

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0535294

תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/02/2019

לאשר את התוכנית

14/04/2019



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו היא הסדרה סטטוטורית של האפשרות להקמת מתקני שירותים ציבוריים במרחב הציבורי לשימוש תושבי ומבקרי העיר. בנוסף לכך התכנית מאפשרת הקמתם של מבנים זמניים בתחום העיר תל אביב-יפו המיועדים לאירועים ופעילויות ציבוריות.

הקמתם של מבני השירותים הציבוריים תהיה כפופה להכנתם של מסמכי מדיניות אזוריים בכלל העיר באישור הוועדה המקומית, שיהוו תנאי להוצאת היתר בניה לכל מבנה שירותים. במסגרת מסמכי המדיניות ייקבעו התנאים המפורטים בכל אזור עירוני בהתאם לצרכים המשתנים. לדוגמה, פריסת השירותים הציבוריים באזור מרכז העיר התיירותי, אין דינה כפריסת השירותים הציבוריים בשכונות מגורים מובהקות או אזורי תעסוקה משולבים.

הקמת מבנים זמניים תתאפשר במספר מצומצם של מתחמים ברחבי העיר בתחומי שטחים ציבוריים ובשטחים אשר ייעודם טרם נקבע בתכנית. הקמתם ותפקודם לא יהוו מטרד או פגיעה במרחב בו הוקמו, יהיו נגישים לכול וישמשו לפעילויות ואירועים ציבוריים מגוונים ולפרקי זמן קצובים.

המתחמים בהם תתאפשר הקמת והפעלת מבנים אלו הינם: חצי האי הירקוני, כיכר יד אליהו (מרחב היכל הספורט ופארק גלית), כיכר רבין, גן צ'ארלס קלור והמשכו לדרום, פארק מדרון יפו, גן כרונינגו, פארק החורשות, פארק מנחם בגין, כיכר קדומים, פארק דוידוב, גן וולפסון, גן התקווה, ופארק הירקון (לרבות מקטע מזרחי הסמוך לאזור התעסוקה עתידים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים

ומספר התכנית

507-0535294

מספר התכנית

54,100 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

תל אביב-יפו	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
180458	קואורדינאטה X	
665747	קואורדינאטה Y	

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

בני ברק, בת ים, גבעתיים, הרצליה, חולון, פתח תקוה, רמת גן, רמת השרון

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23
12/08/2010	4338	6121	התכנית לא תחול בתחום מגבלות התמא	כפיפות	תמא/23 / א/4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 על שינוייה. הוראות תכנית תממ/5 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/5000



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				עודד גבולי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 17500	1		עודד גבולי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 13500		15/05/2017	עודד גבולי	15: 30 15/05/2017	רקע מצב מאושר + מיפוי מתחמים	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



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		ועדה מקומית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון		03-5217280	03-7244919	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון		03-5217280	03-7244919	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	עודד גבולי	34790	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247234	03-7247300	gvuli_o@mai l.tel- aviv.gov.il



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
אזור תכנון	אזור תכנון כהגדרתו בתכנית המתאר העירונית תא/5000 וע"פ נספח אזורי ומתחמי התכנון
מבנה זמני	מבנה המיועד לפירוק והריסה לאחר פרק זמן מוגבל, הקמתו ותפקדו יקבעו בהיתר הבניה כמצוין בסעיף 6.1.
שימוש סחיר נלווה	כל שימוש סחיר אשר הינו תומך בשימוש העיקרי
שירותים ציבוריים	מבני שירותים קבועים אשר משמשים את הציבור

