



נספח רקע 'דיור מכליל' לתכניות רובע שדה דב

נספח זה מהווה נספח רקע לא מחייב, בנושא דיור מכליל ומטרתו הצגת סוגי הדיור המכליל השונים שנקבעו בתכנית המתאר תא/4444, וחלוקתם בין שלוש התכניות המפורטות שנערכו מתוקפה:

תמל/3001 – שכונת אשכול, שדה דב

507-0915108 תא/4444-1 – מרכז רובע שדה דב

507-0973057 תא/4444-2 – צפון רובע שדה דב



תכנית המתאר לרובע שדה דב – תא/4444

תכנית תא/4444 היא תכנית מתאר הכוללת תכנון של רובע עירוני חדש, רובע שדה דב. הרובע יהווה חיבור למרקם העירוני הקיים מדרום וממזרח והמתוכנן מצפון, וייצר רצף עירוני בין חלקי העיר ובין העיר לחוף הים שממערב. תכנית המתאר קבעה מסגרת תכנונית להכנת שלוש תכניות מפורטות בתחומה, אשר יכללו בסך הכל כ- 16,000 יחידות דיור.

תכנית המתאר קבעה הנחיות בנושא דיור שמטרתן לאפשר את התאמת הסביבה האורבנית לשינויים עתידיים. הנחיות אלו, לרבות תמהיל הדיור המוצע, יסייעו בקידום שוויון חברתי וצמצום פערים סוציו-כלכליים ברובע ובעיר בכללותה.



בהתאם, קבעה תכנית המתאר (בסעיף 6.2 ס"ק 3א) להוראות התכנית) כי 6,900 יחידות דיור מתוך כלל יחידות הדיור בתחומה, יהיו יחידות "דיור מכליל". המונח דיור מכליל, על פי הגדרתו בתכנית המתאר, כולל יחידות דיור מסוגים שונים: יחידות דיור קטנות, דירות להשכרה, דיור מוגן ודיור בהישג יד (לפירוט מלא ראו בסעיף ההגדרות להלן). הדיור המכליל לסוגיו הוא חלק מהמענה לצורך במציאת פתרונות דיור למגוון רחב של משקי בית בגדלים שונים, בשלבי חיים שונים וברמות הכנסה שונות.

תכנית המתאר קבעה (בסעיף 5 להוראות התכנית) כי מתוך סך כל 6,900 יחידות הדיור המהוות "דיור מכליל" לסוגיו, 2,100 יחידות דיור יבנו על מגרשים בבעלות הרשות המקומית וייועדו להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת (להלן: "דב"י עירוני"). 300 יחידות דיור נוספות, תהיינה יחידות דיור מוגן, גם כן במגרש בבעלות הרשות המקומית, המיועד לצורך ציבורי זה.



בסך הכל קבעה איפוא תכנית המתאר כי במגרשים בבעלות הרשות המקומית יהיו 2,400 יחידות דיור שהן יחידות דיור מכליל, המהוות מטרה ציבורית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, המצויות על קרקע בבעלות הרשות המקומית (להלן: "דיור מכליל עירוני"). תכנית המתאר קבעה (בסעיף 4.1.2 ס"ק ד. ובטבלה 5 בהוראות התכנית) הנחיות ברורות לגבי 2,400 יחידות הדיור המכליל העירוני: שטחי מגרשים, שטחי בניה וכמות יחידות בחלוקה בין שלושת התכניות, וכן מיקום תאי השטח בכל תכנית.

4,500 יחידות הדיור המכליל הנותרות ייבנו על פי הוראות תכנית המתאר, במגרשים סחירים בבעלות פרטית ובעלות מדינה (להלן: "דיור מכליל סחיר").

לגבי 4,500 יחידות הדיור המכליל הסחיר, לא נקבעו הנחיות (למעט דרישה בסעיף 5 להוראות התכנית, כי אלה יכללו 300 יחידות דיור מוגן, בתכנית צפון הרובע תא/4444-2).

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית: 507-0973057 תא/מק/4444-2 צפון רובע שדה דב			
אפשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
15/06/2022	222-0019	החלטה 15	
10/05/2023	223-0008	החלטה 8	
14/08/2024	224-0015	החלטה 15	
25/12/2024	224-0025	החלטה 2	
מנהל האגף	מנהל העיר	מנהל תכנון	מנהל אגף תכנון
אשר	אשר	אשר	אשר

90-90-90

05-06-2025

ליא שפירא, ע"י

יו"ר הועדה המקומית

לתכנון ולבניה



1. תכנית מפורטת תמל/3001 שכונת אשכול, שדה דב

תכנית אשכול אושרה על פי החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד – 2014 (להלן: "חוק הותמ"ל"). התכנית כוללת 4,844 יחידות דיור, מתוכן דיור מכליל לפי הפירוט הבא:

- 1.1. 668 יחידות דיור נקבעו בתכנית כיחידות דב"י עירוני במגרשים 401-404, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ועם סימון הנחיות מיוחדות.
 - 1.2. 1,044 יחידות דיור (25% מיתרת יחידות הדיור בתכנית) נקבעו כיחידות דיור קטנות.
 - 1.3. 418 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ו-417 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת נקבעו על פי חוק הותמ"ל.
- על פי חוק זה, משאושרה תכנית מועדפת לדיור במתחם מועדף לדיור על פי סעיף 3(א)(1) לחוק, יהיו 15% מסך יחידות הדיור שנקבעו בתכנית בתחום הקרקע שהיא מקרקעי ישראל - יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ו- 15% נוספים יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת (בלא צורך להכליל ההוראה בתכנית עצמה).



לסיכום: מתוך 4,844 יחידות הדיור בשכונת אשכול 2,547 הן יחידות דיור מכליל.

