

היטל יזם, קידום יזמי

אגוד 6, 8, 10, 12, 14

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.



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: מבוא וולקר 18, 20, 22 מח"ל 81, 83, 85, 87, 89 מעפילי אגוז 6, 8, 10, 12, 14 תשקיף מס': 001.10.010125

הכר את השכונה:

שכונת נווה חן נפרסת על שטח של כ-300 דונם. השכונה ממוקמת מערבית לשכונת נוה אליעזר וכפר שלם מזרח. מדרום משיקה לשכונת ניר אביב ובמזרח גובלת עם ציר דרך הטיסים. מצפון שכונת נוה חן גובלת עם שכונות רמת הטיסים ואורות. נכון לשנת 2022, בשכונת גרים כ-5,850 תושבים המהווים כ-1% מכלל תושבי העיר. מבחינת המבנה הגילי של התושבים השכונה מתאפיינת בשיעור נמוך יותר של צעירים, בהשוואה לכלל העיר. שכונת נוה חן היא בעיקר שכונת מגורים הגודל הממוצע של יחידות המגורים עומד על כ-70 מ"ר בממוצע.

בחמש השנים האחרונות גדל מספר יחידות הדיור למגורים וביחידות שלא למגורים (עסקים).

הכר את המרחב:

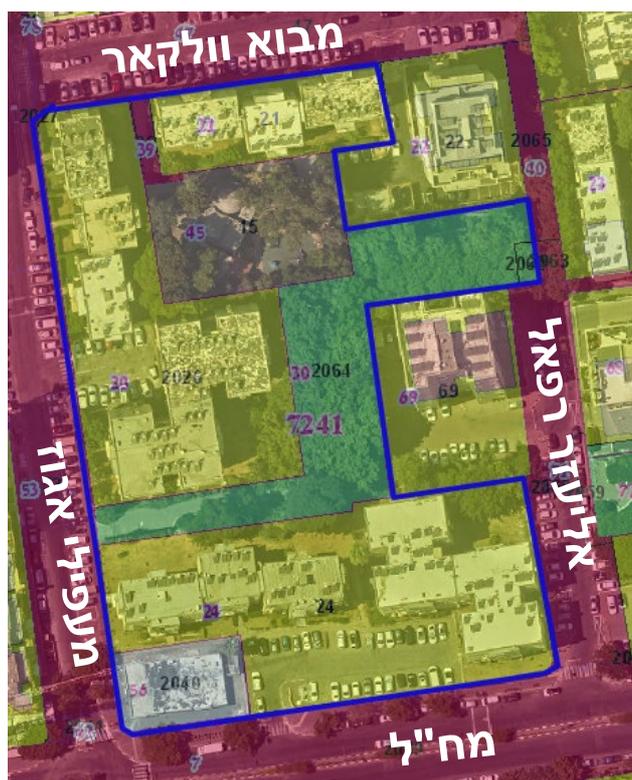
המרחב הגובל מצפון ברחוב מבוא וולקר. מדרום ברחוב מח"ל, ממזרח ברחוב אליעזר רפאל ומערב ברחוב מעפילי אגוז.

מרחב התכנון (המסומן בקו כחול בתשריט מטה) כולל את חלקות 21,24,20,56 בגוש 7241 ביעוד מגורים, בנוסף מספר חלקות ביעוד ציבורי.

במרחב 136 יחידות דיור בממוצע של 96 מ"ר ליחידת דיור. בבניינים שבכתובות מח"ל 87-89 ומעפילי אגוז 6-8, שטח הממוצע של הדירות הוא כ-102 מ"ר וביתר המבנים כ-93 מ"ר ממוצע לדירה.

