

## 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.



## 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 ליזם לתכנון המרחב.



## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

### הכר את השכונה:

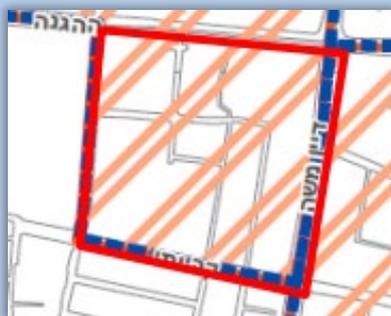
שכונת נווה צה"ל היא שכונה קטנה ושקטה השוכנת במזרח תל אביב-יפו, בין שכונת התקווה (חלק צפון מזרחי של שכונת התקווה), כפר שלם ויד אליהו. הרחובות המקיפים אותה הם רחוב גבעתי, רחוב ההגנה, רחוב קריית יוד ודרך משה דיין.

השכונה נבנתה על אדמת שדות ופרדסים שהיו בין שכונת התקווה וגרעין הכפר הערבי הגדול סלמה, בשנים 1950-1951 ונקראה אז שיכון צבא הקבע על ידי שכונת התקווה, הרחובות בשכונה נקראו בשמות צבאיים: אריאל, קריית יוד, גבעתי, בן-חיל, אלוף, מעוז.

במרכז השכונה נמצא מבנה מרכז מסחרי קטן בעל קומת קרקע. בשכונה בית הכנסת המרכזי נווה צה"ל "יד מתתיהו". בשכונה ממוקמים בית ספר יסודי ממלכתי הגליל ובית ספר נתיב לחינוך מיוחד ותושביה נהנים משטחים פתוחים מטופחים במיוחד, כולל גן הבנים שנמצא בדרום, גן גדול ברחוב קריית יוד גן התקווה הגובל עם השכונה ממערב.

השכונה נפרסת על שטח של כ-100 דונם מתוכם כ-56 דונם ביעודי קרקע ציבוריים, מתוכם כ-9.7 דונם ביעוד דרך, כ-27.9 דונם ביעוד שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) וכ-18.4 דונם ביעוד שטח למבני ציבור (שב"צ). היקף השטח ביעוד מגורים הוא כ-43 דונם, עיקר הבנייה בתחומה היא של מבני שיכונים טוריים בני 3 קומות, קרקע ושתי קומות נוספות. גודלן הממוצע של הדירות הוא כ-70 מ"ר.

בתוכנית המתאר תא/5000 שכונת נווה צה"ל הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית, המרחב הוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית ועירונית נמוכה, ובגובה מירבי של 8 קומות תוך מתן אפשרות לעלייה נקודתית חריגה לסביבתה):



מתחם להתחדשות עירונית



עד 8 קומות



אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה  
אזור מגורים בבניה עירונית

מרחב התכנון של השכונה חולק ל-2 מרחבי תכנון:

1. מרחב דרום מזרח – מרחב "א" – בכתובות: סמטת איתן 2,4,6,8,10,12,14, אריאל 2,4,6,8,10,14, משה דיין 41, 41, 41,

שטח המרחב ביעוד מגורים כ-23.6 דונם.

2. מרחב צפון מערב – מרחב "ב" – בכתובות: גבעתי 6,8,10,12,14 ובין חיל 1,3,5,7,9,10,12,

שטח המרחב ביעוד מגורים כ-23.3 דונם.

## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

### הכר את המרחבים:

1. **מרחב דרום מזרח** (המסומן בקו כחול בתשריט באות "א") כולל את חלקות :  
2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,34 בגוש 6892 ואת חלקות 68,69,34 בגוש 6131 ואת חלקה 341 בגוש 6130  
בכתובות: סמטת איתן 2,4,6,8,10,12,14, אריאל 2,4,6,8,10,14, משה דיין 41א, 41ב, 41,

שטח המרחב ביעוד מגורים כ 23.6 דונם, הצפיפות הקיימת ברוטו הינה 9.1 יח"ד לדונם  
במרחב הנ"ל מבנה בית באר המיועד לשימור במסגרת תכנית שימור של בתי הבאר מס' תא/4715.

