

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.



ביצוע



דישוי



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.

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.



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 ליזום לתכנון המתחם.



מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: מעפילי אגוז 15-23, מוצא 11-13

הכר את השכונה:

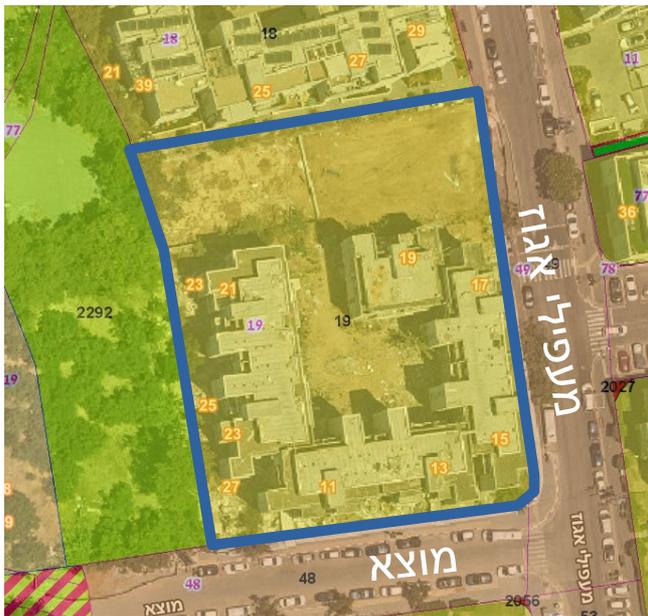
שכונת נווה חן נפרסת על שטח של כ-300 דונם. השכונה ממוקמת בחלקו הצפון-מזרחי של כפר שלם, מצפון לשכונת ניר אביב וממזרח דרך הטייסים. מצפון השכונה גובלת בשכונת רמת הטייסים ומרחב 'אורות'. נכון לשנת 2022, בשכונת גרים כ-5,850 תושבים המהווים כ-1% מכלל תושבי העיר. מבחינת המבנה הגילאי של התושבים השכונה מתאפיינת בשיעור נמוך יותר של צעירים, בהשוואה לכלל העיר. השכונה כוללת בעיקר שימושי מגורים, כאשר הגודל הממוצע של יחידות המגורים עומד על כ-70 מ"ר בממוצע.

מטרת התסקיף

קידום תב"ע חדשה במסלול פינוי בינוי בהתאם להוראות תא/5000 תוך הריסת המבנה הקיים

הכר את המרחב:

מיקום:
 מצפון- מעפילי אגוז 29-35, מבנה שעבר עיבוי במסגרת תמ"א/38.
 מדרום- רחוב מוצא
 ממזרח- רחוב מעפילי אגוז
 ממערב- שדרות עזרא קורין



רקע:

- המרחב כולל בניין שהחל תהליך של תמ"א 38/1 לפני כ-4 שנים
 - במקור הבניין כלל 56 יח"ד, כיום מאוכלסות בחלקן.
 - במסגרת תמ"א 38/1 נוספו ל-56 יח"ד הקיימות 28 יח"ד חדשות.
 - הבנייה לא הושלמה, והופסקה לאחר השלמת השלד, ללא השלמת עבודות תשתית. כיום מאוכלסות כ-40 דירות.
 - שטח החלקה: 4.3 ד' | שטח בנוי בהיתר מס: 11131.73
 - במהלך הבנייה, התקבלה בקשה להארכת תוקף ההיתר עד לתאריך 16/04/25 ושינוי מתכנן השלד.
- עיקרי ההיתר שהתקבל:
- תוספת 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל דירה קיימת (ל-54 יח"ד)
 - תוספת 2.65 קומות לבניין הכוללות 28 יח"ד נוספות
 - חנייה תת-קרקעית ועל-קרקעית בתחומי המגרש
- תסקיף זה הוכן ביוזמה עירונית, לאור פניית התושבים והסיטואציה אליה נקלעו.

מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191

עקרונות תכנון

רקע סטטוטורי תכנוני

- כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבנייה. התכנית תהיה כפופה למסמכי המדיניות הבאים:
- תכנית המתאר העירונית תא/5000.
 - מדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית תא/9112
 - מדיניות הוועדה המקומית לדיור בהישג יד תא/9146
 - מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה תא/9144
 - מדיניות הוועדה המקומית "דופן כפר שלם", תא/9120. תא השטח לא הומלץ להתחדשות.

(מסמכי מדיניות של העיר תל אביב-יפו ניתן למצוא באתר העירייה בכתובת:

מסמכי מדיניות | עיריית תל אביב-יפו (tel-aviv.gov.il)

היוזמה תקודם במתווה של "פינוי בינוי" הריסה של מבנה מגורים הקיים ובינוי של 150 יח"ד חדשות. הבניה תהיה מרקמית, עד 9.5 קומות.

- הבינוי יפנה מסחר כלפי רחוב מעפילי אגוז.
- התכנית תייצר מעבר לציבור בין רחוב מעפילי אגוז ושד' עזרא קורין של לפחות 3 מטר.
- התכנית תכלול הקצאת שטחי ציבור בהיקף של 30%, צפונית למבנה המגורים.
- עד 12 מ"ר תוספת לשטח הדירות הקיימות (טרם התמ"א)
- 10% לפחות מסך יחידות הדיור, יוקצו כיחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (דב"י - דיור בהישג יד) ל-25 שנה ובהנחה ממחיר השוק, בהתאם למדיניות העירונית לנושא.

