

מרחב תכנון:

קהילת פאדובה 1,3,5,7,9,11,13,15 שלונסקי אברהם 10,12,14,16,18,20,22,24,26

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.

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.



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

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון:

קהילת פאדובה 1,3,5,7,9,11,13,15 שלונסקי אברהם 10,12,14,16,18,20,22,24,26

הכר את השכונה:

שכונת נאות אפקה א' נפרסת על שטח של כ-350 דונם. השכונה ממוקמת מערבית לשכונת תל ברוך. במזרח גובלת בשכונת רביבים ובדרום בהדר יוסף. מצפון לה נמצאת שכונת נאות אפקה ב'. מבחינת המבנה הגילי של התושבים השכונה מתאפיינת ב שיעור גבוה יותר של אזרחים ותיקים, בהשוואה לכלל העיר. כמו כן, הממד החברתי-כלכלי של השכונה הוא גבוה (8 בסולם 1-10). הגודל הממוצע של יחידות המגורים הוא גבוה ביחס לכלל העיר ועומד על כ-110 מ"ר בממוצע. בשכונה יש שילוב של מגורים עם מבני תעסוקה ומסחר, וכן שטחי ציבור עירוניים משמעותיים בחלקה המערבי.

הכר את המרחב:

המרחב הגובל מצפון ברחוב אברהם שלונסקי מדרום קהילת פדובה, ממזרח קהילת פאדובה 17 (חלקה 869) וממערב רחוב קהילת קייב.

בתכנית המתאר תא/ 5000 שכונת נאות אפקה א הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית, המרחב הוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית, גובה מירבי של 8 קומות.

במסמך המדיניות לשכונה (תא/9052) מרחב התכנון הנ"ל הוגדר כמתחם מספר 4 שלונסקי מערב. המדיניות הגדירה את עקרונות ההתחדשות במרחב: בינוי מרקמי עם אפשרות לבניה גבוהה נקודתית. רוב הבניה עד 8 קומות ולאורך רחוב פאדובה ככל הניתן בניה נמוכה מ-8 קומות. שימושי מגורים עם מסחר ותעסוקה, וכן הקצאות לצרכי ציבור. כמו כן המדיניות הגדירה קווי בנין, הוראות עיצוב ופיתוח.

מרחב התכנון (המסומן בקו כחול בתשריט) כולל את חלקות 1062, 512, 484, 769, 596, 595, 594, 513, 1064, 490, 492, 1156, 894, 1254, 1042, 491, בגוש 6625 ביעוד של מגורים א2.

במרחב 61 יחידות דיור בממוצע של כ 156 מ"ר ליחידת דיור. בכתובות:

קהילת פאדובה 1 א ב, 3, 5, 7, א ב ג, 9 א ב ג, 11, 13, 15. שלונסקי אברהם 10, 12 א ב, 14, 16, 18 א ב ג, 20 א ב ג, 22 א ב, 24, 26.

שטח המרחב כ 13 דונם, הצפיפות הקיימת ברוטו הינה 4.7 יח"ד לדונם.

תשקיף זה הינו הוכן כתשקיף עירוני



מגושי ייגודי קרקע - מסומנים

- דרך קיימת (1)
- דרך מתועת (2)
- אזור מגורים א (3)
- מגורים ג (4)
- מגורים פתוח (5)
- שטח ריבויי פתוח (6)
- שטח מגושי פתוח (7)
- כניל לוחצי רול (8)
- כניל ציבור (9)
- אזור מסחרי (10)
- מגורים א-4 ק (11)
- שטח חקלאי (12)
- אזור לתכנון בנייה (13)
- דרך חשולבת קיימת (14)
- שטח לרשת מיתת (15)
- שטח לרשת ורשת (16)
- דרך חשולבת מתועת (17)
- מגורים א (18)
- מגורים ד (19)
- מגורים חשולבת ריבוי (20)
- שטח ריבויי פתוח (21)
- דרך חשולבת (22)
- דרך חשולבת (23)

מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון:

קהילת פאדובה 1,3,5,7,9,11,13,15 שלונסקי אברהם 10,12,14,16,18,20,22,24,26

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 נאות אפקה א' תא/9052

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

מסמכי מדיניות | עיריית תל אביב-יפו (tel-aviv.gov.il)

- היוזמה תקודם במתווה של "פינוי בינוי" ותכלול הריסה של מבני המגורים הקיימים ובינוי כ-240 יח"ד חדשות.
- התכנית תכלול הקצאת קרקע לטובת שטחי ציבור בהתאם להנחיות תכנית המתאר, כ-3 ד' שטח ציבורי ירוק בחלק המזרחי של התכנית ובנוסף, שטח קרקע למבנה ציבור של כ-1.6 דונם.
- 15% 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 בינוי מרקמי עד 8 קומות.
- התכנית תפנה חזית פעילה לרחוב שלונסקי.
- בתחום המרחב זהו 4 עצים בערכיות שראויים לשימור. יש להתייחס לכך בעת תכנון המבנים ותת-הקרקע.
- **ניתן יהיה להציג תכנון אשר יאפשר מימוש התכנית בשלבים.**
- **מיקום שטחי הציבור ישקל בהתאם לשלבויות המוצעת.**

פרוגרמה תכנונית:

מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד יוצא	שטחי בנייה מוצעים במ"ר**	שימושי קרקע מצב יוצא
61	240	30,000	מגורים
		1,100	מסחר
		*31,100	סה"כ מעל הקרקע

*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

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון:

קהילת פאדובה 1,3,5,7,9,11,13,15 שלונסקי אברהם 10,12,14,16,18,20,22,24,26

הקצאות צרכי ציבור

- במצב יוצא של 240 יחידות דיור (180 יחידות דיור תוספתיות), סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים הם: 4.6 דונם.
- תוקצה קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ-1.6 דונם ובנוסף, שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-3 דונם.
- במידה ויוחלט על שטחי ציבור בנויים, יש לתכננם בהתאם לנוהל העירוני להוראות גרורות לשטחי ציבור מבונים.

