שיתוף ציבור

תכנית כוללת להתחדשות עירונית תא/5555

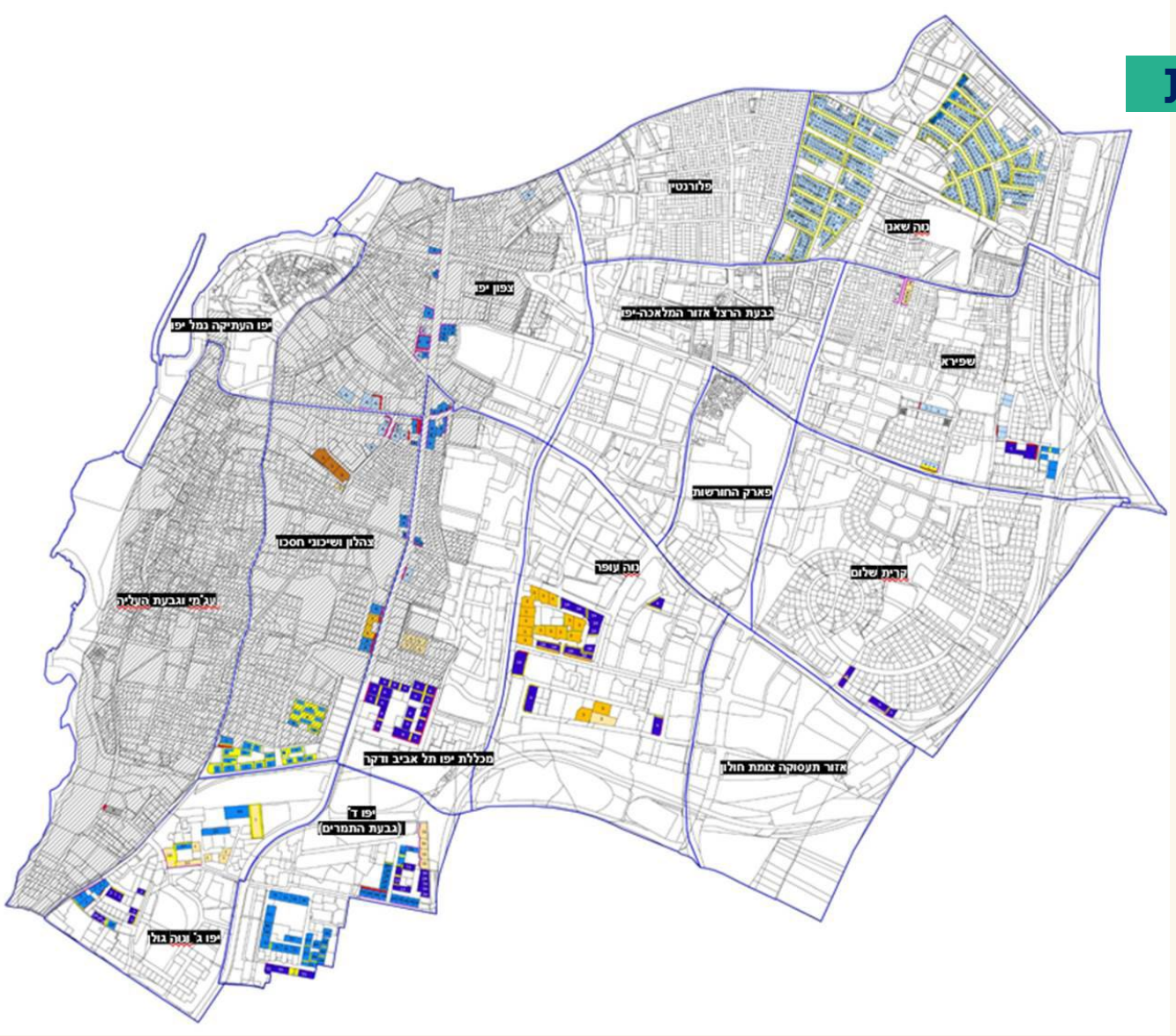
אזור תכנון יפו ודרום העיר
שכונת נוה עופר

