

דיון בוועדה המקומית

תכנית כוללת

להתחדשות

עירונית

תא/5555



1. רקע ועקרונות

2. הליך עדכון וקבלת משוב
מהציבור

3. הצגת כרטיסי השכונות:

אזור מזרח

אזור יפו ודרום

אזור צפון



תל אביב
יפו
TEL AVIV-YAFO



עיר ללא הפסקה



רקע ועקרונות

**לאור החלטת תיקון 139 בחוק התכנון והבניה וסיום
תוקפה של תמ"א 38 באוגוסט 2024, מקודמת תכנית
כוללת לעיר תל אביב יפו שתהווה תכנית חדשה
להתחדשות של המרקם הוותיק בעיר.**

**התכנית תאפשר התחדשות מגרשית תוך התאמת
ראייה כוללת ותפיסה שכונתית.**

התפיסה התכנונית העירונית

השלמת הפאזל התכנוני העירוני ➤

התחדשות המרחב והשכונה ➤

- חיזוק ומיגון מבנים
- וודאות תכנונית ע"י קביעת היקף הזכויות
- הגדלת מלאי המגורים
- התחדשות המרקם הוותיק בעיר

התחדשות הבניין ➤

- ראייה כוללת
- טיפול בממשק בין המרחב הפרטי למרחב הציבורי
- מענה לצרכי ציבור

תכניות התחדשות עירונית מאושרות ובהכנה



מתחמי התחדשות
ע"פ תא/5000

133 תכניות בהכנה

15,000 יח"ד קיימות

41,000 יח"ד חדשות

155 דונם מבני ציבור

1,350 יח"ד דב"י

130 תכניות בתוקף

החל מ-1.1.2021

12,000 יח"ד קיימות

34,200 יח"ד תוספתיות

280 דונם למבני ציבור

4,100 יח"ד דב"י

38 תכניות
התחדשות עירונית

5,500 יח"ד קיימות

14,000 יח"ד תוספתיות

65 דונם מבני ציבור

1,200 יח"ד דב"י

מסגרת תכנונית לעיר

שטחים ציבוריים:
א. שב"צ גדולים
ב. שטחים ירוקים
ג. כבישים רחבים ומחלפים.

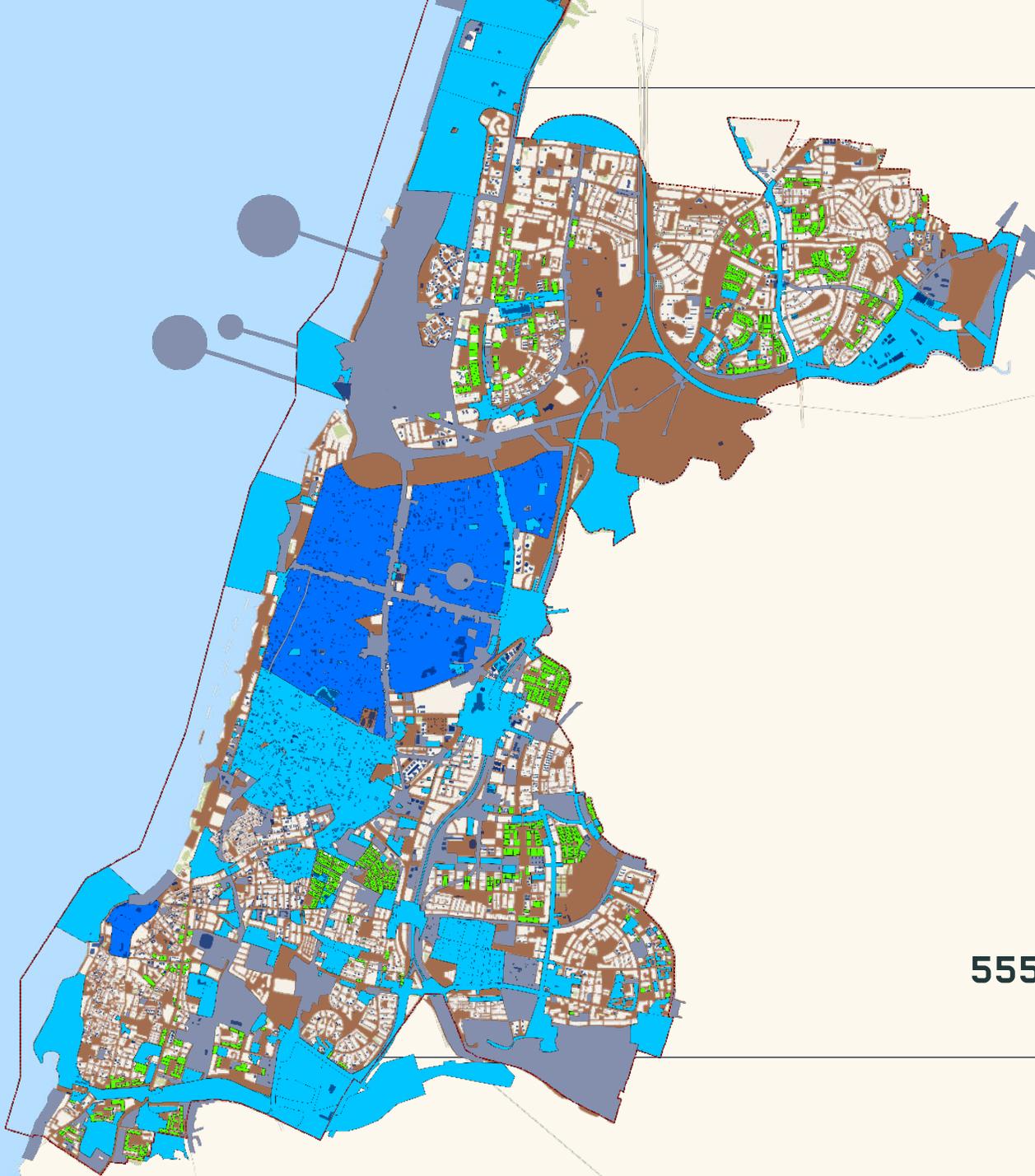
תוכניות גדולות

תוכניות מפורטות מאושרות

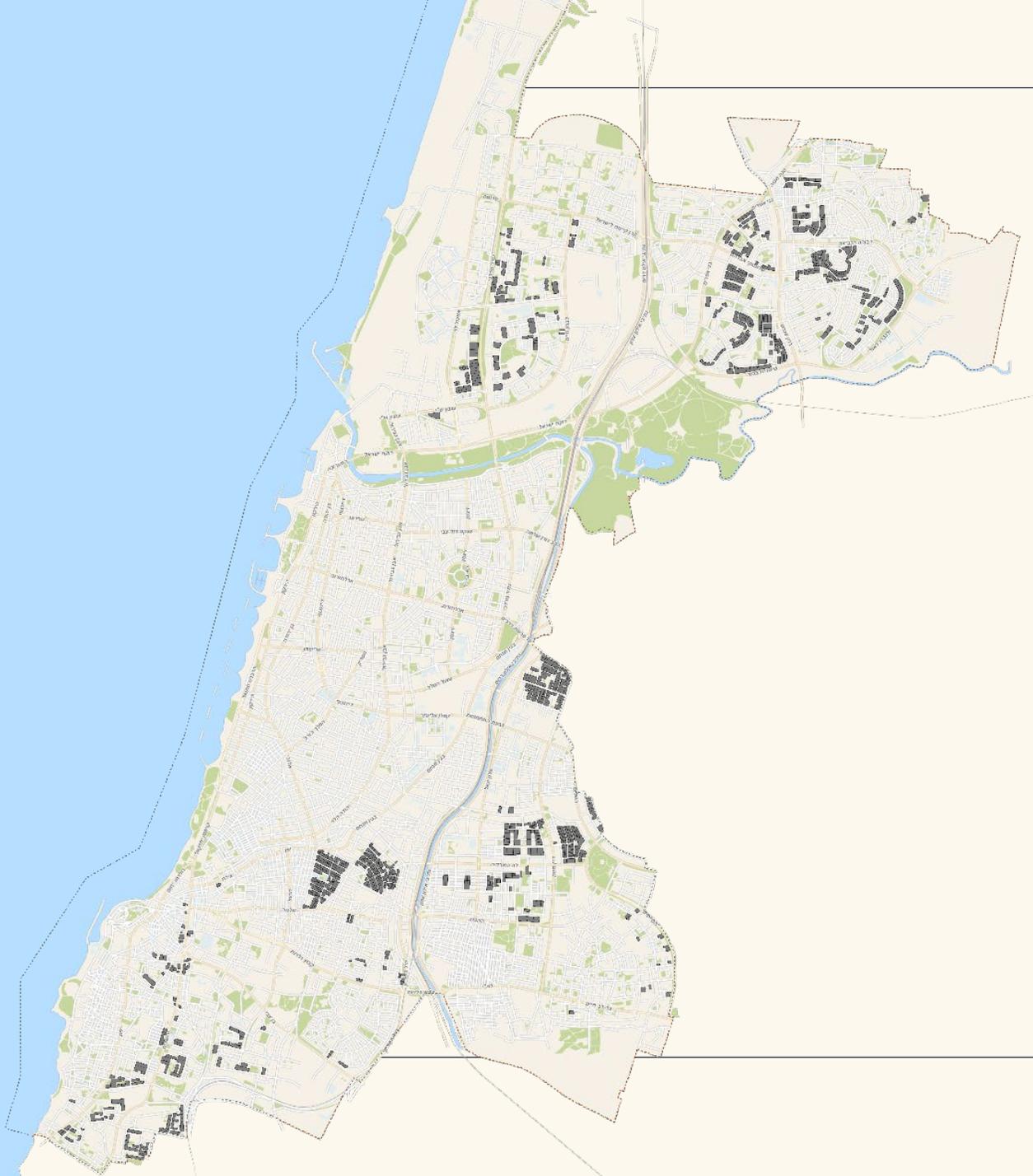
תוכניות מפורטות בהכנה

התחדשות מגרשית תמ"א 38

התכנית הכוללת להתחדשות עירונית תא/5555



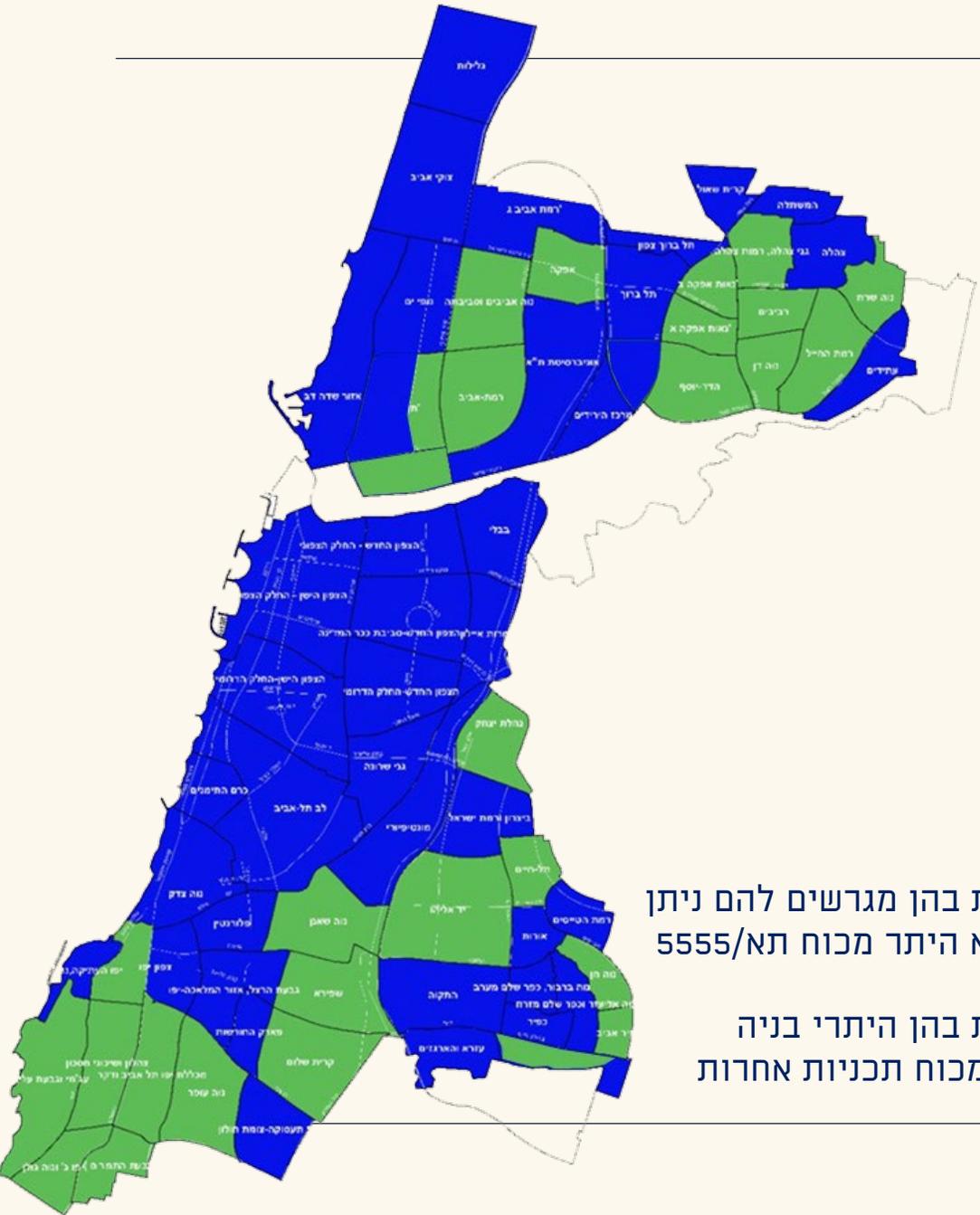
סיכום נתונים כלליים



סה"כ בעיר	
מגרשים	1,720
יח"ד קיימות	20,000
יח"ד תוספתיות	20,500

תחולת התכנית

- התכנית חלה על כל גבול העיר.
- התכנית קובעת הוראות ל-1720 חלקות באזורים תכנוניים צפון, מזרח ודרום.
- התכנית אינה משנה ייעודי קרקע.
- התכנית מגדירה זכויות לבינוי בהתאם לתנאים הייחודים בכל שכונה.
- התכנית מתייחסת למגרשים בהם לפחות 70% מגורים.
- התכנית אינה קובעת הוראות למגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות.
- התכנית אינה קובעת הוראות למגרשים המיועדים לתכנית מפורטת עתידית.
- ניתן יהיה להוציא מתוקפה היתר בניה ברשות רישוי.

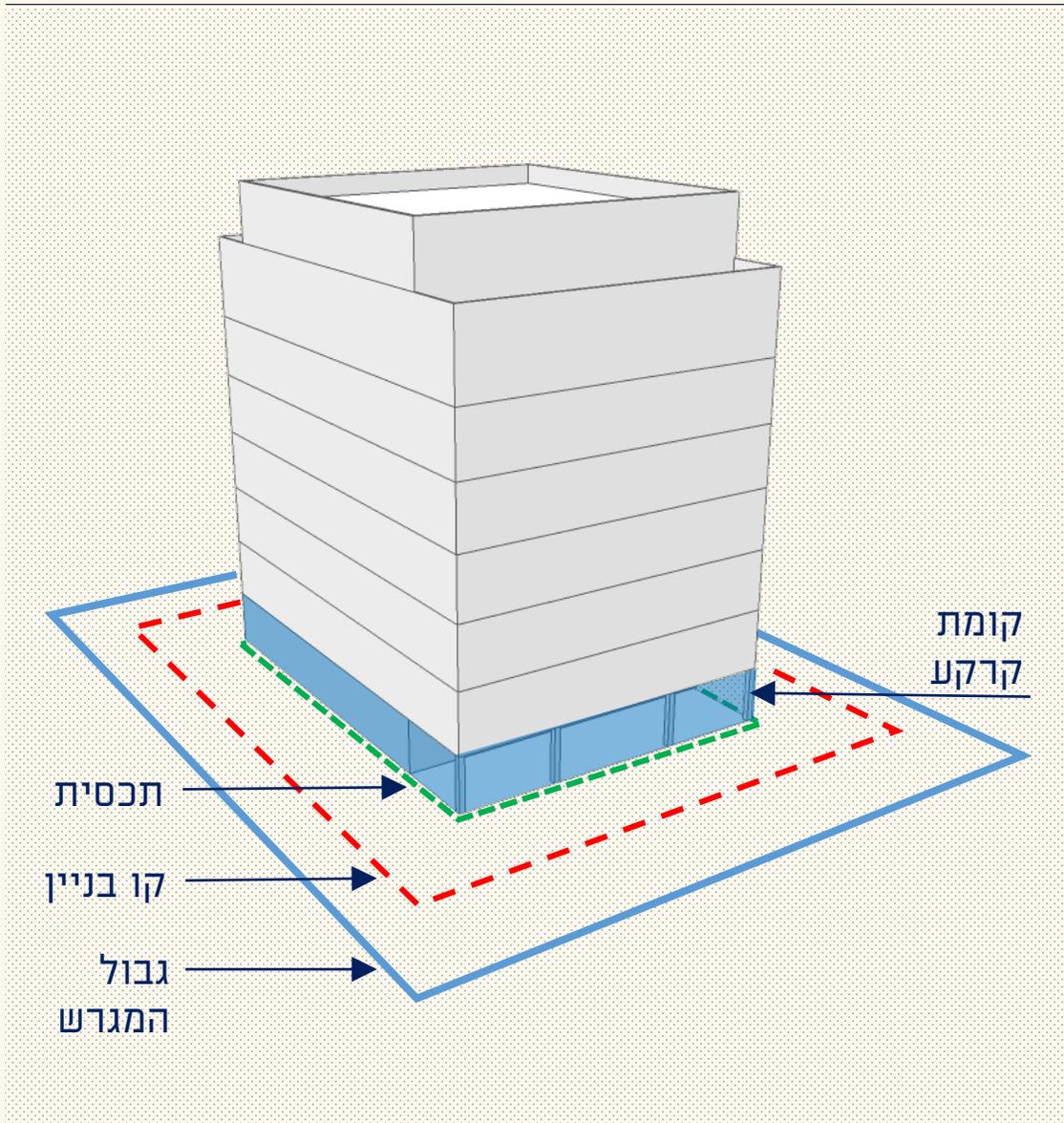


שכונות בהן מגרשים להם ניתן להוציא היתר מכוח תא/5555

שכונות בהן היתרי בניה יוצאו מכוח תכניות אחרות

מהי תכנית נפחית? מושגי יסוד

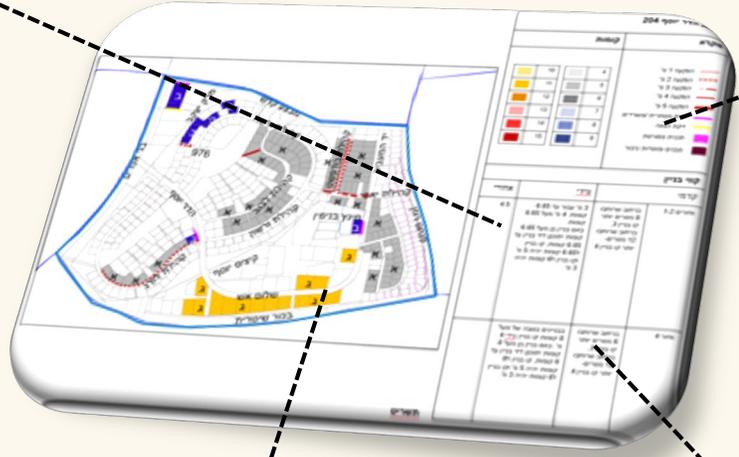
- **תכנית נפחית** - נפח הבניה המותר הוא תוצאת המכפלה של התכסית המותרת במספר הקומות.
- **גבול מגרש** - קו מגרש הינו קו הגבול של המגרש עליו בנוי בניין אחד או יותר.
- **קו הבניין** - קו שנקבע בתכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש (חזית לדרך), מצדי המגרש ובצדו האחורי.
- **תכסית** - השטח המותר לבניה מתוך שטח המגרש.
- **הקצאה לצורכי ציבור** - שטחים במבנה המגורים המיועדים לצורכי ציבור.
- **תחום בינוי** - תחום המוגדר מראש במגרש, בשטחו ניתן לבנות.



מבנה הכרטיס השכונתי

המרחב הציבורי

מקרא	
.....	הפקעה 1 מ'
-----	הפקעה 2 מ'
- - - - -	הפקעה 3 מ'
————	הפקעה 4 מ'
————	הפקעה 5 מ'
————	חזית מסחרית/משרדים
————	זיקת הנאה
————	תכנית מפורטת
————	מבנים ומוסדות ציבור



הוראות בינוי שכונתיות

הוראות בינוי שכונתיות (מספר לפי אזורים 1-4)

אזור 1 (מזרח ירושלים)

- לא יאזור מורשים, חובת שמירה על הרטליבה הקיימת.
- דירות אן ותאפשרנה אך לא בחזית הבניין ובמבני שיתוף השטח הורה משותפת משה המורשה.
- דודר בן הבניין לרחוב בגובה עד 1 מטרים לפי הגשת מרחבת.
- הפקעת לאורך הרחובות: 2 מ' (מ' 2), 3 מ' (מ' 3), 4 מ' (מ' 4), 5 מ' (מ' 5).
- מבנה הנושא: 1) מ' גובה, 2) מ' גובה, 3) מ' גובה, 4) מ' גובה.
- כל יתודשנה הפקעת מסופת לשמירה על המשקלים והרחבת זמית דודר המוסמכת בדירת השאגה.
- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.
- בגובה המספר, לא תאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.

אזור 2 (המחצית הדרומית)

- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.
- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.
- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.
- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.

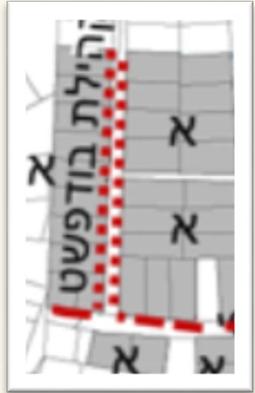
אזור 3 (מזרח ירושלים)

- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.
- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.
- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.
- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.

אזור 4 (המחצית הדרומית)

- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.
- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.
- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.
- דירות אן ותאפשר פגרת קומת משרדים לאורך המספר 465.

תשריט שכונתי



קווי בניין/ תכסית		
אזורי	צדדי	קדמי
4, 5	3 מ' עבור עד 6.65 קומות. 4 מ' מעל 6.65 קומות. באם בניין בן מעל 6.65 קומות יתוכנן ליד בניין עד 6.65 קומות. קו בניין 5 מ' וקו בניין 3 מ'.	אזורים 1-2: ברחוב שרוחבו 6 מטרים יותר קו בניין 3, ברחוב שרוחבו 12 מטרים- יותר קו בניין 4.
4	בבניינים בגובה של מעל 8 קומות קו בניין צדדי 4 מ'. באם בניין בן מעל 8 קומות יתוכנן ליד בניין עד 6 קומות. קו בניין 5 מ' וקו בניין 3 מ'.	אזור 4: ברחוב שרוחבו 6 מטרים יותר קו בניין 3, ברחוב שרוחבו 12 מטרים- יותר קו בניין 4.

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

היקף הזכויות מוגדר באופן נפוץ וכולל קווי בניין, גובה ותכסית מקסימלית.

הוצאת היתר מכוח תא/5555, מסלולי התחדשות

התייחסות לנושאים רוחביים:

הקצאות לצרכי ציבור

גודל ותמהיל יחידות דיור

נפח בנייה ותכסית

פיתוח שטח וזיקות הנאה

תנועה, חנייה ומרתפים

בנייה בקומת הקרקע

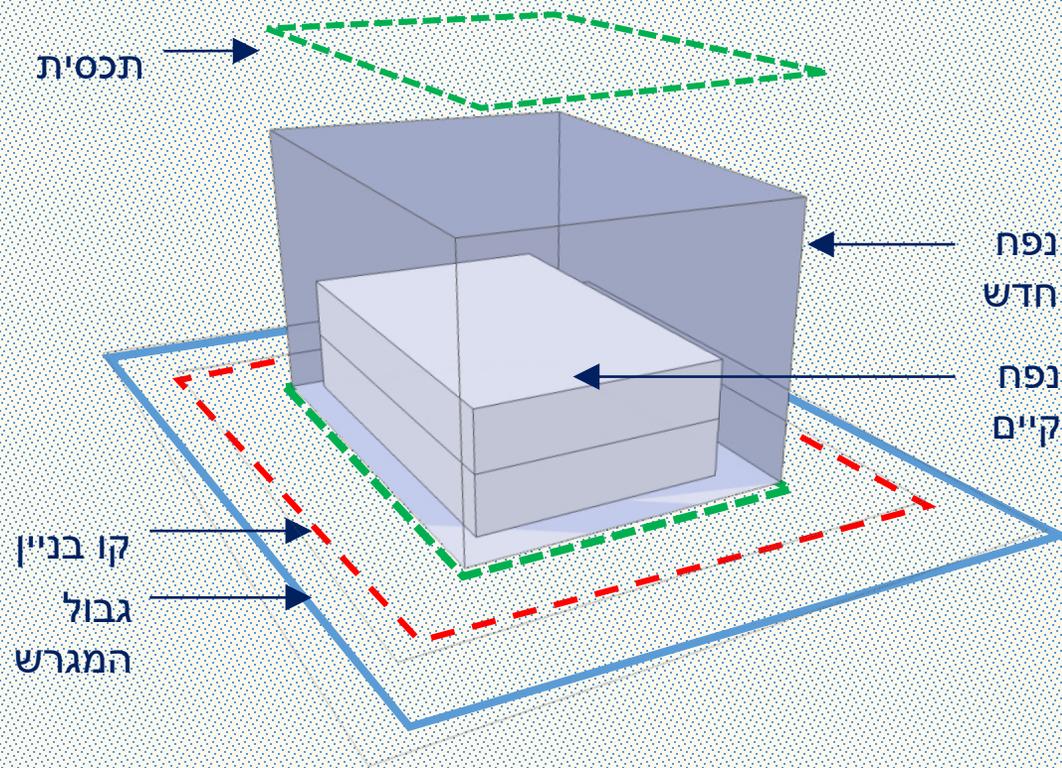
גמישויות

התחדשות ב 2 מסלולים:

ב. מסלול חיזוק
ותוספות בהתאם
להוראות התכנית

א. הריסה ובנייה
בהתאם להוראות
התכנית

אופן קביעת מספר יחידות הדיור וגודלן צפיפות



הריסה ובנייה:

- הצפיפות תהיה בהתאם למקדם צפיפות של 78 מ"ר ליח"ד (פלדלת) לאחר הפחתת 20% מסך השטחים.

- שטחי מרפסות יהיו בנוסף.

עיבוי וחיזוק:

- מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות לא יקטן ממספר יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בניה.

הקצאת שטחי ציבור

שיטת ההקצאה

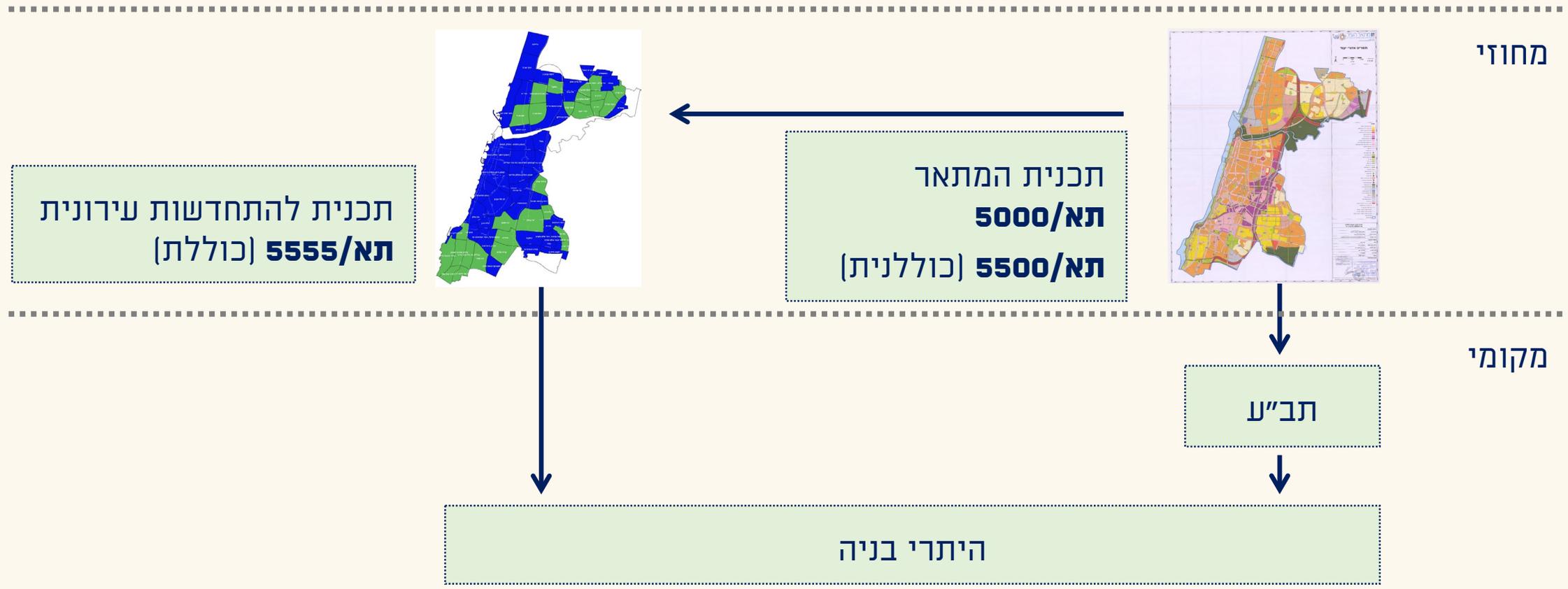
במגרשים ששטחם מעל דונם וחצי, במסלול הריסה ובנייה התכנית תאפשר הקצאה מבונה על פי המדדים התכנוניים הבאים:

- שטח המאפשר הצמדת חצרות
- שטח רציף המתאים לשתי כיתות גן/מעון
- שטח המאפשר נגישות נוחה למשתמשים
- שטח הנותן מענה לחיבור לשלד הציבורי או לצירי תנועה
- מיקום ההקצאה בבניין יהיה לרוב בקומת הקרקע
- תוספת קומה בבניין בו תקבע קומה ציבורית

עקרונות שיטת ההקצאה:

- על פי תיקון 139 לחוק התכנון והבניה
- תפיסה תכנונית כוללת
- מפתח שוויוני להקצאה
- גמישות באופן מימוש ההקצאה

היררכיה תכנונית

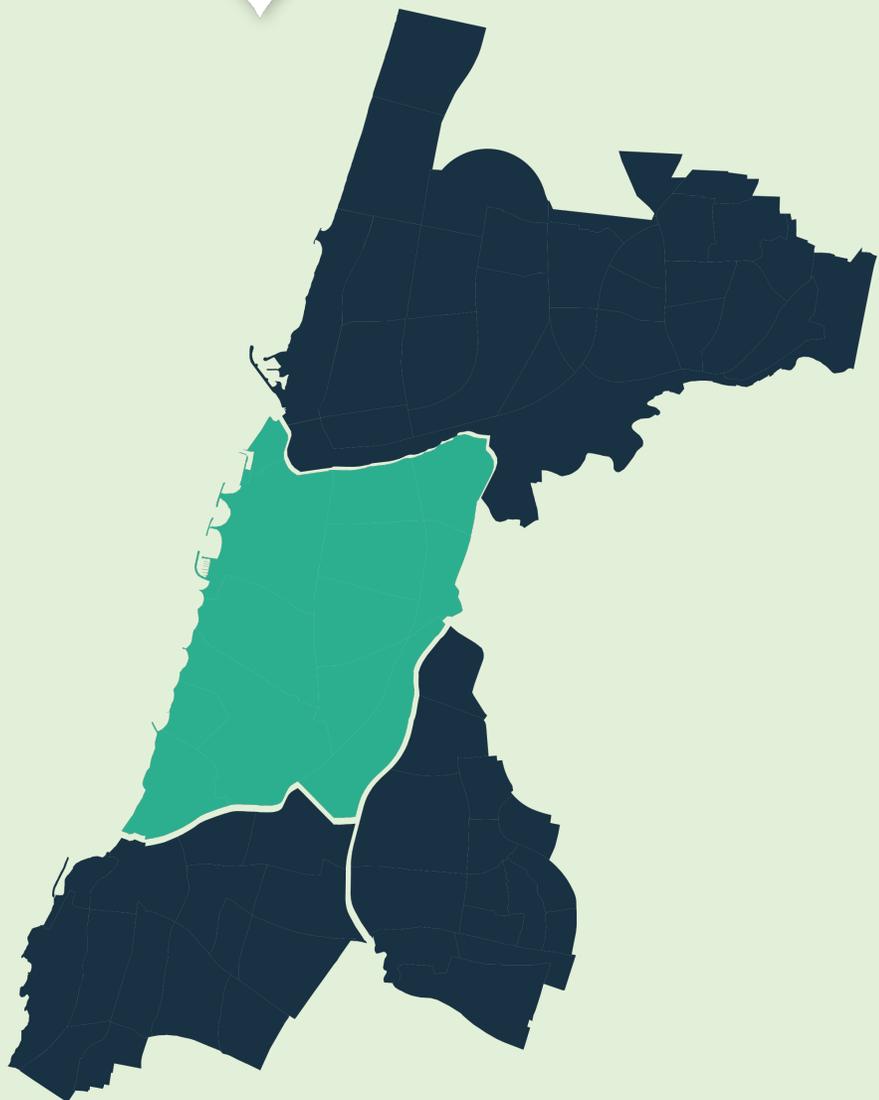




תל אביב
יפו
TEL AVIV-YAFO



עיר ללא הפסקה



**הליך
עדכון
וקבלת משוב
מהציבור**



תהליך שיתוף הציבור כפי שנקבע במסגרת מתווה לעדכון וקבלת משוב מהציבור

הערכות מקדימה

פעולות שיתוף: רתימת המרחבים הקהילתיים העירוניים לסיוע בהפצת מידע, אספקת מקומות למפגשים ואיתור פעילים שכונתיים. גיבוש חומרי הסברה ושיתוף בעלי עניין: צוות העירייה, נציגי המרחבים הקהילתיים ודוברות העירייה.

שיתוף מקדים (הנגשת המידע)

פעולות שיתוף: העלאת חומרי הסברה לאתר שיתוף ציבור ייעודי ואפשרות לשליחת שאלות מהציבור.

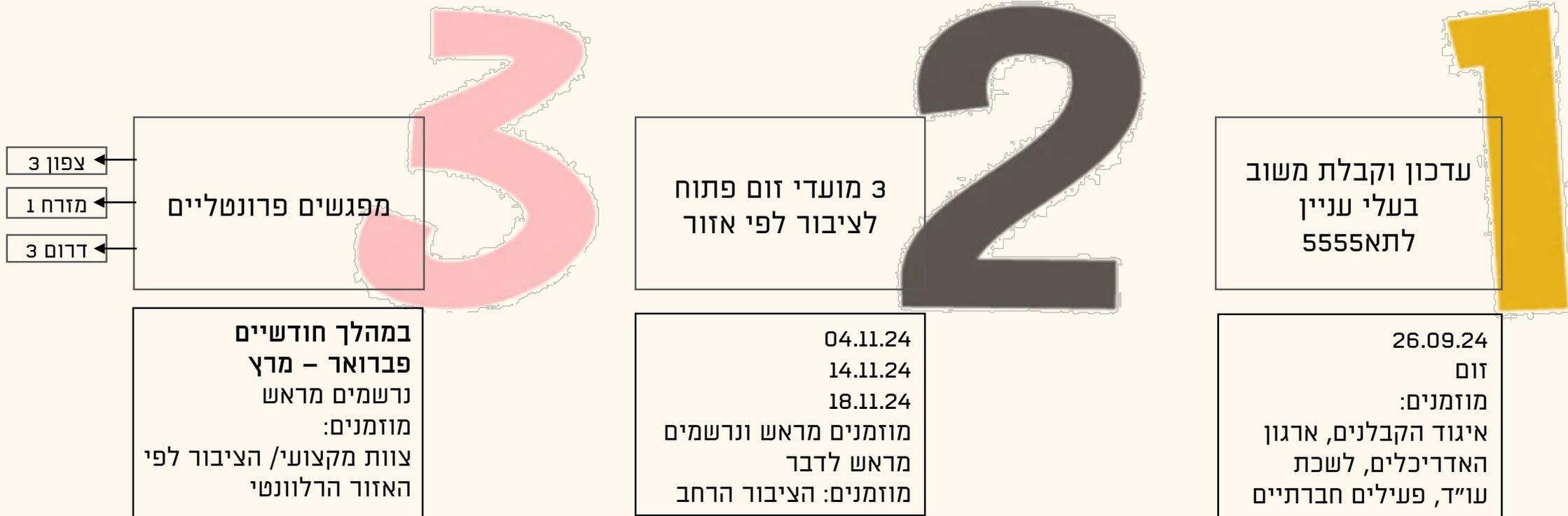
בעלי עניין: תושבים, בעלי נכסים ובעלי עניין מ-27 השכונות המושפעות מהתכנית.

שיתוף פרונטלי (איסוף מידע מהציבור)

פעולות שיתוף: הפצת שאלון מקדים בנושא צרכי ציבור, קיום 7 מפגשי תושבים פרונטליים להסבר ודיון, מפגש עם פעילים שכונתיים, סיכום והפצת תוצרי המפגשים, הטמעת התייחסויות הציבור בתכנית ומפגש מסכם להצגת התכנית המעודכנת (בחינת הפקת סרטון סיכום).

בעלי עניין: תושבים, בעלי נכסים ובעלי עניין מ-27 השכונות המושפעות מהתכנית.

מתווה שיתוף ציבור		פגשות שיתוף	ערכים
מ"ז	צוות העירייה, נציגי המרחבים הקהילתיים, דוברות העירייה.	מפגש עם המרחבים הקהילתיים העירוניים – רחפה להחלד, לריבות אספקת מקומות למפגשים, סיוע בהפצת מידע, ואיתור פעילים שכונתיים. גיבוש חומרי הסברה והשיתוף.	הערכות מקדימה
לדיון בחת השעה	תושבים, בעלי נכסים ובעלי עניין אחרים הנוגעים ל-27 שכונות העיר המושפעות מהתכנית.	העלאת חומרי הסברה לאתר שיתוף ציבור ייעודי אפשרות לשליחת שאלות מהציבור על החומרים.	שיתוף מקדים (הנגשת המידע)
לדיון בחת השעה	תושבים, בעלי נכסים ובעלי עניין אחרים הנוגעים ל-27 שכונות העיר המושפעות מהתכנית.	שאלון תושבים מקדים למפגשים – בנושא צרכי ציבור והערות, התוצרים יסייעו לריבוי תושבים לדיון במפגשים. קריאת חומרים, וכן הסבר של מפגשים לפי מקבצי שכונות (הסבר פרונטלי על סיכום כל מפגש שכונתיים, כסיוע המרחבים הקהילתיים. מפגש עם צוות העירייה להשמעת התייחסויות הציבור בתכנית. מבחנה - סרטון קצר על מה עלה מציבור ומתושבת בחזנית בעקבות כך.	שיתוף פרונטלי (איסוף מידע מהציבור)
	צוות העירייה.	מסך מסכם להצגת החלדך שיתוף הציבור. הצגה למרום עירוני.	סיכום



- הפצת חומרי התכנית מבעוד מועד
- פורמט אחיד
- הצגת עקרונות ומבנה
- נרטיב תכנוני לכל שכונה
- זמן לשאלות תשובות

- הצגה מפורטת של כללי השיח
- הצגת עקרונות ומבנה
- 3 שעות מפגש לאזור
- 3 אזורי תכנון
- דיאלוג מקצועי מונגש ופורה

- הצגת כלים חדשניים
- הנגשה
- קשר מקצועי רציף
- התייחסות ראשונית מבעלי מקצוע



שלב ראשון - עדכון וקבלת משוב מבעלי עניין.

נערך בחודש נובמבר 2024 מפגש מקוון ייעודי לאנשי מקצוע ויזמים. מטרת המפגש הכנה להצגת פרטי התכנית וקבלת התייחסות ראשונית מבעלי מקצוע עמם מתקיים קשר מקצועי רציף. השתתפו נציגי האיגודים השונים, ביניהם קבלנים, אדריכלים ומהנדסים. נוכחותם ותובנותיהם תרמו רבות לדיון ולתהליך קבלת ההחלטות.

שכיחות הנושאים העיקריים:

חוסר במסמכים סטטוטוריים - נדרשת העברת המסמכים המלאים לעיון לפני הפקדה.
הפחתת זכויות לעומת תמ"א 38 - זכויות בנייה מצטמצמות לעומת המדיניות הקודמת, מה שפוגע בהיתכנות הכלכלית.
תמריצים כלכליים נמוכים - החשש: קיפאון בפרויקטים אם לא יינתנו תמריצים מספקים.
צמצום חד בתכסית הבינוי - דרישה למנגנון הפחתה מדורג לפי גודל מגרש.
איסור על דירות גן - התנגדות לאיסור גורף, במיוחד בשכונות בהן קיימות דירות גן רבות.
צורך בגמישות כלכלית (תקן 21) - דרישה להשאיר שיקול דעת לוועדה המקומית במקרים של חוסר היתכנות.
תועלת ציבורית - דרישה לפרוגרמה ברורה ולהבהרה כי עלות התועלת הציבורית תנוכה מהיטל ההשבחה.

נתונים כלליים של המפגש:

- סה"כ משתתפים: כ-100 משתתפים
- סה"כ מפגשים: מפגש זום ייעודי ומפגשים תקופתיים
- תאריך: 26/9/24
- מיקום: בזום ופרונטלי

2

שלב שני - 3 מועדי זום פתוח לציבור
שלב זה הוקדש לשיח פתוח עם הציבור, נערכו שלושה מפגשי זום אזוריים בחודש דצמבר 2024, בהתאם לחלוקה גיאוגרפית של העיר: צפון, מזרח ודרום. במפגשים אלו השתתפו כ-800 תושבות ותושבים.

שכיחות הנושאים העיקריים:

מבנה התוכנית והוראותיה- התוכנית מפרטת את כללי הבנייה, כולל מרחקים, גובה וזכויות, כאשר "כרטיס שכונתי" ספציפי גובר על ההוראות הכלליות. היטלי השבחה והקצאות ציבוריות- התוכנית קובעת קריטריונים להפקעת שטחים קטנים לטובת הציבור בתמורה לזכויות בנייה נוספות, תוך קיזוז מהיטל השבחה מופחת. חניה ותחבורה- התוכנית מתייחסת לנושא החניה בהתאם למדיניות העירונית הקיימת, ללא שינוי בתקן. כלכליות- רווחיות הפרויקטים נבדקת עבור טיפוסים מבנים גנריים הרלוונטיים לכל שכונה. לוחות זמנים ושיקוף המידע לציבור

נתונים כלליים של מפגשי הזום

האזוריים:

סה"כ משתתפים: כ-800 משתתפים

צפון 350, מזרח 250, דרום 200

סה"כ מפגשים: 3 מפגשי זום

טווח תאריכים: 4-18/11/24

מיקומים: מרכזים קהילתיים, בתי

תרבות, סמינר הקיבוצים, ועוד

3

שלב שלישי - מפגשים פרונטליים עבור 27 שכונות
במהלך החודשים פברואר ומרץ 2025, התקיימו ברחבי העיר 27 מפגשים פרונטליים, אשר נועדו להעביר מידע, לקבל משוב ולקיים דיון פתוח עם תושבי השכונות. מפגשים אלו, אשר זכו לנוכחות של כ-650 תושבות ותושבים, נערכו במרכזים הקהילתיים השכונתיים, במטרה ליצור אווירה נגישה ונוחה עבור המשתתפים.

נתונים כלליים של המפגשים

הפרונטליים:

סה"כ משתתפים: כ-650 משתתפים

(במוצע כ-30 למפגש)

סה"כ מפגשים: 27 מפגשים ל-27

שכונות

טווח תאריכים: 10.2.2025 -

12.3.2025

מיקומים: מרכזים קהילתיים, בתי

תרבות, סמינר הקיבוצים, ועוד

שכיחות הנושאים העיקריים:

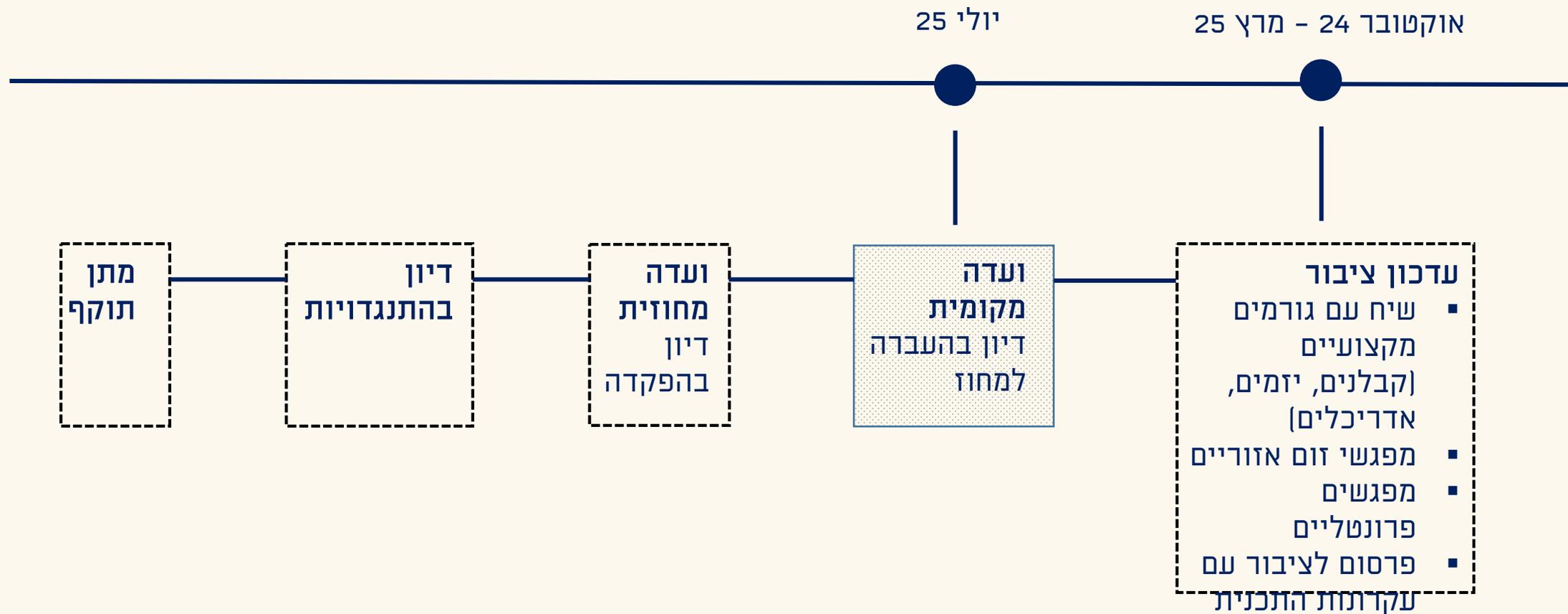
תכנון הוא הנושא הבולט ביותר, עם מספר האזכורים הגבוה ביותר – כולל תמהיל דירות, צפיפות, שימור, פינוי-בינוי ועוד.

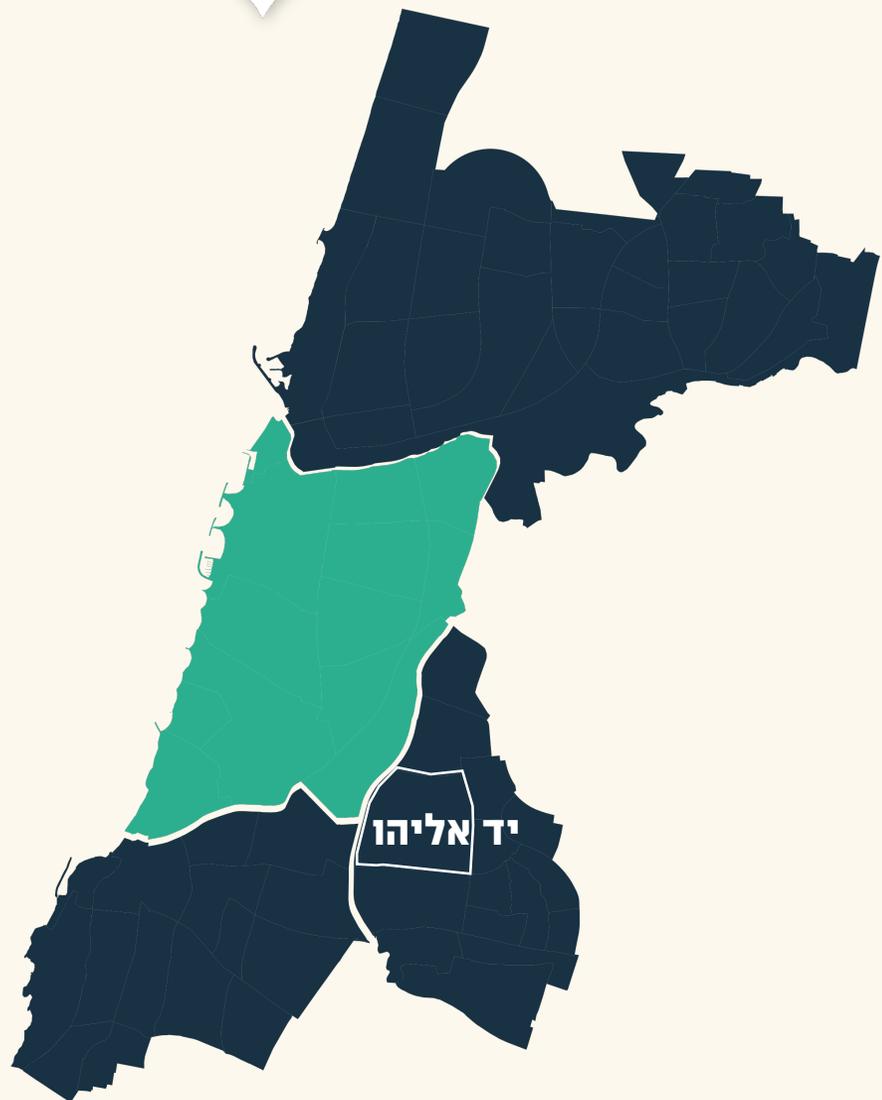
שיתוף ציבור ודיוור בר השגה מופיעים גם הם בתדירות גבוהה, מה שמעיד על מעורבות אזרחית גבוהה וחשש מהדרה חברתית.

תשתיות (תחבורה, חניה, מוסדות ציבור) וזכויות וכלכלה (כדאיות, הפקעות, השבחות) מופיעים בתדירות בינונית.

תהליך ותוקף (לוחות זמנים, תוקף תוכניות, התנגדויות) מופיעים בתדירות נמוכה יחסית אך משמעותית.

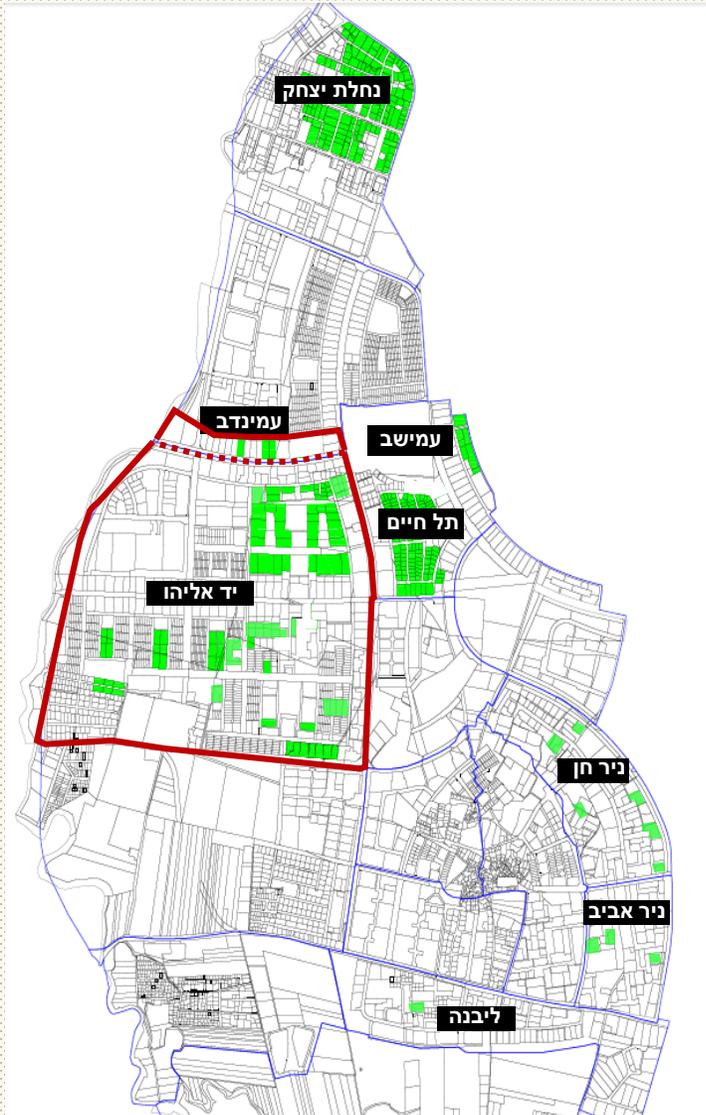
מימוש התכנית





תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת יד אליהו

תכנית כוללת להתחדשות עירונית יד אליהו ורחוב עמינדב



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א – תכסית עד 40%

טיפוס ב – תכסית עד 50%

טיפוס ד – תכסית עד 70%

טיפוס ה – שני בניינים על מגרש אחד

7 קומות 

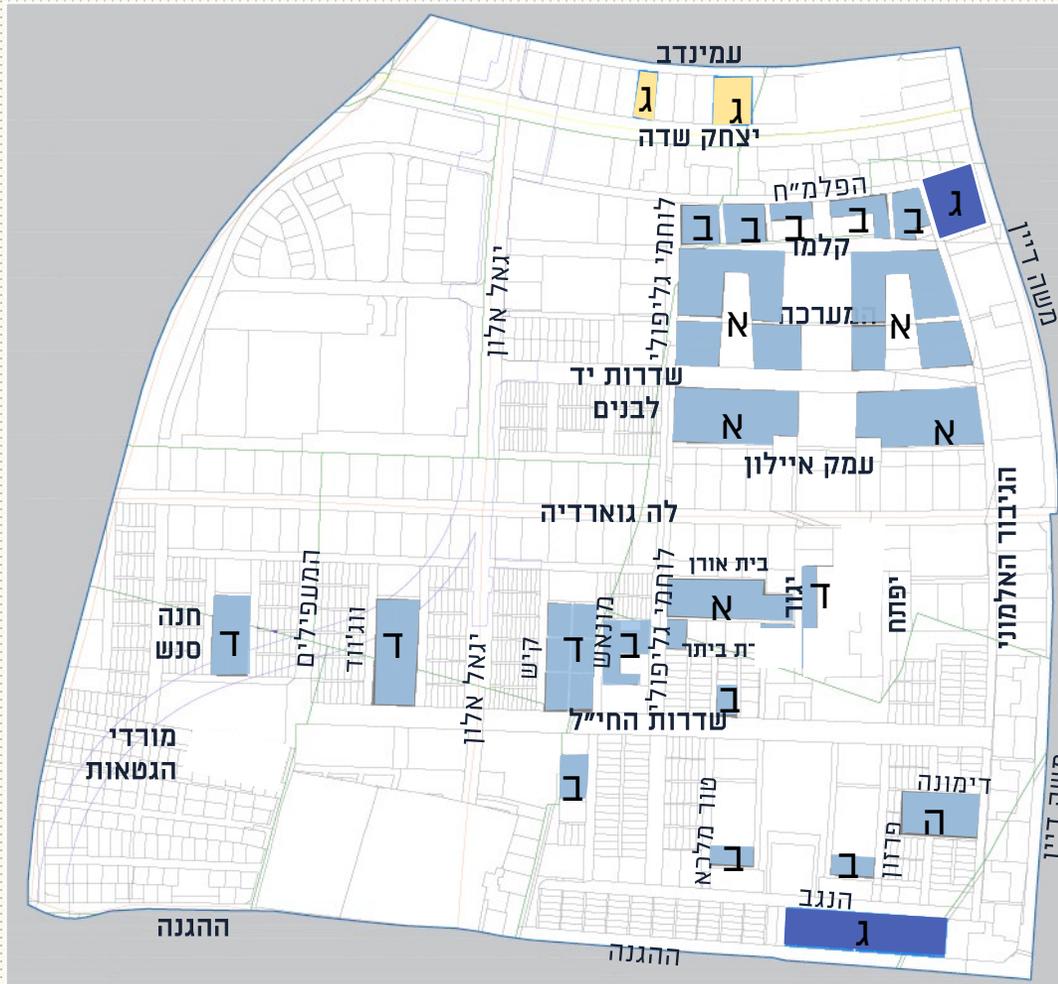
טיפוס ג – תכסית עד 60%

9 קומות  10 קומות 

1. הריסה ובנייה/חיזוק ותוספת

2. עד לגובה כולל של 10 קומות ובלבד שהגובה ממפלס הכניסה הקובעת ועד לרצפת קומת המגורים העליונה לא יחרוג מ 29 מ', בהתאם להגדרת בניין גבוה בחוק התכנון והבנייה

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



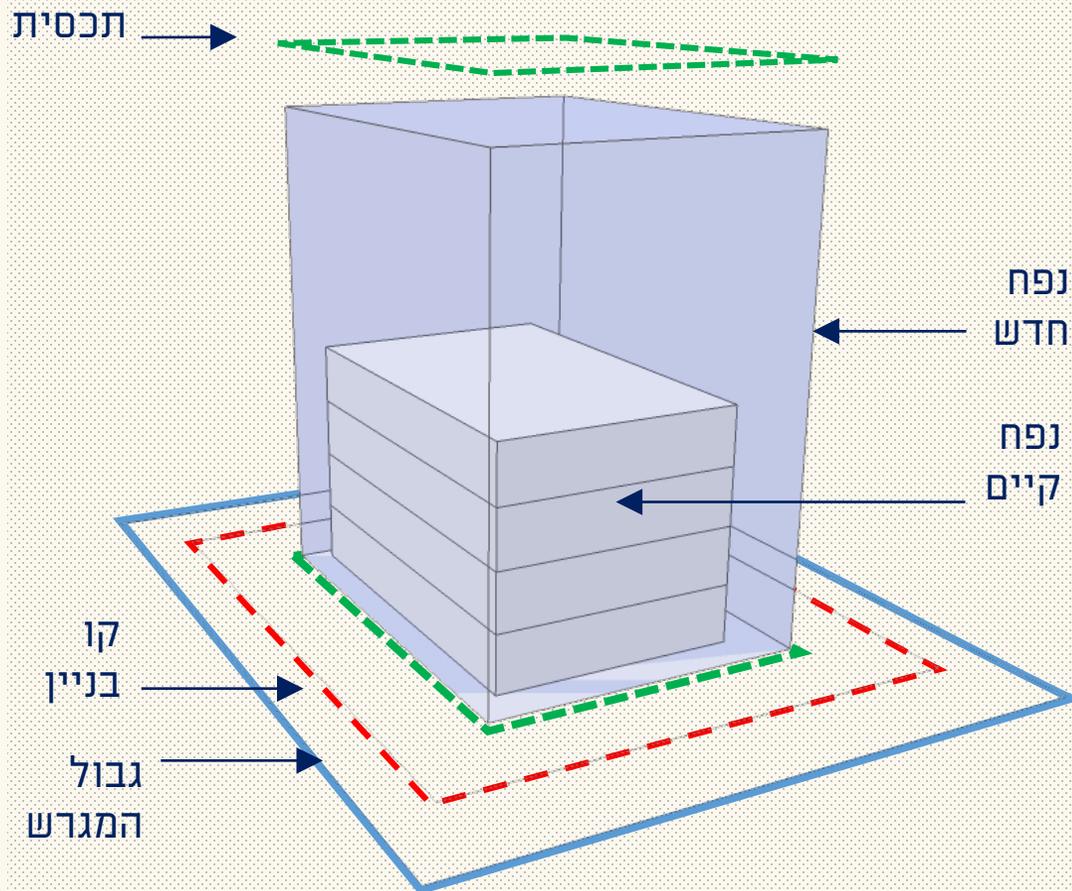
אופן קביעת מספר יחידות הדיור וגודלן צפיפות

הריסה ובנייה:

- הצפיפות תהיה בהתאם למקדם צפיפות של 78 מ"ד ליח"ד (פלדלת) לאחר הפחתת 20% מסך השטחים.
- לא תותר התקנת מקומות לחנית רכבים פרטיים בקומת הקרקע או בחצר הבניין.
- מתקנים לאופניים ימוקמו בהתאם למסמך מדיניות בר קיימא.

עיבוי וחיזוק:

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



סה"כ יחידות הדיור - יד אליהו

מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 1,677 יח"ד
24%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

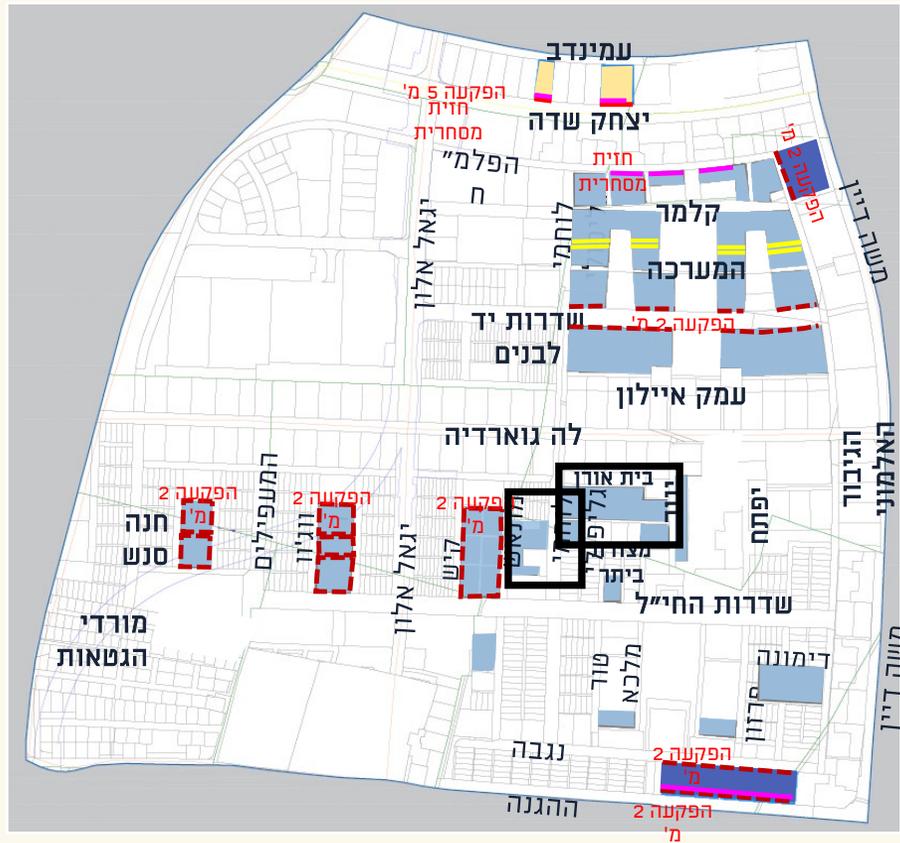
6,856 יח"ד

יחידות
דיור

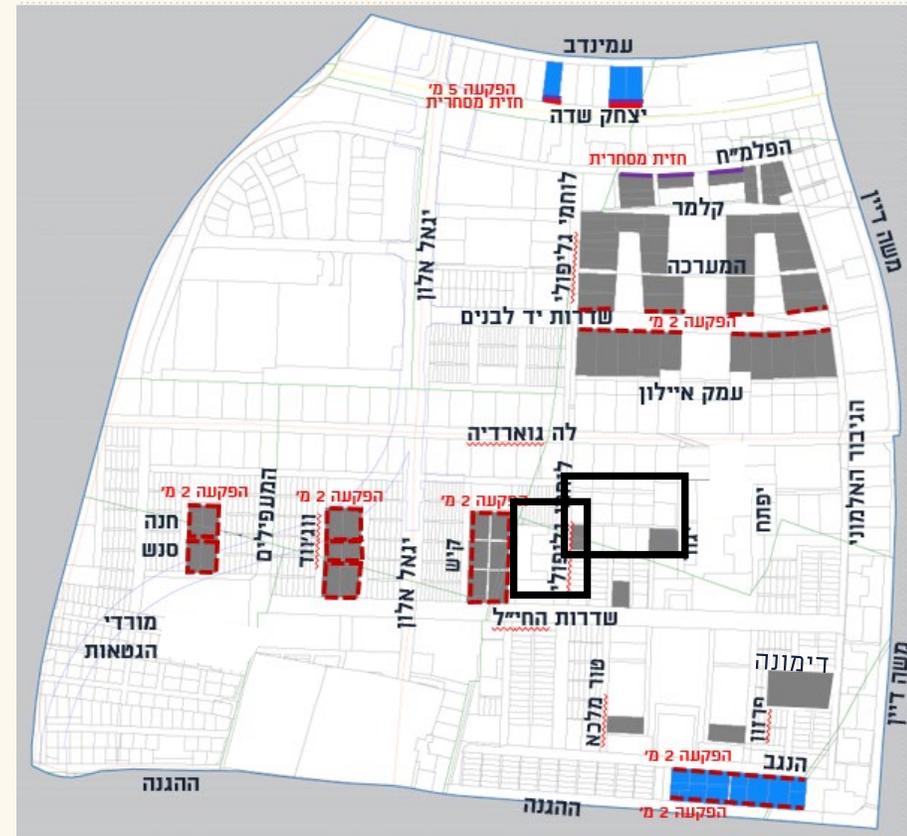
עדכונים לאחר שיתוף הציבור

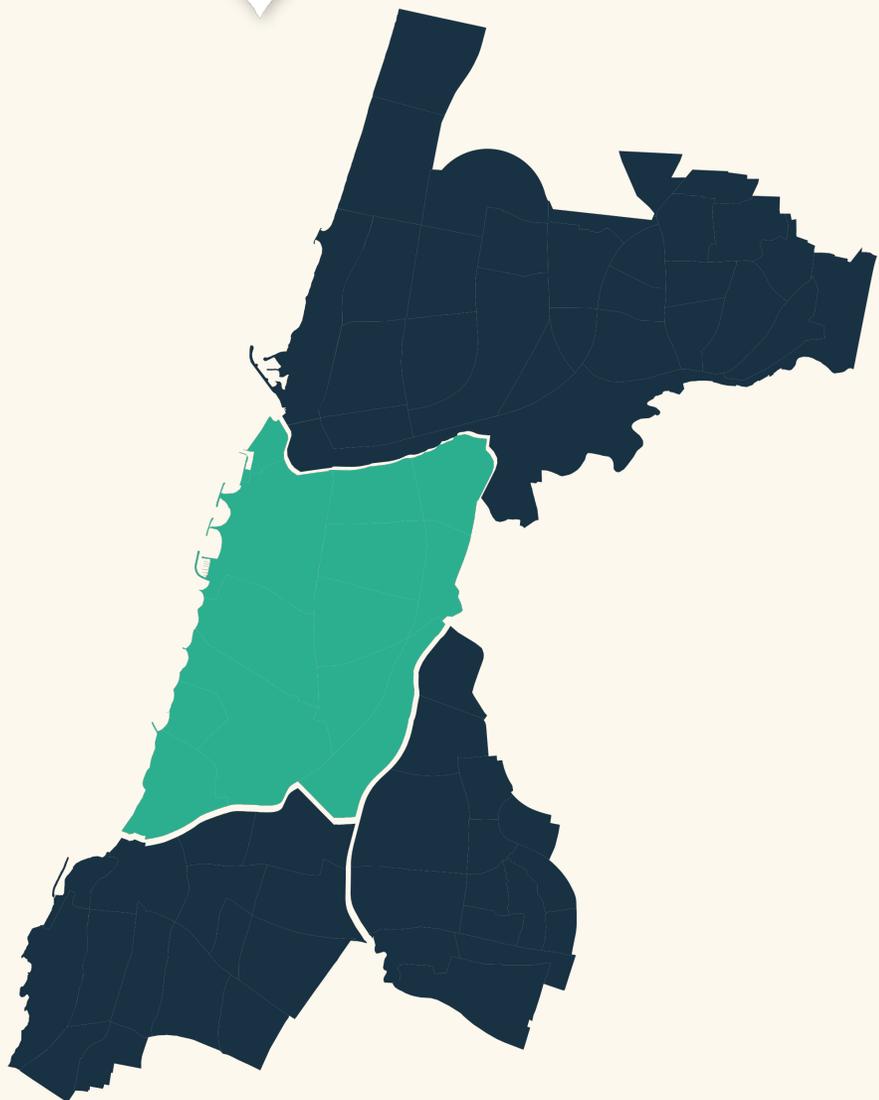
מהות העדכון: הוספת תאי שטח חדשים במקומות המסומנים.

