



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

טלפון: 03-7247191

דוא"ל: newtlv@tel-aviv.gov.il

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.

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 המרחב.

ביצוע

רישוי

תכנון

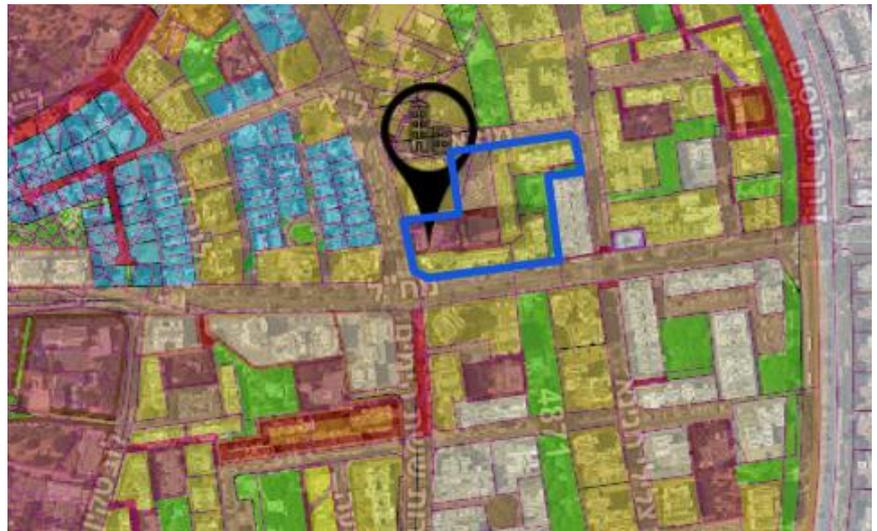
שלבי תהליך התכנון לצורך קידום יוזמה תכנונית:

- 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 לדין בוועדה המקומית.
- הפקדה, התנגדויות ומתן תוקף - בהתאם לתהליכים הקבועים בחוק.
- תכנית עיצוב אדריכלי ומילוי דרישות לצורך קידום בקשה להיתר.

מרחב תכנון: מח"ל 73-65, 75 א, ב, ג, , מוצא 22-16, מוצא 14-8

שכונת נווה חן נפרסת על שטח של כ-300 דונם. השכונה ממוקמת מזרחית למרכז כפר שלם, צפונית לשכונת ניר אביב ומערבית לשכונת רמת הטייסים ורמת חן (ר"ג). צפיפות האוכלוסייה גבוהה משמעותית מהצפיפות בכלל העיר. נכון לשנת 2020, בשכונת נווה חן גרים כ-5,850 תושבים המהווים כ-1% מכלל תושבי העיר. מבחינת המבנה הגילי של התושבים השכונה מתאפיינת בשיעור נמוך יותר של צעירים בגילי 30-34 בהשוואה לכלל העיר. בשכונת נווה חן 98% מכלל יחידות הדיור הינן בשימוש מגורים ו-2% יחידות דיור משמשות כעסקים.

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



הכר את המרחב:

המרחב הגובל מצפון ברחוב מוצא מדרום ברחוב מח"ל ממזרח מעפילי אגוז וממערב שדרות ששת הימים הינו חלק מדופן כפר שלם.

המרחב המדובר הינו חלק מדופן כפר שלם, המאופיין בגודל משק בית גבוה ביחס לעיר. כ-35.5% ממשקי הבית עם ילדים עד גיל 17 וכ-25% ממשקי הבית הם בני 65+.

בתוכנית המתאר תא/5000 המרחב הוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית, גובה מירבי של 15 קומות, כשלפי תכנית המתאר תתאפשר עלייה נקודתית ל-עד 25 קומות.

להלן המלצות צוות התכנון לפי מסמך המדינות החל על תחום התכנון:

- המשכיות שדרות עזרא קורין
- חזית פעילה ברחוב מח"ל

מרחב התכנון (המסומן בקו כחול בתשריט מעלה)

כולל את חלקות 25, 26, 27 בגוש 7241 וחלקה 284 בגוש 6146 ביעוד של מגורים.

מגרש 2270 ביעוד של מבני ציבור

מגרש 2266 ביעוד של דרך

מגרש 2269 ביעוד של שביל להולכי רגל

מגרש 29 ביעוד של שטח ציבורי פתוח

מגרש 31 ביעוד של שביל להולכי רגל.

במרחב 128 יחידות דיור וממוצע של 64.2 מ"ר ליחידת דיור.