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

תכנית כוללת להתחדשות עירונית
רובעים 7 – 8



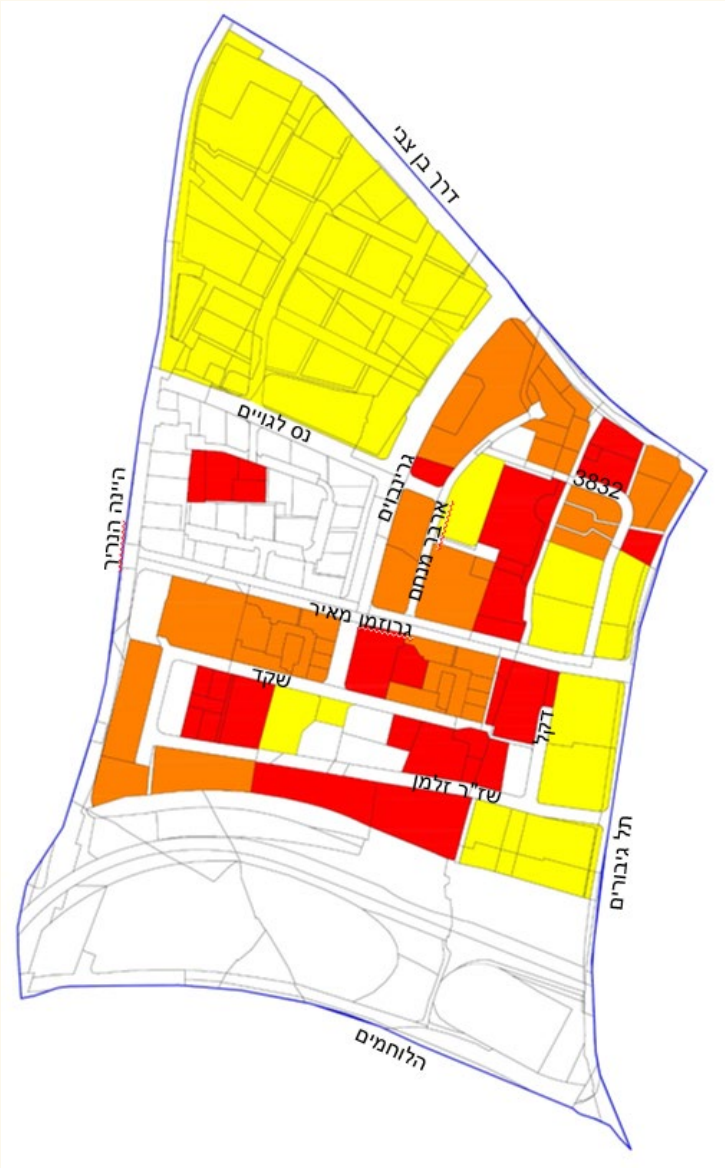
גבול שכונות

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

מגרשים ללא הוראות בינוי

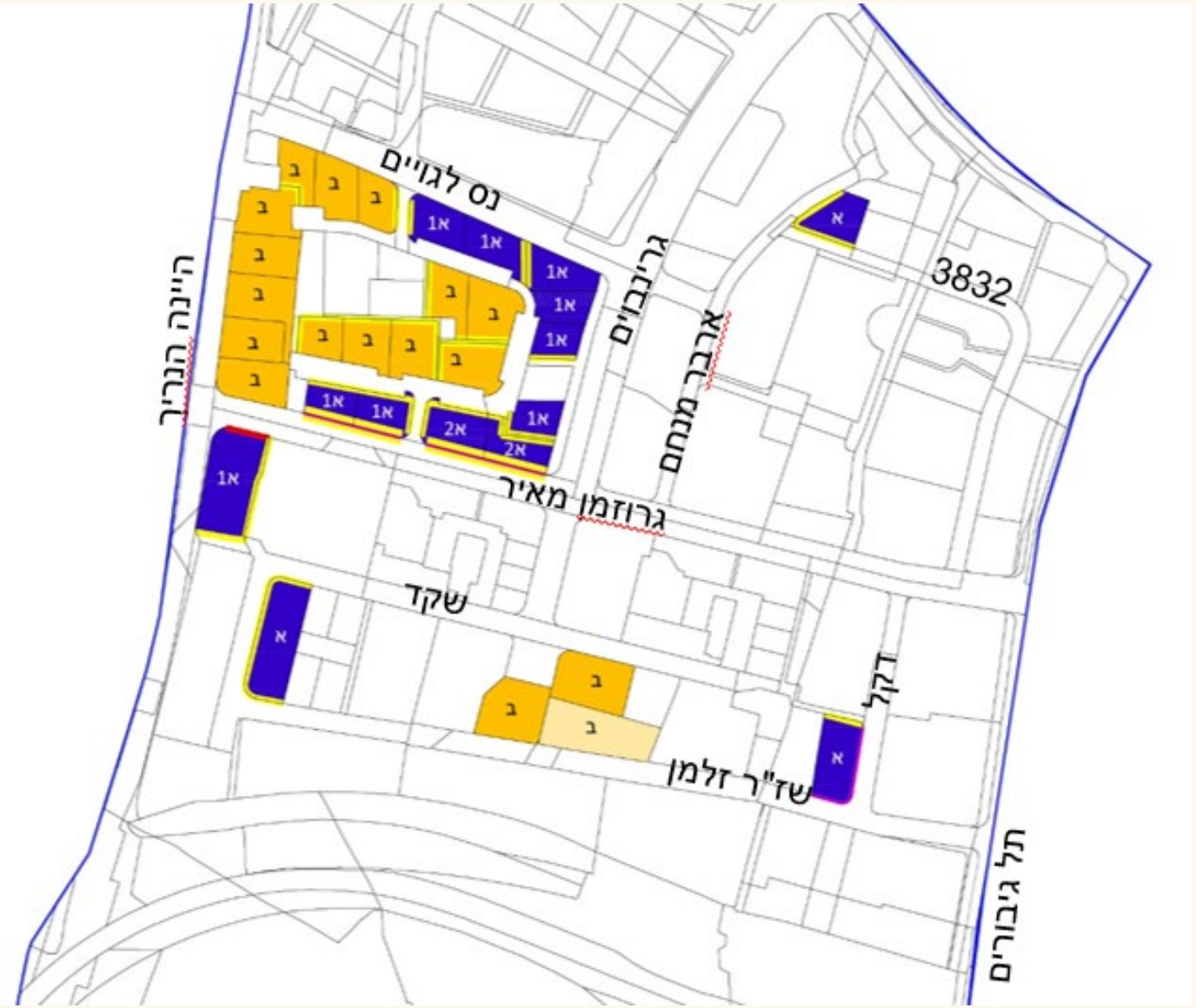
מגרשים ללא הוראות מפורטות בתא/5555:

