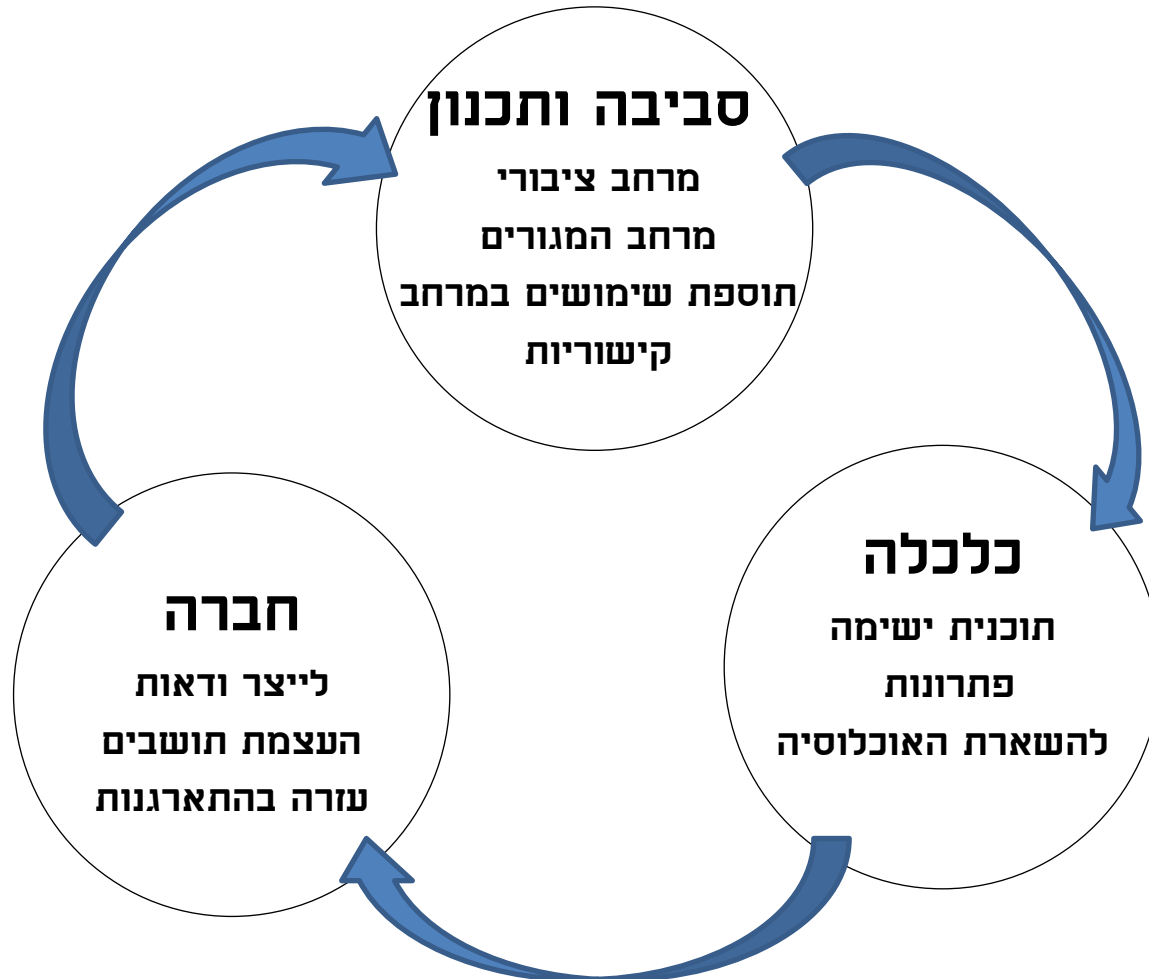


**יצירת סל כלים להתחדשות
עירונית במגוון כלים ולאורך זמן.**



מהי תכנית המדיניות ? התחומים בהם היא עוסקת

מה לא עושה תוכנית המדיניות (דוגמאות)



- המדיניות לא קובעת זכויות בניה
- לא ניתן להוציא על פיה היתרי בניה
- לא משנה גבולות של מגרשים
- לא משנה ייעודי קרקע
- לא משנה הסדרי תנועה

מה עושה תוכנית המדיניות (דוגמאות)



- תכנון ברמת השכונה
- השתלבות השכונה במרחב העירוני הסובב
- עקרונות וכללים להכנת תכניות
- סוגי בינוי – גובה, צפיפות

תפישה תכנונית- שלד ירוק:

ציר ירוק "תיירות שכונתית" – מקשר בין פארק החורשות ובית הבילויים. מתחבר לציר הירוק העירוני המתחיל מ"מקוה ישראל" ומגיע עד חוף הים ביפו. השביל עובר דרך מבנים לשימור ומבני ציבור.