מבני רכבת בכתובות מח"ל 73-65, מוצא 22-16, מוצא 14-8,

בנין 4 קומות על עמודים בכתובות מח"ל 75 א, ב, ג,,

שטח המרחב ברוטו כ-13.2 דונם, ולכן הצפיפות ברוטו הינה 9.8 יח"ד לדונם.

שטח המרחב ביעוד מגורים כ-6.5 דונם. ולכן הצפיפות נטו 19.5 יח"ד לדונם.

מרחב תכנון: מח"ל 73-65, 75 א, ב, ג, , מוצא 22-16, מוצא 14-8

רקע סטטוטורי תכנוני:

כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבנייה.

תכנית תהיה כפופה ל:

- מדיניות תכנונית תא/מק/9120 "דופן כפר שלם" (אושרה ב12/2020) *
- מדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית
- מדיניות הוועדה המקומית לדיור בהישג יד

* מדיניות דופן כפר שלם ממליצה על יישום מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים. ביזומה זו מומלץ באופן נקודתי על חריגה ממתווה המשולב והמלצה על מתווה פינוי בינוי בלבד, מהטעמים הבאים:

- צורך בחזית פעילה המשכית כלפי רחוב מח"ל
- מיקום המבנים הפוטנציאליים לשדרוג לא תואם את הסכמה התכנונית המומלצת.

עקרונות לתכנון במרחב:

1. תכנית תקודם במתווה של "פינוי בינוי", תכלול הריסה של מבני מגורים.
2. 10% לפחות מסך יחידות הדיור, שהם 26 יחידות דיור, במצב היוצא של התכנית יהיו יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (דיור בהשג יד- 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. התכנית תכלול פינוי מרקמי על רחוב מח"ל: קומת קרקע מסחרית 6 קומות מלאות וקומת גג בנסיגה.
6. על רחוב מוצא תותר בנייה מרקמית עד 6 קומות ובנייה חריגה לגובה לסביבתה, עד 25 קומות.
7. התכנית תפנה חזית פעילה לרחוב מח"ל וכלפי השצ"פ בעורף.
8. התוכנית תשנה ייעודו של מגרש בבעלות עירונית המשמש כיום עבור חנייה, למגרש בייעוד שב"צ (שטח בנוי ציבורי) שיגדיל מגרש ציבורי קיים. פעולה זו הינה הכרחית לנוכח המחסור בשטחי ציבור הקיים באזור, נגזרת מהמדיניות המאושרת ונסמכת על הפרוגרמה שהוכנה לצורך התשקיף.

שימושי קרקע	שטחי בנייה במ"ר	מס יח"ד יוצא	מס' יח"ד קיים	מתווה
מגורים	25,500	256	128	פינוי בינוי
מסחר	1,000			
מעל הקרקע	*26,500			

* שטחי בנייה מירביים. סך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר, לא כולל מרפסות, ולא כולל שטחי מרתפים. כמות של מקומות חנייה- עפ"י מדיניות עירונית תקן 0.8 ליח"ד בהפחתה של 10% יחידות דיור בר השגה. תקן חנייה למסחר 0.5 ליחידה. 7 חניות נכים לפי תקן נגישות. המספרים הם ראשוניים – מס' יח"ד והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט.

בחינה כלכלית למרחב התכנון:

על בסיס עקרונות התכנון המוצגים נערכה בדיקה כלכלית ונמצאה שאינה כדאית כלכלית.

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

מרחב תכנון: מח"ל 73-65, 75 א, ב, ג, , מוצא 22-16, מוצא 14-8

מתווה שיתוף ציבור

עקרונות מתווה שיתוף הציבור:

- הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים באחריות מחלקת התכנון 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

בוצע תסקיר שכונתי לדופן כפר שלם, לקראת תכנון יבוצע תסקיר חברתי ספציפי למרחב ע"י העירייה. המרחב מתאפיין באחוז גבוה יחסית של בתי אב דוברי רוסית וקשישים, חלקם מוכרים למינהל השירותים החברתיים. המרחב עם נציגות פעילה ומלוכדת בכל בניין. קיימות 2 יחידות דיור עם דיירים בעלי מוגבלות. במרחב 4 יחידות דיור ציבורי.

אוכלוסיות מיוחדות ובעיות מיוחדות חברתיות ככל וקיימות כאלה של התארגנות נציגות, דייר סרבן, אוכלוסיות הדורשות וכל התייחסות פרטנית אחרת, ניתן לפנות למינהל השירותים החברתיים לסיוע עו"ס קהילתי (עובד סוציאלי קהילתי).