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



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

עיצוב עירוני - גובה הבנייה



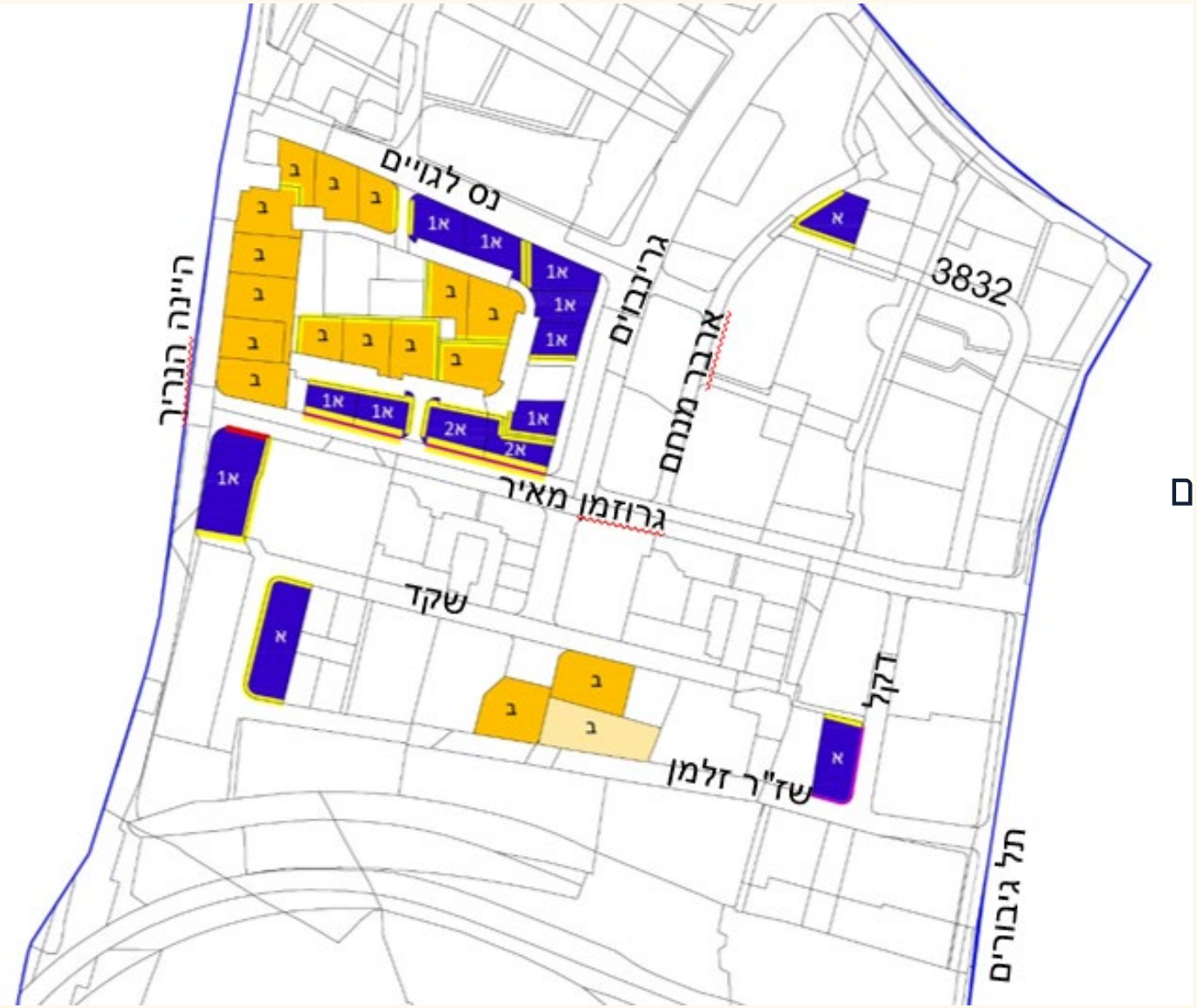
מקרא למס' הקומות:

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

הגובה כולל את כל קומות הבניין, כולל:

- קומת קרקע
- קומה טיפוסית
- קומת הגג

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



המרחב הציבורי

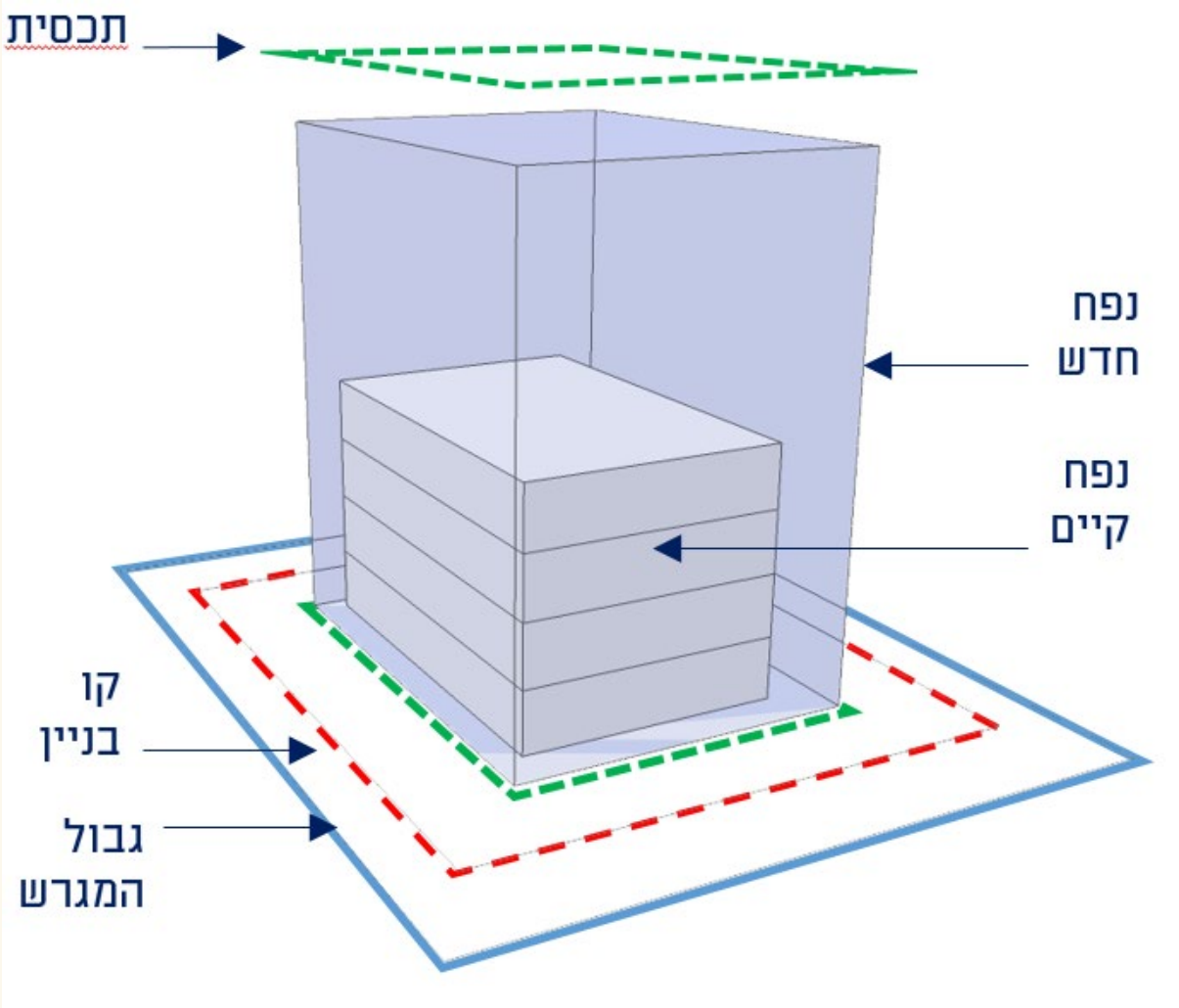
- חזית מסחרית לאורך רח' גרוסמן
- יצירת והרחבת מרחבי הליכה באמצעות זיקות הנאה להרחבת מדרכות / שבילים
- הפקעות להרחבת דרכים לטובת הליכתיות, שבילי אופניים ונטיעת עצים

