

סדר יום:

1. מגרשים שאינם נכללים בתכנית
2. מגרשים הנכללים בתכנית וגובה הבניה
3. המרחב הציבורי השכונתי
4. הוראות בניה:
קומת הקרקע, קומת הגג, מרפסות, מרתפים

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

שיתוף ציבור

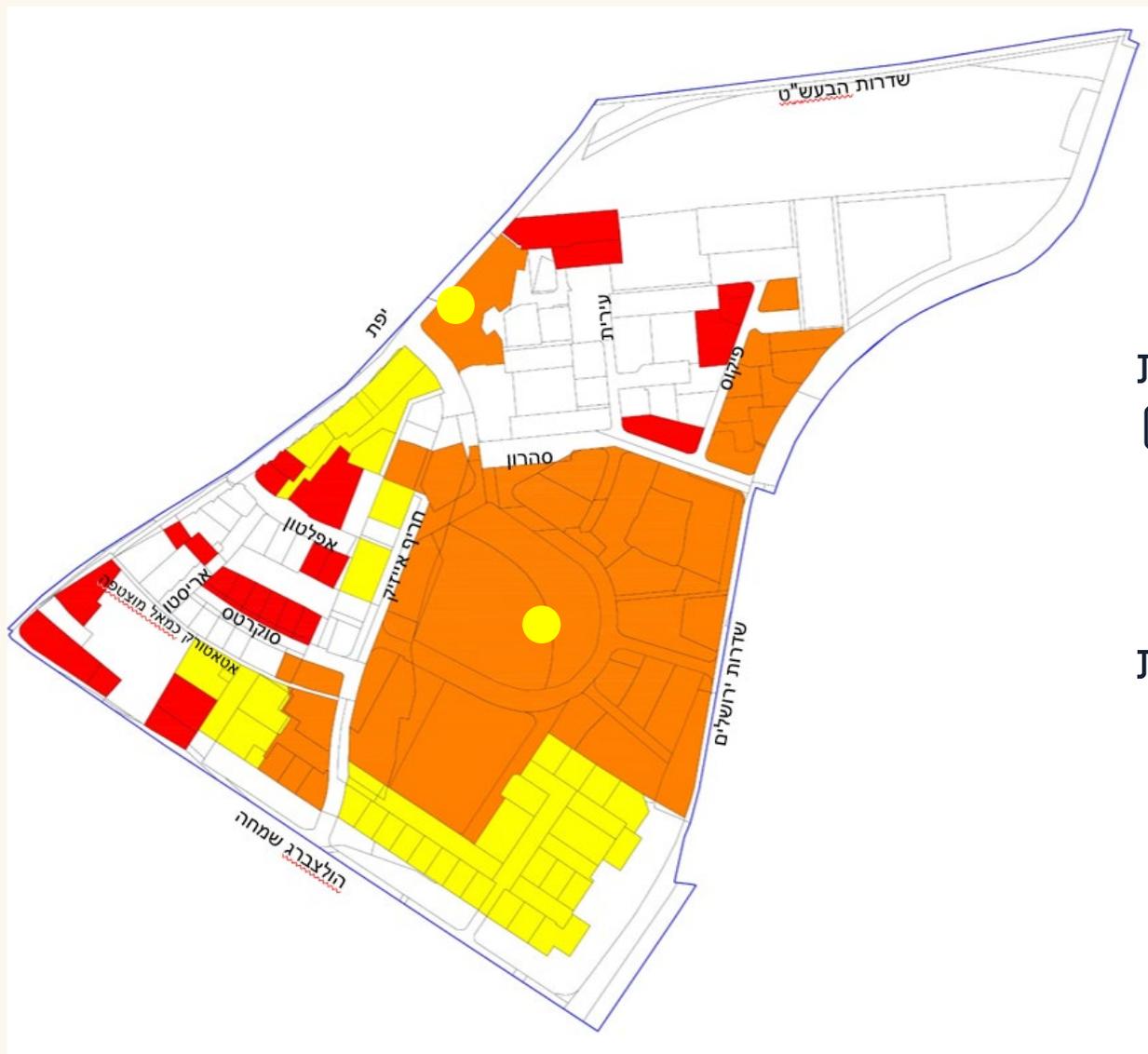
תכנית כוללת להתחדשות עירונית תא/5555

אזור תכנון יפו ודרום העיר
שכונת יפו ג' ונוה גולן

מגרשים ללא הוראות בינוי

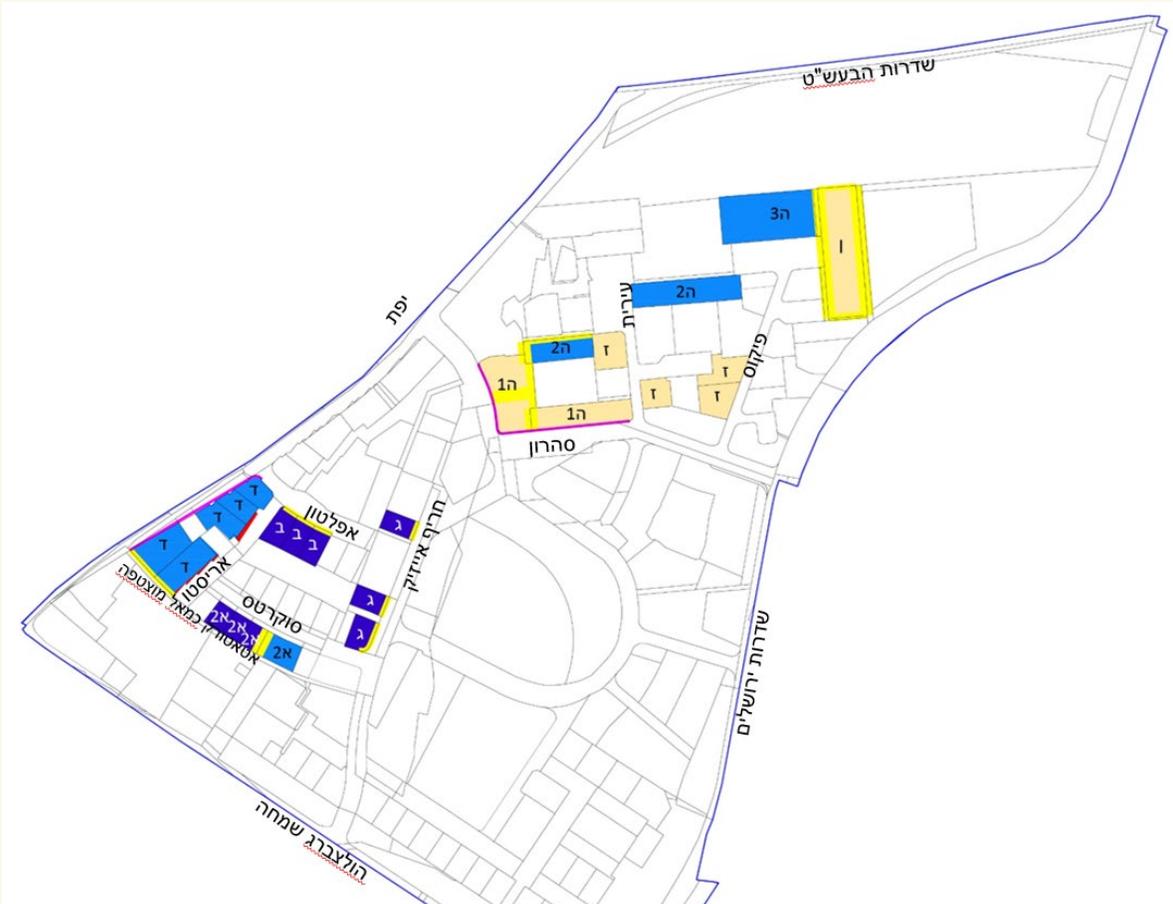
מגרשים ללא הוראות מפורטות בתא/5555:

