

מרחב תכנון: לה גוארדיה 47-55 , לוחמי גליפולי 34-38 , עמק איילון 10-4

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 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

מרחב תכנון: לה גוארדיה 47-55 , לוחמי גליפולי 34-38 , עמק איילון 4-10

הכר את השכונה:

שכונת יד אליהו:

- שכונת יד אליהו נפרסת על כ-1,450 דונם. לפי נתוני הלמ"ס גרים בשכונה כ-15,985 תושבים, אשר מהווים 3% מכלל התושבים בעיר. 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 הגילאי של האוכלוסייה בשכונה דומה באופן כללי למבנה הגילי בהשואה לכלל העיר.
- מרחב השכונה ברובו מיועד למגורים - 86% מיחידות הדיור באזור משמשות למגורים, שטח הדידה הממוצע בשכונה הוא 75.5 מ"ר.
- במרחב אזורים מגורים מגוונים מבניה צמודת קרקע ועד בניה מגדלית, אך רוב הבינוי נמוך יחסית.
- צפיפות המגורים בשכונה כ-11 תושבים לדונם (מ"ר שטח בנוי למגורים לנפש).
- חלק מהמרקמים הוותיקים ברובע מיועדים לשימור, אך מרבית השכונות עוברות תהליכי תכנון ובניה מואצים במסגרת תמא/38 ותכניות להתחדשות עירונית.

הכר את המרחב:

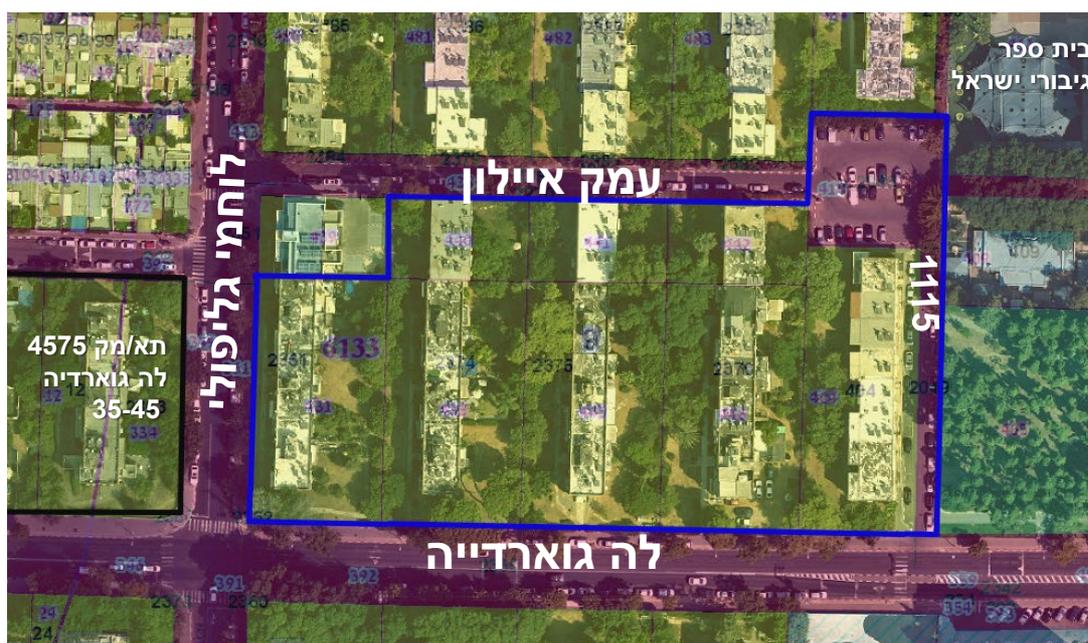
מרחב לה גוארדיה 47-55, עמק איילון 4-10, ולוחמי גליפולי 34-38.

גוש 6133 חלקות: 440,441,442,445,446,404,431,432 (עפ"י הסימון במפה בקו כחול).

שטחו של המרחב עומד על כ-14.6 דונם וכולל מגרשים ביעוד: מגורים, שביל ודרך. במרחב בנויים 5 מבנים עם 113 יחידות דיור ו-4 יחידות עסקים בשימוש של משרדים ומסחר.

המרחב אינו כולל את כתובת והחלקה של עמק איילון 2 שסיים בנייה בשנת 2020, אך התכנון החדש ידרשה להתייחס אליו.

כל המרחב מצפון למרחב זה (עמק איילון 1-7) בבניה או לקראת בנייה, בשלבי הוצאת היתר.



יעודי 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: לה גוארדיה 47-55 , לוחמי גליפולי 34-38 , עמק איילון 10-4

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:
- תכנית המתאר של העיר תא/ 5000
- מדיניות הוועדה המקומית להתחדשות עירונית תא/9112
- מדיניות הוועדה המקומית לדיור בהישג יד תא/9146
- מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא תא/9144

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

- היוזמה תקודם במתווה של "פינוי בינוי" ותכלול הריסה ובנייה של מבני המגורים הקיימים ובינוי 283 יח"ד חדשות (170 יח"ד תוספתיות).
- הבניה תהיה מרקמית ותכלול נסיגות בקומה העליונה. ברחוב לה גרדיה תתאפשר בניה של עד 8.5 קומות וברחוב עמק איילון בינוי מרקמי של עד 6.5 קומות.
- התכנית תכלול חזית מסחרית בקומת הקרקע על רחוב לה גוארדיה וחזית מסחרית בקומת הקרקע בחלקו הדרומי של רחוב לוחמי גליפולי.
- התכנית תכלול הפקעה לדרך עבור הרחבת המדרכות של כ-2 מטר ברחוב עמק איילון, כ-1.5 מטר בלוחמי גליפולי וכ-7 מטר ברחוב לה גוארדיה לטובת שביל אופניים דו סיטרי ומדרכה רחבה.
- יש לתכנן את שביל האופניים ברחוב לה גוארדיה באופן המשכי לשביל המקודם בתכנית ממזרח (לה גוארדיה 45-35).
- יש לעבות את רוחב השביל 1115 (הקיים על פי יעודי קרקע) בעוד 5 מטר לפחות ולאפשר את המשכיותו עד השביל מצפון לתכנית (הסמוך לשטח בית הספר). בשטח זה של השביל יש לאפשר שביל אופניים.
- יש לייצר מעבר הולכי רגל בזיקת הנאה המחבר בין רחוב עמק איילון ללה גוארדיה (צפון-דרום) - בעדיפות להמשכיות המעבר בתכנית מדרום ללה גוארדיה המקודמת (לה גוארדיה 55-47).
- התכנית תקצה קרקע למבני ציבור ולשטחים פתוחים כנדרש עפ"י התדריך הממשלתי להקצאות קרקע. מיקום הקרקע לצרכי ציבור תהיה בחלקו המזרחי של התכנית. (בהתאם לסכמה המוצעת).
- יש לאפשר מעבר לשטח החום בתת הקרקע.
- 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 תכלול איחוד וחלוקה.

פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע מצב יוצא	שטחי בנייה מוצעים במ"ר	הערכה שטחים קיימים (לפי הארנונה)	מס' יח"ד יוצא	מס' יח"ד קיים
מגורים	24,340 מ"ר	כ- 8,190 מ"ר	283	113
מסחר ותעסוקה	1,800 מ"ר	כ- 440 מ"ר		
סה"כ	26,140 מ"ר			

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.

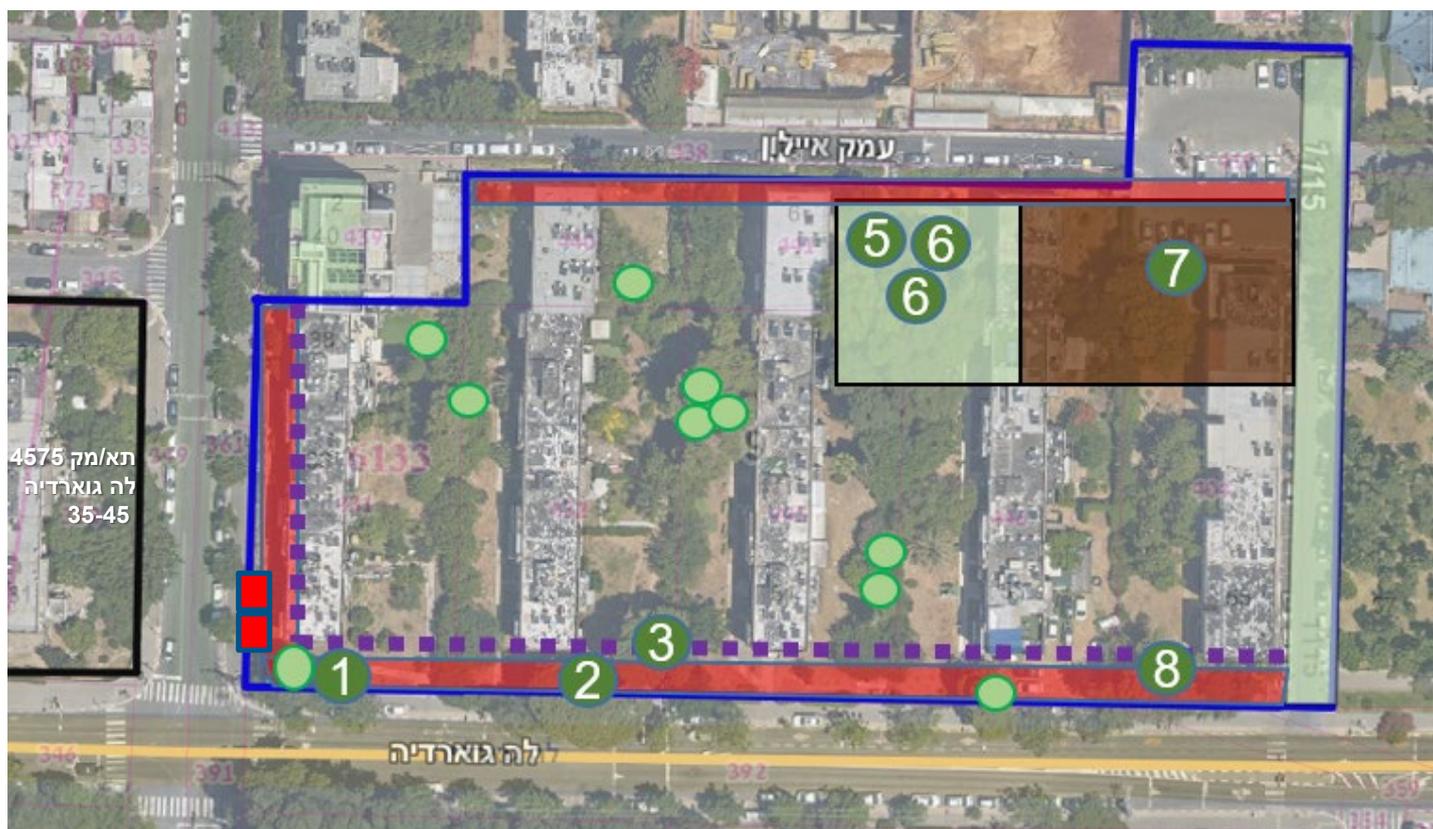
מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: לה גוארדיה 47-55 , לוחמי גליפולי 34-38 , עמק איילון 10-4

הקצאות צרכי ציבור

במצב יוצא של 283 יחידות דיור (וכ 170 יחידות דיור תוספתיות), סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית בהתאם לפרוגרמה של מבני ציבור ושטחים פתוחים הם: 3 דונם. נוסף על הפקעה מבוקשת לדרך לאורך רחובות עמק איילון , לה גוארדיה ולוחמי גליפולי. ככל שיוחלט על הקצאת שטחי ציבור בנויים עבור העירייה בתכנית, יש לתכננם בהתאם לנוהל העירוני להוראות גנריות לשטחי ציבור מבונים".

סכמת תכנון מוצעת:



מקרא

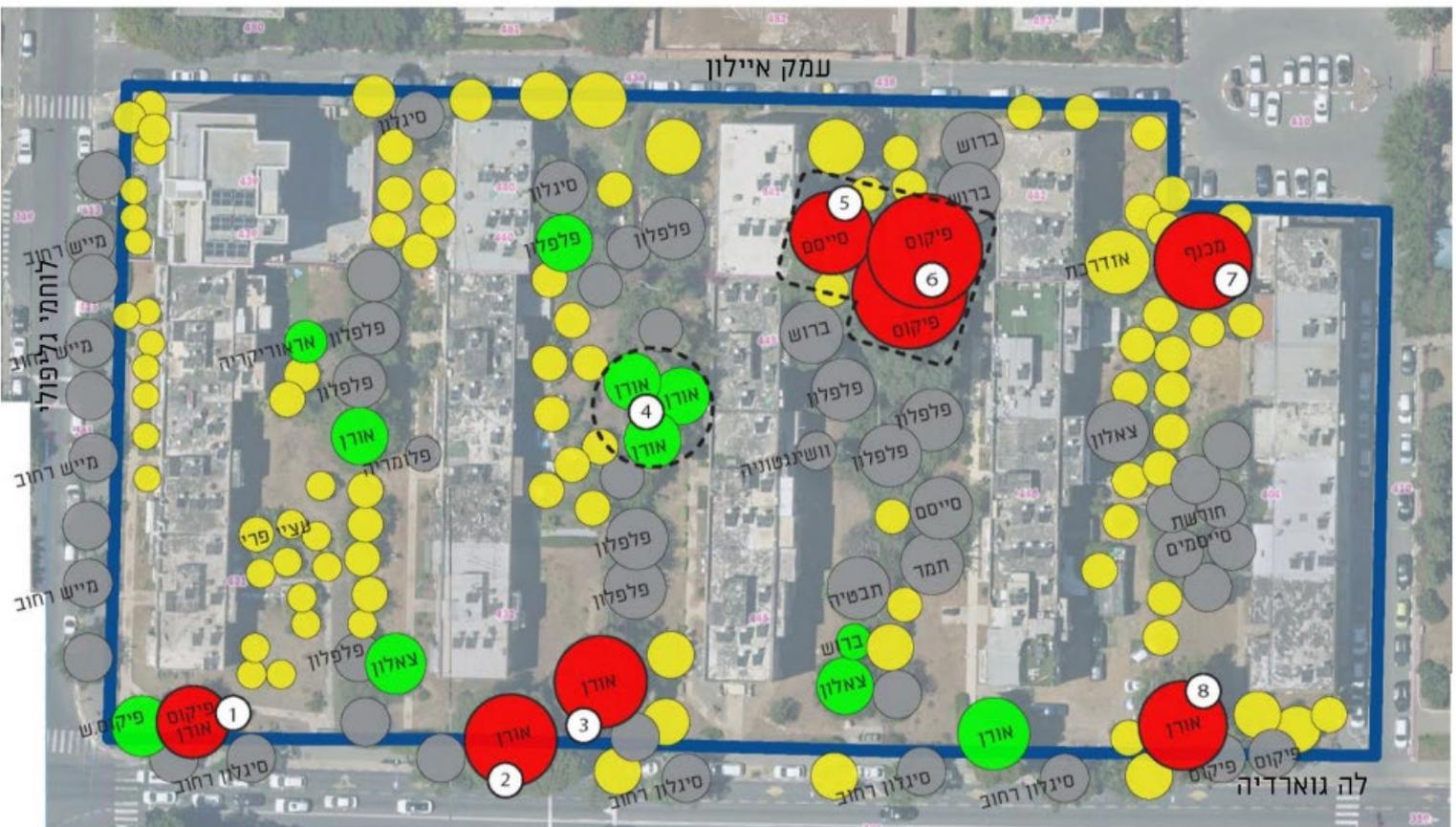
-  קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
-  דרך
-  שטח ציבורי פתוח
-  שטח ציבורי למבנים ומוסדות ציבור
-  חזית מסחרית/פעילה
-  מקבץ עצים בעלי ערכיות גבוהה מאד
-  מקבץ עצים בעלי ערכיות גבוהה
-  ארון חשמל/תקשורת

מוזמנים לפנות אלינו

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

מרחב תכנון: לה גוארדיה 47-55 , לוחמי גליפולי 34-38 , עמק איילון 10-4

ערכים מקומיים ונופיים



- ערכיות גבוהה מאוד
- ערכיות גבוהה
- ערכיות בינונית
- ערכיות נמוכה
- 1 פוליגון / מס עץ

העצים המסומנים בערכיות גבוהה מאד וגבוהה ראוים לשימור בכל תכנון עתידי.
 עץ מס' 1- פיקוס השדרות שמטפס ונכרך סביב העץ אורן ירושלמי הינו תופעה ייחודית וראויה לשימור.
 עצי האורן הגדולים הממוספרים 2,3 פוליגון 4, ועץ מס' 8, ייחודיים וראויים לשימור.
 סיסם הודי מס' 5 לצד פיקוס ענק מס' 6, יוצרים מרחב גדול ממותן אקלים שראוי לשמר.
 עץ מס' 7- מכנף נאה גדול בערכיות גבוהה מאד, ראוי לשימור.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: לה גוארדיה 47-55 , לוחמי גליפולי 34-38 , עמק איילון 10-4

תנועה:

תקן חנייה :

תקן חנייה לרכב פרטי לא יעלו על תקן המדיניות העירונית לחנייה מגורים 1:0.8
שב"צ 1:100 – תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם לשימוש לעת הוצאת היתר תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות תא/9144
תקן למסחר ותעסוקה וככל ויהיו שימושים נוספים, התקנים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם אגף התנועה.

חניונים :

כניסת רכב (רמפה) תתאפשר מרח' עמק איילון בלבד לא תתאפשר יותר מרמפה אחת.
יש לאחד חניונים בתת הקרקע .
פתרון אשפה בתת הקרקע בלבד
פתרון פריקה וטעינה בתת הקרקע בלבד

תפעול, חתכים ורחובות:

רחוב עמק איילון יתפקד בשלב ראשון כרחוב חד-סטרי על בסיס הסטריות הקיימת.
לאחר אישור התב"ע ותיאום ההיתרים ברחוב יתוכנן רחוב עמק איילון כרחוב דו סטרי עם מיסעה מינימלית של 6 מ' שתאפשר מעבר משאיות עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה .
רוחב המדרכות לאורך הרחוב ישתנה בהתאם לסטטוס הפרויקטים כאשר השאיפה היא למדרכות רחבות ככל הניתן.
לאחר שרחוב עמק איילון יוסדר כרחוב דו סטרי, תיסגר דרך 1115 למעבר מוטורי, במסגרת התכנון העתידי יוסדר ייעודי הקרקע של הדרך בהתאם .
חתך לה-גוורדיה ולוחמי גליפולי יתוכנן בהתאם לתכנון העירוני ובתיאום עם חתך תא/4575 ממערב לתכנית.

שביל אופניים/ הולכי רגל ומעברים

יש לייצר מעבר הולכי רגל בזיקת הנאה המחבר בין רחוב עמק איילון ללה גוורדיה (צפון-דרום)
התכנון העתידי יישמר את 1115 כחלק מרשת השבילים בשכונה ויאפשר שביל אופניים לבית הספר מלה גוארדיה.
התכנית תשלים ותשתלב עם שבילי אופניים עתידיים ברח' לה-גוורדיה ולוחמי גליפולי המתחברים לרשת האופניים הראשית בעיר.

תח"צ

התכנית צמודה לרח' לה גוורדיה המהווה ציר אוטובוסים ראשי בעיר. זאת כאשר, התכנון העתידי של הרחוב כולל נת"צ אשר יאפשר את שיפור השירות בעתיד .
התכנית צמודה לרח' יגאל אלון המהווה ציר אוטובוסים ראשי בעיר הכולל נת"צ.

מרחב תכנון: לה גוארדיה 47-55 , לוחמי גליפולי 34-38 , עמק איילון 10-4

איכות הסביבה:

אקוסטיקה:

חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים ברח' לה גוארדיה.

שטחי ציבור רגישים:

יש לתעדף מיקום שטחי ציבור רגישים בחלקה הצפוני של התכנית

קרינה:

בשטח המתוכנן קווי מתח תת קרקעיים יש לבחון את סוג הקווים ומרחקי הפרדה נדרשים.

זיהום קרקע:

תנאי לדיון בהפקדה אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית דיגום לגזי קרקע.

תעסוקה:

הפרדת כניסות בין תעסוקה למגורים.

תשתיות:

תשתיות של קו מים:

ברחוב לה גוארדיה קיים קו מים משנת 2000 – ממליצים להחליפו, לצורך כך ידרשו לפנות למי אביבים. ברחוב עמק איילון קיים קו מים משנת 1995 – ממליצים להחליפו, לצורך כך ידרשו לפנות למי אביבים.

תשתיות של קו ביוב:

ברחוב לה גוארדיה קיים קו ביוב משנת 2000 – ממליצים להחליפו, לצורך כך ידרשו לפנות למי אביבים.

תשתית חשמל ותקשורת:

במגרשים קיימים תשתיות חשמל בזק ופרטנר שידרש לפנותם. קיימות תשתיות עיליות של חברת חשמל – ממליצים להטמינם בקרקע בתחום התכנית קיימים ארונות לאורך המדרכות, נדרש להעתיקם לתחומי המגרשים למגורים בתוכניות עיצוב/פיתוח. ככל והתכנית תתקדם לתכניות עיצוב ופיתוח - יש לפנות למח' מאור לפיני התשתיות ולתכנון הפיתוח החדש.

חדרי טרפו ככל ושיתוכנו לפרויקט ימוקמו בתוך הבנייה בתת הקרקע, אם יהיה צורך בהגדלת החיבור עבור מבני ציבור יש לשלב זאת עם החיבור של המגרשים הסחירים.

הבטים חברתיים

מאחר ולא קיים תסקיר חברתי שכונתי או מרחבי, נדרשת בחינה חברתית לריכוז מאפיינים חברתיים, עמדות בעלי דירות וקבלת תמונה בנוגע לסטטוס התארגנות. הבחינה תיערך ע"י יועץ חברתי מטעם העיריה. על סמך נתוני המרחב וקבלת עמדות התושבים תגובש המלצה על מתווה שיתוף ציבור וליווי חברתי מותאם ע"י היחידה להתחדשות עירונית במנהל השירותים החברתיים.

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

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

מרחב תכנון: לה גוארדיה 47-55 , לוחמי גליפולי 34-38 , עמק איילון 10-4

עקרונות מתווה שיתוף ציבור:

- הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים באחריות מחלקת התכנון והמחלקה להתחדשות עירונית.
- אישור מפורט למתווה שיתוף ציבור יקבע בתת ועדה לשיתוף ציבור (ועדה עירונית) טרם התכנון.
- באחריות היזם לפעול על פי החלטת תת הועדה, 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 ולחוק התכנון והבנייה. תנאי להתחלת תכנון הינה בדיקת זיקת יזם במרחב והתנעת תהליך חברתי למרחב

כללי

תוקף התשקיף יהיה לשנה וחצי או עד פורום מהנדס עיר, המוקדם מבניהם. תמורות עפ"י המדיניות העירונית עפ"י הצורך יידרש תיאום מול גורמי התכנון השונים.

מוזמנים לפנות אלינו

מרחב תכנון: לה גוארדיה 47-55 , לוחמי גליפולי 34-38 , עמק איילון 10-4


 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 חניה 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 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, ראינות 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