

## הצגת התכנית:

1. מגרשים הכוללים הוראות מפורטות בתכנית
2. מגרשים ללא הוראות מפורטות בתכנית
3. נפח בנייה, מס' קומות, תכסית וקווי בניין
4. נושאי רוחב: קומת הקרקע, קומת הגג, מרפסות, מרתפים

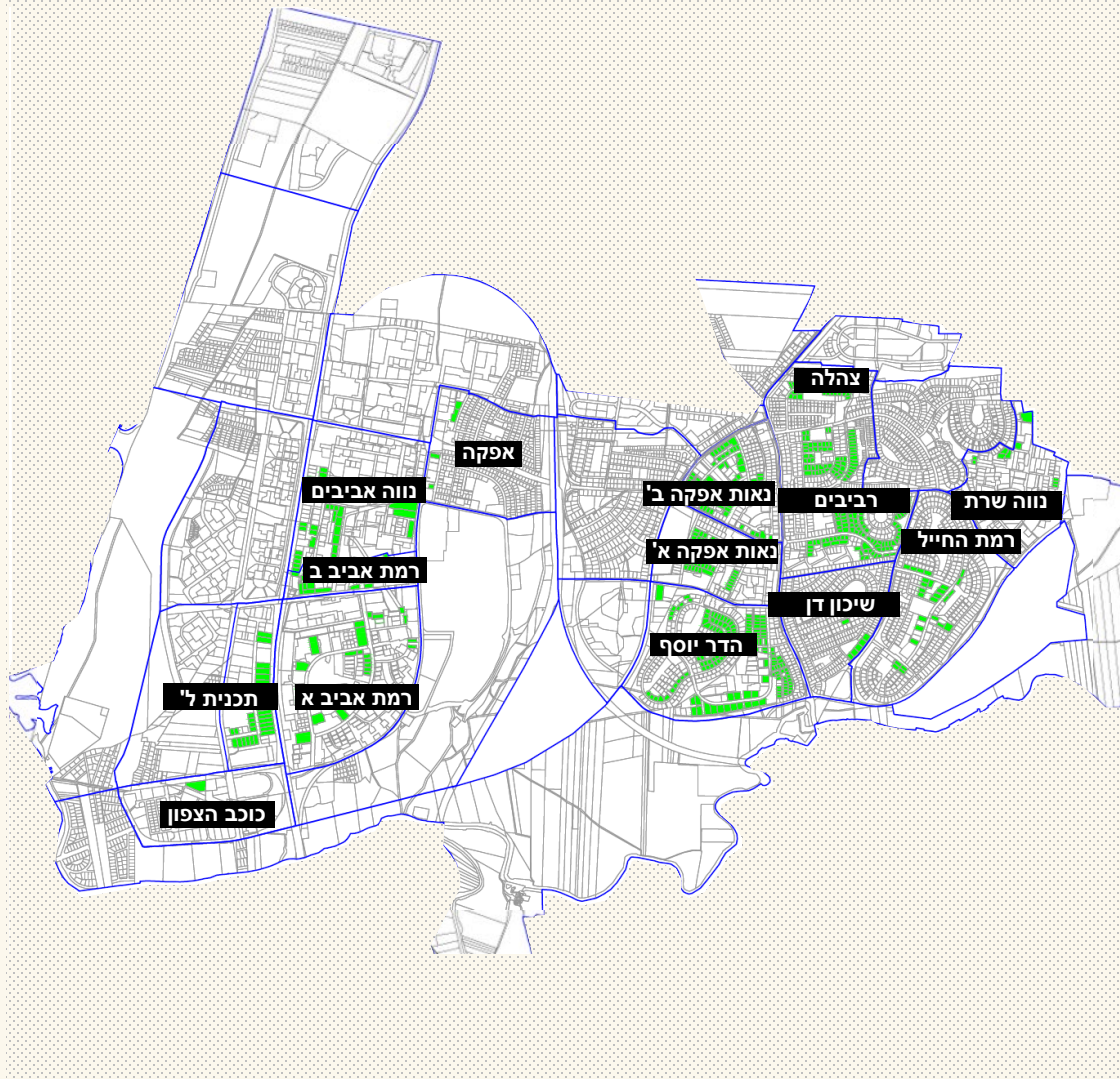
יובהר כי במצגת שלהלן אין להוות מידע מחייב ו/או יעוץ משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין במצגת לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

שיתוף ציבור

# תכנית כוללת להתחדשות עירונית תא/5555

אזור צפון  
שכונת הדר יוסף

## תכנית כוללת להתחדשות עירונית רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה





## עיצוב עירוני - גובה הבנייה

עד 11 קומות

אזרחי -ג

יתאפשר חיזוק בלבד ותוספת של עד 3 קומות למצב הקיים ועד לגובה כולל של 11 קומות.

