

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.

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 ליוזם 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.



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.



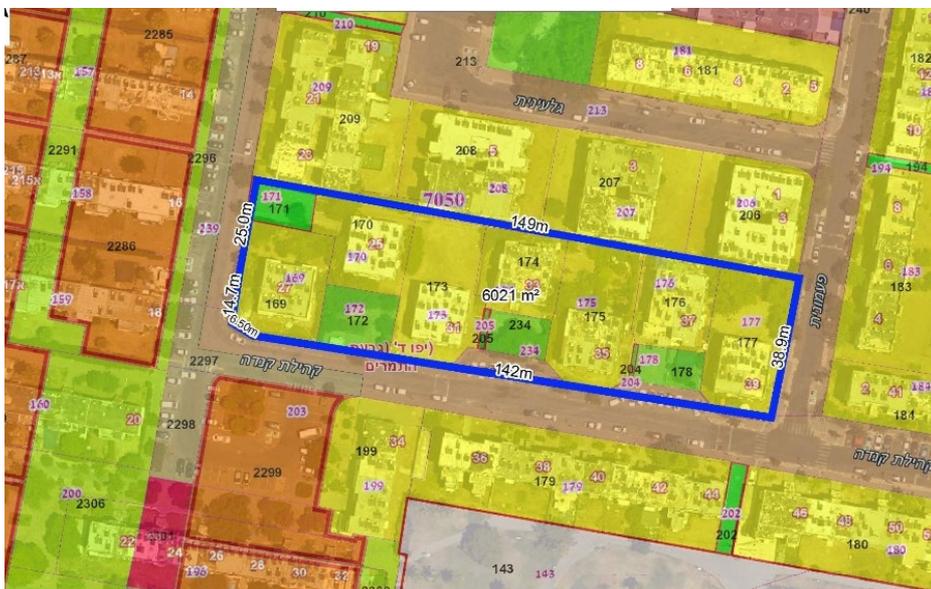
מוזמנים לפנות אלינו

הכר את השכונה:

שכונת יפו די' (גבעת התמרים) נפרסת על שטח של כ-390 דונם (1 דונם = 1,000 מ"ר). השכונה גובלת במערב עם יפו ג' ונווה גולן. ממזרח עם נתיבי איילון, מדרום גובלת עם העיר בת-ים ובצפון משיקה לציד הירוק לרחי' הלי, למרכז הטנים, לפארק דוידוף ושכונת מכללת יפו-תל -אביב ודקר.

צפיפות האוכלוסייה גדולה מהצפיפות בכלל העיר (16.6 תושבים לדונם במוצע לעומת 8.9 תושבים במוצע לדונם בכלל העיר).

שכונת יפו די' (גבעת התמרים) היא בעיקר שכונת מגורים - מכלל יחידות הדיור כ-2,530 (97%) מיעדות למגורים ועוד כ-80% (3%) יחידות שאינן למגורים (עסקים ועוד). הגודל הממוצע של הדירות בשכונה הוא נמוך ביחס לכלל העיר ועומד על כ-60 מ"ר במוצע (בכלל העיר הגודל הממוצע של דירה הוא כ-85 מ"ר).



חלקות

(108)

מגרשי ייעודי קרקע - מפורט

<input checked="" type="checkbox"/>	(9)	<input checked="" type="checkbox"/>	(1)
<input checked="" type="checkbox"/>	(3)	<input checked="" type="checkbox"/>	(2)
<input checked="" type="checkbox"/>	(5)	<input checked="" type="checkbox"/>	(5)
<input checked="" type="checkbox"/>	(29)	<input checked="" type="checkbox"/>	(6)
<input checked="" type="checkbox"/>	(1)	<input checked="" type="checkbox"/>	(7)
<input checked="" type="checkbox"/>	(12)	<input checked="" type="checkbox"/>	(18)
<input checked="" type="checkbox"/>	(8)	<input checked="" type="checkbox"/>	(20)
<input checked="" type="checkbox"/>	(7)	<input checked="" type="checkbox"/>	(21)
<input checked="" type="checkbox"/>	(1)	<input checked="" type="checkbox"/>	(23)
<input checked="" type="checkbox"/>	(2)	<input checked="" type="checkbox"/>	(68)
<input checked="" type="checkbox"/>	(13)	<input checked="" type="checkbox"/>	(99)
<input checked="" type="checkbox"/>	(1)	<input checked="" type="checkbox"/>	(319)
<input checked="" type="checkbox"/>	(13)	<input checked="" type="checkbox"/>	(10140)
<input checked="" type="checkbox"/>	(6)	<input checked="" type="checkbox"/>	(10670)
<input checked="" type="checkbox"/>	(4)	<input checked="" type="checkbox"/>	(10820)
<input checked="" type="checkbox"/>	(3)	<input checked="" type="checkbox"/>	(10830)

הכר את המרחב:

מרחב תכנון קהילת קנדה 25,27,31,33,35,37,39 :

מרחב קהילת קנדה 25,27,31,33,35,37,39 תחום ברחובות: קהילת קנדה ורחוב פעמונית.

גוש 7050 חלקות: 169-177.