-  מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית (אינם טעוני חיזוק, בעלי מאפיינים ייחודיים)
-  מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות
-  מגרשים המיועדים לתכנית מפורטת עתידית
-  מגרשים בתכנית מפורטת בשלבי הפקדה



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

עיצוב עירוני – גובה הבנייה



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

מקרא
למס'
הקומות:

הגובה כולל את כל קומות הבניין, כולל:

- קומת קרקע
- קומה טיפוסית
- קומת הגג

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

המרחב הציבורי

- יצירת רצפי הליכה לחיבור רחובות או הרחבת מדרכות בזיקות הנאה או בשבילים: בין שני בניינים במגרש, בדופן המגרש או בהמשך לחזית המגרש.

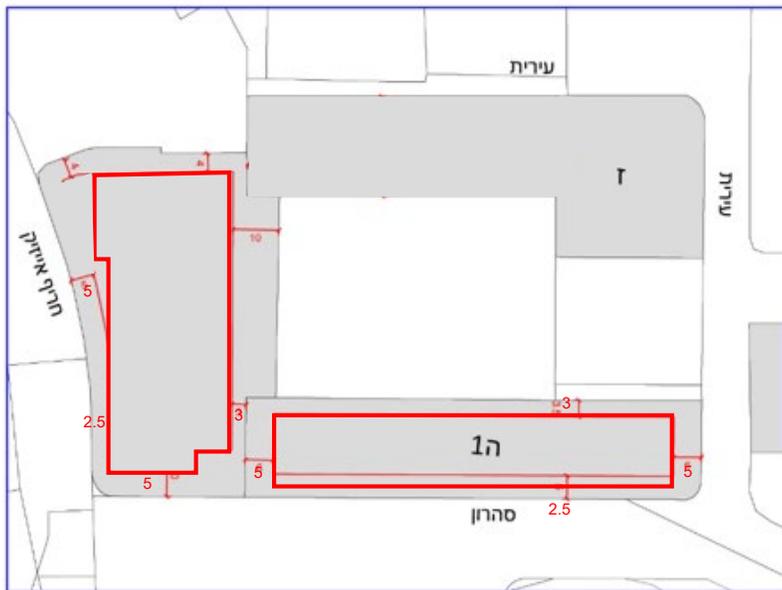
- הפקעות להרחבת מדרכות לטובת הליכתיות והצללה

- חיזוק החזית המסחרית לאורך רח' סהרון, יפת (ביטול שימוש המגורים בקרקע בבניה חדשה)



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

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



אופן קביעת זכויות הבניה

תחום מותר לבניה

סהרון, איזיק חריף

הריסה ובנייה:

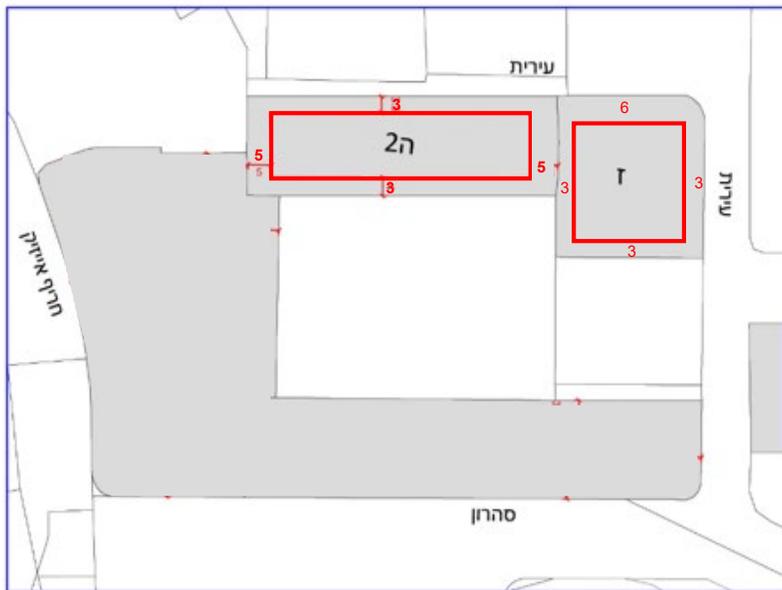
בבניין מסוג "רכבת" (טיפוס ה1) תתאפשר הריסה ובניה בכפוף לחלוקה לשני בניינים במרחק מינ' של 8 מ' ביניהם.