במרחב:

216 יחידות דיור ביעוד מגורים.

7 יחידות עסקים במרכז מסחרי

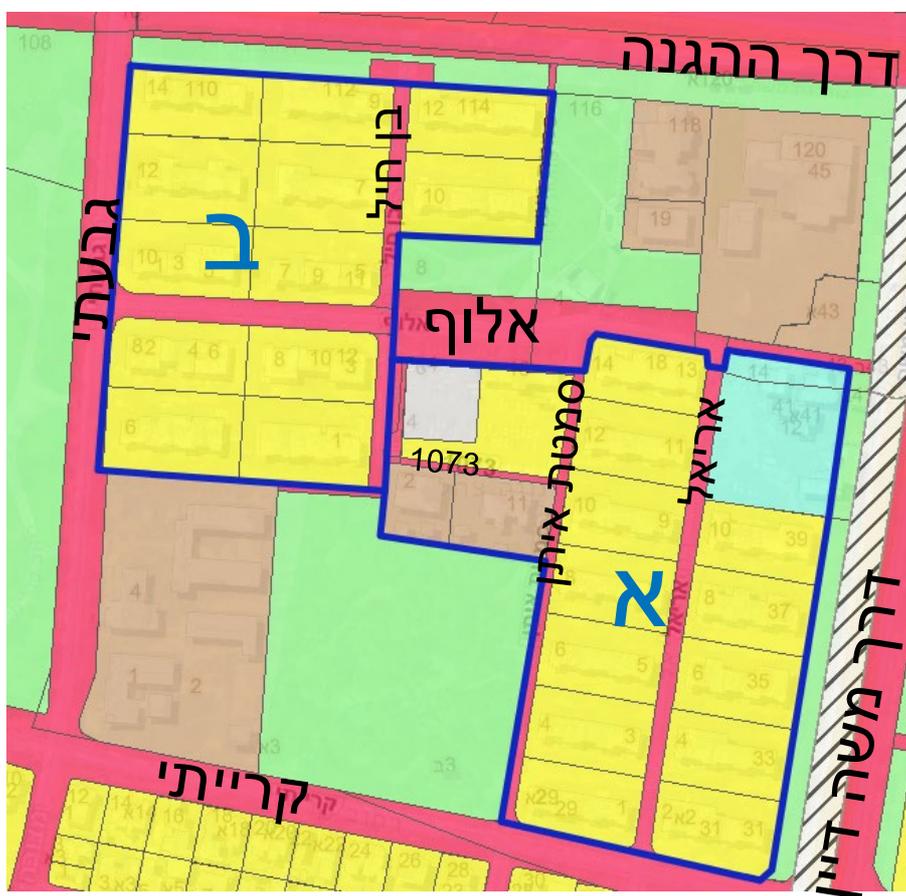
כ-11 יחידות דיור בבניה בלתי מוסדרת

ומבני ציבור פעיל של גני ילדים

2. **מרחב צפון מערב** (המסומן בקו כחול בתשריט באות "ב") כולל את חלקות :  
22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33 בגוש 6892  
בכתובות: גבעתי 6,8,10,12,14 ובין חיל 1,3,5,7,9,10,12

שטח המרחב ביעוד מגורים כ 23.3 דונם, הצפיפות נטו הקיימת הינה 9.3 יח"ד לדונם.

במרחב 216 יחידות דיור.



