מור 6 תל אביב	יוזמות למען הסביבה	איכות סביבה ובנייה ירוקה	איכות סביבה ובנייה ירוקה
liran@hydrology.co.il	נבטים 10 פתח תקווה	צוק הידרולוגיה	הידרולוג	הידרולוגיה
office@s-gilboa.co.il		גלבע מהנדסים	אוורור ומיזוג אוויר	מיזוג אוויר
office@s-gilboa.co.il	ספיר 1 הרצליה	גלבע מהנדסים	אינסטלציה	אינסטלציה
eli@elikhahlon.co.il	ספיר 1 הרצליה	אלי כחלון	בטיחות וכיבוי אש	בטיחות וכיבוי אש
yanivo@livni.co.il	הנדיב 71 הרצליה	ע.ליבני הנדסה אקוסטיקה בע"מ	אקוסטיקה	אקוסטיקה
eran@karpel-ltd.com	יצחק רבין 1 פתח תקווה	ערן קרפל	ייעוץ מיגון והנדסה	מיגון
aviar2@gmail.com	שדרות ניס 2 ראשון לציון	אבי ורשבסקי	נגישות	נגישות
	הפרדס 18 רמות השבים			

יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

תיאור מצב השטח בפועל

השטח פנוי מבינוי ומכיל אדמה ופסולת בנייה, אין עצים בוגרים במגרש.

תיאור כללי

במגרש מתוכננים 4 בניינים : מבנה 1 בבינוי מגדלי : מגדלון בן 20 קומות בפינה הצפון מערבית. 2 מבנים מרקמיים : מרקמי בן 8 קומות בפינה הדרום מזרחית ומרקמי בן 6 קומות בפינה הדרום מערבית. בנוסף, מבנה תעסוקה : מבנה בן 7 קומות בפינה הצפון מזרחית. קיימת היצמדות של 75% בינוי לקר מגרש/קו בניין 0 בכל החזיתות ב-6 קומות ראשונות (מסד). המגדלון נסוג לתחום מגדל החל מקומה 7 בחזית הדרום מערבית והחל מקומה 9 בחזית הצפונית. לכל הבניינים חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה הן לרחובות והן לפני המגרש. בחזית המזרחית החזית המסחרית מלווה בקולונדה בעומק של כ- 5 מ'. מספור הבניינים :

- 1- מגדלון צפון מערבי
- 2- מבנה תעסוקה צפון מזרחי
- 3- מרקמי דרום מזרחי
- 4- מרקמי דרום מערבי

אפיון מבנים

מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
ייעוד קרקע	מגורים ומסחר	תעסוקה	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדלי	מרקמי	מרקמי	מרקמי
מספר קומות	20	7	8	6
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) 180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח ; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	+90	+43	+43	+36
תכנית (מ"ר, ללא מרפסות)	675	335	485	410
יחס תכנית / גובה	7.5	7.8	11.3	11.4
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	כן 6/9	לא	לא	לא
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	לא רלוונטי	30.20	30.20	לא רלוונטי
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	אפס	אפס	אפס	אפס
קולונדה (כן/לא)	לא	כן	כן	לא
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	לא	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא	לא	לא

מיקום וסוג שטחים משותפים

לכל בניין לובי מגורים/תעסוקה נפרד מהמסחר. במתחם מתוכנן שטח לרווחת הדיירים בבניין 1 (מגדלון) בקומה 6. בקומת הקרקע של כלל המבנים מתוכננים חדרי אופניים. בנוסף, מעליות אופניים ישירות לחדרי אופניים תת קרקעיים מתוכננות בבניינים 1,2. חלל טכני קומתי קיים בבניין 1 ובו ממוקמות מערכות המיזוג וחימום המים לדירות. במרתפים מתוכננים מחסנים עבור הדיירים.

תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר							
שטח ממוצע (מ"ר) ³	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)				תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	גודל (מ"ר) ¹	סוג
	ב- % ²	סה"כ	בניין 4	בניין 3	בניין 1		
50	26%	34	0	11	23	25%	דירה קטנה
75	24%	32	0	11	21	25%	דירה בינונית
125	50%	66	0	8	23	50%	דירה גדולה
			9	3	23		דירה גדולה מאד
	100	132					סה"כ

הערות לטבלה 1א/ב

- ¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות
- ² סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע
- ³ שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)					
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט					
סה"כ ב- % (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)	סה"כ	בניין 4	בניין 3	בניין 1	
		0	0	0	כמות
					מיקום בבניין (יש לציין קומות)

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

19. העמדה ובינוי

19.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	בין בניין 1 (מגדלון) ל 2 (תעסוקה) - 12 מ' בין בניין 2 (תעסוקה) ל 3- (מרקמי) - 8 מ' בין בניין 3 (מרקמי) ל-4 (מרקמי) - 15 מ' בין בניין 4 (מרקמי) ל-1 (מגדלון) - 12 מ'
מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	בין מבנה תעסוקה 2 למבנה במגרש צפוני 2208 – 18 מ' בין מבנה תעסוקה 2 למגדל במגרש מזרחי 2201 – 50 מ' בין מבנה מרקמי 3 למבנה במגרש מזרחי 2201 – 50 מ' בין מבנה מרקמי 3 למבנה במגרש דרומי 205 – 12 מ' בין מבנה מרקמי 4 למגדל במגרש דרומי 205 – 16 מ' בין מבנה מרקמי 4 למבנה ציבור במגרש מערבי 2605 – 18 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	בין מגדלון 1 למגדל במגרש צפוני 2208 – 18 מ' בין מגדלון 1 למגדל במגרש מזרחי 2201 – כ 80 מ' בין מגדלון 1 למגדל במגרש דרומי 205 – כ 40 מ'
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	מגדלון ממוקם בתחום המגדל המוקצה עפ"י תב"ע
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	

19.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	בתחום בניין 4 – מרקמי, עפ"י תב"ע
מיקום חניות לאופנועים	תת"ק
מספר קומות חניון	5
תכסית קומות חניון (מקס')	2942 מ"ר

19.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	מרתף משותף	...
מפלסים (גובה אבסולוטי)	מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	1.5
	מרתף 1-	5.50

		(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	
כניסה לחניון תת"ק	9.80	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	
		מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	
	4	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	גובה קומות
	4.5	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	
	נטו 5.5-6	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מיני')	
	6	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	
על מנת לעמוד בדרישת העירייה לגובה אחיד באבן גבירול- 30.2 מ'	6 מ' בקומת קרקע, 3.85 מ' קומה טיפוסית	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מיני'; 6 מ' ברוטו מקס')	
	אין	מלונאות (4 מ' ברוטו מיני'; 6 מ' ברוטו מקס')	
על מנת לעמוד בדרישת העירייה לגובה אחיד באבן גבירול- 30.2 מ'	3.5 מגדלון 1 ומרקמי 4, 3.27 מרקמי 3	מגורים (3.3 מ' ברוטו מיני'; 4 מ' ברוטו מקס')	
	אין	קומות טכניות	
	אין	שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')	

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1		לא
תת-סעיף		הסבר
1.9, 1.10 הגדרת גודל דירות קטנות/בינוניות/גדולות		תמהיל הדירות תואם את הגדרת גודל הדירות המפורט בסעיף 1.9 בתב"ע (שאינו תואם את סעיף 1.9 בהנחיות מהנדס העיר)
1.13 הבניינים יגדירו את דופן הרחוב העירוני ויבנו, ככל הניתן, בקו בניין אפס בחזית הפונה לרחוב, ללא נסיגות.		בבנין מרקמי 4 נדרשת היצמדות לקו בנין 0 לאורך שתי חזיתות מלאות. מדובר במבנה קטן וצר שהצמדות של קומה 6 לשתי החזיתות יוצרת תכנון לא איכותי לדירה העליונה. נבקש אפשרות להיצמדות חלקית לאורך החזית המערבית או הדרומית.

20. חזית מסחרית / פעילה

20.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כ/ל א)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב [להשלים שם רחוב]	אבן גבירול	75%

2.6 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ-40% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.7 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3		לא
תת-סעיף		הסבר
2.9 עומק יח' מסחר לא יקטן מ-5 מ'		בחלק קטן מאזור המסחר בבניינים 2-3 יתאפשר עומק מסחר קטן מ-5 מ': בבנין 2- עומק של 3 מ' לאורך חזית של 2.8 מ', בבנין 3- עומק של 4 מ' לאורך חזית של 6.8 מ' ועומק מסחר של 2.6 מ' לאורך חזית של 2.5 מ' וזאת בשל מיקום מערכות הבניין וקולונדה של 5 מ' עומק בבניינים מרקמיים

21. מעטפת הבניין

21.1 אפיין חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

חומרי הגמר לבניינים הם שילוב של טיח ובטון אדריכלי, אלומיניום מזוגג וחיפוי קשיח כגון אלומיניום/אבן טבעית או מלאכותית, PV. חיפוי הבינוי המגדלי יעשה בתליה יבשה.

מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	משולב : מסד מרקמי+מגדלון	תעסוקה - מרקמי	מרקמי	מרקמי
חומר גמר ראשי	אלומיניום מזוגג	אלומיניום מזוגג	גמר טיח בגוון	גמר טיח בגוון בהיר בשילוב

אלומיניום מזוגג	בהיר בשילוב אלומיניום מזוגג		בשילוב חומר קשיח כדוגמה בטון אדריכלי/אבן מתועשת/אלומיניום בגוון בהיר <u>בתליה</u> <u>יבשה</u>	(סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)
חיפוי מחומר קשיח/לוברים דקים, לדוגמה אבן/אבן מסורקת, טבעית/מתועשת בגוון בהיר/בטון אדריכלי	חיפוי מחומר קשיח לדוגמה אבן/אבן מסורקת, טבעית/מתועשת בגוון בהיר/בטון אדריכלי	לוברים מחומר קשיח כדוגמה בטון אדריכלי בגוון בהיר/בהיר בשילוב גוון עץ בתליה יבשה	חיפוי קשיח/אבן טבעית/מתועשת בגוון בהיר/בטון אדריכלי ושילוב אלמנטי הצללה מאלומיניום/ בהיר <u>בתליה יבשה</u>	חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)
רפפות דקורטיביות; משרבייה, מחומר קשיח לדוגמה אלומיניום/בטון אדריכלי/ רשת דקורטיבית	רפפות דקורטיביות/ משרבייה, מחומר קשיח לדוגמה אלומיניום/בטון אדריכלי/ רשת דקורטיבית	רפפות דקורטיביות/ משרבייה, מחומר קשיח לדוגמה אלומיניום/בטון אדריכלי/ רשת דקורטיבית	רפפות דקורטיביות/ משרבייה, מחומר קשיח לדוגמה אלומיניום/בטון אדריכלי/ רשת דקורטיבית	קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)
במידה ודו"ח אקלימי יידרוש- ימוקמו בחזית דרומית טרם נבחר ספק	במידה וידרש על פי סקר ייצור אנרגיה ישולבו בחזית דרומית טרם נבחר ספק	במידה וידרש על פי סקר ייצור אנרגיה ישולבו בחזית דרומית טרם נבחר ספק	בחזית דרומית - טרם נבחר ספק	פאנלים לייצור אנרגיה BIPV
לא	לא	לא	לא	תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)
שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות	שילוט (לא/כן+תיאור)
טרם נבחר	טרם נבחר	טרם נבחר	טרם נבחר	אחר

הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

21.2

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	לא
הסבר	תת-סעיף
[בתחום בנה 1 – מגדל – מוצעת כניסה עורפית מתוך החצר המשותפת למעלית המעלה לשטחים לרווחת הדיירים. כניסה זו נעשית דרך חלל עובר גבוה, עם חזית לחצר הפנימית, ללא מפלסי ביניים, לגובה 6 קומות- (אטריום)]	[3.7]

22. גגות

שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

22.1

סה"כ [מ"ר / 100%]	אחר (מ"ר / %)	גג פעיל לדיירים (מ"ר / %)	שירות/טכני (מ"ר / %)	
100%	50%	0%	50%	בניין 1
100%	25%	25%	50%	בניין 2
100%	25%	25%	50%	בניין 3
100%	50%	0%	50%	בניין 4

22.2 כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

22.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן
-------------------------------------	----

23. מרפסות ומצללות

23.1 מתקנים טכניים במרפסות

בבניין 1 ו-3 מתוכנן חלל טכני קומתי עבור מזגנים. דוודים ימוקמו בחלל הטכני הקומתי/בלובי הקומתי. בהתאם לכך, פתרונות תליית הכביסה יוצגו במרפסות מאחורי מעקה בנוי בהתאם להנחיות סעיף 8.1. בבניין 4, בו רק 9 דירות, המזגנים יוצבו על הגג, הדוודים בלובי הקומתי, ותליית הכביסה תהיה במסתור דירתי קטן

23.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

פרגולות יתוכננו בהתאם להנחיות מהנדס העיר והנחיות מרחביות הפרגולות ייבנו מבטון ו/או חומר קל כגול אלומיניום. בבניינים 2,3,4 הנסיגות של קומת הגג הן כלפי החצר הפנימית (בהתאם להוראות התב"ע) ועל כן גם הפרגולות שם יופנו כלפי החצר הפנימית. בבניין 1 יהיו נסיגות בשלושת הקומות העליונות ובהתאם גם הפרגולות ימוקמו בחזיתות מזרח, דרום ומערב.

23.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	כן
---	----

24. מסתור דירתי

24.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8		כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר
	8.1 לכל יחידת דיור יתוכנן מסתור כחוק, עבור כביסה ומתקנים דירתיים, כחלק בלתי נפרד משטח הדירה. לא יידרש מסתור במקרה בו המתקנים הדירתיים מתוכננים בחלל טכני קומתי. במקרה זה יידרש להציג פתרון קבוע לתליית כביסה שיהיה נסתר מאחורי מעקה אטום (לא זכוכית)	במגדלון ובקומות המסד שלו וכן בבניין מרקמי 3 מתוכנן פתרון קומתי להצבת מערכות טכניות לחימום מים ולמיזוג אויר. בבניין 2 לתעסוקה המעבים על גג הבניין, במרקמי 4 היות ומדובר בבנין קטן וצר מאד המעבים על הגג והדוודים בלובי הקומתי.
	8.4 ככלל, לא יותרו מסתורי מזגנים ומסתורי כביסה במרפסות ו/או גוזזטרות. במקרים חריגים בלבד, יאושר מתקן ייבוש כביסה שימוקם במרפסת או גוזזטרה ובלבד שלא יהיה נצפה או יבלוט מעל המעקה	פתרונות לתליית כביסה בכל הבנינים יוצגו במרפסות עם הסתרה ע"י מעקה בנוי

25. איכות סביבה

מאפיין	בניין 1	בניין 2 -תעסוקה	בניין 3	בניין 4
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	יש	יש	יש	יש
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	יש	יש	יש	יש
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	באזור ייעודי קומתי	על הגג	על הגג	על הגג
הנחיות אקוסטיות	מרחק מבנין סמוך תקין + מסתור המזגנים יהיה בנסיגה של 1 מ' מחזית המבנה	מרחק מבנין סמוך תקין	מרחק מבנין סמוך תקין	מרחק מבנין סמוך תקין

26. בריכות שחיה

26.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
אין	אין	אין	אין
אין	אין	אין	אין

				[להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]
--	--	--	--	---

26.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן
-------------------------------------	----

27. שטחים ציבוריים בנויים

27.1 אפיון כללי

אין שטחים ציבוריים בתחום התכנית

חלק ד – פיתוח סביבתי

3. חצרות פנימיות

15.3 תיאור כללי

החצר הפנימית תשמש כזיקת הנאה למעבר רגלי ציבורי ברוחב משתנה המבטיח מעבר חופשי להולכי רגל דרך המגרש, בהתאם להוראות תכנית מרכז רובע שדה דב - תא/ 1/4444. כמו כן, החצר תאפשר שהיה במרחב נעים ומוצל ותאפשר גישות נגישות למבנים, רחבות מסחר, שטחי גינון ומדשאות.

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות המתוכננות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו.

חומרי גמר בשטחי הפיתוח ובזיקות ההנאה בחצר יהיו בהתאם לפרטים עירוניים או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הפיתוח בתיאום ואישור צוות אדריכל העיר ואגף שפ"ע. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.

מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות. גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, במצע גידול גנני בעומק 1.5 מ' לפחות למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים.

כמות העצים בשטח החצר לא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש. מיני העצים המתוכננים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, וימוקמו באופן המסייע במיתון רוחות והצללה.

העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 36 מ"ק לעץ. בתי הגידול לעצים יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.

15.4 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
100% = 3679	שטח המגרש
80% = 2956	תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%)
58% = 2141	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)
20% = 723	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
	חיפוי צף ומחלחל
46% = 1724	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

15.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
31% = 1152	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
4% = 162	קירוי מצללות
20 חניות אופניים בפיתוח	שטח למתקני חנייה לאופניים

	(כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
0	בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר)

15.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר

16. נטיעות ושטחי גינון

16.1 נטיעות

סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	כמות + חלק יחסי ב-%
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	100% = 34
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')	94% = 32
עצים מסומנים לשימור	6% = 2
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

16.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	(כן/לא)
---	---------

17. מתקני תשתית ומערכות טכניות

17.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	אזורר חדרי שנאים
חזית צפונית בניין 4	גמלי מים
חזית דרומית בניין 4	פתחי אזורר חניונים (כניסה ופליטה)
פירי ש.ע. עולים עד גגות הבנינים-ללא פתחים לפיתוח פירי כניסת אויר בחזיתות משניות	ארונות תשתית
טרם מוקמו	מזגנים
אין	מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה
אין	אחר

17.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן
	תת-סעיף
	הסבר

18. מקומות חנייה לאופניים

18.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים		בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים	מיקום החניות בבניין	3. חדר ייעודי בקומת הקרקע עם גישה מלובי המגורים	1. חדר ייעודי בקומת הקרקע עם גישה מלובי התעסוקה לשימוש תעסוקה בלבד. 2. תת קרקע במרתפים עם גישה ישירה במעלית ייעודית מקומת הקרקע בחזית המזרחית.	בחדר ייעודי בקומת הקרקע עם גישה מלובי המגורים	בחדר ייעודי בקומת הקרקע עם גישה מלובי המגורים
		4. תת קרקע במרתפים עם גישה ישירה במעלית ייעודית מקומת הקרקע			
כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב	כן מרחוב 5	כן מרחוב אבן גבירול	לא	לא	לא
לשטחים ציבוריים בנויים	מיקום החניות בבניין	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשו ת)	חדר אופניים בקומת הקרקע- כניסה מתוך לובי (כ-50 חניות)	חדר אופניים בקומת הקרקע- כניסה מתוך לובי התעסוקה (כ-16 חניות) בנוסף- 7 חניות בפיתוח בסמוך לבניין	חדר אופניים בקומת הקרקע- כניסה מתוך לובי הבניין (כ-12 חניות) בנוסף- 10 חניות בפיתוח בסמוך לבניין	חדר אופניים בקומת הקרקע- כניסה מתוך לובי הבניין ומתוך החצר המשותפת (כ-60 חניות) בנוסף- 17 חניות בפיתוח בסמוך לבניין

18.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן
--------------------------------------	----

19. טעינה חשמלית

19.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן
--------------------------------------	----

20. פריקה וטעינה

20.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	
1	כמות מפרצי חניה מתוכננים
רחוב 5 בין בניין 1 לבניין 4	מיקום (שם רחוב/ות)

20.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	
לא	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
לא	מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)
לא	סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)

20.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן
--------------------------------------	----

21. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

21.1 אמצעים מתוכננים

בניין 4	בניין 3	בניין 2	בניין 1	אישור CPM	לחיבור למערכת (כן/לא)
טרם בוצע	טרם בוצע	טרם בוצע	טרם בוצע	לחשוב כמות פסולת (כן/לא)	
טרם בוצע	טרם בוצע	טרם בוצע	טרם בוצע	מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)	
כן	כן	כן	כן	שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	מיקום ופתרון גישה
יחידת מסחר 1 בלבד. אושר שימוש במצנח מסחר בבניין 1	אין	אין	אין	מעלית לפסולת מחזור (מיח' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	כמות ומיקום
אין. מסחר משתמש במעלית של בניין 1	קיימת 1 מעלית מסחר בתוואי מסדרון השירות של המסחר	אין מעלית ייעודית, קיימות 2 מעליות למבנה התעסוקה ושתיהן יורדות למרתף, המסחר ישתמש באחת מהן לצורך זה.	קיימת 1 עלית מסחר בתוואי מסדרון השירות של המסחר. 2. מעלית מחזור גדולה בסמוך לרחבת פינוי האשפה	חדרי מחזור	כמות ומיקום
קיים	קיים	קיים	קיים		

				(חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	
אין	אין	אין	קיים	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)	חדר אצירה מרכזי
אין	אין	אין	קיימת 4*3 יציאה מול רחבת הכיבוי והפינוי	גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית פינוי פסולת מחזור
ברחבת כיבוי	ברחבת כיבוי	ברחבת כיבוי	ברחבת כיבוי	כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	נקודת גישה לפינוי גזם

21.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן
--------------------------------------	----

22. כיבוי אש

22.1 אמצעים מתוכננים

בניין 4	בניין 3	בניין 2	בניין 1		
		1	1	כמות דרושה	רחבת היערכות
				מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	
-	-	-	בוטלו 2 חניות לצד המגרש	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	
-	-	-	בוטלו 2 עצים בהיקף המגרש	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	
טרם תוכנן	טרם תוכנן	טרם תוכנן	טרם תוכנן	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה

22.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן
--------------------------------------	----

חלק ה – תכנון בר קיימא

3. תכנון בר קיימא

1.9 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי	
	ממצאים עיקריים להשלמה	דוח הצללות
	פירוט האמצעים הדרושים למיתון ומיקומם, ככל הנדרש להשלמה	דוח רוחות טורדניות
	ממצאים עיקריים להשלמה	דוח סנוור, בוחק וחום

1.10 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

]

בניין 4	בניין 3	בניין B-2	בניין A-1	
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

1.11 גג כחול / ירוק

[למלא את הטבלה]

בניין 4	בניין 3	בניין B-2	בניין A-1	
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	שטח גג ירוק (במ"ר)
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	שטח גג כחול (במ"ר)
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בתכנון	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.12 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

[להשלים - תיאור כללי של המערכת וייעודה]

להשלמה

1.5 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

12. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
13. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
14. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
15. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
16. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

11. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
12. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
13. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
14. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
15. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר בכפוף להשלמת התנאים להלן :

10. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20 מ' עם מעקה גג בנוי)
11. סיום תאום תכנית הפיתוח
12. סיום תאום רחבות הכיבוי
13. תיאום מערכות טכניות בתחום הפיתוח
14. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :
 - יז. אגף התנועה
 - יח. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - יט. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - כ. אגף התברואה
 - כא. אגף נכסי העירייה
 - כב. אגרונום העירייה
 - כג. אגף שפ"ע
 - כד. חברת CPM ואלקטרה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-26' מיום 21/01/2026 תיאור הדיון :

מאיה גרסנר : מציגה את עיקרי התוכנית
אודי כרמלי : אנחנו תומכים בפרויקטים שכלם.
אלחנן זבולון : מאשרים את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0001-26' מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר תוכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים להלן :

1. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20 מ' עם מעקה גג בנוי)
2. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות תאום מערכות טכניות בתחומה.

3. סיום תאום רחבות הכיבוי
4. תינתן עדיפות לפתרונות יצור אנרגיה על גגות הבניינים ואם הדבר לא יתאפשר הם יהיו על חזיתות המבנים.
5. במידה ותוגש בקשה לתיק מידע למורשה להיתר התאום עם יחידת אדריכל העיר יעשה במסגרת תיק המידע המורחב ולא כתנאי לקליטת בקשה.
6. קבלת אישור הגורמים הבאים :
 - א. אגף התנועה
 - ב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - ג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - ד. אגף התברואה
 - ה. אגף נכסי העירייה
 - ו. אגף נכסי העירייה
 - ז. אגף שפ"ע
 - ח. חברת CPM ואלקטרה

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444 (2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
דריסת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א 2255
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/ 1/4444 - מרכז רובע שדה דב



חלק א - פרטים כלליים

6.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 2255 (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תא/ 1/4444 - מרכז רובע שדה דב
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

6.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/ 1/4444 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

6.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
רובע: מרכז

שם השכונה: שדה דב מרכז
תיאור מקום: צפון: תא שטח 2005; בדרום: רח' רחוב איינשטיין; במזרח: רח' שדרה 7; במערב: רח' אבן גבירול.

רשימת גושים וחלקות: גוש 6634 – חלקה 204
שטח התוכנית: 5.862 דונם

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444 (2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:

6.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

(1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 15

(2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - 13.11.2025 מהדורה מס' 1, 13 עמודים.

6.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: גינדי ישראל 2010

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	לינקולן 20, ת"א	03-6254422	office@kikabraz.co.il
אדריכל נוף	יועץ	בהא מילחם	רבי פנחס 44 ת"א	0508580067	baha@bahamilhem.co.il
מתכנן תנועה	יועץ	אמי מתום	יגאל אלון 55 א ת"א	036363500	Dotan-r@amymetom.co.il
מתכנן מיזוג אוויר	יועץ	גלבוע מהנדסים	בן גוריון 22 הרצליה שער העיר בניין 1	0542002166	yaniv@s-gilboa.co.il
מתכנן אינסטלציה	יועץ	גלבוע מהנדסים	בן גוריון 22 הרצליה שער העיר בניין 1	0542002166	yaniv@s-gilboa.co.il
מתכנן אשפה, בניה ירוקה ואיכות סביבה	יועץ	KVS	הרכב 4, תל אביב	0544590006	noam@kvs.co.il
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק	בזל 3 קומה 2 פתח תקווה	0545333612	liran@hydrology.co.il

6.6 יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

6.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים, שטחי הדירות, מרחקי הבניינים, תכסית הבניינים, יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

7.1 תיאור מצב השטח בפועל

המגרש ריק ללא אובייקטים בנויים או עצים

7.2 תיאור כללי

המגרש ממוקם בצומת הרחובות איינשטיין-אבן גבירול, במגרש ארבעה מבנים: מגדל מס' 1 בן 45 קומות, מגדל מס' 2 בן 20 קומות, מבנה מרקמי מס' 8 בן 5 קומות ומבנה מרקמי מס' 9 בן 7 קומות.

