

מרחב תכנון: יצחק שדה 66-58, הפלמ"ח 15-19

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 בלעדיות ליזם לתכנון המתחם.



מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל אביב / טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: יצחק שדה 66-58, הפלמ"ח 19-15

הכר את השכונה:

שכונת יד אליהו:

- שכונת יד אליהו היא המרחב השני בשטחו בעיר והגדול ביותר מבחינת האוכלוסייה. המרחב כולל את כל שטחי העיר שמזרח לאיילון, 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:

המרחב הגובל מצפון ברחוב יצחק שדה מדרום רחוב הפלמ"ח.

מרחב התכנון (המסומן בקו כחול בתשריט מעלה) כולל את חלקות, 149,150,151,152,153 בגוש 7097 ביעוד של מגורים. במרחב 132 יחידות דיור בממוצע של כ-82.5 מ"ר ליחידת דיור. בכתובות יצחק שדה 58,60,62,64,66, הפלמ"ח 15,17,19 מבני רכבת בכתובות יצחק שדה 66-60, יצחק שדה 58 בניין בן 7 קומות על עמודים, בניין בן 7 קומות על עמודים בכתובת הפלמ"ח 15,17, בנין בן 4 קומות על עמודים בכתובת הפלמ"ח 19,

שטח המרחב כ 8.555 דונם ביעוד מגורים.

תשקיף זה הוכן ביוזמה עירונית



מגוון ייעודי קרקע - סמלים

- דרך קיימת (1)
- דרך מוצעת (2)
- אזור מגורים א (34)
- מגורים 2 (88)
- מגורים מיוחד (13)
- שטח ציבורי מותר (100)
- שטח מרפא מותר (110)
- כניסה להולכי רגל (20)
- כיכר ציבור (21)
- אזור מסחרי (23)
- מגורים 3-4 ק (24)
- שטח חקלאי (51)
- אזור להכנסת בעלי חיים (55)
- דרך משולבת ניידת (58)
- כיכר לרשתות אחידה (60)
- שטח למתני ינדוסה (65)
- דרך משולבת תחבורה (68)
- מגורים א (100000)
- מגורים ד (100000)
- מרכז תחבורתי ציבורי (100000)
- שטח ציבורי מותר (100000)
- דרך מוצעת (100000)
- דרך מוצעת (100000)

מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל אביב / טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: יצחק שדה 58-66, הפלמ"ח 15-19

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))

- היזמה תקודם במתווה של "פינוי בינוי"
- התוכנית תכלול חזית מסחרית פעילה לאורך רחוב יצחק שדה
- הבניה בתוכנית תהיה מרקמית ותכלול נסיגות בקומה העליונה,
- מספר הקומות לא יחרוג מהגדרת "בניין גבוה" כהגדרתו בחוק התכנון והבניה למעט חריגה נקודתית בגובה שתתאפשר במבנה אחד ועד לגובה של 15 קומות.
- התוכנית תאפשר מעבר הולכי רגל ורכבי אופניים שיחבר בין רחוב יצחק שדה לרחוב לוחמי גליפולי.
- התוכנית תכלול איחוד וחלוקה

הקצאות צרכי ציבור

- התוכנית תפקיע 5 מטר לאורך רחוב יצחק שדה ו 2 מטר לאורך הפלמ"ח לצורך הרחבת זכות הדרך, בנוסף התוכנית תקצה לכל הפחות 20% לטובת צרכי ציבור + השלמה של צרכי ציבור בנויים לפי פרוגמה.
- 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.
- במידה ויוחלט על שטחי ציבור בנויים, יש לתכננם בהתאם לנוהל העירוני להוראות גנריות לשטחי ציבור מבונים.

היבטים חברתיים:

- קיימות דירות בדור ציבורי- נדרש לתכנן בהתאם למגבלות הדיור הציבורי.
- נדרש השלמת נציגות בעלי הדירות לכלל המתחם.

שלבי התחדשות מומלצים:

בחירת נציגות פעילה בכל בניין/בית, בחירת עו"ד דיירים ולאחר מכן ביצוע מרכז לבחירת יזם. אוכלוסיות קשישים, מוגבלים, 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 ובטלפון: 03-7248015

מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל אביב / טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: יצחק שדה 66-58, הפלמ"ח 15-19

תשתיות:

ברחוב יצחק שדה קיים קו עליון תת קרקעי – יש להתרחק עד לקו בנין 5 מ' ממליצים הורדת רשת ברחוב הפלמ"ח. כמו כן ברחוב קיים עמוד עם שני, ממליצים להעתיק את השנאי לתחום המגרש ולהקצות מקום בתת הקרקע להעתיקו. לאורך רחוב יצחק שדה קיימים ארונות חשמל, נדרש להקצות מקום בתחום המגרשים בהתאם להנחיות המרחביות ולהעתיקם.

תנועה:

תחבורה ציבורית-

קיים נת"צ ימני ברח יגאל אלון, ותכנון לנת"צ עתידי על רח' יצחק שדה. התכנית סמוכה לציר קו מטר 1M ותחנה עתידית (על רח יגאל אלון בין רח יצחק שדה לפלמ"ח) **אופניים/הולכי רגל –**

ברח יצחק שדה קיים שביל אופניים – רשת ראשית – בהתאם לתכנית האסטרטגית ומוטמע בתא/5500 ברח לוחמי גליפולי מתוכנן שביל אופניים – רשת משנית שיתחבר לרח הפלמ"ח. תקן החניות לאופניים יהא בהתאם למדיניות התקפה לעת הוצאת היתר. לא יותרו חניות אופניים במחסנים דירתיים. – מומלץ לשאוף לתקן 1:2 למגורים

גישת רכב-

לא תתאפשר רמפת כניסה מרח יצחק שדה. יש לאחד חניונים בתת הקרקע.

חנייה-

תקן החניה (מקסימום) בהתאם למדיניות יהא 0.8 למגורים – תקן חנייה לשב"צ יהא 1:100

תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות תא/9144

תקן החניה לשטחים הציבוריים בתכנית יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר ככל ויש שימושים נוספים, התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

איכות הסביבה:

אקוסטיקה-

מפלסי רעש תחבורה גבוהים ברח' יצחק שדה. יידרש מיגון דירתי למבנים הפונים לרח' יצחק שדה. מיקום שטחי ציבור: יש לתעדף מיקום ברח' הפלמ"ח

זיהום קרקע-

התכנית בתחום חובת בדיקת גזי קרקע. תידרש תכנית דיגום שתועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה. שימוש עיקרי בתת הקרקע: ככל שיתוכנן: בכפוף לחקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.

אסבסט-

סקר אסבסט למבנים להריסה

ערכים מקומיים ונופיים:

- במסגרת התשקיף נסקרו עצים בשטח נרחב יותר. מרבית העצים בערכיות נמוכה-בינונית, פרט 8 עצים בערכיות גבוהה מומלץ לשימור. בחזית המערבית על גבול המגרש, עץ ברוש גדול (1) ושני פיקוסים בוגרים (2,3) בחזית רחוב יצחק שדה קבוצה של עצי סיסאם הודי בערכיות גבוהה מומלץ לשימור



מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל אביב / טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: יצחק שדה 58-66, הפלמ"ח 15-19

סכמת תכנון מוצעת:



מקרא סכמת תכנון מוצעת

מקרא	סכמת תכנון מוצעת
	קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
	שטח ציבורי בנוי
	שטח ציבורי פתוח
	אפשרות לבניה גבוהה
	הפקעה – לצורך הרחבת זכות הדרך
	בנייה עד לגובה של "בניין גבוה"
	עץ בעל ערכיות גבוהה
	כניסה לרמפת חניון תת קרקעי
	מסחר

עקרונות מתווה שיתוף ציבור:

- הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים באחריות מחלקת התכנון והמחלקה להתחדשות עירונית.
- באחריות היזם:
- 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.

מוזמנים לפנות אלינו

באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל אביב / טלפון: 03-7247191

מרחב תכנון: יצחק שדה 58-66, הפלמ"ח 15-19

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: יצחק שדה 58-66, הפלמ"ח 15-19

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

באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל אביב / טלפון: 03-7247191