תשריט מעודכן לאחר שיתוף ציבור



תשריט שהוצג בשיתוף הציבור



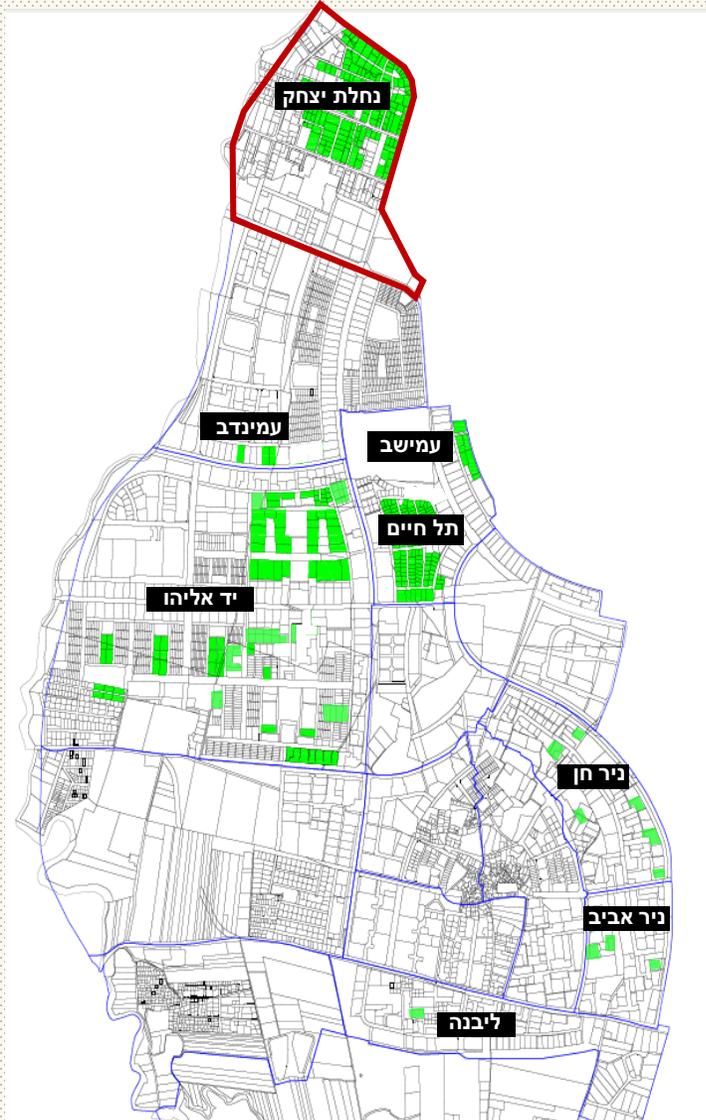


תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
נחלת יצחק

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

נחלת יצחק

רובע 9



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א

הריסה ובנייה / עיבוי וחיזוק – תכסית עד 60%

טיפוס ב

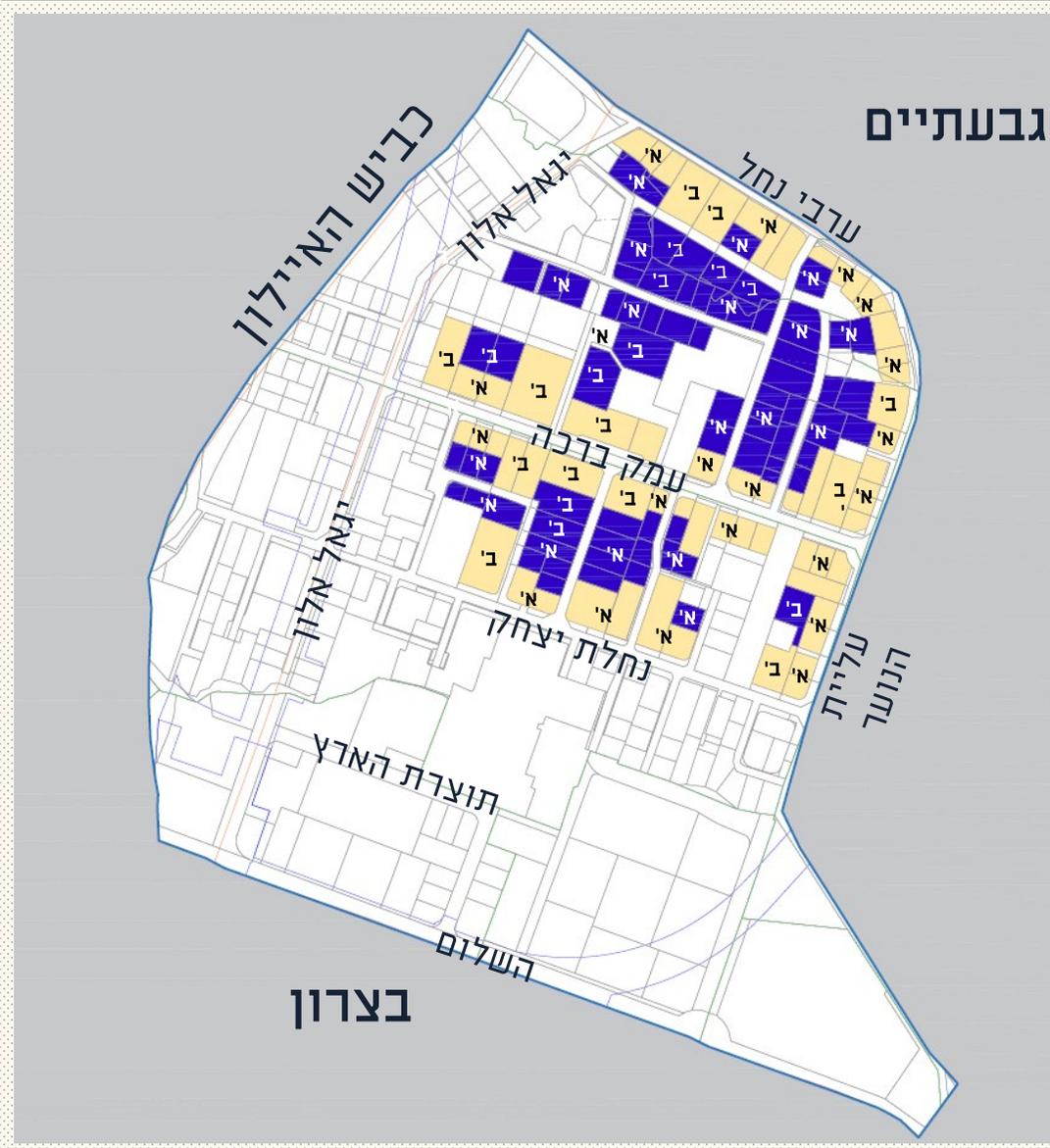
הריסה ובנייה / עיבוי וחיזוק – תכסית עד 50%

עד 9 קומות ■ עד 11 קומות ■

1. חיוב חזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים (ערבי נחל, עליית הנוער, עמק ברכה ונחלת יצחק).

2. חיוב קולונדה לאורך רחובות ערבי נחל ועליית הנוער.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



המרחב הציבורי

- חיוב חזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים (ערבי נחל, עליית הנוער, עמק ברכה ונחלת יצחק).
- ביתר הרחובות יקבעו הפקעות ברוחב 2.0 מ' מן המרווח הקדמי למטרת הרחבת מדרכות.
- אין להפקעות אלה השפעה על היקף זכויות הבנייה.

הפקעה 2 מ' 

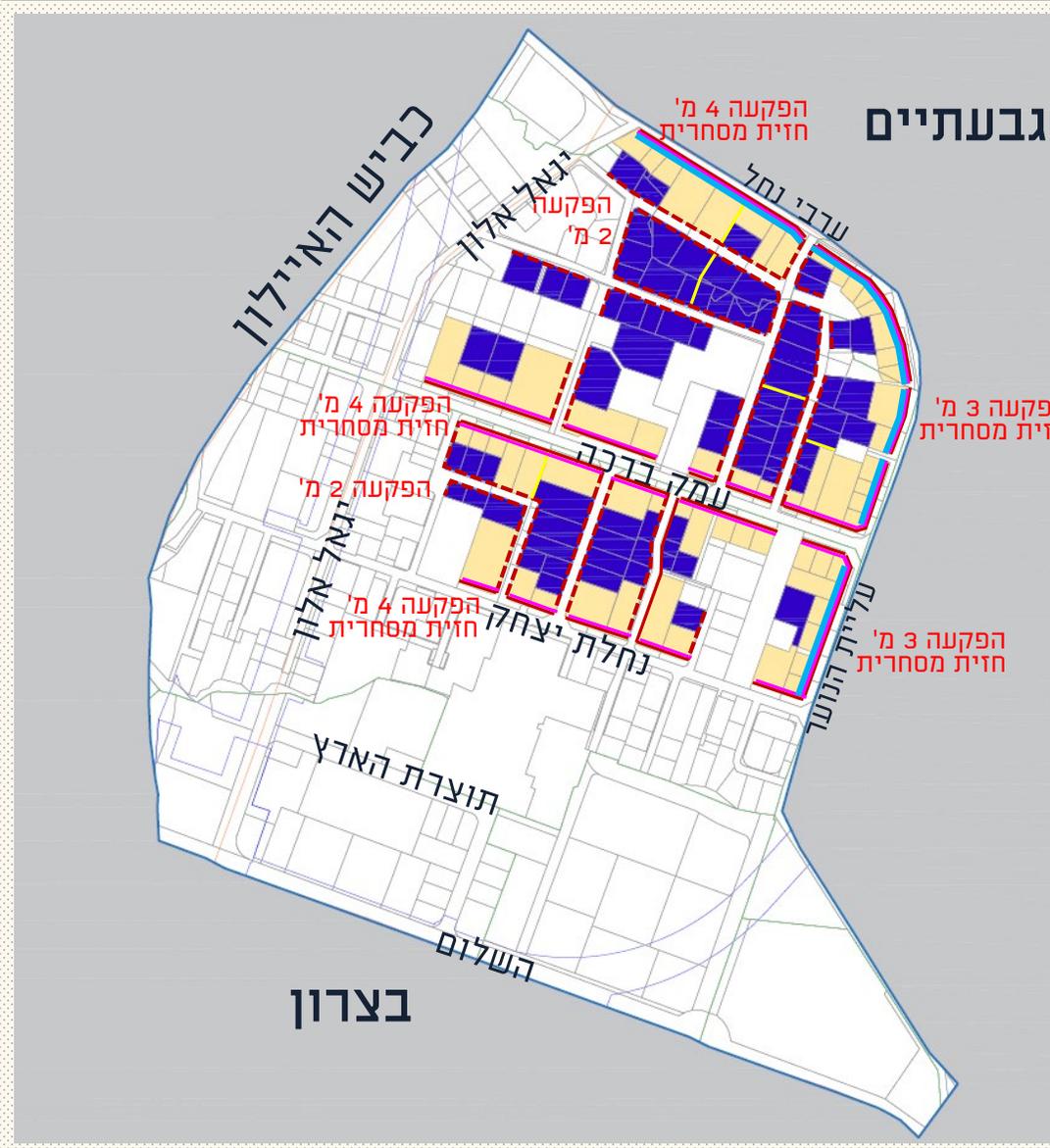
הפקעה 3 מ' 

הפקעה 4 מ' 

חזית מסחרית 

זיקת מעבר 3 מ' 

קולונדה 4 מ' בזיקת מעבר 



אופן קביעת מספר יחידות הדיור וגודלן צפיות

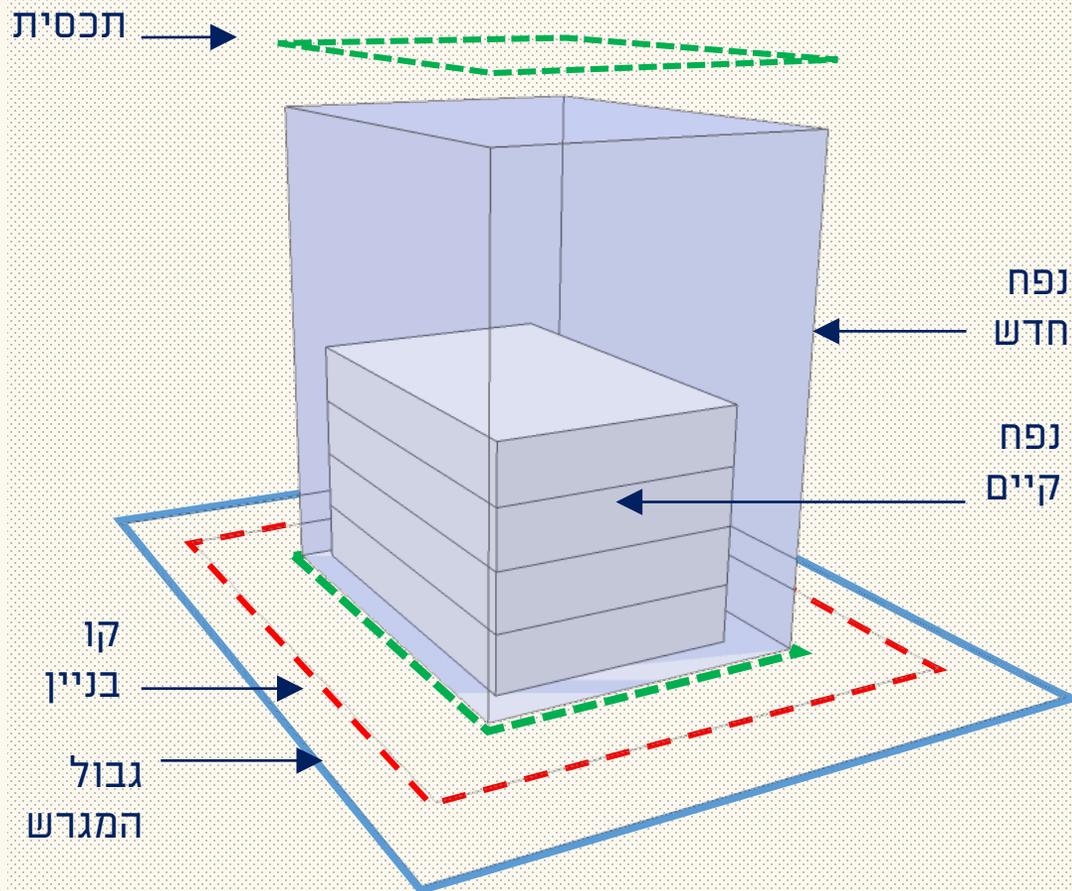
הריסה ובנייה:

- מספר יחידות הדיור יהיה מכפלה של מספר הדירות בקומה הטיפוסית בבניין הקיים (על פי היתר בניה) במספר קומות הבניין החדש.

עיבוי וחיזוק:

- מספר יחידות הדיור בקומה/קומות החדשות יהיה בהתאם למספר יחידות בקומה הטיפוסית בבניין הקיים (על פי היתר בניה).

- שטחי מרפסות הבולטות מן החזית יהיו בנוסף לשטח הבנוי ליחידת דיור.



סה"כ יחידות הדיור - נחלת יצחק

מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

1,000 יח"ד
29%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

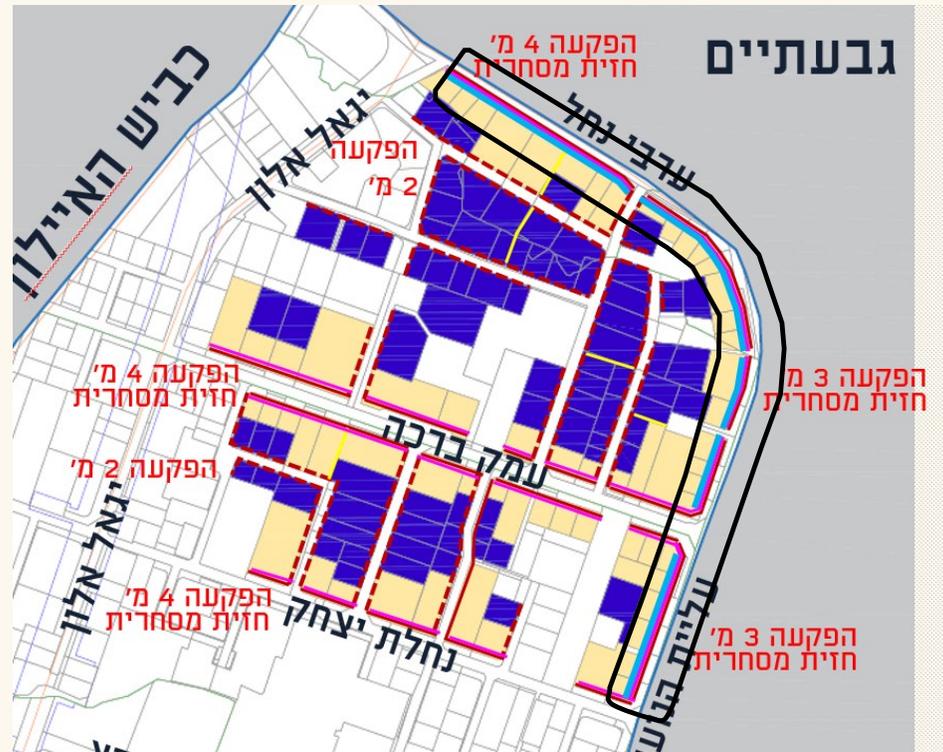
3,360 יח"ד

יחידות
דיור

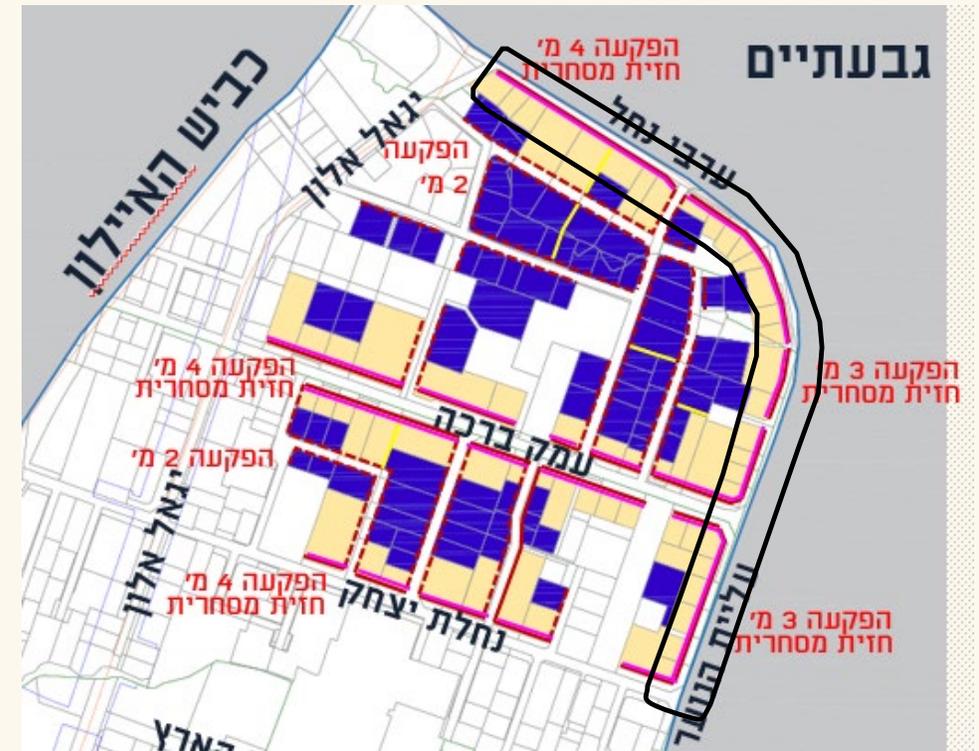
עדכונים לאחר שיתוף הציבור

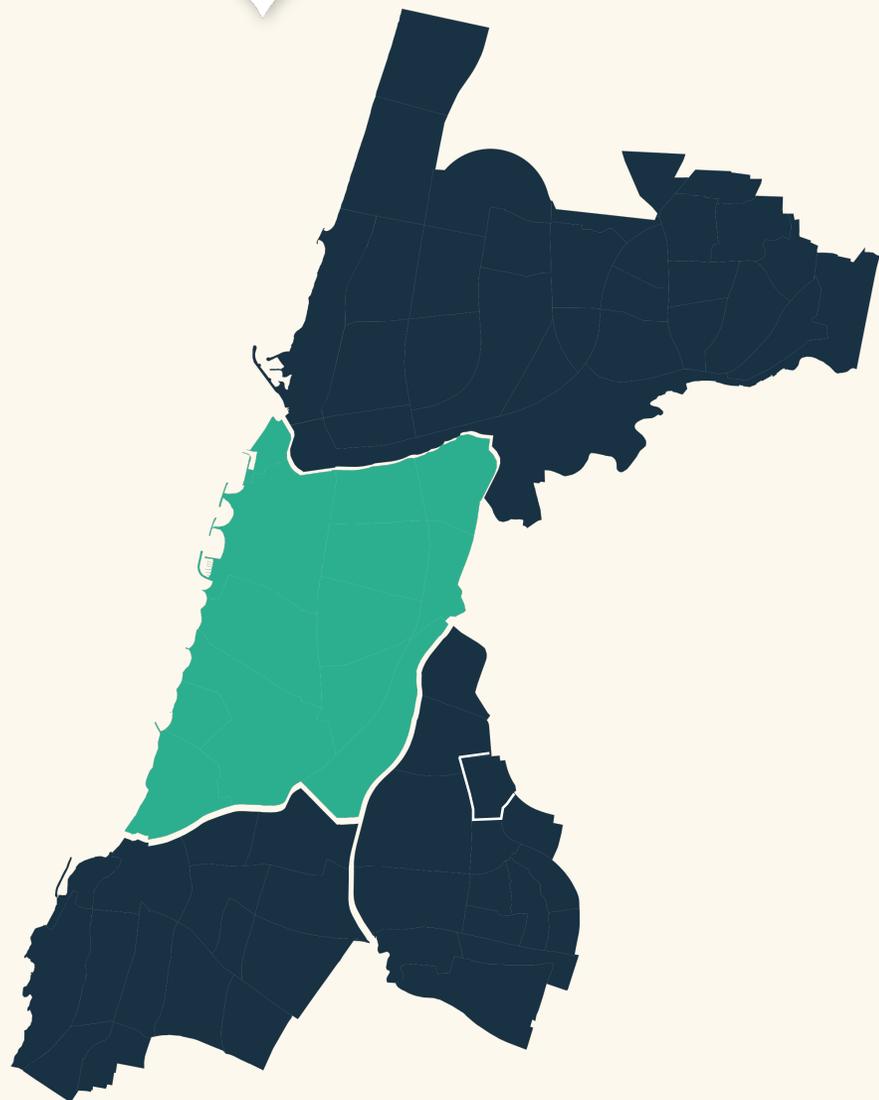
מהות העדכון: קביעת קולונדה לאורך רחובות ערבי נחל ועליית הנוער.

תשריט מעודכן לאחר שיתוף ציבור



תשריט שהוצג בשיתוף הציבור



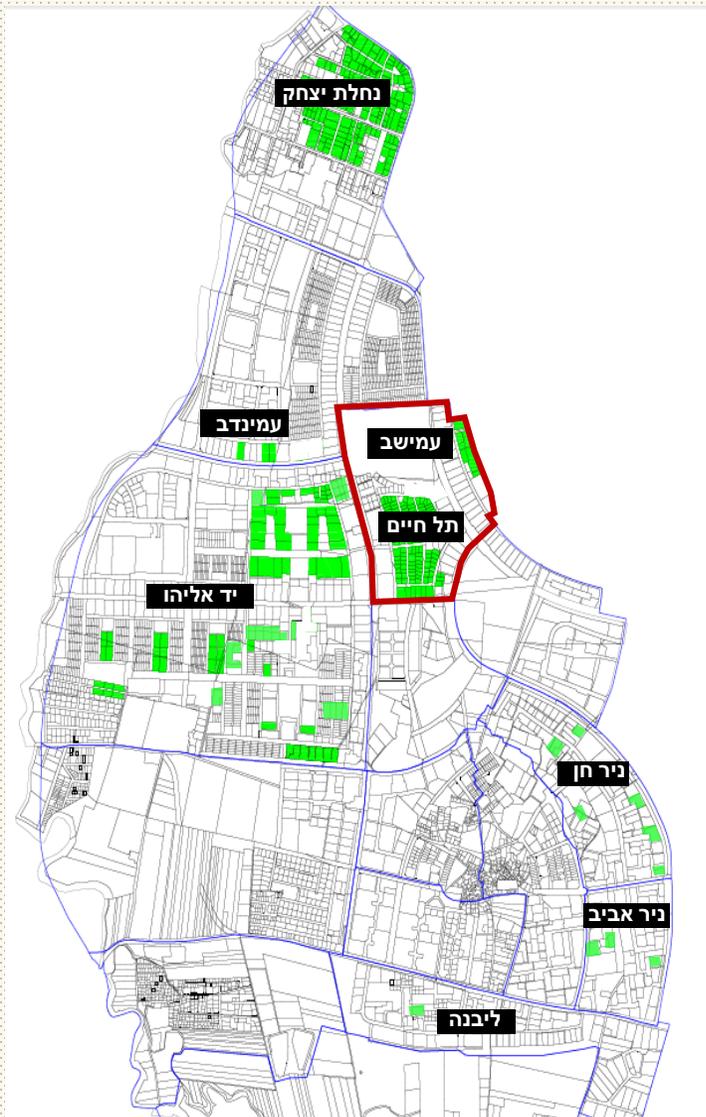


תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
תל חיים ועמישב

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

תל חיים ועמישב

רובע 9



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א

- עד 5 קומות
- עד 6 קומות
- עד 8 קומות
- עד 9 קומות

תותר הריסה ובנייה / עיבוי וחיזוק
תכסית עד 60%

- קביעת חזיתות מסחריות לאורך רח' שטיינשניידר.
- קביעת חזיתות מסחריות לאורך רח' לה גוארדיה.

- הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



המרחב הציבורי

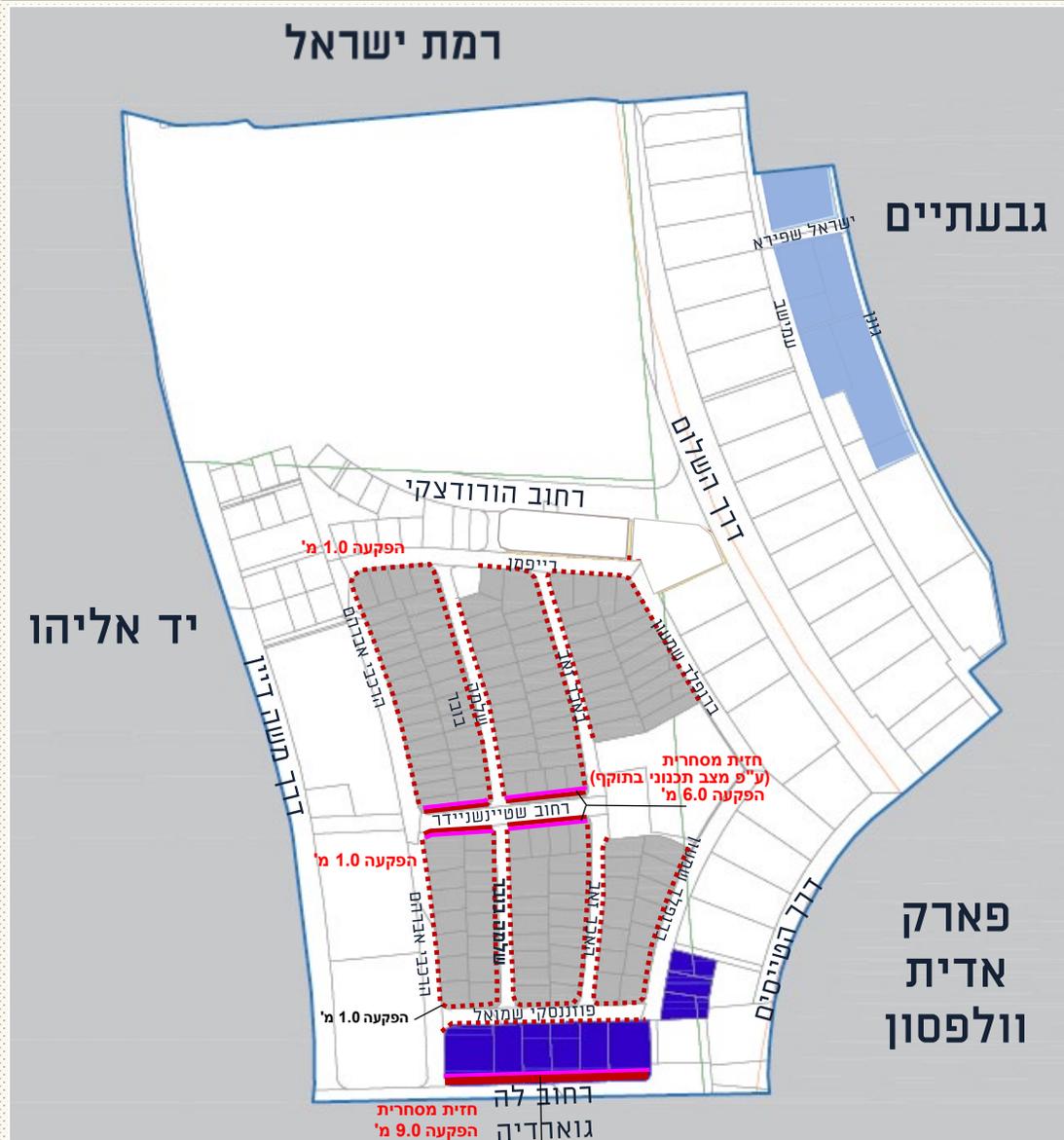
- הפקעות לטובת מדרכות רחבות המאפשרות הלכתיות והצללה
- קביעת חזית מסחרית ברחוב שטיינשניידר, בין צומת רח' שלמה בובר וצומת רחוב הרכבי אברהם
- קביעת חזית מסחרית בדופן רחוב לה גאורדיה

הפקעה 1 מ' ■■■■■■

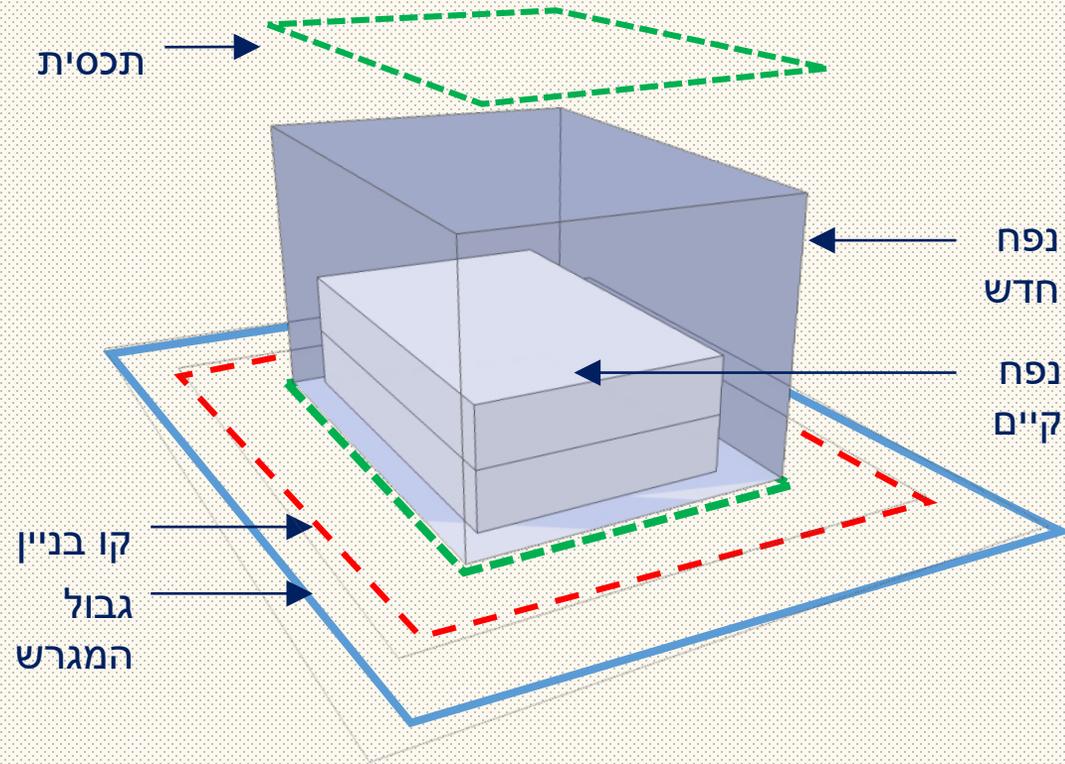
הפקעה 6 מ' ■■■■■■

הפקעה 9 מ' ■■■■■■

חזית פעילה מסחר/משרדים ■■■■■■



אופן קביעת מספר יחידות הדיור וגודלן צפיפות



הריסה ובנייה:

- מספר יחידות הדיור יהיה מכפלה של מספר הדירות בקומה הטיפוסית בבניין הקיים (על פי היתר בניה) במספר קומות הבניין החדש.

עיבוי וחיזוק:

- מספר יחידות הדיור בקומה/קומות החדשות יהיה בהתאם למספר יחידות בקומה הטיפוסית בבניין הקיים (על פי היתר בניה).
- שטחי מרפסות יהיו בנוסף לשטח הבנוי ליחידת דיור.

סה"כ יחידות דיור - שכונת תל חיים ועמישב

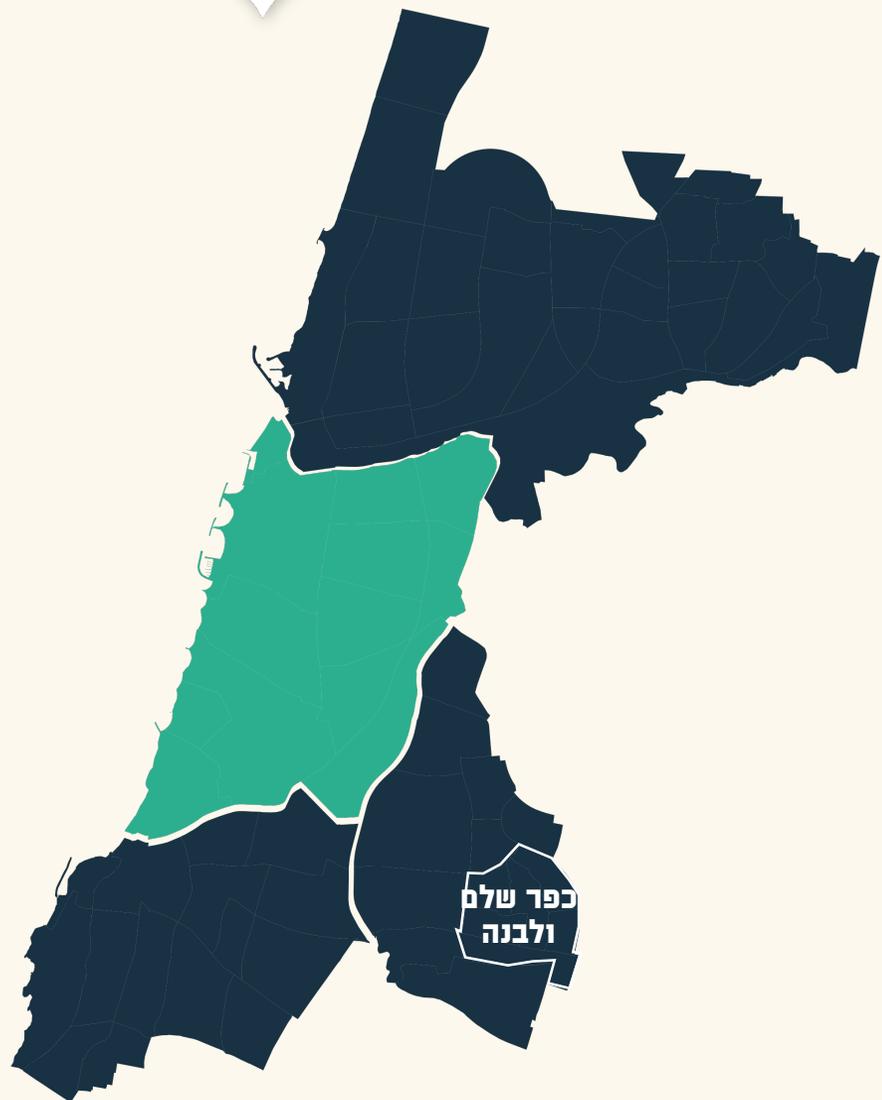
מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 2300 יח"ד
15%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

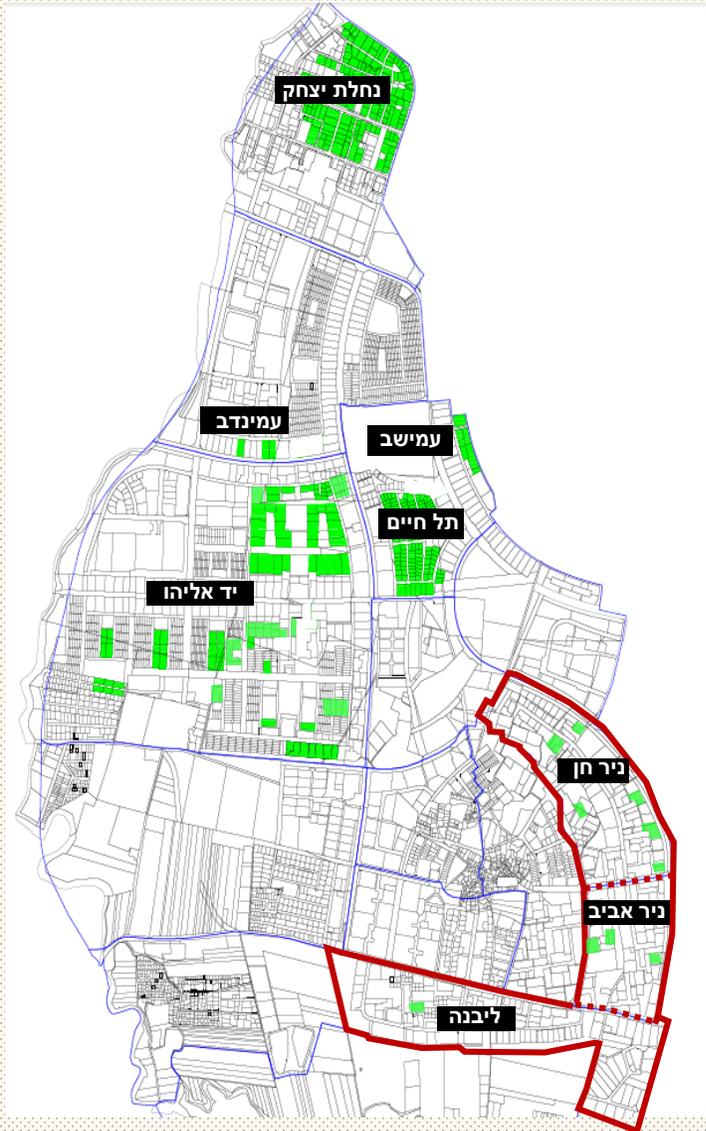
2049 יח"ד

יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
כפר שלם ולבנה

תכנית כוללת להתחדשות עירונית כפר שלם (ניד חן, ניד אביב וליבנה)



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א

עד 9 קומות

1. תכסית עד 50%

2. הקומה העליונה בבניין של 9 קומות תהיה בתכסית של קומה מלאה

טיפוס ב

עד 11 קומות

1. תכסית עד 60%

2. הקומה העליונה בבניין של 11 קומות תהיה בתכסית של קומה חלקית

3. גובה כולל של 11 קומות ובלבד שהגובה ממפלס הכניסה הקובעת ועד לרצפת קומת המגורים העליונה לא יחרוג מ 29 מ'. בהתאם להגדרת בניין גבוה עפ"י חוק התכנון והבנייה.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג



המרחב הציבורי

- קביעת זיקות מעבר בין מגרשים או לחזית המגרש
- קביעת הפקעות לטובת מדרכות רחבות המאפשרות הלכתיות והצללה

הפקעה 2 מ'  

זיקת הנאה 



אופן קביעת מספר יחידות הדיור וגודלן צפיפות

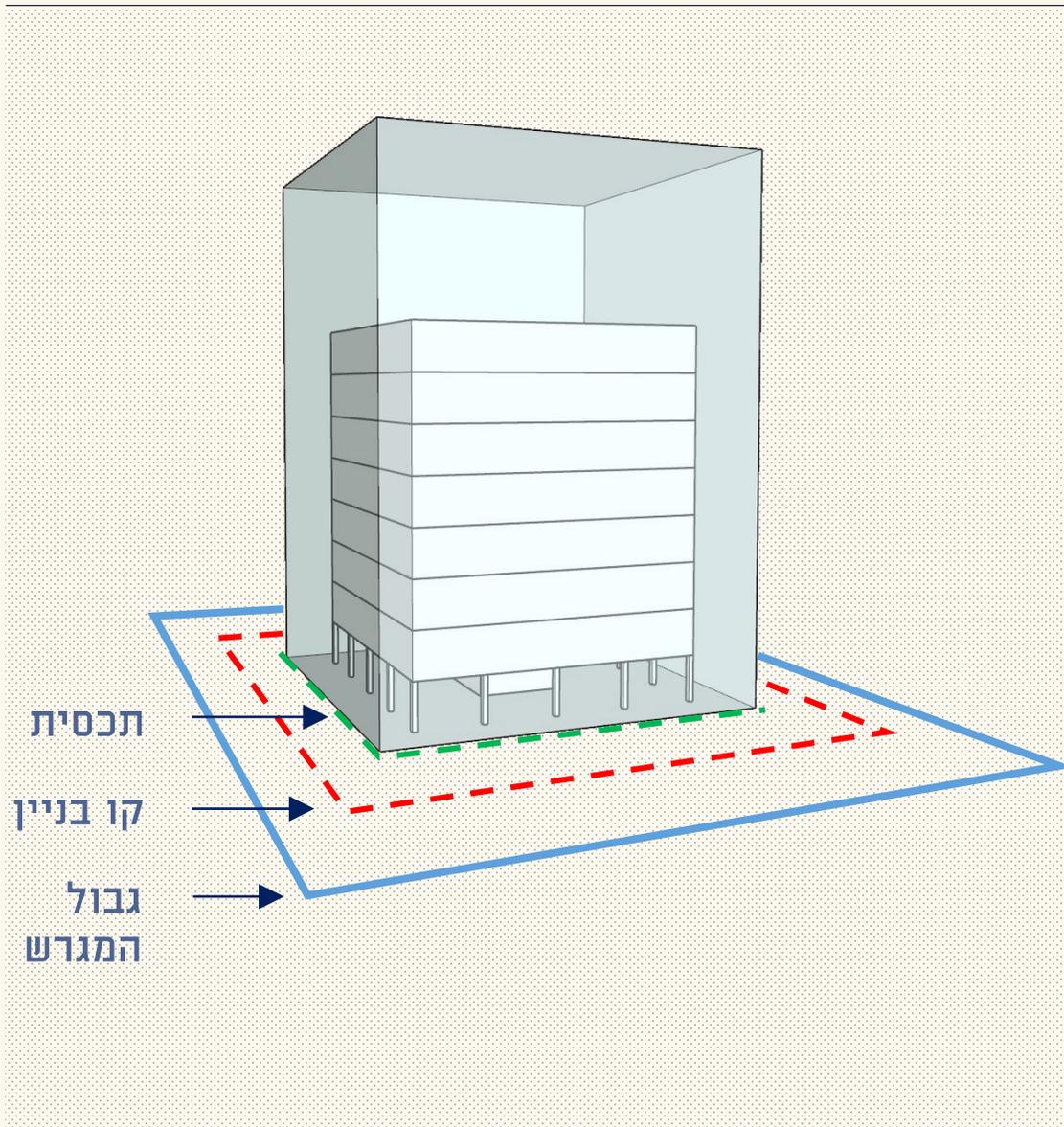
הריסה ובנייה:

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

- 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.



סה"כ יחידות הדיור - כפר שלם ולבנה

מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

כפר שלם: תוספת 151
יח"ד (1.5%)

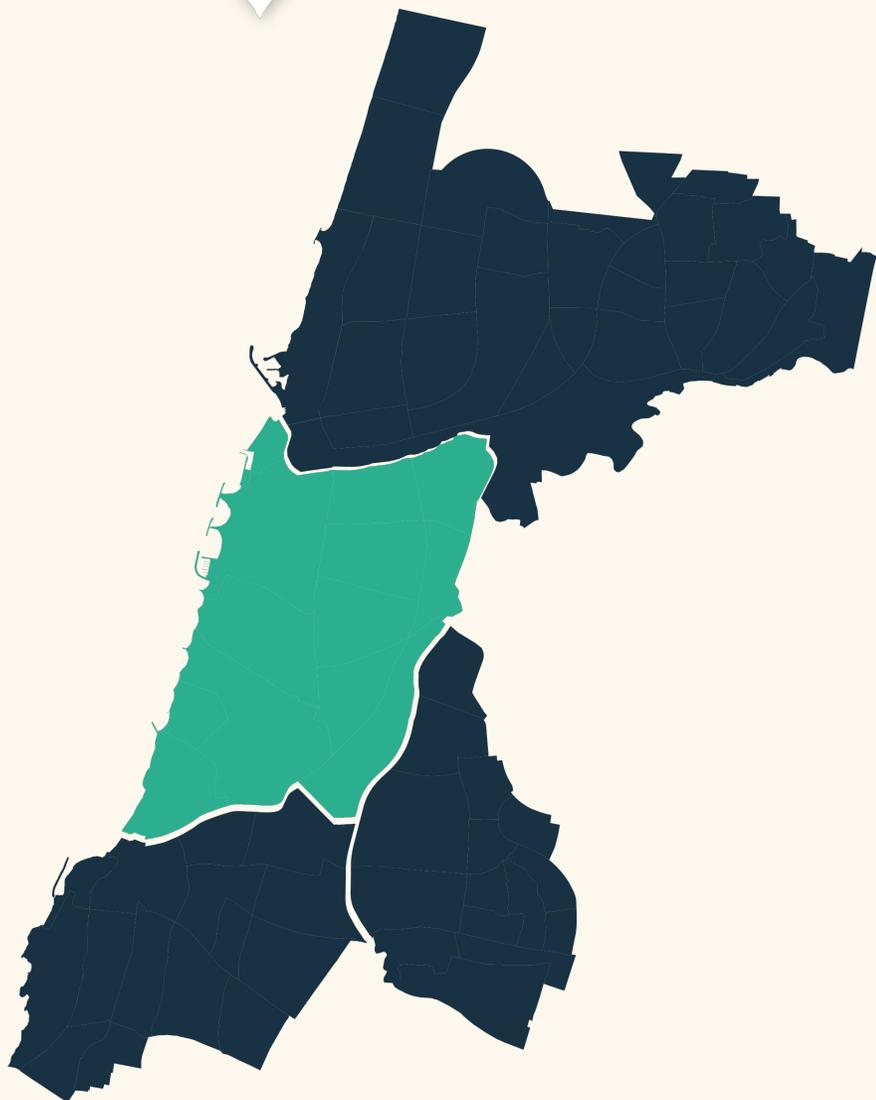
ליבנה: תוספת 12
יח"ד (0%)

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

כפר שלם: 9,745 יח"ד

ליבנה: 1,690 יח"ד

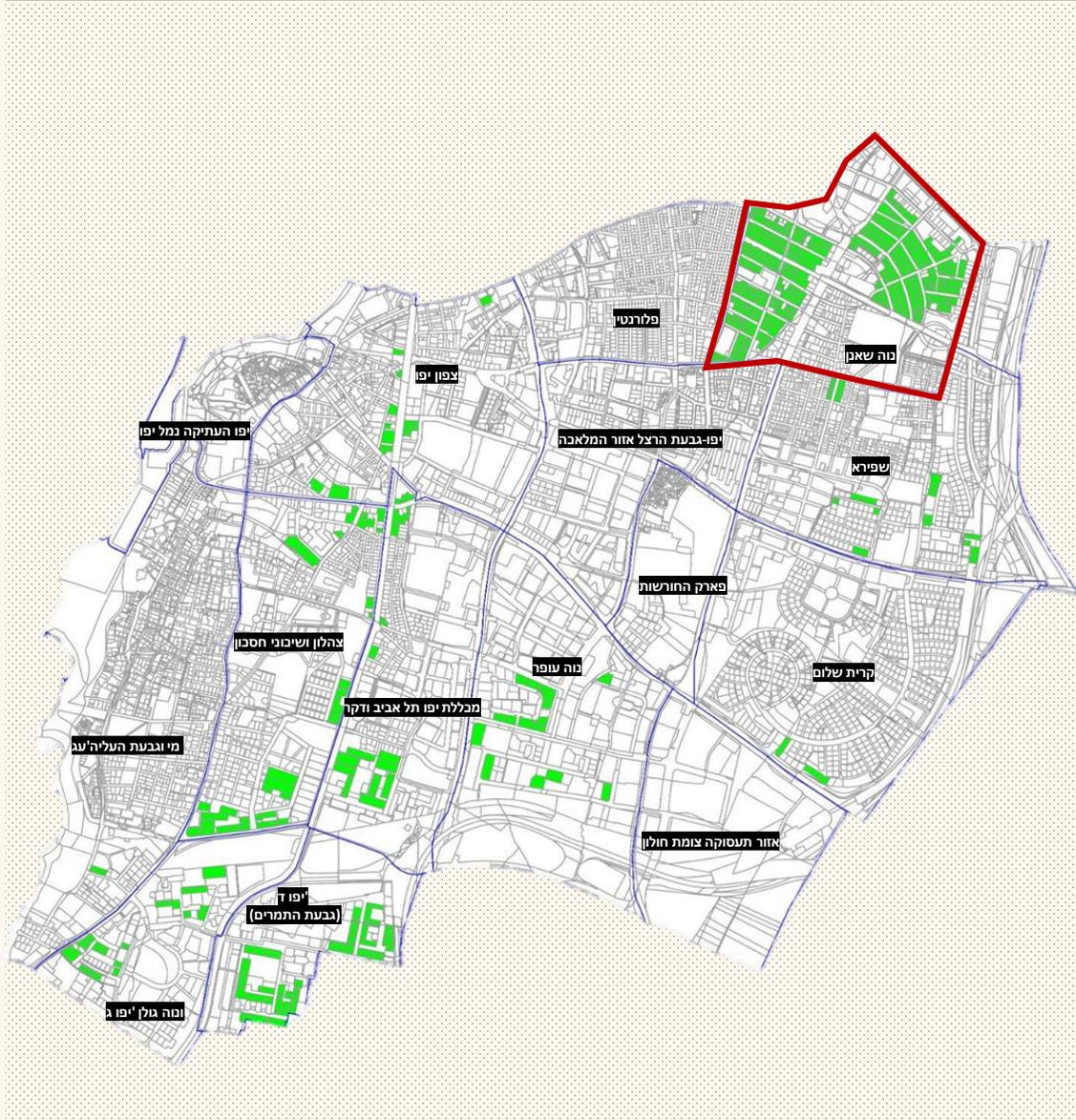
יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת נווה שאנן

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 7-8



- גבול שכונות 
- מגרשים עם הוראות מפורטות 
- מגרשים ללא הוראות מפורטות 

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ב'

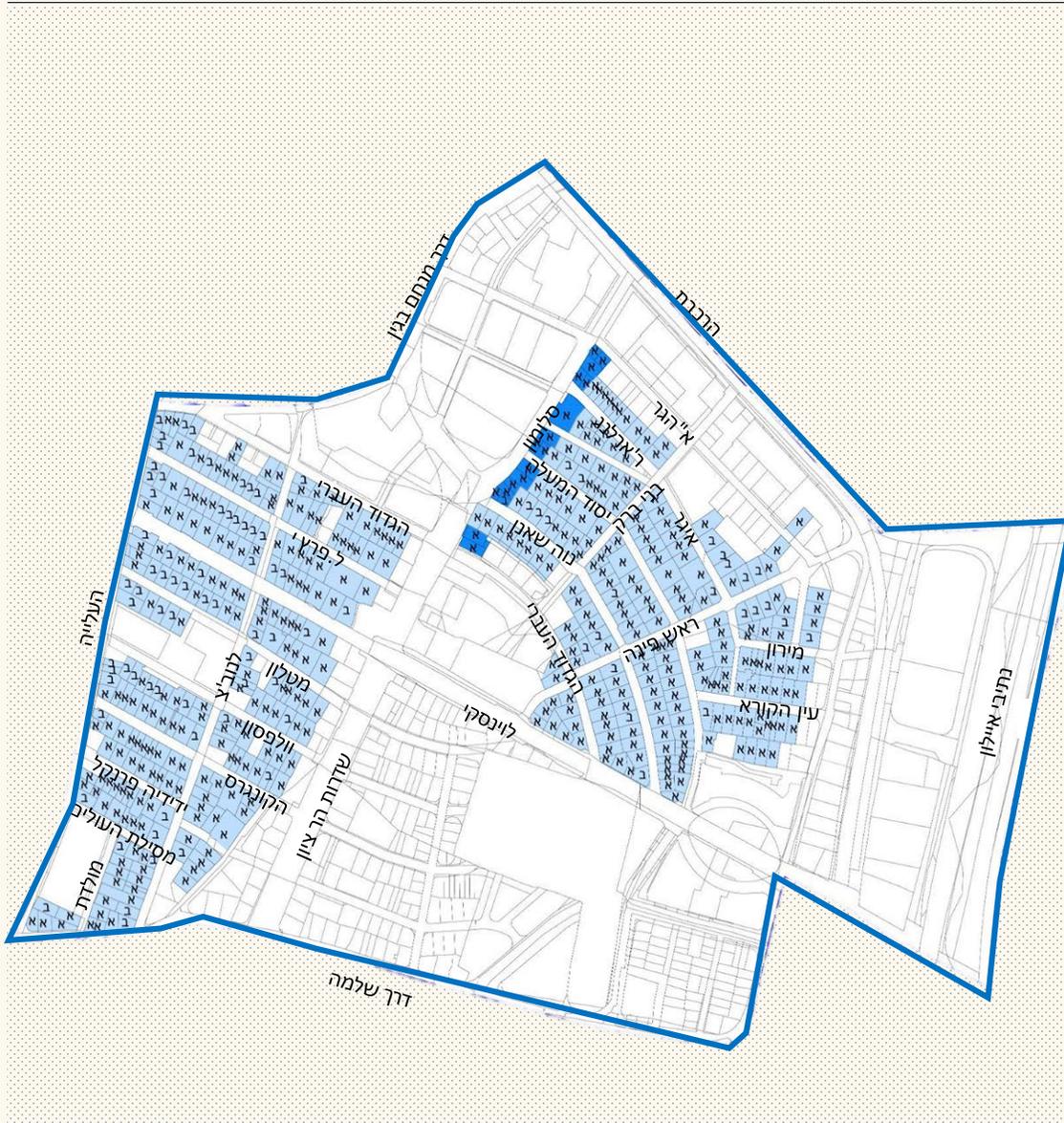
עד 7 קומות

1. חיזוק ותוספת- תותר בניה של עד 7 קומות (מספר הקומות הקיים משתנה 1-4 קומות קיימות).

תכסית משטח המגרש – כ 50%.

התכסית המוצגת הינה ממוצעת ביחס למגרש טיפוסי במרחב הנדון. תכסית הבינוי תקבע בכל מגרש לפי קווי בנין או תחום מותר לבניין.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

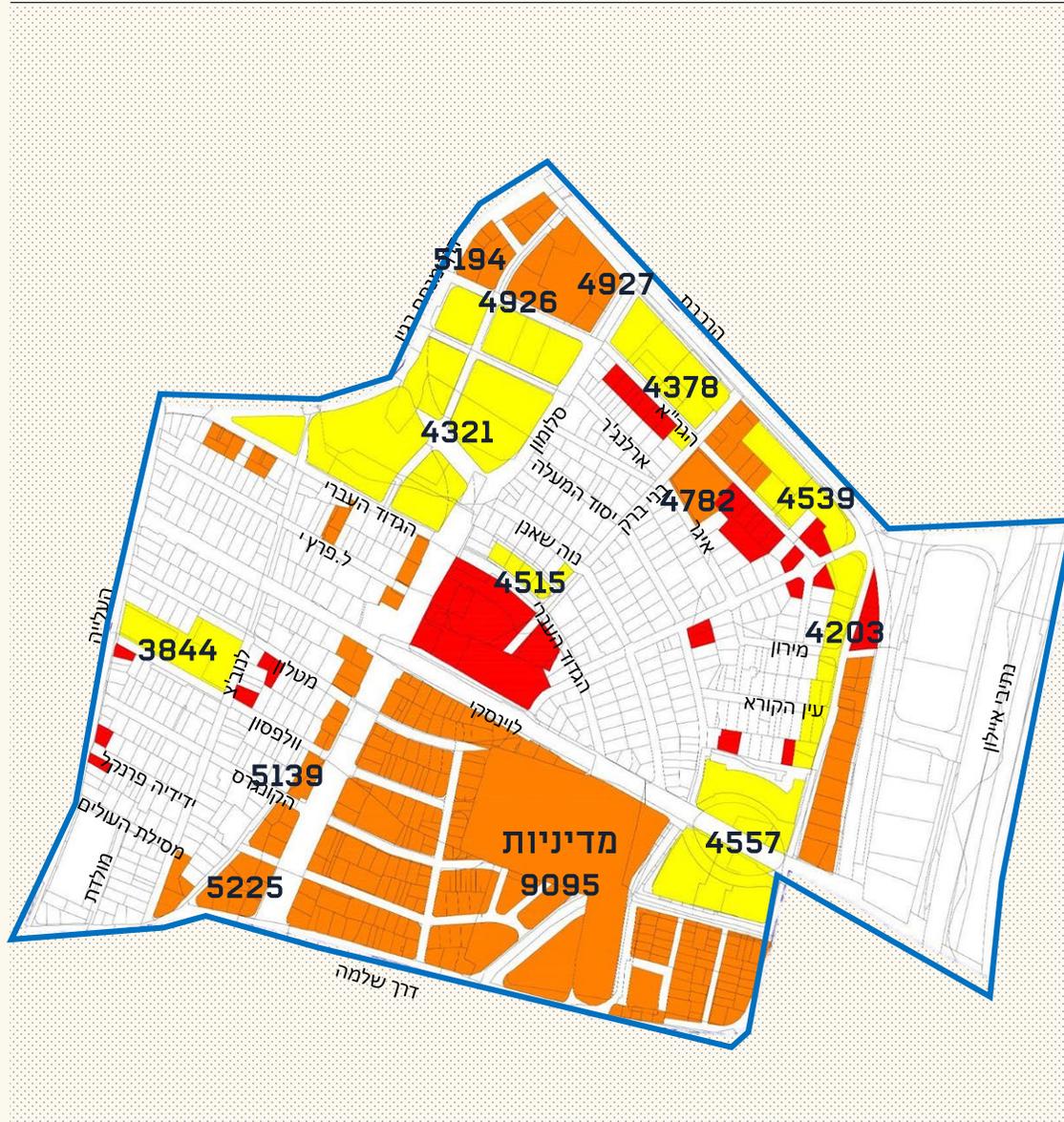
מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית



מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות

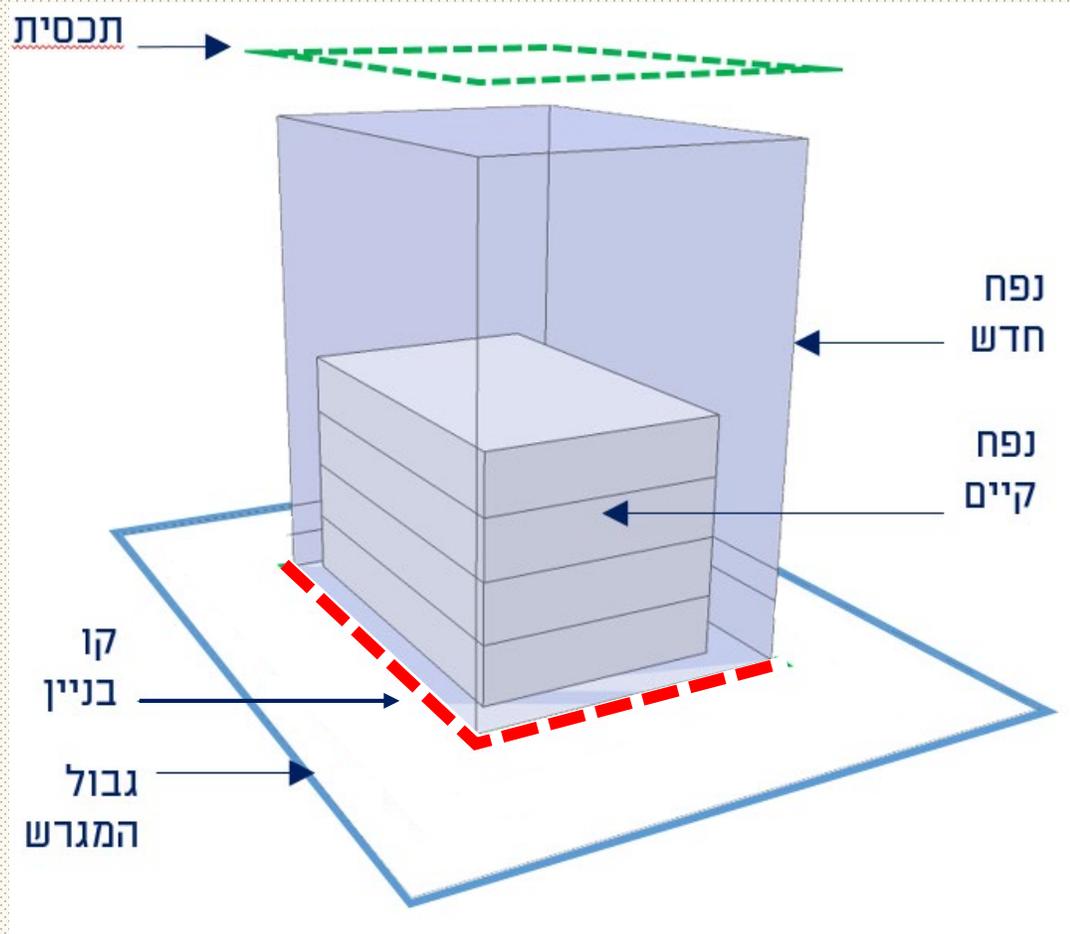


מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)



אופן קביעת מספר יחידות הדיור וגודלן צפיפות

- לפי מדיניות תקפה שתעודכן מעת לעת
ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה:
 - שטח יח"ד ממוצעת כ-70 מ"ר (פלדלת).
 - שטח יח"ד מיני' 35 מ"ר (פלדלת).



סה"כ יחידות הדיור – נווה שאנן

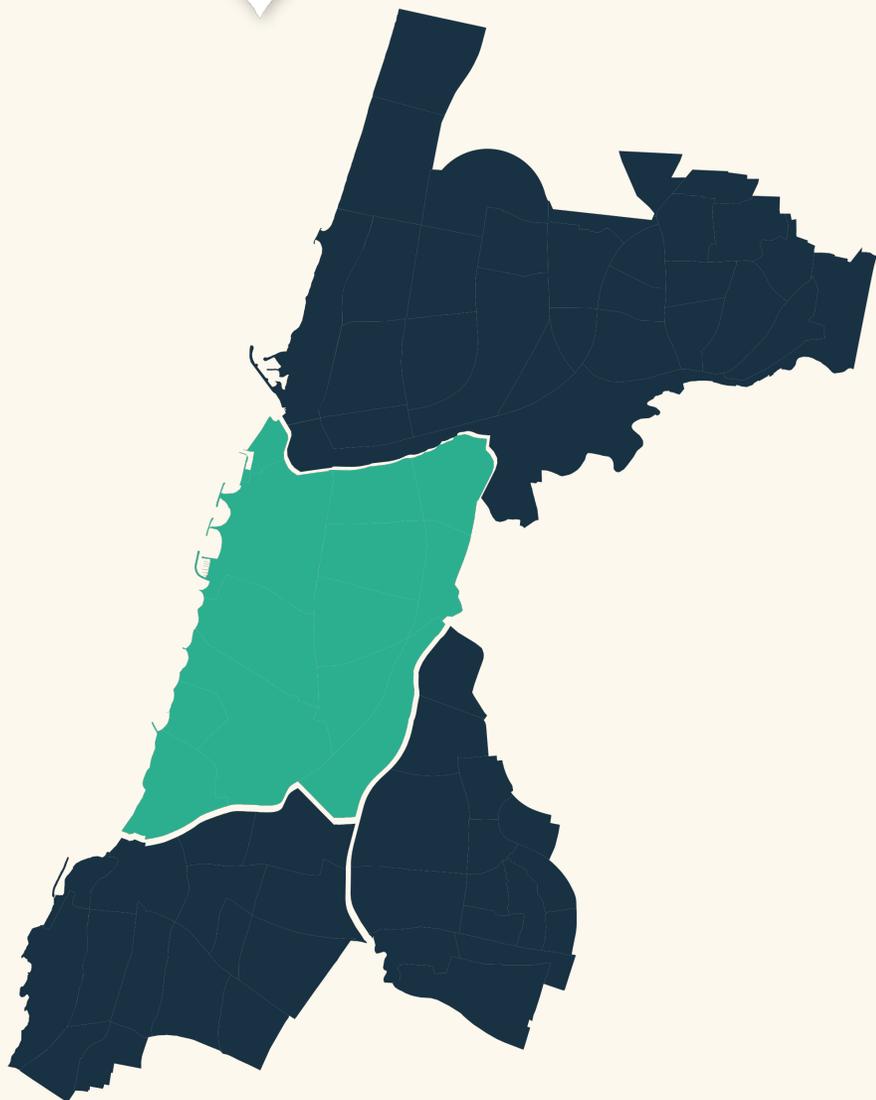
מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

תוספת:
4,237 יח"ד
69%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

6,145 יח"ד

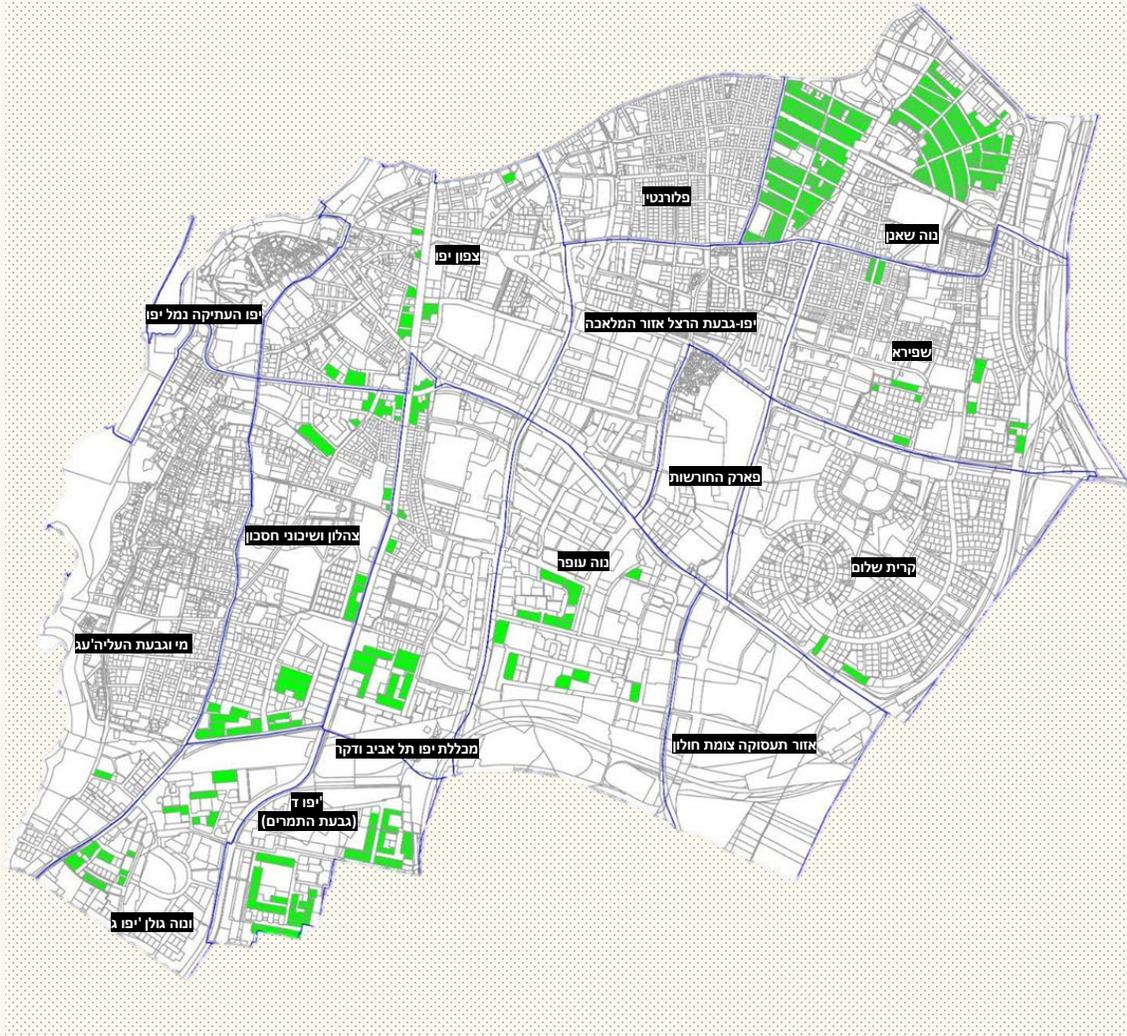
יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת נווה עופר

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 7-8



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



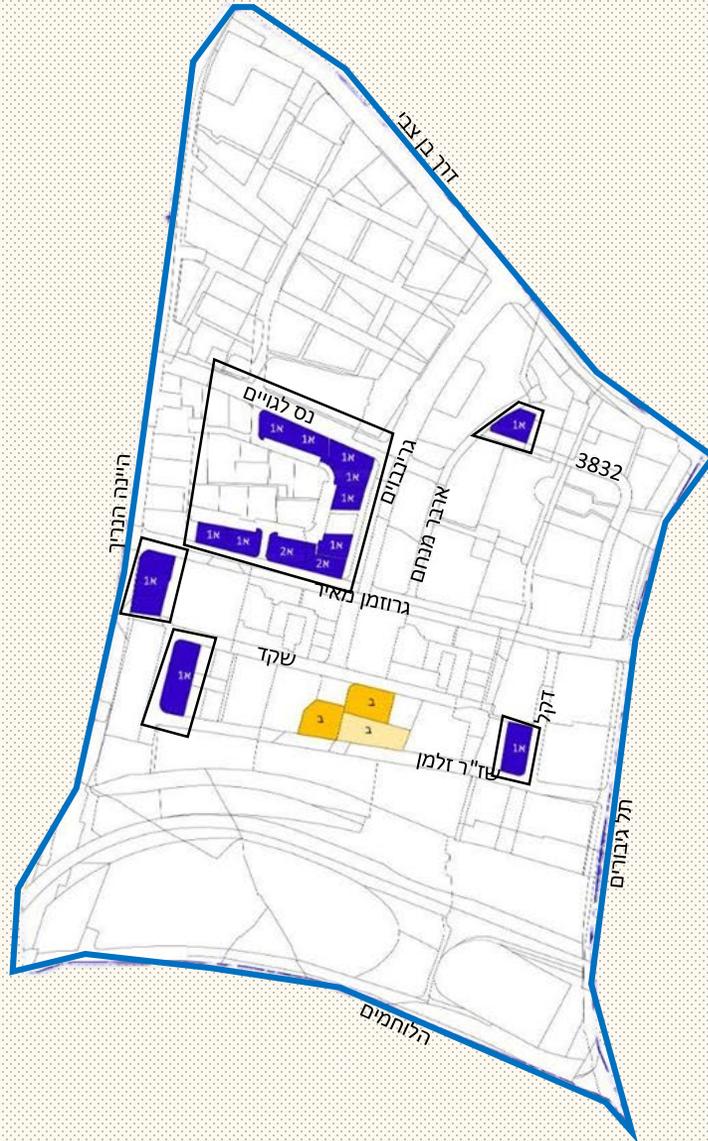
מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוסי א' (א1, א2)

עד 9 קומות



1. חיזוק ותוספת - תותר תוספת של עד 3 ק' מעל המבנה הקיים עד לגובה של 8 ק'. תותר תוספת 15 מ"ר/יח"ד לקומה טיפוסית קיימת.
2. הריסה ובנייה - תותר תוספת של עד 4 ק' מעל המבנה הקיים עד לגובה של 9 ק'.
תכסית משטח המגרש: תיקבע לפי תוספת 12 מ"ר/יח"ד לקומה טיפוסית קיימת ולא תעלה על 525 מ"ר.

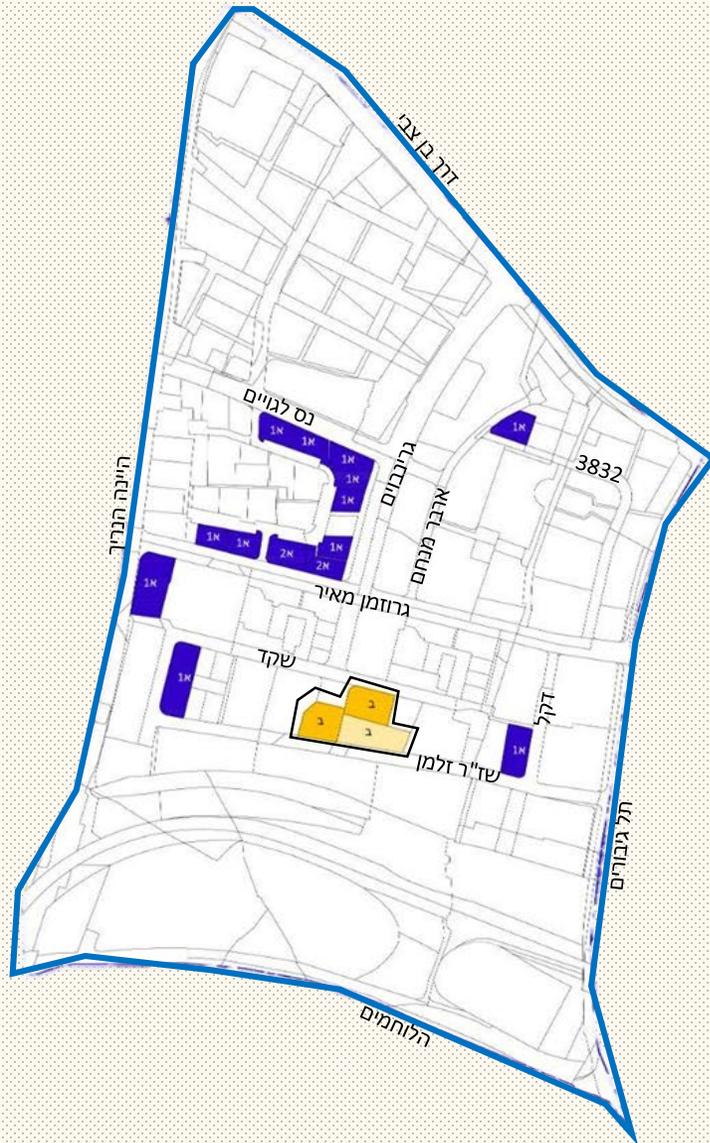
* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית).

