

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

עדכון ציבור

תכנית כוללת להתחדשות עירונית תא/5555

מח' תכנון יפו ודרום העיר
שכונת נוה שאנן

תכנית כוללת להתחדשות עירונית רובעים 7 - 8

גבול שכונות



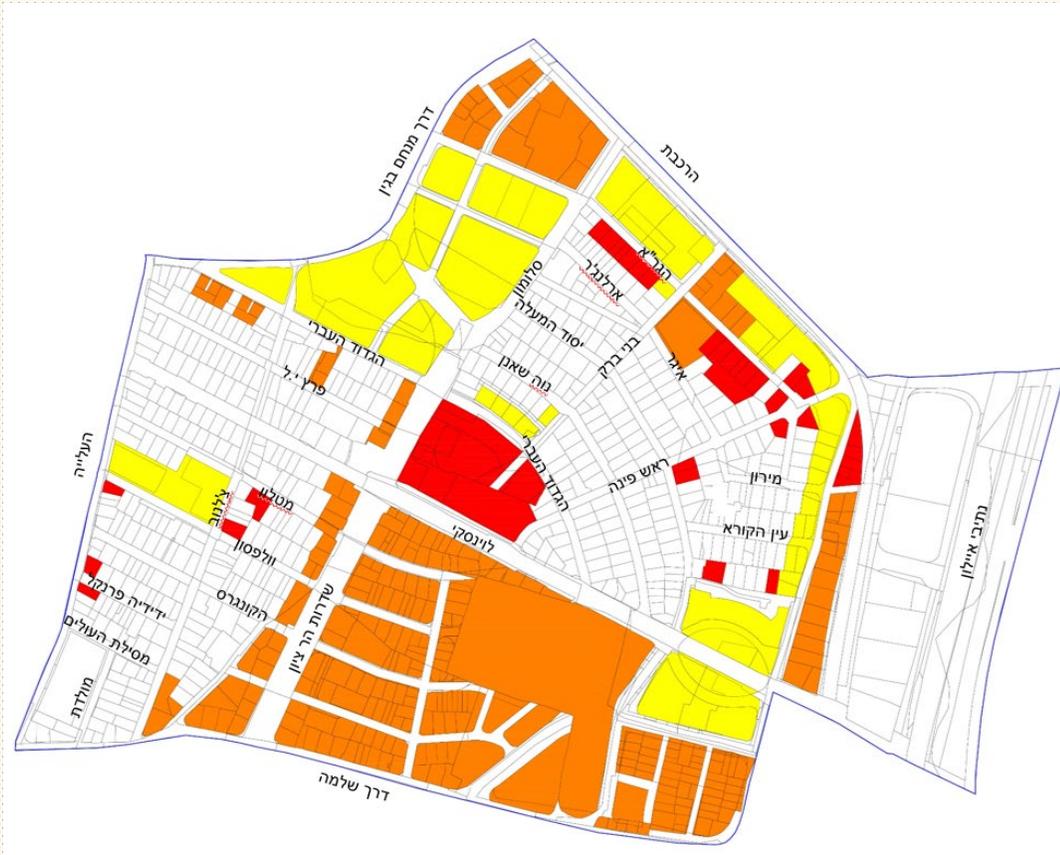
יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

מגרשים ללא הוראות בינוי

מגרשים ללא הוראות מפורטות בתא/5555:

מקרא

- מגרשים שאינם עומדים בתנאי הסף
- 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

המרחב הציבורי

- יצירת רצפי הליכה באמצעות זיקות הנאה בחזיתות המגרשים
- זיקות ההנאה ישמשו להרחבת מדרכות לטובת הליכתיות, תשתיות עירוניות והצללה
- הליכה מלווה חזית פעילה בקומת קרקע מסחרית.

