

### סדר יום:

1. מגרשים שאינם נכללים בתכנית
2. מגרשים הנכללים בתכנית וגובה הבניה
3. המרחב הציבורי השכונתי
4. הוראות בניה:  
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

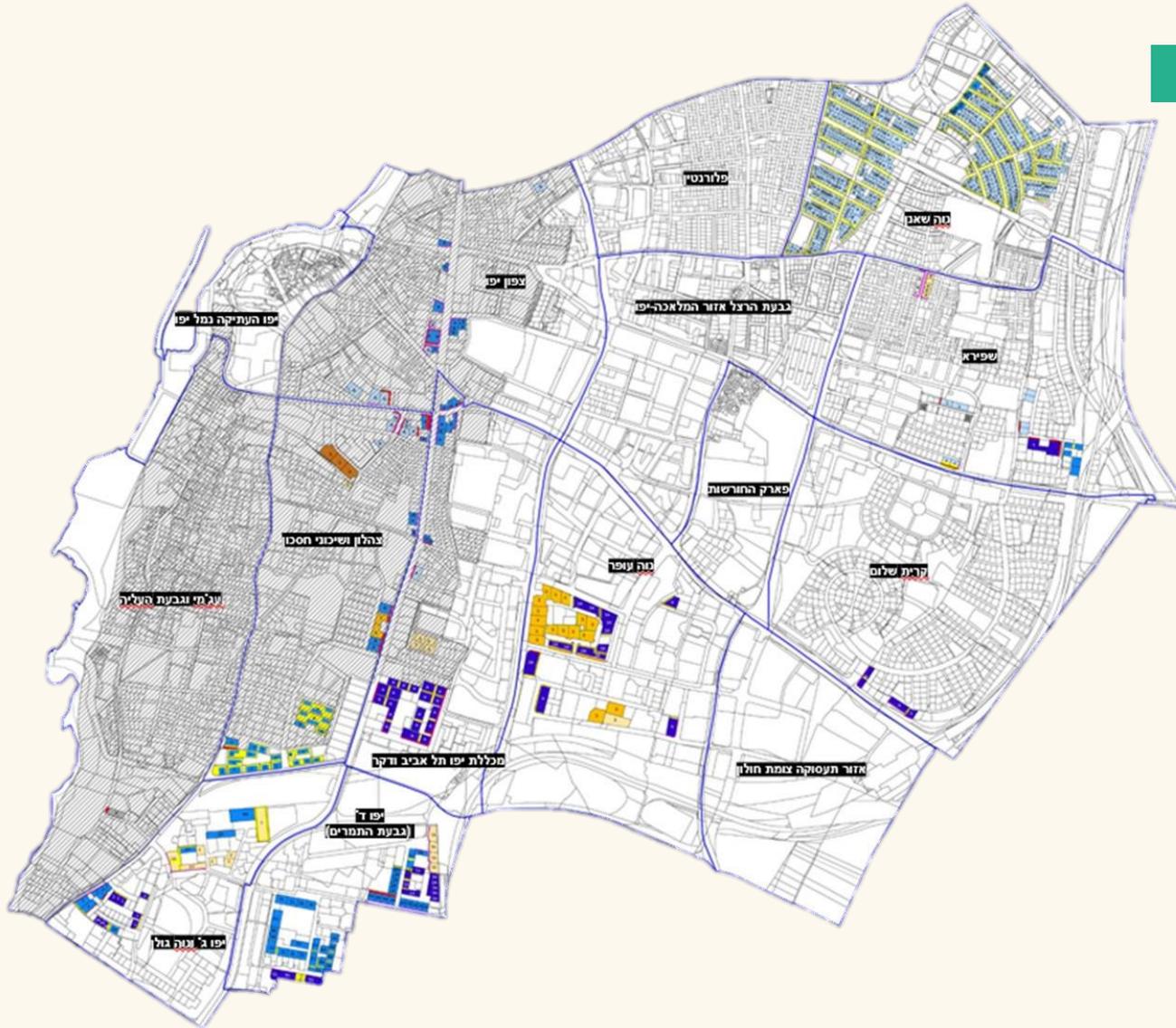
# תכנית כוללת להתחדשות עירונית תא/5555

אזור תכנון יפו ודרום העיר  
שכונת יפו ד' ושיכוני חסכון

# תכנית כוללת להתחדשות עירונית

## רובעים 7 - 8

גבול שכונות



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

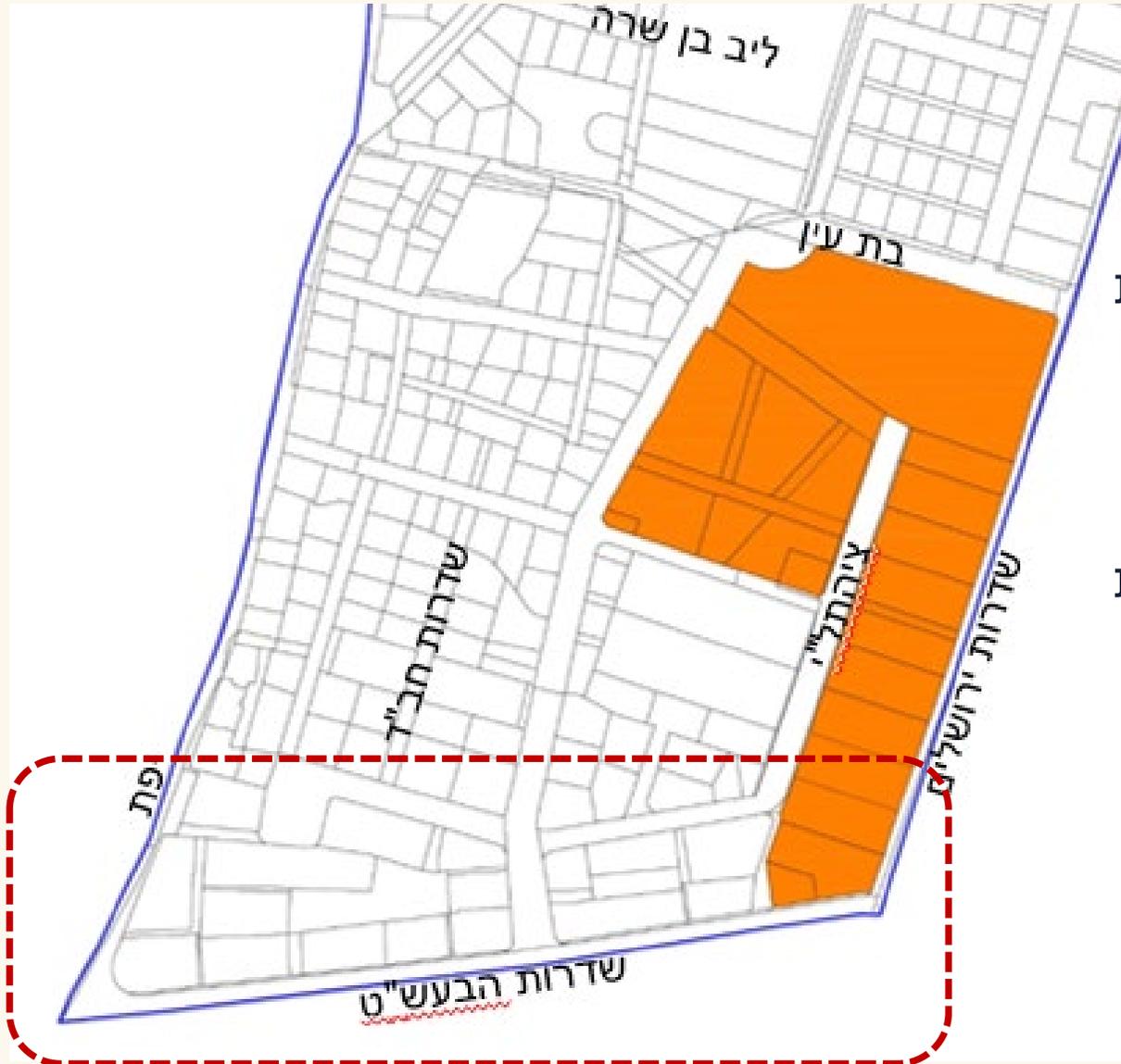
## מגרשים ללא הוראות בינוי

מגרשים ללא הוראות מפורטות בתא/5555:

מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (אינם טעוני חיזוק, בעלי מאפיינים ייחודיים)

מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות

מגרשים המיועדים לתכנית מפורטת עתידית



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

	10		4
	11		5
	12		6
	13		7
	14		8
	15		9

מקרא  
למס'  
הקומות:

הגובה כולל את כל קומות הבניין, כולל:

- קומת קרקע
- קומה טיפוסית
- קומת הגג



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

## המרחב הציבורי

- מרקם ייחודי של בניינים הטובלים ב"גן" ירוק משותף.
- יצירת רצפי הליכה באמצעות זיקות הנאה בין מגרשים או לחזית המגרש
- לצורך הפחתת פגיעה במרחב הציבורי, תידרש האחדת כניסות למרתפי חניה תת קרקעיים.
- ככל שימצאו עצים ראויים לשימור בתחום המגרש, הבינוי ישמור ככל הניתן על רדיוסי המגן עבורם.
- תיקבע קולונדה בעומק 3 מ' כלפי שד' הבעש"ט.
- יותרו פרטי הפרדה בגבולות המגרשים במקום גדרות.