- 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

תכסית הבנייה בתחום קווי הבניין



טיפוס א

- בק"ק לא תותר הפניית יח"ד כלפי הרחוב/ות הסובב/ים.
- מרחק בין בניינים באותו מגרש לא יפחת מ-8 מ' (כולל מרפסות).
- לא יותר איחוד מגרשים.

הריסה ובנייה:

- קו בניין קדמי: 5 מ', אחורי: 5 מ', צידי: 4 מ'
- תכסית מירבית למבנה (לא כולל מרפסות זיזיות) תהיה 500 מ"ר.

עיבוי וחיזוק:

- קווי בניין: קדמי 5 מ', אחורי 4 מ', צידי 3 מ'.
- תכסית קומה מירבית תהיה התכסית הבנויה בתוספת 15 מ"ר לכל יח"ד.

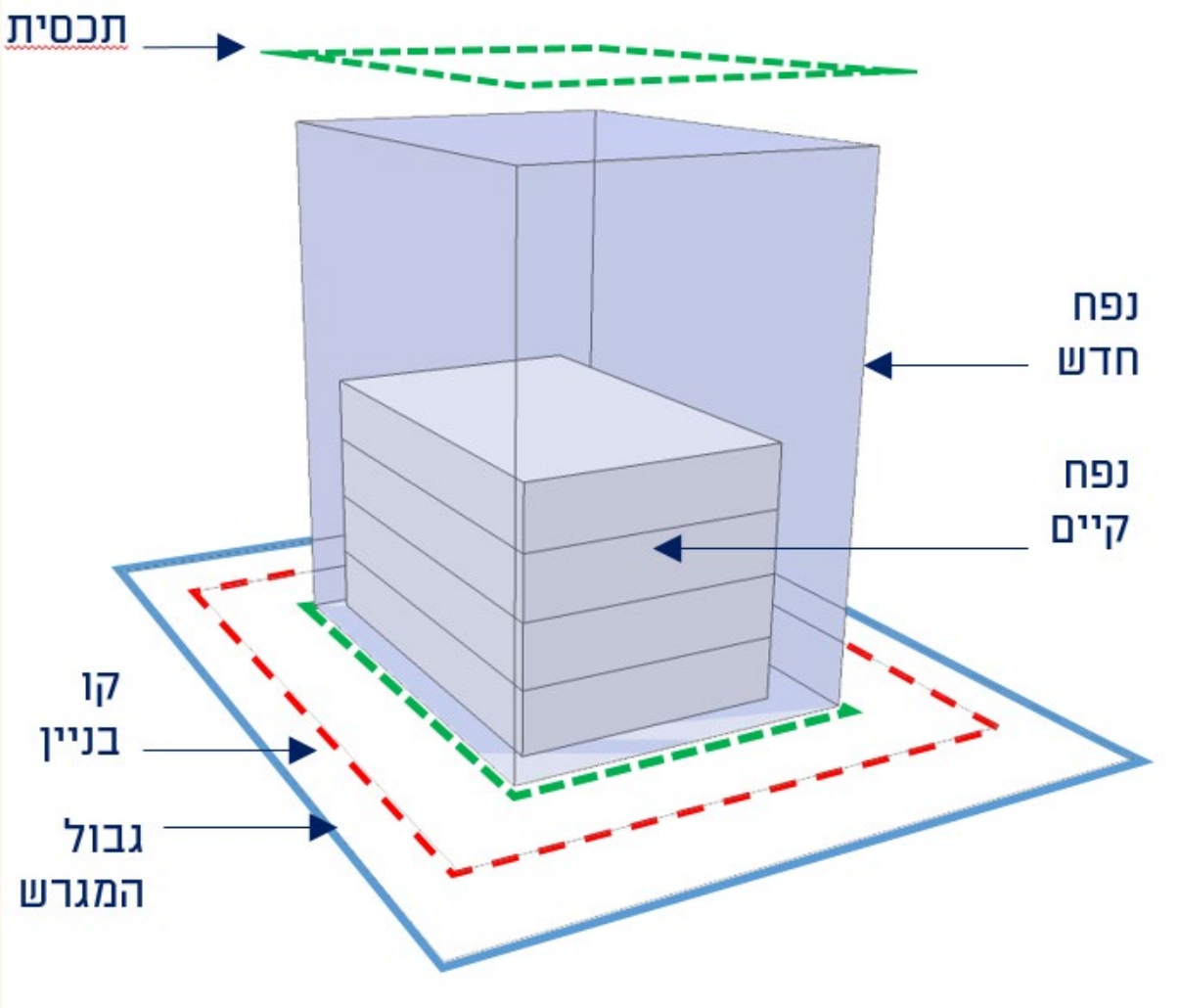
יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

