



## 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: יזום, 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](mailto:newtlv@tel-aviv.gov.il)

### מה בתשקיף?

**מידע עקרוני ראשוני בהיבטים תכנוניים חברתיים, קהילתיים וסביבתיים מכלל הגורמים המעורבים בתהליך שיכלול:**  
**התייחסות נופית:** מיפוי עצים בעלי ערך או עצים לשימור.  
**מידע תכנוני:** התייחסות להקצאות לשטחי ציבור, תמהיל עקרוני.  
**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.  
**תכנון:** נפחי בנייה עקרוניים, עקרונות תכנון כלליים ותיעדוף תכנוני.

### 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 פרום מהנדס העיר - המוקדם מביניהם.
- תשקיף יערך בעקבות פניה מ: תושבים/ נציגות דיירים/ חברה יזמית/ יוזמה עירונית.
- התשקיף אינו עוסק בעניינים קנייניים ואינו משקף וממצה 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 מחייב, 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 לחברה יזמית 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 פרום 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.

**תשקיף מס': 001-09-241022**

**מרחב תכנון: רחוב יפתח 7-1**

**עקרונות לתכנון במרחב:**

- מיקום הקרקע הציבורית תהיה במערב המתחם בכדי לאפשר חיבור פוטנציאלי לשלד הירוק והקהילתי השכונתי.
- בדופן המזרחית של המתחם ניתנת הגדלת תכסית הבנייה ובחלקו המערבי בינוי מרקמי (עד 8 קומות עפ"י תכנית המתאר). נפחי הבנייה ייקבעו בתהליך התכנון המפורט.
- תועלות ציבוריות כדוגמת שטחי ציבור בנויים, תוספת דיור בר השגה ו/או אחרות יבחנו לקראת פורום מהנדס העיר
- פרוגרמה תכנונית:

שימושי קרקע	שטחי בנייה כוללים*	נפחי בניה	מס' יחידות דיור	מצב קיים
מגורים	4,900	5-3 קומות	68	מצב קיים
מגורים+ שטחי ציבור	עד 16,500	עד 8 קומות	170	מצב מוצע

\* סך שטחי הבנייה מעל הקרקע במ"ר, לא כולל מרפסות

**הכר את המרחב:**

**מרחב תכנון יפתח 7-1:**

- המרחב תחום ברחובות: יפתח והגיבור האלמוני כפי שמוסמן במפה מטה וכולל בתחומו את המבנים בכתובות: יפתח 7,5,3,1.
- שטחו של המרחב עומד על כ- 9.6 דונם (יקבע סופית לאחר קיבוע תחום התוכנית).
- ייעודי הקרקע המאושרים במרחב הם מגורים.
- טיפוסי בינוי קיימים: שיכון (מבנה רכבת) ומבנה H.
- תשקיף זה הוכן בעקבות פניה של חברה יזמית.

**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.

**הקצאות לשטחי ציבור בתוכנית:**

- סך השטחים שיש להקצות בעבור קרקע ציבורית למבני ציבור ושטחים פתוחים: 2 דונם
- עפ"י המדיניות העירונית יוקצו שטחים לדיור בהישג יד: 15% מסך יחידות הדיור.
- \*\* המספרים הם ראשוניים - הקצאות סופיות ייקבעו לקראת פורום מהנדס העיר, לפי חוות דעת היחידה האסטרטגית.

- דרך קיימת (1)
- דרך מוצעת (2)
- אזור מגורים א (4)
- שטח ציבורי פתוח (18)
- שביל להולכי רגל (20)
- בנייני ציבור (21)
- אזור מסחרי (23)
- מגורים 2 קומות (28)
- מגורים 3-4 ק (29)
- מגרש מיוחד (68)
- מגורים (10010)
- מגורים ב' (10060)
- מגורים ד' (10140)
- דרך מאושרת (10820)
- דרך מוצעת (10830)



**תשקיף מס': 001-09-241022**
**מרחב תכנון: רחוב יפתח 7-1**
**ערכים מקומיים**

- האזור מאופיין במבני שיכון בעלי ערך אדריכלי, יש להתייחס לחתך הרחוב הייחודי ולקנה המידה האופייני לו.
- ראוי להתייחס ולשמר את המערכת הנופית במתחם, לשם כך מומלצת העמדה בניצב לרחוב על פי הקיים.
- המתחם גובל בצפון מערב ברחבה בעלת פוטנציאל תכנוני, כמו כן יש להתייחס בתכנון למבנה המערבי מחוץ לגבולות המתחם, לו איכויות אדריכליות רבות.

**תשתיות**

- שלושה פילרים (ארונות מונים חיצוניים) במתחם (כמסומן במפה) - יש להעתיקם ולהתייחס למיקומם בתכנון החדש.
- שנאים - יש להעבירם לתת הקרקע (הקצאת חדר ייעודי לפי תקן ובהתאם לחוק התכנון והבניה).
- רשת חשמל עילית - יש להוריד לתת הקרקע במסגרת התכנון.

