

# פרויקט מתחם יפת 185-197, יפו ג'

מצגת מפגש בעלי דירות במתחם - ספטמבר 2019



19:30–20:00 עדכון בתהליך תכנון והצגת עקרי התסקיר החברתי.

20:00–20:30 הצגת עקרי התכנון.

20:30–21:00 שיחה פתוחה וחשיבה קדימה.

## עבר:

1. התארגנות
2. קבלת תקציר
3. חלופות תכנון
4. בחירת חלופה מועדפת
5. פורום מהנדס העיר

## הווה:

6. השלמת מסמכי תכנון

## עתיד:

7. דיון בוועדה המקומית ואישור התכנית להפקדה  
(צפי: סוף 2019 - תחילת 2020)



## עקרונות חברתיים

1. אפשרות למעבר ישירות מהדירה הנוכחית לדירה החדשה: **בינוי פינוי**.
2. אפשרות לבחירה בין **מגורים במגדל** או **בבניין נמוך**.
3. תכנון מכוון **מרחב שכונתי איכותי ובטוח**.
4. **שמירה על העמדת מבנים מוכרת**: הפניות, כיווני אוויר ואור טבעי.
5. **עד 4 דירות** בקומה בבניינים הנמוכים החדשים.
6. מרחב ציבורי במגוון שימושים, **הפתוח לשכונה הקיימת**.
7. **פיתרונות חניה ותברואה למגורים, תעסוקה ומסחר בתת הקרקע**.
8. התחייבות היזם הנבחר **להקמת קרן תחזוקה** עבור דיירי המתחם הקיים





## המשרד המתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ

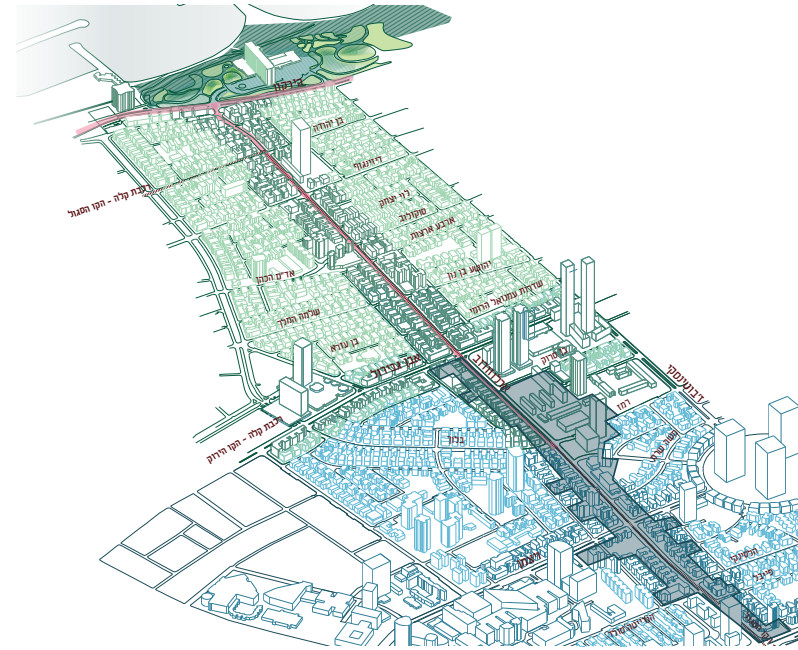
[www.ur-platform.com](http://www.ur-platform.com)



