

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.

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.

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 ועצים 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.



מוזמנים לפנות אלינו

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

הכר את השכונה:

שכונת ביצרון ורמת ישראל:

שכונת ביצרון ורמת ישראל נפרסת על שטח של כ-700 דונם. השכונה ממוקמת מזרחית לשכונת מונטיפיורי מדרום משיקה לתל חיים ויד אליהו ומצפון גובלת בנחלת יצחק, במזרח השכונה גובלת בדרך השלום-גבעתיים. נכון לשנת 2021 גרים בשכונה כ-6,247 ותושבים המהווים כ-1% מתושבי העיר. מבנה האוכלוסייה בשכונה כולל אוכלוסייה ותיקה לצד משפחות צעירות, ובשנים האחרונות ישנה מגמה של כניסת אוכלוסייה מבוססת יותר ועלייה בביקוש למגורים. המרחב מאופיין בעיקרו בשימוש למגורים, עם שילוב של אזורי תעסוקה ומשרדים בחלק המערבי של השכונה, לאורך ציר יגאל אלון ושדרות ההשכלה. בינוי השכונה מגוון וכולל בתי רכבת דו-קומתיים, בתים צמודי קרקע ובנייה נמוכה יחסית, לצד תוספת של מבני מגורים חדשים ומגדלים בשוליים ובאזורי ההתחדשות. בשנים האחרונות עוברת השכונה תהליכי שינוי והתחדשות, הכוללים מעבר מאזור תעשייה למתחמי משרדים ותעסוקה, וכן יוזמות של התחדשות עירונית ופיתוח מגורים חדשים, תוך ניסיון לשמר את אופייה.



מגרשי ייעודי קרקע - מפורט

- דרך קיימת (1)
- דרך מוצעת (2)
- אזור מגורים א (4)
- מגורים ב (5)
- מגורים ג (6)
- מגורים ד (7)
- מגורים מיוחד (17)
- שטח ציבורי פתוח (18)

הכר את המרחב:

מרחב תכנון עמינדב 26,28,30,32,34,36,38,40,42,44 שדה 71,73,75,77,79,81 יצחק שדה

מרחב עמינדב 26-44, יצחק שדה 71-81 תחום ברחובות: יצחק שדה, עמינדב ודרך משה דיין וגובל בשדרות ההשכלה.

גוש 6150 חלקות: 716,802, 803, 804, 805, 808,719. גוש 7096 חלקה: 50.

קרקע: שטחו של המרחב עומד על כ-12.6 דונם וכולל מגרשים ביעוד: מגורים, דרך, ושטח ציבורי פתוח. במרחב בנויים 3 בנייני מגורים ובהם 58 יחידות דיור ששטחן הממוצע 62 מ"ר ובניין אחד ביעוד ציבורי המשמש את בית ספר ניב.

טיפוסי בינוי קיימים: מבני מגורים בעלי 3 קומות מעל עמודים.

*תשקיף זה הוכן כתשקיף עירוני לאור פניות תושבי המרחב.

מוזמנים לפנות אלינו

עקרונות לתכנון במרחב:

- שטחי קרקע ציבוריים ימוקמו במערב התכנית בהתאם לסכמת התכנון המצורפת:
- 1. שטח הקרקע למבנה ציבורי ימוקם בדופן המערבית בשטח של כ 4 דונם ובכך יוסדר ייעוד הקרקע עבור בית הספר ניב לחרשים הקיים במרחב.
- 2. ממזרח לבית הספר כהמשך לשדרות ההשכלה ימוקם ציר שיהווה דרך ושצ"פ (שימוש מעורב) בהתאם לציר הרובעי ולתהליך התכנון.
- 3. מזרחית לציר הדרך ימוקם שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בשטח של כ 0.8 דונם בצמוד לדופן יצחק שדה בסמוך לשטח הציבורי הפתוח ימוקם שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה לציבור שיהווה מרחב רציף לשימוש הציבורי בשטח של כ 0.8 ד'
- חזית קומת הקרקע לאורך רחובות משה דיין, ההשכלה ולכיוון השטח הפרטי הפתוח תהיה בשימוש מסחרי ותאופיין בחזית מסחרית כלפי הרחוב.
- המרחב יתאפיין בבניה מרקמית של עד 8.5 קומות, נפחי הבנייה הסופיים יקבעו בתהליך התכנון המפורט.
- בתחום התכנית זוהה מקבץ עצים בערכיות גבוהה. יש להתייחס לכך בעת תכנון על ותת-הקרקע.
- בהמשך לרחוב ביצרון יוקצה שטח לכניסות רכב לחניה, באופן שיתאפשר חיבור והנגשת מתחם רקנאטי.
- מיקום השטחים הנ"ל ייקבעו במסגרת בחינת החלופות בתהליך התכנון (תהליך קידום התכנית).
- לאחר בחינת קווי הבניין בבינוי הסמוך, יש לייצר מרחקים בין הבינוי הקיים למוצע שלא יפחת מ-10 מ'.
- לאור הקרבה לרכבת הרכבת, ולכן המטרות המצוינות יורכזו בחזית מנה מופחתים

