

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.

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 ונפיים להתייחסות תכנונית, מבנים לשימור.

התייחסות נופית: מיפוי עצים בעלי ערך ועצים 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.



מוזמנים לפנות אלינו

קישור לטופס מקוון לפניות תושבים / קישור לטופס מקוון לפניות יזמים ומשרדים העוסקים בתחום התחדשות עירונית/ טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: ארבר 1-11 (אי זוגיים) גרינבויים 25-35 (אי זוגיים)

תשקיף מס': 011.07.060125

הכר את השכונה:

שכונת נווה עופר נפרסת על שטח של כ-1,480 דונם (1 דונם = 1,000 מ"ר). צפיפות האוכלוסייה קטנה משמעותית מהצפיפות בכלל העיר (5.0 תושבים לדונם בממוצע לעומת 8.9 תושבים בממוצע לדונם בכלל העיר).

השכונה ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר, מזרחית לרחוב היינריך היינה ומכללת תל-אביב-יפו, ודרומית לדרך בן צבי. נכון לשנת 2020, בשכונת נווה עופר גרים כ-7,410 תושבים המהווים כ-2% מכלל תושבי העיר (463,800 תושבים).

השכונה משמשת בעיקר למגורים - מכלל היחידות בשכונה כ-84% (3,590) הן יחידות מגורים ועוד כ-5% (710) אינן למגורים (עסקים ועוד), מרוכזות בעיקר במרכז מסחרי בודד. שטח הדירות הממוצע קטן משמעותית ביחס לשאר שכונת העיר ועומד על כ-70 מ"ר בממוצע (בכלל העיר שטח הדירה הממוצע הוא כ-85 מ"ר). 5- השנים האחרונות גדל מספר הדירות בכ-15%, לעומת גידול של כ-3% ביחידות שאינן למגורים (עסקים).



הכר את המרחב:

מרחב תכנון ארבר 1-11 (אי זוגיים) גרינבויים 25-35 (אי זוגיים):

המרחב תחום ברחובות: ארבר, גרוסמן, גרינבויים, נס לגויים.

גוש 7055 חלקות: 44, 51, 48 (עפ"י הסימון במפה מעלה).

שטח המרחב הוא כ-9.3 דונם והוא כולל מגרשים בייעוד: מגורים, דרך מוצעת.

במרחב בנויים 6 מבנים בטיפולוגית H (מקובצים בשתי שלישות מחוברות).

*תשקיף זה הוכן כתשקיף ביזמה עירונית.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: ארבר 1-11 (אי זוגיים) גרינבויים 25-35 (אי זוגיים)

תשקיף מס': 011.07.060125

עקרונות לתכנון במרחב:

- בצפון מרחב התכנון קיים מקטע דרך מאושרת (המשך רחוב נס לגויים) הכולל מספר רב של עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה. כחלופה לעקירת העצים לצורך מימוש הדרך, תכלול התכנית דרך חדשה בהמשך לרחוב אוראל יעקובוב, ותקבע יעוד שצ"פ עבור שמירת מקבץ העצים. ההקצאה לשטחים למוסדות ציבור תמוקם בין הדרך החדשה לבין מקבץ העצים.
- קומת הקרקע כלפי הרחובות ארבר וגרוסמן תכלול חזית מסחרית.
- כלפי רחובות ארבר, גרוסמן וגרינבויים יקבעו זיקות הנאה להרחבת מדרכות, בהמשך לזיקות הנאה הקיימות במרחבים הסמוכים.
- המרחב יתאפיין בבניה מרקמית של עד 8.5 קומות. בחלקה הדרומי של התכנית יבחן בתהליך התכנון שילוב בניה מגדלית עד 19 קומות. נפחי הבנייה הסופיים יקבעו בתהליך התכנון המפורט.
- יש לייצר מרחקים בין הבינוי המוצע שלא יפחת מ-8 מ'.
- יחידות הדיור הציבורי במרחב ידרשו לתיאום פרטני בשיתוף פעולה עם החברה המשכנת ואגף תכנון עיר ותבחן הגדלת מלאי הדיור בתיאום עם החברה הרלוונטית.

מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד יוצא	הערכה שטחי בניין קיימים*	שטחי בנייה מוצעים כוללים*	שימושי קרקע מצב יוצא
96	כ-270 (שטח ממוצע של כ-83 מ"ר נטו לכלל המרחב)	כ-6,175 מ"ר	כ-28250 מ"ר	מגורים מעל חזית מסחרית + שטח למבני ציבור + שטח ציבורי פתוח + דרך

* הערכה לסך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר כולל שטחי הציבור הבנויים, לא כולל מרפסות. המספרים הם ראשוניים – מס' יח"ד והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט.

שטחי ציבור:

עפ"י התדריך הממשלתי להקצאות קרקע, סך השטחים שיש להקצות בתכנית זו לקרקע למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הוא 3.4 דונם.

בשל ההקצאה לדרך, הצפיפות הקיימת, חשיבות התחדשות המרחב והרצון להגדלת היתכנות מימוש התכנית, ההקצאה לשטח למבני ציבור ולשטח ציבורי פתוח לא תפחת מ-2.85 דונם.

כל זאת בהתאם לסכימה המצורפת.

עפ"י המדיניות העינותית 10% מסך יחידות הדיור המוצעות בתכנית יוקצו לדיור בהישג יד- מיקומן יבחן בתהליך התכנון.

הערה: הקצאות לשטחי ציבור/ שטחי ציבור בנויים/ תוספת דיור בר השגה ו/או ערכים ציבוריים אחרים יבחנו לקראת פורום מהנדס העיר.

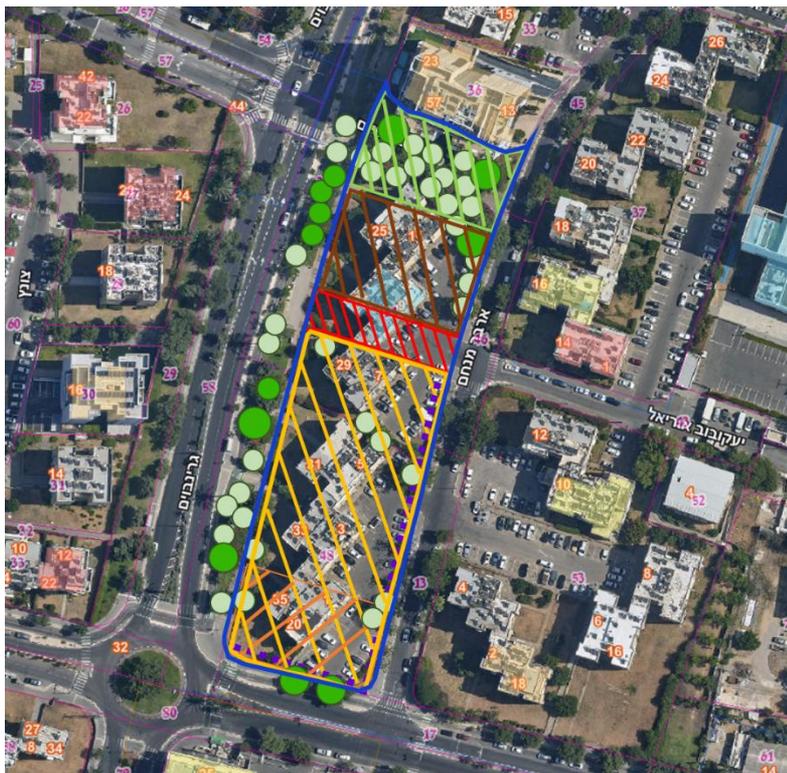
המספרים הם ראשוניים - הקצאות סופיות יקבעו בתהליך התכנון, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.