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

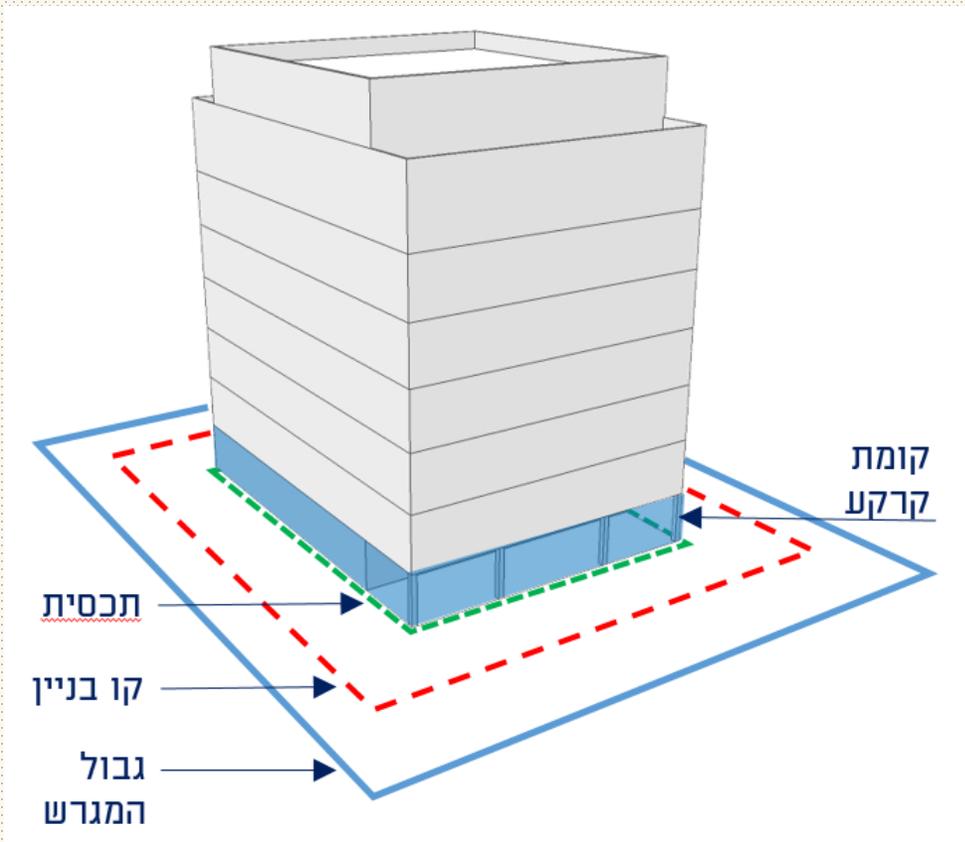
אופן קביעת זכויות הבניה

טיפוס א

מסלול הריסה ובניה מחדש:

- קו בניין קדמי:
 - כללי 3 מ'
- קו בניין אחורי: 5 מ'
- קו בניין צידי:
 - כללי 3 מ'
- במגרשים שרוחב המגרש הפונה לרח' קטן מ-15 מ': 2.5 מ'

- מספר קומות: 7
- התכסית המותרת תהיה בתחום קווי הבניין ובלבד שיוותרו 15% שטחי חלחול פנויים מכל בניה על ותת קרקעית.



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

טיפוס א

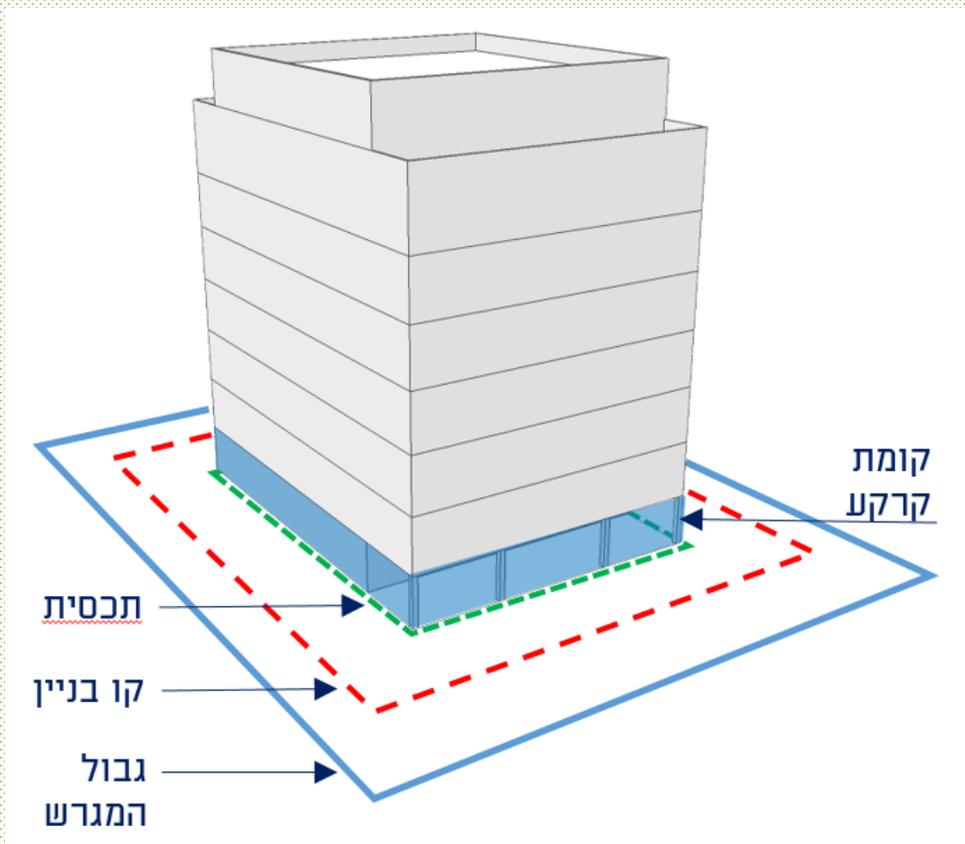
מסלול תוספת בניה:

■ קווי בניין:

- ככלל, זהים למסלול הריסה ובניה
- תתאפשר חריגה בהתאם לקו הבניין הבנוי כדין: וככל ולא יפחת מקו בניין צדדי 2.5 מ' ואחורי 4 מ'-בכפוף לשמירה על מרחק מינימאלי בין הבניינים של 5 מ' בחזיתה צידית ו-8 מ' בחזית האחורית.

■ מספר קומות: 6

- התכסית המותרת תהיה בתחום קווי הבניין ובלבד שיוותרו 15% שטחי חלחול פנויים מכל בניה על ותת קרקעית.

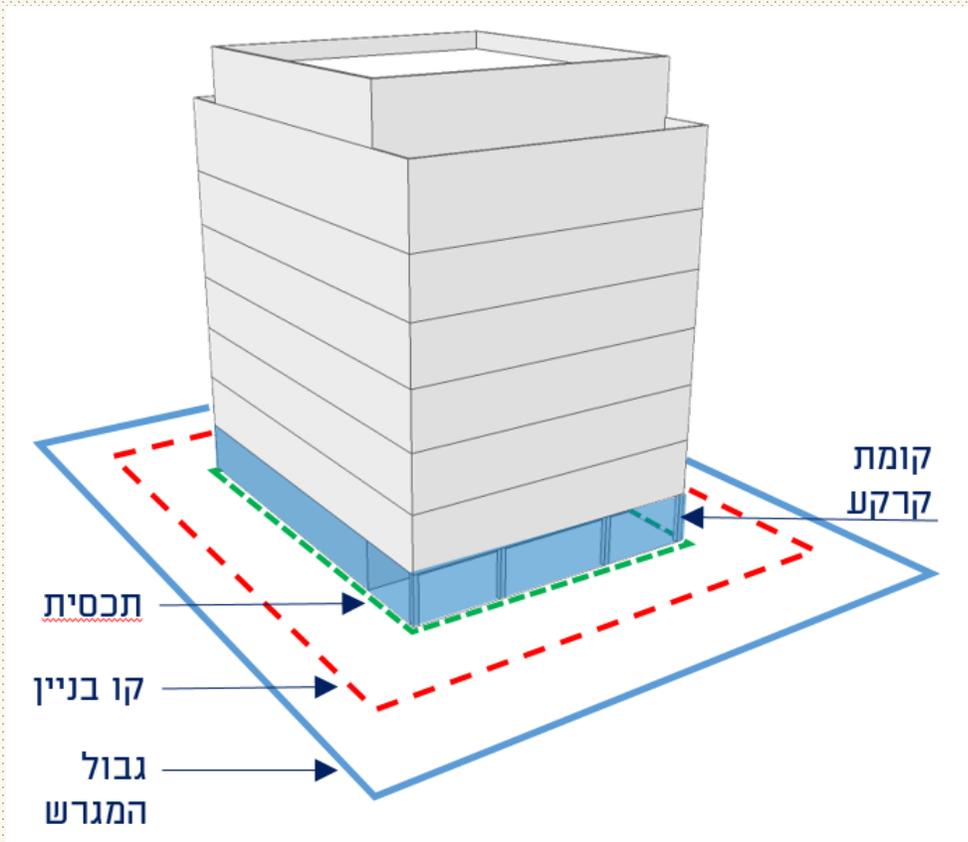


יובהר כי התכנית בשלבי הכנה ובכרטיסי השכונה שלהלן אין להוות מידע מחייב משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר, ואין בהם לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה

אופן קביעת זכויות הבניה

טיפוס ב

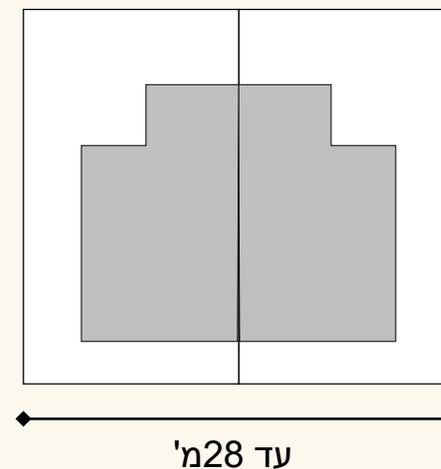
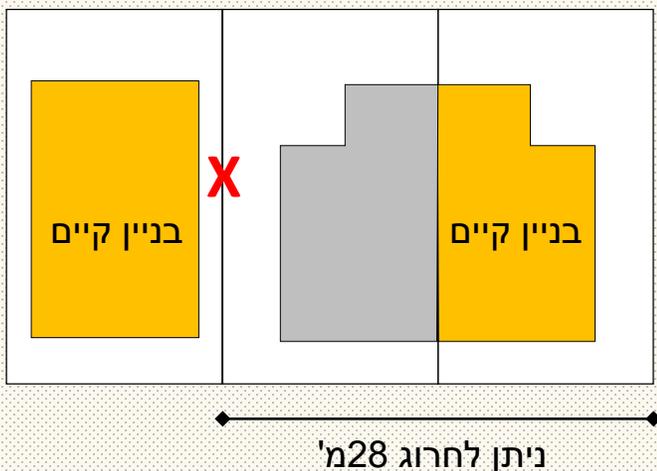
לא תותר הריסת המבנה ותתאפשר תוספת בניה בלבד.



- קו בניין קדמי: לפי הבנוי כדין תוך שמירה על חזית הבנין המקורית.
- קו בניין אחורי: 3 מ'
- קו בניין צידי: 2 מ' או לפי הקיים בפועל
- מספר קומות: 7
- קומות חדשות יבנו לפי קונטור הקומות הקיימות כולל שטח התוספת (למעט קומת הגג).
- התכסית המותרת תהיה בתחום קווי הבניין ובלבד שיוותרו 15% שטחי חלחול פנויים מכל בניה על ותת קרקעית.

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 בקיר משותף



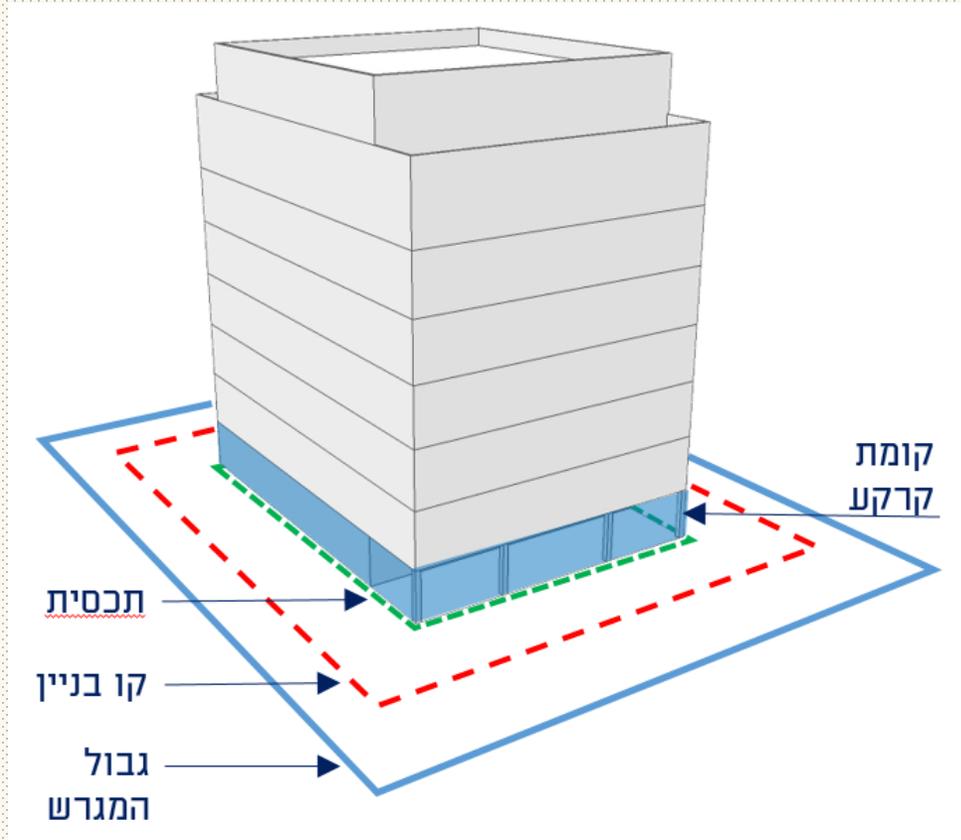
- במגרשים שבנויים כיום בקיר משותף כדין - לא תחול המגבלה של 28 מ'.
- במקרה זה ניתן לבנות בקיר משותף רק עם הבניין שכיום בנוי בקיר משותף.

