

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

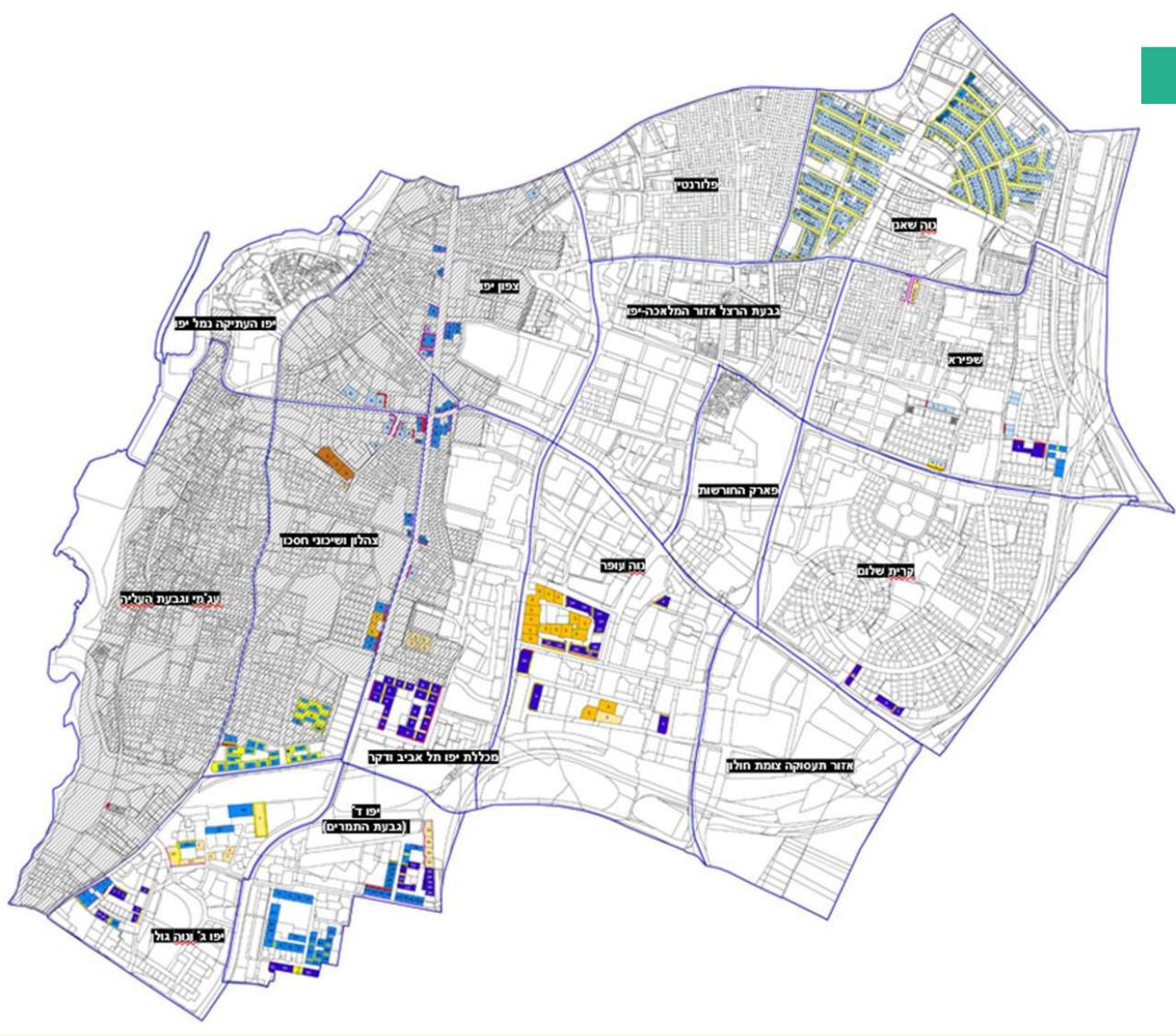
שיתוף ציבור

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



תחום יפו ההיסטורית



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

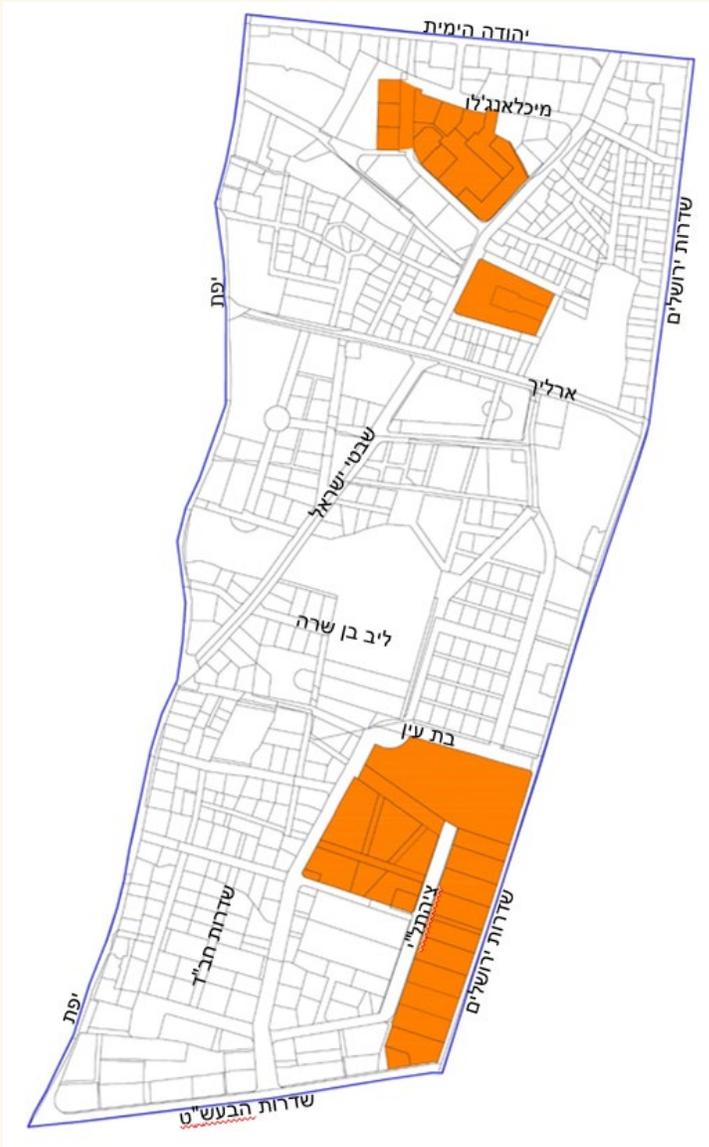
מגרשים ללא הוראות בינוי

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