1. שיפוץ ותוספת מעלית



2. תמא 38 – תוספת בניה



3. תמא 38 הריסה ובניה



4. הכנת תכנית - עיבוי ותוספת קומות

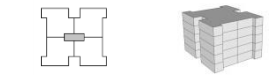

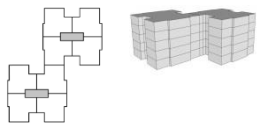

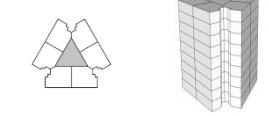

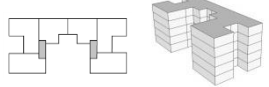

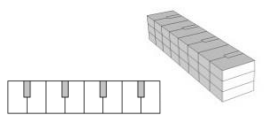

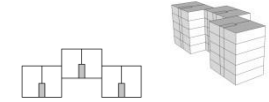

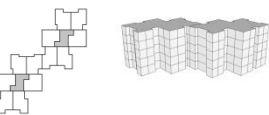



5. הכנת תכנית – פינוי בינוי

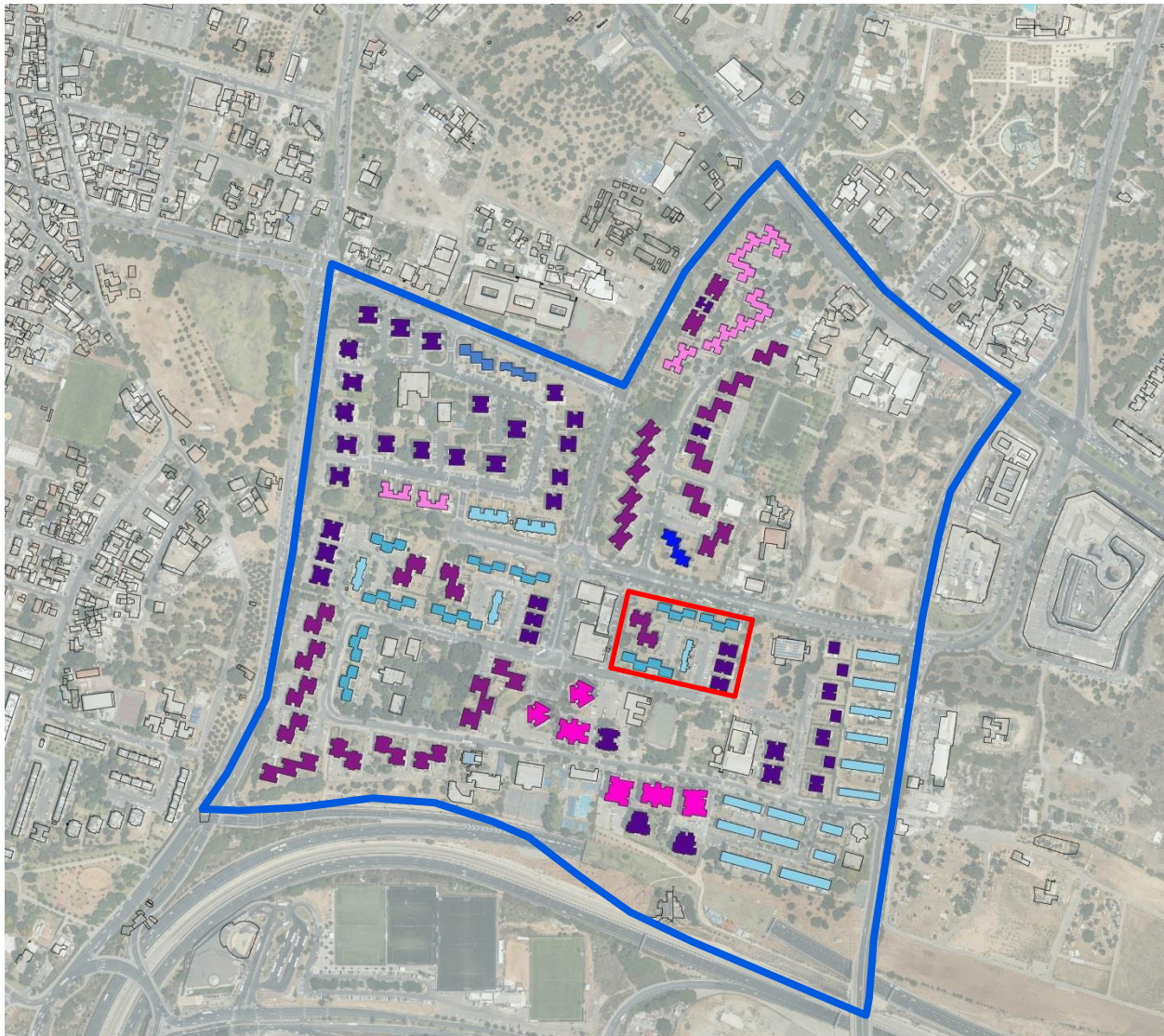


מאפיינים עיקריים

