תשקיף לתכנון

מי אנחנו?

המחלקה להתחדשות עירונית במנהל הנדסה של עיריית תל אביב - יפו, אמונה על קידום, פיתוח, ליווי ובקרת תהליכי התחדשות עירונית בעיר.
אנחנו כאן כדי ללוות אותך בכל שלבי התהליך מול הגורמים השונים: ייזום, תכנון, ביצוע ואכלוס, וזאת בשקיפות, בשיתוף ובהנגשת מידע לתושבות ולתושבים ולבעלי העניין השונים, תוך שמירה על איכות התכנון בהתאם לחזון העיר.

מוזמנים לפנות אלינו
דוא"ל: newtlv@tel-aviv.gov.il טלפון: 03-7247191

מהו תשקיף?

שירות חדש לתושבת ולתושב, שבו סיכום עקרונות ראשוניים לתכנון העירוני במרחב מסוים. התשקיף הוא בסיס להנעת יוזמת התחדשות עירונית, להתארגנות נכונה של תושבים, בתהליך שקוף ונגיש המקטין את אי הוודאות לצדדים המעורבים.

- התשקיף הוא עמדה תכנונית-חברתית-סביבתית תקפה לשנה או עד פורום מהנדס העיר - המוקדם מביניהם.
- תשקיף יערך בעקבות פניה מ: תושבים/ נציגות דיירים/ חברה יזמית/ יוזמה עירונית.
- התשקיף אינו עוסק בעניינים קנייניים, אינו משקף ואינו ממצה את הוראות החוק הנדרשות בענייני פינוי בינוי והתחדשות עירונית.
- אין לראות בתשקיף כהסכם לארגון עסקה או כעסקה לפי חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקה) תשע"ז – 2017).
- אין בתשקיף להוות מסמך סטטוטורי או מסמך מחייב, והוא אינו מהווה תכנית בניין עיר ואינו מחייב את מוסדות התכנון. מטרתו לשקף את עקרונות התכנון האפשריים במגרש על פי הגורמים המקצועיים בעירייה.
- אין בביצוע שלב זה כדי להוות הסכמת העירייה לתכנון, ואין בכך משום הקניית בלעדיות ליזם לתכנון המתחם.

מה בתשקיף?

מידע עקרוני ראשוני בהיבטים תכנוניים חברתיים, קהילתיים וסביבתיים מכלל הגורמים המעורבים בתהליך שיכלול:

תכנון: התייחסות להקצאות לצרכי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תמהיל עקרוני. נפחי בנייה מקסימליים עקרוניים, עקרונות תכנון כלליים ותיעדוף תכנוני.

מרחב התכנון ואיכות הסביבה: איתור רגישויות ובחינת משמעות תכנונית.

תנועה וחניה: בחינת כניסות אפשריות לתת הקרקע.

היבטים חברתיים: מתווה חברתי ומתווה לשיתוף ציבור.

ערכים מקומיים: בחינת ערכים אורבניים ונופיים להתייחסות תכנונית, מבנים לשימור.

התייחסות נופית: מיפוי עצים בעלי ערך או עצים לשימור.

התייחסות לתשתיות: מיפוי פילרים וארונות חשמל, גילאי תשתיות מים וביוב .

תכנון רישוי ביצוע

שלבי תהליך התכנון לצורך קידום יוזמה תכנונית:

- הגשת פנייה או יוזמה (מול המחלקה להתחדשות עירונית).
- קבלת תשקיף.
- תכנון מוקדם: קידום חלופות עקרוניות ומתווה לשיתוף ציבור עד פורום מהנדס העיר (מול מחלקת התכנון).
- תכנון מתקדם והכנת מסמכים לדיון בוועדה המקומית.
- הפקדה, התנגדויות ומתן תוקף- בהתאם לתהליכים הקבועים בחוק.
- תכנית עיצוב אדריכלי ומילוי דרישות לצורך קידום בקשה להיתר.

מרחב תכנון: איינשטיין 41א, 47-55
תשקיף מס' : 008-01-270323

שכונת נוה אביבים :
שכונת נוה אביבים וסביבתה נפרסת על שטח של כ-780 דונם. צפיפות האוכלוסייה בממוצע 16.1 תושבים לדונם. השכונה ממוקמת מערבית לדרך נמיר, וגובלת בצפון עם שכונת רמת אביב ג'. במזרח משיקה לאוניברסיטת ת"א ולשכונת אפקה, ובדרום לשכונת רמת-אביב הירוקה.