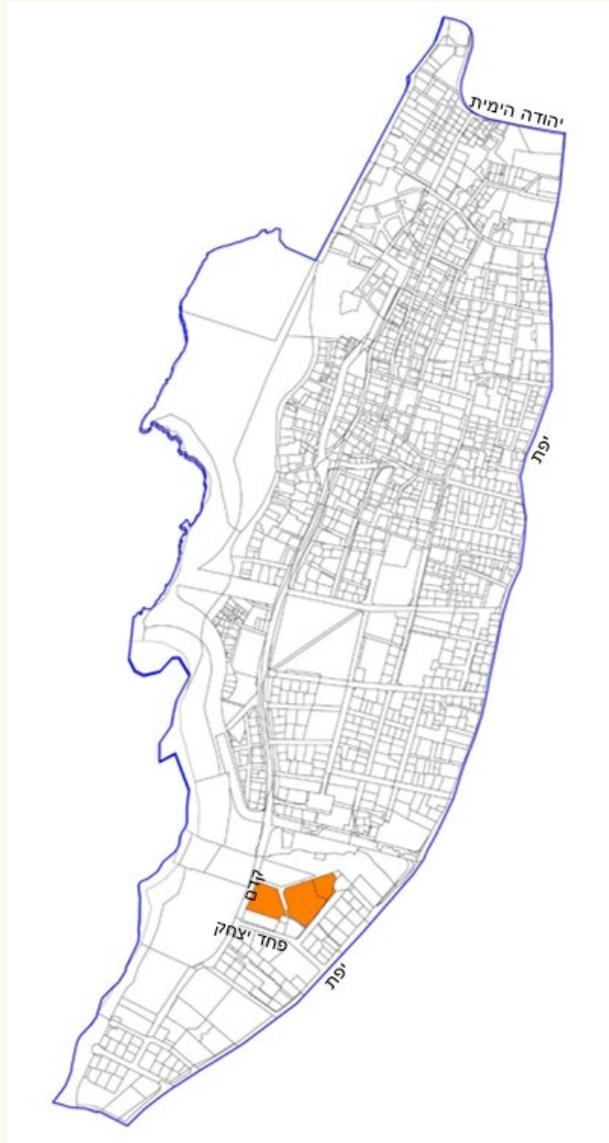
מגרשים ללא הוראות בינוי

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

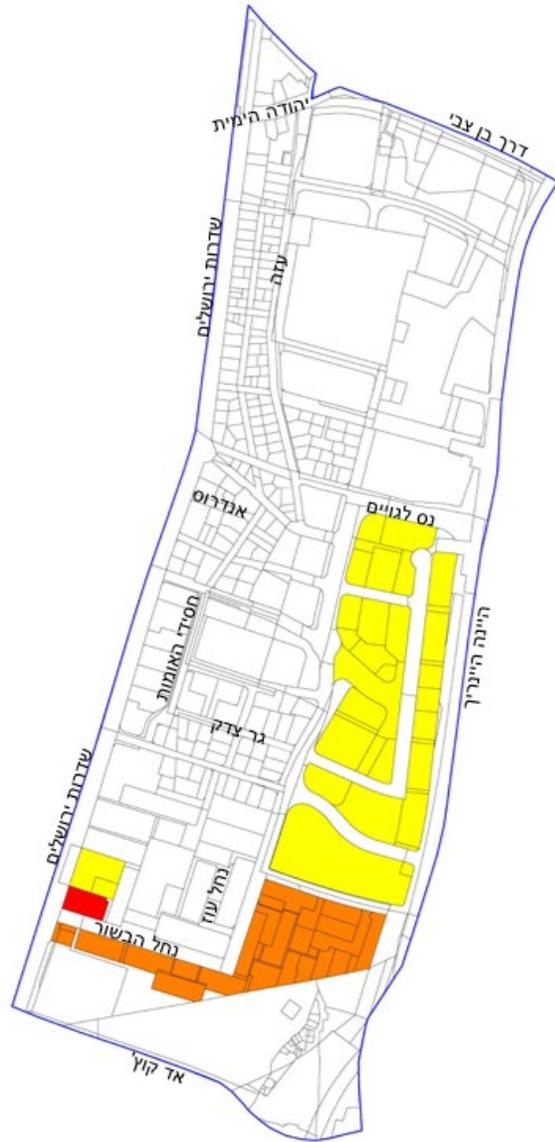
מגרשים ללא הוראות בינוי

מגרשים ללא הוראות מפורטות בתא/5555:

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

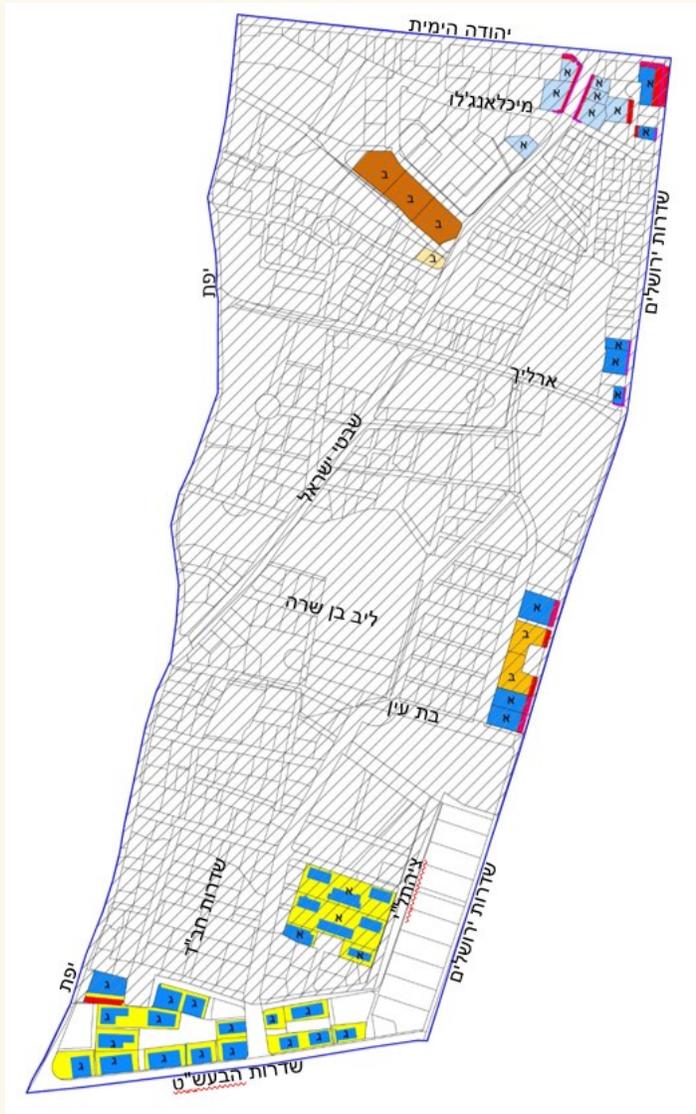
מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף
המאפשרת התחדשות

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



- הפקעה 1 מ' (Dotted red line)
- הפקעה 2 מ' - - - - - (Dashed red line)
- הפקעה 3 מ' · - - - - (Dash-dot red line)
- הפקעה 4 מ' ——— (Solid dark red line)
- הפקעה 5 מ' ——— (Solid bright red line)
- חזית מסחרית / משרדים ——— (Solid magenta line)
- זיקת הנאה ——— (Solid yellow line)