מס' החלטה 21/01/2026 11 - 226-0001	תא/תעא/1/4444(2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב התוכן דיון בעיצוב ארכיטקטוני
--	--

גובה החזית לאורך רחוב אבן גבירול היא 30.2 לפני נסיגה. מגדל המגורים ממוקם בנסיגה מקו הרחוב, באופן התורם ליצירת קנה מידה נעים ומותאם להולכי הרגל. הבינוי כולל כניסות מהרחוב אל החצר הפנימית, התורמות לקישוריות ולרצף תנועתי בתחום המגרש, ולעבר האתר הכלכלית. קומות הקרקע של כלל המבנים כוללות חזיתות מסחריות פעילות, המלוות בקולונדה לאורך רחובות אבן גבירול ואיינשטיין. שטחי המסחר פונים הן לרחובות הראשיים והן אל החצר הפנימית.

אפיון מבנים				
מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 8	בניין 9
ייעוד קרקע	מגורים, מסחר תעסוקה			
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מגדל	בינוי מרקמי	בינוי מרקמי
מספר קומות	45	20	5	7
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	180 מ' מעל פני השטח	85 מ' מעל פני השטח	24 מ' מעל פני השטח	33 מ' מעל פני השטח
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	1058	595	785	210
יחס תכסית / גובה	5.87	7	32.7	6.36
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	כן, 2	כן, 1	כן, 1	כן, 1
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	30.20	לא רלוונטי	לא רלוונטי	30.20
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0			
קולונדה (כן/לא)	כן	לא	כן	כן
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	לא	כן
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא)	לא	לא	כן	לא

7.3

מיקום וסוג שטחים משותפים

מיקומי מבואות הכניסה למגורים:

במגדל 1: המבואה פונה בפינה של רחוב אבן גבירול/רחוב איינשטיין.

במגדל 2: המבואה פונה לשדרה 7 ולחצר הפנימית.

במבנה מרקמי 8: המבואה פונה לשדרה 7 בלבד.

במבנה מרקמי 9: המבואה פונה לרחוב אבן גבירול בלבד.

מיקום מבואות הכניסה לתעסוקה במגדל 1: בדופן הצפוני של מגדל 1

מיקום מבואות הכניסה לתעסוקה במבנה 8: המבואה פונה לשדרה 7 בלבד.

חדרי אופניים: ממוקמים בפיתוח ובקומות המרתף. 90% בקומות המרתפים. 10% בפיתוח.

חללים משותפים לרווחת הדיירים: נמצאים בקומת הקרקע ובקומת הגג של בניין מספר 8.

קומה הגג בבניין 8 כוללת בריכת שחיה, וחללים לרווחת הדיירים (חדר כושר, חדרי רגיעה וספורט), בנוסף בבניין 1 בקומה 6 ישנו מועדון דיירים.

חללים טכניים קומתיים: במגדלים מתוכננות מרפסות טכניות וחללים טכניים קומתיים.

7.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור ביעוד מגורים ומסחר									
סוג	גודל (מ"ר) ¹	תמהיל נדרש (%) מסך יח"ד (במגרש)	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)				סה"כ	ב- % ²	שטח ממוצע (מ"ר) ³
			בניין 1	בניין 2	בניין 8	בניין 9			
דירה קטנה	30 - 60	25%	52	44	0	5	101	26%	כ- 53
דירה בינונית	61 - 85	25%	53	32	0	10	94	25%	כ- 76
דירה גדולה	86 - 120	50%	161	17	0	9	187	49%	כ- 119
סה"כ			265	93		24	382	100%	
			70%	24%		6%			

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

1. העמדה ובינוי

1.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	המרחק בין בניין 1 ל-8 הוא 12 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	גדול 8 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	גדול 16 מ'
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	כן – 6 מ"ר למגדל בן 45 קומות לכיוון פנים המגרש-, מגרש אינו רגולרי, זווית בין רחוב איינשטיין לאבן גבירול היא 73 מעלות, הוצג ואושר ע"י צוות אדרי' העיר
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	בדופן המזרחי של המגרש, כולה בתכנית מבנה 2. הכניסה אליה "משדרה 7"
מיקום חניות לאופנועים	מפוזרים בכלל קומות המרתפים 1-6
מספר קומות חניון	6
תכנית קומות חניון (מקסי')	80% משטח המגרש (4,692 מ"ר)

1.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 8	בניין 9
מפלסים (גובה אבסולוטי)	מרתף 6- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)			
	-13.25	-14.25	-14.25	-13.25
מרתף 5-	-10.10	-11.00	-11.00	-10.10

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444 (2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מרתף 4-	-6.95	-7.85	-7.85	-6.95
מרתף 3-	-3.80	-4.70	-4.70	-3.80
מרתף 2-	-0.65	-1.55	-1.55	-0.65
מרתף 1-	+ 3.05	+ 2.15	+ 2.15	+ 3.05
מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	תואם			
מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	+10.80 מגורים	+8.70 ציבור ותעסוקה	+8.95 מגורים	+9.90 מגורים +10.55 תעסוקה
מרתף 6-	3.15 מ'	3.15 מ'	3.15 מ'	3.15 מ'
מרתף 5-	3.15 מ'	3.15 מ'	3.15 מ'	3.15 מ'
מרתף 4-	3.15 מ'	3.15 מ'	3.15 מ'	3.15 מ'
מרתף 3-	3.15 מ'	3.15 מ'	3.15 מ'	3.15 מ'
מרתף 2-	3.70 מ'	3.70 מ'	3.70 מ'	3.70 מ'
מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	5.50 מ'	5.50 מ'	5.50 מ'	5.50 מ'
סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מיני)	4.7 עד 6 מ'	4.7 עד 6 מ'	אין	4.7 עד 6 מ'
מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	עד 6 מ'			
מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מיני ; 6 מ' ברוטו מקס')	עד 6 מ'	תעסוקה : בין 5.5 מ' מסחר : עד 6 מ'	מסחר עד 6 מ'	מסחר ותעסוקה בין 46 מ'
מגורים (3.3 מ' ברוטו מיני ; 4 מ' ברוטו מקס')	כ 3.7 מ'	-	קומות 1 - עד 17 מ' כ 3.5 מ' קומות 18 ו 19 כ 4 מ'	קומות 1- 32 כ 3.5 מטר קומות 33- 45 כ 4 מטר
קומות טכניות	-	כ 1.8 מ'	-	כ 1.8 מ'
שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ' ; מזערי ברוטו 4.5 מ')	-	4.5 מ' מ'	-	-

גובה קומות

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	כן
-------------------------------------	----

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4444/1(2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2. חזית מסחרית / פעילה

2.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כך/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב רחוב אבן גבירול	כן	חזית בנויה: 78 מ' = 100%. מסחר: חזית באורך 58.5 מ' = 75%.
רחוב רחוב איינשטיין	כן	חזית בנויה: 79 מ' = 100%. מסחר: חזית בבנין 5 בלבד באורך 60.5 מ' = 76%.

2.2 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 75% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	כן
---	----

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי

- חומרי גמר במגדל:**
 - חומר גמר עיקרי- חיפוי קשיח בתלייה יבשה בגוון בהיר
 - חומר גמר משני-קירות מסך
 - קומת הקרקע- חיפוי קשיח בתלייה יבשה בגוון בטון
 - מעקה מרפסות - זכוכית
- חומרי גמר בבינוי מרקמי מגורים:**
 - חומר גמר עיקרי- טיח בגוון לבן
 - חומר גמר משני - אלומיניום מזוגג
 - מעקה מרפסות - מסגרות (מתכת)
- חומרי גמר בבינוי מרקמי – תעסוקה וציבור:**
 - חומר גמר עיקרי- קירות מסך עם אלמנטי הצללה מאלומיניום

מאפיין	בנין 1	בנין 2	בנין 8	בנין 9
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל		בנייה מרקמי	
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	חיפוי קשיח בגוון בהיר		קיר מסך	טיח בגוון לבן
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	חיפוי קשיח בגוון בטון ובהיר, זכוכית, מעקה זכוכית		חיפוי קשיח בגוון בטון, רפפות אלומיניום בצבע בהיר, מעקה מזכוכית.	חיפוי קשיח בגוון בטון, מעקה מסגרות וקיר מסך בקומה ראשונה בלבד
קומות/חללים טכניים	מיקום: חלל	מיקום: מרפסת	חלל טכני מתחת	אין

מס' החלטה 21/01/2026 11 - 126-0001	התוכן תא/תעא/1/4444(2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
--	--

	טכני קומתי בקומות 1-44 – ללא חזית	טכנית קומתית ברוחב עד 8 מטר בקומות 1-17, גמר באלמנטים אנכיים ו/או אופקיים	לקומת הבריכה, שילוב בחזית המבנה ע"י אלומניום וזכוכית במקטעים לאורך החזית של רחוב אינטיין והחצר הפנימית	
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV		PV בגגות המבנים בלבד		
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)		כן, בקולונדה, כניסות למבני המגורים והאטריום בבניין 1, בקורות בין הקומות ובגג של מבנה 8		
שילוט (לא/כן+תיאור)		כן. בהתאם להנחיות אגף שילוט- לא יותר שילוט קבלני		

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן
-------------------------------------	----

גגות .4

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

	שירות/טכני (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	אחר (מ"ר/%)	סה"כ [מ"ר/ 100%]
בניין 1	420	-	-	100%
בניין 2	300	-	-	100%
בניין 8	160	800	-	100%
בניין 9	350	-	-	100%

4.2 כ- 65% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

4.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן
-------------------------------------	----

מרפסות ומצללות .5

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

לא מתוכננים מתקנים טכניים במרפסות.
תוכנן פתרון תלייה לדירות בבניין המרקמי.
במרפסות המגדלים מתוכנן מתקן כביסה נסתר המתקפל אל תוך הקיר.

5.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

במרפסת הגג יתוכננו פרגולות זיזיות שיקרו חלקית את הפתחים.

5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	כן
---	----

מסתור דירת .6

6.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	כן
-------------------------------------	----

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444 (2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

איכות סביבה .6

מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 8	בניין 9
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	מנדפים ממוקמים בגג עליון	מנדפים מופנים לעבר המגדלים דרך קומת המרתף		
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	לא קיים שימוש רגיש במרחק 50 מ'	ללא מנדפים על הגגות		
פתרון מיזוג אוויר ופריסת המערכת בבניין	יחידות מיזוג קומתיות הממוקמות באזור טכני יעודי בקומות ובגג	יחידות מיזוג קומתיות הממוקמות באזור טכני יעודי בגגות המבנים		
הנחיות אקוסטיות	מיקום היחידות והמערכות בהתאם לתקנות התקפות			

בריכות שחיה .7

7.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין 8	
בריכת שחיה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמוכנסים]	בריכת שחיה, בגג הבניין, קירוי ע"י פרגולה קלה
בריכת שחיה מוצמדת ליח"ד	בריכת שחיה או גקוזי במרפסת הגג בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג

7.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן
-------------------------------------	----

שטחים ציבוריים בנויים .8

8.1 אפיון כללי ארבעה גני ילדים

בניין 8 – מאפייני תכנון

בניין 8	שימוש
סוג בינוי (מבנה עצמאי נפרד / משולב בבניין סחיר)	1074 מ"ר משולב בבניין סחיר
שטח בנוי (מ"ר/ % מסה"כ שטחים ציבוריים בנויים)	קומת קרקע 47 מ"ר מפלס 1027 מ"ר סה"כ (מ"ר/100%) 100%
שטח פתוח מוצמד (לא/ כן)	חצר בקומת קרקע שטח (מ"ר) מרפסת מקורה בקומה שטח (מ"ר) בגג מסד בקומה
כניסה ראשית ומבואה	מיקום בבניין (נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי) קומה 1 נפרדת ועצמאית (כן/לא) שטח המבואה (מ"ר) 80 מ"ר רחבת התכנסות חיצונית (לא/ כן+מיקום) גרעין נפרד (לא/ כן+מיקום)
העלאה והורדת נוסעים	רחוב איינשטיין כן עם חזית לעבר רחוב אינשטיין כן, ברחובות הסובבים את

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

(לא/ כן)	המגרש	
חניה לרכב (כמות)	קומה מרתף -1	11
חניה לאופניים (כמות)	קומה מרתף -1	49
תפעול ומערכות טכניות (שטח ומיקום)	שטח (מ"ר) קומה	קומת טכנית מתחת לקומת הבריכה בגובה 1.80 מ'
עיצוב החזית הפונה למרחב הציבורי	ייצוג ראוי ומשמעותי (לא/ כן)	כן
	שוני בחומריות ובגוונים ביחס לשאר השימושים (לא/ כן+הסבר)	לא
	שימוש בקירות מסך (לא/ כן+הסבר)	כן , מדובר בקומה אחת מתוך 4 קומות משולבת במבנה תעסוקה
	פתיחת חלונות (לציין היכן חסר)	כן

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 10 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 10	לא
--------------------------------------	----

חלק ד – פיתוח סביבתי

1. חצרות פנימיות

22.1 תיאור כללי

23. במרחב החצר הפנימית, התכנית מציעה מרחב הליכה ושהיה, רציף ללא הפרשי גבהים, ו/או קירות. מרחב זה מתחבר לצירי ההליכה לאורך המדרכות והקולונדות ברחובות ההקפיים. בנוסף, מתוכנן שביל מחבר בין החצר הפנימית לשצ"פ הצפוני (הכיכר הכלכליתית) אשר מייצר רצף הליכה לכוון צפון/דרום בתוך מרחב ירוק ומוצל. ומחבר את רח' איינשטין עם השצ"פ.
24. מרחב זה כולל שטחי ישיבה עבור מסחר, שבילי הליכה, תאורה, רחבת דק עץ, ספסלי ישיבה ומתקני חניה לאופניים, רחבה מרוצפת וכניסות נוספות ללובאי המגורים, שטחי גינון ומדשאות.
25. במפגש הרחובות איינשטין ואבן גבירול, מתוכננת רחבה הכוללת שתילת עצים וריהוט רחוב. כמו כן מתוכננת כניסה נוספת לחצר הפנימית מרחוב אבן גבירול כמעבר מקורה מתחת לבניין.

25.1 חומרי גמר יהיו בעלי גוון בהיר עמידים וברי תחזוקה נוחה עפ"י הוראות והנחיות אגף שפ"ע

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
5862 מ"ר = 100%	שטח המגרש
4689 מ"ר = 80%	תכנית תת-קרקעית (מקסי 80%)
2567.1 מ"ר = 43.7%	תכנית על-קרקעית כולל בליטות (מיני 45%)
1173 = 20%	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
316.55 = 5.4%	חיפוי צף מחלחל
3328 מ"ר	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

25.2 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
900 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
30 מ"ר	קירוי מצללות
208 מ"ר	שטח למתקני חנייה לאופניים
עבור 105 זוגות בחצר	(כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים)

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)	
בריכה אקולוגית (מיני 100 מ"ר)	אין

25.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11	כן
--------------------------------------	----

26. נטיעות ושטחי גינון

26.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
44(=100%)	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי
28	תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
16	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')
0	עצים מסומנים לשימור
0	עצים מסומנים להעתקה
0	עצים מסומנים לכריתה

26.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	כן
--------------------------------------	----

27. מתקני תשתית ומערכות טכניות

27.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	אזורר חדרי שנאים
דופן בניין 2 לכיוון צפון	גמלי מים
דופן פנימית רמפת כניסה לחניה	פתחי אזורר חניונים (כניסה ופליטה)
כניסת אוויר – דופן בניין 1,2,8 ופליטת אוויר בגגות המבנים	ארונות תשתית
דופן בניין 1,2,8 ו9 בתוך נישות יעודיות בתחת תכסית הבניין	מזגנים
גגות ומסתורים	מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה
אין	

27.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן
--------------------------------------	----

28. מקומות חנייה לאופניים

28.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	בניין 1	בניין 2	בניין 8	בניין 9
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	במרתף בחדרים יעודיים, גישה במעלית יעודית		
לשטחים ציבוריים בנויים	כניסה ישירה למעלית יעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	כן, בחזית צפונית	כן, בחזית מזרחית	לא
	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין)	אין	כלוב נפרד בתוך החדר הכללי	אין

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4444/1(2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חניית אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	באזורי הכניסות ללובאים ובסמוך למסחר שבקומת הקרקע
-------------------------------------	--	--

- בהתאם להערה יא לטבלה 5 בתב"ע, עבור כל חניית אופניים יתווספו 2 מ"ר לשטחי השרות בקרקע.

28.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן
--------------------------------------	----

29. טעינה חשמלית

29.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן
--------------------------------------	----

30. פריקה וטעינה

30.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	כמות מפרצי חניה מתוכננים
מיקום (שם רחוב/ות)	בהתאם כמות ומיקום לפי קביעת הרשות
מיקום	בהתאם כמות ומיקום לפי קביעת הרשות

30.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
לא	מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)
קיים בחניון התת קרקעי	סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)
כן	

30.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן
--------------------------------------	----

31. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

31.1 אמצעים מתוכננים

2255	אישור CPM	לחיבור למערכת (כן/לא)
קיים תיאום		לחישוב כמות פסולת (כן/לא)
כן		מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)
כן		שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית
מסחר בבניין 9 ובפינה הדרומית של בניין 1	מיקום ופתרון גישה	מעלית לפסולת מחזור (מיח"י מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)
קיימת מעלית אשפה בבניין 1 ובניין 2	כמות ומיקום	חדרי מחזור
במגורים – 3 חדרי מחזור במסחר – 2 חדרי מחזור תעסוקה – 2 חדרי מחזור	כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לרבות מכבש קרטונים חדר מחזור של הציבור מאוחד עם החדר מחזור של בניין 2		
ממוקם במרתף בניין 1	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)	חדר אצירה מרכזי
מעלית בשטח של 20 מ"ר ממוקמת בבניין 1 פונה לבניין 8	גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית פינוי פסולת
ע"ב מיקום רחבת הכיבוי בין בניינים 8-1	כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	נקודת גישה לפינוי גזם

31.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן
--------------------------------------	----

32. כיבוי אש

32.1 אמצעים מתוכננים

בניין 9	בניין 8	בניין 2	בניין 1		
1	1	1	0	כמות דרושה	
ברחוב אבו גבירול	במגרש הפרטי מכיוון רחוב איינשטיין	מול רמפת הכניסה לבניין 2		מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	רחבת היערכות
לא				חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	
לא שינויים מינוריים שתואמו מול CPM				השפעה על נסיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	
ישולבו בנישה בנויה בדופן המבנה				מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה

32.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן
--------------------------------------	----

חלק ה – תכנון בר קיימא

1. תכנון בר קיימא

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

תיאור מילולי	נדרש		
התכנון מאפשר עמידה בקריטריון חשיפת שמש ע"ג גגות מבני הפרויקט ואלו שבסביבתו. חזיתות הפרויקט ומרבית חזיתות המבנים הסמוכים זוכים לחשיפה מלאה בהתאם לקריטריונים. השצף הצפוני אינו מקבל כמות שמש מלאה כנדש בקריטריון.	כן		דוח הצללות
אין חריגות הדורשות הוספת אלמנטים למיתון רוח.	כן		דוח רוחות טורדניות
על פי חוות דעת סינוור אין חשש לסינוור מטריד לנוחות או בטיחות.	לא		דוח סינוור, בוחק וחום

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

בניין 9	בניין 8	בניין 2	בניין 1	
ללא				אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
פאנלים בשטח של 250 מ"ר	פאנלים בשטח של 110 מ"ר	פאנלים בשטח של 220 מ"ר	פאנלים בשטח של 250 מ"ר	אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

1.3 גג כחול / ירוק

בניין	בניין 8	בניין 2	בניין 1	
350	160	300	420	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
אין				שטח גג ירוק (במ"ר)
350	160	300	420	שטח גג כחול (במ"ר)
350	160	300	420	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.4 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

המערכת תרכז את מי המזגנים במאגר יעודי לצורך שימוש חוזר כמי השקיה, גודל המאגר יקבע בהתאם לכמות ההשקיה הנדרשת ע"י יועץ הפיתוח יתווסף מתקן מנירליזציה.

1.5 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נספרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

- ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים להלן:
15. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים וגובה הבינו לבן גבירול (30.20 מ' עם מעקה גג בנוי) וגובה המעקה לרחוב אינשטיין
 16. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות שטחים מחלחלים וחיבורים למגרשים סמוכים, מיקום חציה להולכי רגל ממזרח למערב ולמגרש הכלכוליתי
 17. סיום תאום רחבות הכיבוי- ללא רחבה לרחוב אבן גבירול

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444 (2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב
11 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

18. תיאום מערכות טכניות בתחום הפיתוח ובחזיתות המבנים
19. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים לרבות חצרות מוצמדות ועיצוב החזית בקומות המבנה ובלובי הכניסה לרחוב.
20. התאמת תכנית הבינוי לתב"ע
21. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :
 - כה. אגף התנועה
 - כו. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - כז. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - כח. אגף התברואה
 - כט. אגף נכסי העירייה
 - ל. אגרונום העירייה
 - לא. אגף שפ"ע
 - לב. חברת CPM ואלקטרה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0001 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון :

קיקה בראז : המתחם ממוקם אבן גבירול אינשטיין מציגה את התוכנית.
 אמיר בדראן : מה הכוונה במילה כלכליתית
 אודי כרמלי : מדובר בתקופה פרה היסטורית ויש שם ממצאים של כלי אבן ונחושת.
 אלחנן זבולון : מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 26-0001 מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים להלן :
1. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20 מ' עם מעקה גג בוני) וגובה המעקה לרחוב אינשטיין
 2. סיום תיאום תכנית הפיתוח לרבות שטחים מחלחלים וחיבורים למגרשים סמוכים, מיקום חציה להולכי רגל ממזרח למערב ולמגרש הכלכלית
 3. סיום תיאום רחבות הכיבוי- ללא רחבה לרחוב אבן גבירול
 4. תינתן עדיפות לפתרונות יצור אנרגיה על גגות הבניינים ואם הדבר לא יתאפשר הם יהיו על חזיתות המבנים.
 5. במידה ותוגש בקשה לתיק מידע למורשה להיתר התאום עם יחידת אדריכל העיר יעשה במסגרת תיק המידע המורחב ולא כתנאי לקליטת בקשה.
 6. תיאום מערכות טכניות בתחום הפיתוח ובחזיתות המבנים
 7. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים לרבות חצרות מוצמדות ועיצוב החזית בקומות המבנה ובלובי הכניסה לרחוב.
 8. התאמת תכנית הבינוי לתב"ע
 9. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :
 - א. אגף התנועה
 - ב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - ג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - ד. אגף התברואה
 - ה. אגף נכסי העירייה
 - ו. אגרונום העירייה
 - ז. אגף שפ"ע
 - ח. חברת CPM ואלקטרה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444/1(2255) - מגרש 2255, מרכז הרובע, שדה דב	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - - 0001-226ב'

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444 (2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב
12 - - 0001-226	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חלק א - פרטים כלליים

8.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 2206 (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תא/ 1/4444 - מרכז רובע שדה דב
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

8.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/ 1/4444 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

8.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

רובע: מרכז

שם השכונה: שדה דב מרכז

תיאור מקום: צפון: תא שטח 2207 ; בדרום: רח' שדרה 4 ; במזרח: תא שטח 207 ותא שטח 2710 במערב: רח' אבן גבירול.

רשימת גושים וחלקות: גוש 6900 – חלקה 23

שטח התוכנית: 8.498 דונם

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



8.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

3) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 15

4) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 – 13.11.2025 מהדורה מס' 1, 13 עמודים.

8.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: גינדי ישראל 2010

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	לינקולן 20, ת"א	03-6254422	office@kikabraz.co.il
אדריכל נוף	יועץ	בהא מילחם	רבי פנחס 44, ת"א	0508580067	baha@bahamilhem.co.il
מתכנן תנועה	יועץ	אמי מתום	יגאל אלון 55, ת"א	036363500	Dotan-r@amymetom.co.il

התוכן תא/תעא/1/4444(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 12 - 26-0001
--	--

yaniv@s-gilboa.co.il	0542002166	בן גוריון 22 הרצליה שער העיר בניין 1	גלבוע מהנדסים	יועץ	מתכנן מיזוג אוויר
yaniv@s-gilboa.co.il	0542002166	בן גוריון 22 הרצליה שער העיר בניין 1	גלבוע מהנדסים	יועץ	מתכנן אינסטלציה
noam@kvs.co.il	0544590006	הרכב 4, תל אביב	KVS	יועץ	מתכנן אשפה, בניה ירוקה ואיכות סביבה
liran@hydrology.co.il	0545333612	בזל 3 קומה 2 פתח תקווה	שמעון צוק	יועץ	הידרולוג

8.6 יחס למסמכים אחרים :

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפניה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון.

8.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים, שטחי הדירות, מרחקי הבניינים, תכנית הבניינים, יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

הדמיה :



חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

9.1 תיאור מצב השטח בפועל המגרש ריק ללא אובייקטים בנויים או עצים

התוכן תא/תעא/1/4444(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 1226-0001 - -
---	---

9.2 תיאור כללי

הפרויקט כולל חמישה מבנים : שני מגדלי מגורים בני 20 קומות ושלושה מבנים מרקמיים בני 9 קומות. שני המגדלים ממוקמים בצידו המזרחי של המגרש (מגדלים 3+4). המבנים המרקמיים ממוקמים בצידו המערבי של המגרש לאורך רחוב אבן גבירול (בניינים 5+6+7).

כלל המבנים כוללים מסחר בקומת הקרקע משולבת עם לובי כניסה למגורים, בניין 5 בלבד הינו בניין שמשלב שטחי תעסוקה באגף המזרחי שלו, ושטחים לרווחת הדיירים בקומת הגג של המבנה. המבנים המרקמיים שומרים על גובה חזית לרחוב אבן גבירול של 30.2 מטר. העמדת המבנים במגרש מייצרת חצר פנימית ורצף תנועתי פתוח להולכי הרגל לאורכו ולרוחבו של המגרש. המסחר הפונה לעבר רחוב אבן גבירול מלווה בקולונדה רציפה וממשיך לעבר מרכז המגרש.

אפיון מבנים

מאפיין	בניין 3	בניין 4	בניין 5	בניין 6	בניין 7
ייעוד קרקע	מגורים, מסחר תעסוקה				
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מגדל	משולב	מרקמי	מרקמי
מספר קומות	20	20	9	9	9
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקסי' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקסי' מעל פני הים)	84 מ' מעל פני השטח	84 מ' מעל פני השטח	37 מ' מעל פני השטח	37 מ' מעל פני השטח	37 מ' מעל פני השטח
תכנית (מ"ר, ללא מרפסות)	749	749	1287	559	559
יחס תכנית / גובה	9	9	32	15	15
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	כן, 1	כן, 1	כן, 1	כן, 1	כן, 1
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	לא רלוונטי	לא רלוונטי	30.20	30.20	30.20
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	אין קו קדמי	0	0	0	0
קולונדה (כן/לא)	לא	לא	כן	כן	כן
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא				
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא)	לא				

9.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

מיקומי מבואות הכניסה למגורים:

במגדל 3 קיימת מבואה הפונה לחצר הפנימית.