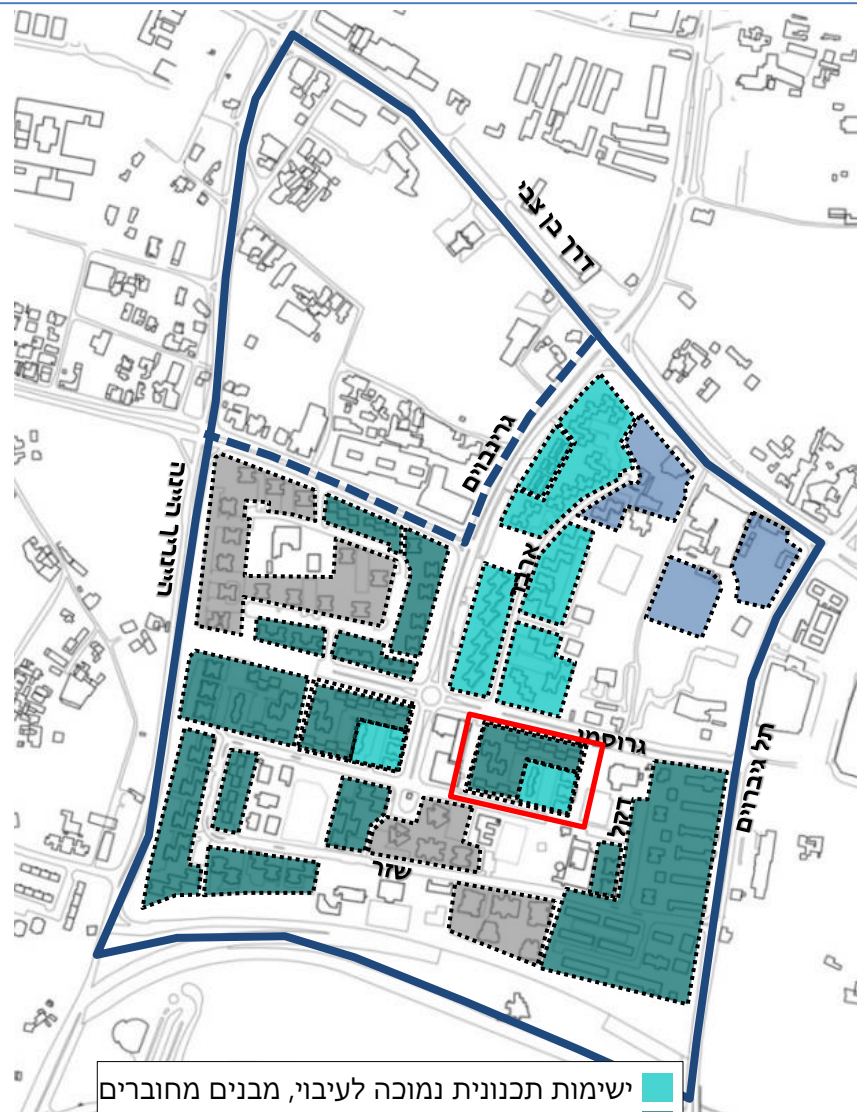
טיפולוגיה

	H	
	HH	
	H משושה	
	H משולש	
	טורי	
	טורי נסוג	
	מיוחד	

8. בינוי – מבני שיכון במגוון
טיפולוגיות, 3-8 קומות



רקע | טיפוסים בניינים – היתכנות לעיבוי



■ ישימות תכנונית נמוכה לעיבוי, מבנים מחוברים
■ ישימות לעיבוי
■ בניין חדש
■ אין ישימות כלכלית לתוספת קומות (8 קומות)

טיפולוגיה	מקור	תמ"א 38/תב"ע עיבוי	ישימות
H			✓
HH			✗ ישימות נמוכה לעיבוי כאשר יש חיבור של 3 מבנים
H משושה			✗ ישימות נמוכה לתוספת קומות
H משולש			✓
טורי			✓
טורי נסוג			✓
מיוחד			✗ ישימות תכנונית נמוכה לעיבוי