קרקע: שטחו של המרחב עומד על כ-6.03 דונם וכולל מגרשים ביעוד: מגורים ושטחים ציבוריים. במרחב בנויים 7 בניינים ובהם 112 יחידות דיור ששטחן הממוצע 49 מ"ר.

ייעודי הקרקע המאושרים במרחב הם: מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים.

טיפוסי בנייני קיימים: מבני מגורים בעלי 4 קומות.

*תשקיף זה הוכן כתשקיף עירוני לאור פניות תושבי המרחב.

מוזמנים לפנות אלינו

עקרונות לתכנון במרחב:

- שטחי הקרקע הציבורית הקיימים כיום בתחום התכנית ירוכזו במגרש אחד כשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בשטח של כ 1.3 דונם (עפ"י סך השטחים הקיימים) לצורך קבלת מרחב ציבורי משמעותי ואיכותי.
- יתוכנן שטח פרטי פתוח (שפ"פ) בשטח של כ 0.5 דונם, שיהווה מרחב רציף לשימוש הציבור (קרקע בזיקת הנאה לרווחת הציבור).
- מיקום השטחים הנ"ל ייבחנו במסגרת בחינת החלופות בתהליך התכנון (תהליך קידום התכנית).
- המרחב יתאפיין בנפחי בנייה המותאמים לבינוי המרקמי בשכונה ובהתאם למדיניות שיכוני דרום יפו. בתהליך התכנון תבחן האפשרות להגבהה נקודתית עד 15 קומות בצמידות לשטחים הפתוחים המצויינים לעיל, בכפוף לתועלת תכנונית משמעותית.
- לאחר בחינת קווי הבניין הבינוי הסמוך, יש לייצר מרחקים בין הבינוי הקיים למוצע שלא יפחת מ-10 מ'.
- לאור הקרבה לרכבת הקלה, לרכבת ישראל, ולקו המטרו המתוכנן, יבחן תכנון בתקני חניה מופחתים.
- לקבלת חזות עירונית איכותית יש לבחון פתרון מיגון קומתי, בדגש על מבנה ובו שטחי ציבור מבוזרים.

מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד יוצא	הערכה שטחי בניין קיימים*	שטחי בנייה מוצעים כוללים*	שימושי קרקע מצב יוצא
112	כ 285 (בשטח ממוצע של כ 60 מ"ר נטו לכלל המרחב)	כ 4629 מ"ר	כ 23300 מ"ר	מגורים+ מבנה ציבור+ שטח פרטי פתוח+ שטחי ציבור פתוחים

*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:

עפ"י התדריך הממשלתי להקצאות קרקע סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים בתכנית זו היא 2.5 דונם.

בשל הצפיפות הקיימת, חשיבות התחדשות המרחב והרצון להגדלת התכנות מימוש התכנית ההקצאה המומלצת לכלהלך:

מבני ציבור-שטח ציבורי בנוי שלא יפחת מ-10000 מ"ר (עדיפות לאגף עצמאי).

שטח פרטי פתוח- לא יפחת מ 0.5 דונם (עפ"י המצויין לעיל).

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

תשקיף מס': 00308230323

מרחב תכנון: קהילת קנדה 25-39



מקרא	סכמת תכנון מוצעת
	קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
	שטח ציבורי פתוח
	שטח פרטי פתוח
	שטח ציבורי מבונה בתוך נפח הבניין
	עץ בעל ערכיות גבוהה
	עץ בעל ערכיות בינונית
	אזור לבנייה <u>מקומית</u> (חלוקת האזור למבנים תעשה בתהליך התכנון)
	אזור לבחינה נקודתית לבנייה עד 15 קומות קומות
	זיקת הנאה עתידית

היבטים חברתיים:

בוצע תסקיר חברתי למתחם- יש להציג את ממצאי התסקיר לבעלי הנכסים ותושבי המרחב.

במתחם 14 דירות דיור ציבורי, אחוז גבוה של אזרחים ותיקים, בעלי דירות שאינם דוברים עברית, משפחות שבהן אדם עם מוגבלות ו 26% משפחות מוכרות לרווחה- יש להנגיש את המידע בכלים פרונטלים ומנגישים.

ממצאי התסקיר עולה כי קיימת נציגות ב 5 מתוך 7 הבניינים וכן, שחלק מבעלי הדירות לא מכירים בנציגות כמו כן, התסקיר מצביע על סוגיות מהותיות שמהוות חסם עבור התושבים לקידום התכנית כמו: ריבוי אנשי מקצוע, חוסר שביעות רצון וחוסר הסכמה עליהם- מומלץ להתקשר עם יועץ חברתי לטובת הסיוע הנ"ל בהתאמה למודל עבודה קהילתית בשכונה מתחדשת לצורך סיוע להתארגנות מיטבית.

עקרונות מתווה שיתוף ציבורי:

באחריות המחלקה להתחדשות עירונית: הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולתושבים.

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

יזם התכנית:

מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון.

כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר.

כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

איכות הסביבה:

אין מניעה לקידום התכנית בכפוף לשימור שטחים פתוחים/ירוקים/עצים הקיימים בשטח נדרש סקר אסבסט למבנים להריסה.