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

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

עיצוב עירוני



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

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

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

עיצוב עירוני



- הפקעה 1 מ' (Red dotted line)
- הפקעה 2 מ' - - - - - (Red dashed line)
- הפקעה 3 מ' · - - - - (Red dash-dot line)
- הפקעה 4 מ' ——— (Red solid line)
- הפקעה 5 מ' ——— (Dark red solid line)
- חזית מסחרית/משרדים (Pink solid line)
- זיקת הנאה (Yellow solid line)

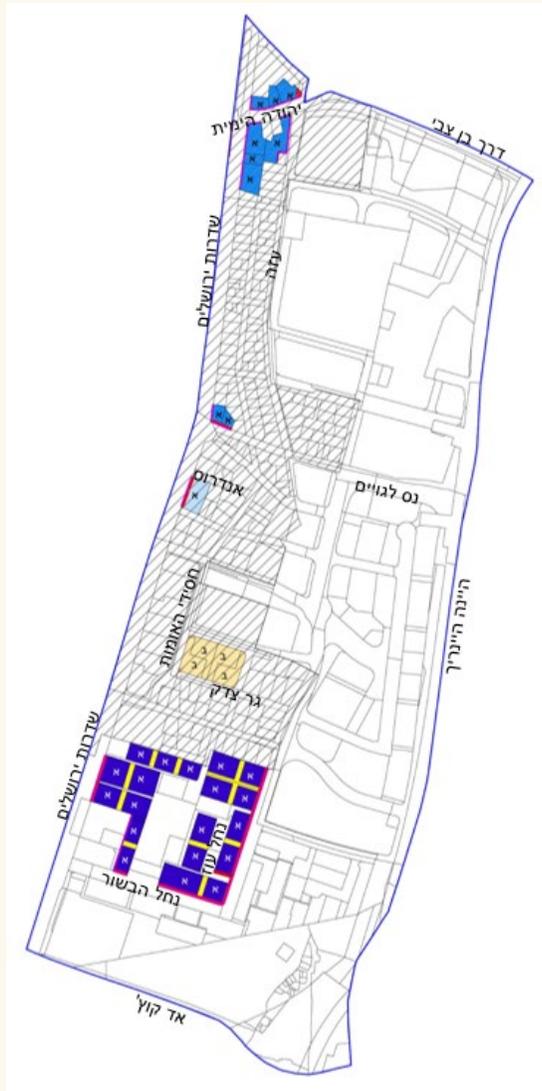
10	4
11	5
12	6
13	7
14	8
15	9

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

עיצוב עירוני



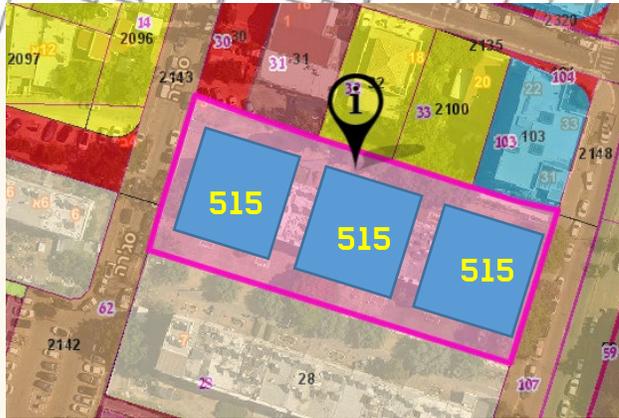
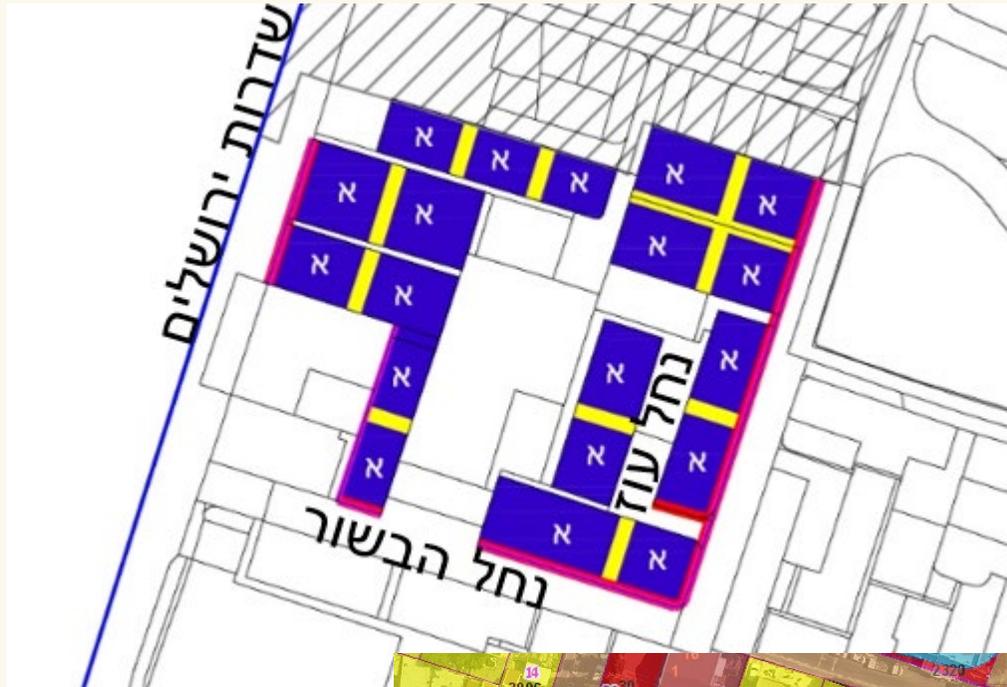
הפקעה 1 מ'
הפקעה 2 מ'	-----
הפקעה 3 מ'
הפקעה 4 מ'	————
הפקעה 5 מ'	————
חזית מסחרית / משרדים	————
זיקת הנאה	————