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ב'

עד 10 קומות  עד 11 קומות 

1. חיזוק ותוספת – תותר תוספת 2 ק' מעל המבנה הקיים עד לגובה 10 / 11 ק'. תותר תוספת 15 מ"ר/יח"ד לקומה טיפוסית קיימת.
2. הריסה ובנייה – תותר תוספת 2 ק' מעל המבנה הקיים עד לגובה 10 / 11 ק'.
תכסית משטח המגרש: תיקבע לפי תוספת 12 מ"ר/יח"ד לקומה טיפוסית קיימת.



* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

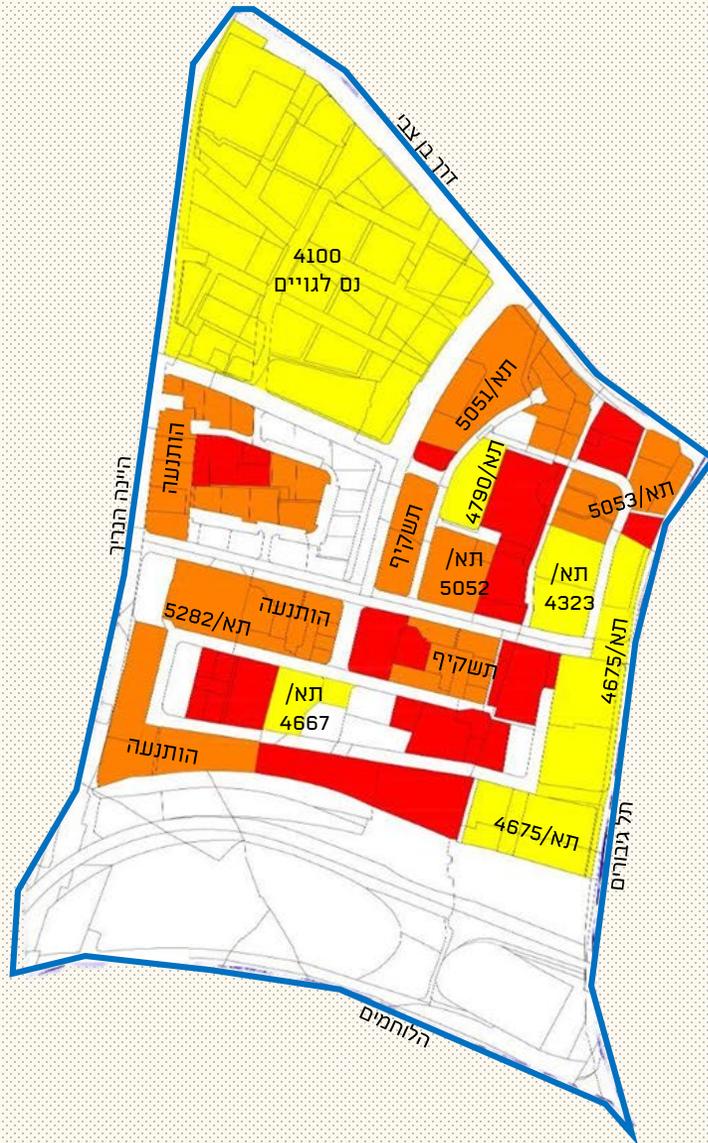
מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית



מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות

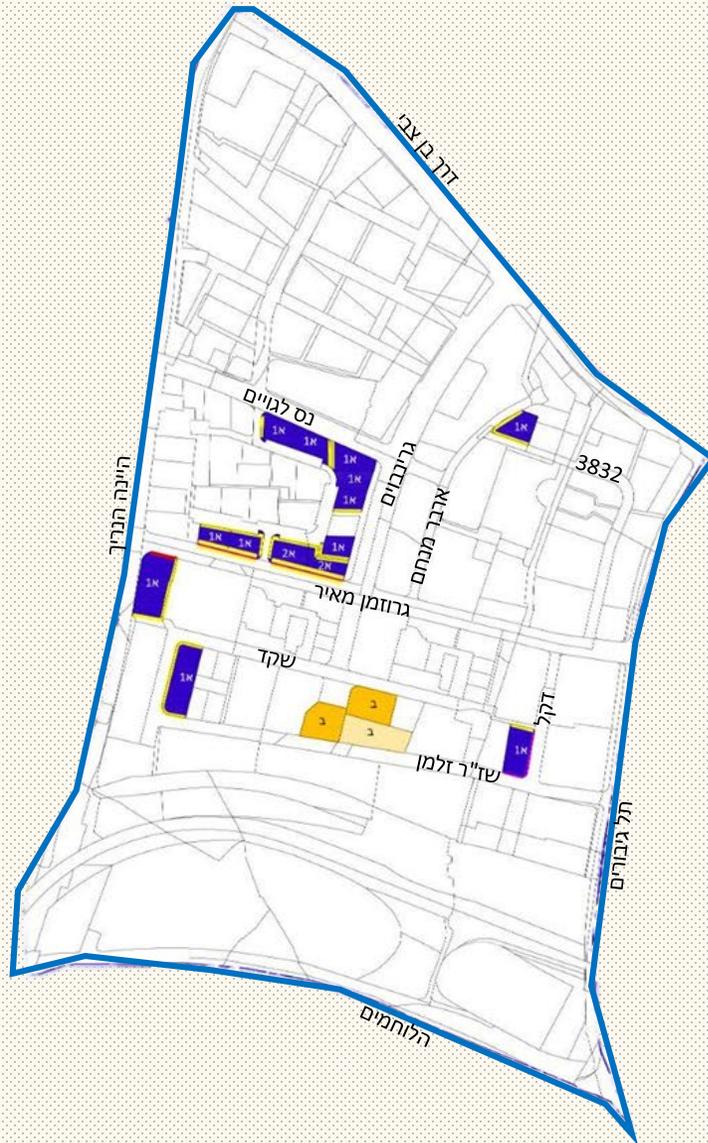


מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות / תכנית)



המרחב הציבורי

- חזית מסחרית הכוללת זיקת הנאה לאורך רח' גרוסמן.
- הפקעה להרחבת רח' גרוסמן בצומת הינריך היינה.
- הרחבת מדרכות ברחובות הסובבים ושבילים פנימיים, באמצעות זיקות הנאה.



הפקעה 4 מ'	—
חזית מסחרית / משרדים	—
זיקת הנאה	—

סה"כ יחידות הדיור – נווה עופר

מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

תוספת:
463 יח"ד
13%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

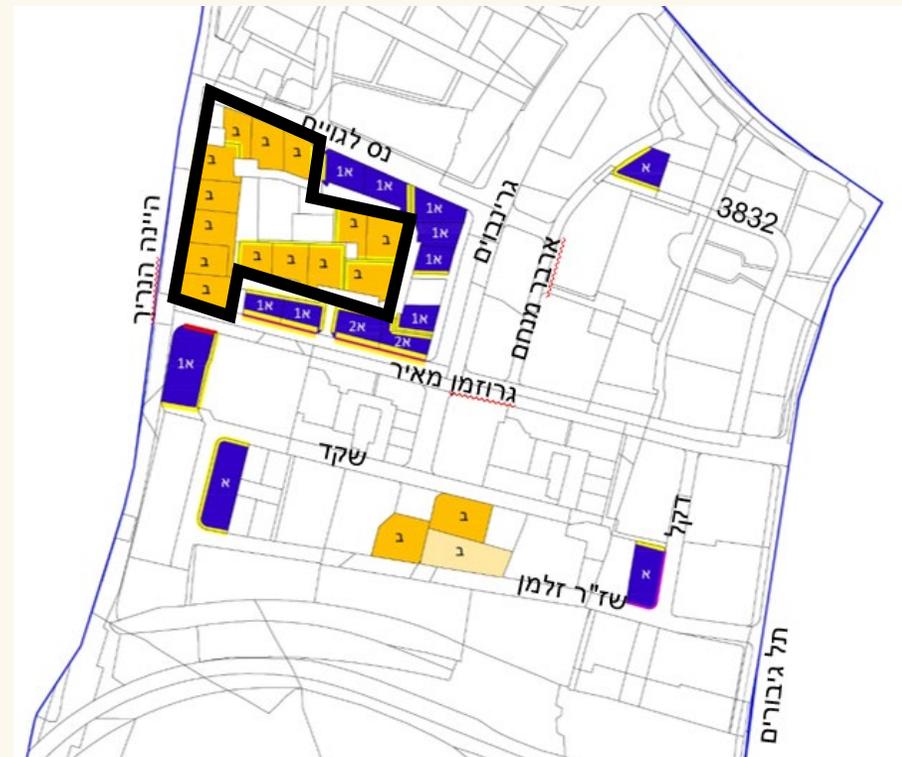
3,636 יח"ד

יחידות
דיור

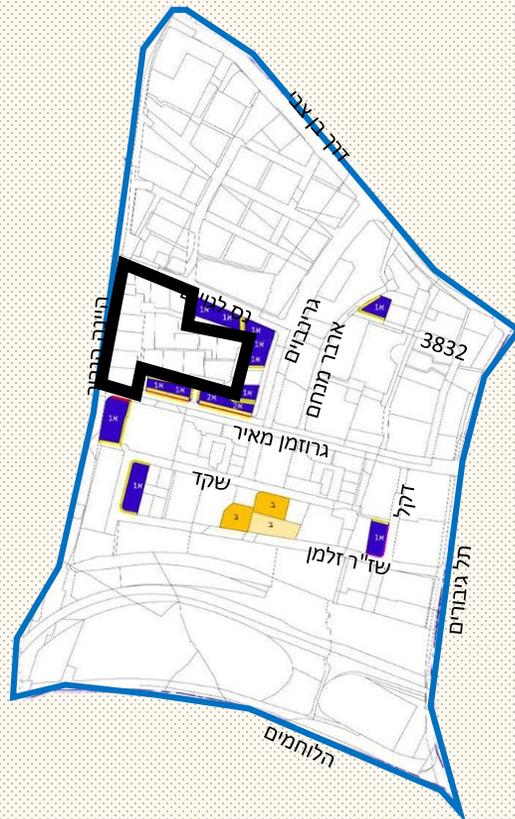
עדכונים לאחר שיתוף הציבור

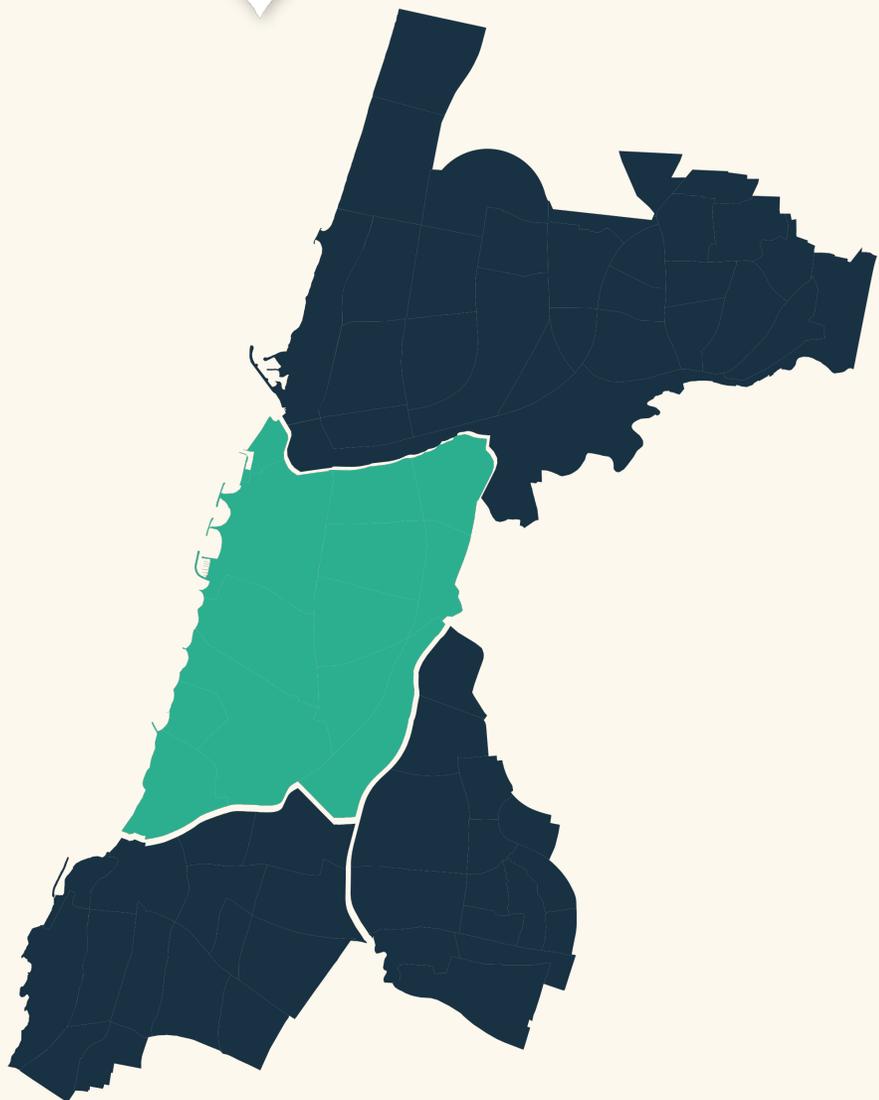
מהות העדכון: הסרת 14 חלקות של מבנים בני 9 קומות מתחום התכנית.

תשריט שהוצג בשיתוף הציבור



תשריט מעודכן לאחר שיתוף ציבור





תכנית כוללת

להתחדשות

עירונית

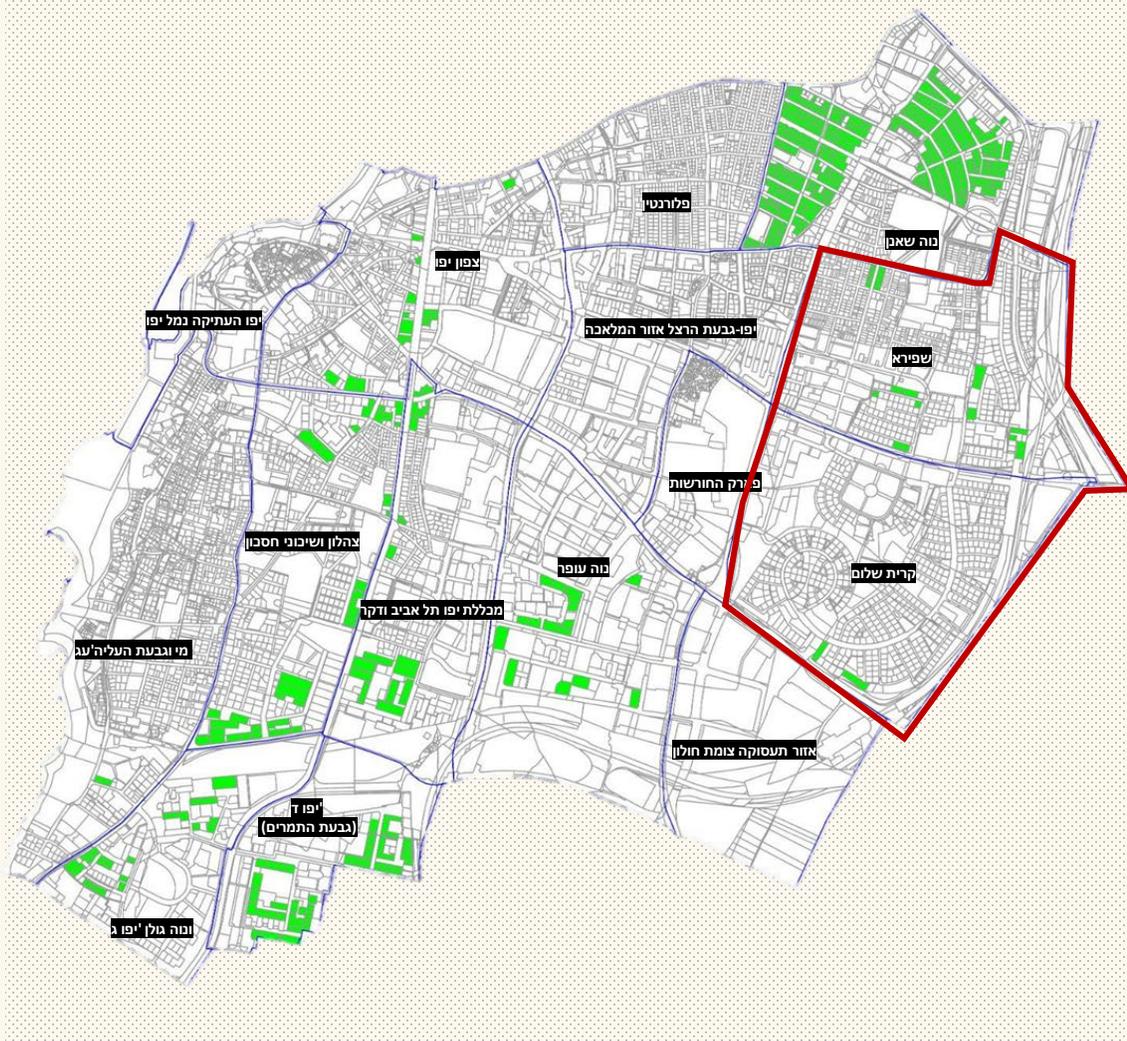
תא/5555

שכונות שפירא וקריית

שלום

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 7-8



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

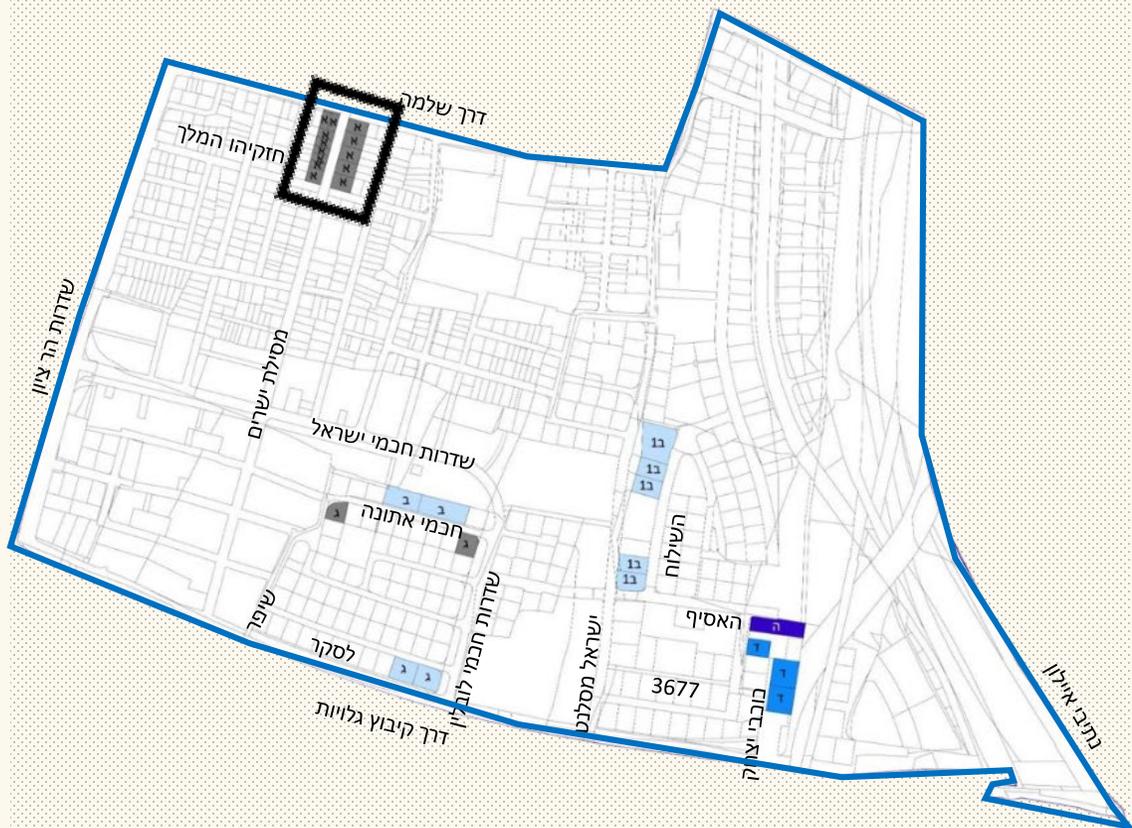
טיפוסי א' (דופן מסילת ישרים)

עד 6 קומות

1. חיזוק ותוספת - תותר תוספת 3 קומות מעל הקיים עד לגובה של 6 קומות (טיפוס א'1).
2. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 6 קומות (טיפוס א'2).

תכסית משטח המגרש - כ- 60%. תתאפשר בנייה בקיר משותף במבנים הבנויים בקיר משותף.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוסי ב'

עד 7 קומות

1. הריסה ובנייה- עד 7 קומות, יתאפשר פיצול השיכון לשני מבנים שביניהם במרחק מינימלי של 8 מטר.

תכסית משטח המגרש – כ- 50% ולא יותר מ- 600 מ"ר לקומה.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוסי ב'1

עד 7 קומות

1. הריסה ובנייה - עד 7 קומות.

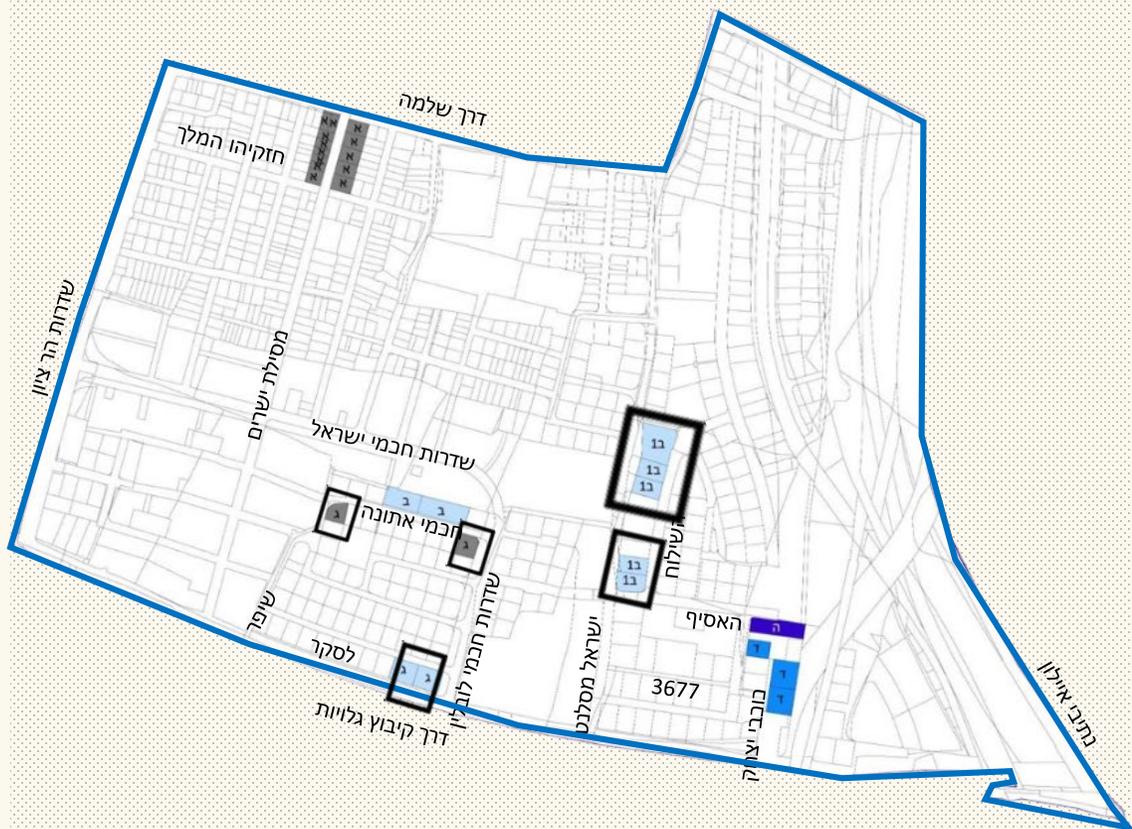
תכסית משטח המגרש – כ- 65%.

טיפוסי ג'

עד 6 קומות

1. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 6\7 קומות.

תכסית משטח המגרש – כ- 55%.



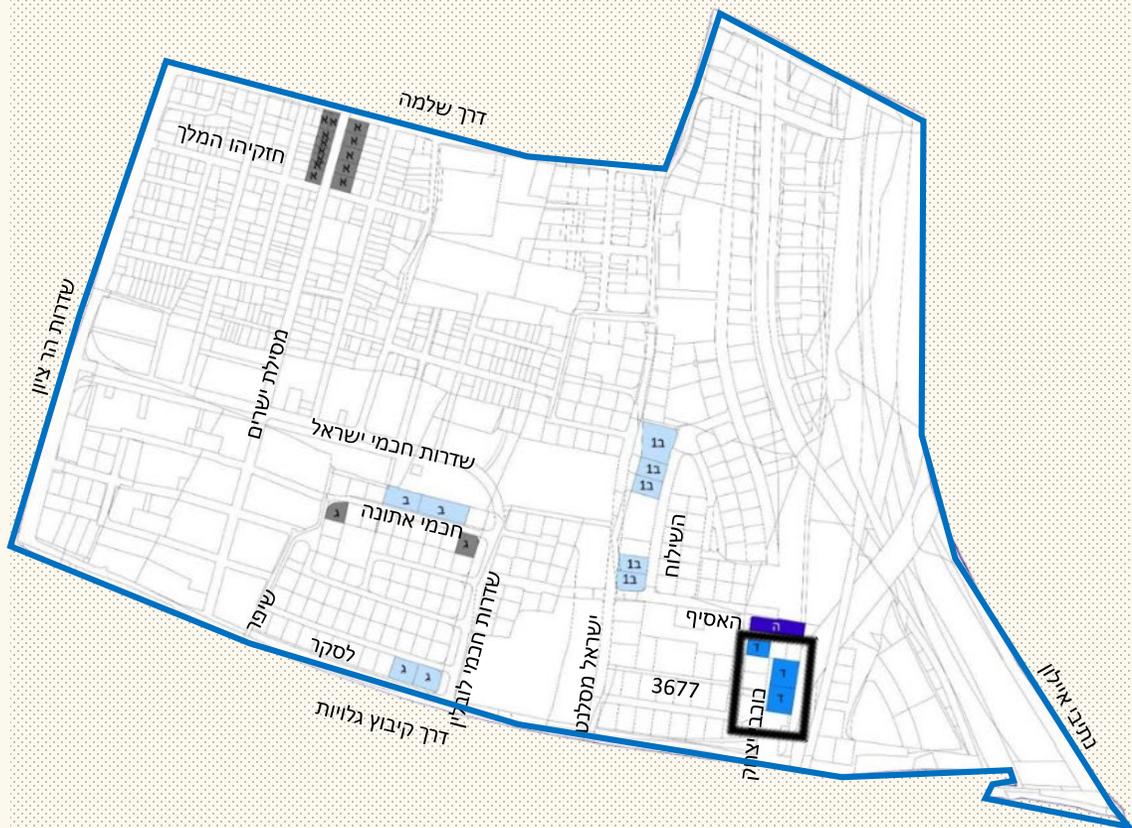
* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ד'

עד 8 קומות

1. חיזוק ותוספת – תותר תוספת של 4 קומות מעל הבינוי הקיים עד גובה של עד 8 קומות.
 2. הריסה ובנייה – עד 8 קומות.
- תכסית משטח המגרש – כ-60%.



* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

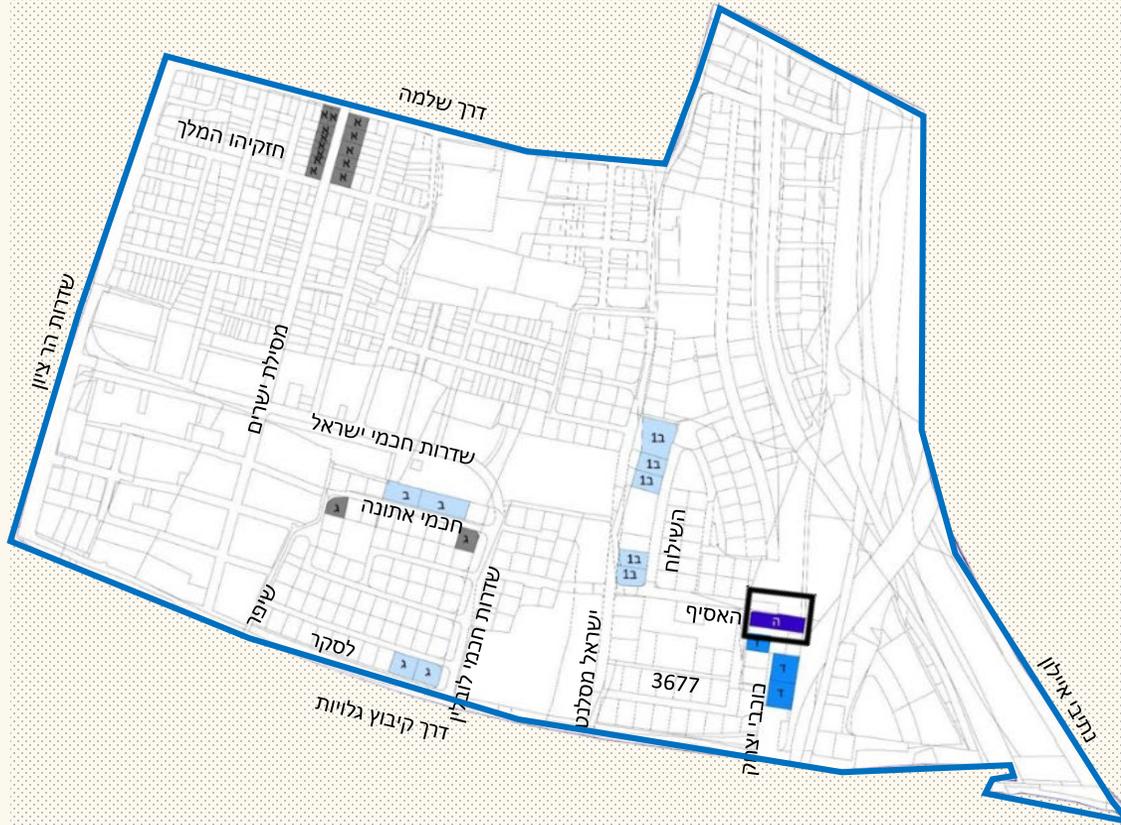
טיפוס ה'

עד 9 קומות

הריסה ובנייה – תותר בנייה של עד 9 קומות בכפוף לפיצול לשני בניינים במרחק מינימלי של 8 מטר.

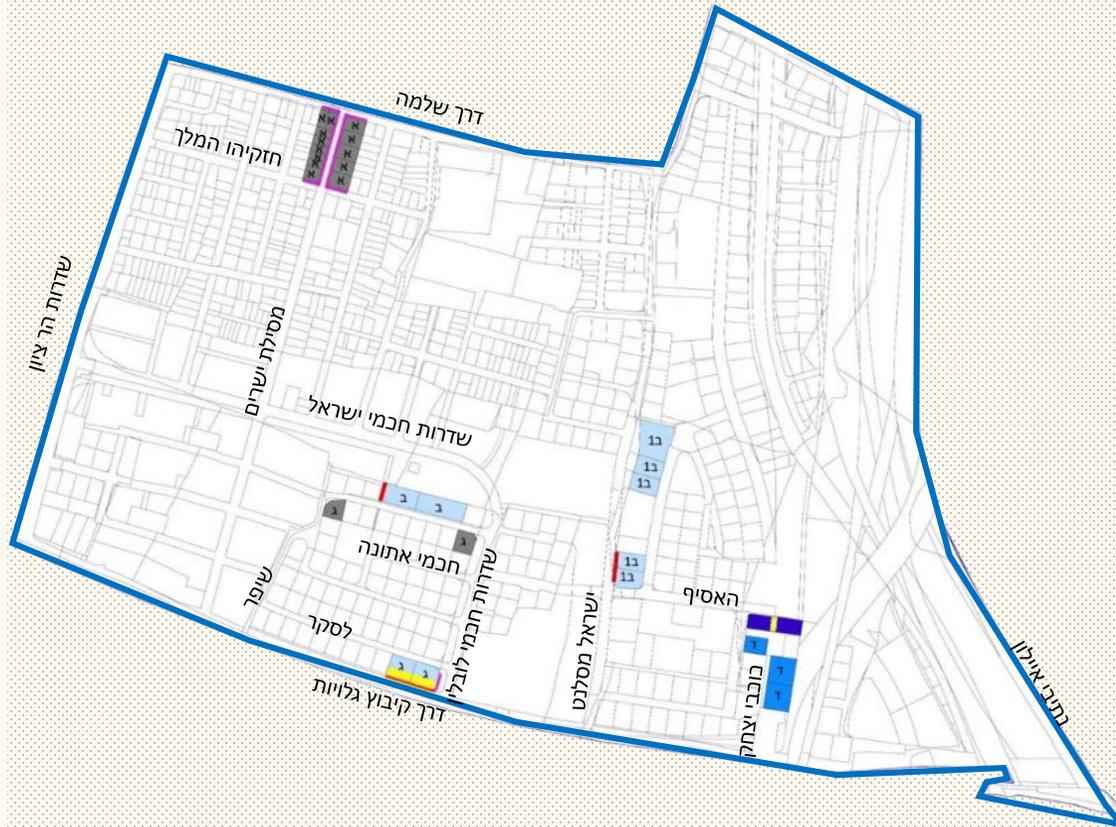
תכסית משטח המגרש – כ-60%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



המרחב הציבורי

- חיזוק החזית המסחרית לאורך מסילת ישרים, שלמה וקיבוץ גלויות (ביטול שימוש המגורים בקרקע בבניה חדשה).
- יצירת רצפי הליכה לטובת חיבור רחובות או הרחבת מדרכות בזיקות הנאה או שבילים: בין שני בניינים במגרש, בדופן המגרש או בהמשך לחזית המגרש.



הפקעה 4 מ'	—
הפקעה 5 מ'	—
חזית מסחרית / משרדים	—
זיקת הנאה	—

סה"כ יחידות הדיור – שפירא

מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

תוספת:
410 יח"ד
11%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

3,827 יח"ד

יחידות
דיור

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

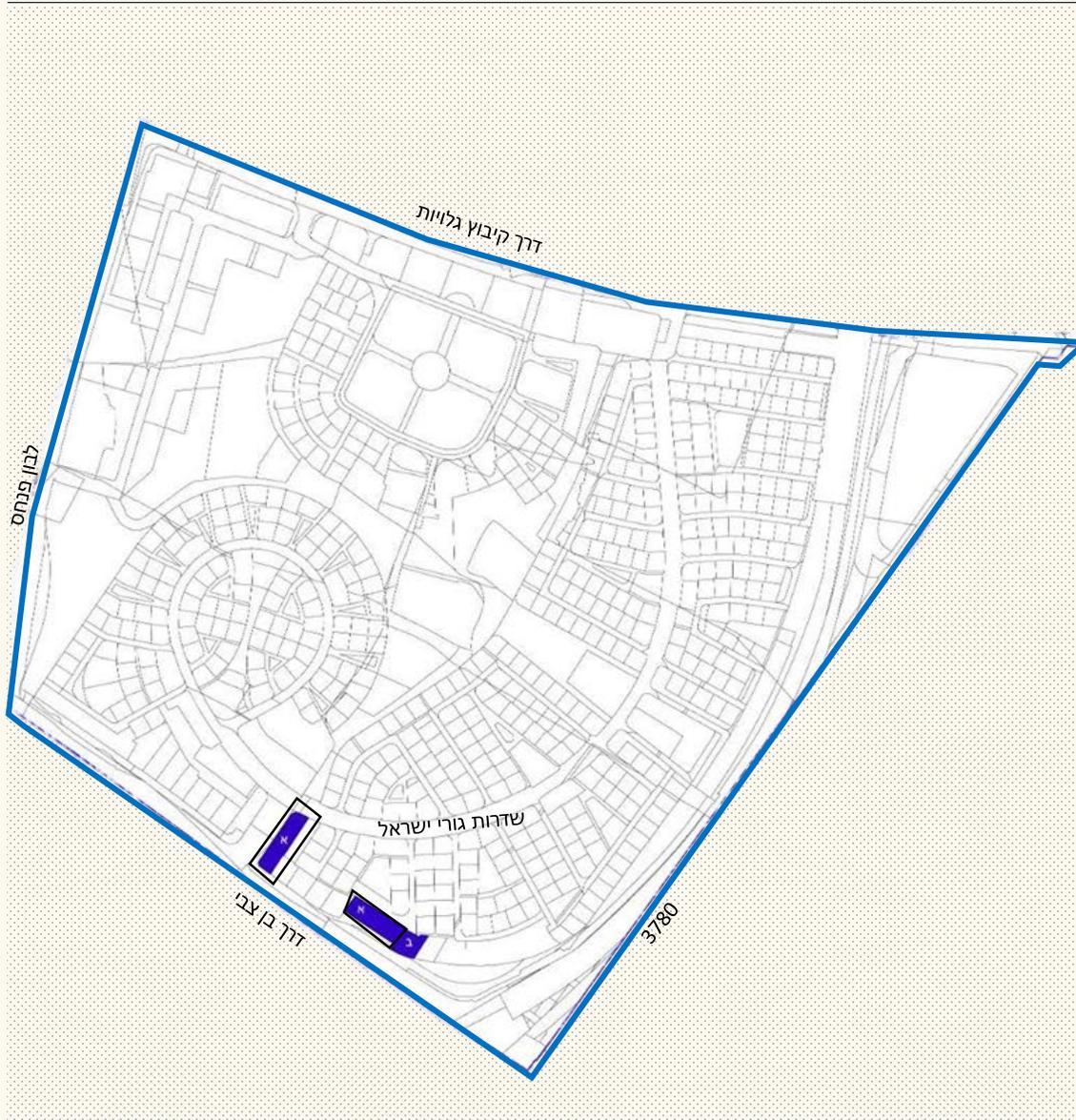
טיפוס א'

עד 9 קומות

1. הריסה ובנייה – תותר בנייה של עד 9 קומות בכפוף לפיצול לשני בניינים במרחק מינימלי של 8 מטר.

תכסית משטח המגרש – כ-60%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



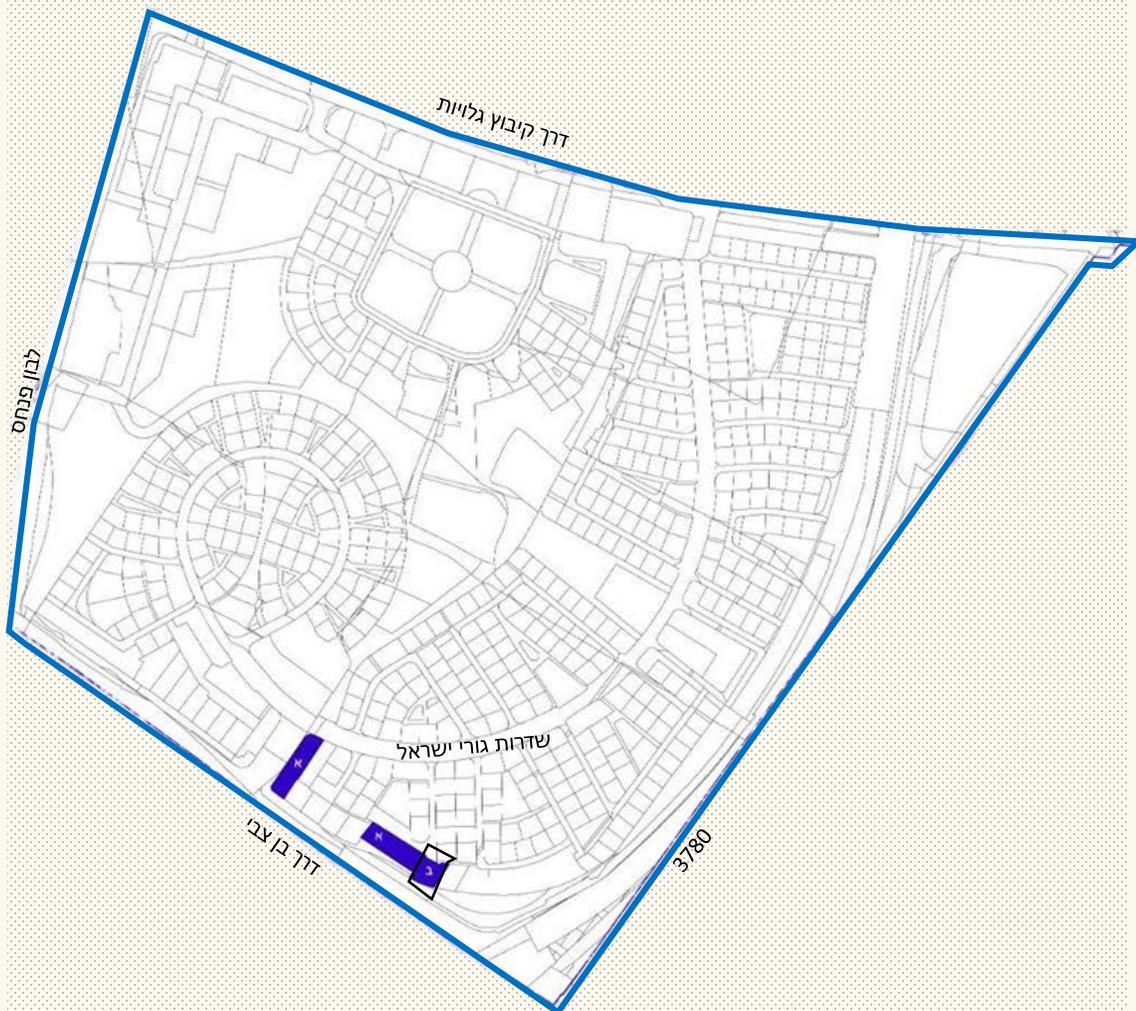
עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ב'

עד 9 קומות

1. חיזוק ותוספת - תותר תוספת 4 קומות מעל הקיים עד לגובה של 9 קומות.
 2. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 9 קומות.
- תכסית משטח המגרש – כ-60%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

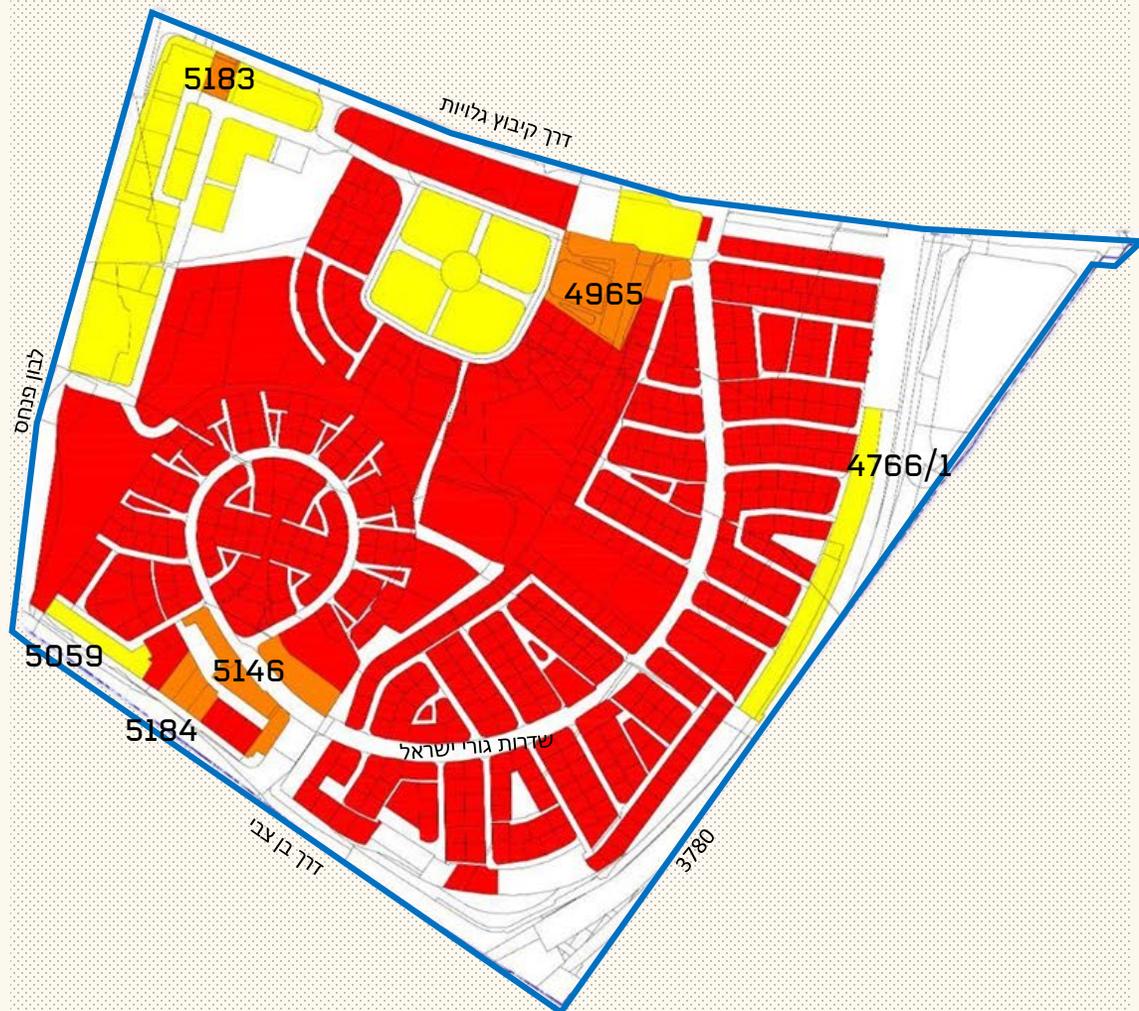
מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית



מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות



מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)

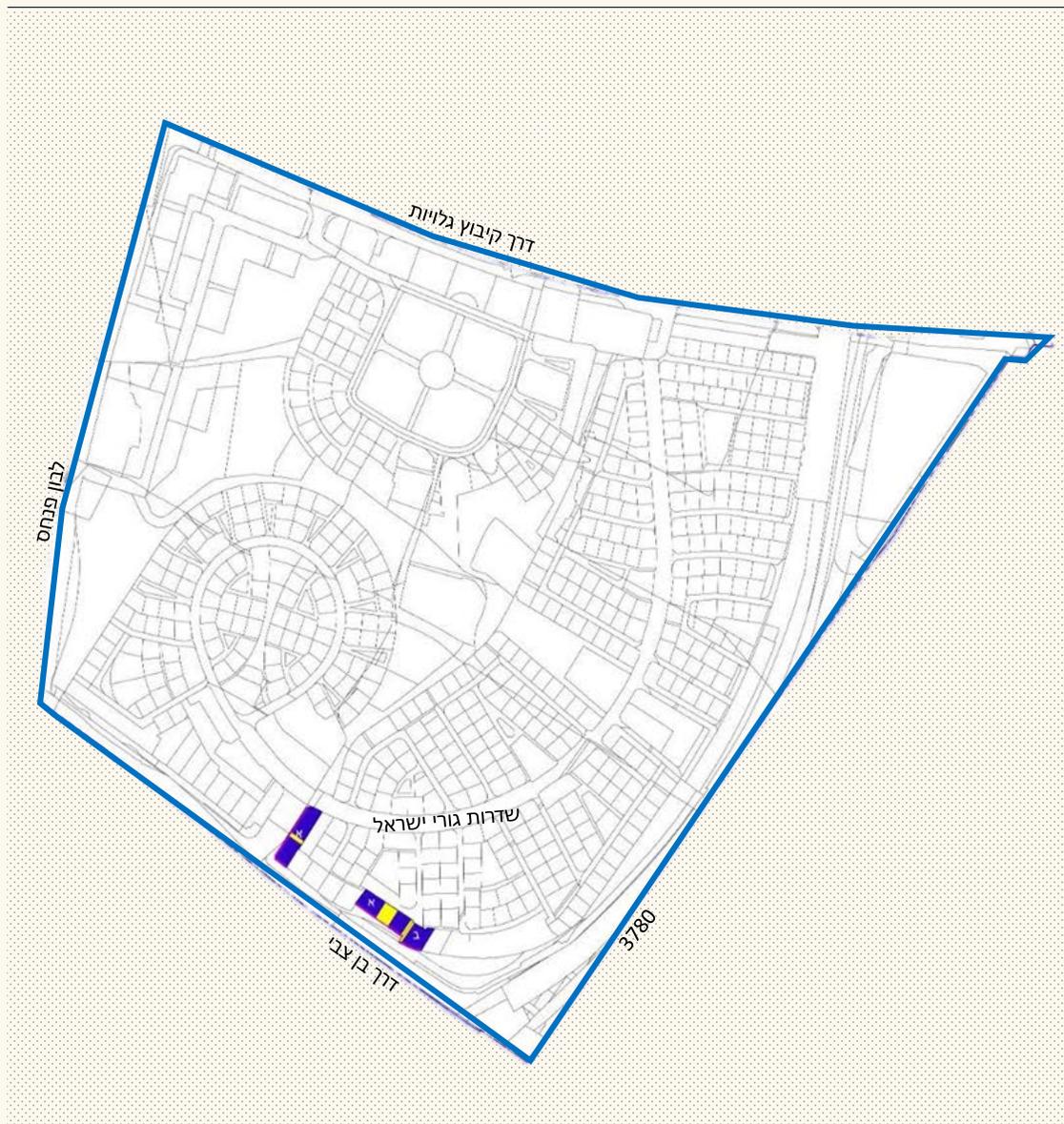


המרחב הציבורי

- חיזוק החזית המסחרית לאורך רח' גיתית ובן צבי (ביטול שימוש המגורים בקרקע בבניה חדשה).
- יצירת רצפי הליכה לטובת חיבור רחובות, הרחבת מדרכה בזיקת הנאה או שבילים: בין שני בניינים במגרש, בדופן המגרש או בהמשך לחזית המגרש.

הפקעה 4 מ' 

זיקת הנאה 



סה"כ יחידות הדיור – קריית שלום

מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

תוספת:
90 יח"ד
3%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

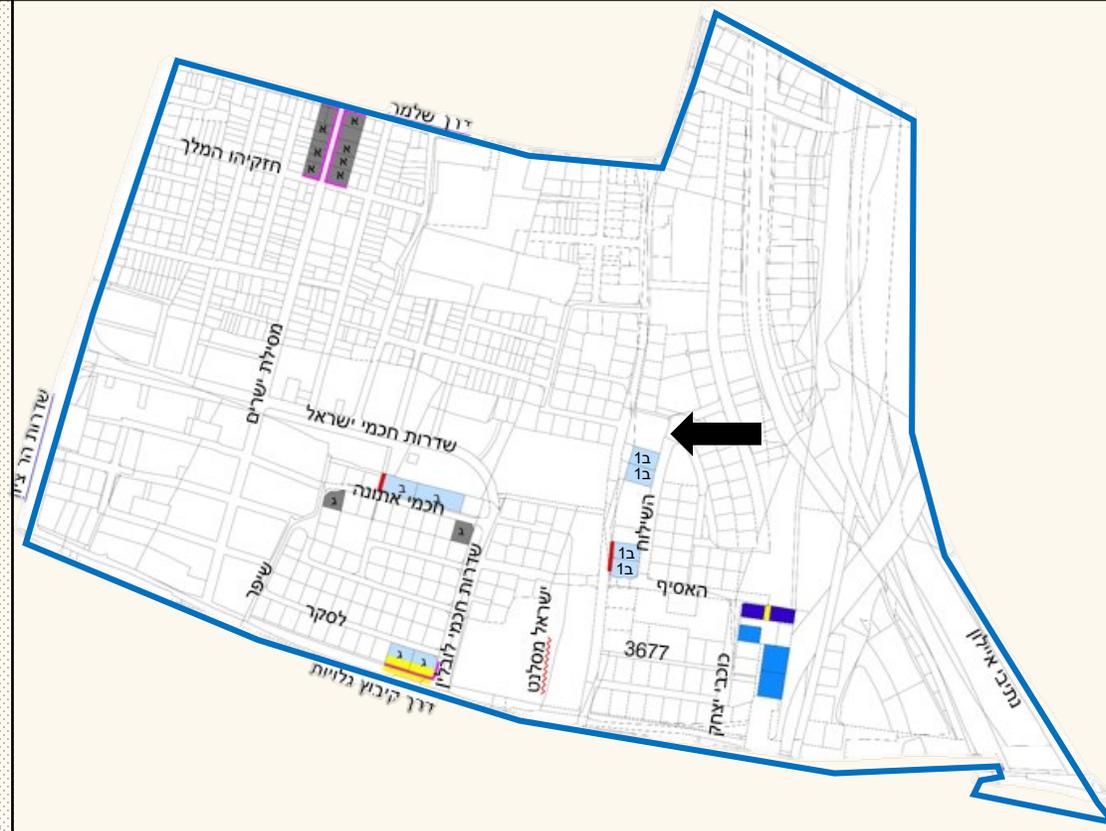
3,117 יח"ד

יחידות
דיור

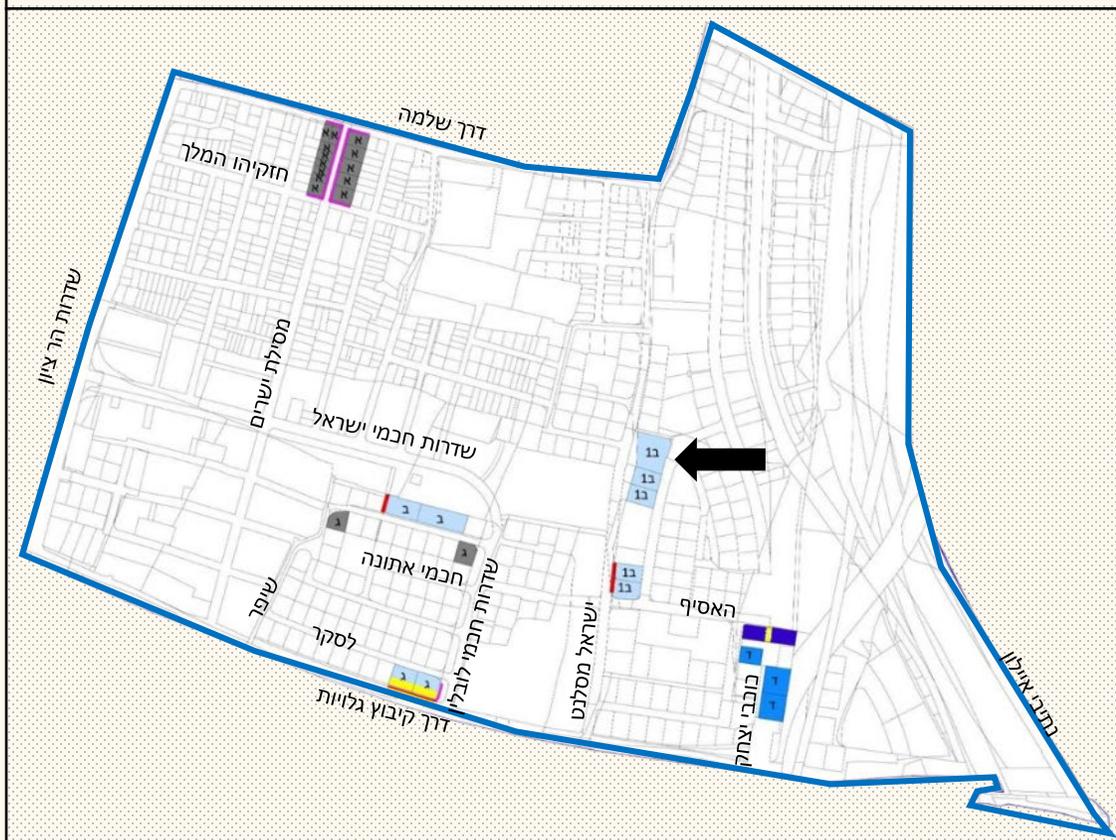
עדכונים לאחר שיתוף הציבור

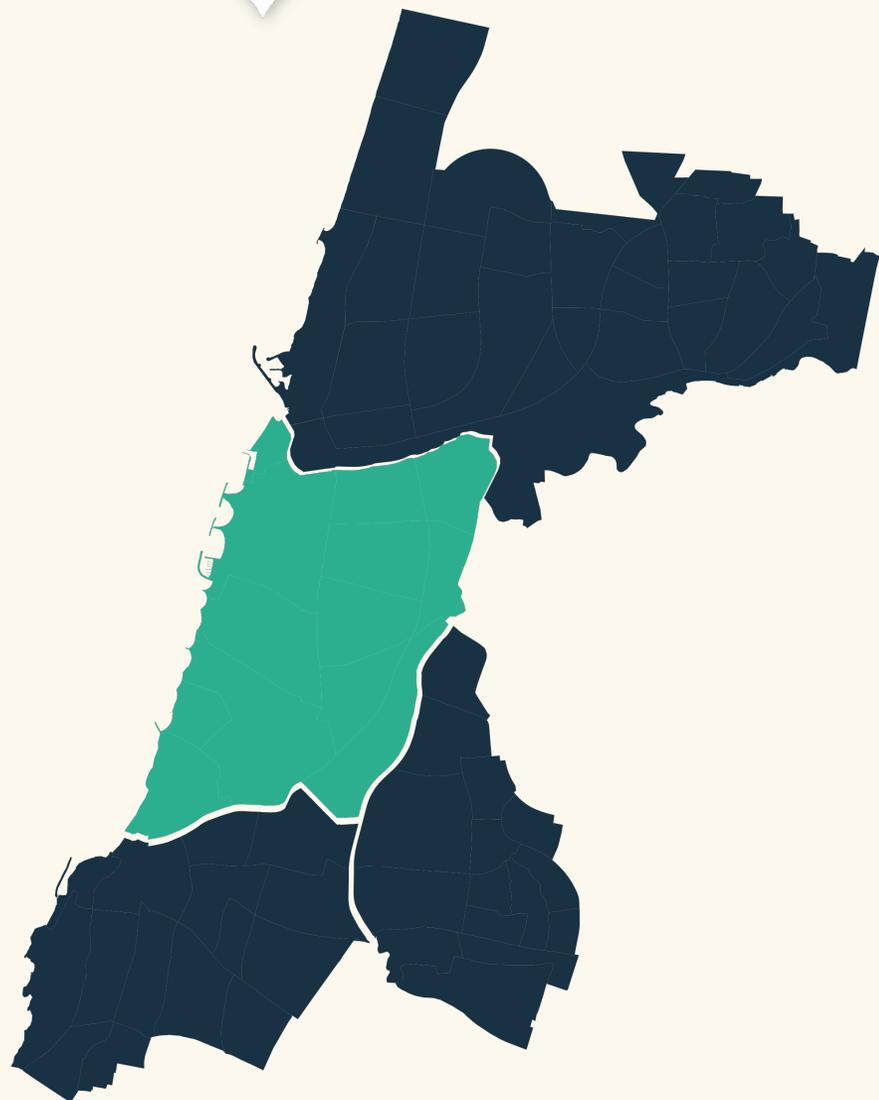
מהות העדכון: תוספת מגרש חדש לתחום התכנית.

תשריט שהוצג בשיתוף הציבור



תשריט מעודכן לאחר שיתוף ציבור





תכנית כוללת

להתחדשות

עירונית

תא/5555

שכונות יפו ג' ונווה גולן

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 7-8



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



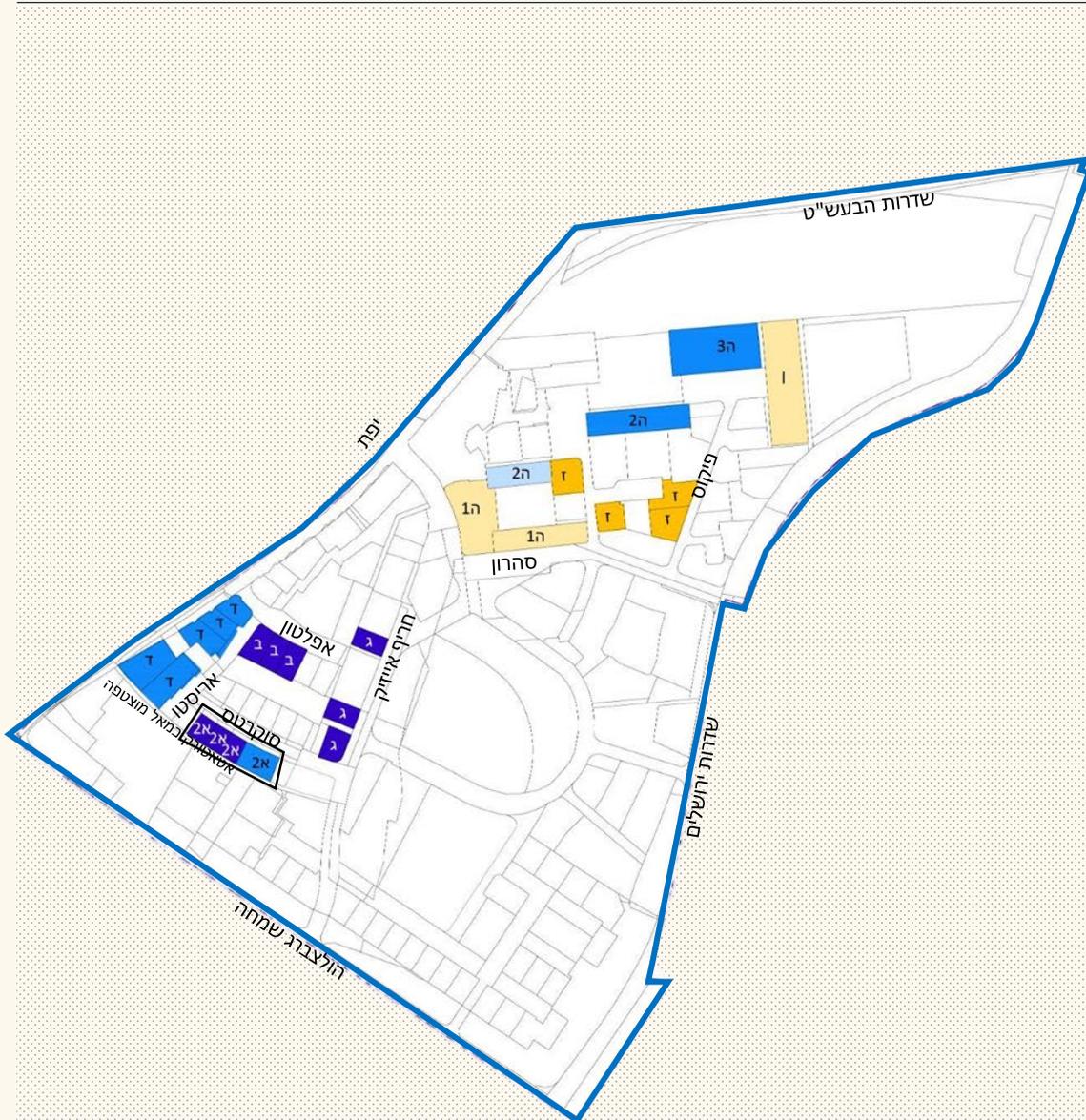
עיצוב עירוני - גובה הבנייה

טיפוס א'2

עד 8 קומות  עד 9 קומות 

1. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 8/9 קומות.

תכסית משטח המגרש - כ-45%.



* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

עיצוב עירוני - גובה הבנייה

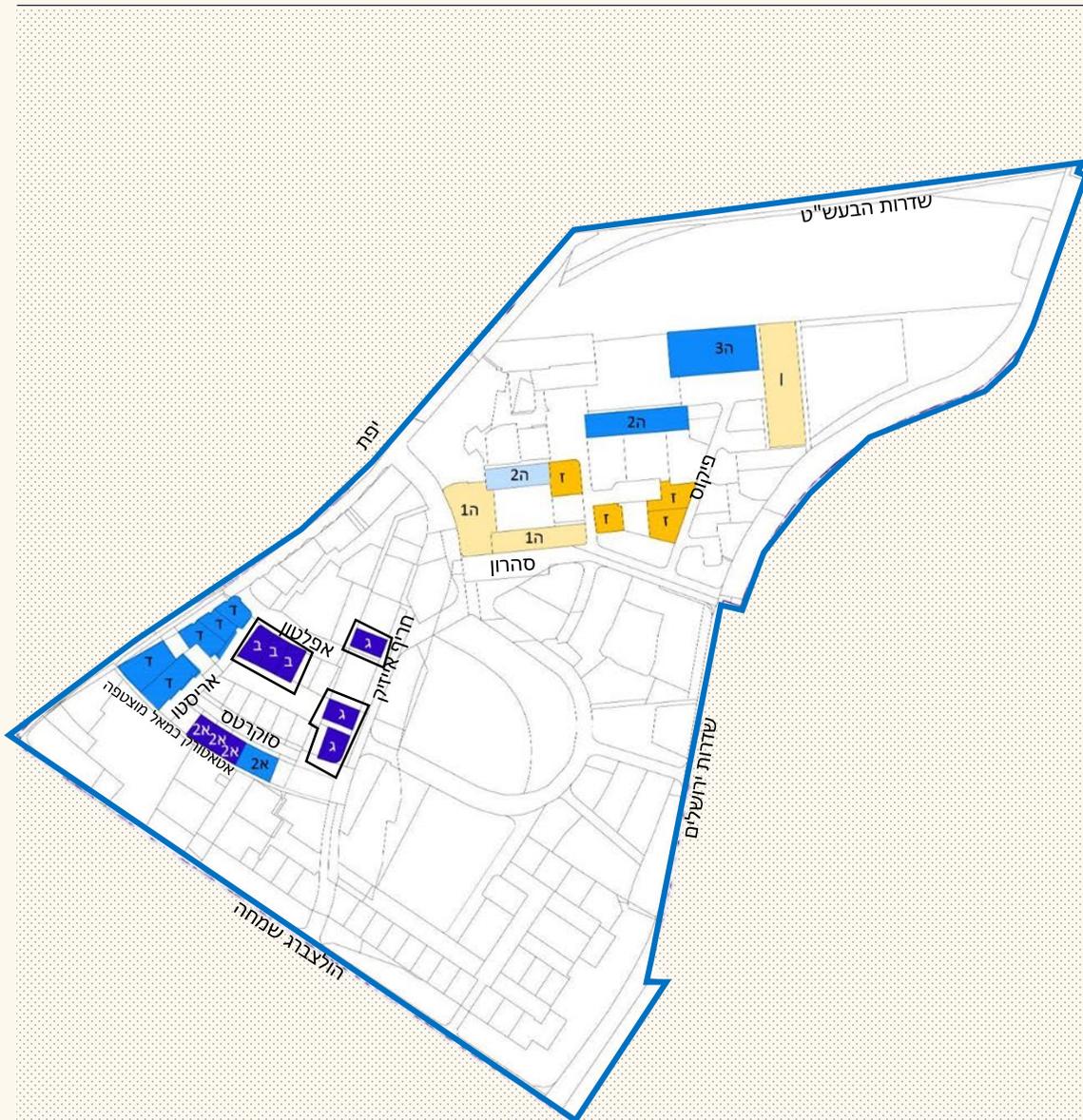
טיפוסים ב' + ג'

עד 9 קומות

1. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 9 ק'.

תכסית משטח המגרש - כ-55%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני - גובה הבנייה

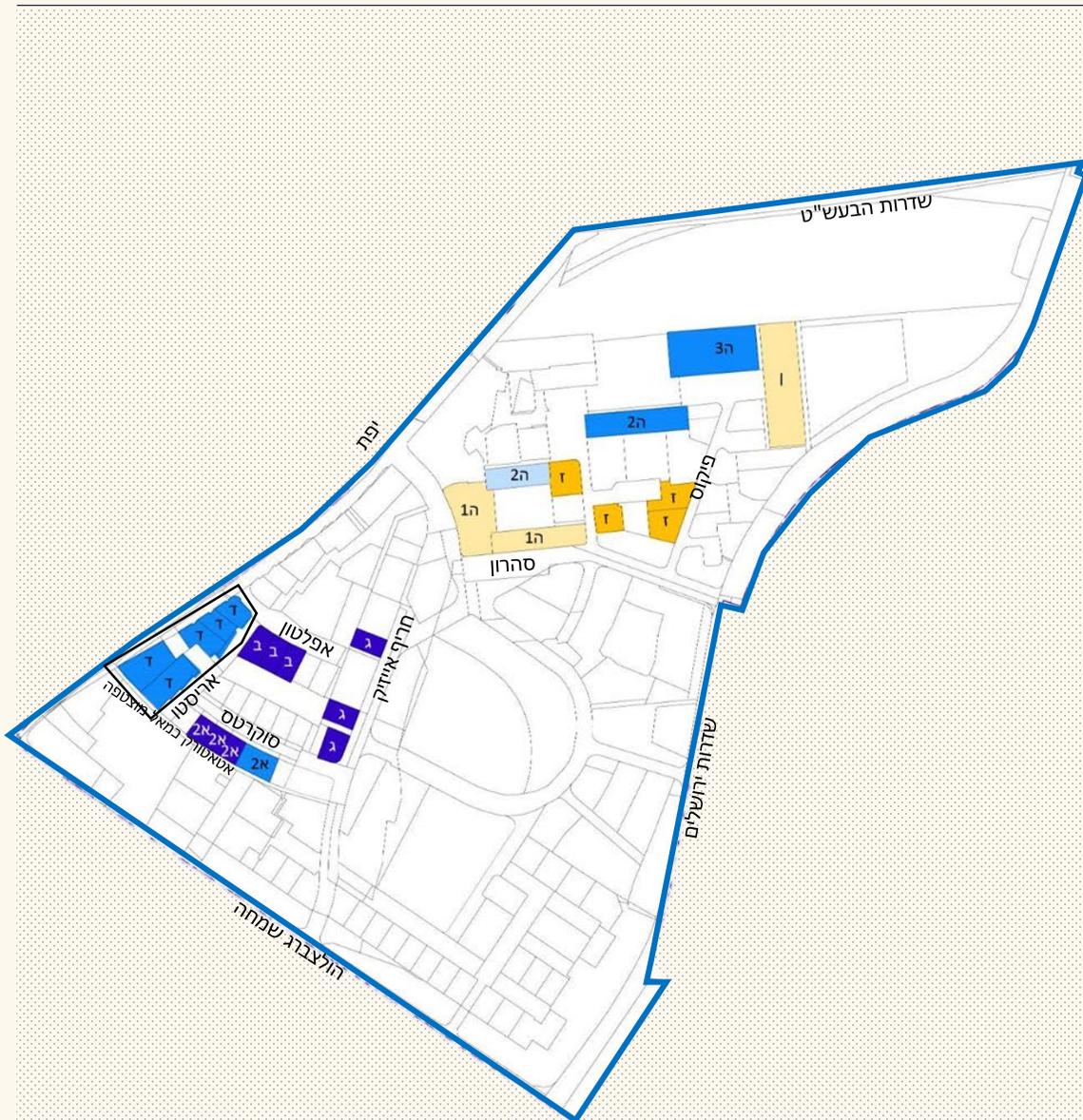
טיפוס ד'

עד 8 קומות

1. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 8 ק'.