### ייעודי קרקע ראשיים

מגורים (1001)	צהוב
מסחר (1002)	אפור
מבנים ומוסדות ציבור (1005)	חום
שטחים פתוחים (1006)	ירוק
תחבורה (1008)	אדום
מגורים-תעסוקה מעורב (1011)	אדום-ירוק

## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

### עקרונות לתכנון למרחב השכונה:

- כל תכנית שתקודם תהייה כפופה ל :
- לתכנית המתאר העירונית תא/5000
- ובין היתר למסמכי המדיניות הבאים:
- מדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית, תא/9112
- מדיניות הוועדה המקומית לדיור, תא/9146
- מדיניות הוועדה המקומית לתקני חניה למגורים בתכניות בניין עיר חדשות, תא/9130
- מדיניות דרך ההגנה תא/9114
- (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)
- עקרונות כללים לתכנון 2 המרחבים :
- חלוקת השכונה לשני מרחבי מימוש מומלצים (א – מזרחי/דרומי, ב – מערבי/צפוני)
- על התכנון להתאים ולהתחשב ככל וניתן לפרצלציה הקיימת כיום ולגמישות במימוש בעתיד. נדרש כי היבט זה יילקח בחשבון גם ביחס לעצים קיימים.
- התכנון יכלול הפקעות לדרכים בפנים השכונה.
- נדרש חיזוק לב השכונה באמצעות תכנון של עירוב שימושים במיקום המרכז המסחרי הקיים כיום, וכן באמצעות הבטחת המשכיות השטחים הפתוחים.
- נדרש בינוי בתכנית נמוכה באופן יחסי, כזה שמותיר חלק ניכר מן השטח כשטח פתוח וידוק, ושמידה על שפת ה'משעולים' המאפיינת את השכונה כיום ומאפשר שוטטות בינות לעצים והפנייתם (בשני מרחבי התכנון) באופן מודגש לכיוון מזרח מערב.
- נדרש תכנון של מדרג קומות מהרחובות הראשיים לפנימיים כך שלאורך הרחובות החיצוניים לשכונה מבנים בני עד 12 קומות\* ובפנים השכונה, ברחובות הפנימיים מומלצת בנייה מירקמית (6.5 קומות / 7.5 קומות).
- נדרשת אפשרות למעבר משטח נווה צה"ל לגינת התקווה, שנמצאת מעבר לרחוב גבעתי.
- מומלץ לשמר את המופע הטיפולוגי של השיכונים הקיימים, כלומר לשמר מופע של מבני רכבת אשר ביניהם שטחים מגוננים נרחבים.
- אחוז הקצאת קרקע לצרכי ציבור לסוגיהם, יעמוד על כ 30% מהקרקע ביעודי קרקע סחירים.
- מומלץ שימושי מסחר המייצרים דופן פעילה כלפי רחובות ראשיים גובלים.
- כל אחד ממרחבי התכנון יכלול מוקד תעסוקה ומסחר בעל אפיון מתאים למיקומו, כמפורט בהמשך.
- במסגרת סיור עצים מקדים, זוהו מס' מקבצי עצים בערכיות גבוהה וגבוהה מאד לשימור, אשר נדרש להתייחס אליהם בתכנון.
- עפ"י מדיניות הדיור העירונית תא/מק/9146, 10% מסך יחידות הדיור שייבנו תוגדרנה כדיור בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית בחוק, לתקופה של 25 שנים.
- תוכניות במרחב השכונה תקודמנה בסמכות הוועדה המקומית.

\*בסמיכות לתחנת הרק"ל תתאפשר עלייה נקודתית לעד 15 קומות במגרש מעורב שימושים.

## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

### עקרונות יחודיים ונוספים לתכנון במרחב "א" - דרומי - מזרחי:

- בתחום מרחב התכנון קיים כיום מרכז מסחרי מקומי.
- במסגרת סקר שימור שנערך לתחום רובע 9, זוהה כי למבנה ולשימוש הכלול בו ישנם ערכים אשר יידרשו לבחינה נוספת במסגרת התכנון המפורט. מומלץ כי במסגרת תכנון המרחב ישולב ככל הניתן ובכפוף לבדיקה הנ"ל, המבנה הקיים, יחד/לצד מבנה חדש בן עד 6 קומות, אשר יכיל שימושי מסחר ותעסוקה מקומיים.
- קווי בניין והשימושים המומלצים ואופן שילוב המבנה הקיים עם החדש ייבחנו במסגרת התכנון המפורט.
- שימור בית באר בגוש 6131 חלקה 69 - לפי תכנית בתי הבאר (תא/4715).
- מומלץ כי יח"ד המאושרות במסגרת תכנית תא/4715 תמומשה בתחום מגרשי המגורים (כ-70 יח"ד) בעוד תא שטח זה יומר ליעוד מבנים ומוסדות ציבור ואף יורחב.
- בינוי בן 12 ק' כלפי דרך משה דיין המאפשר דופן פעילה אשר יופרד מהבינוי המירקמי הפונה אל פנים השכונה.
- שמירה על אופן הצבת המבנים הקיימים כיום.
- נדרשת הקצאה של כ 30% הפקעות לצרכי ציבור לסוגיהם.
- לצורך גמישות המימוש העתידי, נדרש על התכנון ככל וניתן להיצמד לפרצלציה הקיימת כיום.
- צפיפות יח"ד: 29 / דונם (נטו)
- מכפיל יח"ד: 2.6

### פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע מצב יוצא	שטחי בנייה מוצעים במ"ר	מס' יח"ד יוצא	מס' יח"ד קיים
מגורים	62,077	594	216
מסחר	3,098		7
תעסוקה	9,888		
סה"כ לכל השימושים	75,063		223

- שטחי הבנייה המירביים בהתאם לתכנית המתאר.
- סך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר, לא כולל שטחי מרתפים.
- הקצאות סופיות ייקבעו לקראת פורום מהנדס העיר, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.
- המספרים הם ראשוניים - מס' יחידות דיור והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט.

## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

### עקרונות יחודיים ונוספים לתכנון במרחב "ב" – צפוני-מערבי:

- שימושי תעסוקה בזיקה לתחנת קו רכבת קלה (רק"ל) סגול – כלפי דרך ההגנה (מבנה בן 15 קומות, מתוכן קומת מסחר, 2 קומות תעסוקה ו-13 קומות מגורים).
- שמירה על אופן הצבת המבנים הקיימים כיום.
- נדרשת הקצאה של כ-30% הפקעות לצרכי ציבור לסוגיהם.
- לצורך גמישות המימוש העתידי, נדרש על התכנון ככל וניתן להיצמד לפרצלציה הקיימת כיום.
- צפיפות יח"ד: 35 / דונם (נטו)
- מכפיל יח"ד: 2.6

### פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע מצב יוצא	שטחי בנייה מוצעים במ"ר	מס' יח"ד יוצא	מס' יח"ד קיים
מגורים	60,820	579	216
מסחר	3,580		
תעסוקה	4,560		
	68,960		

- שטחי הבנייה המירביים בהתאם לתכנית המתאר.
- סך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר, לא כולל שטחי מרתפים.
- הקצאות סופיות ייקבעו לקראת פורום מהנדס העיר, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.
- המספרים הם ראשוניים – מס' יחידות דיור והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט.

## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

### הקצאות צרכי ציבור

- על אף היקף שטחי הציבור הקיימים כיום, כל תוספת יחידות דיור בשכונה תידרש במענה של תוספת שטחי ציבור.
- הקצאת קרקע של כ 30% תענה על הצורך שידרש גם לשטח ציבורי פתוח וגם לקרקע עבור מבני ציבור ודרכים.
- 10% מסך יחידות הדיור יוקצו כיחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (דב"י- דיור בהשג יד) ל-25 שנים ובהנחה ממחיר השוק, בהתאם למדיניות העירייה בנושא.
- אופן הקצאת קרקע לצורכי ציבור:
  - (1) הגדלת שטחים מאושרים ומתפקדים לטובת הגדלת הפוטנציאל העתידי.
  - (2) הקצאה שטח ציבורי חדש הכולל ובזיקה לבית הבאר.

