

# תשקיף לתכנון

**מי אנחנו:**

## 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.



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.


**מוזמנים לפנות אלינו**

 דוא"ל: [newtlv@tel-aviv.gov.il](mailto:newtlv@tel-aviv.gov.il) | טלפון: 03-7247191

# מרחב תכנון: שיק

## תשקיף מס': 00307070823

### הכר את השכונה:

שכונת נווה עופר נפרסת על שטח של כ-1,480 דונם (1 דונם = 1,000 מ"ר). צפיפות האוכלוסייה קטנה משמעותית מהצפיפות בכלל העיר (5.0 תושבים לדונם בממוצע לעומת 8.9 תושבים בממוצע לדונם בכלל העיר). השכונה ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר, מזרחית לרחוב היינריך היינה ומכללת תל-אביב-יפו, ודרומית לדרך בן צבי. בחלקה הדרומי גובלת בשטח השיפוט של עדיית חולון. נכון לשנת 2020, בשכונת נווה עופר גרים כ-7,410 תושבים המהווים כ-2% מכלל תושבי העיר (463,800 תושבים).

השכונה משמשת בעיקר למגורים - מכלל היחידות בשכונה כ-84% (3,590) הן יחידות מגורים ועוד כ-5% (710) יחידות שאינן למגורים - עסקים ועוד - המרוכזות בעיקר במרכז מסחרי בודד. שטח הדירות הממוצע נמוך משמעותית ביחס לשאר שכונות העיר ועומד על כ-70 מ"ר בממוצע (בכלל העיר שטח הדירה הממוצע הוא כ-85 מ"ר). ב-5 השנים האחרונות גדל מספר הדירות בכ-15%, לעומת גידול קטן יותר של כ-3% ביחידות שאינן למגורים (עסקים).

### הכר את המרחב:

מרחב תכנון שיק 1,2,3,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22 שקד 24,26,28,30 :

מרחב תכנון שיק תחום ברחובות גרוסמן מאיר בצפון, גרינבוים במזרח ושקד בדרום. גוש 6993 חלקות: 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65.

שטחו של המרחב עומד על כ-12.7 דונם וכולל 17 בניינים ומגרש חניה המשמש את תושבי המרחב.

ייעודי הקרקע המאושרים במרחב הם: רובו מגורים. במרכז המתחם שטח בייעוד חניה פרטית, בשטח של 2.5 דונם ושביל הולכי רגל בשטח של 0.6 דונם. במרחב מבני שיכון (מבני רכבת) ובנים בטיפולוגית H (2-5 קומות).

\*תשקיף זה הוכן כתשקיף ביוזמה עירונית.



מנשרי ייעודי קרקע - מסומם

דרך קיימת (1)
דרך מתוכננת (2)
אזור מגורים א (4)
מגורים ג (8)
מגורים פחות זוג (10)
שטח ציבורי פתוח (18)
שטח מרבי פתוח (19)
פניל לטולכי רגל (20)
בניין ציבור (21)
אזור מסחרי (22)
מגורים 3-4 ק (23)
שטח חקלאי (24)
אזור תכנון בטחוני (25)
דרך משולבת קיימת (26)
עירי לרשת אחת (27)
שטח ליישובי יבשה (28)
דרך משולבת מתוכננת (29)
מגורים א (30)
מגורים ב (31)
מגורים ציבורי (32)
שטח ציבורי פתוח (33)
דרך מאושרת (34)
דרך מתוכננת (35)

# מרחב תכנון: שיק תשקיף מס': 00307070823

## עקרונות לתכנון במרחב:

- מיקום הקצאות הקרקע הציבורית יהיה בעדיפות לחלקו המערבי של המתחם, בזיקה למעברים / רחוב המוצעים, בכדי לאפשר חיבור פוטנציאלי לקרקע הציבורית במרחב שקד הסמוך (העתידי).
- בחלקו המערבי של המתחם יוקצו שטחים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, כניסות רכב לחניות ו/או רחוב, באופן שיתאפשר חיבור והנגשת הרחובות גרוסמן ושקד, להנגשת המתחם והשכונה.
- קומת הקרקע לאורך רחובות גרינבוים וגרוסמן תהיה בשימוש מסחרי ותאופיין בחזית מסחרית כלפי הרחוב.
- המרחב יתאפיין בבניה מרקמית של עד 8.5 קומות. בדופן הצפון מזרחית תבחן חלופה לבניה מגדלית של עד 15 קומות. נפחי הבנייה הסופיים יקבעו בתהליך התכנון המפורט.
- תועלות ציבוריות נוספות יבחנו בהמשך הליך התכנון לקראת פורום מהנדס העיר.

