

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 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.



מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות טופס מקוון [לפניות תושבים](#) [לפניות יזמים](#) ובטלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: הדר יוסף תשקיף מס': 01102041223

הכר את השכונה:

שכונת הדר יוסף ממוקמת בצפון מזרח העיר. נפרסת על שטח של כ-1,000 דונם. מיקומה בסמיכות לפארק הירקון, בין אוניברסיטת תל אביב, אזור תעסוקה רמת החייל ובקרבת עורקי תנועה משמעותיים.

שכונת הדר יוסף תוכננה בשנות החמישים בצורת "אגס" וכללה מבני מגורים בני 2 קומות בטיפולוגיה ייחודית המאפיינת אותה עד היום. שתי שכנותיה - שכונת מעוז אביב המאופיינת בטיפולוגיית שיכון ייחודית, ושכונת שיכון דן המאופיינת בצמודי קרקע - התפתחו בשנות ה-50 וה-60 וזלגו גם הן אל שולי שכונת הדר יוסף ממזרח וממערב. שתי השכונות השכנות יצרו, יחד עם בינוי ה"אגס", מגוון טיפולוגי עשיר המאפיין את השכונה עד היום. מנעד סוגי הבינוי וגדלי הדירות, השלד הציבורי העשיר ומאפייני השטחים הפתוחים, יוצרים שכונה מגוונת בכמה היבטים - המרחב הפתוח, המרחב הבנוי והמרחב החברתי.

בשכונה מתגוררים כיום כ-7,500 לפי גודל משק בית ממוצע של 2.4 בכ-2,950 יח"ד. (נכון לשנת 2018).

בנוסף על כך ישנו מלאי תכנוני (לא ממומש) של כ-750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתיד) של השכונה מתוקף תכנית המתאר תאס50/ עומד על כ-1,500-1,000 יח"ד. ייחודה של הדר יוסף יחסית הוא במגוון גדלי הדירות הקיים וכן בהיקף הגבוה של דירות קטנות וקטנות מאוד, וכן הדירות בגודל בינוני. בשכונה מתקיימים בעשור האחרון תהליכי התחדשות מתוקף תמ"א 38 ותכניות מפורטות ובמסגרתם נבנים בניינים בגובה של עד 12 קומות.

במצבה העתידי, בטווח של כ-15 שנים, צפויים להתגורר בשכונה כ-12,500-11,250 איש.

הרמה החברתית-כלכלית הממוצעת בשכונה היא של עשירון הכנסה ממעמד כלכלי גבוה, אך עם שונות גבוהה בהכנסות משקי הבית. שלישי ממשקי הבית בשכונה הם משפחות עם ילדים וחמישית בני הגיל השלישי ובשיעור נמוך יותר של צעירים, בהשוואה לכלל העיר.

המדד החברתי-כלכלי של השכונה בינוני - השכונה נמצאת באשכול 6 בסולם 10-1.

בשכונה קיימים שלושה מרכזים מסחריים מקומיים ותיקים.

מבני הציבור המשמעותיים בשכונה הינם בית פרנקפורט, בית הספר דוד ילין ומכללת אפקה (המיועדת להעתיק מקומה למזרח העיר).

הכר את המרחב:

המרחב ממוקם בשכונת הדר יוסף במרכז השכונה. תחום הרחובות: במערב הדר יוסף, דרום קהילת ורשה, ומזרח קהילת בריסק, על פי הקו הכחול המסומן במפה. ביעוד מגורים: גוש 6636 חלקות: 312,313,314,315,316,318,406,405. בכתובות: קהילת בריסק 1,3,5, הדר יוסף 9,11,13, קהילת לבוב 2,4, קהילת ורשה 76. ביעוד דרך: גוש 6636 חלקות: 407,471,510. שטח המרחב כ-7.45 דונם.

*תשקיף זה הוכן כתשקיף ביוזמה עירונית.