ויצמן 113-115, תל אביב



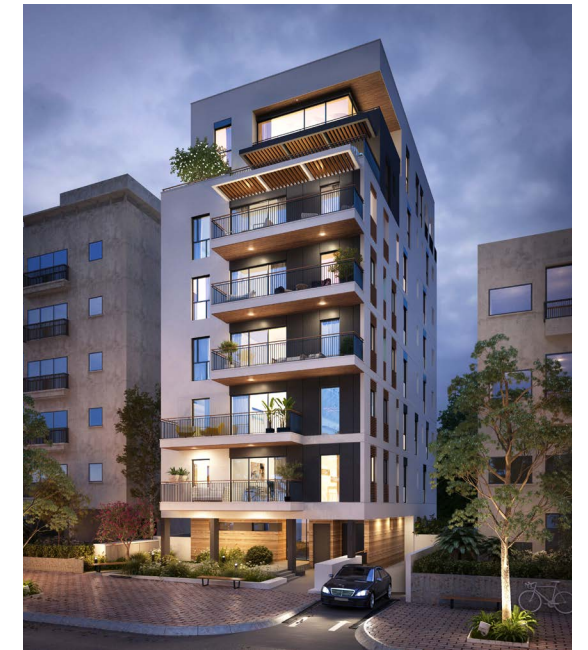
מוזיר 6, תל אביב



תב"ע להתחדשות רחוב ארלוזורוב



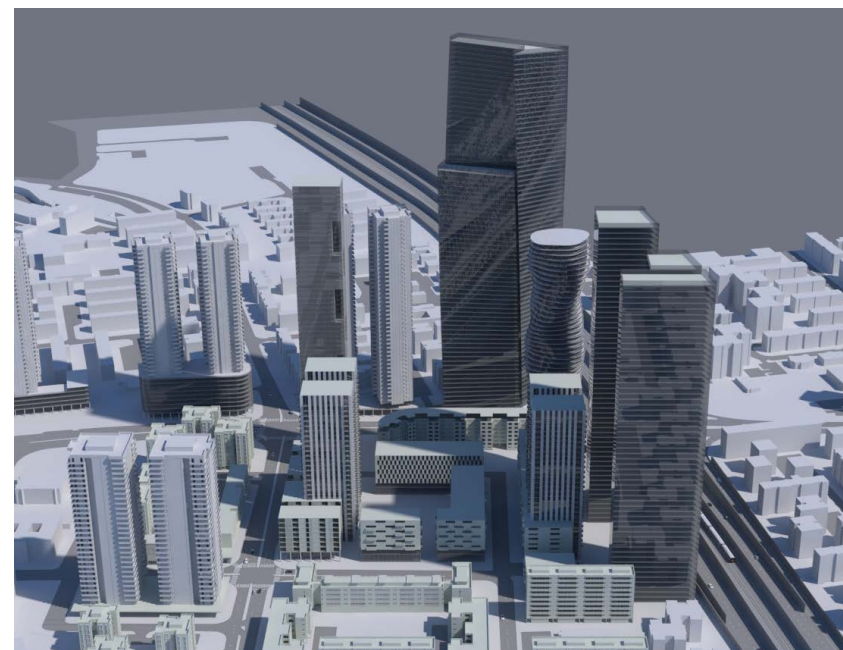
בלוך 37, תל אביב



סמאטס 13, תל אביב



בן גוריון / העצמאות, הרצליה



התחדשות עירונית שער יוספטל, בת ים

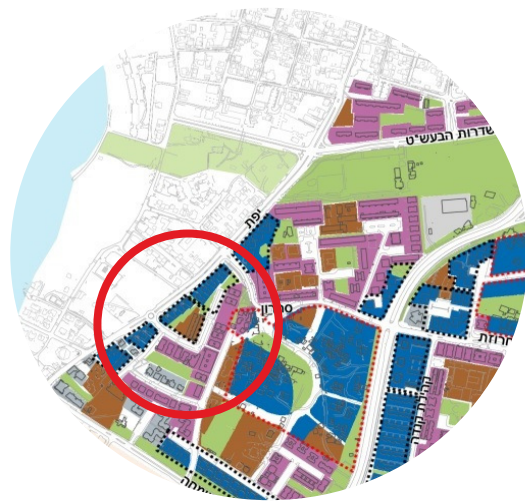


הצנחנים, רחובות

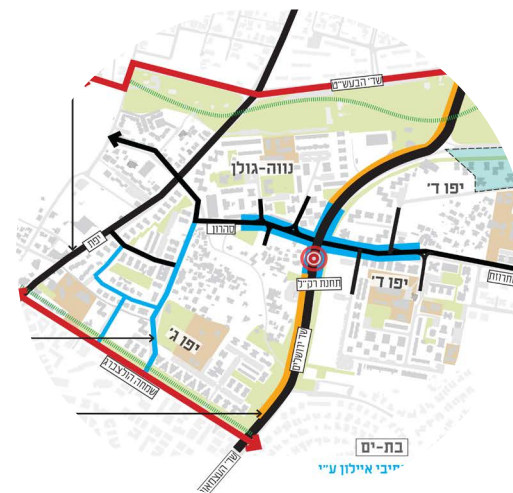


משה שרת 4-6, תל אביב





**המדיניות מציינת את הבלוק שלנו  
כמתחם פינוי-בינוי להתחדשות עירונית.**



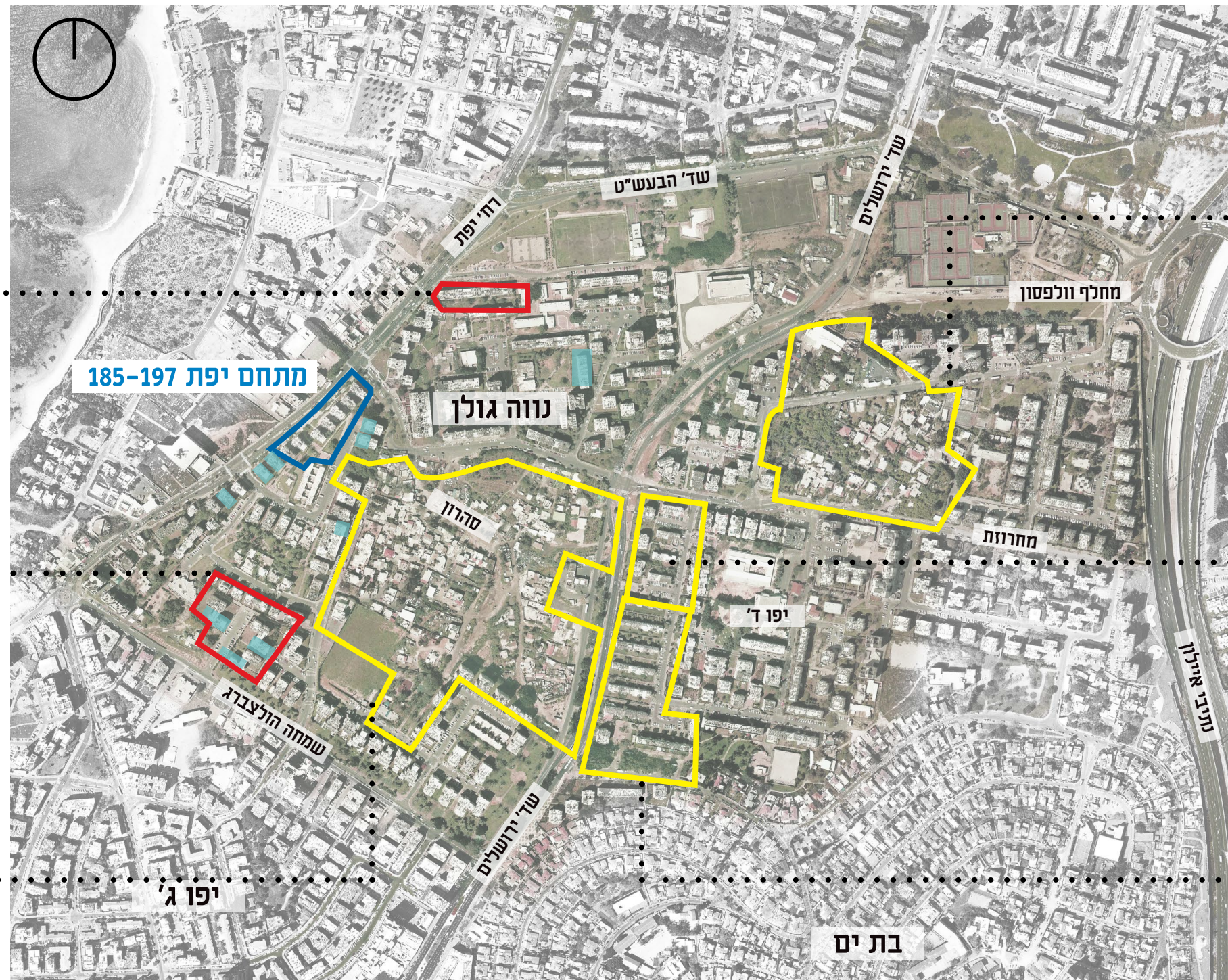
**הסקת מסקנות ודרכי יישום ופעולה  
התחדשות עירונית בשכונות:  
תהליך עבודה של שנתיים מול צוות  
תכנון - דרום עיריית ת"א.**



**מסמך שהוכן בשיתוף עם:**  
- קיסילוב קיי אדריכלים  
- פרצוב אדריכלים  
- הפלטפורמה העירונית אדריכלים



# הקדמה | סביבת הפרויקט והתפתחות השכונה



**פרדס סייף - תא/2661**  
פינוי בינוי  
