

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 ונפיים להתייחסות תכנונית, מבנים לשימור.

התייחסות נופית: מיפוי עצים בעלי ערך ועצים 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

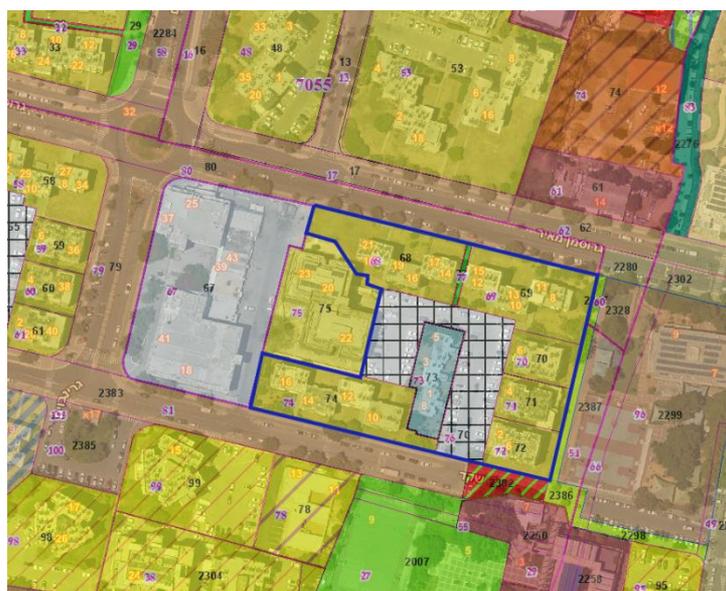
קישור לטופס מקוון לפניות תושבים / קישור לטופס מקוון לפניות יזמים ומשרדים העוסקים בתחום התחדשות עירונית / טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: קורקידי 6-1 (אי זוגי+זוגי), 8-18 (זוגיים), שקד 10-16 (זוגיים) תשקיף מס': 010.07.060125

הכר את השכונה:

שכונת נווה עופר נפרסת על שטח של כ-1,480 דונם (1 דונם = 1,000 מ"ר). צפיפות האוכלוסייה קטנה משמעותית מהצפיפות בכלל העיר (5.0 תושבים לדונם בממוצע לעומת 8.9 תושבים בממוצע לדונם בכלל העיר). השכונה ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר, מזרחית לרחוב היינריך היינה ומכללת תל-אביב-יפו, ודרומית לדרך בן צבי. נכון לשנת 2020, בשכונת נווה עופר גרים כ-7,410 תושבים המהווים כ-2% מכלל תושבי העיר (463,800 תושבים).

השכונה משמשת בעיקר למגורים - מכלל היחידות בשכונה כ-84% (3,590) הן יחידות מגורים ועוד כ-5% (710) אינן למגורים (עסקים ועוד), מרוכזות בעיקר במרכז מסחרי בודד. שטח הדירות הממוצע קטן משמעותית ביחס לשאר שכונות העיר ועומד על כ-70 מ"ר בממוצע (בכלל העיר שטח הדירה הממוצע הוא כ-85 מ"ר). ב-5 השנים האחרונות גדל מספר היחידות בכ-15%, לעומת גידול של כ-3% ביחידות שאינן למגורים (עסקים).



חלקות	
(108)	<input type="checkbox"/>
מגרשי ייעודי קרקע - מפורט	
<input checked="" type="checkbox"/> (9)	דרך קיימת (1)
<input checked="" type="checkbox"/> (3)	דרך מוצעת (2)
<input checked="" type="checkbox"/> (5)	מגורים ב (5)
<input checked="" type="checkbox"/> (29)	מגורים ג (6)
<input checked="" type="checkbox"/> (1)	מגורים ד (7)
<input checked="" type="checkbox"/> (12)	שטח ציבורי פתוח (8)
<input checked="" type="checkbox"/> (8)	שביל להולכי רגל (20)
<input checked="" type="checkbox"/> (7)	בנייני ציבור (21)
<input checked="" type="checkbox"/> (1)	אזור מסחרי (23)
<input checked="" type="checkbox"/> (2)	מגרש מיוחד (68)
<input checked="" type="checkbox"/> (13)	שייך לרשות אחרת (99)
<input checked="" type="checkbox"/> (1)	דרך משולבת מוצעת (319)
<input checked="" type="checkbox"/> (13)	מגורים ד' (10140)
<input checked="" type="checkbox"/> (6)	שטח ציבורי פתוח (10670)
<input checked="" type="checkbox"/> (4)	דרך מאושרת (10820)
<input checked="" type="checkbox"/> (3)	דרך מוצעת (10830)

הכר את המרחב:

מרחב תכנון קורקידי 6-1 (אי זוגי+זוגי), 8-18 (זוגיים), שקד 10-16 (זוגיים):

המרחב תחום ברחובות: שקד בדרום וגרוסמן בצפון.

