



10.393  
מחלקת ספרים

מרחב תכנון מקומי חל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2549 ב.מ. 34

מתחם רח' יפת, רח' רבי פנחס

שנוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת מס' 452.

תכנית לבניה למגורים

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) תש"ן - 1990.

1. שם התכנית : התכנית תהרא תכנית מפורטת מס' 2549 ב.מ. 34 "מתחם יפת, רח' רבי פנחס", שנוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת מס' 452 (להלן: "התכנית").

2. מטמכי התכנית :

א. תקנון ובו 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").

ב. תשריט במנ"מ 1:500 ו-1:1250 (להלן: "התשריט"), הכולל נטפה ותבונה ונטפה בינוני. כל מסמך מטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית :

גוש 7018 - חלק מחלקה 20  
גוש 7079 - חלקות 7, 8  
חלק מחלקה 37

4. גבולות התכנית :

מצפון - רח' עמיעד  
מזרח - רח' רבי תנחום  
מדרום - חלקות 24 - 21 בגוש 7018  
ממערב - רח' יפת.

5. שטח התכנית : כ-11.19 דונם.

6. בעלי הקרקע : שונים.

7. עורך התכנית : אלישע ורונית רובין, אדריכלים.

8. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו.

9. מטרת התכנית :

1. לחיות האזור כמתחם מגורים בשילוב עם שימושי מסחר תוך שמירה על אופי המרקם העירוני הקיים, וכן יצירת רצף עירוני עם יפו העתיקה ממערב ושוק "המשפטים" מצפון - מזרח וכל זאת ע"י:

א. קביעת אזור מגורים מיוחד, קביעת תכליות, זכויות והוראות בניה באזור זה.



- ב. קביעת חזיתות מסחריות והוראות בדבר השימושים המותרים וזכויות הבניה בהם.
  - ג. קביעת שטח פרטי פתוח והוראות לכיתוחו.
  - ד. קביעת שטח צבורי פתוח, תכליות והוראות פיתוח בשטחים אלה.
  - ה. קביעת דרך משולבת וביטול דרך. קביעת חניון תת קרקעי והסדרי תנועה וחניה.
  - ו. קביעת אתר לשימור וחזית רחוב לשימור.
  - ז. קביעת הנחיות עיצוביות, הוראות בנוי והגדרת תנאים למתן היתר בניה.
2. לשנות בתחום התחולה של תכנית זו את הוראות התכנית המפורטת מס' 452 על שנוייה, אשר אושרה למתן תוכף ופורסמה כחוק (להלן: "התכנית הראשית") כמפורט בסעיף 17 ב' להלן "יהס לתכניות תקפות".

10. אזור מגורים מיוחד : צבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בכתום כהה.

1. התכליות המותרות

- א. מגורים בכל הקומות.
- ב. בקטעים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת קרקע בלבד, בנוסף לשימושי מגורים גם שמושי מסחר סטעוני, שרותים אישיים, שדותי צבור ומשרדים.
- ג. כמו כן, תחיה הועדה המקומית השאית להחיר יצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה, דברי אומנות, ובתי אוכל בקומת קרקע שבחזית מסחרית באם הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטריד לדיירי הסביבה ולאחר פרסום, כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.



2. זכויות בניה  
 מס' יחידות הדיור המירבי, שה"כ הבניה המותרת  
 למגורים ולמסחר, מספר קומות טיפוסי אנגים יהיו  
 בכפוף לסימון טיפוסי אנגים בנספח בנוי והחומס  
 לטבלה כדלקמן:

מס' יח"ד	שטח מגורים מירבי (מ"ר)	שטח מסחר מירבי (מ"ר)	מס' קומות באגף	מס' אנגים	טיפוסי אנף כפסיון בנספח הבנוי
18	1720	540	ק.ח.זית מסחרית+3 ק.מגורים	6	א.
56	5360	1260	ק.ק.ח.זית מסחרית+4 ק.מגורים	14	ב.
12	1080	165	ק.ק.ח.זית מסחרית+4 ק.מגורים	3	ג.
15	1435	-	5 קומות מגורים	3	ד.
10	960	180	ק.ק.ח.זית מסחרית+5 ק.מגורים	2	ה.
54	5170	-	6 קומות מגורים	9	ו.
24	2290	360	ק.ק.ח.זית מסחרית+6 ק.מגורים	4	ז.
12	1080	-	6 קומות מגורים	2	ח.
201	19095	2505		43	סה"כ

א. בנוסף למצויין לעיל בטבלה, במגרש א', יבנו במקומת הקרקע, 250 מ"ר לשימוש שהילתי כגון: גן ילדים, מעון יום, מועדון נוער, ספריה, מועדון מבוגרים, בית כנסת וכד', השטח הבנוי ירשם על שם עיריית ת"א-יפו.

ב. למרות המצויין בטבלה לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להחיר שנויים באגפים ובשטחי הבניה בים, בתנאי ששה"כ השטחים למסחר ולמגורים בכל מגרש לא יגדל, בתנאי שגודל יחידת דיור ממוצעת, והמופיעה בכל היחיד בניה, לא יקטן מ-95 מ"ר ובתנאי שלא יהיה שנוי בקווי הבנין ובגובה הבנינים.

ג. גובה הבנינים יהיה בכפוף לסיומן בנספח הביוני ובכל מקרה לא יעלה על 38.70 מ' (גובה אבסולוטי) הגבהים המצויינים ימדדו עד לתחתית מעקה הגג.

ד. 10% מתוך השטח המותר לבניה, מעל מפלס הדרך, בחזית מגרש א' - ברח' רבי פנחס, לא יהיה מבונה ויתאפשר דרכו מבט חופשי מרח' רבי פנחס לכוון השטח הפרטי המתוח.

ה. קווי בניה יהיו עפ"י נספח הביוני.

1) החזיתות לרח' יפת, רח' עמיעד, רח' רבי נתנחום ורח' רבי פנחס יהיו קווי בנין אפס



מחייבם, פרט למקומות המסומנים אחרת  
בנספח הבינוי.

3. מרתפים, חניה והסדרי תנועה

- א. תותר הקמת עד 3 קומות מרתפים, החכליות המותרות במרתף יהיו בכפוף להוראות חכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים".
- ב. אולם בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית "ע", תותר הקמת מתקני ספורט בכל במרתף העליון ובשטח הפרטי הפתוח של מגרש ב', כשטח כולל שלא יעלה על 1500 מ"ר.

ג. קווי הבניין למרתפים יהיו בגבולות המגרש.

ד. החניה, המריקה והטעינה יהיו ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפנו בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

ה. דרכי הגישה למרתפים והסדרי החניה יהיו בהתאם לנספח תחבורה.

ו. הכניסות לחניון, החניון וכביש השרות הנמצאים בתחום הדרך הרחוב המשולב והשטח הציבורי הפתוח יבנו לאחר הסדר בין העירייה ובעלי הנכס הגובלים וכאשר קבלת האישורים המתאימים.

ז. תוסדר הפרדה בין החניה למגורים והחניה לסטוד ולעסקים כולל מריקה וטעינה.

ח. תותר הקמת חניון ציבורי בתשלום בכל קומות המרתף, מטפר מקומות החניה לצרכי הציבור כולל החניה עבור המסחר יהיה בכפוף לנספח התחבורה ובכל מקרה לא יפתח מ-100 מקומות חניה.

ט. לא יפתחו פתחי אורזור מקומות המרתף ולא ימוקמו מתקנים הנדסיים אשר יהוו מטריד למגורים, ברווח שבין גבולות מגרש א' והמבנה שיבנה עליו.

11. שטח פרטי פתוח : מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה.

א. לא תותר כניסת כלי רכב לשטח זה, פרט לרכב תרום.

ב. לא תותר כל בניה בשטח פרטי פתוח של מגרש א'.