חזית מסחרית/משרדים 

זיקת הנאה 



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 זכויות הבניה תחום מותר לבניה

בבניין מסוג "רכבת" תתאפשר התחדשות במסלול הריסה  
ובניה

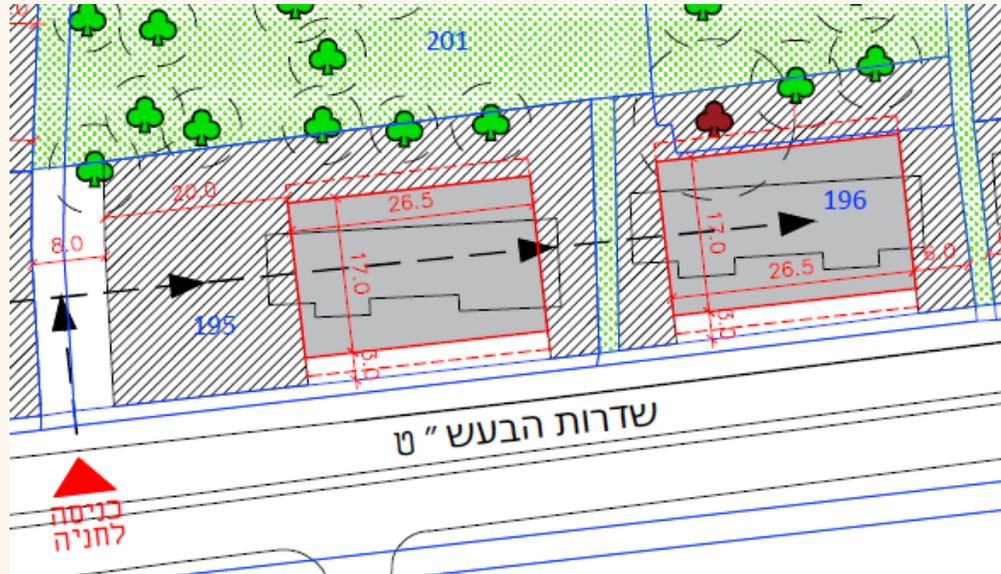
בניין בן 8 קומות:

תכסית קומה טיפוסית: (85% משטח התחום המותר לבנייה)  
כ-450 מ"ר X 6 ק'

קומת קרקע: קומה טיפוסית בהפחתת שטח הקולונדה  
(בדופן הבעש"ט)

קומת גג בנסיגה (65% מקומה טיפוסית): כ-290 מ"ר

- מרפסות יתוכננו במסגרת התחום המותר למרפסות
- הנסיגות בקומת הגג יעשו בחזיתות הקדמיות העורפיות ככל הניתן.
- בבניינים בדופן שד' הבעש"ט תתוכנן קולונדה בעומק 3 מ'.
- רמפות הכניסה לתת הקרקע יהיו בתחום הנפח הבנוי בלבד



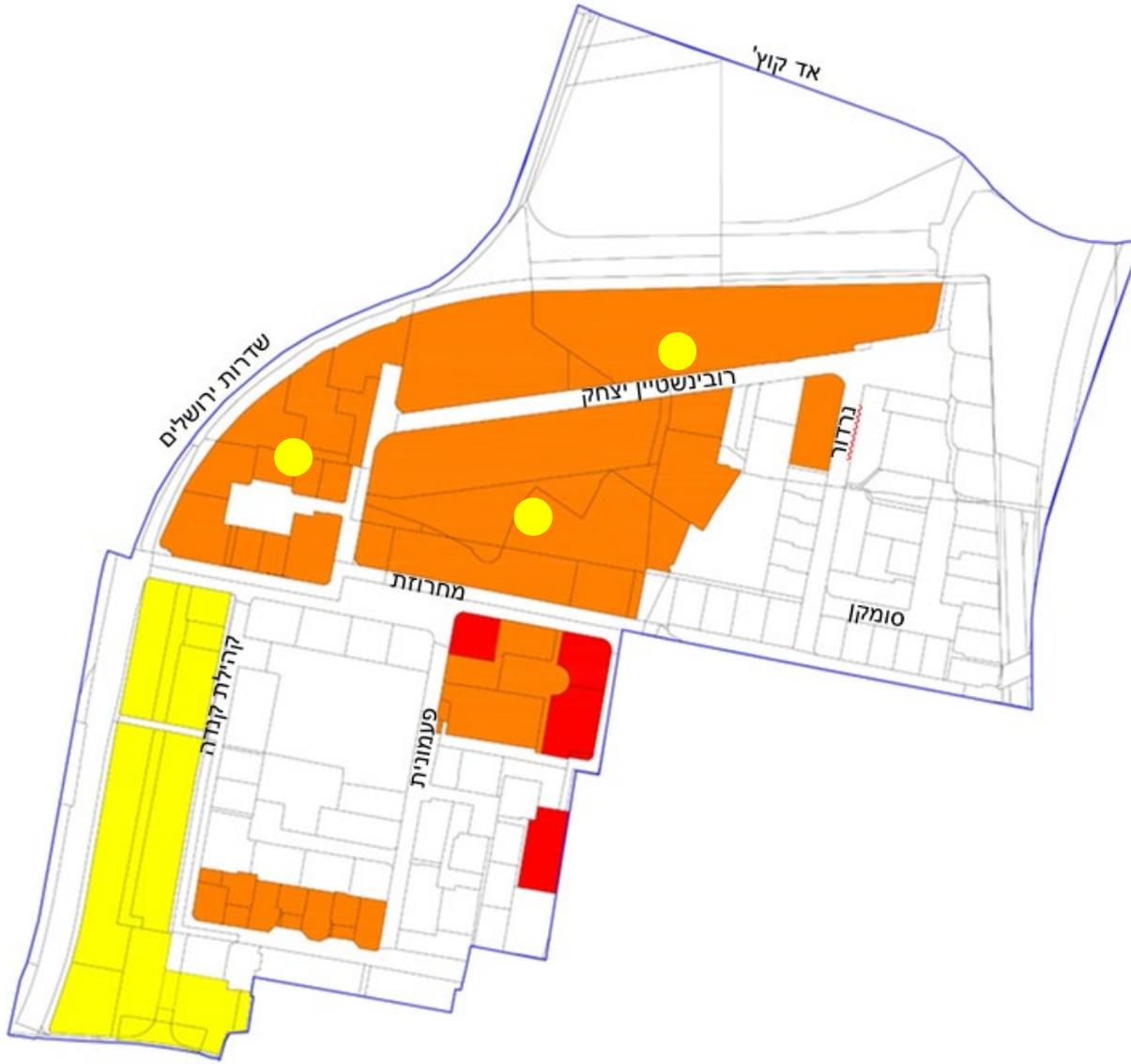
- תחום מותר לבנייה
- תחום לבניית מרפסות
- ▨ זיקת הנאה לציבור
- ↗ חיבור תת קרקעי לחניה