נכון לשנת 2020, בשכונת נוה אביבים וסביבתה גרים כ-12,530 תושבים המהווים כ-3% מכלל תושבי העיר. שכונת נוה אביבים וסביבתה היא בעיקר שכונת מגורים - מכלל יחידות הדיור כ96% הן יחידות מגורים ועוד 4% יחידות שאינן למגורים (עסקים ועוד). הגודל הממוצע של יחידות המגורים הוא גבוה ועומד על כ-100 מ"ר בממוצע. דרום שכונת נווה אביבים, שורות הבניינים הצפוניות לרחוב איינשטיין, מכונה גם "רמת אביב ב' ".

מגרשי ייעודי קרקע - מפורט

- דרך קיימת [1]
- דרך מוצעת [2]
- אזור מגורים א [4]
- מגורים ג [6]
- מגורים מיוחד [17]
- שטח ציבורי פתוח [18]
- שטח פרטי פתוח [19]
- שביל להולכי רגל [20]
- בנייני ציבור [21]
- אזור מסחרי [23]
- מגורים 3-4 ק [29]
- שטח חקלאי [51]
- אזור לתכנון בעתיד [55]
- דרך משולבת קיימת [98]
- שייך לרשות אחרת [99]
- שטח למתקני הנדסה [160]
- דרך משולבת מוצעת [319]
- מגורים א' [10020]
- מגורים ד' [10140]
- מבנים ומוסדות ציבור [10400]
- שטח ציבורי פתוח [10670]
- דרך מאושרת [10820]
- דרך מוצעת [10830]

הכר את המרחב:
רחוב איינשטיין הוגדר במסגרת מדיניות תא/9006 ("מסמך מדיניות לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב' " משנת 2014, להלן: "מדיניות רמת אביב")
כרחוב עירוני ראשי הקושר בין שכונות הצפון ומיועד להתחדשות תוך מתן כלים לתוספת זכויות למגורים ותוספת מסחר בדופן הצפונית של הרחוב. בתחום הרחוב פיתוח נופי לאור תכניות הקו הירוק של הרכבת הקלה, שקובעת תחנה אחת בצומת איינשטיין ודרך נמיר ותחנה בצומת איינשטיין וברודצקי. פיתוח הרחוב כולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים ושדרות עצים כפולות.

מרחב התכנון (המסומן בקו כחול בתשריט מעלה) כולל את חלקות 231, 234 ביעוד מגורים, חלקות 243 ו 247 ביעוד דרך וחלקה 244 ביעוד שביל להולכי רגל (גוש 6649).
שטח מרחב התכנון 5.9 דונם.
השטח כולל 42 יחידות דיור, בשטח דירה ממוצע של 72.2 מ"ר.
טיפוסי בינוי של בנייני 2 רכבות :
מבנה1- בכתובת אינשטיין 47-55 עם 30 יחידות דיור , בממוצע 64 מ"ר
מבנה 2- בכתובת אינשטיין 41 עם 12 יחידות דיור עם ממוצע של 93.6 מ"ר.

תשקיף זה הוכן כיוזמה עירונית.

מרחב תכנון: איינשטיין 41א, 47-55
תשקיף מס': 008-01-270323

רקע סטטוטורי, תכנוני:
כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבנייה.
תכנית תהיה כפופה ל:
- מדיניות תכנון לשכונה (תא/9006)
- מדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית
- מדיניות הוועדה המקומית לדיור בהישג יד

