

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

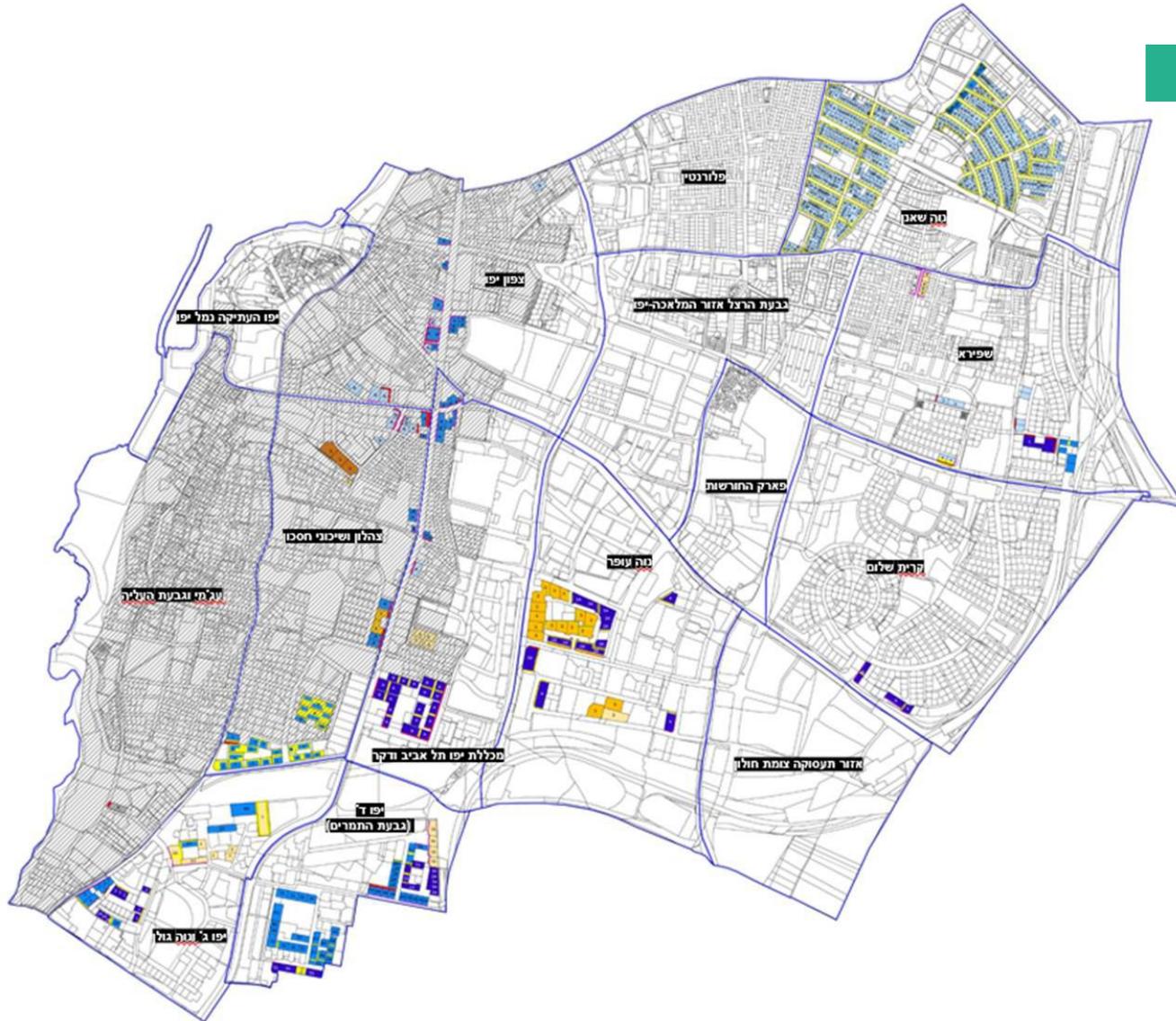
תכנית כוללת להתחדשות עירונית תא/5555

אזור תכנון יפו ודרום העיר
שכונות שפירא וקריית שלום

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

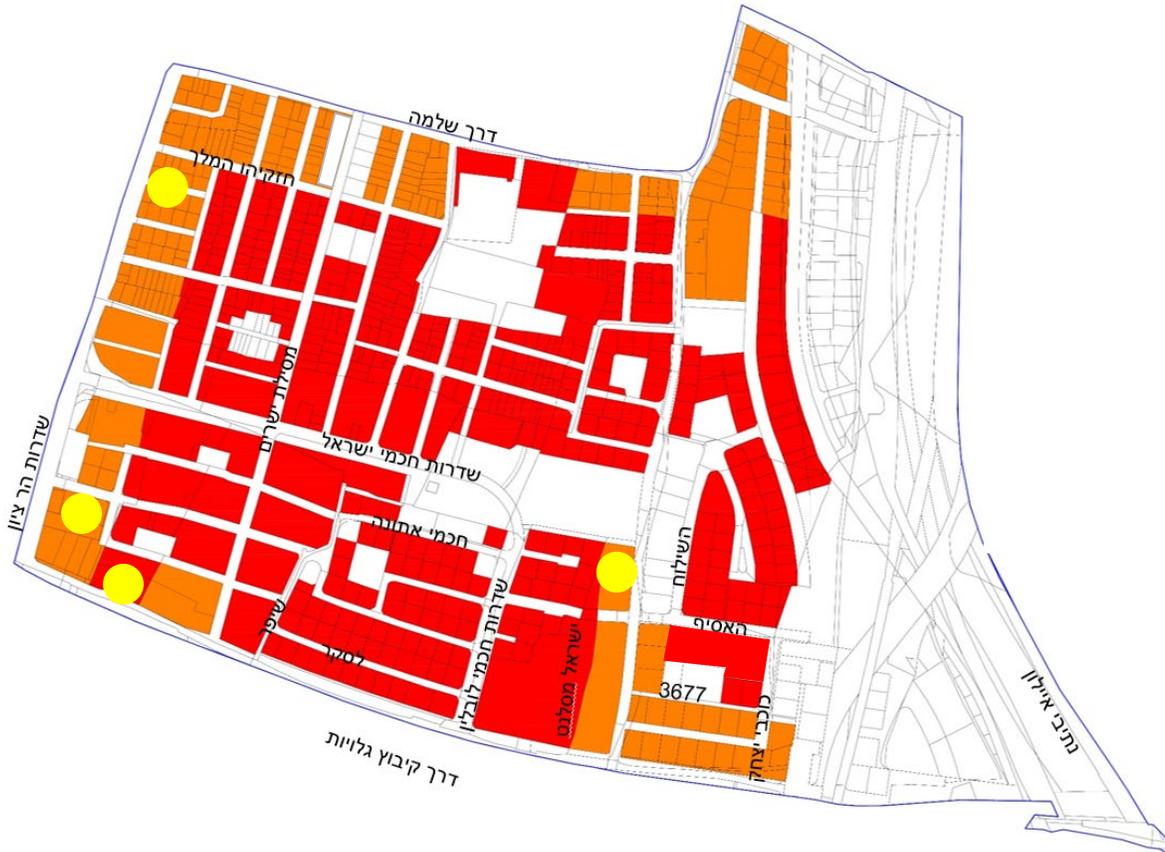
מגרשים ללא הוראות מפורטות בתא/5555:

מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית
(אינם טעוני חיזוק, בעלי מאפיינים ייחודיים)

מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף
המאפשרת התחדשות

מגרשים המיועדים לתכנית מפורטת עתידית

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

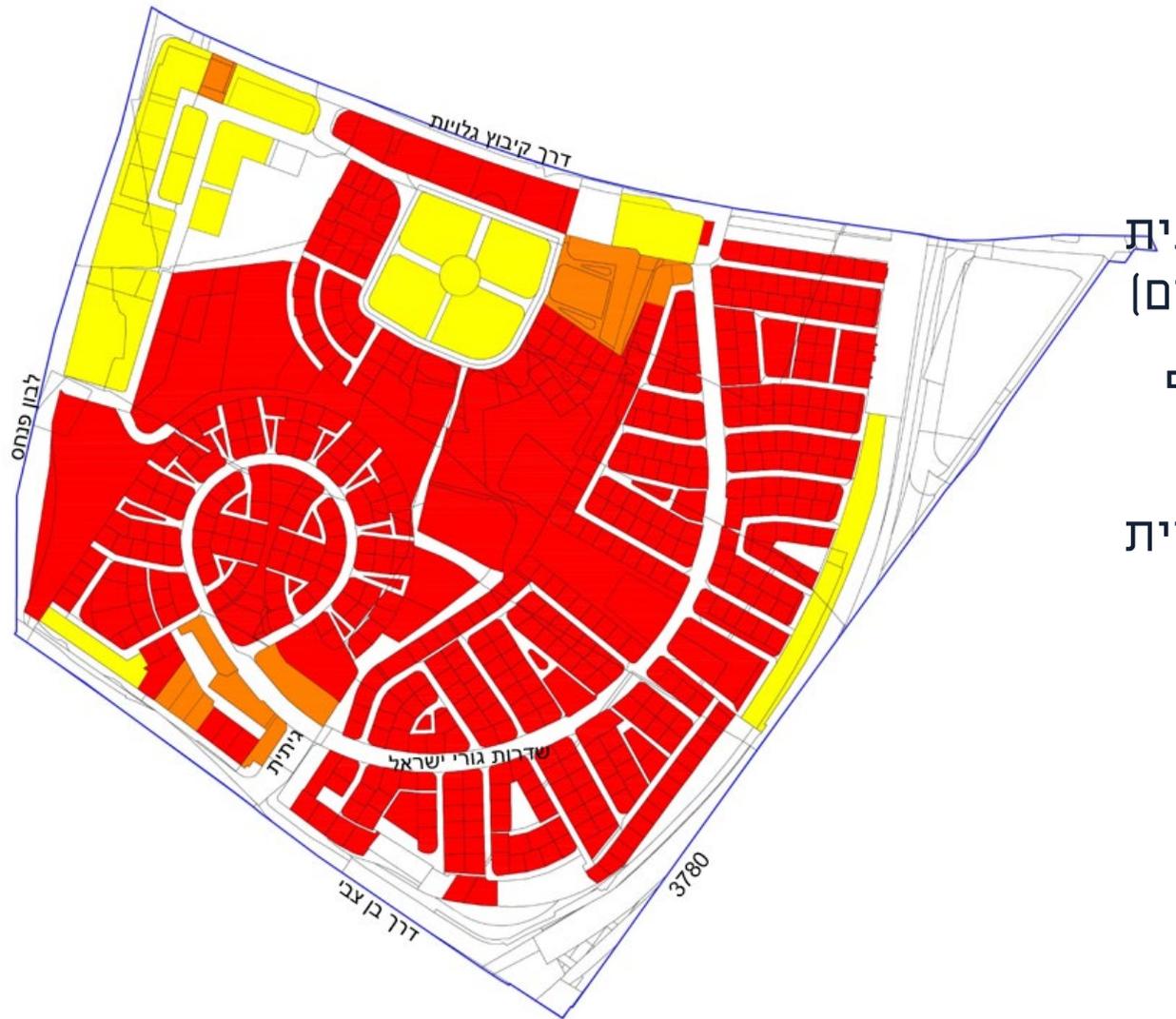
מגרשים ללא הוראות בניוי

מגרשים ללא הוראות מפורטות בתא/5555:

מגרשים שאינם תואמים את הגדרות התכנית
(אינם טעוני חיזוק, בעלי מאפיינים ייחודיים)

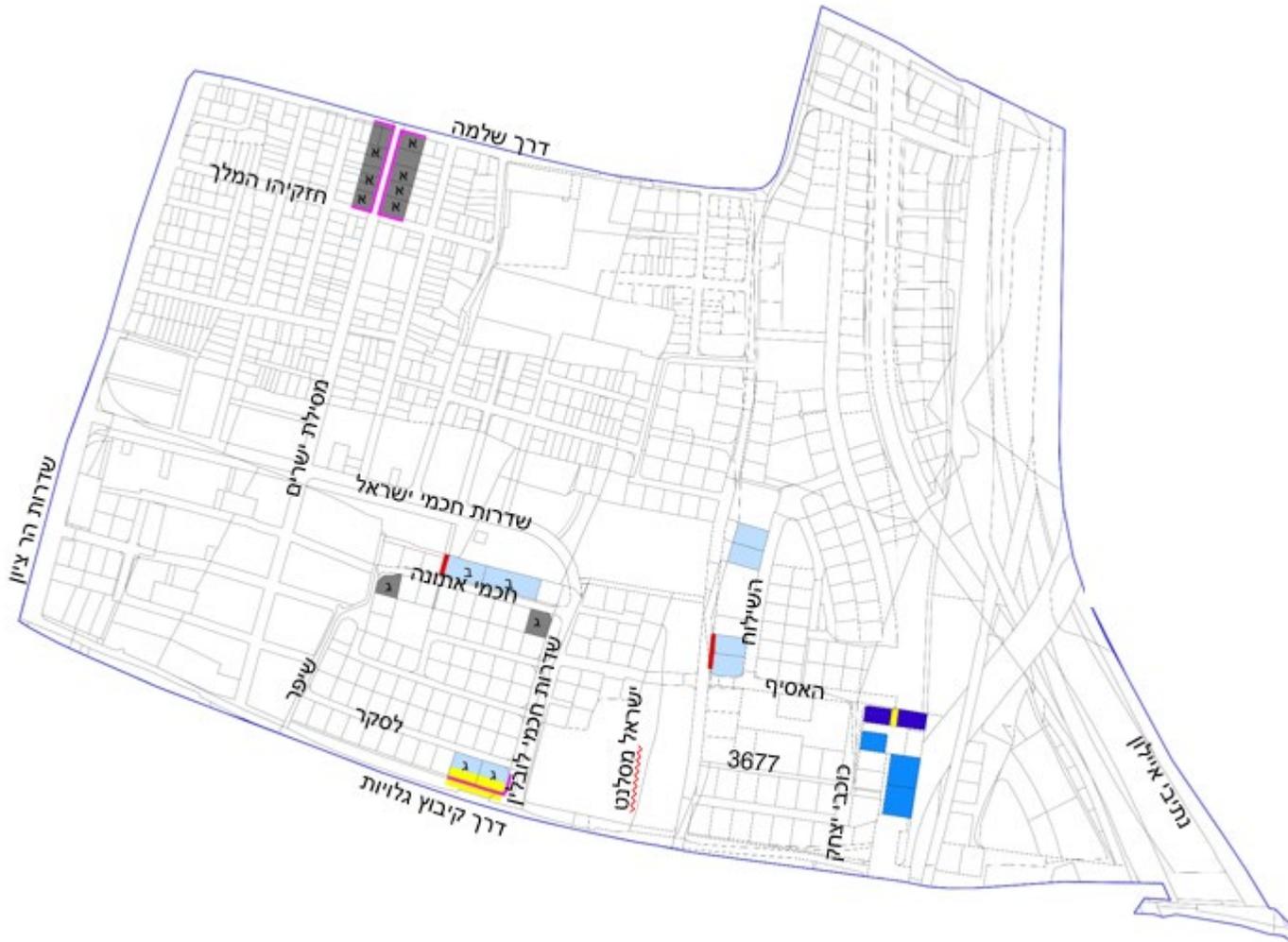
מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף
המאפשרת התחדשות

