

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2052 א'

שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית בנין עיר 1927 (תקון 1938) "גדס-58"

ושל תכנית מפורטת מס' 96 - "נתי אוכל בצפון תל-אביב"

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2052 א'-שינוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית בנין עיר 1927 (תיקון 1938) "גדס-58" - ושל תכנית מפורטת מס' 96 - "נתי אוכל בצפון תל-אביב".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון") וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: "התשריט"). התקנון והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות וחחולת התכנית:
גבולות התכנית מסומנים כקו כחול כהה בתשריט, ותחול על שטחים שיעודם מסחרי על פי תכניות תקפות והגובלים ברחובות כדלקמן:
רח' דיזנגוף בקטע מרח' התערוכה עד רח' המלך ג' ורג' (לא כולל מיתחם "דיזנגוף סנטר");
רח' ירמיהו;
רח' הירקון בקטע בין רח' התערוכה עד רח' יורדי הסירה - בצד המערבי;
רח' בן יהודה מצפון לרח' ארלוזורוב עד קצהו הצפוני;
רח' כ"ג יורדי הסירה בקטע ממערב לרח' הירקון וכן חלקה 51 בגוש 6962 - בית מס' 12 בפנת הירקון בצד הדרום מזרחי וחלקה 41 בגוש 6962 - בית מס' 32;
רח' התערוכה (צד דרומי);
רח' הנמל בקטע מרח' יורדי הסירה צפונה;
רח' צידון - בית מס' 5 חלקה מס' 145 בגוש 6962;
חלקות כגושים: 6901-6903, 6954-6956, 6958-6964, 7078, 7091, 7092, 7113.
4. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.
5. עורך התכנית: מנהל ההנדסה של עיריית תל אביב-יפו.
6. בעלי הקרקע: שונים.

7. מטרות התכנית: קביעת מגבלות והוראות לגבי בתי אוכל בצפון תל אביב במטרה למנוע מפגעים אקולוגיים לאוכלוסייה המתגוררת בסביבה ולשנות בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מס' 1927 (תקון 1938) "גדס-58" אשר הודעה בדבר מתן תוקף. לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 976 מיום 4.1.1940, על שינוייה, ואת התכנית המפורטת מס' 96 - תכנית לפתוח אזור נמל ת"א - אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 1628 מיום 13.11.47, על שינוייה, - להלן "התכנית הראשית":

8. הגדרות: א. בית אוכל: מסעדה, בית קפה, מזנון - כהגדרתו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) תשמ"ג - 1983.

ב. בית אוכל קינים: בית אוכל הקיים לפני תאריך 23.10.91.

ג. בית אוכל חדש: בית אוכל שנפתח החל מתאריך 23.10.91.

ד. קיוסק: עסק כמפורט בפריט 23 לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשל"ג-1973 פריט 23 (משקאות, גלידה, עוגות, ממתקים, סיגריות - מקום למכירתם), ללא מקום ישיבה.

ה. קומת מרתף: חלק מבנין שחללו בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה או מתחת למפלס הכביש או המדרכה ושקצהו העליון של תקרתו אינו בולט למעלה מ-1.20 מ' ממפלס הכביש או המדרכה הסמוכים לו, או- קומה שהוגדרה כקומת מרתף בהיתר בניה. במידה ובנין גובל עם יותר מאשר רחוב אחד (מגרש פינה ומגרשים הגובלים בשני רחובות), ימדד גובה התקרה ניהס לכל אחד ממפלסי הרחובות.

ו. קומת קרקע: כל קומה בבנין שאין מתחתיה קומה אחרת או קומה מפולשת (קומת עמודים פתוחה), למעט קומת מרתף, ואיננה קומה מפולשת.

ז. קומת ביניים: קומה חלקית הנמצאת מעל קומת הקרקע (באזורי מסחר) בהמשך למפלס יציע לחזית ואינה מהווה יציע לחזית.

ח. יציע: חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה, בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו, והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה.

ט. הועדה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו.

י. רשות רישוי: רשות רישוי לענין מתן היתרים עפ"י המוגדר בסעיף 30 לחוק התכנון והבניה ו/או רשות רישוי לענין מתן רישיונות לעסק עפ"י חוק רישוי עסקים תשכ"ח-1968-הכל לפי הענין.

9. הוראות התכנית: ככל מקום בתחום התכנית הזו בו מותרים בתי אכל על פי התכנית הראשית, יחולו בתחום תכנית זו הוראות מיוחדות בכל הנוגע לבתי אכל כמפורט להלן:

התכנית קובעת 3 תחומי מגבלות:

9.1 תחומי מגבלות:

- 9.1.1 בתחום התכנית בקטע צפונה לרח' ירמיהו (כולל רח' ירמיהו משני צדיו), לא יותרו בתי אכל חדשים (קטע I), אולם יותר שנוי בעלות בבית אוכל קיים בהיתר.
- 9.1.2 בתחום התכנית בקטע בין רח' ארלוזורוב עד רח' ירמיהו (לא כולל) יותרו בתי אכל בכמות מוגבלת (מכסה) על פי ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 - (קטע II)
- 9.1.3 בתחום התכנית בקטע מדרום לרח' ארלוזורוב (רח' דיזנגוף), יותרו בתי אוכל חדשים רק על פי ההוראות המפורטות בסעיף 9.3 (קטע III).