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

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

קביעת שימושים וזכויות בניה להקמת מתקני שירותים ציבוריים ומבנים זמניים. הקמת המבנים הזמניים תתאפשר בשטחים בייעוד ציבורי, כדוגמת שצ"פ, שב"צ, דרכים ובשטחים שייעודם ל"תכנון בעתיד" או בשטחים שייעודם טרם נקבע בתכניות סטטוטוריות תקפות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 מתן אפשרות להקמתם של מבני שירותים ציבוריים ברחבי העיר.
- 2.2.2 קביעת זכויות הבניה והשימושים המתאימים להקמת מבני השירותים בהתאם למיקומם בעיר בכפוף להגדרות המתאריות.
- 2.2.3 קביעת הוראות להכנתם של מסמכי מדיניות לפי אזורי התכנון המתאריים ברחבי העיר לאישור הוועדה המקומית, שיהוו תנאי להוצאת היתר בניה לכל מבנה שירותים ציבוריים באותו אזור תכנון.
- 2.2.4 מתן אפשרות להקמת שטח מסחרי נלווה לשימוש העיקרי.
- 2.2.5 מתן אפשרות להקמתם של מבנים זמניים באתרים ספציפיים בעיר ובנפח מוגבל. השימוש המוצע במבנה לא ייצור מטרדים, לא יהיה פוגעני לסביבתו ומשך תפקודו יהיה קצוב בזמן. יותרו שטחי מסחר נלווים בהיקף מצומצם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