במגדל 4 קיימת מבואה עם גישה לשדרה 4 ולחצר הפנימית.

במבנים המרקמיים המבואות פונות לרחוב אבן גבירול ולחצר הפנימית.

מיקום מבואת הכניסה לתעסוקה: בדופן המזרחית של בניין 5, פונה לחצר הפנימית.

חדרי אופניים: ממוקמים בפיתוח ובקומות המרתף. 90% בקומות המרתפים. 10% בפיתוח.

חללים משותפים לרווחת הדיירים: נמצאים בקומת הקרקע ובקומה עליונה של בניין מספר 5.

קומה זו כוללת בריכת שחיה, וחללים לרווחת הדיירים (חדר כושר, חדרי רגיעה וספורט).

חללים טכניים קומתיים: במגדלים מתוכננות מרפסות טכניות.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444 (2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב
126-0001 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

9.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר									
סוג	גודל (מ"ר) ¹	תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)					שטח ממוצע (מ"ר) ³	
			בניין 3	בניין 4	בניין 5	בניין 6	בניין 7		
דירה קטנה	60 - 30	25%	28	28	12	7	6	81	25% כ- 53
דירה בינונית	85 - 61	25%	16	16	6	23	24	85	26% כ- 76
דירה גדולה	+86	50%	66	66	8	10	10	160	49% כ- 119
סה"כ			110	110	26	40	40	326	
			34%	34%	8%	12%	12%	100%	

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

9. העמדה ובינוי

9.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	המרחק בין בניין 3 ל-4 כ- 30 מ' המרחק בין בניין 5 ל-6 הוא כ- 12 מ' המרחק בין בניין 6 ל-7 הוא כ- 8 מ' המרחק בין בניין 3 ל-7 הוא כ- 18 מ' המרחק בין בניין 4 ל-5 הוא כ- 16 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	לא רלוונטי
בין שני מגדלים סמוכים באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	לא רלוונטי
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	לא
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	

9.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	בדופן הדרומית של המגרש, בקונטור המבנה 4. הכניסה אליה מ"שדרה 4".
מיקום חניות לאופנועים	במרתפים 1- עד 4- במסעות הסמוכות לגרעינים של הבניינים
מספר קומות חניון	4
תכסית קומות חניון (מקס')	80% משטח המגרש (6,798 מ"ר)

9.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין 3	בניין 4	בניין 5	בניין 6	בניין 7
מפלסים	מרתף 4- -5.90				

מס' החלטה 21/01/2026 12 - 0001-26	התוכן תא/תעא/1/4444(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
--	---

					לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין (מגרשים)	(גובה אבסולוטי)
-2.50					מרתף 3-	
+0.90					מרתף 2-	
+4.90					מרתף 1-	
תואם					מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	
+11.70 מגורים	+12.00 מגורים	+11.50 מגורים +11.10 תעסוקה	+10.40 מגורים	+11.50 מגורים	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	
כ- 3.50 מ'					מרתף 4-	
כ- 3.50 מ'					מרתף 3-	
כ- 4.00 מ'					מרתף 2-	
כ- 5.50 מ'					מרתף 1-	
מ4.80 עד 6	מ4.80 עד 6	מ4.80 עד 6	אין	אין	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מיני)	
עד 6 מ'					מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	
עד 6 מ'	עד 6 מ'	מסחר : עד6 מ' תעסוקה : 4.4 מ' ברוטו	עד -- 6 מ'	עד- 6 מ'	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקס')	
מקומה 1 עד 6 – 3.3 מ', קומה 7 – 3.6 מ', קומה 8 – 4 מ'	מקומה 1 עד 6 – 3.3 מ', קומה 7 – 3.6 מ', קומה 8 – 4 מ'	מקומה 1 עד 5 – 3.3 מ', קומה 6 – 3.5 מ', קומה 7 – 4 מ'	מקומה 1 עד 19 – 4 מ'	3.3 מ' מקומה 1 עד 19 – 4 מ'	מגורים (3.3 מ' ברוטו מיני; 4 מ' ברוטו מקס')	
-	-	כ- 1.8 מ'	-	-	קומות טכניות	

9.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	כן
-------------------------------------	----

10. חזית מסחרית / פעילה
10.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כך/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב אבן גבירול	כן	חזית בנויה 75 מ' = 100%. מסחר : חזית באורך 62 מ' = 82%.

2.4 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית
כ- 60% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב
126-0001' - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.5 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	כן
---	----

11. מעטפת הבניין

9.1 אפיון חומרי גמר – כללי

- חומרי גמר במגדל:
- חומר גמר עיקרי - חיפוי קשיח בתלייה יבשה בגוון בהיר ובגוון בטון – לקומת הקרקע
- קיר מסך משולב חיפוי קשיח בתלייה יבשה בגוון בהיר
- מעקה מרפסות - זכוכית
- חומרי גמר בבינוי מרקמי:
- חומר גמר עיקרי- טיח בגוון לבן
- חומר גמר משני- רפפות דמוי עץ בגוון לבן

• מעקה מרפסות- מסגרות (מתכת)

מאפיין	בניין 3	בניין 4	בניין 5	בניין 6	בניין 7
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל				
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)	חיפוי קשיח בגוון בהיר				
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	חיפוי קשיח בגוון בטון ובהיר, וזכוכית, מעקה זכוכית				
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	מיקום: מרפסת טכנית קומתית בקומות 1-16 גמר באלמנטים אנכיים ו/או אופקיים				
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	PV בגגות המבנים בלבד				
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	כן				
שילוט (לא/כן+תיאור)	כן. בהתאם להנחיות אגף שילוט לא יותר שילוט קבלני				

9.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן
-------------------------------------	----

12. גגות

10.1

שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

סה"כ [מ"ר/ 100%]	אחר (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	שירות/טכני (מ"ר/%)	
100%	-	-	500	בניין 3
100%	-	-	500	בניין 4

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4444/1(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב
12 - - 0001-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בניין 5	450	600	-	100%
בניין 6	400	-	-	100%
בניין 7	400	-	-	100%

10.2 כ- 65% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

10.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן
-------------------------------------	----

13. מרפסות ומצללות

11.1 מתקנים טכניים במרפסות לא מתוכננים מתקנים טכניים במרפסות. במרפסות בבניינים המרקמיים מתוכנן מקום ייעודי להתקנת מתקני ייבוש כביסה קבועים. המתקנים מתוכננים מאחורי קיר בנוי לכל גובה הקומה, מחומר עמיד ובלתי מחליד, המשתלב בעיצוב הבניין. קיר זה מסתיר את המתקן כך שלא יהיה נצפה או בולט. במרפסות המגדלים מתוכנן מתקן כביסה נסתר המתקפל אל תוך הקיר.

11.2 פרטי קירוי של מרפסות גג במרפסת הגג יתוכננו פרגולות זיזיות שיקרו חלקית את הפתחים.

11.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	כן
---	----

14. מסתור דירתי

12.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	כן
-------------------------------------	----

15. איכות סביבה

מאפיין	בניין 3	בניין 4	בניין 5	בניין 6	בניין 7
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	מנדפים ממוקמים בגג עליון	מנדפים מופנים לעבר המגדלים דרך קומת המרתף			
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	לא קיים שימוש רגיש במרחק 50 מ'	לא קיים שימוש רגיש במרחק 50 מ'	לא קיים שימוש רגיש במרחק 50 מ'	לא קיים שימוש רגיש במרחק 50 מ'	לא קיים שימוש רגיש במרחק 50 מ'
פתרון מיזוג אוויר ופריסת המערכת בבניין	יחידות מיזוג קומתיות הממוקמות באזור טכני יעודי בקומות ובגג	יחידות מיזוג קומתיות הממוקמות באזור טכני יעודי בגגות המבנים			
הנחיות אקוסטיות	מיקום היחידות והמערכות בהתאם לתקנות התקפות	מיקום היחידות והמערכות בהתאם לתקנות התקפות			

16. בריכות שחיה

16.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין 5	
בריכת שחיה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	בריכת שחיה בשטח משותף, בגג הבניין, קירוי ע"י פרגולה קלה
בריכת שחיה מוצמדת ליח"ד	בכלל המבנים בריכת זרמים/גקוזי ביח"ד בנסיגה של 1.20 מ ממעקה המרפסת או מרפסת גג

16.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן
-------------------------------------	----

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב
126-0001 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

17. שטחים ציבוריים בנויים – לא קיים במגרש

חלק ד – פיתוח סביבתי
2. חצרות פנימיות

32.3 תיאור כללי

במרחב החצר הפנימית, התכנית מציעה מרחב הליכה ושהיה, רציף ללא הפרשי גבהים, ו/או קירות. מרחב זה מתחבר לתכנון הפיתוח בשצ"פ המזרחי (מגרש 2207) ומאפשר המשכיות ורציפות של השטחים הפתוחים. מרחב זה כולל שטחי ישיבה עבור מסחר, שבילי הליכה, תאורה, רחבת דק עץ, ספסלי ישיבה ומתקני חניה לאופניים, רחבה מרוצפת וכניסות נוספות ללובאי המגורים, שטחי גינון ומדשאות. בנוסף תכנון הפיתוח מתחבר לצירי ההליכה לאורך המדרכות והקולונדה ברחוב אבן גבירול. ומציע כניסות לחצר הפנימית מהמדרכות העירוניות ומחזק את צירי ההליכה לדוון צפון / דרום ומזרח / מערב. התכנון מתחבר לתכנון המוצע בשאר המגרשים הגובלים מצפון ומאפשר רצף הליכה במרחב הפנימי.

32.4 חומרי גמר יהיו בעלי גוון בהיר, עמידים וברי תחזוקה נוחה עפ"י הוראות והנחיות אגף שפ"ע

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
8498 מ"ר = 100%	שטח המגרש
6798.4 מ"ר = 80%	תכנית תת-קרקעית (מקסי' 80%)
4275 מ"ר = 50%	תכנית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)
1698 מר - 20%	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
424 מ"ר = 5%	חיפוי צף ומחלחל
4756 מ"ר	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

32.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
1175 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
44 מ"ר	קירוי מצללות
עבור 93 זוגות באזורי הכניסות ללובאים ובסמוך למסחר	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
אין	בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר)

32.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11	כן
--------------------------------------	----

33. נטיעות ושטחי גינון

33.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	
58 (=100%)	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
36	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
22	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5)

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב
1226-0001 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

(מ')	
עצים מסומנים לשימור	0
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

33.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13	כן
--------------------------------------	----

34. מתקני תשתית ומערכות טכניות

34.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
אזורר חדרי שנאים	דופן בניין 4 לכיוון החצר הפנימית
גמלי מים	דופן חיצונית רמפת כניסה לחניה
פתחי אזורר חניונים (כניסה ופליטה)	כניסת אוויר – דופן הבניינים 5,6 ו7 פליטת אוויר בגגות המבנים
ארונות תשתית	בתוך נישות מוטמעות בנפח הבניינים
מזגנים	גגות ומסתורים
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין

34.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן
--------------------------------------	----

35. מקומות חנייה לאופניים

35.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	בניין 3	בניין 4	בניין 5	בניין 6	בניין 7
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	לא	לא	כן, בחזית צפונית	כן, בחזית דרומית
לשטחים ציבוריים בנויים	מיקום החניות בבניין	לא	לא	לא	לא
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות בפיתוח (כ10% מסכ' החניות הנדרשות)	לא	לא	לא	לא

- בהתאם להערה יא לטבלה 5 בתב"ע, עבור כל חניית אופניים יתווספו 2 מ"ר לשטחי השרות בקרקע.

35.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	כן
--------------------------------------	----

36. טעינה חשמלית

36.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן
--------------------------------------	----

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444 (2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב
126-0001 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

37. פריקה וטעינה

37.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	
כמות מפרצי חניה מתוכננים	כמות ומיקום לפי קביעת הרשות
מיקום (שם רחוב/ות)	כמות ומיקום לפי קביעת הרשות

37.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	
רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	לא
מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	קיים בחניון התת קרקעי
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)	כן

37.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן
--------------------------------------	----

38. מחזור, אצירה ופינוי אשפה

38.1 אמצעים מתוכננים

2206		
קיים תיאום	לחיבור למערכת (כן/לא)	אישור CPM
כן	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	
כן		מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)
אושר פינוי לבניין סמוך במסדרון שירות פנימי	מיקום ופתרון גישה	שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית
קיימת מעלית אשפה פנימית בבניין 3 ובניין 4	כמות ומיקום	מעלית לפסולת מחזור (מיחי' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)
במגורים – 5 חדרי מחזור במסחר – 5 חדרי מחזור לרבות מכבש קרטונים בתעסוקה – משולב בחדר מחזור עם המסחר	כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	חדרי מחזור
ממוקם במרתף בניין 7	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)	חדר אצירה מרכזי
מעלית בשטח של 20 מ"ר ממוקמת בבניין 7	גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית פינוי פסולת מחזור
ע"ב מיקום רחבת הכיבוי בין בניינים 6-7	כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	נקודת גישה לפינוי גזם

38.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן
--------------------------------------	----

39. כיבוי אש

39.1 אמצעים מתוכננים

	בניין 3	בניין 4	בניין 5	בניין 6	בניין 7
--	---------	---------	---------	---------	---------

מס' החלטה 21/01/2026 12 - - 0001-26	התוכן תא/תעא/4444/1(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
---	--

רחבת היערכות	כמות דרושה מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	1 בחצר הפנימית	1 בכניסה לרמפה	1 בצומת שדרה 4- אבן גבירול	1 משותפת בחצר הפנימי
	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	לא			
	השפעה על נסיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	לא			
ברזי סניקה	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ישולבו ב בנישה בנויה בדופן המבנה			

39.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן
--------------------------------------	----

חלק ה – תכנון בר קיימא

2. תכנון בר קיימא

1.6 דוחות/ בדיקות מיוחדות

	נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי
דוח הצללות	כן	התכנון מאפשר עמידה בקריטריון חשיפת שמש ע"ג גגות מבני הפרויקט והסביבה ועבור שטחים פתוחים. מלבד חזית אחת בסביבה כל החזיתות מתאימות לקריטריונים, בשטח פרוייקט חזיתות הבניינים המרקמים אינם זוכים לחשיפה מלאה בהתאם לקריטריונים, זאת לאור התכנית המאושרת.
דוח רוחות טורדניות	כן	האלנטים המוטמעים בתוכנית הפיתוח מספקים מיתון רוח כנדרש.
דוח סנוור, בוהק וחום	לא	על פי חוות דעת סינוור אין חשש לסינוור מטריד לנוחות או בטיחות.

1.7 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	בניין 3	בניין 4	בניין 5	בניין 6	בניין 7
אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	פאנלים בשטח של 300 מ"ר	פאנלים בשטח של 250 מ"ר	פאנלים בשטח של 200 מ"ר		

1.8 גג כחול

שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)	בניין 3	בניין 4	בניין 5	בניין 6	בניין 7
שטח גג ירוק (במ"ר)	500	500	450	400	400
שטח גג כחול (במ"ר)	500	500	450	400	400
סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)	500	500	450	400	400

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב
1226-0001 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.9 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים
המערכת תרכז את מי המזגנים במאגר יעודי לצורך שימוש חוזר כמי השקייה, גודל
המאגר יקבע בהתאם לכמות ההשקייה הנדרשת ע"י יועץ הפיתוח יתווסף מתקן מנירליזציה.

1.10 מים אפורים
כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נספרדת למים אפורים

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/1/4444(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב
126-0001 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנאים להיתר בניה

6. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
7. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
8. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
9. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
10. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

6. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
7. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
8. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
9. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
10. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

ח"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

- ממליצים לוועדה המקומית לאשר בכפוף להשלמת התנאים להלן:
22. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים וגובה הבינוי לאבן גבירול (20.30 מ' עם מעקה גג בנוי)
 23. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות חיבורים למגרשים סמוכים ושטחים מחלחלים
 24. סיום תאום עיצוב חזיתות בהתאם להנחיות מהנדס העיר לרובע- קבלת עיצוב חזיתות מגוון בבניינים בתחום החלקה.
 25. סיום תאום רחבות הכיבוי
 26. תיאום מערכות טכניות בתחום הפיתוח
 27. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
 - לג. אגף התנועה
 - לד. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - לה. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - לו. אגף התברואה
 - לז. אגף נכסי העירייה
 - לח. אגרונום העירייה
 - לט. אגף שפ"ע
 - מ. חברת CPM ואלקטרה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 126-0001 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון:

קיקה בראז: המתחם ממוקם אבן גבירול איינשטיין מציגה את התוכנית. ראובן לדיאנסקי: לגבי המסחר, בשטחי מסחר יש רשימה של איזה שטחי מסחר יכולים להיות לפי התב"ע, יש מקרים שמנהלי קופ"ח פונים ליזמים על מנת לשכור חלל מסחרי לצורך מרפאה, מבחינתו הם נמצאים בתעודת בתחנית המדרגה, האם יש סדר עדיפויות? או שנוכל להגיד ליזם שלא פחות חשוב מרפאות לטובת הציבור ששם צריכים לתת מענה או פתרון ציבורי. איך זה מתיישב עם התב"ע והיכולת שלנו להגדיר ליזם שפה תהיה מרפאה כי יש כך וכך תושבים?

אודי כרמלי: אין לנו יכולת, זה גוף עסקי. רוב קופ"ח והמרפאות שוכרות שטחים מיזמים עסקיים אבל זה לא סותר שאנו יודעים לשלב גם בשטחים החומים שלנו פתרונות שכאלה. כמו "רעות" שבו אפשר לשלב שימושים משפחתיים קהילתיים. יש תכנית אב לשטחי בריאות בכלל העיר ונעשתה בדיקה פרוגרמטית לפריסת שירותי בריאות בכל העיר החדשה, חלקה נשענת על שטחים עסקיים וחלקה על שטחים ציבוריים. ראובן לדיאנסקי: אבל אמרתם שאתם לא יכולים להשכיר לגורם עסקי שירותי בריאות, יש הבדל בין דואר שיכול להיות גם בפיצוציה, פיצוציה לא יכולה להחליף קופ"ח? אין לנו אפשרות לבוא ולהגיד שזה נמצא בקדמת העדיפויות

אלחנן זבולון: אפשר לעשות תכנית בנושא ראייה בריאותית על המתחם הזה?

התוכן תא/תעא/1/4444(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 0001-26 - 12
---	--

אודי כרמלי: אני לא רואה פה יזם שיגיד לא למי שירוצה להשכיר שטחים מסחריים. ראובן לדיאנסקי: משיחה עם הנהלת מחוז ת"א של אחת הקופות וטען שהוא משוחח עם יזמים שיבנו 3700 ו 4444 ואף אחד לא רוצה להשכיר להם מקום למרפאה. אודי כרמלי: קשה לי להאמין שמישהו יודע לאיזה יזם לפנות בשלב הזה. ראובן לדיאנסקי: אם היית אומר שאנחנו בונים 70% מהמרפאות תחת מבני ציבור אני מבין, אבל אתה לא יכול להגיד את זה ולהיות ש-70 אחוז צריכים להשתלב בשטחים סחירים שפה אין דרך לכפות על יזם. אודי כרמלי: הסוגיה היא כסף, ברגע שאתה שם מרפאה בשטח חום אני אשאל כן מרפאה ולא גן ילדים? ראובן לדיאנסקי: אין מחוייבות למרפאות ע"פ חוק יש מחוייבות למוסדות חינוך בהמשך לאמירות שלך שרוצים לתת לציבור שירותים מוגשים כי אלו שירותים קריטיים. אודי כרמלי: גם לבית ספר ולגנים יש מחוייבות לרשות. לצערי אין מחוייבות לגבי טיפול רפואי, לנו יש גם את האמרה איך אנו מנגישים את הנושא הבריאותי, צריך לקום מרפאות שנותנות רפואה לאנשים, זה שירות קריטי. ב-20-10 שנה האחרונות רואים איפה נפתחו מרפאות חדשות, זה לא בשטחים חומים. מדינת ישראל החליטה לתת לקופ"ח עצמאות כלכלית. אמיר בדראן: טענת שיש לנו תכנית אסטרטגית אודי כרמלי: אמרתי בדיקה פרוגרמטית, יש הבדל. אמיר בדראן: האם יש בדיקה פרוגרמטית שאומרת את השירותים הציבוריים אנו נותנים למרחב הזה? טענת ששירותי הבריאות פונים לשטחים סחירים, על מה אנו מסתמכים איפה זה יהיה? אודי כרמלי: זה דיון של ממשלת ישראל. ראובן לדיאנסקי: כנציגי ציבור לא נוכל להפגיש בין התכנון התאורטי לבין המצב העובדתי בשטח. אנחנו לא יכולים לתת בתחום הזה לכוחות השוק להתנהל, הרגולציה צריכה להיות חשובה, כי לא נוכל לתת מספיק מבני ציבור שלנו על חשבוננו לטובת הקמת מרפאות ושירותי רפואה לציבור. אודי כרמלי: הפתרון הוא לשלב מרפאות בתוך שטחים חומים עירוניים. אם אתם רוצים תובילו זאת כנבחר ציבור במועצת העיר. ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לייצר רגולציה מול הגורמים העיסקים. אודי: הרגולציה היתה אולי יכולה להיווצר לפני עשר שנים בתוכנית המתארית על יעוד קרקע כזה שמזמן לא קיים "מגרשים מיוחדים". גם אם נעשה דבר כזה בעיניים שלהם זה שטח חום, זה מוגבל לשימוש מאוד ספציפי. בכל אופן זה בא על חשבון דברים אחרים. בכל אופן זה תלוי בהחלטה של חברי מועצת העיר האומרת שבתוך שטחים חומים לשלב חלק סחיר שמאפשר לשלב מרפאות. ראובן לדיאנסקי: למה לא לשבת עם היזמים? בסופו שלדבר הם רוצים לתת איכות חיים לציבור. אודי כרמלי: אפשר לשמוע יזם אחד שנשמע ממנו מה היחס שלו למרפאות מיטל להבי: קופ"ח קיבלו על פי חוק את הובלה של נושא ההתמכרויות, אנשים שמתפקדים שנדמה להם שההתמכרות זה דבר כייפי. כל 4 הקופות טענו שהם לא מצאו מקום בתל אביב למעט מקום אחד ביד אליהו. הם מטפלים באנשים נורמטיביים. אתם יודעים להביא תמהיל, אבקש לקבל תמהיל שיכלול חובת מוסדות בריאות. זה אפשרי במסגרת מדיניות. אודי כרמלי: תמהילים אנו עושים לעסקים טעוני רישוי עסקים, כי זה המקום היחיד שיש ועדה שאומרת כן או לא. מיטל להבי: גם בית מרקחת וגם מרפאה טעון רישוי כי יש שם סמים ואבטחה. ראובן לדיאנסקי: אבקש ישיבה ממוקדת יחד יו"ר הוועדה אודי כרמלי: אפשר לקיים ועדה יחד עם נציגי יזמים וקופ"ח ולמצוא פתרונות לבעיות האלה מבחינה עסקית. אלחנן זבולון: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים להלן:

28. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20 מ' עם מעקה גג בנוי)
29. סיום תיאום תכנית הפיתוח לרבות חיבורים למגרשים סמוכים ושטחים מחלחלים
30. סיום תיאום עיצוב חזיתות בהתאם להנחיות מהנדס העיר לרובע- קבלת עיצוב חזיתות מגוון בבניינים בתחום החלקה.
31. סיום תיאום רחבות הכיבוי
32. תינתן עדיפות לפתרונות יצור אנרגיה על גגות הבניינים ואם הדבר לא יתאפשר הם יהיו על חזיתות המבנים.
33. במידה ותוגש בקשה לתיק מידע למורשה להיתר התאום עם יחידת אדריכל העיר יעשה במסגרת תיק המידע המורחב ולא כתנאי לקליטת בקשה.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תעא/4444/1(2206) - מגרש 2206, מרכז הרובע, שדה דב
1226-0001 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

34. תיאום מערכות טכניות בתחום הפיתוח

35. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :

- מא. אגף התנועה
- מב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
- מג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
- מד. אגף התברואה
- מה. אגף נכסי העירייה
- מו. אגרונום העירייה
- מז. אגף שפ"ע
- מח. חברת CPM ואלקטרה

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/2/4444(3207) - תע"א/2/4444(3207)	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 26-0001

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א 2/4444 (3207)
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב



חלק א - פרטים כלליים

10.1 זיהוי התכנית

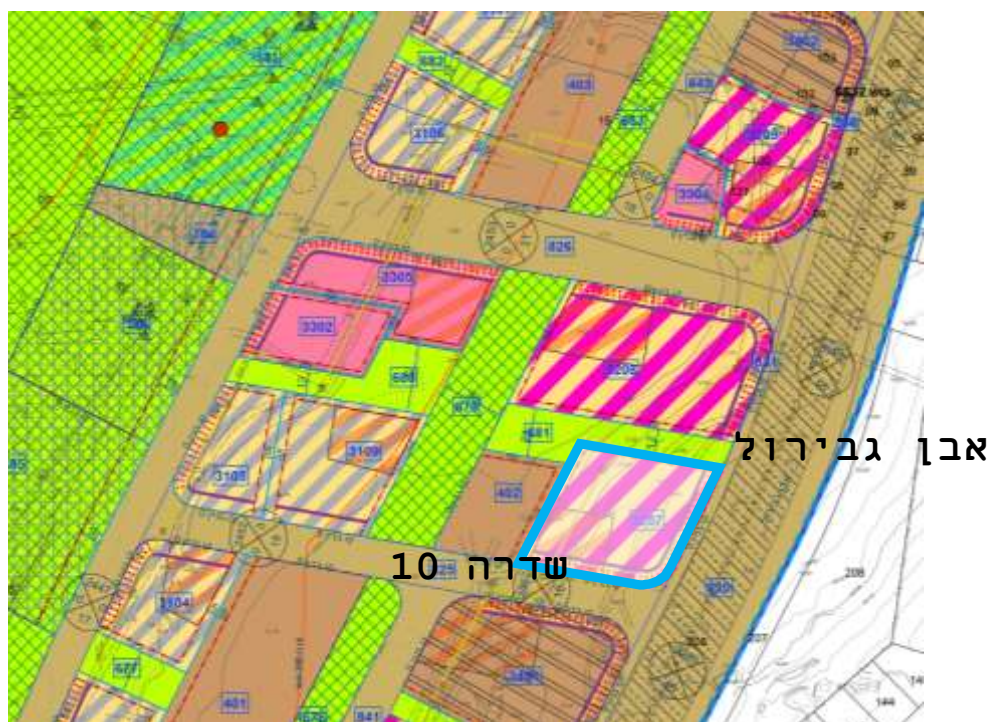
שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 3207 (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תע"א/4444/2 / 3207
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

10.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מפורטת תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

10.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
רובע: 1 צפון
שם השכונה: שדה דב צפון
תיאור מקום: גבול בצפון: שצ"פ 681; בדרום: שדרה 10; במזרח: רח' אבן גבירול; במערב: שב"צ 402.
רשימת גושים וחלקות: גוש 6896 חלקה 204 מגרש 3207
שטח התוכנית: 4.226
תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



10.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
(5) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 20 עמ'.
(6) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - [29.12.2025 מהדורה 1 – 23 עמ']

10.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: כלנית נכסים ופיתוח מ.ש שותפות מוגבלת, מס' שותפות רשומה 540311263
עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	כנען שנהב	קריית עתידים 2,	03-6496644	office@canshen.co.il
קונסטרוציה	מתכנן שלד	אדריכלים דוד	תל אביב	073-2709700	office@davideng.co.il
			גוש עציון 7,		

הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח - תע"א/2/4444 (3207)			פורום מה"ע	
נוף	אדריכל נוף	מהנדסים קו בנוף אדריכלות נוף פטר	גבעת שמואל לשם 3, קיסריה	04-6276727 studio@kav-banof.co.il
תנועה	יועץ תנועה	ליבוביץ מהנדסים טיקטין	הרכב 1, תל אביב	03-5624882 office@ple.co.il
חשמל	יועץ חשמל	חשכל חשכל	פרופ' א.ד. ברגמן 2, רחובות	08-9310500 yuval@tiktin.com
מיזוג אוויר	יועץ מיזוג אוויר	AES	האתגר 2, טירת כרמל	04-8573616 Office@aes.co.il
אינסטלציה	יועץ אינסטלציה	BIM TECE	הירקון 5א', בני ברק	03-7550901 BimTech@bimtech.co.il
אשפה	יועץ אשפה	אורבניקס תכנון כלכלה וסביבה	ז'בוטינסקי 1, רמת גן	03-6102839 michaela@urbanics.co.il
מיגון	יועץ מיגון	NEVIKA	בית שמש	02-6724442 viki@nevika.co.il
בר קימא	יועץ בר קיימא	גילגל הנדסה	הדואר 107, כפר ויתקין	074-7035995 office@gilgaleng.com
איכות סביבה	יועץ איכות סביבה	DHVmed	עתיר ידע 1, כפר סבא	09-8923210 contact@dhvmed.com

10.6 יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות/או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

10.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

11.1 תיאור מצב השטח בפועל

מגרש 3207 הינו מגרש פנוי כיום ללא בינוי או עצים בוגרים.