עקרונות לתכנון במרחב:
1. תכנית תקודם במתווה של "פינוי בינוי", תכלול הריסה של 2 מבני מגורים. תוספת של עד 12 מ"ר ליחידת דיור + עד 12 מ"ר מרפסת.
2. 15% לפחות מסך יחידות הדיור במצב היוצא של התכנית יהיו יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (דב"י) ל-25 שנה ובהנחה ממחיר השוק.
3. תכנית תכלול הקצאת שטחי ציבור כנדרש במסגרת תכנית המתאר.
4. תכנית תכלול איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
5. תכנית תערך במסגרת סך זכויות של עד פי 4 משטח המגרש היוצא למגורים (רח"ק –רצפה חלקי קרקע 4).
6. תכנית תכלול תמהיל דירות מגוון בממוצע של 80 מ"ר ליחידת דיור (כולל ממ"ד).
7. התכנית תכלול בינוי מרקמי של עד 8 קומות מלאות וקומת גג חלקית בבניין אחד או בשני בניינים. בינוי מרקמי למגורים הינו חלופה מועדפת הן מבחינת התאמה לאופי הבינוי בשכונת רמת אביב ב'.
8. תכנון ישמור על עקרון "נחלת הכלל" ששומר על רצף בלתי אמצעי בין השטחים הפתוחים העירוניים לפרטיים וללא גדרות.

	מתווה	מס' יח"ד קיים	מס יח"ד יוצא	*שטחי בנייה	שימושי קרקע
איינשטיין	47-55	30			מגורים
אינשטיין	41	12			מגורים
סה"כ		42	100	10,300	לא כולל שטחי ציבור

*הערכה. סך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר, לא כולל מרפסות, ולא כולל שטחי מרתפים.
שטחי חנייה- עפ"י מדיניות עירונית תקן 0.8 ליח"ד בהפחתה של יחידות דיור בר השגה.
המספרים הם ראשוניים – מס' יח"ד והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט.

בחינה כלכלית למרחב התכנון:

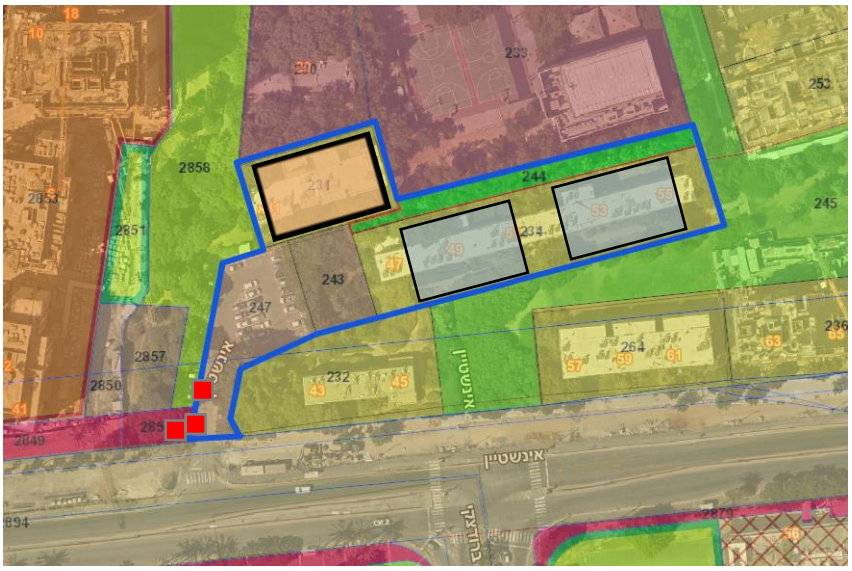
על בסיס עקרונות התכנון המוצגים לעיל ועיקרם:
רח"ק(שטח הרצפה חלקי שטח הקרקע הסחיר) 4, זכויות למגורים בהיקף של 10,300 מ"ר (עיקרי ושירות) הכולל 20% דב"י (דיור בר השגה)
נמצאה התכנות חיובית כלכלית לתכנון.

הבדיקה הכלכלית שנערכה הינה בדיקה ראשונית והמספרים, הזכויות והשטחים ידוייקו בבדיקה כלכלית מקיפה במסגרת הליך התכנון.