אופציה לתוספת 430 יח"ד



**מתחם שד' ירושלים**  
פינוי בינוי  
תוספת 387 יח"ד



**קהילת קנדה - תא/4233**  
פינוי בינוי  
860 יח"ד



**יפת 171**  
תמ"א 38 חיזוק ותוספת  
תוספת 40 יח"ד



**מתחם טכולסקי**  
תמ"א 38 חיזוק ותוספת  
תוספת 108 יח"ד



**פרדס דקא - תא/2631**  
פינוי בינוי  
אופציה לתוספת 750 יח"ד

## מקרא

- הפרויקט שלנו
- פינוי בינוי
- תמ"א 38 - חיזוק ותוספת
- היתרים בתכנון



**שטח התכנית:**

**כ-16.5 דונם**

**התכנית כוללת:**

- 7 מבני שיכון
- שטח ציבורי פתוח
- מגרשי חניה
- דרך ציבורית



שטחים פתוחים לא מנוצלים



תנועה לא רציפה

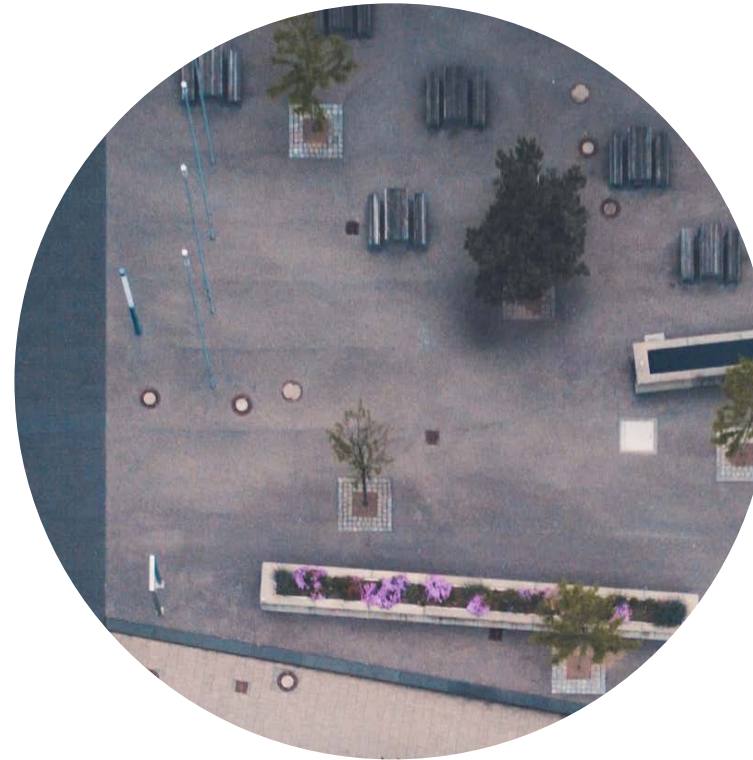


מגרשי חניה מרובים





1. התחדשות המתחם  
**בבנין - פיננסי.**



2. ארגון מחדש של  
המרחב הציבורי  
**לרווחת התושבים.**



3. יצירת **"מרכז" שכונתי**  
במגוון שימושים.