גוש 6993 חלקות: 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76 (עפ"י הסימון במפה מעלה).

שטח המרחב הוא כ-10.8 דונם והוא כולל את יעודי הקרקע: מגורים, חניה פרטית, שביל הולכי רגל.

במרחב בנויים 16 מבנים (חלקם מוצמדים בשלישיות/ רביעיה וחלקם כמבנים בודדים).

*תשקיף זה הוכן לאור פניות תושבי המרחב ופנית גורם יזמי.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: קורקידי 6-1 (אי זוגי+זוגי), 8-18 (זוגיים), שקד 10-16 (זוגיים) תשקיף מס': 010.07.060125

עקרונות לתכנון במרחב:

- במרכז המרחב, תפתח דרך חדשה בכיוון צפון דרום, שתחבר את הרחובות גרסמן ושקד ותצופף את רשת הרחובות השכונתית. תחום הדרך יאפשר גישת רכב ופתרון חניה למבנים הקיימים בקורקידי 20-22 שאינם חלק מתכנית זו (ככל ויקבע בתהליך התכנון כי אין צורך תנועת לדרך זו, יומר שטחו לשטח ציבורי אחר).
- המיקום המומלץ להקצאת קרקע למבני ציבור הוא בחלק הדר'-מע' של המרחב ע"פ המסומן בסכימת התכנון (צבע חום).
- קומת הקרקע כלפי רחוב גרסמן תכלול חזית מסחרית כלפי הרחוב. ניתן יהיה לשלב חזיתות מסחריות גם כלפי רחובות נוספים.
- המרחב יתאפיין בבניה מרקמית של עד 8.5 קומות. בתהליך התכנון יבחן שילוב בניה גבוהה נקודתית בהתאם לערך ציבורי משמעותי ותכנון מיטבי. נפחי הבנייה הסופיים יקבעו בתהליך התכנון המפורט.
- המרחק בין מבנים בתחום התכנית לא יפחת מ-8 מ'.
- בלב מרחב התכנון קיים מתחם ייחודי לדיור ציבורי, יחידות אלו ידרשו לתיאום פרטני בשיתוף פעולה עם החברה המשכנת ואגף תכנון עיר ותבחן הגדלת מלאי הדיור בתיאום עם החברה הרלוונטית.
- בסמיכות למרחב התכנון שהוגדר לצורך תשקיף זה קיימים שני בניינים בהליך בנייה של תמ"א 38 (קורקידי 20,22) ועל כן הם לא נכללו במרחב התשקיף, אם יהיה רצון של חברה יזמית ושל בעלי נכסים להיכלל בתכנית העתידית, ניתן יהיה לבחון זאת).

מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד יוצא	הערכה שטחי בניין קיימים*	שטחי בנייה מוצעים כוללים*	שימושי קרקע מצב יוצא
140	390	כ-8,020 מ"ר	כ-33,600 מ"ר	מגורים + חזיתות מסחריות + שטח למבנה ציבורי + דרך

*הערכה לסך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר כולל שטחי הציבור הבנויים, לא כולל מרפסות. המספרים הם ראשוניים – מס' יח"ד והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט.

שטחי ציבור:

הקצאות: עפ"י התדרוך הממשלתי להקצאות קרקע, סך השטחים שיש להקצות בתכנית זו בעבור קרקע למבני ציבור ושטחים פתוחים היא 3.9 חנם.

בשל הצפיפות הקיימת, פתיחת הדרך במרכז המרחב, חשיבות התחדשות המרחב והרצון להגדלת היתכנות מימוש התכנית, ההקצאה המומלצת למבני ציבור תהיה כ-1.6 חנם.

דיוור בהישג יד: עפ"י המדיניות העירונית, 10% מסך יחידות הדיור המוצעות בתכנית יוקצו לדיור בהישג יד.

הערה: הקצאות לשטחי ציבור/ שטחי ציבור בנויים/ תוספת דיור בר השגה ו/או ערכים ציבוריים אחרים יבחנו לקראת פורום מהנדס העיר. המספרים הם ראשוניים - הקצאות סופיות ייקבעו בתהליך התכנון. בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.

מוזמנים לפנות אלינו

קישור לטופס מקוון לפניות תושבים / קישור לטופס מקוון לפניות יזמים ומשרדים העוסקים בתחום התחדשות עירונית / טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: קורקידי 6-1 (אי זוגי+זוגי), 8-18 (זוגיים), שקד 10-16 (זוגיים) תשקיף מס': 010.07.060125



מקרא	סכמת תכנון מוצעת
	קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
	מגורים
	דרכים
	שטח למבנים ומוסדות ציבור
	חזית מסחרית/ פעילה
	עץ בעל ערכיות גבוהה
	עץ בעל ערכיות בינונית

היבטים חברתיים:

תסקיר חברתי- לא בוצע. מומלץ לייצר פחפיל מצומצם לקבלת תמונת מצב עדכנית.

