

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 הודאות 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 ליום 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 ובהינתן 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

מרחב תכנון: קיבוץ גלויות-מסילת ישרים-רבי מאיר בעל הנס-שיפר

תשקיף מס': 02081062025

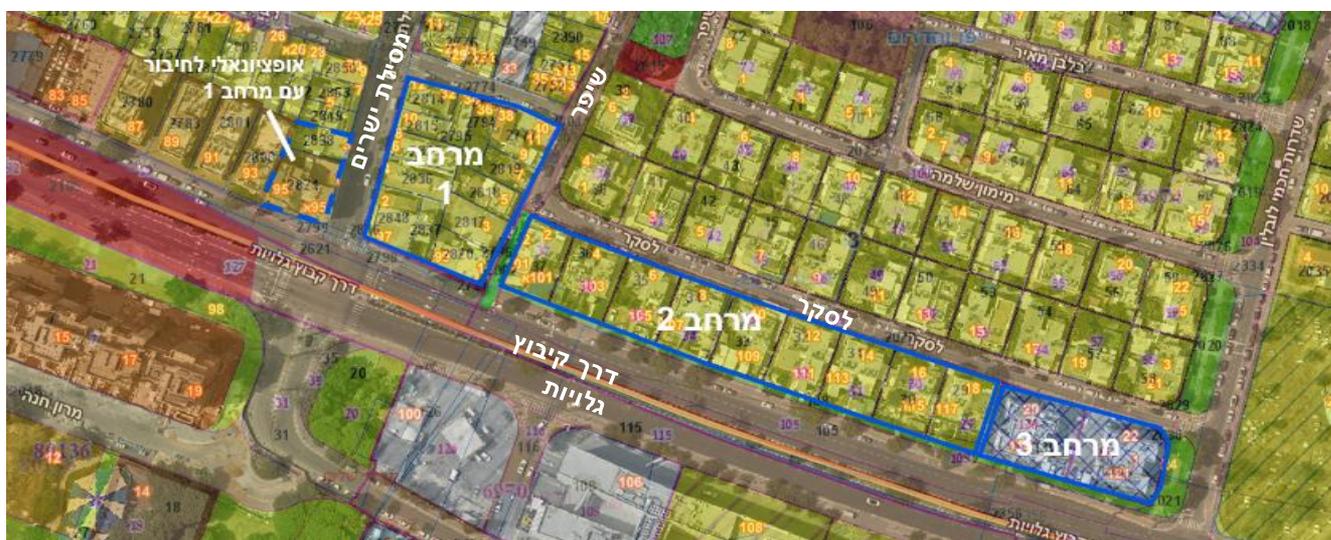
הכר את השכונה:

שכונת שפירא נפרסת על שטח של כ-820 דונם, גובלת ממערב לשכונת גבעת הרצל ואזור קרית המלאכה-יפו. בדרום משיקה לקריית שלום, ממזרח גובלת בנתיבי איילון. ובצפון גובלת עם שכונת נווה שאנן.

ע"פ נתוני הארנונה משנת 2021 בשכונה כ-3,825 יח"ד בהם מתגוררים כ-6,700 תושבים. בשכונה שיעור גדול של דירות קטנות-כ-70% מהדירות הקיימות בשכונה בשטח של עד 70 מ"ר, גודל דירה ממוצע עומד על 64 מ"ר. רוב המבנים בשכונה נבנו בשנות ה-40'-30'. בשנות ה-60'-50' נבנה האזור המזרחי של השכונה שכלל מבני שיכון לצד בנייה צמודת קרקע. בעשורים שלאחר מכן, עיקר הבנייה בשכונה התבצעה באמצעות תוספות ובנייה על מגרשים מפונים.