## 1. בינוי פינוי

< מתן אפשרות בחירה בין מגורים במגדל או במבנה נמוך

שלביות הפרויקט:

< א. מצב קיים - 7 מבנים לאורך רחוב יפת





## 1. בינוי פינוי

< מתן אפשרות בחירה בין מגורים במגדל או במבנה נמוך

שלביות הפרויקט:

א. מצב קיים - 7 מבנים לאורך רחוב יפת

< ב. בניה של מגדל בחלק הפנימי של השכונה  
( ללא הריסת מבנים קיימים)





## 1. בינוי פינוי

< מתן אפשרות בחירה בין מגורים במגדל או במבנה נמוך

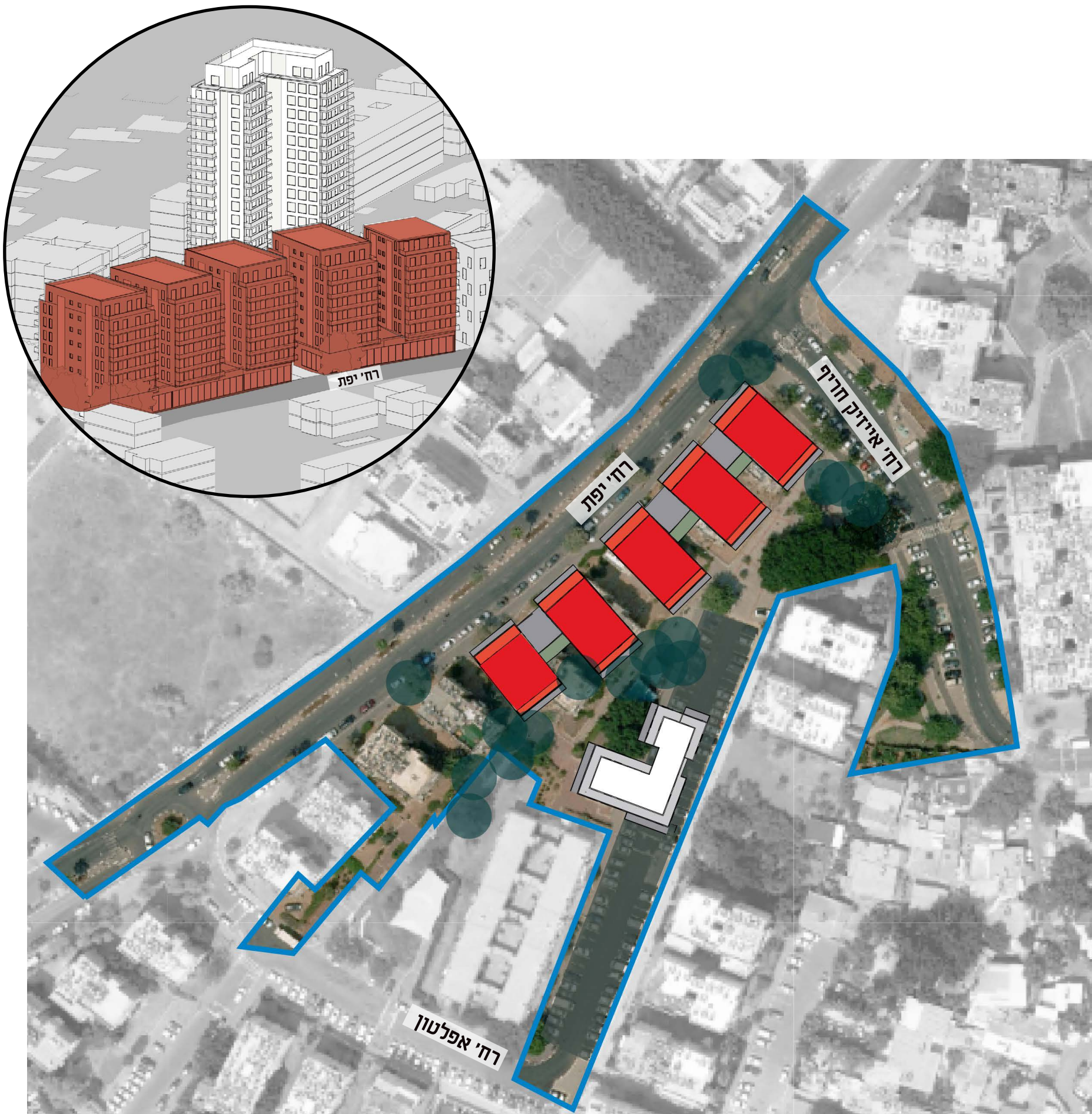
שלביות הפרויקט:

א. מצב קיים - 7 מבנים לאורך רחוב יפת  
ב. בניה של מגדל בחלק הפנימי של השכונה  
( ללא הריסת מבנים קיימים)