9.2 הוראות לבתי אכל בתחום שבין רח' ארלוזורוב וירמיהו (לא כולל ירמיהו) קטע II.

- 9.2.1 מכסה: המכסה המקסימלית של בתי אכל שיוותרו בתחום זה תהיה לפי הפרוט הבא:

סה"כ	רח' בן יהודה			רח' דיזנגוף			
	סה"כ	חדש	קיים	סה"כ	חדש	קיים	
30	12	2	10	18	2	16	מסעדות ובתי קפה
17	8	---	8	9	1	8	מזנונים
22	10	---	10	12	---	12	קיוסקים

- 9.2.2 בתי אוכל חדשים: ניתן יהיה להתיר בתי אוכל חדשים בהתאם לסווגים השונים של בתי אוכל ובכפוף להוראות ולתנאים לבתי אוכל חדשים המפורטים בסעיף 9.3, ובלבד שהמספר המירבי לכל סוג לא יעלה על הסה"כ המפורט בטבלה בסעיף 9.2.1 לעיל.

- 9.2.3 בתי אוכל קיימים: בעת חידוש רישונות לבתי אוכל קיימים רשאית הועדה המקומית/רשות הרישוי להתנות חידוש האישור בקיום תקנות משרד הכריאות לבתי אוכל.

9.3 הוראות לבתי אוכל חדשים:

9.3.1 קומה: בית אוכל חדש יותר נקומת קרקע כלכד. ניתן יהיה להתיר מסעדה ובית קפה גם בקומת מרתף ובקומת ביניים/יציע, בתנאי שמהווים חלק בלתי נפרד מהעסק העיקרי (בקומת הקרקע), בתנאי שלא יהוו ביחד יותר מ-30% משטח בית האכל, בתנאי שאינם מחליפים שמוש שנקבע בהיתר הכניה עבור דיירי הבית או לחניה, ובתנאי שאינם מהווים מטרד.

9.3.2 שטח: השטחים המינימליים הדרושים כתנאי להתרת בתי אוכל חדשים יהיו:

מזנון: 40 מ"ר, כולל שירותים, מתוך זה שטח מטבח 8 מ"ר לפחות, ושטח מחסן 6 מ"ר לפחות.

בית קפה: 70 מ"ר כולל שירותים, מתוך זה שטח מטבח 14 מ"ר ושטח מחסן 10 מ"ר לפחות, שטח שירותים (כולל שירותים לנכים) 14 מ"ר לפחות.

מסעדה: 90 מ"ר כולל שירותים, מתוך זה שטח מטבח 18 מ"ר לפחות, ושטח מחסן 14 מ"ר לפחות, שטח שירותים (כולל שירותים לנכים) 14 מ"ר לפחות.

הערה: לצורך חישוב שטחי מתקני השירותים ייחשב מקום ישיבה על המדרכה לפני חזית בית האכל כחצי מקום ישיבה כרוך כתלי בית האכל.

9.3.3 מטרדים: בכל תחום התכנית לא יותרו בתי אוכל חדשים הגורמים מטרדי רעש וריחות לסביבה. במסגרת ההיתר יובטחו אמצעים למניעת מטרדים כנ"ל לשביעות רצון רשות הרישוי.

9.3.4 מוסיקה ואמנים: לא תותר השמעת מוסיקה והופעות אמנים נכתי אוכל חדשים. הועדה המקומית רשאית לאשר במקרים מיוחדים השמעת מוסיקה והופעת אמנים רק לאחר שהמבקש הגיש תוכנית עם פרוט אמצעים אקוסטיים מתאימים, למניעת שמיעת הרעש מתוך לכתלי העסק כולל התחבובות לבצועם בכפוף לאישור היחידה לאכות הסביבה ורשות הרישוי.

9.3.5 שפוע: היתר לבית אוכל חדש יכלול הוראות בדבר שיפוע חזותי של המבנה וסדורי אחסון ופינוי אשפה לשביעות רצון רשות הרישוי ובכפוף לאישור אגף התברואה ומהנדס העיר, ויותנה כנצועם.

9.3.6 תניה: מקומות התניה לבתי אוכל החדשים יוסדרו על פי דרישות התקן, וככל האפשר בסמוך לבית האכל ולחילופין, ועל פי המלצת מהנדס העיר, הועדה המקומית תהיה מוסמכת להתנות את מתן ההיתר לבית האוכל כתשלום דמי השתתפות בהקמת חניון צבורי, כמידה ולא הוסדרה חניה סמוך לבית העסק.

9.3.7 מגבלת שמוש: במזנונים לא תותר מכירת משקאות משכרים.

9.3.8 מגבלות שעות הפעלה: רשות הרישוי תהיה מוסמכת לקבוע, להגביל ולשנות את שעות הפעילות של בתי האוכל.

המנדט-ניחול ומידע מקרקעין וזכאים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
הזיכיה _____