### סכמות תכנון מוצעות :

#### מקרא

- דרך
- שטח ציבורי פתוח
- שטח למבני ציבור
- מסחר ותעסוקה
- חזית פעילה לרחוב
- X -X מספר קומות



## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

## הדמיות

## מבט לכיוון צפון



## מבט לכיוון מערב



## ההדמיות להמחשה בלבד

## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

### היבטים חברתיים:

- בשנת 2018 בוצע סקר חברתי לשכונה מטעם עיריית תל אביב, להלן עיקרי המלצותיו:
  - חיזוק וטיפול השטחים הירוקים . קישור לשכונת התקווה.
  - לאוכלוסייה המבוגרת תהליך פינוי בינוי יהיה תהליך מורכב , ולכן צריך להתייחס לאוכלוסייה זו באופן יחודי בתהליך ההתחדשות.
  - עפי הסקר עלה כי התושבים חוששים מעלויות האחזקה והארנונה של דירות ובניינים חדשים. 97% מהנשאלים ידצו להמשיך לגור בשכונה.
  - לצורך התחדשות השכונה מומלץ להכניס יועץ חברתי למרחבי התכנון בהתאם לנוהל העירוני .
  - שלבי התחדשות במתווה של פינוי בינוי מומלצים :
  - בחירת נציגות פעילה בכל בניין/בית , בחירת עו"ד דיירים ולאחר מכן ביצוע מכרז לבחירת יזם.
  - אוכלוסיות קשישים , מוגבלים , דיור מוגן , זכאיות לקבל זכויות ייחודיות.
  - 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](mailto:urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il) ובטלפון: 03-7248015

### עקרונות מתווה שיתוף ציבור:

- השלב הראשון באחריות העירייה - מפגש זום להצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים באחריות מחלקת התכנון והמחלקה להתחדשות עירונית.
- השלבים הבאים בשיתוף ציבור - מתווה מפורט לשיתוף ציבור לכל אחד מן מרחבי התכנון יוכן בנפרד, וימסר ליזמים אשר יקדמו את התכנון, לאחר אישורם בתת ועדה עירונית לשיתוף ציבור.

## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

### ערכים נופיים:



ערכיות גבוהה מאוד



ערכיות גבוהה



ערכיות בינונית



ערכיות נמוכה



עץ בודד מיוחד



פוליגון



**ערכיות גבוהה מאד** - יש לשמרם במסגרת התכנית בכל דרך אפשרית  
**ערכיות גבוהה** - יש לבחון את היכולת לשמרם ערכיות בינונית - ניתן לשמרם בתכנון  
**ערכיות נמוכה** - עצים מתים, מסוכנים בתהליך ניווני, מומלץ לכרתם ללא קשר לקשר לתכנון עתידי.

### תשתיות:

#### תשתית מים וביוב-

ברחוב משה דיין קיים קו מים ראשי וקו מים לצרכנים, קו המים לצרכנים הוחלף לאחרונה. מומלץ למנות יועץ לתשתיות רטובות ויבשות לתכנית של מים וביוב ולתאם החלפתם / הגדלתם של הקווים מול תאגיד המים.

באופן כללי תשתיות שנמצאות כיום בתחום דרך, ככל ובתכנון יהפוך לשטח ציבורי פתוח ידרש לפנות תשתית זאת.

#### תשתית חשמל-

מומלץ הטמנת תשתיות חשמל ברחוב גבעתי עד רחוב אלוף, ארונות מתכת ופילרים לאורך המדרכה ידרש להכניסם לתחום המגרשים הפרטיים.