תכנית תא/9142 –עדכון מדיניות שכונת שפירא (שאושרה בשנת 2022) הגדירה את מתווה התחדשות השכונה. עיקר ההתחדשות שתבצע במסגרת תכנית מפורטת תקודם בדפנות השכונה, בעיקר לאורך רחוב קיבוץ גלויות והר ציון. כיום מקודמות במסגרת תכנית שונות להתחדשות עירונית כ-1,700 יח"ד נוספות. עפ"י המדיניות השכונתית גודל דירה ממוצע יעמוד על כ-70-75 מ"ר נטו, במטרה להגדיל את שיעור הדירות הבינוניות- גדולות ולאפשר מגוון סוגי משקי בית בשכונה.

דופן קיבוץ גלויות:



התחדשות דופן קיבוץ גלויות במרחב שבין רחוב חכמי לובלין לרחוב מסילת ישרים, תקודם באמצעות הכנת תשקיפים, בהתאם לשלב הבשלות של כל מרחב. **תשקיף זה נערך עבור מרחב 1** המסומן במפה, ומהווה צעד ראשון בתהליך כולל לטיפול בדופן כולה. בנוסף, תיבחן האפשרות לצרף את המרחב הגובל ממערב, המסומן בקו מקווקוו, בכפוף לרצון בעלי הזכויות, החברה היזמית, התארגנות המרחב ולחווות דעת הגורמים העירוניים, וזאת כחלק ובכפוף למדיניות לקידום תכנון רציף ומיטבי לאורך הדופן באופן מאוזן ואיכותי.

הכר את המרחב:



מרחב תכנון 1:

קיבוץ גלויות, מסילת ישרים, רבי בעל הנס, שיפר:

מרחב זה כולל את המבנים ברחובות קיבוץ גלויות 97-99 (אי זוגיים), שיפר 1-11 (אי זוגיים), רבי מאיר בעל הנס 40-32 (זוגיים), מסילת ישרים 2-12 (זוגיים).

קיימת אופציה להרחבת הקו הכחול (הקו שמגדיר את תכולת התכנית) כך שיכלול גם את המבנים ברח' קיבוץ גלויות 95 ו-95א', מסילת ישרים 1-3.

קרקע: שטחו של המרחב עומד על כ-3 דונם וכולל מגרשים ביעוד מגורים. בקומת הקרקע קיימים שימושי מסחר, תעסוקה ובתי כנסת.

*תשקיף זה הוכן כתשקיף עירוני לאור פניות גורמים יזמיים.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: קיבוץ גלויות-מסילת ישרים-רבי מאיר בעל הנס-שיפר

תשקיף מס': 02081062025

עקרונות לתכנון במרחב:

- מיקום הקצאה עבור שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) יומלץ בחלקו הצפון מזרחי של המתחם, עפ"י המפורט בסעיף שטחי הציבור בעמוד הבא. מיקום שטח ההקצאה יקבע ככל הניתן באופן שיאפשר שימור של עצים בעלי ערכיות, בהתאם לסקר העצים. יש להתייחס לכך בעת תכנון על ותת-הקרקע.
- תבחן קביעת תקן חניה נמוך מהתקן העירוני לאור קרבה לתחנות קו ירוק בפינת הרחובות קיבוץ גלויות ופנחס לבון ותחנות מטרו עתידיות.
- קיימת מגבלה תנועתית לכניסה מוטורית מדרך קיבוץ גלויות (עפ"י המדיניות עירונית) וכן מרחב מסילת ישרים בהתאם למדיניות שכונת שפירא וקביעתם כרחובות מסחריים מקומיים רציפים.
- רמפת כניסה לחנייה תהיה תת קרקעית. ככל ותקבע, תמוקם בחלקו הצפוני/ מזרחי של המרחב מרחוב רבי מאיר בעל הנס או שיפר כתלות בחו"ד תנועתית.
- קומת הקרקע לאורך דרך קיבוץ גלויות ורחוב מסילת ישרים תיועד לשימושים מסחריים ולשימושים בעלי אופי ציבורי עם חזית פעילה כלפי הרחוב. ברחוב מסילת יש לבחון נסיגה מינימלית של 2 מ' וקביעת זיקת הנאה להרחבת המדרכה לחיבור בין רחוב שיפר לרחוב מסילת ישרים ועידוד הליכתיות.
- המרחב יתאפיין בבניה מרקמית של עד 10 קומות בדופן רחוב קיבוץ גלויות. בינוי הגובל בבנייה נמוכה קיימת ברחובות הפנימיים, יוגבל עד לגובה של 6 קומות וקומת גג חלקית בנסיגה, בהתאם לתכנית מדיניות שפירא תא/9142. נפחי הבנייה הסופיים יקבעו בתהליך התכנון המפורט.
- התכנית תכלול תמהיל דירות מגוון בממוצע של כ- 75 מ"ר פלדלת ליחידת דיור (כולל ממ"ד), בהתאם למדיניות שכונת שפירא. 10-15% מכלל יח"ד יוגדרו כדב"י בהתאם לחוק ולמדיניות הדיור העירונית ומדיניות שכל שפירא.
- יש לשמור על מרחקים בין בניינים וכלפי בינוי בדופן, שלא יפחתו מ-8 מ'. ולקבוע את תכנית הפיתוח באופן שיבטיח את רציפות ואיכות המעבר בין רחוב שיפר לרחוב קיבוץ גלויות.
- לשיפור איכות אדריכלית וייעול קומות המרתף מוצע לבחון שילוב פתרון מיגון קומתי, בדגש על מבנה ובו ישולבו שטחי ציבור מבונים ככל ויקבע.
- בתהליך התכנון תיבחן האפשרות לצרף למרחב התכנית את המרחב הגובל ממערב לרח' מסילת ישרים, המסומן בסכמה בקו מקווקו. עקרונות התכנון של תת מרחב זה יהיו תואמים את עקרונות התכנון מעלה. לרבות הגדלת ההקצאה הציבורית בהתאם לשטח המתווסף.
- התכנית תהיה כפופה בין היתר למסמכי המדיניות הבאים: תא/9142. כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבנייה.

מס' יחידות קיים	מס' יחידות יוצא	הערכה שטחי בניין קיימים*	שטחי בנייה מוצעים כוללים*	שימושי קרקע מצב יוצא
מגורים- 40	כ 100 (בשטח ממוצע של כ 74 מ"ר נטו)	כ 1840 מ"ר	כ 10,400 מ"ר	מגורים+ שטח פרטי פתוח+ שטחי ציבור פתוחים+ מסחר
אחר- 20	יקבע בתהליך התכנון, ללא הפחתה מהקיים	כ 1340 מ"ר		