- תותר עבור צמד מגרשים בהם הרוחב המצטבר של חזית המגרשים לא עולה על 28 מ'.
- הבנייה בקיר משותף תעשה בדופן הארוכה.
- לא תתאפשר בניה בקיר משותף עם יותר ממבנה אחד.

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

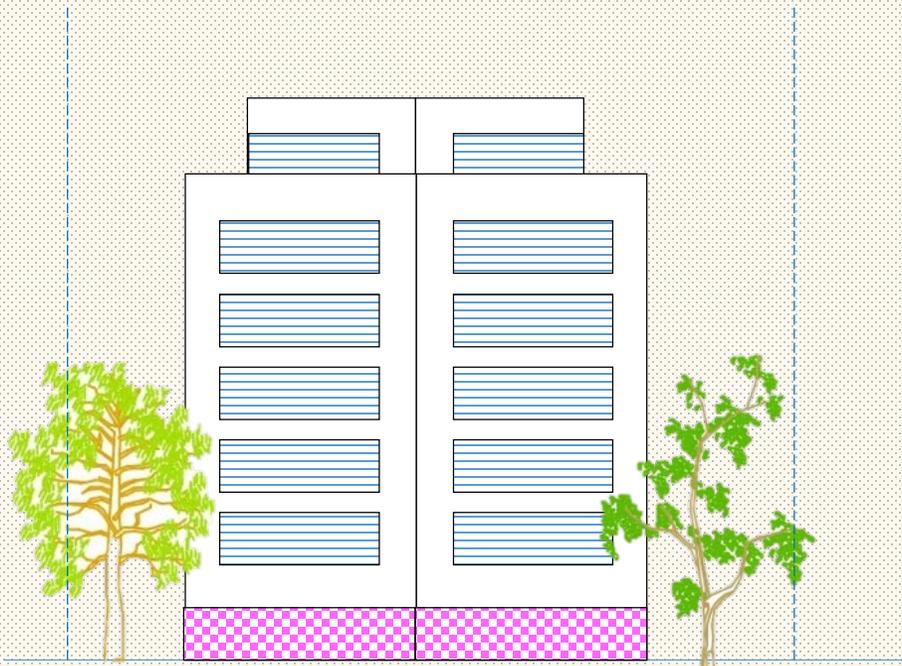
- לפי מדיניות תקפה שתעודכן מעת לעת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה:
- שטח יח"ד ממוצעת כ-70 מ"ר (פלדלת)
- שטח יח"ד מיני' 35 מ"ר (פלדלת)