במרחב המסומן באות "א", בסוף רחוב אריאל קיים חדר טראפו במבני ציבור. נדרש להתיחס אליו בתכנון והעתקתו לחדר בתת הקרקע בפרויקט במרחק של עד 100 מטר.

## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

### ערכים יחודיים מקומיים לשימור

א. מבן בגוש 6131 חלקה 69-

בשנים טרום מדינת ישראל, המבן היה ממוקם על אם הדרך הראשית, שחיברה בין כפר סלמה ושכונת התקווה. דרך זו שירתה את הקשרים הכלכליים שבין 2 הקהילות, הערבית והיהודית, בהעברת תוצרת חקלאית מהמגדל בכפר סלמה למשווק בשוק התקווה. לאורך דרך זאת היו קיימים מספר מבנים בעל ייעוד חקלאי.

המבן הממוקם בגוש 6131 חלקה 69, הינו מבנה היסטורי ששימש מבנה חקלאי המכונה ביארה, ומתוקף כך הוא מוגן כנגזר מתכנית השימור של בתי הבאר (4715). אשר מטרתה לקבוע הוראות לשימור ותנאים למימושם כמנוף לשימור הערך התרבותי-ההיסטורי-הנופי והחברתי של הביארות הקדומות של העיר, תוך חשיפתם לציבור הרחב. לכן,

- יש להבטיח הגנה לתוואי הדרך ההסטורית והחלקות הגובלות בה, בהן קיימת סבירות לקיומם של שרידי מבני חקלאות דומים.
- יש לסקור, לתעד ולנתח את הקיים לאורך תוואי הדרך ההסטורית, ולשערך ביחס לבינוי המיוחל, מה וכיצד ניתן לשמר.
- יש לשמר את המבן המוצג כאן בשל חשיבותו הרבה, בהתבסס על סקר שימור מפורט ומעמיק.

ב. מרכז מסחרי מקומי - כמפורט בעקרונות התכנון הפרטניים למרחב "א".

### מי נגר:

בשטח נווה צה"ל 8 אגני ניקוז מקומיים. במסגרת המצב הקיים כל אחד מאגנים אלה מנוקז למערכת התיעול הקיימת ברחובות המקיפים את נווה צה"ל, בעיקר ברחוב קרייתי וברח' גבעתי. ניתוח ספיקה שנערך בהתאמה להוראות לפי תמ"א 1 יש לשלב בכל תא שטח אלמנטים לניהול נגר אשר באפשרותם להשהות נגר בשיעור שישיית מן הנגר העילי.

קיים שקע טופוגרפי אבסולוטי באזור רח' מצובה וכי השוליים הדרומיים של נווה צה"ל נמצאים בגבול פשט ההצפה בשטח שכונת התקווה. במסגרת התכנון במרחב המזרחי-דרומי, יילקח בחשבון שטח אגני הניקוז המקומיים בחלק המזרחי של נווה צה"ל, בדגש על שני האגנים המקומיים.

## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191



## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

### תנועה ותחבורה:

ע"פ המדיניות העירונית התקפה של תקן חניה למגורים בתכניות חדשות ( מס' תא/מק/9130), תקן החניה למגורים בתכניות חדשות הינו 0.8:1 ליחיד (בהפחתה של 10% יחידות דיור בר השגה), תקן חניה למסחר 1:0.5 תקן חניה לשימוש ציבורי 1:100, בהתאם לסוג השימוש בעת הוצאת ההיתר, תקן מקסימאלי לתעסוקה 1:240. יחד עם זאת, לאור מיקום השכונה, והימצאות שתי תחנות רכבת הקלה עתידיות בגבול השכונה, התכנון יקודם בהתאם לכללים של תכנון מוטה תחבורה ציבורית TOD transit oriented design, בפרט בשימושים ובשטחים הגובלים עם תחנות אלה.