תכסית משטח המגרש - כ-45%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני - גובה הבנייה

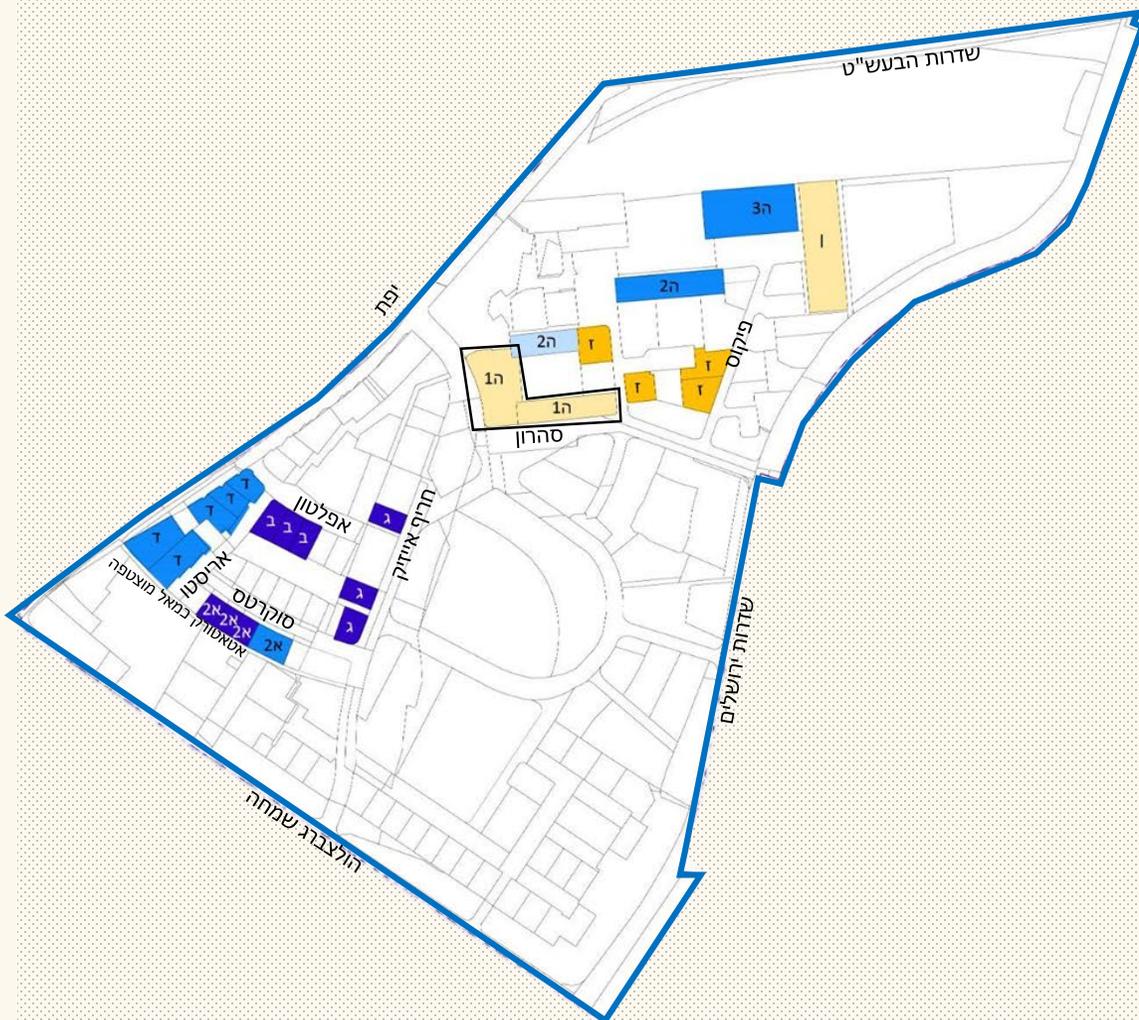
טיפוס ה'1

עד 10 קומות

1. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 10 ק' בכפוף לפיצול לשני בניינים במרחק מינימלי של 8 מטר.

תכסית משטח המגרש - כ-55%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני - גובה הבנייה

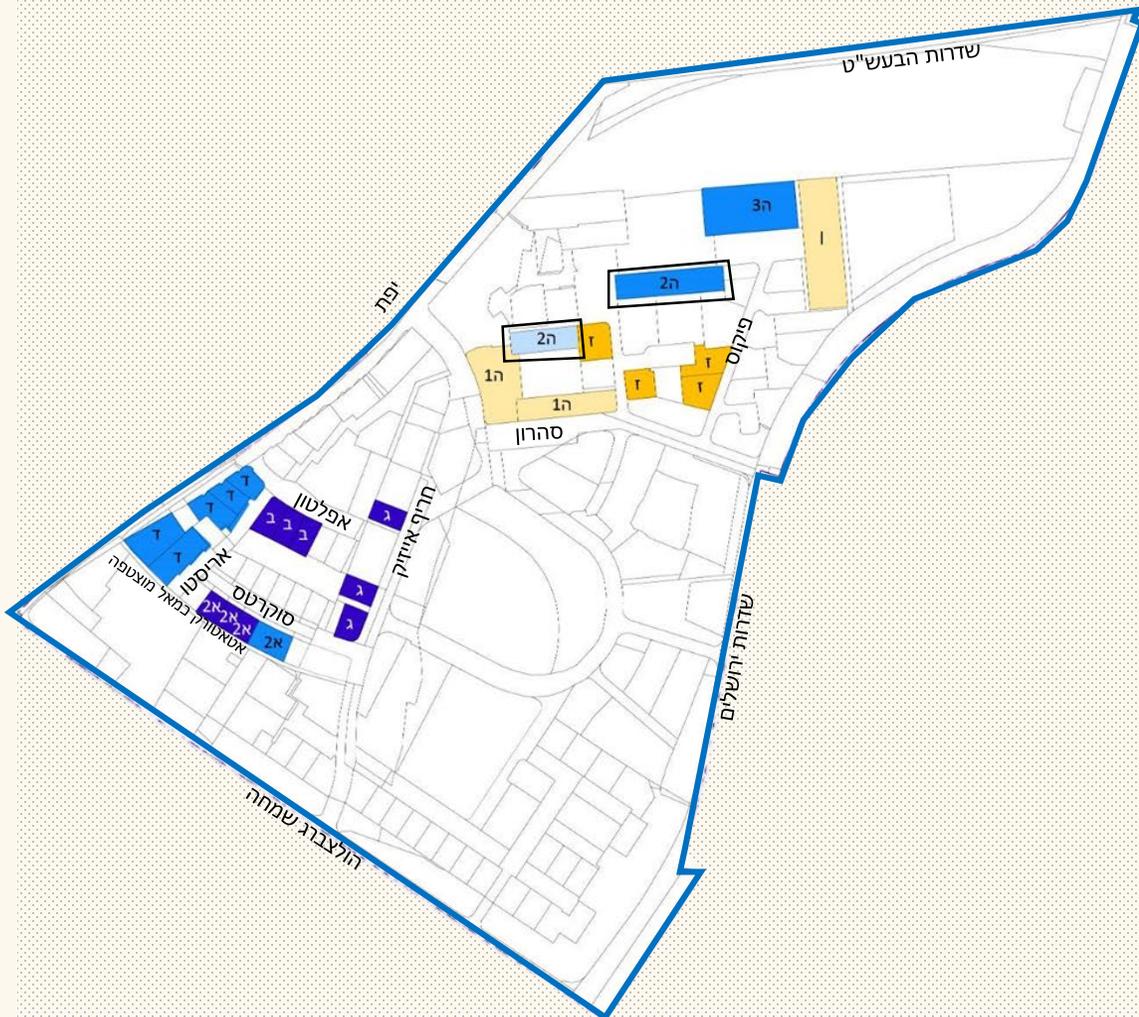
טיפוס ה'2

עד 7 קומות  עד 8 קומות 

1. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 7/8 קומות. במבנה ברחוב עירית 14, פיקוס 17 - תותר בניית 8 קומות בכפוף לפיצול לשני בניינים במרחק מינימלי של 8 מטר.

תכסית משטח המגרש - כ-60%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני - גובה הבנייה

טיפוס ה'3

עד 8 קומות

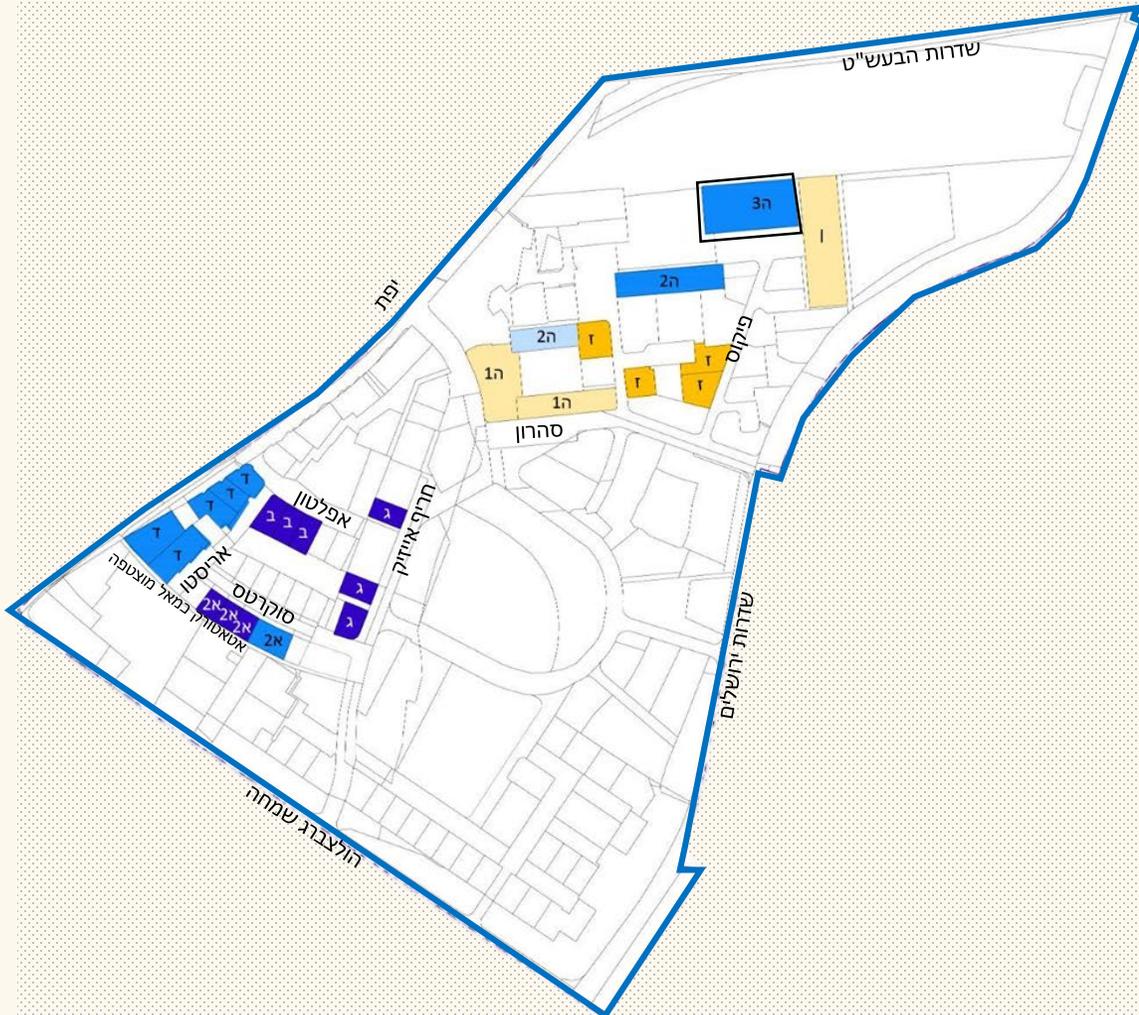


1. חיזוק ותוספת - תותר תוספת של עד 4 קומות מעל המבנה הקיים עד לגובה 8 ק' בכפוף לפיצול לשני בניינים במרחק מינימלי של 8 מטר.

2. הריסה ובנייה - תותר תוספת של עד 4 קומות מעל המבנה הקיים עד לגובה 8 מ' בנייה של 8 ק' בכפוף לפיצול לשני בניינים במרחק מינימלי של 8 מטר.

תכסית משטח המגרש כ- 55%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני - גובה הבנייה

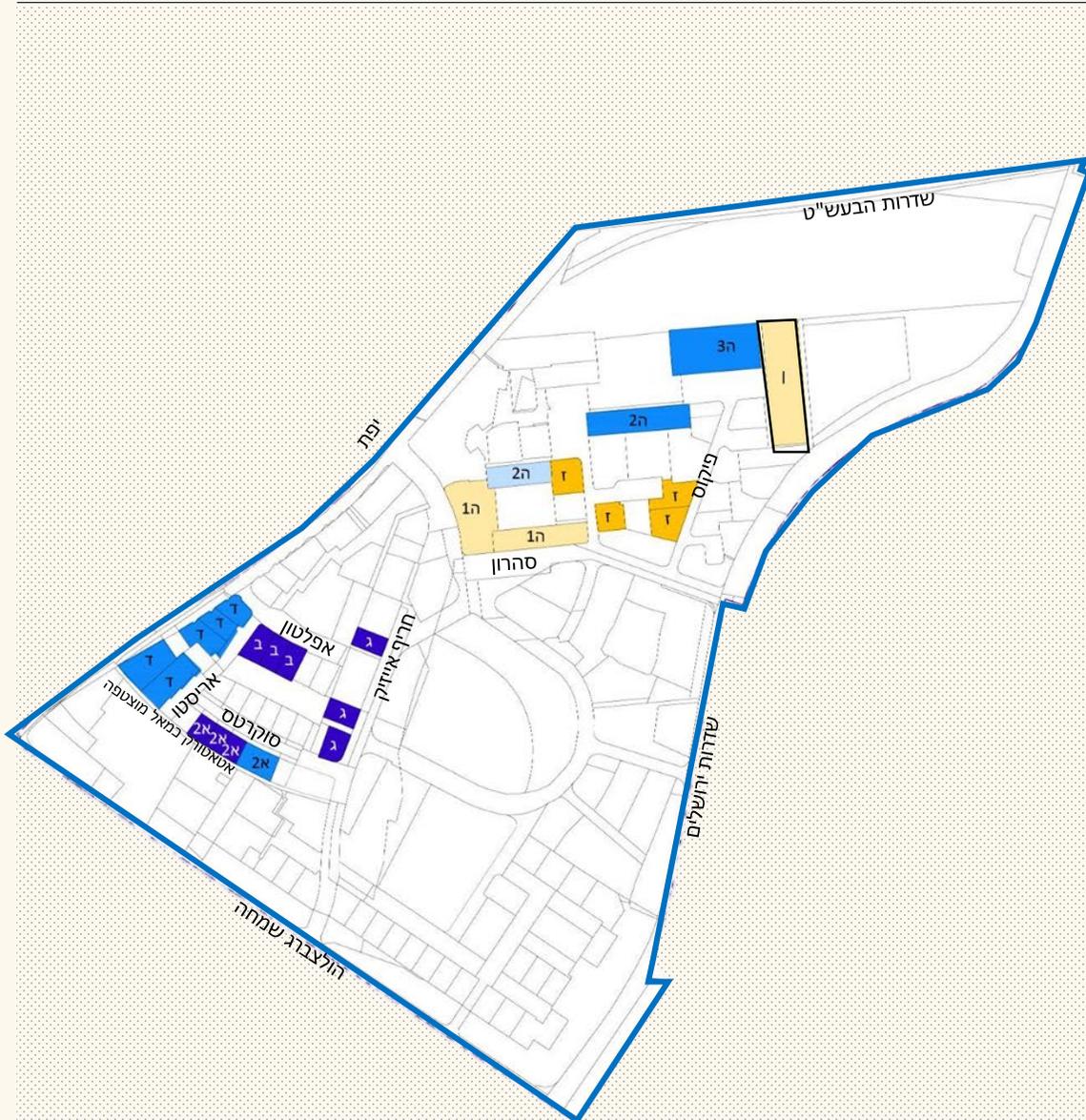
טיפוס ו'

עד 10 קומות

1. חיזוק ותוספת - תותר תוספת של עד 5 ק' עד לגובה של 10 ק' בכפוף לפיצול לשני בניינים לפחות במרחק מינימלי של 8 מטר.
2. הריסה ובנייה - תותר בנייה של 10 ק' בכפוף לפיצול לשני בניינים לפחות במרחק מינימלי של 8 מטר.

תכסית משטח המגרש - כ-60%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני - גובה הבנייה

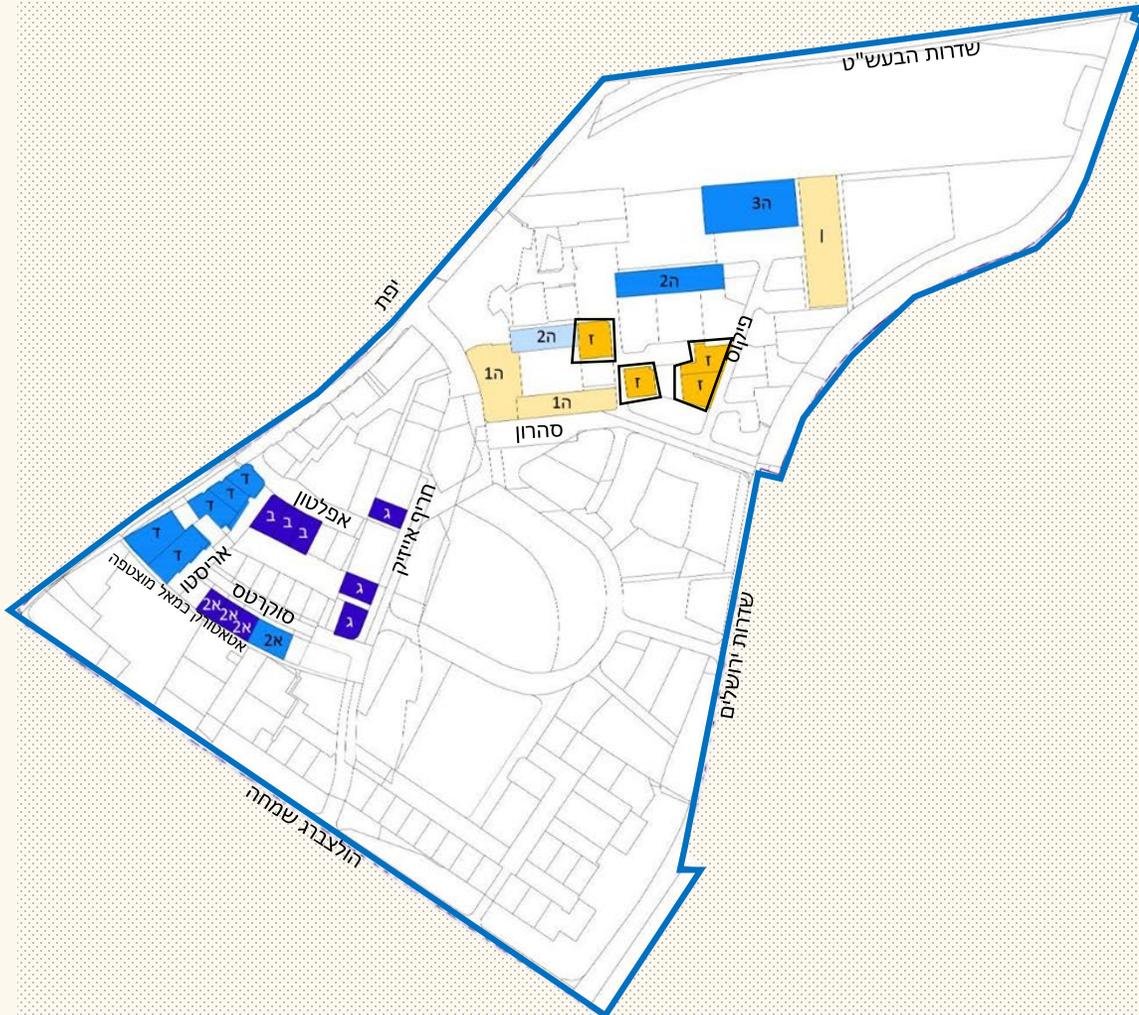
טיפוס ז'

עד 11 קומות

1. חיזוק ותוספת - יתאפשר חיזוק בלבד ותוספת עד 2 קומות למצב הקיים ועד לגובה כולל של 11 קומות ובלבד שהגובה ממפלס הכניסה הקובעת ועד לרצפת קומת המגורים העליונה לא יחרוג מ 29 מ'.

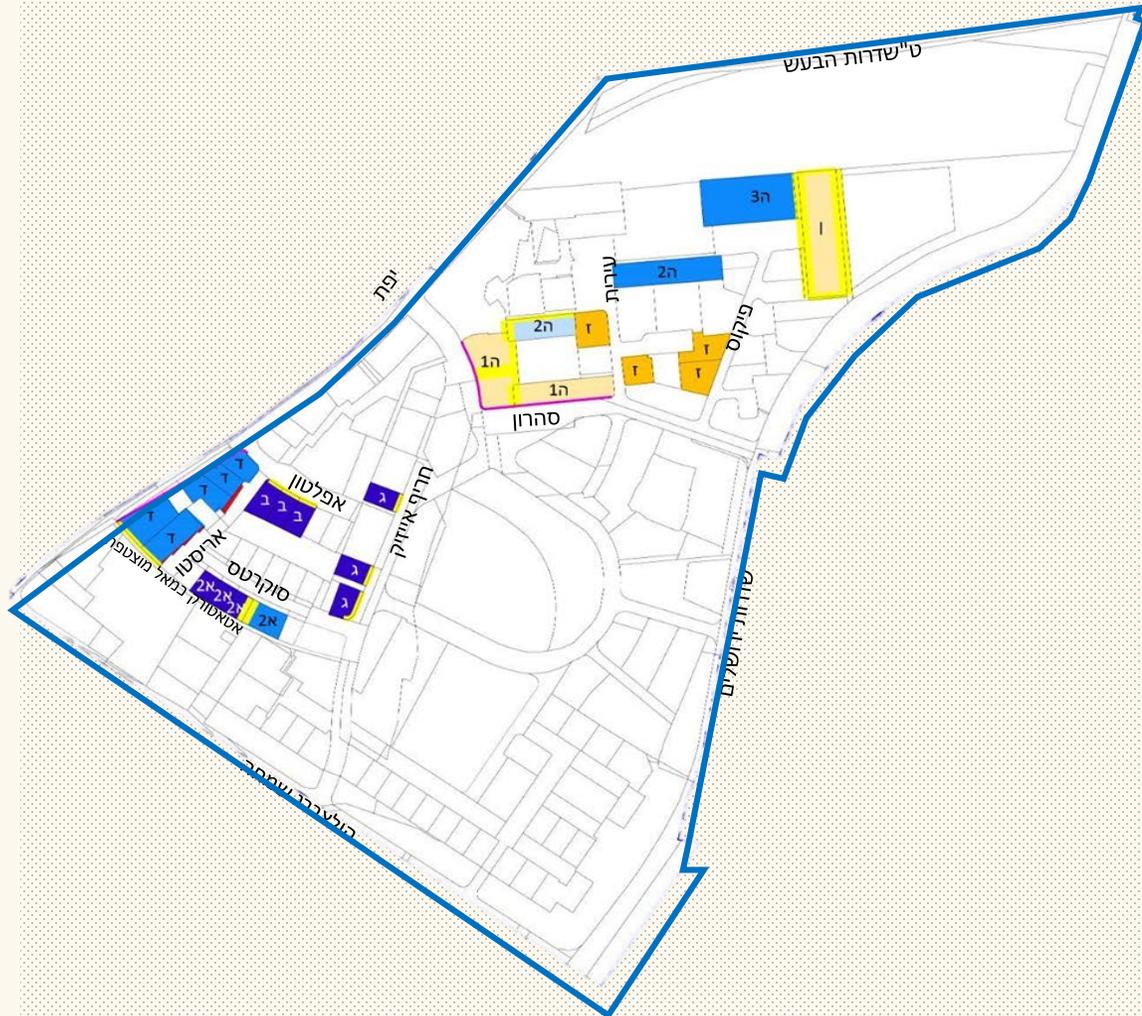
תכסית משטח המגרש - כ-55%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



המרחב הציבורי

- יצירת רצפי הליכה לחיבור רחובות או הרחבת מדרכות בזיקות הנאה או בשבילים: בין שני בניינים במגרש, בדופן המגרש או בהמשך לחזית המגרש.
- הפקעות להרחבת מדרכות לטובת הליכתיות והצללה.
- חיזוק החזית המסחרית לאורך רח' סהרון, יפת (ביטול שימוש המגורים בקרקע בבניה חדשה).



הפקעה 4 מ'	—
חזית מסחרית / משרדים	—
זיקת הנאה	—

סה"כ יחידות הדיור – יפו ג' נווה גולן

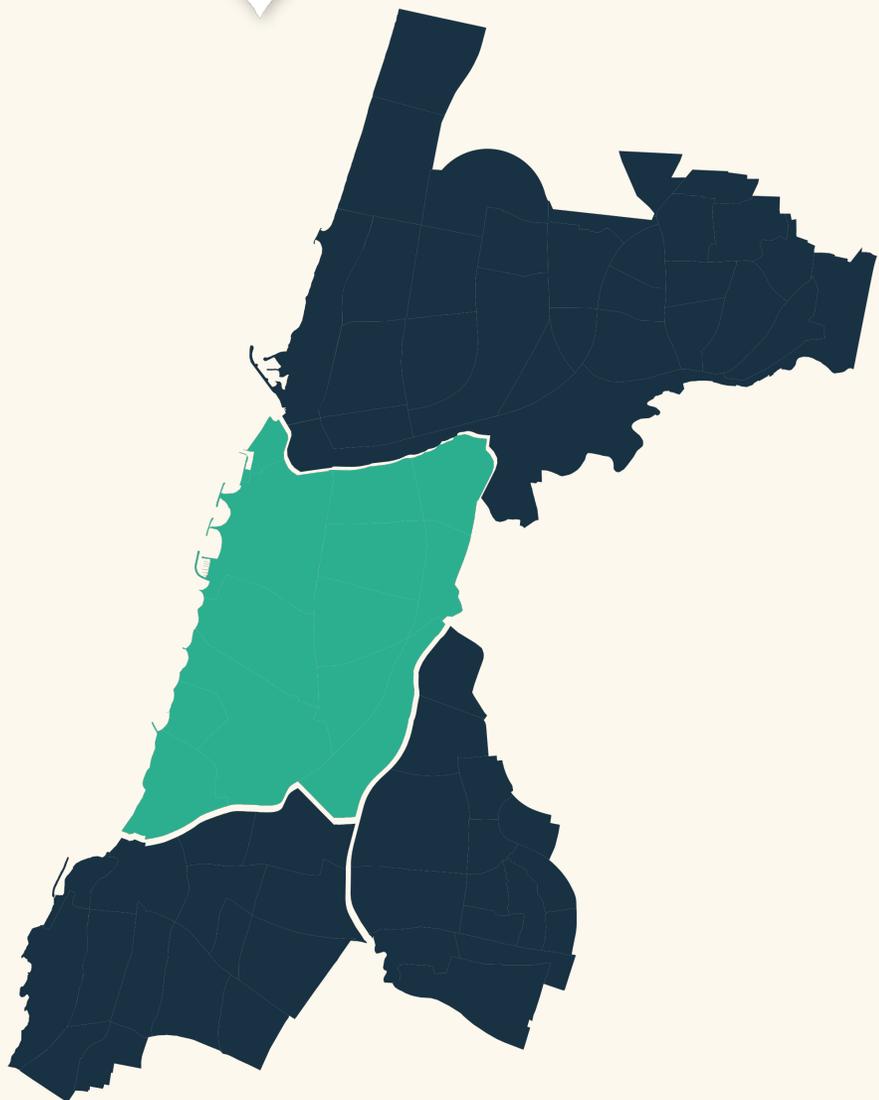
מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

תוספת:
720 יח"ד
30%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

2,383 יח"ד

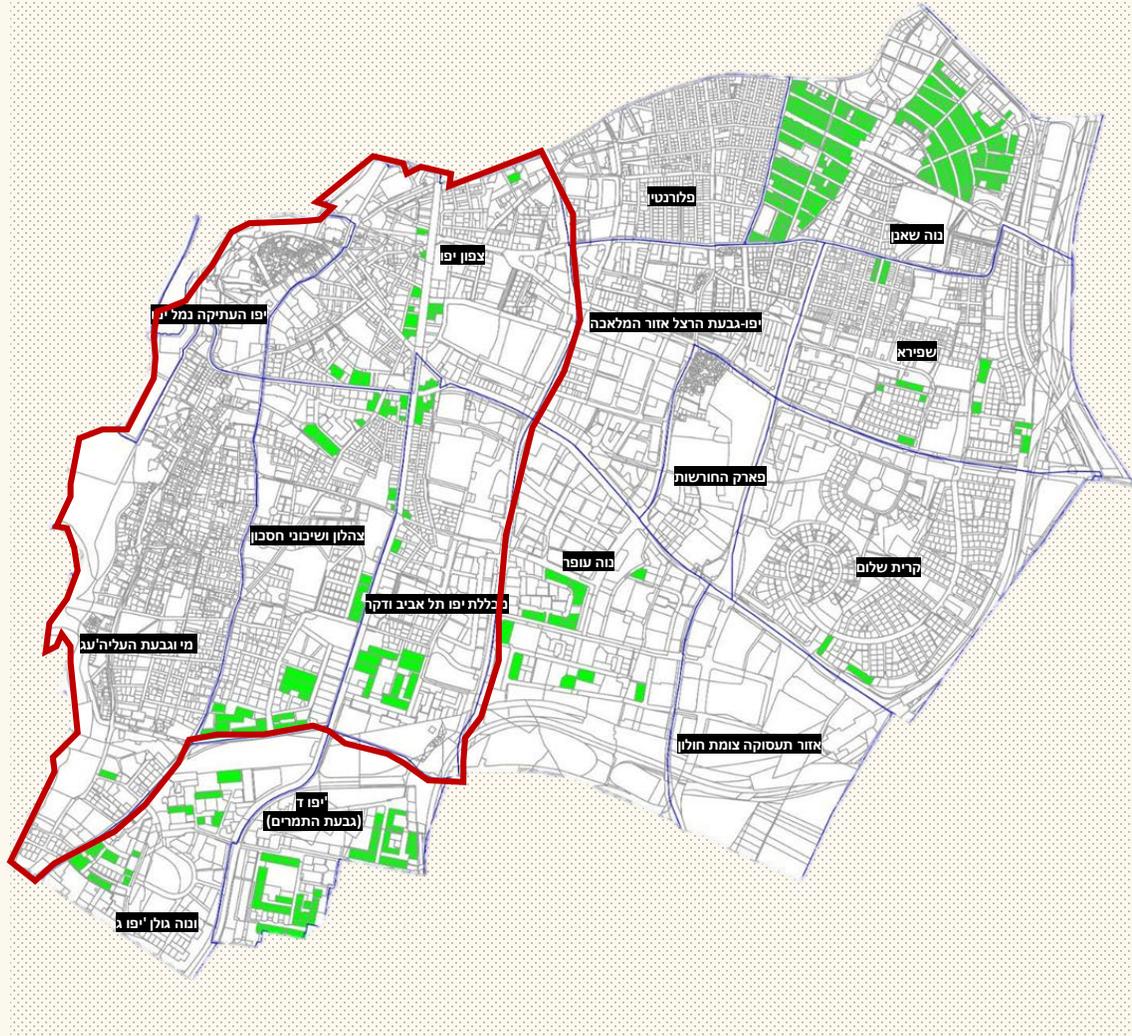
יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
מרחב יפו ההיסטורית

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 7-8



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



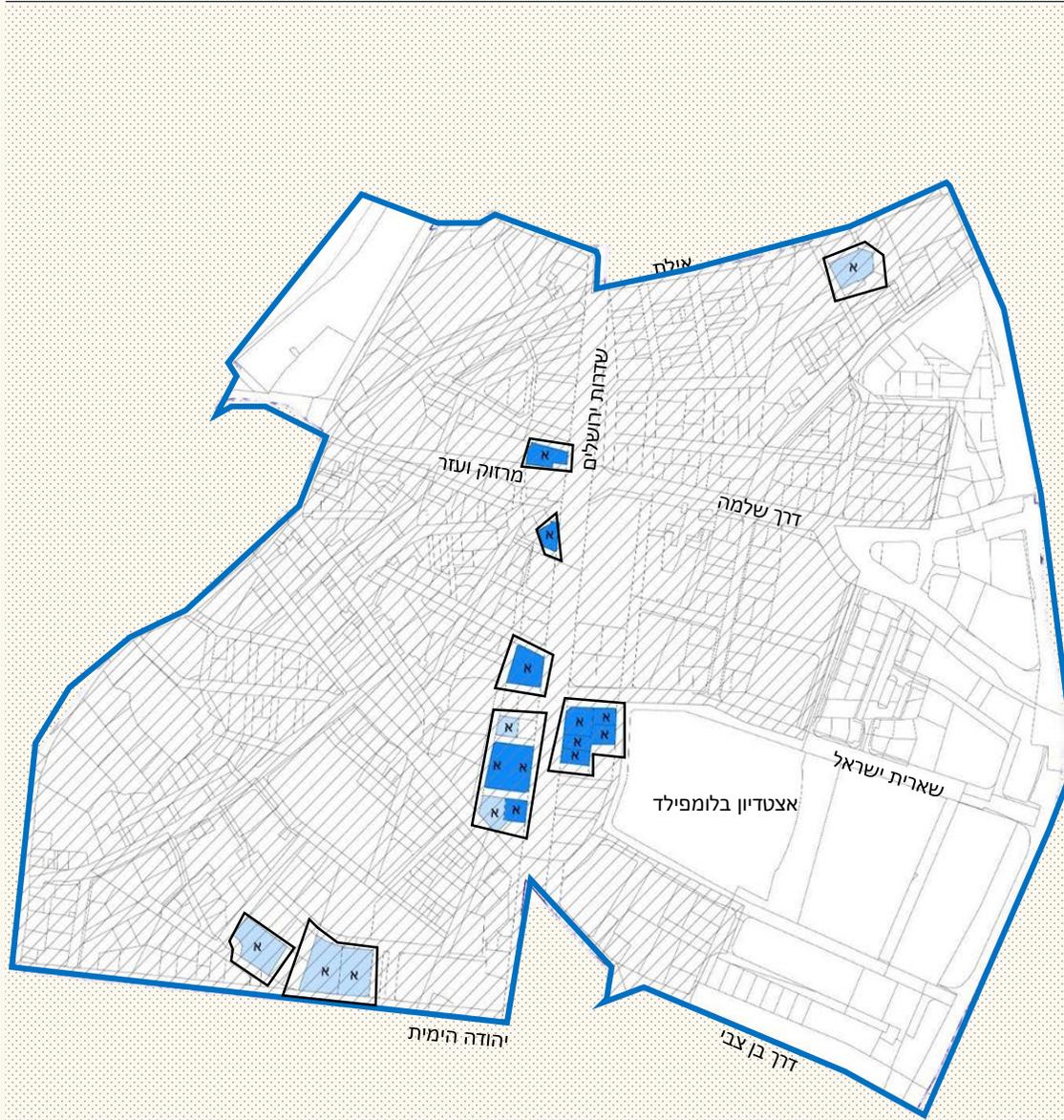
עיצוב עירוני - גובה הבנייה

טיפוס א'

עד 7 קומות  עד 8 קומות 

1. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 7-8 קומות.

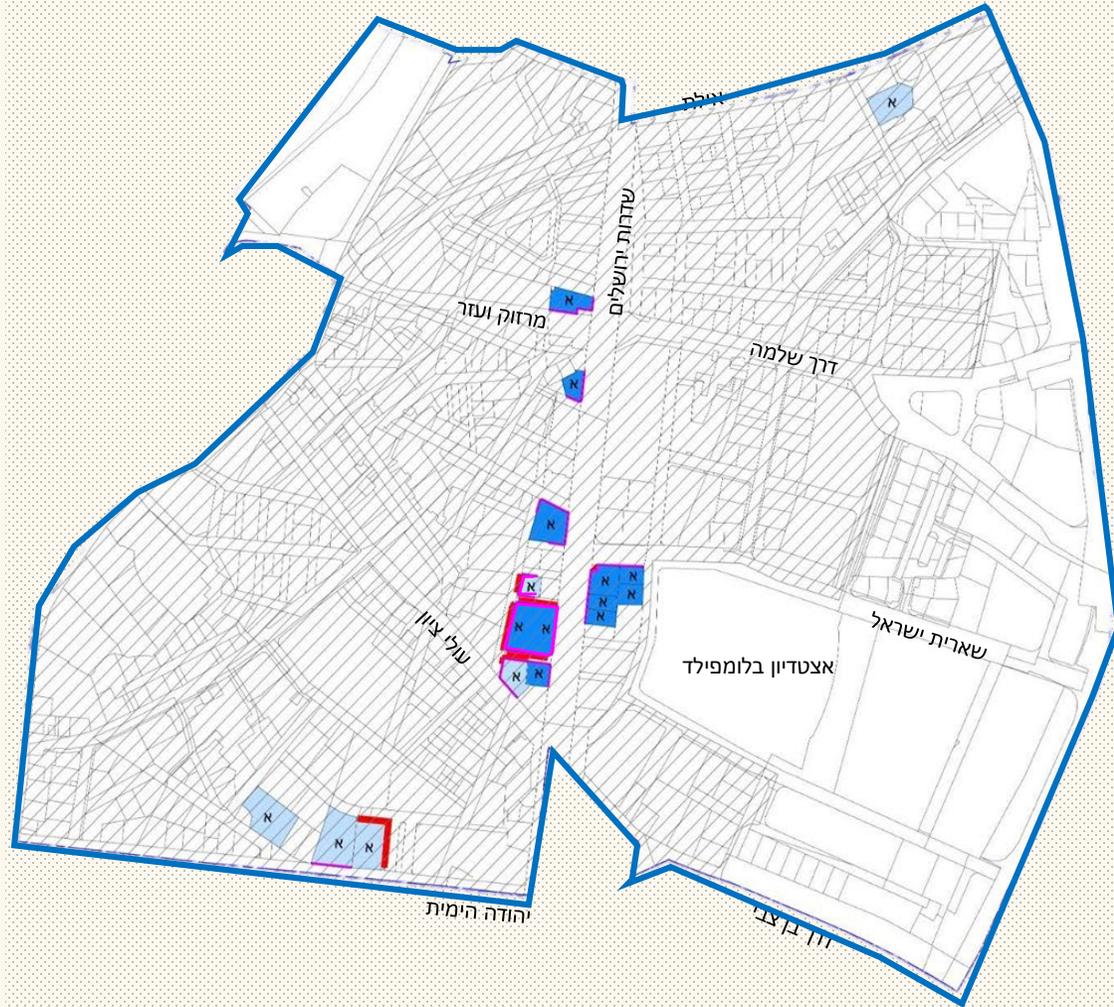
תכסית משטח המגרש - עד 75%.



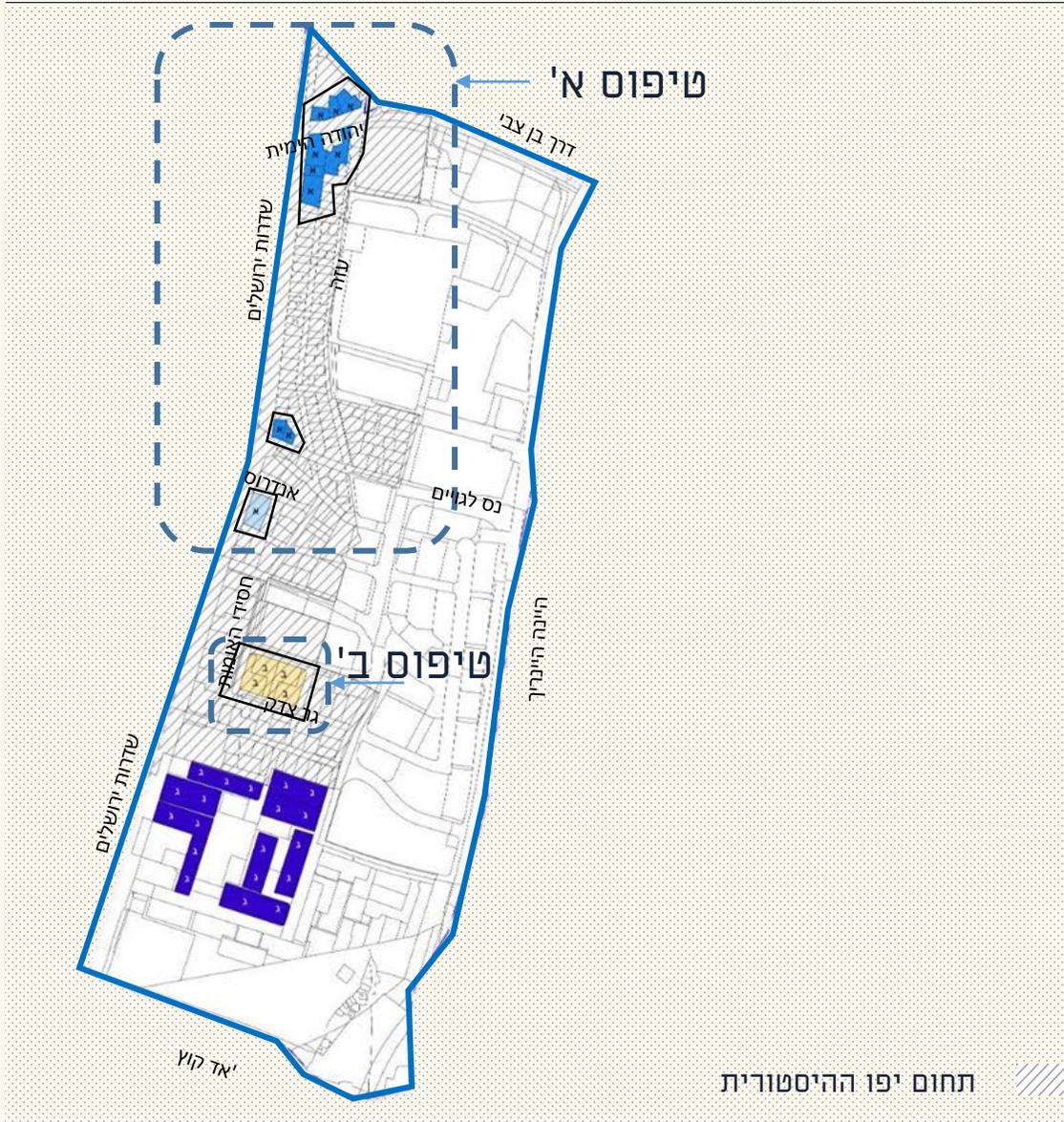
* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

המרחב הציבורי

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



- הפקעה עד 4 מ' 
- חזית מסחרית 
- תחום יפו ההיסטורית 



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א'

עד 7 קומות  עד 8 קומות 

1. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 7-8 קומות.

תכסית משטח המגרש - עד 75%.

טיפוס ב'

עד 10 קומות 

1. חיזוק ותוספת - תותר תוספת של עד 2.5 קומות מעל המבנה הקיים עד לגובה של 10 קומות.

תכסית - תכסית המבנה הקיים + עד 15 מ' ליח"ד בקומה.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

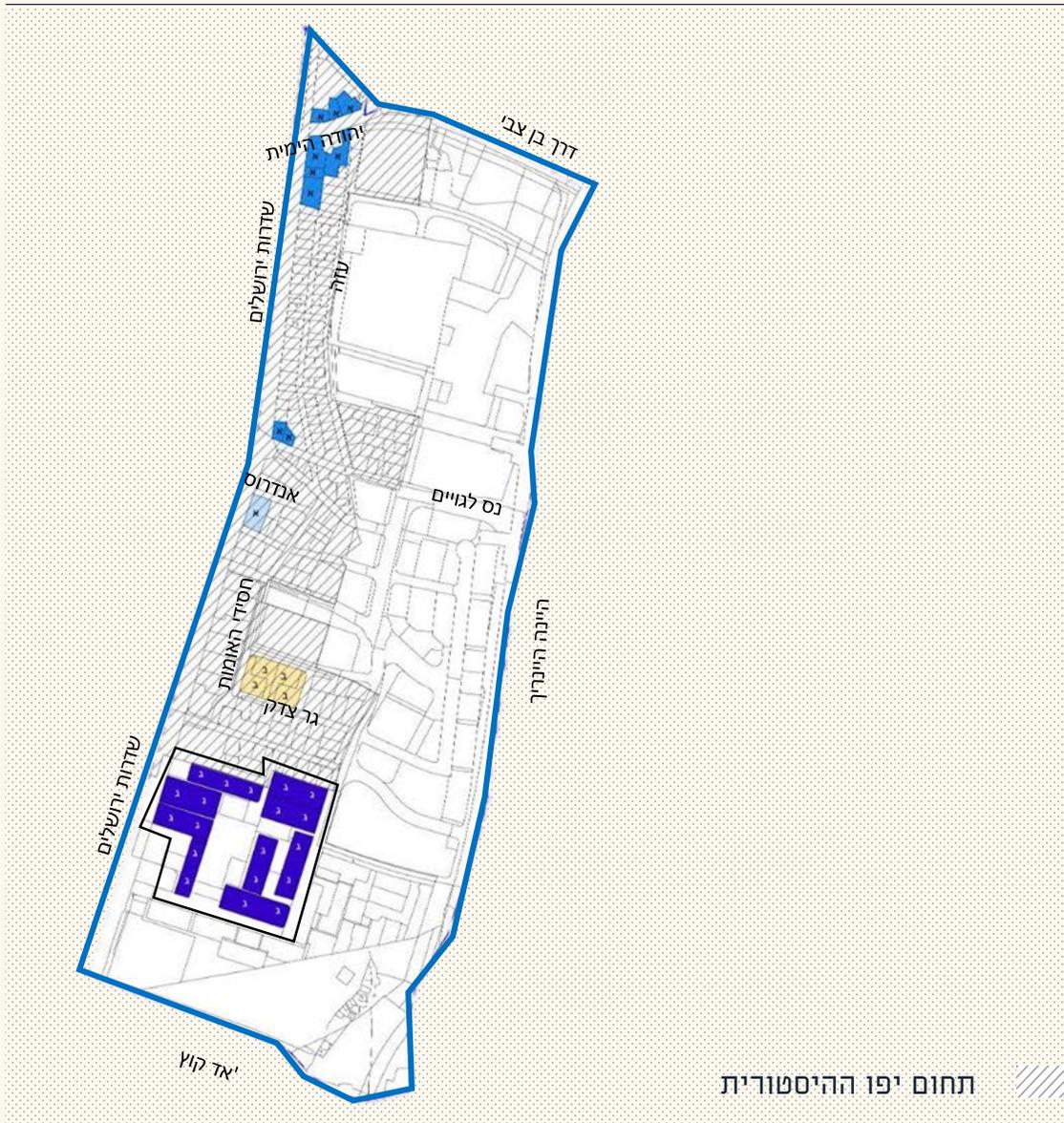
טיפוס ג'

עד 9 קומות

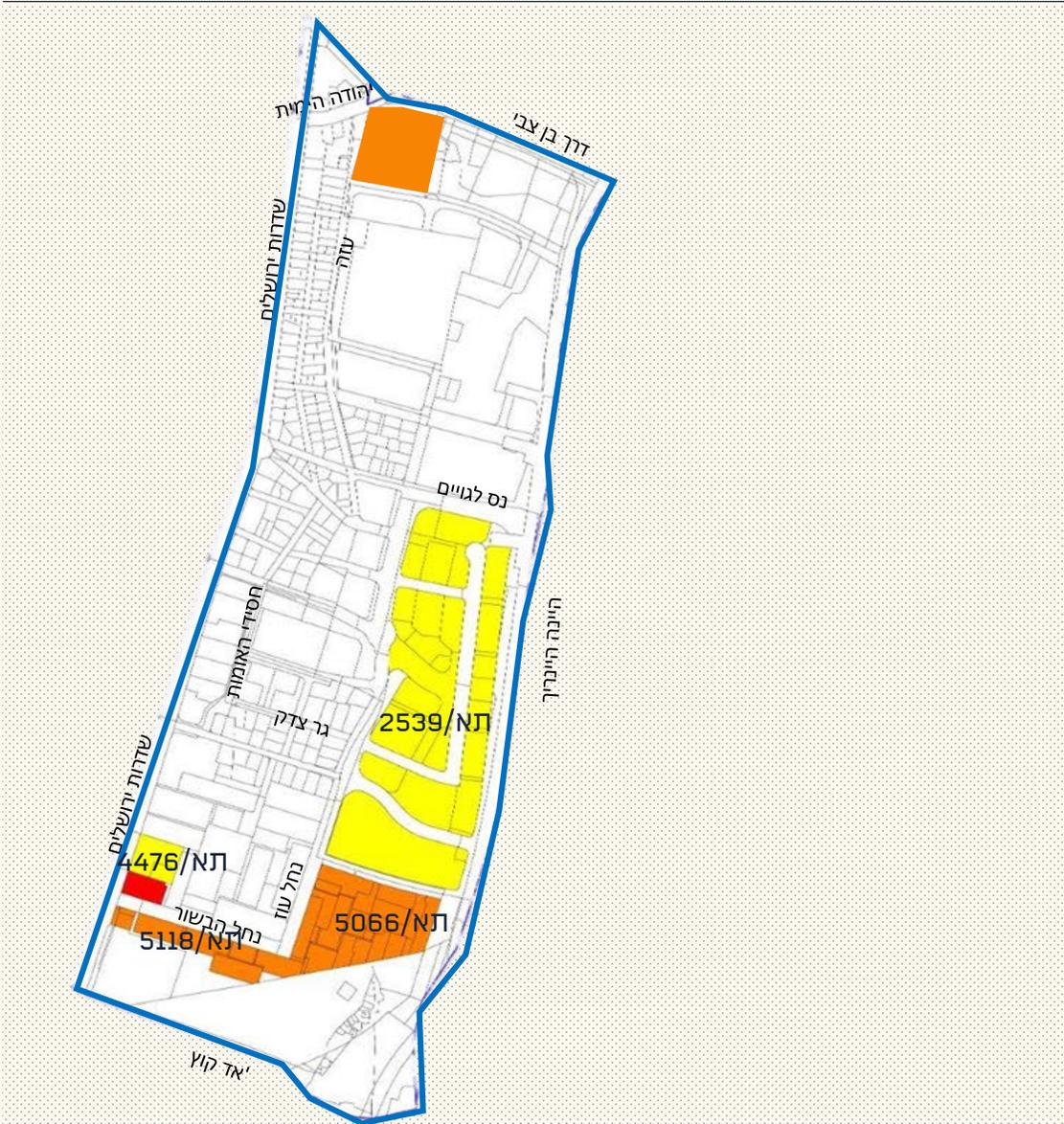
1. הריסה ובנייה – תותר בנייה של עד 9 קומות.

תכסית משטח המגרש – עד 50%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



תחום יפו ההיסטורית



מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

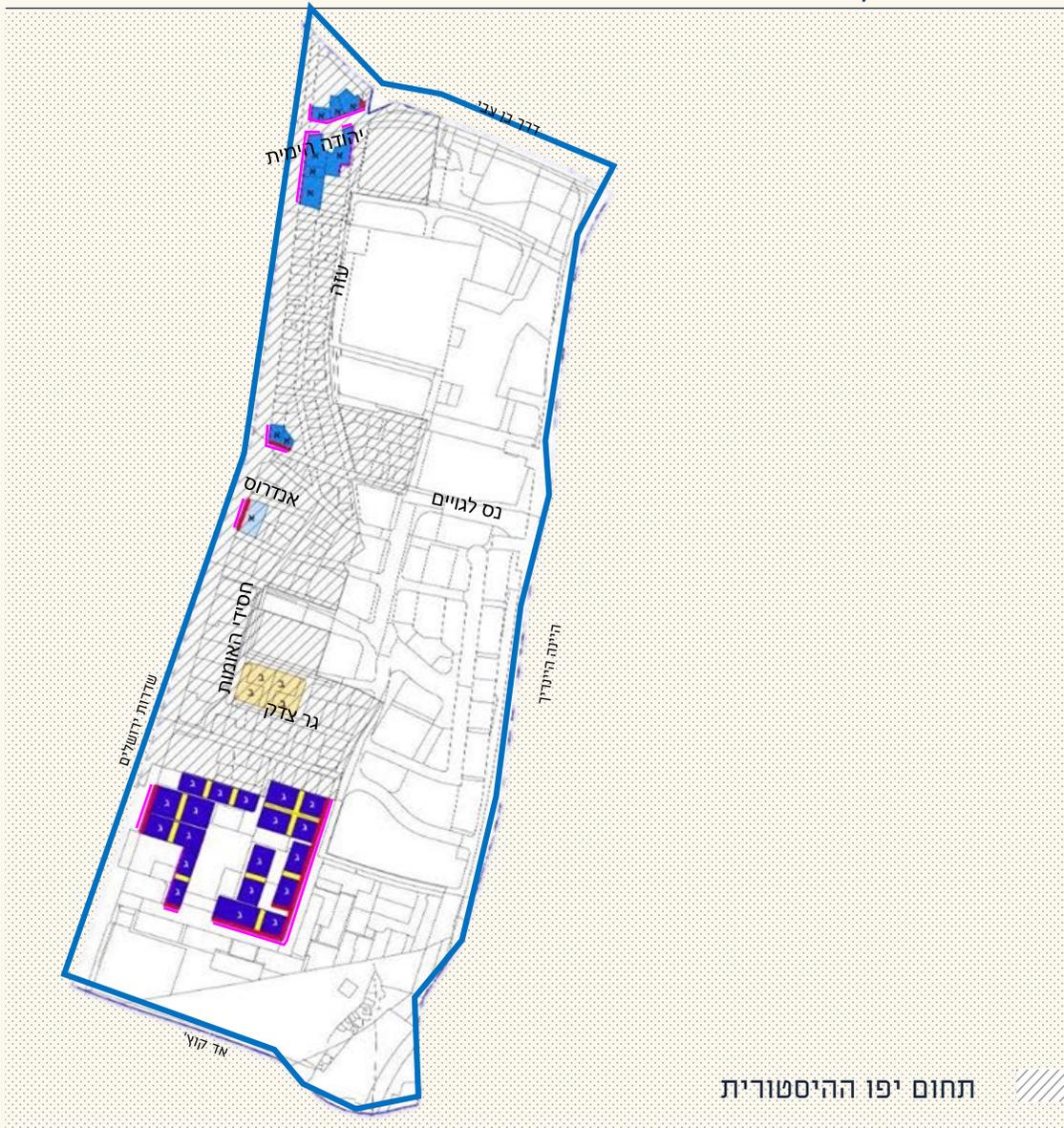
מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית ■

מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות ■

מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית) ■

המרחב הציבורי

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



הפקעה עד 4 מ'	
חזית מסחרית	
זיקת הנאה	
תחום יפו ההיסטורית	

תחום יפו ההיסטורית

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א'

עד 5 קומות

1. הריסה ובנייה – תותר בנייה של עד 5 קומות.

תכסית משטח המגרש – עד 75%.



תחום יפו ההיסטורית

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

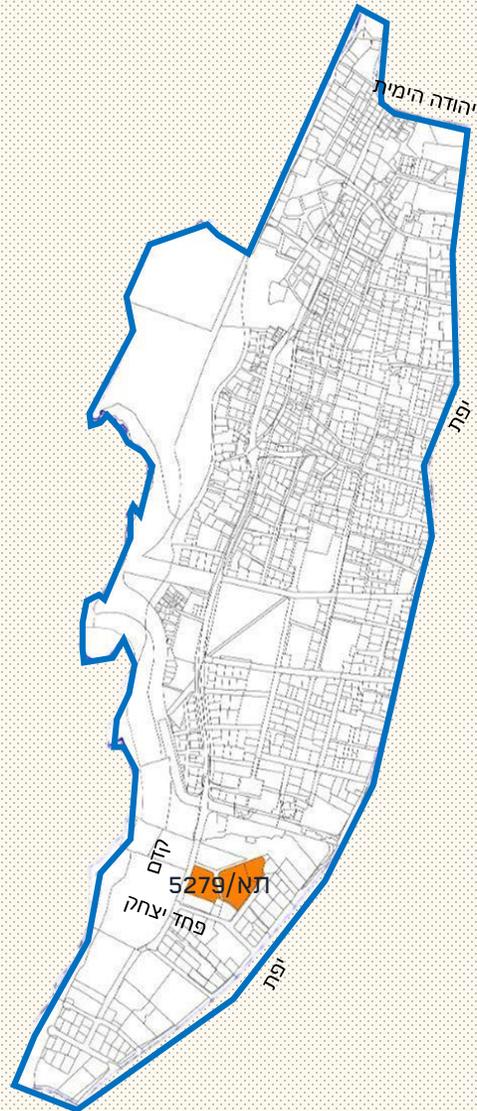
מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית



מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות



מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)



*בתחום יפו ההיסטורית, תמריצי התכנית חלים על מבני שיכון בלבד.

המרחב הציבורי

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



תחום יפו ההיסטורית



הפקעה עד 5 מ'

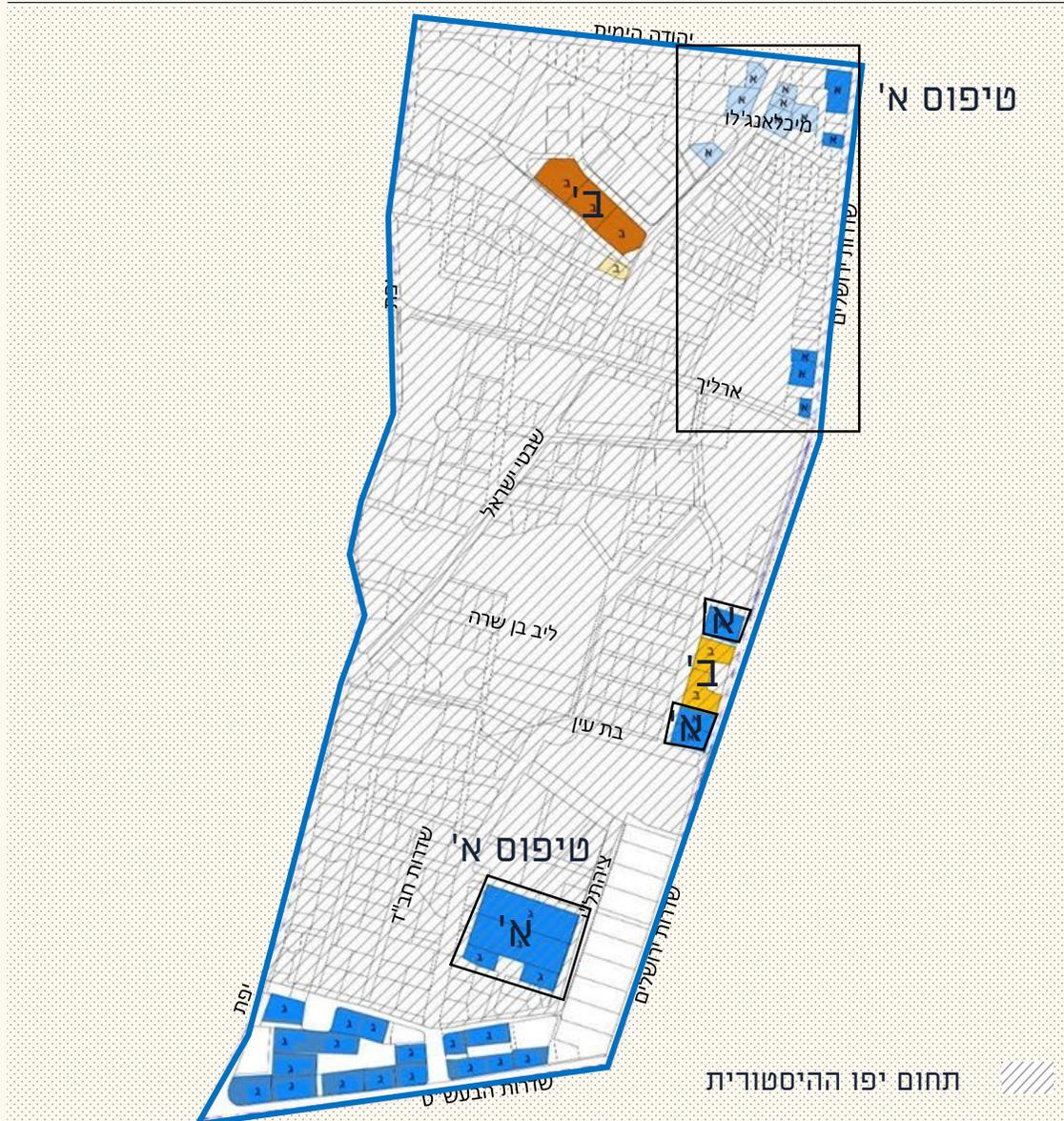


חזית מסחרית



תחום יפו ההיסטורית





עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א'

עד 7 קומות  עד 8 קומות 

1. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 7-8 קומות.

תכסית משטח המגרש - עד 75%. במגרשים ממערב לציהתל"י תותר תכסית עד 50%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

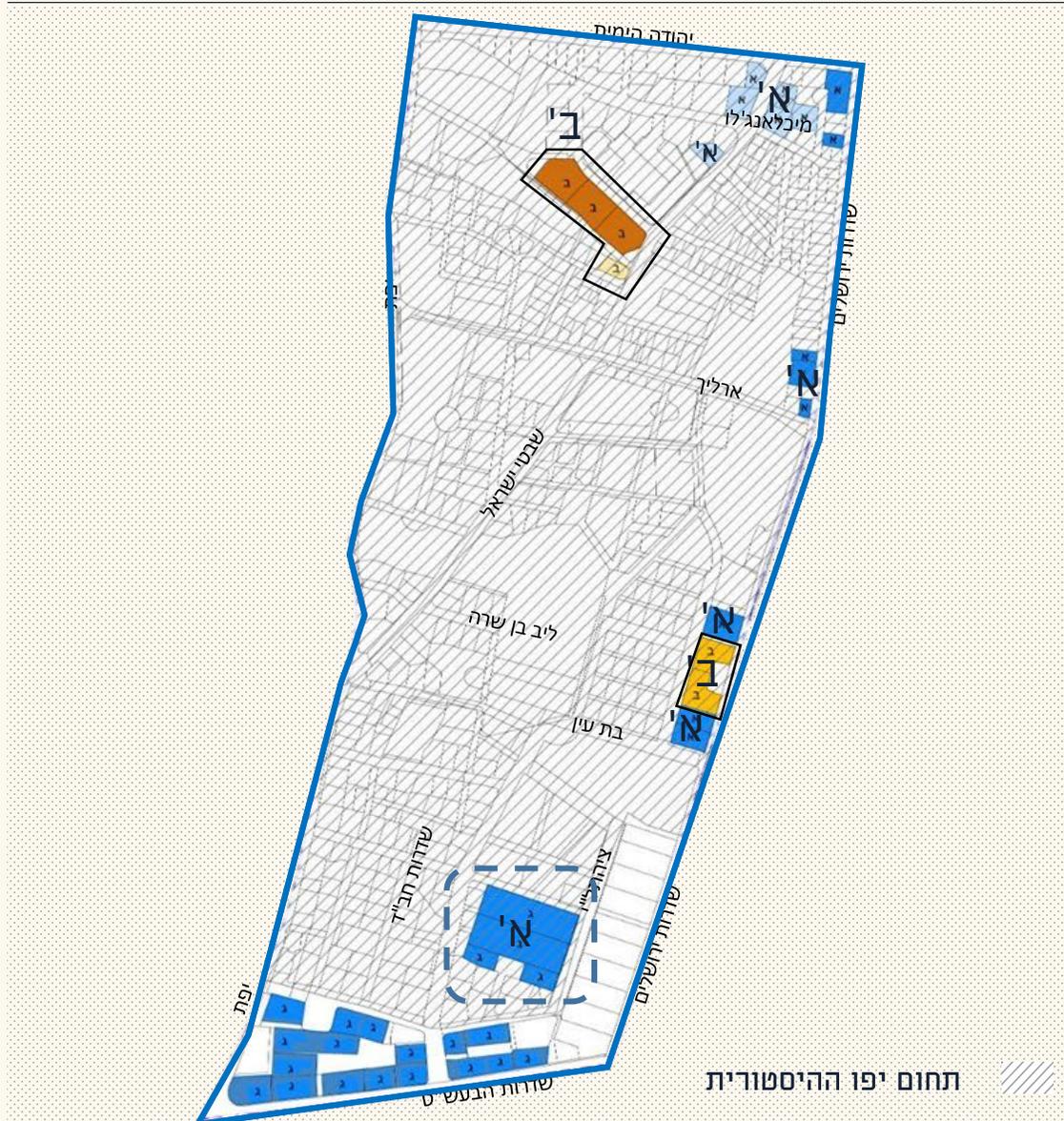
טיפוס ב'

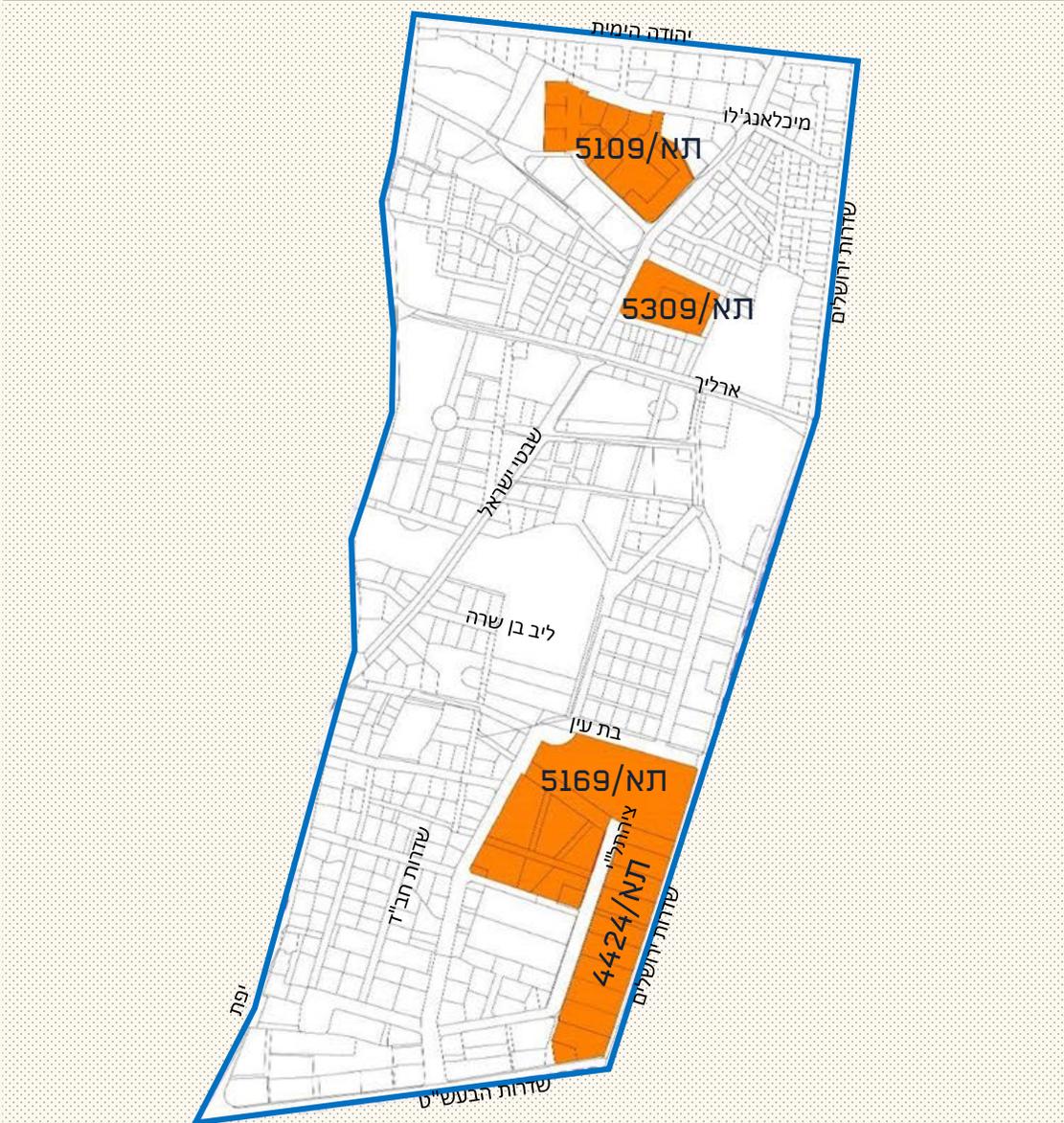
עד 10 קומות  עד 11 קומות 

עד 12 קומות 

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת של עד 2.5 קומות מעל המבנה הקיים עד לגובה של 12 קומות.
תכסית – תכסית המבנה הקיים + עד 15 מ' ליחיד בקומה.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)





מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

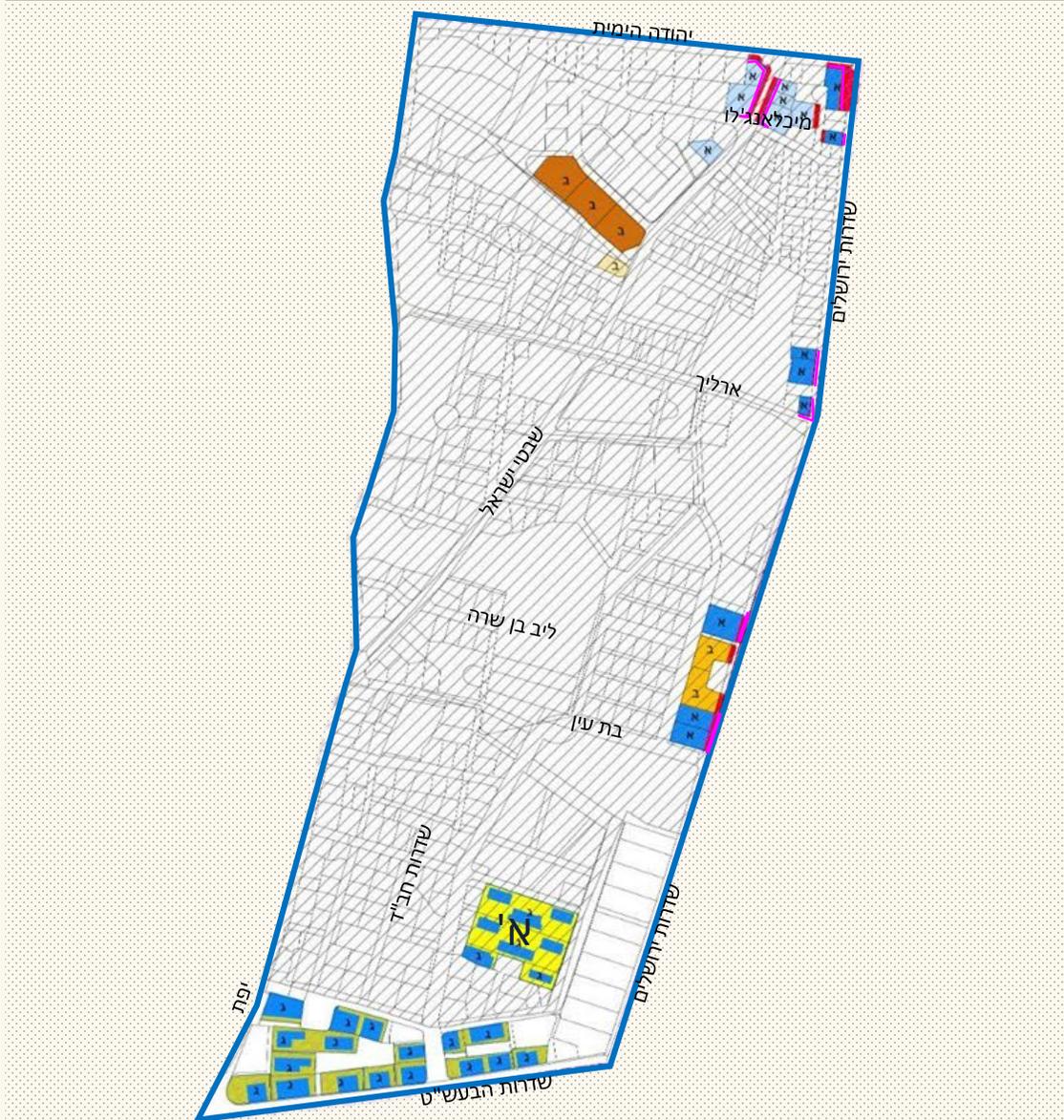
מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית ■

מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות ■

מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית) ■

המרחב הציבורי

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



הפקעה עד 7 מ'	
חזית מסחרית	
זיקת הנאה	

תחום יפו ההיסטורית

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ג'

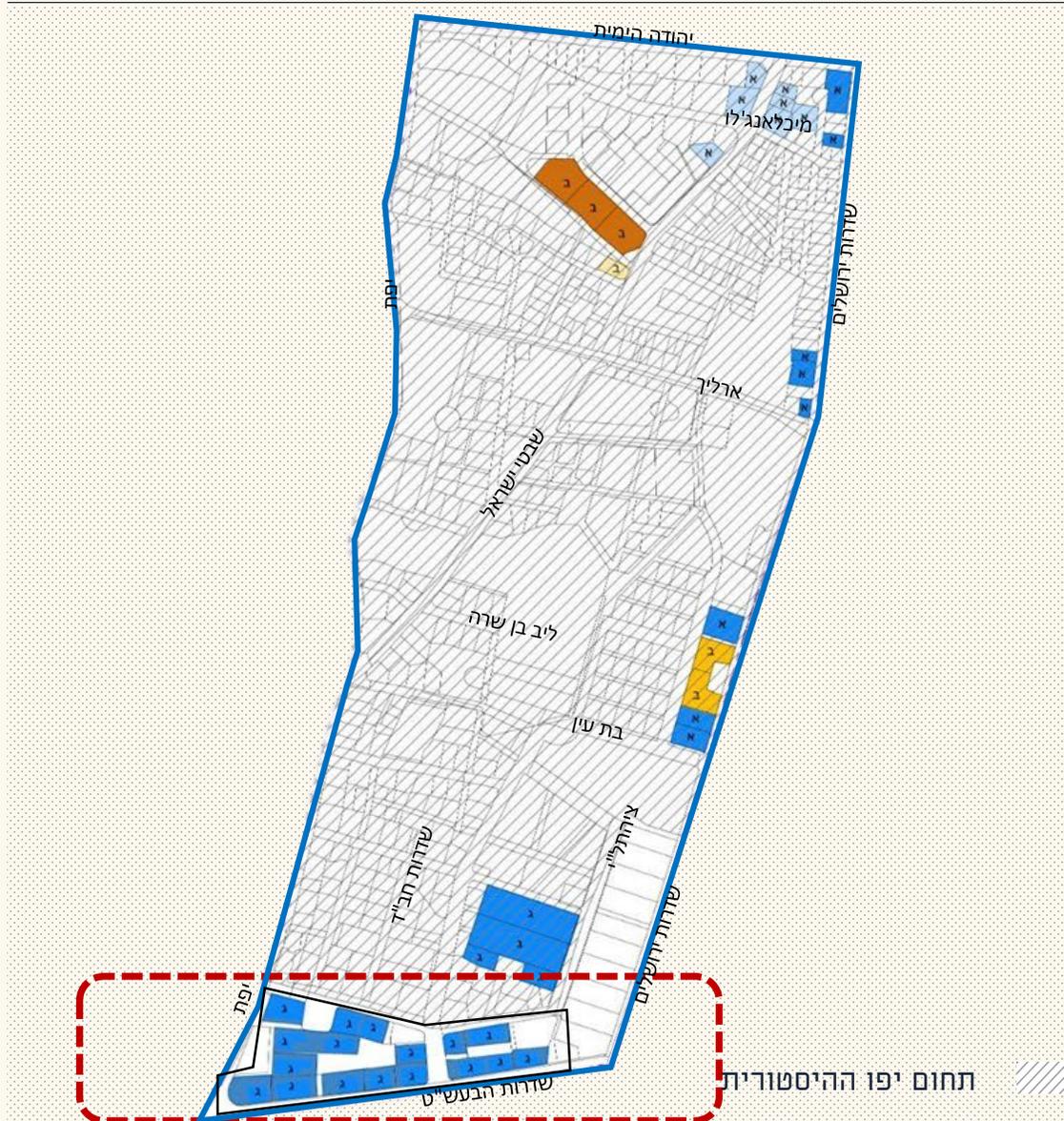
עד 8 קומות

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 3-4 קומות מעל הקיים (וקומת קרקע מלאה) עד לגובה של 7.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 8 קומות.