מרחב מימוש	מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד יוצא	הערכה שטחי בניין קיימים*	שטחי בנייה מוצעים כוללים*	הקצאה נדרשת בד'
סה"כ בתחום התשקיף	59	246 יח"ד	כ 7194 מ"ר	כ 29,350 מ"ר (מתוכם, 700 מ"ר למסחר)	2 ד'
מתחם מימוש *1 (פינוי בינוי) חלקות: 808, 803	36	90	כ 2246 מ"ר	כ 10,958 מ"ר (מתוכם, 400 מ"ר מסחר)	0.8 ד' משטח החלקות
מתחם מימוש *2 (פינוי בינוי) חלקות: 804	23	58	כ 1484 מ"ר	כ 6,268 מ"ר	1.4 דונם משטח החלקות
מתחם מימוש 2 (מגרשים ריקים) חלקות: 802, 805	קיים-0 מותר לפי תכנית: 38	98	קיים-0. מותר לפי תכנית: 3,464 מ"ר	כ 12,124 מ"ר (מתוכם 300 מ"ר שטח למסחר)	
מתחם מימוש 2 סה"כ		156		כ 18,392 מ"ר (מתוכם, 300 מ"ר מסחר)	

*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.

*פירוט מרחבי המימוש מוצג בהמשך התשקיף

- עפ"י התדריך הממשלתי להקצאות קרקע סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים בתכנית זו היא 2.2 דונם.
- בשל הצפיפות הקיימת, חשיבות התחדשות המרחב והרצון להגדלת התכנות מימוש התכנית ההקצאה המומלצת כדלהלן:
- שטח ציבורי בנוי שלא יפחת מ-10000 מ"ר יידרש במסגרת הפרוגרמה בעת הכנת תכנית מפורטת.
- שטח לדרך+שטח ציבורי פתוח לא יפחת מ-0.8 דונם (עפ"י המצוין בהמשך התשקיף).
- עפ"י המדיניות העירונית 10% מסך יחידות הדיור המוצעות בתכנית יוקצו לדיור בהישג יד- מיקומן יבחן בתהליך התכנון.

הערה: תועלות ציבוריות כדוגמת שטחי ציבור בנויים, תוספת דיור בר השגה ו/או אחרות יבחנו לקראת פורום מהנדס העיר. המספרים הם ראשוניים – הקצאות סופיות ייקבעו בתהליך התכנון, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.

מוזמנים לפנות אלינו

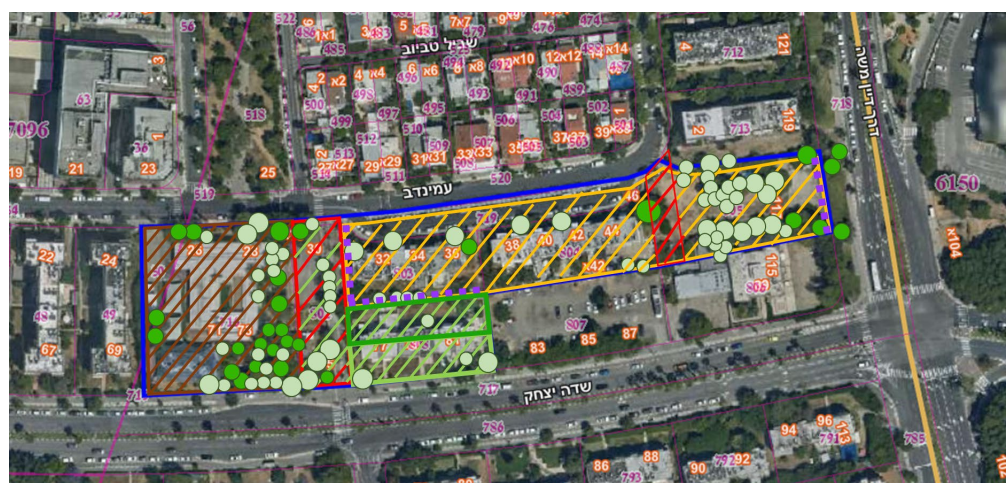
קישור לטופס מקוון לפניות תושבים / קישור לטופס מקוון לפניות יזמים ומשרדים העוסקים בתחום התחדשות עירונית/ טלפון: 03-7247191

