

מופקדת

23.9.99

מוקדמת מס' 4

התאריך 27.9.99

מוקדמת מס' 5

תכנית מס' 2608  
דף 1 מתוך 8 דפים

מאושרת

מכתב תכנון מסומני תל-אביב - 19

תכנית מתאר מספר 2608

"י פ ת - י ס"

שינוי מספר 2 לשנת 1992 לתכנית מספר 432 על תיקוניה

שינוי מספר 1 לשנת 1992 לתכנית מספר 689 על תיקוניה

שינוי מספר 1 לשנת 1996 לתכנית 2236 "מדרון יפן" על תקניה

תוכן:

1) זיכוי ופרטים

- 1.1 שם התכנית
- 1.2 מסמכי התכנית
- 1.3 תחולת התכנית
- 1.4 שטח התכנית
- 1.5 בעל הקרקע
- 1.6 עורך התכנית
- 1.7 יזם התכנית

2) מטרת התכנית

- 3) הוראות התכנית
  - 3.1 אזור לתכנון מיוחד
  - 3.2 חזית מסחרית
  - 3.3 אזור מגורים

4) חנאים למתן היתרי בניה

5) יחס לתכניות תקפות

6) התימות

תכנית מס' 2608  
דף 2 מתוך 8 דפים

## 1. זיהוי נפרטים:

## 1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מספר 2608 - "ימת ים"  
שינוי מספר 2 לשנת 1992 לתכנית מספר 432 על תיקוניה.  
שינוי מספר 1 לשנת 1992 לתכנית מספר 689 על תיקוניה.  
שינוי מספר 1 לשנת 1996 לתכנית מספר 2236 "מדרון יפו" על תיקוניה.

## 1.2 מטפי התכנית

תכנית זו מכילה את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה:  
- תקנון התכנית בן 7 עמודים (להלן תקנון).  
- תשריט התכנית ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).  
- נספח כינוי עירוני שיהיה מחייב לענין מרחקים מזעריים ומיקום מתקנים של תחנת הדלק (הכל עפ"י תמ"א 18).

## 1.3 תחולת התכנית

תכנית זו חלה על השטח המצוי בקו כחול בתשריט והכולל חלק מתלקה 36 וחלק מתלקה 37 בגוש 7043, בין רחובות ימת ורחוב בת-ים. התכנית חלה על החלק הגובל עם רחוב ימת (להלן המגרש).

## 1.4 שטח התכנית

שטח התכנית כ- 12 דונם.

## 1.5 בעל הקרקע

הכנסיה היוונית - קתולית.  
הכנסיה הלטינית. קוסטודיה דה טרה סנטה.

## 1.6 עורך התכנית

אדר' אילן פינקו, רחוב הצדף 23א' יפו.

## 1.7 יוזם התכנית

אבו מענה טלאל - מחזיק הזכויות בחלקה.

## 2. מטרת התכנית:

2.1 מתן הוראות והנחיות שיביאו לניצול יעיל יותר של קרקע שיועדה בעבר ככית קברות, ואינה נדרשת לצורך כך, זאת על ידי:

- שינוי יעוד שטח התכנית מ"שטח לבית קברות" ל "אזור תכנון מיוחד", הכולל חזית מסחרית, משרדים ומגורים, תחנת דלק וחניה, ולאזור מגורים.
- קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה בשטח התכנית.
- קביעת מרחקים מזעריים למגורים ולמוסדות מתחנות דלק על פי הוראות תמ"א 18.
- קביעת תנאים להיתרי בניה.

שינוי בהתאם לאמור בתכנית, לתכנית מספר 432 על תיקוניה, כמפורט בסעיף 5 (להלן התכנית הראשית).

3/...

דת

מאוסרת

תכנית מס' 2608  
דף 3 מתוך 8 דפים

## 3. הנראות התכנית:

## 3.1 אזור תכנון מיוחד:

הכניה נאזור לתכנון מיוחד עפ"י אתר החלופות הבאות:

**תלופה א'** - כמגרש תוקם תחנת דלק (עפ"י הוראות התכנית). יתר השימושים כמגרש יהיו מסחר, משרדים וכן מגורים במקומות שניתן להקים ככפוף להוראות סעיף 3.1.8 בתכנית.