## פרוגרמה תכנונית:

מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד יוצא	הערכה שטחי בניין קיימים*	שטחי בנייה מוצעים כוללים**	שימושי קרקע מצב יוצא
166	עד 450 (בשטח ממוצע של 90 מ"ד לדירה)	10,300	43,170	מגורים+ מסחר+ דרך+ שצ"פ/שב"צ

\*הערכה לסך שטחי הבנייה מעל הקרקע במ"ד, לא כולל מרפסות וכולל שטחי מגורים ומסחר. לקראת תהליך התכנון תבוצע מדידה ע"י היזם.  
\*\*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 3 דונם.

הערכה להקצאות נדרשות עבור שבילים / רחובות: 1.15 דונם.

עפ"י המדיניות העירונית 15% מסך יחידות הדיור המוצעות בתכנית יוקצו לדיור בהישג יד - 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 יקבעו לקראת פורום מהנדס העיר, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט ובתיאום עם אגף נכסים.

ככל שיוחלט על הקצאת שטחי ציבור בנויים עבור העירייה בתכנית, יש לתכננם בהתאם לנוהל העירוני להוראות גנריות לשטחי ציבור מבונים.

# מרחב תכנון: שיק

## תשקיף מס': 00307070823



### מקרא



### סכמת תכנון מוצעת

קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)

שטח ציבורי (שצ"פ / שב"צ)

חזית מסחרית/פעילה

אפשרות לבניה גבוהה

דרך

עץ בעל ערכיות גבוהה

עץ בעל ערכיות בינונית

### היבטים חברתיים:

במרחב קיימים כיום תתי מתחמים בשלבים שונים של תהליכים מול חברות יזמות שונות.

- המלצה להפעלת יועץ חברתי לליווי המתרחב ותהליך שיתוף הציבור בהתאם לתכנית העבודה העירונית ובליווי מקצועי של היחידה להתחדשות העירונית במנהל השירותים החברתיים, בדגש על:
1. סיוע להתארגנות תקפה עבור כלל המתחם והסמכת נציגויות.
  2. סיוע לאוכלוסיות מוחלשות בדגש על הסברה ומיצוי זכויות (הסברה ייחודית לאוכלוסיות מיוחדות כגון קשישים, בודדים או בעלי מוגבלויות בדגש על זכויותיהם בתהליך ותיאום ציפיות בנוגע ללוחות הזמנים הצפויים).
  3. הנגשה והסברת המדיניות העירונית ותהליכי ההתחדשות המוצעים (קיום מפגשי הסברה ועדכון בעלי הנכסים והתושבים).

### עקרונות מתווה שיתוף ציבור:

באחריות המחלקה להתחדשות עירונית:

הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולתושבים.

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

באחריות יזם התכנית:

מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון.

כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר.

כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

### איכות הסביבה:

**זיהום קרקע:** בתחום מפת המתווה, חובת בדיקת גזי קרקע. נדרש לקבל הנחיות המשרד להגנת הסביבה. אזור רגיש להחדרת נגר עילי: פתרונות בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית, אישור רשות המים.

**קרינה:** קווי מתח תת קרקעיים לאורך רח' שקד. יש לבחון את המרחקים והמשמעות.

**אסבסט:** יש להכין סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך למבנים להריסה.

**אקוסטיקה:** יש לקבל חו"ד אקוסטית.

### מוזמנים לפנות אלינו

דוא"ל: [newtlv@tel-aviv.gov.il](mailto:newtlv@tel-aviv.gov.il) | טלפון: 03-7247191

# מרחב תכנון: שיק תשקיף מס': 00307070823

## תשתיות:

ברחוב שיק ארתור קיים קו ביוב משנת 1969 - ממליצים להחליפו, לצורך כך יש לפנות למי אביבים (באותו רחוב קיים גם קו מים משנת 2018 - אין צורך להחליפו).  
בתחום הקו הכחול קיימים ארונות חשמל לאורך המדרכות, יידרש להעתיקם לתחומי המגרשים למגורים בתוכניות עיצוב/ פיתוח.  
בפינת רחוב שקד-גרינבוים וברחוב גרוסמן מול בית 31 קיימים עמודים עם שנאים - ממליצים לתאם מול חב' חשמל להעתיקם לחדרים תת קרקעיים בתחומי המגרשים למגורים.

## תנועה:

**תחבורה ציבורית** - תחנות אוטובוס נמצאות ברדיוס של 200-0 מ' ברחוב שקד ובצומת גרינבוים/גרוסמן. במרחק של כ- 400 מ' הליכה תחנה בציד שלבים (היינריך היינה).  
מתעין פעיל: הקו האדום של הרכבת הקלה בשדרות ירושלים במרחק של כ-700 מ' הליכה ותחנת איסקוב במרחק של כ-600 מ'. תחנת וולפסון של רכבת ישראל כ-600 מ' הליכה.  
מתעין מתוכנן: הקו הירוק של הרק"ל יעבור בפנחס לבון כק"מ הליכה מהמתחם; קו המטרו M2 כחצי ק"מ מהמתחם בצומת היינריך היינה/נס לגוים.

**אופניים** - שבילי אופניים קיימים ברחובות גרוסמן, שקד וגרינבוים.

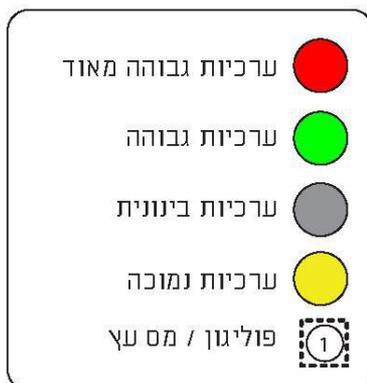
**גישת רכב** - מוצע לייצר גישות לחניות מהדרך המוצעת במערב המתחם. ניתן גם לשקול כניסה אחת עם המרחב העתידי ממערב ומעבר בין החניונים מתחת לזכות הדרך. פתרונות גישה מגרינבוים או גרוסמן אינם מומלצים.

**חנייה** - יש להקים מרתף חנייה אחוד עם כניסה אחת לכל המתחם. חניות לפריקה וטעינה (במידה ויש מסחר): יש לספק מקומות פריקה וטעינה בתת הקרקע בהתאם להיקף המסחר שייקבע.

**תקן חנייה** - למגורים: 0.8 מ"ח ליחיד לכל היותר, דירות קטנות/דב"י - המלצה ל-0.5. תקן חניה לשימושי מסחר: תקן מופחת 1:100, תקן החניה לשטחים הציבוריים בתכנית יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר, חניות לאופניים: יש לספק בהתאם לתקנים במדיניות לבנייה ירוקה ותכנון בר קיימא (תא/מק/9144). רוב חניות אופניים צריכות להיות מרוכזות בחניון/חדרי אופניים בקומות 0 או 1- עם גישה נפרדת מהקרקע, רצוי ברמפה נפרדת (חלק מהחניות יכולות להינתן בפיתוח, בהתאם למדיניות והנחיות שיתואמו גם עם אדריכל העיר).

**הולכי רגל** - יש לייצר מעברים, רחובות וזיקות הנאה רחבים ונגישים למעבר הולכי רגל שיאפשרו תנועה רגלית בצירי מזרח-מערב וצפון-דרום ויספקו נגישות לרחובות העוטפים, ולשימושים בקרבת התכנית לרבות מבניצ ותח"צ.

## ערכים מקומיים ונופיים:



## מוזמנים לפנות אלינו

דוא"ל: newtlv@tel-aviv.gov.il | טלפון: 03-7247191

# מרחב תכנון: שיק

## תשקיף מס': 00307070823

### 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: שיק תשקיף מס': 00307070823

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 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 השיטת 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, סקרין, 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.

**מבני"צ:** מבנה ציבור (מבנה לשימושים ציבוריים).

**שב"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

דוא"ל: newtlv@tel-aviv.gov.il | טלפון: 03-7247191