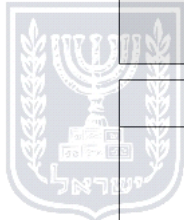
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שונים	54,100	100
סה"כ	54,100	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	54,023,291.56	100
סה"כ	54,023,291.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. שירותים ציבוריים</p> <p>ב. מבנים זמניים לפעילות ציבורית למטרות תרבות ואמנות.</p> <p>ג. שימושים מסחריים נלווים כהגדרתם לשימוש הראשי בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.ג.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>שימוש מסחרי נלווה לשירותים הציבוריים:</p> <p>כחלק מהשטחים הקבועים בתכנית למבני השירותים תתאפשר הקמת שימוש מסחרי נלווה בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>האפשרות להוספת מסחר כשימוש נלווה, אפיונו והיקפו, תיקבע במסגרת מסמכי המדיניות תוך התייחסות למרחבים ציבוריים מגוונים בתחום מרחב התכנון (שצ"פ, רחוב, כיכר, חזיתות מסחריות וכו') והאופי המסחרי הקיים באזור בתוך מתחם התכנון על פי נספח אזורי ומתחמי התכנון בתכנית המתאר העירונית תא/5000.</p> <p>היקף השטחים הנלווים למסחר יהיה עד 30% משטח המבנה, למעט במיקומים בהם נקבע אחרת להלן. תמהיל המסחר יקבע בהיתר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לאופי המרחב הציבורי.</p> <p>שימוש מסחרי נלווה למבנים הזמניים:</p> <p>יותר שימוש מסחרי נלווה בהיקף של עד 10% משטח המבנה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. מבני שירותים ציבוריים ניתן יהיה להקים בקו בניין 0.</p> <p>2. מבנים זמניים ניתן יהיה להקים בקו בניין 0 לתיחום מרחבי האיתור כמתואר בתשריט וכמפורט בסעיף 4.1 ה'.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שטחי בניה לשירותים ציבוריים</p> <p>1. בתחום שצ"פ ששטחו עד 3 דונם, תותר הקמת מבנה שירותים בשטח כולל שאינו עולה על 10 מ"ר. ללא שימוש מסחר נלווה.</p> <p>2. בתחום שצ"פ ששטחו בין 3-10 דונם, תותר הקמת מבני שירותים בשטח כולל שאינו עולה על 20 מ"ר.</p> <p>3. בתחום שצ"פ/פארק בשטח של 10 דונם ומעלה, תותר הקמת מבנה שירותים בשטח כולל שאינו עולה על 150 מ"ר לכל 10 דונם. הגישה לשירותים תהיה עצמאית.</p> <p>4. בכיכרות עירוניות יותר הקמתו של מבנה שירותים בשטח כולל שאינו עולה על 10 מ"ר לכיכר.</p> <p>5. בתחום שדרות עירונית שמרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים בהן גדול מ-10 מ', תותר הקמתם של תאי שירותים בשטח כולל שאינו עולה על 10 מ"ר. בכל שדרה עירונית תותר הקמתם של עד 3 מבנים, ככל הניתן בצמוד לקיוסקים קיימים, וזאת ככל שאלה אינם פוגעים ברציפות מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>שטחי בניה למבנים הזמניים:</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>שטח המבנה הזמני לא יעלה על 250 מ"ר, בתכנית שלא תעלה על 150 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 15 מ' מפני הכניסה הקובעת.</p> <p>לא יחולו על המבנים מכוח תכנית זו הוראות נוספות החלות על מבני שב"צ.</p> <p>זכויות הבנייה מכוח תכנית זו אינן זכויות מוקנות, והן, כמו גם גובה הבינוי והאפשרות לשימוש מסחרי נלווה, כפופים לשיקול דעת מוסדות התכנון.</p>
ד	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>שירותים יוקמו עפ"י תכנית זו בכל רחבי העיר בהתאם לפירוט בסעיף ג' לעיל, מלבד:</p> <p>תחום זכות דרך (למעט כאמור בסעיף 4.1.2 ג' 5), מדרכות וצירים ירוקים כהגדרתם בתממ/5 ובתכנית תא/5000, וכן בתחום ה-100 מ' של הסביבה החופית, למעט באתרים המצוינים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחוף טרומפלדור, שאינו חוף רחצה מוכרז, זכויות הבניה למבנה שירותים יהיו עד 20 מ"ר ימוקמו מזרחית ככל הניתן ולא יכללו מסחר נלווה. 2. בפארק מדרון יפו, היקף השירותים יהיה עד 300 מ"ר לכל היותר, עם עדיפות לפיצול זכויות הבנייה ליותר ממבנה אחד, כאשר שטח כל מבנה לא יעלה כל 150 מ"ר. בנוסף במדרון יפו ניתן יהיה להקים מצללות בהיקף 500 מ"ר (לא ניתן יהיה להמיר את זכויות הבניה לכל שימוש אחר). 3. במקטע הטיילת מצפון לנמל ת"א ועד חוף תל ברוך. תינתן עדיפות ככל הניתן לפיתוח תאי השירותים בקצוות המתחם, סה"כ השטח לתאי שירותים יהיה 40 מ"ר. 4. ביריד המזרח - תותר הקמתם של עד 10 תאי שירותים בשטח כולל של 100 מ"ר (בתוך תחום ה-100 מ' ומחוץ לו). במסמך המדיניות יבחן הצורך בכמות ובשטח הנדרש לתאי השירותים. התאים ימוקמו בתוך או בסמיכות לחניה ככל הניתן. <p>שטחי מבני השירותים מהווים ניצול שטחי "השימושים הנלווים" במרחב הציבורי על פי תכנית תא/5000.</p>
ה	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>איתור המתחמים להקמת מבנים אלו יבוצע בהתאם לתיחום המופיע בתשריט התכנית ולפי הפירוט הבא:</p> <p>קבוצה א':</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כיכר רבין 2. כיכר יד אליהו (מרחב היכל הספורט ופארק גלית) 3. גן וולפסון 4. גן התקווה 5. כיכר קדומים 6. גן כרונינגן 7. פארק דוידוב <p>קבוצה ב':</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חצי האי הירקוני 2. גן צ'ארלס קלור והמשכו לדרום 3. פארק הירקון (לרבות מקטע מזרחי הסמוך לאזור התעסוקה עתידים) 4. פארק החורשות 5. פארק מנחם בגין 6. פארק מדרון יפו



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>סטיה ניכרת בתחום חוף הים (100 מ') שינוי תמהיל בין שירותים למסחר יהווה סטייה ניכרת.</p>	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. לשירותים ציבוריים:

1.1 הכנת מסמכי מדיניות אזוריים ברחבי העיר לאישור הוועדה המקומית ובהתאמה לנספח אזורי ומתחמי התכנון בתכנית המתאר העירונית תא/5000.

1.2 במסגרת מסמך המדיניות ייקבעו התנאים המפורטים בכל אזור עירוני בהתאם לצרכים המשתנים, ע"פ השיקולים הבאים:

1.3 מתן עדיפות לרציפותם והמשכיותם של דרך להולכי הרגל, שבילי אופניים ונטיעות הצל.