סכמת תכנון מוצעת:



- קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
- ▨ דרך
- ▨ שטח ציבורי פתוח
- ▨ שטח למבנים ומוסדות ציבור
- ⋯ חזית מסחרית/ פעילה
- עץ בעל ערכיות גבוהה
- עץ בעל ערכיות בינונית
- מערכות ותשתיות (עמוד/ שנאי/ ארון חשמל)

היבטים חברתיים:

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

אוכלוסיות קשישים , מוגבלים , דיור מוגן , מקבלות 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 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 שגיובשו עם העירייה).
- כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר.
- כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון:

קהילת פאדובה 1,3,5,7,9,11,13,15 שלונסקי אברהם 10,12,14,16,18,20,22,24,26

תשתיות:

תשתית מים - ברחוב שלונסקי וקהילת פאדובה משנת 1955, מומלץ לבצע שדרוג.
תשתית ביוב - ברחוב קהילת פאדובה משנת 1969, מומלץ לבצע שדרוג.
תשתית ניקוז - יש לתאם עם יחידת התיעול העירונית לצורך בשדרוג מערכת ניקוז.
תשתית חשמל - ברחוב קהילת פאדובה ושלונסקי קיימים שנאים על עמודים, ממליצים לתאם עם חב' חשמל העתקת השנאים לתת הקרקע בתחומי המגרשים.
 קיימים ארונות לאורך רחוב שלונסקי – יש להצניע ארונות אלה בתחום המגרשים.

תנועה:

תחבורה ציבורית-

רחוב אברהם שלונסקי ורח' בני אפריים הצמודים מהווים צירי אוטובוסים ראשים במרחב לאורכם ממוקמות מספר תחנות אוטובוס.
 תוואי המטרו העתידי, 3M, עובר במרחק 400 מ מהפרויקט והתחנה המתוכננת (פנחס רוזן) ממוקמת אף היא במרחק הליך מהפרויקט.

אופניים/הולכי רגל –

יש לייצר מעבר הולכי רגל בין רח' קהילת פאדובה לרח' אברהם שלונסקי מול הצומת עם רח' גליקסברג
גישת רכב-

לא תתאפשר כניסה למגרשים (לכלי רכב) מרח' אברהם שלונסקי,
 יש לשאוף לאיחוד חניונים בתת הקרקע על מנת לצמצם למינימום את מספר הרמפות על רחוב קהילת פאדובה
 יש לתאם את מיקום הרמפות עם אגף התנועה.
 פתרון אשפה בתת הקרקע בלבד

חנייה-

מגורים 1:0.8

דב"י - תקן 0

שב"צ 1:100

תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות תא/9144

תקן החניה לשטחים הציבוריים בתכנית יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר ככל ויש שימושים נוספים, התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

חתי רחוב-

בהתאם לחתך המוצע במסמך המדיניות לנאות אפקה א, יש להרחיב את חתך רח' קהילת פאדובה כך שרוב המדרכה לא יפחת מ' 4.5 מ' (מדרכה נטו+שתילה) .

ערכים מקומיים ונופיים:

מרבית העצים במתחם בערכיות בינונית ונמוכה. רוב העצים הם עצי פרי ונוי קטנים שנטעים בחצרות הבתים. במרחב 4 עצים בערכיות גבוהה שראויים לשימור.

פוליגון מס' 1 - שדרת ברושים, בערכיות בינונית.

פוליגון מס' 2 - בחזית מזרחית מול שלונסקי 22 זוג ברושים בערכיות גבוהה.

פוליגון מס' 3 - בחזית מערבית מול שלונסקי 22, עץ אראוקריה בערכיות גבוהה.

פוליגון מס' 4 - בפניה הצפון מזרחית ברחוב פאדובה, עץ אורן הסלע בערכיות גבוהה.



מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון:

קהילת פאדובה 1,3,5,7,9,11,13,15 שלונסקי אברהם 10,12,14,16,18,20,22,24,26

איכות הסביבה:

זיהום קרקע: מיקום התכנית בתחום חובת בדיקת גזי קרקע. נדרש להגיש למשרד להגה"ס תכנית דיגומים לאישור. שימוש עיקרי בתת הקרקע: בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגה"ס.

אקוסטיקה: חיזוי רעש תחבורה בשל מפלסי רעש גבוהים לאורך רח' שלונסקי. שטחי ציבור רגישים יש לתעדף לאורך רח' קהילת פדובה

קרינה: לאורך הרחובות קהילת פדובה ושלונסקי עוברים קווי מתח עיליים ותת קרקעיים. יש לבחון סוג ומשמעות: האם יש השפעה מבחינת מרחקים נדרשים.

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:

קהילת פאדובה 1,3,5,7,9,11,13,15 שלונסקי אברהם 10,12,14,16,18,20,22,24,26

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 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.

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).

מוזמנים לפנות אלינו

באתר העירוני של עיריית תל אביב מחלקת התחדשות עירונית טלפון: 03-7247191