

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0668632

תא\מק\4859 שוקן 9 - שינוי לתוכנית 446



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

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

1.1 שם התכנית שם התכנית תא\מק\4859 שוקן 9 - שינוי לתוכנית 446

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0668632

שטח התכנית 0.576 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

תל אביב-יפו	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
178664	קואורדינאטה X	
662345	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 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

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

1.7 מסמכי התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

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	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 18



תכנון 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 התשכ"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 תכנונים 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 תכנונים התואמים את חלקות המקור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

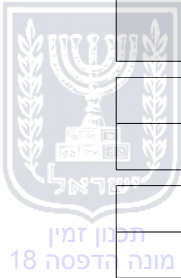
3.2 טבלת שטחים

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	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	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.
4.1.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח קביעת מגרשי השלמה תכנונים התואמים את חלקות המקור
ב	בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי בהתאם לתכנית בנייו עיר 446. בקומת הקרקע השימושים ייצרו חזית פעילה לרחוב שוקן וכל הנחיות הבינוי (גובה הבינוי, קווי בניין וכד') יהיו לפי תכניות מאושרות.
ג	הנחיות מיוחדות תנאים להגשת בקשה להיתר בניה: הגשת הבקשה להיתר תתייחס לחלקת המקור בשלמותה, ולא יתאפשר להוציא היתרי בניה בתאי שטח המסומנים בתשריט תכנית זו.



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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת								
									42	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
									81	2	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
									407	3	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
									36	4	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
									10	5	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
									576		<סך הכל>	תעשייה קלה ומלאכה

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 פתרונוות לאיסוף מי נגר עילי והחדרתם לקרקע. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים.
- תכסית המבנה והמרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. (בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה/רשות המים על הצורך בשטחי חלחול בשל זיהום קרקע).
2. יובטחו פתרונוות ורטיקאליים למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים והמסעדות. פליטת האווריר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים. לא תותר פליטת אויר 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 1 phase, כתנאי להיתר בניה ולאשרו מול המשרד להגנת הסביבה.
4. הבינוי ייעשה 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

<p>6.3 איכות הסביבה</p>	<p>פנימיים וחיצוניים. לא יותקנו חדרי טרנספורמציה בצמידות לשימושים רגישים/אזורי שהייה ממושכת. המלצות חוות הדעת והמיגון יוטמעו בהיתרי הבניה.</p> <p>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.</p> <p>8. התוכנית בתחום רדיוסי מגן לקידוחי מי שתייה. יש לפעול על פי הנחיות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>1. על פי הוראות תמ"א 1.</p> <p>2. ניהול מי נגר יהיה בהתאם לאישורי רשות המים כפי שיקבעו בשלב הבדיקות להיתרי הבנייה. במידת הצורך תבוצע שפילת מי תהום באישור רשות המים.</p>
<p>6.5 חניה</p>	<p>1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, ובהתבסס על מדיניות החנייה של הוועדה המקומית.</p>
<p>6.6 תשתיות</p>	<p>1. מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע, ואם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים.</p> <p>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 מטריד לשימושים אחרים בסביבתו וכי המגבלות שהוא יטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל האפשר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>3. לוועדה המקומית סמכות לקבוע כתנאי להיתר בניה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18