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



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

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:

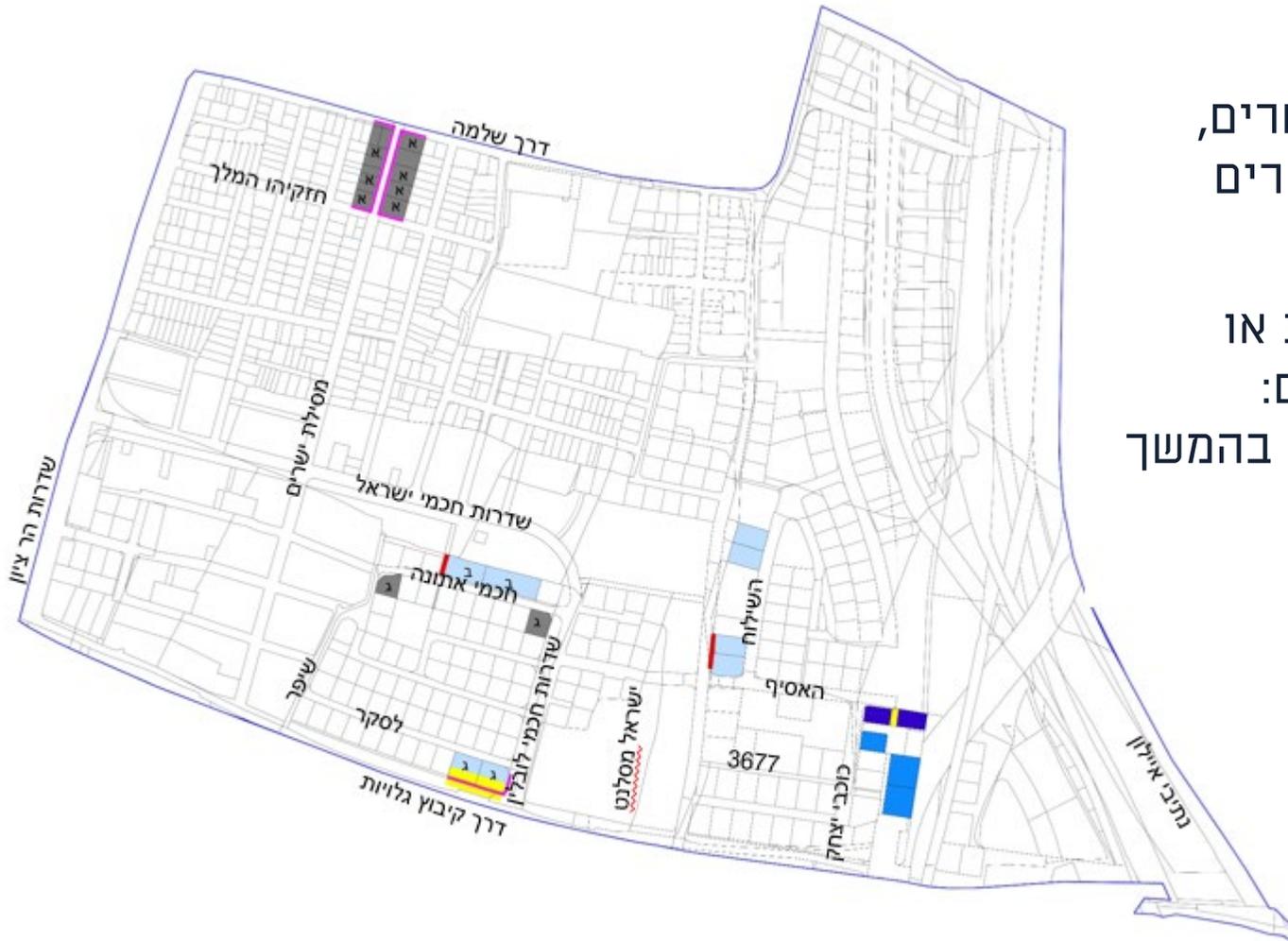
- קומת קרקע
- קומה טיפוסית
- קומת הגג



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

- 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 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