< ג. \* הריסת מבנים קיימים

\*\* הקמת 5 בניינים בני 8 קומות

לאורך רחוב יפת



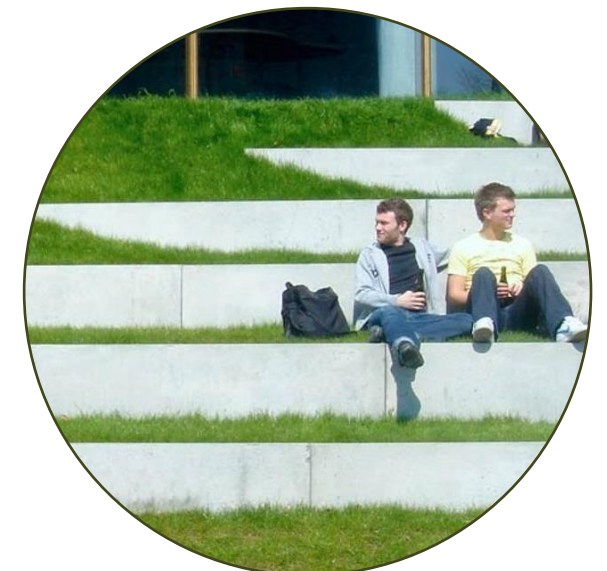


## עקרונות התכנון:

### 2. חשיבות קומת הקרקע והמרחב הציבורי

א. פיתוח שטח ציבורי מגוון לרווחת התושבים במקום שטחי חניה קיימים.

- \* רחבת כניסה עם אזור ישיבה
- \* שביל הליכה רציף מרחוב אייזיק חריף לרחוב אפלטון
- \* מתקני כושר וספורט
- \* מדרון דשא וטרסות
- \* אזור אתנחתא והתכנסות
- \* גינות נוי
- \* אזורי ישיבה מגוונים





## עקרונות התכנון:

### 2. חשיבות קומת הקרקע והמרחב הציבורי

א. פיתוח שטח ציבורי מגוון לרווחת התושבים במקום שטחי חניה קיימים.

ב. שימושים מגוונים במתחם

◀ תכנון חזית מסחרית





## עקרונות התכנון:

### 2. חשיבות קומת הקרקע והמרחב הציבורי

א. פיתוח שטח ציבורי מגוון לרווחת התושבים במקום שטחי חניה קיימים.

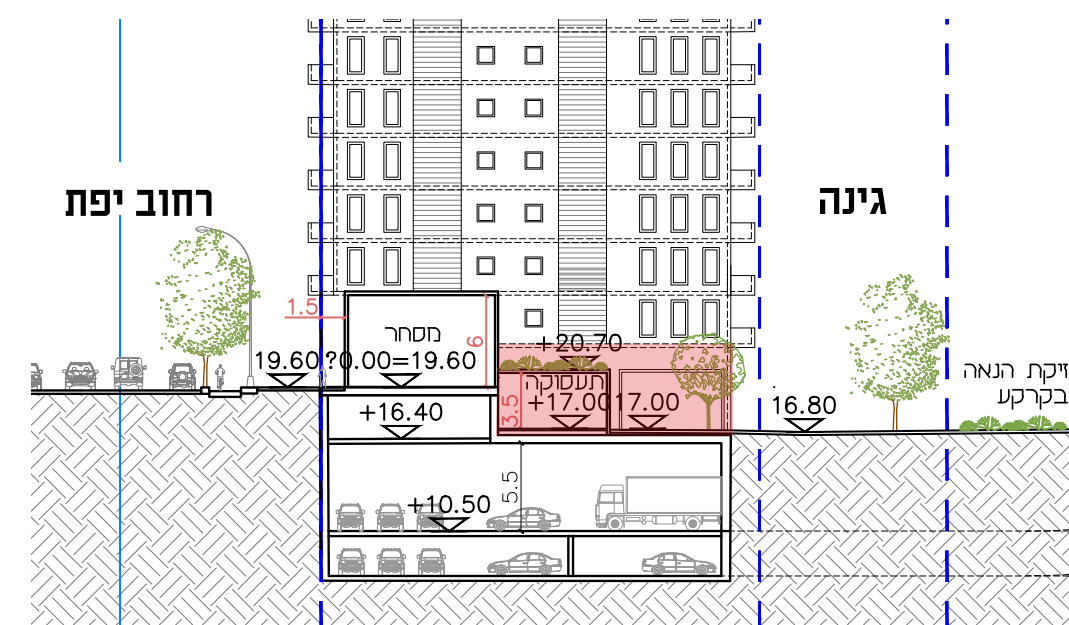
ב. שימושים מגוונים במתחם

\* תכנון חזית מסחרית

< שטחים תומכי מגורים, משרדים

ושימושים ציבוריים

דוגמת: גני ילדים, תעסוקה, מועדון דיירים





## עקרונות התכנון:

### 2. חשיבות קומת הקרקע והמרחב הציבורי

א. פיתוח שטח ציבורי מגוון לרווחת התושבים במקום שטחי חניה קיימים.