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

קומת הקרקע - הוראות ומאפיינים

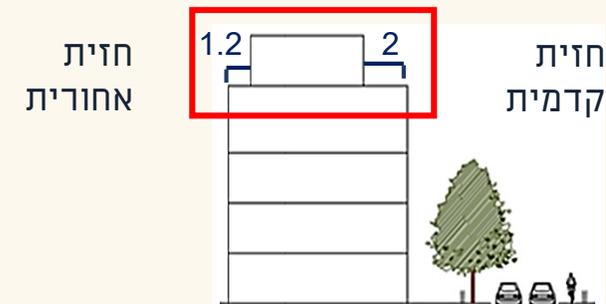
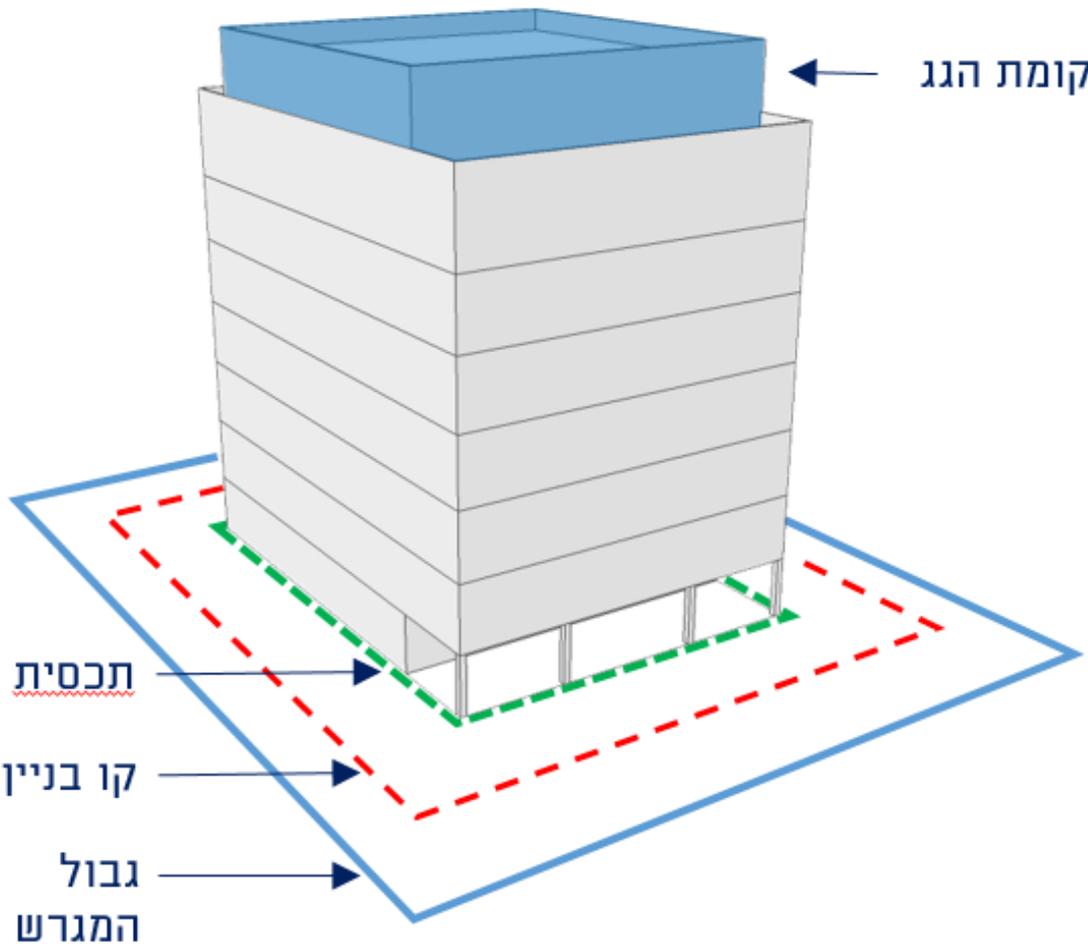
- קומת הקרקע תהיה לשימושים שאינם מגורים
- יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין, כגון: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדרי מדרגות, אשפה, גז, אופניים וכיו"ב.
- חניות אופניים ימוקמו בהתאם למסמך מדיניות בניה בת קיימא.
- במסלול של תוספת בניה, במקרה בו ישנן דירות בקומת הקרקע בהיתר, תתאפשר השארתן של הדירות אך לא תותר הצמדת חצרות. ובכל מקרה לא יותרו דירות לחזית הרחוב.



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.



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

- תותר הבלטת מרפסות זיזיות בחזית הקדמית והאחורית, כמפורט:
- כשקו הבנין 3 מ' או פחות: עד 1.2 מ' ממישור החזית. כשקו הבניין גדול מ-4 מ': עד 1.6 מ' ממישור חזית הבניין.
- אורך המרפסות לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
- יותר שטח עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, בכפוף להתאמה להוראות הבינוי. לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת.
- לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").