המרחב הציבורי

- חיזוק החזית המסחרית לאורך גיתית ובן צבי (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 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

קמינסקה / גיתית

הריסה ובנייה:

- קו בניין קדמי: 2 מ'
- קו בניין אחורי: 2 מ'
- קו בניין צידי\ קדמי לרח' גורי: 5 מ'

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

תכסית בניה: כ-500 מ"ר קומה טיפוסית לבניין גובה בינוני: עד 8 ק' + קומת גג חלקית

הוראות בנושאים נוספים:

- תידרש חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע, לא יותרו דירות בקומת הקרקע ויוותר שטח לרווחת הדיירים בהתאם להנחיות
- תידרש הסדרת מעבר בזיקת הנראה בקומת הקרקע בהתאם למסומן

אופן קביעת זכויות הבניה

תחום מותר לבניה

אזור כוכבי יצחק

הריסה ובנייה:

בבניין מסוג "רכבת" תתאפשר הריסה ובניה בכפוף לחלוקה לשני בניינים במרחק מינ' של 6 מ' ביניהם.

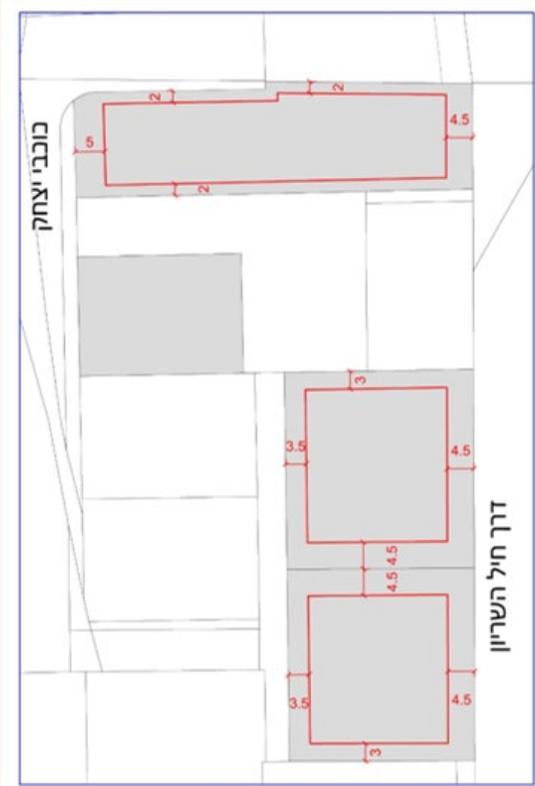
תכסית בניה: כ-400 מ"ר קומה טיפוסית לבניין גובה בינוני: עד 8 ק' + קומת גג חלקית

בבנין מסוג "H",

תכסית בניה: כ-520 מ"ר (כ-55% משטח המגרש) גובה בינוני: עד 8 קומות+ קומת גג חלקית

הוראות בנושאים נוספים:

- אפשרות להבלטת מרפסות בעוד 1.4-1.8 מטר מקו בנין קדמי\אחורי
- לא יותרו דירות בקומת הקרקע ויותר שטח לרווחת הדיירים