ב. שימושים מגוונים במתחם

\* תכנון חזית מסחרית

\* שטחים תומכי מגורים, משרדים

ושימושים ציבוריים

◀ מגרש ציבורי בבעלות העירייה









## עקרונות התכנון:

### 2. חשיבות קומת הקרקע והמרחב הציבורי

- א. פיתוח שטח ציבורי מגונן לרווחת התושבים במקום שטחי חניה קיימים.
- ב. שימושים מגוונים במתחם
- ג. רציפות שבילי הולכי רגל ואופניים
- ד. כניסות הולכי רגל:

- \* כניסה למבנים נמוכים מרחוב יפת
- \* כניסה למגדל מהגינה הציבורית





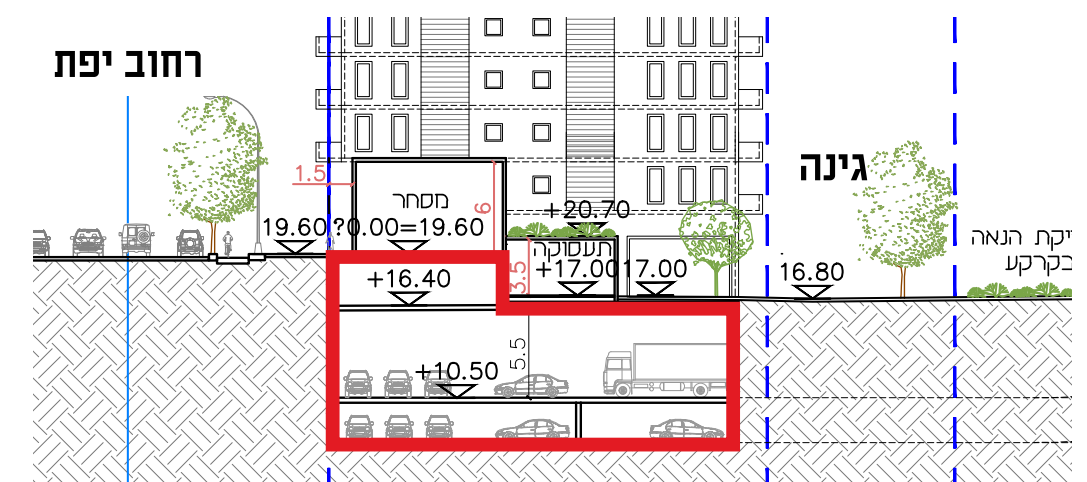
## עקרונות התכנון:

### 2. חשיבות קומת הקרקע והמרחב הציבורי

- פיתוח שטח ציבורי מגוון לרווחת התושבים במקום שטחי חניה קיימים.
- שימושים מגוונים במתחם
- רציפות שבילי הולכי רגל ואופניים
- כניסות הולכי רגל

### ה. כניסות רכבים ותנועה

- \* חניה תת קרקעית משותפת למתחם
- \* פריקה וטעינה של המסחר בתת קרקע



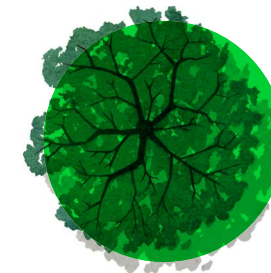


## עקרונות התכנון:

### 2. חשיבות קומת הקרקע והמרחב הציבורי

- א. פיתוח שטח ציבורי מגונן לרווחת התושבים במקום שטחי חניה קיימים.
- ב. שימושים מגוונים במתחם
- ג. רציפות שבילי הולכי רגל ואופניים
- ד. כניסות הולכי רגל
- ה. כניסות רכבים ותנועה

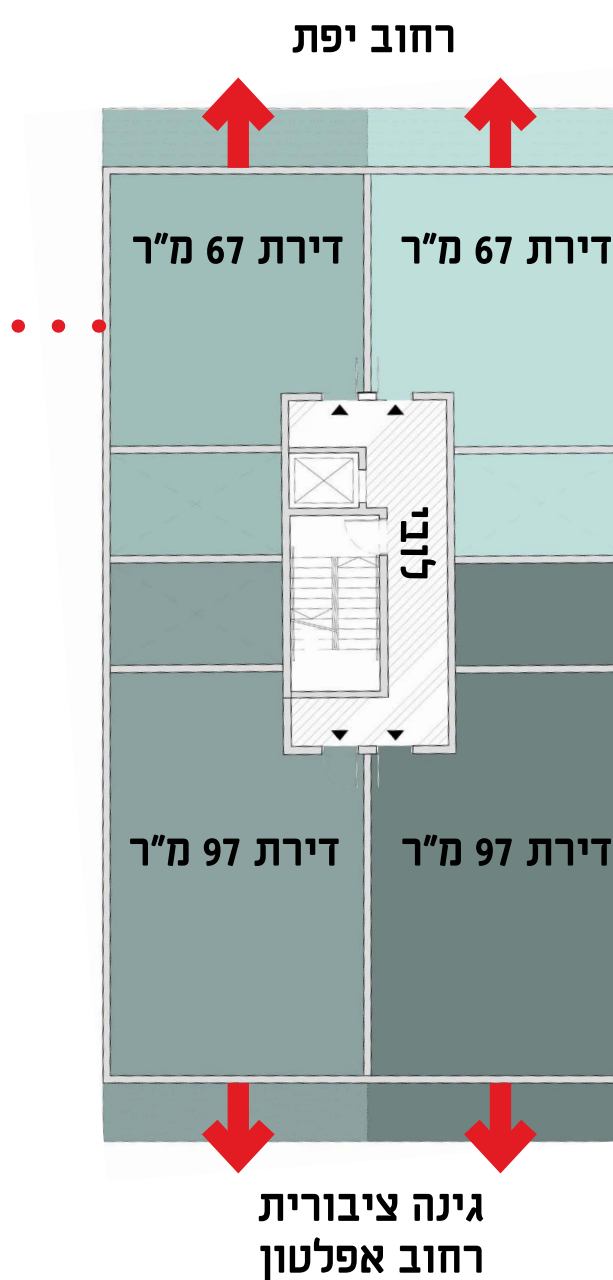
ו. שמירה על עצים ותיקים בגן





עקרונות התכנון:

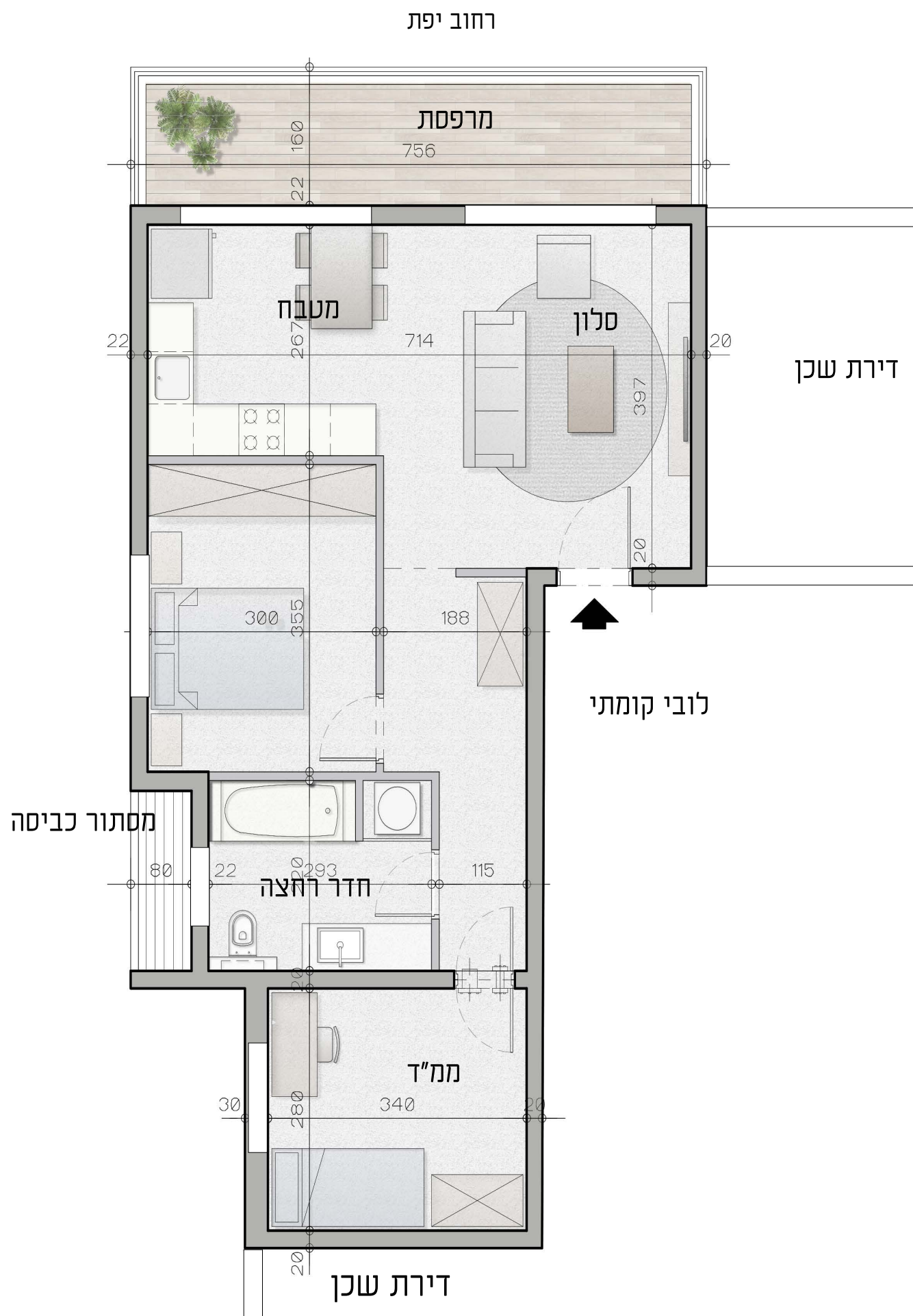
3. שמירה על המיקום, ההפניות וכיווני האוויר של דירות התמורה





## דירת כ- 67 מ"ר

- 2 כיווני אוויר לפחות
- סלון מרווח ומטבח פתוח
- מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר
- ממ"ד בכל יחידה
- חדר רחצה מאוורר בחלון
- מסתור כביסה
- חנייה לכל יחידה

