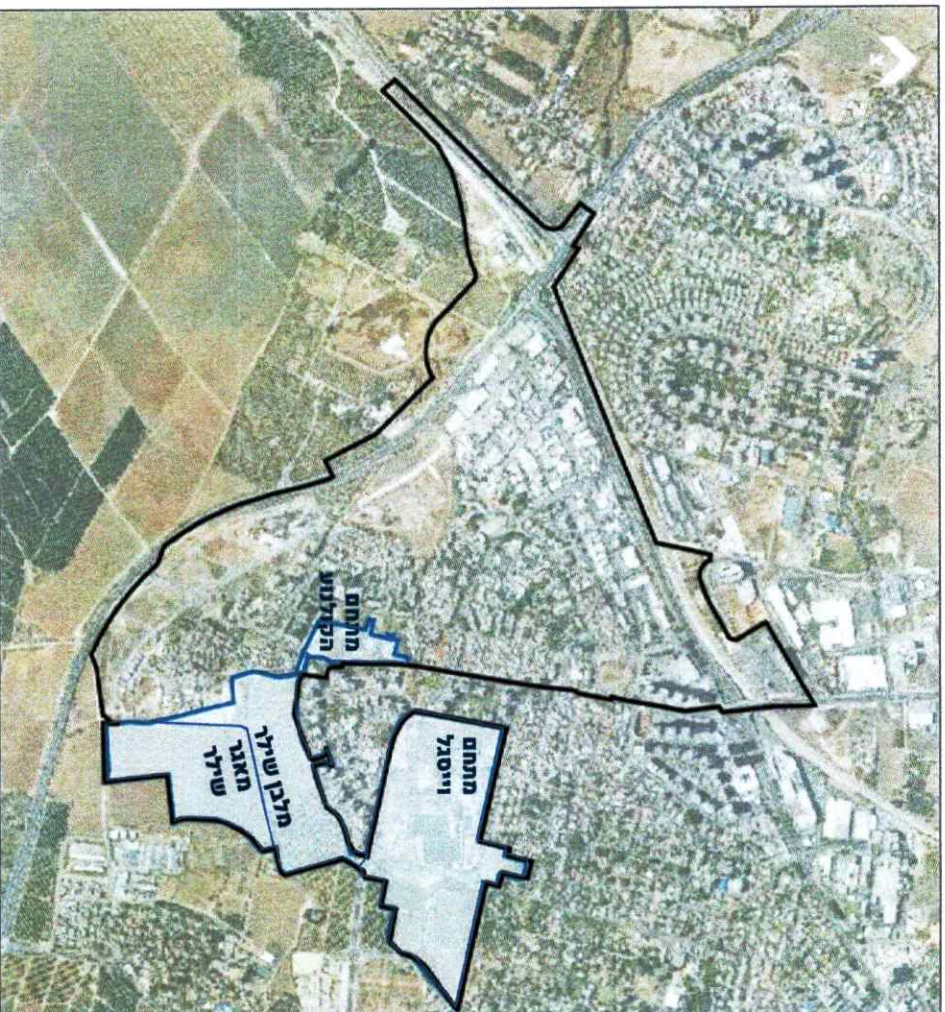


עדכון תכנית המתדשות עירונית קריית משה וחובות

תכנית : תמל / 1086 / א



מינהלת התחדשות עירונית
קריית משה וחובות



הרשות המקומית
להתחדשות עירונית

בולטין אדריכלי
ומתכנני ערים

ינוי 2026

שלבי קידום תכנית מול הותמ"ל:

יוני-יולי 2026  **אחתון כאן**

ישיבות עבודה שבועיות מול הותמ"ל על מנת להשלים תיאום בכל הנושאים הנדרשים: שמאות, בינוי, תנועה, נוף, מים ביוב וניקוז, סביבה, עצים וכד'.