מיפוי חברתי- במרחב 17 יחידות דיור ציבורי מהוות 12% מסך הדירות. 11 דירות בבעלות חלמיש ו6 דירות בבעלות עמידר. כמו כן, קיים ריכוז גבוה של אזרחים וותיקים ותושבים המוכרים בחוזה. לאור הנ"ל יש לדאוג להפצת המידע והפרסומים באופן נגיש (פיזי ודיגיטלי). יש לשקול לשלב בתכנון דירות הקטנות המתאימות לאוכלוסייה מבוגרת.

יזם/ עו"ד דיירים- קיימת נכחות של יזם פעיל במרחב (כל הנראה בעיקר בכתובת קורקידי 2-6 ושקד 10-16). ככל הנראה, יתר הבניינים בקשר עם יזמים שונים. כנ"ל לגבי נכחות של עו"ד דיירים. אין מידע מעודכן. בעת קידום התכנית יש להנחות למיני יועץ חברתי למרחב (מטעם החברה היזמית) לאורך לימוד המצב, סיוע והנגשת המידע ויצירת שיתוף פעולה מיטבי.

נציגות- ככל הנראה הבניינים במרחב מחולקים לכמה נציגויות שונות לפי הכתובת: שקד 10-16, קורקידי 2-6, קורקידי 18-14. בנוסף קורקידי 1-5 היו שיכון דיור ציבורי. אין מידע לגבי תוקף הנציגויות. קיים קושי ביצירת קשר עם נציגיהם השונים של הבניינים.

יש להנחות על כניסה של יועץ חברתי מטעם החברת היזמית הפועלות המרחב לאורך ביסוס תוקפן של הנציגויות הקיימות ולעזור בביסוס הקשר בין הנציגויות לאורך יצירת שיתוף פעולה.

עקרונות מתווה שיתוף ציבורי:

באחריות המחלקה להתחדשות עירונית:

הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולתושבים.

אישור מתווה שיתוף ציבורי בתת ועדה לשיתוף ציבור (ועדה עירונית) טרם התכנון.

יזם התכנית:

מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופת התכנון.

כנס תושבים לפני פוחם מהנדס העיר.

כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

*מתווה שיתוף ציבורי סופי ומפורט ייקבע בתת ועדה לשיתוף ציבור ועל פיו יש לפעול.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: קורקידי 1-6 (אי זוגי+זוגי), 8-18 (זוגיים), שקד 10-16 (זוגיים) תשקיף מס': 010.07.060125

איכות הסביבה:

אקוסטיקה: בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים לאורך רח' גחסמן, נדרש לבצע חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית. ככל שהכוונה לקדם תכנון של שימושים ציבוריים רגישים בתחום התכנית מומלץ למקם אותם בחלקה הדרומי.

קרנה: בגבול התכנית קיימים קווי מתח תת קרקעיים. יש לבדוק את סוג הקווים והמשמעות התכנית. **זיהום קרקע:** התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות: אזור בדיקות קרקע לתכנון ובנייה (GOVMAP). יש לקבל את הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיתוכן שימוש עיקרי בתת הקרקע, יידרש אישור המשרד הסביבה.

תשתיות

ברחוב קורקידי קיים קו ביוב משנת 2002 – ממליצים להחליפו, לצורך כך ידרשו לפנות למי אביבים. באותו רחוב קיים גם קו מים משנת גם כן משנת 2002 – ממליצים להחליפו, לצורך כך ידרשו לפנות למי אביבים. כמו כן, בתחום הקו הכחול ישנם שקועי קרקע. בתחום הקו הכחול קיימים אחנות לאורך המדרכות, נבקש להעתיקם לתחומי המגרשים למגורים בתוכניות עיצוב/פיתוח. כמו כן, בפינת רחוב שקד-קורקידי קיים עמוד עם שניא – ממליצים לתאם מול חב' חשמל להעתיקו לחדרים תת קרקעיים בתחומי המגרשים למגורים.

תנועה

תחבורה ציבורית: התכנית ממוקמת במרחק של כ-550 מ' מתחנת אבו כביר של הקו היחיד ו-620 מ' מתחנת גיתית של הקו היחיד. אזור התכנית מתאפיין בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית באוטובוסים עם ריכוזי תחנות על רח' גרינבים, גחסמן מאיר ותל גיבורים (נת"צ).