ג. בשטח פרטי פתוח של מגרש ב' תותר הקמת מתקנים המשרתים את דיירי הבנין, כמו לובי כניסה, מתקני ספורט ובריכת שחיה מקורה, שטח מתקני הספורט והבריכה לא יעלה על תצויין בסעיף 10.3 סעיף טו ב'. שטחים אלה לא יכללו בזכויות הבניה הצוינות בסעיף 10.2.



12. קומת קרקע ואתר

לשימור :

1. קומת קרקע לשימור מטומנת בתשריט בשורת נקודות שחורות.

א. ישמרו המאפיינים האדריכליים והמריטים ההיסטוריים בחזית לשימור.

ב. יותרו תוספות בניה ושינויים בקומת קרקע לשימור, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידי לשם כך ובתנאי שהועדה המקומית שוכנעה שהתוספות והשינויים אינם כוגעים בערכים הארכיטקטוניים וההיסטוריים של המבנה.

ג. תותר העתקת החזית לשימור בהתאם למסומן בתשריט בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה שלאחר העתקת החזית והשינויים בו ישמרו המאפיינים האדריכליים ושפריטים בעלי הערך האדריכלי וההיסטורי יועתמו מבלי לפגוע בשלמותם.

ד. כל בקשה להיתר המבנה תוגש בנוסף לנדשה על פי החוק ובנוסף סעיף "תנאים למתן היתרי בניה" בלוי המסמכים הבאים:

- תעוד צילומי של החזית לשימור והאלמנטים ההיסטוריים בו, ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבנין תוך ציון שינויים שנעשו בו עם הזמן.

- פרוט עבודות השבוץ והשחזור שיבוצעו בבנין, כולל פרטי בנין אופייניים בקנ"מ 1:20.

- הוכחה גרפית ומילולית שהתוספות והשינויים המוצעים אינם כוגעים באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה והן נחוצות לתפקודו העקיף של המבנה.

- כל חומר אשר שידרש ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.

2. אתר לשימור מסומן בצבע תכלת עם עגול שחור.

א. לא תותר הריסת האתר.

ב. לא תותר תוספת בניה באתר, פרט לחיזוק או השלמת השרידים הקיימים.

ג. חיזוק והשלמת האתר יבוצע לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך והועדה המקומית שוכנעה שהעבודות המוצעות לא



פוגעות בכל צורה שהיא באיכויותיו  
הארכיטקטוניות וההסטוריות של האתר.

ד. לשם קבלת חו"ד מהנדס העיר כאמור יוגשו  
המסמכים המפורטים לעיל בסעיף 12.1 סעיף סטן  
ד'.

3. חדרים על הגג:  
תותר בניית חדרים על הגג בטיפוס אנגים א'-ד',  
ו', ח', בכפוף להוראות תכנית 1680 "בניה על גגות  
הבתים".

למרות האמור בתכנית 1680, בטיפוס אנגים ה', ז',  
תותר בניית יציאה לגג בלבד לכל יחידת דיור בקומה  
העליונה משטח שלא יעלה על 8 מ"ר ובתנאי שיהיה  
צמוד לחדר המדרגות הראשי.

4. מרפסות:  
במקומות המסומנים בנספח הכינוי תותר הקמת מרפסות  
לא מקורות הבולטות ב-1 מ' מקו הבנין הקדמי בתנאי  
שסך הכל המרפסות החורגות מקו הבנין הקדמי לא  
יעלה על 35% מאורך החזית בקומה, בטעם המסומן  
בנספח הבינוי.

מסומן בתשריט בצבע ירוק.  
13. שטח צבורי פתוח :  
לא תותר כל בניה בשטח הצבורי הפתוח, פרט למרגולות  
ומתקנים התואמים את אופי השימוש.  
האתר לשימור ישולב בשצ"פ בכפוף לסעיף 12.2.