אוגוסט 2026

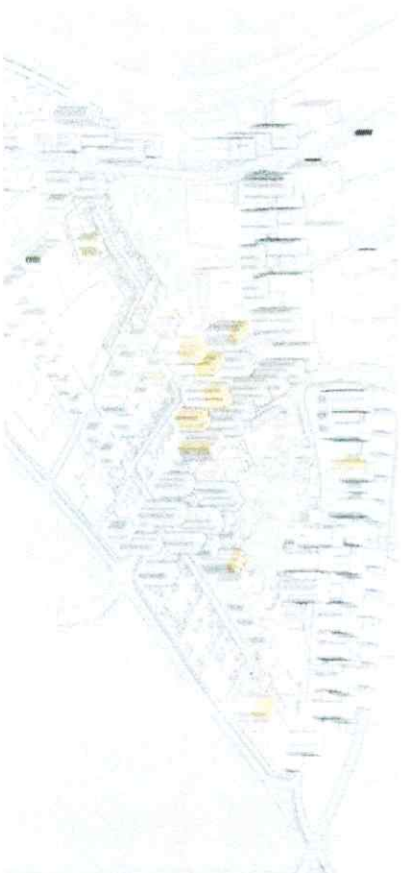
יעד לדיון שולחן עגול בותמ"ל

נובמבר 2026

יעד לדיון להפקדה בותמ"ל

אוגוסט 2027

יעד לאישור התכנית





בשל חוסר היתכנות כלכלית

70 - שאלות - תשובות

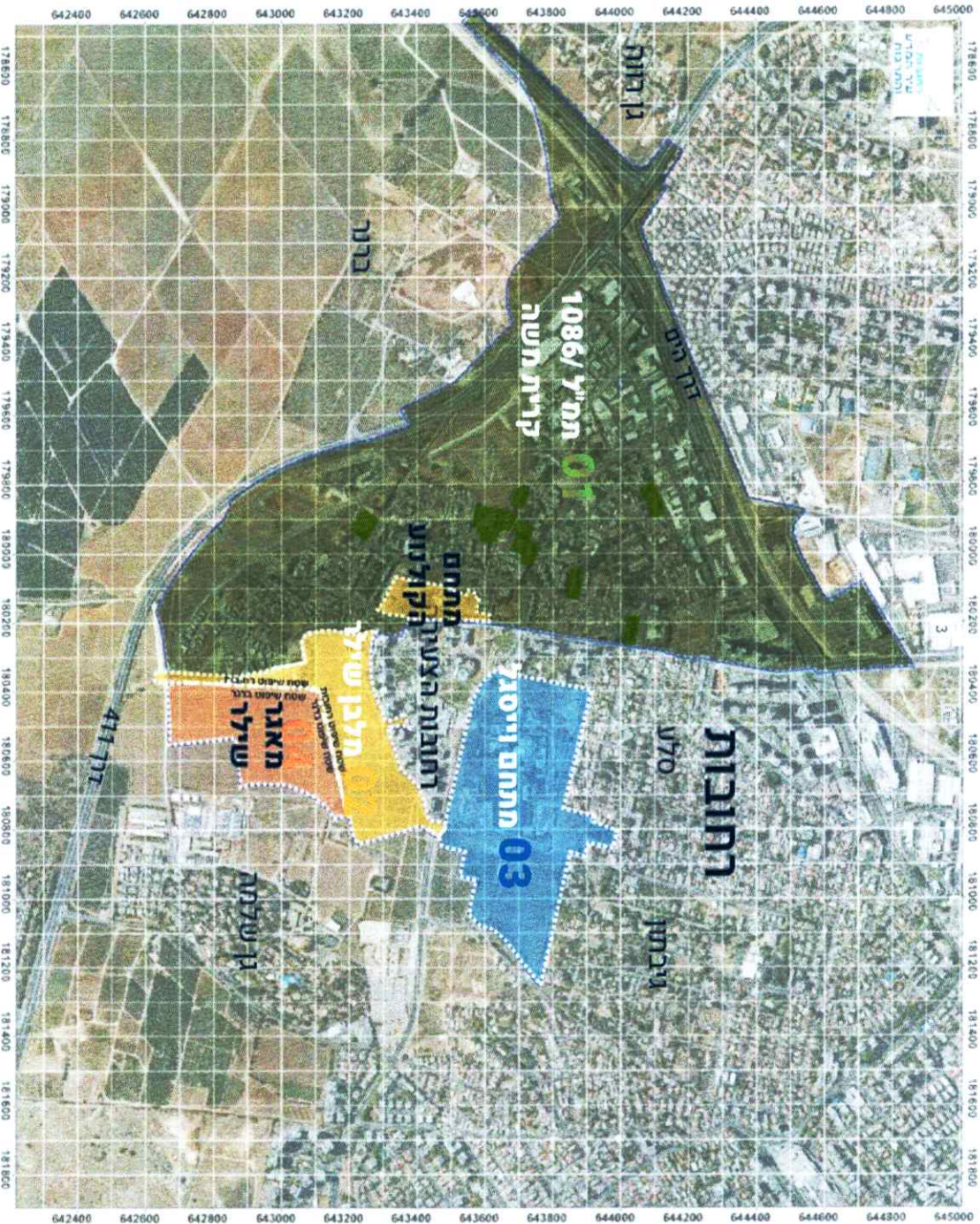
עבור מגורים ותעסוקה - 1350 יח"ד

צוות - מומחים

מתחם ציבורי - הטמעת תכנית

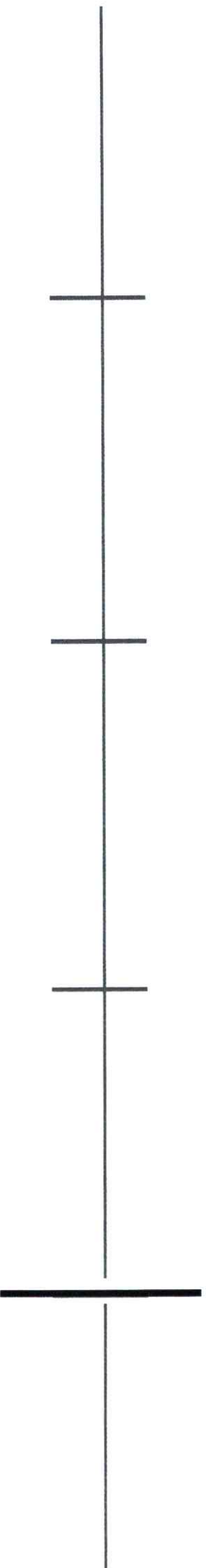
04 - מאגר שילד

לתאג



סטטוס תכנון עדכני





01

תמ"ל/1086
מתחמי רה-תכנון

מאגר שילר

חם וויסגל

מלבן שילר

והקולנוע



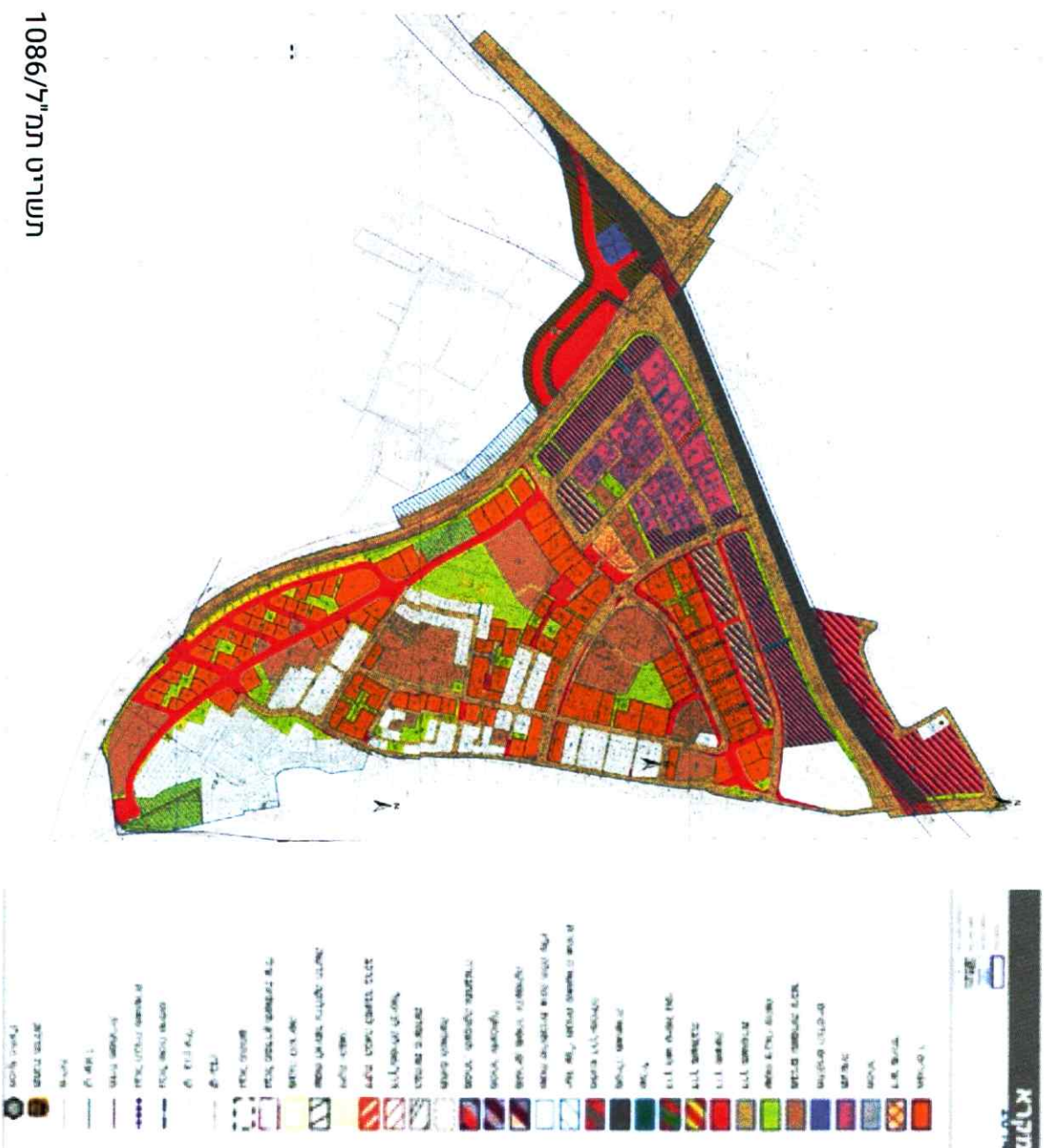
הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



מינהל התחדשות עירונית
קרית שמואל

בדלוי אורניגים
ומתנווירטים

תת"ל 1086/7 - תכנית מאושרת משנת 2019

[illegible]

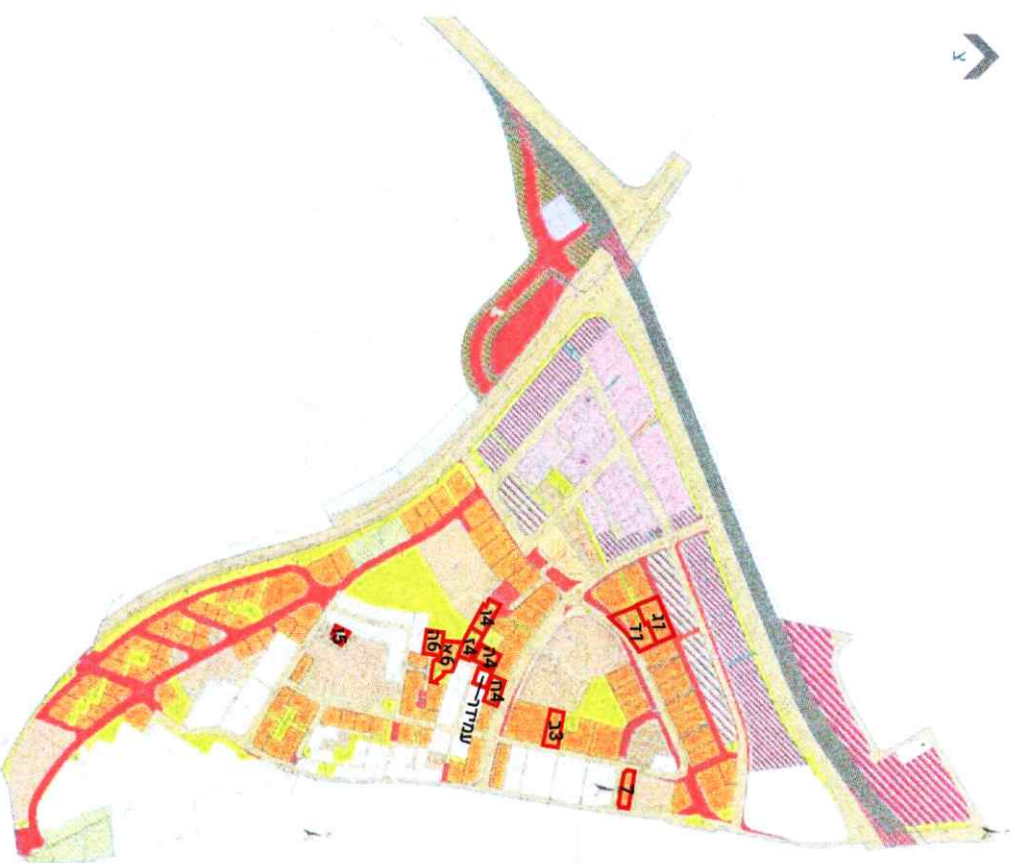
- העיקרון התכנוני המנחה את התכנית הוא יצירת צירים ראשיים בשכונה, חיבורם למוקדי העיר תוך ריכוז הבנייה הגבוהה למגורים ומסחר סביבם ליצירת עירוניות, חיי רחוב וקהילה: רח' טוכמן החוצה את השכונה ומקשר בין תחנת הרכבת העתידית וכביש 411 וברחוב גבריאילוב המקשר בין דרך הים למרכז העיר. בקרקע הפנויה מזרחית לדרך 411 ובקרבה לבנייה צמודת הקרקע הקיימת מוצעת בנייה צמודת וקרקע, מקומית וגבוהה עם שימושים מעורבים.