אופן קביעת זכויות הבניה

תכסית הבנייה בתחום קווי הבניין

טיפוס ב

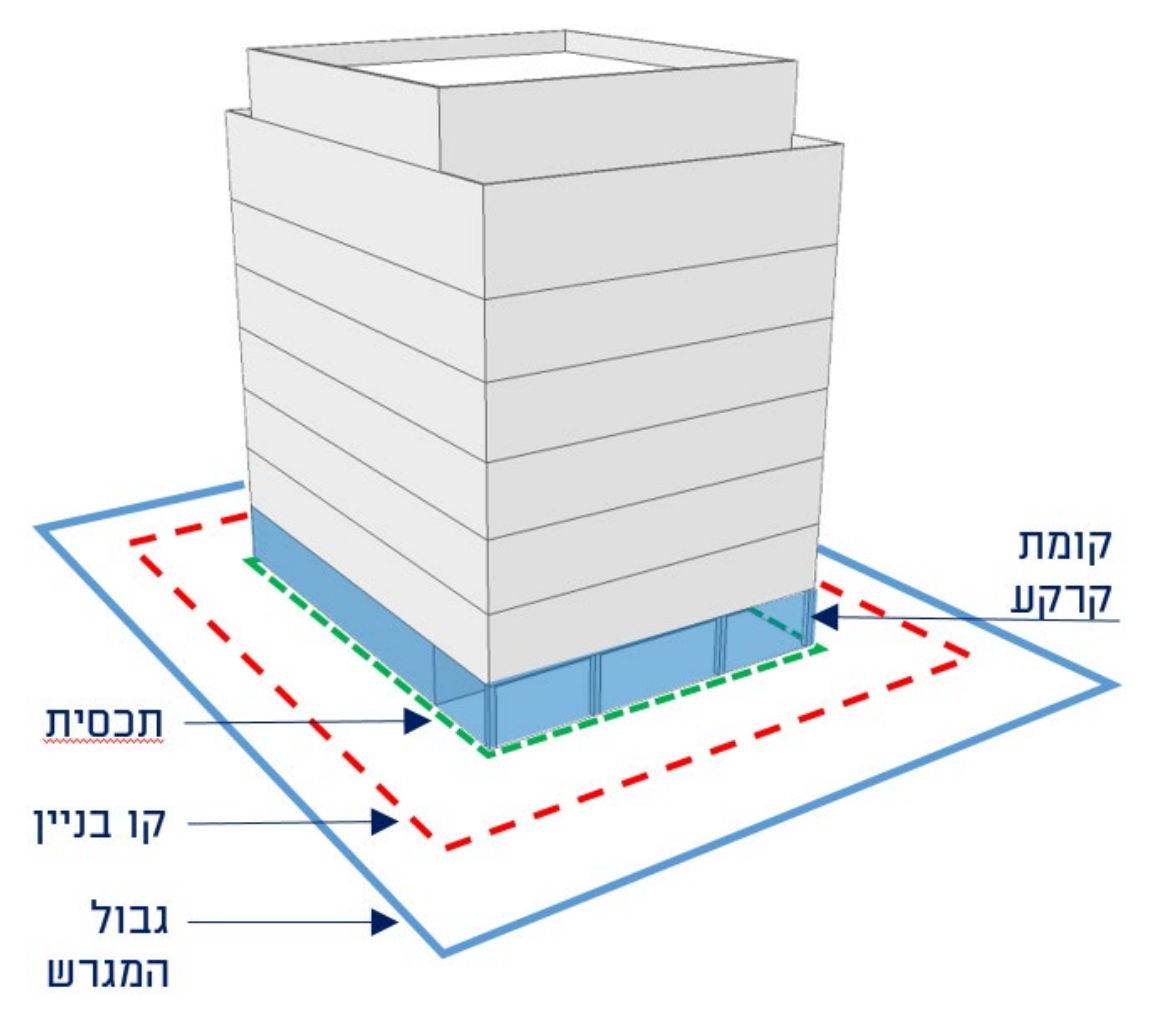
- לא תותר הריסה
- תותר תוספת יח"ד בקומת עמודים
- תוספת קומות תותר כל עוד הפרש הגובה בין הכניסה הקובעת לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס לא יעלה על 29 מ'.
- לא יותר איחוד מגרשים.
- תכסית קומה מירבית תהיה התכסית הבנויה בתוספת 15 מ"ר לכל יח"ד.