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

## מגרשים ללא הוראות בינוי

מגרשים ללא הוראות מפורטות בתא/5555:

- מגרשים שאינם עומדים בתנאי הסף ■
- מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות ■
- מגרשים המיועדים לתכנית מפורטת עתידית ■
- מגרשים בתכנית מפורטת בשלבי הפקדה ●



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



## המרחב הציבורי

- חיזוק החזית המסחרית לאורך רח' המחרוזת ובכניסה הצפונית לשכונה. הפיתוח הנופי מול המסחר יהיה בזיקת הנאה לציבור.
- יצירת רצפי הליכה באמצעות זיקות הנאה בין מגרשים או לחזית המגרש
- הפקעות ליצירת להרחבת גישה לשטחי ציבור.



הפקעה 1 מ'	.....
הפקעה 2 מ'	-----
הפקעה 3 מ'	.....
הפקעה 4 מ'	-----
הפקעה 5 מ'	-----
חזית מסחרית / משרדים	-----
זיקת הנאה	-----

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

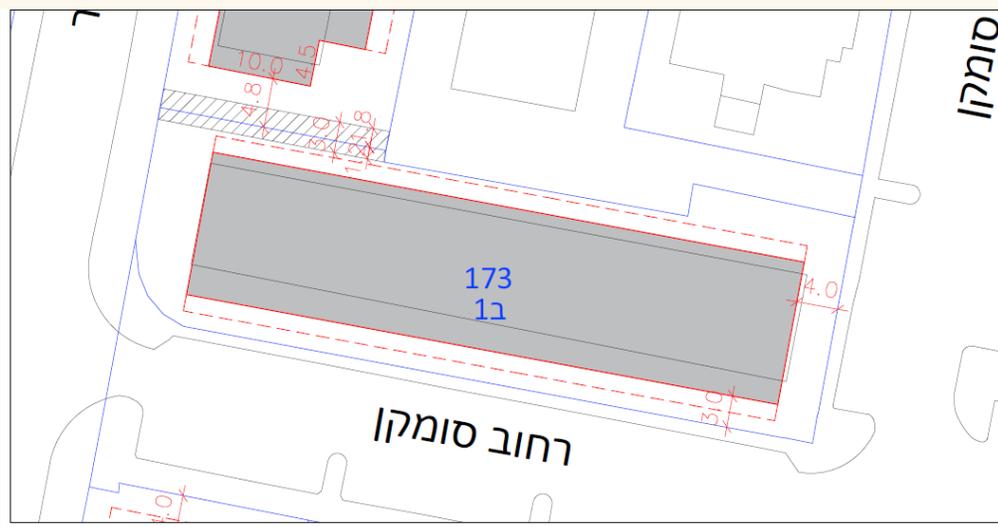
## אופן קביעת זכויות הבניה תחום מותר לבניה

בבניין מסוג "רכבת" תתאפשר התחדשות במסלול הריסה ובניה בלבד.  
ניתן לעשות זאת בשתי חלופות:

**חלופה 1:** שני בניינים בגובה 9 ק' מרווח מיני של 8 מ' ביניהם.  
תכסית קומה טיפוסית לשני הבניינים: כ-700 מ"ר X 8  
קומת גג בנסיגה (65%): כ-450 מ"ר X 1