תכסית בניה: כ-600-700 מ"ר קומה טיפוסית לבנין (תכסית מקסימלית 55% משטח המגרש) גובה בינוי: עד 10 ק'.

הוראות בנושאים נוספים:

- לא תתאפשר הבלטת מרפסות, תכסית כוללת שטח מרפסות
- תידרש חזית מסחרית בנסיגה בקומת הקרקע כלפי סהרון וחזית בשילוב שטחי ציבור כלפי איזיק חריף.
- לא יותרו דירות בקומת הקרקע ויותר שטח לרווחת הדיירים בהתאם להנחיות
- ידרש הסדרת מעבר בזיקת הנראה בקומת הקרקע בהתאם למסומן

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



אופן קביעת זכויות הבניה

קווי בנין עיריית

הריסה ובנייה - טיפוס ה' 2':

- קו בניין קדמי: 3 מ'
- קו בניין אחורי: 3 מ'
- קו בניין צידי: 5 מ'
- גובה בינוי: עד 8 ק'
- תכסית בניה: כ-800 מ"ר (כולל שטחי מרפסות)

חיזוק ועיבוי - טיפוס ז':

- קו בניין קדמי: 6 מ' לרחוב עיריית : 3 מ'
- קו בניין אחורי\צידי : 3 מ'
- גובה בינוי: עד 11 ק'
- תכסית בניה: הרחבה לבנין קיים, בהתאם שטח קומה טיפוסית קיימת + 15 מ"ר ליח"ד

הוראות בנושאים נוספים:

- תתאפשר הבלטת מרפסות בחזית קדמית בעוד 1.2 מ'.
- יותר דירות בקומת הקרקע בעורף (לא דירות גן) ככל ויותר שטח לרווחת הדיירים בהתאם להנחיות
- תידרש הסדרת מעבר בזיקת הנראה בקומת הקרקע בהתאם למסומן