תכסית משטח המגרש: משתנה ממגרש למגרש.

התכסית המוצגת הינה ממוצעת ביחס למגרש טיפוסי במרחב הנדון. תכסית הבינוי תקבע בכל מגרש לפי קווי בנין או הגדרות תחום מותר לבניין.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



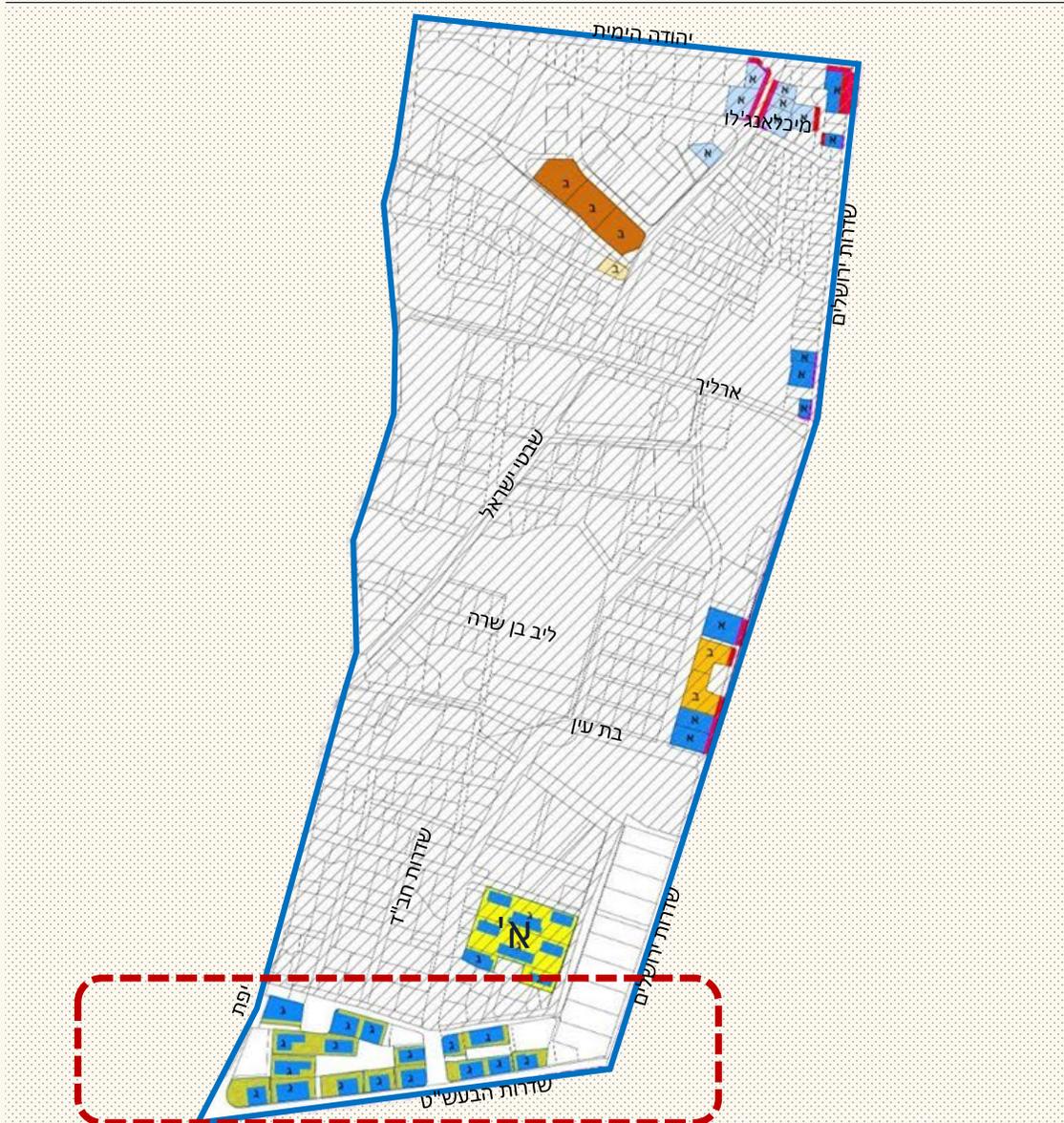
המרחב הציבורי

- 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.

זיקת הנאה



תחום יפו ההיסטורית



סה"כ יחידות דיור – מרחב יפו ההסטורית

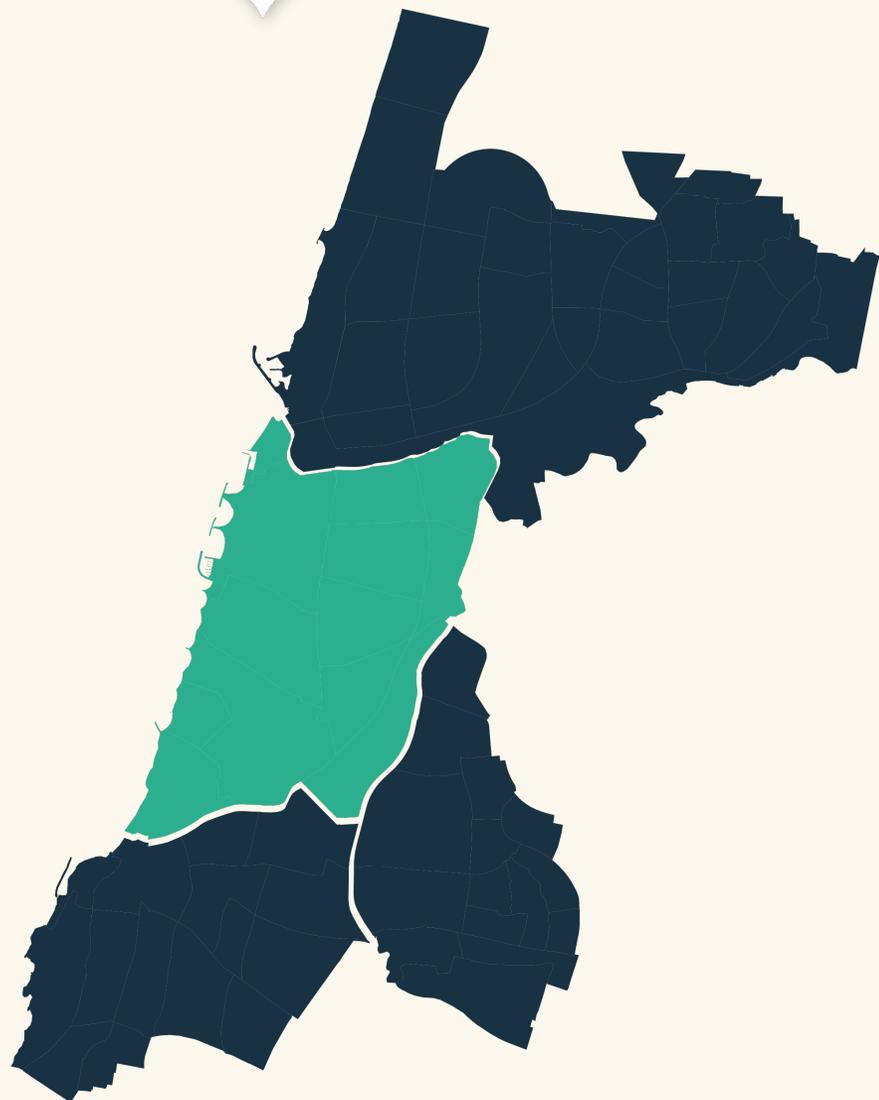
מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

תוספת:
2,975 יח"ד
24%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

12,290 יח"ד

יחידות
דיור

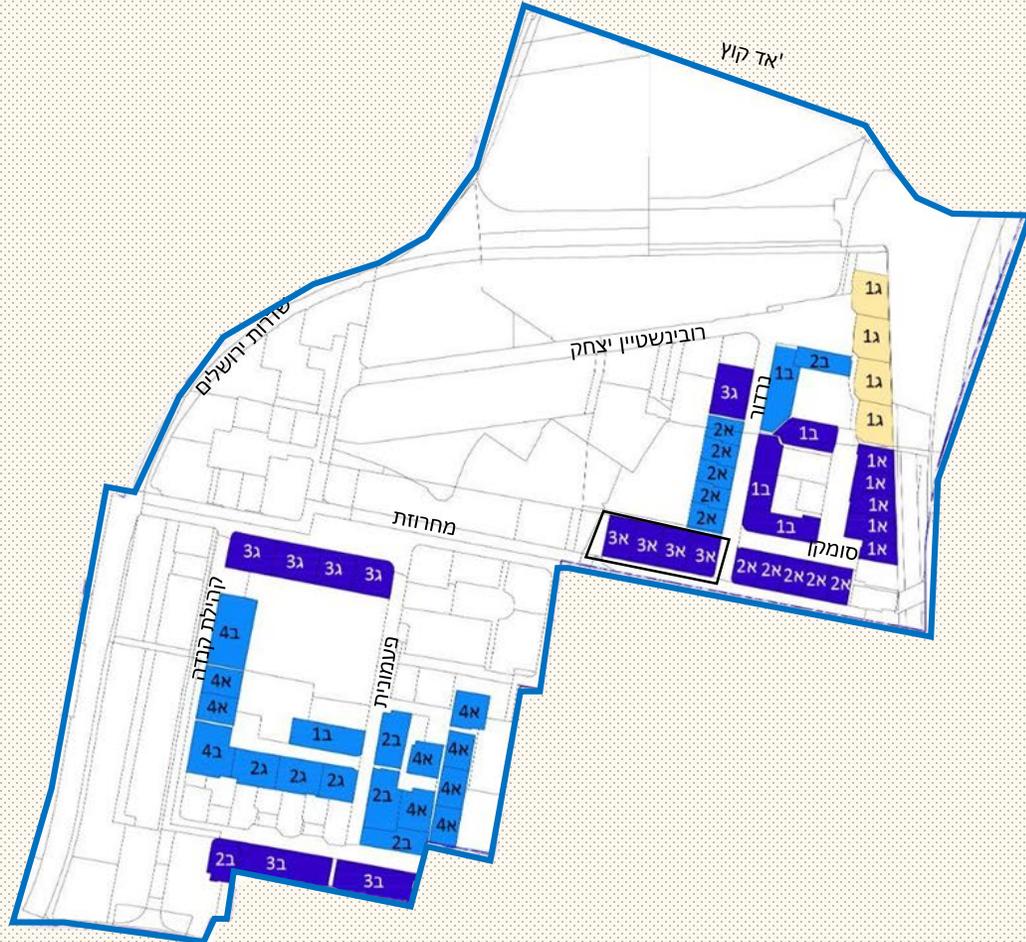


תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת יפו ד'

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א'3

עד 9 קומות



1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 3 קומות מעל הקיים (וקומת קרקע מלאה) עד לגובה של 8.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 9 קומות.

תכסית משטח המגרש: כ-50% (תלוי מגרש).

התכסית המוצגת הינה ממוצעת ביחס למגרש טיפוסי במרחב הנדון. תכסית הבינוי תקבע בכל מגרש לפי קווי בנין או הגדרות תחום מותר לבניין.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס 4'

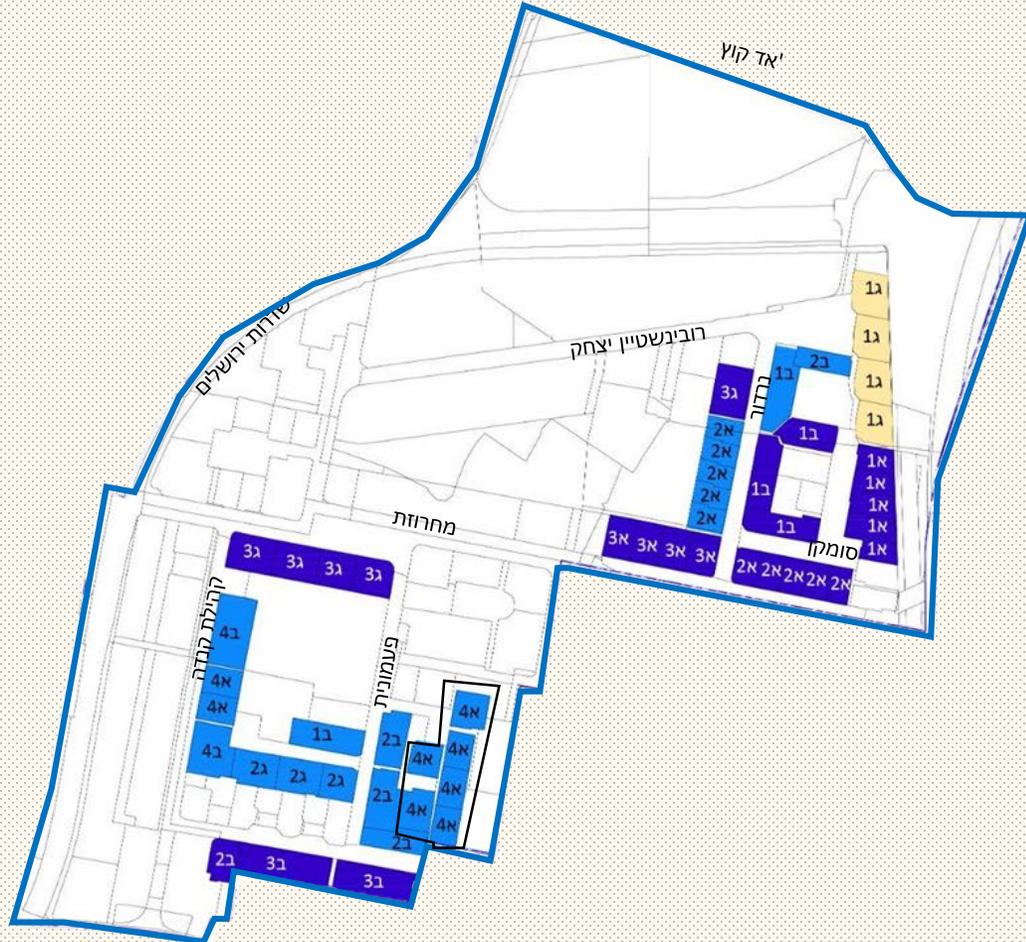
עד 8 קומות

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים (וקומת קרקע מלאה) עד לגובה של 7.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 8 קומות.

תכסית משטח המגרש: כ-30-50% (תלוי מגרש).

התכסית המוצגת הינה ממוצעת ביחס למגרש טיפוסי במרחב הנדון. תכסית הבינוי תקבע בכל מגרש לפי קווי בנין או הגדרות תחום מותר לבניין.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ב'1

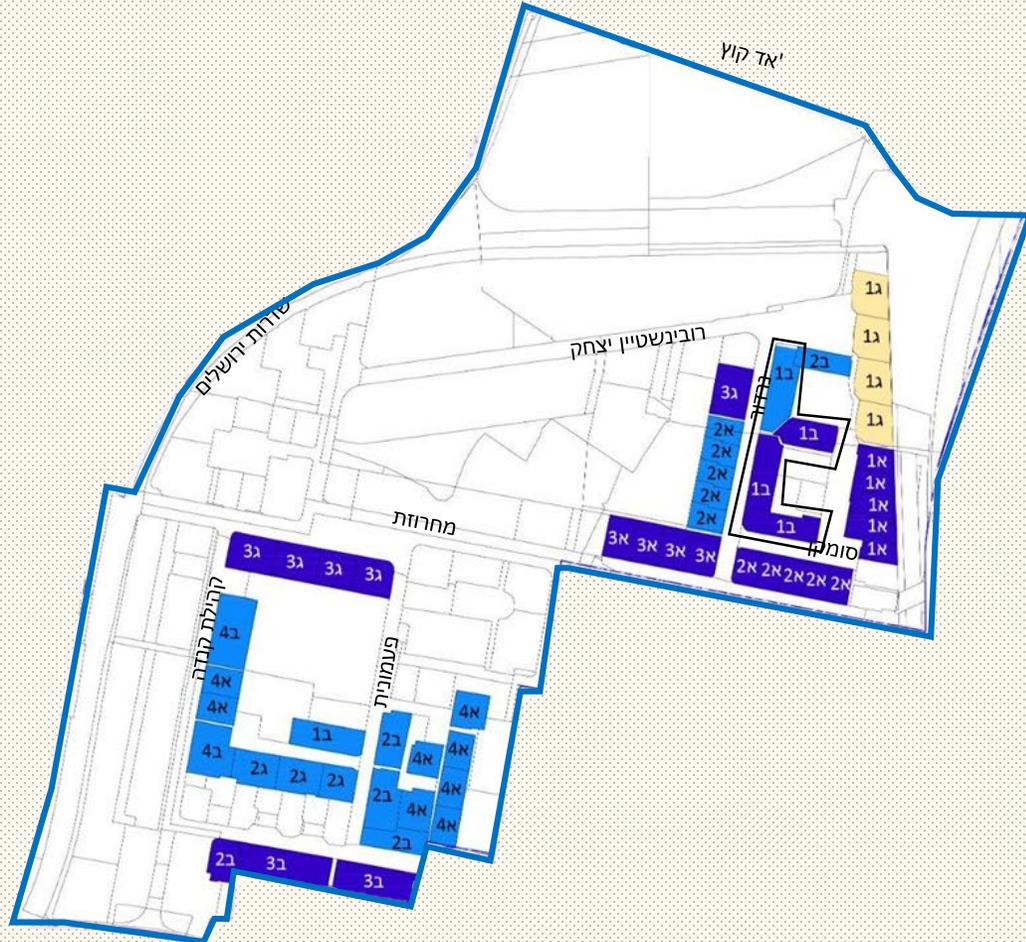
עד 8 קומות ■ עד 9 קומות ■

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 3 קומות מעל הקיים (וקומת קרקע מלאה) עד לגובה של 7-8.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 7-9 קומות תלוי מגרש ומסלול בנייה (1 או 2 מבנים).

תכסית משטח המגרש: כ-40-60% (תלוי מגרש ומסלול בנייה).

התכסית המוצגת הינה ממוצעת ביחס למגרש טיפוסי במרחב הנדון. תכסית הבינוי תקבע בכל מגרש לפי קווי בנין או הגדרות תחום מותר לבניין.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ב'2

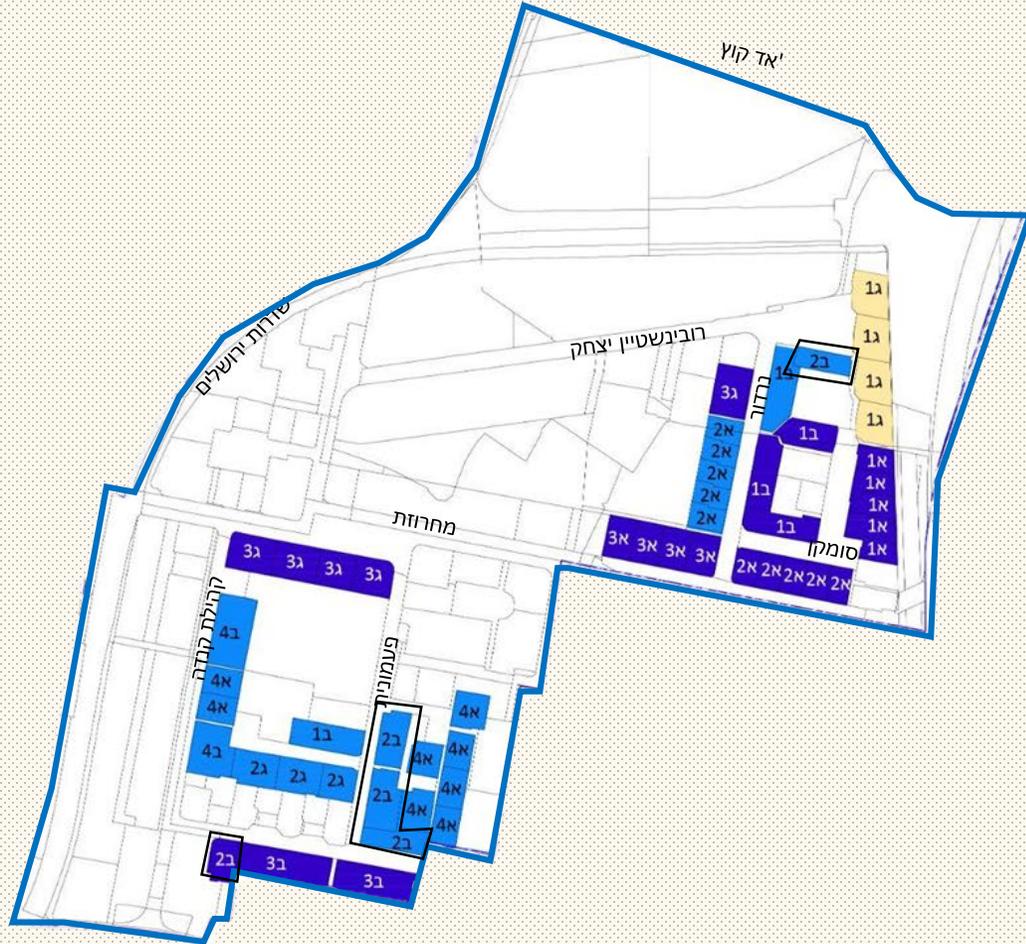
עד 8 קומות ■ עד 9 קומות ■

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 3 קומות מעל הקיים עד לגובה של 7.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 8-9 קומות (תלוי מגרש).

תכסית משטח המגרש: כ-40-65% (תלוי מגרש ומסלול בנייה).

התכסית המוצגת הינה ממוצעת ביחס למגרש טיפוסי במרחב הנדון. תכסית הבינוי תקבע בכל מגרש לפי קווי בנין או הגדרות תחום מותר לבניין.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ב'3

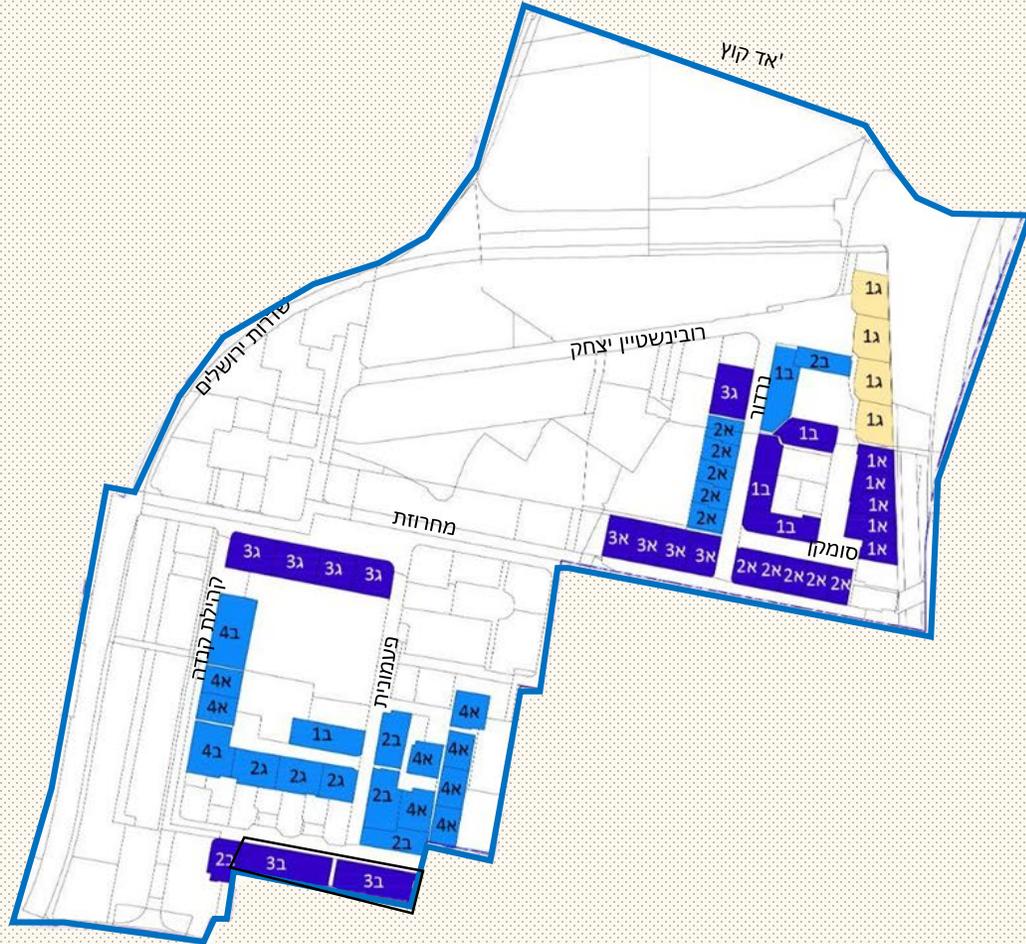
עד 9 קומות

1. הריסה ובנייה – תותר בנייה של עד 9 קומות.

תכסית משטח המגרש: כ-40-50%.

התכסית המוצגת הינה ממוצעת ביחס למגרש טיפוסי במרחב הנדון. תכסית הבינוי תקבע בכל מגרש לפי קווי בנין או הגדרות תחום מותר לבניין.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ב'4

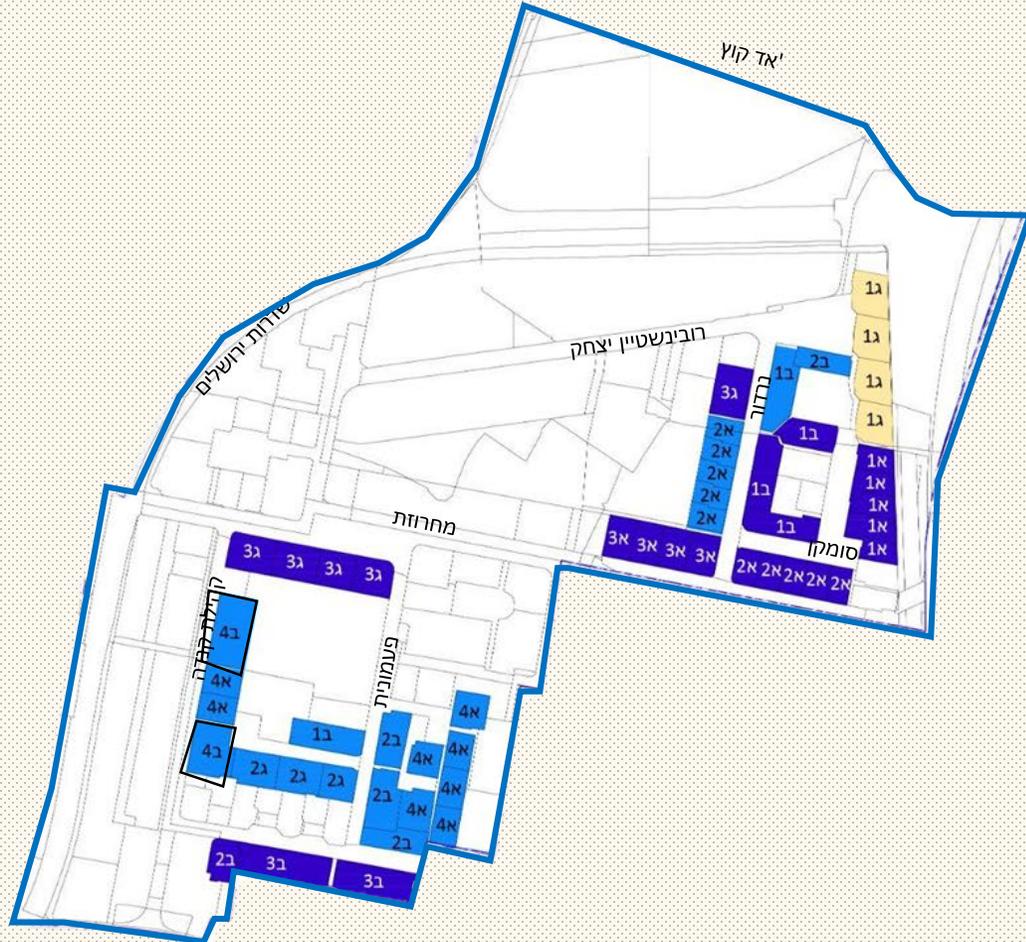
עד 8 קומות

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 3 קומות מעל הקיים (וקומת קרקע מלאה) עד לגובה של 7.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 8 קומות.

תכסית משטח המגרש: כ-40-52%.

התכסית המוצגת הינה ממוצעת ביחס למגרש טיפוסי במרחב הנדון. תכסית הבינוי תקבע בכל מגרש לפי קווי בנין או הגדרות תחום מותר לבניין.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ג'1

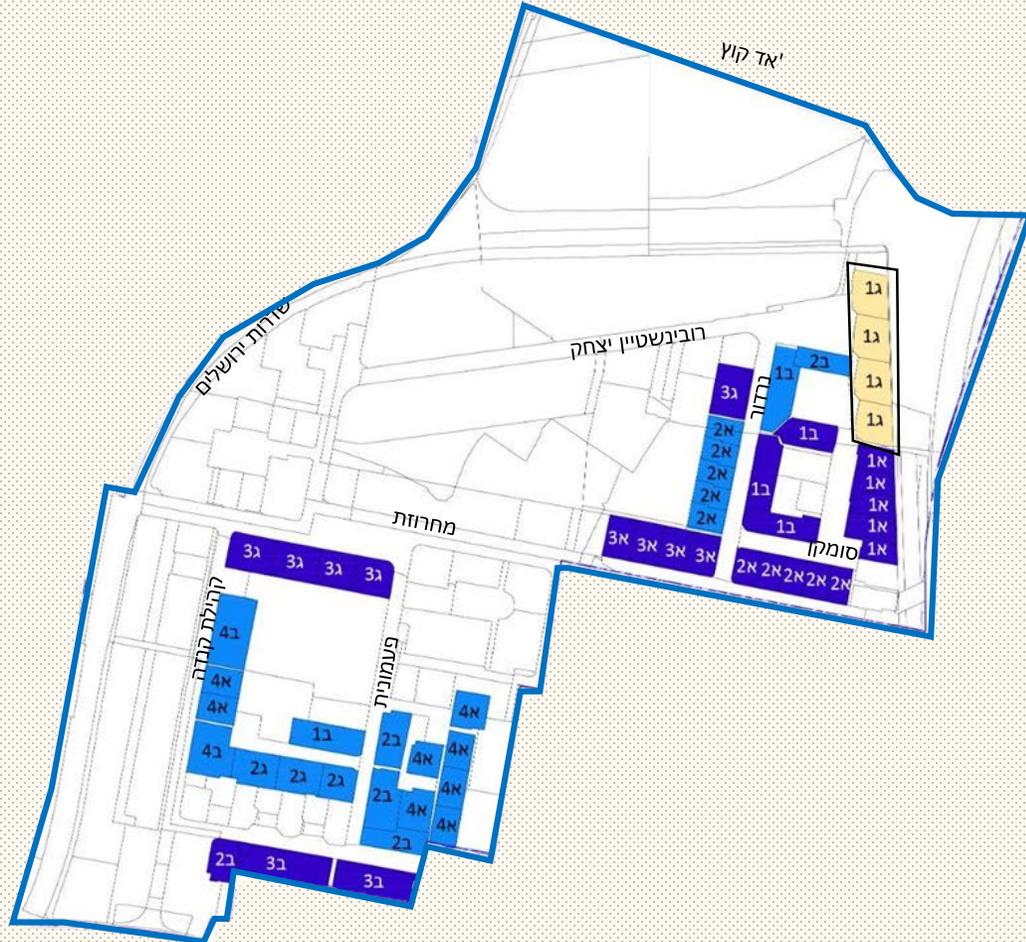
עד 10 קומות

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 3 קומות מעל הקיים (וקומת קרקע מלאה) עד לגובה של 8.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 10 קומות.

תכסית משטח המגרש: כ-50-55%.

התכסית המוצגת הינה ממוצעת ביחס למגרש טיפוסי במרחב הנדון. תכסית הבינוי תקבע בכל מגרש לפי קווי בנין או הגדרות תחום מותר לבניין.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ג'2

עד 8 קומות

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים (וקומת קרקע מלאה) עד לגובה של 7.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 8 קומות.

תכסית משטח המגרש: כ- 44-50%.

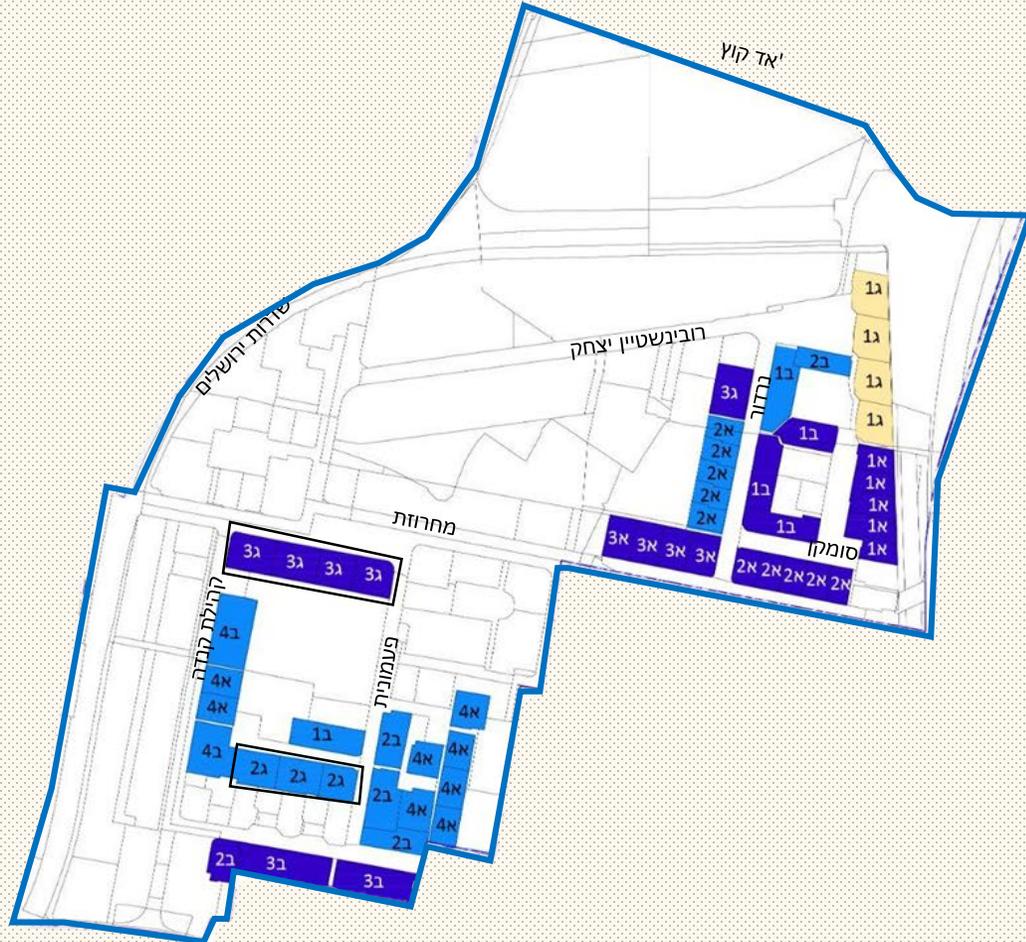
טיפוס ג'3

עד 9 קומות

1. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 9 קומות.

תכסית משטח המגרש – כ- 55-65%. התכסית המוצגת הינה ממוצעת ביחס למגרש טיפוסי במרחב הנדון. תכסית הבינוי תקבע בכל מגרש לפי קווי בנין או הגדרות תחום מותר לבנין.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



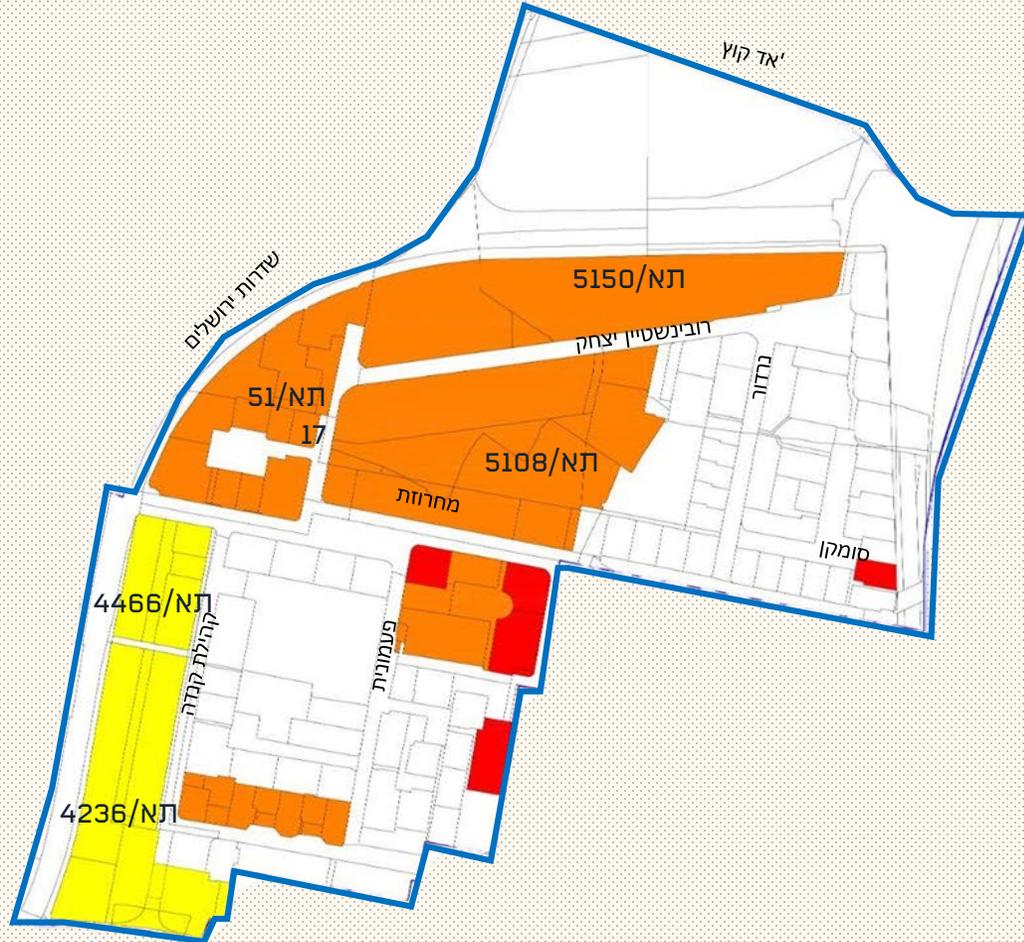
מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית ■

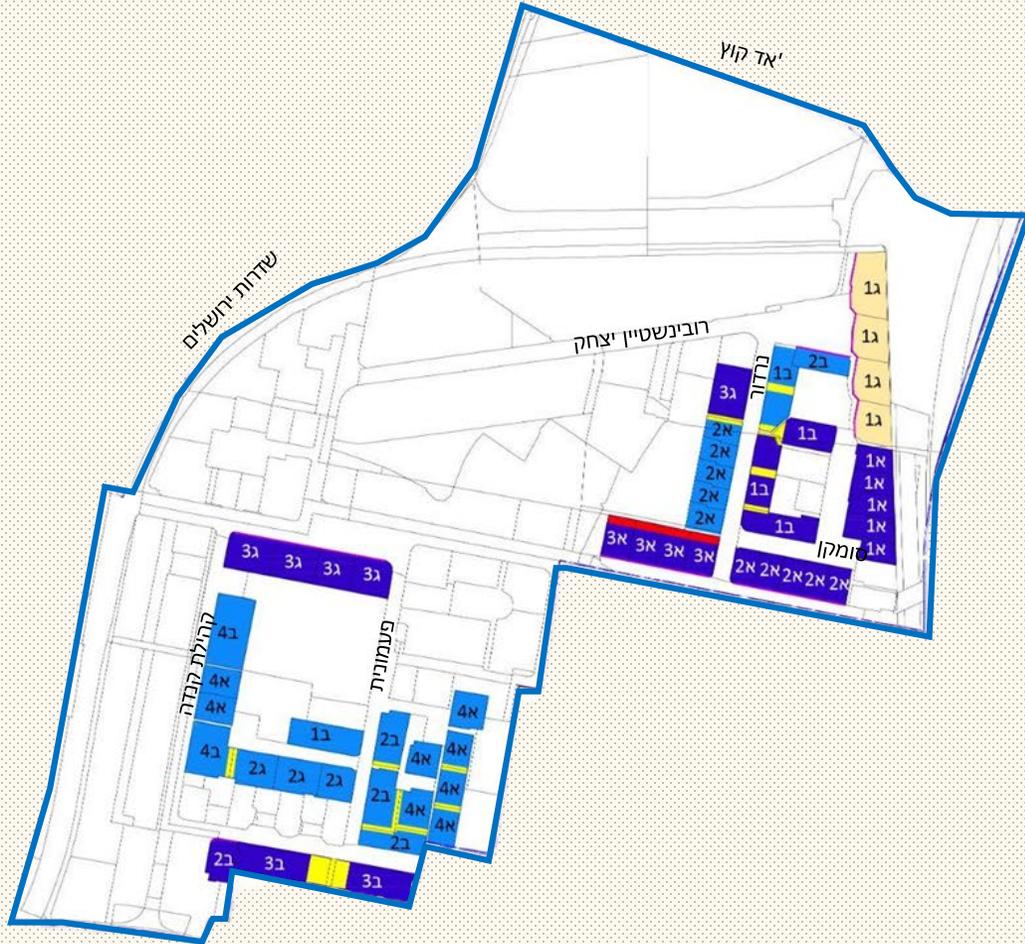
מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות ■

מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית) ■



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 7 מ' █

חזית מסחרית/משרדים █

זיקת הנאה █

סה"כ יחידות הדיור – יפו ד'

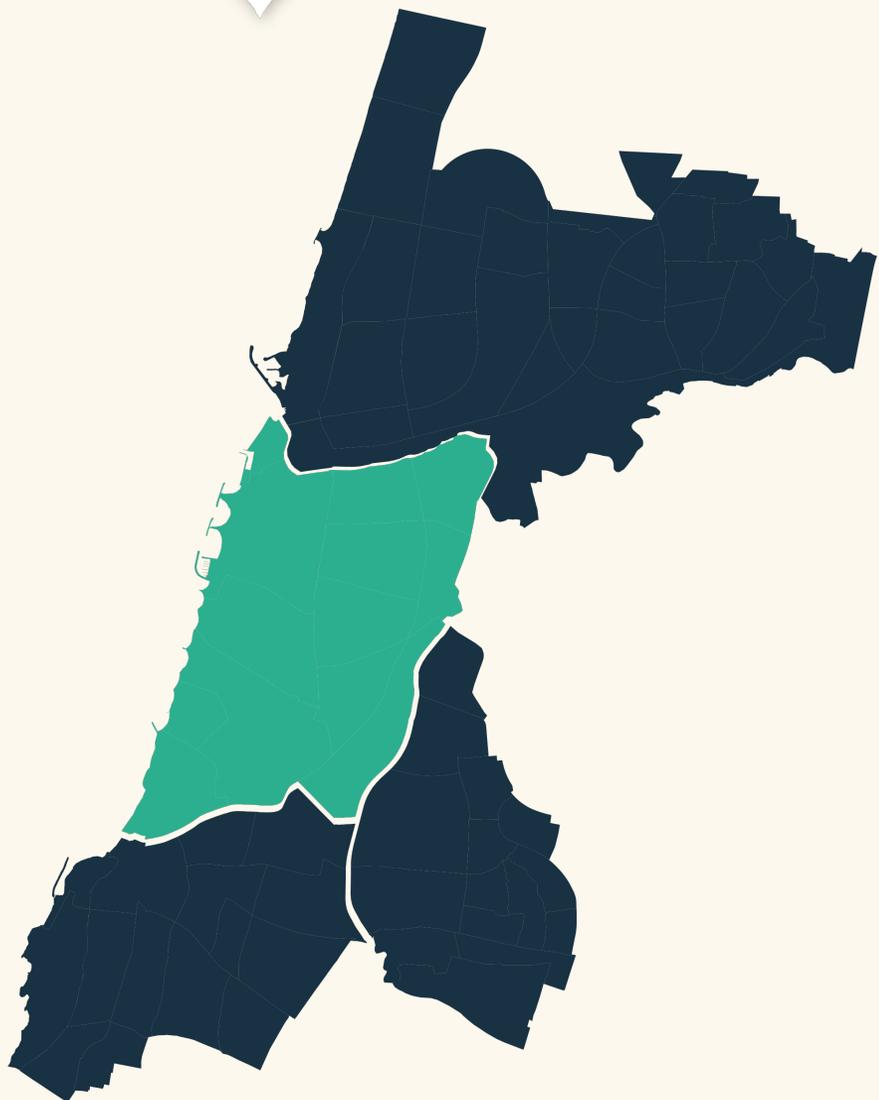
מצב יוצא
לפי תא/5555
(הריסה ובנייה)

תוספת:
2,110 יח"ד
83%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

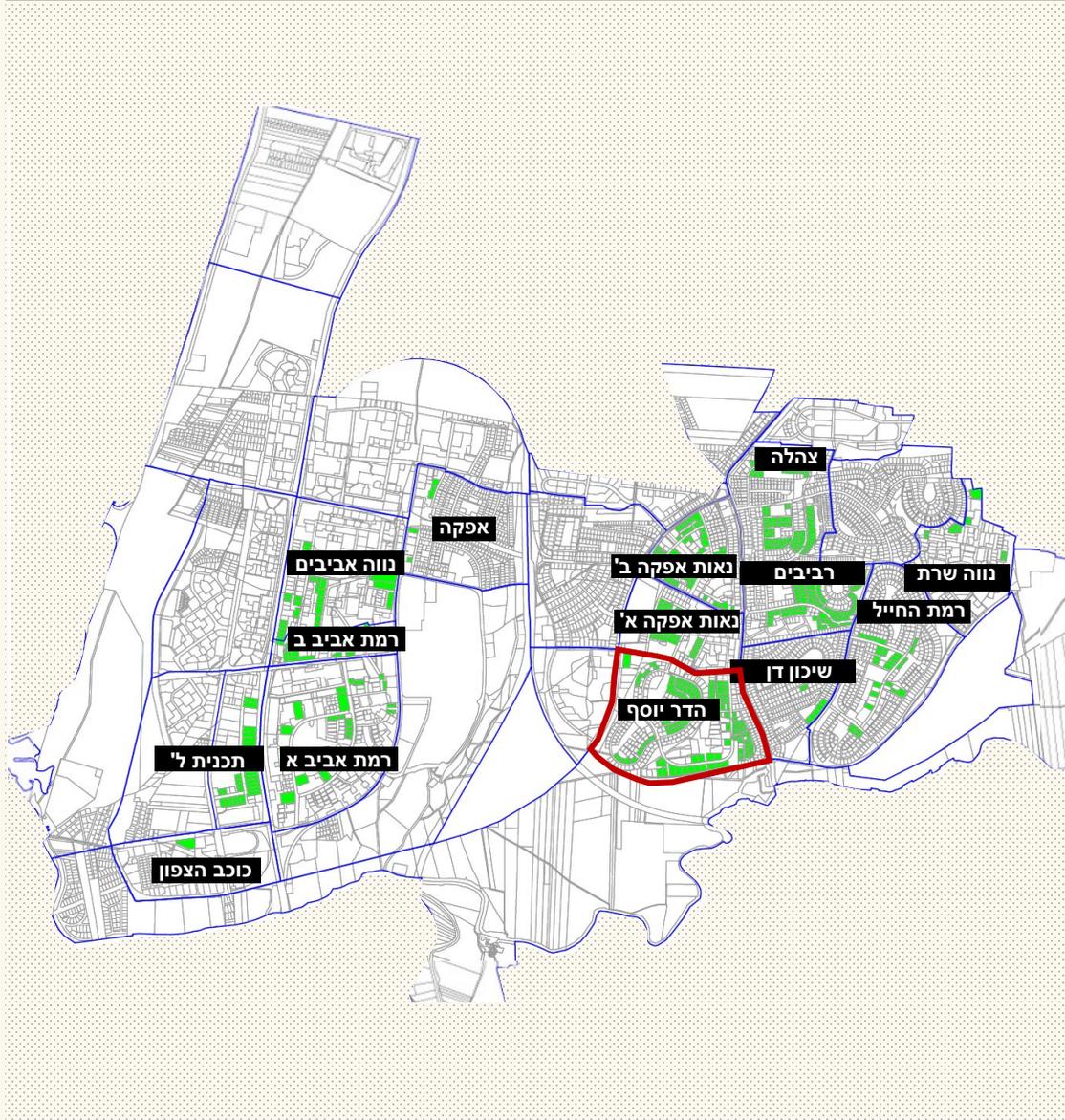
2,542 יח"ד

יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת הדר יוסף

תכנית כוללת להתחדשות עירונית רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



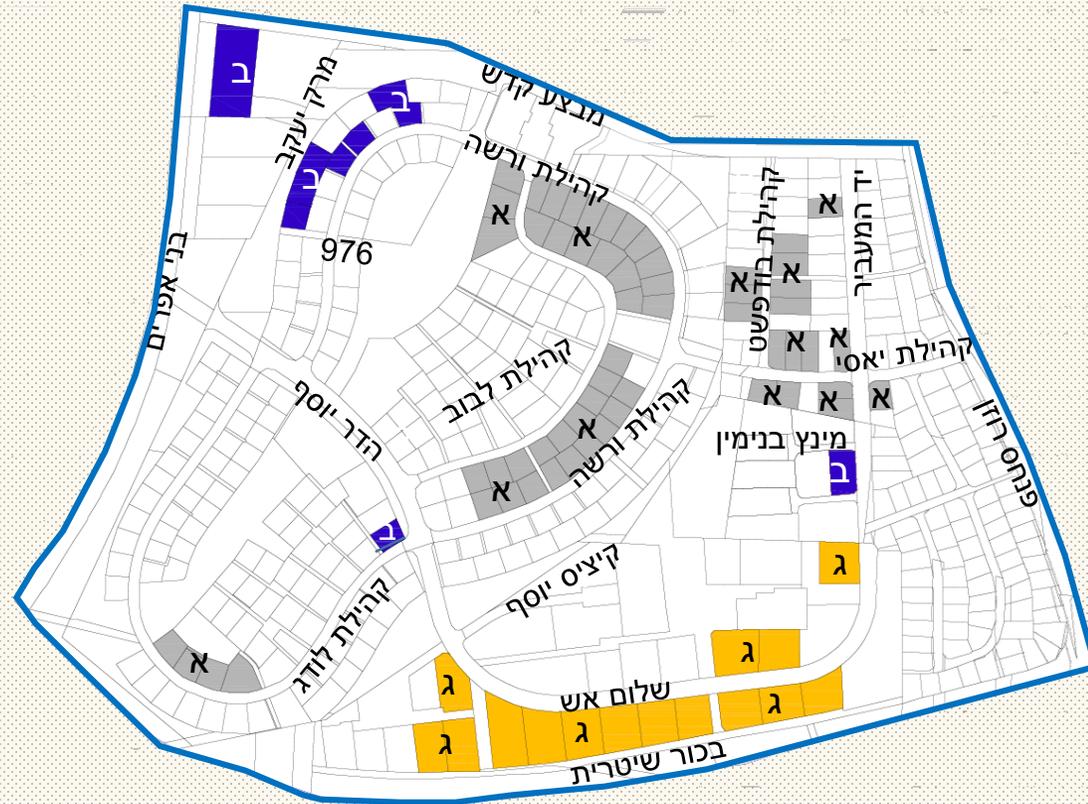
עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א

עד 5 קומות



1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים עד לגובה של 5 קומות.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 5 קומות. תכסית משטח המגרש (אחרי הפקעות)- למגרשים בשטח מעל 750 מ"ר תכסית שווה ל 50% למגרשים בשטח קטן מ-750 מ"ר תכסית שווה ל-45%



* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

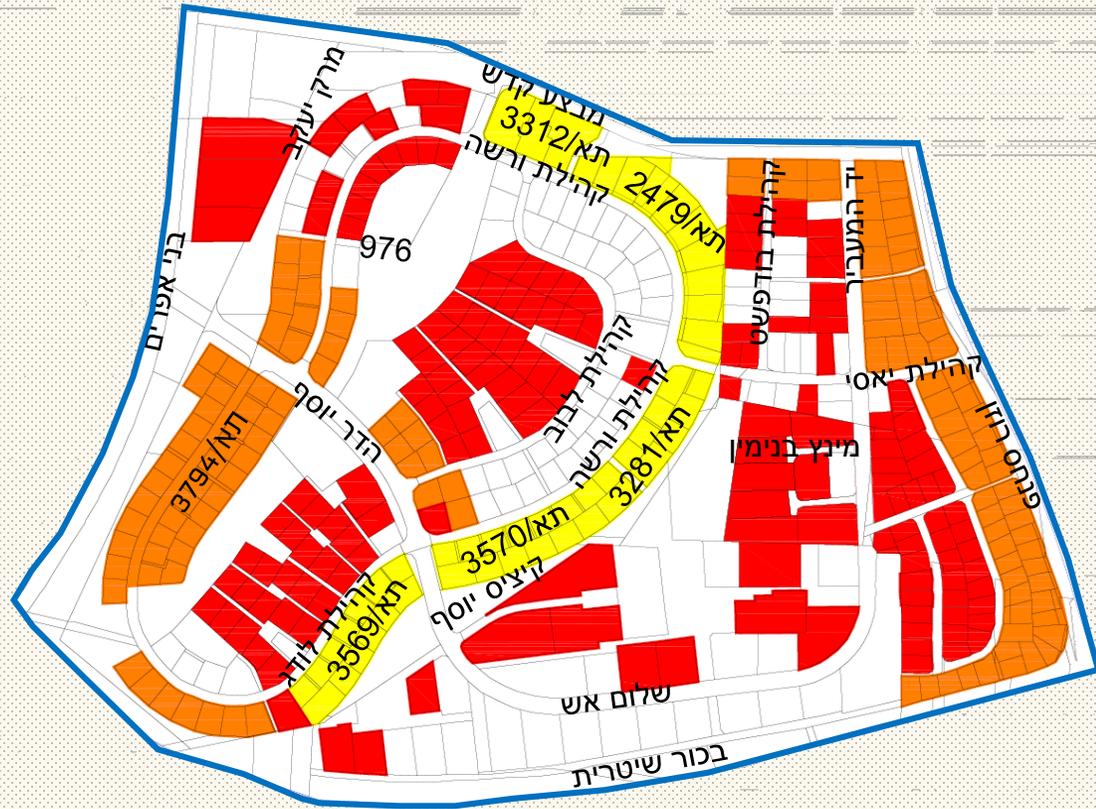
מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

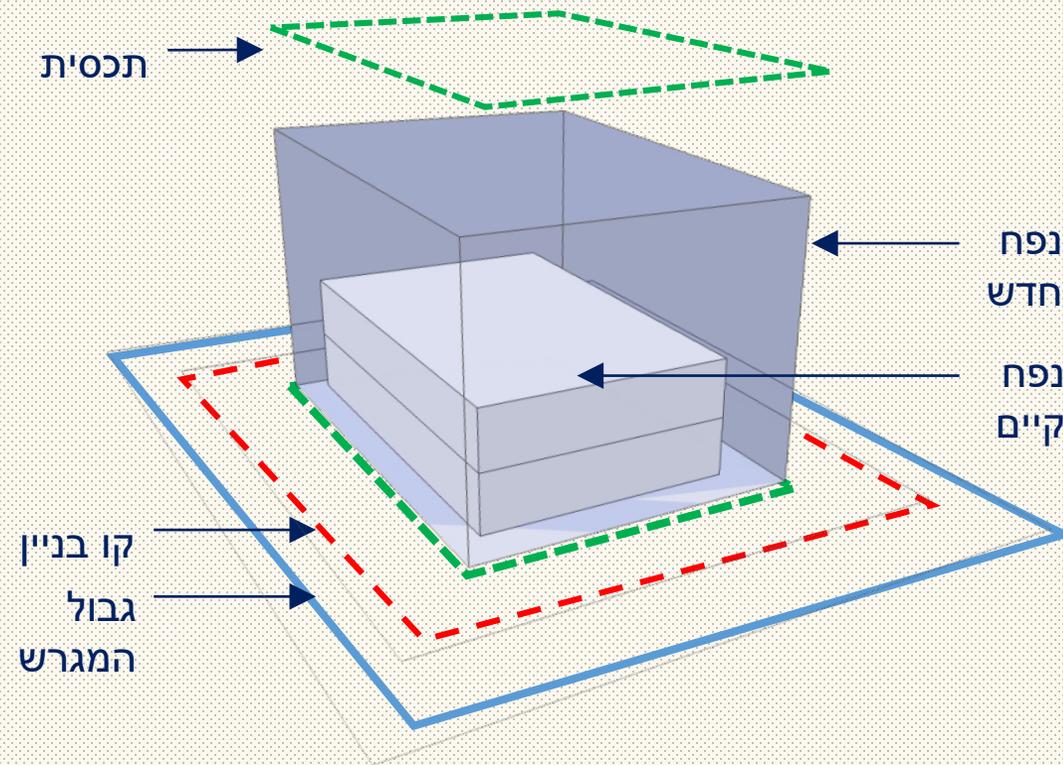
מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)

מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות

מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)



אופן קביעת מספר יחידות הדיור וגודלן צפיפות



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.

סה"כ יחידות הדיור - הדר יוסף

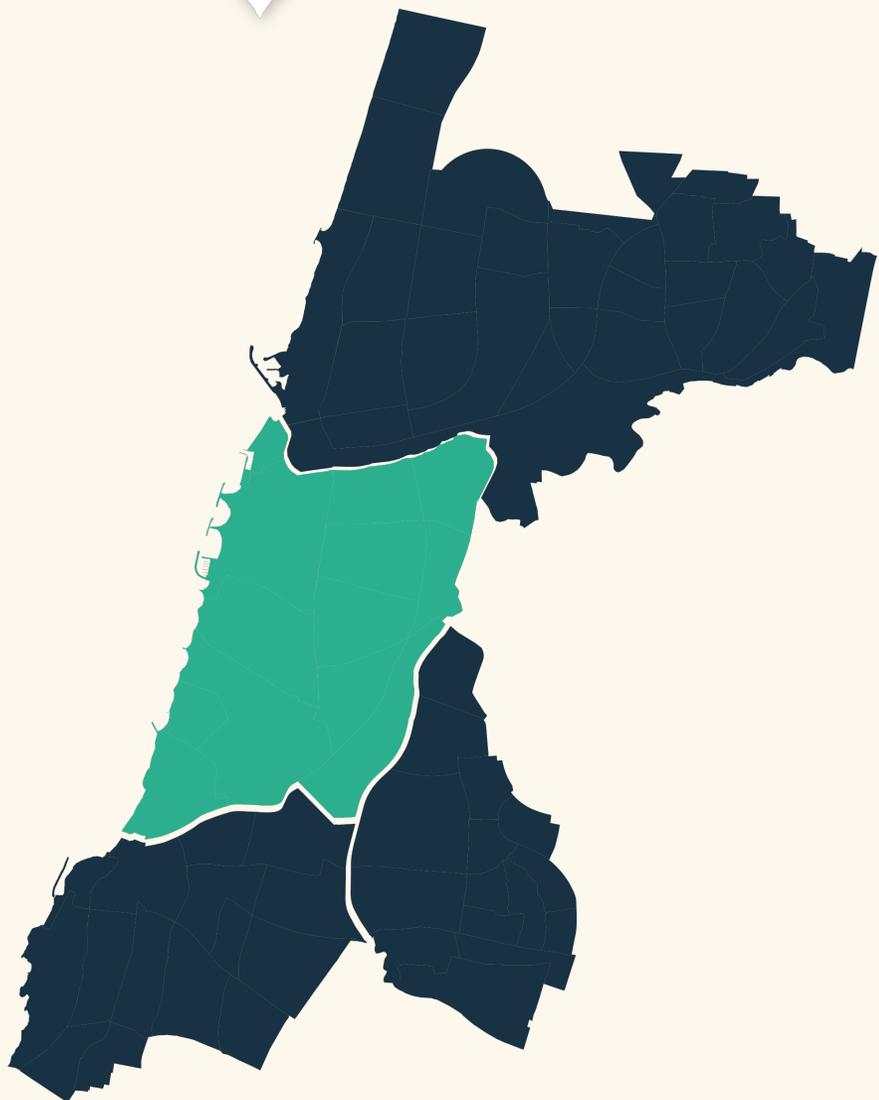
יחידות
דיור

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

3216 יח"ד

מצב יוצא
לפי תא 5555
(הריסה ובנייה)

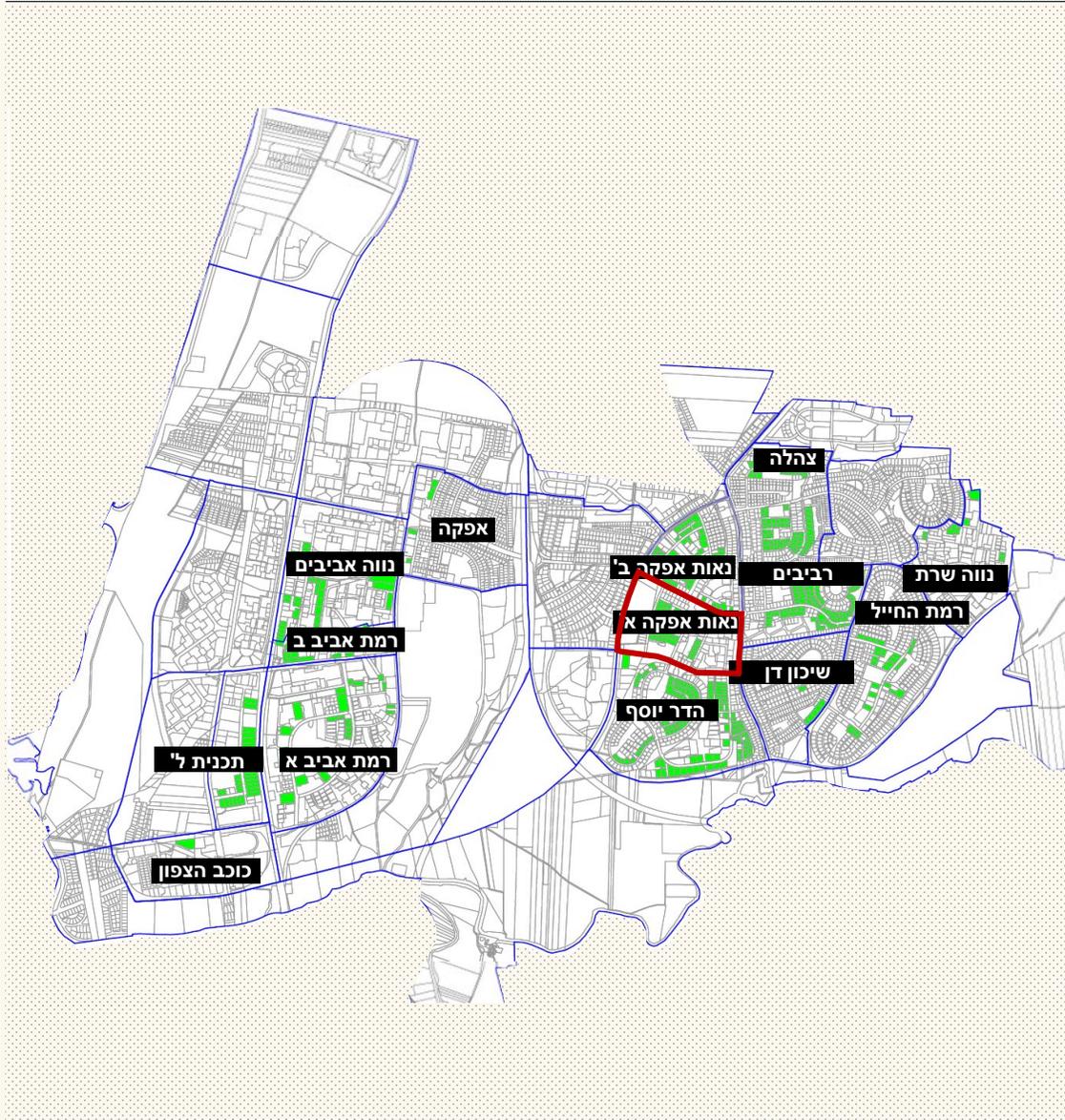
תוספת 953 יח"ד
30%



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת נאות אפקה א

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

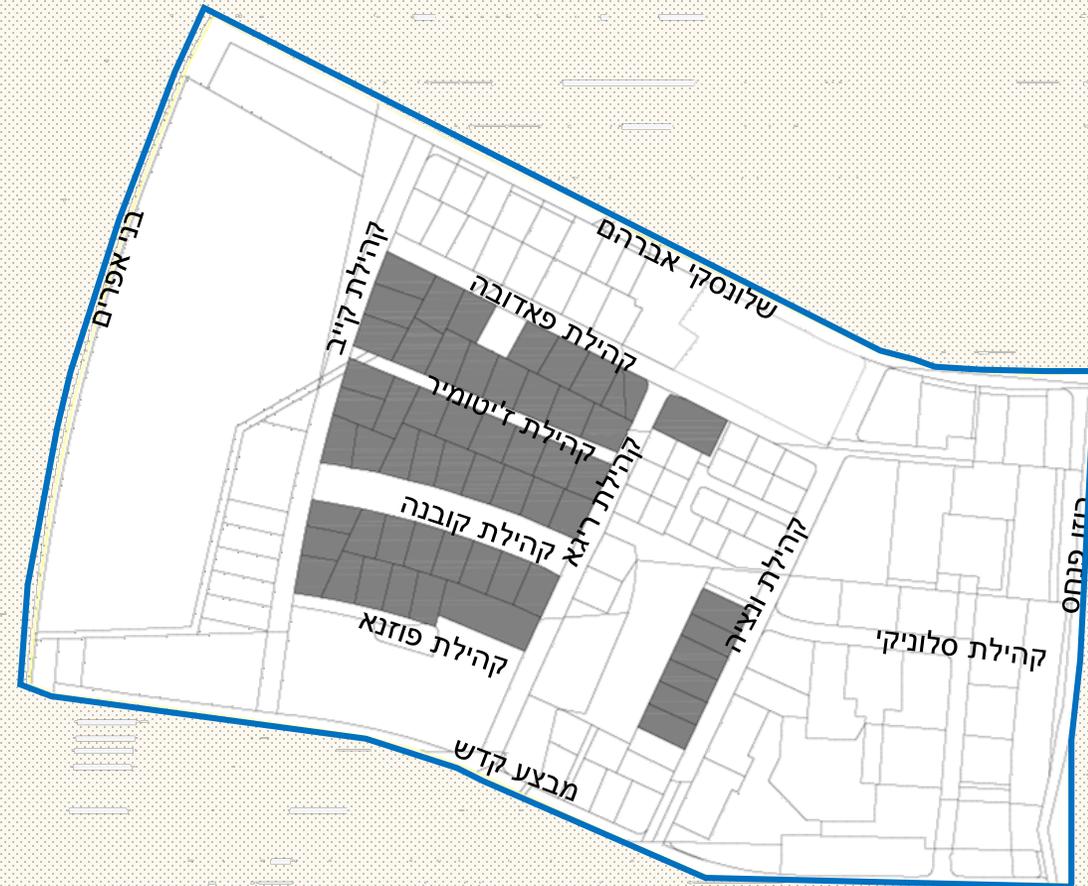
טיפוס א-

עד 6 קומות

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים עד לגובה של 6 קומות.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 6 קומות.

