

תשקיף מעודכן למרחב תכנון: רמה 12-30 כורזים 10,13,4 אלמגור 7.9.

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.



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.

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 בעדייות ליזם לתכנון המתחם.



מוזמנים לפנות אלינו

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

תשקיף מעודכן למרחב תכנון: רמה 12-30 כורזים 4-10,13 אלמגור 7.9.

הכר את השכונה:

שכונת נווה שרת נפרסת על שטח של כ-400 דונם. צפיפות האוכלוסייה 22.7 תושבים לדונם בממוצע לדונם. נכון לשנת 2020, בשכונת נווה שרת גרים כ-9,110 תושבים המהווים כ-2% מכלל תושבי העיר (463,800 תושבים). משנת 2016 גדלה אוכלוסיית השכונה בכ-22% (לעומת כלל העיר שבה חל גידול באותה תקופה שעמד על כ-6%). השכונה נמצאת באשכול 4 בסולם 1-10. שכונת נווה שרת היא בעיקר שכונת מגורים - מכלל יחידות הדיור כ-3,610 (98%) הן יחידות מגורים ועוד כ-90 (2%) יחידות שאינן למגורים (עסקים ועוד). הגודל הממוצע של יחידות המגורים עומד על כ-80 מ"ר בממוצע (בכלל העיר הגודל הממוצע של דירה הוא כ-85 מ"ר). בחמש השנים האחרונות גדל מספר יחידות הדיור למגורים בכ-3%, לעומת היציבות שנשמרה ביחידות שלא למגורים (עסקים) שלא השתנו בתקופה זו.

הכר את המרחב:

מרחב תכנון רמה כורזים: לפי הקו הכחול במפה "רמה כורזים" תחום ברחובות רמה ממערב, אלמגור מדרום, גבול העיר מצפון, ושטח ציבורי פתוח בסמוך לגבול העיר ממזרח. שטחו של המרחב עומד על כ-26.4 דונם וכולל 12 בניינים. המרחב כולל:

5 בניינים – כתובות רמה 26-30, כורזים 10,13.
2 מבני רכבת כורזים 3-11, רמה 12-24. 5 בניינים בכורזים 4-8, ובאלמגור 7-9.

שטח למבנים ומוסדות ציבור:

גוש 7312 חלקה 61 בנוי, שימוש מעון יום.
גוש 7312 חלקה 12 לא בנוי, שימוש חנייה.

- ייעודי הקרקע המאושרים במרחב הם: מגורים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר, דרך.
- טיפוסי בינוי קיימים: מבנה H ומבנה רכבת.

תשקיף זה הינו הוכן כתשקיף עירוני



מגוון ייעודי קרקע - מסומן

- דרך קיימת (1)
- דרך מתוכננת (2)
- יחיד מגורים א (3)
- מגורים ג (4)
- מגורים פתוח (5)
- שטח בינוי פתוח (6)
- שטח מרשי פתוח (7)
- נכיל להולכי רגל (8)
- בניין ציבור (9)
- יחיד מסחרי (10)
- מגורים 3-4 ק (11)
- שטח הולכי רגל (12)
- שטח מתוכנן במיני (13)
- דרך מתוכננת ליישוב (14)
- שטח ליישוב (15)
- דרך מתוכננת ליישוב (16)
- שטח ליישוב (17)
- דרך מתוכננת ליישוב (18)
- שטח ליישוב (19)
- דרך מתוכננת ליישוב (20)
- שטח ליישוב (21)
- דרך מתוכננת ליישוב (22)
- שטח ליישוב (23)
- דרך מתוכננת ליישוב (24)
- שטח ליישוב (25)
- דרך מתוכננת ליישוב (26)
- שטח ליישוב (27)
- דרך מתוכננת ליישוב (28)
- שטח ליישוב (29)
- דרך מתוכננת ליישוב (30)

מוזמנים לפנות אלינו

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

תשקיף מעודכן למרחב תכנון: רמה 12-30 כורזים 4-10,13 אלמגור 7.9.

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

(מסמכי מדיניות של העיר תל אביב ניתן למצוא באתר העירייה בכתובת:
מסמכי מדיניות | עיריית תל אביב-יפו (tel-aviv.gov.il))

- התכנית בשטח הקו הכחול כולו **תכלול** מתווה משולב הכולל: מתווה משולב של פינוי בינוי הריסה ובניה מחדש, ושל עיבוי, שיפוץ, מיגון, וחיזוק לחלק מהמיבנים.
- עקרונות בינוי מוצע: ברחוב רמה- מבנים מרקמיים עם חזית מסחרית. תוך יצירת שטח ציבורי פתוח במיקום השטח הציבורי הפתוח הקיים היום וחיבור לתכניות סמוכות.
- הרחבת רחוב אלמגור (22 מטר) שהינו חלק משמעותי מהשלד התחבורתי בשכונה ובנייה מרקמית 8-9 קומות כולל חזית מסחרית.
- הקצאה שטח למבני ציבור בהיקף של כ-4.5 דונם ועוד 3000 מ"ר לציבורי מבונה. (בכפוף למספר יח"ד מוצעות)
- יצירת מוקד תעסוקה מקומי משולב עם מסחר שימוקם לאורך הרחובות, שיטחו יקבע לפי מקסימום זכויות הבניה הניתנות לניצול לתעסוקה מתוקף תוכנית המתאר.

פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע מצב יוצא	שטחי בנייה מוצעים במ"ר**	הערכת שטחי בנייה קיימים	מס' יח"ד יוצא	מס' יח"ד קיים
מגורים	78,000	29,500	כ-870	430
מסחר	1,500	367		
ציבורי מבונה	3,000			
תעסוקה (מקומי)	כ-1,800			

שטחי הבנייה המירביים בהתאם להוראות תכנית המתאר. סך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברטו במ"ר **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.

תשקיף מעודכן למרחב תכנון: רמה 12-30 כורזים 10,13,4 אלמגור 7.9

הקצאות צרכי ציבור

חדשים:

- עפ"י התדריך הממשלתי להקצאות קרקע סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים בתכנית זו היא 9.5 דונם .
- בשל סמיכות לנחל, מצב המבנים, צפיפות וסמיכות לגבול שיפוט העיר, ההקצאה נדרשת כלהלן:
- **מבני ציבור**- הקצאת שטח ציבור בגודל של כ 4.5 דונם סמוך לשצ"פ ועוד 3000 מ"ר לציבורי מבונה.
- **שטח צבורי פתוח**- במיקום הקיים, תוך חיבורו לשצ"פ בתכנית סמוכות.
- עפ"י המדיניות העירונית 15% מסך יחידות הדיור המוצעות בתכנית (ובהפחתה של יחידות הדיור לשיפוע) יוקצו לדיור בהישג יד.

קיימים:

- על בעלי הזכויות בתכנית ו/או היזם מטעמם חלה האחריות למצוא פתרון זמני וקבוע למבנים הציבוריים הבנויים הקיימים והריסתם וזאת על חשבונם והוצאותיהם בלבד.
 - על היזם/בעלי הזכויות להקים מחדש את השטחים הבנויים הקיימים, על חשבונם והוצאותיהם, וזאת מעבר וללא קשר לשטחים הציבוריים החדשים הבנויים הניתנים במסגרת תחשיב הפרוגרמה לשטחי ציבור בתכנית, והכל כפי שיוסכם עם אגף הנכסים.
 - מובהר בזאת כי הפתרון הקבוע כמפורט לעיל ייבחר בהתאם לסיטואציה ועל פי שיקול דעת אגף הנכסים, בין אם כשטחים בנויים סחירים, בין אם בשטחים ציבוריים בנויים אשר יוקצו לעירייה במסגרת טבלת איחוד וחלוקה לתכנית, או בין אם כמימון עלויות ההקמה של המבנה הקבוע על ע"י בעלי הזכויות בתכנית ו/או היזם מטעמם, והכל על חשבונם והוצאותיהם בלבד.
- תועלות ציבוריות כדוגמת שטחי ציבור בנויים, תוספת דיור בר השגה ו/או אחרות יבחנו לקראת פורום מהנדס העיר. המספרים הם ראשוניים - הקצאות סופיות ייקבעו לקראת פורום מהנדס העיר, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.

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)

מוזמנים לפנות אלינו

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

תשקיף מעודכן למרחב תכנון: רמה 12-30 כורזים 4-10,13 אלמגור 7.9.

עקרונות מתווה שיתוף ציבור:

על מנת לאפשר לבעלי הנכסים והתושבים לקחת חלק בתהליך קבלת החלטות ולכלל אורך הליך התכנון, יתקיימו כנסים ומפגשים מצומצמים בליווי יועץ חברתי אשר יעבוד מול הנציגות ויסיע בהסמכת הנציגות ככל הנדרש וניהול תהליכי גישור ובניית הסכמות.

יתקיימו:

- הצגת התשקיף והתסקיר החברתי, הצגת הצוות התכנון
- כנסי ציבור לכל הפחות, במועדים הבאים, בהתאם לצרכים העולים מהתושבים:
- קודם לדיון בפורום מהנדס העיר;
- קודם לדיון בוועדה המקומית;
- לאחר הדיון להפקדת התכנית להתנגדויות הציבור;
- לאחר החלטת הוועדה בדבר ההתנגדויות שהוגשו;
- קודם לקבלת החלטות משמעותיות.

הבטים חברתיים:

בוצע תסקיר חברתי למתחם.
57% שוכרים, 35% בעלים, 5% דיור ציבורי, 3% ריקות.

