

מרחב תכנון הופיין 6-16, 11-21 תשקיף מס' 00201050223

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 הופיין 6-16, 11-21 תשקיף מס' 00201050223

הכר את השכונה:

שכונת נוה אביבים :

שכונת נוה אביבים וסביבתה נפרסת על שטח של כ-780 דונם. צפיפות האוכלוסייה בממוצע 16.1 תושבים לדונם. השכונה ממוקמת מערבית לשכונת נופי ים, וגובלת בצפון עם שכונת רמת אביב ג'. במזרח משיקה לאוניברסיטת ת"א ולשכונת אפקה, ובדרום לשכונת רמת-אביב. נכון לשנת 2020, בשכונת נוה אביבים וסביבתה גרים כ-12,530 תושבים המהווים כ-3% מכלל תושבי העיר. שכונת נוה אביבים וסביבתה היא בעיקר שכונת מגורים - מכלל יחידות הדיור כ-96% הן יחידות מגורים ועוד 4% יחידות שאינן למגורים (עסקים ועוד). הגודל הממוצע של יחידות המגורים הוא גבוה ועומד על כ-100 מ"ר בממוצע.

הכר את המרחב:

מרחב תכנון הופיין 6-16, 11-21:

מרחב הופיין:

המרחב תחום ברחובות חיים לבנון ממערב, שטח ציבורי פתוח מצפון, רחוב הופיין ממערב. גוש 6649 חלקות: 249 (דרך) 263 (מגורים) 239 (מגורים) שטח כולל של 3 החלקות בתחום הקו הכחול- 10.455 ד' מצב נכנס (לאחר הפקעות מכוח תת"ל 101ב', תכנית קו מטרו M1) שטח חלקה 263 כ- 3,703 מ"ר. שטח חלקה 239 כ- 3,834 מ"ר. שטח חלקה 249 כ- 2,918 מ"ר.

- ייעודי הקרקע המאושרים במרחב הם : מגורים ודרך.
- טיפוסי בינוי קיימים: 2 מבנים טוריים (רכבת) עם 6 כניסות בכל בניין: הופיין 11-21, והופיין 6-16
- תשקיף זה הוכן כתשקיף עירוני.



מגורי ייחודי קרקע - מפורט

- דרך קיימת (1)
- דרך מוצעת (2)
- אזור מגורים א (4)
- מגורים 2 (6)
- מגורים פזוזר (7)
- שטח ציבורי פתוח (8)
- שטח פרטי פתוח (9)
- שביל לוחלי רגל (20)
- כניי ציבור (21)
- אזור מסחרי (23)
- מגורים 3-4 ק (29)
- שטח חקלאי (35)
- אזור לתכנון כניי (36)
- דרך משולבת קיימת (98)
- כניי לרשת אחוז (99)
- שטח למתני גודסה (100)
- דרך משולבת מוצעת (101)
- מגורים א (10020)
- מגורים ד (10040)
- מגורים וסודית ציבור (100400)
- שטח ציבורי פתוח (10080)
- דרך מאושרת (100820)
- דרך מוצעת (100830)

מוזמנים לפנות אלינו

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

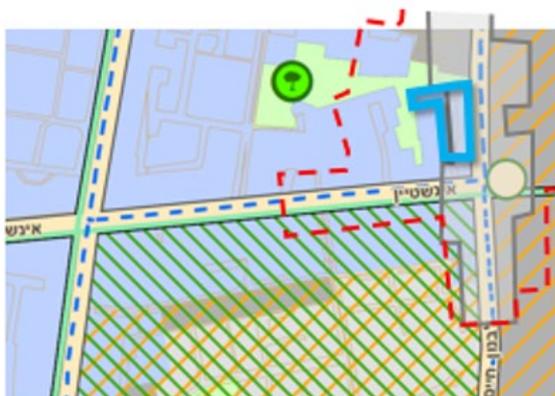
מרחב תכנון הופיין 6-16, 11-21 תשקיף מס' 00201050223

מטרת התכנית:

1. התחדשות עירונית של בנייני מגורים ומרחב ציבורי מכוח תכנית המתאר תא/5000.
2. יצירת מרחב עירוני חדש בסמיכות לתחנת מטרו עתידיה, תחנת האוניברסיטה, ובהתאמה לעקרונות תכנית תמ"א 70ס ו-תא/5500 (לכשיאושרו).
3. בינוי דופן פעילה ואיכותית כלפי רחוב חיים לבנון והפיכתו לרחוב עירוני שוקק חיים מעורב שימושים בצמוד לאוניברסיטה.
4. חיבור בין חיים לבנון לשכונת רמת אביב ב' תוך שמירה על עקרונות בינוי של השכונה המקורית לרבות אופי הבינוי, נחלת הכלל והמרחב הציבורי.