- דרך קיימת (1)
- דרך מוצעת (2)
- מגורים ד (7)
- מגורים מיוחד (17)
- שטח ציבורי פתוח (18)
- שביל להולכי רגל (20)
- בנייני ציבור (21)
- אזור מסחרי (23)
- חניה צבורית (53)
- מגרש מיוחד (68)
- בנין צבורי מיוחד (72)
- מגורים 2N (102)
- מגורים (170)
- חניה (321)

מפת יעודי קרקע של המרחב

מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות טופס מקוון [לפניות תושבים](#) [לפניות יזמים](#) ובטלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: הדר יוסף תשקיף מס': 01102041223

רקע סטטוטורי תכנוני:

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

- מדיניות תכנון לשכונה (תא/9141)
- מדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית
- מדיניות הוועדה המקומית לדיור בהישג יד

עקרונות תכנון במרחב:

1. התכנית תקודם במתווה של "פינוי בינוי", תכלול הריסה של 8 מבני מגורים ומבנה ארעי. במסגרת ההתחדשות יחידות הדיור הקיימות תוכלנה לגדול לשטח של 60 מ"ר + עד 12 מ"ר מרפסת.
2. 25% מסך יחידות הדיור במצב היוצא של התכנית יהיו יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (דב"י) ל-25 שנה ובהנחה ממחיר השוק עפ"י המדיניות העירונית.
3. התכנית תכלול הקצאת שטחי ציבור כנדרש במסגרת תכנית המתאר.
4. התכנית תכלול מסחר
5. תכנית תכלול איחוד וחלוקה.
6. תכנית תערך במסגרת סך זכויות של עד פי 4 משטח המגרש היוצא למגורים (רח"ק – רצפה חלקי קרקע 4).
7. התכנית תכלול תמהיל דירות מגוון בממוצע של כ- 80 מ"ר ליחידת דיור (כולל ממ"ד).
8. התכנית תכלול בינוי מרקמי של עד 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית).
9. התכנית תכלול בינוי בקו אפס לכיוון רחוב הדר יוסף, בהתאם למדיניות התכנון לשכונה.
10. התכנית תרחיב את זכות הדרך ברחוב קהילת בריסק למינימום הדרוש.
11. התכנית משלימה את הרצף הירוק והמעברים הציבוריים בשכונה באמצעות שבילים חדשים.

פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע מצב יוצא	שטחי בנייה מוצעים במ"ר	מס' יח"ד יוצא	מס' יח"ד קיים
מגורים	16,700	191	69
מסחר	1,050		
שטח ציבורי בנוי	500		
סה"כ שטחים בנויים מעל הקרקע	*18,250		

*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 20% יחידות דיור בר השגה. המספרים הם ראשוניים – מס' יח"ד והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט.

מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות טופס מקוון [לפניות תושבים](#) [לפניות יזמים](#) ובטלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: הדר יוסף תשקיף מס': 01102041223

הקצאות צרכי ציבור:

- עפ"י התדריך הממשלתי להקצאות קרקע סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים לפי 122 יחידות דיור תוספתיות הם 3.1 דונם: 1.4 דונם קרקע למבני ציבור ו- 1.7 דונם קרקע לשטח ציבורי פתוח.
- בשל קושי להקצות קרקע, ניתן יהיה להמיר חלק מן הקרקע הנדרש לשטחי ציבור לטובת שטחי ציבור מבונים בשטחים הסחירים ולכן מומלץ להקצות מגרש של כ- 1,000 מ"ר במערב התכנית בסמוך למבנה הציבור הקיים. במסגרת התכנית מוצע ליעד כ-500 מ"ר נוספים לטובת שטחי ציבור בנויים.
- נדרשת הקצאה של 25% יחידות דיור בר השגה עפ"י המדיניות העירונית.
- מומלצת הקצאה של 2 שבילים בגבול הצפוני של התכנית והרחבת קהילת בריסק.
- ככל שיוחלט על הקצאת שטחי ציבור בנויים בתכנית, יש לתכננם בהתאם לנוהל העירוני להוראות גנריות לשטחי ציבור מבונים.