המלצות התסקיר:

1. שמירה על היקף יח"ד קטנות (2-2.5 חדרים) והקמת מקבץ דירות לשכירות ארוכת טווח.
2. ליווי של יועץ חברתי קהילתי ארגוני מטעם העירייה, משלב הכנת התב"ע ועד האכלוס: אשר יסייע וילווה את עבודת הנציגות ובעלי דירות הזקוקים לליווי בתהליך אם ע"י פתרונות של חילוקי דעות וסכסוכים, כגון גישור ועוד.
3. תאום מול החברות המשכנות לגבי 28 יחידות דיור ציבורי ויידוע הדיירים לגבי זכויותיהם.

את שכונת נווה שרת מלווה עו"ס קהילתי להתחדשות עירונית ממינהל השירותים החברתיים-

מינהל שרותים חברתיים, היחידה הקהילתית להתחדשות עירונית טלפון: 03-7248015

איכות הסביבה

אין מניעה לקידום התכנית בכפוף לשימור שטחים פתוחים/ירוקים/עצים הקיימים בשטח נדרש סקר אסבסט למבנים להריסה.
בשל הקרבה לקו מתח 161 וככל שכחלק מהשינוי שנעשה ע"י חברת חשמל לויסות הזרם קבוע, נדרשת מדידת קרינה בפועל. במידה ולא, יש לערוך סימולציית שטף מגנטי.
אקולוגיה: התייחסות אקולוגית לנושא נחל פרדסים ולנושא באר המים מול תאגיד המים בעת תכנון מפורט.

תשקיף מעודכן למרחב תכנון: רמה 12-30 כורזים 10,13,4 אלמגור 7.9.

תשתיות:

רחבת כורזים קיימים פילרים (ארונות שירות מתכתיים) לאורך המדרכות, יש להעתיקם לתחומי המגרשים של מגורים. בפינת הרחובות כורזים – אלמגור גם קיים פילר נדרש העתקה למגרשי מגורים. ברחוב אלמגור קיים עוד פילר להעתקה ברחוב רמה (כניסה לחנייה משותפת), עמוד עם 2 שנאים וארון בזק – את שני המופעים להכניס לתחום המגרשים למגורים, לפני הגשת בקשה להיתר, יש לבצע תיאום עם חב' חשמל להעתקת השנאים. בשטח המתחם ברחובות: כורזים, אלמגור ורמה קיימות תשתיות ישנות של ביוב ומים – מומלץ להחליף.

תנועה:

תחבורה ציבורית-

כ-200 מ' מציר תח"צ לאורך רחוב בית אל, כ-370 מ' מתחנת הקו הירוק ברחוב ראול ולנברג.

אופניים/הולכי רגל –

מתוכנן מערך שבילים חדש במסגרת תכנית אסטרטגית לאופניים 2025 בשכונה, רחוב אלמגור יורחב, ציר מרכזי יעבור לאורך רחוב אלמגור

גישת רכב-

בהתייחס להיררכיית הרחובות, רחוב אלמגור בתצורה העתידית שלו מהווה רחוב בעל חשיבות גבוהה בשכונה, בעל שביל אופניים, התכנות למעבר תח"צ, ובאופן כללי הטבעת העתידית החיצונית של השכונה. בנוסף, מול התכנית הנ"ל מקודמת תכנית אלמגור שמוציאה רמפה לאותו הכיוון. לפי כך, ממליצה שהכניסה לרכבים לא תהיה מרחוב אלמגור אלא מרחוב רמה. **חנייה-** יש להקים מרתף חנייה אחוד עם כניסה אחת לכל המתחם.

תקן חנייה-

למגורים: 0.8 מ"ח ליח"ד לכל היותר, דירות קטנות/דב"י – מומלץ 0. לאופניים- 2.5 ליח"ד.

חתכי רחוב-

בהתאם לתכנית תנועה כוללת שמתגבשת בימים אלו לשכונת נווה שרת

ערכים מקומיים ונופיים:



כל העצים המסומנים בירוק ואדום בערכיות גבוהה וגבוהה מאד וראויים לשימור ולהתייחסות בתכנון העתיד. יש לשים דגש על העצים בפוליגונים 1,2,3 שמצויים כיום בשצפ"ם.

פוליגון (תא שטח) 1- שצ"פ במרכז השכונה עם 5 עצי פיקוס בערכיות גבוהה מאד

יחד עם 2 סיגלונים גדולים הופכים את הפוליגון ראוי לשימור מחמיר.

פוליגון (תא שטח) 2 – שצ"פ עם מתקני משחק עם 2 עצי פיקוס בערכיות גבוהה מאד.

מומלץ לשימור.

פוליגון (תא שטח) 3- שצ"פ מחופה דשא עם עצים בעלי ערכיות גבוהה" מכנף נאה,

סייסם הודי וברושים. הפוליגון מומלץ לשימור.

מוזמנים לפנות אלינו

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

תשקיף מעודכן למרחב תכנון: רמה 12-30 כורזים 4-10,13 אלמגור 7.9.

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.

תשקיף מעודכן למרחב תכנון: רמה 12-30 כורזים 4-10,13 אלמגור 7.9.

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