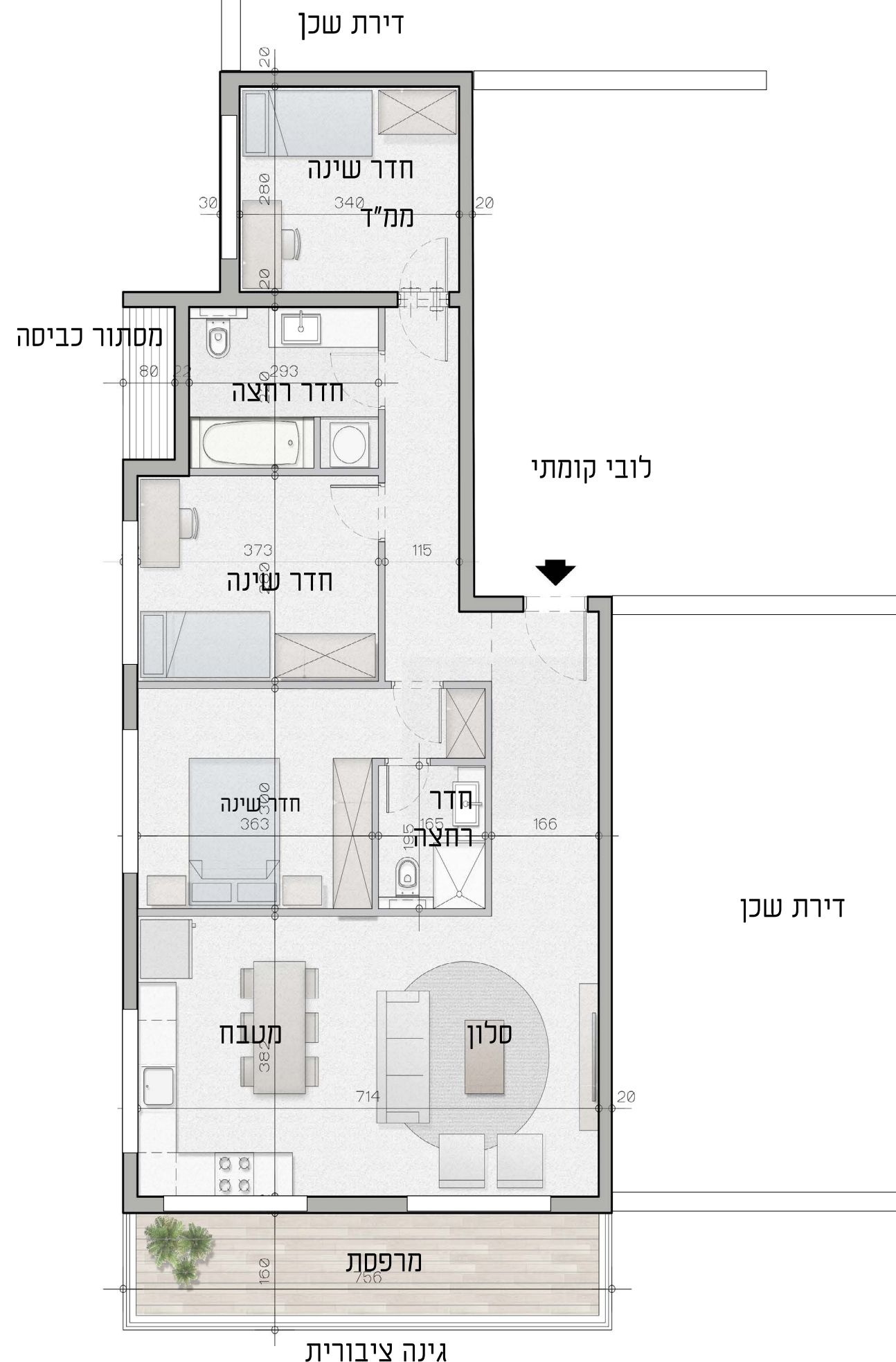


**התכנון אינו מחייב ולהמחשה בלבד!**



## דירת כ- 97 מ"ר

- 2 כיווני אוויר לפחות
- סלון מרווח ומטבח פתוח
- מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר
- מאסטר הורים עם חדר רחצה
- ממ"ד בכל יחידה
- חדר רחצה מאוורר בחלון
- מסתור כביסה
- חנייה לכל יחידה



**התכנון אינו מחייב ולהמחשה בלבד!**



## מבט לרחוב יפת



התכנון אינו מחייב ולהמחשה בלבד!



## מבט לרחוב יפת - פינת רחוב אייזק חריף



## התכנון אינו מחייב ולהמחשה בלבד!



## מבט לשטח הציבורי הפתוח בלב הפרויקט



## התכנון אינו מחייב ולהמחשה בלבד!



## תהליך התכנון

1. עבודה על כתיבת התקנון ונספחי התכנית.
2. דיון בהפקדה בוועדה המקומית.
3. הפקדה ופרסום להתנגדויות.
4. מתן תוקף.

היום

כ- 3 חודשים

כ- 6 חודשים

עד סוף שנת 2020  
(תלוי בהתנגדויות)

## התנהלות מול דיירי המתחם

1. הצגת התכנון לבעלי הנכסים.
2. בדיקת רצונות וצרכים ע"י הנציגות, עם כל אחד מבעלי הדירות.
3. בחירת מפקח לליווי התושבים.
4. בניית הצעה חוזית ומכרז.
5. מכרז לבחירת היזם.

היום

כחודשיים

כ- 3 חודשים

כ- 4 חודשים

כ- 5-6 חודשים



# תודה רבה!

