

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0668632

תא\מק\4859 שוקן 9 - שינוי לתוכנית 446

מחוז

תל-אביב

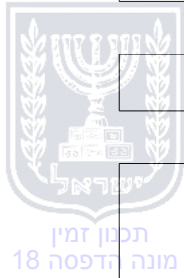
מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית 446 אושרה בשנת 1956 וקבעה אזורי יעוד שונים. בין היתר, קבעה דרכים מוצעות והרחבות להפקעה. הפקעת הדרך המוצעת בחלקות 180,63,64,220,71 בגוש 7061 לא מומשה, ועל כן במסגרת תוכנית זו ישתנה הייעוד מ'דרך מוצעת' לייעוד 'תעשייה קלה ומלאכה', ובתחומה יקבעו זכויות בנייה בהתאם לתוכנית הראשית באזור שמספרה 446 ולתכניות התקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית

תא\מק\4859 שוקן 9 - שינוי לתוכנית 446

507-0668632

מספר התכנית

0.576 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178664
קואורדינאטה Y	662345

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בר יוחאי	15	
תל אביב-יפו	ראשית חכמה	3	
תל אביב-יפו	שוקן	9	
תל אביב-יפו	שוקן	7	
תל אביב-יפו	שערי תשובה	24	
תל אביב-יפו	שערי תשובה	22	

שפירא והסביבה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7061	מוסדר	חלק		63-64, 71, 180, 220

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 446	שינוי	שינוי ייעוד הקרקע מדרך מוצעת לתעשייה קלה ומלאכה	726	572	24/12/1959
תא/ 1386	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1386.	1750	2513	26/08/1971
תא/ 1658	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1658.	2163	436	06/11/1975
תא/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג.	4208	2974	21/04/1994
תא/ מק/ 2691	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2691. הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 תחולנה על תכנית זו.	4490		11/02/1997
תא/ מק/ 2754	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2754.	4632		29/03/1998
תא/ ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ח.	4978	2239	16/04/2001
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1.	5264	1594	15/01/2004
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ל/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ל/ 4.	6566	3677	20/03/2013
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. היא תכנית 4053 (מסגרות חינוכיות לגיל הרך).	7234	4616	27/03/2016
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. היא תכנית צ.	7304	8757	18/07/2016

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ענת דרך אגבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ענת דרך אגבר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	23/05/2019	ענת דרך אגבר	13: 12 01/11/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		
	פרטי	רבקה מדינה			רמת גן	קריניצי (1)	62	03-6731646		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית (בעלת העניין בקרקע) הינה יורשת המנוח יצחק מדינה עפ"י צו קיום צוואה מיום 06.05.2015.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רבקה מדינה			רמת גן	קריניצי	62	03-6731646		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רבקה מדינה			רמת גן	קריניצי	62	03-7631646		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ענת דרך אגבר	00124222		תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	45			anat.drach@gmail.com
מודד	מודד	חוסאם מסאורה	894		טייבה	טייבה				mhmed@bez eqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
1. ייעוד קרקע	ייעוד הקרקע 'תעשייה קלה ומלאכה' זהה לייעוד קרקע 'תעשייה זעירה ומלאכה' כמפורט בתכנית 446
3. חלקת מקור	חלקות המקור בתוכנית הינן 180,63,64,71,220 בגוש 7061 : תא שטח 1 חלק מחלקת מקור 63 תא שטח 2 חלק מחלקת מקור 64 תא שטח 3 חלק מחלקת מקור 180 תא שטח 4 חלק מחלקת מקור 220 תא שטח 5 חלק מחלקת מקור 71

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי ייעוד בחלק מחלקות 180,63,64,220,71 בגוש 7061 מ'דרך מוצעת' לייעוד 'תעשייה קלה ומלאכה', וקביעת מגרשי השלמה תכנוניים התואמים את חלקות המקור.
בתחום התוכנית יקבעו זכויות בנייה בהתאם לתכנית הראשית באזור שמספרה 446 ולפי תכניות תקפות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מ'דרך מוצעת' ל'תעשייה קלה ומלאכה'.
2. קביעת הוראות כלליות ומפורטות לפי תוכנית 446 ולפי תכניות תקפות.
3. קביעת מגרשי השלמה תכנוניים התואמים את חלקות המקור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
5 - 1		תעשייה קלה ומלאכה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
5 - 1	תעשייה קלה ומלאכה	דרך / מסילה לביטול

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	576	100
סה"כ	576	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	585.44	100
סה"כ	585.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר סיטונאי או/ו קמעונאי, שימושי תעסוקה המשתלבים עם הסביבה מבחינת תיפעולם, אופיים, והשפעתם על הסביבה, מסעדות בכפוף לבדיקת השתלבות בסביבה ותנאים מתאימים, חנויות לתיקון מוצרים, מעבדות, אחסנה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הוועדה להחליט על-פי דמיון לשימושים המותרים באזור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>קביעת מגרשי השלמה תכנונים התואמים את חלקות המקור</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי בהתאם לתכנית בניין עיר 446.</p> <p>בקומת הקרקע השימושים ייצרו חזית פעילה לרחוב שוקן וכל הנחיות הבינוי (גובה הבינוי, קווי בניין וכד') יהיו לפי תכניות מאושרות.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:</p> <p>הגשת הבקשה להיתר תתייחס לחלקת המקור בשלמותה, ולא יתאפשר להוציא היתרי בניה בתאי שטח המסומנים בתשריט תכנית זו.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מעל הכניסה הקובעת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												</