עקרונות התכנון

1. התכנון יקודם מכוח תכנית המתאר התקפה תא/5000 במרחב: אזור מגורים בבניה עירונית, איזור להתחדשות עירונית, עד 15 קומות.
2. התכנית תכלול לפחות 15% שימושי תעסוקה (משרדים) ולא יעלה על 25% לשימושים אילו.
3. תמהיל דירות מגוון כולל 15% דירות דב"י בהתאם למדיניות הוועדה המקומית התקפה ליום הדיון בהפקדה.
4. בינוי מלווה רחוב כלפי חיים לבנון, עם חזיתות פעילות.
5. שימוש בטופוגרפיה וגישור על הפרש מפלסים בין חיים לבנון להופיין.
6. צמצום זכות הדרך ברחוב הופיין, תכנון מערך התנועה ברחוב ושיפור המרחב הציבורי.
7. בינוי מרקמי עם בנייה נקודתית עד 15 קומות. בינוי מרקמי יתאים לאופי הבינוי בשכונה- בניין טורי עם מספר כניסות.
8. מבנה לשימוש משרדים נפרד בהתאם להוראות תכנת המתאר.
9. בתחום התכנית זוהה מקבץ עצים בערכיות גבוהה. יש להתייחס לכך בעת תכנון על ותת-הקרקע.



מרחב ליבה - עפ"י תמ"א 70
 טבעת ראשונה - עפ"י תמ"א 70

מוזמנים לפנות אלינו

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

מרחב תכנון הופיין 6 - 16, 11 - 21 תשקיף מס' 00201050223

פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע	הערכה שטחי בנייה במ"ר מקסימאליים מוצעים***	הערכת שטחי בנייה במ"ר קיימים**	מס יח"ד במצב יוצא	מס' יח"ד קיימות	
				35*	הופיין 11 - 21
				48	הופיין 6 - 16
מגורים	21,800	5,950	230 טד	83	סה"כ
מסחר	1,000				
משרדים	2,900				
ציבורי בנוי	1,300				

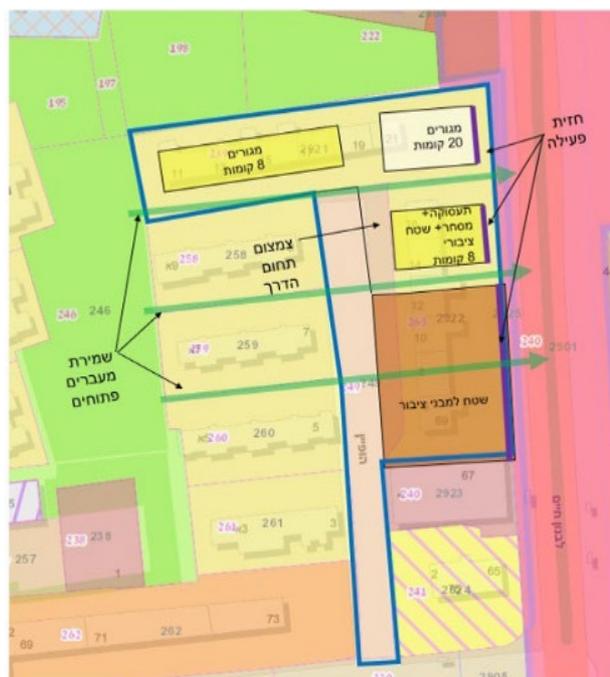
* 7 יחידות דיור גדולות מאד, מעל 130 מ"ר, מהם 3 יח"ד מעל 150 מ"ר.

** הערכה. סך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר, לא כולל מרפסות.

*** המספרים הם ראשוניים - מס' יח"ד והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט.

*** נפחי הבניה עשויים להתעדכן לאחר אישור תמ"א 70 ו/או אישור תכנית המתאר תא/5500. העדכון ייעשה גם בהיבטי הקצאות לצרכי ציבור

סכמת תכנון מוצעת



מוזמנים לפנות אלינו

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

מרחב תכנון הופיין 6-16, 11-21 תשקיף מס' 00201050223

שטחי ציבור:

הקצאות לצרכי ציבור: עפ"י התדריך הממשלתי להקצאות קרקע סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים בתכנית זו היא 2.7 דונם. התכנון כולל הפקעות של 2.2 ד' לפחות וכן שטחי ציבור מבונים בשיעור של 1,300 מ"ר לפחות*.

*המספרים הם ראשוניים - הקצאות סופיות ייקבעו לקראת פורום מהנדס העיר, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.

תועלות ציבוריות:

התכנון כולל תועלות ציבוריות לרבות דיור בהישג יד בהתאם למדיניות הוועדה המקומית תא/9146. בנוסף, תועלות ציבוריות וחברתיות נוספות יוכלו להיבחן בשלב התכנון המוקדם ולקראת פורום מהנדס העיר.