גזוזטרה



מרפסת שקועה



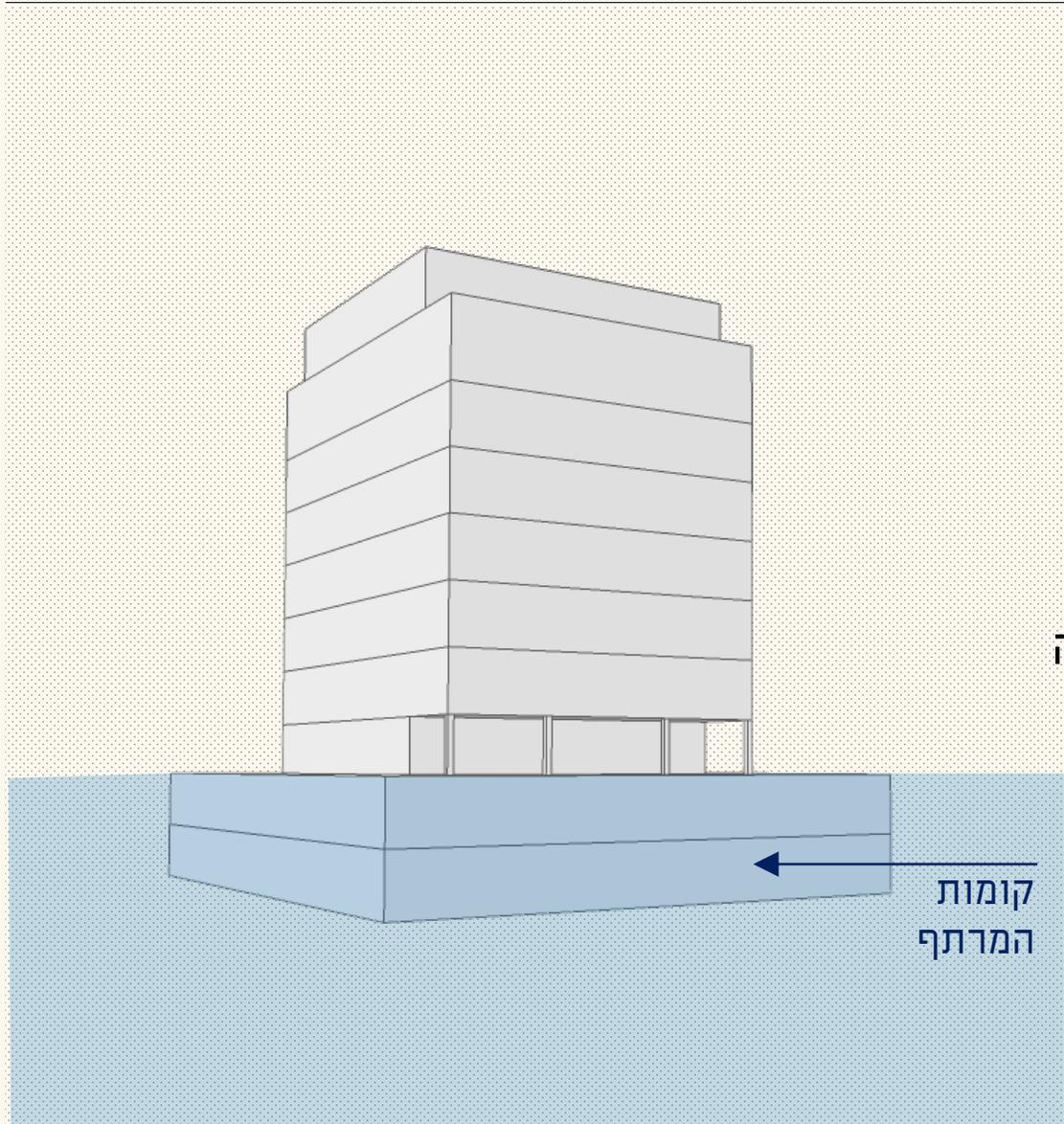
מרפסת חצי שקועה



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

- תתאפשר בניה ללא חניה.
- תותר חניה רק במגרשים ששטחם עולה על 0.45 דונם או במרתף משותף למס' מגרשים ששטחם המצטבר עולה על 0.45 דונם.
- לא תתאפשר כניסת רכב למגרש ברחובות הבאים:
ראש פינה, סולומון, בני ברק, לוינסקי, הר ציון, נווה שאנן, צ'לנוב, העלייה, סלמה, הגר"א.



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!