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הוראות הבינוי, זכויות הבנייה, קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית וכד' בחלקות המקור 180,63,64,220,71 בגוש 7061, יהיו על פי תכנית 446 ולפי תכניות תקפות

- תא שטח 1 חלק מחלקת מקור 63

- תא שטח 2 חלק מחלקת מקור 64

- תא שטח 3 חלק מחלקת מקור 180

- תא שטח 4 חלק מחלקת מקור 220

- תא שטח 5 חלק מחלקת מקור 71

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה :

1. התחייבות להריסה של בנייה בלתי חוקית בתחום חלקת המקור ושיפוץ חזיתות המבנה תירשם כתנאי בהיתר.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה. והפינוי יבוצע על ידי קבלן אסבסט מורשה.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון חדרי פסולת ומחזור בהתאם להנחיות מחלקת תברואה בעירייה.
4. מאחר והתוכנית נמצאת בתחום המתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת אישור המשרד להגנת הסביבה לממצאי הסקר ההיסטורי ותכנית החקירה (דיגום) המוצעת לאתר.
5. תנאי להיתר בנייה יהיה פינוי קרקע מזהמת במידת הצורך בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.
6. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנון מערכת פליטות ושפכים ממלאכה מזהמת, חניונים ובתי אוכל, לרבות פירי מנדוף וארובות עד לגובה 2 מ' מפני הגג של המבנה.
7. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הרשות הסביבתית לתכנית והנחיות לאמצעים למזעור מטרדים במהלך הבניה רעש, זיהום אוויר, כלי צמ"ה, גישה וחניה.
8. תנאי להיתר בנייה יהיה הטמעת חומרים ואמצעים לחסכון אנרגטי.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. התחייבות להריסה של בנייה בלתי חוקית בתחום חלקת המקור (180,63,64,220,71) ושיפוץ חזיתות המבנה תירשם כתנאי בהיתר.
2. מאחר והתוכנית נמצאת בתחום המתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, תנאי למתן היתר איכלוס יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לביצוע הדרישות בנושא, ככל שיהיו.

6.3**איכות הסביבה**

1. יבוצעו בכל מגרש פתרונות לאיסוף מי נגר עילי והחדרתם לקרקע. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים.
- תכנית המבנה והמרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. (בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה/רשות המים על הצורך בשטחי חלחול בשל זיהום קרקע).
2. יובטחו פתרונות ורטיקאליים למערכות האוויר של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים והמסעדות. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב. גובה ארובות יהיה 2 מטר מעל גובה הגג.
3. התכנית נמצאת בתחום המתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע. יש לבצע סקר היסטורי מפורט phase 1, כתנאי להיתר בניה ולאשרו מול המשרד להגנת הסביבה.
4. הבינוי יעשה על פי תקן בניה ירוקה 5281 בגרסה המעודכנת לעת הוצאת ההיתר, בדרגה שתקבע על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו.
5. תוכן חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, משטחי תעסוקה ומסחר ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה.
6. תוכן חוות דעת וסימולציית שטף מגנטי לבחינת הקרינה הצפויה במבנה ממקורות חשמל

6.3

איכות הסביבה

- פנימיים וחיצוניים. לא יותקנו חדרי טרנספורמציה בצמידות לשימושים רגישים/אזורי שהייה ממושכת. המלצות חוות הדעת והמיגון יוטמעו בהיתרי הבניה.
7. בשטח התכנית מבנים ישנים להריסה - יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך, ולקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, האגף לאבק מזיק להיתר פירו. הפירוק יבוצע על ידי קבלן אסבסט מורשה.
8. התוכנית בתחום רדיוסי מגן לקידוחי מי שתייה. יש לפעול על פי הנחיות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

6.4

ניהול מי נגר

1. על פי הוראות תמ"א 1.
2. ניהול מי נגר יהיה בהתאם לאישורי רשות המים כפי שיקבעו בשלב הבדיקות להיתרי הבנייה. במידת הצורך תבוצע שפילת מי תהום באישור רשות המים.

6.5

חניה

1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר.
2. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, ובהתבסס על מדיניות החנייה של הוועדה המקומית.

6.6

תשתיות

1. מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע, ואם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים.
- ניתן להתיר הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע שלא בשילוב כאמור, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה מיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתית או שהקמת המתקן בתת הקרקע איננה אפשרית מבחינה הנדסית או מבחינה תכנונית אחרת, וכי המתקן המוצע אינו מהווה מטרד לשימושים אחרים בסביבתו וכי המגבלות שהוא יטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל האפשר.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.
3. לוועדה המקומית סמכות לקבוע כתנאי להיתר בניה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע.
4. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז.
5. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות לניקוז ולשמירה על מי נגר, ככל שהנחיות כאמור יאושרו קודם לאישור התכנית, אשר ייקבעו בהתאמה לתכנית האב לניקוז.
6. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות, אשר ייקבעו בהתאמה לתכנית האב לביוב ויכללו בין היתר התייחסות לטיפול בשפכים כגון הפרדת מערכת הביוב ממערכת הניקוז, מתקני קדם טיפול בשפכי תעשייה, הנחיות להזרמת שפכי תעשייה ומניעת הזרמת תמלוחות למערכת הביוב וכדומה, וכן לדרישה להעברת שופכין בשאיבה במבנים ובחלקי מבנים הנמוכים מן הכביש הסמוך בו עובר קו הביוב שאליו הם אמורים להתחבר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