- סה"כ בתכנית (ללא שב"ס):
350 + 300 + 9,814 יח"ד למעונות סטודנטים
יחידות לדירור מוגן.

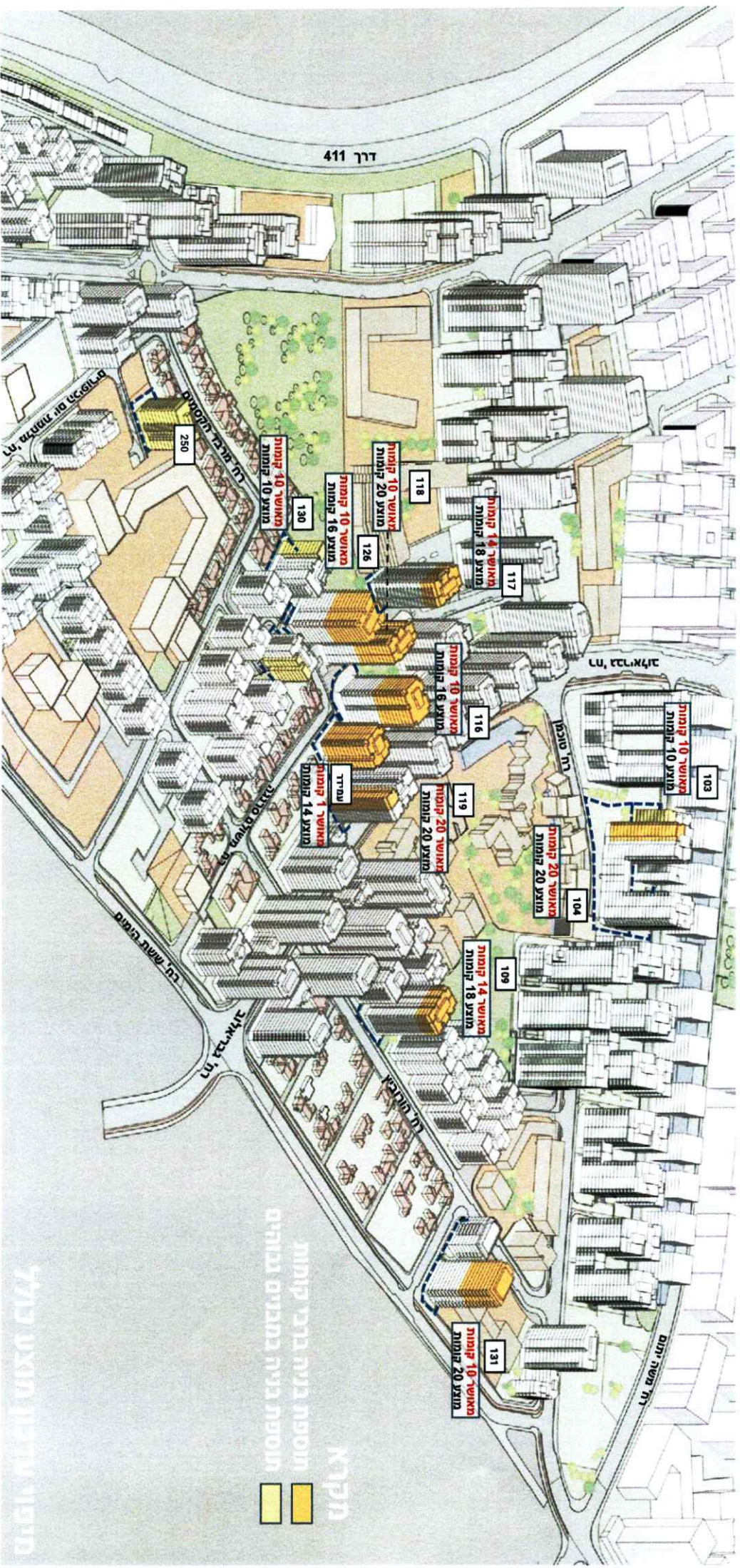
רקע – רשימת המתמחים הסופית

רשימת מתמחים לרה-תכנון

מחמם	כחובת	גוש	חלקה	מגרש	כמות יח"ד קיימות	יח"ד מאושרות בתמ"ל
ג1	השקד 104,105	3653	50,51	103	48	108
ג1	טוכמן 106,107	3653	52,53,137	104	64	148
ג3	הורנוץ 149	3653	91	109	40	88
ה4	דוד נוד-ג 6	3653	123	116	24	46
ג14	דוד נוד-ג 11-13-15	3653	193	117	32	52
ג14	דוד נוד-ג 5-7	3653	194	118	32	36
ה4	גבריאילוב 15-17	3653	117	119	32	74
ג15	יום הכיסורים 21	4545	22	250	12	0
א6	מרכז הקסמים-41 42	4545	42,44,52, 53,55,57	126	48	72
ה6	מרכז הקסמים 48	4545	49	130	16	46
ג7	סטולנוב 2	3653	86	131	32	72
סה"כ					380	742



מיפוי תלת מימדי - מפה תלת מימדית סופית המראה את העדכונים המוצעים



מקרא
 תוספת גובה בקרי קומות
 תוספת גובה נמכרים בזהים

מיפוי עדכון מאט כולל

ברליו אורנג'ים
 ומתכנני ערים

טבלת סיכום - סיכום הנתונים המוצעים והשוואתם לנתונים השמאיים

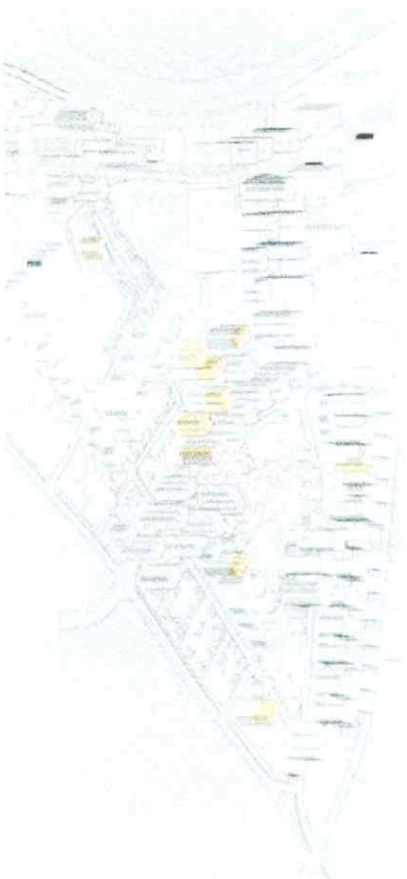
בריקת שמאי		קומות		יח"ד				מתחמים		
בריקת שמאי	עומד בשיעור רווח לאחר סכסוד	מוצע	מאושר	סה"כ	תוספת	מאושר בתמ"ל	ק"ים	שטח מגרש (בדונם)	רצ שטח	מתחמים
לא עומד בשיעור רווח לאחר סכסוד	עומד בשיעור רווח לאחר סכסוד			125	17	108	48	3.169	103	ג-1
	בריתאומים	10	10							
	✓	20	20	194	46	148	64	3.181	104	T-1
	✓	18	14	118	30	88	40	2.665	109	ב-3
	✓	19	10	89	43	46	24	1.636	116	ה-4
	✓	18	14	99	47	52	32	1.573	117	ו-4
	✓	20	10	111	75	36	32	1.231	118	T-4
	✓	20	20	107	33	74	32	1.995	119	ה-4
	✓	10	-	44	44	-	12	0.913	250	ו-5
	✓	20	10	161	89	72	48	2.512	126	א-6
	✓	20	10	110	38	72	32	1.933	131	7
	✓	10	10	54	8 - ללא תוספת שטחים	46	16	1.955	130	ה-6
	11 מתחמים			1212	470	742	380	26.045		סה"כ

הכדאיות הכללית נבחנה בין היתר באמצעות מגוון פרמטרים: גודל דירה ממוצע, מספר דירות קטנות למגרש, 'דירות', תקן חניה, תמורות וכיוצ"ב.