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

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



- שטח מגרש 3.1 דונם
- 50% תכסית 1,550
- 3 מבנים ב 515 מ"ר תכסית לכל מבנה

אופן קביעת זכויות הבניה

תכסית הבנייה בתחום קווי הבניין

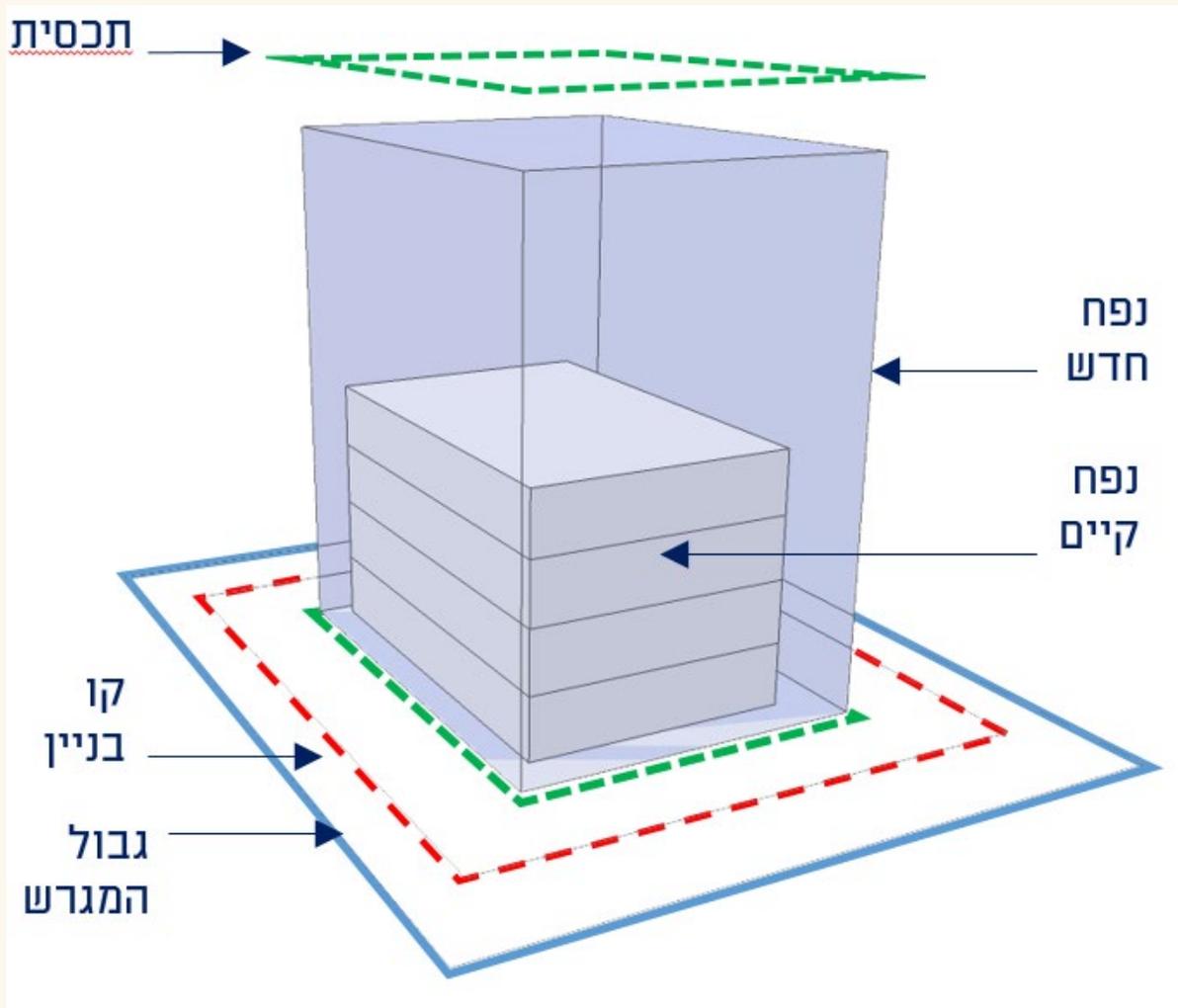
יפו א'