## הגובה כולל את כל קומות הבניין, כולל:

- קומת קרקע
- קומה טיפוסית
- קומת הגג (חלקית)



## המרחב הציבורי

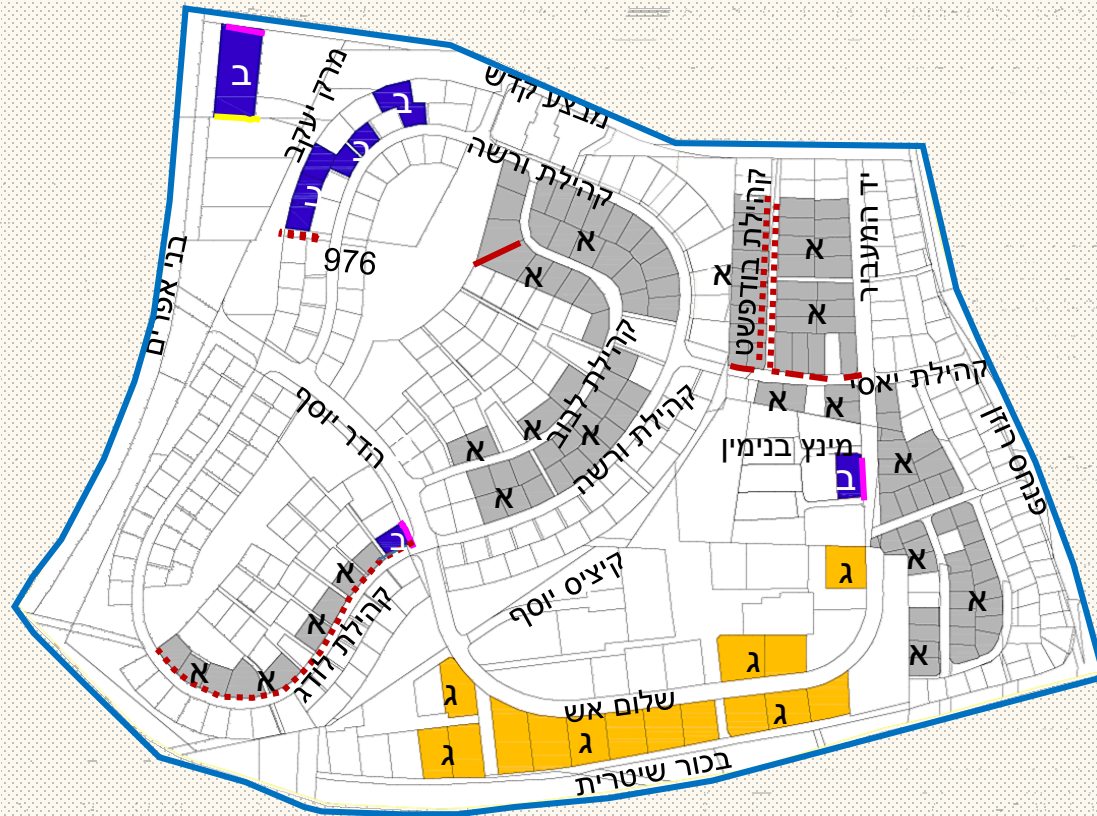
- יצירת רצפים באמצעות זיקות הנאה בן מגרשים או לחזית המגרש
- הפקעות לטובת מדרכות רחבות המאפשרות הלכתיות והצללה
- הליכה מלווה חזית פעילה