מתווה שיתוף ציבור:

- עקרונות מתווה שיתוף הציבור:
- הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים באחריות מחלקת התכנון והמחלקה להתחדשות עירונית. באחריות היזם:
 - מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון (בהתאם לעקרונות התכנון שיגובשו עם העירייה).
 - כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר.
 - כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

היבטים חברתיים:

יחידת דיור אחת של דיור ציבורי אחוז נמוך של מטופלי רווחה. לצורך המשך תהליך ההתחדשות נדרשת התארגנות בנציגות דיירים מייצגת, בחירת עו"ד ובחירת יזם.

למידע וסיוע לגבי היבטים חברתיים ניתן לפנות ליחידה הקהילתית להתחדשות עירונית במינהל השרותים החברתיים בטלפון: 03-7248015 ומייל: urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il

איכות הסביבה:

אקוסטיקה:

תידרש חו"ד אקוסטית בהתייחס למפלסי רעש תחבורה (מיקון דירתי ברח' הדר יוסף). שטחי ציבור: מומלץ להפנות שטחי ציבור ובהם שימושים רגישים לרעש לכיוון רח' קהילת בריסק.

קרינה:

ברחובות קהילת לבוב, קהילת ורשה והדר יוסף קיימים קווי מתח תת קרקעיים. יש לבדוק את המשמעות על התכנון (מרחק הפרדה נדרש מהבינוי)

מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות טופס מקוון [לפניות תושבים](#) [לפניות יזמים](#) ובטלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: הדר יוסף תשקיף מס': 01102041223

תשתיות:

במרחב המדובר קיימים עמודי בזק בכל המגרשים ובמרחב הציבורי לפינוי והטמנה. הטמנת רשת החשמל מצריכה הקמת פילרים. לצורך כך נדרש בתכנון לדאוג למקום במגרשים הפרטיים לפילרים.

הדר יוסף 9-15 – מומלץ לבצע הטמנת רשת, ולדאוג שבמגרשים הפרטיים יהיה מקום להקמת פילר. כמו כן קיים עמוד עם שנאי להענתקה בתת הקרקע. לגבי תשתית מים משנת 1998 וביוב משנת 1975 – מומלץ להחליף **קהילת ורשה 76** – בוצעה הטמנת רשת ברחוב תשתית מים משנת 1983 – מומלץ להחליף, תשתית ביוב משנת 2014 **קהילת לבוב 4** – מומלץ לבצע הטמנת רשת, ולדאוג שבמגרשים הפרטיים יהיה מקום להקמת פילר. תשתית מים וביוב משנת 2009 **קהילת בריסק 1-5** – מומלץ לבצע הטמנת רשת, ולדאוג שבמגרשים הפרטיים יהיה מקום להקמת פילר. תשתית ביוב משנת 1975 – מומלץ להחליף, תשתית מים משנת 1974 – מומלץ להחליף

תנועה:

תקן חנייה מקסימלי לרכב פרטי :

מגורים 0.8:1

דב"י תקן 0

שב"צ 1:100 (התקן הסופי ייקבע בהתאם לשימוש)

תקן חנייה לאופניים ותכנון החניות והגישות אליהן יהיה בהתאם למדיניות תא/9144 ככל ויש שימושים נוספים, התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

חניונים

יש לאחד חניונים כך שיהיה חניון אחד למתחם הצפוני לרח' קהילת לבוב וחניון אחד למתחם הדרומי לקהילת לבוב. לא תתאפשרנה רמפות מרח' הדר יוסף ומרחוב קהילת בריסק.

רמפה מרח' קהילת לבוב תתאפשר במרחק של כ 20 מ' מצומת הדר יוסף ובמתכונת "ימינה וימינה"

ככל ותוצע רמפה מרח קהילת וורשה, יש להיצמד לפינה של המגרש הדרום מזרחי

יש לתאם את מיקום הרמפות עם אגף התנועה.

פתרון אשפה בתת הקרקע בלבד

חתיכים

כל החתיכים יהיו בהתאם למדיניות הדר יוסף, תא/מק/9141 אשר אושרה ב 23.3.22

יש להרחיב את חתך רח' קהילת בריסק למינימום 9 מ' בתיאום עם אגף התנועה

שביל אופניים/ הולכי רגל

יש להציג בחתך רח' הדר יוסף ובחתך רח' קהילת וורשה שבילי אופניים בהתאם לחתיכים במדיניות 9141.