**ערכים נופיים והתייחסות לעצים:**

- בפינה הצפון מערבית במרווח בין יפתח 5-7 - סיגלונים לשימור. מקבץ זה תואם עקרונות תכנון שהועברו למיקום השטח הציבורי במערב שטח התכנית.
- \*\*סקר עצים מפורט יידרש עפ"י דין בתהליך התכנון המתקדם.

**איכות הסביבה**

- חורשת יגור ממערב והמרחבים הפתוחים בין הבניינים חשובים לשימור המערכת האקולוגית הטובה באזור, מומלץ לשמר ולחזק ציר זה.

**היבטים חברתיים**

- המתחם מאופיין במספר רב של דירות להשכרה וריכוז גבוה של אזרחים ותיקים. יש להתייחס לכך במתווה שיתוף הציבור ובתכנון למתחם.
- לצורך קידום התוכנית יש להשלים פרטי נציגות מלאה של המתחם.

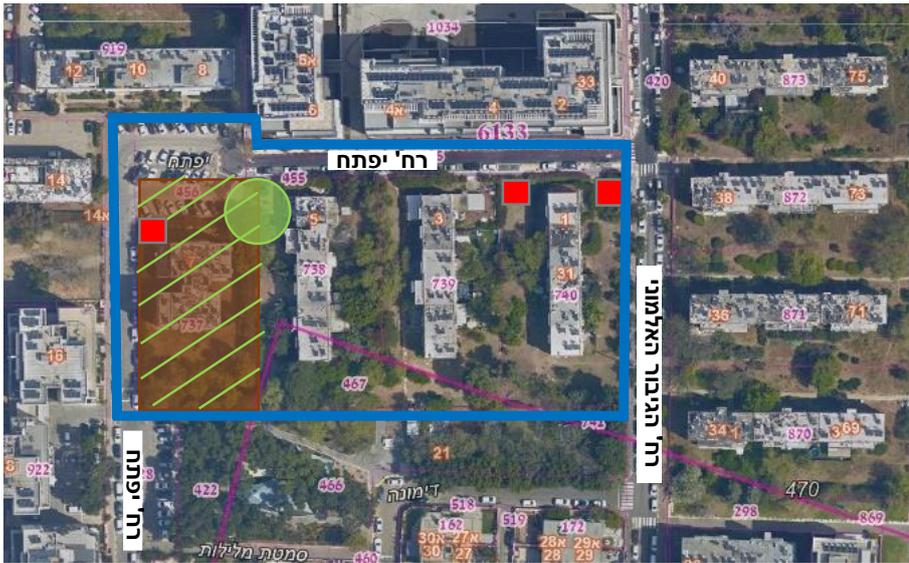
**מתווה שיתוף ציבור**

- עקרונות מתווה שיתוף הציבור: מחלקת התחדשות עירונית:
- הצגת התשקיף לבעלי הדירות ולדיירים.
- אישור מתווה שיתוף ציבור בתת ועדה לשיתוף ציבור (ועדה עירונית) טרם התכנון.
- יזם התכנית:
- מפגשים בהשתתפות התושבים לגיבוש חלופות התכנון.
- כנס תושבים לפני פורום מהנדס העיר.
- כנס תושבים טרם הצגה לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**תכנון תנועתי**

- המתחם ממוקם בקרבת צירי תחבורה ציבורית.
- יש לקדם תכנון מרתף חניה אחוד בעל כניסה אחת.
- המלצה לשתי חניות אופניים ליחידת דיור (ניתן לחלקן בין המרתף, חדר אופניים וחצר המגרש ביחס שווה).
- תקן חניה למגורים: 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור (כ- 80% מסך יחידות הדיור), דירות קטנות ודיור בר השגה: המלצה לאפס מקומות חניה
- בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבניה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.

**סכמת תכנון**



**מקרא**

- קו כחול (הגדרת תחום התוכנית)
- ← כניסה לתת קרקע
- מרחב נופי בעל ערך או לשימור
- תחום דרך חדשה
- העדפה למיקום הקצאות שטחי ציבור
- מערכות ותשתיות (ארון חשמל)  
\*ראה פרק תיאום הנדסי לתכנון

**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 לבנייה מאוחרת או גבוהה**  
יבחן מתווה משולב 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- 85 מ"ר
- **מדיניות תכנון**  
כל תכנית שתקודם תהיה כפופה לתכנית המתאר העירונית ולחוק התכנון והבנייה **כללי**
- תוקף התשקיף יהיה לשנה או עד פורום מהנדס עיר, המוקדם מביניהם.
- תמורות עפ"י המדיניות העירונית (בקישור: [http://gis02/taaba\\_raster/9112\\_MD.pdf](http://gis02/taaba_raster/9112_MD.pdf))
- עפ"י הצורך יידרש 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 בממוצע, 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.

**הפרשות לשטחי ציבור:** הקצאת שטחים לטובת מענה לצרכי ציבור כגון: מוסדות חינוך, מוסדות קהילה, רווחה ועוד.

**המחלקה להתחדשות עירונית**