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

מוזמנים לפנות אלינו

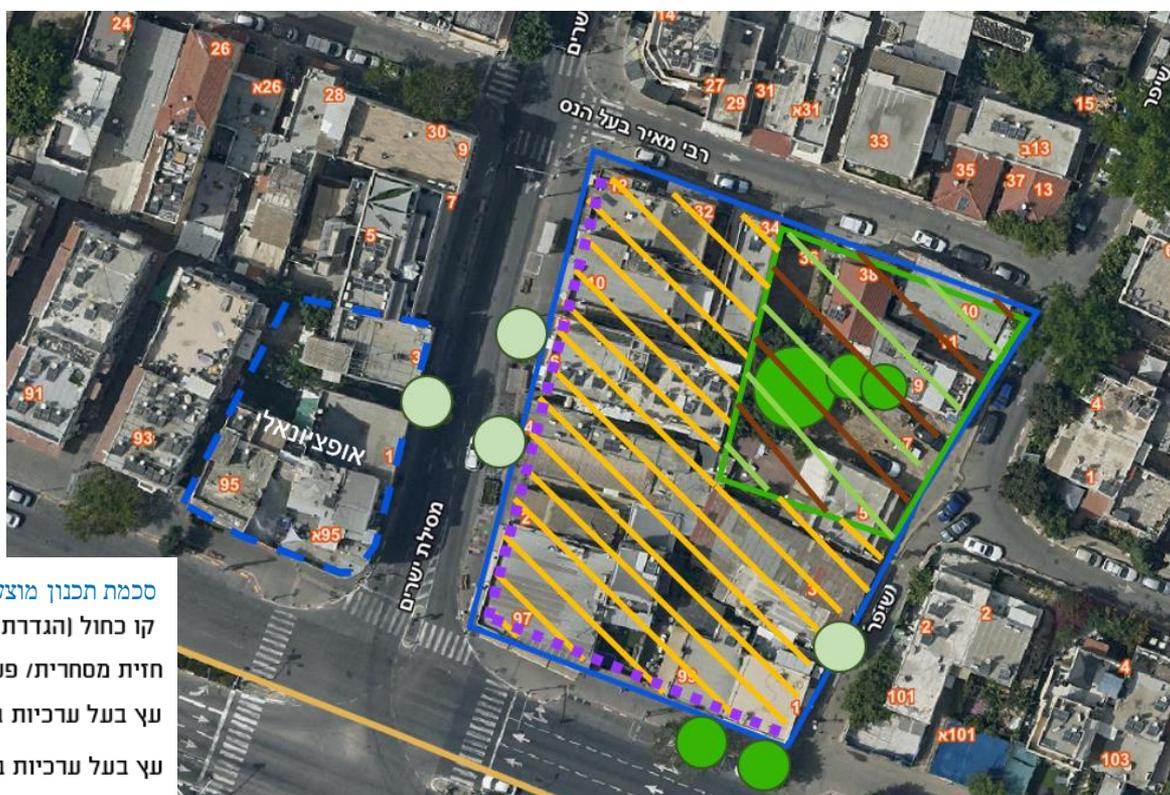
מרחב תכנון: קיבוץ גלויות-מסילת ישרים-רבי מאיר בעל הנס-שיפר

תשקיף מס': 02081062025

שטחי ציבור:

בהתאם למדיניות שכונת שפירא יש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים בתכנית זו 0.9 דונם. עפ"י המדיניות העירונית לכל הפחות 10% מסך יחידות הדיור המוצעות בתכנית יוקצו לדיור בהישג יד - מיקומן יבחן בתהליך התכנון. בשל הצפיפות הקיימת, חשיבות התחדשות המרחב והרצון להגדלת התכנות מימוש התכנית בבניה מרקמית ועל פי מדיניות שפירא תא/9142, תבחן אפשרות לחלופה הכוללת הקצאה של שטחים ציבוריים בקרקע בשיעור של 25% מההווים כ- 0.75 דונם. ואת יתרת השטחים באמצעות מנגנון של חלף הקצאת קרקע - כ 400 מ"ר שטח ציבורי מבונה כחלק מנפחי הבניה הכוללים (ביחס המרה של 2.7 לפי תא/5000).

המספרים הם ראשוניים - הקצאות סופיות ייקבעו בתהליך התכנון, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית ואיכות אדריכלית במסגרת התכנון המפורט.



- | | | |
|--|------|---|
|  | מקרא | סכמת תכנון מוצעת |
|  | | קו כחול (הגדרת תחום התוכנית) |
|  | | חזית מסחרית/ פעילה |
|  | | עץ בעל ערכיות גבוהה |
|  | | עץ בעל ערכיות בינונית |
|  | | שטח ציבורי פתוח ו/או שטח למבנים ומוסדות ציבור |
|  | | בנייה מרקמית |
| | | ק' 10-6 |

היבטים חברתיים:

לצורך קבלת הנחיות לליווי חברתי ולהתנעת תהליך התכנון, תקודם תעודת זהות חברתית למרחב על ידי הגורמים העירוניים. לאחר השלמת תעודת זהות, היחידה להתחדשות עירונית במנהל השירותים החברתיים תמליץ על מתווה עבודה חברתית. מתווה זה יכול לתכנן עבודה מותאמת, שתאפשר התקשרות עם יועץ חברתי מטעם היזם, וכן המלצות לתת-ועדה לשיתוף ציבור לצורך אישור מתווה השיתוף בהתאם לנוהל העירוני.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: קיבוץ גלויות-מסילת ישרים-רבי מאיר בעל הנס-שיפר

תשקיף מס': 02081062025

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.