**תלופה ב'** - כמגרש לא חותקן תחנת דלק. השימושים כמגרש יהיו מסחר ומגורים בלבד.

## 3.1.1 התכליות המותרות

- שימוש למגורים ומשרדים.
- מסחר-נקומת הקרקע בלבד ועפ"י הוראות התכנית.
- מעבר לציבור (כמפורט בסעיף 3.1.7).
- תחנת דלק (כמפורט בסעיף 3.1.8).

3.1.2 היקף הכניה ומספר יח"ד  
א. היקף הכניה ומספר יח"ד לא יעלה על המפורט לעיל:

1. תלופה א' (כוללת תחנת דלק).

שטחי שרות		שטח עיקרי		ה ש מ ו ש
מתנת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתנת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
		---	3,410 מ"ר	משרדים/מגורים הערה * (1)
7,500 מ"ר	1000 מ"ר	---	880 מ"ר	מסחר
			כלול במסחר	תחנת דלק
			200 מ"ר להוצלת אזור המשאבות	תחנת דלק
	1,000 מ"ר		4,490 מ"ר	ס ה כ

\* (1) גודל יח"ד לא יקטן מ- 110 מ"ר ש. עקרי כממוצע לדירה

2. חלופה ב' (ללא חחנת דלק)

שטחי שרות		שטח עיקרי		ה ש מ ש
מנתות למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מנתות למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
		----	3,410 מ"ר	מגורים
7,500 מ"ר	1000 מ"ר	----	880 מ"ר (1210 מ"ר)	מסחר (או מגורים) הערה * (2)
7,500 מ"ר	1000 מ"ר		4290 מ"ר (4620)	הערה * (2)

(2) \*  
בבניה עפ"י חלופה ב' הועדה המקומית רשאית להתיר המרתם של שטחי מסחר לשטחי מגורים (במקום ובתנאים המאפשרים הקמתם) ע"י התרת הקמתה של יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר + 20 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה, המורת כל 80 מ"ר מסחר, זאת עד כ-42 יח"ד סה"כ בשטח עיקרי של 4,620 מ"ר.

ב. יתרון 150 מ"ר שטחים מקורים למעבר לציבור לפי הוראות 3.1.7.

**גובה המגורים 3.1.3**

- א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על המפורט לע"כ:
- שטח המסומן בתשריט באות א' - 21.50+
  - בשטח המסומן בתשריט באות כ' - 22.00+
  - בשטח המסומן בתשריט באות ג' - 22.50+
- ב. גובה בנין כעל גג שטוח לא יעלה על 11.50 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין כמפורט בסעיף קטן א'.
- גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מטר מעל הגובה האמור.
- ג. גובה בנין כעל גג רעפים לא יעלה על 12.80 מ' עד לבסיס גג הרעפים. שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויפנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.
- ד. תותר בניה על גגות בתים בעלי גג שטוח ושימוש כחלל גג הרעפים, במסגרת שטחי הבניה המותרים לפי ההוראות הבאות:

**1. בבניה למגורים:**

סה"כ השטח הגנוי מעל הגובה המותר לבניה לא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחת.

גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2 קומות (6.0 מטר) מעל גובה גג שטוח (בתוספת מעקה), כמפורט בסעיף קטן 3.1.3/כ' (בתוספת מעקה).

תכנית מס' 2608  
דף 5 מתוך 8 דפים

2. בניה למשרדים:

סה"כ השטח הכנוי מעל הגובה הסותר לכניה לא יעלה על תחצית משטח הקומה שממנת וגובהה לא יעלה על 4 מטר מעל גובה הגג (בתוספת מעקה) כמפורט בסעיף קטן 3.1.3 ב'.

3.1.4 קניי הכניו

א. קווי הכניו המרביים לרחוב ולמגרשים הסמוכים יהיו כמתואר בתשריט:

קו כניו לרחוב יפת 0 מטר  
קו כניו אחרים 3.5 מטר  
למרות האמור לעיל רשאים הועדה המקומית לרחמי, בקומת קרקע כלבד, כחציתות שאינן לרחוב כניה בקוו "0" עד ל- 35% מאורך צלע המגרש.