תכסית משטח המגרש (אחרי הפקעות) - 40%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

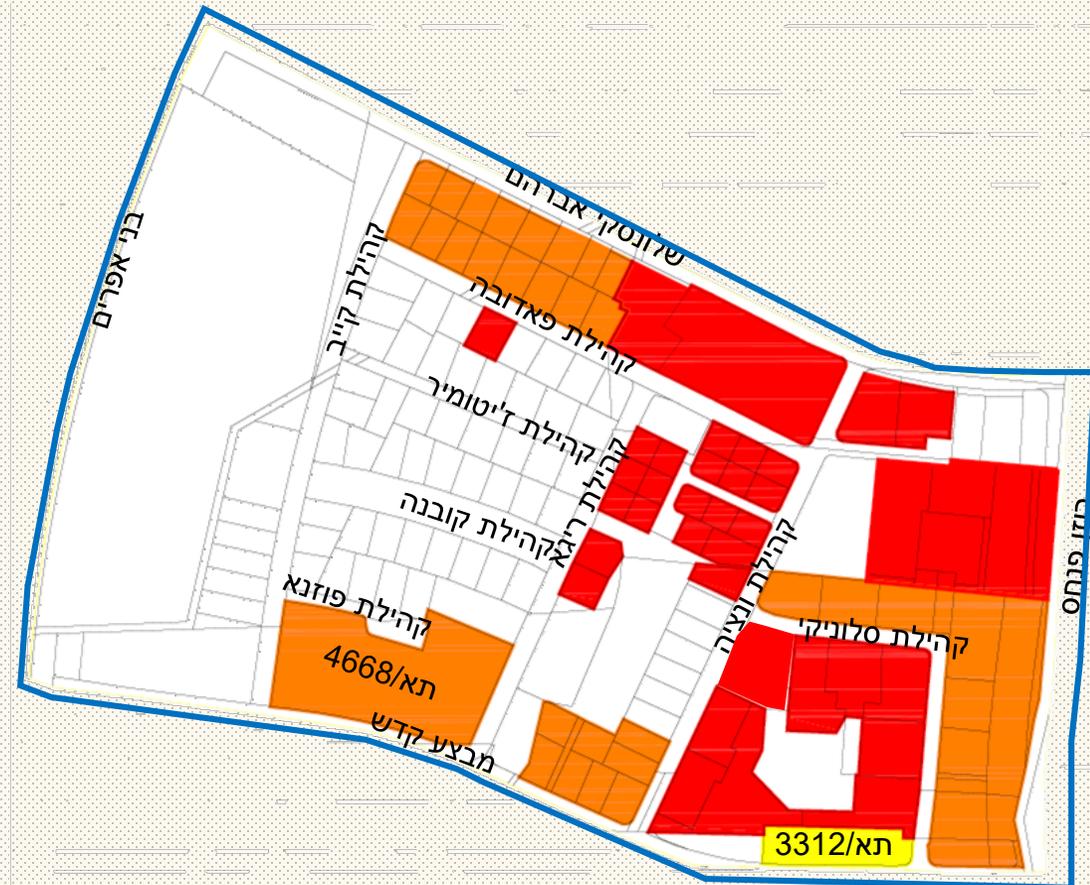
מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)



מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות



מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)



סה"כ יחידות הדיור – נאות אפקה א

מצב יוצא
לפי תא 5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 910 יח"ד
63%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

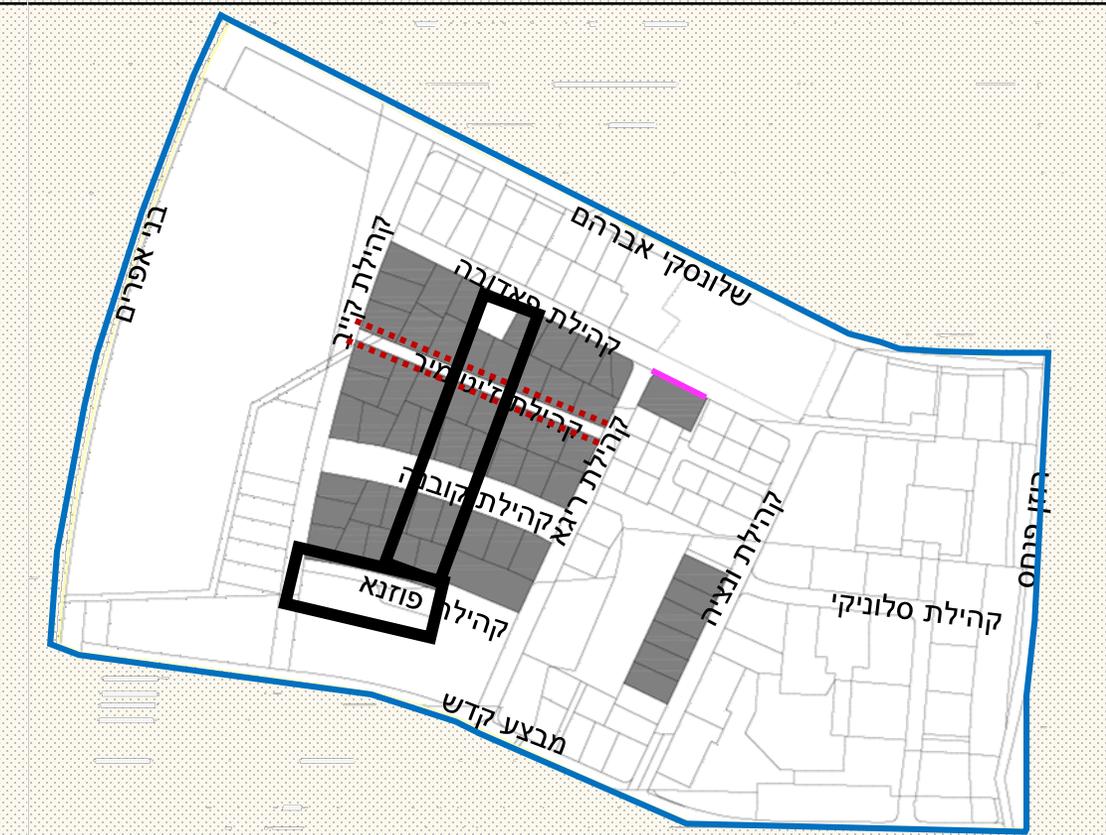
1446 יח"ד

יחידות
דיור

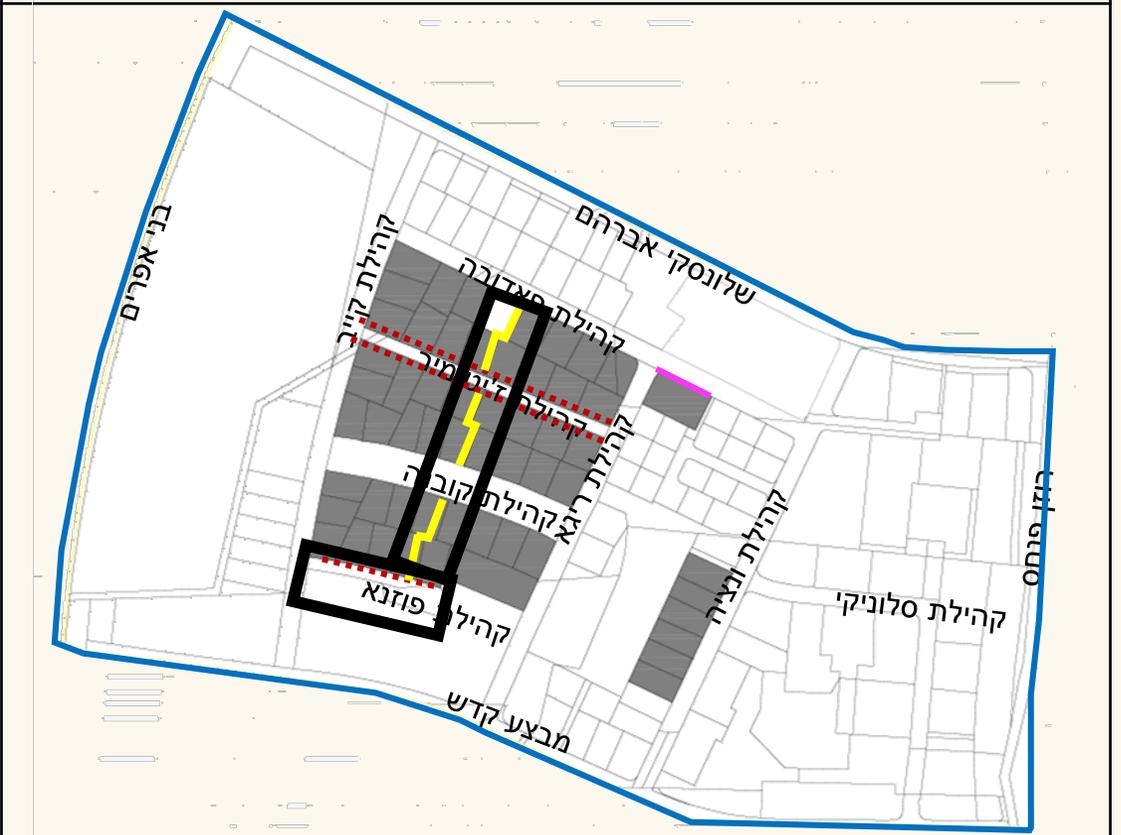
עדכונים לאחר שיתוף הציבור - נאות אפקה א

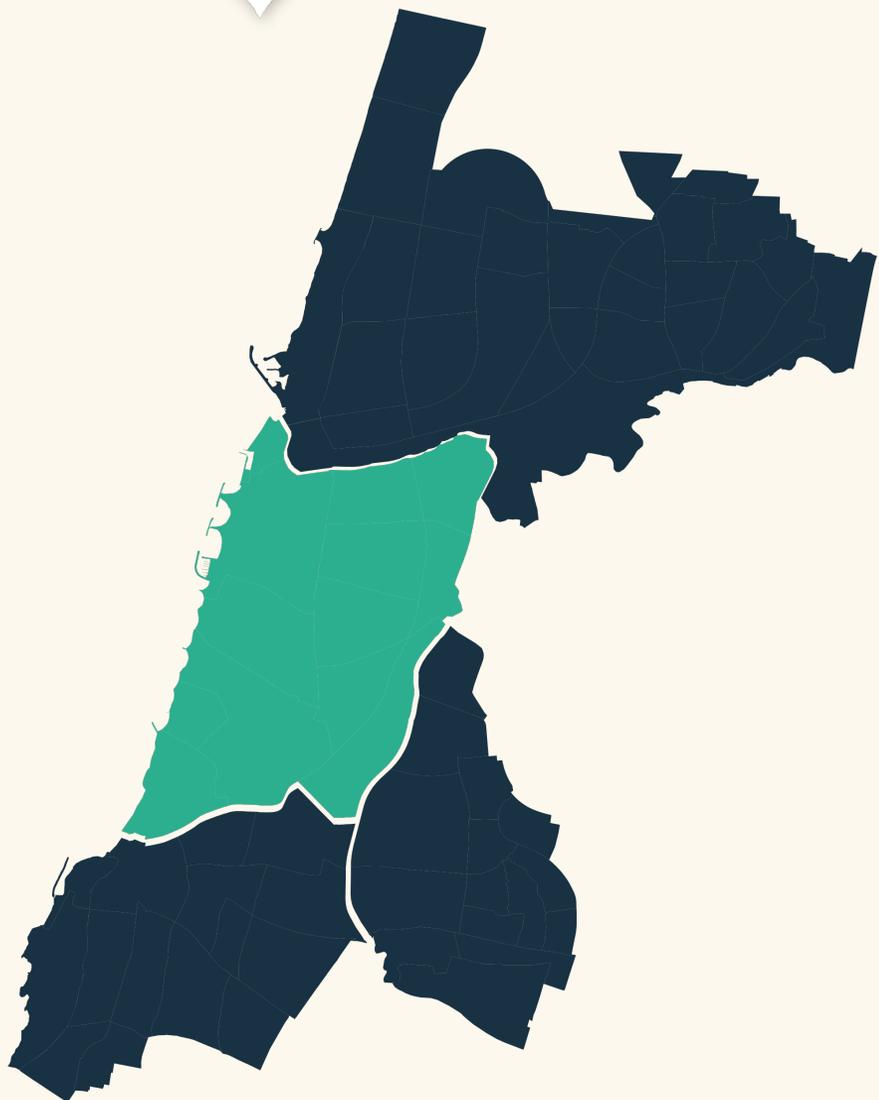
מהות העדכון: ביטול זיקת הנאה והפקעה ברח' קהילת פוזנא לאור בקשת תושבים.

תשריט מעודכן לאחר שיתוף הציבור



תשריט שהוצג בשיתוף הציבור

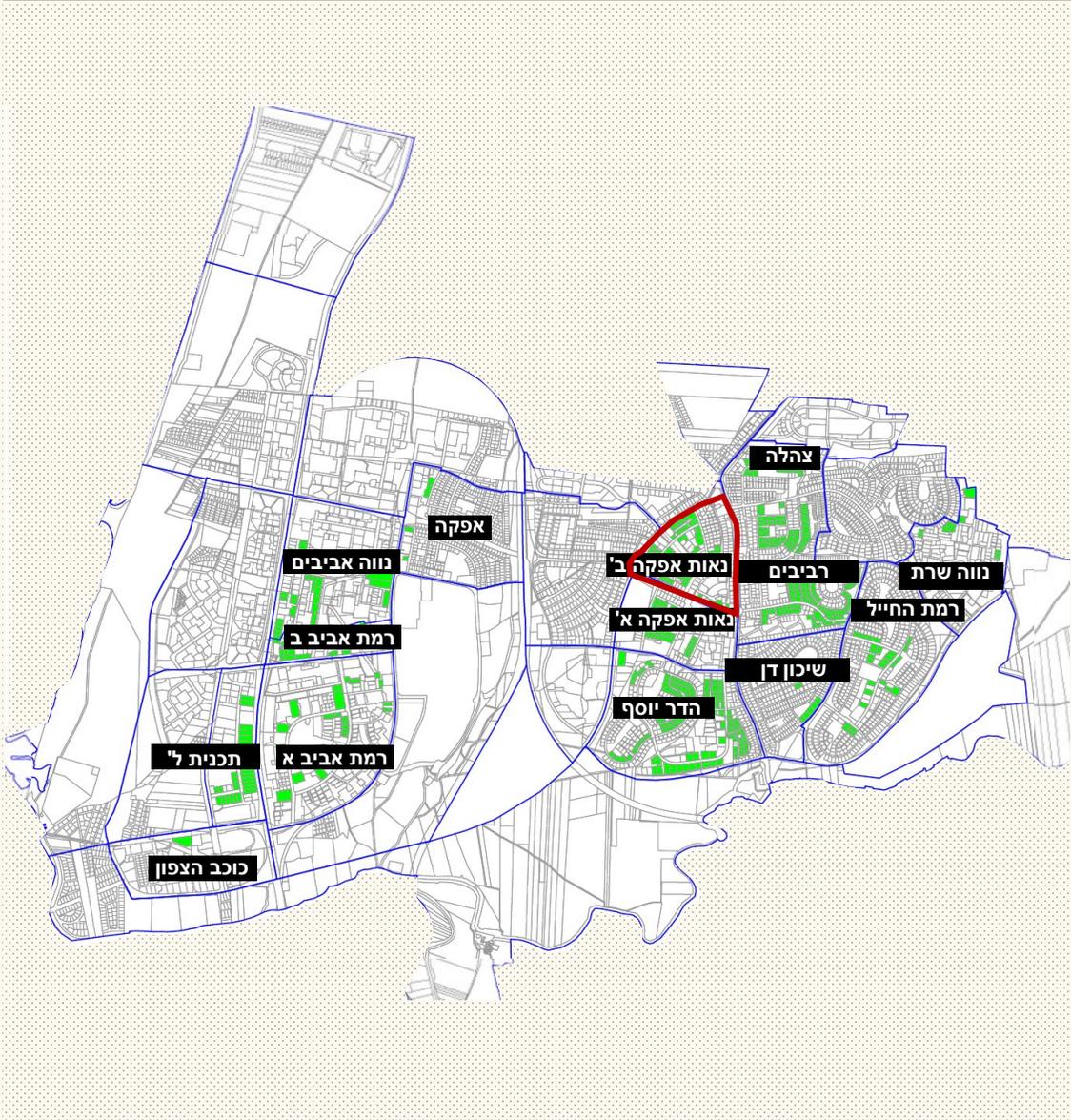




תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת נאות אפקה ב

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



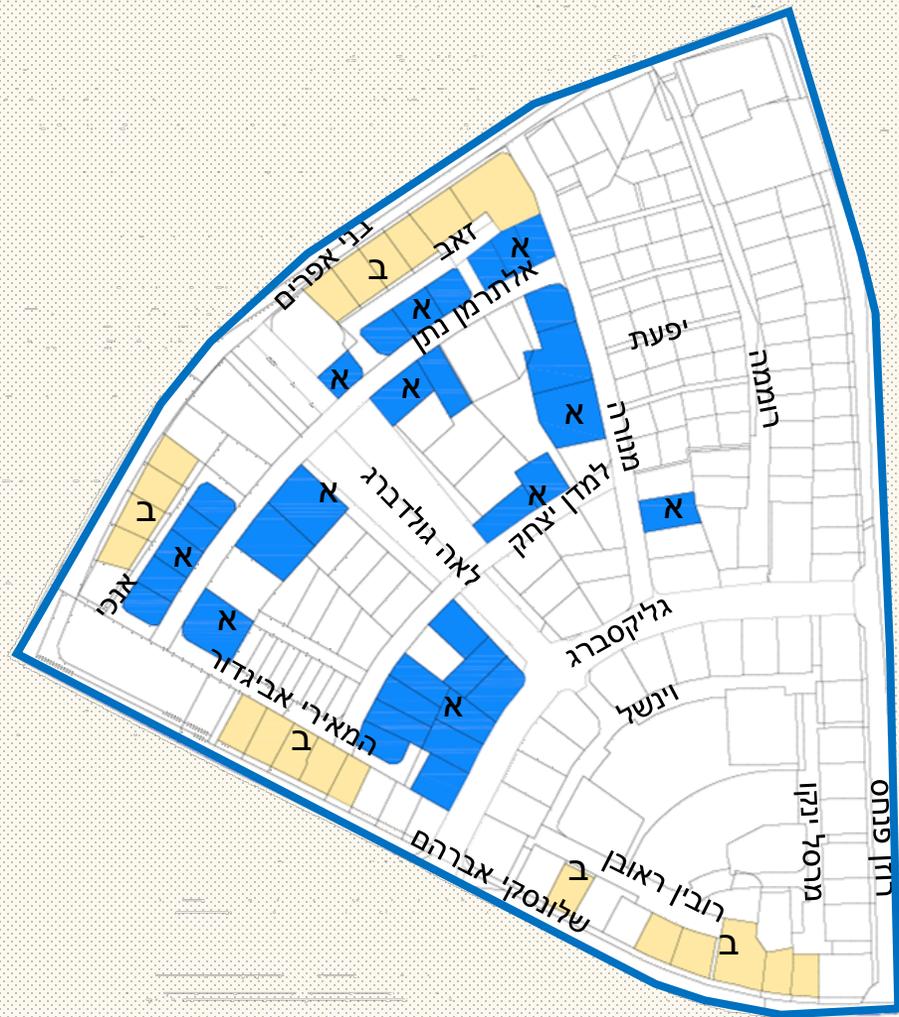
מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א-

עד 8 קומות



1. חיזוק ותוספת - תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים עד לגובה של 8 קומות.
2. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 8 קומות.

תכסית משטח המגרש (אחרי הפקעות) - 40%.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

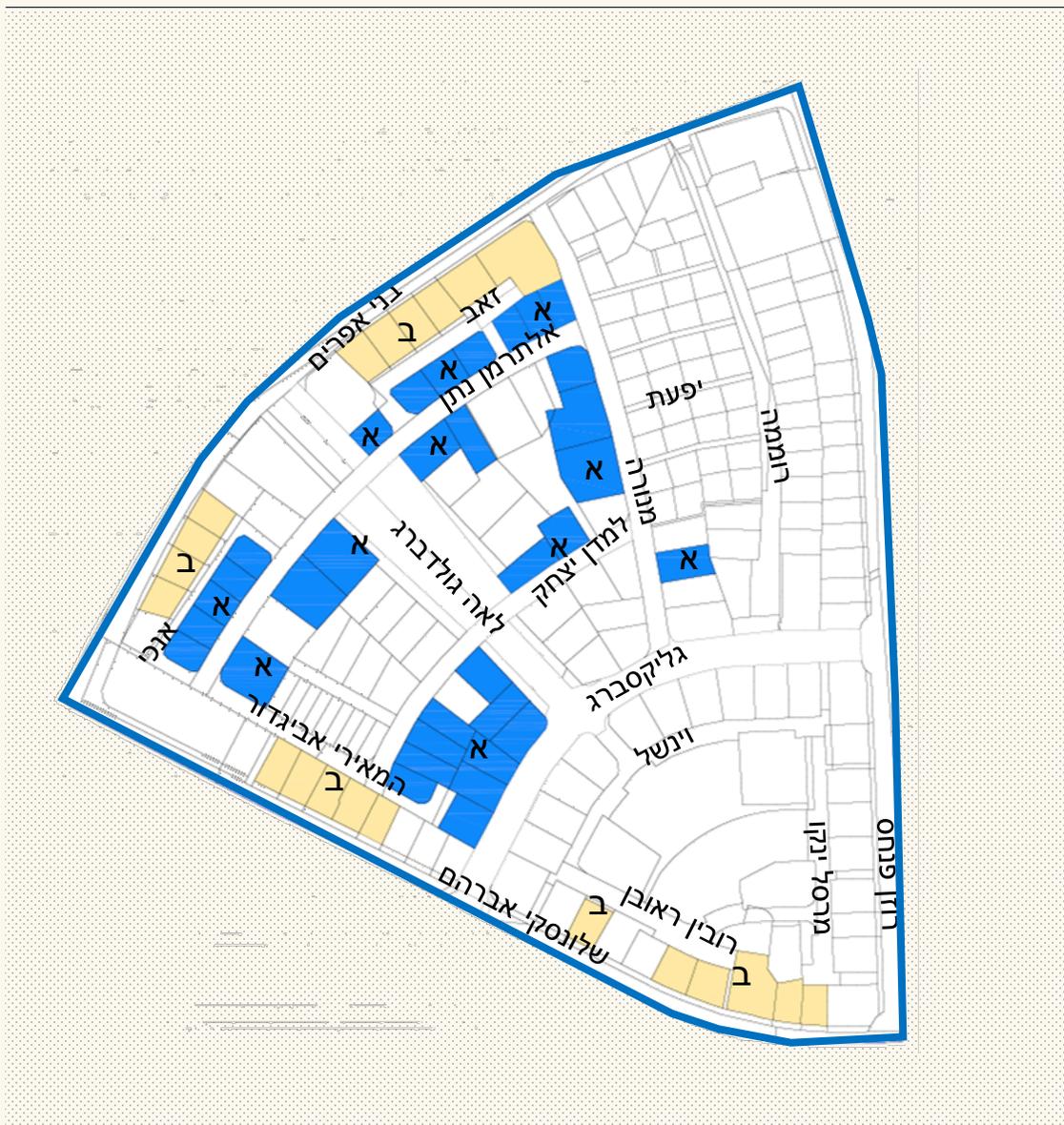
טיפוס ב-

עד 10 קומות

בהריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 10 קומות.

תכסית משטח המגרש (אחרי הפקעות) - 40%.

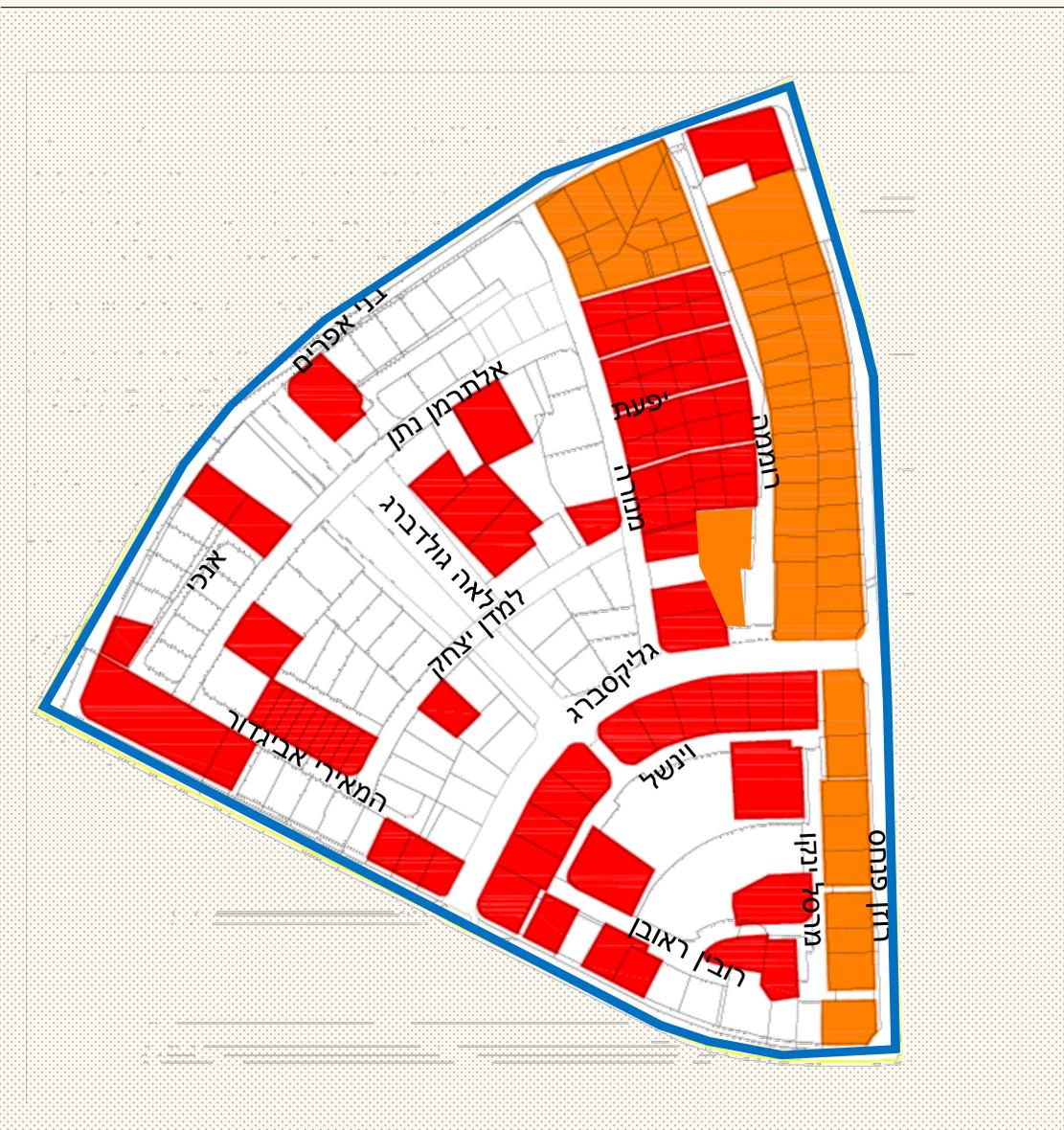
* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

-  מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)
-  מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)



סה"כ יחידות הדיור – נאות אפקה ב

מצב יוצא
לפי תא 5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 1207 יח"ד
66%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

1830 יח"ד

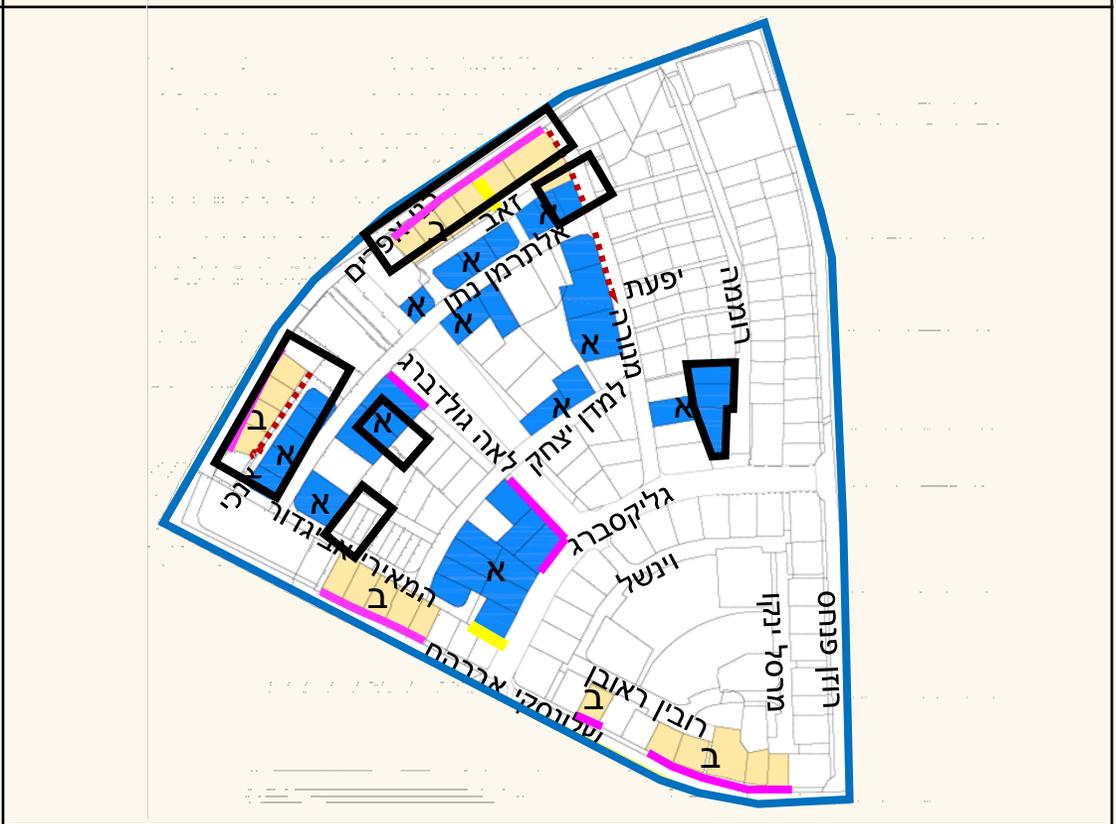
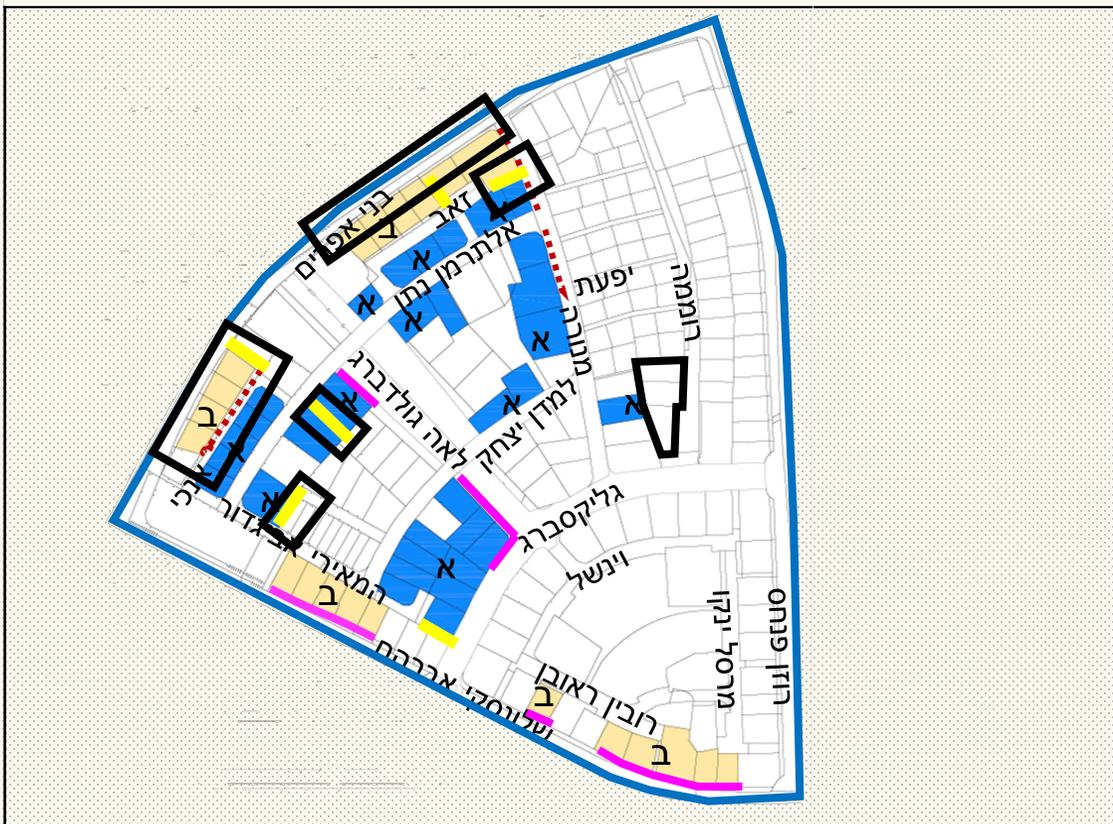
יחידות
דיור

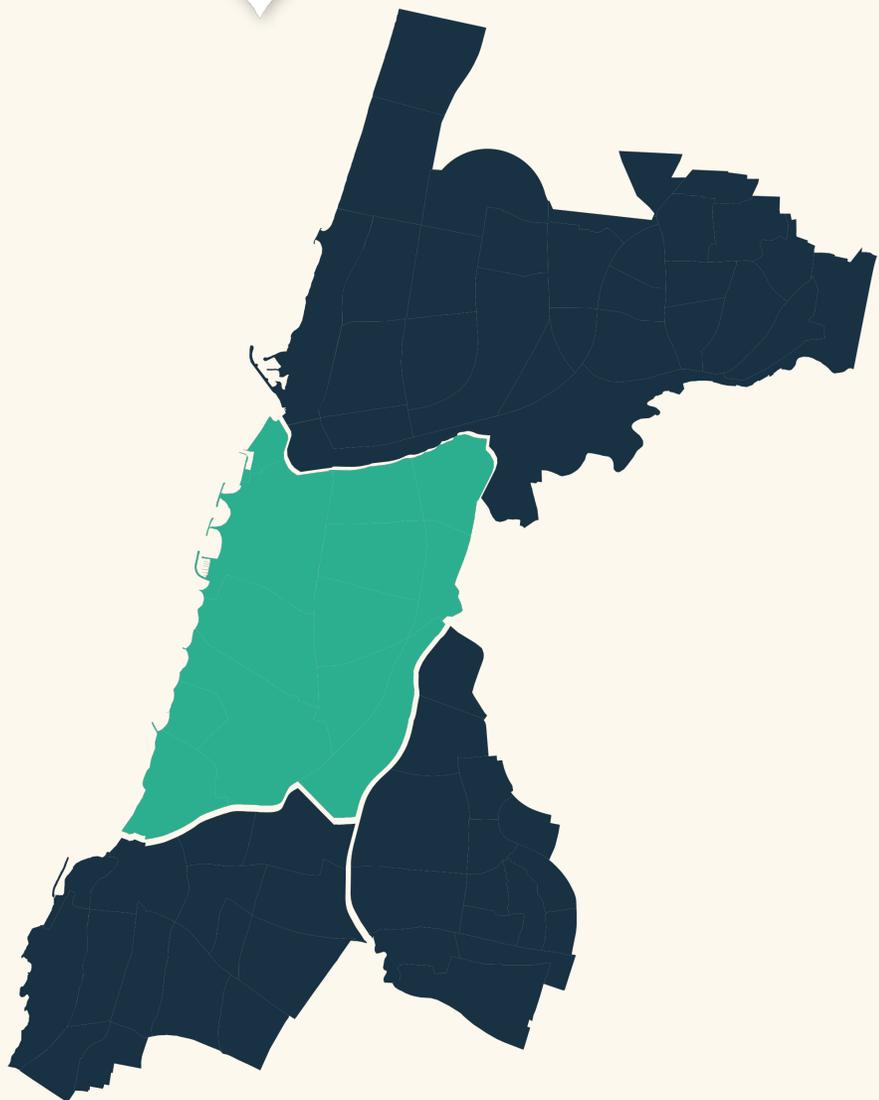
עדכונים לאחר שיתוף הציבור - נאות אפקה ב

מהות העדכון: הוצאת 3 מגרשים מהוראות התכנית ברח' רוממה כחלק מתפיסה כוללת לדופן המזרחית של השכונה. הוספת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' במגרש הצפוני בין רח' מנודה לזאב. הוספת זיקות הנאה ברוחב 3 מ' בין רח' אלתרמן והמאירי לחיבור לגינה שברח' לאה גולדברג. הוספת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' בין רח' בני אפרים ואנכי. ביטול הפקעה ברח' אנכי. ביטול חזית מסחרית בבני אפרים.

תשריט מעודכו לאחר שיתוף הציבור

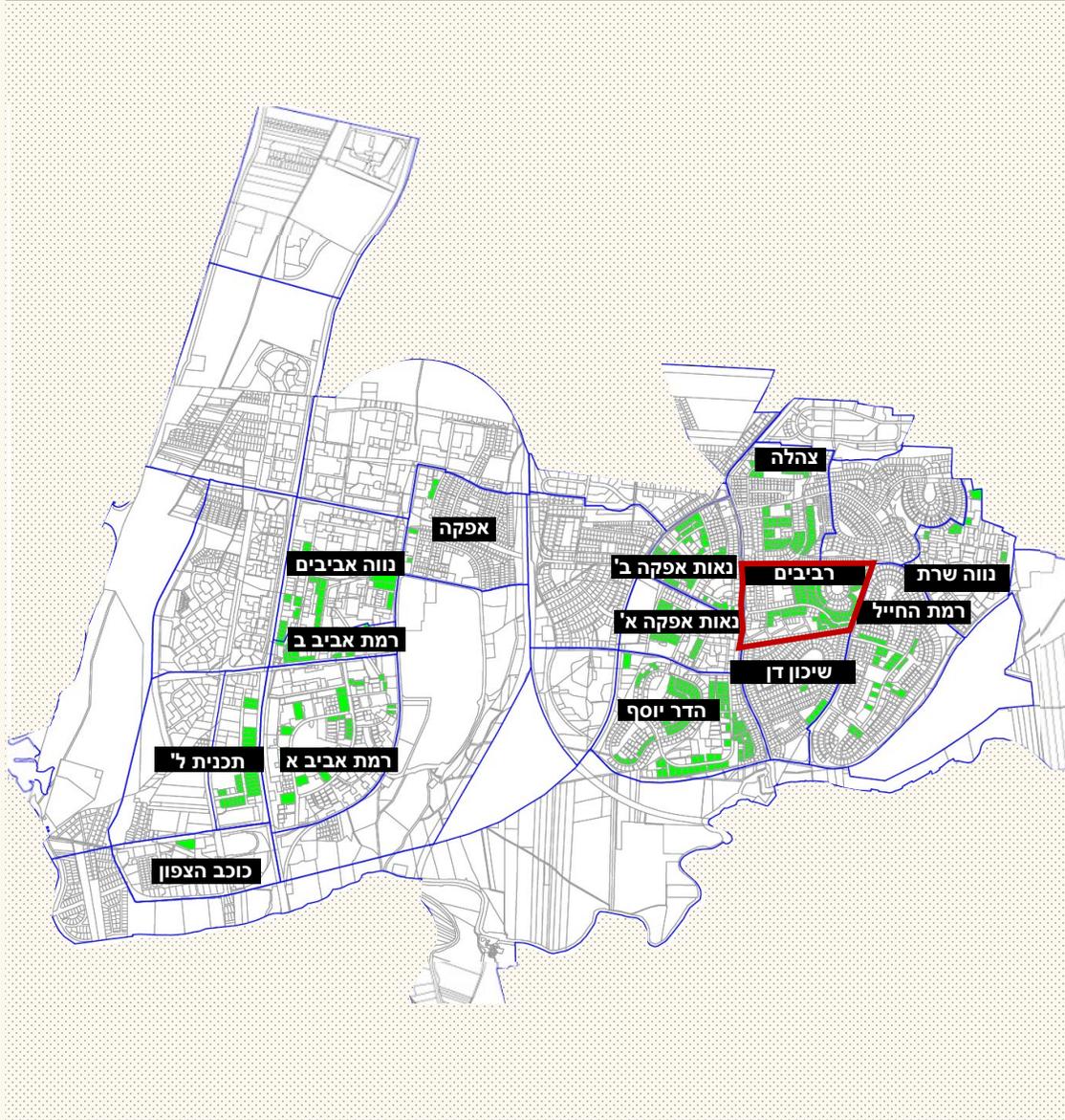
תשריט שהוצג בשיתוף הציבור





תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת רביבים

תכנית כוללת להתחדשות עירונית רובעים 1-2



- גבול שכונות 
- מגרשים עם הוראות מפורטות 
- מגרשים ללא הוראות מפורטות 

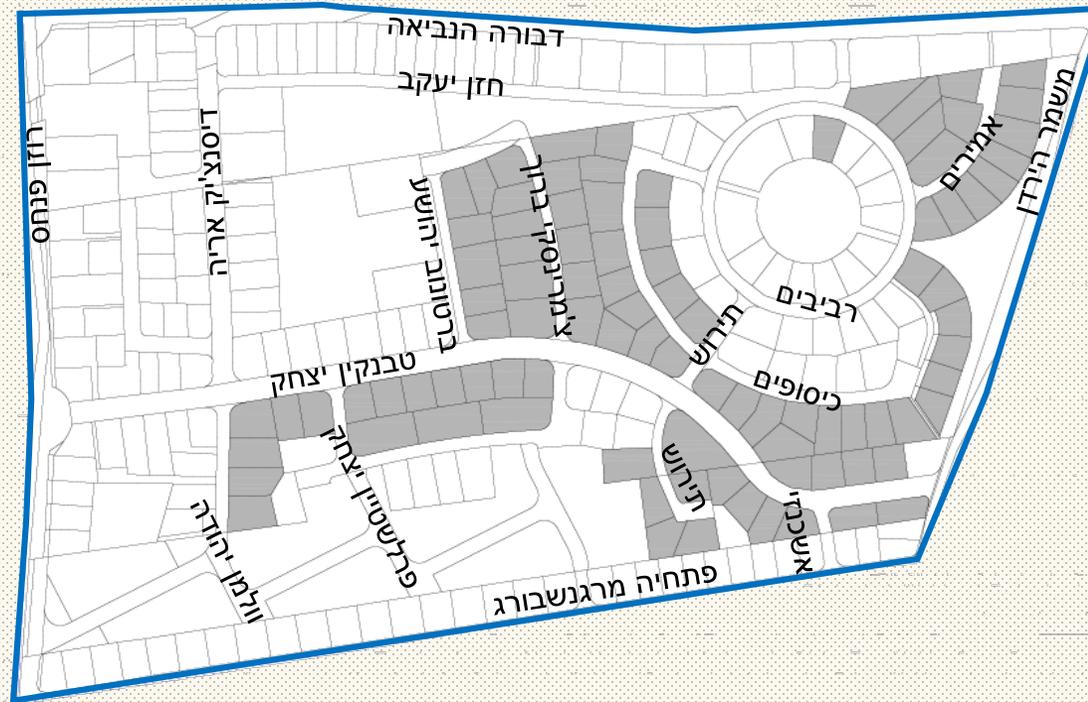
עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א-

עד 5 קומות

בחיזוק ותוספת/ הריסה ובניה יותר גובה
מרבי של עד 5 קומות.

תכסית 40% משטח המגרש (אחרי הפקעות).



* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

סה"כ יחידות הדיור – רביבים

מצב יוצא מתוקן

לפי תא 5555

(הריסה ובנייה)

תוספת 1132 יח"ד
85%

מצב קיים

(לפי נתוני ארנונה)

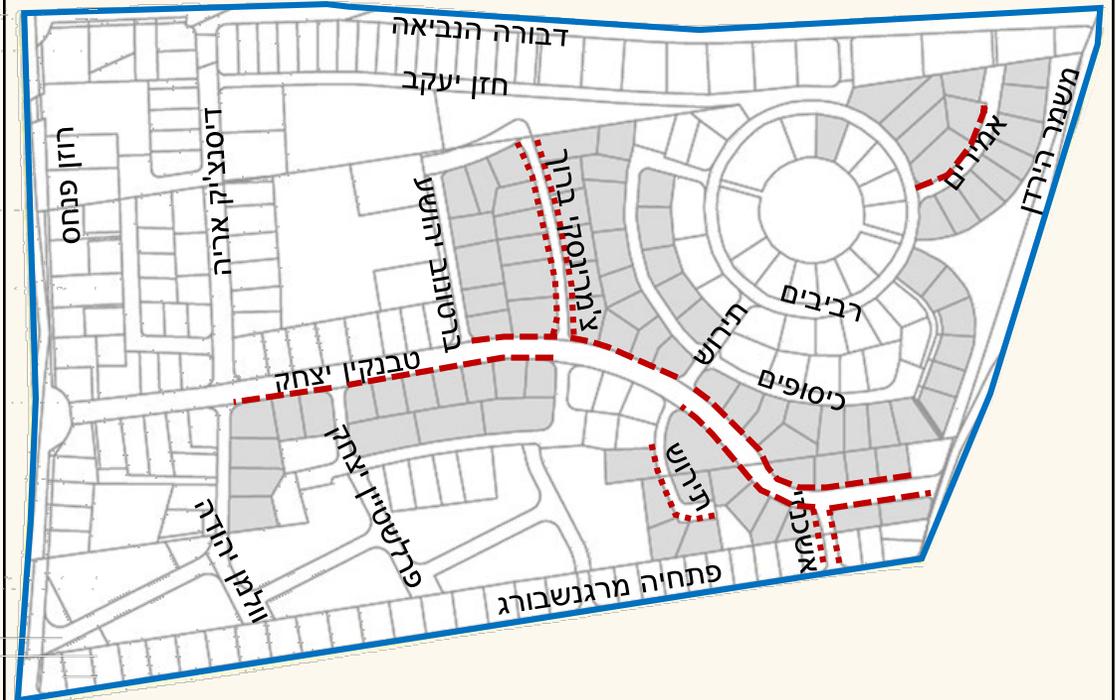
1337 יח"ד

יחידות
דיור

עדכונים לאחר שיתוף הציבור - רביבים

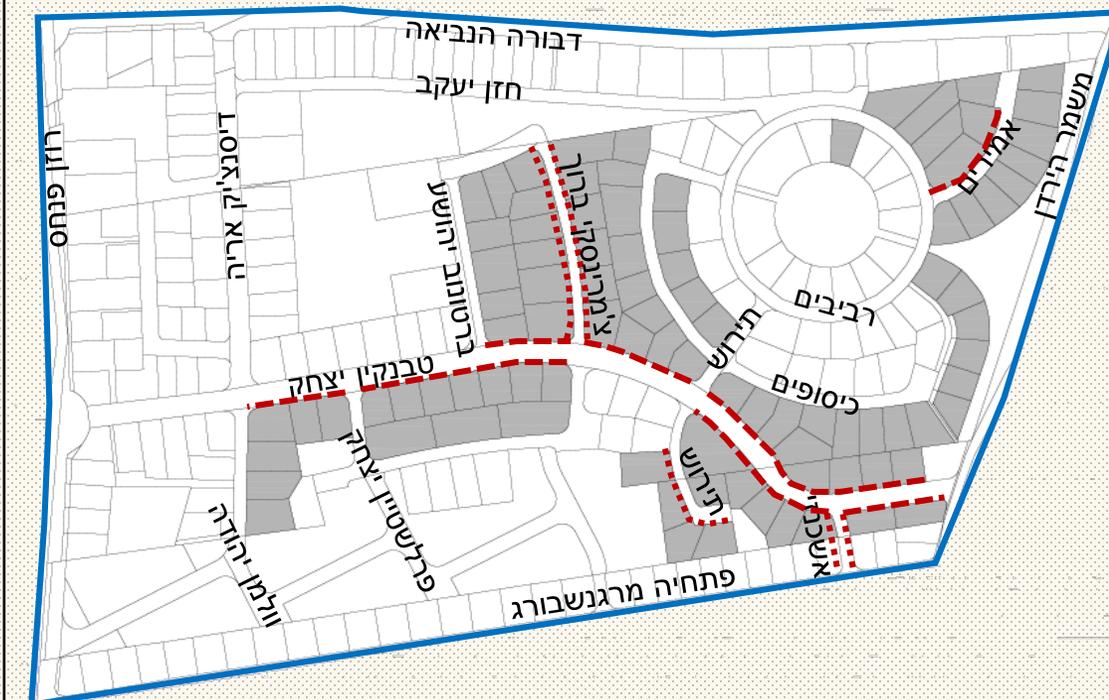
מהות העדכון: שינוי גובה בכלל המגרשים המסומנים מ- 4 קומות ל 5- קומות לאור בקשות תושבים להשוות את תוספת הקומות לזה שניתן בתמ"א 38.

תשריט שהוצג בשיתוף הציבור

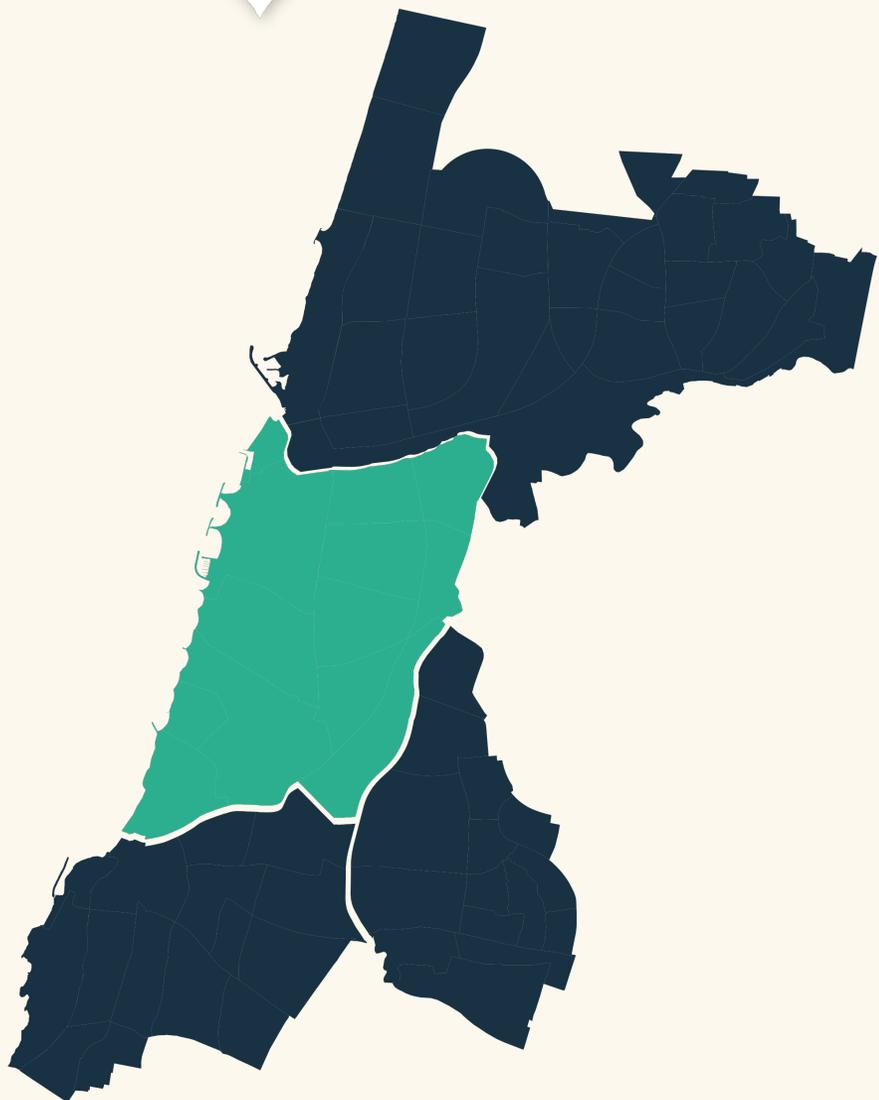


עד 4 קומות

תשריט מעודכן לאחר שיתוף הציבור



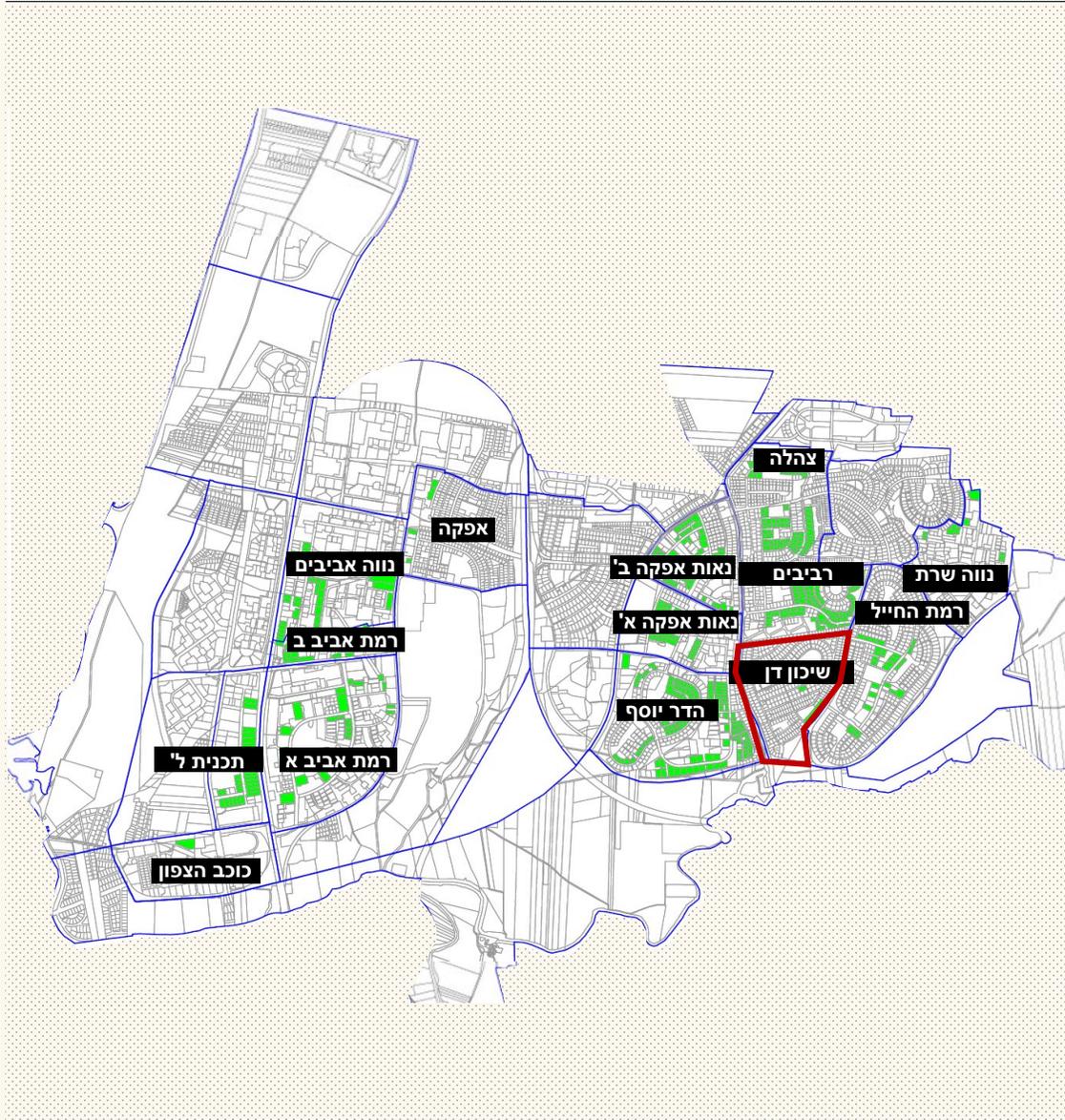
עד 5 קומות



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת שיכון דן

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

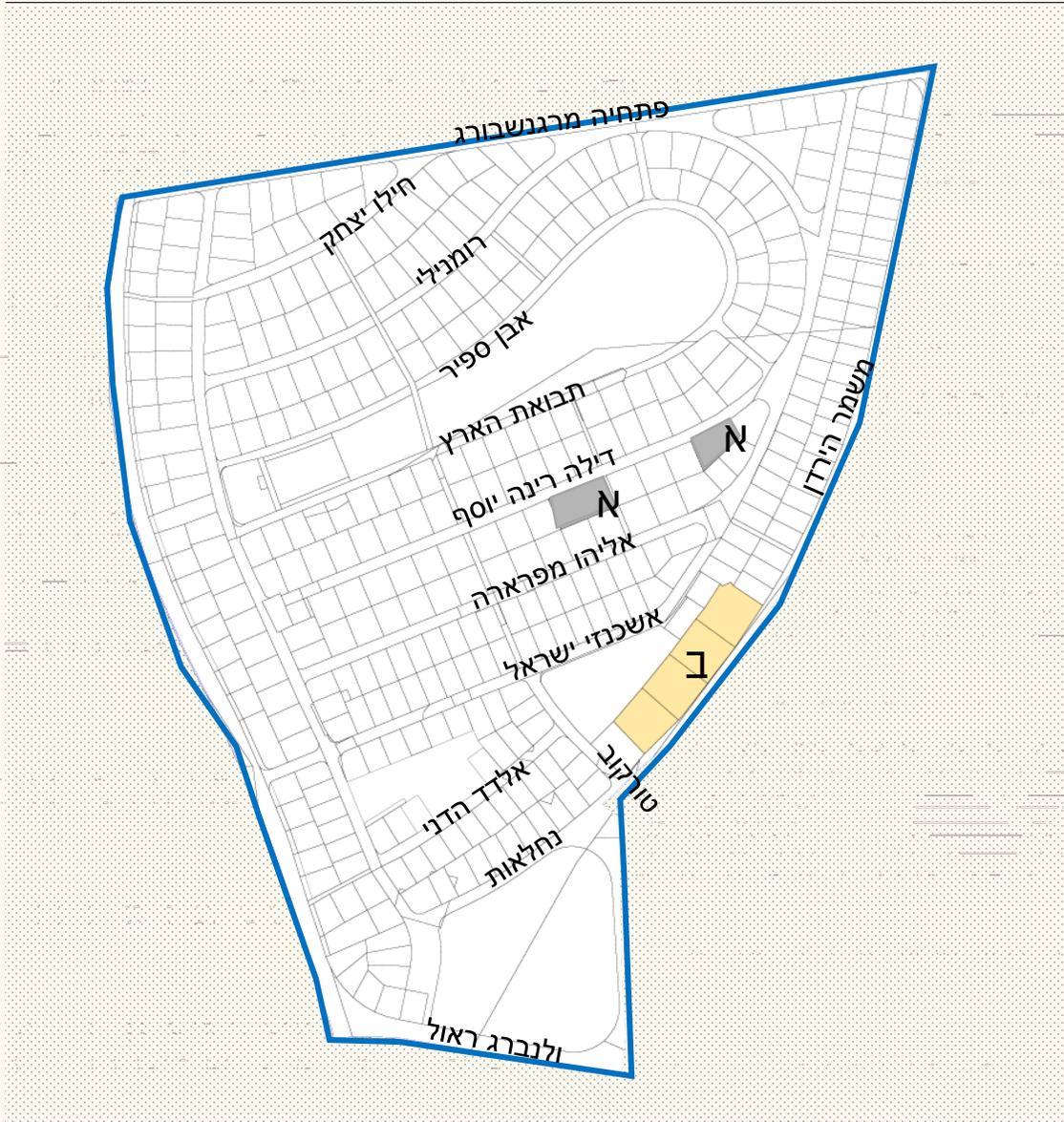
טיפוס א-

עד 5 קומות

בחיזוק ותוספת/ הריסה ובניה יותר גובה
מרבי של עד 5 קומות

תכסית מרבית משטח המגרש (אחרי הפקעות) –
40%

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית,
קומת גג (חלקית)



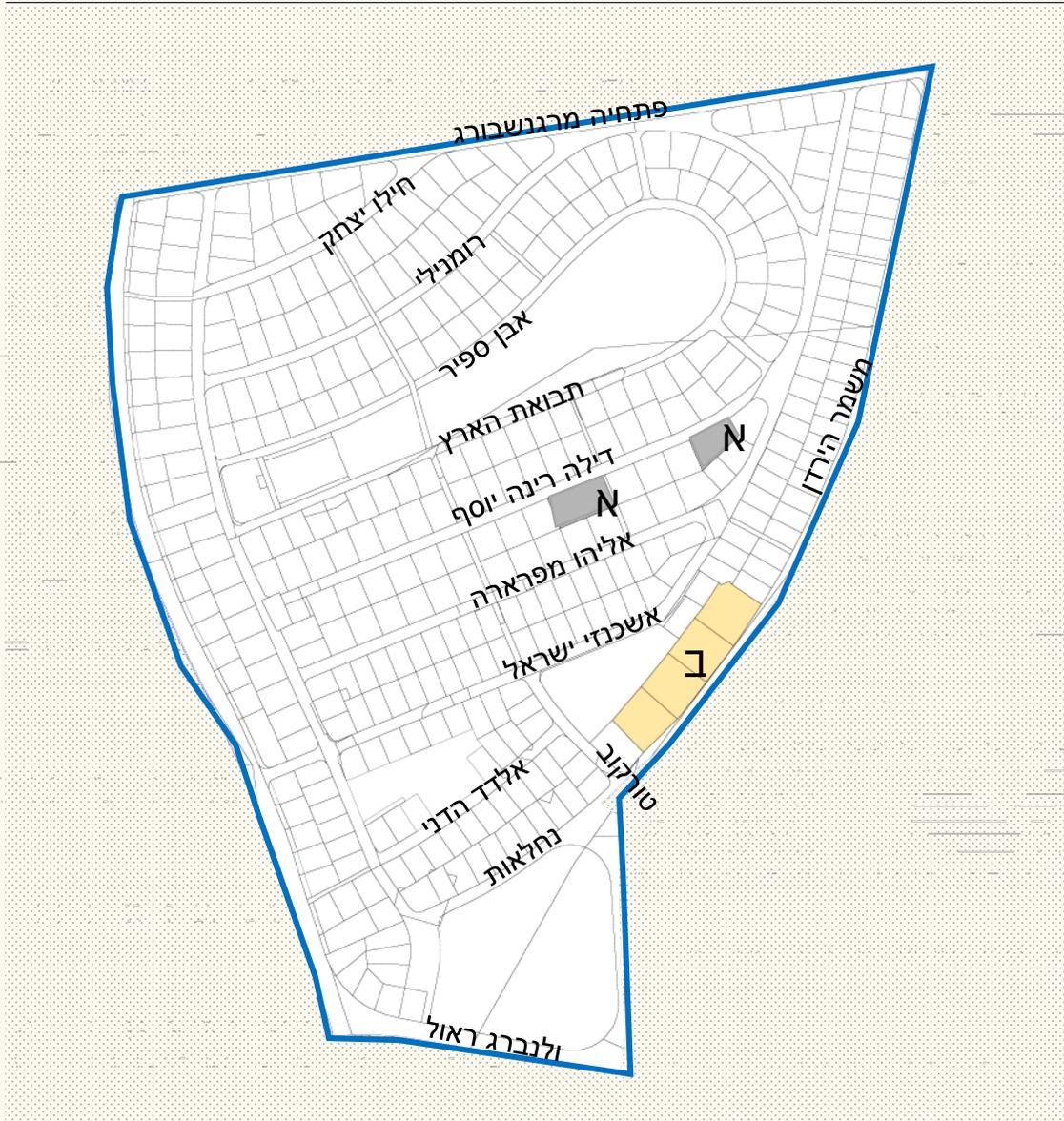
עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ב-

עד 10 קומות

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים עד לגובה מקסימלי של 10 קומות ובלבד שלא יחרוג מהגדרת בניין גבוה בתקנות התכנון והבניה.
2. הריסה ובניה- תותר בניה של עד 10 קומות.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



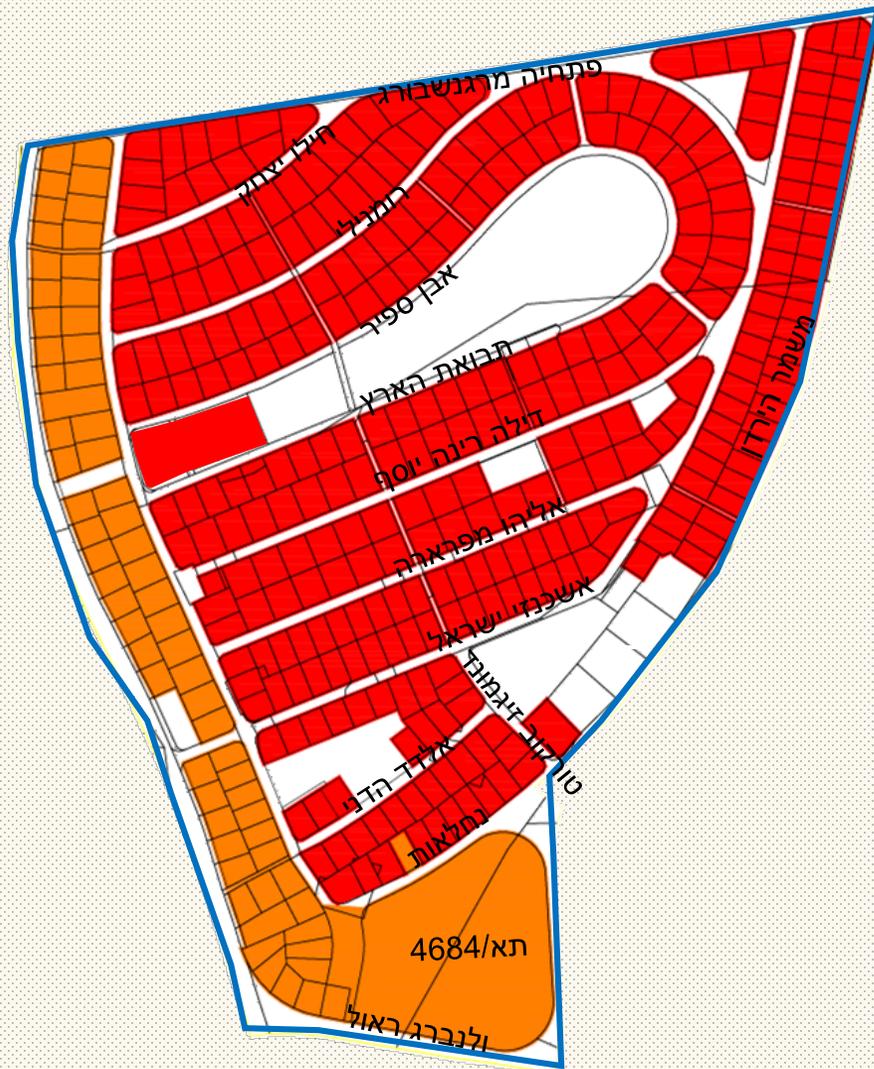
מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)



מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)



סה"כ יחידות הדיור – שיכון דן

מצב יוצא מוצע

לפי תא 5555

(הריסה ובנייה)

תוספת 38 יח"ד
5%

מצב קיים

(לפי נתוני ארנונה)

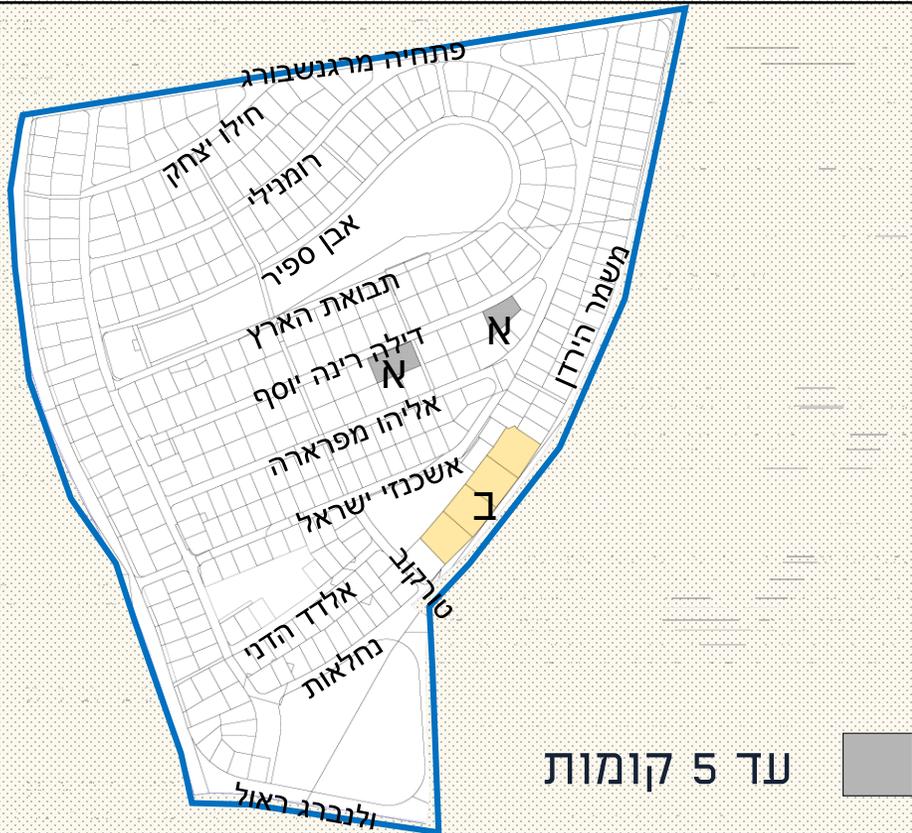
827 יח"ד

יחידות
דיור

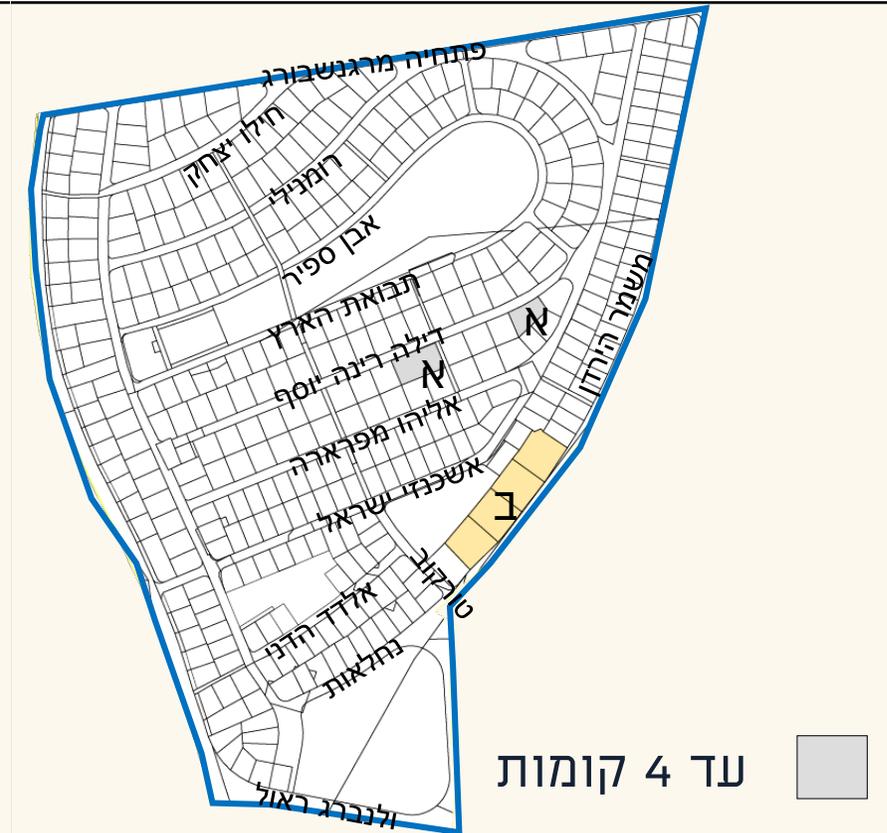
עדכונים לאחר שיתוף הציבור - שיכון דן

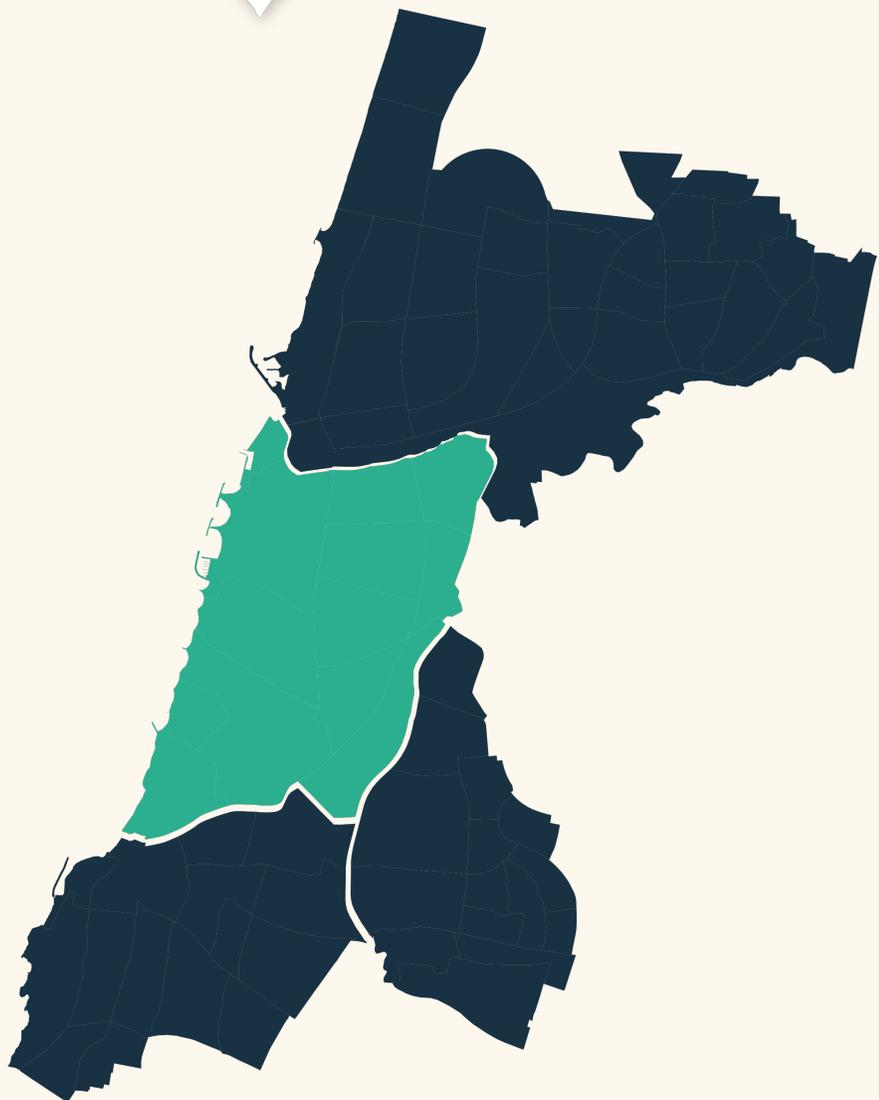
מהות העדכון: שינוי גובה כולל מ- 4 קומות ל 5- קומות באזור א', לאור בקשות תושבים להשוות את תוספת הקומות לזה שניתן בתמ"א 38.