מרחב תכנון: איינשטיין 41א, 47-55
תשקיף מס': 008-01-270323

סכמת תכנון מוצעת , מקרא

- קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
- שטח ציבורי
- בנייה חדשה
- מערכות ותשתיות (**פילר ארון מתכת**)



שטחי ציבור

- לפי תוספת של 58 יח"ד ועפ"י התדריך הממשלתי להקצאות קרקע עבור צרכי ציבור, סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים בתכנית זו היא 1.1 דונם.
- בהתאם לכך ולאור פרישת שטחי הציבור במרחב, חלקה 231 הגובלת במגרש בית הספר יכולה להוות את הקצאת השטח הציבורי הנדרש בתכנית.
- ככל שיוחלט על הקצאת שטחי ציבור בנויים בתכנית, יש לתכננם בהתאם לנוהל העירוני להוראות לשטחי ציבור מבונים.
- התכנית תכלול חלקות בייעוד "דרך" וחלקה בייעוד "שביל" שהינן חלקות בייעוד ציבורי ובבעלות עירונית. נדרש לקיים דיון בנוגע זכויות העירייה בתכנית, טרם פורום מהנדס העיר.

תועלות ציבוריות כדוגמת שטחי ציבור בנויים, תוספת דיור בר השגה ו/או אחרות יבחנו לקראת פורום מהנדס העיר.
המספרים הם ראשוניים - הקצאות סופיות ייקבעו לקראת פורום מהנדס העיר, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.

מתווה שיתוף ציבור

עקרונות מתווה שיתוף הציבור:

- הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים באחריות מחלקת תכנון צפון והמחלקה להתחדשות עירונית.
- מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון באחריות יזם התכנית.
- כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר באחריות יזם התכנית.
- כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה באחריות יזם התכנית.

הבטים חברתיים

לקראת תכנון יבוצע תסקיר חברתי למתחם ע"י העירייה.
ככל וקיימות בעיות חברתיות במתחם כגון התארגנות נציגות , דייר סרבן , אוכלוסיות הדורשות התייחסות פרטנית ניתן לפנות למינהל השירותים החברתיים לסיוע עו"ס קהילתי (עובד סוציאלי קהילתי).

מינהל שרותים חברתיים , היחידה הקהילתית להתחדשות עירונית
מייל: urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il טלפון: 03-7248015

מרחב תכנון: איינשטיין 41א, 47-55
תשקיף מס' : 008-01-270323

תנועה

תחבורה ציבורית – המתרחב ממוקם על ציר הרכבת הקלה. כמו כן, קיימת תנועה רבה של תחבורה ציבורית לאורך רחוב אינשטיין.
אופניים – שבילים בסלילה לאורך רחוב אינשטיין.
גישת רכב – גישת רכב מומלצת מהדרך הפנימית מרחוב אינשטיין, יש להתייחס לתכנון להיתר מדרום (אינשטיין -43 45) שקובע זיקות הנאה הדדיות לרכב בתת-הקרקע.
חנייה – יש להקים מרתף חנייה אחוד עם כניסה אחת. מוצע לאפשר בהוראות התכנית איחוד רמפות עם מגרשים סמוכים שצפויים לעבור התחדשות.
חניות אופניים- עפ"י מדיניות בנייה ירוקה ובת קימא
תקן חנייה – למגורים: 0.8 מ"ח ליח"ד לכל היותר, דירות קטנות/דב"י –0
תקן החניה לשטחים הציבורים בתכנית יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר.

תשתיות

לאורך רחוב איינשטיין קיימות עבודות של הרכבת הקלה שימשכו מספר שנים, כתוצאה מכך יחודשו תשתיות המים והניקוז ועמוד השנאי יועתק.
יחד עם זאת, ישנם תשתיות בתחום המתחם משנת 1997 מים וביוב – יש לשדרג תשתיות אילו.
קיימים פילרים בכניסה לחנייה - יש להכניסם למגרשים בתכנון ולהטמיע בתחום הבניינים החדשים.

איכות הסביבה

אין דרישות מקדמיות לתכנית.

ערכים מקומיים ונופיים

טרם בוצע סיור עצים במתחם. ככלל, כל תכנון ייעשה לאור עצים קיימים על המגרש.

