

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0707851

'מסעדת הזקן והים' - תא/ מק/ 4864

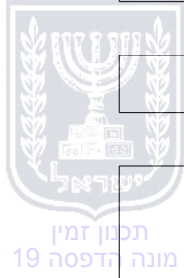
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית 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

מסעדת הזקן והים הינה מסעדה ותיקה שמהווה מוקד חשוב של פעילות ותעסוקה בשכונת עגימי. מטרת התוכנית היא לאפשר את המשך פעילות המסעדה ולאפשר שימוש מלונאי בקומות העליונות מעל המסעדה, במקום שימוש עבור המגורים על פי תוכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 'מסעדת הזקן והים' - תא/ מק/ 4864

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0707851

1.2 שטח התכנית 1.400 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 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	173342
קואורדינאטה Y	661178

1.5.2 תיאור מקום

שכונת עגימי ביפו בין הרחובות דישון, עגור, וולנסיה וקדם.

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	דישון	4	
תל אביב-יפו	דישון	6	
תל אביב-יפו	דישון	8	
תל אביב-יפו	דישון	2	
תל אביב-יפו	ולנסיה	20	
תל אביב-יפו	עגור	7	
תל אביב-יפו	עגור	3	
תל אביב-יפו	עגור	5	
תל אביב-יפו	קדם	85	

שכונה עגימי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8995	מוסדר	חלק	7-8, 31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

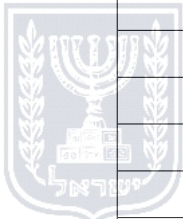
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

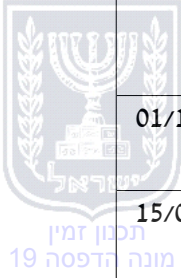
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/2001	294	5028	תוכנית תא/2660 לא תחול בתחום תוכנית זו	החלפה	תא/ 2660
15/01/2004	1594	5264	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ ע/ 1. הוראות תוכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ ע/ 1
22/12/2016	1792	7407	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 5000. הוראות תוכנית תא/ 5000 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
21/09/2010	154	6137	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תוכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
01/01/1901		0	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 13. הוראות תוכנית תמא/ 13 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קייזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קייזר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 54 21/02/2019	דני קייזר	18/02/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	17: 43 03/03/2019	דני קייזר	03/03/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		13: 16 08/04/2019	יגאל שגיא	26/02/2019	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דו"ח אגרונום	14: 02 24/03/2019	שבתאי גונן	20/03/2019	4	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים	14: 30 03/03/2019	שבתאי גונן	02/01/2019	1	1: 500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	פרטי	יונס עלי			תל אביב- יפו	כ"ץ יעקב יוסף	7			seadorxp@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונס עלי			תל אביב- יפו	כ"ץ יעקב יוסף	7			seadorxp@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יונס עלי			תל אביב- יפו	כ"ץ יעקב יוסף	7			seadorxp@gmail.com
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	68	03-7247300		
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632000	03-7632010	

(1) כתובת: ת.ד 7246.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דני קייזר		קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	052-5218811		adi@kaiser-arch.com
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		09-7496374		gonen.main@gmail.com
	שמאי	יגאל שגיא	848	י שגיא שמאות	רמת גן	ארנון	29	077-6261088		ig.shamay@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 926 כוכב יאיר 44864.



משרד החינוך
מנהל הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

1. הסדרת פעילות המסעדה הקיימת תוך קביעת שטחי בנייה עבור שימוש המסעדה ומתן הנחיות לתפקוד ותפעול פעילות המסעדה.
2. ביטול שימוש המגורים במצב הקיים וקביעת שטחי בנייה עבור שימושי מלונאות והשירותים הנלווים לו.
3. קביעת שטח ציבורי פתוח בחלקה המזרחי של התוכנית לצד רחוב וולנסיה.
4. איחוד וחלוקה של החלקות בהסכמת בעלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ד', מגורים ז', שטח ציבורי פתוח ודרך, לייעודי מסחר ותיירות, שטח ציבורי פתוח ודרך.
2. התוכנית קובעת:
 - א. שימושים ושטחי בנייה עבור שימושי מסחר, הסעדה ומלונאות.
 - ב. הוראות והנחיות בינוי.
 - ג. תכסית בנייה מותרת וקווי בניין.
 - ד. הוראות לפיתוח שטח ציבורי פתוח לכיוון רחוב וולנסיה והשתלבות עם הרחובות הגובלים.
 - ה. תנאים למתן היתר בנייה.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	10, 11
דרך מאושרת	20
דרך מוצעת	21
מסחר ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותיירות	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותיירות	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	10, 11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	120	8.57
מגורים ד'	333	23.79
מגורים ז'	631	45.07
שטח ציבורי פתוח	316	22.57
סה"כ	1,400	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13.22	0.94
דרך מוצעת	39.67	2.83
מסחר ותיירות	964.1	68.86
שטח ציבורי פתוח	383.02	27.36
סה"כ	1,400.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. מעל למפלס הכניסה הקובעת יותרו:</p> <p>1. מסחר, מסעדה ובתי אוכל והשטחים והשירותים הנלווים להם בקומת הקרקע.</p> <p>2. שטחי מלונאות ואכסון והשטחים והשירותים הנלווים להם.</p> <p>ב. מתחת למפלס הכניסה:</p> <p>שטחים טכניים ומחסנים עבור השימושים העיקריים מעל הקרקע ועל פי תוכנית ע'1.</p> <p>ג. יקבע שטח תפעולי לצורך מיחזור בקבוקים, מיחזור שמן, בלוני גז וציוד תפעול המטבח. ככל שיבנה מרתף, שטחי התפעול הנ"ל יהיו בתחום המרתף.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה מירבי מותר 13.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לא כולל מעקה ומתקנים טכניים כגון ארובת אוורור.</p> <p>2. בהריסה ובנייה חדשה לא יותר גג רעפים.</p> <p>3. תותר קומת קרקע גבוהה עבור שימושי המסחר וההסעדה.</p> <p>4. לא תותר הבלטת מרפסות מעל מגרשי השטח ציבורי פתוח.</p> <p>5. תותר בניה מעל הקרקע ב-100% תכסית שטח בנוי.</p> <p>6. בניה בתת הקרקע על פי תוכנית ע'1.</p> <p>7. המסחר והמסעדה יותרו בקומת הקרקע.</p> <p>הקומות מעל קומת הקרקע תהיינה בנסיגה של לפחות 12 מ' מקו המגרש לכיוון רחוב קדם.</p> <p>8. תכנון המבנה יכלול פיר לשטחי המסחר ויכלול ארובה שגובהה לא יפחת מ-2 מ' מעל המבנה המתוכנן ואשר יקבע ביחס לבינוי בסביבתה לאותה עת. ככל שהבינוי יישאר בן קומה אחת, כל שינוי במיקומה של הארובה יעשה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה וגובהה לא יפחת מגובהה הנוכחי כך שלא יגרמו מטרדים לסביבה.</p> <p>9. ככל שתהיה בניה בתת הקרקע, המערכות המכניות של המבנה החדש והקיים יתוכננו בתת הקרקע.</p> <p>10. הבינוי הנוכחי והעתיד יכלול את תכנון המיגון האקוסטי הנדרש למניעת מטרדי רעש לסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית.</p> <p>11. יוקם חדר אשפה למתן פתרון לפינוי האשפה בתחום המגרש בייעוד מסחר ותיירות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תוכנית זו קובעת פטור מתקן חנייה בתחומה.</p> <p>2. הוועדה המקומית רשאית לאשר תקן חנייה אחר במידה ויוכח כי ניתן לקבוע מקומות חנייה בתחום המגרש.</p>
ג	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. זכויות בנייה כמופיע בטבלה 5.</p> <p>2. תותר המרת שטחים המיועדים למסחר לשטחי מלונאות בהיקף של עד 20% מתוך השטחים</p>