יזם התכנית:

- מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון.
- כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר.
- כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

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

איכות הסביבה:

זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות (חובת בדיקת גזי קרקע) יידרש לפנות למשרד להגנת הסביבה לקבלת הנחיותיהם. שימוש עיקרי בתת הקרקע, ככל שיידרש, יהיה בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.

נגר עילי:

אזור התכנית מוגדר כאזור רגיש להחזרת נגר עילי. פתרונות לנגר יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תחנת דלק:

בקרבת התכנית תחנת דלק פז. נדרש להתייחס למרחקי הפרדה עפ"י תמ"א 18/4/1, בעיקר בהתייחס לשטחי ציבור.

קרינה:

בסביבת התכנית קווי מתח תת קרקעיים. יש לוודא באיזה סוג קווי מדובר והמשמעות התכנונית: מרחקי הפרדה נדרשים.

אקוסטיקה:

בשל מפלסי רעש גבוהים לאורך הרח' קבוץ גלויות ומסילת ישרים, יידרש חיזוי רעש תחבורה לקולטים הרגישים בתכנית: מגורים ושטחי ציבור. לחילופין ניתן להשתמש במפת ה-GIS העירונית לפיה מדובר במפלס המקסימום (+75 דציבל) בהתייחס לנדרש בקולטים.

שטחי ציבור:

יש לוודא ששטחי הציבור המתוכננים (ככל שמדובר בשימושים רגישים) יעמדו במרחקי הפרדה מתחנת הדלק ובנוסף בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים מומלץ לא למקם בסמיכות לצירי תחבורה (מסילת ישרים, קיבוץ גלויות).

ערכים מקומיים:

רחוב מסילת ישרים מהווה רחוב מרכזי בשכונה בהיבט התפקודי, אדריכלי והיסטורי.

יש לשמור על אופי בינוי המשכי תוך התייחסות למרקם השכונתי ההיסטורי ושמירה על שפה אדריכלית אופיינית.

במקרה זה, במרחב הנדון, יתאפשר בחינה של עיבוי (חיזוק ותוספת) המבנה בקיבוץ גלויות 95 א' אשר מבנה בעל ערכים אדריכליים, המאפיינים את הסגנון הבינלאומי, תוך אפשרות לתוספת אגף חדש ככל שייכלל במרחב התכנון.

במקרה זה מוצע להקפיד על שמירת חזיתות המבנה הראשיות, קריאות המבנה המקורי והפרופורציות הייחודיות לו, בחינת תוספת

בקנה מידה ובשפה אדריכלית המייצרת דיאלוג עם המבנה הקיים. כל אלו בנוסף לחיזוק וחיידוש המבנה.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: קיבוץ גלויות-מסילת ישרים-רבי מאיר בעל הנס-שיפר

תשקיף מס': 02081062025

תשתיות:

לאורך קיבוץ גלויות קיים קו מגיסטרלי 24" בעומק 2 מ' של חברת מי אביבים. ברחוב מסילת ישרים קיימים קוי מים וביוב משנת 2013.

ברחוב שיפר קיימת תשתית ביוב משנת 2012 וקו מים משנת 2008, מומלץ להחליף קו מים במידת הצורך.