המחלקה להתחדשות עירונית
מייל: newtlv@tel-aviv.gov.il טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: איינשטיין 41א, 47-55
תשקיף מס': 008-01-270323

דגשים

- עפ"י תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי, כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022, חובה על היזם לערוך כינוס לבעלות ולבעלי הדירות, לידע את בעלי הדירות ואת המנהלת העירונית בפרטי הכינוס ולידע את בעלי הדירות בדבר פרטי הקשר של המנהלת העירונית. אין בהפניה זו לגרוע מכל חובה נדרשת אחרת עפ"י כל דין.
- **התייחסות לשיפוץ מבנים קיימים במתחם**

ייבחן מתווה משולב הכולל פינוי בינוי ושיפוץ מבנים קיימים , במקרים הבאים בהתאם לשיקול הדעת של הוועדה המקומית:

- מבנים של יותר מ- 7 קומות
- בניינים שהיתר הבניה שלהם הונפק לאחר 1.1.1980
- מבנים בהם יחידות דיור גדולות מ- 80 מ"ר
- מבנים בעלי ערך אדריכלי או תפקודי (כגון דיור וותיק במחיר נמוך יותר ממחיר דירות חדשות, מניעה של פינוי דיירים קיימים, בינוי אופייני לשכונה שהוא בעל ערך – שמירה על "רוח המקום")

- **מדיניות תכנון**

כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבנייה

- **כללי**

תוקף התשקיף יהיה לשנה או עד פורום מהנדס עיר, המוקדם מביניהם.
תמורות עפ"י המדיניות העירונית עפ"י הצורך יידרש תיאום מול גורמי התכנון השונים.

מילון מושגים

תב"ע: תכנית בניין עיר או בראשי תיבות תב"ע היא מסמך בעל תוקף חוקי שמסדיר את השימוש בקרקע בשטח נתון כלשהו. התב"ע מגדירה את עקרונות התכנון: מה מותר לבנות בשטח, לאילו שימושים הוא מיועד, באיזה חלק של המתחם ניתן לבנות, נפחי הבנייה וכיו"ב. היתרי בנייה אפשר להוציא אך ורק לאחר אישור תכנית בניין עיר מפורטת או מתוקף תוכנית בניין עיר תקפה ועל פי תנאי התוכנית.
פורום מהנדס עיר: פורום תכנון בראשות מהנדס העיר, שבו מתגבשת חלופת תכנון וניתן אישור עקרוני להתקדם בהליכי התכנון המפורט ולוועדת התכנון והבנייה.
מבנים מרקמיים: בנייה של עד 9 קומות , המייצרת דופן פעילה לרחוב.
פוליגון: תא שטח
תקן חניה: הגדרת מספר מקומות החניה ליחידת דיור בממוצע, בהתאם למדיניות החניה בעיר.
מתווה משולב: התחדשות באמצעות כמה מתווים משולבים : הריסה ובניה, חיזוק או עיבוי הקיים ושיפוצי חזיתות.
קו כחול: הגדרת קו התיחום של תכנית בניין עיר (תב"ע).
דיור בהישג יד: יחידות דיור שיושכרו לטווח ארוך ו/או במחיר מופחת ממחיר השוק על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
כניסה לתת קרקע: מיקום כניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי.
מתווה חברתי: מיפוי צרכי קהילת התושבים לצורך התאמת התכנון ותהליך שיתוף הציבור.
עץ בעל ערך נופי: מרחב נופי או עץ בעל ערך ומיועד לשימור.
מתווה שיתוף ציבור: שיתוף ציבור הוא תהליך שיח בין אזרחים בעלי עניין, ארגוני חברה פרטית וגורמי ממשל או רשות, במסגרת קבלת החלטות וגיבוש מדיניות ו/או תב"ע. תהליכים כאלו נסמכים על מגוון אמצעים, כמו מפגשים ציבוריים, סקרים, ראיונות פרטניים, פורומים מקוונים ועוד.
התחדשות עירונית: תהליך מחולל צמיחה והתפתחות, שמטרתו להחיות את הרקמה העירונית הוותיקה לצד החדשה. ההתחדשות העירונית מתבצעת באזורים בנויים, המשמשים בעיקר למגורים, לתעסוקה ולמסחר.
הקצאות שטח לצרכי ציבור: שטח קרקע המיועדים למוסדות ציבור כגון בתי ספר , גני ילדים, מרכזים קהילתיים, ושטחים המיועדים לשמש כשטחים ציבוריים פתוחים. היקף ההקצאות נקבע בהתאם לתדריך ממשלתי להקצאות לצרכי צבור.

המחלקה להתחדשות עירונית
מייל: newtlv@tel-aviv.gov.il טלפון: 03-7247191