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

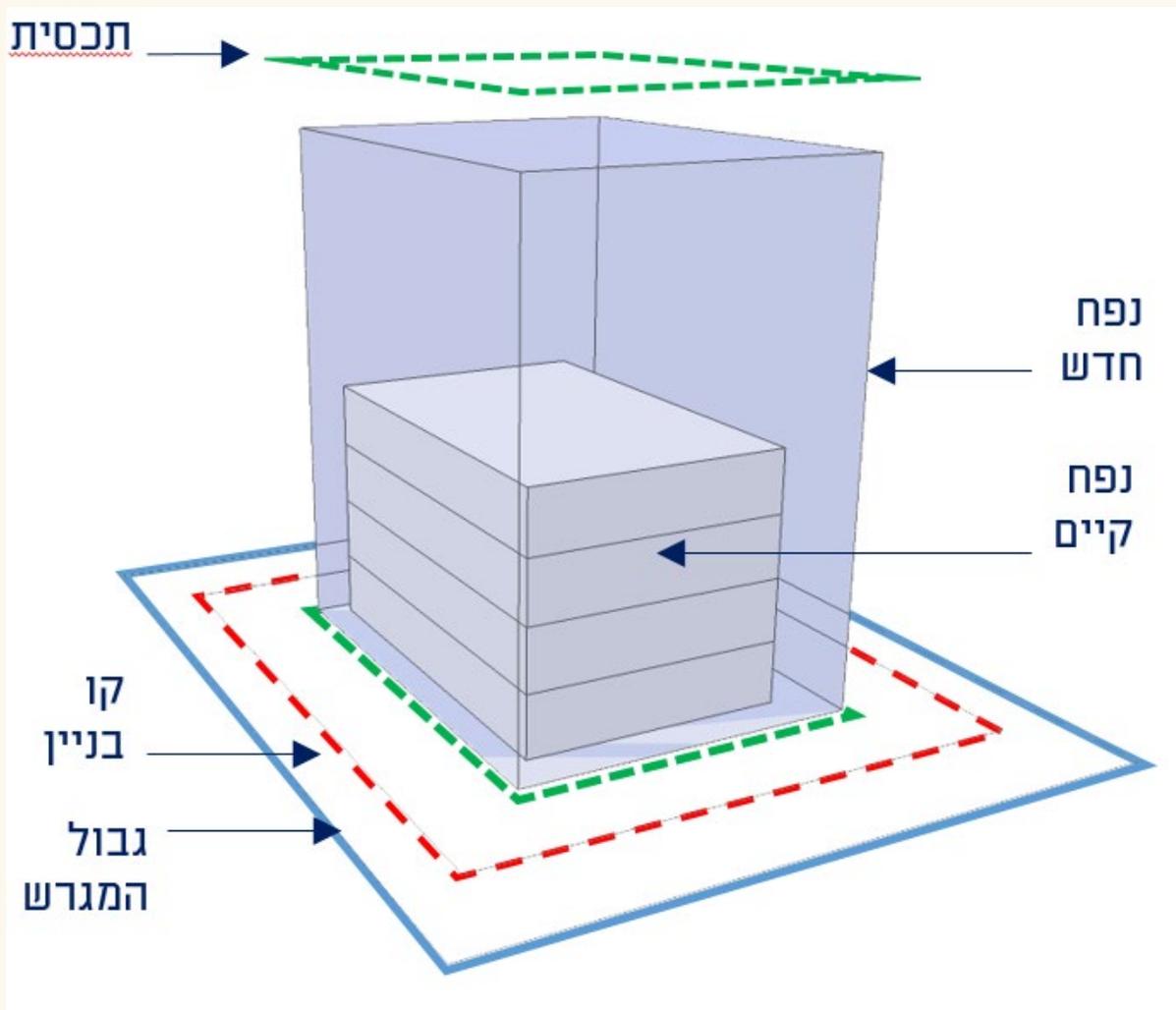
אופן קביעת זכויות הבניה צפיפות

אזור / טיפוס א הריסה ובנייה:

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

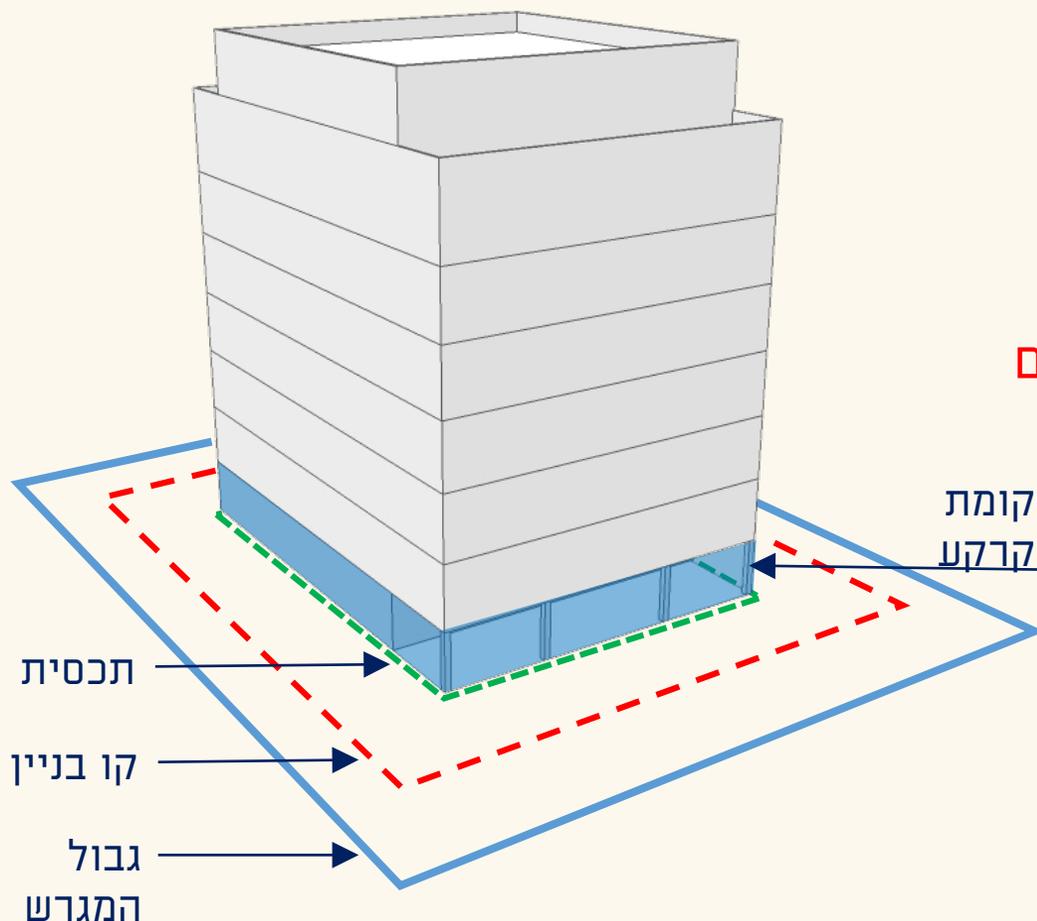
עיבוי וחיזוק:

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



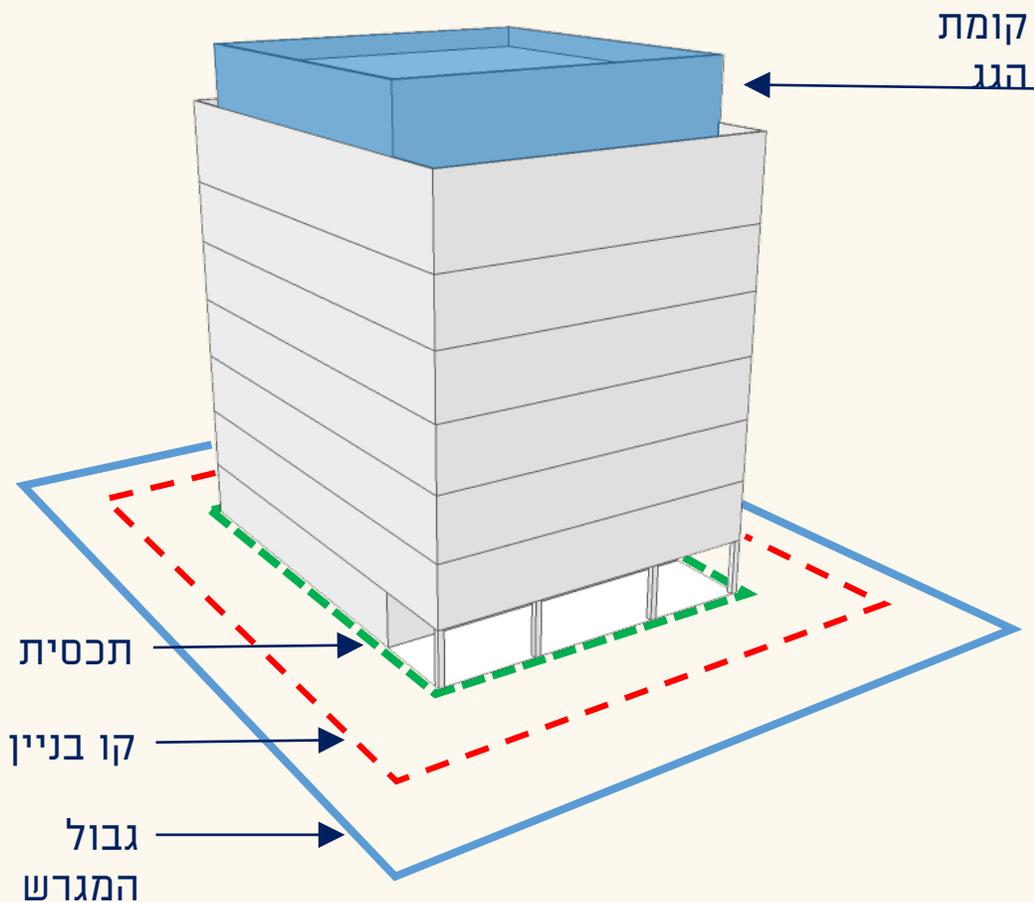
יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