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

קומת הקרקע – הוראות ומאפיינים

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

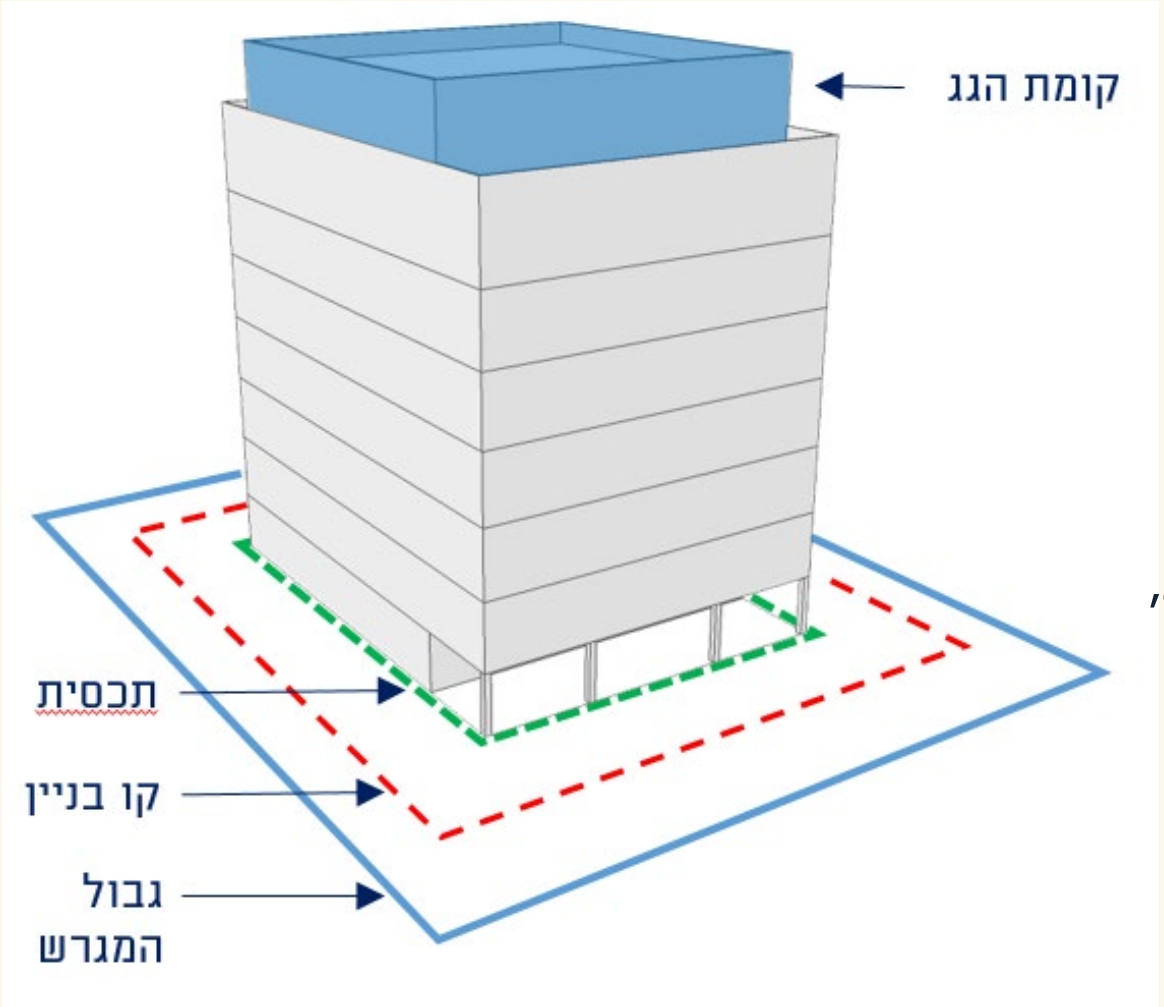


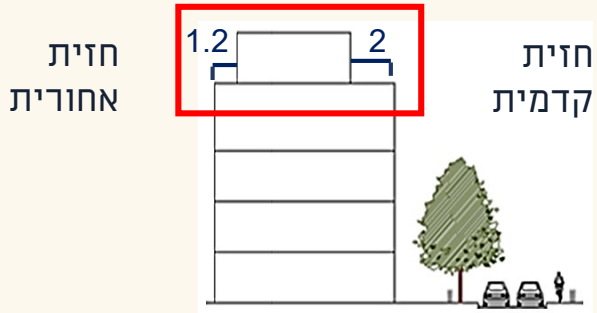
יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