שטח המרחב 12.7 דונם, הצפיפות הקיימת הינה 16 יחיד לדונם נטו. המרחב כולל שטח ביעוד ציבורי ושטח ציבורי פתוח

תשקיף זה הוכן עבור בעלי הדירות לבקשת יזמים הפועלים בשטח



ייעודי קרקע ראשיים

- מגורים
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטחים פתוחים
- תחבורה
- יחידה מסחרית

מרחב תכנון: מבוא וולקר 18, 20, 22 מח"ל 81, 83, 85, 87, 89 מעפילי אגוז 6, 8, 10, 12, 14 תשקיף מס': 001.10.010125

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 הוועדה המקומית להתחדשות עירונית תא/9112
- מדיניות הוועדה המקומית לדיור בהישג יד תא/9146
- מדיניות תקני חניה למגורים תא/9130 ומדיניות חניה לאופניים תא/9010
- תכנית המתאר העירונית תא/5000
- את מסמכי המדיניות העירוניים ניתן למצוא באתר העירייה בכתובת:
מסמכי מדיניות | עיריית תל אביב-יפו (tel-aviv.gov.il)

- היוזמה תקודם במתווה של "פינוי בינוי" ותכלול מתווה משולב של הריסה של מבני המגורים הקיימים ובינוי כ-283 יח"ד חדשות ושיפוץ וחיוזוק של 32 יח"ד (ללא תוספת בנייה וללא תוספת מיגון).
- תחום התכנית כולל חלקה בייעוד "יחידה מסחרית", בהתאם להוראות תא/5000 נדרשת להישאר ביעוד מסחרי נפרד. לא יותר צמצום שטח חלקת המסחר, לא יותר המרתה/הפיכתה לשטחי חזית מסחרית אלא שינוי במיקומה ושינוי קל בתצורתה בלבד.
- הבנייה תכלול מגדל בן 25 קומות, ו-3 בניינים מרקמיים בני 8.5 קומות.
- התכנית תכלול הקצאת קרקע לטובת שטחי ציבור. בנוסף 1 דונם בזיקת הנאה.
- התכנית תכלול איחוד וחלוקה.
- 1 דונם בזיקת הנאה.
- נדרש לבצע סקר עצים בתחילת התכנון המוקדם.
- לא יומלץ על שינוי בחלקה 45 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור אלא רק על הרחבתה, כמסומן בהמשך.
- מרחב תכנון זה הינו חלק מאזור עליו חל היטל השבחה מופחת, בהתאם להחלטת מועצת העיר ממרץ 2022. ההחלטה תקפה ל-5 שנים.
- לאור הצורך בשמירה על חלקת המסחר ויצירת מרתף יעיל, לא יומלץ על שלביות ביצוע.

פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע במצב יוצא	שטחי בנייה מוצעים במ"ר*	סה"כ יחידות דיור במצב היוצא	מס' יחידות דיור קיימות
מגורים	35,000	315	136
מסחר ותעסוקה	1,150**		
שטח ציבורי בנוי (במגרשים סחירים)	700		

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

המספרים הם ראשוניים – מס' יחידות דיור והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט.

** לאחר אישור תכנית המתאר תא/5500 תיבחן תוספת זכויות בניה למסחר ותעסוקה בהתאם להוראות התכנית.

מרחב תכנון: מבוא וולקר 18, 20, 22 מח"ל 81, 83, 85, 87, 89 מעפילי אגוז 6, 8, 10, 12, 14 תשקיף מס': 001.10.010125

הקצאות לצרכי ציבור

במצב יוצא של 315 יחידות דיור (כ-283 יחידות דיור תוספתיות), סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית בהתאם לפרוגרמה של מבני ציבור ושטחים פתוחים הם: 3.8 דונם.

לאור הסכמה המוצעת, יש להקצות לפחות כ-150 מ"ר קרקע לשטח ביעוד ציבורי, 700 מ"ר שטח ציבורי בנוי וגם 1 דונם בזיקת הנאה לטובת הציבור.

תועלות ציבוריות כדוגמת שטחי ציבור בנויים, תוספת דיור בר השגה ו/או אחרות, ייבחנו לקראת פורום מהנדס העיר.

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

10% לפחות מסך יחידות הדיור בבניה החדשה, יוקצו כיחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (דב"י – דיור בהישג יד) ל-25 שנה ובהנחה ממחיר השוק, בהתאם למדיניות העירונית לנושא.