**חלופה 2:** בניין רציף בן 8 ק'.  
תכסית קומה טיפוסית: כ-810 מ"ר קומה טיפוסית X 7  
קומת גג בנסיגה (65%): כ-525 מ"ר X 1

- מרפסות יתוכננו במסגרת התחום המותר למרפסות
- אורך המרפסות לא יעלה על 2/3 מאורך החזית
- רמפות הכניסה לתת הקרקע יהיו בתחום הנפח הבנוי בלבד



## אופן קביעת זכויות הבניה

### תחום מותר לבניה

בבניין מסוג "H" ברחוב סומקן יתאפשרו שני מסלולי התחדשות

הריסה ובנייה - בניין בגובה 9 ק' (כולל קרקע וקומת גג בנסיגה)

תכסית קומה טיפוסית: כ-320 מ"ר X 8

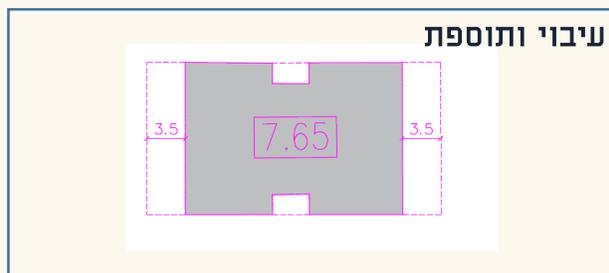
קומת גג בנסיגה (65%): כ-210 מ"ר X 1

עיבוי - בניין בגובה 8 ק' (כולל קרקע וקומת גג בנסיגה)

קומות טיפוסיות - תכסית קומה קיימת + 15 מ"ר לדירת מגורים

בתוך התחום מותר לבנייה

קומת גג בנסיגה = 65% מקומה טיפוסית



- מרפסות יתוכננו במסגרת התחום המותר לבניה
- הנסיגות בקומת הגג יעשו בחזיתות הקדמיות והעורפיות ככל הניתן