קומת הגג – הוראות לבנייה

- קומת הגג הינה חלקית ושטחה לא יעלה על 65% מתכסית הקומה הטיפוסית.
- בקומת הגג תכלול נסיגות מינימליות ממישור החזית כמפורט:
  - 2 מ' נסיגה ממישור החזית הקדמית
  - 1.2 מ' נסיגה ממישור החזית האחורית.

  במקרה של תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג, יתאפשר ביטול הנסיגה האחורית.





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

מרפסות

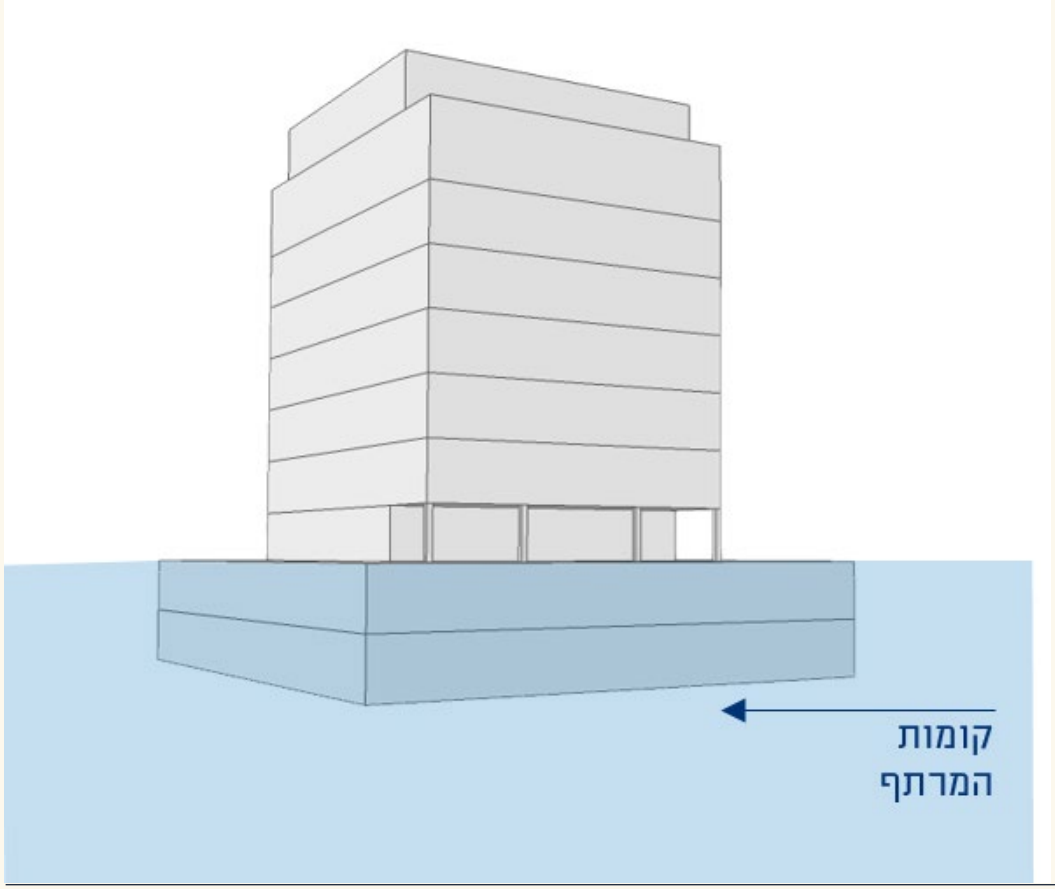
מרפסת שקועה, חצי שקועה, גזוזטרה

- יותר שטח עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי עד 1.6 מ' ממישור החזית (ללא חריגה מגבול המגרש).
- לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").

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 ע"פ הוראות תכנית "עג" על שינויה.
- פתרונות לנושא חלחול ומי נגר יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
- תינתן עדיפות לאיחוד חניונים תת קרקעיים ורמפות כניסה משותפות.



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