

# התחדשות עירונית בתל אביב - יפו

אדרי' תמיר קהילה - מנהל המחלקה להתחדשות עירונית



# התחדשות עירונית - הגדרה מתוך מדיניות הוועדה המקומית 2019



חידוש מרקמים קיימים  
בעיד תוך שיפור איכות  
המגורים, המרחב הציבורי,  
מימוש ערכים עירוניים  
וחיזוק הקהילות הקיימות.  
זאת, תוך מימוש סדר יום  
תכנוני חדש ובר קיימא.

# חזון : התחדשות עירונית בתל אביב-יפו מבוססת ידע, אמון והסכמות



מטרת על:  
קידום ופיתוח  
התחדשות עירונית  
בעיר, באמצעות ליווי  
ובקרת של תהליכים  
אפקטיביים, המגבירים  
ודאות, שקיפות ותיאום  
ציפיות בין כלל בעלי  
העניין.

# תמונת מצב במספרים

6,678

מספר יח"ד  
בהיתרי בנייה  
בשנת 2022

נפח גדול  
בהתחדשות  
(תמ"א, רובעים,  
תכניות)

פרום 8

לפני ועדה 15

הפקדה 34

תחילת תכנון 63

120

תכניות  
התחדשות  
עירונית

שמטפלות  
בכ-  
41,000  
יח"ד

צפון 26

דרום 37

מזרח 57

# תמונת מצב שירותים לתושב, ותגבור השירותים

3

בתים  
להתחדשות

10

מרכזי  
התחדשות  
שכונתיים

5

שכונות עם  
התערבות  
עוס"ק

12

שכונות עם  
התערבות  
עוס"ק

קביעת  
מתווה שיתוף  
ציבור בלבד

בקרה על  
תהליכי  
שיתוף ציבור  
יזמיים

?

מענה למידע  
תכנוני  
ומשפטי

מיפוי ופילוח  
פניות למידע

כיום

מוצע



יח' אסטרטגית

אדר' העיר

ש. חברתיים  
מנהל קהילה

דוברות

רשות הדיור

מח'  
תכנון

מנהלת  
הידע

אגף הכנסות מבניה

עו"ב

שירות  
משפטי

בת"ש

רישוי

משלמה ליפו

שותפים להצלחת התהליך

תשקיף מס': 001-09-241022

מרחב תכנון: רחוב יפתח 7-1

**עקרונות לתכנון במרחב:**

- מיקום הקרקע הציבורית תהיה במערב המתחם בכדי לאפשר חיבור פוטנציאלי לשלד הירוק והקהילתי השכונתי.
- בדופן המזרחית של המתחם ניתנת הגדלת תכסית הבנייה ובחלקו המערבי בניי מרקמי (עד 8 קומות עפ"י תכנית המתאר). נפחי הבנייה ייקבעו בתהליך התכנון המפורט.
- תועלות ציבוריות כדוגמת שטחי ציבור בנויים, תוספת דיור בר השגה ו/או אחרות יבחנו לקראת פורום מהנדס העיר
- פרוגרמה תכנונית:

מס' יחידות דיור	נפחי בניה	שטחי בנייה כוללים*	שימושי קרקע
68	5-3 קומות	4,900	מגורים
170	עד 8 קומות	עד 16,500	מגורים+ שטחי ציבור

\* סך שטחי הבנייה מעל הקרקע במ"ר, לא כולל מרפסות

**הקצאות לשטחי ציבור בתוכנית:**

- סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים: 2 דונם
- עפ"י המדיניות העירונית יוקצו שטחים לדיור בהישג יד: 15% מסך יחידות הדיור.
- \*\* המספרים הם ראשוניים - הקצאות סופיות ייקבעו לקראת פורום מהנדס העיר, לפי חוות דעת היחידה האסטרטגית.

**הכר את המרחב:**

**מרחב תכנון יפתח 7-1:**

- המרחב תחום ברחובות: יפתח והגיבור האלמוני כפי שמוסמך במפה מטה וכולל בתחומו את המבנים בכתובות: יפתח 7,5,3,1.
- שטחו של המרחב עומד על כ- 9.6 דונם (יקבע סופית לאחר קיבוע תחום התוכנית).
- ייעודי הקרקע המאושרים במרחב הם מגורים.
- טיפוסי בניי קיימים: שיכון (מבנה רכבת) ומבנה H.
- תשקיף זה הוקן בעקבות פניה של חברה יזמית.