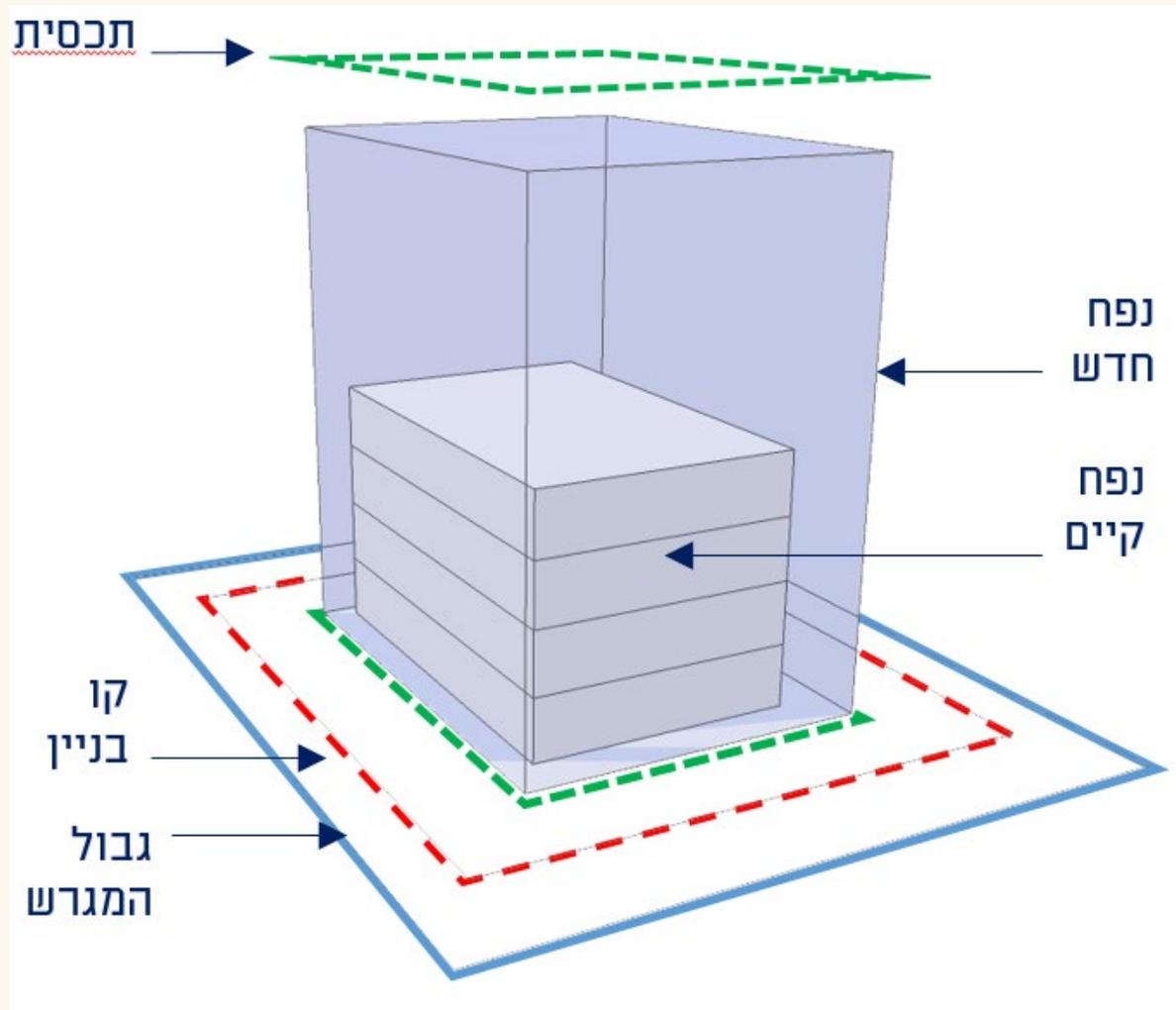
## אופן קביעת זכויות הבניה צפיפות

### הריסה ובנייה:

- הצפיפות תהיה בהתאם למקדם צפיפות של 78 מ"ר/יח"ד לאחר הפחתת 20% מסך השטחים (לשטחי שירות).
- שטחי השרות אינם כוללים מרחבים מוגנים ומרפסות

### עיבוי וחיזוק:

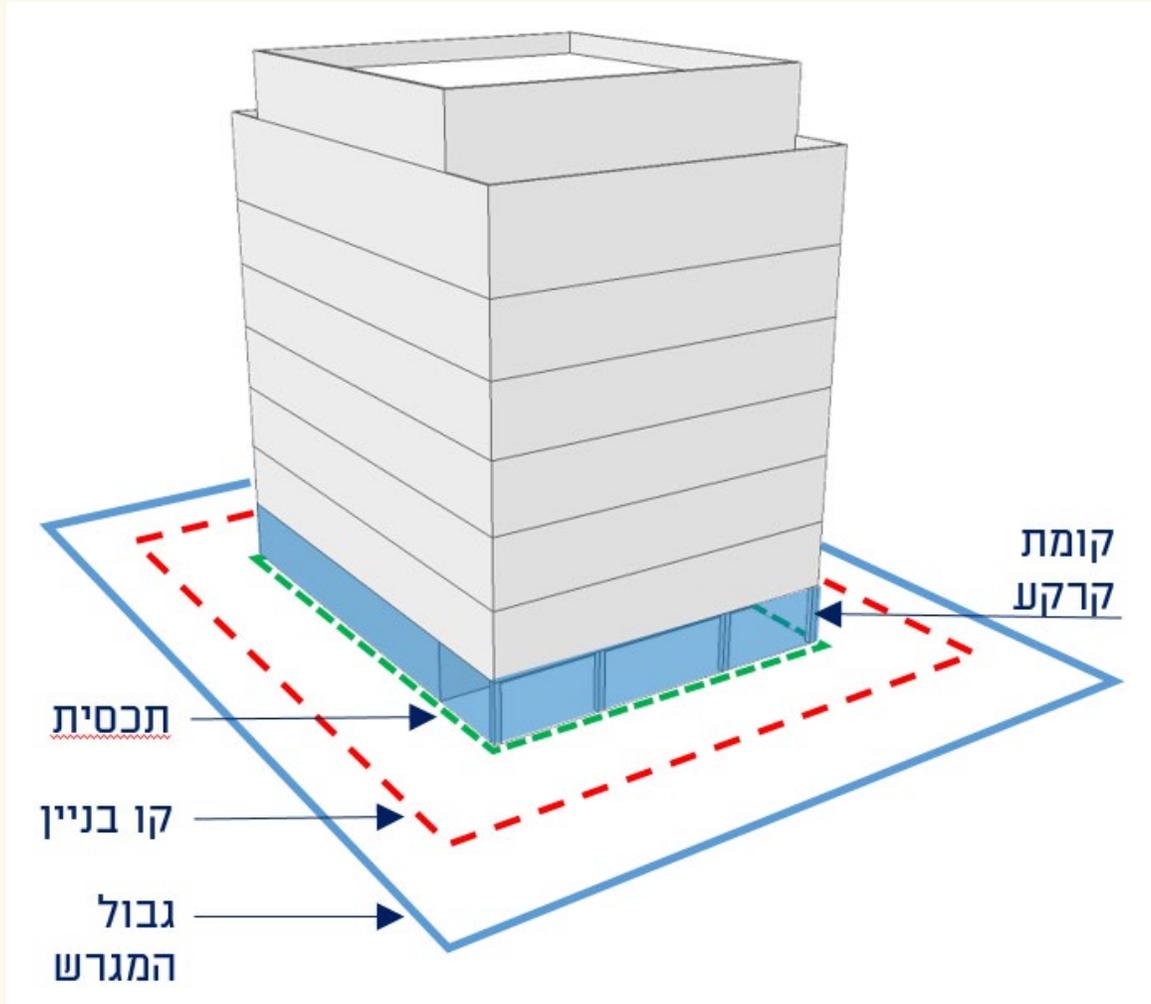
- מספר יח"ד המירבי בקומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בניה.