4.1	מסחר ותיירות
	המיועדים למסחר (עיקרי ושירות). 3. בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה 5, יותרו שטחים עבור מרפסות למלונאות בהיקף של 5 מ"ר לכל חדר מלון. שטחים אלו יותרו עבור מרפסות בלבד ויהיו מעבר לשטחים המותרים בתוכנית זו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שטחים מגוננים ומרוצפים, נטיעות, מתקני משחק, ריהוט גנני, מצללות. ב. תשתיות ומתקנים טכניים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות בינוי ופיתוח: 1. השטח הציבורי הפתוח הפונה לכיוון רחוב וולנסייה יפותח כאזור פתוח ומגונן הכולל נטיעות, וכרצף אחד עם מפלס הרחובות הגובלים. 2. תותר גישה ומעבר דרך השטח ציבורי פתוח לאורך רחוב קדם עבור משתמשי המגרש בייעוד מסחר ותיירות. 3. לא תותר בניה בתת הקרקע. 4. לא יותרו חדרי טרנספורמציה בתחום השטח ציבורי פתוח. 5. לא תותר הצבת מקומות ישיבה בתחום השטח הציבורי הפתוח.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות חנייה, מעבר כלי רכב והולכי רגל. 2. תשתיות עירוניות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות חנייה, מעבר כלי רכב והולכי רגל. 2. תשתיות עירוניות.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	0	0	0	0	4	13.5	100	(1)	(1)	250	1000	964	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר ותיירות
אחורי	0	0	0	0	4	13.5	100	(1)	(1)	163	780	964	1	מסחר	מסחר ותיירות

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

הערה ברמת הטבלה:

- בניה מתחת לקרקע על פי תכנית ע"1.
- גובה מבנה יקבע ממפלס הכניסה הקובעת. הגובה אינו כולל מעקה גג ומתקנים טכניים על הגג.
- קו בניין של הקומות מעל קומת הקרקע לכיוון רחוב קדם יהיה לפחות 12 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- על פי תוכנית ע"1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה:
תיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו בנושא בינוי ופיתוח המגרש.

ב. תנאי למתן היתר בניה:

1. אישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו.
2. במסגרת ההיתר יוצג פתרון אוורור ומנדוף עבור פעילות המסעדה. קצה ארובת המנדוף יהיה בגובה שלא יפחת מ-2 מ' מעל גג המבנה כך שלא יגרום למטרדים ויהיה על פי דרישות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו. ככל שהבינוי יישאר בן קומה אחת, גובהה של הארובה הקיימת לא יפחת מגובהה הנוכחי וכל שינוי במיקומה יעשה באישור הרשות לאיכות הסביבה.
3. חווי"ד בנושא אקוסטיקה ואיכות אוויר.
4. פינוי השטח הציבורי הפתוח. תישמר הגישה למגרש בייעוד מסחר ותעסוקה דרך השטח ציבורי פתוח במגרש 10 לרבות המדרגות הקיימות.
5. הבטחת רישום של השטחים המיועדים לצורכי ציבור בבעלות העירייה.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

רישום בפועל של השטחים המיועדים לצורכי ציבור בבעלות העירייה.

6.3**איחוד וחלוקה**

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.4**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים כרקע לתוכנית זו. התוכנית כוללת בתחומה 2 עצים לכריתה.

6.6**רישום שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, בהתאם למפורט בתכנית זו.
העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19