סך הכל פוטנציאל תוספת של 470 יח"ד לתאושר

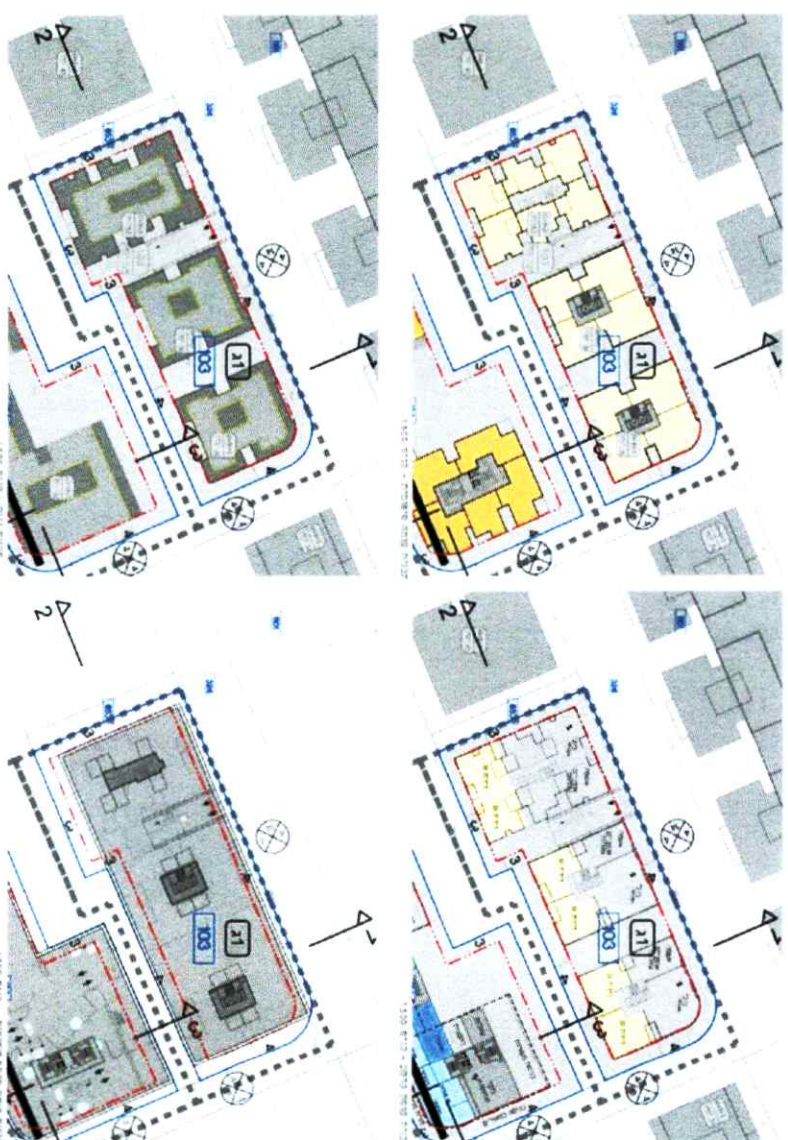
שלבי תכנון שהושלמו:

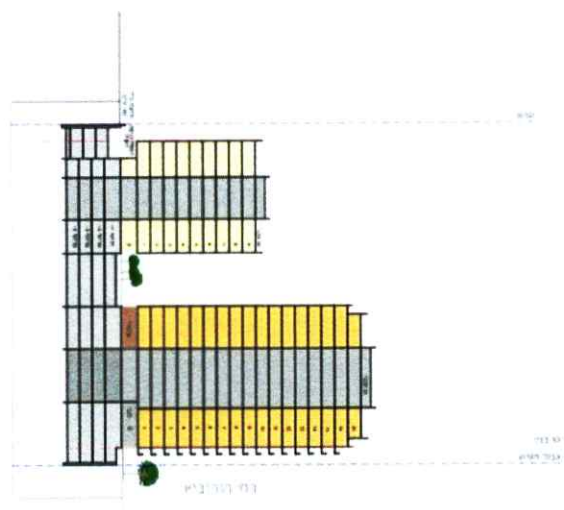
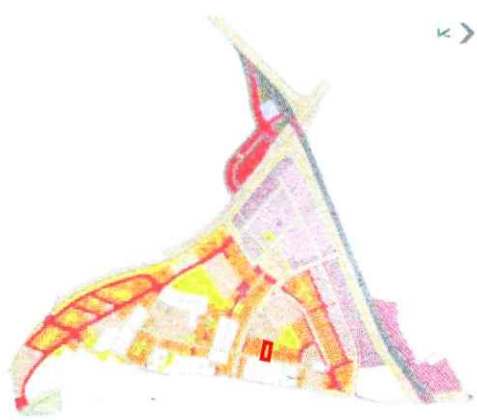
- בדיקה שמאית מקדימה - המדורת יעד מספר היחידות הנדרשות עבור הגעה לסף היתכנות כלכלית (לאחר סכסוד מירבי).
- בדיקה תכנונית:
- תוספת קומות המשתלבת בסביבה המותכננת, בהתאמה ככל הניתן לעקרונות תמ"ל/1086.
- יכולת המגרש לשאת את תוספת היחידות: תכסית בניה אפשרית, צפיפות יח"ד, מרחק בין מבנים, מס' מרתפי חניה, תשתיות וכד'.



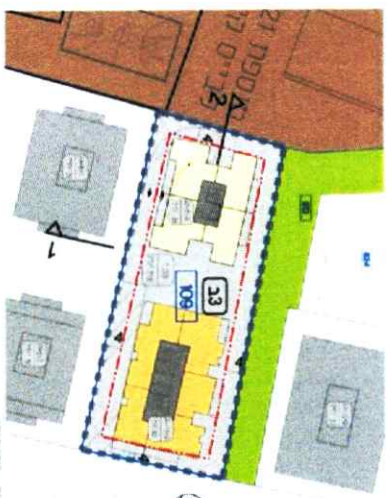
מהות העדכון:

- שינוי טיפוס מ-4 יח"ד בקומה ל-6 יח"ד בקומה בבניין אחד
- סך הכל תוספת 17 יח"ד

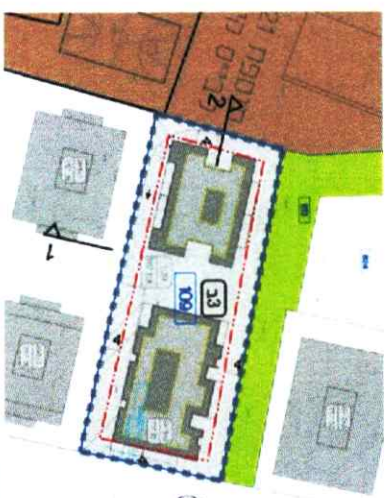




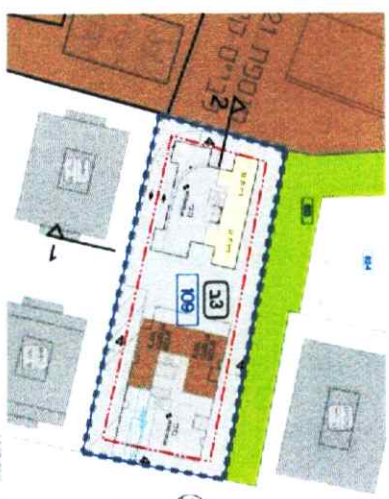
תוכנית קומה - קומה 18



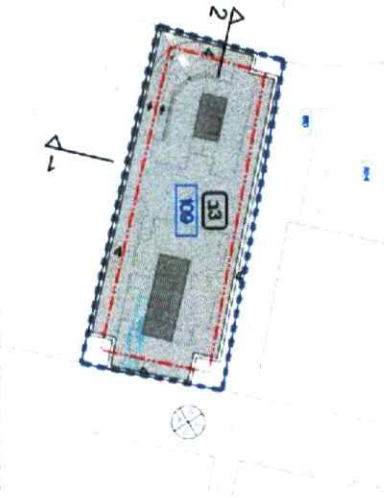
תוכנית קומה - קומה 14



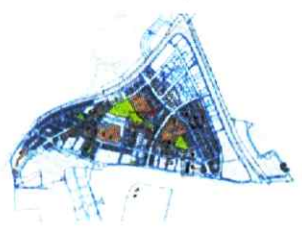
תוכנית קומה - קומה 10



תוכנית קומה - קומה 4



תוכנית קומה - קומה 5



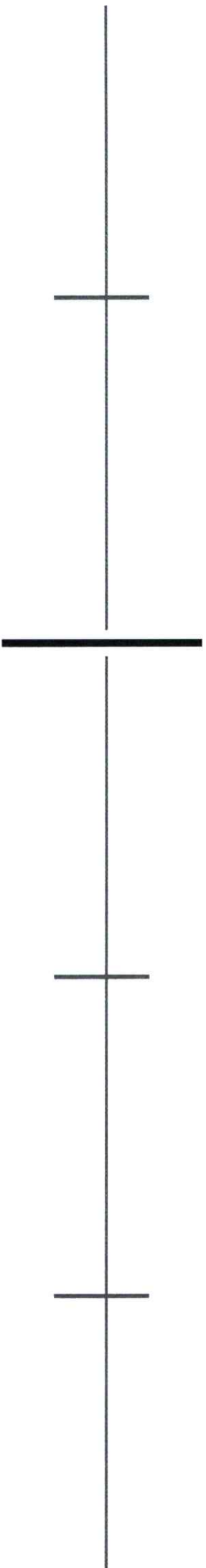
תוכנית קומה - קומה 30

מתחם לדוגמא - מתחם צב - גלילין בינוי

מהות העדכון:

- מבנה אחד בן 14 קומות הפך לרב קומות בן 18 קומות
- שינוי טיפוס מ-4 יח"ד בקומה ל-5 יח"ד בקומה
- סך הכל תוספת 30 יח"ד





03

מתחם וייסוגל

מאגר שילר

הלבן שילר

תמ" 1086/7"

מוחמס"י רלר-מכנון

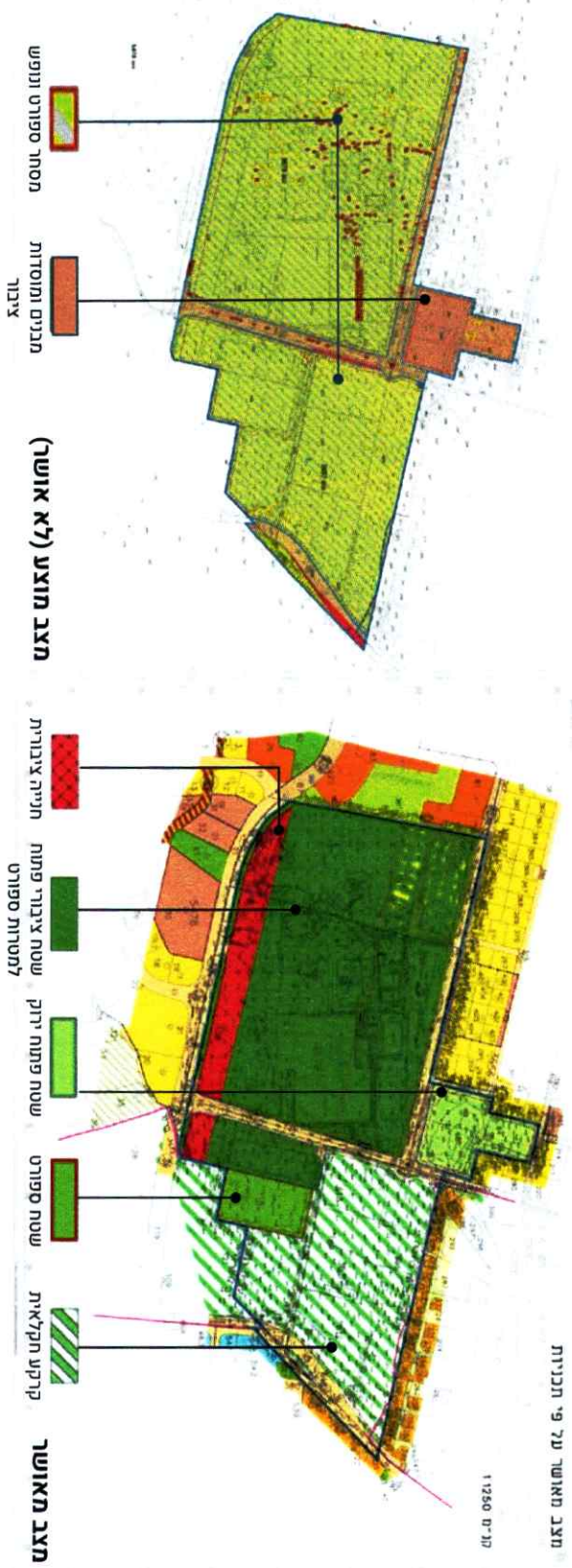
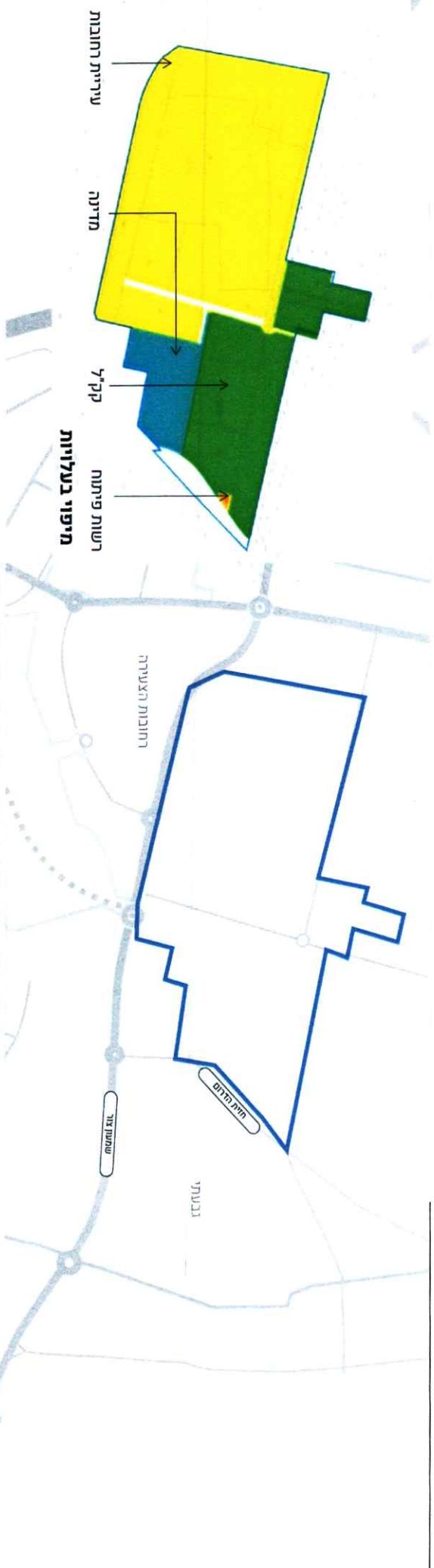


הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



מינהלת התחדשות עירונית
קריית משה רחובות

בדליו אדריכלים
ומתכנני ערים



03 מתחם וויסגל

תחבורה: פארק הריאות, המרכז מנהלית ומבצע את כל שירותי תחבורה - כולל מחלקת אוטובוסים ורכבי הנדסה.

תחבורה: פארק הריאות, המרכז מנהלית ומבצע את כל שירותי תחבורה - כולל מחלקת אוטובוסים ורכבי הנדסה.