אופן קביעת זכויות הבניה

תחום מותר לבניה

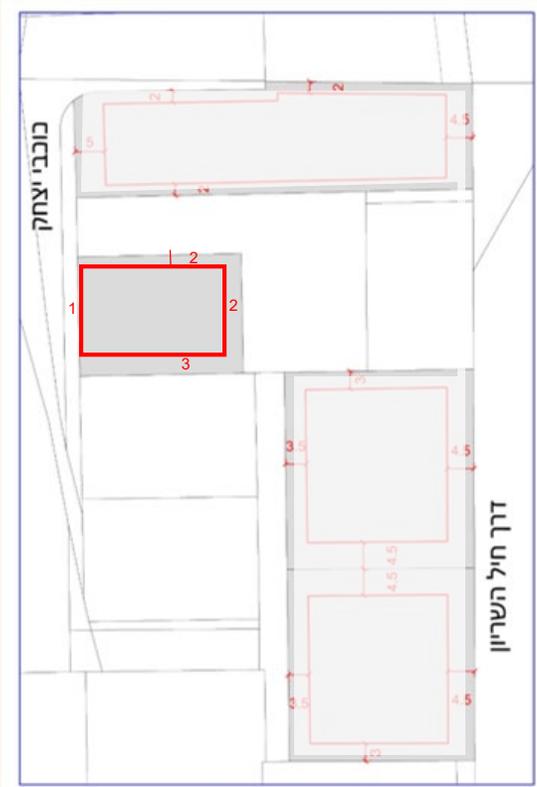
אזור כוכבי יצחק

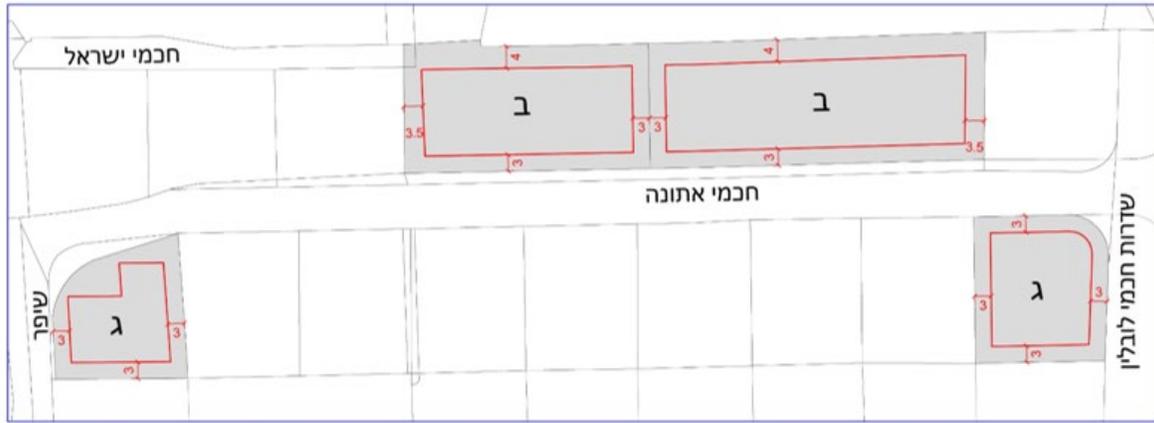
הריסה ובנייה ו\או עיבוי:

תכסית בניה: כ-380 מ"ר קומה טיפוסית לבניין
גובה בינוני: עד 7 ק' + קומת גג חלקית

הוראות בנושאים נוספים:

- אפשרות להבלטת מרפסות בעוד 1.4-1.8 מטר מקו בנין מזרחי
- יתאפשר שילוב דירת קרקע (לא גן) בעורף בכפוף להותרת שטח לרווחת הדיירים.
- מספר יח"ד המירבי בקומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בניה.