11.2 תיאור כללי

הבינוי במגרש זה כולל ארבעה מבנים המוצבים בפינות המגרש, תוך יצירת חזיתות מסחריות רציפות בקומת הקרקע, קומת המסחר בנויה בנסיגה של 5 מ' מקו המגרש לכיוון דרום ומזרח ליצירת קולונדה. העמדת המבנים במגרש יוצרת חצר פנימית אינטימית ואיכותית בזיקת הנאה לציבור.

בניין 1 – המגדל, ממוקם בפינה הדרום-מערבית, בגובה 19 קומות מעל קומת מסחר, המגדל כולל נסיגה מערבית בקומה השביעית וב2 הקומות הפנטהאוז העליונות. בניינים 2 ו-3, בפינות הדרום-מזרח והצפון-מזרח לאורך רחוב אבן גבירול, בנויים שניהם בקו בניין 0 ומהווים שתי מסות נפרדות בעלות חזיתות מובחנות. ההפרדה המורפולוגית נשמרת, כאשר החיבור בין המסות מתקיים החל מקומה 2 ומעלה, ובנסיגה מקו החזית המזרחי, באופן היוצר פסאז' דרומי ומדגיש את ניתוקן זו מזו. מערך השימושים כולל מסחר בקומת הקרקע, תעסוקה לצד שטחי פנאי בקומות 1-2, ומגורים מעליהן, הגג העליון של בניינים 2 ו-3 משמש כמרחב הפנאי לדיירי המתחם וכולל בריכת שחייה פתוחה.

בניין 4, בפינה הצפון-מערבית, הוא מבנה מרקמי הכולל חזית מסחרית לכיוון השצ"פ הצפוני, שבע קומות מגורים וקומת פנטהאוז בנסיגה.

אפיון מבנים

מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
ייעוד קרקע	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מרקמי	מרקמי	מרקמי
מספר קומות	ק+19	ק+7	ק+7	ק+8
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקסי' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקסי' מעל פני הים)	76 מ'	35 מ'	34.5 מ'	35.5 מ'
תכסית (מ"ר, כולל מרפסות)	769 מ"ר	380 מ"ר	755 מ"ר	500 מ"ר
יחס תכסית / גובה				
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	בקומה 7 יש נסיגה שבשל צורת המבנה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

			מתחילה בפחות מ-3 מ' ומסתיימת ביותר.	
לא רלוונטי	30.20	29.80 רצוף והמשכי לגובה 30.20 של בניין 3	לא רלוונטי	גובה מעקה גג בנוי לאבן גבירול
3	0	0	0	קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')
לא	כן	כן	כן	קולונדה (כן/לא)
לא	כן (בין 2 ל-3)	כן (בין 2 ל-3)	לא	מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)
לא	לא	לא	לא	שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)

11.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

מיקומי מבואות הכניסה למגורים :

- בניין 1 – מבואה עם גישה לשדרה 10 ולחצר הפנימית
- בניין 2 – מבואה עם גישה לשדרה 10 ולחצר הפנימית, ובנפרד, מבואה עם גישה מהפסאז' (בין בניינים 2 ו-3), המשרתת את באי כל המתחם לשטחי הפנאי וגם לחניות האופניים במרתף.
- בניין 3 – מבואה למגורים עם גישה לאבן גבירול ולחצר הפנימית , ובנוסף מבואה לתעסוקה עם גישה לאבן גבירול.
- בניין 4 – מבואה עם גישה מהחצר הפנימית.
- מבואות לרחובות לא יעלו על 5 מ' אורך

חדרי אופניים :

- חדר אופניים בקומת הקרקע של בניין 4, עם גישה מכיוון השצ"פ (שביל האופניים) – מכיל כ-40% מכמות האופניים הנדרשת
- חדר אופניים במרתף מתחת לבניין 2, עם גישה במעלית מבואת הפנאי – מכיוון הפסאז' – חדר אופניים – מכיל כ-50%.
- בפיתוח – כ-10%

חללים משותפים לרווחת הדיירים :

- קומה 1 של בניין 2 משמשת למרבית שטחי הפנאי של המתחם (כ-250 מ"ר), לטובת חדר כושר/ מועדון דיירים/ חלל עבודה וכו'...
- בקומת הגג ימוקמו יתרת השטחים – בהם מלתחות לשירות המשתמשים. בגג הפתוח ימוקמו בריכת שחייה ובר לדיירי המתחם כולו.

מרפסות טכניות קומתיות :

ממוקמות במגדל ובבניין 3 עבור מעבי מז"א ודוודים.

11.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר									
סוג	גודל (מ"ר) ¹	תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)					שטח ממוצע (מ"ר) ³	
			בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4	סה"כ		ב- % ²
דירה קטנה	30 - 60	25%	22	3	6	8	39	26%	48
דירה בינונית	61 - 85	25%	18	3	5	6	32	21.4%	73
דירה גדולה	86 - 120	50%	25	-	4	6	79	52.6%	127
דירה גדולה מאד	מעל121		25	4	7	8			
סה"כ			90	10	22	28	150	100	

הערות לטבלה 1א/1ב

¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות

² סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע

³ שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט						
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט						
בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4	סה"כ	סה"כ ב- % (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)	
2	0	0	0	0	0	כמות
14-15						מיקום בבניין (יש לציין קומות)

חלק ג - בינוי ועיצוב אדריכלי

18. העמדה ובינוי

18.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	בניין 1 מרוחק 12 מ' מבניין 2 ומבניין 4. בין בניין 2 ובניין 3 יש פסאג' ברוחב 8 מ' ובגובה שתי קומות. בין בניין 3 ובניין 4 מפרידים 8 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	מרחק מחזית מבנים 1 ו- 4 מהמבנה במגרש 402 לפחות 9.5 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	המרחק מהמגדל במגרש 3401 הוא 18 מ'
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	אין חריגה משטח איתור המגרש התבעי
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ75%)	החזית לאבן גבירול – כ- 86% החזית לשדרה 10 – כ- 80%

18.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	מכיוון שדרה 10 – בתתחום נפח המגדל, בהתאם לנספח הבינוי התב"עי
מיקום חניות לאופנועים	מרתפים
מספר קומות חניון	3 - 4 קומות, בהתאם לצורך
תכסית קומות חניון (מקס')	3,412 מ"ר 80%

18.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
מרתף 3-	5.30+	4.75+	4.35+	4.45+
מרתף 2-	(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	8.30+	7.75+	7.45+
מרתף 1-	(לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	11.80+	11.25+	10.85+
מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	16.30+	+15.73	15.33+	+15.40 ללובי מהרחבה הפנימית. הכניסה לחנויות ופיתוח המדרכה 15.75+
מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	16.32+	15.75+	15.35+	15.45+
מרתף 3-	3	3	3	3

קומות	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.5	3.5	3.5	3.5
	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	4.5	4.5	4.5	4.5
	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מיני)	6.00	5.60 (התאמה לטופוגרף יה)	6.00	לא רלוונטי
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	6.00	5.60	6.00	4.50
	תעסוקה (4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקס')	לא רלוונטי	4.25	4.25	לא רלוונטי
	מגורים (3.3 מ' ברוטו מיני; 4 מ' ברוטו מקס')	3.50	3.50	3.50	3.50
	מגורים – קומה עליונה	4	4	4	4
	קומות טכניות	3.50	-	-	-

18.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	לא
תת-סעיף	הסבר
1.22	נסיגה משתנה מעל קומת המסד בשל צורת המבנה.

19. חזית מסחרית / פעילה
19.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כך/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב [אבן גבירול]	כן	כ- 78%
רחוב [שדרה 10]	כן	כ- 85%

2.6 חזית פעילה הפונה
לחצר פנימית

כ- 30% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.7 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	לא
תת-סעיף	הסבר
2.9	[בבניין 4 עומק החנות כ-4.30 מ']

20. מעטפת הבניין

15.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

בהתאם לסעיף 4 בקובץ הנחיות מהנדס העיר המבנים המרקמיים יעמדו בהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. בקומות בשימוש תעסוקה ניתן להשתמש בחומרי גמר: אבן, אבן מלאכותית, חיפוי פח, זכוכית, ואלמנטי אלומיניום מזוגג במגדל שיטת ביצוע המעטפת החיצונית תהיה בתלייה יבשה. חומרי הגמר לחיפוי המבנים יהיו בגוון בהיר מחומרים קשיחים כגון אבן מלאכותית, פח או זכוכית, לצד קירות מסך. ככלל חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה ימית ופגעי מזג האוויר. בכל הבניינים רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% בהתאם לדרישות עיריית ת"א. זכוכית הוטריונות בחלונות המגורים תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה. תותר הבלטת קורות היקפיות עד לעומק 50 ס"מ. מעקות המרפסות במבנים המרקמיים יהיו ממסגרות ו/או מבונים. מעקות מרפסות המגדל יהיו מזכוכית.

מאפיין	בניין 1	צאתמית2הג	בניין 3	בניין 4
טיפוס בניין (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מרקמי	מרקמי	מרקמי
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)	קירות מסך, פח אלומיניום וחומרים קשיחים בתלייה יבשה בגוון בהיר	טיח בגוון בהיר	טיח בגוון בהיר	טיח בגוון בהיר
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	קירות מסך, פח אלומיניום וחומרים קשיחים בתלייה יבשה בגוון כהה	חומר קשיח אחר בגוון כהה		
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	כחיפוי שאר הבניין, בשילוב רפפות אלומיניום ע"פ הנדרש	כחיפוי שאר הבניין, בשילוב רפפות אלומיניום ע"פ הנדרש		
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	בגג הבניין	-	-	בגג הבניין
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	לא מתוכננת תאורה אדריכלית			
שילוט (לא/כן+תיאור)	יותר שילוט עבור שטחי המסחר והתעסוקה, בקומות 0-2			
אחר				

*פאנלים יבוצעו בהתחשב בכך שיוותר מקום לאחר הצבת המערכת הסולרית הנדרשת ע"פ התקן לחימום מים.

15.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבניוי ועיצוב אורבני"

הבניוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן
-------------------------------------	----

21. גגות

16.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

סה"כ [מ"ר/ 100%]	אחר (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	שירות/טכני (מ"ר/%)	
400 מ"ר	0	0	400/100% מ"ר	בניין 1
800 מ"ר	0	600/75% מ"ר	200/25% מ"ר	בניין 2
				בניין 3
400 מ"ר	0	0	400/100% מ"ר	בניין 4

16.2 כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

16.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן
-------------------------------------	----

22. מרפסות ומצללות

17.1 מתקנים טכניים במרפסות

מתקן ייעודי לתליית כביסה ימוקם במרפסות השמש לפי ההנחיות.

בבניינים 1, 3 יהיו מרפסות טכניות לטובת מיקום מעבי מזגנים ודוודים, שיופנו לחזיתות הצדדיות (בניין 1 – חזית מזרחית, בניין 3 – מערבית)

17.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

פרגולות הכוללות קורות בטון היקפיות בגמר זהה לבניין ובמילואת קורות אלומיניום, ובהן משולבת מערכת פוטוולטאית.

17.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	לא
	תת-סעיף
	הסבר
	6.3 בדירות הגדולות במגדל הפונות למערב מתוכננת מרפסות לכ- 20 מ"ר ע"ח שטח עיקרי למגורים. הגדלת המרפסות תתאפשר עם המעבר לאגף שמעל קומות המסד (החל מקומה 7), ותתאפשר בזכות הנסיגה פנימה, ולא תחרוג מעבר ל-2 מ' מנפח הבניין.

23. מסתור דירתי

18.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	לא	הסבר
	תת-סעיף	לא מתוכננים מסתורים. יהיו חוות בבניינים 1, 3 ובבניינים 2, 4 המערכות יעלו לגג. פיתרון ייעודי לכביסה יהיה במרפסות.
	8.1	

24. איכות סביבה

מאפיין	בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	בעבודה	בעבודה	בעבודה	בעבודה
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	בעבודה	בעבודה	בעבודה	בעבודה
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	בעבודה	בעבודה	בעבודה	בעבודה
הנחיות אקוסטיות	בעבודה	בעבודה	בעבודה	בעבודה
אחר...				

25. בריכות שחיה

25.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין 1	בניין 2	בניין 3	בניין 4
בריכת שחייה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	-	בריכת שחייה פתוחה ומעליה פרגולה	-
בריכת שחייה מוצמדת ליח"ד [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	-	-	-

25.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

חלק הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9 כן -

פיתוח סביבתי

3. חצרות פנימיות

39.3 תיאור כללי

- החצר הפנימית תהייה נגישה ומזמינה מרחב אבן גבירול, מהרחוב מדרום ומהשצ"פ מצפון. צירי תנועה ברוחב 2 מ' מינימום יקשרו בין הדפנות הנ"ל דרך החצר, ויחברו אל הכניסות ללובאים ולמסחר. רחבות שהייה ומפגש מסוגים שונים, ימוקמו ברחבי החצר, חלקן במרכז וקרוב למסחר, וחלקן באזור הפנימי של החצר.
- הדפנות הפונות אל הרחוב מדרום ואל רחוב אבן גבירול ממזרח, יהיו המשך רציף ונגיש של המדרכה המרוצפת ברחובות. אלה יהיו מתחת לקולונדה, המאפשרת סגירת חורף ומעבר רציף לצד המסחר.
- הדופן הפונה לשצ"פ מצפון תאפשר חיבור נגיש לשצ"פ, חיבור מרכזי ברוחב 5.5 מ' מינימום וחיבורים נוספים ברוחב 2 מ' מינימום כל אחד. בין המעברים יהיו ערוגות באורך שלא יפחת מ-5 מ' עבור עצי צל וצמחיה.
- תכנית הפיתוח תשלב צמחיה אינטנסיבית, צמחי תועלת, עצי צל וריהוט גן נגיש ומואר לדיירים ולציבור הרחב.

39.4 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
4,226 מ"ר	שטח המגרש
3,170 מ"ר (75%)	תכנית תת-קרקעית (מקסי 80%)
2,404 מ"ר (56.8%)	תכנית על-קרקעית כולל בליטות (מיני 45%)
730 845 מ"ר (20%)	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
127 מ"ר (3%) ¹	חיפוי צף ומחלחל (לפי פרט מתואם לחזוקת אגף שפע)
1,810 מ"ר	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

¹ עד 5% בהתאם לתכנון הסופי

39.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
730 מ"ר גינן בקרקע טבעית (ב- 687 מ"ר מתוכם ניתן לנטוע עצים)	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
עד 60 מ"ר פרגולות	קירוי מצללות
15 מ"ר בחצר – 18 מתקני אופניים	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
לא רלוונטי	בריכה אקולוגית (מיני 100 מ"ר)

39.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

לא	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11
תת-סעיף	
הסבר	
11.3	החצר הפנימית בשטח של כ-695 מ"ר, תחומה בקירות דיפון

40. נטיעות ושטחי גינן

40.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	
49 (= 100%)	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
36 (75%)	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
12 (24%)	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני 1.5 מ')
0	עצים מסומנים לשימור
0	עצים מסומנים להעתקה
0	עצים מסומנים לכריתה

40.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

כן	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13
----	---

41. מתקני תשתית ומערכות טכניות

41.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
אזור חדרי שנאים	פיר בחזית הצפונית של המגדל בחלק העליון של קומת הקרקע
גמלי מים	ליד הרמפה הראשית פונה לחלקה הפנימי של הרמפה
פתחי אזור חניונים (כניסה ופליטה)	פליטה בגגות. כניסה דרך הבניינים, בחזיתות הפונות לחצר, בחלק העליון של קומת הקרקע
ארונות תשתית	לא נדרש
מזגנים	בבנין 1 – חוות מעבי מז"א הפונה לחזית המזרחית. בבנין 3 – החווה פונה לחזית המערבית. בניינים 2, 4 – המעבים ימוקמו על הגג.
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	לא רלוונטי
אחר	

41.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן
--------------------------------------	----

42. מקומות חנייה לאופניים

42.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	בנין 1	בנין 2	בנין 3	בנין 4
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)
כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	לא	כן	לא	לא. גישה ישירה מהרחוב. אין צורך במעלית
לשטחים ציבוריים בנויים	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסכ' החניות הנדרשות)

42.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15	לא
הסבר	תת-סעיף
מקומות החניה פוזרו בשניים מתוך 4 המבנים	15.5.ה.

43. טעינה חשמלית

43.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16	כן
--------------------------------------	----

44. פריקה וטעינה

44.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	כמות מפרצי חניה מתוכננים
רחבת כיבוי אש שבין בניינים 1 ו- 2 תשמש גם לפריקה וטעינה. התכנון של הרחבה לא פוגע ברצועת החניה שעל השדרה.	
שדרה 10	מיקום (שם רחוב/ות)

44.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
לא רלוונטי	מיקום חצר שירות
	(חניון תת קרקעי עליון)
	סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור
	(לא/כן)

44.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17	כן
--------------------------------------	----

45. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

45.1 אמצעים מתוכננים

בניין 4	בניין 3	בניין 2	בניין 1	אישור CPM	
בעבודה	בעבודה	בעבודה	בעבודה	לחיבור למערכת (כ/לא)	
בעבודה	בעבודה	בעבודה	בעבודה	לחישוב כמות פסולת (כ/לא)	
לא (המסחר) משתמש במצנח המסחר של בניין (3)	כן	לא (המסחר) משתמש במצנח המסחר של בניין (1)	כן		מצנח נפרד לכל שימוש (כ/לא)
מסחר (גישה דרך בניין 3)	-	מסחר (גישה דרך בניין 1)	-	מיקום ופתרון גישה	שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית
אין	1 (מסחר)	אין	1 (מסחר)	כמות ומיקום	מעלית לפסולת מחזור (מיחיי מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)
מגורים	מגורים, מסחר	מגורים	מגורים, מסחר	כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	חדרי מחזור
-	1	-	-	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)	חדר אצירה מרכזי
-	1	-	-	גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית פינוי פסולת מחזור
-	-	-	1 - בסמוך לרחבה שבין בניינים 1 ו-2	כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רחבת כיבוי)	נקודת גישה לפינוי גזם

45.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

ללא	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18
תת-סעיף 18.1 א+ב הסבר בניינים 2 ו-4, בהם שטח המסחר מצומצם מאוד, ישתמשו במצנחת ובמעלית האשפה של המסחר בבניינים 1 ו-3 בהתאמה.	

46. כיבוי אש

46.1 אמצעים מתוכננים

בניין 4	בניין 3	בניין 2	בניין 1		
1	1	1	1	כמות דרושה	רחבת היערכות
במגרש הפרטי – הכניסה משדרה 10, המיקום ברחבה המרכזית – בסמוך לבניינים 3, 4	במגרש הפרטי ועל המדרכה – בין בניינים 1 ו-2	במגרש הפרטי ועל המדרכה – בין בניינים 1 ו-2	במגרש הפרטי ועל המדרכה – בין בניינים 1 ו-2	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	
לא	לא	לא	לא	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	
לא	לא	לא	לא	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	
בחזית המזרחית – בסמוך לרחבת הכיבוי ¹	בחזית המערבית – בסמוך לרחבת הכיבוי ¹	בחזית המערבית – בסמוך לרחבת הכיבוי ¹	בחזית המזרחית – בסמוך לרחבת הכיבוי ¹	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה

¹ הנישות ישולבו בחזית הצדדית הפונה לרחבה בהתאם לתכנון המפורט

46.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

חלק ה	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן
תכנון		
קיימא		

3. תכנון בר קיימא

1.11 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי
כן	דוח הצללות
כן	דוח רוחות טורדניות
כן	דוח סנוור, בוחק וחוס

1.12 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

בניין 4	בניין 3	בניין 2	בניין 1	
אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)				כושר הייצור האנרגטי ייבחן במסגרת המודל על הבינוי המעודכן וככל שתימצא הצדקה או היתכנות לניצול יעיל של החזיתות יוצעו פתרונות מותאמים.
אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)				תאים פוטוולטאים על פרגולות הגג הפעיל

1.13 גג כחול / ירוק

בניין 4	בניין 3	בניין 2	בניין 1	
כ-350	כ-170	כ-150	כ-400	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
-	-	-	-	שטח גג ירוק (במ"ר)
כ-200	כ-100	כ-100	כ-200	שטח גג כחול (במ"ר)
כ-200	כ-100	כ-100	כ-200	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות) ¹

¹ במבנים 2, 3 בקומת הבריכה יוקם גג ירוק בהיקף של כ-100 מ"ר

1.14 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

[להשלים - תיאור כללי של המערכת וייעודה]

המערכת טרם נבחרה. תותאם בהמשך לתכנון המפורט וע"פ התקנות

1.15 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

11. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
12. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
13. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
14. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
15. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
16. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

11. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
12. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
13. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
14. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
15. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

אישורים וחתימות

עורך התכנית :
יוזם התכנית :
בעל הקרקע :
אדריכל נוף :
יועצים מקצועיים רלוונטיים :

חו"ד צוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

- ממליצים לוועדה המקומית לאשר בכפוף להשלמת התנאים להלן :
36. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20 מ' עם מעקה גג בנוי)
37. סיום תיאום תכנית הפיתוח
38. תיאום מערכות טכניות בתחום הפיתוח
39. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :
- מט. אגף התנועה
- נ. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
- נא. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
- נב. אגף התברואה
- נג. אגף נכסי העירייה
- נד. אגף אגרונום העירייה
- נה. אגף שפ"ע
- נו. חברת CPM ואלקטרה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון :

גיל שנהב : מציג את עיקרי התכנית ממצגת מיטל להבי : חלק מאיכות חיים זה שהשירותים הם בסביבה. רותם סמנכ"לית תכנון של שפיר : נשמח שיהיה אצלנו מרפאות. כיומים קיבלנו החלטה שאנחנו מקבלים על עצמנו מה שעירייה זקוקה. אלחנן זבולון : מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים להלן :
40. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20 מ' עם מעקה גג בנוי)
41. סיום תיאום תכנית הפיתוח לרבות חיבורים למגרשים סמוכים ושטחים מחלחלים
42. תינתן עדיפות לפתרונות יצור אנרגיה על גגות הבניינים ואם הדבר לא יתאפשר הם יהיו על חזיתות המבנים.
43. במידה ותוגש בקשה לתיק מידע למורשה להיתר התאום עם יחידת אדריכל העיר יעשה במסגרת תיק המידע המורחב ולא כתנאי לקליטת בקשה.
44. סיום תיאום תכנית הפיתוח
45. תיאום מערכות טכניות בתחום הפיתוח
46. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :
- נז. אגף התנועה
- נח. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
- נט. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
- ס. אגף התברואה
- סא. אגף נכסי העירייה
- סב. אגף אגרונום העירייה
- סג. אגף שפ"ע
- סד. חברת CPM ואלקטרה

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב
14 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דיון בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למגרש ציבורי בעיר תל אביב-יפו

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת (זמנית):
רחוב לביטוב זהרה (שדרה 3) מס' 12, רחוב 3 (2438 זמני) מס' 29



1.1. גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6900	מוסדר	חלק		23
6896	מוסדר	חלק		204
6885	מוסדר	חלק		4
6896	מוסדר	חלק		31

1.2. שטח התכנית: 15.806 דונם

1.3. מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו סטרוקטורה
יועץ בנייה ירוקה: ויטל-הררי מתכננים ויועצים בע"מ
יזם: רעות שרות נשים סוציאלי
בעלות: רעות שרות נשים סוציאלי (ע"י חכירה)

1.4. מצב השטח בפועל:

עד לפני שנים ספורות, האתר היה חלק משטחי שדה התעופה ע"ש דב הוז (שדה דב). מיום שהאתר פונה ותכנית תמל/ 3001 : שכונת אשכול, שדה דב אושרה למתן תוקף, מתחמי התכנית מצויים תחת עבודות עפר, סלילת כבישים, הנחת תשתיות, ביצוע מדרכות ופיתוח. מגרש 3188 בגוש 6896 ומגרש 2482 בגוש 6885 מהווים תא שטח אחד שמספרו 407 על פי תמל/ 3001 ביעוד מבני ציבור.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14 - 0001-26

המגרש חפור בחלקו עד לעומק של כ-5.0 מ' מתחת למפלסי הכבישים בהיקפו.