הריסה ובנייה:

- קו בניין קדמי: 3 מ'. 0 מ' בחזית מסחרית.
- קו בניין אחורי: 3 מ'
- קו בניין צידי: 4 מ'
- הוראות תכסית: מקס' 50% משטח המגרש, עד 600 מ"ר למבנה. בכל מגרש יוקמו 2-3 מבנים וביניהם תיקבע זיקת מעבר לציבור.
- מרחק מיני בין מבנים: 8 מ' כולל מרפסות
- גובה מקס': 9 ק' (כולל ק"ק וק. גג בנסיגה).
- קומת קרקע מסחרית בהתאם לסימון בתשריט.

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 צפיפות



הריסה ובנייה:

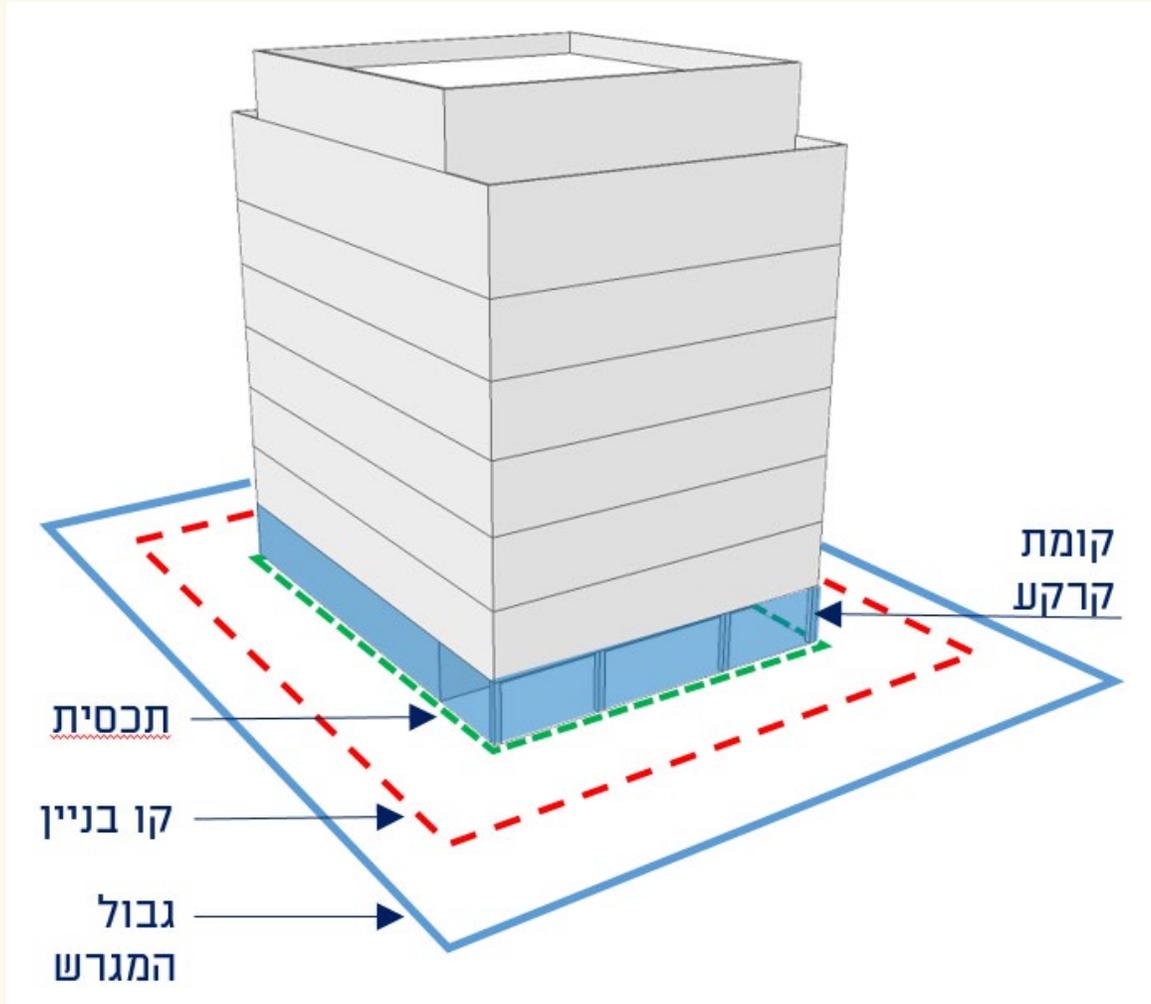
- הצפיפות המרבית תהיה בהתאם למקדם צפיפות של 78 מ"ר/יח"ד לאחר הפחתת 20% מסך השטחים (לשטחי שירות).
- שטחי השרות אינם כוללים מרחבים מוגנים ומרפסות.