תשקיף מס': 250914042026

רחב תכנון: עמינדב 44-26, יצחק שדה 81-71

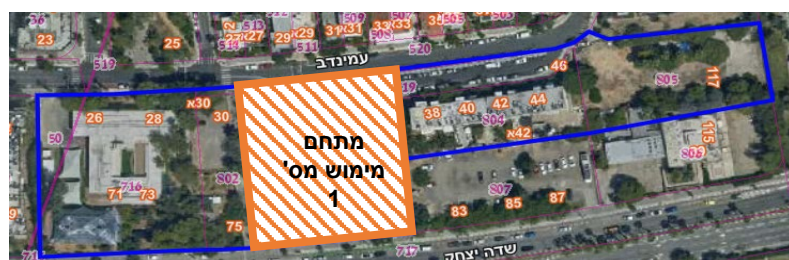
סכמת תכנון מוצעת

מקרא



- קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
- דרך/ מתקני דרך
- שטח ציבורי פתוח
- שטח למבנים ומוסדות ציבור
- חזית מסחרית/ פעילה
- עץ בעל ערכיות גבוהה
- עץ בעל ערכיות בינונית
- בנייה מרקמית
- שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה

מתחמי המימוש:



*הערה: מתחמי המימוש הסופיים (במידה ויהיו) ייקבעו בתהליך קידום התכנית.

היבטים חברתיים:

טרם התנעת הליך תכנון יש לקדם תעודת זהות חברתית למרחב על ידי הגורמים העירוניים. לאחר השלמת תעודת הזהות ובהתאמה לרצון ובחירת בעלי הדירות, יומלץ על מתווה עבודה חברתית ועל מתווה שיתוף הציבור לתת הוועדה לשיתוף הציבור ובהתאמה לנוהל העירוני - באחריות היחידה הקהילתית להתחדשות עירונית במינהל השירותים החברתיים. **מתווה שיתוף ציבור סופי ומפורט ייקבע בתת ועדה לשיתוף ציבור ועל פיו יש לפעול.**

עקרונות מתווה שיתוף ציבורי:

באחריות המחלקה להתחדשות עירונית:
הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולתושבים.

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

באחריות יזם התכנית:

עריכת מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון ובליווי הצוות העירוני.

עריכת כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר בנוכחות גורמים עירוניים.

עריכת כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בנוכחות גורמים עירוניים.

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

מוזמנים לפנות אלינו

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

תשתיות

- קיימת תשתית בזק ופרטנר בתוך המגרש, יש לפנות לבזק/ פרטנר לפינוי התשתית.
- **גיל תשתיות:**
- 1. לאורך רחוב יצחק שדה קיים קו מים משנת 2020.
- 2. לאורך רחוב עמינדב קיימים תשתיות מים וביוב משנת 2001-200 – ממליצים לפנות למי אביבים להחלפתו.
- לאורך רחוב יצחק שדה קיימת תשתית עלית של חב' חשמל – ממליצים לפנות לחב' חשמל להטמנת הקו הקרקע.
- כמו כן, קיים גם קו מתח עליון (תת קרקעי) שיכול להשפיע על קו הבנין – יש לבדוק מרחקים.
- לאורך הרחובות יצחק שדה ועמינדב קיימים ארונות חשמל/ תקשורת, בתכנון הפיתוח יש לקחת בחשבון את פינויים מהרחב הציבורי ולהצניעם בתוך גבולות המגרש.

תנועה

תחבורה ציבורית: התכנית ממוקמת בסמיכות לצירי תחבורה ציבורית ראשיים (משה דיין ויצחק שדה) ולציר יגאל אלון, במרחק של כ-1.5 ק"מ מתחנות הקווים האדום, הירוק והסגול, בצמוד לתוואי הקו הצהוב העתידי ובקרבת תחנת המטרו "יצחק שדה" 1M

אופניים: התכנית מקושרת לרשת שבילי האופניים העירונית ונמצאת בצמוד לשבילים ביצחק שדה, משה דיין ושדרות ההשכלה, במסגרת התכנון המפורט, יישמרו ויתוכננו מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים המחברים בין שדרות ההשכלה ליצחק שדה ובין רח' עמינדב למשה דיין.