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

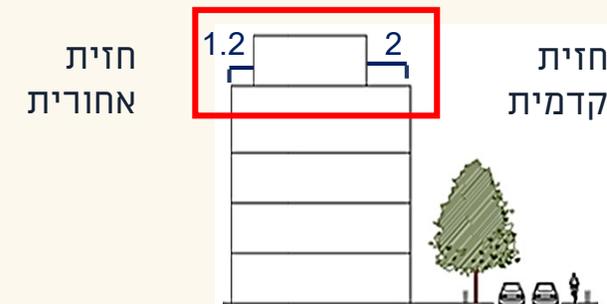
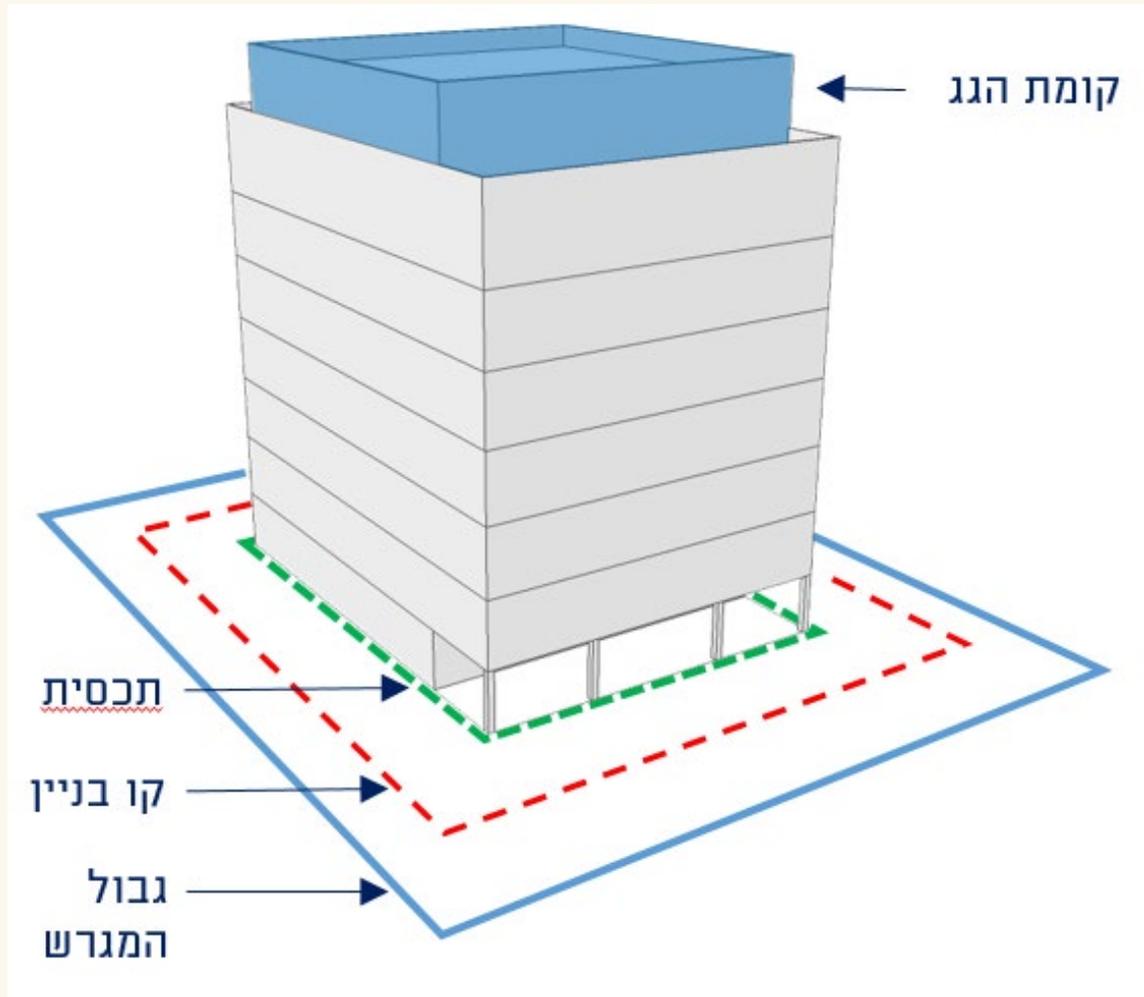
- לא יותרו דירות גן עם חצר מוצמדת.
- ידרש שילוב שימוש מסחרי או שטח למוסדות ציבור במקומות בהם יצויין.
- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין, כגון: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדרי מדרגות, אשפה, גז, אופניים וכיו"ב - בהיקף מינימלי של 35% משטח קומת הקרקע (תותר הפחתה במגרשים הכוללים מסחר \ שטח ציבורי בנוי).
- חניות אופניים ימוקמו בהתאם למסמך מדיניות בניה בת קיימא.