[illegible][illegible]

141,150	ס"כ שטחים מתוכננים וקיימים:
142,000	ס"כ שטח התחום הניתן:
850	ס"כ יתרה:

שטחים באזור המזרח									
תוכנית שטח משותפת לכל הולמים והמקומות									
1.	החלק	תוכנית קרקע	תוכנית	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	הערות (מ"ר)	הערות (מ"ר)	הערות (מ"ר)	הערות (מ"ר)
1.1.	תוכנית קרקע	תוכנית קרקע	תוכנית קרקע	23,000	23,000	9,500	9,500	9,500	9,500
				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
				15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500
1.1.	תוכנית קרקע	תוכנית קרקע	תוכנית קרקע	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
				12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
1.1.	תוכנית קרקע	תוכנית קרקע	תוכנית קרקע	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
				4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
				6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
1.1.	תוכנית קרקע	תוכנית קרקע	תוכנית קרקע	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
				1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
1.2.	תוכנית קרקע	תוכנית קרקע	תוכנית קרקע	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
				1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
				3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800
				1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
				100	100	100	100	100	100
				7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
135,800	שטחים באזור המזרח	שטחים באזור המזרח	שטחים באזור המזרח	135,800	135,800	135,800	135,800	135,800	135,800
96%	שטחים באזור המזרח	שטחים באזור המזרח	שטחים באזור המזרח	96%	96%	96%	96%	96%	96%

1



מנהלת התחדשות עירונית
קרית משה רחובות



מנהלת התחדשות עירונית
קרית משה רחובות

מקריית משה רחובות

מלך ישראל

23/06/2021
מס' תכנית: 70557A
003
תאריך: 03/06/2021
מס' תכנית: 70557A
003

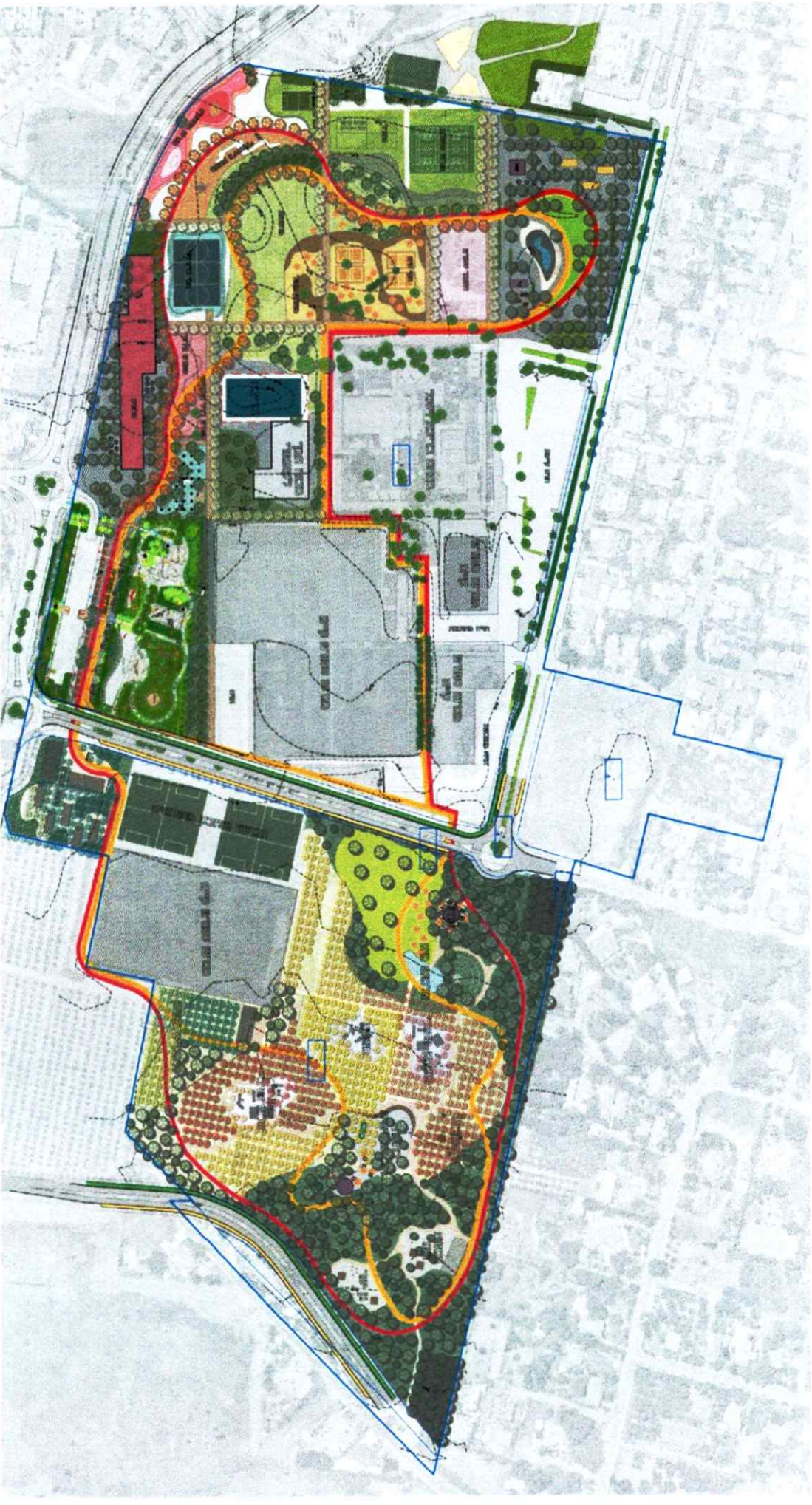
חלופה ב' - מארק ארט'ני אונג'רי מונרה
תאוצה מיתר, תושב מועצה אזורית נבוש, גופו עם אזור בריאות ופנאי.

שטחים מבנים				
2.1	מנקודת שטח משותפת לכל ההלכות המורגשות			
שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	פיקט	מבנה	מבנה
סה"כ 3 מ"ר	סה"כ 3 מ"ר	סה"כ 3 מ"ר	סה"כ 3 מ"ר	סה"כ 3 מ"ר
1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
500	500	500	500	500
2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
1,250	1,250	1,250	1,250	1,250
1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
2,550	2,550	2,550	2,550	2,550
300	300	300	300	300
500	500	500	500	500
800	800	800	800	800
5,500	5,500	5,500	5,500	5,500
7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
13,000	13,000	13,000	13,000	13,000
18,350	18,350	18,350	18,350	18,350
141,750	141,750	141,750	141,750	141,750
142,000	142,000	142,000	142,000	142,000
250	250	250	250	250

שטחים באזור הפתוח				
1.1	מנקודת שטח משותפת לכל ההלכות המורגשות			
שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	פיקט	מבנה	מבנה
סה"כ 3 מ"ר	סה"כ 3 מ"ר	סה"כ 3 מ"ר	סה"כ 3 מ"ר	סה"כ 3 מ"ר
9,500	9,500	9,500	9,500	9,500
23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
15,500	15,500	15,500	15,500	15,500
49,000	49,000	49,000	49,000	49,000
12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
37,500	37,500	37,500	37,500	37,500
1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
123,400	123,400	123,400	123,400	123,400
87%	87%	87%	87%	87%