סכמת תכנון מוצעת:

-  שטח ציבורי מבונה בתוך הבניין
-  חזית מסחרית/ פעילה
-  שטח ציבורי פתוח
-  שטח למבנים ומוסדות ציבור
-  עיבוי/ מיגון/ שיפוץ וחיזוק
-  בנייה מרקמית
-  אפשרות לבנייה רבת קומות
-  שטח למסחר ולתעסוקה

מרחב תכנון: מבוא וולקר 18, 20, 22 מח"ל 81, 83, 85, 87, 89
 מעפילי אגוז 6, 8, 10, 12, 14 תשקיף מס': 001.10.010125

היבטים חברתיים

מיפוי חברתי

19% מבעלי הדירות במרחב מוכרים במחלקה לשירותים חברתיים המרחב מאופיין באחוז גבוה של אוכלוסייה מבוגרת, ברובה אינה דיגיטלית במרחב יחידה אחת של דיור ציבורי

המלצות-

הנגשה פרונטלית של כל מידע והסבר לגבי התהליך
 הנגשה מידע לגבי זכויות אזרחים ותיקים
 כנס הצגת תשקיף פרונטלי

התארגנות בעלי דירות

קיים נציגות לחלק מן המתחם

המלצות-

ברור התארגנות תקפה

יזם/עו"ד דיירים

במרחב פועלים מס' יזמים ומס' עו"ד המייצגים דיירים

המלצות-

ברור זיקת היזמים למרחב
 ברור ייצוג עו"ד לפי בניינים

שלבים מומלצים לתהליך התחדשות עירונית נכון :

בחירת נציגות פעילה בכל בניין/בית , בחירת עו"ד דיירים ולאחר מכן ביצוע מכרז לבחירת יזם.

אוכלוסיות מיוחדות (כגון אוכלוסיות קשישים, אנשים עם מוגבלויות, דיור ציבורי) וכן סוגיות חברתיות מיוחדות ככל וקיימות בנושאים 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 תכנון מזרח והמחלקה להתחדשות עירונית באחריות היזם:
- העמדת יעוץ חברתי לכלל המרחב
- 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.
- מתווה שיתוף ציבור סופי ומפורט ייקבע בתת ועדה לשיתוף ציבור ועל פיו יש לפעול.

מוזמנים לפנות אלינו

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

מרחב תכנון: מבוא וולקר 18, 20, 22 מח"ל 81, 83, 85, 87, 89 מעפילי אגוז 6, 8, 10, 12, 14 תשקיף מס': 001.10.010125

תנועה:

תקן חנייה :

1. תקן חנייה לרכב פרטי יהיו מקסימליים, כלומר ניתן יהיה לקבוע מספר חניות קטן יותר. והכל בהתאם למדיניות העירונית תא/9130.
1. תקן חניה למגורים 1:0.8 .
2. שבי"צ 1:100 – תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם לשימוש לעת הוצאת היתר
3. תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות תא/9144
4. תקני החניה לשימושים נוספים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

חניונים :

1. ניתן לייצר רמפה אחת, כאשר ישנה עדיפות לקביעת הרמפה מרחוב אליעזר רפאל.
2. ככל ולא ניתן לייצר רמפה ברחוב אליעזר רפאל, ניתן למקם רמפה ברחוב מעפילי אגוז.
3. מיקום הרמפה הסופי ייקבע בתיאום עם אגף התנועה.
4. יש לאחד חניונים בתת הקרקע.
5. במסגרת הפרויקט יסגרו כל החיבורים המוטוריים העליים הקיימים כיום למגרש.
6. לא יותרו חניות עליות במסגרת הפרויקט
7. תמהיל מיקום חניות האופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית.
8. ככל וימוקמו חניות אופניים בתת הקרקע תינתן עדיפות לגישה ברמפת אופניים ייעודית ולקומת גלריה ייעודית לחניות האופניים. ללא תתאפשרנה חניית אופניים בתליה עבור שימוש מגורים.

