

# מרחב תכנון: יצחק שדה 48-54, הפלמ"ח 5-11

## תשקיף מס' 020-09-25082025

### 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.

### 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 וחצי 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 ליזום לתכנון המתחם.



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

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

# מרחב תכנון: יצחק שדה 48-54, הפלמ"ח 5-11

## תשקיף מס' 020-09-25082025

### הכר את השכונה:

#### שכונת יד אליהו:

שכונת יד אליהו נפרסת על כ-14500 דונם לפי נתוני הלמ"ס גרים בשכונה כ-15,985 תושבים. 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 הבינוי נמוך יחסית.
- צפיפות המגורים ברובע (מ"ר שטח בנוי 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.

### הכר את המרחב:

מרחב יצחק שדה 48-54 (זוגיים), הפלמ"ח 5-11 (אי זוגיים), מגרש אחד בגוש 7097, חלקה 2, (עפ"י הסימון במפה)

שטחו של המרחב עומד על כ-5.7 דונם בייעוד: מגורים. במרחב בנויים 2 מבנים עם 54 יחידות דיור. ממוצע שטח ליחידת דיור במרחב זה כ-73 מ"ר.



#### ייעודי קרקע ראשיים

- מגורים
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטחים פתוחים
- תחבורה

### מוזמנים לפנות אלינו

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

# מרחב תכנון: יצחק שדה 48-54, הפלמ"ח 5-11

## תשקיף מס' 020-09-25082025

### 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:

- תא/ 5000
- מדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית תא/9112
- מדיניות הוועדה המקומית לדיור בהישג יד תא/9146
- מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה תא/9144

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

- היוזמה תקודם במתווה של "פינוי בינוי" הריסה של מבני המגורים הקיימים ובינוי של 135 יח"ד חדשות.
- הבניה תהיה מרקמית.
- ברחוב יצחק שדה תתאפשר בניה של עד 8.5 קומות עם חזית מסחרית, וברחוב הפלמ"ח תתאפשר בניה של עד 7.5 קומות.
- תשמר הבניה סביב חצר פנימית ושמידה על המרקם הנופי הקיים. חצר פנימית ברוחב שלא יפחת מ-18 מטר.
- התכנית תקצה כ-700 מ"ר שטח ציבורי בנוי, ימוקם בקומת הקרקע כלפי רחוב הפלמ"ח, כולל אפשרות להצמדת חצרות.
- התכנית תכלול חזית מסחרית בקומת הקרקע על רחוב יצחק שדה ואפשרות גם בחזית לשצי"פ הפנימי.
- התכנית תכלול הקצאה לשטח ציבורי פתוח של כ-800 מ"ר כחצר פנימית בין הבניינים, וכ-350 מ"ר רצועת שצי"פ בצד המזרחי של המרחב - סה"כ 1150 מ"ר.
- התכנית תכלול הפקעה לדרך של 5 מ' לצורך הרחבת המדרכות לרחוב יצחק שדה, ו-2 מ' לרחוב הפלמ"ח.
- התכנית תכלול זיקת הנאה של 2 מטר ברחוב הפלמ"ח (בצמוד להקצאה).
- 10% לפחות מסך יחידות הדיור, יוקצו כיחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (דב"י - דיור בהישג יד) ל-25 שנה ובהנחה ממחיר השוק, בהתאם למדיניות העירונית לנושא.
- התכנית תחייב מעבר רציף של מינימום 10 מ' ע"י זיקת הנאה, ממזרח למערב.
- הרמפה תכוסה במלואה בבינוי.

### פרוגרמה תכנונית:

שטחי קרקע מצב יוצא	שטחי בנייה מוצעים במ"ר	מס' יח"ד יוצא	מס' יח"ד קיים
מגורים	15,500	135	54
שטח ציבורי בנוי	700		
מסחר	1000		
סה"כ	17,200		

סך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר, לא כולל שטחי מרתפים. 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.

### מוזמנים לפנות אלינו

# מרחב תכנון: יצחק שדה 48-54, הפלמ"ח 5-11

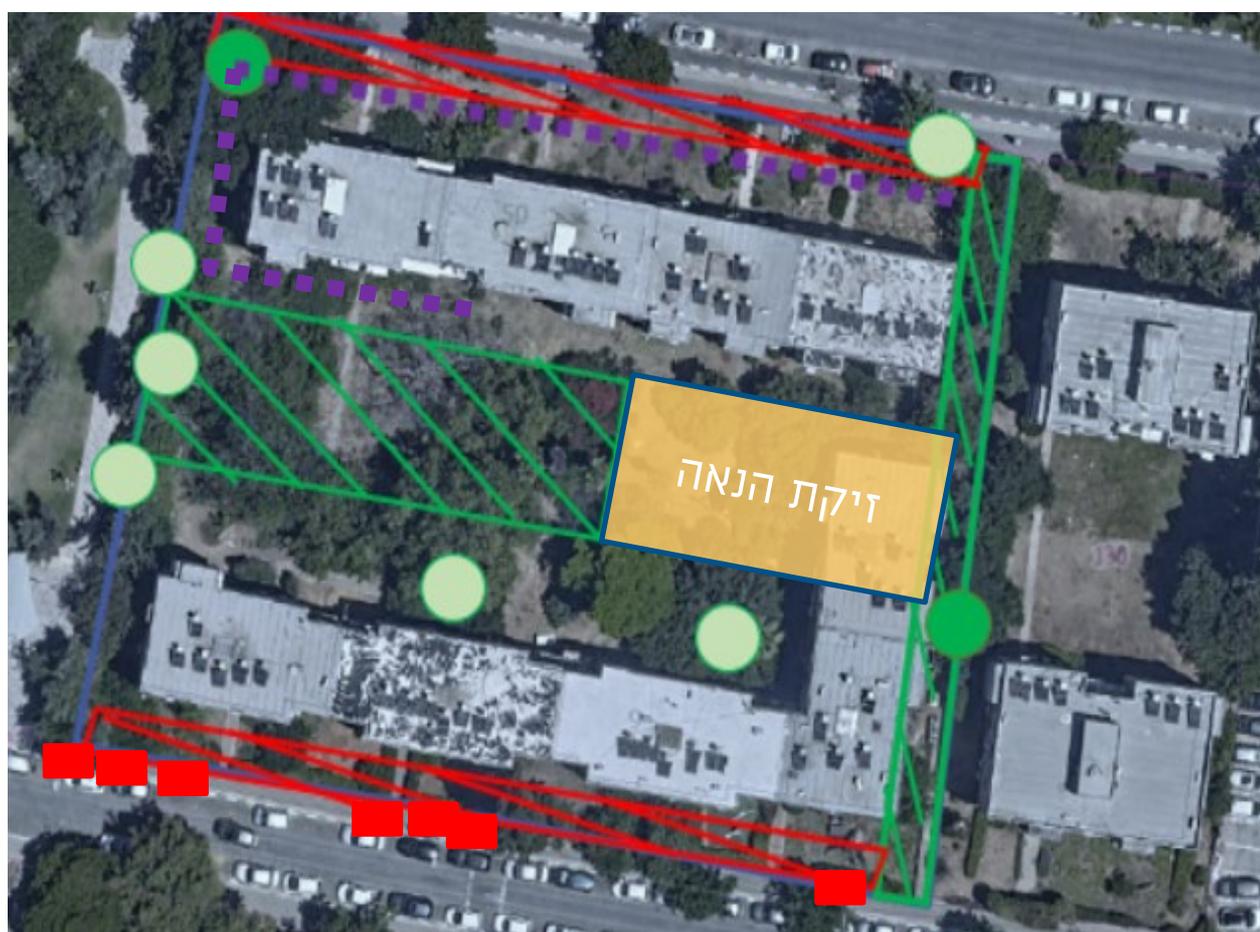
## תשקיף מס' 020-09-25082025

### הקצאות צרכי ציבור

במצב יוצא של 135 יחידות דיור (81 תוספת של יחידות דיור), סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית עפ"י הפרוגרמה של תכנון המוצע: הקצאה לדרך של כ 600 מ"ר, 1,150 מ"ר שטח ציבורי פתוח 700 מ"ר שטחי ציבור בנויים\* לשימושים ציבוריים.

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

### סכמת תכנון מוצעת:



-  קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
-  דרך
-  שטח ציבורי פתוח
-  שטח למבנים ומוסדות ציבור
-  חזית מסחרית/ פעילה
-  עץ בעל ערכיות גבוההמאד
-  עץ בעל ערכיות גבוהה
-  מערכות ותשתיות (עמוד/ שנאי/ ארון חשמל)

**מקרא**

### מוזמנים לפנות אלינו

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



# מרחב תכנון: יצחק שדה 48-54, הפלמ"ח 5-11

## תשקיף מס' 020-09-25082025

### תנועה:

#### תקן חנייה :

תקן חנייה לרכב פרטי בהתאם להוראות תמ"א 70

1. מגורים – תקן 0.6:1
  2. מסחר – 1:150, ככל ומדובר במסחר מקומי תקן החניה יהיה 0
  3. שב"צ 1:100 – תקן החניה הסופי יהיה בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע לעת הוצאת היתר.
  4. תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות תא/9144
- ככל ויש שימושים נוספים, התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

#### חניונים :

1. לא תתאפשר חניות עיליות במסגרת הפיתוח העתידי
2. כניסה לחניונים תעשה ברמפה אחת בלבד מרחוב הפלמ"ח

#### תפעול, חתכים ורחובות:

1. רוחב רצועת ההליכה ברח הפלמ"ח לא יפחת מ 2.5 מ'.
2. תכנון רחוב יצחק שדה יעשה בהתאם לתכנון מהיר לעיר והמדיניות העירונית בעת קידום התכנון המפורט.

#### שביל אופניים:

1. אזור הפרויקט מקושר לרשת השבילים העירונית ע"י השבילים הקיימים ברח' יצחק שדה .
2. רמת הקישוריות לאופניים תשתפר עם פיתוח שבילי האופניים העתידיים המתוכננים ברח יגאל אלון וחיבור שביל האופניים ביצחק שדה אל רחוב המסגר.

#### תח"צ:

הפרויקט ממוקם במרחב המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית ובכלל זה צירי יצחק שדה , ציר יגאל אלון הכולל נת"צ, ציר המסגר הכולל נת"צ, תחנת קו אדום קיימת ותחנת קו ירוק עתידית הממוקמת כ 900 מ' מגבול התכנית .

# מרחב תכנון: יצחק שדה 48-54, הפלמ"ח 5-11

## תשקיף מס' 020-09-25082025

### איכות הסביבה:

#### זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות: חובת בדיקת גזי קרקע. ככל שיידרש שימוש עיקרי בתת הקרקע, יהיה בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית

#### אקוסטיקה:

בשל מפלסי רעש גבוהים ברח' יצחק שדה, יידרש חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים. בנוסף, התכנית בסמיכות לקו מטר (מרחב מוטה מטר), תידרש בדיקת נושא הרעידות. ככל שיתוכננו שימושים רגישים, יש למקם בסמיכות לרח' הפלמ"ח.

#### קרינה:

לאורך רח' יצחק שדה עובר קו מתח תת קרקעי. לאורך רח' הפלמ"ח קווי מתח עיליים. יש לבחון את סוג קווי המתח ומרחקי הפרדה נדרשים לצורך הבינוי המתוכנן.

#### טבע עירוני:

שמירה על השצי"פ הצמוד בעת עבודות הבנייה.

### תשתיות:

#### תשתיות של קו מים:

ברחוב הפלמ"ח קיים קו מים משנת 2008 - ממליצים להחליפו, יש לפנות למי אביבים בנושא.

#### תשתיות של קווי ביוב:

ברחוב יצחק שדה קיים קו ביוב משנת 2003 - ממליצים להחליפו, יש לפנות למי אביבים בנושא.

#### תשתית חשמל ותקשורת:

ברחוב יצחק שדה קיים קו מתח עליון שישפיע על קו בנין. גבולות התוכנית משיקים לשטח הסטטוטורי של המטר, ומתוכנן יציאה מהתחנה. במגרש קיימת תשתית מאור שנדרש לפנותו. נדרש תאום תכנית העיצוב/ הפיתוח של המיגרש מול מחלקת מאור בעירייה. ברחוב הפלמ"ח, לאורך המדרכה, ובתחום התכנית קיימים ארונות לאורך המדרכות, נדרש להעתיקם לתחומי המגרשים למגורים בתוכניות עיצוב/פיתוח. קיים עמוד חשמל עם שנאי - מומלץ תאום מול חברת חשמל להעתיקו/מיזוגו עם השנאים שידרשו לפרויקט בתוך המיגרש. ככל והתכנית תתקדם לתכניות עיצוב ופיתוח - יש לפנות למח' מאור לפינוי התשתיות ולתכנון הפיתוח החדש.

## מוזמנים לפנות אלינו

# מרחב תכנון: יצחק שדה 48-54, הפלמ"ח 5-11

## תשקיף מס' 020-09-25082025

### היבטים חברתיים

עיריית תל אביב מקדמת תסקיר שכונתי לשכונת יד אליהו ובהמשך לכך, תידרש בחינה חברתית לריכוז מאפיינים חברתיים, עמדות בעלי דירות וקבלת תמונה בנוגע לסטטוס התארגנות למרחב זה. הבחינה תיערך ע"י יועץ חברתי מטעם העירייה.

כ 1/3 מהמרחב הינם אזרחים ותיקים לכן יידרש להתאים ולהנגיש את תהליך ההתחדשות לאוכלוסייה זו. יחד עם זאת מומלץ להתייחס בתכנון לתמהיל הדירות לאוכלוסייה זו.

שלבי התחדשות מומלצים:  
בחירת נציגות פעילה בכל בניין/בית, בחירת עו"ד דיירים ולאחר מכן ביצוע מכרז לבחירת יזם. עפ"י מס' ראיונות עם תושבי המרחב והנציגות, למרחב קיים נציגות פעילה ובקשר עם הדיירים במרחב, נבחר עו"ד מייצג ובשלבי בחירת יזם.

אוכלוסיות קשישים, בעלי מוגבלות, דיור מוגן, מקבלות זכויות ייחודיות.

אוכלוסיות מיוחדות ובעיות מיוחדות חברתיות ככל וקיימות כאלה של התארגנות נציגות, דייר סרבן, אוכלוסיות הדורשות וכל התייחסות פרטנית אחרת, ניתן לפנות למינהל השירותים החברתיים לסיוע עו"ס קהילתי (עובד סוציאלי קהילתי). במייל: [urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il) ובטלפון: 03-7248015

### עקרונות מתווה שיתוף ציבור:

- הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים באחריות מחלקת התכנון והמחלקה להתחדשות עירונית.
- על סמך נתוני המרחב ובחינת עמדות התושבים תגובש המלצה על מתווה שיתוף ציבור וליווי חברתי, אישור מפורט למתווה שיתוף ציבור יקבע בתת ועדה לשיתוף ציבור (ועדה עירונית) טרם התכנון.
- באחריות היזם לפעול על פי החלטת תת הועדה לשיתוף ציבור, ובן היתר לבצע:
- מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון (בהתאם לעקרונות התכנון שיגובשו עם העירייה).
- כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר.
- כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

### 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. תנאי להתחלת תכנון בדיקת זיקת היזם במרחב, והתנעת תהליך חברתי למרחב.

### 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.

### מוזמנים לפנות אלינו

# מרחב תכנון: יצחק שדה 48-54, הפלמ"ח 5-11

## תשקיף מס' 020-09-25082025

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 ציבור.

## מוזמנים לפנות אלינו

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