היתכנות לעיבוי תלויה גם בגודל ובמיקום המבנה ביחס למגרש ובצפיפות בין הבניינים

עיקרי המדיניות | חלוקה למתחמי התחדשות

קרטריונים לקביעת מתחמים

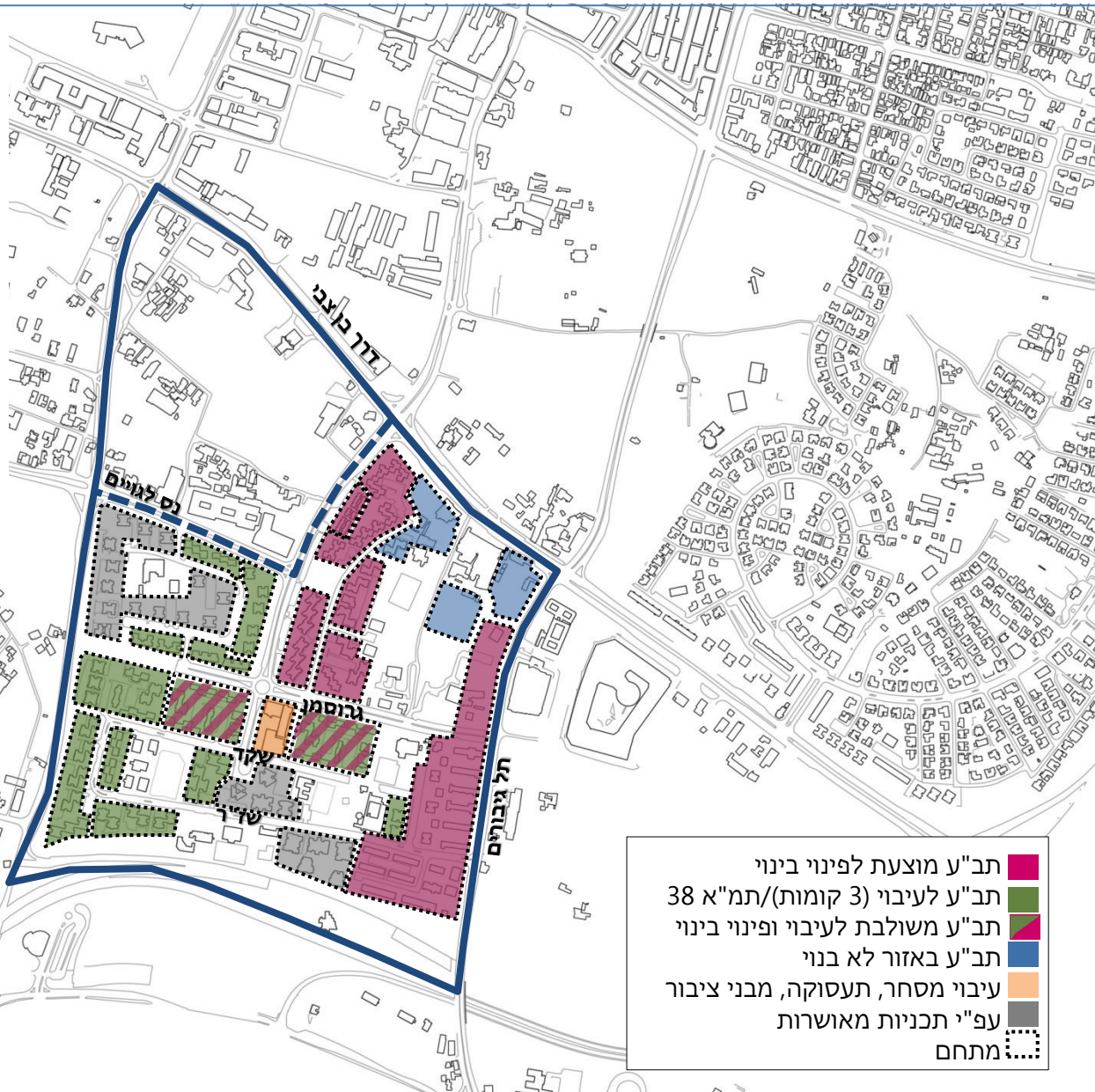
- היגיון מרחבי, ע"פ רצף מבנים וללא חציית כבישים

- בהתאם לחלקות

- על פי סוגי טיפוסים בניינים

- שטח מגרשים וכמות יח"ד למתחם סבירים להתחדשות

- עדיפות פינוי בינוי במתחמים שאין בהם היתכנות לעיבוי





עיריית תל אביב-י9