אופן קביעת זכויות הבניה

תחום מותר לבניה

אזור חכמי אתונה\שיפ

הריסה ובנייה:

בבנין המזרחי מסוג "רכבת" (טיפוס ב'),

תתאפשר הריסה ובניה בכפוף לחלוקה לשני בניינים

במרחק מינ' של 6 מטר בינהם בתכסית בניה: כ-380 מ"ר לבנין

גובה בינוי: עד 6 ק' + קומת גג חלקית

בבנין המזרחי תכסית בניה: כ-550 מ"ר

גובה בינוי: עד 6 ק' + קומת גג חלקית

בבנין מסוג "H" (טיפוס ג'),

תכסית בניה: כ-300-350 מ"ר לקומה טיפוסית

גובה בינוי: עד 5 ק' + קומת גג חלקית

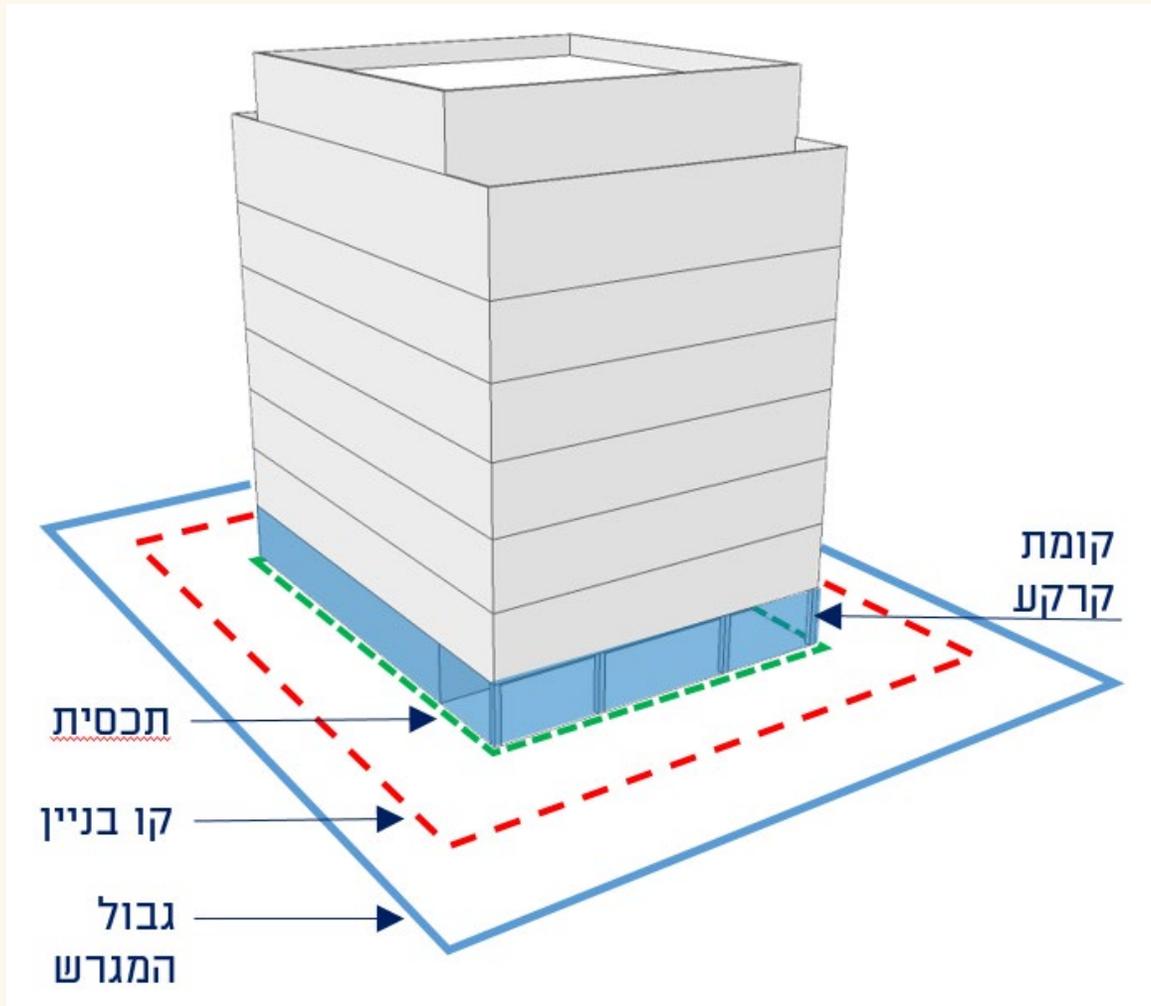
הוראות בנושאים נוספים:

- אפשרות להבלטת מרפסות בעוד 1.2-1.6 מטר מקו בנין קדמי\אחורי
- יותר דירות בקומת הקרקע בעורף (לא דירות גן) ככל ויותר שטח לרווחת הדיירים

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

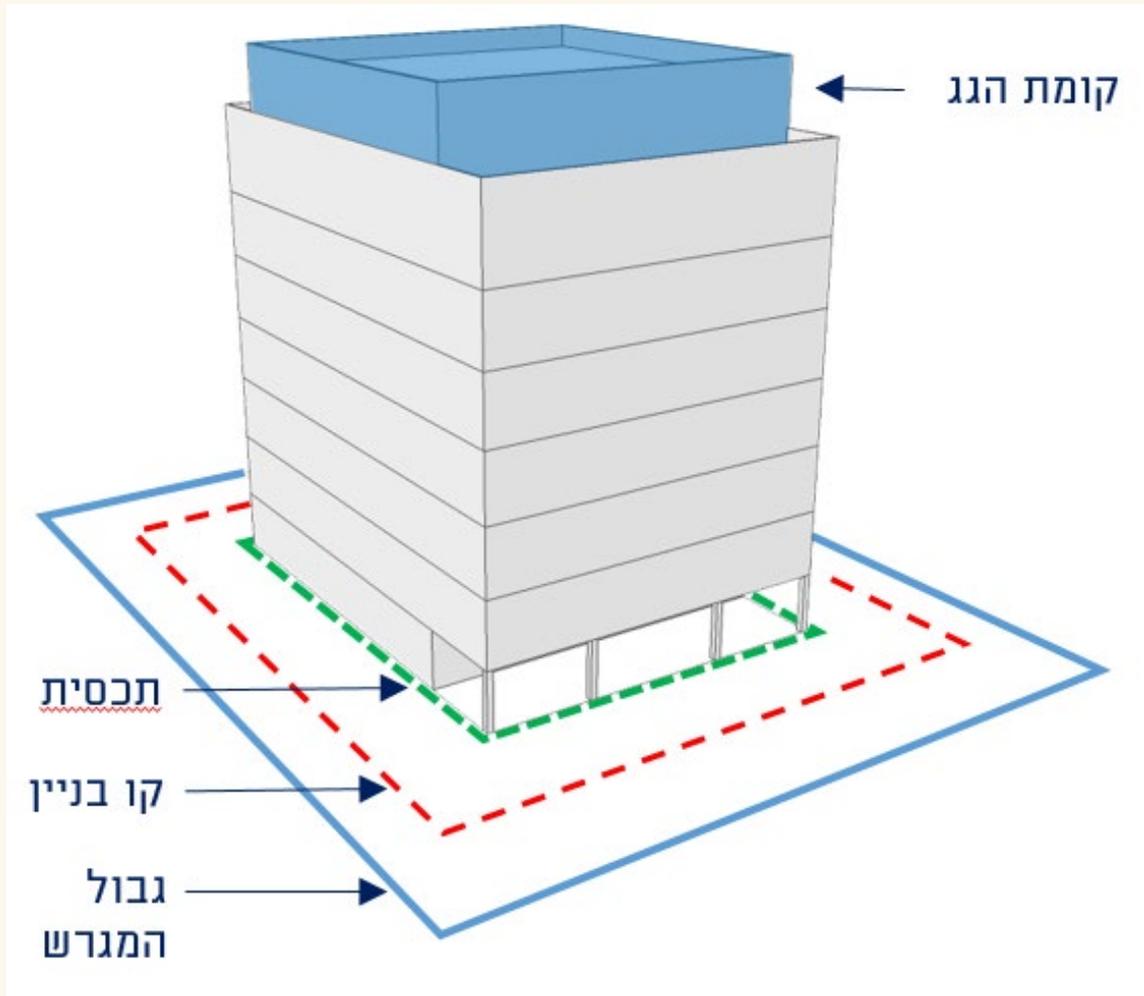
קומת הקרקע - הוראות ומאפיינים

- לא יותרו דירות גן עם חצר מוצמדת.
- יידרש שילוב חזית מסחרית / שטח ציבורי מבונה במקומות בהם יצוין.
- 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



- 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:
 - 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

מרפסת שקועה, חצי שקועה, גזוזטרה