עיבוי וחיזוק:

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

קומת הקרקע - הוראות ומאפיינים

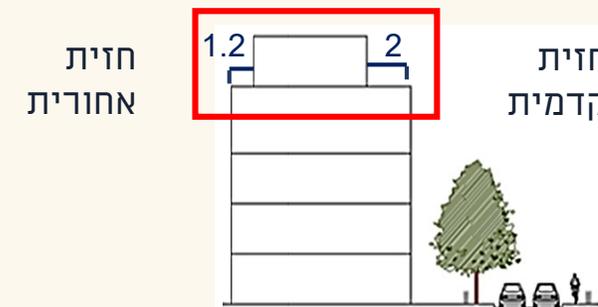
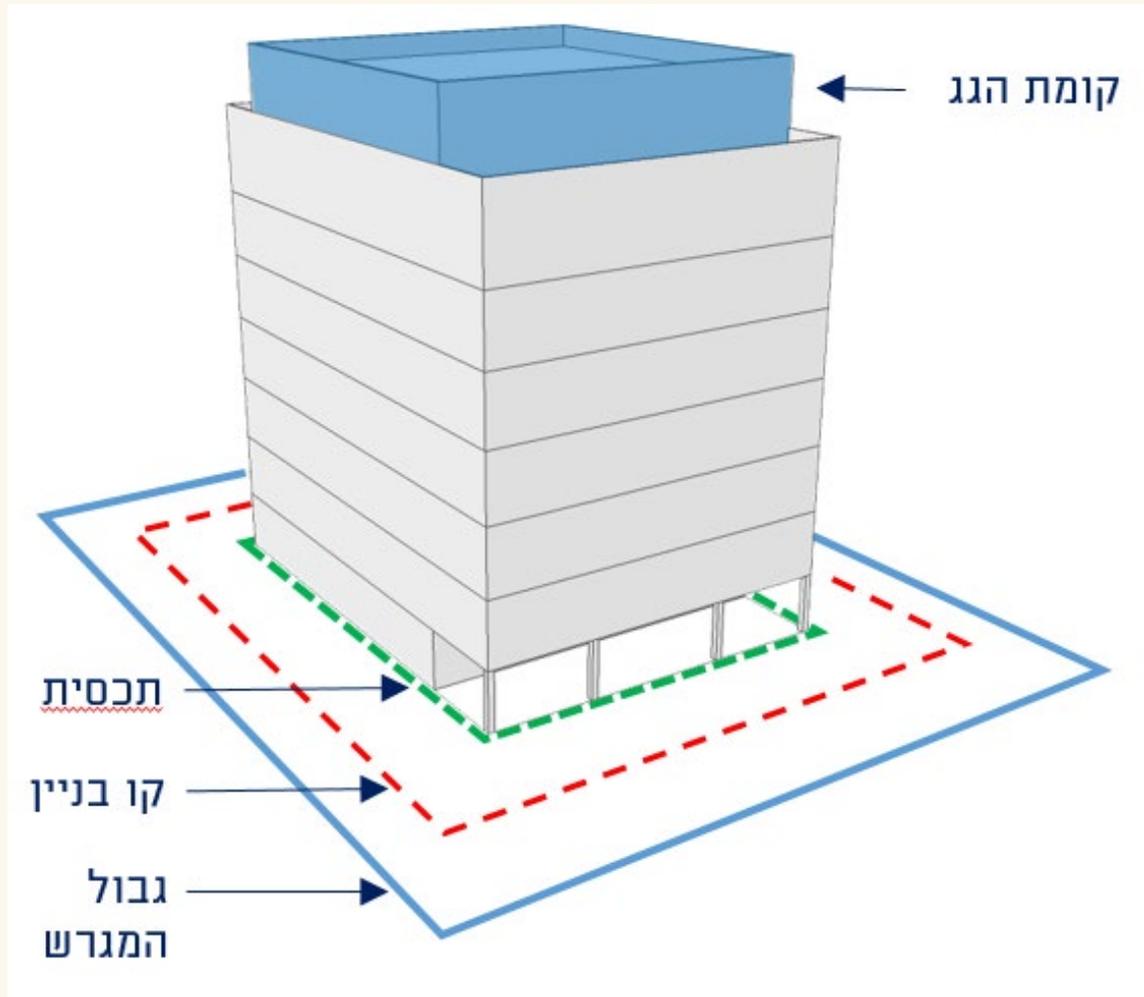
- לא יותרו דירות גן עם חצר מוצמדת.
- ידרש שילוב שימוש מסחרי או שטח למוסדות ציבור במקומות בהם יצויין.
- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין, כגון: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדרי מדרגות, אשפה, גז, אופניים וכיו"ב – בהיקף מינימלי של 35% משטח קומת הקרקע (תותר הפחתה במגרשים הכוללים מסחר \ שטח ציבורי בנוי).
- 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.
- הבלטה מקסימלית של מרפסת ממישור החזית הבנויה תהיה 1.6 מ' בתוך גבול המגרש.
- לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").
- בתחום יפו ההיסטורית תחול מדיניות עיצוב יפו לעניין הוראות בניה למרפסות.