1.5. מצב תכנוני קיים :

תכנית מס' : תמל/3001 - שכונת אשכול, שדה דב
תכנית מס' : 507-0271700 – תא/מק/צ' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

התב"ע קובעת כי תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

1.6. מצב תכנוני מוצע :

מגרש 407 בייעוד למבנים ומוסדות ציבור בשכונת אשכול. התכנון תואם את השימושים שנקבעו בתכניות צ' ותמל/3001 ואת השטחים שנקבעו בתכנית תמל/3001 ואין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים או נפחים בשונה מהתכנית הראשית. מוצע הקמת שני מבנים מעל 2 קומות מרתף.

המבנה האחד - העתקת מרכז רפואי שיקומי קיים (רעות ת"א) משדרות החי"ל ת"א והקמת מבנה חדש על כל השימושים הקיימים בו והרחבתם, לרבות מחלקות אשפוז, שרותים פארא-רפואיים, מכונים, מרפאות חוץ, בריכה טיפולית, לוגיסטיקה, שירותי תמך נלווים ועוד. בקומת הקרקע-מסחר מלווה רחוב כמוגדר בתמל/3001.

המבנה השני - הקמת מבנה נפרד לדיוור לקשישים עצמאים נזקקים, מעל קומת קרקע הכוללת מסחר מלווה רחוב ומעונות יום.

שני המבנים מעל שתי קומות מרתף משותפות לשימושים : לוגיסטיים, מכונים רפואיים, מטבח מרכזי וחדר אוכל, מחסנים, פריקה וטעינה, מרכז פינוי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, חניית אופניים ואופנועים כמו גם חניון רכבים לבאי המתחם.

כניסת כלי רכב תפעולי לחצר המשק מתוכננת ממערב באמצעות רמפה המשולבת בחזית הבנויה של בית החולים וכניסת רכב פרטי ממזרח באמצעות רמפה המשולבת בחזית הבנויה של בניין הדיוור.

התכנית מציעה תכנון נוף כולל לשטחי הקרקע הפנויים מבנייה לרבות יצירת קשר נופי וחיבור באמצעות זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל בין שדרה 3 מצפון לשצ"פ 603 מדרום, כמו גם תכנון ועיצוב נופי ייעודי ומותאם פרטנית לכל אחת מדפנות המתחם בהיקף קומת הכניסה, כולל פיתוח גן תרפויטי פנימי למאושפזי וצוות המרכז הרפואי השיקומי במתחם המערבי.

תכנון הנוף כולל פיתוח שטחי גגות ומרפסות בכל קומות מבנה בית החולים לשימוש באי המתחם, מאושפזים וצוות, כמו גם שטחים מפותחים ומגוננים בחלק מהגגות הטכניים.

1.7. טבלת נתונים :

התכנון מבוסס הקלות שנבחנו ע"י צוות תכנון צפון בהתאם לחו"ד משפטית בנושא התאמות לשימוש המיוחד של בית החולים ולטובת הבינוי (גובה קומות מיוחד, גובה קומת מערכות, קומה טיפוסית, תכסית וגובה מרתפים בגין לוגיסטיקה, תיפעול, מערכות אלקטרו מכאניות ייעודיות וכו')

נתונים	תכנית
שטחים עיקריים	תמל/3001 – שכונת אשכול, שדה דב : מגרש 407
שטחי שירות מעל הקרקע	44,344 מ"ר
שטחי שירות מתחת לקרקע	19,004 מ"ר
תוספת מירבית לשטחי מסחר	31,674 מ"ר
גובה	צ' : תוספת שטחי מסחר עד 10% מסה"כ שטחי הבנייה המותרים בבניין
	11 קומות
	45.0 מ'
תכסית המבנים	11,300 מ"ר
תכסית מרתפים	15,000 מ"ר

1.8. הדמיות המבנים



מבט מכיוון צפון מערב



מבט מכיוון דרום מערב

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – התכנון המוצע במגרש 407 (בייעוד מבנים ומוסדות ציבור) מוכל על שני מבנים חדשים שתכולת השימושים והפעילות בהם מועתקת ממתחמים קיימים ובנויים בשכונת יד

התוכן תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 14 - 26-0001
--	--

אליהו בדרום מזרח העיר: בית חולים שיקומי רעות ומתחם דיור קהילתי לקשישים נזקקים ועצמאים.

הבינוי במגרש מבוסס על קומפוזיציה נפחית של צורות מינימליסטיות פשוטות שאופן הרכבתן באתר נשען על מוטיבים אדריכליים בהשראת האדריכלות המודרנית המוסדית שהתפתחה בשנות העשרים של המאה הקודמת. מבנה בית החולים פרוש על מרבית שטחו של המגרש ומורכב ממספר תיבות אופקיות ואנכיות שמחלקות את המסה למספר אגפים לאורך שדירה 3 מצפון והפארק הלינארי מדרום.

באמצעות דגשים על מיסגור תיבות אופקיות בהיקף אגפי האשפוז והטיפול במפלסים השונים והבלטת קומות הפודיום אל מחוץ למבנה המרכזי ומעל לעמודי הסטיו הצפוני, מתגלה מורכבת מיבנית שמאפשרת יצירת חללי שהייה וטיפול בפנים המבנה אל מול מגוון חללי חוץ לשימוש באי המתחם. אל מול פירוק המסה המיבנית לאגפים המערביים, מתנשא האגף המזרחי של בית החולים (מכיל בתוכו את המחלקות הממוגנות) כמונוליט לבן הצומח מהקרקע. כאנתיתזה למילואות הזכוכית המאופיינות באגפים המערביים, התיבה הלבנה מאופיינת בחרכים צרים וארוכים בהיקף דפנות החוץ.

בדומה לאגף הממוגן, גם בניין הדיור מתרומם כתיבה מלבנית פשוטה שפאותיה הצרות ניצבות למבנה בית החולים ופונות לכיווני צפון ודרום. הפאות הארוכות מלוות את רחוב 3 ממערב לו ואת המונוליט הלבן ממזרח, אך בניגוד למופע המוסדי, עיצוב בניין המגורים מציע תיבה עצמאית מאווררת בכל היקף פאותיה לרווחת דיירי המבנה ודופן לקומפוזיציה המבנית במגרש. רצועה מפותחת ומגוננת מסומנת בזיקת הנאה להולכי רגל ברחוב 24- מ' במפלס רצפת קומת הקרקע, וחוצה את המגרש משדירה 3 בצפון ועד לפארק הלינארי מדרום ומהווה חיץ נופי בין מבנה בית החולים למבנה הדיור.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- גובה המבנים:
 - דיור לקשישים: 45.0 מ'
 - מסד לכיוון שדרה 3: 17.0 מ'
 - מגדל אישפוז: 45.0 מ'
 - אגף מערבי: 40.0 מ'
- גובה קומת קרקע מעל מפלס הכניסה הקובעת יעמוד 7.0 מ' ברוטו ' כולל גלריות חלקיות. סטיו לשדרה 3 יהיה בגובה 6 מ' (נטו של כ-5.50 מ') ובעומק 5 מ' ברוטו, עומק עמודים המצמצמים את רוחב הקולונדה לא יעלה על 90 סמ'.
 - גובה קומה טיפוסית **בבית החולים השיקומי** עומדת על 4.5 מ' ברוטו ועד 5.0 מ' ברוטו בקומה הטיפולית (קומה 2) בגין מעבר תשתיות אלקטרומכאניות, גזים רפואיים, מיכשור ואיבזור רפואי ושיקומי, מנופי הרמה תקרתיים וכו'. כמו גם עובי תקרות קונסטרוקטיביות וגובה מילוי (מעבר תשתיות רצפתיות) בכל קומות בית החולים.
 - גובה קומה טיפוסית בבניין הדיור לקשישים 3.5 מ' ברוטו.
 - קומת מרתף עליונה גבוהה (כ-7.0 מ' מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל גלריות טכניות חלקיות) לשימושים לוגיסטיים, מרכז אנרגיה ותשתיות רפואיות ואלקטרוטמכאניות, כניסת משאיות אספקה וכביסה מחצר המשק לצד פינוי אשפה מרוכז מכלל השימושים במגרש (מסחר, מגורים, מעונות יום ובית חולים) מטבח מרכזי, מלתחות צוות, מכון דימות וכו'.
 - קומת מרתף שנייה (תחתונה) בגובה 4.5-5.0 מ' ברוטו בגין ירידת תשתיות מתחת לרצפת הקומה הלוגיסטית לרבות ביוב, ניקוז, בורות שומן מהמסחר וממטבח בית החולים, הזנות ח"ח וכו' כמו גם עובי תקרות קונסטרוקטיביות בגין עומסים בכל שטחי המרתף.

ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תמל/3001 – "שכונת אשכול, שדה דב".

ד. בניין דיור לקשישים: מגורים לקשישים נזקקים

הבניין מתוכנן לאורך הגדה המזרחית של המגרש, יופעל כדיור קהילתי לקשישים עצמאיים נזקקים ויכיל עד 252 יח"ד זעירות בנות 1-2 חדרים (27 ו-42 מ"ר בהתאמה) שיתפרשו ב-9 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע הכוללת מסחר מלווה רחוב, כניסה לבניין הדיור ומעונות יום.

פתרון המיגון בכל קומה מבוסס על מרחב מוגן קומתי מוסדי המתוכנן במרכז הגרעין הקומתי.

ה. שטחים ציבוריים - במסגרת סך כל השימושים הציבוריים במגרש 407, תוכנן בקצה הדרומי של בניין הדיור, אשכול מעונות יום (3 כיתות) לגילאי לידה עד 3 שתופעל ע"י עמותת רעות. המבנה מתוכנן בחלקו מתחת לבניין המגורים כמבנה דו קומתי בעל שתי כניסות נפרדות ושירות במפלס קומת קרקע מהמרחב הציבורי הצמוד לגדה המערבית של רחוב 3. בחזית הרחוב הוקצה מפרץ הורדה מסומן עבור 3 חניות מקבילות.

כניסה מרכזית למבואת כניסה משותפת לכיתות הגן פונה לרחוב 3 והשנייה לצד גבול המגרש הדרומי -כניסת שירות מבוקרת לאספקה ופינוי מהמטבח. חצרות הגנים בקומת הכניסה (עבור

התוכן תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 0001-26 - 14
--	--

שתי כיתות) מוקמו ממערב ולכיתה השלישית בקומה מעל הוקצתה מרפסת גג כחצר פעילות נפרדת.

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

חומרי גמר:

מעטפת מבנה בית החולים מורכבת ממסגרות מלבניות בולטות ותלויות בהיקף האגפים השונים העוטפות מערכות זיגוג קומתיות ובנייניות, חיפויי קירות בטון וגמלונים אטומים עשויים ו/או מובנים מאריחים קשיחים מתועשים בתליה יבשה בגוונים בהירים ולבנים (אלומניום מרוכב/לוחות דקטון/גרניט פורצלן/אחר) המעוגנים מכאנית לשלד הבניין. מערכות הזיגוג מבוססות על קירות מסך עשויים פרופילי אלומניום ומילואות זכוכית בידודית הכוללת שכבה מרסנת קרינה (low-E), ובעלת רפלקטיביות חיצונית מירבית של 14% והצללה מובנית של תריס ונציאני (סבסב) בין לוחות הזכוכית, ערכי הזיגוג יעמדו בהנחיות בנייה ירוקה ובכפוף לנספח התרמי.

לאורך החזיתות מתוכננים פרופילי הצללה אנכיים בגוונים בהירים בעומקים שונים ו/או מוסטים בזוויות שונות.

מעטפת בניין הדיור – הרכב חיפויי שלד המבנה זהים במהותם ובגווניהם לחומרי החיפוי בבניין בית החולים (אלומניום מרוכב/לוחות דקטון/גרניט פורצלן/אחר) ומעוגנים מכאנית לשלד הבניין. מילואות הזיגוג מבוססות על מערכת חלונות הזזה בחזית כל יחידת דיור ובהתאם לרוחבה בכוונה לאפשר הכנסת אור טבעי לעומק היחידה.

הזיגוג מבוסס על זכוכית בידודית הכוללת שכבה מרסנת קרינה (low-E), ובעלת רפלקטיביות חיצונית מירבית של 14%. הצללה חיצונית באמצעות תריסי גלילה חשמליים. (ארגז תריס מובנה ופנימי).

כחלק מהאפיון האדריכלי של בניין הדיור יותקנו מעקי אלומניום (פרופילים אנכיים) בחזית כל פתח כמוצק בחזיתות המבנה. בהיקף המעטפת הלבנה ישולבו על פי פרישה, מילואות בגווני עץ ובטון כחלק מעיצוב המעטפת.

ב. **מרפסות** – בבניין הדיור לא מתוכננות מרפסות דירתיות.

בבניין בית החולים תוכננו בגגות קומות הפודיום (מעל קומת קרקע, ראשונה ושנייה) הפנויים מבנייה, מרפסות גג מפותחות ומגוננות לשימוש באי המתחם, צוות המרכז הרפואי השיקומי ומחלקות האשפוז השונות. בקומות הטיפוסיות (4-6) תוכננו מרפסות חיצוניות לשימוש מאושפזי מחלקות שיקום והנשמה ממושכת על בסיס דרישות פרוגרמטיות של משרד הבריאות לתכנון מחלקות אלו המאופיינות בשהייה ארוכת טווח ו/או במגבלות תנועה עצמאית לשטחי חוץ בקומת הקרקע ו/או במפלסים אחרים.

המרפסות תוכננו **בעומק הבינוי המוצע, האחת מעל השנייה** בשני מוקדים:

המוקד האחד לכיוון צפון לשימוש מאושפזי האגף הממוגן והמוקד השני לכיוון מערב, מרפסת קומתית משותפת שמוקנת לאורך חדרי האוכל המחלקתיים בכל קומה.

כל המרפסות מגוננות ומפותחות נופית לרווחת המאושפזים ולפעילות שיקומית במרחב החיצוני הקומתי.

ג. **קומה טיפוסית:**

ב. כמתואר בסעיף 2.1, עיצוב ותכנון מבנה בית החולים מבוסס על פירוק המסה המבונה למספר

אגפים אופקיים המחוברים באמצעות מיפרק תנועה ורטיקלי מרכזי באטריום פנימי הנישא

לכל גובה הבניין. קומת אשפוז טיפוסית מורכבת מ-3 מחלקות: אגף מזרחי ובו מחלקה

ממוגנת בודדת ובאגף המערבי, 2 מחלקות שיקום היוצרות יחד תצורת 'ח'. חדרי האשפוז

פרושים לאורך שתי הזרועות הארוכות ופונים לכיווני צפון ודרום. לאורך הפאה המערבית

הפנימית מרוכזים חדרי היום של שתי המחלקות ומרפסת משותפת.

תכנית קומת אשפוז טיפוסית (4-6) המכילה בתוכה את חלל האטריום והמרפסות עומדת

על כ- 7200 מ"ר.

התכנית המשולבת של קומות המבנה עומדת על כ- 9,200 מ"ר.

■ מבנה הדיור לקשישים מבוסס על קומות טיפוסיות בשטח ותכנית זהים לכל גובה המבנה מעל

קומת כניסה בתכנית גדולה מהקומות מעל בשל תוספת מעונות היום מדרום ושטחה עומד על

כ- 2010 מ"ר. תכנית קומה טיפוסית עומד על כ- 1560 מ"ר.

ד. **הצללות וסגירות חורף** –

סגירות חורף לאורך הסטיו הצפוני (בחזית מסחר מלווה רחוב הצמוד למבנה בית החולים) לא

יחרגו בכל מקרה מקו עמודי הסטיו ויוצמדו באופן אחיד לדופן הדרומית שלהם. עיצוב

אחיד, חומרים ומילואות בכפוף לפרטי אדריכלות מאושרים, תואמים ומתואמים להנחיות

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14 - 26-0001

העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'. ביתרת שטחי המסחר יתואמו ויסומנו בתכנית קומת הכניסה - אזורי סגירת חורף נוספים שיוטמעו בתכנית העיצוב.

ה. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

בקומת הגג הטכני של בית החולים מתוכנן שטח מפותח ומגונן בהיקף של כ- 1400 מ"ר לשימוש צוותי המרכז הרפואי. הגישה לגגות תתבצע באמצעות מעליות צוות מבוקרות ובשילוב מעלית/ות קהל שתוגדר ותוקצה לשימוש זה. הגישה לשטחי המתחם המגונן ובתוכו תהיה נגישה כמובן. בהיקף המתחם מתוכננים מעקים מזוגגים המתאימים בגובהם ורכיביהם להנחיות בטיחות מחמירות עבור מבני ציבור בכלל ושימוש בגג בפרט.

בגג מבנה הדיור לקשישים לא מתוכנן גג מגון.

המערכות הטכניות בשני המבנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

ז. תאורה אדריכלית

לא תותר תאורת הצפה בפרוייקט או תאורה על חזיתות המבנה.

תתאפשר תאורה אדריכלית שתשולב כחלק אינטגרלי לצד שטחי הגינון ופיתוח המרפסות במפלסים השונים. השימוש בתאורת גן ושבילים בכל המפלסים, כולל בפיתוח הנופי בהיקף קומת הכניסה ולחלופין בגג המבנה יתוכנן ברגישות יתר תוך הדגשה על גוון, פיזור רך ובעוצמות נמוכות. שטחי הפעילות, אזורי התנועה במרפסות ו/או ושבילי הולכי הרגל יוארו בהתאם לשעות הפעילות וימוזערו למינימום הכרחי בכוונה למנוע זיהום אורי לצד מניעת הפרעה למאושפזי בית החולים מחד ולדרי בניין הדיור לקשישים הסמוך.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע:

בקומת הקרקע מתוכנן מסחר מלווה רחוב לאורך שדירה 3 שחלקו בתחום סטיו צמוד למבנה בית החולים וחלקו הצמוד לבניין הדיור תחת גגוני הצללה (פרגולה מעוגנת לקיר) בעומק של 3.0 מ'. בפניה הצפון מזרחית של בניין הדיור מתוכננת רצועת מסחר מלווה גם לאורך רחוב 3. בחלקו הדרומי של בניין הדיור מתוכנן אשכול מעונות יום לגיל הרך.

בבית החולים נקבעו מספר שימושים בקומת הקרקע לשימוש באי המרכז הרפואי כמו מרפאות חוץ כולל מתחם בריכה טיפולית, בית כנסת, אודיטוריום, אזור התכנסות וחלל אטריום לכל גובה המבנה הגובל בקיר מסך מזוגג המשקיף לפארק הלינארי מדרום.

רצועת גינון ופטיט טיפולי מבוקר תוכננה לאורך קו הגבול הדרומי לשימוש מטופלים וצוות בית החולים וממערב, בין זרועות המבנה תוכנן גן פנימי תראפויטי מבוקר למטופלי המרכז הרפואי.

בין המבנים נקבעה זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל. רצועה נופית רחבה (כמפורט בפרק 3) תוכננה מצפון לדרום בין שדירה 3 לשצ"פ 603 המהווה חלק מפארק לינארי רציף ממזרח למערב עד לטיילת החופית.

ב. כניסות המבנים

בתחום הסטיו ומשיקולי ביטחון ובקרה, מתוכננת כניסת קהל המבקרים לבית החולים באמצעות טרמינל כניסה רחב הכולל מעליות חניון, בקרות כניסה ובידוק, מעליות קהל, מעבר למרפאות השונות בקומת הכניסה ואטריום.

בהיקף הקומה מתוכננות מספר יציאות מילוט המשולבות במעטפת המבנה (חלקן ישמש גם ככניסות מבוקרות למורשים בלבד).

כניסת רכבים ומשאיות לחצר פריקה וחדרי אשפה בתת הקרקע תתבצע מרחוב 1, סמוך לפניה הדרום מערבית של המגרש. כן מתוכננת עמדת מילוי חמצן נוזלי בתחום המגרש ממערב משולבת בתיחום הגן המרפא הפנימי לשימוש מטופלי המרכז הרפואי.

הכניסה העיקרית לבניין הדיור לקשישים תתבצע ממערב בתווך הנופי הכולל את רצועת זיקת ההנאה המתוכננת בין שני המבנים.

הכניסה העיקרית למעונות היום מתוכננת ממזרח. אל מול הכניסה מתוכנן מפרץ חנייה הכולל 3 עמדות חניית "נשק וסע" לצורך הורדת והעלאת הפעוטות לכיתות הגן.

כניסת רכבים פרטיים לתת הקרקע תתבצע ממזרח באמצעות רמפה ייעודית המשולבת בנפח בניין הדיור.

ג. שטחים משותפים בנויים

שני הבניינים מעל הקרקע עצמאיים ונפרדים לחלוטין זה מזה. קומת מרתף תחתונה משותפת לשניהם ומשמשת כחניון לכלי רכב פרטיים. חלק ממאגרי המים בקומה יהיה משותף.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14 - 0001-26ב'

בקומת מרתף עליונה קיימת הפרדה מבוקרת בין שטחי בית החולים לשאר השימושים, למעט מרכז אשפה משותף לכלל השימושים (מבוקר ע"י צוות בית החולים). חלק מחדרי התשתיות (חדר מיתוג ח"ח, חדר בזק ורשתות סלולר) יהיו משותפים לכלל השימושים. ובנוסף לאמור לעיל - ריכוז חניות אופניים בקומת מרתף עליון לשימוש צוותי בית החולים והדיור לקשישים.

2.3

תנועה

בפרויקט מתוכננות שתי קומות מרתף מתחת לקומת הכניסה. תכנית המרתפים כ- 95% (היקף הבנייה הנדרש עבור בית החולים ובניין הדיור מעל ומתחת לקרקע) שטח המרתף העליון מוקצה ברובו לשימוש בית החולים ומכיל בתוכו רמפה תפעולית היורדת ממערב (מכביש 1) ומיועדת בעיקרה למשאיות ורכבי שירות פינוי ואספקה לחצר המשק ומרכז האשפה.

בית החולים:

רמפת כניסה ויציאה לכלי רכב פרטיים בלבד, מתוכננת ממזרח (מכביש 3) בתחום נפח בניין הדיור. סה"כ מתוכננים בקומות המרתף: 327 מ"ח לרכב פרטי ובנוסף להן 13 חניות נגישות. בית החולים: 295 מקומות חנייה לרכב פרטי - בקומת מרתף 2- 107 חניות לאופניים בקומת מרתף 1- שינוע באמצעות מעלית ייעודית משותפת.

בניין הדיור ומעונות יום:

26(+32) מקומות חנייה לרכב פרטי - בקומת מרתף 1- 26 חניות לאופניים בקומת מרתף 1- 12 חניות לאופנועים בקומת מרתף 1- חניות אופניים עבור המסחר ומעונות היום משולבים בפיתוח קומת קרקע - בסה"כ 31 אופניים מהן 8 זוגות במתחם מעונות היום. לא יותרו חניות אופניים בתלייה. אל מול הכניסה למעונות היום תוכנן מפרץ חנייה עבור שלוש עמדות הורדה והעלאת ילדי הגן

2.4

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות בהדגש על אוכלוסיית המשתמשים בשני המבנים.

2.5

מערכות

(לאישור היחידה לאיכות הסביבה)

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח, למעט מתחם צובר חמצן נוזלי עבור מאושפזי בית החולים שתוכנן בדופן המערבית של המגרש כמבנה עצמאי (בגין מגבלות בטיחות) ומשולב בפתרון גדר נופית לאורך מרחב הולכי הרגל ממערב התוחמת גן פנימי לשימוש מאושפזי וצוות המרכז הרפואי השיקומי.
- כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גזים רפואיים, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. במתחם כולו אין גז ביטוח. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). תחנות שנאים מתוכננות בתוך המבנה (בקומת מרתף עליונה ובקומת הגג הטכני של מבנה בית החולים).
- שתי מערכות "גמל מים" מתוכננות במגרש. המערכת האחת מתוכננת בכניסה לרמפה המערבית בניצב לרחוב 1 כחלק מדופן מבנה בית החולים התוחם את הרמפה. המערכת השנייה מתוכננת בניצב לרחוב 3 בדופן כניסת השירות למעונות היום.
- כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- גנרטור חירום – ריכוז חדרי גנרטור (לרבות גנרטור חירום) תוכננו במרתף 1- מתחת לבניין בית החולים, אגוזי הפליטה יעלו לגג המבנה באמצעות ארובות בגובה 2 מטר מעל מפלס הגג על מנת למזער מטרדים סביבתיים. בבניין הדיור לקשישים תוכנן גנרטור נוסף (לשימוש בניין הדיור) שימוקם בקומת הגג כחלק ממערך החדרים הטכניים בקומה.
- חדרי מיתוג וטרפו (שני שנאים) של חב' חשמל תוכננו בקומת מרתף 1- מתחת לרחבת היערכות כיבוי אש, ח"ח ורמפת ירידת כלי רכב פרטיים מרחוב 3 לחניון. תכנון ומיקום החדרים יהיה כפוף להנחיות ח"ח והמשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה. בשל טווח השפעה של חדר הטרפו לא תותר הצבת ספסלים/ריהוט רחוב/מתקני משחק במרחב

התוכן תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 21/01/2026 0001-226' - 14
--	--

הציבורי בטווח שנקבע מעל. פתח הכנסת ציוד לחדר הטרנספורמציה ישולב במדרכה הציבורית המרוצפת.

- לכל שטחי המסחר יתוכנן פתרון מנדוף בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

ב. תאים פוטו וולטאים: מבוצע תיאום מערכות בפרוייקט בכלל ובקומות הגג בפרט, לרבות הצבת מתקנים טכניים (מפוחים, יחידות קירור, משאבות, מפוחי מינדוף ועוד) ובנוסף הוקצו שטחי גג ירוק מגונן ומפותח לשימוש צוות ובאי המרכז הרפואי.

עם התקדמות התכנון, ייבחנו בגגות העליונים סך כל השטחים הפנויים ממערכות לצורך התאמתם להתקנת מערכות פוטו וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בהתאם לממצאי נספח אנרגיה (חישוב יבוצע באמצעות מודל הדמייה מאושר)

ג. מערכות מיזוג אוויר – מערכות מיזוג אוויר (יחידות קירור וחימום) בבניין בית החולים ובבניין הדיור לקשישים יותקנו על גגות המבנים. יעשה שימוש חוזר במי העיבוי להשקיה- יותקן מתקן מנירלזציה כנדרש.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים – פתחי כניסת אוויר לחניונים יבוצעו במספר מוקדים בהיקף הבניינים וישולבו בקומת הכניסה. לא יותרו רפפות איורור בפיתוח. חלק מפתחי פליטת אוויר מהחניונים יעלה עד למעקה גגות המבנים, חלקו האחר יעלה לתקרת קומת הכניסה וישולב כרפפות במעטפת המבנה בגובה של כ-5 מ' מעל מפלס הכניסה. לא יאושרו חלונות לפתיחה בקומה שמעל למוצא הפליטה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – הפרוייקט אינו מחובר למערכת פינוי האשפה הפניאומטית שתוכננה בשכונת אשכול. לפיכך, בתיאום ראשוני עם אגף התברואה, פינוי הפסולת מכל השימושים השונים במתחם (מסחר, דיור לקשישים, מעונות היום ובית החולים) ירוכז במתחם אצירה ופינוי אחד שתוכנן בחצר המשק של בית החולים במרתף 1-.