קומת הקרקע – הוראות ומאפיינים



- לא יותרו דירות גן עם חצר מוצמדת.
- יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין, כגון: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדרי מדרגות, אשפה, גז, אופניים וכיו"ב.
- בהיקף מיני של 35% משטח קומת הקרקע בעבור שטחים איכותיים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדרי אופניים ועגלות, לובאים ואזורי שהייה מקורים.
- (למעט במגרשים הכוללים מסחר \ שטח למוסדות ציבור בהם ידרש 20-25% משטח הקומה)
- חניות אופניים ימוקמו בהתאם למסמך מדיניות בניה בת קיימא.
- ידרש שילוב שימוש מסחרי או שטח למוסדות ציבור במקומות בהם יצויין.

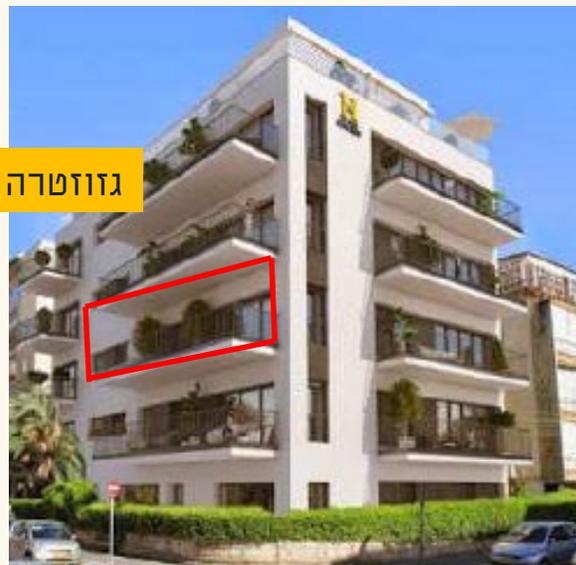
קומת הגג - הוראות לבנייה



- יותרו יח"ד נפרדות בקומת הגג בכפוף לצפיפות המירבית המותרת במגרש.
- גובה הבניה המירבי בקומת הגג לא יעלה על 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- שטחי הבניה המרביים בקומת הגג ייקבעו בכפוף לנסיגות הבאות ובתנאי של יחרגו מ-65% תכסית משטח הקומה שמתחתיה:
 - 2 מ' נסיגה ממישור החזית הקדמית
 - 1.2 מ' נסיגה ממישור החזית האחורית
- במקרים של תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג, יתאפשר ביטול הנסיגה האחורית.

