



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 המתחם.

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

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**
יבחן 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 ושיפוץ חזיתות.

קו כחול: הגדרת קו התייחום 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.

מרחב תכנון: סוסקין 3-5
תשקיף מס': 009-2-050223

שכונת נווה שרת :

שכונת נווה שרת נפרסת על שטח של כ-400 דונם . צפיפות האוכלוסייה 22.7 תושבים לדונם בממוצע לדונם.

נכון לשנת 2020, בשכונת נווה שרת גרים כ-9,110 תושבים המהווים כ-2% מכלל תושבי העיר (463,800 תושבים). משנת 2016 גדלה אוכלוסיית השכונה בכ- 22% (לעומת כלל העיר שבה חל גידול באותה תקופה שעמד על כ-6%). השכונה נמצאת באשכול 4 בסולם 1-10.

שכונת נווה שרת היא בעיקר שכונת מגורים - מכלל יחידות הדיור כ-3,610 (98%) הן יחידות מגורים ועוד כ-90 (2%) יחידות שאינן למגורים (עסקים ועוד). הגודל הממוצע של יחידות המגורים עומד על כ-80 מ"ר בממוצע (בכלל העיר הגודל הממוצע של דירה הוא כ-85 מ"ר). בחמש השנים האחרונות גדל מספר יחידות הדיור למגורים בכ-3%, לעומת היציבות שנשמרה ביחידות שלא למגורים (עסקים) שלא השתנו בתקופה זו.

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:

מרחב תכנון סוסקין נמצא בצפון מזרח שכונת נווה שרת ובגבול השיפוט של עיריית תל אביב . המתחם כולל 2 מבנים גבוהים : 6 קומות ו 3 קומות על עמודים מטיפוס בינוי H. גוש 6335 חלקה 313 וכוללים 36 יחידות דיור בממוצע של 100 מ"ר. ייעודי הקרקע המאושרים במרחב הם : מגורים, שטחים פרטי פתוח, שביל, דרך.

תשקיף זה הוכן כתשקיף עירוני.

מרחב תכנון: סוסקין 3-5
 תשקיף מס': 009-2-050223

עקרונות לתכנון במרחב שנבדקו:

עפ"י תכנית המתאר 5000, תחת מגבלת התכנון, היקף השטחים המקסימליים לבינוי הינם 8,800 מ"ר.

מתווה של פינוי בינוי יחידות הקיימות תוספת של 12 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לדירות הקיימות שברובם יחידות גדולות ובינוי של יחידות תוספתיות קטנות של כ 80 מ"ר כל אחת.

שימושי קרקע	שטחי בנייה	מס יח"ד יוצא	מס' יח"ד קיים	מתווה	
מגורים			12		סוסקין 3
מגורים			24		סוסקין 5
	8,800	72	36		

*הערכה. סך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר, לא כולל מרפסות שטחי חנייה- עפ"י מדיניות עירונית תקן 0.8 ליח"ד בהפחתה של 15% יחידות דיור בר השגה. המספרים הם ראשוניים – מס' יח"ד והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט

שטחי ציבור למרחב:

חדשים:

- עפ"י התדריך הממשלתי להקצאות קרקע סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים בתכנית זו עבור 35 יחידות דיור נוספות היא 0.7 דונם לצרכי ציבור.
- מיקום מועדף לשטחי ציבור בחלקה הדרום מערבי של התכנית.
- 15% דיור בר השגה, הינם 4 יח"ד.

המתווה התכנוני שהומלץ בתשקיף זה, התואם את תכנית המתאר, נבחן כלכלית ונמצא שאינו כדאי מבחינה כלכלית להמשך תכנון.

המלצות להמשך -

התארגנות תושבים בנציגות מאושרת עפ"י חוק קידום התחדשות בניינית שלא באמצעות תכנית פינוי בינוי - (תכניות תקפות, תמא 38 או תכנית כוללת להתחדשות עירונית לכשתאושר)

מרחב תכנון: סוסקין 3-5
 תשקיף מס': 009-2-050223

איכות הסביבה

המרחק הנדרש מקו מתח גבוה - 161 הוא 50 מ'.
 בשל הקרבה לקו מתח 161 וככל שכחלק מהשינוי שנעשה ע"י חברת חשמל לויסות הזרם קבוע, נדרשת מדידת קרינה בפועל. במידה ולא, יש לערוך סימולציית שטף מגנטי.
 אקולוגיה: התייחסות אקולוגית לנושא נחל פרדסים ולנושא באר המים מול תאגיד המים בעת תכנון מפורט.