מוזמנים לפנות אלינו

קישור לטופס מקוון לפניות תושבים / קישור לטופס מקוון לפניות יזמים ומשרדים העוסקים בתחום התחדשות עירונית / טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: ארבר 1-11 (אי זוגיים) גרינבוים 25-35 (אי זוגיים)

תשקיף מס': 011.07.060125



מקרא	סכמת תכנון מוצעת
	קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
	מגורים
	תיחום לבחינת בנייה רבת קומות
	דרכים
	שטח למבנים ומוסדות ציבור
	שטח ציבורי פתוח
	חזית מסחרית/ פעילה
	עץ בעל ערכיות גבוהה
	עץ בעל ערכיות בינונית

היבטים חברתיים:

תסקיר חברתי- קיים תסקיר משנת 2022.

מיפוי חברתי- במרחב התכנון 15 דיחת דור ציבורי המהוות 16% מסך הדיחות. 14 דיחת בבעלות חלמיש ועוד דירה בבעלות עמידר. עפ"י נתוני ארמנה במרחב לא מתגוררים קשישים מעל גיל 65.

יש לקיים עבודת שטח נוספת לצורך ויחידא הממצאים לצורך גיבוש תכנית עבודה.

יזם/ עו"ד דיירים- עפ"י התסקיר החברתי קיימת נכחות של עו"ד דיירים פעיל במרחב, אין מידע בנוגע להליך הבחירה. כמו כן קיימת נכחות של חברה יזמית פעילה במרחב, אין מידע בנוגע להסכם התקשורת ואחוז חתימות. יש לבחון את תקימת ההליך ולהפעיל יועץ חברתי בהתאם.

נציגות- קיימת נציגות, לא ידוע על תהליך הסמכתה. יש לברר תקפה של הנציגות וסיוע בהסמכתה במידת הצורך. כללי: לצורך יצירת קשר עם התושבים ולווי התהליך יש להפעיל יועץ חברתי בהתאמה לתסקיר החברתי ועל פי תכנית העבודה החברתית ומהלך הליווי החברתי העיני.

עקרונות מתווה שיתוף ציבורי:

באחריות המחלקה להתחדשות עירונית:

הצגת התשקיף לבעלי הדיחות ולתושבים.

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

יזם התכנית:

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

מרחב תכנון: ארבר 1-11 (אי זוגיים) גרינבויים 25-35 (אי זוגיים)

תשקיף מס': 011.07.060125

איכות הסביבה:

אקוסטיקה: בשל מפלסי רעש תחברה גבהים לאורך רח' גחסמן וגרינבויים נדרש לבצע חיזוי רעש תחברה לקולטים השונים בתכנית. כמו כן, ככל שהכוונה לקדם תכנון של שימושים ציבוריים רגישים בתחום התכנית מומלץ למקם בחלקה המזרחי של התכנית, ברח' ארבר.

קרינה: לאורך רח' ארבר וגרינבויים קווי מתח תת קרקעיים. יש לבדוק את סוג הקווים והמשמעות התכנית. **זיהום קרקע:** התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות: אזור בדיקות קרקע לתכנון ובנייה (GOVMAP). יש לקבל את הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיתכנן שימוש עיקרי בתת הקרקע, ידרש אישור המשרד הסביבה. אי לכך יש לבדוק האם הקידוח פעיל. ככל שכן, יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות.

תשתיות

ברחוב גרינבויים קיים קו ביוב משנת 1970 וקו מים משנת 1971 – ממליצים להחליף תשתיות ולהגדיל חיבורים, לצורך כך יש לפנות למי אביבים.

באמצע המגרש חוצה קו מים קיים משנת 1996 – לפיני התשתית במגרש, יש לפנות למי אביבים.

ברחוב ארבר מנחם קיים קו ביוב משנת 1977 וקו מים משנת 1976 – ממליצים להחליפם כמו כן, בתחום הקו הכחול ישנם שקועי קרקע בתחום הקו הכחול קיימים ארנות לאורך המדרכות, נבקש להעתיקם לתחומי המגרשים למגורים בתכנית עיזב/פיתוח.