ויסגל | תכנית שקודמה – תכנית העמדה

פארק ספורט מתחם ויסגל 02/09/2024 | משרד V5

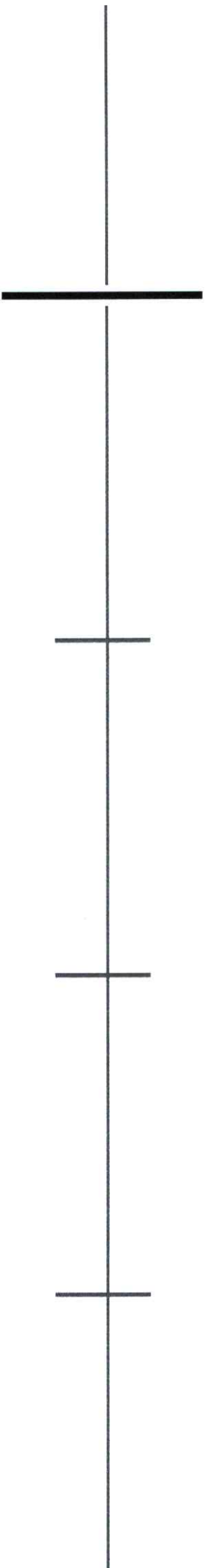


הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית



מינהלת התחדשות עירונית
קריית משה רחובות

בדלוי אדריכלים
ומתכננים



04

מאגר שילר

מתחם וייסגל

מלבן שילר

תמ"ל/ל" 1086

והתחמי רה-תכנון

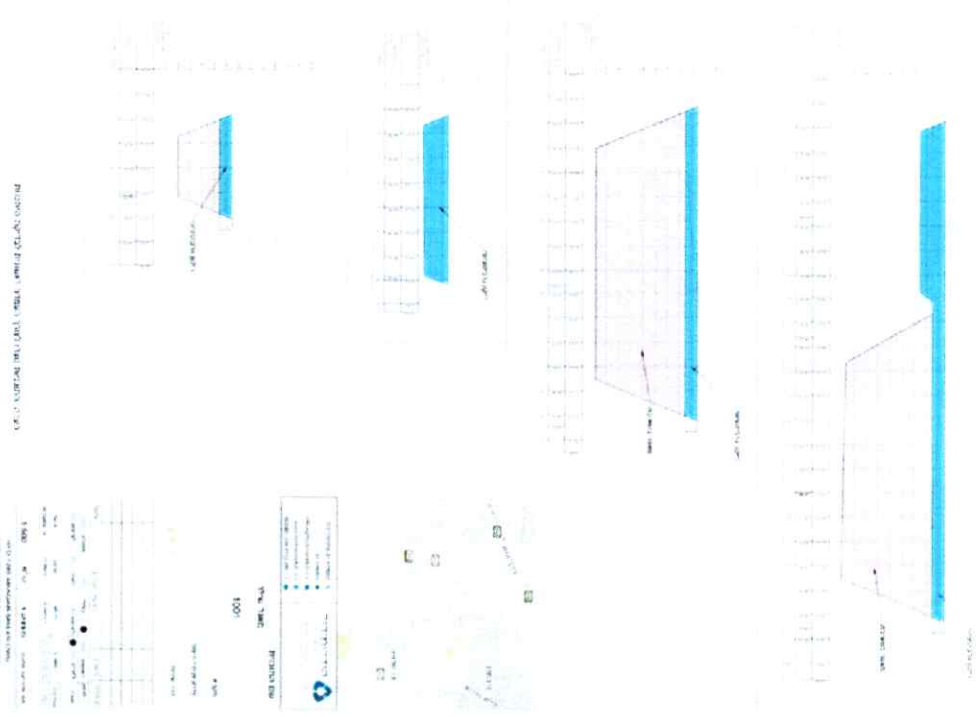


הרשות הממשלית
להתחדשות עירונית

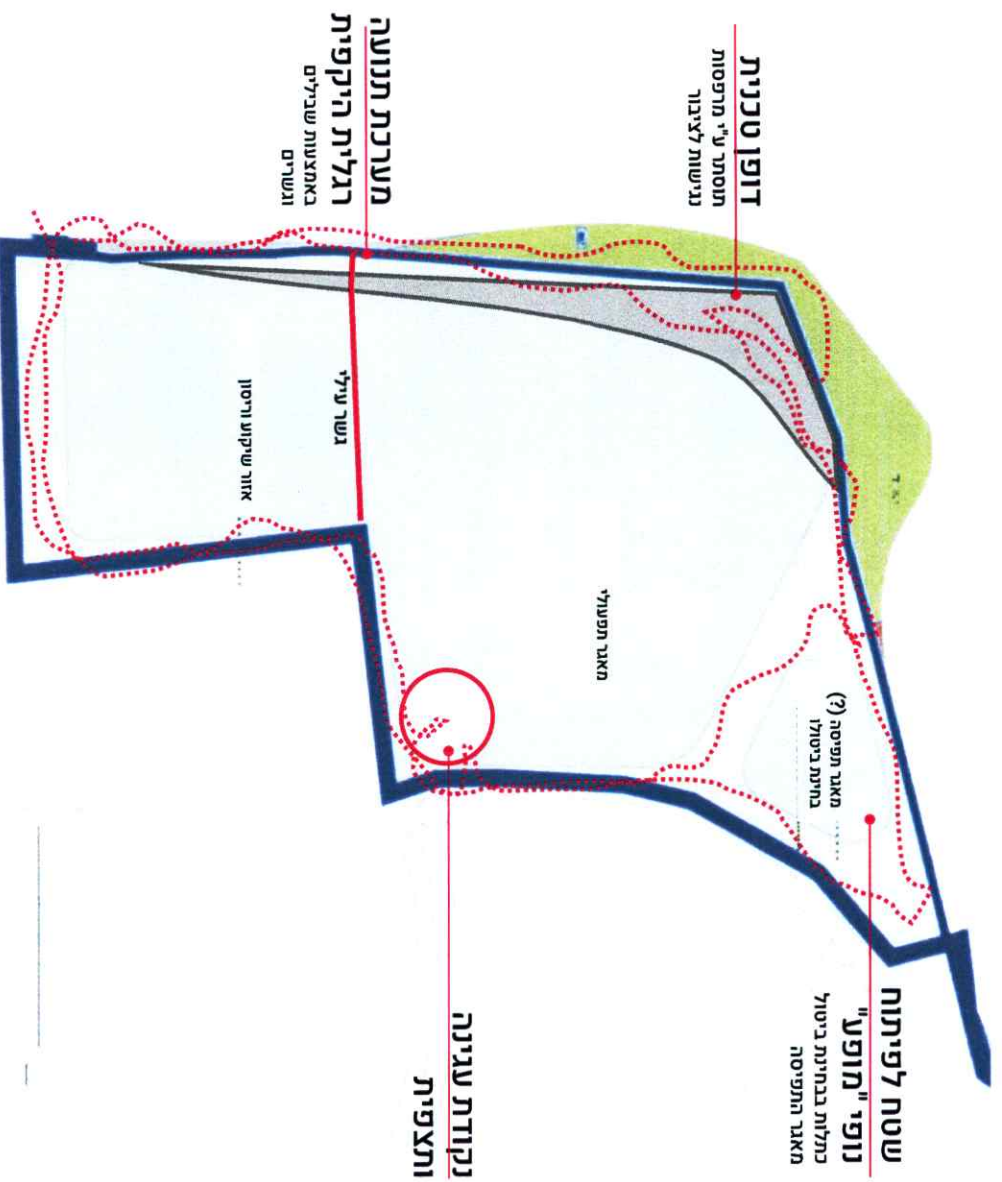


מינהלת התחדשות עירונית
קריית משה רחובות

אדריכלים
ברלוי



סכמה עקרונית שגובשה

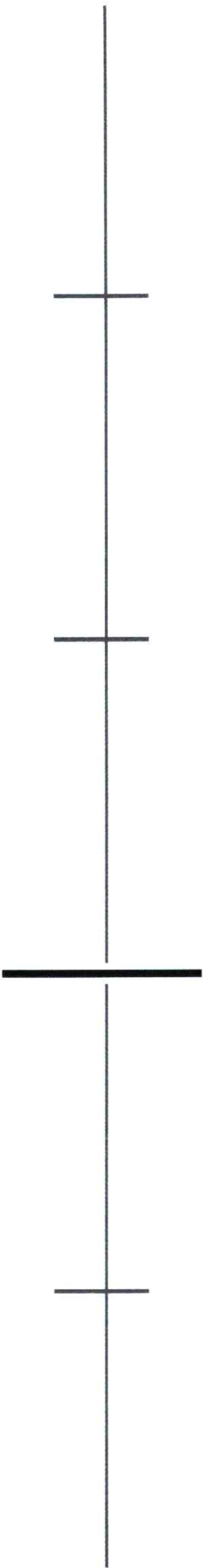


סוגיות לדיון:

- מופע נופי (קיצ' - חורף)
- האם נגיש ופתוח לציבור
- אופציה להצמדת שצ"פים וניצול
- דופן חיצונית של מאגר

שאלות להמשך תכנון -

- חזון
- סוללות סולריות
- כירי
- בטיחות וגידור
- מיקום בתי המשאבות



02

מלבן שילר והקולנוע

מאגר שילר

מתחם וייסגל

תח"ל 1086/7

מתחם ה-ה-תכנון



הרשות הממשלית
להתחנכות עירונית



מינהל התחנכות עירונית
קריית משה ורחובות

בולדוז' אדוני'ים
ומתחנכי טורים

סיכום בנוגע להיקף יחידות שילר וקולנוע



לשכת מהנדסת העיר מינהל הנדסה

יום ראשון 14 דצמבר 2025

הנדון: סיכום פגישה בנוגע להיקף יחידות הדיוור במתחמי מלון שילר ונמל תל אביב
קידום תוכנית קריית משה מיום 10.12.25

היום התקיימה פגישה בהשתתפות:

מתן דיל, ראש העיר

יהודה מורנגרטן, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ומנכ"ל הרשות להתחדשות עירונית

יורי גמרמן, סמנכ"ל בכיר בניה חדשה במשרד הבינוי והשיכון.