ב. תוחר בניה במרחק "0" משטח פרטי עם זכות מעבר לציבורי כמפורט בסעיף 3.1.7 א'.

3.1.5 מרתמים

תוחר הקמת 3 קומות מרתמים ככל שטח המגרש ועד לקו המגרש ע"פ השימושים המפורטים בסעיף 3.1.2.  
גובה המרתף מעל פני הקרקע יהיה עפ"י הוראות ת.מ. "ע" מרתמים, אולם תוחר הכללת מרתמים מעבר לאמור בתכנית "ע" הנ"ל, כדי לתאים הכינוי למצב הטופוגרפי ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 א' - גובה הכניו.  
השימושים במרתף יהיו עפ"י הוראות סעיף 3.1.2 דלעיל ועפ"י תכנית "ע" מרתמים.

3.1.6 תניה

ייבנה תניון תת קרקעי לשימושים המותרים נשטח התכנית ומספר מקומות התניה בו לא יפחת מהנדוש עפ"י תקן התניה כעת הוצאת ההיתר.

3.1.7 שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור - מסומן בסימון עקרוני בעיגולים ירוקים.

בתכנית יוקצו שטחים פרטיים, מקורים או בלתי מקורים בשטח שלא יפחת מ-400 מ"ר, ותובט בהם זכות מעבר לציבור (הולכי רגל), כמצוין עקרונית בתשריט (השטחים המקורים יהיו עפ"י הוראות סעיף 3.1.3 ב').

רוחבם של השטחים הפרטיים עם זכות מעבר לציבור לא יפחת מ- 3 מטר. מימדיהם ומיקומם הסופי יקבעו במסגרת תכנית הכינוי והעיצוב.

3.1.8 תחנת דלק

א. במקרה של הקמת תחנת דלק כמפורט בסעיף 3.1 - תלופה א', תחלונה על המגרש הוראות התכנית על נספחיה לחלופת תחנת הדלק, ועפ"י הוראות תמ"א 18 לתהנות תדלוק, ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית של עתיא. תחנת דלק שתוקם במקרה זה, תהיה תחנה מסוג א, ששטח, העשוי לכלול חוות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרדים ומחסנים לשרות התחנה, לא יעלה על 70 מ"ר.

תכנית מס' 2608  
דף 6 מתוך 8 דפים

ב. תורת הקמת תחנת זלק במקום המצויין בתשריט הבינוי וכשטה שלא יעלה על המפורט בסעיף 3.1.2 א' (כחלק משטחי המסחר הנותרים בתכנית).

תחנת הדלק יכולה לכלול את הפרטים הבאים:  
שטחים עיקריים:-- 2 משאבות תידלוק.  
- משרד ניהולי.  
- חנות לאביזרי רכב.  
- מתקני עזר לתפעול התחנה.  
שטחי שרות: - שטחי מסעה וסדרכה לכלי רכב לשם הפעלת התחנה וקירוי איזור המשאבות.

### 3.1.9 הוראות להכנת תשריט בינוי ועיצוב

א) תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה יהיה הכנת תשריט בינוי ועיצוב, למימושן המלא של זכויות הכניה במגרש ואישורו ע"י הועדה המקומית.

ב) תשריט הבינוי והעיצוב יגדיר את השימושים במגרש עפ"י את המלכות ויכלול את המסמכים הבאים:

1. תשריט בינוי ועיצוב כללי בק.מ. 1:500
2. תוכנים עקרוניים בשטח בק.מ. 1:500.
3. תכניות מנחות ליחידות טיפוסיות בק.מ. 1:500.
4. תכניות מנחות לעיצוב אדריכלי, כולל חזיתות עקרוניות בק.מ. 1:250 ו-1:100.
5. מידע הנדרש לענין תנאים למתן היתרי בניה.
6. פרט סופי של השטחים בתחום המגרש אשר תרשט בהם זכות מעבר לציבור.
7. מיקום סופי של תחנת הדלק על מתקניה (אם תוקם) וכן ציון גרפי של מנבלות שימושים ובניה הנובעות מהקמתה.