סקירת תחבורה ציבורית

רחוב הדר יוסף, הצמוד למתחם המוצע, מהווה ציר אוטובוסים ראשי בשכונה. כמו כן, בצמוד למתחם ישנן 3 תחנות

אוטובוס קיימות על רח' הדר יוסף וכן תחנות ברח' קהילת וורשה ושלוש גם הן במרחק הליך בתחום הפרויקט תוואי

הקו הידוק ו"יתחנת האצטדיון" עוברים ברח' שלום אש כ 300 מטר אווירית מתחום הפרויקט

דרכים ומעברים

יש לבחון יצירת מעבר בזיקת הנאה להולכי רגל ואופניים בין רח' קהילת לבוב ורח' קהילת וורשה ובין רחוב קהילת

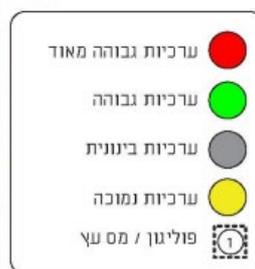
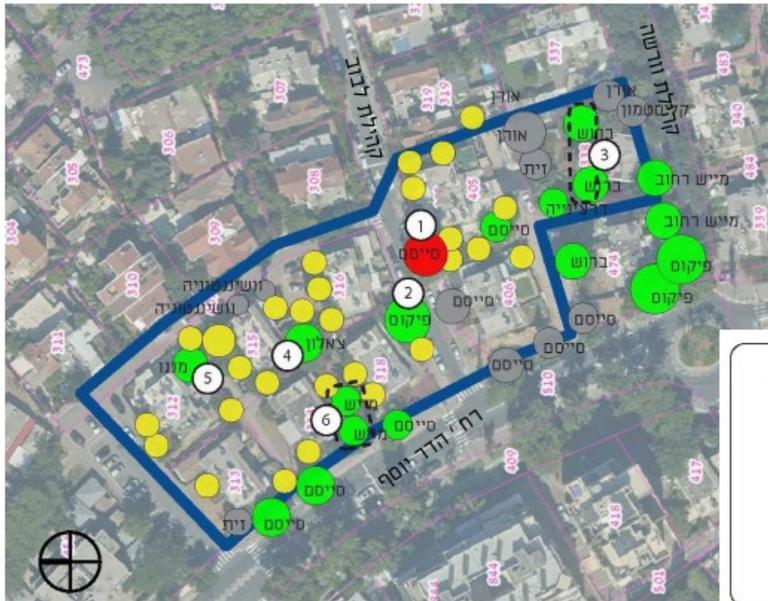
בריסק ורח' הדר יוסף.

מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות טופס מקוון [לפניות תושבים](#) [לפניות יזמים](#) ובטלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: הדר יוסף תשקיף מס': 01102041223

ערכים מקומיים ונופיים:



נמצא כי במתחם יש עץ בודד ממין סיסם הודי בערכיות גבוהה מאד ומס' עצים נוספים בערכיות גבוהה. העצים המסומנים במס 1,2,4,5 ובפוליגונים 3,6 הינם בערכיות גבוהה מאד וגבוהה וראויים לשימור. יש לשים לב לעצי הרחוב ממין מייש ברחוב קהילת ורשה וממין סייסם ברחוב הדר יוסף הראויים לשימור.

סכמה תכנון מוצעת:



מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות טופס מקוון [לפניות תושבים](#) [לפניות יזמים](#) ובטלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: הדר יוסף תשקיף מס': 01102041223

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 לתוכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבנייה.

כללי

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

מרחב תכנון: הדר יוסף תשקיף מס': 01102041223


 מילון מושגים:

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.

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.

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.

מבני"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

באמצעות טופס מקוון [לפניות תושבים](#) [לפניות יזמים](#) ובטלפון: 03-7247191