תשריט מעודכן לאחר שיתוף הציבור



תשריט שהוצג בשיתוף הציבור





תכנית כוללת

להתחדשות

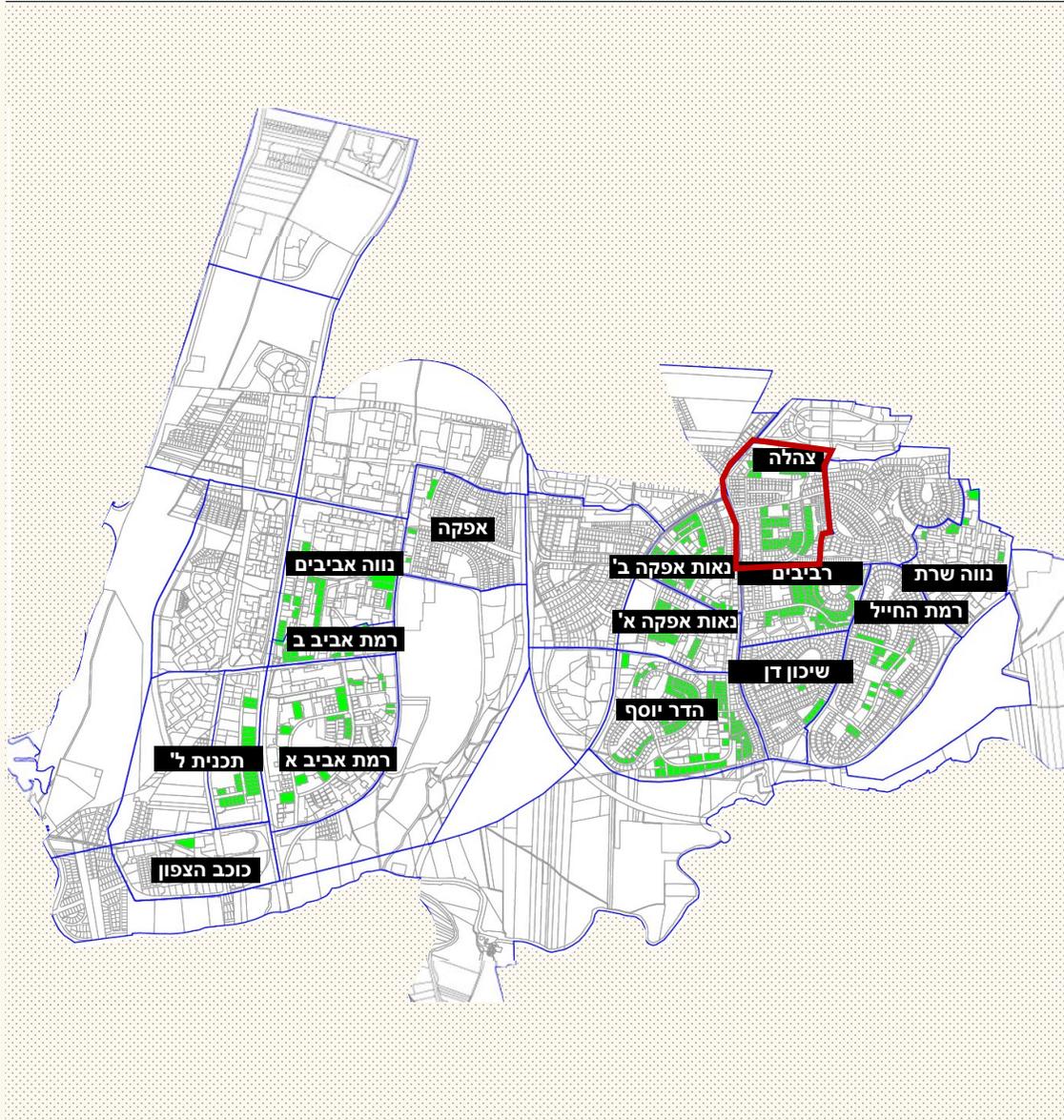
עירונית

תא/5555

**שכונות גני צהלה / רמות
צהלה**

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

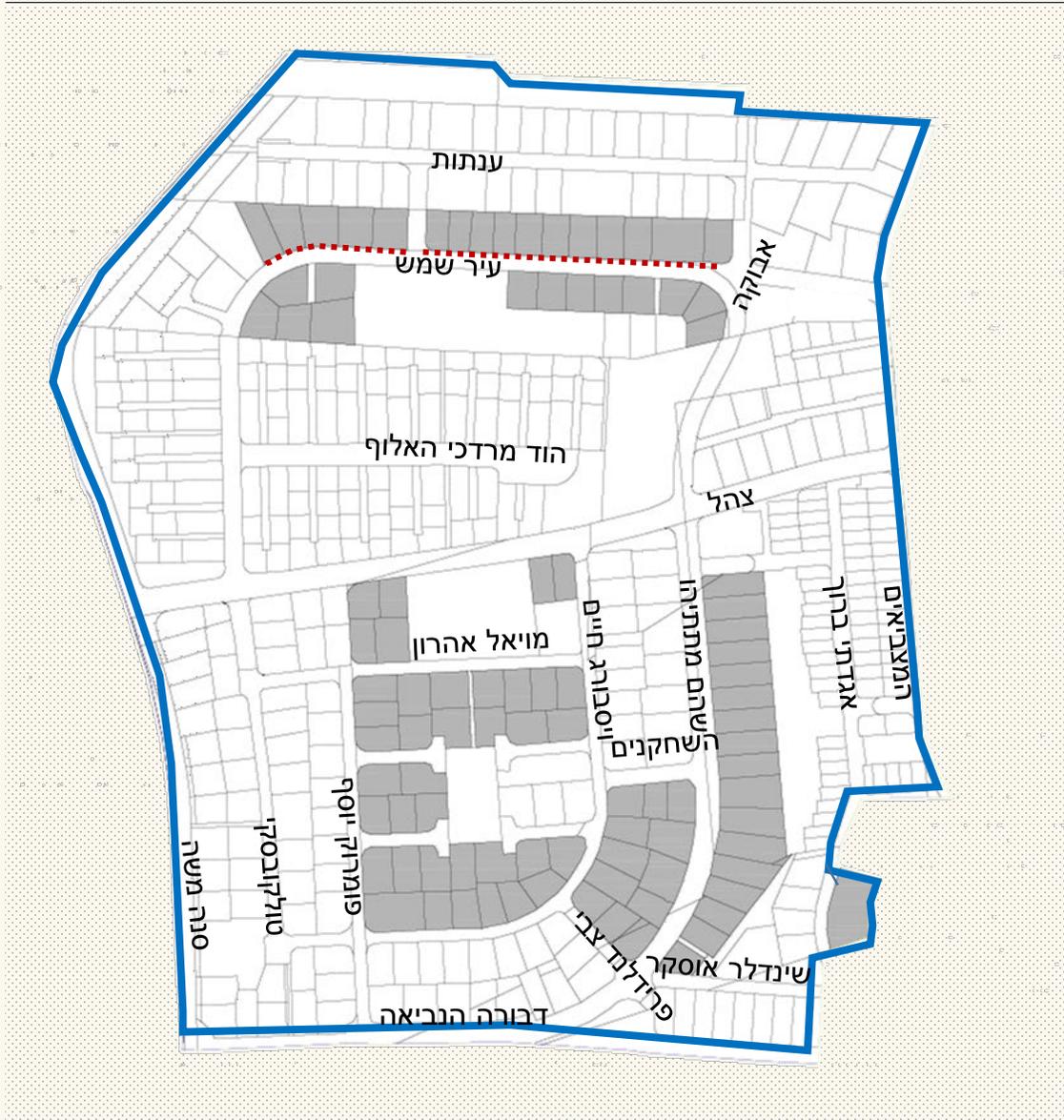
טיפוס א-

עד 5 קומות

בחיזוק ותוספת/ הריסה ובניה יותר גובה
מרבי של עד 5 קומות

תכסית 40% משטח המגרש.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית,
קומת גג (חלקית)



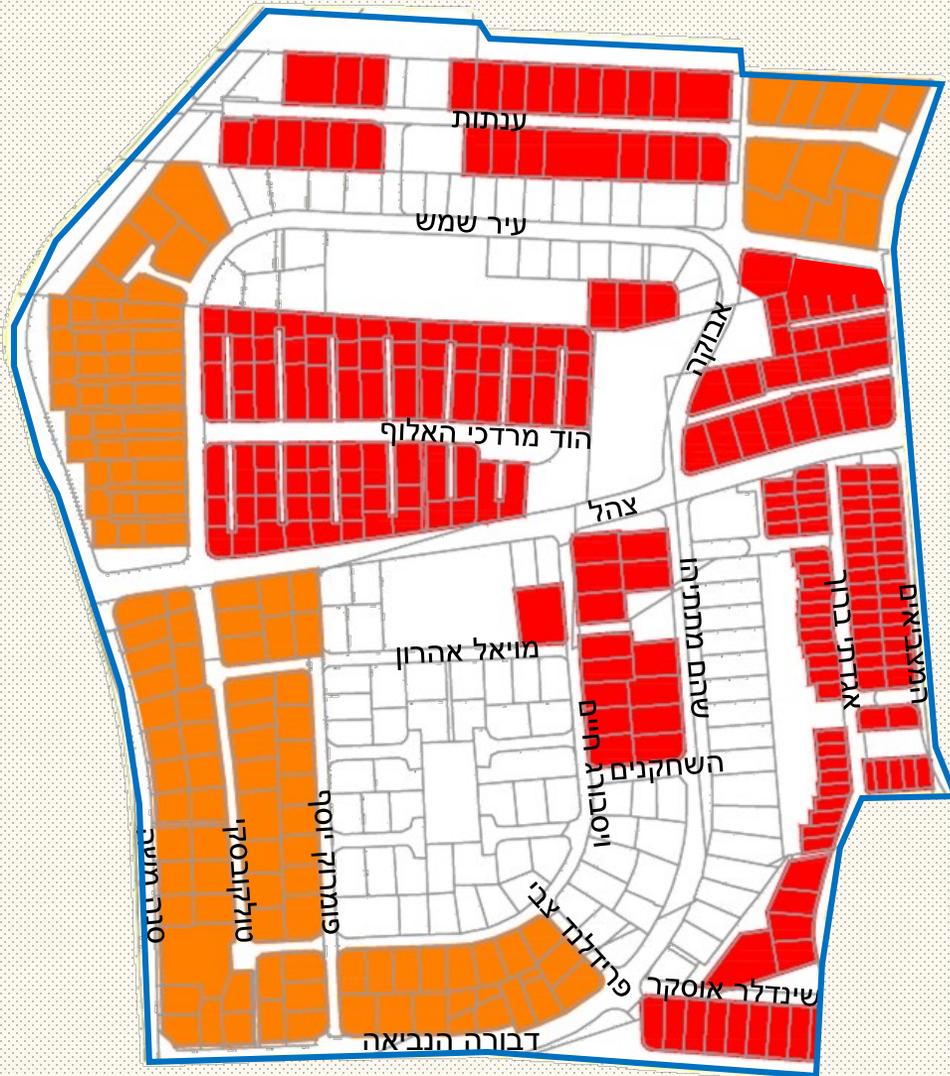
מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)



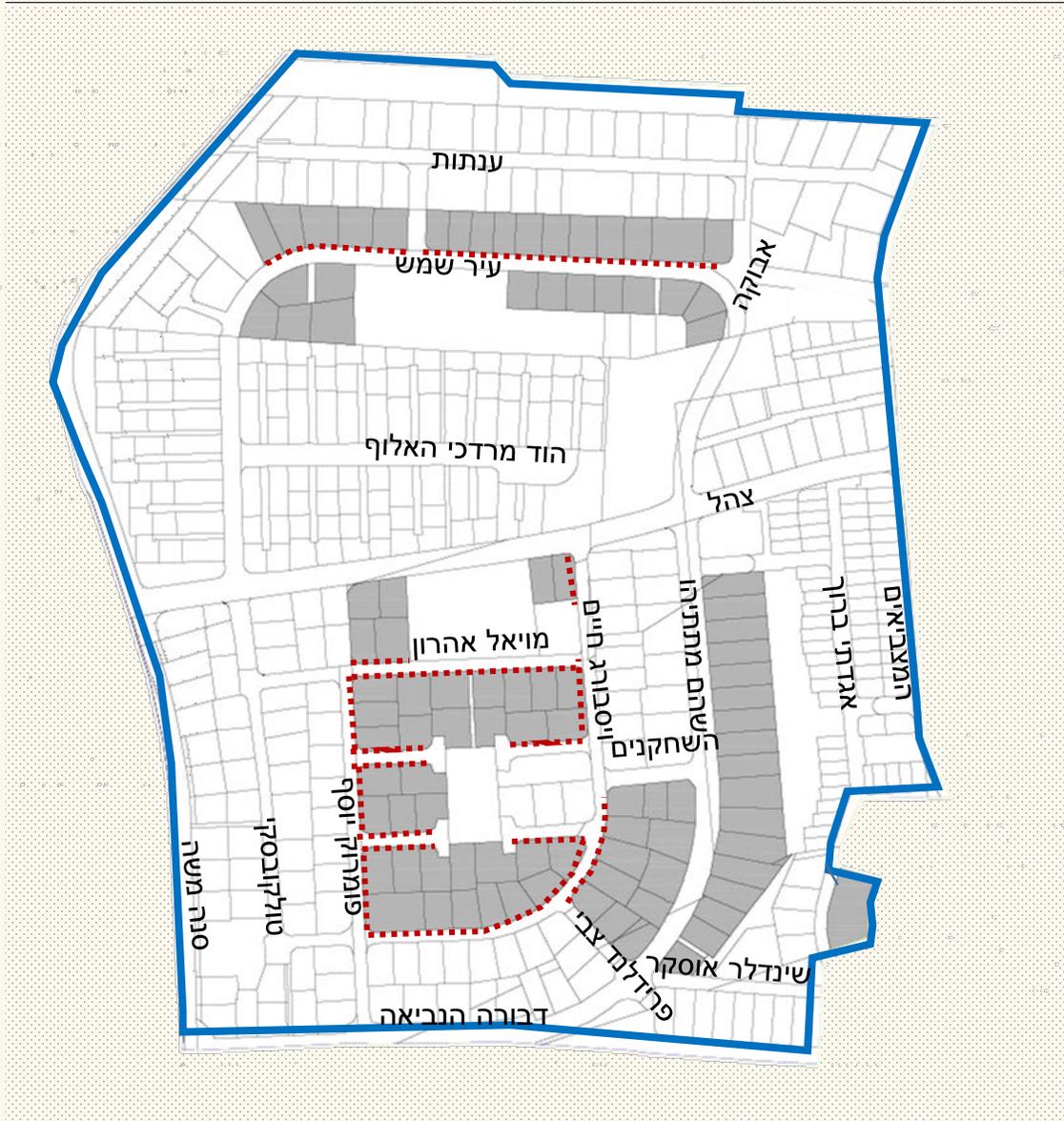
מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)



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' ■ ■ ■ ■ ■ ■



סה"כ יחידות הדיור - גני/רמות צהלה

מצב יוצא מוצע

לפי תא 5555

(הריסה ובנייה)

תוספת 928 יח"ד
59%

מצב קיים

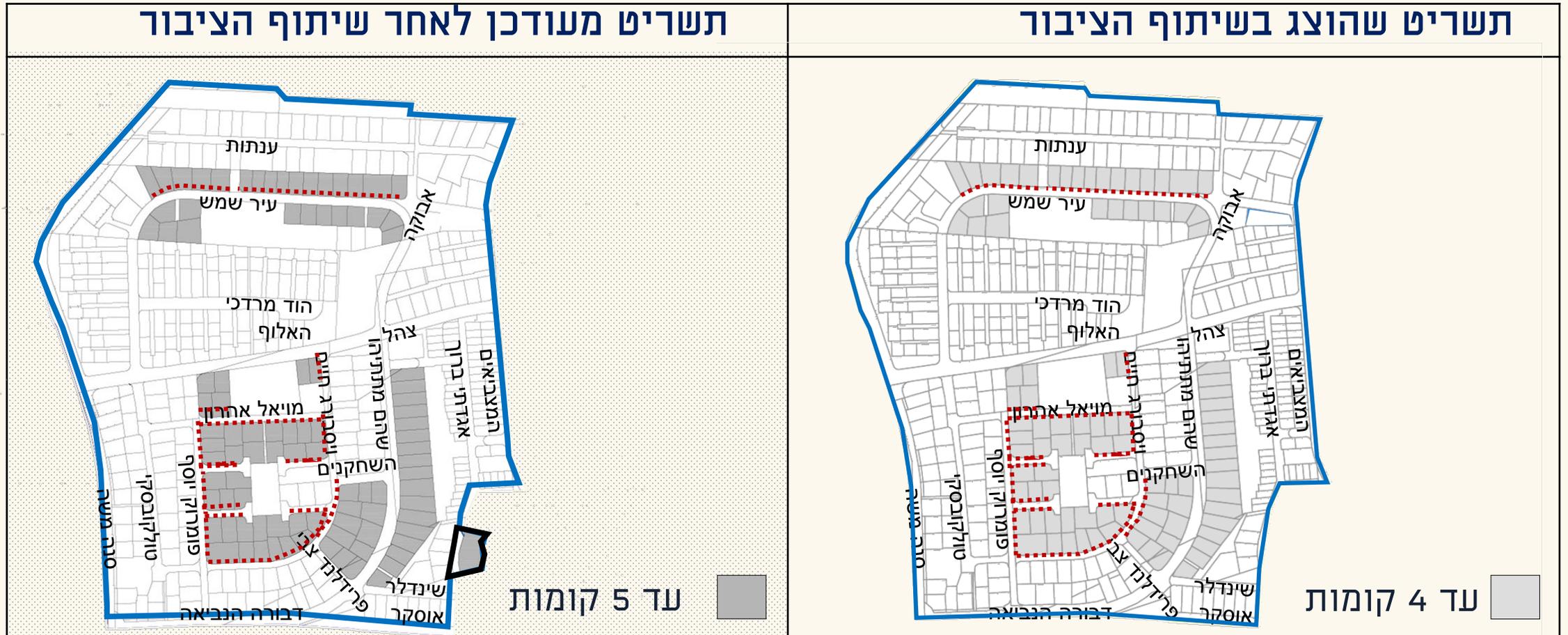
(לפי נתוני ארנונה)

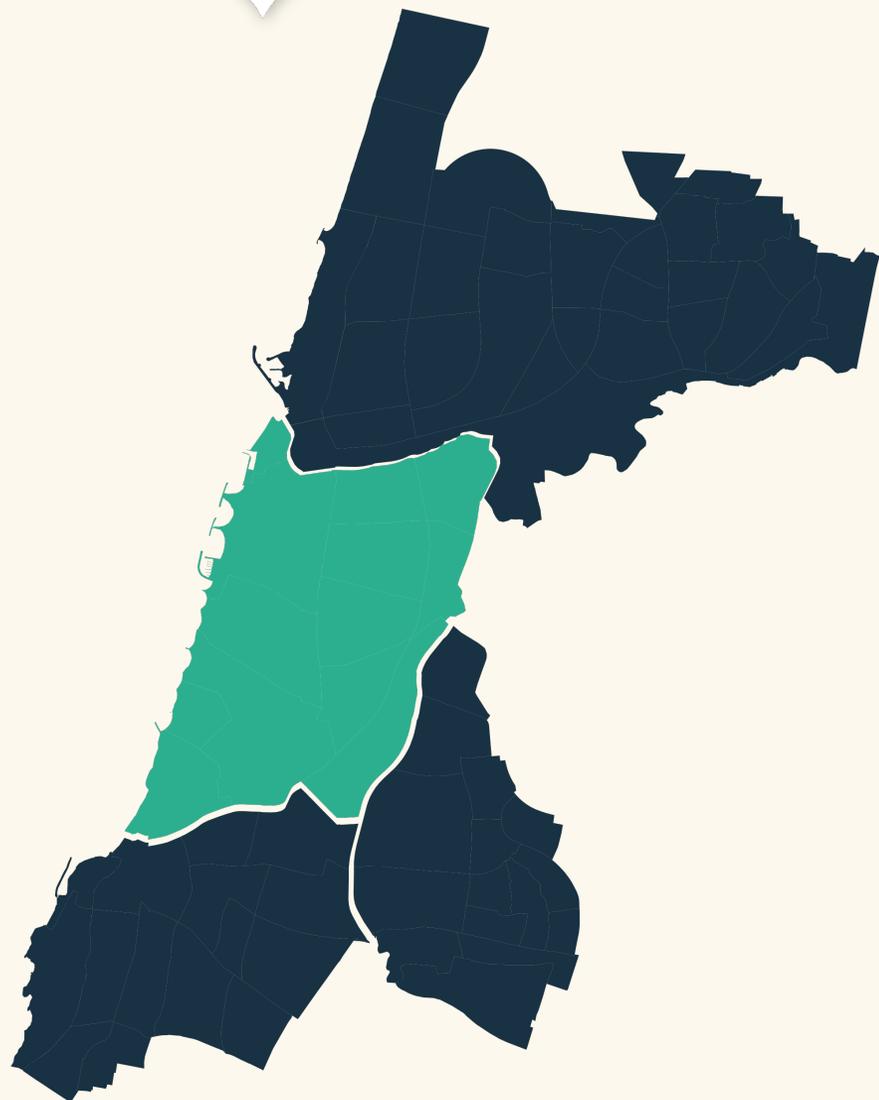
1583 יח"ד

יחידות
דיור

עדכונים לאחר שיתוף הציבור - גני/ רמות צהלה

מהות העדכון: שינוי גובה בכלל המגרשים המסומנים מ- 4 קומות ל 5- קומות, לאור בקשות תושבים להשוות את תוספת הקומות לזה שניתן בתמ"א 38. הוספת מגרש העונה להגדרות התכנית ברח' אגדתי ברוך 10 לאור בקשת התושבים.

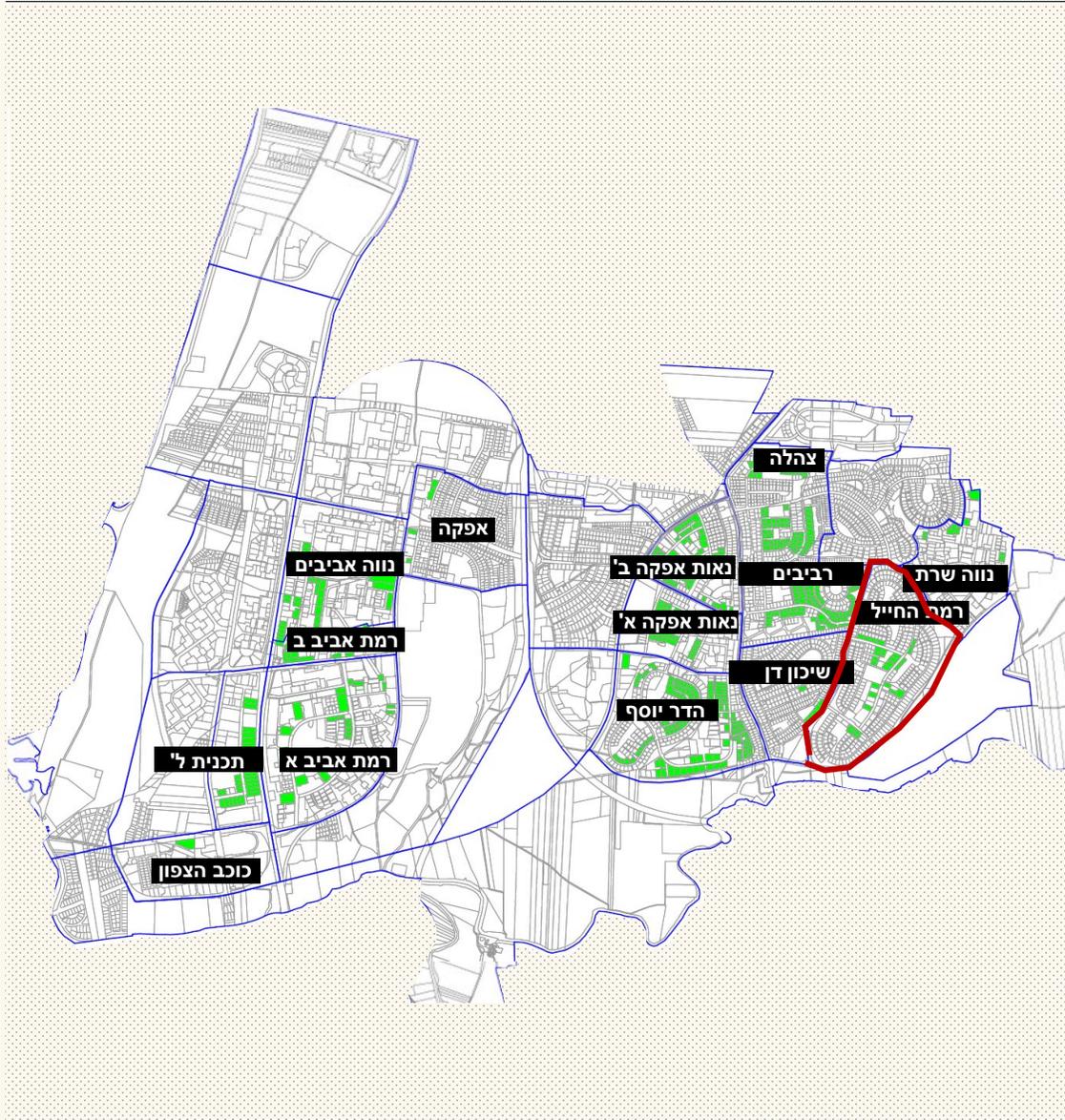




תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת דמת החייל

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות

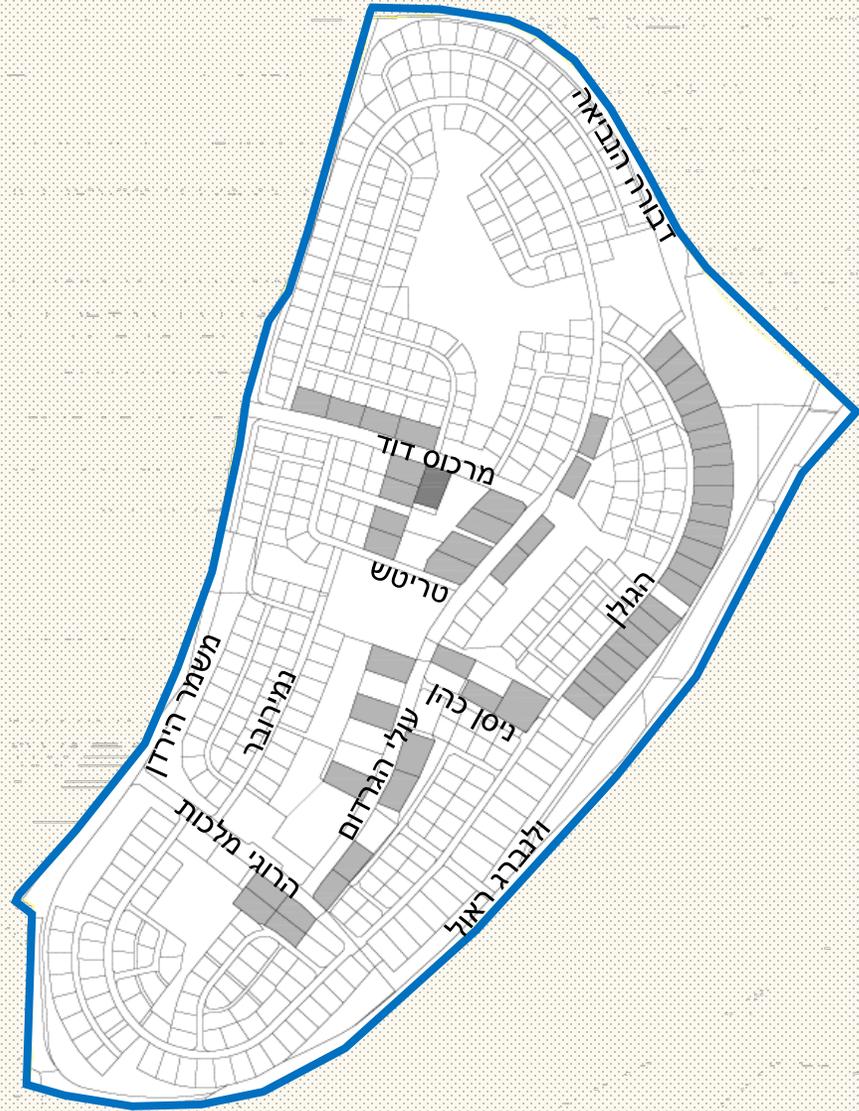


עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א-

עד 6 קומות

עד 5 קומות



1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת קומות מעל הקיים עד לגובה מקסימלי של 5 קומות.

2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 5 קומות.

3. תותר הריסה ובנייה של בניין קיים בן 4 קומות, והקמת בניין חדש עד 6 קומות.

תכנית מרבית:

למגרשים בשטח של עד 1.5 דונם- עד 45%

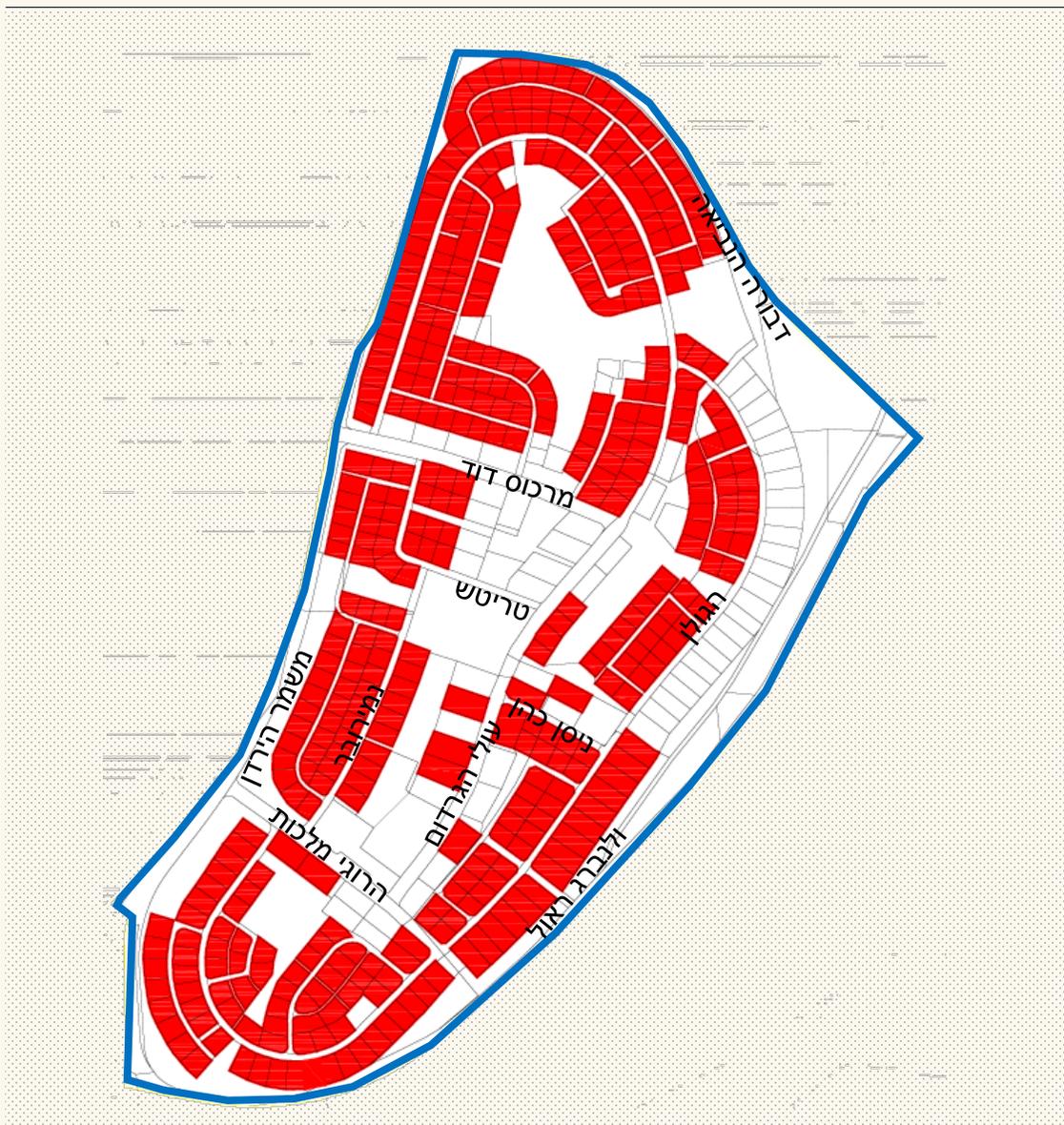
למגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם- עד 40%

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

מגרשים שאינם תואמים את הגדרות
התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)

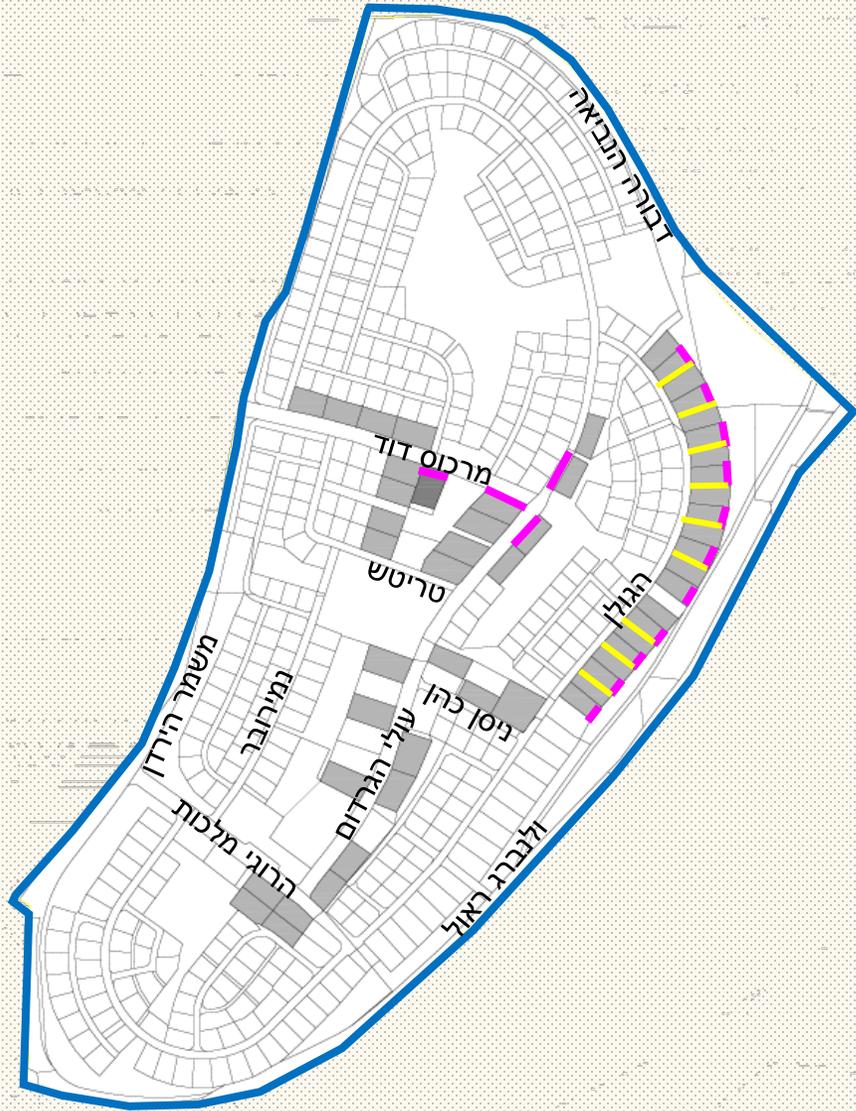


המרחב הציבורי

- יצירת רצפים באמצעות זיקות הנאה בן מגרשים או לחזית המגרש
- הליכה מלווה חזית פעילה

חזית פעילה / מסחרית

זיקת הנאה ברוחב 3 מ'



סה"כ יחידות הדיור – רמת החייל

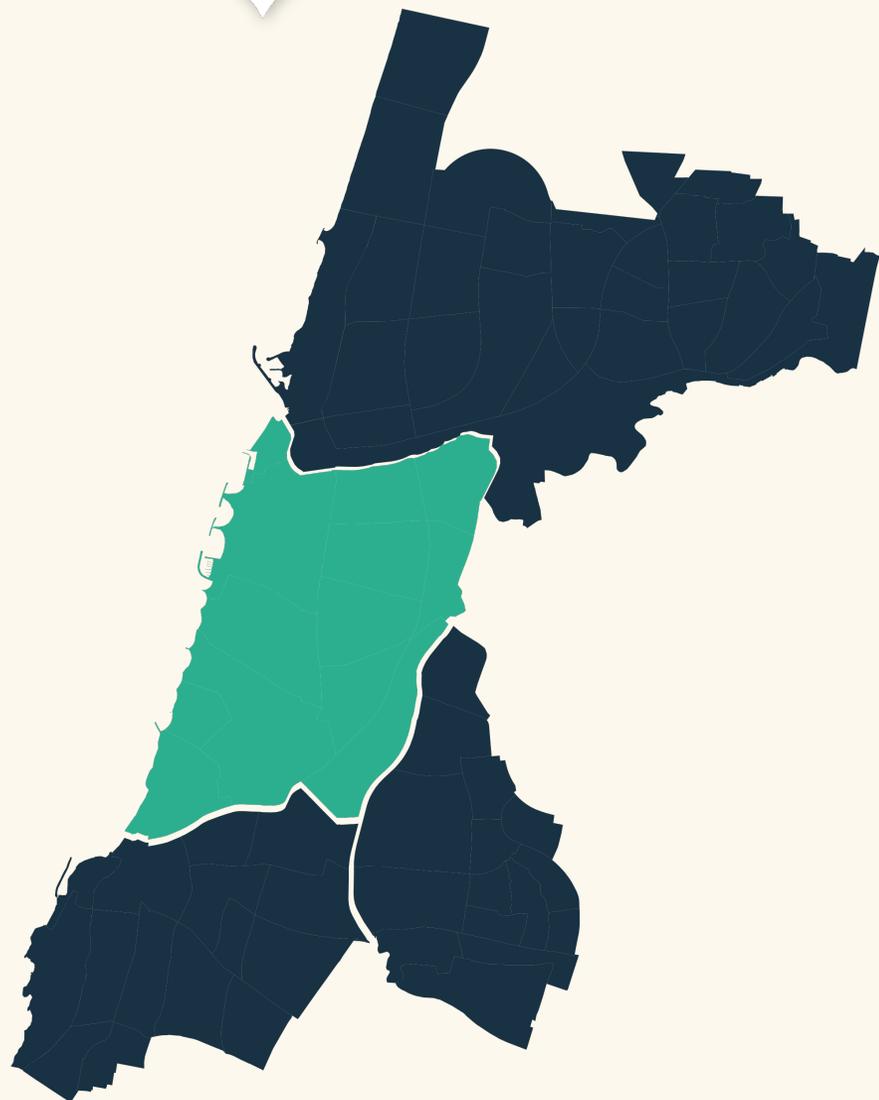
מצב יוצא
לפי תא 5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 931 יח"ד
63%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

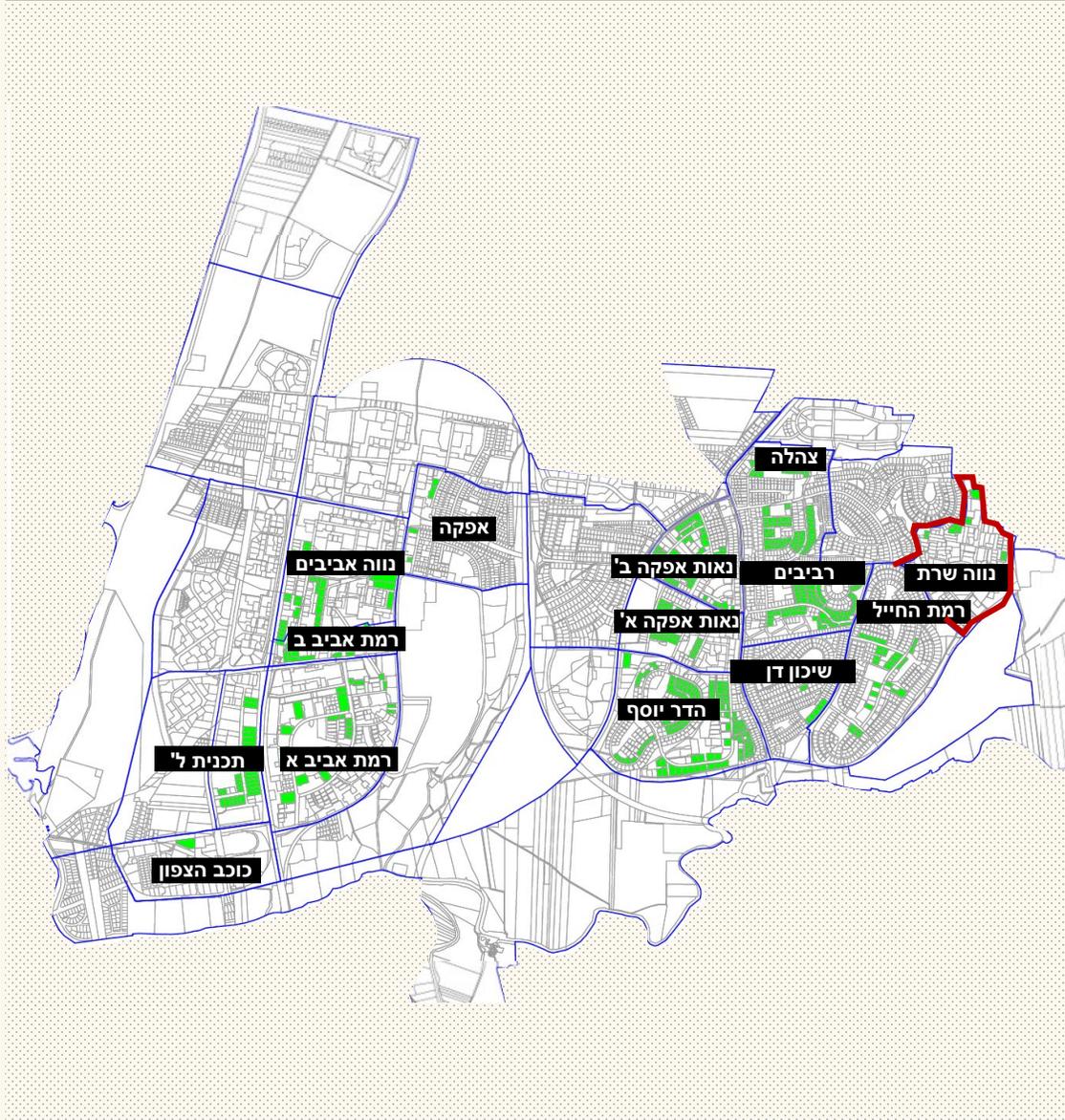
1485 יח"ד

יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת נווה שרת

תכנית כוללת להתחדשות עירונית רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א-

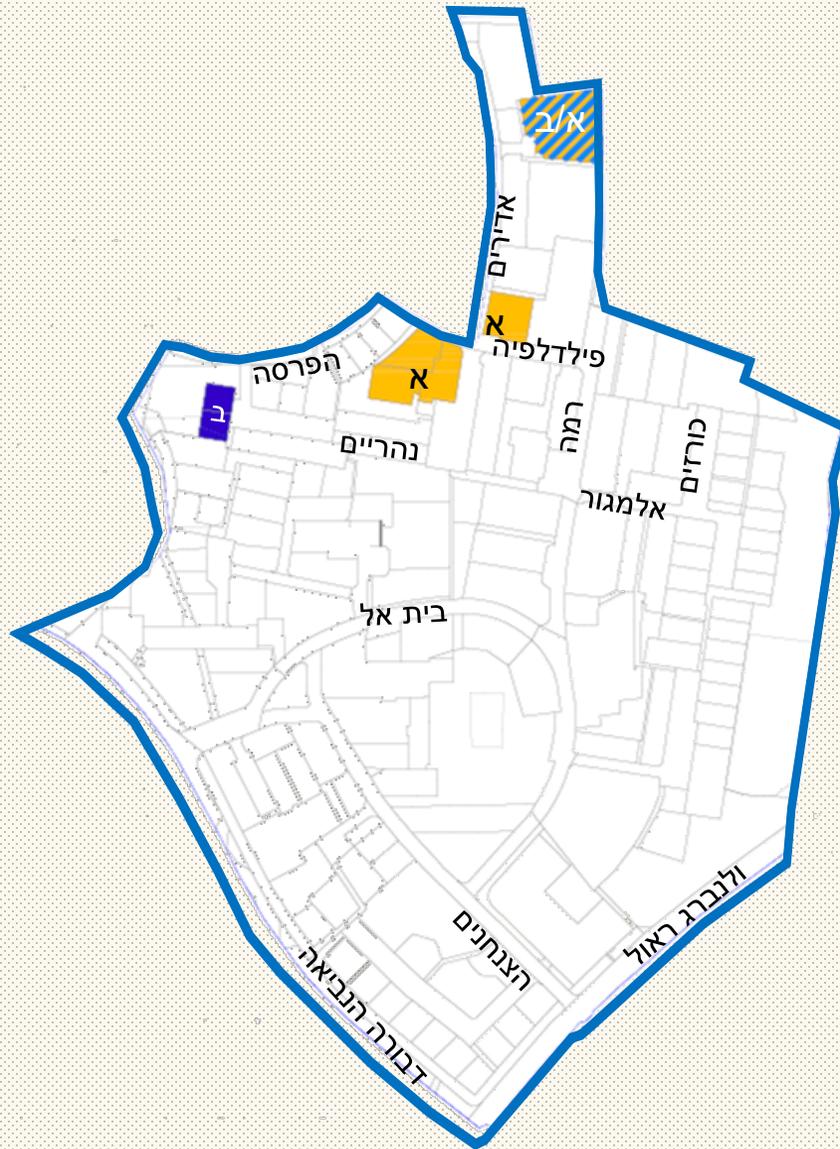
עד 11 קומות

עד 11 קומות/ עד 8 קומות
(ביחס למצב קיים).

1. חיזוק ותוספת של עד 3 קומות למצב הקיים ובלבד שלא יחרוג מהגדרת בניין גבוה בתקנות התכנון והבניה.

2. הריסה ובניה- תותר עד בניה של עד 11 קומות.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ב-

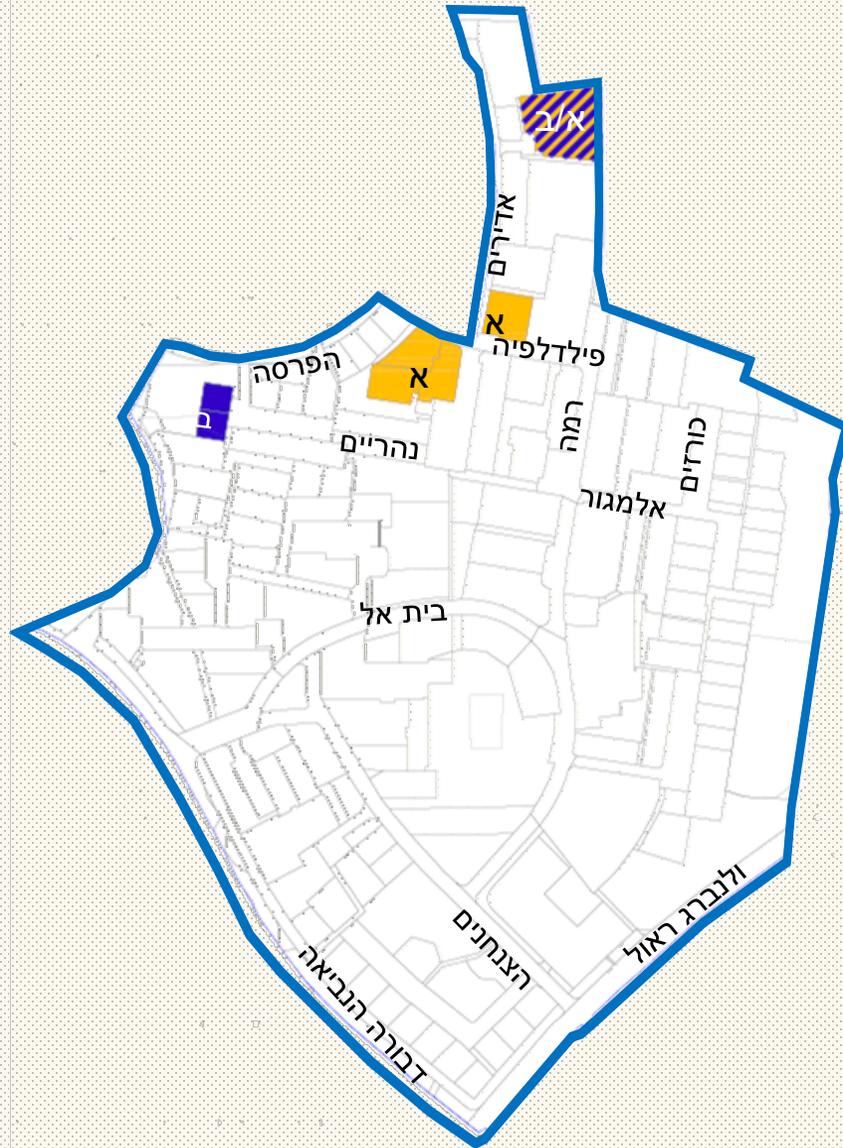
עד 9 קומות

עד 12 קומות / עד 9 קומות
(ביחס למצב קיים).

תתאפשר הריסה ובנייה ותוספת של עד 4 קומות למצב הקיים.

תכסיות: נהריים 4-2-65%

אברהם סוסקין 5-3-30%



* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

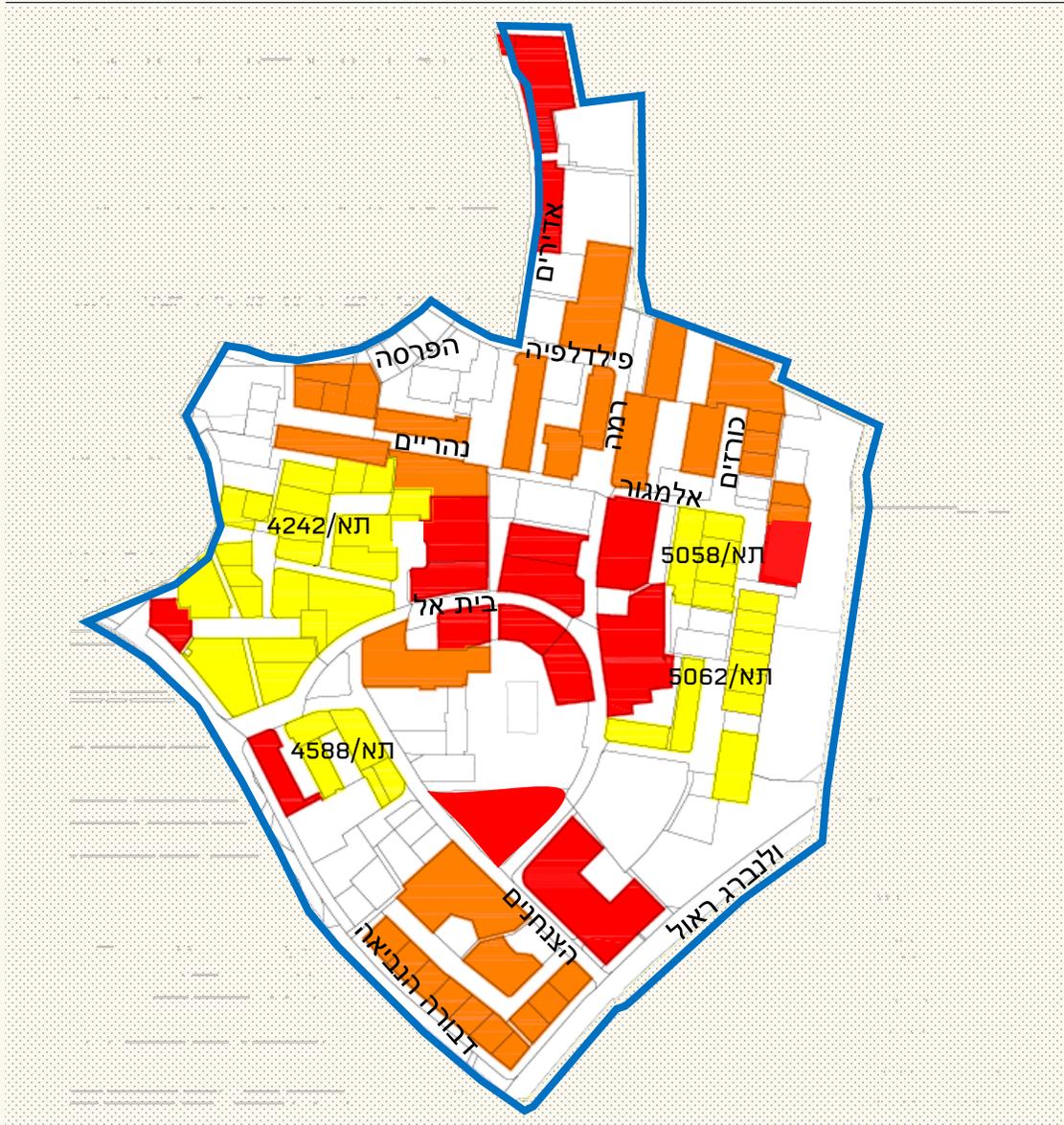
מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)



מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות



מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)



סה"כ יחידות הדיור – נווה שרת

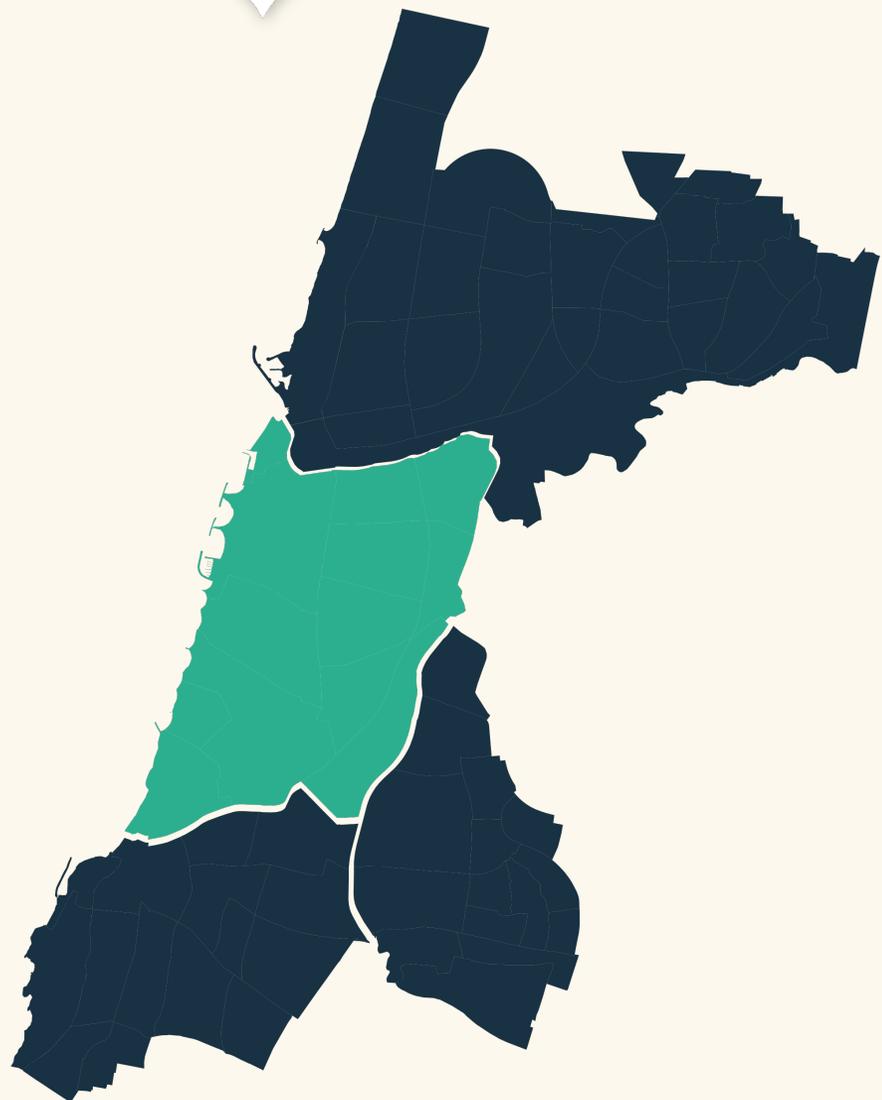
מצב יוצא
לפי תא 5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 134 יח"ד
4%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

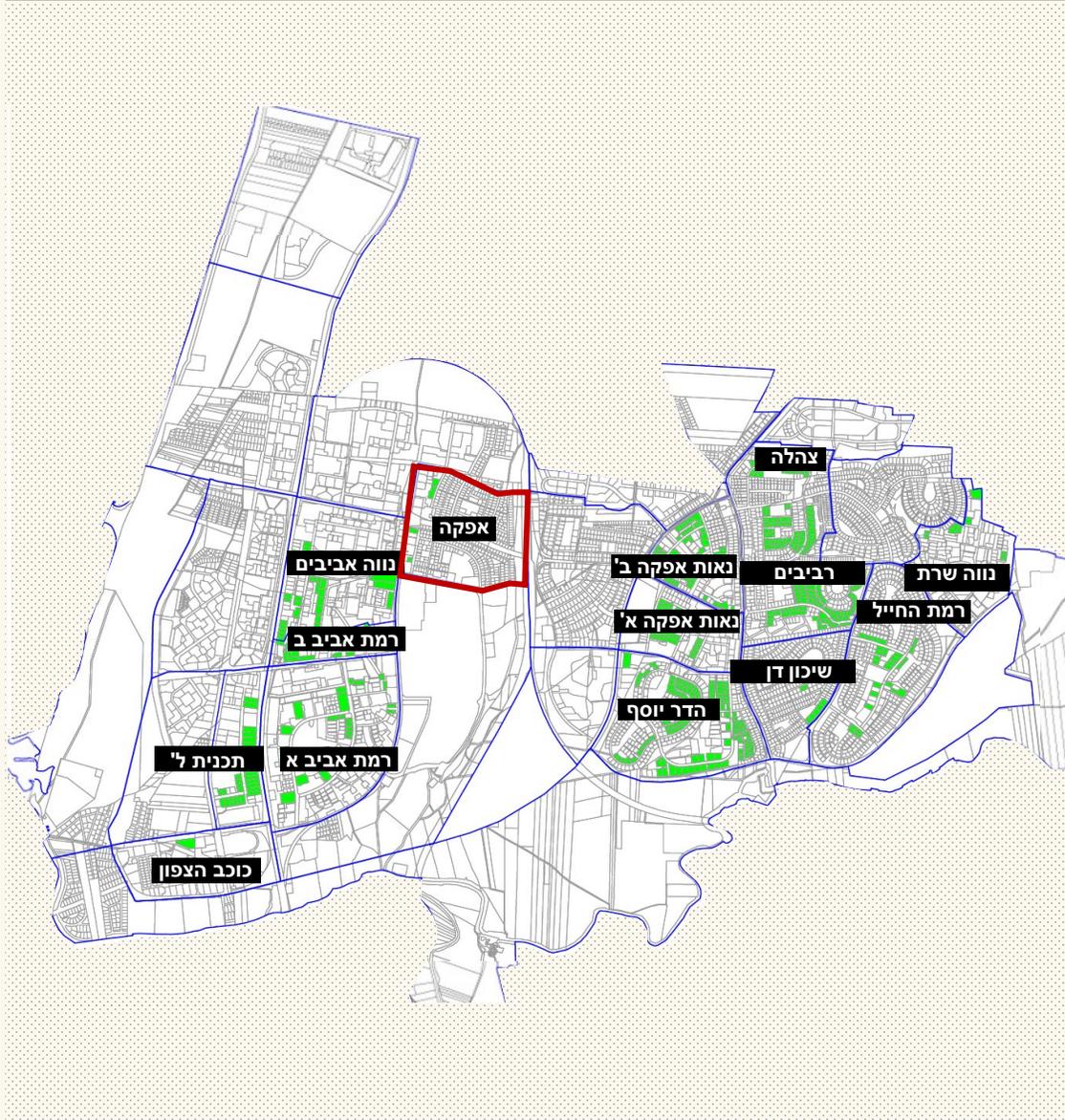
3637 יח"ד

יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת אפקה

תכנית כוללת להתחדשות עירונית רובעים 1-2



- גבול שכונות 
- מגרשים עם הוראות מפורטות 
- מגרשים ללא הוראות מפורטות 

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

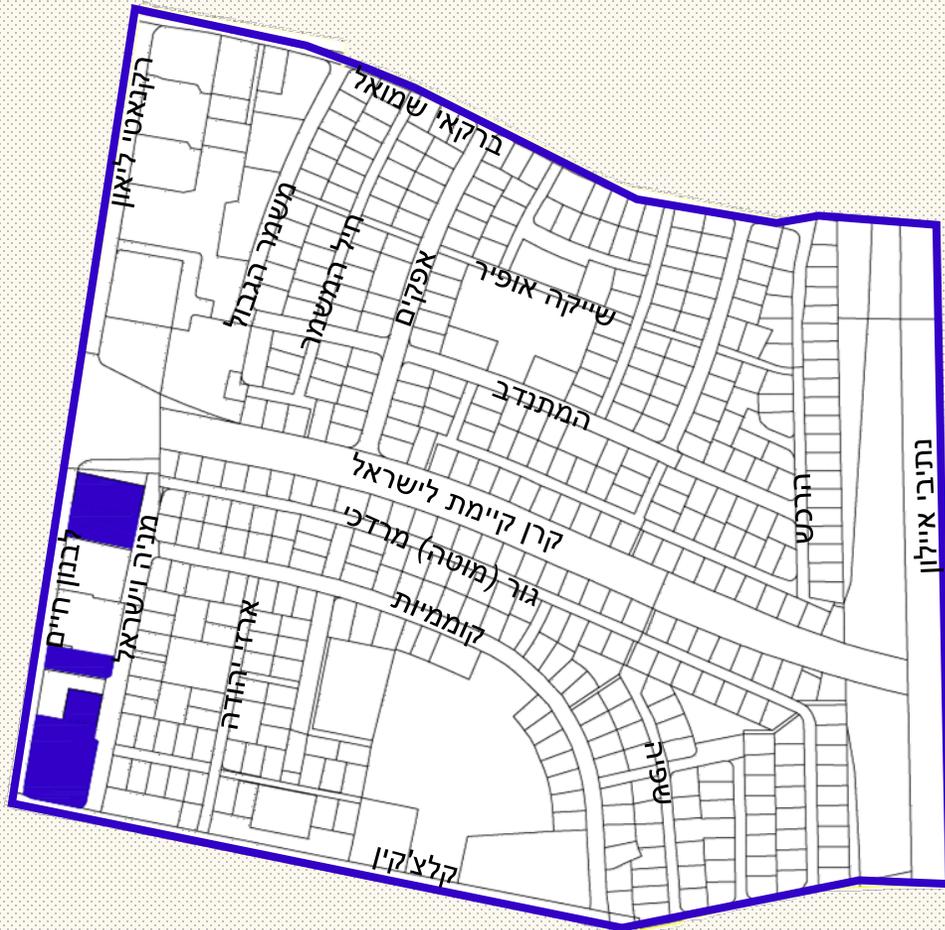
טיפוס א-

עד 9 קומות



הריסה ובנייה – תותר בנייה של עד 9 קומות.

תכסית בהתאם לתחום מותר לבנייה.