המתקן כולל חדר ייעודי עבור אשפה מעורבת ובו 2 דחסניות בנפח 20 קוב אליו תשונע פסולת מעורבת ממספר מוקדים בקומת המרתף (חדרי מצנחת מהקומות מעל).

בנוסף לאמור לעיל, במתקן המרכזי תוכננו מספר חדרים ייעודיים לפסולת יבשה המיועדת למיחזור (נייר, קרטונים, פלסטיק) בהמתנה לתיאום פתרון הפרדת האשפה עם אגף התברואה, כמו גם תיאום מיקום הוצאת גזם ופסולת גושנית. פינוי פסולת רפואית מתבצע ע"י צוותי המרכז הרפואי בכפוף להנחיות משרד הבריאות לניהול פסולת רפואית מבתי חולים ובכל מקרה אינו במסגרת הפינוי העירוני.

ו. הנחיות אקוסטיות – הטיפול האקוסטי ייעשה בהתאם לתקנים והנחיות יועץ אקוסטיקה שיעוגנו בדו"ח חוות הדעת למיגון אקוסטי שיתואם ויאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

ז. כיבוי אש – רחבות כיבוי אש יוצבו תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי וברחובות המקיפים את הפרוייקט לרבות הימנעות מעקירת עצים. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח. מול רמפת הכניסה למבנה המגורים

בקרב הרחובות של שדרה שלוש ורחוב 1

מול מעבר החציה על שדרה צפון מול הכניסה לבית החולים

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. ובכל מקרה ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי



3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- **חזית צפופה | שדרה 3** - לאורך החזית המסחרית בשדרה 3 מתוכנן סטיו. השטחים הפרטיים בין קו החזית לבין גבול המגרש יהיו פתוחים ונגישים לציבור, ויפותחו כחלק המשכי ורציף למדרכות העירוניות. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעי. ניתן יהיה להקים סגירות חורף ולהעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, כל זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, בה יסומן תחום מותר לסגירת חורף למופיע בנספח הנוף. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו.
 - **חזית דרומית | ממשק הפארק הלינארי** - לאורך חזית המבנים מתוכננת נסיגה מקו הבניין בקומת הקרקע. השטחים הפרטיים בין קו חזית המבנה לבין גבול המגרש, נחלקים לשלושה מקטעים:
 - מבנה המזרחי- השטחים הפרטיים בין קו החזית לבין גבול המגרש יפותחו כחצר אשכול הגנים, הגובלת בגדר מוסדית ע"פ הנחיות עת"א לתכנון גני ילדים. קו הגדר ימוקם בגבול התכנית ובצמוד לרצועת הגינון המתוכננת מדרום וכחלק מתכנית הפארק הלינארי ע"י אחרים.
 - מבנה המערבי | מקטע מרכז - השטחים שבין קו החזית לבין גבול המגרש יפותחו כשטחים פתוחים פרטיים לרווחת בית החולים.
 - מבנה המערבי | מקטע מערבי - השטחים שבין קו החזית לבין גבול המגרש יפותחו באמצעות שילוב אלמנטים נופיים וגינון
- חזית מזרחית | רחוב 3** - לאורך החזית המסחרית ברחוב 3 מתוכנן גגון בעומק 3.0 מ'. השטחים הפרטיים בין קו החזית לבין גבול המגרש יסומנו בזיקת הנאה ויהיו פתוחים ונגישים לציבור, ויפותחו כחלק המשכי ורציף למדרכות העירוניות. ניתן יהיה להקים סגירות חורף ולהעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, כל זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, בה יסומן תחום מותר לסגירת חורף למופיע בנספח הנוף. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו, למעט בתחום חצר אשכול הגנים, ובהתאם להנחיות מרחביות ותכנון גני ילדים של עת"א. הכניסה לחניון תת קרקעי מתוכננת כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14 - 26-0001

בשטחים הפתוחים שבין המבנים. תחום הרמפה יתחיל בקו החזית בקומת הקרקע. מעבר אליו יפותח שטח המדרכה באופן רציף.

- **חזית מערבית | רחוב 1** - השטחים הפרטיים בין קו חזית המבנה לבין גבול המגרש, נחלקים לשלושה מקטעים:

- מקטע הצפוני - השטחים הפרטיים בין קו החזית לבין גבול המגרש יהיו פתוחים ונגישים לציבור, ויפותחו כחלק המשכי ורציף למדרכות העירוניות, יסומנו בזיקת הנאה לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו.
- מקטע מרכזי - שטח פתוח תחום בין שני חלקי המבנה, יפותח כגן שיקומי לרווחת ציבור בית החולים. בנוסף לשטח הפתוח, מתוכנן מבנה צובר חמצן עם קירוי חלקי, עד קו גבול התכנית. החזית המערבית במקטע המרכזי תפותח באמצעות מערך אדריכלי-נופי, עשוי ממערכת אדניות מגוונות, וגדר זכוכית/אחר.
- מקטע דרומי – כניסת רמפת כלי רכב למפלס תת הקרקע, ותחום שטח תפעולי. הכניסה לחניון תת קרקעי מתוכננת כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים. תחום הרמפה מתחיל בקו החזית בקומת הקרקע. מעבר אליו יפותח שטח המדרכה באופן רציף.

- **זיקת הנאה בין מבנים** - בחלקה המרכזי של התכנית, ובין המבנים, מוגדרת זיקת מעבר להולכי רגל, המחברת את שדרה 3 מצפון עם הפארק לינארי המתוכנן מדרום. השטח בין המבנים, המסומן בזיקת הנאה יאפשר מעבר רציף ושהיית הציבור בכל שעות היממה, בימות השבוע והשנה, וכן יידרש לתחזוקה עירונית (במסגרת חתימה על הסכמים בין יזם התכנית לעיריית ת"א-יפו) או תחזוקה פרטית בהתאם לחלוקה המוסכמת בתכנית העיצוב.
- זיקת הנאה תפותח כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הגובלים בהן. בתחום זה ישמר עומק מילוי המתאים לשתילת עצים בעומק של כ-1.5 מ' ובתנאי יצירת בית גידול. כמו כן יתאפשרו גינון ונטיעות באזור זה באמצעות ערוגות ספסל והגבהות קרקע מוגבלות, שיאושרו בשלב תכנית העיצוב.

- מפלס הכניסות למבנים ולמסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליהם וללא מדרגות והפרשי מפלסים. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- הפרדה ברורה בין השטחים המתוחזקים על ידי העירייה לבין אלו המתוחזקים על ידי היזמים תבוצע באופן הנראה לעין, וכפי שיאושר בשלב תכנית העיצוב.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **שטח פנוי מבנייה** - תכנית התת"ק היא מירבית ועומדת על כ-95% (בינוי מירבי מעל ומתחת לקרקע בגין העתקת בית החולים השיקומי ובניין הדיור למגרש) לפיכך במסגרת חישוב נפחי הנגר העילי במגרש ע"י הידרולוג על בסיס מסמך מדיניות הנגר העירוני של מינהל התכנון ובכפוף לחישובי הנפחי הנגר המוגדרים בתב"ע, מוצע פתרון איגום והשהייה במסגרת גגות כחולים וירוקים במפלסים השונים והובלתם לאזורי החדרה לתת הקרקע בשתי רצועות השטח הפנויות מבינוי.

- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים.**

נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.

- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמות מבנה, תקרה כפולה וכד'. נטיעות חדשות יאופיינו בעצים נותני צל בעל נוף סוככני, עצים מאוקלמים. בתכנית כולה תתוכנן כמות עצים שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר משטח המגרש. בעץ מלווה רחוב, גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה בגובה 4.5 מ' לפחות. יתר העצים בתכנית, מילוי שבילים, בגובה של 3 מ' לפחות.

- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק עבור עצים. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

- ג. **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, בשטחים הפתוחים למעבר ציבורי יעשה שימוש בחומרי גמר עירוניים, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב
14 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. **מאפייני בניה ירוקה**
 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- א. **דו"ח רוחות** – על פי ממצאי הדו"ח כל הבדיקות תקינות ולא קיימת דרישה למיתון רוחות באמצעים כלשהם.
- ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** - **התקבל דו"ח הצללות**, על פי ממצאי הדו"ח, העמדת המבנים באתר תקינה וללא חריגות. אין דרישה לשינוי תכנוני ו/או הצללות בפיתוח.
- ג. **יעילות אנרגטית**
 מבנה הדירוג לקשישים יעמוד בדירוג אנרגטי B ובשל גודל היחיד המזעריות יעמוד הדירוג האנרגטי המינימלי לכל יחיד על D ומעלה. הדירוג האנרגטי של מבנה בית החולים (כמבנה ציבורי ייחודי באתר) ייקבע עם התקדמות התכנון בכפוף להנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ד. **ניהול מי נגר**
 הקטנת התכסית והצגת פתרון חלופי לאישור מהנדס העיר לאחר אישור הפתרון ההנדסי.
- ה. **חסכון במים**
 מתוכננת מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים לצורכי השקיה- יתווסף מתקן מנירלוציה כנדרש.
- ו. **איוורור הדירות**
 במרבית יחיד בבניין הדירוג לקשישים (למעט ארבע יחידות פינתיות בכל קומה שבהן קיים איוורור מפולש) יש כיוון אוויר יחיד ואיוורור לילה בלבד. לפיכך נדרש פתרון מיכאני לאיוורור. יותקנו מאווררי תקרה בדירות אלו, במטרה לשפר את הנוחות התרמית ושיפור הדירוג האנרגטי.
- ז. **דו"ח תרמי עקרוני**
 הדו"ח התרמי עבור כל המבנים במגרש עומד לפני סיום. חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג בכל אחד מהמבנים יצורף לתכנית העיצוב האדריכלי.
- ח. **ריצופים**
 תכנית הפיתוח תכלול ריצופים בגוונים בהירים להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. פרטי הצללות ושימוש בעצי צל יפורטו עם התקדמות התכנון המפורט בתכנית עיצוב אדריכלי.
5. **גמישות:**
 שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב ותכנון המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.
6. **הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:**
 התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.
7. **תנאים להיתר בניה:**
1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
 2. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
 3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
 4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
 5. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
 6. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.

מס' החלטה	מס' התוכן
21/01/2026	תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב
14 - 26-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

8. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
7. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-D לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן.
9. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

- ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים להלן:
47. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש עם מגוון עיצובי בין בית הדיור המוגן לבית החולים.
 48. יש לבחון חלופות בינוי ללא הנפח המקרה את זיקת ההנאה.
 49. יש לבחון מיקום חלופי למאצרות הגז.
 50. יש לתאם את תמהיל יחידות הדיור בדיור המוגן עם היחידה האסטרטגית לרבות בחינת הקמת מחלקה סיעודית.
 51. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות זיקת ההנאה (פיתוח, מפלסים וחומרי גמר) גידור חצר מערבית.
 52. תיאום מערכות טכניות בתחום הפיתוח ורחבות הכיבוי והתאמה לפיתוח הפארק הלינארי.
 53. תאום ממשק הבינוי והפיתוח עם הרחובות הגובלים והפארק הלינארי
 54. סיום תאום גני הילדים עם אגף מבני ציבור לרבות גידור החצרות והממשק עם המעבר בזיקת ההנאה.
 55. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
 - סה. אגף התנועה
 - סו. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - סז. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - סח. אגף התברואה
 - סט. אגף נכסי העירייה
 - ע. אגרונום העירייה
 - עא. אגף שפ"ע
 - עב. חברת CPM ואלקטרה
 56. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0001 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון:

- זהר שמש: בית חולים רעות ממוקם על חלקה 407 בשב"צים של שדה דב.
- עמי מור: מציג את עיקרי התכנית ממצגת
- אלחנן זבולון: האם יש שטחים סחירים לקופות חולים וזה יכול להיות לייצר הרבה אפשרויות
- עמי מור: זה פתוח לקהילה לגמרי

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(407) - מגרש 407, בית חולים רעות, אשכול, שדה דב	21/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14 - 26-0001

ראובן לדיאנסקי: פרוייקט יפה זו בשורה של ממש ואני מציע שנשאיר שם את המובלעת ביד אליהו ונשאף להשאיר וחשוב מאוד שתהיה נקודת טיפול שתתן מענה לתושבי דרום העיר.

מיטל להבי: מברכת על הפרוייקט, מרגש לראות את הטיפול שהמטופלים מקבלים ב"רעות".

עמי מור: כיום בית החולים יושב על 7 דונם עם 337 מיטות ברישיון. ובפעול מגיעים ל350.

מיטל להבי: אז מדוע רשום שאתם יושבים על 11 דונם בתוכנית התבעית. חוץ מ-7 דונם של בית החולים, יש עוד 4 דונם של דיור?

עמי מור: נכון

מיטל להבי: כשנצטרך לבדוק את האפשרות שמהו ישאר במזרח העיר נצטרך לבדוק את הפונקציה של בית החולים עם האזור השיקומי והפונקציה של הדיור המוגן.

עמי מור: נכון. הדיור המוגן ישאר.

מיטל להבי: מה תהיה החלוקה ב15 דונם בין הדיור לבין הרפואה העתידית?

עמי מור: המגרש הוא 14 אלף מטר ובית החולים סדר גודל של 65מ'.

מיטל להבי: כיום אין חניה לרעות ביד אליהו, ואין חניית אופנים ואני שמחה שיש בתוכנית התבעית של שדה דב חניית אופניים. כמה חניות יש?

עמי מור: יש 329 חניות +11

מיטל להבי: 107 חניות לאופניים, בדיור המוגן זה מה שהתבע מאפשרת.

עמי מור: תקן החניה זה לפי מה שהתב"ע מאפשרת. המרתף העליון הוא מרתף לוגיסטי אנחנו לא מתחברים לפנאומטית ואנחנו יורדים למי תהום. התקן לא נותן לנו יותר.

מיטל להבי: זה שאין גדרות בבית חולים זה לא נעים שהמסחר מתערבב עם המטופלים אין פרטיות. עידו מנכ"ל רעות: יש הרבה שטח ירוק ציבורי שלא דורש את היציאה החוצה כמו היום ושומר על הפרטיות. אנו לא יזם רגיל, עמותת רעות פועלת מזה זמן רב, זה מעמד מרגש, יש פה התגייסות שאינה נעלמת מעינינו של כל גורמי העיר, תודה על השותפות יש פה אתגר עצום, מדובר בפרוייקט בסדר גודל לאומי.

אלחנן זבולון: מאושר פה אחד. לכל חוות הדעת נוספו שני הסעיפים שציין מהנדס העיר.

בישיבתה מספר 26-0001 מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים להלן:
57. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש עם מגוון עיצובי בין בית הדיור המוגן לבית החולים.
 58. יש לבחון חלופות בינוי ללא הנפח המקרה את זיקת ההנאה.
 59. יש לבחון מיקום חלופי למאצרות הגז.
 60. יש לתאם את תמהיל יחידות הדיור בדיור המוגן עם היחידה האסטרטגית לרבות בחינת הקמת מחלקה סיעודית.
 61. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות זיקת ההנאה (פיתוח, מפלסים וחומרי גמר) גידור חצר מערבית.
 62. תיאום מערכות טכניות בתחום הפיתוח ורחבות הכיבוי והתאמה לפיתוח הפארק הלינארי.
 63. תאום ממשק הבינוי והפיתוח עם הרחובות הגובלים והפארק הלינארי
 64. סיום תאום גני הילדים עם אגף מבני ציבור לרבות גידור החצרות והממשק עם המעבר בזיקת ההנאה.
 65. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
 - עג. אגף התנועה
 - עד. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - עה. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - עו. אגף התברואה
 - עז. אגף נכסי העירייה
 - עח. אגרונום העירייה
 - עט. אגף שפ"ע
 - פ. חברת CPM ואלקטרה
 66. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות
1526-0001 - 15	תיקון החלטה להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: רובע 6 סמוך ללב העיר על גבול ההכרזה

ממערב: רחוב וילסון, מצפון: רחוב וילסון, ממזרח: רחוב סעדיה גאון, מדרום: רחוב לינקולן

כתובת:

רחוב לינקולן 13-7, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7103	מוסדר	חלק	82, 79, 41	

שטח התכנית:

6.554 דונם

תצ"א



עורכי התכנית:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ
 יועץ פיתוח: רם איזנברג עיצוב סביבה
 יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה
 מודד: אוהד בן נתן - בן נתן מדידות בע"מ
 אגרונום: אדיר אלוש - אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ
 סביבה בנייה ירוקה ואשפה: אביעד בראון - גרין מטאל אנגיניירינג בע"מ
 הידרולוג: רועי שקדי - גלבוע מהנדסים בע"מ
 שמאי: רפאל קונפרטי - קונפרטי רביב גולדנברג
 אדריכל שימור: אנה שיפמן - אדריכלית שימור
 עורך דין: רמי י. מנוח - ברוך י. מנוח ושות'

התוכן מס' החלטה 21/01/2026 507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה	15 - 0001-26ב'
--	-----------------------

יזמי התכנית:

אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ
וי.ד. ברזאני נכסים ובניין (1983) בע"מ

בעלות:

מקורות חברת המים בע"מ
אחזקה ושירותים מלון דניאל בע"מ
ואחרים

מצב קיים:

מרחב התכנון תחום ברחובות לינקולן מדרום, סעדיה גאון ממזרח, וילסון וגן קריית ספר ממערב.
בשטח התוכנית קיים "בניין מקורות" המורכב משני מבנים פעילים ומאוכלסים, אשר נבנו בשנות ה-60:
1. מבנה לאורך רחוב לינקולן 7-13 בן 4 קומות הכולל קומת מסחר, חניה עילית ומשרדים.
2. מבנה תעסוקה בן 10 קומות הכולל מסחר, משרדים, חנייה עילית ודירות להשכרה (בשימוש חורג).

הכניסה הראשית לשלושת הבניינים הינה מרחוב לינקולן.
אזור פריקה וטעינה קיים מרחוב סעדיה גאון ברמפה לחצר משק מקורה, ללא מרתף.



מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- תא/707 שנת 1962. ייעוד קרקע: תעסוקה.
- תא/890 שנת 1965. תוספת 2 קומות ייעוד: תעסוקה.
- תכנית ע'1 מרתפים שנת 1982
- תכנית ג' גגות שנת 1991
- תכנית ג'י מפורטת שנת 1964

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות
15 - 0001-26	תיקון החלטה להפקדה

גוש 7103 מגרש 2022 (נובע מחלקת מקור 79 + 41)

מבנה מקורות

תכניות תקפות: תכנית ג'י, תכנית 707 ו-890.

פירוט ייעודי קרקע קיים: משרדים

שטח המגרש: 5302.88 מ"ר

מס' קומות מעל הקרקע: 9

סה"כ 10 קומות

זכויות בנייה:

שטח קומת קרקע - 748 מ"ר

שטח קומה ראשונה - 1,806.23 מ"ר

שטח קומה שניה - 1,806.23 מ"ר

שטח קומה טיפוסית - 865.66 מ"ר

שטח קומת גג - 27.06 מ"ר

סה"כ זכויות לשטחים עיקריים מאושרות מעל הקרקע: 10,032.71 מ"ר + 1,682.28 מ"ר עבור תוספת קומות,

סה"כ 11,715 מ"ר

יחס לתכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים.
- נספח מתחמי תכנון: אזור 601, אינו מסומן בצביעה מיוחדת.
- נספח עיצוב עירוני: עד 25 + 5 קומות בהקלה, סה"כ 30 קומות.
- שימושים: מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים; מקבץ שימושים נוספים - מגורים; וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתממ/5. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.
- זכויות בניה על קרקעיות: 1.5 דונם ומעלה - רח"ק בסיסי 4.2 / רח"ק מירבי 12.8 תכסית הבינוי: לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תא/5000 - נספח אזורי ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני - סמוך להסעת המונים



חצב תא/5000 - נספח אזורי ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני - סמוך להסעת המונים



תא/5000 - מתחמי תכנון - אזור תכנון 601 - אזור תכנון 602



תא/5000 - נספח עיצוב עירוני - עד 25 קומות

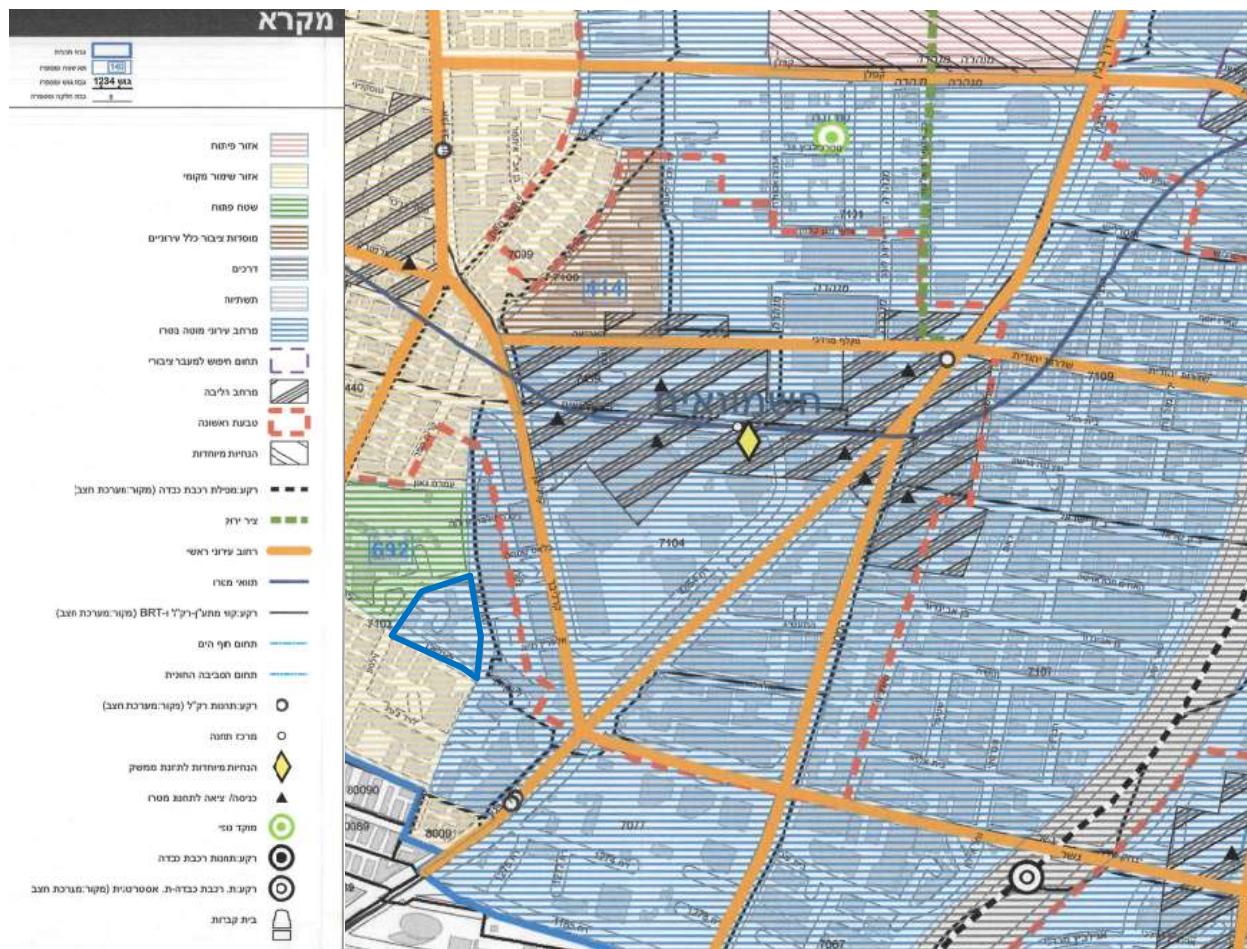


התאמה לתמ"א 70:

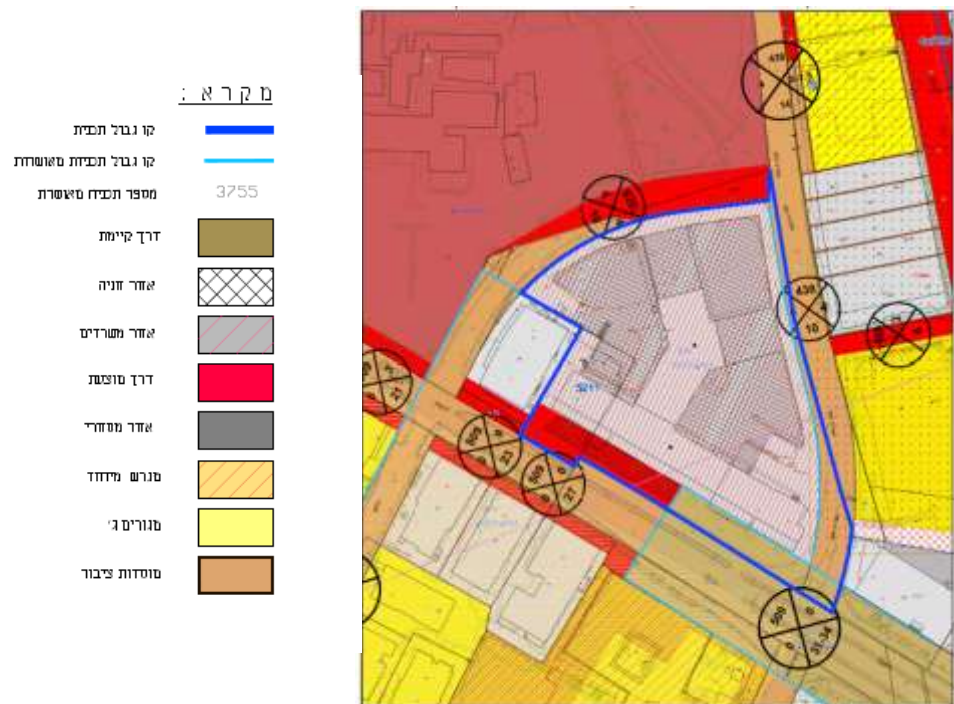
התכנית דן מצויה במרחב עירוני מוטה מטרו כהגדרתו בתמ"א 70, בטבעת השנייה. ניתן לאשר תכנית זו כתכנית חלקית בהתאם להוראות סעיף 8.1.3 לתמ"א 70, ונפרט; נוכח מאפייני המגרש עליו חלה התכנית, ולאור העובדה ששטחה תחום ברובו בכבישים, בסמוך למגרשי רובע 5 ו-6, צמוד בחלקו לשטח חום ממערב וממוקם על הגבול שבין המע"ר לאזור מגורים, הרי שמדובר בתכנית שמהווה, כמפורט בסעיף 8.1.3.4, יחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט לפי סעיף 8.1.3.