14. תנאים למתן

היתר בניה

ותעודת גמר :

1. לא יוצאו היתרי בניה, אלא למגרש שלם ולאחר  
שהועדה המקומית שוכנעה שכל בנין הנוגד לתכנית  
יהרס ע"י הבעלים ושרידי הפסולת יסולקו על ידם  
מהאתר.

2. כל היתר בניה יכלול פתרונות פיתוח למגרש שלם.  
גמר עבודות הפתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת  
תעודת גמר לבנין.

3. תכנון שיקום האתר לשימור ופיתוח השטח הסמוך  
למבנו א' יהוו תנאי להוצאת היתר בניה למגרש א'  
וגמר ביצוע העבודות הנ"ל יהוו תנאי להוצאת תעודת  
גמר במגרש א'.

4. היתר הבניה לכל אחד מהמגרשים יכלול תכנון פתוח  
רחוב רבי פינחס וגמר עבודות הפיתוח הנ"ל יהיה  
תנאי להוצאת תעודת גמר לכל אחד מהמגרשים.



5. כל חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים. סוג החומרים ונוזונותם יאשרו ע"י מהנדס העיר או מי שהוטמך על ידו לשם כך.
6. הקמת חברת אחזקה יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנים.

15. הפקעה, הריסה

ופינויים \_\_\_\_\_ :

הטחים המיועדים לדרכים, לרחובות משולבים, לשטחים צבוריים פתוחים יומקעו וירשמו ע"ש העירייה.  
 ה"אתר לשימור" כאחד שקוטו ירשם על שם העירייה ללא תמורה.  
 כל בנין או חלק ממנו הנמצאים בשטח צבורי בניגוד לתכנית זו ייהרס ופסולת ההריסה תסולק על ידי בעלי הקרקע ועל תשבונם.

16. שטחי עתיקות:

שטחים אשר יוכרזו כשטח עתיקות ע"י סעיף בתוקף חוק העתיקות תשל"ח 1978 יהולכו עליו הנחלים הבאים:

- א. לא התבצע כל עבודה במגרש הכרוכה בעבודות עפר כלשהו, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבניה או בכפוף לשינויים בבקשה להיתר שידרשו על ידי רשות העתיקות בעקבות מימצאים בשטח.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש סמיגיש בקשה להיתר ב"שטח עתיקות מוכרז", כי יקצה אמצעים לביצוע החכים בקרקע בשטח במגרש, במגמה לעמוד את היקפם ואיכותם של שרידים קדומים במקום.
- ג. במידה ויתגלו מימצאים המצדיקים זאת יומעלו על המגרש נחלי רשות העתיקות בתוקף הוראות החוק האמור.
- ד. אישור סופי לבניה במגרש מותנה באישור "ועדת שחרור שטחים מוכרזים מטעם רשות העתיקות".

17. יחס לתכנית

תקפות \_\_\_\_\_ :

- א. על תכנית זו תחולנה הוראות ותכנית הבאות:
- 1) תכנית מטאר מקומית "ע-מרתבים, בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.
- 2) תכנית מטאר מקומית 1680 "בניה על גגות בתים", בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.
- ב. תכנית זו משנה את הוראות התכנית המפורטת מס' 452 (בתוהוה), אשר הודעה בדבר מתן תוסף לה פורסם בי.כ. מס' 1090 בתאריך 14.5.64.



במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות  
התכניות המקבילות בתחומה, תמכונה הוראות תכנית  
זו.

18. תחילת ביצוע התכנית: תחילת ביצוע יסודות של 35% מהיחידות  
המותרות לבניה.

מ.ד. רונין - מדריכלים  
רח' לינסקי 12 ת.א 62195  
י"פ 03-455955

תחנות:

הכרה לקדמת זיהוי

בתי גן להשכרה  
מספרנו: טכ/כע-91-4124

24-2-93

משרד הפנים מנהל תל אביב  
הוק הליכי הבקו המנהל (הוראות שעה) התקין 1992  
אמצעות המנהל מ.א. (24) - 25119  
הועדה לבניה לאורחים (2) 40  
החלטה מס' 8992  
שמואל לסקר  
24/2/93