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

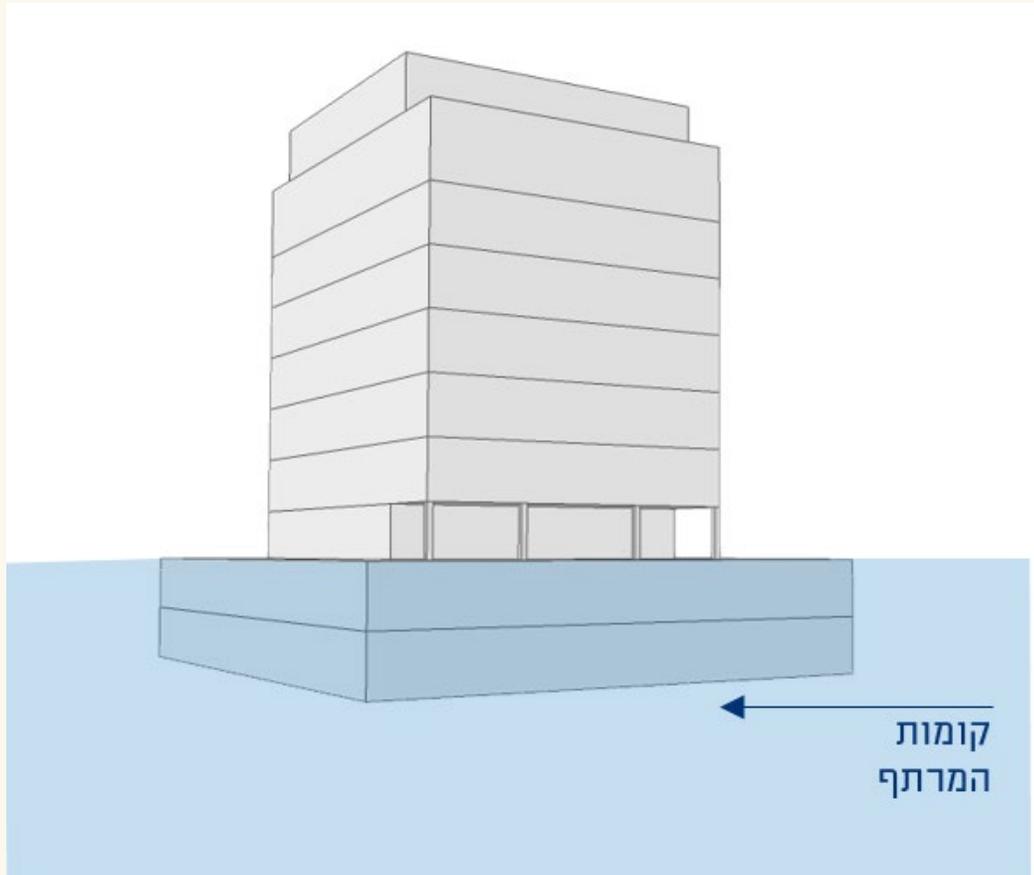
- בבניה חדשה, חניות תהינה תת קרקעיות בלבד **ובנפח הבנוי בלבד.**

- זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית "עו" על שינויה.

- פתרונות לנושא חלחול ומי נגר יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה.

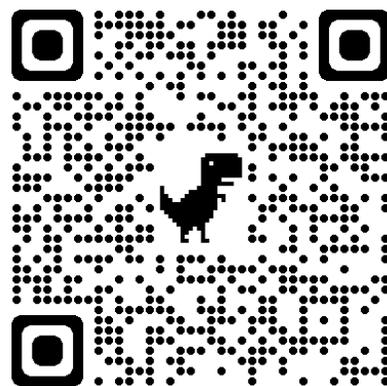
- תותר הקמת מרתפים משותפים לצורך איחוד כניסות ורמפות משותפות.

- **יתאפשר תכנון ללא חניה בתת הקרקע ככל ותכנון החניה מקשה על הבנין ברמה האדריכלית, כלכלית או תכנונית.**



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