איכות הסביבה:

ככל שתקודם תכנית שמשנה את קווי הבניין לכיוון קו המטרו/רק"ל נדרשת חו"ד קונסטרוקטור לנושא הרעידות.

ערכים מקומיים ונופיים:



שימור עצים: כל העצים שסומנו בסמלים אדומים וירוקים הינם בערכיות גבוהה וגבוהה מאד וראויים לשימור וראויים להתייחסות בתכנון במיוחד בפוליגונים 1 ו 2. בשל סמיכותם של עצים בערכיות גבוהה במגרשים סמוכים מצפון ומערב לקווי מגרש, יש לנקוט משנה זהירות בהחלטה על קווי דיפון למרתפים.

שבילים ומעברים: כל תכנית תשמור על מערך השבילים והמעברים הקיים ותוסיף בהתאם לצורך ולהתקדמות התכנון מעברים ושבילים לטובת הולכי רגל ורכבי אופניים ולשיפור הקישוריות במרחב.

עקרון נחלת הכלל ושמירה על ערכי התכנון של השכונה: ישמר הקשר הבלתי אמצעי בין השטחים הפתוחים הציבוריים לשטחים הפתוחים בתחומי המגרש הפרטי. יותרו זיקות הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, לרבות זיקות הנאה עד לדופן הביניים. לא יותרו גדרות והפרדות מפלסיות.

בינוי: יותרו 2 טיפולוגיות בינוי עיקריות, בניה רבת קומות בטיפוס H בנייה גבוהה בטיפוס של מבנה טורי עם מספר כניסות בקירות משותפים ובהתאם לאופי הבינוי בשכונה.

- ערכיות גבוהה מאוד
- ערכיות גבוהה
- ערכיות בינונית
- ערכיות נמוכה
- 1 פוליגון / מס עץ

מוזמנים לפנות אלינו

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

מרחב תכנון הופיין 6 - 16, 11 - 21 תשקיף מס' 00201050223

תשתיות:

ברחוב הופיין 16 פינת 21 קיימים ארונות, נדרש לתכנן העתקתם לתחומי המגרש קו מים משנת 1982 – מומלץ להחליף התשתית. קו הביוב נדרש לאורך כל רחוב הופיין במסגרת הקו הירוק מתוכנן הקמת חדר חשמל במרחב הציבורי, יש לדרוש הקצאת מקום להעתקת החדר לתחום מגרשים בעתיד.

תנועה:

תחבורה ציבורית- הפרויקט ממוקם בסמוך לציר רק"ל (הקו הירוק), תח"צ לאורך רחוב אינשטיין ובחיים לבנון. מטרו מתוכנן, קו M1 תחנת אוניברסיטת תל אביב.

אופניים- מתוכנן/מבוצע שביל אופנים לאורך רחוב אינשטיין

גישת רכב- רחוב הופיין הינו ללא מוצא ובו תכניות בשלבי תכנון שונים, קידום תכנון כולל לרחוב בתאום מול אגף התנועה.

חנייה- יש להקים מרתף חנייה אחוד עם כניסה אחת לכל המתחם.

תקן חנייה- למגורים: 0.8 מ"ח ליחיד לכל היותר, דירות קטנות/דב"י – מומלץ לשקול 0.5 שינויים לאור התקדמות תכנון וביצוע קו המטר, שישפיע על תקני החניה באזור.

תקן חניה לאופניים – המלצת אגף התנועה 1:2.5

תכני רחוב – בהתאם לתכנון המקודם באגף התנועה

הבטים חברתיים

תהליך התחדשות עירונית נדרש התארגנות הדיירים במתחם בניצוגת דיירים מייצגת לפי החוק, בחירת עו"ד דיירים ובחירת יזם. אוכלוסית אזרחים ותיקים ו/או בעלי צרכים מיוחדים במתחם – יש לוודא מתן ידע והסבר הזכויות לאוכלוסיות יעודיות אלה. יישום מתווה שיתוף ציבור לכלל בעלי הענין עם שימת דגש על אוכלוסיות יעודיות.

פניות בנושאים חברתיים ניתן לפנות: מינהל שרותים חברתיים, היחידה הקהילתית להתחדשות עירונית
 מייל: urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il
 טלפון: 03-7248015

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 באחריות יזם התכנית.
- כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר באחריות יזם התכנית.
- כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה באחריות יזם התכנית.

מוזמנים לפנות אלינו

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

מרחב תכנון הופיין 6-16, 11-21 תשקיף מס' 00201050223

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 הופיין 6-16, 11-21 תשקיף מס' 00201050223

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