ברחוב ארבר מנחם קיימים עמודים עם שנאים – ממליצים להעתיקם לחדרים תת קרקעיים בתוך תחומי המגרש ולתאם זאת מול חב' חשמל.

תנועה

תחברה ציבורית: התכנית ממוקמת במרחק של כ-500 מ' מתחנת אבן כביר של הקו הירוק ו-850 מ' מתחנת ארליך של הקו האדום. יש לייצר מעברים (מזרח-מערב) שיאפשרו חיבור רגלי ואופניים בין רח' ארבר לגרינבויים. ככל הניתן, יש לייצר חיבור בהמשך לרח, יעקובב אוראל.

אופניים/הולכי רגל ומעברים: התכנית בעלת נגישות גבוהה לשבילי אופניים וממוקמת בקרבת ציר אופניים ראשיים ברשת העירונית: תל גיבורים, גחסמן מאיר, גרינבויים, היינה היינריך בן צבי, והרצל. יש לייצר מעברים (מזרח-מערב) שיאפשרו חיבור רגלי ואופניים בין רח' ארבר לגרינבויים. ככל הניתן, יש לייצר חיבור בהמשך לרח, יעקובב אוראל.

תפעול: ככל הניתן פתוחות פיני אשפה ימוקמו בתת הקרקע.

חניה: תקן חנייה לרכב פרטי יהיו מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם, מגורים 1:0.8, שטח בני ציבור 1:100, תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות תא/9144. ככלו יש שימושים נוספים, התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

חניונים: ניתן לייצר רמפה אחת מרחוב ארבר, יש לאחד חניונים בתת הקרקע. מיקום הרמפה הסופי ייקבע בתיאום עם אגף התנועה, במסגרת הפרויקט יסגרו כל החיבורים המוטוריים האחרים הקיימים כיום למגרש, לא יותר חניות עליות במסגרת הפרויקט, תמהיל מיקום חניות האופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית, ככל וימוקמו חניות אופניים בתת הקרקע תינתן עדיפות לגישה ברמפת אופניים יעודית ולקומת גלריה יעודית לחניות האופניים. ללא תתאפשרנה חניית אופניים בתליה עבור שימוש מגורים.

חתי רחוב: חתך רחוב ארבר יהיה בהתאם לחתך שנקבע בתא/5051 מצפון ויכלול הרחבה של המדרכה המערבית ל-4 מ' לפחות. במסגרת קידום התכנית יבחן מימוש חיבור מוטורי ברח' נס לגויים בהתאם לתכנון התנועה של תא/4100.

