



## 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: יזום, 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](mailto:newtlv@tel-aviv.gov.il)

### מה בתשקיף?

**מידע עקרוני ראשוני בהיבטים תכנוניים חברתיים, קהילתיים וסביבתיים מכלל הגורמים המעורבים בתהליך שיקלול:**  
התייחסות נופית: מיפוי עצים בעלי ערך או עצים לשימור.  
מידע תכנוני: התייחסות להקצאות לשטחי ציבור, תמהיל עקרוני.  
**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.  
**תכנון:** נפחי בנייה עקרוניים, עקרונות תכנון כלליים ותיעדוף תכנוני.

### 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 ואינו משקף וממצה 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 מחייב, 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 לחברה יזמית 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.

## תשקיף מס': 001-08-281222

## מרחב תכנון: הר ציון- חזנוביץ'

### עקרונות לתכנון במרחב:

- בינוי (נפחי הבנייה ייקבעו בתהליך התכנון המפורט):
- בדופן רח' הר ציון, עד 10 קומות\*
- בפינת רח' סלמה-הר ציון בלבד תבחן האפשרות לבינוי עד 15 קומות\*.
- כלפי פנים השכונה, רח' חזנוביץ' והקונגרס, 6.5 קומות בהתאם לאופי הבינוי המרקמי בשכונה.
- השימושים בקומת הקרקע, ימשיכו את צביון השכונה ואופיה התפקודי.
- בית הבאר ישומר בהתאם להגדרות תכנית הביארות (תא/4715) ויוקצה לבעלות ציבורית כחלק משטחי הציבור.
- בצמוד לבית הבאר יתוכנן שטח ציבורי נוסף המשלים את היקף שטחי הציבור הנדרשים.
- תבחן חלופה לניוד תמריצי השימור שהוגדרו בתוכנית תא/4715 בתחום התכנית.
- יתוכנן שטח פתוח החושף את בית הבאר לסביבתו הקרובה בדגש על חשיפה לכיוון שד' הר ציון.
- תועלות ציבוריות כדוגמת שטחי ציבור בנויים, תוספת דיור בר השגה ו/או אחרות יבחנו לקראת פרום מהנדס העיר עפ"י מדיניות הוועדה.
- פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע	שטחי בנייה כוללים <sup>1</sup>	נפחי בניה	מס' יחידות דיור	מצב קיים בהיתר
מגורים	3,868	2-4 קומות ומגרש ריק	48 בהיתר	מצב קיים בהיתר
מגורים+ מסחר+ תעסוקה+ שטח ציבורי	עד 215,500	עד 15 קומות (כמפורט מעלה)	156	מצב מוצע

1. סך שטחי הבנייה מעל הקרקע במ"ר, לא כולל מרפסות ובכפוף לעמידה בעקרונות התכנון.
  2. שטחים לא כוללים את תמריצי שימור בית הבאר הנובעות מתכנית הביארות (תא/4715).
- \* מספר הקומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

### הקצאות לשטחי ציבור בתוכנית\*:

- סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים: 2.9 דונם\*\*
  - עפ"י המדיניות העירונית יוקצו שטחים לדיור בהישג יד: 15% מסך יחידות הדיור.
- \* המספרים הם ראשוניים - הקצאות סופיות ייקבעו לקראת פרום מהנדס העיר, לפי חוות דעת היחידה האסטרטגית.
- \*\* כולל שטחי בית הבאר ושטח הקרקע בבעלות העירייה

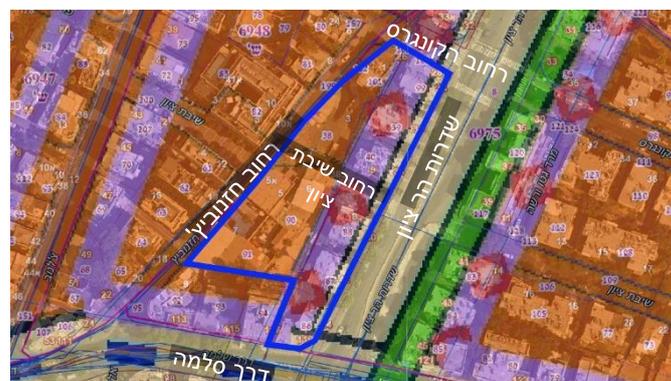
### הכר את המרחב:

#### מרחב תכנון הר ציון חזנוביץ':

- המרחב תחום ברחובות: הר ציון, הקונגרס, חזנוביץ' ודרך סלמה בחלקו המזרחי (כפי שמסומן במפה מטה). מרחב התכנון כולל בתחומו את המבנים בכתובות: חזנוביץ' 1-7, הר ציון 34-44 ודרך ושביל בבעלות עירונית העוברת במרכז המרחב (המשך לרח' שיבת ציון).
- שטחו של המרחב עומד על כ- 6.8 דונם (יקבע סופית לאחר קיבוע תחום התוכנית).
- במרחב חלות שלוש תוכניות: 475 בדופן המזרחית, תכנית אמ-יפו בדופן רח' חזנוביץ' ותכנית בתי הבאר תא/4715. המגרשים הסחירים הם ביעודי למגורים למעט חלקה ביעוד מסחרי בדופן רח' סלמה.
- טיפוס בינוי קיימים: מבני מגורים ובית באר רח' חזנוביץ' 5 (מתחם לשימור).
- תשקיף זה הוכן ביוזמה עירונית לקראת הכנת תכנית.

### שכונת נוה שאנן:

- שכונת נוה שאנן הוקמה בדרום תל אביב ב1921. גבולות השכונה הם רחוב הרכבת מצפון, דרך בגין ורחוב העלייה ממערב, רחוב החרש ממזרח ורחוב דרך סלמה מדרום.
- שכונת נוה שאנן הינה שכונה מעורבת שימושים, מוטת מסחר ומלאכה בשילוב מגורים. כ- 61% מהיחידות בשכונה משמשות למגורים. כ- 39% משמשות לעסקים וכו' ושטחה נפרס על כ- 840 דונם.
- הגודל הממוצע של יחידות המגורים הוא נמוך ביחס לכלל העיר ועומד על כ-53 מ"ר בממוצע (בכלל העיר הגודל הממוצע של דירה הוא כ-85 מ"ר).
- לאור מגמת ההתחדשות בשנים האחרונים גדל מספר יחידות המגורים בשכונה וקטן מספר היחידות שאינן למגורים (מסחר ומלאכה).
- בשכונה קיים מחסור גדול בשטחי ציבור.



מקרא	
אזור תעסוקה מטרופוליני	אזור מגורים בבניה נמוכה
אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	אזור מגורים בבניה עירונית
אזור תעסוקה סמוך למתחם מטרופוליני	אזור מגורים בבניה רבת קומות
אזור מטה מלונאות	אזור תעסוקה מקומי
צד מעורב	אזור תעסוקה עירוני
חזית מסחרית	

## תשקיף מס': 001-08-281222

## מרחב תכנון: הר ציון- חזנוביץ'

### ערכים נופיים והתייחסות לעצים:

- במתחם עצים בערכיות גבוהה וגבוהה מאוד הראויים לשימור ולהתייחסות בתכנון העתידי, עפ"י המסומן במפה המצורפת.
- \*\*סקר עצים מפורט יידרש עפ"י דין כבסיס לתהליך התכנון.

### תשתיות

- פילרים- קיימים פילרים ברחוב הקונגרס ובצומת הקונגרס הר ציון, יש להעתיקם למגרש הסמוך.
- חדר טרפו – לא ידוע על חדר טרפו במקטע זה של הקו הירוק אך יש לאפשר מיקום המגרשים להעתקה במידת הצורך.
- בניה תת קרקעית בתווך המדרכות- לא תותר ברח' הר ציון (רחוב מסחרי).