מרפסות

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



גזוזטרה



מרפסת שקועה

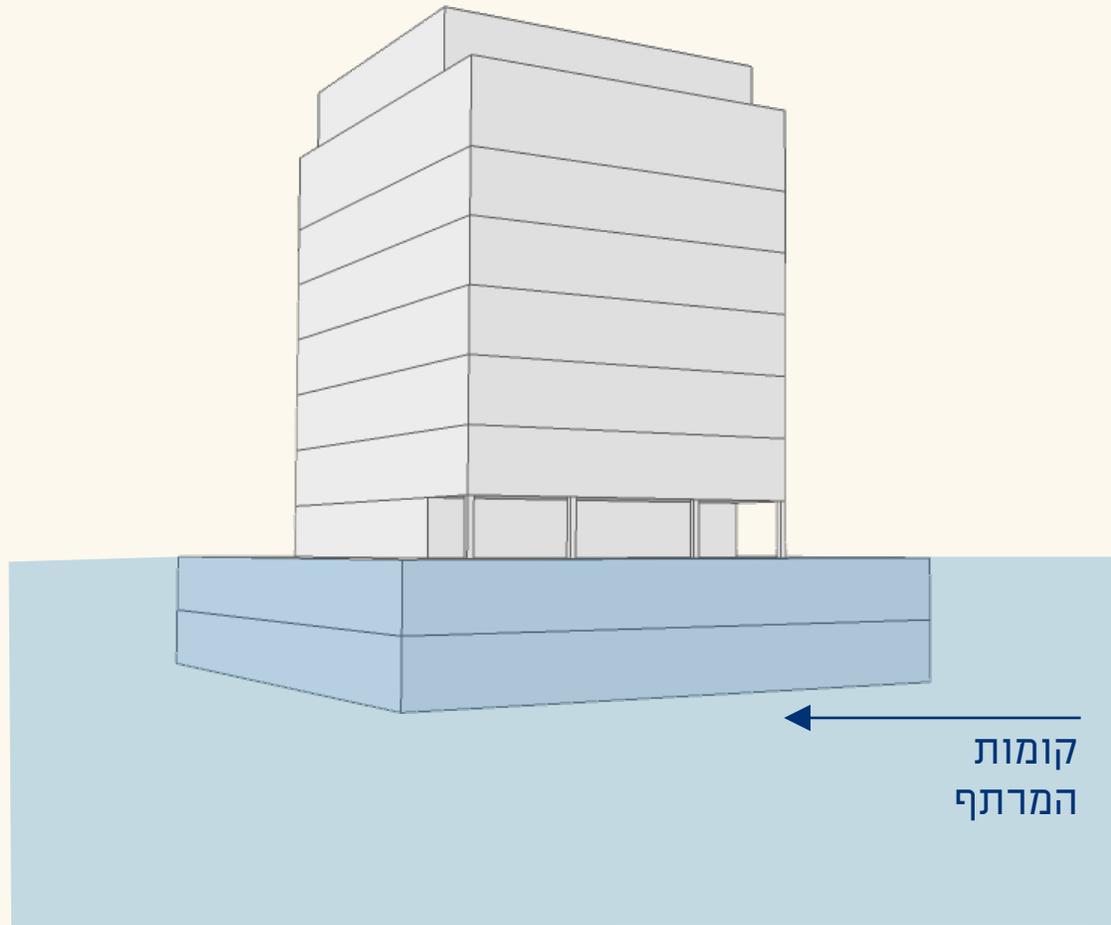


מרפסת חצי שקועה

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

בניה בתת הקרקע וחניה

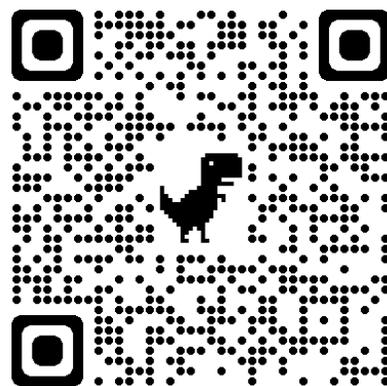
- בבניה חדשה, חניות תהינה תת קרקעיות בלבד.
- זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית "עו" על שינויה.
- פתרונות לנושא חלחול ומי נגר יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
- תינתן עדיפות לאיחוד חניונים תת קרקעיים ורמפות כניסה משותפות.
- יתאפשר קידום תכנון ללא חניה.



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



תודה רבה!



לטופס פנייה מקוון

להוסיף קישור לחיץ

כדאי
להתעדכן