תנועה

תחבורה ציבורית – כ-450 מ' מציר תח"צ לאורך רחוב בית אל ו-630 מ' מרחוב צה"ל, כ-700 מ' מתחנת הקו הירוק ברחוב ראול ולנברג.
אופניים – מתוכנן מערך שבילים חדש במסגרת תכנית אסטרטגית לאופניים 2025 בשכונה, ציר מרכזי יעבור לאורך רחוב אלמגור
גישת רכב – מרחוב סוסקין, למעשה החיבור יחיד למערך הדרכים
חנייה – יש להקים מרתף חנייה אחוד עם כניסה אחת לכל המתחם.
תקן חנייה – למגורים: 0.8 מ"ח ליח"ד לכל היותר, דירות קטנות/דב"י – מומלץ לשקול 0.
תקן חניה לאופניים – המלצת אגף התנועה 1:2.5
חתכי רחוב - בהתאם לתכנית תנועה כוללנית שמתגבשת בימים אלו לשכונת נווה שרת

תשתיות

ברחוב סוסקין מס' 2 קיים חדר שנאים במרחב הציבורי, נדרש העתקת החדר לתחום המגרשים הפרטיים.
 נדרש לתכנן קו ביוב לתוך הרחוב, בתאום מול תאגיד המים, מי אביבים.
 קו המים משנת 1976 – מומלץ להחליפו

ערכים מקומיים ונופיים

כל העצים המסומנים בירוק ואדום בערכיות גבוהה וגבוהה מאד וראויים לשימור ולהתייחסות בתכנון העתידי.
 יש לשים דגש על העצים 1,2 ועל הפוליוגונים 3,5 שדרת הברושים התוחמות את המתחם,
 את חורשת העצים בפוליוגון 4 מומלץ לשמר כשטח פתוח בפרויקט עתידי.
עץ מס' 1 – עץ סיסם הודי גדול בערכיות גבוהה מומלץ לשימור.
עץ מס' 2 – עץ ברוש גדול ויפה, מומלץ לשימור.



פוליוגון מס' 3 – בחזית הצפונית של המתחם שדרת ברושים.
 לא כל העצים יפים, אך השידרה מומלת להתייחסות כחלק משימור רוח המקום החקלאי תוך השלמת ברושים צעירים בין הברושים הוותיקים.
פוליוגון מס' 4 – חורשת עצים בפניה הצפון מערבי, מומלץ לשימור את החורשה כמכלול כשטח פתוח.
פוליוגון מס' 5 – בחזית המזרחית, בדומה לפוליוגון מס' 3.
פוליוגון מס' 6 – שורת עצים בשטח פתוח בחזית הדרומית של המגרש. יש להתייחס למיקום קוי דיפון ורמפת כניסה לרכב עתידי בכדי לשמר את העצים הללו.

המחלקה להתחדשות עירונית

טלפון: 03-7247191

מייל: newtlv@tel-aviv.gov.il

מרחב תכנון: סוסקין 3-5
תשקיף מס': 009-2-050223

סכמת תכנון שנבדקה

מקרא

-  קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
-  שטח ציבורי פתוח
-  עיבוי, מיגון, שיפוץ וחיזוק
-  מערכות ותשתיות – חדר שנאים



מתווה שיתוף ציבור לקידום תכנית

- עקרונות מתווה שיתוף הציבור:
- הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים באמצעות המחלקה להתחדשות עירונית.

הבטים חברתיים

לא ידוע על מורכבות חברתית מיוחדת הדורשת התיחסות המנהל לשרותים חברתיים.
את שכונת נווה שרת מלווה עו"ס קהילתי להתחדשות עירונית מינהל השירותים החברתיים.

התחדשות עירונית, מינהל השרותים חברתיים

טלפון: 03-7249015

מייל: urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il