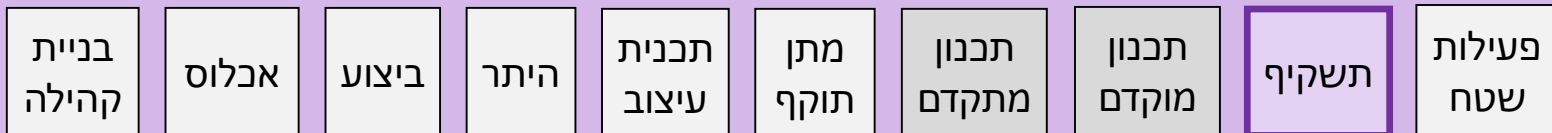
**שכונת יד אליהו:**

- שכונת יד אליהו היא המרחב השני שבטוח בעיר והגדול ביותר מבחינת האוכלוסייה. המרחב כולל את כל שטחי העיר שממזרח לאילון, גבולות השכונה הם: רחוב יצחק שדה בצפון, דרך משה דיין במזרח, רחוב דרך ההגנה בדרום ונתיבי איילון במערב. רחוב לה גוארדיה הוא הרחוב הראשי של השכונה, והוא חוצה אותה לכל אורכה, ממזרח למערב.
- מבנה האוכלוסייה במרחב דומה באופן כללי למבנה העירוני, אם כי האוכלוסייה במרחב זה מבוגרת יותר. המרחב ברובו מיועד למגורים - 86% מיחידות הדיור באזור משמשות למגורים, שטח הדירה הממוצע הוא 75.5 מ"ר.
- במרחב אזורי מגורים מגוונים מבניה צמודת קרקע ועד בניה מגדלית, אך רוב הבנייני נמוך יחסית.
- צפיפות המגורים ברובע (מ"ר שטח בניי למגורים לנפש) גבוהה מעט בהשוואה לכלל העיר.
- חלק מהמרקמים הוותיקים ברובע מיועדים לשימור, אך מרבית השכונות עוברות תהליכי תכנון ובניה מואצים במסגרת תמא/38 ותכניות להתחדשות עירונית.

# תשקיף למרחב תכנון

- התשקיף הוא שירות חדש לתושב
- חלק מנוהל העבודה ומכוח מדיניות הוועדה
- קביעת שטחי ציבור עקרוניים
- סקירת עצים, קביעת נפחי בניה ראשוניים, עקרונות תכנון ראשוניים, מתווה שיתוף ציבור, מתווה ליווי חברתי

- 1) דרך קיימת
- 2) דרך משועת
- 4) אזור מגורים א
- 18) שטח דיבאי כפתח
- 20) שביל לופלי רגל
- 21) בניי ציבור
- 23) אזור תחמתי
- 28) מגורים 2 קומות
- 29) מגורים 3-4 ק
- 68) מרחב מיוחד
- 10010) מגורים
- 10060) מגורים ב'
- 10140) מגורים ד'
- 10820) דרך מאושרת
- 10830) דרך משועת



# פעילות אוג'-דצמ' 2022





תודה רבה

# מטרות המחלקה

One stop shop

## בניית גוף ידע

ומנחה מקצועי לנושאי  
ההתחדשות

## ריכוז מאמצים

לקידום תכניות התחדשות  
מורכבות

## איגום משאבים

סנכרון בין גופים עירוניים  
בנושאי התחדשות עירונית

## כתובת אחת

לנושא ההתחדשות העירונית  
למקבלי השירותים, תושבים  
ויזמים

## בקרה, למידה

## ושינוי תהליכים

לשימור רלוונטיות לאורך  
היזום הביצוע והאכלוס

## קביעת מדיניות

ומעורבות בהליכי חקיקה

## ליווי שיתוף הציבור

במתחמי התחדשות

## שיקוף והנגשת מידע

רלוונטי לציבור התושבים  
והיזמים