נושאים נוספים יוטמעו במסגרת סבב הערות.

מוזמנים לפנות אלינו

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

תשתיות

בקהילת קנדה 25-27 קיימים קווי מים וביוב משנות ה-70 וה-80 ממליצים לחדש/ לשדרג. בקהילת קנדה 31 קיים ארון בזק ותחנת טרנספורמציה להעתקה.

תנועה

תחבורה ציבורית - המרחב משורת היטב מבחינת תחבורה ציבורית, מרחק עד 300 מטרים לקו רכבת קלה אדום, תחבורה ציבורית לאורך שד' ירושלים והמחרוזת. **אופניים** - רחוב זה מוגדר כרחוב מקומי במתחם ממותן תנועה, לכן אינו מחייב תכנון שביל אופנים נפרד, **חנייה** - מיקום הרמפות יהיה רחוק ככל הניתן מקונפליקטים כמו צמתים, מעברי חציה ורמפות של מבנים ממול. לא יתאפשרו חניות עליות במסגרת הפיתוח העתידי. מיקום הרמפות יכלל בתחום הבינוי ויתואם עם אגף התנועה. תכנון עתידי יכלול רמפה אחת לכלל המרחב. לא תתאפשר גישת רכבים למגרשים מיעוד שטח ציבורי פתוח.

ככל הניתן פתרונות פינוי אשפה ימוקמו בתת הקרקע.

שטח חניה ברוטו - שטח החניה נקבע על פי החניון ויעילותו, המגרש הינו מגרש רגולרי על כך צפוי ממוצע של 45-50 מ"ר לברוטו חניה. תלוי בתכנון הבינוי, גרעינים, עמודים, עצים וכו'.

תקן חנייה (תקנים אלו יהיו מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם) - למגורים: 0.8 מ"ח ליח"ד לכל היותר, ניתן לרדת לתקן חניה של 0.5 בשל הקרבה למערכת תחבורה עתידת נוסעים, לפי צורך. דירות קטנות/דירות בהישג יד - תקן 0.5 שטח בנוי ציבורי - 1:100 (אם יהיה) - תקן החניה הסופי יהיה בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע לעת הוצאת היתר. תקן חניה לאופניים - בהתאם למדיניות תא/9144. ככל ויש שימושים נוספים, התקנים יהיו מופחתים ככל הניתן בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

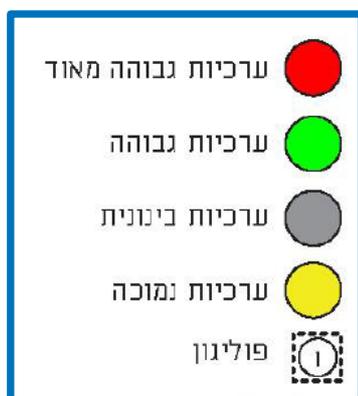
חתכי רחוב - יש להתאים את חתכי הרחוב לתכניות מאושרות סמוכות: תע"א מאושרת קהילת קנדה 10-32 הכוללת פתיחת המשך רחוב קהילת קנדה עד לרחוב גיבורים ואם ישנן יוזמות שידועות להטמיע ברקע ולהתייחס לתחום הרחוב.

במידה ויתוכננו שימושים נוספים במגרש, תידרש התייחסות פרטנית לנושאים תנועתיים לרבות מקומות חניה, גישות וכו'

יש לתכנן את הרחוב עם חניות מקבילות לאורכו לכל היותר וללא חניות ניצבות מאחר והפרויקט עתיד לקבל חניון. הרחוב יכלול תכנון לפי רצועות בדגש על רצועת הולכי רגל מיטבית, מינימום 2.5 מ' רוחב נקי ממכשולים.

מעברי הולכי רגל - יש להבטיח מעברים רחבים להולכי רגל סביב הפרויקט ובתחומו.

ערכים מקומיים ונופיים



עץ מס' 1: מזרחית לרח' קהילת קנדה, בין בניינים 23-27, זית וותיק בערוגה במרכז הכיכר. מומלץ לשימור.
 עץ מס' 2: צפונית לרח' קהילת קנדה, בין הבניינים 31-35, זית באדמה פתוחה, מומלץ לשימור.
 עץ מס' 3: צפונית לרח' קהילת קנדה, בין הבניינים 35-37, דקל וושינגטוניה גבוה, מומלץ לשימור.
 עץ מס' 4: מזרחית לבניין 37, עץ סייסם הודי, מומלץ לשימור.
 עץ מס' 5: דרומית לרח' קהילת קנדה, סמוך לכניסת בניין 42, חרוב ותיק במרווח הקדמי, מומלץ לשימור.

מוזמנים לפנות אלינו

תשקיף מס': 00308230323

מרחב תכנון: קהילת קנדה 25-39

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.

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 חניה ליחידת דיור בממוצע, בהתאם למדיניות החניה בעיר.

מתווה משולב: התחדשות באמצעות כמה מתווים משולבים: הריסה ובניה, חיזוק או עיבוי הקיים ושיפוץ 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, ראינות 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 ציבור.