התכנית ממוקמת בטבעת השנייה של תחנת החשמונאים ועומדת ברח"ק המינימאלי שנקבע לטבעת השנייה לאזור זה כקבוע בלוח 1 לתמ"א 70. התכנית עומדת בהוראות תמ"א 70 מלבד אחוז המגורים המבוקש בה העומד על 25% מכלל השימושים, נתון שנקבע בהתאם לכלל התכניות המקודמות במע"ר ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעירוב שימושים במע"ר. זאת בעוד שתמ"א 70 מגדירה לאזור זה תמהיל הכולל 20% מגורים, ואולם גם לפי הוראות תמ"א 70 ניתן לחרוג מאחוז זה באישור הוועדה המחוזית. לאור האמור, בהתאם לאמור בסעיף 8.1.3.3 נמצא כי לא יהיה באישורה של התכנית כדי לפגוע במימוש תמ"א 70 או במטרותיה.

לפיכך, ניתן לראות בתכנית זו "תכנית חלקית" כהגדרתה בסעיף 3.1.8 לתמ"א 70, וככזו, היא אינה דורשת תכנון כולל לצורך אישורה. בנוסף, ונוכח העובדה שהתכנית עומדת בכל הוראות תא/מק/5000, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו רשאית לאשרה.



קומפילציית ייעודי קרקע מצב מאושר:



ייעודי קרקע קיימים: משרדים, אזור מסחרי, דרך מאושרת, דרך מוצעת.

ייעוד קרקע	מצב מאושר (שטח קרקע דונם)
תעסוקה (אזור משרדים)	5.268
דרך מאושרת	1.282
סה"כ	6.550

ייעוד קרקע	מצב מוצע (שטח קרקע דונם)
עירוני מעורב	2.633
שטח פרטי פתוח	2.636
דרך מאושרת	1.284
סה"כ	6.554

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית ממקמת ברובע 6, בסמוך ללב העיר על גבול ההכרזה, בכתובות לינקולן 7-13 ובשטח כולל של כ- 6.5 ד'. מטרת התוכנית הינה חידוש והרחבת המרחב ההיסטורי אשר שימש למטה חברת "מקורות", תוך שמירה על הזהות המקומית של האדריכלות המאופיינת בעיר בשנים שלאחר קום המדינה. התוכנית מייצרת מרחב מעורב שימושים בייעוד "עירוני מעורב" באמצעות תוספת זכויות בניה, קומות ושימושים.

התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 ועל-פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.

מרחב התכנון תחום ברחובות לינקולן מדרום, סעדיה גאון ממזרח, וילסון וגן קריית ספר ממערב. בשטח התוכנית קיים "בניין מקורות" המורכב משני מבנים פעילים ומאוכלסים, אשר נבנו בשנות ה-60:

- מבנה לאורך רחוב לינקולן 7-13 בן 4 קומות הכולל קומת מסחר, חניה עילית ומשרדים.
- מבנה תעסוקה (מבנה ה-Y) בן 10 קומות הכולל מסחר, משרדים, חנייה עילית ודירות להשכרה (בשימוש חורג).

התוכנית מתייחסת למרחב התכנון כמרחב שלם וקובעת את "בנין מקורות" שעל רחוב לינקולן 7-13 לשימור, עליו מוסיפה 2 קומות וגג - סה"כ 6 קומות לשימוש מסחר ותעסוקה.

את המבנה הצפוני, מבנה ה-Y מייצגת התכנית לשמירה טיפולוגית- שימור הנפח וצורניות המבנה הייחודית. למבנה זה מוצעת תוספת מעטפת קונסטרוקטיבית, שתאפשר נשיאת 20 קומות חדשות בנפח זהה, מעל 10 הקומות הקיימות. סה"כ 30 קומות לשימוש מסחר, שטח ציבורי מבונה, תעסוקה, מלונאות ומגורים הכוללים כ- 93 יח"ד.

התוכן מס' החלטה 21/01/2026 507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה	15 - 0001-226
--	--

התוכנית קובעת חזית מסחרית ליצירת דופן פעילה כלפי הרחובות לינקולן וילסון וסעדיה גאון. קובעת את הורדת כל החניות העליות לתת הקרקע ובמקומן, תכנון 3 גינות בין המבנים בייעוד שטח פרטי פתוח לציבור.

התכנית כוללת דיור בהישג יד במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה למרחב אחד ללא הסכמת הבעלים.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה למרחב אחד ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. קביעת ייעודי קרקע "עירוני מעורב", "שטח פרטי פתוח" ו-"דרך מאושרת".
3. קביעת מבנה B (הקיים) על רחוב לינקולן 13-7 כמבנה לשימור. קביעת הוראות לשימור והוראות להוספת 2 קומות על הקיים וגינת גג.
4. קביעת שמירה טיפולוגית של מבנה ה-Y הפונה לסעדיה גאון וגן קריית ספר.
5. הוספת מעטפת קונסטרוקטיבית למבנה ב-Y הקיים ומעליו הוספת 20 קומות נוספות - סה"כ 30 קומות. קביעת שמירה על מאפייני השפה האדריכלית המקורית של המבנה.
6. קביעת זכויות בניה, גובה ושימושים בסמיכות לתחנת מתע"ן.
7. קביעת הוראות לשימושי מלונאות, מסחר, תעסוקה ומגורים.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
9. קביעת חזית מסחרית לאורך הרחובות לינקולן, סעדיה גאון ווילסון.
10. קביעת קווי בניין.
11. קביעת הוראות פיתוח ורצף נופי המשכי מפארק קריית ספר.
12. קביעת הוראות תנועה וחניה.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, בניה ירוקה ותכנון בר קיימא.
14. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
15. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
16. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.
17. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.
18. קביעת הוראות להריסת מבנים.

שימושים: תת הקרקע:

1. קומת המרתף העליונה:

בחזית הקומה לכיוון סעדיה גאון ווילסון תחויב חזית מסחרית, יותרו שירותים בעלי אופי ציבורי ושטחים נלווים לשימושים הציבוריים. כמו כן יותרו שימושים של מסחר 2 בכפוף לתוצאות חקירה סביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה. בעורף החלקה יותרו שימושים תפעוליים נלווים לשימושים העיקריים, כמו כן יותר מעבר כלי רכב לצורך גישה עתידית למגרשים שכנים וכן יותרו השימושים המותרים ביתר קומות המרתף. לא יתאפשרו מגורים וחדרי מלון.

2. ביתר קומות המרתף:

- 2.1 יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ויחידות מלונאות ולרבות: חניה, שטחי תפעול, אחסנה, לוגיסטיקה, ייצור אנרגיה, מלאכה, תעשייה, שירותים אישיים וכד.
- 2.2 שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר), שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע.

3. קומת הקרקע:

- 3.1 מסחר 1 ושירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בסעיף 1.9.
- 3.2 שטחי שירות ושטחים נלווים לכלל השימושים.

תכנית קומת קרקע:



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	שטחי בניה כוללים						סה"כ	
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ			
		מ"ר	% (1)	מ"ר	%	מ"ר	% (3)		
מגורים מסחר מבנים ומוסדות ציבור תעסוקה ומלונאות 100A	מגורים	9,594	24%	(2)	-	9,594	182%		
	מסחר	882	2%	(2)	-	882	17%		
	מבנים ומוסדות ציבור	2,962	7%	(4)	-	2,962	56%		
	תעסוקה ומלונאות	27,901 (5)	67%	(2)	-	27,901	365%		
	סה"כ	41,339				41,339			

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) % מהשטח

(2) % מסה"כ השטחים לחישוב הזכויות (לפי רח"ק 7.84)

(3) זכויות עפ"י גודל מגרש לחישוב זכויות : 5,269 מ"ר. (שטח ייעוד עירוני מעורב + ייעודי שפ"פ תואם לטבלה אנליטית)

(4) 15% (444 מ"ר) בנוסף מסך השטח הציבורי הבנוי (שטח ברוטו).

התוכן מס' החלטה 21/01/2026 507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה 15 - 0001-26ב'	
---	--

הערות לשטחים ציבוריים בתא שטח 100A:

1. לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות ו/או מרפסות גג שיצמדו לשטח הציבורי בתחום תא השטח.
2. לשטחים הציבוריים הבנויים תתאפשר הוספת עד 550 מ"ר עבור מצללות, או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
3. תותר המרת שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצר בנוייה כשטח עיקרי.
4. לשטחים הציבוריים הבנויים מעל הקרקע יתווספו שטחים נלווים בתת הקרקע עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, בהיקף כולל של 15% (444 מ"ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (שטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה עבור השימושים הציבוריים ויילקחו מסך השטחים המותרים בתת הקרקע.
6. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוגמא: מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד') למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימושים הציבוריים באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התוכנית לשימוש הסחיר בתכנית.

צפיפות ותמהיל יחידות דיור:

התוכנית תכלול כ- 93 יחידות דיור מתוכן 15% (כ-14 יח"ד) יחידות דיור בהישג יד. התוכנית תשמור על תמהיל מגוון. התוכנית משויכת לשכונת לב תל אביב וממוקמת בצידה הצפון מזרחי בסמיכות לשכונת גני שרונה ומע"ר חסאן עראפה-שבח. כאשר שכונת גני שרונה הדירות הן גדולות וגדולות מאוד, באזור המער ובשכונת לב תל אביב עיר הדירות הן קטנות מאוד וקטנות. לאור זאת ישנה חשיבות לשמור על קטגוריות הדירות הבינוניות של דירות ששטח נע בין 66-80 מ"ר

תמהיל מוצע:

לפחות 25% מהדירות תהיינה קטנות בשטח של עד 65 מ"ר
לפחות 40% מהדירות תהיינה בינוניות בשטח של 65-85 מ"ר (שטח ממוצע כ-80-75 מ"ר)
לפחות 15% מהדירות תהיינה בינוניות גדולות של 85-105 מ"ר

גודל דירה מינימאלי 45 מ"ר
גודל דירה מקסימאלי 175 מ"ר
לא יותר איחוד דירות.

דיור בהישג יד:

15% (כ-14 יח"ד שטחן שלא יפחת מ-1,120 מ"ר) מסך יחידות הדיור בתכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחות ובהנחה של 40%, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

הקצאות ותועלות לצרכי ציבור

הקצאה לצרכי ציבור: בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית יוקצו בתכנית 2,962 מ"ר שטחים בנויים ציבוריים. לשטחים אלו תוצמד חצר בהיקף של לפחות 500 מ"ר בהתאם למיקום ולגודל השטח שיוצמד בשלב תוכנית העיצוב. החצרות שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי מצללות, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. שטחי הציבור הבנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, וכניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול

התוכן מס' החלטה 21/01/2026 507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה 15 - 0001-226	
--	--

המיטבי של שטחים אלו. מיקום שטחי הציבור המבונים יקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלית בהתאם לשימוש שיקבע ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.

תכנית הבינוי מציגה שטח ציבורי מבונה במבנה Y באופן הבא:
 קומת קרקע: מבואה + שתי כיתות גן + שטח חצר מוצמדת בתא שטח 100D
 קומות 1-2: מבואה + שלוש כיתות גן + חצר מקורה
 סה"כ 5 כיתות גן וקומה נוספת ציבורית. סה"כ 2962 מ"ר ברוטו ציבורי מבונה לשטח זה יתווספו שטחי חצרות ומרפסות מקורות.

תועלות ציבוריות: בהתאם להוראות תוכנית המתאר התוכנית אינה מגיעה לרח"ק אמצע ולכן אינה נדרשת בתועלות ציבוריות. עם זאת התכנית מגדירה מבנה לשימור ומבנה לשימור טיפולוגי שישומרו על ידי היזם כחלק מבניית הפרויקט.

הוראות בינוי - הבינוי המוצע בתא שטח 100A כולל שלושה מבנים:

מבנה B לשימור: מבנה לשימור בכתובת רח' לינקולן 13-7. המוגדר לשימור בתכנית זו כמסומן בתשריט. עליו מוצעת תוספת בנייה של 2 קומות אחת מהן בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' עומק בהיקף הבניין, התכנון הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

מבנה Y לשימור טיפולוגי: המבנה ממוקם בחלקו הצפוני של המגרש ופונה לסעדיה גאון ורחוב ווילסון. במבנה זה תישמר הטיפולוגיה והצורניות של המבנה הקיים ומאפייניו: כיווני אוויר מרובים, פיזור שטחים פתוחים מסביב למבנה, מערך תנועה מרכזי. אלמנטים אדריכליים: שימור שני הגמלונים הפונים לרחובות סעדיה גאון ווילסון. עליו מוצעת תוספת בנייה של 19 קומות חדשות. בתוספת מעטפת קונסטרוקטיבית למבנה הקיים, ברוחב שלא יעלה על 2 מטרים מחזית המבנה הקיים, וזאת עבור נשיאת תוספת הקומות, מרפסות המלונאות והמשרדים יהיו בתחום המעטפת ולא יבלטו ממנה החוצה.

מספר קומות

- 1.1. במבנה לשימור B: מספר הקומות המירבי יהיה 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. המבנה מורכב מקומות קרקע, שלוש קומות קיימות בהתאם לתיק תיעוד, מעליהן שתי קומות חדשות וגג מגונן עליו תותר הקמת מתקנים טכניים בתכנית המינימלית הנדרשת במרחק מהמעקה ושאינם עוברים את גובהו
- 1.2. במבנה לשימור טיפולוגי Y: מספר הקומות המירבי יהיה 30 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, המורכב מקומות קרקע, מעליה 9 קומות הכוללות מעטפת קונסטרוקטיבית כאמור בסעיף 1.9. מעליהן תקבע קומה עשירית בנסיגה, מעליהן 19 קומות חדשות וגג טכני למתקנים טכניים וחדרי יציאה לגג.

גובה הקומות

במבנה לשימור B:

- 2.1. גובה הקומות הקיימות יהיה עפ"י הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
- 2.2. גובה קומות חדשות במבנה לשימור B קומות 5-6 יהיו בגובה עד 3.8 מטרים ברוטו.
- 2.3. גובה הקומה ה-6 לא יעלה על 6.5 מטרים ברוטו כולל מעקה הגג ועומק לאדמה גננית.
- 2.4. גובה קומה חדשה לשימושים ציבוריים, יקבע בתוכנית העיצוב ויתואם מול מחלקת שימור ואגף מבנה ציבור.

במבנה לשימור טיפולוגי Y:

- 2.5. גובה הקומות הקיימות יהיה עפ"י הקיים ובהתאם לתיק תיעוד המקדים.
- 2.6. גובה הקומות החדשות במבנה לשימור טיפולוגי Y קומות 10-29, לשימושי מלונאות ותעסוקה יהיה עד 3.8

התוכן מס' החלטה 21/01/2026 507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה	15 - 0001-226 ב' -
--	---

- מטרים. לשימושי מגורים יהיה עד 3.5 מטרים ברוטו .
- 2.7 . גובה כל קומה בשטחים הציבוריים הבנויים יקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לעניין גובה הקומה.
- 2.9 . תתאפשר פתיחת רצפות בקומות הקיימות וחיבור בין שתי קומות קיימות עבור שטחי הציבור אם ימוקמו בבניין זה. חיבור זה ככל ויידרש ליצירת גובה קומה עבור השימושים הציבוריים יקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח. ככל ויפגעו סך שטחי הציבור שנקבעו בתכנית מחיבור הקומות, יושלמו השטחים החסרים משטחי המלונאות/המגורים.
- 2.8 . תתאפשר פתיחת רצפות בבניין ה-Y לשם יצירת חיבור והשוואת גבהים עם גינת הגג. פתיחת רצפות אלו תבחן מול מחלקת השימור, ותקבע בתוכנית העיצוב .
- 2.9 . גובה קומת גג כולל מעקה יהיה עד 6.5 מטרים. כולל מערכות על הגג ומעקה גג.

תכסית :

- 3.1 . תכסית מרבית במגרש לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- 3.2 . שטח קומה במבנה B לשימור תהיה עפ"י הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
- 3.3 . אחת מהקומות החדשות במבנה לשימור B תהייה בנסיגה שלא תפחת מכ-2 מטר בשלוש חזיתות. הקומה בנסיגה תקבע בתוכנית העיצוב.
- 3.4 . הקומות החדשות במבנה לשימור B לא יחרגו מתכסית הבניין הקיים.
- 3.5 . שטח הקומה במבנה ה-Y יכלול את תכסית שטח הקומה הקיימת כולל שטח רצפת המעטפת הקונסטרוקטיבית, עומק המעטפת לא יעלה על 2 מ'. לשני הגבלונים הפונים לרחובות וילסון וסעדיה גאון לא תתוסף מעטפת.

שטח פרטי פתוח בזיקת מעבר :

- 1 . כל השטחים הפרטיים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ובהנחיות מיוחדות (100D-100B), תשמשנה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה וכל ימות השנה, למעט השטח שיוצמד לשטחים הציבוריים המבונים.
- 2 . תא שטח 100D יתפקד כחצר מוגבהת במפלס השטח הבנוי בתא שטח 100A.
- 3 . תאי שטח 100C ו-100D מסומנים גם בהנחיות מיוחדות שיאפשרו הצמדת אחת מהחצרות לשטח הציבורי המבונה שתקבע במסגרת תוכנית העיצוב ובהתאם למיקום השטח הציבורי ויעודו. ככל ותא השטח שיוצמד יהיה 100D, שטח החצר שתוצמד לא תפחת מ-700 מ"ר. ככל ותא השטח שיוצמד יהיה 100C, שטח החצר שתוצמד לא תפחת מ-500 מ"ר. גודל השטח יקבע בהתאם לשטחים שימדדו לעת הוצאת היתר הבניה.
- 4 . על החצר שלא תוצמד לשטח הציבורי המבונה, תרשם זכות מעבר ציבורית.
- 5 . לחצר אשר תוצמד לשטח הציבורי יותר גידור, קירוי ומצללות
- 6 . על הקרקע במפלס הפיתוח: שטח פרטי פתוח לגינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, מתקני גן, מצללות, שירותים ציבוריים וכדומה.
- 8 . שטחי חלחול פנויים מבניה על ותת קרקעית בהיקף של 15 אחוז מכלל המגרש.

הנחיות מיוחדות :

הראסטר להנחיות מיוחדות מסמן תחום איתור לתא השטח הפתוח שיוצמד לשטחים הציבוריים המבונים כהגדרתם בתכנית. בתכנית העיצוב והפיתוח יקבע איזה תא שטח יוצמד לשטחים הציבוריים המבונים, ועליו יחולו כל ההוראות לשטחים הציבוריים המבונים. על תא השטח שלא יוצמד לשטחים הציבוריים תהיה זכות מעבר ותירשם בגינה זיקת הנאה.

התוכן מס' החלטה 21/01/2026 507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה 15 - 0001-26'	
---	--

זכות מעבר :

- א. השטח הפנוי בקומת הקרקע ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה (למעט באזורים בהם מערכות פרטיות) יקבע כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לכל שעות היממה וימי השנה ותרשם עליהם זיקת הנאה בספרי המקרקעין. (ולמעט השטח אשר ישמש לטובת חצר שתוצמד לשטחים ציבוריים בנויים).
- ב. זיקות ההנאה תפותחנה כמרחב רציף והמשכי ככל הניתן, בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- ג. תינתן זכות מעבר לרכב בקומת המרתף 1-, עבור דירי חלקה 90 לצורך כניסה לחניון עתידי במקרה ויוקם בחלקה זו.
- ד. מיקומן הסופי של זיקת ההנאה למעבר רגלי ומעבר רכב ייקבעו באופן סופי בשלב תוכנית העיצוב.
- ה. תותר הקמת מרתפים ומערכות מתחת לשטחי זיקת ההנאה ככל ויוותרו בתי גידול המאפשרים נטיות עצים בוגרים והעברת תשתיות ככל שידרש ובהתאם למדיניות העירונית.
- ו. לא תותר הוצאת אור מחניונים, פליטת אגוז גרטרור בשטחי זיקת הנאה ובשטח ההנחיות המיוחדות.
- ז. ככל ותידרש העתקת תשתיות ציבוריות למגרש פרטי, תרשם זיקת הנאה למעבר תשתיות.
- ח. בתחום זיקת ההנאה ברחוב סעדיה גאון יתאפשר מעבר תשתיות ציבוריות, מתחת לשטח זה לא תהיה בניית מרתפים.

מרתפים וחניה :

- א. פתרון החניה ופריקה וטעינה בכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד.
- ב. לא תותר כניסת רכבים מרחוב לינקולן.
- ג. מיקומה ואופן קירוי הרמפה ייבחנו במסגרת תוכנית בינוי והפיתוח.
- ד. פתרון פינוי האשפה יעשה בתת הקרקע ככל ניתן. ככל ויידרש שילוב פתרון נקודתי לפתרון בקומת הקרקע, יוצג ויאושר בתוכנית הבינוי הפיתוח.
- ה. פתרון החניה, כניסות, פינוי אשפה, אזורי תפעול למסחר, מיקום רחבות כיבוי אש ומעבר רכב חירום, יקבעו במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח.
- ו. לשטחי המסחר יינתנו פתרונות פריקה וטעינה לעסקים בנפרד ויקבעו במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח.
- ז. תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית. ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.
- ח. תקן החנייה למגורים יהיה לכל היותר 0.5 ליח"ד, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר-הנמוך מבניהם. תקן חניה מקסימלי לשימושי תעסוקה יהיה 1: 350 למ"ר, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן חניה מקסימלי לשימושי מלונאות יהיה 1: 8 לחדר, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- ט. תקן החנייה עבור שטחי המסחר יהיה 0.
- י. תקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה בהתאם לשימוש והתקן התקף בעת הוצאת היתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החניה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום.
- יא. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן או המדיניות העירונית, הגבוה מבניהם.
- יב. אופן פיזור חניות האופניים ודרכי הגישה אליהן יקבע במסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח.
- יג. בכל החניות המיועדות למגורים ולשימוש הציבורי, תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים על גבי קירות החניון או התקרה.
- יד. יתאפשר מעבר תת קרקעי לכלי רכב וחיבור לחלקה 90 כאמור בסעיף 3.3(ג).
- טו. לעת הוצאת היתר בניה תותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק ובהתאם

התוכן 507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה	מס' החלטה 21/01/2026 15 - 0001-26
---	--

לאמור בתכנית העיצוב והפיתוח, להסב את שטח החניה, בשתי קומות המרתף העליונות לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לפגוע בשטחי החניה והשרות הנדרשים לתפקוד הבניינים. לשם כך תתאפשר בניית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים לצורך שימושים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות בילוי וספורט.

מלונאות:

- תותר המרה של עד 20% מסך השטחים הסחירים לשטחים בשימוש מלונאי.
- מיקום השימוש המלונאי, ככל שיבנה, ייקבע, לעת הוצאת ההיתר ובהתאם לתוכנית בינוי פיתוח שתכלול את מספר החדרים ושטחם.
- שטחי המלונאות, ככל שיבנו, יהיו בחטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בה.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מימוש השטחים המלונאים יתאפשר בכפוף למימוש שטחי התעסוקה.
- ככל שיומרו שטחים סחירים למלונאות מתוך התעסוקה והמסחר, יתווספו שטחים לטבלה 5 עבור מרפסות לטובת יחידות המלונאות. שטח המרפסת הממוצע למלונאות 6 מ"ר לכל חדר במלון בפרויקט. ולא יעלה 7.5 מ"ר לחדר. מרפסות אלו יתוכננו בנפח הבנוי ולא יבלטו מחוצה לו

טבלת השוואה:

מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000) חישוב זכויות לפי מגרש נטו אחרי הפקעות לתכנית 5,870.32 מ"ר	מצב מאושר (לפי תב"ע 707 + תב"ע 890) חישוב זכויות לפי מגרש מקורי 5,870.32 מ"ר	מצב קיים חישוב זכויות לפי מגרש מקורי 5,870.32 מ"ר	נתונים	
41,339 שטח כולל	12,818	14,903	מ"ר	סה"כ שטח ברוטו
עד 30	10 + קרקע	10 + קרקע	קומות	גובה
עד 60%	-	-	תכסית	
כ-150 1:0.5 למגורים עבור 93 יח"ד + 350:1 עבור 17,340 מ"ר משרדים + 100:1 עבור 2,962 מ"ר מבני ציבור + 8:1 עבור כ- 162 יח"ד בית מלון	-	88	מקומות חניה	
93 יח"ד מתוכן 15% דב"י (כ-14 יחידות) כ-162 יח' מלונאיות לאישור עם היחידה האסטרטגית	-	-	מספר יחידות	

התוכן מס' החלטה 21/01/2026 507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה 15 - - 0001-26	
--	--

ניהול מי נגר:

- א. ניהול מי הנגר בתכנית בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1
15% מהמגרש יוותר כשהוא נקי ופנוי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ו/או לנטיעת עצים לפחות 80% משטח זה יהיה מגונן, וימוקם ככל הניתן בשטח הנמוך במגרש וברצף למפלסי הפיתוח.
פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות חקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.
- ב. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בת קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.
- ג. חסכון במים: התכנון יכלול פתרונות לשימוש חוזר והשבת מי עיבוי מזגנים כמפורט במדיניות לתכנון בר קיימא תא/9144.

שמירה על עצים בוגרים:

- א. סימון עצים בוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות הבאות:
 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
 3. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם מחלקת גנים ונוף.
- ב. נטיעות עצים חדשים:
 1. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.
 2. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות
 3. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ
 4. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון. מקלטים. מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

ג. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי "אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

ד. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

- במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית. לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות
15 - 0001-26	תיקון החלטה להפקדה

איכה"ס ובניה בת קיימא:

יש להכין את הנספח הסביבתי במלאו בהתאם לסעיף 4.4.1 (ח) בתא/5000 כתנאי להפקדה.

נספח סביבה: התקבלו הערות מהיחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו, יש לעדכן את הנספח ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה בפועל.

התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר היסטורי ותכנית דיגומים במאי 2024 – יש לעדכן לפי הקו הכחול המעודן

מיקרו אקלים: דו"ח מיקרו אקלים אושר ב- 5/5/24

בניה בת קיימא: אושרו סעיפים ב- 18/11/24

סקר אנרגיה: סקר אנרגיה אושר ב- 9/4/24

ניהול נגר: אושר ב- 8/12/24

בניה בת קיימא:

1. מבנה לשימור - על המבנה לשימור לעמוד בשימור ירוק בהתאם להגדרתו לפי המחלקה לתכנון בר קיימא, כולל עמידה בתקן 1045 לבידוד תרמי למבנה הקיים. על תוספת הקומות מעל למבנה זה לעמוד לכל הפחות בשני כוכבים לפי ת"י 5281 לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי B בממוצע ו-C מינימלי לכל יחידת דיור לפי ת"י 5282, או במדיניות 9144 התקפה, המחמיר מהם.