1.4 התאמתו של המבנה למרחב בו יוקם, טיפול נופי והשלמת הנטיעות בו.

1.5 תיבחן האפשרות למיקום המבנים ככל הניתן בתת הקרקע תוך מתן מענה לשיקולי בטיחות, הנגשה וביטחון.

1.6 בהכנת מסמך המדיניות תינתן עדיפות למיקום השירותים הציבוריים במבני ציבור, וזאת על פני בנייה במרחב הציבורי הפתוח או במבנים בשימוש בעל אופי ציבורי.

1.7 בכל אזור ייבחנו התכניות העתידיות, כגון תחנות הרכבת הקלה, אשר ביכולתן לתת מענה לנושא השירותים הציבוריים כהקצאה לצרכי ציבור על פי סעיף 4.1.1 בתכנית תא/5000.

1.8 הבעלות על המבנים שיקומו מכוח התכנית תהיה של הרשות המקומית.

1.9 בקביעת שטחי רצפות לצרכי ציבור ובשימושים בעלי אופי ציבורי בתכניות מפורטות אחרות תיבחן האפשרות לתת מענה לשירותים הסניטריים גם במסגרת שטחים אלו.

1.10 מסמכי המדיניות של מתחמים המצויים בתחום חוף הים (100 מ') ובמרחב הציבורי הנמצא ברצף ובצמוד לתחום חוף הים יובאו לאישור הולחוי"ף לאחר אישור הוועדה המקומית. המסמך יסקור את מבני השירותים הקיימים במרחב ברדיוס של כ-200 מטר, ויוצגו חיבורי התשתיות למערכת העירונית, במסמך יוצגו ממדי המבנים (היקפם וגובהם).

1.11 אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי למבנה השירותים וסביבתו.
2. למבנים הזמניים:

2.1 אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי והעמדה למבנה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

2.2 במידה והמבנה או חלקו יהיה תת קרקעי והקמתו תבוצע על קרקע החשודה בזיהום יידרש אישור מוקדם מהיחידה לאיכות הסביבה.

2.3 השימוש במבנים הזמניים יהיה לצורך אירועים ופעילויות ציבוריות בלבד, באחריות העירייה ובניהולה. אירועים אלו יהיו נגישים לכלל הציבור, לא יהוו מטרד ולא יתאפשר שימוש במערכות הגברה להופעות ולהשמעת אירועים אשר עשויים להוות מטרד ציבורי.

2.4 משך הקמת המבנה הזמני, תפקודו ופירוקו באתרים המופיעים בקבוצה א' לא יעלה על תקופה של 6 חודשים, ניתן יהיה להאריך תקופה זו פעם אחת ב-6 חודשים נוספים בכפוף לאישור מראש של הוועדה המקומית. משך הקמת המבנה הזמני, תפקודו ופירוקו באתרים המופיעים בקבוצה ב' לא יעלה על תקופה של 24 חודשים מתוך 5 שנים לאתר.

2.5 הקמת המבנים לא תפגע בעצים הקיימים ובקונספט התכנוני של הפארק/שטח פתוח.

2.6 בתחום הסביבה החופית: תכנית עיצוב והעמדה למבנה זמני, כולל בחינת חלופות מיקום, תובא לאישור הולחוי"ף.

3. לכל מבנה מכוח תכנית זו, ביחס לדרכים מכוח תמא 3 או למסילות רכבת מכוח תמא 23 על שינוייהן:

3.1 המבנים לא יסכלו או יפגעו במימוש או פיתוח או תפעול של מערך התחבורה, ולא יפגעו בתפקוד הדרכים ובמעבר החופשי של הציבור.

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>3.2 ההקמה תיעשה בתיאום עם רשות התמרור המוסמכת ועם הגורם התחבורתי המוסמך.</p> <p>3.3 ככל שמבנה שיוקם יהווה מכשול לפיתוח עתידי של דרכים או מסילות רכבת, המבנה יפונה / יועתק, באחריות העירייה ובתוך 30 ימים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית	7
------------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

מיידי	
-------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9