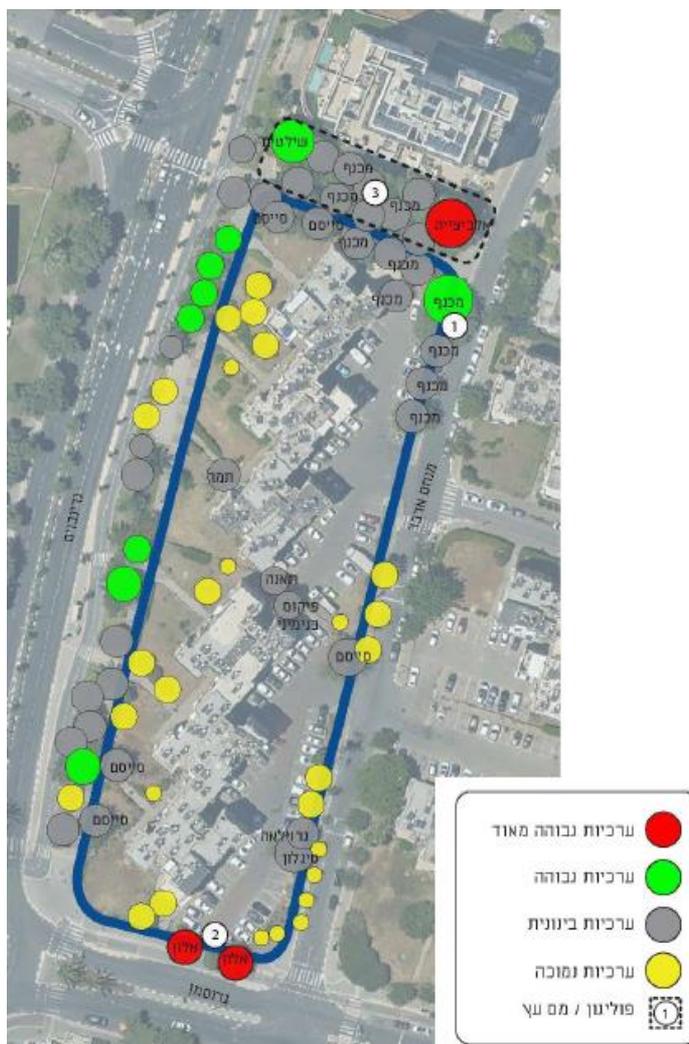
פריצת דרך בין רח' ארבר לרח' גרינבויים: לאור גידול האוכלוסייה והתנועה הצפוי במרחב הנה עופר, במסגרת תכנון מפורט עתידי תבחן מול אגף התנועה פריצת דרך חדשה בין רח' מנחם ארבר לרח' גרינבויים. הדרך החדשה תפותח ככל הניתן כהמשך לרח' יעקובב אוראל אשר יהווה רחוב מקומי עם דרך דו-נתיבת ויאפשר חיבוריות של פנים השכונה עם רח' גרינבויים במתכונת פניה ימינה מרח' גרינבויים. רחוב זכות הדרך החדשה לא תפחת מ-12 מ'. התכנון המפורט יתייחס לחיבור לשביל האופניים על רחוב גרינבויים.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: ארבר 1-11 (אי זוגיים) גרינבוים 25-35 (אי זוגיים)

תשקיף מס': 011.07.060125

ערכים מקומיים ונופיים



- פולגון 03 - חורשת צפופה של עצים, בחלקו הצפוני של המתחם, עצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד, ביניהם עץ אלביציה צהובה, עץ שילטית מסופקת ומספר עצי כנף נאה, מומלץ לשימור.
- עץ מס' 01 מכנף נאה, מומלץ לשימור.
- שני עצים מס' 2 אלוני תבור, בערכיות גבוהה מאוד, דחמית לגבול המתחם, במטרה לשמרם יש לוודא מיקום השורשים טרם החלטה על קני דיפון במתחם.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: ארבר 1-11 (אי זוגיים) גרינבויים 25-35 (אי זוגיים)

תשקיף מס': 011.07.060125

דגשים:

עפ"י תקנת פיני וביני (עידוד מיזמי פיני וביני, כינס בעלי הדיחת ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022, חובה על היזם לערוך כינס לבעלות ולבעלי הדיחת, לידע את בעלי הדיחת ואת המנהלת העיחנית בפרטי הכינס ולידע את בעלי הדיחת בדבר פרטי הקשר של המנהלת העיחנית. אין בהפניה זו לגחע מכל חובה נדרשת אחרת עפ"י כל דין.

מדיניות תכנון

כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר העיחנית, למסמכי המדיניות החלים במרחב ולחוק התכנון והבנייה

כללי

תקף התשקיף יהיה לשנה או עד פוחם מהנדס עיר, המוקדם מבניהם.
תחשיב התמוחת עפ"י המדיניות העיחנית.
בתהליך התכנון יידרש תיאום מול גורמי התכנון השונים עפ"י הארך.

מרחב תכנון: ארבר 1-11 (אי זוגיים) גרינבויים 25-35 (אי זוגיים)

תשקיף מס': 011.07.060125

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 תכנית 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 במוצע, בהתאם למדיניות החניה בעיר.

מתווה משולב: התחדשות באמצעות כמה מתווים משולבים: הריסה ובנייה, 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 והבנייה, 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.

מוזמנים לפנות אלינו