ג) תשריט הבינוי והעיצוב יכלול את הפרטים הבאים: אופי הבינוי, תנוחת המבנים, אופי הגנות, צורתם, שיפועיהם וכיווניהם. פיתוח השטח, מפלסים של קרקע וכניסות למבנים, קולונדות ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, יחסים ופרופורציות, פרטי הגמר ופרטי בניה.

ד) בתכנית הבינוי והעיצוב יוקצו שטחי הניה ודרכי נישה ככפוף להוראת תכנית זו ובאופן שלא ישנונו יעודי הקרקע למגרשים השונים בתכנית.

תכנית מס' 2608  
דף 7 מתוך 8 דפים

3.2 חזית מסחרית - מסופנת בהשריט בקו סגול.

א. לאורך רחוב ימת ולאורך השטחים עם זיקת הנאה למעבר לציבור ובקומת הקרקע ככבד, יותרו שימושי מסחר קמעוני לצריכה ביתית, בתי אוכל, ומסחר קמעוני כמוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה אומנות, וכן שירותים אישיים.

ב. אחוזי הכניה כחזית מסחרית לא יעלו על המותר עפ"י הוראות תכנית זו ויחושבו כחלק מסה"כ אחוזי הכניה המותרים במגרשים.

3.3 אזור מנורים

3.3.1 תוכן תכנית ממורטת שתקבע את יעודי הקרקע הנוספים, את הקפי הבניה ואת מנכלות הכניה ואת מיקומה.

3.3.2 לא תותר קבורה בשטח של אזור מנורים.

4. תנאים למתן היתרי בניה

4.1 היתרי בניה יוצאו בכפוף להוראות תשריט כינוי ועיצוב למגרש כמפורט בסעיף 3.1.9 דלעיל ובכפוף להוראותיה.

4.2 היתרי הכניה יותנו כמתן התחייבות לרישום זיקות הנאה בשטחים הפרטיים המיועדים לכך. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום כפועל של זיקות הנאה.

4.3 תותר הוצאת היתרי כניה בשלבים לרבות לעבודות עפר, בכפוף להוראות תשריט הבינוי כמפורט בסעיף 4 דלעיל.

4.4 תתרי בניה יותנו בערובה להריסתם ופינויים של מבנים ומתקנים המיועדים להריסה עפ"י הוראות התכנית או כאלה הסותרים את הוראותיה.

4.5 תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה חוות דעת השירות ההידרולוגי, ביחס למקורות מים וקידוחים באזור, וטכנה למי תהום, מתחנת התדלוק, במידה וקיימת.

5. יחש לתכניות תקפות

הכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות החלות כחחוסה על תיקוניהן:

- תכנית 432 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מספר 782 בתאריך 04/08/60

- תכנית 689 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מספר 2165 בתאריך 13/11/75

- תכנית מתאר "מ" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מספר 2829 בתאריך 24/06/82

- תכנית מתאר 1680 בניה על נגות הבתים אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מספר 2770 בתאריך 10/12/81

- תכנית מתאר 2236 - מדרון-ימו אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 4297 מיום 10/04/95

**מופקדת**

**מאושרת**

תכנית מס' 2608  
דף 8 מתוך 8 דפים

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר "ע"-מרתפים, למעט ההוראות המחליפות אותה כמפורט בתכנית זו.

אם תהיה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכניות אחרות הנקפות בתחומה, תכרענה הוראות תכנית זו.

6. תחייבות:

מספר התוכנית	2608
תאריך תשלום	7.7.93
שם המפקדת	

תחיימת הסכונן:

תחיימת בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו	
מס' התכנית	2608
תאריך תשלום	01/03/93
מס' התוכנית	625
תאריך תשלום	22/2/99
מס' התוכנית	
תאריך תשלום	

תחיימת הועדה

מספרנו: תבע-אי-4442  
02/09/98  
11.4.99  
6.5.99

33

*[Handwritten signatures and scribbles]*



<b>משרד הפנים מחוז תל אביב</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>2608/4</u>	
התכנית מאושרת מבח סעיף 108 (ג) לחוק	
עמנואל לסקר	משה גורן
מנהל מינהל התכנון	יו"ר חטיבת המסחריות

ג.י.ח

376