אופניים/ הולכי רגל ומעברים: יש לייצר מעברים (צפון דחם) שיאפשרו חיבור רגלי ואופניים בין רח' שקד לרח' גחסמן מאיר. אזור התכנית מאופיין בנגישות גבוהה לשבילי אופניים ברח' שקד, תל גיבורים, גחסמן מאיר וגרינבים.

חניה: תקן חנייה לרכב פרטי, תקנים אלו יהיו מקסימליים (וניתן להקטיןם): מגורים 1:0.8, שב"צ 1:100 - תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי לעת הוצאת היתר. תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות תא/9144. ככל ויש שימושים נוספים, התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

חניונים: יש לייצר רמפה אחת (בתחום הנפח הבנוי) לכל הפרויקט מרחוב שקד וחניון אחד בתת הקרקע, מיקום סופי של הרמפה יתואם עם אגף התנועה.

במסגרת הפרויקט יסגרו כל הגישות המוטוריות הקיימות כיום למגרש ובכלל זה הכביש הפנימי במגרש (בייעוד דרך). לא יותח חניות עיליות במסגרת הפרויקט.

מיקום חניות האופניים ודרכי הגישה אליהן יהיה בהתאם למדיניות העירונית. 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.

חתכים ורחובות: יש לתאם את חתך רחוב שקד עם תעא/4667. כמו כן, יש לשמר את שביל האופניים ברחוב שקד. יש להרחיב את זכות הדרך של רח' שקד וגחסמן לטובת הרחבת המדרכות.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: קורקידי 6-1 (אי זוגי+זוגי), 8-18 (זוגיים), שקד 10-16 (זוגיים) תשקיף מס': 010.07.060125

ערכים מקומיים ונופיים



עץ 01- בכתובת השקד 12, על הגבול הדרומי של המגרש, מוגבה מהרחוב. עץ צאלון נאה בערכיות גבוהה.
 עץ 02- בכתובת השקד 12, על הגבול הדרומי של המגרש, מזרחית לעץ מס' 1, מוגבה מהרחוב. עץ צאלון בערכיות גבוהה.
 עץ 03- בכתובת השקד 8, על הגבול הדרומי של המגרש, מוגבה מהרחוב. עץ תות שחור ותיק, אמנם מגורדם אך נראה במצב טוב. העץ בערכיות גבוהה.
 עץ 04- בכתובת גרסמן מאיר 11, בפניה המזרחית של גבול המגרש הפונה לרחוב, עץ בחש מצוי בערכיות גבוהה.
 פוליוגון 05- לאורך רחוב גרסמן מאיר, כמו ברחובות רבים אחרים של נווה עופר, עצי אלון תבר משמשים כעצי רחוב. זהו מופע ייחודי בעיר תל אביב. זאת ועוד, העצים הנ"ל נבחרו לשמש בניסוי של מכון וולקני שבדק חיוניות של עצי רחוב.

סיכום:
 כל העצים במרחב זהו כבעלי ערכיות גבוהה וראויים לשימור.
 יש להקפיד על שימור האלונים עצי הרחוב במהלך חיזוק הרחובות.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: קורקידי 6-1 (אי זוגי+זוגי), 8-18 (זוגיים), שקד 10-16 (זוגיים) תשקיף מס': 010.07.060125

דגשים:

עפ"י תקנת פיני וביני (עידוד מיזמי פיני וביני, כינוס בעלי הדיחות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022, חובה על היזם לערוך כינוס לבעלות ולבעלי הדיחות, לידע את בעלי הדיחות ואת המנהלת העיחות בפרטי הכינוס ולידע את בעלי הדיחות בדבר פרטי הקשר של המנהלת העיחות. אין בהפניה זו לגחע מכל חובה נדרשת אחרת עפ"י כל דין.

מדיניות תכנון

כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר העיחות, למסמכי המדיניות החלים במרחב ולחוק התכנון והבנייה

כללי

תקף התשקיף יהיה לשנה או עד פוחם מהנדס עיר, המוקדם מבניהם.
תחשב התמוחת עפ"י המדיניות העיחות
בתהליך התכנון יידרש תיאום מול גורמי התכנון השונים עפ"י הארך.

מרחב תכנון: קורקידי 1-6 (אי זוגי+זוגי), 8-18 (זוגיים), שקד 10-16 (זוגיים) תשקיף מס': 010.07.060125


 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 תכנית 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.

פוליגון: תא שטח

תקן חניה: הגדרת מספר מקומות החניה ליחידת דיור במוצע, בהתאם למדיניות החניה בעיר.

מתווה משולב: התחדשות באמצעות כמה מתווים משולבים: הריסה ובנייה, 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 והבנייה, 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.

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.

מוזמנים לפנות אלינו