

מרחב תכנון: דרך חיים בר לב 201, 203, רוטנשטרייך 4, שד' ששת הימים 4, נ4 תשקיף מס': 01209010124

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.



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.

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 ליוזם לתכנון המתחם.



מוזמנים לפנות אלינו

דוא"ל: newtlv@tel-aviv.gov.il | טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: דרך חיים בר לב 201, 203, רוטנשטרייך 4, שד' ששת הימים 4, א4 תשקיף מס': 01209010124

הכר את השכונה:

שכונת ניר אביב שכונת ניר אביב נפרסת על שטח של כ-180 דונם. השכונה ממוקמת מזרחית לשכונת נווה אליעזר בכפר שלם. מדרום גובלת עם שכונת לבנה, ידידיה ובמזרח גובלת בשטח השיפוט של העיר רמת-גן. בצפון שכונת ניר אביב גובלת עם שכונת נווה חן. נכון לשנת 2021, בשכונת ניר אביב גרים כ-4,661 תושבים המהווים כ-1% מכלל תושבי העיר. מבחינת המבנה הגילי של התושבים השכונה מתאפיינת בשיעור נמוך יותר של צעירים, בהשוואה לכלל העיר. כמו כן, המדד החברתי-כלכלי של השכונה הוא בינוני (4 בסולם 10-1).

הכר את המרחב:

המרחב הגובל מצפון ברחוב רוטנשטרייך מדרום דרך חיים בר לב, ממזרח מגרשים תפוסים ביעודים שונים וממערב שדרות ששת הימים.

המרחב המדובר הינו חלק מדופן כפר שלם, המאופיין בגודל משק בית גבוה ביחס לעיר (2.6 נפשות). כ 35.5% ממשקי הבית עם ילדים עד גיל 17 וכ 25% ממשקי הבית הם בני 65+.

בתוכנית המתאר תא/5000 המרחב הוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית, גובה מירבי של 15 קומות, כשלפי תכנית המתאר תתאפשר עלייה נקודתית לעד 25 קומות.

מרחב התכנון (המסומן בקו כחול בתשריט) כולל את חלקות 289,290,291,292 בגוש 6146 ביעוד של מגורים.

במרחב 129 יחידות דיור בממוצע של כ 64 מ"ר ליחידת דיור. 2 בנייני H מחוברים (4 כניסות, כ"א 8 קומות על עמודים).

במרחב המסומן בקו כחול קיימות פלישות בצד מזרח בחלקה מס 291 ו 300. שטח המרחב כ 6.3 דונם, הצפיפות הקיימת ברוטו הינה 20.3 יח"ד לדונם.

תשקיף זה הוכן לבקשת נציגות הדיירים



מנשרי ייעודי קרקע - מסומן

- 111 דרך קיימת
- 112 דרך מוצעת
- 141 אזור מגורים א
- 181 מגורים נ
- 191 מגורים מיוחד
- 198 שטח ביבואי שטח
- 199 שטח פרטי שטח
- 201 נכיל לוחלי נול
- 211 בנייני גיבוי
- 221 אזור מסורי
- 231 מגורים 3-4 ק
- 241 שטח חקלאי
- 251 אזור להכנת בעודי
- 261 דרך המעלה גיבוי
- 271 שד' הרשת אחיה
- 281 שטח להספקי גזיה
- 291 דרך המעלה מוצעת
- 301 מגורים א
- 311 מגורים ד
- 321 כניסות ומסורת גיבוי
- 331 שטח ביבואי שטח
- 341 דרך המעלה
- 351 דרך מוצעת

מרחב תכנון: דרך חיים בר לב 201, 203, רוטנשטרייך 4, שד' ששת הימים 4, 4 תשקיף מס': 01209010124

עקרונות לתכנון במרחב:

רקע סטטוטורי תכנוני

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

התכנית תהיה כפופה בין היתר למסמכי המדיניות הבאים:

- מדיניות תכנונית תא/מק/9120 "דופן כפר שלם" (אפשרה 12/2020) *
- מדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית תא/9112
- מדיניות הוועדה המקומית לדיור בהישג יד תא/9146

*מדיניות דופן כפר שלם הגדירה מספר מרחבי תכנון מומלצים להתחדשות עירונית בהם ייושם מתווה המשלב פינוי בינוי לצד שדרוג מבנים קיימים. מרחב התכנון המוצע בתשקיף זה לא הומלץ להתחדשות במסגרת המדיניות ולכן קידום ההתחדשות יידרש לאישור מה"ע ובמידת הצורך, אישור הוועדה המקומית.

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

[מסמכי מדיניות | עיריית תל אביב-יפו \(tel-aviv.gov.il\)](http://tel-aviv.gov.il)

- היוזמה תקודם במתווה של "פינוי בינוי" ותכלול הריסה של שני מבני המגורים הקיימים ובינוי כ-260 יח"ד חדשות ב-2 בניינים.
- התכנית תכלול הקצאת קרקע לטובת שטחי ציבור בהתאם להנחיות תכנית המתאר, כ-1 ד' בחלק המזרחי של התכנית ובנוסף, שטח ציבורי בנוי ושטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור.
- 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.
- התכנית תכלול איחוד וחלוקה.
- התכנית תכלול איחוד וחלוקה.
- התכנית תכלול בינוי מגדלי כלפי דרך בר לב.
- התכנית תפנה חזית פעילה לדרך בר לב, שד' ששת הימים וכן כלפי המרחב הפנימי שבין המבנים המוצעים.
- התכנית תכלול תוספת של עד 10 מ"ר מרפסת ליח"ד.
- השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו במבנה המרקמי ובמידת הצורך יקיימו זיקה עם המגרש המוצע ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- בתחום התכנית זוהה מקבץ עצים בערכיות גבוהה. יש להתייחס לכך בעת תכנון המבנים ותת-הקרקע.

פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע מצב יוצא	שטחי בנייה מוצעים במ"ר **	מס' יח"ד יוצא	מס' יח"ד קיים
מגורים	25,200	260	129
מסחר	500		
שטח ציבורי בנוי	800		
סה"כ מעל הקרקע	*26,500		

*שטחי הבנייה המירביים בהתאם להוראות תכנית המתאר. סך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר, לא כולל שטחי מרתפים.

כמות של מקומות חנייה - עפ"י מדיניות עירונית תקן 0.8 ליח"ד בהפחתה של 10% יחידות דיור בר השגה. תקן חנייה למסחר 0.5 ליחידה.

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

הקצאות סופיות ייקבעו לקראת פורום מהנדס העיר, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.

מוזמנים לפנות אלינו

דוא"ל: newtlv@tel-aviv.gov.il | טלפון: 03-7247191

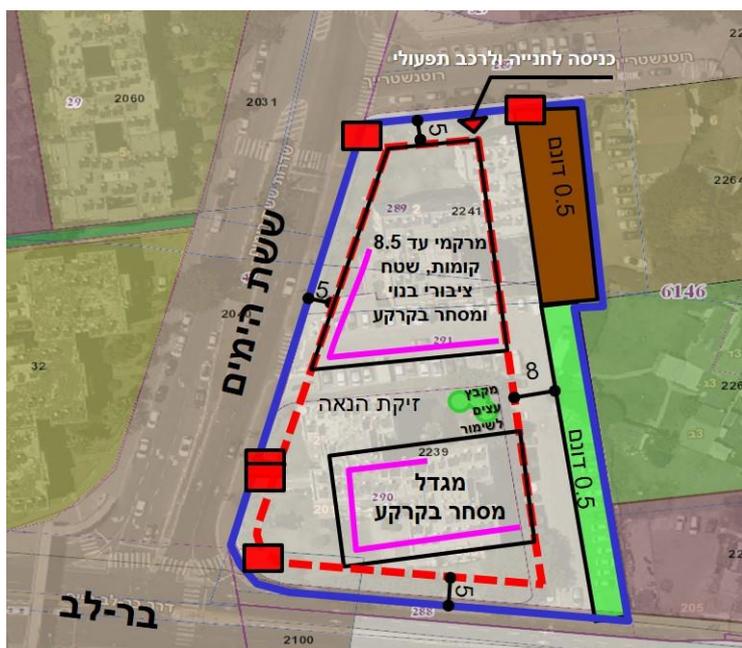
מרחב תכנון: דרך חיים בר לב 203, 201, רוטנשטרייך 4, שד' ששת הימים 4, נ4 תשקיף מס': 01209010124

הקצאות צרכי ציבור

- עפ"י תדריך שטחי ציבור, במצב יוצא של 260 יחידות דיור (131 יחידות דיור תוספתיות), סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים הם: 3 דונם.
- תוקצה קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ-0.5 דונם ובנוסף, שטח ציבורי בנוי בהיקף של כ-800 מ"ר.
- תוקצה קרקע ציבורית של שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-500 מ"ר ובנוסף, יקבעו זיקות הנאה בהיקף של כ-3 דונם.
- שטחי ציבור בנויים יתוכננו בהתאם לנוהל העירוני לשטחים אלה.
- התכנית תתואם עם אגף הנכסים בנוגע לשטחי ציבור בתכנית, לרבות הריסות ופינויים בתחום היוזמה התכנית, טרם שיבוץ התכנית בפודום מהנדס העיר.

סכמת תכנון מוצעת:

מקרא



	קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
	שטח ציבורי בנוי
	שטח ציבורי פתוח
	חזית מסחרית/פעילה
	ארון חשמל/תקשורת
	מקבץ עצים בעלי ערכיות גבוהה

היבטים חברתיים:

המרחב מתאפיין באחוז גבוה יחסית של בתי אב דוברי רוסית המרחב מאופיין באחוז גבוה של קשישים: ברוטנשטרייך 4 – מעל מחצית מהתושבים בבניין הם קשישים. במרחב קיימת נציגות פעילה בכל בניין, ונבחר עו"ד דיירים. טרם נבחר יזם. נדרש לתת דגש על זכויות הקשישים, הנגשת שפה בכנסים ותרגומים (בעקר לדוברי הרוסית במרחב). לדיירים הקיימים, מומלץ לכלול במתווה אפשרות בחירה באחד משני הבניינים החדשים.

אוכלוסיות מיוחדות ובעיות מיוחדות חברתיות ככל וקיימות כאלה 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:

- 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 פודום מהנדס העיר.
- כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

מוזמנים לפנות אלינו

דוא"ל: newtlv@tel-aviv.gov.il | טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: דרך חיים בר לב 201, 203, רוטנשטרייך 4, שד' ששת הימים 4, א4 תשקיף מס': 01209010124

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: דרך חיים בר לב 201, 203, רוטנשטרייך 4, שד' ששת הימים 4, א4 תשקיף מס': 01209010124

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 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 השיטת 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).

שב"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).