

# כשנה לאחר שיווק הקרקעות: שישה מגרשים בשדה דב מתקרבים להיתר

הוועדה המקומית תרון בתוכניות העיצוב ל-1,700 יחידות דיור • בין הפרויקטים: מגדלים של גינדי ומתחמי שכירות של פרשקובסקי • המגרשים נהנים מל"ז מהיר בזכות שיווק קרקעות נקי מבעיות



פרויקט VOGUE של גינדי בשדה דב  
הדומה: viewpoint

העובדה שהתוכניות עולות לדיון חודשים ספורים לאחר שיווק הקרקעות, עשויה לסמן שינוי גישה במנהל התכנון, השואף לקצר את שרשרת האישורים ולהאיץ את הקצב

ובצפון הרובע בולטת במיוחד על רקע הסחבת שאפיינה את חלקו הדרומי. גורמים בענף אמרו לגלובס כי אחת הסיבות להאצת ההליכים היא שיווק קרקעות מסודר יותר במתחמים החדשים. זאת בניגוד לדרום הרובע, שם עוכבו הפרויקטים בשל תסבוכות משפטיות של איחוד חלוקה וריבוי בעלים פרטיים, המוכרים כ"פלונטר הגוש הגדול".

כך או כך, עבור היוזמים, הקיצור המשמעותי בלוחות הזמנים הוא בשורה כלכלית של ממש. היכולת להגיע להיתר בנייה תוך זמן קצר מפחיתה דרמטית את עלויות המימון הכבדות על רכישת הקרקע - גטל משמעותי במיוחד בסביבת הריבית הנוכחית, שנתורה גבוהה יחסית.



מיטל להבי, סגנית ראש העיר ת"א

צילום: חמר מצבי

מיטל להבי, סגנית ראש העיר ת"א וחברת הוועדה המקומית מסבירה מדוע מתאפשרת התקדמות מהירה להיתרים: "רובע שדה דב ממוקם בשטח פנוי מבנייה, ללא שכנים ונתנגדים בקרבנו ומחוק כירי בעלי עניין ששואפים לקדם את התוכניות במהירות. גם לעירייה שמסקיעה בתשתיות ובפיתוח וגם למדינה ששיווקה את הקרקע, לכולם יש עניין בקידום הבנייה. למעשה כל האינטרסים מתחברים, ולכן האישורים מתקדמים במהירות יחסית".

כ-8.5 דונמים, יוקם קמפלקס של חמישה מבנים: שני מגדלים בני 20 קומות ושלושה בניינים מרקמיים בני תשע קומות. מתחם זה יכלול 326 יחידות דיור ושטח מסחר ותעסוקה. התוכניות של פרשקובסקי מתמקדות בשני מגרשים המיועדים לשכירות ארוכת טווח. המגרש הראשון, במרכז הרובע, משתרע על פני כשבעה דונמים וכולל 424 יחידות דיור בארבעה מבנים, בהם מגדל בן 44 קומות ומגדל נוסף בן 20 קומות, לצד שטחי מסחר. המגרש השני כולל 132 יחידות דיור נוספות ומשלב גם הוא שטחי מסחר ותעסוקה, כחלק ממתחם רחב יותר של החברה.

במקביל, מקודמת תוכנית קבוצת לוחן וזנסון במגרש נוסף במרכז הרובע, בתכנונו של ארדיכל גינדי בר אריין. פרויקט זה עשוי להיות המגדל הראשון בשדה דב שיקבל היתר בנייה במסגרת רפורמת "מורשה להיתר", המיועדת לקיצור הליכים בירוקרטיים. התוכנית של לוחן וזנסון כוללת בנייה של ארבעה בניינים בשטח של כ-4.4 דונמים, כאשר המבנה המרכזי יהיה מגדל בן 44 קומות. בסך הכול יוקמו בפרויקט 305 יחידות דיור, לצד שטחים מצומצמים למסחר ולתעסוקה. הנציג היחיד של צפון הרובע בסבב הרינונים הנוכחי הוא מגרש של חברת ספיר מגורים (כלנית נכסים). על שטח של כ-4.2 דונמים, מתוכנן פרויקט הכולל מגדל בן 20 קומות ובי 150 יחידות דיור, לצד שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-2,400 מ"ר.