הפקעה 1 מ' ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

הפקעה 2 מ' ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

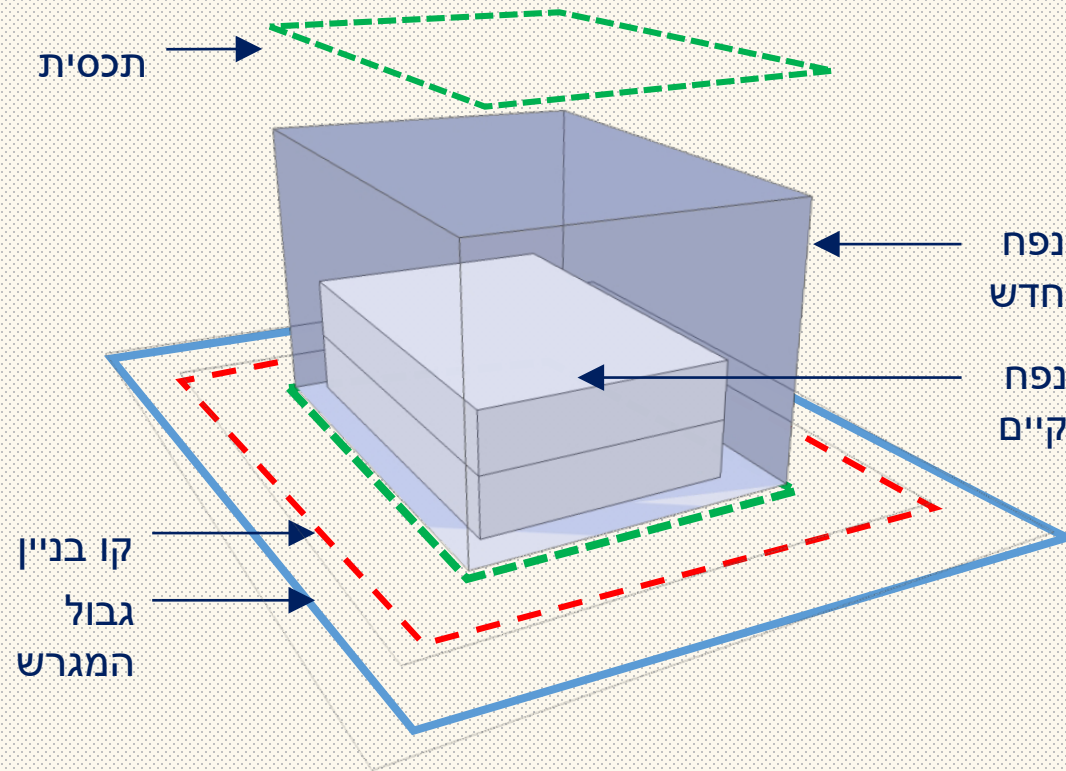
חזית מסחרית ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

זיקת הנאה 2 מ' ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■



יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

## אופן קביעת מספר יחידות הדיור וגודלן צפיפות



### אזור א

#### הריסה ובנייה:

#### ■ תמהיל הדירות יהיה בהתאם למדיניות:

- 40% דירות עד 65 מ"ר
- 30% דירות עד 85 מ"ר
- 25% דירות עד 105 מ"ר
- 5% דירות מעל 106 מ"ר

#### ■ שטחי מרפסות יהיו בנוסף.

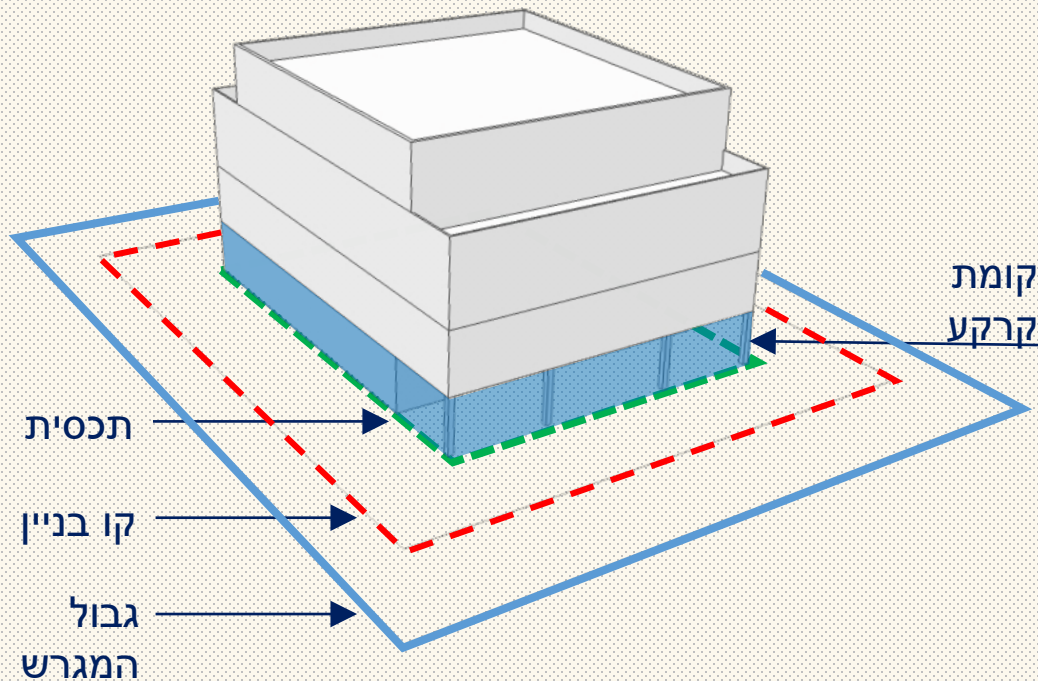
#### עיבוי וחיזוק:

- מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בניה.

יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

## קומת הקרקע - הוראות ומאפיינים

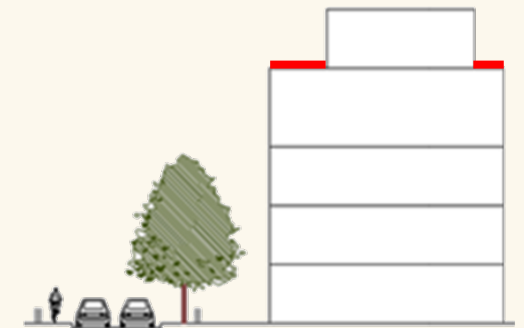
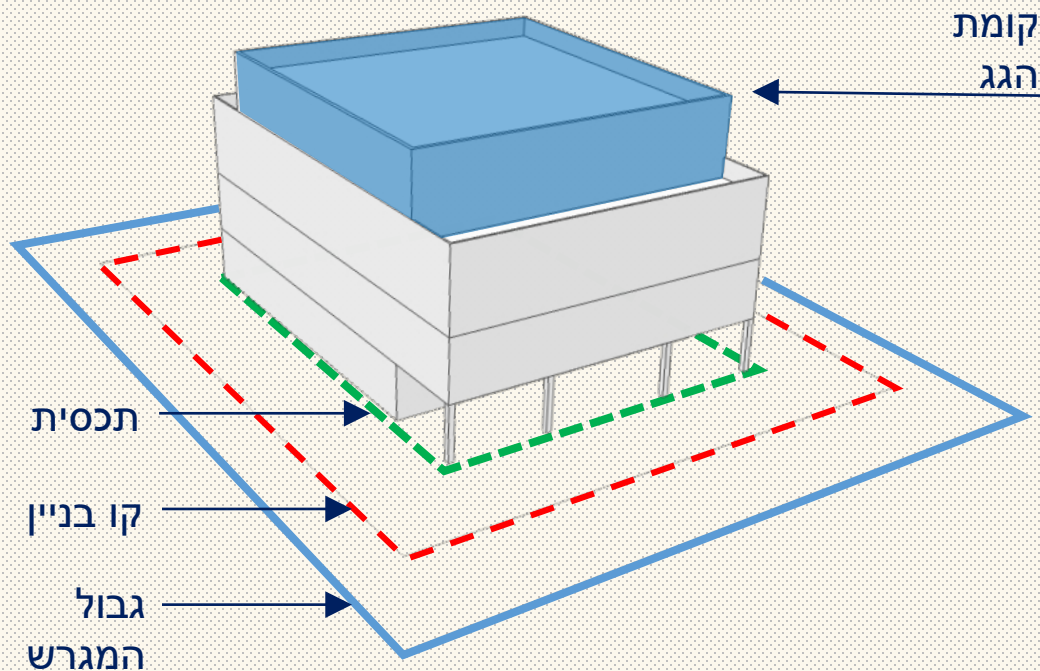
- בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין, כגון: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים.
- חניות אופניים ימוקמו בהתאם למסמך מדיניות בר קיימא.
- לא תותר חניה עילית בקומת הקרקע.
- לא יותרו דירות גן בקומות הקרקע.



יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

## קומת הגג - הוראות בינוי

- קומת הגג הינה חלקית וכוללת נסיגות ממישור החזיתות הקדמית והאחורית.
- קומת הגג נספרת במניין הקומות המופיע בכרטיסיית השכונה.
- יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש.



יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

## מרפסות

- יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 40% מקו הבניין המותר.
- לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת.
- לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").



גזוזטרה



מרפסת שקועה

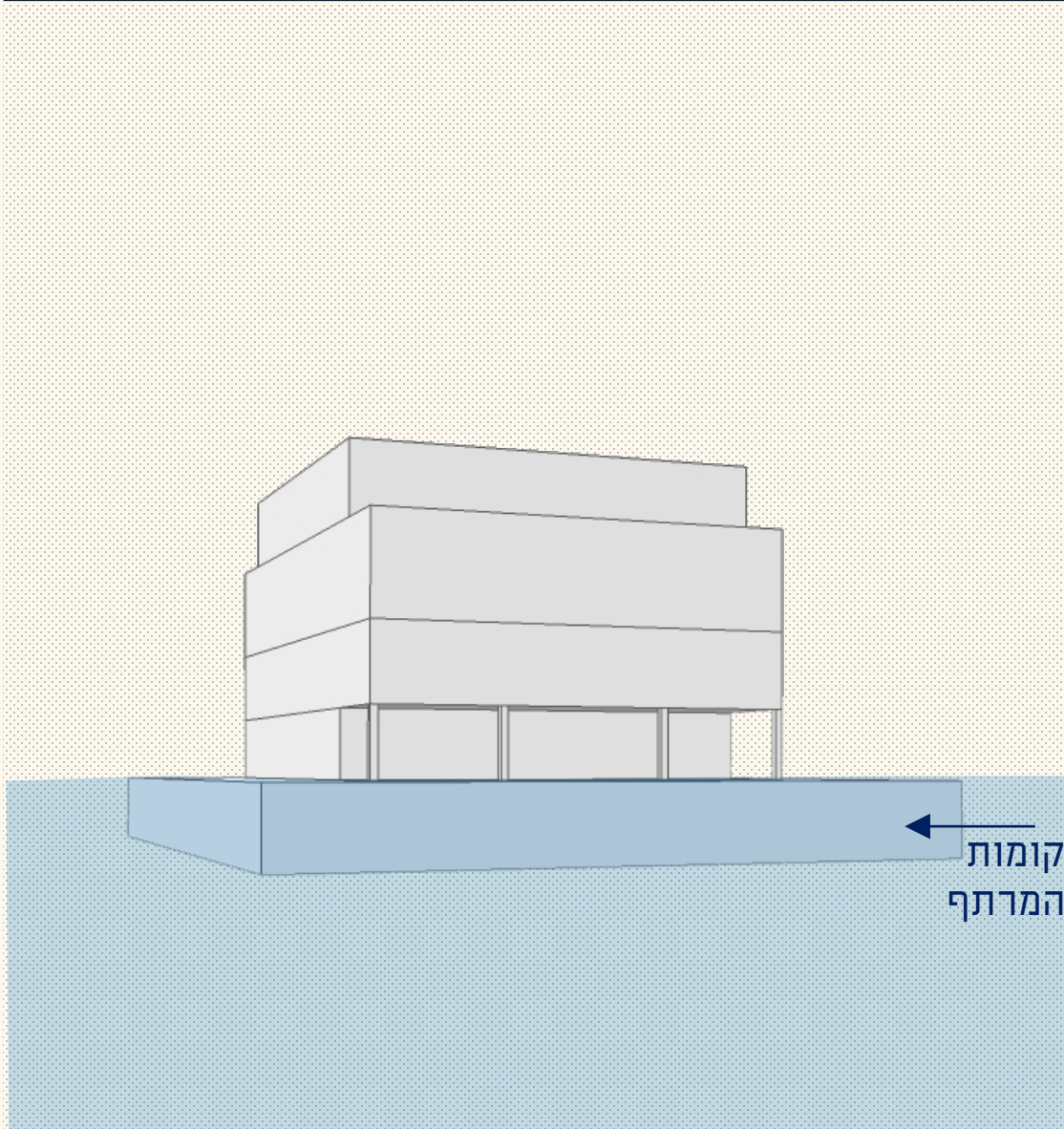


מרפסת חצי שקועה

יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

## מרתפים ורמפות משותפות

- זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע' על שינויה.
- פתרונות לנושא חלחול ומי נגר יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
- תינתן עדיפות לאיחוד חניונים בתת הקרקע.



יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

תודה רבה!



כדאי  
להתעדכן