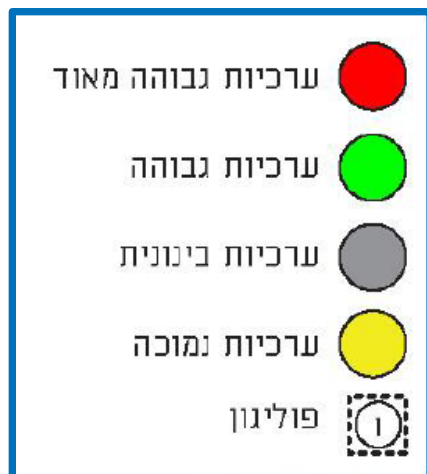
חנייה: התכנון יישאף לאיחוד רמפות וחניונים בתת קרקע, לא תתאפשר גישה מוטורית למגרשים מרח יצחק שדה ומשה דיין. מיקום הרמפה הסופי ייקבע בתיאום עם אגף התנועה, לא יותרו חניות עיליות במסגרת הפרויקט. תמהיל ומיקום חניות האופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית, ככל וימוקמו חניות אופניים בתת הקרקע תינתן עדיפות לגישה ברמפת אופניים ייעודית ולקומת גלריה ייעודית לחניות האופניים. ללא תתאפשרנה חניית אופניים בתליה עבור שימוש מגורים.

תקן חניה: תקן החנייה לרכב פרטי הינו מקסימלי, קרי, ניתן לרדת מהם בהתאם לתהליך התכנון עבור מגורים 1:0.8

עבור שטח בנוי ציבורי 1:100 – תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם לשימוש בעת הוצאת היתר תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות תא/9144. ככל ויש שימושים נוספים, התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

חתכי רחוב: רחוב המדרכות ברח' עמינדב לא יפחת מ-4 מ' (כולל רצועת שתילה) בתיאום עם תכניות סמוכות, חתך יצחק שדה ייקבע בהתאם ל"מהיר לעיר", פתרונות אשפה ופריקה/טעינה ימוקמו בתת-הקרקע, ובתכנון המפורט תיבחן דרך מוטורית שתחבר בין שדרות ההשכלה ליצחק שדה ותאפשר מעבר אוטובוסים.

ערכים מקומיים ונופיים



- פוליוגון מס' 1: בחזית צפונית של ביה"ס ניב, מקבץ עצים בערכיות בינונית-גבוהה מומלץ לשימור.
- עץ מס' 2: בכניסה צפונית לביה"ס ניב, פיקוס שדרות, מומלץ לשימור.
- עץ מס' 3: בפניה הצפון מזרחית בעמינדב 44 פיקוס שדרות, מומלץ לשימור.
- פוליוגון מס' 4: בחזית צפונית למרכז השיקום, יצחק שדה 89, מקבץ עצים בערכיות בינונית גבוהה, מומלץ לשימור.
- פוליוגון מס' 5: דרומית לביה"ס ניב, יצחק שדה 75, חורשה עם מגוון עצים, מומלץ לשימור כיחידה אחת.

מוזמנים לפנות אלינו

איכות הסביבה:

זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות של המשרד להגנת הסביבה פ חובת בדיקת גזי קרקע. נדרש להגיש תכנית דיגום לאישור המשרד להגנת הסביבה.

אקוסטיקה:

חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים ברח' יצחק שדה

רדיוס מגן:

בתחום רדיוס מגן לתאום תשתיות ורדיוס מגן ב' של משרד הבריאות

קרינה:

לאורך הרח' יצחק שדה ועמינדב קווי מתח תת קרקעיים. נדרש לבדוק את סוג הקווים והמשמעות התכנונית.

מבני ציבור:

ככל שהכוונה לתכנן שימושים רגישים לשטחי ציבור, יש לתעדף את מיקום בחלקה הצפוני של התכנית (ברח' עמינדב).

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 המדיניות החלים במרחב ולחוק התכנון והבנייה

כללי

תוקף התשקיף יהיה לשנה או עד פורום מהנדס עיר, המוקדם מבניהם. תחשיב התמורות עפ"י המדיניות העירונית בתהליך התכנון יידרש תיאום מול גורמי התכנון השונים עפ"י הצורך.

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.

מבנים מרקמיים: בנייה של עד 9 קומות, המייצרת דופן פעילה לרחוב.

פוליגון: תא שטח

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 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.

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