2. תכנית מפורטת 507-0915108 מרכז רובע שדה דב תא/4444

תכנית מרכז רובע שדה דב כוללת 7,128 יחידות דיור, מתוכן דיור מכליל לפי הפירוט הבא:

- 2.1. 983 יחידות דיור נקבעו בתכנית כיחידות דב"י עירוני במגרשים 201-207, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ועם סימון הנחיות מיוחדות.
 - 2.2. 300 יחידות דיור נקבעו בתכנית כיחידות דיור מוגן על קרקע בבעלות עירונית במגרש 2273 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 - 2.3. 350 יחידות דיור נקבעו בתכנית כיחידות דיור מוגן בקרקע פרטית במגרש 2104 ביעוד דיור מיוחד.
 - 2.4. 1,373 יחידות דיור (25% מיתרת יחידות הדיור בתכנית) נקבעו כיחידות דיור קטנות.
- לסיכום: מתוך 7,128 יחידות הדיור במרכז הרובע 3,006 הן יחידות דיור מכליל (לא כולל יחידות הכלולות בהסכם שבסעיף 4 להלן).



3. תכנית מפורטת 507-0973057 צפון רובע שדה דב תא/4444

תכנית צפון הרובע כוללת 4,022 יחידות דיור (לאחר הפחתת 6 - יח"ד ע"י ו. ערר), מתוכן דיור מכליל לפי הפירוט הבא:

- 3.1. 449 יחידות דיור נקבעו בתכנית כיחידות דב"י עירוני במגרשים 3400-3403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ועם סימון הנחיות מיוחדות.
 - 3.2. 300 יחידות דיור נקבעו בתכנית כיחידות דיור מוגן בקרקע פרטית במגרש 150 ביעוד דיור מיוחד.
 - 3.3. 819 יחידות דיור (25% מיתרת יחידות הדיור בתכנית) נקבעו כיחידות דיור קטנות.
- לסיכום, מתוך 4,022 יחידות הדיור בצפון הרובע 1,568 הן יחידות דיור מכליל (לא כולל יחידות הכלולות בהסכם שבסעיף 4 להלן).



4. הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין עיריית תל אביב יפו

בהסכם שנחתם בין רמ"י לבין עיריית תל אביב יפו בתאריך 30.4.23, התחייבה רמ"י לשווק מתוך יחידות הדיור הסחירות שיוקצו לה בתכניות מרכז הרובע וצפון הרובע יחדיו (מתוקף היותה של המדינה בעלת קרקע בתחום התכניות), בסה"כ 1,675 יחידות דיור כיחידות דיור להשכרה, 50% מתוכן – 837 יח"ד – כיחידות דיור להשכרה במחיר מופחת ולא יותר מתקרת דמי השכירות כהגדרתה בתוספת השישית. יחידות דיור אלה הן בנוסף ליחידות הדיור המכליל שנקבעו בתכניות המפורטות.





סיכום כלל יחידות הדיור המכליל בשלוש התכניות כמפורט במסמך לעיל ובטבלה שלהלן, מראה כי למעלה ממחצית יחידות הדיור ברובע שדה דב הן דיור מכליל. מעבר להיקף הגבוה, מדובר ביחידות דיור מסוגים שונים מבחינת גודלן, מיקומן ועלותן לדייר. שילוב סוגי דיור הנמצאים באחריות לקידום על ידי עיריית תל אביב – יפו ואשר יישארו כדיור מכליל עירוני לצמיתות, וסוגי דיור הנמצאים באחריות לקידום על ידי רשות מקרקעי ישראל ואשר יהפכו לדיור מכליל סחיר באחריות המגור הפרטי תורמים גם הם למגוון. ההיקף חסר התקדים של יחידות דיור מכליל ומגוון סוגי הדיור הופכים את רובע שדה דב לפורץ דרך בנושא הדיור ומקנים לרובע את אופיו הייחודי גם בנושא זה.

טבלה מסכמת

תכנית	דיור מכליל עירוני		דיור מכליל סחיר				סה"כ יחידות דיור בתכנית	סה"כ יחידות דיור מכליל סטטוטורי + הסכם	סה"כ יחידות דיור מכליל סטטוטורי
	יחידות דב"י עירוני	יחידות דיור מוגן ציבורי	יחידות דיור מוגן פרטי	יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך	יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת	יחידות דיור קטנות			
תכנית המתאר									
תא/4444 רובע שדה דב	2,100	300	300	4,200 (1)			16,000	6,900	6,900
תכניות מפורטות									
תמל/3001 שכונת אשכול, שדה דב	668			418 (2)	417 (2)	1,044	4,844	2,547	2,547
1/4444 תא/507-0915108 מרכז רובע שדה דב	983	300	350	838 (3)	837 (3)	1,373	7,128	3,844 (4)	3,006
2/4444 תא/507-0973057 צפון רובע שדה דב	449		300			819	4,022	2,405 (4)	1,568
סה"כ בתכניות מפורטות	2,100	300	650	1,256	1,254	3,236	15,994	8,796	7,121

הערות

1. תכנית המתאר השאירה גמישות לקביעת סוגי הדיור המכליל הסחיר בתכניות המפורטות.
2. יחידות דיור שנקבעו על פי חוק הותמ"ל ולא נקבעו בתכנית המפורטת. מגרשי יחידות אלו כבר שווקו בפועל בעת הכנת מסמך זה.
3. יחידות דיור שנקבעו בהסכם בין רשות מקרקעי ישראל לעיריית תל אביב – יפו ולא נקבעו בתכניות המפורטות.
4. כולל מחצית מיחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך ולהשכרה במחיר מופחת שנקבעו בהסכם האמור בהערה 3 לעיל. החלוקה בין התכניות תיקבע בעת השיווק בפועל.