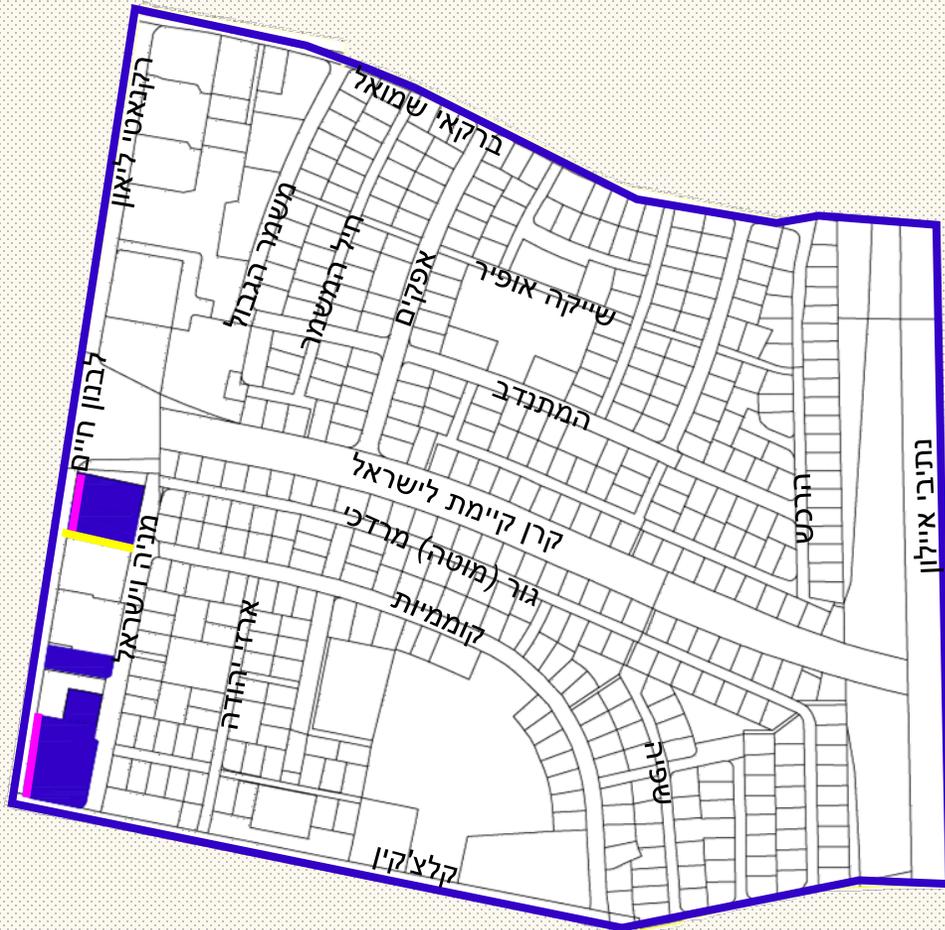
* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

המרחב הציבורי

- יצירת רצפים באמצעות זיקות הנאה בין מגרשים או לחזית המגרש
- הליכה מלווה חזית פעילה

זיקת הנאה 2 מ' 

חזית מסחרית 



סה"כ יחידות הדיור - אפקה

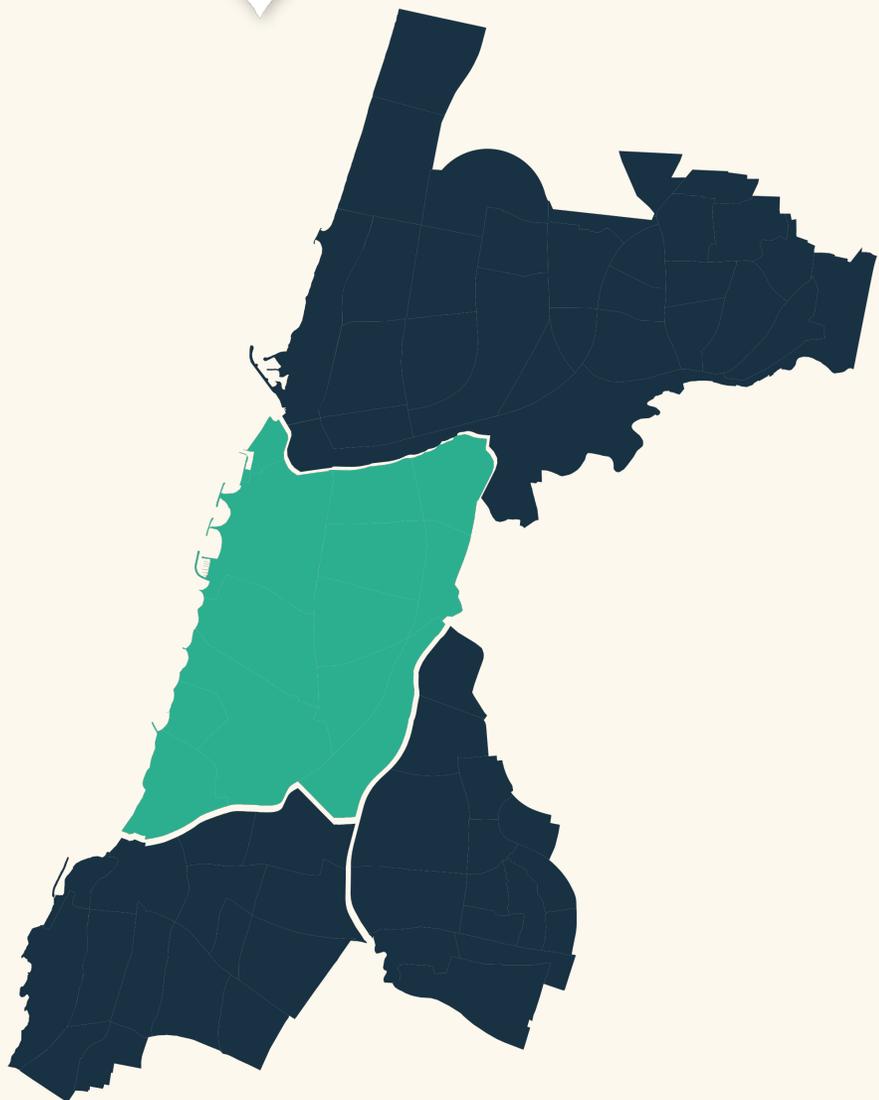
מצב יוצא
לפי תא 5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 208 יח"ד
20%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

1025 יח"ד

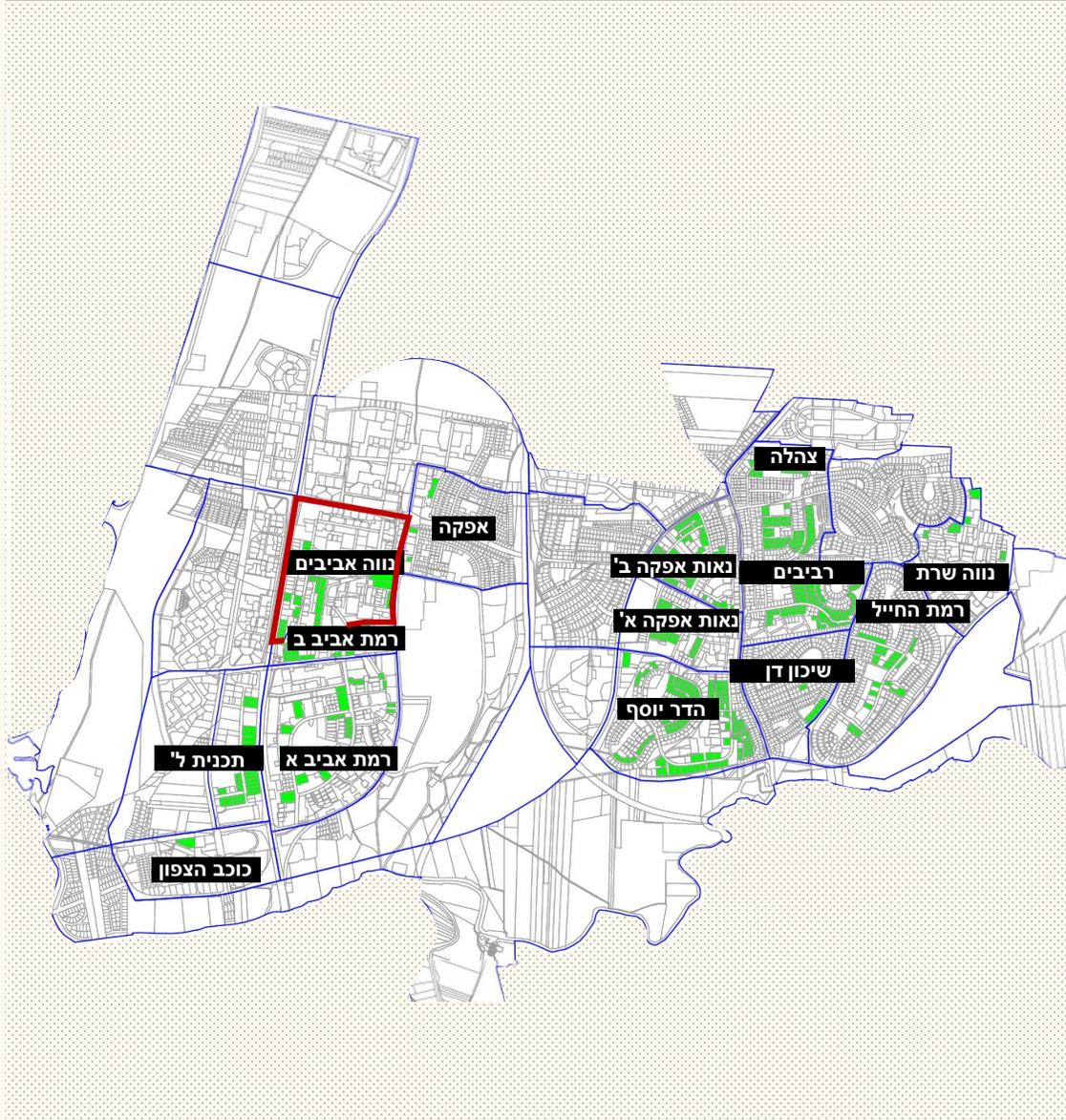
יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת נווה אביבים

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א-

עד 9 קומות

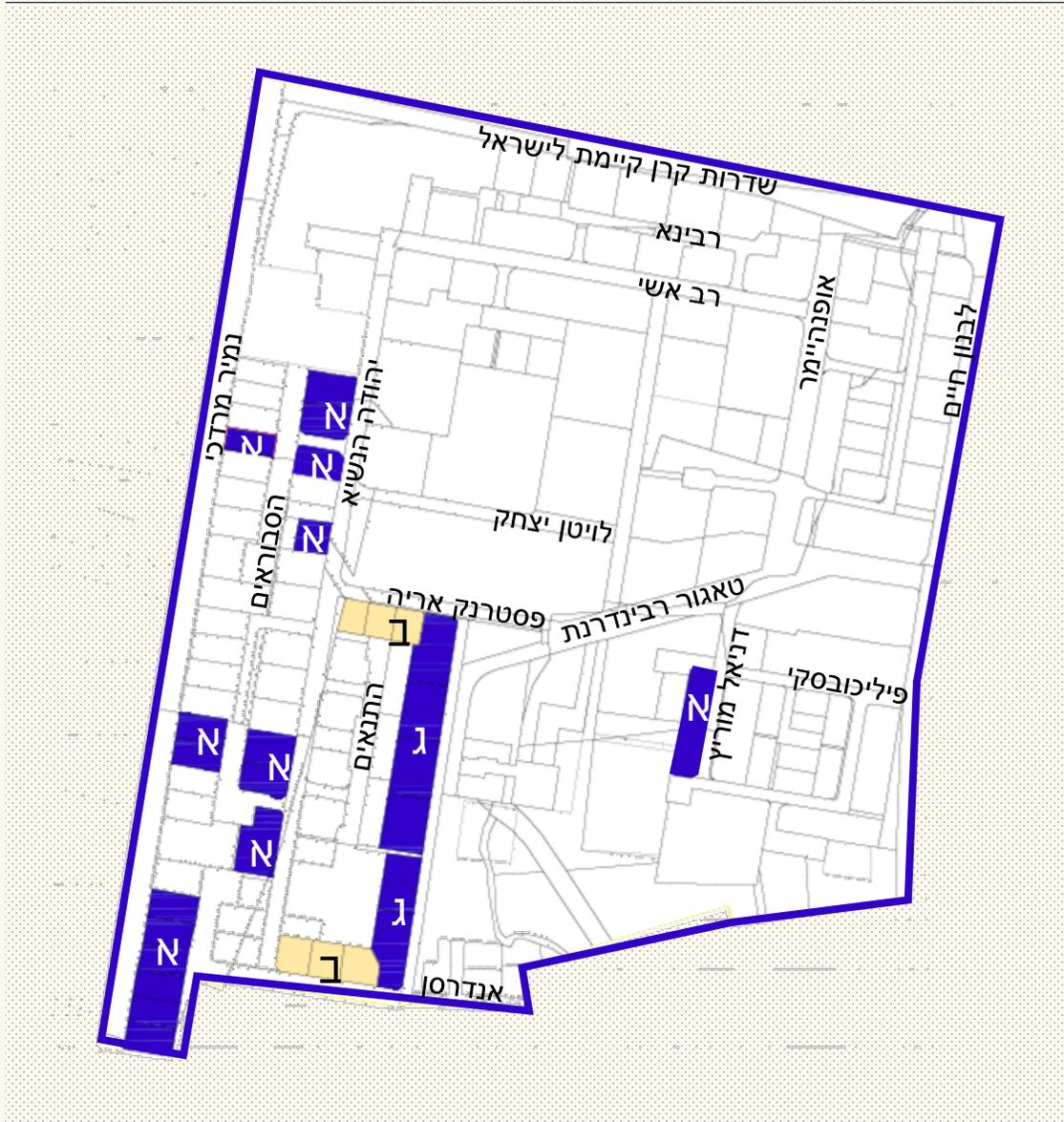
הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 9 קומות

תכסית: בבניין חדש, עד 50%.

הוראות נוספות: במגרשים בעלי חזית ארוכה מ-60

מ', אורך חזית בניין לא תעלה על 40 מ'.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

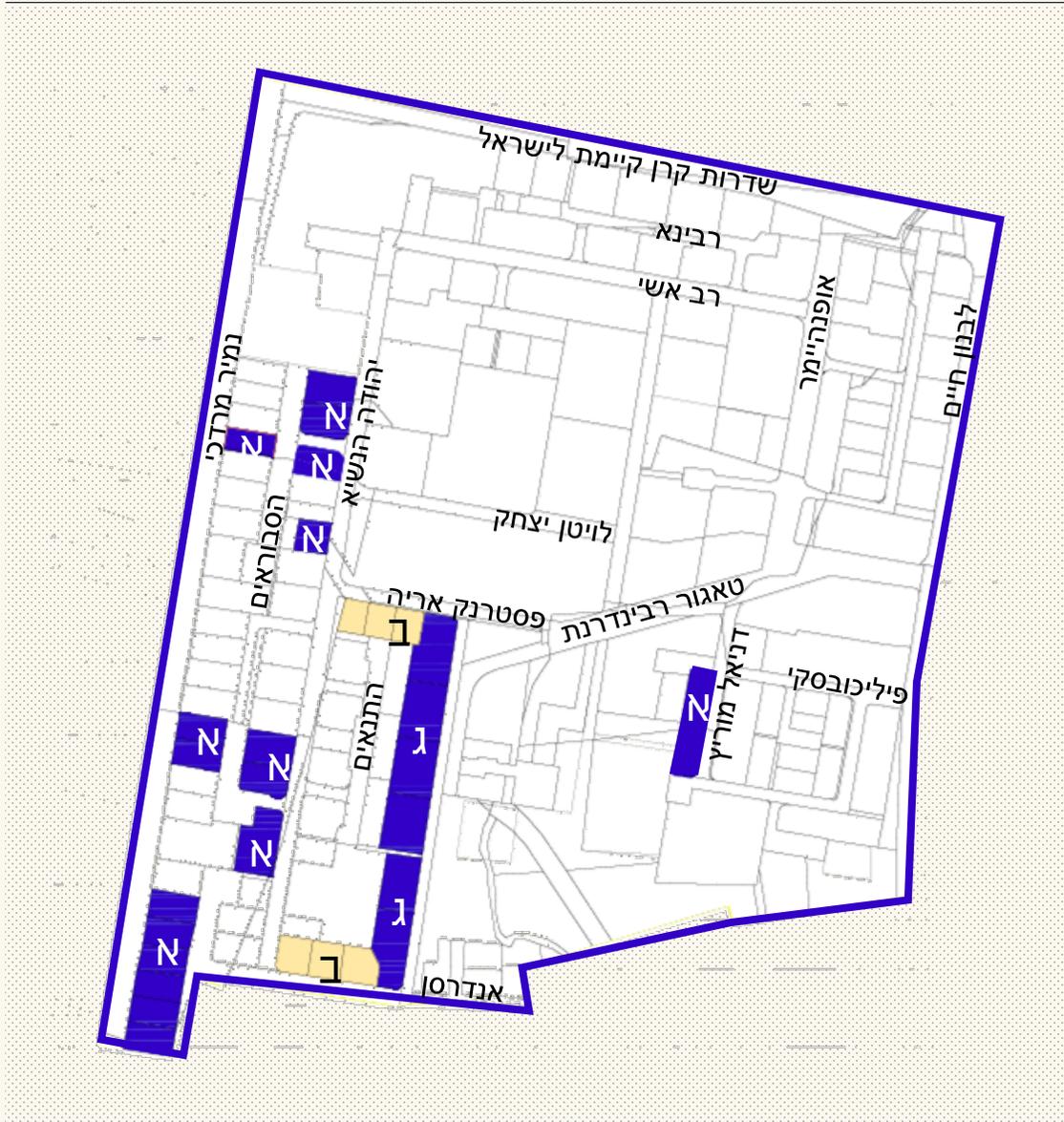
טיפוס ב-

עד 10 קומות



1. חיזוק ותוספת קומות- עד 10 קומות סה"כ ובלבד שלא יחרוג מהגדרת בניין גבוה בתקנות התכנון והבניה.
2. הריסה ובניה- עד 10 קומות.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

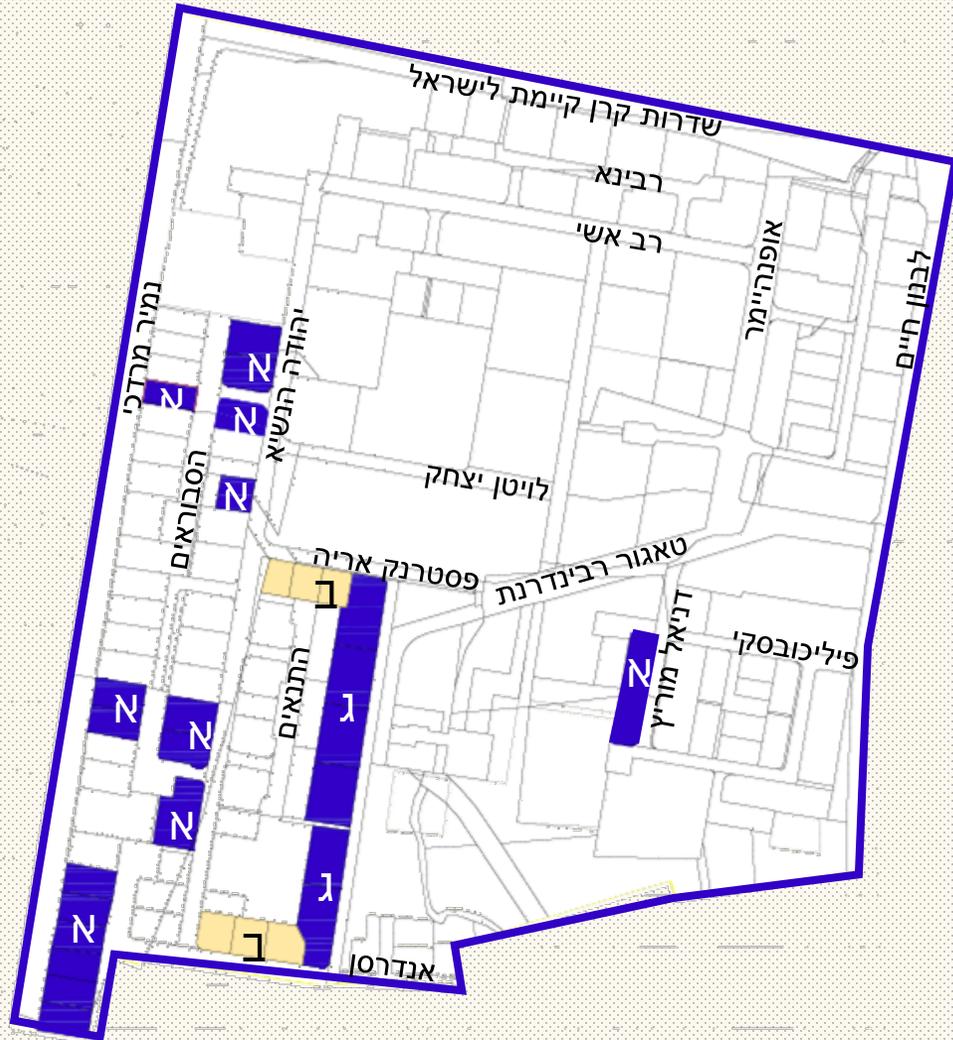


עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ג-

עד 9 קומות

חיזוק ותוספת שטח בעורף הבניין – עד 9 קומות.



* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

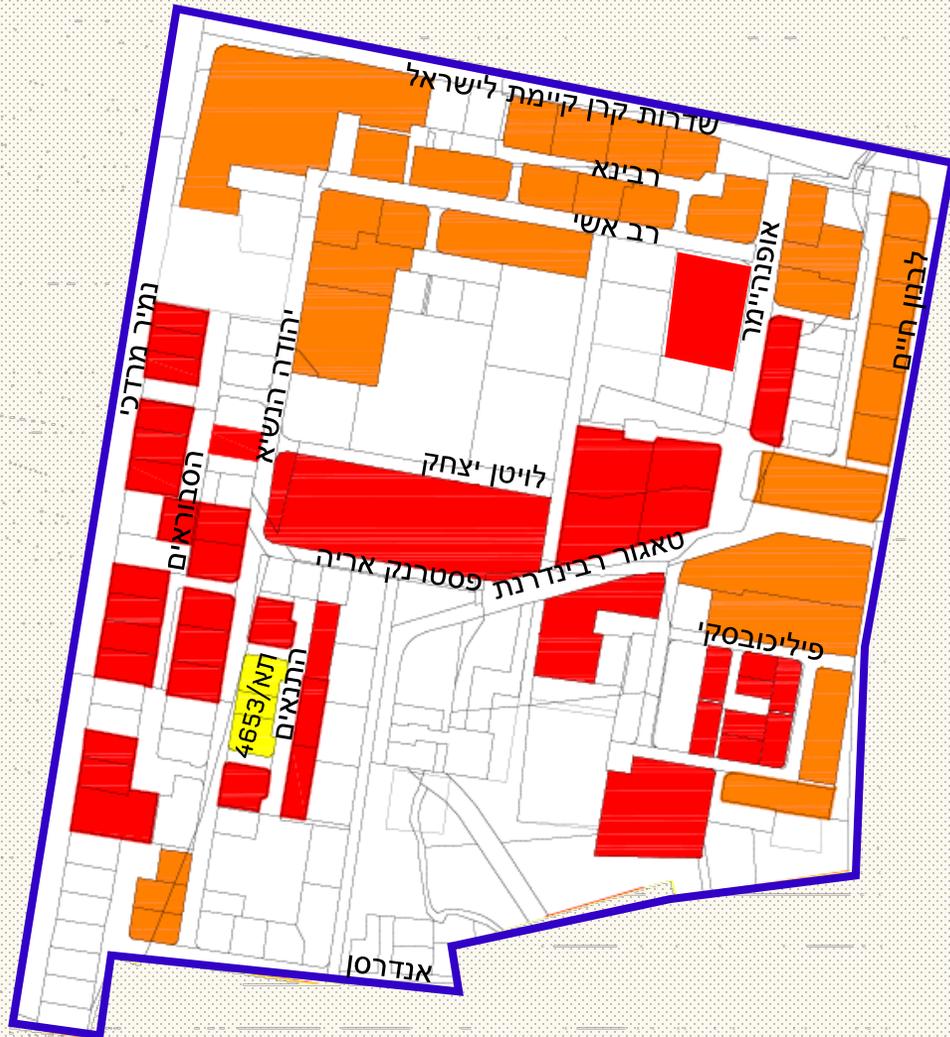
מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)



מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)



מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות



סה"כ יחידות הדיור – נווה אביבים

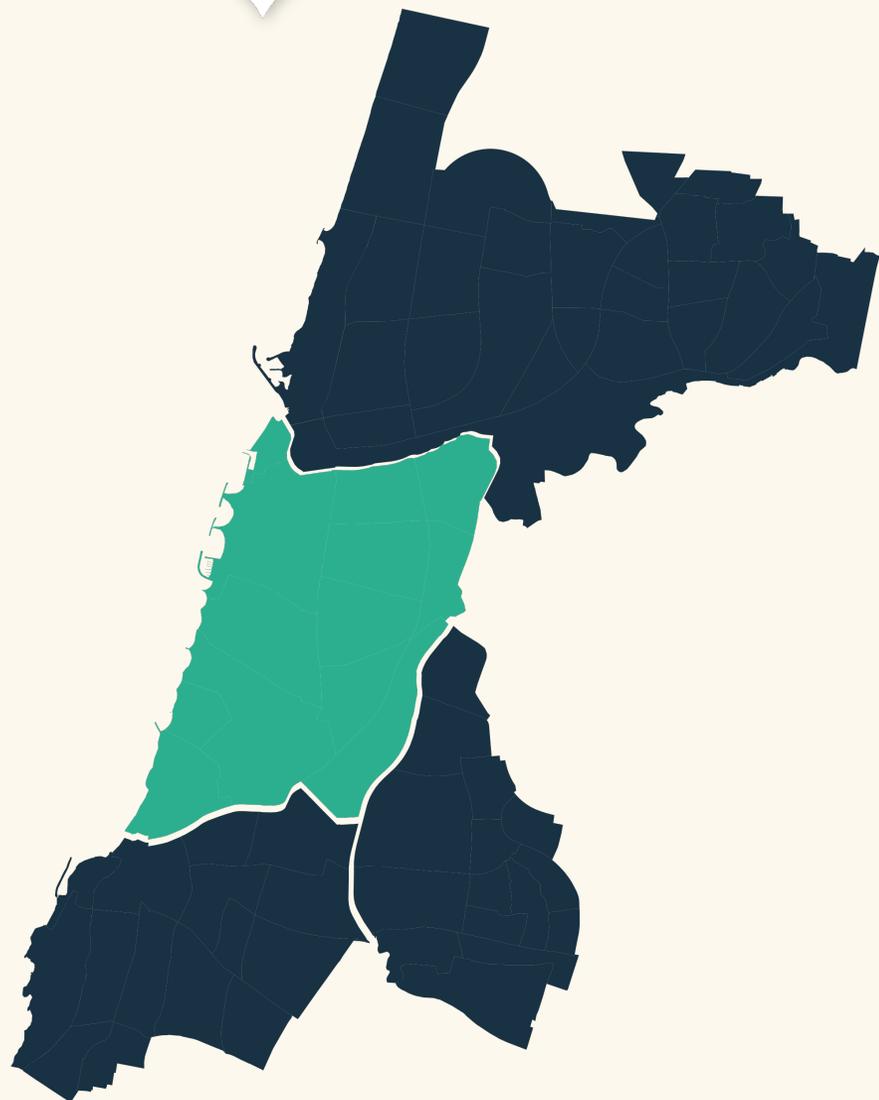
מצב יוצא
לפי תא 5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 697 יח"ד
17%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

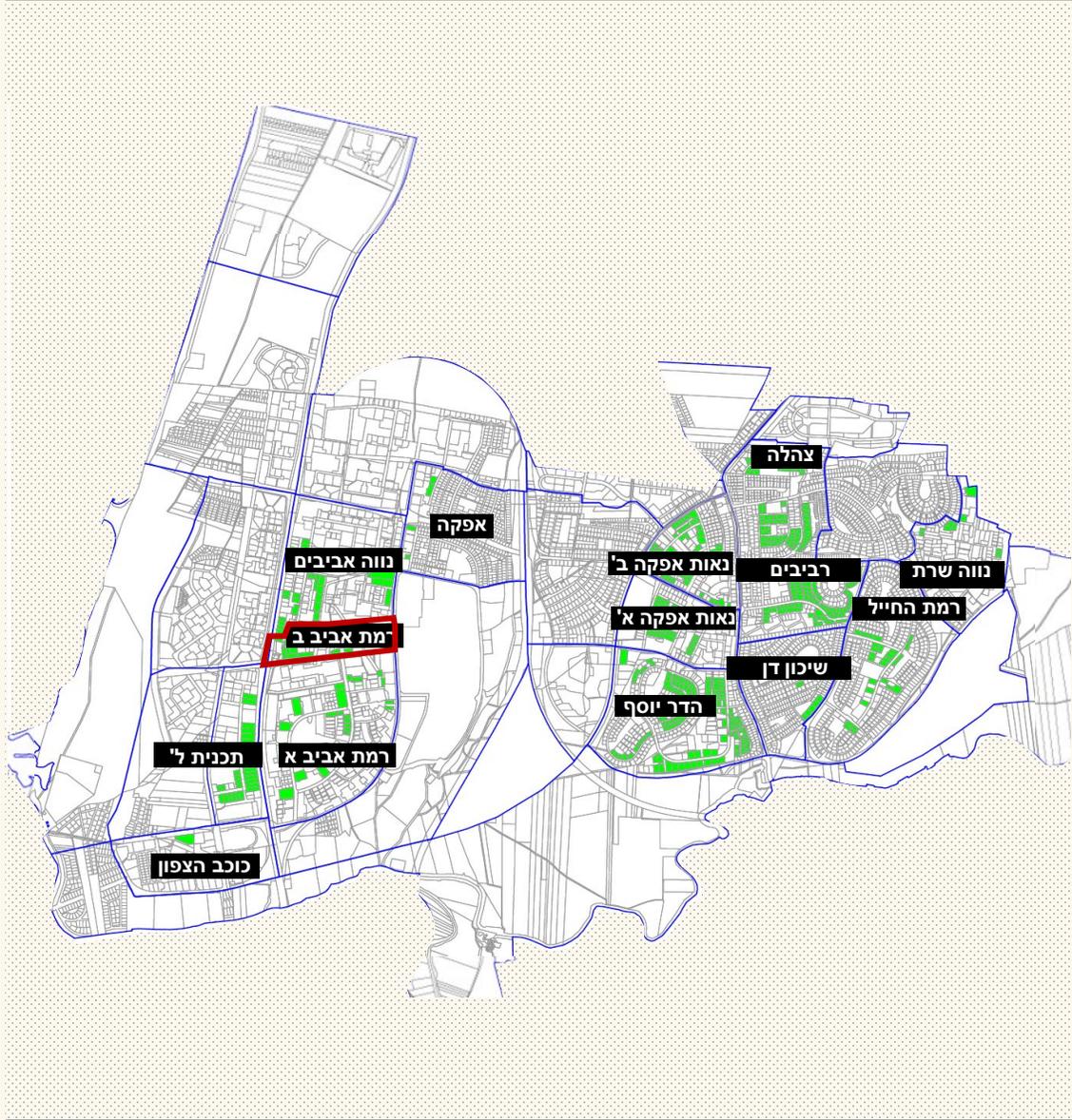
4113 יח"ד

יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת רמת אביב ב

תכנית כוללת להתחדשות עירונית רובעים 1-2



- גבול שכונות 
- מגרשים עם הוראות מפורטות 
- מגרשים ללא הוראות מפורטות 

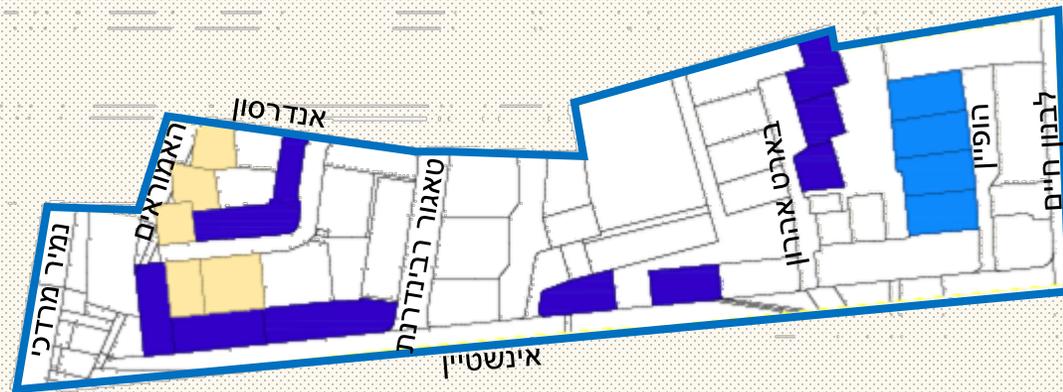
עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א-

עד 8 קומות

עד 9 קומות

עד 10 קומות



הריסה ובנייה – תותר בנייה של עד 8-10 קומות בהתאם למסומן בתשריט.

תכסית מרבית מותרת בהתאם לתחום מותר לבנייה.

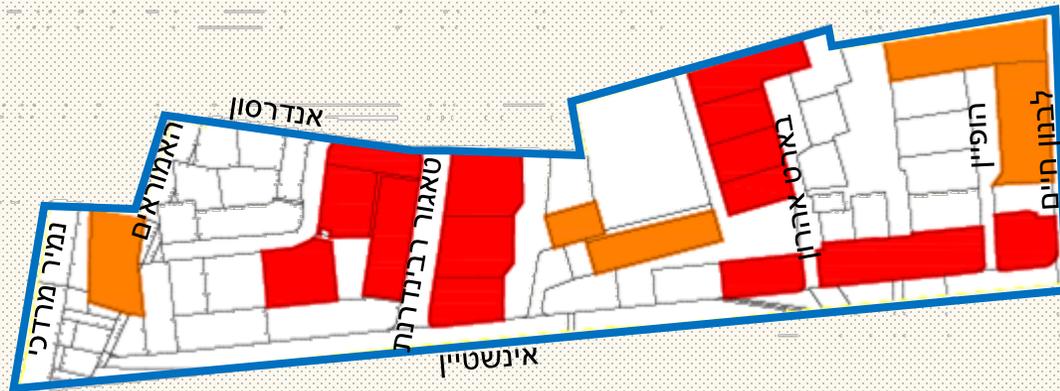
* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)

מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)



המרחב הציבורי

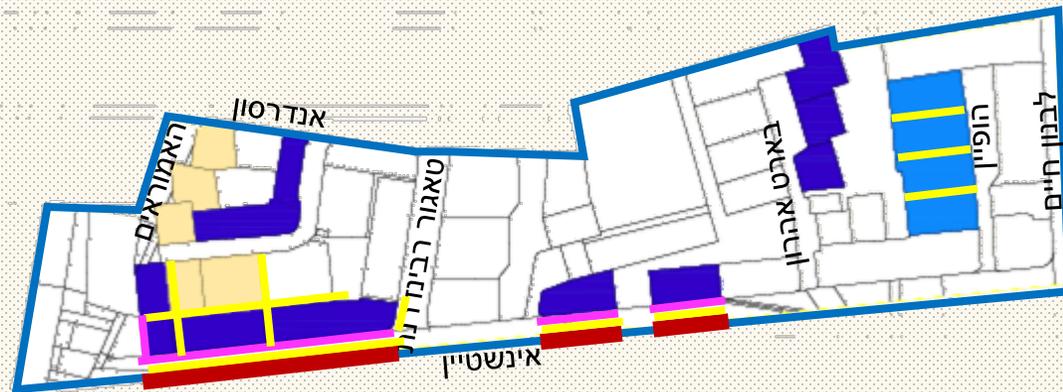
- יצירת רצפים באמצעות זיקות הנאה בין מגרשים או לחזית המגרש

זיקת הנאה 4 מ' בחזית רח' איינשטיין

זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ' בכל השטחים הפתוחים שבין הבניינים

הפקעה ברוחב 6 מ' בחזית רח' איינשטיין

חזית מסחרית



סה"כ יחידות הדיור – רמת אביב ב

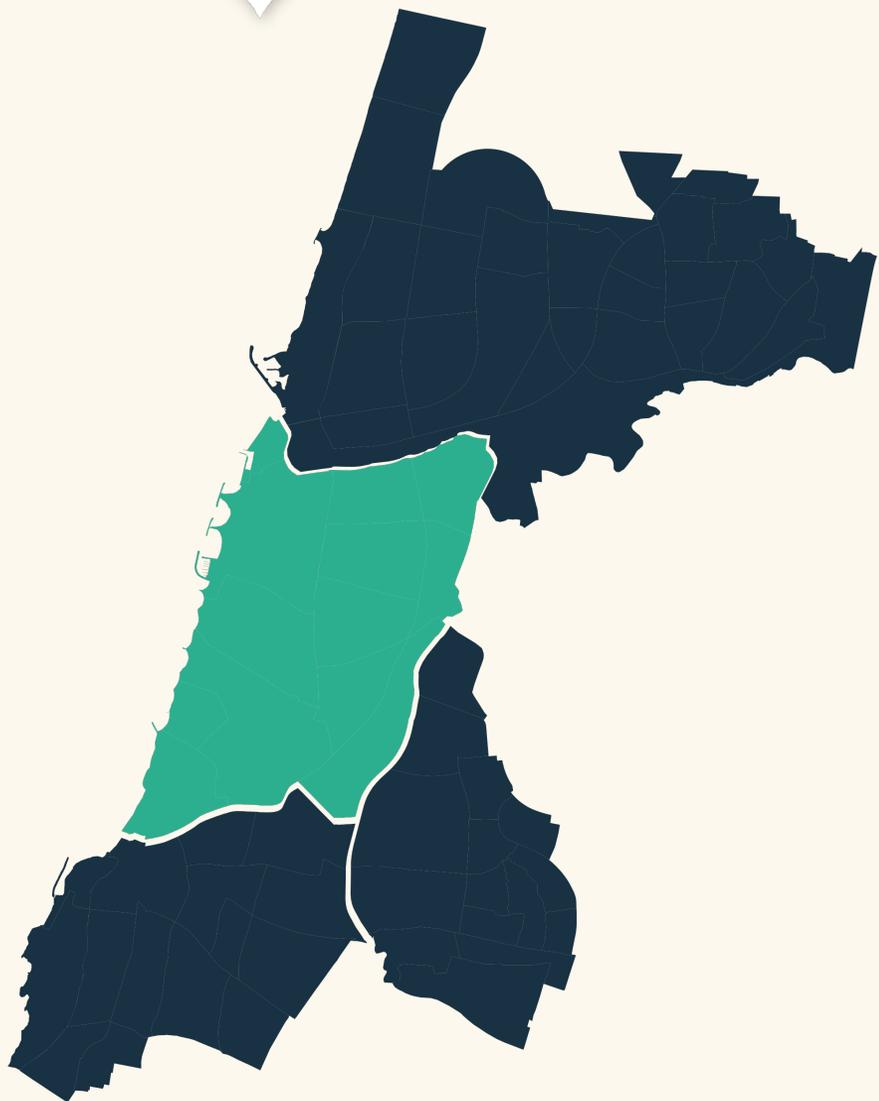
מצב יוצא
לפי תא 5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 817 יח"ד
94%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

868 יח"ד

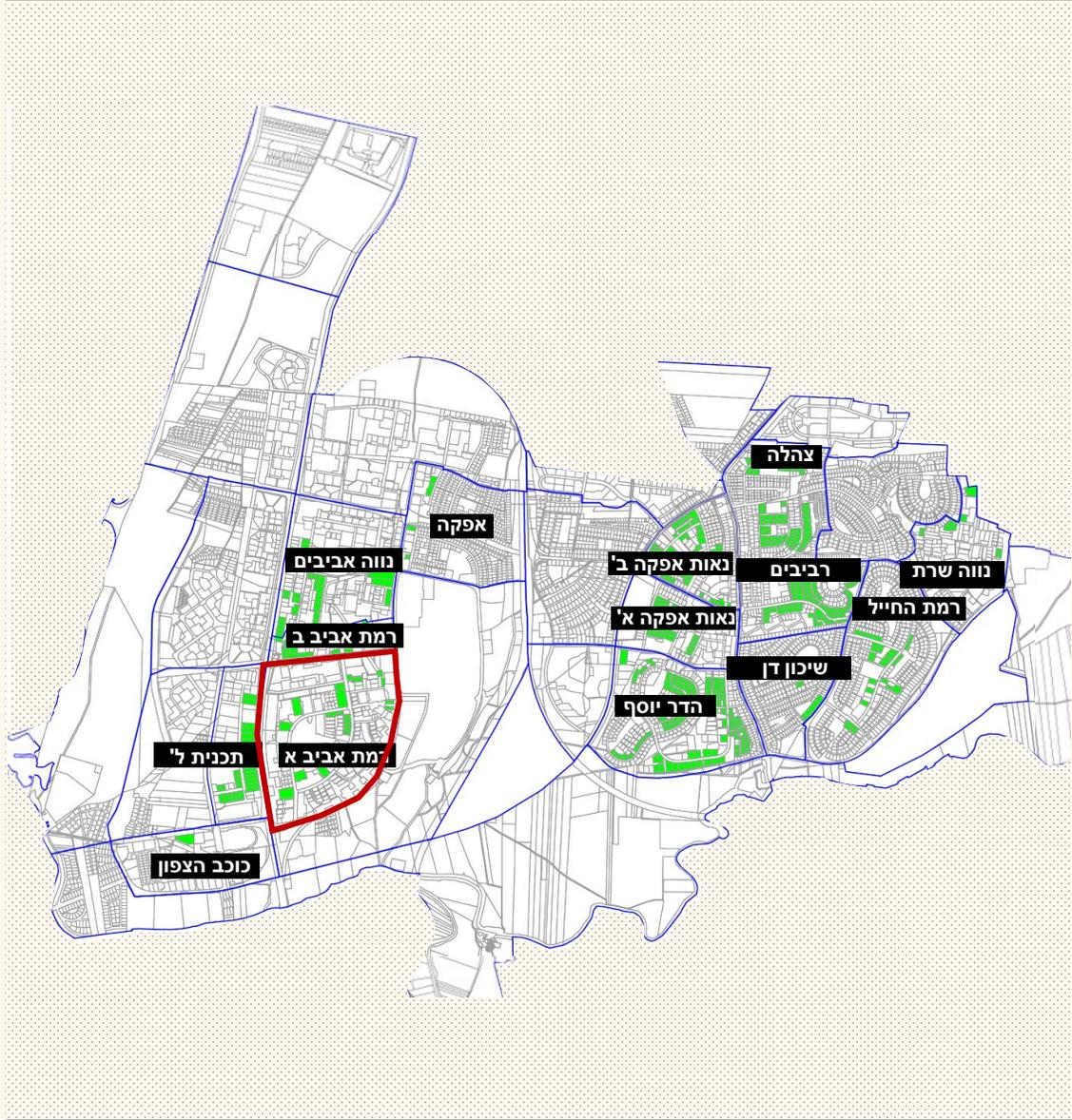
יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת דמת אביב א

תכנית כוללת להתחדשות עירונית

רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א-

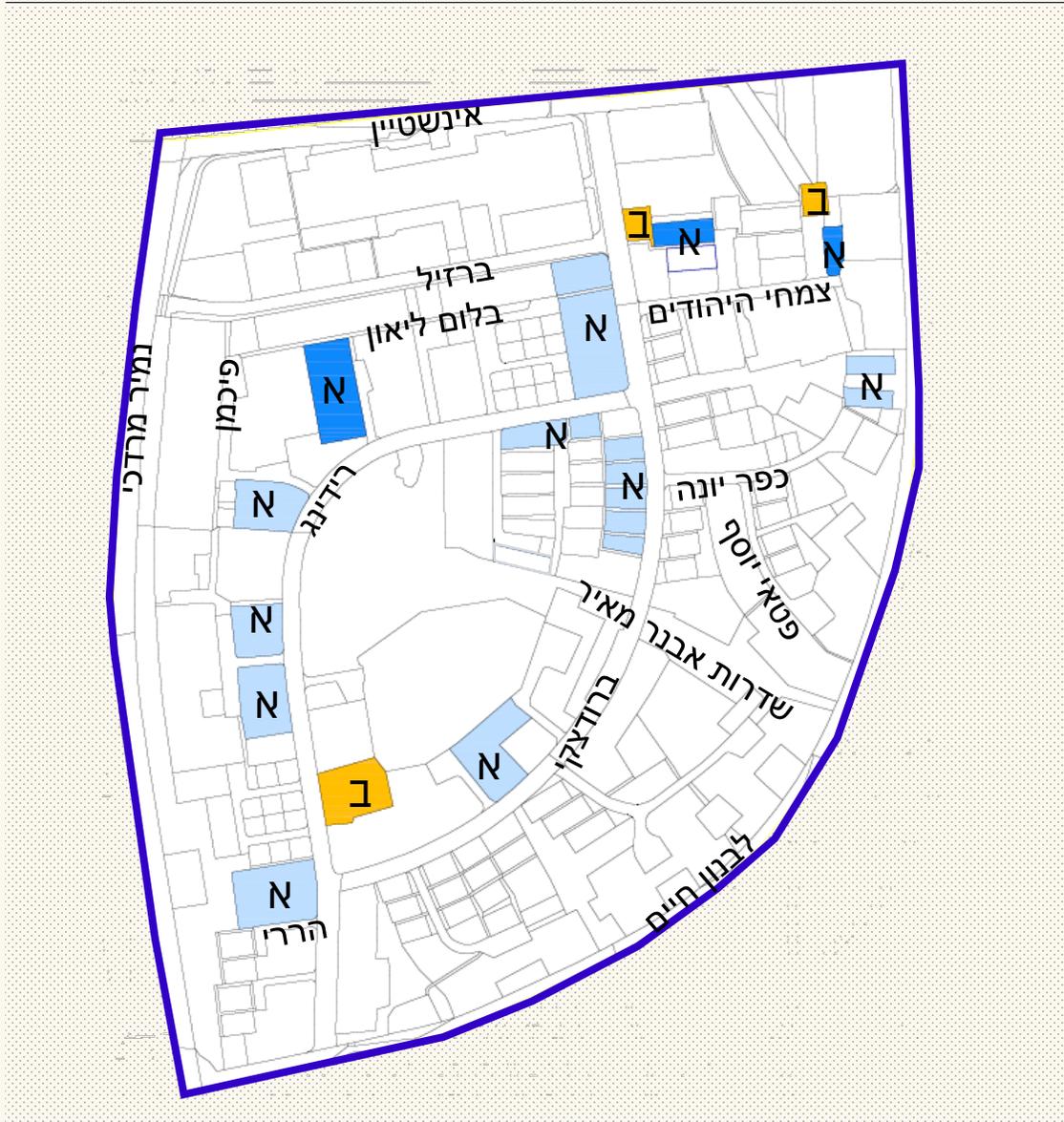
עד 7 קומות

עד 8 קומות

הריסה ובנייה – תותר בנייה של עד 7-8 קומות
בהתאם למסומן בתשריט.

תכסית מרבית: בהתאם לתחום מותר לבנייה.

* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית,
קומת גג (חלקית)



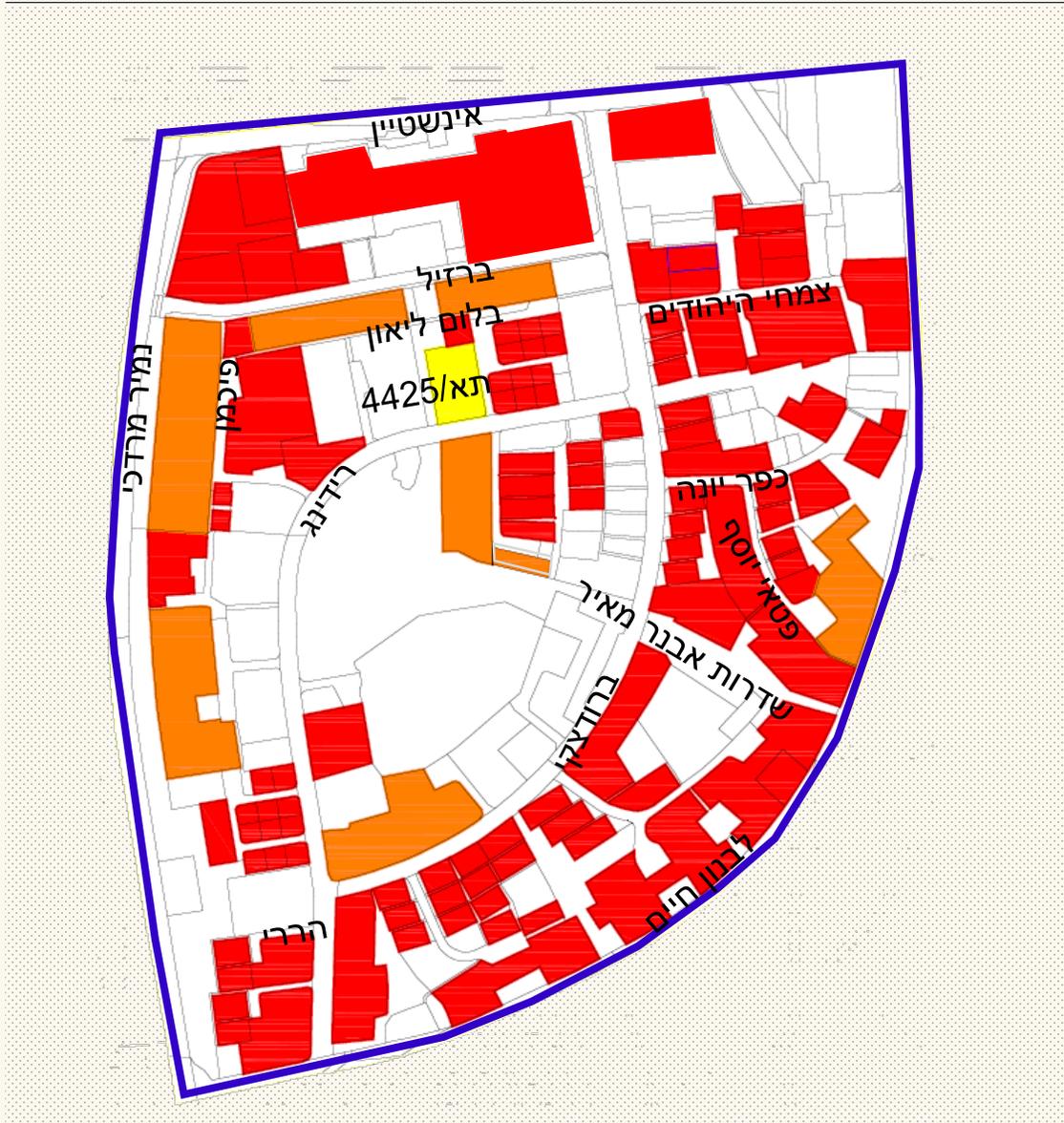
מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)

מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית)

מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות.



סה"כ יחידות הדיור – רמת אביב א

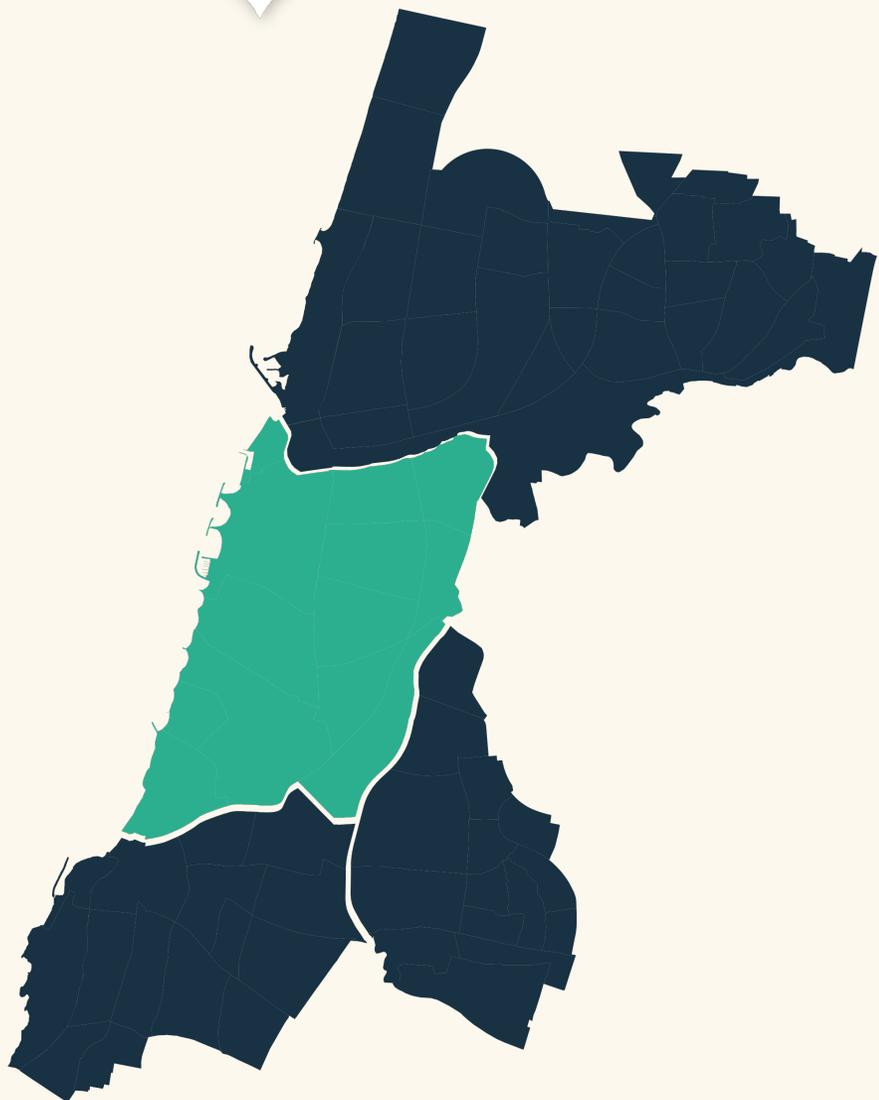
מצב יוצא
לפי תא 5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 1076 יח"ד
105%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

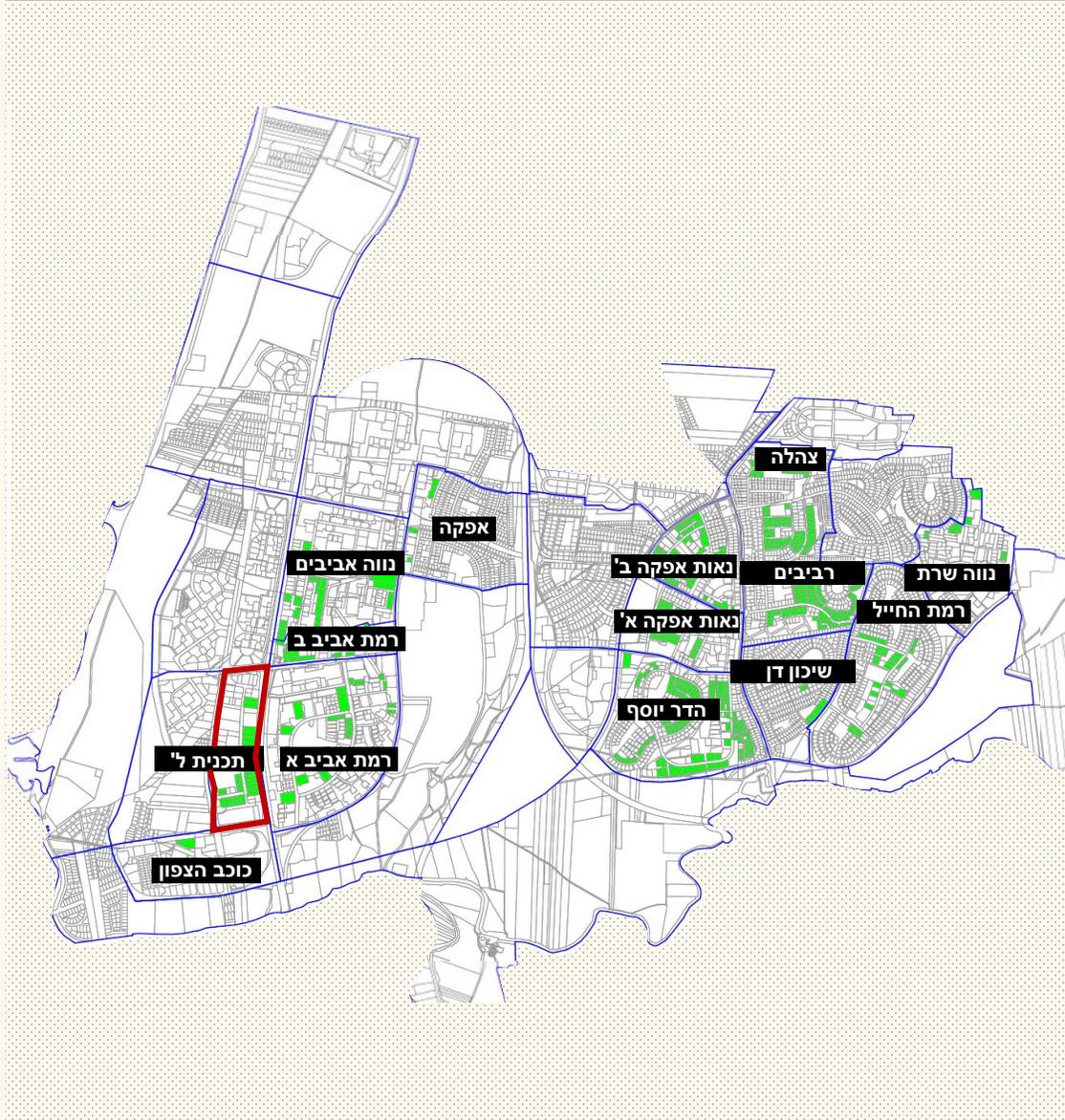
1025 יח"ד

יחידות
דיור



תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת שיכון ל

תכנית כוללת להתחדשות עירונית רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

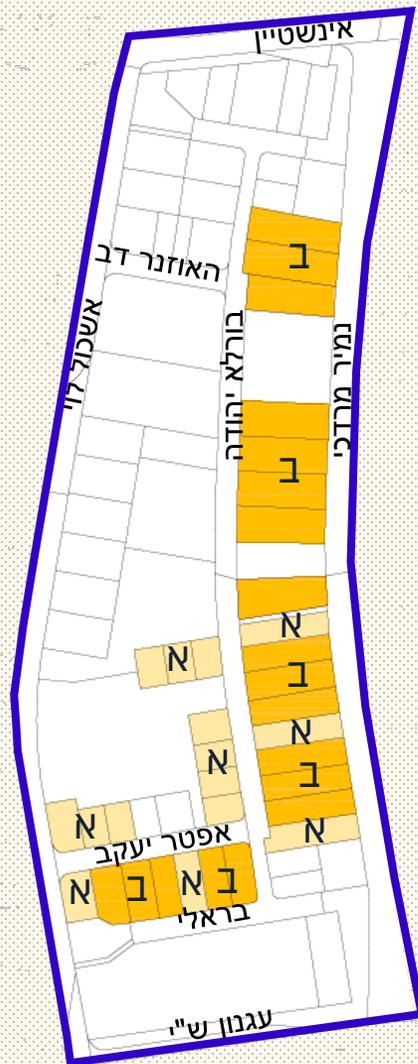
טיפוס א-

עד 10 קומות

הריסה ובנייה – תותר בנייה של עד 10 קומות.

תכסית מרבית מותרת בבנייה חדשה שווה ל-
45% משטח המגרש.

במגרשים בשטח מעל 2 ד' תכסית מרבית מותרת
בבנייה חדשה שווה ל- 30% משטח המגרש.



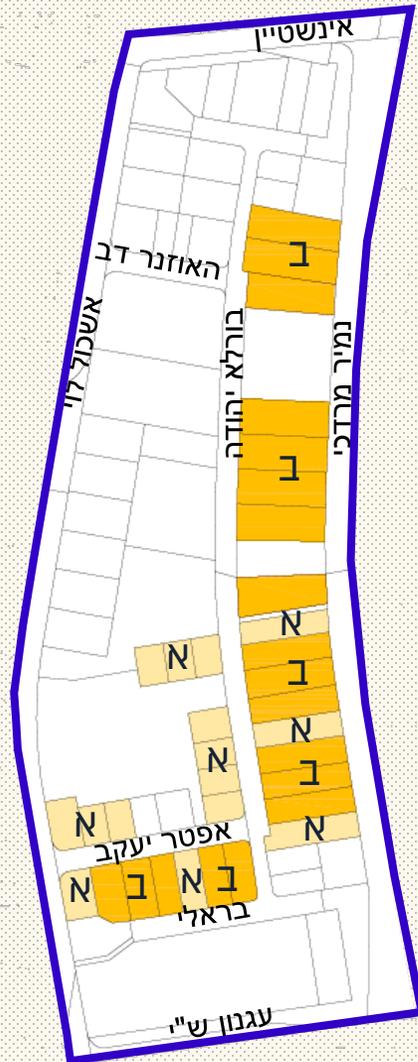
* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס ב-

עד 11 קומות

1. חיזוק ותוספת- תותר תוספת עד 3 קומות מעל הקיים ועד לגובה מקסימלי של 11 קומות ובלבד שלא יחרוג מהגדרת בניין גבוה בתקנות התכנון והבניה.
2. הריסה ובנייה- תותר בנייה של עד 11 קומות.

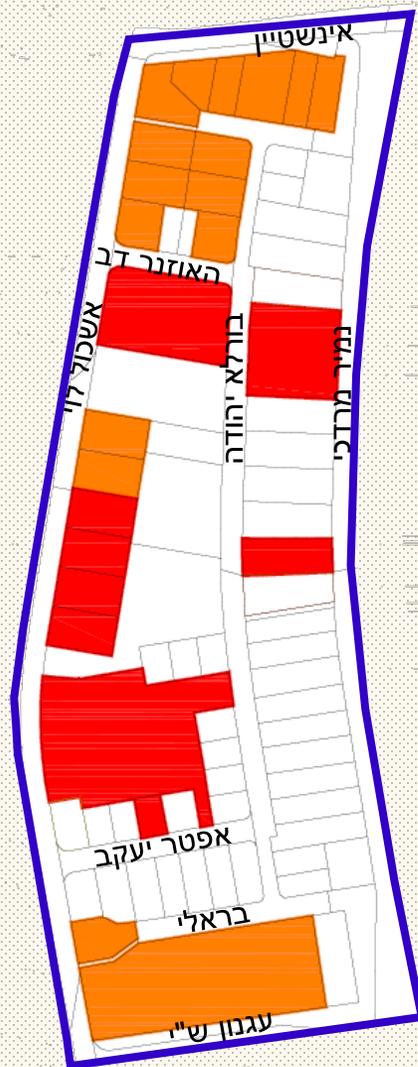


* הגובה כולל את כל קומות הבניין: קומת קרקע, קומה טיפוסית, קומת גג (חלקית)

מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

- מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים) ■
- מגרשים לתכנון עתידי (מדיניות/ תכנית) ■

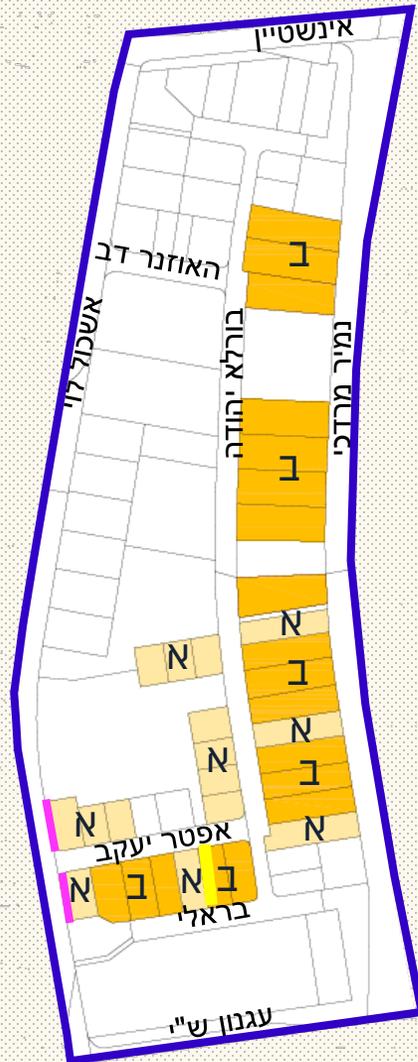


המרחב הציבורי

- יצירת רצפים באמצעות זיקות הנאה בין מגרשים או לחזית המגרש

זיקת הנאה 2 מ' 

חזית מסחרית 



סהכ יחידות הדיור – שיכון ל

מצב יוצא
לפי תא 5555
(הריסה ובנייה)

תוספת 619 יח"ד
22%

מצב קיים
(לפי נתוני ארנונה)

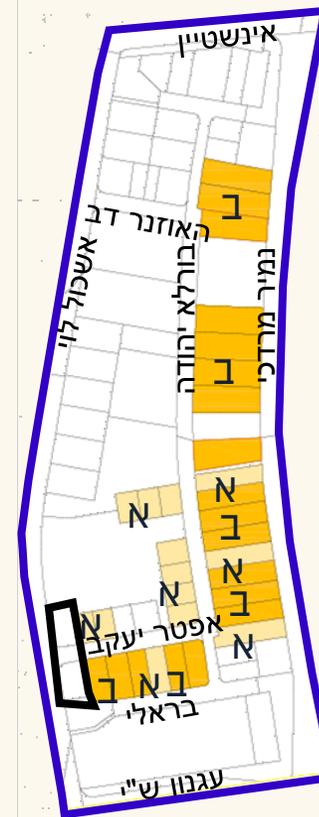
2814 יח"ד

יחידות
דיור

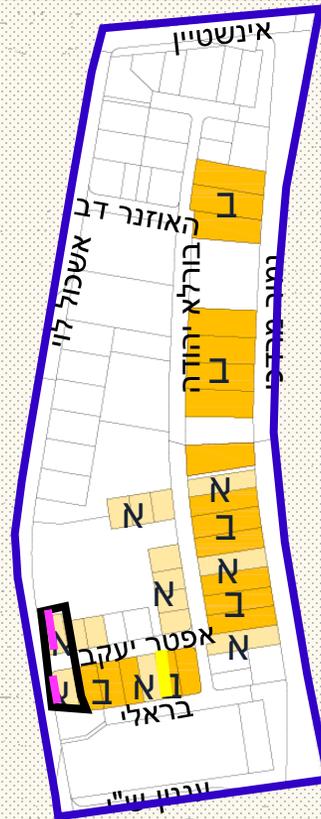
עדכונים לאחר שיתוף הציבור - שיכון ל

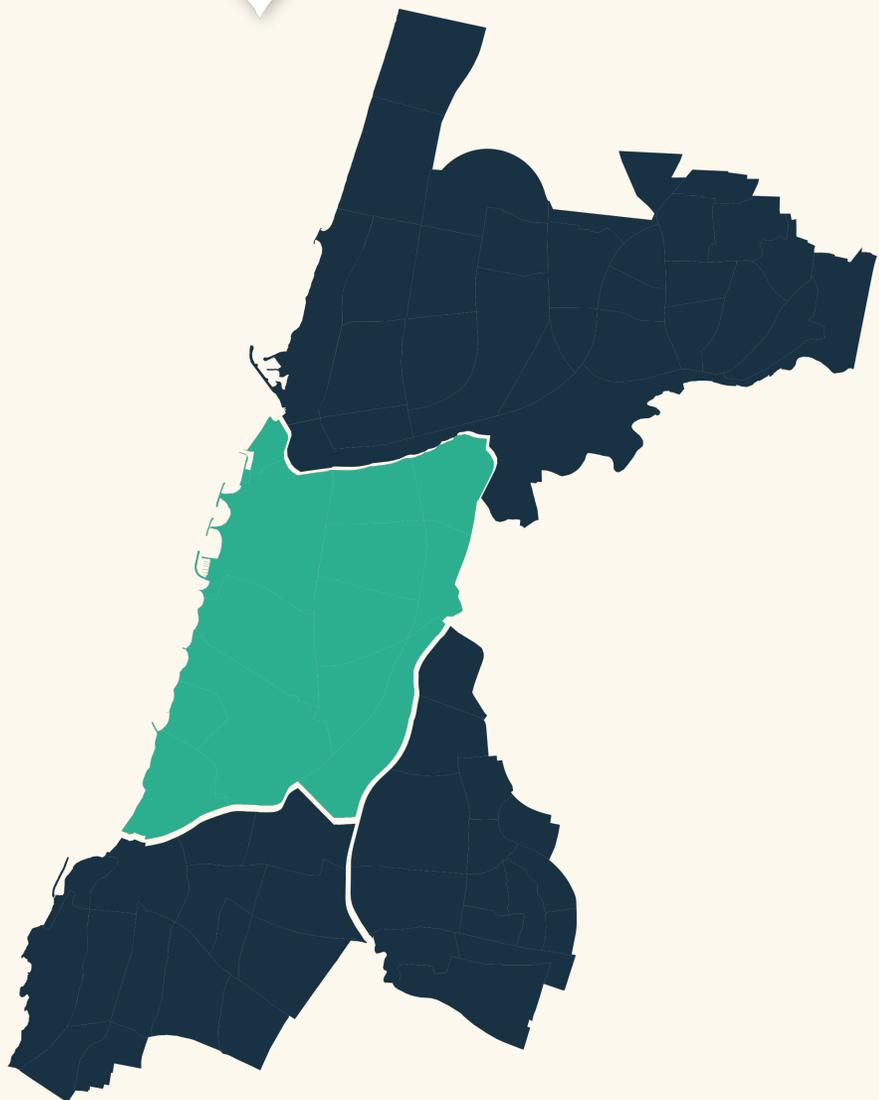
מהות העדכון: הוספת 2 מגרשים בכתובת אפטר 1,2 לטיפוס א.

תשריט שהוצג בשיתוף הציבור



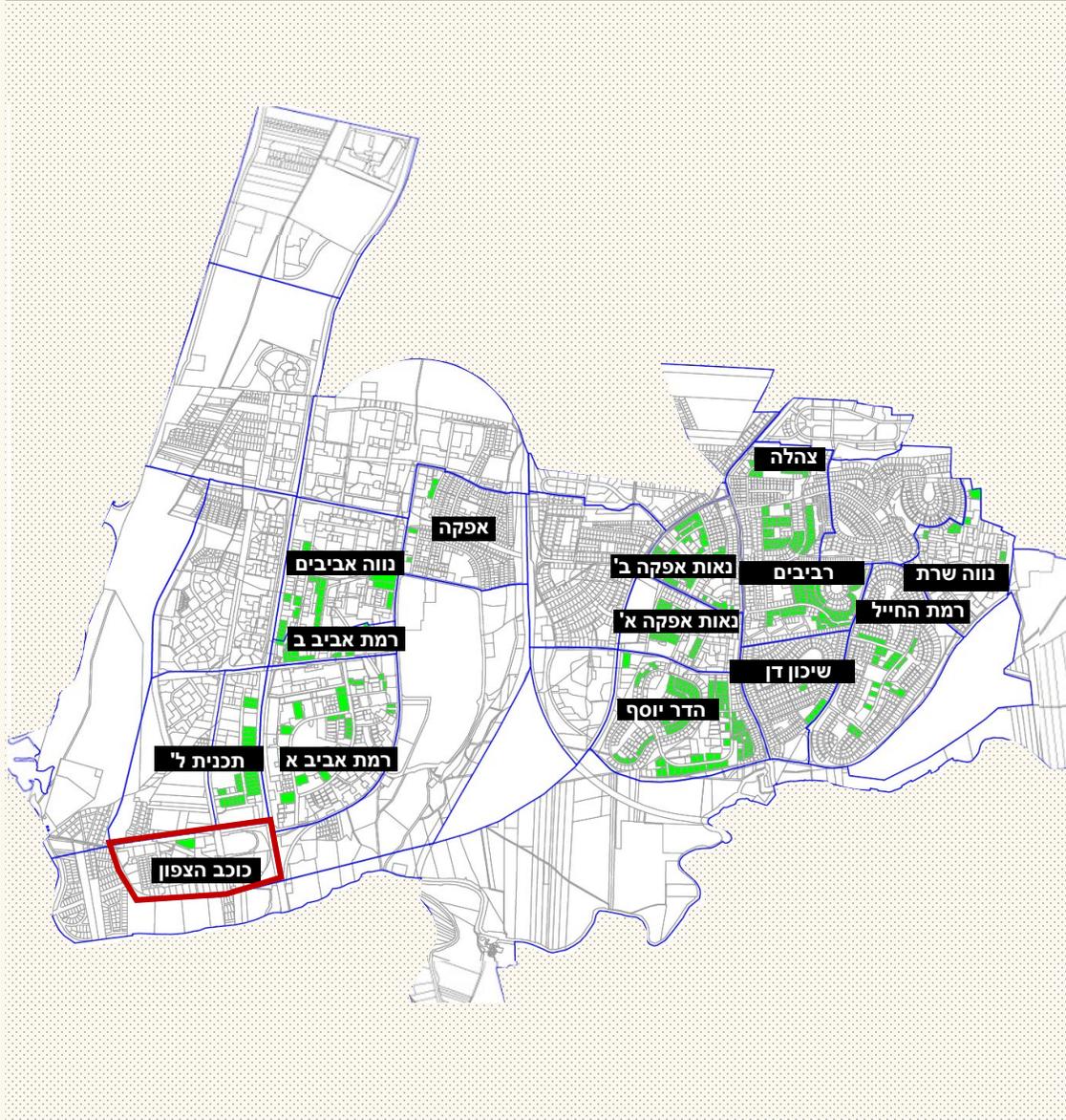
תשריט מעודכן לאחר שיתוף הציבור





תכנית כוללת
להתחדשות
עירונית
תא/5555
שכונת כוכב הצפון

תכנית כוללת להתחדשות עירונית רובעים 1-2



גבול שכונות



מגרשים עם הוראות מפורטות



מגרשים ללא הוראות מפורטות



עיצוב עירוני – גובה הבנייה

טיפוס א-

עד 11 קומות



1. חיזוק ותוספת - תותר תוספת 2 קומות מעל הקיים עד לגובה מקסימלי של 11 קומות ובלבד שלא יחרוג מהגדרת בניין גבוה בתקנות התכנון והבניה.
2. הריסה ובנייה - תותר בנייה של עד 11 קומות.



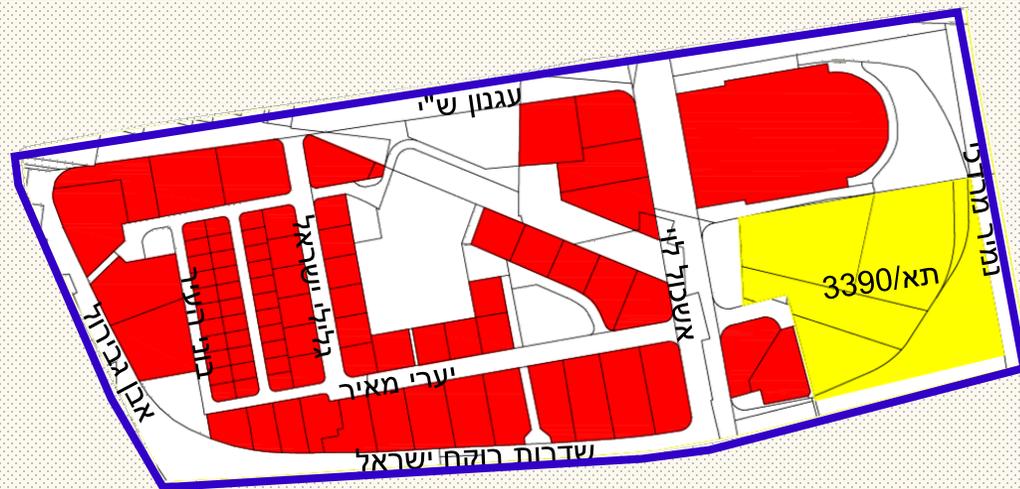
מגרשים ללא הוראות מפורטות

מקרא

מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (בעלי מאפיינים ייחודיים)



מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות





תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFU



עיר ללא הפסקה

תודה רבה!