

# תשקיף לתכנון

## 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 הודאות 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 ליום לתכנון המתחם.

## 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 ובהינתן 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.



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

## הכר את השכונה:

- שכונת יד אליהו היא המרחב השני בשטחו 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 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.

## דופן הגיבור האלמוני - דרך משה דיין:

התחדשות דופן הגיבור האלמוני-דרך משה דיין תקודם במסלולים הבאים:

1. התחדשות מגרשית (בהתאם לתכנית תא/5555 המקודמת בימים אלו)
2. התחדשות מרחבית (באמצעות הכנת תכנית בניין עיר - תב"ע, לפינוי-בינוי).

התחדשות המרחבים המיועדים להתחדשות מרחבית (תכנית פינוי בינוי) תקודם בהתאם לעקרונות התכנון המוגדרים בתשקיפים הרלוונטיים ובהתאם לשלבי הבשלות של כל מרחב.

תשקיף זה נערך עבור מרחב C המסומן במפה, כחלק מתהליך כולל להתחדשות השכונה.



-  תשקיף לתכנית התחדשות עירונית (תכנית בניין עיר - תב"ע)
-  בתהליך קידום תכנית התחדשות עירונית (פינוי בינוי)
-  מבנים שעברו התחדשות או שאינם נדרשים להתחדשות
-  מבנים להתחדשות מגרשית (תא/5555)

## מוזמנים לפנות אלינו

הכר את המרחב:

## מרחב C:

מרחב הגיבור האלמוני 44-54 תחום ברחובות: דרך משה דיין, לה גווארדיה, הגיבור האלמוני, שדרות יד לבנים.

גוש 6133  
חלקות 992 : 6.7 דונם  
993 : 6.4 דונם

המרחב כולל 6 מבנים בכתובות הבאות:  
הגיבור האלמוני 44 (לה גווארדיה 75, משה דיין 79)  
הגיבור האלמוני 46 (משה דיין 81)  
הגיבור האלמוני 48 (משה דיין 83)  
הגיבור האלמוני 50 (משה דיין 85)  
הגיבור האלמוני 52 (משה דיין 87)  
הגיבור האלמוני 54 (משה דיין 89)

קרקע: שטחו של המרחב עומד על כ- 13.1 דונם וכולל מגרשים בייעוד: מגורים.

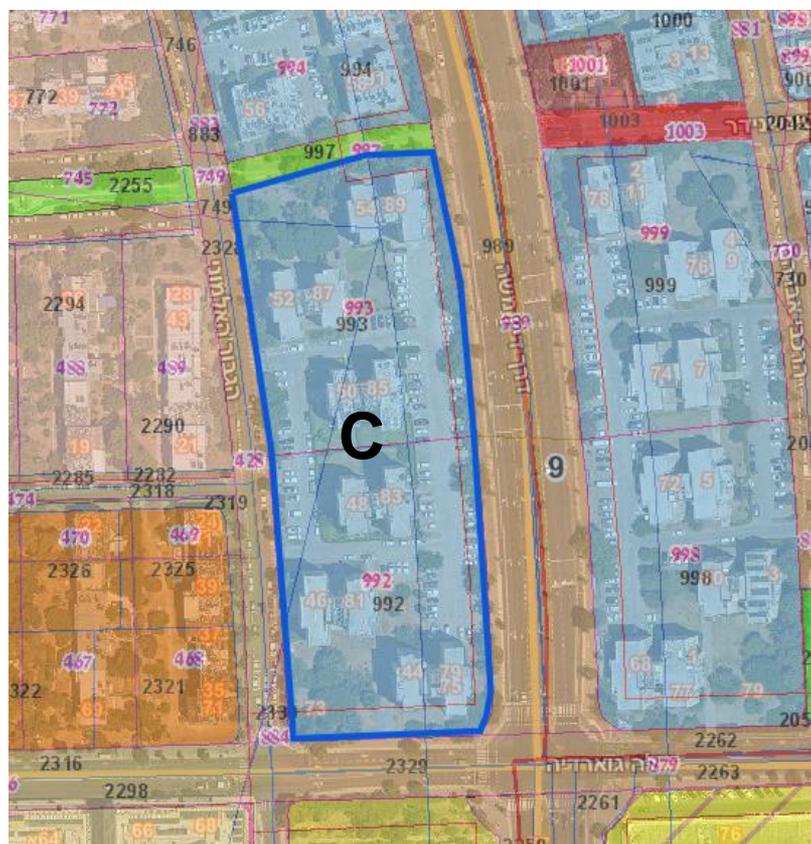
במרחב בנויים 6 מבנים ובהם 168 יחידות דיור ששטחן הממוצע 81 מ"ר ושטח קרקע ריק שגם הוא בייעוד מגורים (כולל בתוכו עצים בעלי ערך ומשמש כיום כחניה)

טיפוסי בינוי קיימים: מבני מגורים בטיפולוגיית H, בעלי 8 קומות (קומת קרקע +7 קומות), בשימוש מגורים.

גוש	חלקה	שטח
6133	992	6.7 דונם
	993	6.4 דונם

ייעודי קרקע ראשיים

מגורים (1001)	
מסחר (1002)	
תעסוקה (1003)	
מבנים ומוסדות ציבור (1005)	
שטחים פתוחים (1006)	
תחבורה (1008)	
אחר (1010)	



## עקרונות לתכנון במרחב:

- התחדשות המרחב תקודם במתווה משולב, הכולל בתחום הקו הכחול: מבנים המיועדים להריסה ובנייה מחדש (פינוי-בינוי) ומבנים המיועדים לעיבוי וחיזוק. זאת בהתאם לסימון בסכמת התכנון המצורפת.
- מיקום הקרקע הציבורית למבני ציבור ייקבע בחלקו המזרחי של המתחם, לאורך רח' משה דיין.
- שטחים ציבוריים פתוחים יוקצו בחלקו המערבי של המרחב (בדופן הצפונית והדרומית) בהתאם למקבצי העצים הקיימים ולסימון בסכמת התכנון.
- יש להקצות שטחים למעבר הולכי רגל בין רחוב משה דיין לרחוב גיבור האלמוני, לצורך הבטחת תנועה רכה רציפה (הולכי רגל, אופניים) והתניידות נוחה במרחב.
- היה ויתברר בתהליך התכנון כי יש צורך בהמרת שטחים ציבוריים פתוחים בשטחים פרטיים פתוחים, כקרקע בזיקת הנאה לרווחת הציבור, הנושא ייבדק מול היחידה האסטרטגית בנושא הקצאות.
- קומת הקרקע לאורך רחוב משה דיין תהיה בשימוש מסחרי ותאופיין בחזית פעילה כלפי הרחוב.
- המרחב יתאפיין בבניה מרקמית של עד 8 קומות. לאורך דופן משה דיין תבחן בנייה מגדלית חריגה לסביבתה בכפוף לתכנית המתאר התקפה. נפחי הבנייה הסופיים יקבעו בתהליך התכנון המפורט.
- בתחום התכנית זוהו מקבצי עצים בערכיות גבוהה. יש להתייחס לכך בעת תכנון על ותת-הקרקע.
- לאחר בחינת קווי הבניין בתחום התשקיף וסביבתו, יש לייצר מרחקים בין בניינים שלא יפחתו מ-8 מטרים.
- לקבלת חזות עירונית איכותית יש לבחון פתרון מיגון קומתי, בדגש על מבנה ובו שטחי ציבור מבונים.
- פרוגרמות לצרכי ציבור יבחנו בהמשך הליך התכנון לקראת פורום מהנדס העיר.
- כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבניה.

שימושי קרקע מצב יוצא	שטחי בנייה מוצעים כוללים**	הערכה שטחי בנייה קיימים*	מס' יח"ד יוצא**	מס' יח"ד קיים	מס' בניינים	מתווה התחדשות
מגורים+ מסחר+ שטחים ציבוריים למבנה ציבור+ שטחים ציבוריים פתוחים	כ- 44,620 מ"ר למגורים+ מסחר	כ 15,700 מ"ר	392	112	4	עיבוי וחיזוק
				56	2	פינוי בינוי
	כ- 44,620 מ"ר			168	6	סה"כ

\*הערכה לסך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר כולל סך כל השטחים הבנויים, לא כולל מרפסות.  
\*\*המספרים הם ראשוניים – מס' יח"ד והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון המפורט.

## שטחי ציבור:

- עפ"י המדיניות הקיימת יש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים בתכנית זו כ-25% משטח התכנית המהווים כ-3.3 דונם.
- עפ"י המדיניות העירונית 10% מסך יחידות הדיור המוצעות בתכנית יוקצו לדיור בהישג יד- מיקומן 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 ייקבעו בתהליך התכנון, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.

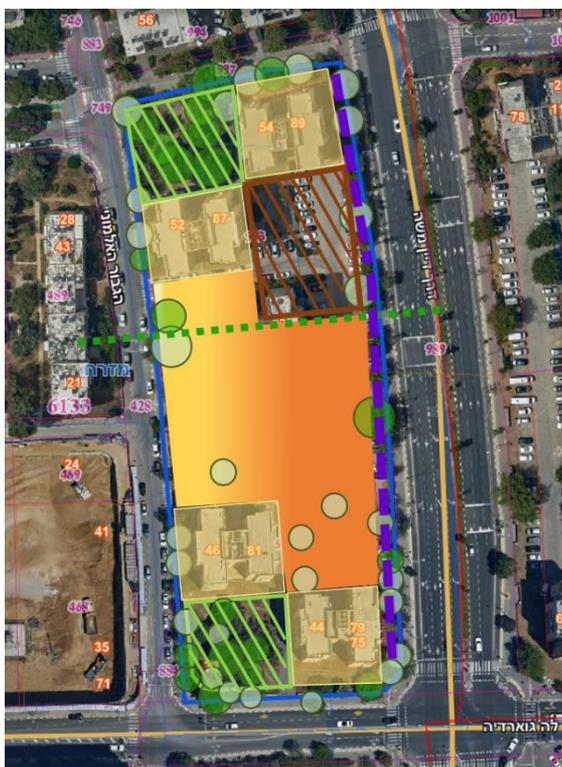
## מוזמנים לפנות אלינו

## הבהרה:

במבנים שסומנו לעיבוי, מיגון או שיפוץ בהתאם לסכמת התכנון המוצעת תתאפשר בחינה ומימוש של האפשרויות הבאות:

- הרחבת שטח הדירות הקיימות.
  - תוספת מיגון – דירתי או קומתי.
  - חידוש ועדכון חללים משותפים בבניין.
  - תוספת מרפסות לדירות.
  - תוספת שטח למסחר בקומת הקרקע.
  - עדכון מערכות הבניין.
  - אפשרות לבחון ציפוף במספר יחידות הדיור, ללא חריגה ממספר היחידות הכולל בתחום התכנון, בהתאם למצוין בתשקיף.
  - כלל האפשרויות ייבחנו במהלך קידום התכנון.
- מטרת המתווה:  
למתן את הציפוף במרחב ולשמור על מלאי דירות מגוון.

## סכמת תכנון מוצעת:



### מקרא

מקרא	סכמת תכנון מוצעת
	קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
	שטח ציבורי פתוח
	שטח למבנים ומוסדות ציבור
	עיבוי/מיגון/שיפוץ וחזק
	בנייה מרקמית
	אפשרות לבנייה רבת קומות
	חזית מסחרית/פעילה
	זיקת הנאה עתידית
	עץ בעל ערכיות גבוהה
	עץ בעל ערכיות בינונית

## היבטים חברתיים:

תסקיר חברתי-תסקיר שכונתי הסתיים באוקטובר 2025. בשלב זה חסרה תמונת מצב של מרחבי התכנון. מיפוי חברתי- במרחב קיימת אוכלוסייה משמעותית של אזרחים ותיקים, יש לוודא מיצוי זכויות לבעלי דירות אזרחים ותיקים ואוכלוסיות מיוחדות הזכאיות על פי חוק. יש לוודא כי כלל המידע הנוגע לפרויקט יוצג בצורה נגישה, ברורה, לא דיגיטלית ובשפה פשוטה. יש להקפיד על פרסום מודפס, פגישות פרונטליות וזאת על מנת להבטיח את שמירת זכויותיהם נציגות- שלבי התארגנות מומלצים: בחירת נציגות פעילה בכל בניין/בית, בחירת עו"ד דיירים ולאחר מכן ביצוע מכרז לבחירת יזם. יש לוודא מיצוי זכויות לבעלי דירות אזרחים ותיקים ואוכלוסיות מיוחדות הזכאיות על פי חוק. את שכונת יד אליהו מלווה עו"ס קהילתי להתחדשות עירונית ממנהל השירותים החברתיים.

ניתן ליצור קשר עו"ס שרון גל פליגלמן טלפון- 03-7253812

## עקרונות מתווה שיתוף ציבורי:

באחריות המחלקה להתחדשות עירונית:  
הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולתושבים.

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

יזם התכנית:

מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון.

כנס תושבים לפני פרום מהנדס העיר.

כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

\*מתווה שיתוף ציבור סופי ומפורט ייקבע בתת ועדה לשיתוף ציבור ועל פיו יש לפעול.

## תשתיות

- לאורך משה דיין קיים קו מים משנת 1970. ממליצים על החלפה והגדלת הקו שהבנייה העתידית תחובר לו, יש לפנות למי אביבים.
- ברחוב הגיבור האלמוני, קיים קו ביוב משנת 2016. ממליצים להחליף.
- לאורך רחוב משה דיין, קיים קו חשמל עילי כולל עמוד עם שנאי (בתוך המגרש) – ממליצים לפעול לתיאום מול חב' חשמל להורדת הרשת. כמו כן, קיימים גם ארונות ברחוב משה דיין והגיבור האלמוני, נבקש להעתיקם לתחומי המגרשים למגורים בתוכניות עיצוב/ פיתוח. חדרי טרפו שיתוכננו לפרויקט ימוקמו בתוך הבנייה בתת הקרקע

## תנועה

### חנייה:

- תקן חנייה לרכב פרטי, תקנים אלו יהיו מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם.
- מגורים – תקן 0.8:1
- מסחר – תקן החניה יהיה בהתאם לנפח המסחר ככל ומדובר במסחר מקומי תקן החניה יהיה 0.
- שב"צ 1:100 – תקן החניה הסופי יהיה בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע לעת הוצאת היתר.
- תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות תא/9144.
- ככל ויש שימושים נוספים, התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

### תכני רחוב:

- במסגרת התכנון העתידי ייבחן חיבור בין שדרות יד לבנים לדרך משה דיין.
- רוחב המדרכה ברח הגיבור האלמוני לא יפחת מ 3.5 מ' (כולל רצועת שתילה)

### מעברי הולכי רגל:

- אזור הפרויקט מקושר לרשת השבילים העירונית ע"י השבילים הקיימים בדרך משה דיין, שדרות יד לבנים
- התכנון העתידי יציע מעבר הולכי רגל מול רח' עמק איילון

### חניונים:

- לא תתאפשר חניות עליות במסגרת הפיתוח העתידי
- כניסה לחניונים תעשה ברמפה אחת בלבד מרחוב הגיבור האלמוני ותמוקם ככל הניתן בתכנית הבינוי במלואה.
- תכנון מיקום הרמפה יעשה בתיאום מול אגף התנועה ובהתייחסות לתבעול"ת וההיתרים המקודמים במרחב
- לא תתאפשר כניסת רכבים מכל סוג מרח' משה דיין

## מוזמנים לפנות אלינו

# מרחב תכנון C: הגיבור האלמוני 44-54

## ערכים נופיים:

ערכיות גבוהה מאוד	
ערכיות גבוהה	
ערכיות בינונית	
ערכיות נמוכה	
פוליגון	



עץ מס' 1: פיקוס גדול בערכיות גדולה מאוד.  
 עץ מס' 2: חורשת עצים ובה עצי גרווילאה חסונה, זית ארופי, פיקוסים. מקבץ בעל ערכיות גבוהה מאוד.  
 עץ מס' 3: עץ פיקוס גדול בערכיות גבוהה.  
 עץ מס' 4: חורשת עצים ביניהם עצי פיקוס, אחד בערכיות גבוהה מאוד, עצי גרווילאה וסייסם הודי. מקבץ עצים זה בעל ערכיות גבוהה מאוד.

## איכות הסביבה:

**אקוסטיקה:** חיזוי רעש תחבורה, בשל מפלסי רעש גבוהים ברח' לה גווארדיה ומשה דיין.  
**זיהום קרקע:** התכנון בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה, חובת בדיקת גזי קרקע.  
 שימוש עיקרי בתת הקרקע, ככל שיתוכנן בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.  
**קרינה:** קיימים בסמיכות לקו הכחול קווי מתח תת קרקעיים. יש לבדוק את סוג הקווים והמשמעות התכנונית (מרחקי הפרדה נדרשים).  
**שטחי ציבור:** ככל שיתוכננו שטחי ציבור רגישים יש להימנע מלמקם אותם בסמיכות לצירים לה גווארדיה ומשה דיין.

## 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 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


 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.

**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 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 שיה 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 צבור.