מינהל שרותים חברתיים, היחידה הקהילתית להתחדשות עירונית

טלפון: 03-7248015

מייל: urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il

תשתיות

יש להסדיר את רחוב מוצא הן מבחינת דרך והן מבחינת תשתיות. ברחוב מח"ל קיים קו ביוב משנת 1971 ממליצים לחדש/ לשדרג כנ"ל לגבי קו מים משנת 1991.

איכות הסביבה

בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים ברח' מח"ל יידרש חיזוי רעש תחבורה ומיגון דירתי. סקר אסבסט למבנים להריסה.

תנועה

תחבורה ציבורית – אין תכנון לנת"צ ברחובות המרחב, יחד עם זאת, לאור הפיתוח של בית ספר על יסודי במרכז כפר שלם (ברח' אסא קדמוני), נדרש לוודא שחתיך רחוב מח"ל מתאים לתנועה עוברת ותנועת אוטובוסים.

אופניים – קיימים שבילים אסטרטגיים במח"ל ובששת הימים.

גישת רכב – תתאפשר אך ורק מרחוב מעפילי אגוז.

לא תתאפשר ממח"ל. הכניסה מרח שש הימים, בעיתית בשל הקרבה למעגל התנועה.

חנייה – ככל וניתן יש להקים מרתף חנייה אחוד.

חניות אופניים: מומלץ 2 מ"ח לאופניים ליח"ד לכל הפחות.

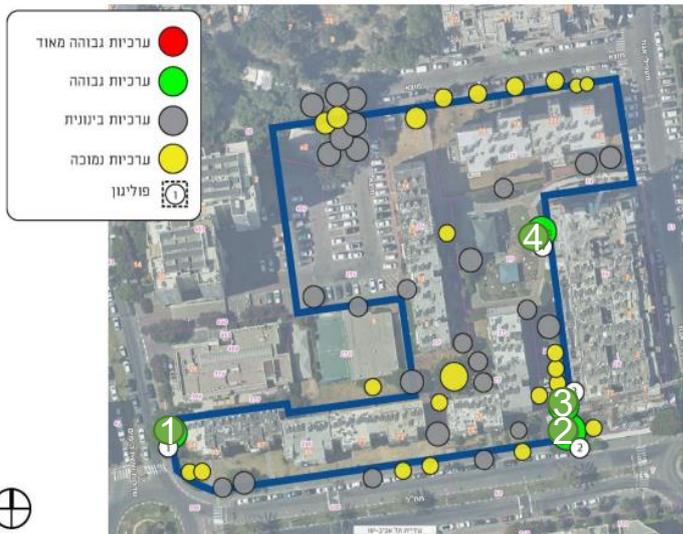
תקן חנייה – אזור חנייה ג. למגורים: 0.8 מ"ח ליח"ד לכל היותר, דירות קטנות/דב"י – מומלץ לשקול 0.

תקן החניה לשטחים הציבוריים - יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר.

מרחב תכנון: מח"ל 73-65, 75 א, ב, ג, , מוצא 16-22, מוצא 14-8

ערכים מקומיים ונופיים

המרחב דל בעצים, מרביתם בערכיות בינונית נמוכה פרט ל 4 עצים מומלצים לשימור:
 עץ מס 1- עץ סיגלון מפותח בערכיות גבוהה
 עץ מס 2- צאלון גדול בערכיות גבוהה
 עץ מס 3- עץ סיסם הודי בערכיות גבוהה
 עץ מס 4- עץ סיסם הודי נטוע במדשאה בערכיות גבוהה



כמת תכנון מוצעת



תפעול וכניסה לחניון תת קרקעי תותר רק מרחוב מעפילי אגוז רמפת החניון תיהיה בתכסית הבינוני

חיבור תת קרקעי בין חניונים בזיקת הנאה מעל הקרקע

- קו כחול
- שטח ציבורי פתוח
- שטח למבנים ומוסדות ציבור
- חזית מסחרית/פעילה
- בניה מרקמית

המחלקה להתחדשות עירונית

מרחב תכנון: מח"ל 73-65, א, ב, ג, , מוצא 22-16, מוצא 14-8

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.

• 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 המרחב 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 ושיפוץ 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 השיטת 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 שטחים ציבוריים פתוחים. היקף ההקצאות נקבע בהתאם לתדריך ממשלתי להקצאות לצרכי צבור.