בקיבוץ גלויות קיים קו ביוב משנת 2016 וקו מים משנת 1998, מומלץ להחליף קו מים במידת הצורך. ברחוב שיפר ובקיבוץ גלויות מול בית 95 קיימים פילרים במדרכה, במסגרת הקו הכחול תתבקש העתקת ארונות קיימים במדרכות לתחומי המגרשים למגורים בתוכניות עיצוב/ פיתוח. שנאים מתוכננים של חב' חשמל ימוקמו במגרשים סחירים ויספקו מענה גם למגרשים חומים.

תנועה:

התכנית ממוקמת על דרך קיבוץ גלויות הראשית ובמרחק של כ-400 מ' הליכה מתחנת רק"ל קו ירוק, כ-700 מ' הליכה מתחנת מטרו קרית שלום (M1)

תת הקרקע- חנייה ורמפה:

הסדרת רמפה אחת עבור כל הבלוק תתאפשר מרחוב בעל הנס או מרחוב שיפר. חנייה לרכב ממונע תתאפשר בתת הקרקע בלבד. עבור המרחב בחלקו המערבי של רחוב מסילת ישרים (אם ייכלל בתכנית) לא תקבע חנייה תת קרקעית. הרמפה תיכלל בנפה הבנוי. תקן חנייה לרכב ממונע:

מגורים 1:0.8 תקן מקסימלי, בתיאום עם אגף תנועה ניתן לרדת ממנו עד ל-0.0 שב"צ 1:100 תקן החנייה הסופי ייקבע בהתאם לשימוש לעת הוצאת היתר.

הסדרי פריקה וטעינה, אשפה יהיו בתת הקרקע.

ככל ויש שימושים נוספים, התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה. אופניים:

תקן חנייה ומיקומי חנייה בתחומי המגרש יהיו בהתאם למדיניות תא/9144

ברחוב מסילת ישרים מתוכננת תשתית רכיבה לאופניים לפי הרשת האסטרטגית – חתך הרחוב צריך להציג שמירת מקום לשביל ברוחב 2.0 מ' ומפרדה של 0.5, סה"כ 2.5 מ' פנוי מתשתיות לשביל עתידי הולכי רגל:

מסילת ישרים - רוחב מדרכות ברחוב לא יפחת מ 3 מ' ולהתחשב במיקום הנקודתי של תחנת האוטובוס שם חייב לשמור על מדרכה פנויה ובהטמעת שביל אופניים.

ברחוב רבי מאיר בעל הנס ורח' שיפר יקבע רוחב מדרכה מינימלי של 1.8 מ' בדופן התכנית. ככל ויידרש תבחן האפשרות למעבר

בזיקת הנאה בתחום הבינוי החדש בציר מזרח מערב לחיבור לרחוב שיפר.

ערכים נופיים-עצים בוגרים:

עץ מס' 1: במרכז המתחם, דרומית למגרש בכתובת רבי מאיר בעל הנס 36, סמוך לבניין, עץ פיקוס שדרות וותיק וגדול בערכיות גבוהה.
עץ מס' 2: במרכז המתחם, במגרש בכתובת שיפר 7, שני עצי דקל וושינגטוניה גבוהים בערכיות גבוהה.

ערכיות גבוהה מאוד



ערכיות גבוהה



ערכיות בינונית



ערכיות נמוכה



פוליון



מיקום השטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) המוצע יקבע באופן המאפשר שמירה של עצים בוגרים רבים ככל הניתן.

מוזמנים לפנות אלינו

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

מרחב תכנון: קיבוץ גלויות-מסילת ישרים-רבי מאיר בעל הנס-שיפר

תשקיף מס': 02081062025

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 יהיה עפ"י המדיניות העירונית
 בתהליך התכנון יידרש תיאום מול גורמי התכנון השונים עפ"י הצורך.

מרחב תכנון: קיבוץ גלויות-מסילת ישרים-רבי מאיר בעל הנס-שיפר

תשקיף מס': 02081062025

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 במוצע, 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, 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

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