תפעול, חתכים ורחובות:

1. רוחב המדרכות ברחובות ההיקפיים של הפרויקט, מעפילי אגוז, אליעזר רפאל ומח"ל, לא יפחת מ-3.5 מ' (רוחב זה כולל רצועת שתילה).
2. רוחב המדרכה ברחוב מח"ל לא יפחת מ-4 מ' – בשל החזית הציבורית והחזית המסחרית.
3. רוחב המדרכה ברחוב מבוא וולקר ייבחן בתכנון המפורט בתיאום עם אגף מבני ציבור ואגף התנועה.
4. חתך רחוב מח"ל יכלול שביל אופניים.
5. פתרון האשפה ופתרון פריקה וטעינה יתקבל בתת הקרקע.

שביל אופניים/ הולכי רגל ומעברים

1. התכנית ממוקמת בצמוד לשביל האופניים בדרך הטייסים
2. מתוכנן שביל אופניים על רחוב מח"ל בצמוד לפרויקט .

תחבורה ציבורית

1. התכנית ממוקמת בסמוך למסוף הטייסים הקיים ולטווח ההשפעה של מסוף וינטר העתידי.
2. התכנית באזור בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית של אוטובוסים ובקרבה למקבצי תחנות ברחובות מח"ל ודרך הטייסים.

מרחב תכנון: מבוא וולקר 18, 20, 22 מח"ל 81, 83, 85, 87, 89
 מעפילי אגוז 6, 8, 10, 12, 14 תשקיף מס': 001.10.010125

איכות הסביבה:

קרינה:

בתחום התכנית וסביבתה קווי מתח עיליים ותת קרקעיים. יש לבחון את סוג קווי המתח והמשמעות התכנונית מבחינת המרחקים הנדרשים.

אקוסטיקה:

נדרש חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתחום התכנית בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים ברחוב מח"ל, עפ"י הנחיות ממונת רעש ואקוסטיקה ברשות לאיכות הסביבה.

שטחי ציבור:

ככל שמתוכננים שטחי ציבור רגישים יש למקמם בחלקה הצפון מערבי של התכנית.

תשתיות:

תשתיות של קו מים:

ברחוב וולקר קיים קו מים משנת 1972 ברחוב מעפילי אגוז משנת 2001 ברחוב מח"ל משנת 2002 – ממליצים להחליף תשתיות ולהגדיל חיבורים. לצורך כך יש לפנות למי אביבים.

תשתיות של קו ביוב:

קיים קו ביוב ברחוב וולקר משנת 2000 ובחוב מח"ל משנת 2002 – גם ברחובות אלה, ממליצים להחליף תשתיות ולהגדיל אותם. לצורך כך יש לפנות למי אביבים. (ברחוב מעפילי אגוז קו ביוב משנת 2016)

תשתית של מאור:

בתחום המגרשים המיועדים לבנייה קיימות תשתיות של מאור – יש לפנות למחלקת מאור לפינוי התשתיות ולתכנון הפיתוח החדש

ארונות חשמל ועמודי שנאי וחדרי טראפו:

לאורך רחוב מעפילי אגוז קיימים ארונות חשמל לאורך המדרכות, נבקש להעתיקם לתחומי המגרשים למגורים בתוכניות עיצוב/ פיתוח.

חדרי טרפו שיתוכננו לפרויקט ימוקמו בתוך הבנייה בתת הקרקע, אם יהיה צורך בהגדלת החיבור עבור מבני ציבור יש לשלב זאת עם החיבור של המגרשים הסחירים, קיים עמוד עם שנאי, ממליצים להעתיקו לגבולות המגרשים הסחירים. יש לתאם מול חברת חשמל.

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 **עשרה ימים לפחות לפני קיומו** 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.

מרחב תכנון: מבוא וולקר 18, 20, 22 מח"ל 81, 83, 85, 87, 89
מעפילי אגוז 6, 8, 10, 12, 14 תשקיף מס': 001.10.010125

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 בממוצע, בהתאם למדיניות החניה בעיר.

מתווה משולב: התחדשות באמצעות כמה מתווים משולבים: הריסה ובניה, חיזוק או עיבוי הקיים ושיפוץ חזיתות. אופן עיבוי/שיפוץ/חיזוק המבנה יבחן ויילקח בחשבון במסגרת הבדיקות הכלכליות בהתאם להמלצת הגורמים הרלוונטיים.

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 ציבור.

מבנ"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).