### איכות הסביבה

- נדרש סקר היסטורי תכנית לבדיקת קרקע ותכנית לדיגום גזי קרקע.
- אזור רגיש להחדרת נגר עילי, נדרשת חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים
- אקוסטיקה: שטח התכנית בדגש על רח' שד' הר ציון מושפע ממפלסי רעש תחבורה גבוהים. יש לערוך חיזוי רעש מתחבורה לקולטים השונים: מגורים, שטחי ציבור ועל פיו יוחלט המיגון האקוסטי הנדרש.
- יש לבחון את השפעת הרעידות מקו הרק"ל
- אסבסט: סקר אסבסט למבנים להריסה.
- קרינה: בהמשך לאמירה של תאום הנדסי, ככל שחדרי שנאים מהרק"ל ימוקמו בתחום התכנית תידרש סימולציית שטף מגנטי ושמירה על מרחקי הפרדה

### ערכים מקומיים

- כל חלקי מתחם בית הבאר המקוריים, בהתאם לממצאי תיק התיעוד, מיועדים לשימור ושיקום ושולבו בתכנון העתידי, לרבות הבאר, הבריכה, החומה, השער, המבנים, הסביל, ושרידים נוספים שימצאו בעת תחילת העבודות.
- יש לשמור על החומה של המתחם ולאפשר כניסה דרך השער המקורי.
- יש לשלב בסביבת בית הבאר שטח ציבורי פתוח ונגיש בבעלות עירונית כך שישולבו שימושים ציבוריים עירוניים במכלול המבנים.

### היבטים חברתיים

- במתחם 2 יח"ד דיור ציבורי וכ-15% בתי אב מוכרים ברוחה.
- יש לפעול בתאום עם המחלקה לשירותים חברתיים "שפירים" לצורך מתן מענה דיור חלופי הולם לבתי האב המוכרים המתגוררים במתחם.
- יש חשיבות גבוהה להסברה נגישה ויידוע כלל התושבים במתחם אודות התכנית המקודמת ולוח הזמנים הצפוי

### מתווה שיתוף ציבור

- עקרונות מתווה שיתוף הציבור:
- מחלקת התחדשות עירונית:
- הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים.
- 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.

### תכנון תנועת

- תחבורה ציבורית - המתחם בעל נגישות גבוהה למוקדי תחבורה ציבורית קיימים ומתוכננים.
- אופניים - קיים תכנון לשביל אופניים עתידי ברחובות שדרות הר ציון ושלמה. שבילים אלו יתחברו לרשת שבילי האופניים הקיימים ברחוב מטלון וצלנוב.
- נגישות רכב וחניה במגרש- לא תהיה גישת רכב למגרשים משדרות הר ציון ורח' שלמה. יש לדאוג לחניונים אחודים עם כניסה אחת.
- יש לקחת בחשבון גישה לרכב לשב"צ (לטובת העלאת והורדת תלמידים, הסעות ורכבי הצלה).
- המלצה לשתי חניות אופניים ליחידת דיור (ניתן לחלקן בין המרתף, חדר אופניים וחצר המגרש ביחס שווה).
- תקן חניה למגורים: 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור (כ-80% מסך יחידות הדיור), דירות קטנות ודיור בר השגה: המלצה לאפס מקומות חניה
- בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.

תשקיף מס': 001-08-281222

מרחב תכנון: הר ציון- חזנוביץ'

סכמת תכנוןמקרא

- קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
- מרחב נופי בעל ערך או לשימור
- העדפה למיקום הקצאות שטחי ציבור

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.
- יש ליידע את 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 לתכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבנייה
- כללי
- תוקף התשקיף יהיה לשנה או עד פורום מהנדס עיר, המוקדם מביניהם.
- תמורות עפ"י המדיניות העירונית (בקישור: [http://gis02/taaba\\_raster/9112\\_MD.pdf](http://gis02/taaba_raster/9112_MD.pdf))
- 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.

**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 ושיפוץ 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.

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

**הפרשות לשטחי ציבור:** הקצאת שטחים לטובת מענה לצרכי ציבור כגון: מוסדות חינוך, מוסדות קהילה, רווחה ועוד.

המחלקה להתחדשות עירונית

טלפון: 03-7247191

מייל: [newtlv@tel-aviv.gov.il](mailto:newtlv@tel-aviv.gov.il)