המגרש השביעי שעולה לדיון ממוקם בדרום הרובע ובעלות העירייה, ויעדי לארח את המרכז הרפואי-שיקומי "דעות", שיועקק ממקומו הנוכחי ברמת החייל. המתחם הרפואי יתפרש על פני כ-15 דונמים ויכלול שני מבנים בני 11 קומות, עם שטחי בנייה נרחבים בהיקף של כ-44 אלף מ"ר.

## "פלונטר הגוש הגדול"

אישורן הצפוי של תוכניות העיצוב השבוע ייעשה בכפוף לתנאים בירוקרטיים שגרתיים, בהם אישור ארדיכל העיר וסיום התאמות לעיצוב החזיתות והפיתוח הסביבתי. לאחר מילוי תנאים אלו, יוכלו היוזמים להגיש רשמית את הבקשות להיתרי הבנייה, בלוח זמנים מהיר למדי. לשם השוואה, תוכניות העיצוב הראשונות בדרום הרובע אושרו רק במאי 2023 - כמעט שנתיים לאחר המרכז הגדול הראשון בשדה דב, ששוקק בקיץ 2021. חלק מהמגרשים באזור זה זכו לאישור רק בתחילת 2025, ובהלקם התהליך טרם הושלם. ההתקדמות המהירה כעת במרכז

יובל ניסני

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב י"פ תרון השבוע בתוכניות העיצוב הארדיכלי והפיתוח לשבעה מגרשים ברובע שדה דב - מהם שישה ששוקו בהצלחה במסגרת מכרזי רשות מקרקעי ישראל בתחילת 2025. אישור תוכניות העיצוב יקרב את היוזמים לקראת קבלת היתרי הבנייה. במידה שהתוכניות יאושרו בקרוב, צפוי לוח זמנים מהיר במיוחד ביחס למקובל בפרויקטים דומים בדרום הרובע.

הדיון בוועדה יתמקד באישור כתנאים של שכע תוכניות, הכוללות יחד כ-1,700 יחידות דיור. סרבית התוכניות מסוקמות במרכז הרובע, בעוד היתר מתחלקות בין חלקו הצפוני לבין מתחם "שכונת אשכול" בדרום. תוכנית העיצוב שמתמשת כשלב ביניים מתייב המפרט את התפיסה הארדיכלית, מיקומי המבנים, גובהם ופריסת השטחים הרחוקים והתנודות.

על אף חשיבותו המקצועית של שלב העיצוב, עם השנים הוא הפך למוקד של סחבת בירוקרטית המהווה גטל על היוזמים. העובדה שהתוכניות עולות לדיון חודשים ספורים בלבד לאחר שיווק הקרקעות, עשויה לסמן שינוי גישה במנהל התכנון, השואף לקצר את שרשרת האישורים ולהאיץ את קצב הבנייה ברובע החדש.

## מגדלים ועד מרכז רפואי

שש מהתוכניות שעל הפרק מתייחסות למגרשים ששוקו בתחילת 2025 במרכז הענק של רמ"י, כאמור. בין היתר, הוועדה תרון בתוכניות לשני המגרשים של חברת גינדי החזקות, פרויקט שזכה לתחרה ציבורית רחבה בעקבות קמפיין שיווק אנטיבי, וכן בשני מגרשים המיועדים לשכירות ארוכת טווח בהם זכתה פרשקובסקי. מגרש נוסף הכולל כריזן הוא כבעלות העירייה, ומיועד להקמת מרכז רפואי בדרום הרובע.

אישור התוכניות הללו בוועדה המקומית יהווה הוכחה ליכולת המערכת לקדם בינוי מאסיבי בלוחות זמנים קצרים מהרגיל, בלבד אחר מאזורי הביקוש היקרים בישראל.

התוכנית של גינדי החזקות במרכז הרובע כוללת 708 יחידות דיור המתחלקות בין שני מתחמים. במגרש הראשון, המשתרע על כשישה דונמים, מתוכננים לקום מגדל מגורים בן 45 קומות שיתנשא לגובה של 180 מטרים, ולצדו מגדל נוסף בן 20 קומות. הפרויקט ייכלול גם אלפי מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה, לצד מבני ציבור לרווחת תושבי השכונה. במגרש השני של החברה, ששטחו