לכן, בעת התכנון המפורט תבחן הפחתת תקן החנייה לכלל השימושים. ככלל אין לאפשר פתרונות לפריקה וטעינה מן הרחובות הראשיים (ההגנה, משה דיין, קריית גבעתי, אלא מתוך הרחוב הפנימי (רחוב אריאל ורחוב אלוף). יש לתכנן איחוד חניונים באופן שיקטין את מספר הכניסות למרתפי החנייה. יש לשמור על ההיררכיה בין הרחובות היקפיים הראשיים לבין הרחובות הפנימיים המקומיים.

#### שירות שטחי מסחר (תקן חנייה והיבטים תפעוליים):

יש למקם את הסדרי הפריקה והטעינה של מסחר לא מקומי בתחום המגרש (ולא בתחום זכות הדרך). במידת האפשר יש להעדיף את מיקומם בתת הקרקע.

#### רח' משה דיין (הרחבת מדרכות והסדרים תפעוליים):

אין לאפשר גישת כלי רכב מדופן משה דיין. היות ומוצעת חזית מסחרית אינטנסיבית על רח' משה דיין יש לבחון זיקת הנאה נוספת של 5 מ' לצורך רחבה מסחרית סגורות חורף וכו. זאת, לצד השצ"פ הקיים. אין לאפשר כל פעילות תפעולית לוגיסטית (פריקה וטעינה לרבות של אשפה) בתחום זכות הדרך. פעילות זו תבצע בתת-הקרקע בלבד. נדרש תאום עם תכנון הקו הצהוב של הרכבת הקלה.

#### רח' ההגנה (הרחבת מדרכות והסדרים תפעוליים):

אין לאפשר גישה למגרשים אלה מרח' ההגנה אלא רק מרח' אלוף. אין לאפשר כל פעילות תפעולית לוגיסטית (פריקה וטעינה לרבות של אשפה) בתחום זכות הדרך, בכלל זאת לא של רח' אלוף. נדרש תאום עם תכנון הקו הסגול של הרכבת הקלה.

#### הארכת רחוב אלוף מזרחה:

נדרש רוחב זכות דרך של 15 מ' וזאת בגין הפרוגרמה לרחוב להלן: רח' דו-סטרי, כולל שביל אופניים, רצועת שתילה, מדרכות אפקטיביות וכן מפרץ הורדת נוסעים למוסדות החינוך. יצוין שרוחב הרחוב במקטע המערבי הקיים הוא 14-15 מ'.

מומלץ על חיבור רח' אלוף לרחוב משה דיין במתווה של 'ימינה-ימינה'. רוחב זכות הדרך המינימלי הינו 15 מ' ללא שביל אופניים. במסגרת התכנון המפורט, ייבחן הרחבה נוספת של זכות הדרך לכדי 18 מ' לטובת שביל אופניים.

#### העתקת רחוב אריאל מערבה:

רח' אריאל מבוטל עבור כלי רכב ויהפוך למשעול עבור הולכי רגל. רחוב זה יוחלף באמצעות סמטת איתן אשר תורחב לכדי 16 מ' ללא שביל אופניים. במסגרת התכנון המפורט, ייבחן הרחבה נוספת של זכות הדרך לכדי 19 מ' לטובת שביל אופניים.

#### הבטחת נגישות תנועתית ותפעולית לשטחי ציבור:

את חלק ממפוצי החנייה הקיימים לרכב פרטי ממונע, ניתן יהיה להסב למפוצים לפריקה וטעינה ולהורדת תלמידים.

## מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191

## מרחב תכנון: שכונת נווה צה"ל

## 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, למסמכי מדיניות תקפים ולחוק התכנון והבנייה.

## כללי

תוקף התשקיף יהיה לשנה וחצי או עד פורום מהנדס עיר, המוקדם מבניהם. תמורות עפ"י המדיניות העירונית. יידרשו תיאומים מול גורמי התכנון השונים בהתאם לצורך.

## 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 המרחב 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

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות באמצעות טופס מקוון או בטלפון: 03-7247191