אהרון ישראל, מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה, משרד הבינוי והשיכון.

דלית הראל, מהנדסת העיר רחובות

הפגישה נערכה על בסיס המסמך הקודם שנשלח בנאש היקפי יחידות הדיוור במתחמים השונים בתוכנית המתקנת לקריית משה. לאחר דיון מקצועי ופעסיק בין כלל המשתתפים הוסכם על הדברים הבאים:

1. כמות יחידות הדיוור שתאושר במתחם מלון שילר ובמתחם הקולנוע תעמוד על סך

כולל של 1,350 יחידות דיוור.

45 דונם יתוכננו לתעסוקה ומסחר וימוקסמו מבחינת היקף התכנון

30 דונם לשטחים תמכים

במקביל יתווספו לשטח התכנית המאושרת, היחידות הנדרשות לשם כדאיות כלכלית

היקף השטחים והיחידות תאושר בהסכמת כל הצדדים ובלבד שמשך הבינוי והשיכון יינתן מענה מלא לסל התשתיות ההיקפיות

כפי שפורט במכתב הקודם ומצ"ב:

2.1. פיתוח צמוד לכל המתחם לרבות כביש ישות הימים לכל אורכו (שמוכיל מהעיר למתחם הקולנוע).

2.2. טיפול ושידור תשתיות עירוניות המשרות את המתחם כגון תענית, נקזו וכדומה כחלק מהפיתוח הצמוד.

2.3. מימון מלא לתקנות מאגר ויסות והשהיה בנפח של כ 400,000 מ"ק (מאגר שילר) במסגרת הפיתוח הצמוד.

2.4. מימון מלא של פיתוח פארק וייסגל בשטח של כ 150 דונם במסגרת הפיתוח הצמוד.

2.5. תשתיות על, מבני ציבור, ישן מול חדש ומי כנורות של יחידות הדיוור שישוקו בהתאם לתקצוב הקבוע בהסכם הגג

3. באופן מיידני ניתן יהיה להמשיך ולתיע את התכנית המתקנת לקריית משה במלואה וללא עיכובים ומד שמירה על היעמנות כלכלית ותכנונית.

4. סיכום כללי: כלל המשתתפים ציינו כי ההבנות שהושגו מוהות בסיס משותף להתקדמות אפקטיבית של התכנית וכי ישנה נכונות משותפת להמשיך בקידום התכנון והיישום בהתאם לסיכומים.

ראשית: דלית הראל, מהנדסת העיר רחובות

העתיקים:

גורי נדלר, מנהל אגף תכנון רשות להתחדשות עירונית
רות רז, סגנית מתכנת התמל

סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	38 ד'
סה"כ מרחב ציבורי פתוח	23 ד'
סה"כ הקצאות לצרכי ציבור	61 ד'

מתחם	יח"ד
שכונה חדש מלבן שילר + מתחם הקולנוע	יח"ד 1,350
מתחמי הרה - תכנון	יח"ד 450
יח"ד שנוספו בפועל מתוקף הקלות שבס	יח"ד 505

יח"ד 2305
(מימוש חלק)

הערות	שטח (ד')	יחידות	חינוך	השימוש
3 מגרשים בני 1 ד'. לחילופין, הקצה מבונה באשכולות של 3 כיתות - 510 מ"ר מבונה ו-305 מ"ר חצרות	3.0	11		מעון יום - כיתות
3 מגרשים בני 2 ד' ל-5-6 כיתות. לחילופין הקצאה מבונה באמצעים של 2 כיתות. כל זוג 260 מ"ר מבונה + 350 מ"ר חצרות	6.0	15		גן ילדים - כיתות
2 בתי ספר בני 18 כיתות כל אחד (2*5.4) טיפוס C	10.8	34		בית ספר יסודי - כיתות
בית ספר אחד בן 36 כיתות טיפוס C.	14.4	34		בית ספר על-יסודי כיתות
אין סף כניסה. מוצע לכלול כחלק ממדורן ציבורי כללי				רווחה
				בריאות
250 מ"ר הקצאה מבונה		3		תחנה לבריאות המשפחה - אחיות
1,520 מ"ר שטח סחיר		1,521		מרפאה שכונתית - מ"ר
				מרחב
		אגף בבית ספר		מרכז מרחב וקהילה - משתמשים או סוג מרכז
להאמיד לבית ספר או למרחב ציבורי פתוח	0.5	426		מועדון נוער/תנועות נוער - משתמשים
אין סף כניסה. מוצע לכלול כחלק ממדורן ציבורי כללי		-		מועדון לקשיש (לאזרח הוותיק) (משתמשים)
				דת
2 מגרשים בני 0.5 ד'	1	1,435		בית כנסת - מ"ר
אין סף כניסה		1		מקווה
לפי 0.3 מ"ר לתושב. 2-4 מגרשים בני 0.5-1 ד'	2	2,282		מדורן ציבורי כללי - קרקע או מ"ר
לפי 3 מ"ר לנפש, מזה לפחות 80% תשתית ירוקה	18	18		מרחב ציבורי פתוח
לפי 3 מ"ר לנפש, עד 20% תשתית קשיחה	5	5		סף הבית, תשתית ירוקה, מיינמים - דונם

Doc. #	MS. #	MS. #	MS. #
1000	1000	1000	1000
1001	1001	1001	1001
1002	1002	1002	1002
1003	1003	1003	1003
1004	1004	1004	1004
1005	1005	1005	1005
1006	1006	1006	1006
1007	1007	1007	1007
1008	1008	1008	1008
1009	1009	1009	1009
1010	1010	1010	1010
1011	1011	1011	1011
1012	1012	1012	1012
1013	1013	1013	1013
1014	1014	1014	1014
1015	1015	1015	1015
1016	1016	1016	1016
1017	1017	1017	1017
1018	1018	1018	1018
1019	1019	1019	1019
1020	1020	1020	1020
1021	1021	1021	1021
1022	1022	1022	1022
1023	1023	1023	1023
1024	1024	1024	1024
1025	1025	1025	1025
1026	1026	1026	1026
1027	1027	1027	1027
1028	1028	1028	1028
1029	1029	1029	1029
1030	1030	1030	1030
1031	1031	1031	1031
1032	1032	1032	1032
1033	1033	1033	1033
1034	1034	1034	1034
1035	1035	1035	1035
1036	1036	1036	1036
1037	1037	1037	1037
1038	1038	1038	1038
1039	1039	1039	1039
1040	1040	1040	1040
1041	1041	1041	1041
1042	1042	1042	1042
1043	1043	1043	1043
1044	1044	1044	1044
1045	1045	1045	1045
1046	1046	1046	1046
1047	1047	1047	1047
1048	1048	1048	1048
1049	1049	1049	1049
1050	1050	1050	1050
1051	1051	1051	1051
1052	1052	1052	1052
1053	1053	1053	1053
1054	1054	1054	1054
1055	1055	1055	1055
1056	1056	1056	1056
1057	1057	1057	1057
1058	1058	1058	1058
1059	1059	1059	1059
1060	1060	1060	1060
1061	1061	1061	1061
1062	1062	1062	1062
1063	1063	1063	1063
1064	1064	1064	1064
1065	1065	1065	1065
1066	1066	1066	1066
1067	1067	1067	1067
1068	1068	1068	1068
1069	1069	1069	1069
1070	1070	1070	1070
1071	1071	1071	1071
1072	1072	1072	1072
1073	1073	1073	1073
1074	1074	1074	1074
1075	1075	1075	1075
1076	1076	1076	1076
1077	1077	1077	1077
1078	1078	1078	1078
1079	1079	1079	1079
1080	1080	1080	1080
1081	1081	1081	1081
1082	1082	1082	1082
1083	1083	1083	1083
1084	1084	1084	1084
1085	1085	1085	1085

- מתחם עם בינוי מרקמי של 10 ק' עם
נקודות התגברות
1,350 יח"ד מוצעות

אפריקות 35 יח"ד / ד' 101