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 לבנייה

- קומת הגג הינה חלקית ושטחה לא יעלה על 65% מתכסית הקומה הטיפוסית.
- בקומת הגג תכלול נסיגות ממישור החזית כמפורט:
  - 2 מ' נסיגה ממישור החזית הקדמית
  - 1.2 מ' נסיגה ממישור החזית האחורית.במקרה של תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג, יתאפשר ביטול הנסיגה האחורית.



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

### מרפסת שקועה, חצי שקועה, גזוזטרה

- יותר שטח עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת.
- עומק הגזוזטראות לא יעלה על 1.6 מ'. ניתן לשלב גזוזטראות עם מרפסות שקועות ובתנאי שאורך המרפסות השקועות לא יעלה על מחצית החזית.
- אורך המרפסות לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
- לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").



גזוזטרה



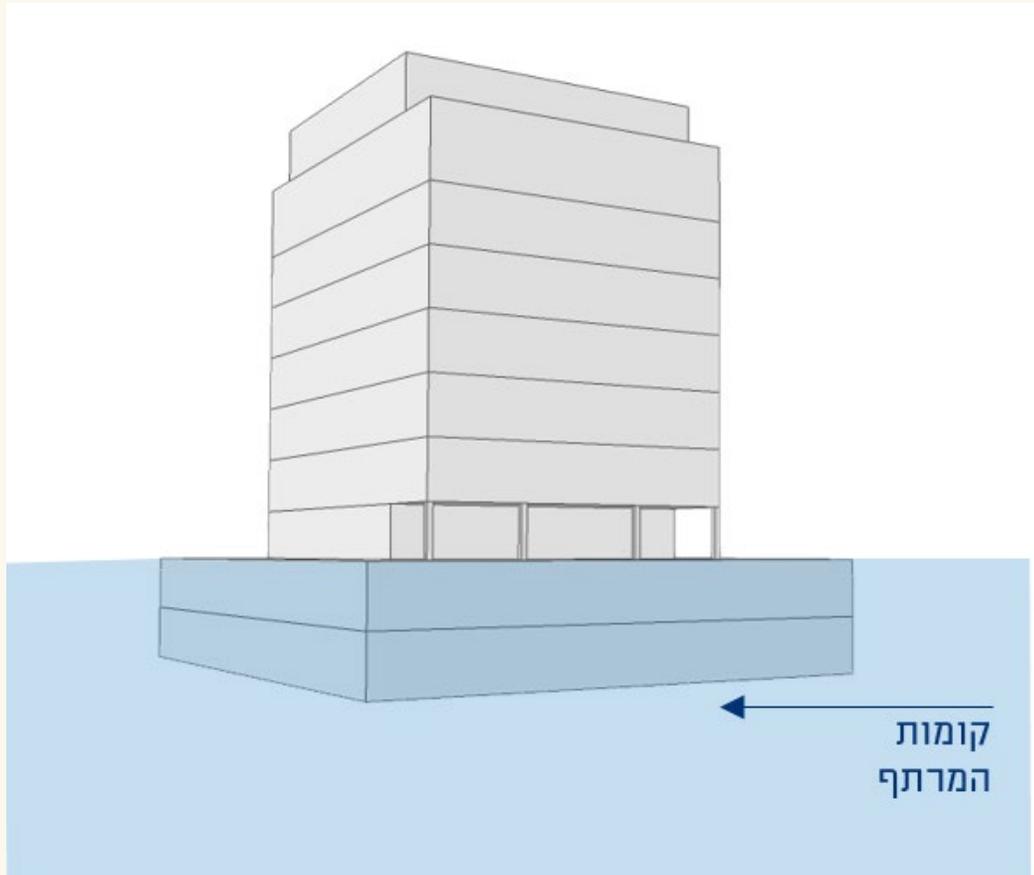
מרפסת שקועה



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

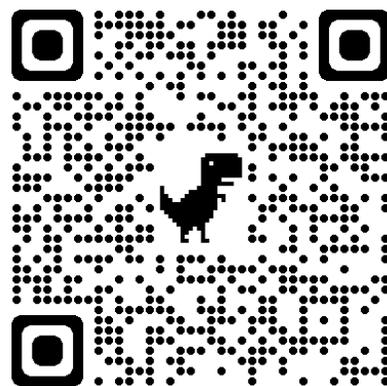
## בניה בתת הקרקע וחניה



- בבניה חדשה, חניות תהינה תת קרקעיות בלבד.
- זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית "עו" על שינויה.
- פתרונות לנושא חלחול ומי נגר יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
- תותר הקמת מרתפים משותפים לצורך איחוד כניסות ורמפות משותפות.
- יתאפשר קידום תכנון ללא חניה.

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!



לטופס פנייה מקוון

להוסיף קישור לחיץ

כדאי  
להתעדכן