במהלך שנת 2025 בוצעה בדיקה כלכלית באמצעות אגף הכנסות מבנייה ופיתוח של עיריית תל אביב יפו, ונמצא כי המתווה המוצע לעיל עומד בסף הכדאיות הכלכלית לפני היטל השבחה*.

* הבדיקה הכלכלית לקחה בחשבון דמי שכירות עבור תקופת הבנייה ופינוי מוקדם של הדיירים.

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	זכויות במ"ר למבנה החדש	
78 מ"ר	14,500 מ"ר	שטח ברוטו למגורים (עיקרי+שירות) ל 150 יח"ד
	500 מ"ר	שטח מסחרי (כלפי רחוב מעפילי אגוז)
	15,000 מ"ר	סה"כ

מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: מעפילי אגוז 15-23, מוצא 11-13

תנועה:

תקן חנייה :

תקן חנייה לרכב פרטי מקסימלי 1:0.8 שב"צ 1:100 – תקן החניה הסופי יהיה בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע לעת הוצאת היתר. תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות תא/9144 ככל ויש שימושים נוספים (מסחר, תעסוקה), התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה. עדיפות לרמפה מרחוב מוצא.

חניונים :

לא תתאפשר חניות עליות במסגרת הפיתוח העתידי

חתכים ורחובות:

חתך רחוב מעפילי אגוז יהיה בהתאם לרוחב הקיים של זכות הדרך. במסגרת הפרויקט המדרכה תפותח באופן רציף.

תח"צ

אזור הפרויקט נמצא במרחק הליך מתחנות האוטובוס ברחוב מח"ל ומציר תח"צ ראשי בדרך הטייסים ובכלל זה מסוף הטייסים ומסוף וינטר העתידי

הבטים חברתיים

תסקיר חברתי-

בוצע תסקיר חברתי על שכונות דופן כפר שלם. לא נדרש תסקיר ספציפי.

מיפוי חברתי-

9% מבתי האב במרחב מוכרים במחלקות לשירותים החברתיים. רוב המתגוררים בניין הם אזרחים ותיקים מעל גיל 70.

נציגות-

קיימת נציגות לבעלי הדירות במצב המקורי של הבניין. קיימת התארגנות מסוימת של בעלי הדירות החדשות בפרויקט.

שלבים מומלצים לתהליך התחדשות עירונית נכון :

בחירת נציגות פעילה בכל בניין/בית, בחירת עו"ד דיירים ולאחר מכן ביצוע מכרז לבחירת יזם.

אוכלוסיות קשישים, אנשים עם מוגבלויות, דיור ציבורי, מקבלות זכויות ייחודיות.

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

במייל: urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il ובטלפון: 03-7248015

עקרונות מתווה שיתוף ציבור:

באחריות המחלקה להתחדשות עירונית:

הצגת התשקיף לבעלי הדירות, לתושבים וליתר בעלי העניין.

אישור מתווה שיתוף ציבור בתת ועדה לשיתוף ציבור* (ועדה עירונית) טרם התכנון.

באחריות יזם התכנית (לכשיבחר):

מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון.

כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר.

כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

*מתווה שיתוף ציבור סופי ומפורט ייקבע בתת ועדה לשיתוף ציבור ועל פיו יש לפעול.

מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון:

מעפילי אגוז 15-23, מוצא 11-13

איכות הסביבה:

אין מניעה לקידום הפרויקט מבחינת נושאי איכות הסביבה.

ממליצים, ככל שבשטחי ציבור מתוכנן שימוש רגיש, כגני ילדים/מעונות, למקם אותם בחלקה המערבי של התכנית.

תשתיות:

תשתיות קו מים :

ברחוב מעפילי אגוז משנת 2001, ממליצים להחליף ולהגדיל חיבורים. לצורך כך יש לפנות למי אביבים.

ארונות חשמל ועמודי שנאי וחדרי טראפו:

ככל וקיימים ארונות לאורך המדרכות, נבקש להעתיקם לתחומי המגרשים למגורים בתוכניות עיצוב/פיתוח. חדרי טרפו שיתוכננו לפרויקט ימוקמו בתוך הבנייה בתת הקרקע, אם יהיה צורך בהגדלת החיבור עבור מבני ציבור יש לשלב זאת עם החיבור של המגרשים הסחירים, קיים עמוד עם שנאי, ממליצים להעתיקו לגבולות המגרשים הסחירים. ממליצים לתאם הכל מול חב' חשמל.

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 עשרה ימים לפחות לפני קיומו 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 לתוכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבנייה.

כללי

תוקף התשקיף יהיה לשנה וחצי או עד פורום מהנדס עיר, המוקדם מבניהם.

מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191

מילון מושגים כללי:



התחדשות עירונית: תהליך מחולל צמיחה והתפתחות, שמטרתו להחיות את הרקמה העירונית הוותיקה לצד החדשה. ההתחדשות העירונית מתבצעת באזורים בנויים, המשמשים בעיקר למגורים, לתעסוקה ולמסחר.

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.

תקן חניה: הגדרת מספר מקומות החניה ליחידת דיור במוצע, 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.

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.

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.

מבנ"צ: מבנה ציבור (מבנה לשימושים ציבוריים).

שצ"פ: שטח ציבורי פתוח (שטח פתוח בבעלות ציבורית, לא בנוי, אשר מוגדר בחוק כשטח לרשות הציבור ולרווחתו).

שב"צ: שטח לבניין ציבורי (שטח בנוי לשימושים ציבוריים).

מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191