2. על שטח התוספת לעמוד בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.

ועדת שימור:

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 13.07.2023.

החלטה:

1. להכניס את שני המבנים לרשימת השימור העירונית
2. להתקדם לוועדה המקומית עם התוכנית כפי שהוצגה בוועדת שימור.
3. נושא התוספת על בניין מקורות יהיה לשיקול דעת הוועדה המקומית.

התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת תת הוועדה לשיתוף בציבור מיום 29.10.2024, סימוכין 28476124, התכנית עברה וועדת שימור ותואמת תכנית מתאר. בהתאם לכך, הוחלט כי אין צורך בהליך שיתוף/יידוע ציבור.

הנדון: חו"ד תחבורתית לתוכנית מתחם מקורות - רחוב לינקולן (ת"א)

הפרויקט ממוקם במרחב "ציקלג" כאשר המגרש ממקום ממזרח לרחוב וילסון, מצפון לרחוב לינקולן, ומדרום / מערב לרחוב סעדיה גאון.

המתחם נהנה מנגישות ומסמיכות למרכזים עירוניים ובכללם מתחמי תרבות, חינוך, תעסוקה ומסחר.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לתאומים שנערכו מול צוותי העירייה את השימושים הבאים כאשר חלק מהבינוי מתבסס על מערך המבנים הקיים שנותרים (נשמרים) וחלק מהבינוי הינו מערך בינוי חדש כדלקמן:

מגורים	כ- 93 יח"ד (מתוכם כ 14 יחידות דב"י)
מבנה ציבור	כ- 2,962 מ"ר (עיקרי).
מסחר	כ- 882 מ"ר (עיקרי).
תעסוקה	כ- 18,202 מ"ר (עיקרי).
בית מלון	כ- 162 חדרים.

התוכן מס' החלטה 21/01/2026 507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה 15 - 0001-26	
---	--

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו הירוק) שברחוב קרליבך / בגין וחלקם בתכנון (קו מטר 2 M2 ברחוב החשמונאים) ולאור סמיכות הפרויקט למערך מתע"ן קיים ופעיל (הקו האדום) עם תחנה קיימת שברחוב בגין במרחק של כ- 200 מטרים מהמגרש ובשל הסמיכות של הפרויקט לרשת שבילי האופניים המערכתית הקיימת שברחוב לינקולן מוצעים עבור הפרויקט תקני החניה המרביים הבאים:

- יחידות דיור (כולל דב"י) לפי 0.5 מקומות חניה ליח"ד
 - מסחר לפי תקן 0.
 - תעסוקה לפי תקן 350:1.
 - בית מלון לפי תקן של 8:1 (מקום חניה לכל 8 חדרים)
 - מבני ציבור לפי 100:1 תוך ציון כי התקן יוגדר לעת הגדרת שימוש המבנה וע"פ התקן התקף.
- סך הכל מוצעים במתחם כ- 150 מקומות חניה.

3. תנועה, נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכנן כמערך אחד משותף תוך תכנון לאפשרות להורדת רכב תפעולי לתת הקרקע לספק מענה לצרכי הפריקה / אשפה, זאת בניגוד למצב הקיים המשרת את המרחב וכולל כיום 3 חיבורים המשרתים את המגרש (2 חיבורים מרחוב סעדיה גאון וחיבור אחד מרחוב וילסון).

החיבור המוצע (רמפה) מתבססת על מיקום אחד מהחיבורים הקיימים מרחוב סעדיה גאון כאשר 2 החיבורים הקיימים הנוספים, חיבור נוסף מרחוב סעדיה גאון והחיבור מרחוב וילסון ייסגרו ויאפשרו מערך פיתוח/בינוי רציף והמשכי.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה הן לרכבים, והן למערך הדו גלגלי.

גלריה לחניית אופניים מתוכננת במפלס מרתף עליון עם גישה ישירה ממעלית ייעודית מרחוב סעדיה גאון בכדי לאפשר היצע לתקן החניה (1:2 ליח"ד, 75:1 תעסוקה, 100:1 מסחר).

פתרון לפינוי אשפה מתוכנן בתת קרקע מקודם ומתואם מול הרפרנטים הרלוונטיים בעירייה.

הפרויקט צפוי לכלול עם סיומו כ- 150 מקומות חניה לרכבים ו- 427 מקומות לאופניים.

במסגרת הפרויקט תתאפשר נגישות במרתף עליון למגרש הפינתי השכן (פינת לינקולן / וילסון) כמוצג בנספח התנועה.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של מפרצים חניה על פי חתך שייקבע לעת קידום תכנית עיצוב אדר'.

כעקרון מנחה רוחב המדרכות המוצע המינימאלי ברחוב וילסון בחזית הפרויקט הינה 3.00 מטרים, ברחוב סעדיה גאון כ- 4.70 מטרים וברחוב לינקולן כ- 6.0 מטרים.

בנוסף לרצועות המדרכות הנ"ל נכללים מעברים וצירי הליכה רציפים בין הבניינים בתוך המגרש בכדי לאפשר מערך נגישות רציף עבור הולכי רגל.

5. שבילי אופניים:

שביל אופניים קיים ומוסדר מלווה ומשרת את הפרויקט ברחוב לינקולן בגדה הדרומית של הרחוב.

6. תחבורה ציבורית:

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות
150001-26 - 15	תיקון החלטה להפקדה

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה (קו אדום) - על דרך בגין / פינת קרליבך - תחנת קרליבך במרחק של כ 200 מטרים.

כאמור מערכי תחבורה נוספים צפויים לשרת את המרחב עם השלמת בינוי הקו הירוק וקו המטרו.

תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על רחוב קרליבך, רחוב לינקולן ורחוב יהודה הלוי (ממערב).

7. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו, מימוש הפרויקט מבטל חיבורים ורמפות קיימות המשרתות כיום את המגרש ומאפשרות הלכה למעשה מדרכות רציפות לעידוד השימוש באמצעים אלה לנגישות לפנים השכונה וממנה החוצה לכיוון המתחמים הסובבים את הפרויקט.

אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 06/11/25

טופס סמכות:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1309186	שם התכנית תא/מק/5211 - לינקולן מקורות	מגיש התכנית 1. אלה ר. נכסים ואחזקות בע"מ 2. י. ד. ברוזאני נכסים ובניין בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

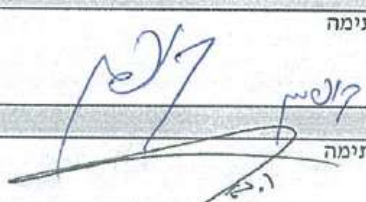
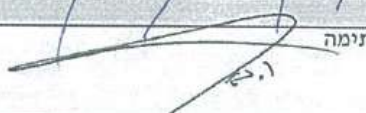
תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית להידוש מתחם "לינקולן מקורות" לחינוך המעיייר באמצעות תוספת זכויות בניה, גובה שימושים בסמיכות לתחנת מתע"ן בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000. מרחב התכנון כולל כ- 6.5 ד"ר התוכנית מיוצרת מרחב מעורב שימושים ביעוד ייעורני מעורב" באמצעות תוספת זכויות בניה, קומות, שימושים ושימור סח"כ שני מבנים, אחד לשימור (6 קומות) ואחד מבנה לשימור טיפולני סח"כ 30 קומות. התוכנית קובעת חזית מסחרית כלפי הרחובות לינקולן, סעדיה גאון ווילסון. התוכנית מספקת במגרשי החניה העליים תוך הפיכתם לשימושים מגוונים ומתוחמים בזיקת האה לטובת הציבור. 15% מיחידות הדיור בתוכנית זו מוקצים עבור דיור בהישג יד והקצאת שטחים מבונים לטובת הציבור.	62(א)1, 62(א)4, 62(א)5, 62(א)9, 62(א)13, 62(א)19	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 [מתן] תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
		הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
		אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 601
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: תעסוקה ומסחר	ס. 5.4, 601: יחולו הוראות תכנית זו לעניין אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים.
		קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין:
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: יאזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים	ס. 3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני (1)104) לפי ס. 3.3.2 השימושים המותרים: מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים
		קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: יאזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים	ס. 3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני (1)104) לפי ס. 3.3.2 השימושים המותרים: מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים
		קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.

קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	601 הקריה והפון לב העיר: יאזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך לחשטת המונים	ס. 3.3.2 (א1) שימושים נוספים מגורים בתת הקרקע מסחר 2 ס. 3.3.1 (א2) בכל מגרש שישועד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחיות מסחריות. ס. 3.1.1 (ז) שימושים כלליים	+ שימושים נוספים של מגורים עד 25% ומסחר 2 בתת הקרקע + חיות מסחריות לאורך הרחובות המקומיים, לינקולן, סעדיה גאון, ווילסון + התכנית כוללת שימושים למלונאות ושימושים ציבוריים במיים
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	601 הקריה והפון לב העיר: יאזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך לחשטת המונים	ס. 3.3.2 (ב): רח"ק מירבי - 12.8 ס' 3.1.3 (א): ס. 3.1.3 (ד): שימור	+ התכנית קובעת רח"ק מסוג 8 בהתאם לסעיף 3.3.2 (ב) + דב"י בהתאם למדיניות הדיור העירוני + התכנית קובעת הוראות לשימור מבנה מקורות + ס' 3.3.2 (ג) תכנית עד 60%
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ו): שטחי בניה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	+ ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים + ס. 3.1.4 (ו): שטחי בניה עבור מצללות בשימושים ציבוריים
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס. 3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, למי הנבנה מבניהם. ס. 3.1.5 (ה): לא ניתן בתוכנית עתידיה או בהיתר מכוחה של תכנית עתידיה לנייד שטחי בניה המיועדים להיכנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע. ס. 3.1.5 (ד): בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון	+ בהתאם לתכנית תקפות + ס. 3.1.5 (ה): לא ניתן בתוכנית עתידיה או בהיתר מכוחה של תכנית עתידיה לנייד שטחי בניה המיועדים להיכנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע. + ס. 3.1.5 (ד): בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון

בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. + בניית מרקמיות בגובה 6 קומות ומגדל (עם קומות מסד) בגובה עד 30 קומות המממשות תכולת של 5 קומות מכוח סעיף 4.2.6(א)(9) + תחום התוכנית מוקף בכבישים, המגרש הסמוך מ"י משמש למבנה ציבורי, המבנה הנוכל במזרח תואם במסדיו המרקמים את המבנה לשימור בתוכנית מקורות. + סעיף 4.2.2 (ב) בינוי והעלה על 20 ק' יהיה צירוף נספחים: בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלים. + סעיף 4.2.2 (1)(ג) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' קומת ציבורית לא תהווה קומה טיפוסית	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 25 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת הונדושים המפורטים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	הוראות מבנה ועיצוב
+ סעיף 4.2.3 הוראות לכנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש + סעיף 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	הוראות מבנה ועיצוב
+ תואם חו"ד יח' אסטרטגית	לפי תשריט אזורי יעוד: יאזור תעסוקה מסרופוליני, סמוך להסעת המונים	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	הוראות מבנה ועיצוב

חוקי"ד תחבורתית + למגורים : 0.5 דביי : 0.5 מסחר : 0 תעסוקה : 1:350 בתי מלון : 1:8	ס. 3.8.1 : כללי 3.8.1(ה) תכנית המצויה באזור העדרת העלכי רגל ס. 3.8.2 (ה) דרך מקומית ס. 3.8.7 : תקן חניה.	נספח תחבורה כלל שטח התכנית	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים : דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיד (3.8.4) מרכזי תחבורה-משולבים (3.8.5) חנוונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+ נקבע בניין לינוקולן 7-13 כבניין לשימור בתוכנית המוצעת ובחתימה לאישור וועדת השימור מיום 13.07.2023	סעיף 4.3 (א-ח)	מבנה או אתר לשימור : הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)
+ חוקי"ד סביבתית תובא בפני הוועדה המקומית עם הערות רשות איכות הסביבה + 4.4.2 חוות דעת סביבתית. + 4.4.3 בניה ירוקה + 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר	ס. 4.4.1 (ג) תכנית הקובעת שימושים רגילים בסמוך לדרך עורקית רב עירונית (מרחם בגין) ס. 4.4.1 (ד) שימושים מעורבים ס. 4.4.1 (ה) בינוי של 20 קומות ומעלה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+ התכנית תאפשר שטחי חלחול בחיקוף של 15% המנויים מבניה על ותת קרקעית. + קיים נספח תשתיות	ס. 4.6.2 (א) הנחיות כלליות, מתקני תשתיות יוקמו בתת- הקרקע ס. 4.6.2 (ג) : ייקבע בתוכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית. ס. 4.6.2 (ד) : ניתן לקבוע בתוכנית כי תנאי בהיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתיות על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע. ס. 4.6.4 ניקוז ס. 4.6.5 : ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים : הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
5 + קומות	סעיף קטן (א9) כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
קביעת המבנה בלינקולן 7-13 ואת מבנה ה-Y לשמירה טיפולוגית	סעיף קטן (א13) קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף
זיקות הנאה	סעיף קטן (א19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הוועדה:		
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	חתימה	תאריך
ד"ר אוריאל אביב		16.11.2025
היועץ המשפטי לוועדה:		
שם ושם משפחה הראלה אברהם און,	חתימה	תאריך
עו"ד		16.11.2025

התוכן מס' החלטה 21/01/2026 507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות תיקון החלטה להפקדה	15 - 0001-226
--	----------------------

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים 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. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. השלמת כל התיאומים הנדרשים ואישור מסמכי התכנית ע"י כל אגפים והמחלקות השונות בעירייה (אגף נכסים, מב"צ, היחידה האסטרטגית, מקרקעין, תנועה, בניה בת קיימא, איכות הסביבה, הכנסות מבניה, שימור, מי אביבים, אגרונום העיר, מחלקת רישוי, תשתיות ומחלקת התיעול) כתנאי להפקדה בפועל.
5. מעבר ותיקון התקנון מול מחלקת השימור.
6. תיאום תשתיות כתנאי להפקדה בפועל.
7. תנאי להפקדה בפועל אישור הרשות לאיכות הסביבה לנספחי התכנית.
8. תנאי להפקדה הכנסת ההוראות הרלוונטיות מתכנית ע'1 מאחר וזאת אינה חלה על מבנים לשימור.
9. מבקשים לעדכן את הוועדה כי המינימום המבוקש לעומק המסחר הינו 5 מ' ולא 10 מ' כפי שמופיע בתכנית המתאר, סעיף 3.4.3.ג'.
10. מיקום השטחים הציבוריים יקבע לעת תכנית העיצוב ובהתאם לשימוש שיקבע ע"י היחידה האסטרטגית.
11. בהתייחס לסעיף 63 לחוק התכנון והבניה אנו מציעים להכיל בתקנון סעיף המאפשר המרת שטחי הדב"י ככל שאלו יבוטלו בשל אי הגשת בקשה להיתר תוך 5+5 שנים מיום אישור התכנית, לשטחים עבור שירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתכנית המתאר.
12. תנאי להפקדה בפועל אישור סופי לכתב שיפוי וההסכמים .

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-25' מיום 26/11/2025 תיאור הדיון

אורלי אראל : בדברט שהופץ לחברי הוועדה יש הדמיה לא מעודכנת עם תוספת מגדל שירד בתכנון המוצע. בזמן הצגת התוכנית יוסבר ההבדל בין שתי ההדמיות.

אביה בן יקר : תוכנית ייחודית באזור המער"ר המטרופוליני הממוקמת ברובע 6 בתפר שבין המער"ר למרקם הבנוי של העיר הלבנה. התוכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר ומציעה תוספת שטחי בינוי על הקיים עבור תעסוקה, מגורים ומלונאות. התכנית קובעת את מבנה מקורות המרקמי לשימור ואת מבנה מקורות בצורת ה-Y לשימור טיפולוגי, כך שמערך השטחים הפתוחים סביבו נשמר ומוגדר בתכנית כשפ"פ בזיקת הנאה. בנוסף התוכנית מקצה שטחי ציבור מבונים ו-14 יח"ד דב"י.

גידי בר אוריין : מציג את התוכנית במצגת.
ליאור שפירא : למה אתה חושב שצריך לשמור על הבנין ולא להרוס אותו.
גידי בר אוריין : בקטע הירוק זה נכון לא להרוס בניין ולהוסיף מעליו קומות. יש הוראה טיפולוגית בהיסטוריה של ת"א.
ראובן לדיאנסקי : צריך משהו שהתכתב עם העבר
ליאור שפירא : זה כבר מתכתב עם העבר
גידי בר אוריין : בנינים שיושבים טוב ואפשר להוסיף מעליו זה מבורך
ליאור שפירא : לא צריך לעשות טלאי על טלאי ואולי כן אפשר להוריד את המפלס ברחו' ואולי לעשות גינות

גידי בר אוריין : הגינות כן ברחוב
אלחנן זבולון : השטח החום עם החצר אמור לשמש גן ילדים
גידי בר אוריין : כן.
ראובן לדיאנסקי : מה אחוז הבעלות של מקורות? 30 קומות זה מאד דרסטי וגבוה. השטח לא יכול להכיל עומסים כאלה גבוהים בגלל הבנינים שנמצאים גם ב30 קומות..
גידי בר אוריין : נתנו חניה 0.5 זהו מע"ר וסמוך לתחבורה ציבורית והקו האדום. בשוק הסיטונאי יש בינוי שמגיע לגובה של 40 קומות.
רמי מנוח : למקורות יש כמעט 75% ולחברה של ראובן אלה יש 11% כך שיש למעלה מ80% אלחנן זבולון : לנושא הבעלויות כתוב בדברט ואח' בסוגריים מצ"ב נסחי טאבו והם לא מצורפים, איך אני אמור לדעת שאני לא בניגוד עניינים.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	5211-1309186 תא/מק/מקורות - לינקולן מקורות
15 - 0001-26	תיקון החלטה להפקדה

ליאור שפירא : אם לא כתוב אתה לא בניגוד עניינים.
אודי כרמלי : נוריד את המילה מצ"ב נסחי טאבו.
אורלי אראל : ההדמיה כוללת חלקה שעליה קיים מבנה מגורים בן 4 קומות. בתחילת הדרך חשבנו לצרף אותו לתכנית, נפגשנו עם הנציגות של בעלי הדירות והצענו להם להצטרף לתכנית אך הם לא הצליחו להגיע להסכמות עם יזם התכנית. הצענו לייצג אותם ושנבדוק את טבלאות האיחוד והחלוקה כדי שהם לא יקופחו. הם הביאו שמאי מטעמם שעזב. אנחנו בדקנו וערכנו את הטבלאות כדי שיוכלו להצטרף לתוכנית. אולם בסופו של דבר מה שהם רצו לקבל בתמורות לא היה מקובל. לאחר מספר פגישות וניסיונות להגיע להסכמות הם בקשו לצאת מתחום התכנית וכיבדנו זאת. בדפ"ט שנשלח אליכם היתה הדמיה ושתי תוכניות של קומות טיפוסיות לא מעודכנות שנבחנו במסגרת קידום התוכנית. על גבי המבנה הזה של ה-4 קומות הצענו מבנה של 23 קומות למגורים. לפני הדיון שמנו על השולחן שלכם דפ"ט מתוקן. ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית להפקדה.
ראובן לדיאנסקי : אני מתנגד לגובה.

בישיבתה מספר 0022-25 מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

כי התכנית הינה תכנית חלקית לפי הגדרות תמ"א 70 ולאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. השלמת כל התיאומים הנדרשים ואישור מסמכי התכנית ע"י כל אגפים והמחלקות השונות בעירייה (אגף נכסים, מב"צ, היחידה האסטרטגית, מקרקעין, תנועה, בניה בת קיימא, איכות הסביבה, הכנסות מבניה, שימור, מי אביבים, אגרונום העיר, מחלקת רישוי, תשתיות ומחלקת התיעול) כתנאי להפקדה בפועל.
2. תיאום תשתיות כתנאי להפקדה בפועל.
3. אישור הרשות לאיכות הסביבה לנספחי התכנית.
4. הכנסת ההוראות הרלוונטיות מתכנית ע"1 לתקנון התכנית מאחר והיא אינה חלה על מבנים לשימור.
5. מיקום השטחים הציבוריים יקבע לעת תכנית העיצוב ובהתאם לשימוש שיקבע ע"י היחידה האסטרטגית.
6. הוספת סעיף לתקנון התכנית המאפשר המרת שטחי הדב"י ככל שאלו יבוטלו בשל אי הגשת בקשה להיתר תוך 5+5 שנים מיום אישור התכנית, לשטחים עבור שירותים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתכנית המתאר.
7. אישור סופי לכתב שיפוי וההסכמים.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, אמיר בדרך, דייבי דיסטניק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

נבקש להוסיף :

בהתאם להוראת סעיף 15.1(ה) לתמ"א 18/4 (מובא מטה), נבקש מהוועדה לקבוע כי מאחר ותחום הרדיוס של 40 מ' הנדרש מתחנת הדלק 'הזעירה' (כהגדרתה בתמא 18/4) אינו מגיע לקו המבנה או לשטח המיועד לבינוי בתשריט, הרי שניתן יהיה למקם את השימושים הרגילים כהגדרתם בסעיף, ככל שיקבעו, על פי מדידת המרחק הנקוב ברישא של הסעיף בקו אווירי בין השימוש הרגיש לתחנת הדלק.

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות
15 - 0001-26	תיקון החלטה להפקדה

להלן סעיף 15.1 (ה) מתוך תמ"א 18/4 :

15. מרחקים

מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים :

(א) לא תופקד תכנית, לא תאושר ולא יינתן היתר לפי סעיף 8, אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת – קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים המפורטים בסעיף קטן 15.1-2 (להלן – מגרש השימושים הרגישים), הינו לפחות המרחק הנקוב להלן :

- (1) מגורים, מלונאות או שימוש דומה - 40 מטרים.
- (2) מוסדות ציבור כגון : בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימייה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב - 80 מטרים. מתחנה שבה ארבע עמדות תדלוק לכל היותר - 40 מטרים

(ה) בדונו בתכנית למבנה במגרש שימושים רגישים, הסמוך לתחנת תדלוק, מוסד תכנון רשאי לקבוע כי המרחק הנקוב לעיל יימדד מקו הבניין ולא מקו המגרש ולא יהא בכך שינוי לתכנית זו. בדונו בתכנית למבנה במגרש המיועד למוסד ציבור, מוסד התכנון ישקול את אופן המדידה בהתאם לסוג השימוש ולרגישותו. במגרש בו טרם נקבע השימוש הציבורי ימדד המרחק מקו המגרש. קבעה התכנית שימושים מעורבים למבנה, ניתן למדוד את המרחק בקו אווירי אנכי מהשימוש הרגיש, בהתאם למיקומו בתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 תיאור הדיון :

לריסה קאופמן : תכנית לינקולן אושרה בנובמבר 25 להפקדה ואנחנו מבקשים להוסיף סעיף שנוגע למרחק מתחנת הדלק האומר שבהתאם להוראות סעיף 15.1 בתמ"א 18א', נבקש מהוועדה לקבוע כי מאחר שתחום הרדיוס של ארבעים מטר הנדרש מתחנת דלק הזעירה אינו מגיע לקו המבנה או לשטח המיועד לבינוי בתסריט הרי שניתן יהיה למקם את השימושים הרגישים כהגדרתם בסעיף ככל שייקבעו על פי מדידת המרחק הנקוב בסעיף בקו אווירי בין השימוש הרגיש לתחנת הדלק. הכוונה היא יש לנו שם תחנת דלק קרובה היא נוגעת במגרש אך לא נוגעת במבנה ולכן אפשר להפעיל את הסעיף הזה אבל הוועדה למעשה צריכה להורות את זה בהחלטה.

מיטל להבי : למה הכוונה שימושים רגישים? נא לחדד זאת.

לריסה קאופמן : הכוונה למגורים שימושים ציבוריים.

מיטל להבי : אתם כותבים שימושים ציבוריים צריכים 80מ' לגני ילדים וכד', ומגורים מלונאות 40 מ' אז צריך לחדד זאת, במיוחד עם הרגישות של גני ילדים.

לריסה קאופמן : מגורים או מלונאות או שימוש דומה 40 מטר, מוסדות ציבור כגון בתי חולים מעון קשישים בית כלא פנימייה לקטינים וכדומה שמונים מטר. אולם בתחנה שיש 4 עמדות תדלוק לכל היותר, 40 מטר וזו תחנה זעירה והיא עומדת בתנאים.

מיטל להבי : זו תחנה זעירה אבל היא לא תחנה דוממת, כל היום נכנסים לקוחות. אני חושבת שצריכה להיות בדיקה נוספת במיוחד לאור הרגישות של גני ילדים או קשישים.

אודי כרמלי : סעיף 15.1 מתוך התמ"א יש סעיף שלם סעיף ה' על מרחקים

הראלה אברהם אוזן : כאשר דנו בתוכנית בנובמבר להפקדה הנושא הזה לא היה בפנינו עכשיו מביאים לנו את זה.

אודי כרמלי : לנו יש את הסמכות להפעיל שיקול דעת כזה ולא ימוקם שימוש כזה. אנחנו לא מקבעים שימוש רגיש של גן ילדים על תחנת תדלוק בדיוק ההפך. יש כאן סמכות מלאה לקבוע אופן המדידה מה סוג השימוש מה רגישותו.

מיטל להבי : באיזה שלב.

אודי כרמלי : אנחנו משאירים את הבנין הקיים ועליו מוסיפים.

אלחנן זבולון : יש תוכנית עיצוב

אודי כרמלי : בוודאי.

אלחנן זבולון : גם בתוכנית העיצוב תוכלי להגדיר את המרחק.

מיטל להבי : יש לי הסתייגות שאני מבקשת שימושים רגישים שקשורים לפעוטות ולקשישים להרחיק אותם במקסימום נכון?

מס' החלטה	התוכן
21/01/2026	507-1309186 תא/מק/5211 - לינקולן מקורות
15 - 15	תיקון החלטה להפקדה

אלחנן זבולון : ההצעה היא להזיז את השימושים הרגילים במרחק המקסימום האפשרי להוסיף להחלטה.

בישיבתה מספר 0001-26 מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבוע כי מאחר ותחום הרדיוס של 40 מ' הנדרש מתחנת הדלק 'הזעירה' (כהגדרתה בתמא 18/4) אינו מגיע לקו המבנה או לשטח המיועד לבינוי בתשריט, הרי שניתן יהיה למקם את השימושים הרגילים כהגדרתם בסעיף, ככל שיקבעו, על פי מדידת המרחק הנקוב ברישא של הסעיף בקו אווירי בין השימוש הרגיש לתחנת הדלק, במרחק המיטבי הניתן מבחינה תכנונית.

משתתפים : אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, אמיר בדראן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק