



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.

מוזמנים לפנות אלינו

טלפון: 03-7247191

דוא"ל: newtlv@tel-aviv.gov.il

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.

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.

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.

מרחב תכנון: לה גרדייה 48-54, בית אורן 1-7 תשקיף מס': 007-09-051222

עקרונות לתכנון במרחב:

- התכנית תקצה קרקע למבני ציבור ולשטחים פתוחים כנדרש עפ"י התדריך הממשלתי להקצאות קרקע.
- חזית מסחרית על רחוב לה גרדייה.
- מגבלת קומות של 7.5 קומות.
- ייצור תכנוני של מעבר רציף ומוצל לציבור בחלק הדרומי של המתחם, לאורך רח' בית אורן המחבר את חורשת יגור ועד להמשך רח' מרגולין.
- פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע	*נפחי בניה במ"ר	מס' יחידות דיור	
מגורים	7,490	104	מצב קיים
מגורים ומסחר	עד 23,665	עד 232	מצב מוצע

* הערכה . סך שטחי הבנייה מעל הקרקע ברוטו במ"ר כולל שטחי מסחר, לא כולל מרפסות.
 ** המספרים הם ראשוניים – מס' יח"ד והיקפי בנייה סופיים יקבעו בהתאם לתכנון מפורט

הקצאות לשטחי ציבור בתוכנית:

- סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים: 2.5 דונם.
 - עפ"י המדיניות העירונית 10% מסך יחידות הדיור יוקצו לדיור בהישג יד במחיר מופחת.
- המספרים הם ראשוניים - הקצאות סופיות ייקבעו לקראת פורום מהנדס העיר, בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית במסגרת התכנון המפורט.

הכר את המרחב:

- #### מרחב תכנון לה גרדייה ובית אורן:
- המרחב תחום ברחובות לה גרדייה בצפון, רחוב בית אורן מדרום, לוחמי גליפולי ממערב.
 - גוש 6133 חלקות: 379-382, 458,460,462,463.
 - שטחו של המרחב עומד על כ- 9.6 דונם (יקבע סופית לאחר קיבוע תחום התוכנית).
 - במרחב 104 דירות בשטח ממוצע של 60 מ"ר (נתוני ארנונה)
 - ייעודי הקרקע המאושרים במרחב הם מגורים.
 - טיפוסי בינוי קיימים: רכבות ו-H.
 - רחוב לה גוארדיה נקבע בתכנית המתאר תא/5000 כרחוב עירוני עם חזית מסחרית.
 - תשקיף זה הוכן כמענה לפניית 2 יזמים במתחם.

שכונת יד אליהו:

- שכונת יד אליהו היא המרחב השני בשטחו בעיר והגדול ביותר מבחינת האוכלוסייה. המרחב כולל את כל שטחי העיר שממזרח 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.

מגרשי ייעודי קרקע - מפורט

מגורים רב קומות (30)	דרך קיימת (1)
מגרש מיוחד (68)	דרך מוצעת (2)
מגורים 4A (104)	אזור מגורים א (4)
משרדים מיוחד (189)	מגורים ב (5)
מגורים (10010)	מגורים ג (6)
מגורים ב (10060)	מגורים ד (7)
מגורים ג (10100)	שטח ציבורי פתוח (18)
מבנים ומוסדות ציבור (10400)	שביל להולכי רגל (20)
דרך מאושרת (10820)	בנייני ציבור (21)
דרך מוצעת (10830)	אזור מסחרי (23)
דיור מיוחד (11710)	מגורים 3-4 ק (29)



מרחב תכנון: לה גרדייה 48-54, בית אורן 1-7
 תשקיף מס': **007-09-051222**

איכות הסביבה

חיזוי רעש ומיגון דירתי – מפלסי רעש תחבורה גבוהים ברחוב לה גוארדיה נדרש בדיקת קווי מתח העוברים בסמיכות לתכנית ומרחקי הפרדה נדרשים חובת בדיקת גזי קרקע (לשלב התב"ע) לה-גוארדיה ובית אורן בעלי איכויות תכנוניות, נופיות וקהילתיות, המבנים בחלקם פונים לסמטה, הרוויה במקבצי עצים יוצאי דופן המומלצים להתיחסות בתכנון.

תשתיות

בלוחמי גליפולי 30 פינת בית אורן קיים פילר ועמוד עם שנאי - יש להצניע את הפילר בתוך המגרש ומומלץ להוריד את השנאי לחדר טרפו שיוקצה במגרש. בלוחמי גליפולי פינת לה גוארדיה - קיים פילר ועמוד עם שנאי - יש להצניע את הפילר בתוך המגרש ומומלץ להוריד את השנאי לחדר טרפו שיוקצה במגרש. לאורך רחוב לה גוארדיה קיימים מספר פילרים, מומלץ להכניס למגרש ומומלץ להרחיב ברחוב את המדרכות. לאורך רחוב בית אורן, קיימת תשתית בזק על עמודי עץ – מומלץ להעתיקם

תשתיות מים וביוב קיימים ברחוב לה גוארדיה משנת 2000. וברחוב בית אורן ביוב משנת 2013 ומים משנת 1997 – מומלץ להחליף את קו מים.

ערכים מקומיים ונופיים

פוליון מס' 1- עצים בעלי ערכיות גבוהה מאד ותורמים באופן משמעותי לחזות הרחוב לה גרדייה. פוליון זה מומלץ לשימור מחמיר. יש להתרחק

עם קו מבנה ודיפון לפחות 6 מ' מגזעי העצים.

פוליון מס' 2- בין הבניינים לה גרדייה 48-52 העצים יוצרים חורשה מוצלת ויפה. פוליון מומלץ לשימור מחמיר.

פוליון מס' 3- בין בניינים בית אורן 1-3, מומלץ לשימור.

פוליון מס' 4- בין בניינים בית אורן 3-5, מומלץ לשימור.

פוליון מס' 5- בין בניינים בית אורן 5-7, מומלץ לשימור.

פוליון מס' 6- בין בניינים לה גרדייה 52-54, שימור במידת האפשר.

פוליון מס' 7- גבול מזרחי של המתחם, מומלץ לשימור במידת האפשר.

כל העצים שסומנו באדום וירוק בערכיות גבוהה וראויים לשימור. במיוחד קבוצת העצים בפוליונים 1 ו 2 ו 5 עצי מכנף לאורך חזית בית אורן.



מרחב תכנון: לה גרדייה 48-54, בית אורן 1-7
תשקיף מס': **007-09-051222**

תכנון תנועתי

התכנית במרחק של כ-300 מ' מתחנת מטרו M1 באזור היכל הספורט. נתיב תחבורה ציבורי מתוכנן לביצוע ברחוב לה גרדיה. שבילי אופניים מתוכננים ברחוב לה גרדיה ולוחמי גליפולי לא תתאפשר גישת רכב מרחוב לה גרדיה, מומלץ גישת רכב מרחוב בית אורן. חניה- מרתף חנייה אחוד עם כניסה אחת, המלצה לאיחוד רמפות עם מגרשים סמוכים. למגורים תקן של 0.8 חניה ליח"ד אחת. דירות קטנות ודירות לדיוור בר השגה ההמלצה ללא חניה. חניית אופניים- תקן של 2 חניות ליח"ד אחת.

מתווה שיתוף ציבור

- עקרונות מתווה שיתוף הציבור:
מחלקת התחדשות עירונית:
- הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים.
 - יזם התכנית:
 - מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון.
 - כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר.
 - כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון בנייה.

היבטים חברתיים

יש להשלים פרטי נציגות של המתחם.
במתחם יח"ד של דיור ציבורי- יש לתת את תשומת הלב לתקנות משרד הבינוי והשיכון לדיירים ולדירות אלה.
בבניין לה גוארדיה מספר 54 – מאופיין באופן יחסי בריבוי שוכרים.

את השכונה מלווה עו"ס קהילתי. ניתן לפנות לפרטים:

מינהל שירותים חברתיים, היחידה הקהילתית להתחדשות עירונית

טלפון: 03-7248015

מיל': urbantlv@mail.tel-aviv.gov.il

מרחב תכנון: לה גרדייה 48-54, בית אורן 1-7 תשקיף מס': **007-09-051222**

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.
- **התייחסות לשיפוץ מבנים קיימים במתחם**
 יבחן מתווה משולב הכולל פינוי בינוי ושיפוץ מבנים קיימים, במקרים הבאים בהתאם לשיקול הדעת של הוועדה המקומית:
 - מבנים של יותר מ-7 קומות
 - בניינים שהיתר הבניה שלהם הונפק לאחר 1.1.1980
 - מבנים בהם יחידות דיור גדולות מ-80 מ"ר
 - מבנים בעלי ערך אדריכלי או תפקודי (כגון דיור וותיק במחיר נמוך יותר ממחיר דירות חדשות, מניעה של פינוי דיירים קיימים, בינוי אופייני לשכונה שהוא בעל ערך – שמירה על "רוח המקום")
- **מדיניות תכנון**
 כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבנייה
 - **כללי**
 תוקף התשקיף יהיה לשנה או עד פירוק מהנדס עיר, המוקדם מביניהם.
 תמורות עפ"י המדיניות העירונית (להוסיף קישור)
 עפ"י הצורך ידרש תיאום מול גורמי התכנון השונים.

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.

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 התייחום של תכנית בניין עיר (תב"ע).

דיור בהישג יד: יחידות דיור שיושכרו לטווח ארוך ו/או במחיר מופחת ממחיר השוק על פי הקבוע בתוספת השיטת 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 צבור.