גזוזטרה



מרפסת שקועה

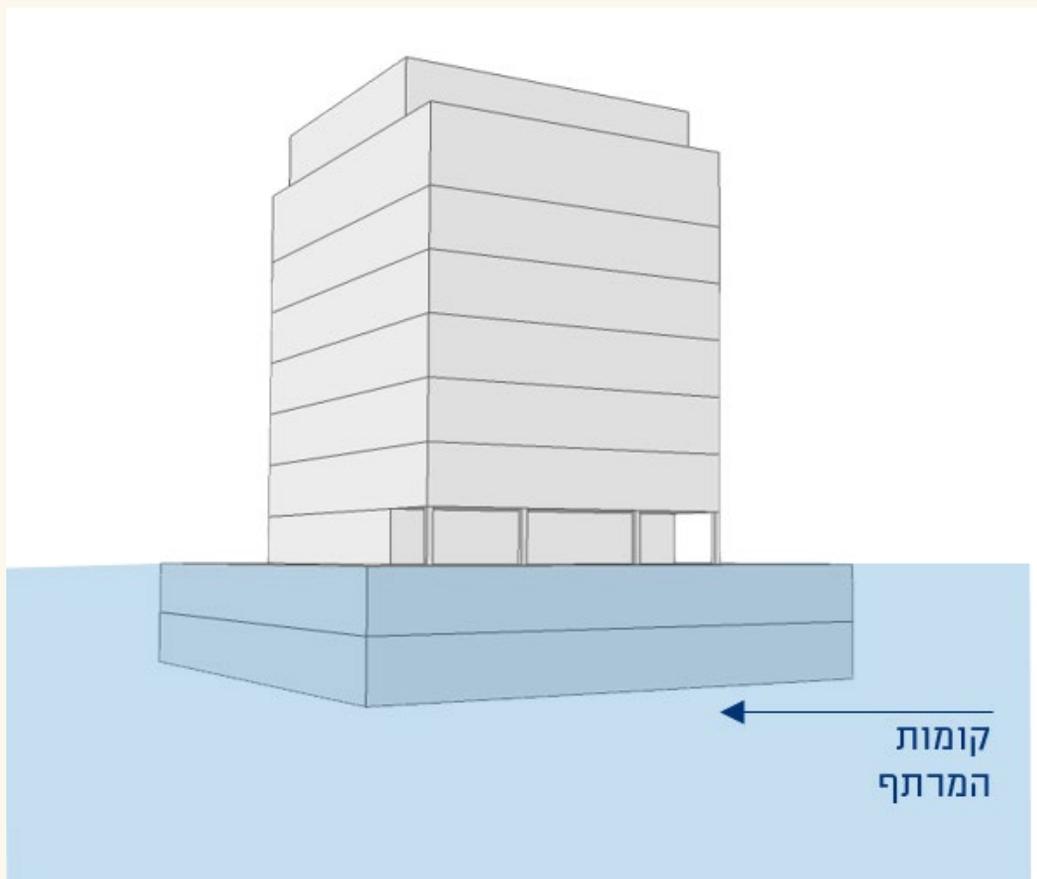


מרפסת חצי שקועה

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

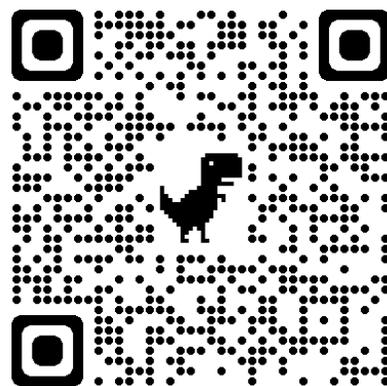
בניה בתת הקרקע וחניה

- 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.
- לא תותר כניסה למרתף חניה מרחוב שדרות ירושלים



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