

מרחב תכנון מקומי – תל-אביב יפו

תכנית מתאר מפורטת מס' 3219
 "בית הקברות הלטיני"

שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית מתאר מס' 432 על תיקוניה.
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית מפורטת מס' 689 על תיקוניה.
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית מתאר מס' 2236 "מדרון יפו" על תיקוניה.
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית מתאר מס' 2608 "יפת-ים" על תיקוניה.

1. זיהוי ופרטים:

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 3219 "בית הקברות הלטיני".

שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית מתאר מס' 432 על תיקוניה.
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית מפורטת מס' 689 על תיקוניה.
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית מתאר מס' 2236 "מדרון יפו" על תיקוניה.
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית מתאר מס' 2608 "יפת-ים" על תיקוניה (להלן: "התכנית הראשית").

1.2 מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- א. תקנון ובו 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט בקני"מ 1:500 (להלן התשריט).
 - ג. תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:500.
 - ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.3 שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ- 13.7 דונם.

1.4 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את חלקה 36 וחלק מחלקה 50 בגוש 7043.

1.5 גבולות התכנית: מצפון – רח' שפתי ישנים.
 מדרום – בית הקברות היוני קתולי.
 ממזרח – רח' יפת.
 ממערב – רח' קדם.

1.6 יזום התכנית: הקוסטודיה די טרה סנטה.

1.7 בעל הקרקע: הקוסטודיה די טרה סנטה.

1.8 עורך התכנית: ליר אדריכלים בע"מ, רח' המגדלור 13, יפו העתיקה, תל-אביב.

2. מטרות התכנית:
- פיתוח המתחם והקניית זכויות בניה והוראות בניה בו, תוך צמצום שטח בית הקברות הלטיני, שייעודו שונה למגורים בתכנית מתאר מספר 2608 "יפת-ים", וזאת ע"י:
- (א) שינוי יעוד שטח התכנית מ"אזורי מגורים בעתיד" ל"מגרש מיוחד", הכולל שימוש למגורים ולחזית מסחרית, שימושים למבנה ציבורי ומבנה דת וקהילה, שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לציבור ושטחים מקורים עם זכות מעבר לציבור.
- (ב) קביעת זכויות לבניה חדשה לשימושים השונים בשטח התוכנית, של 12,200 מ"ר שטח עיקרי ו- 3,150 מ"ר שטח שירות.
- (ג) קביעת הוראות בינוי בתכנית הבינוי.
- (ד) קביעת מרחקים מזעריים בהתאם להוראות תמ"א 18.
- (ה) קביעת תנאים למתן היתרי בניה ואישורי אכלוס. בהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכניות החלות בשטח התכנית ע"פ האמור לעיל בסעיף 6 " יחס לתכניות תקפות".

3. הוראות התכנית:

- 3.1 מגרש מיוחד: השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב תחום בקו חום ומקווקו בחום הוא "מגרש מיוחד" וחלות לגביו ההוראות הבאות:

3.1.1 התכליות המותרות:

התכליות המותרות תהיינה:

- (א) - כנסיה, שירותי דת וקהילה של הקהילה הלטינית ומבנה לשירותי ציבור, בשטחים המסומנים למטרה זו בתכנית הבינוי.
- המבנה לשירותי דת וקהילה, יוקם ע"י היזם ויופעל ע"י הקהילה הלטינית.
- המבנה לשירותי ציבור יוקם ויופעל ע"י היזם, בתאום עם הגורמים המוסמכים בעיריית ת"א יפו.
- (ב) מגורים בכל הקומות.
- (ג) שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד, במקומות שצוינו בתשריט כחזית מסחרית ועפ"י הוראות סעיף 3.1.8 דלהלן.

3.1.2 זכויות הבניה:

- (א) היקף הבניה המרבי לשטחים עיקריים ולשטחי שירות מעל מפלס הכניסה יהיה כמפורט בטבלה זו:

מגרש	שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות
1	מגורים	9,900 מ"ר	2,475 מ"ר
	מסחר	700 מ"ר	175 מ"ר
	קולונדות		350 מ"ר
	מרפסות	1,000 מ"ר	
	מבנה ציבורי	300 מ"ר	75 מ"ר
	מבנה דת וקהילה	300 מ"ר	75 מ"ר
סה"כ		12,200 מ"ר	3,150 מ"ר

- (ב) מספר יחידות הדיור לא יעלה על 110 בשטח ממוצע של 90 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
- (ג) ניתן יהיה להעביר עד 10% משטחי המסחר למגורים.
- (ד) הבניה לשימוש למבנה ציבור ולמבנה דת וקהילה לא תפחת מהשטחים המצוינים למטרות אלה בטבלה שבסעיף 3.1.2 דלעיל.

3.1.3 גובה הבניה ומספר הקומות:

- (א) מספר הקומות וגובה הבניה המירבי בכל מבנה ומבנה, יהיו בכפוף למפורט בתכנית הבינוי.
- (ב) גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ' מעל הגובה האמור.
- (ג) לא תותר הקמת גגות רעפים.
- (ד) הבניה על גגות המבנים תהיה במסגרת שטחי הבניה המפורטים בטבלה שבסעיף 3.1.2 דלעיל, כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת וזאת אם שוכנעה הועדה המקומית כי הבניה האמורה משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה, ובתנאים הבאים:
- הבניה בגג תהיה בניסיגה של 2.5 מטר לפחות מהקיר החיצוני של הבית.
 - שטח הבניה בגג לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו.
 - לא יותרו יציאות לגג, פרגולות וחדרים טכניים בגגות המבנים שעל הגג.
 - לא יותרו גגות רעפים בגגות המבנים שעל הגג.

מאוסרת

3.1.4 קווי הבניין:

- (א) קווי הבניין יהיו כמסומן בתכנית הבינוי.
- (ב) קווי הבניין בחלק הדרום מערבי של המגרש, הינם מחייבים ע"פ תכנית הבינוי.
- (ג) השטחים במגרש שעליהם מותר לבנות מעל פני הקרקע, יהיו כמסומן בתכנית הבינוי כ"תחום בניה" לשימושים השונים.
- (ד) הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לתחום המסומן בתכנית הבינוי כ"תחום המותר לבניה", בתנאי שהבליטה המוצעת תואמת את אופי הרחוב והמבנים בסביבתו, ובתנאים אחרים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

3.1.5 מרתפים וקומת קרקע:

- (א) תותר הקמת מרתפים בכפוף לתכנית מתאר "ע-1 מרתפים".
- (ב) לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.
- (ג) למרות האמור לעיל בסעיף א' תותר הבלטת תקרת המרתף מעבר למתווה המבנים השונים, ועד למפלס הפיתוח המופיע בתכנית הבינוי. השטחים המסומנים בתכנית הבינוי כ"בית גידולי" יישמשו כבתי גידול לצמחיה ויוסדר בהם מילוי קרקע שלא יפחת מ- 1.00 מ'.

3.1.6 חניה:

החניה, הפריקה והטעינה יהיו עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובכפוף לנספח התנועה המנחה, באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.

3.1.7 שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לציבור:

השטח המותחם בתשריט בקו ירוק עם קווים מוצלבים ירוקים הינו שטח פרטי פתוח וחלות לגביו ההוראות הבאות:

- (א) בתכנית יוקצו שטחים פרטיים בשטח שלא יפחת מ-1,800 מ"ר בתחום המסומן באופן עקרוני למטרה זו בתשריט.
- (ב) צורתם הסופית של השטחים הפרטיים הפתוחים תהיה כמפורט בתכנית הבינוי ותובטח בהם זכות מעבר לציבור.

- (ג) למרות האמור לעיל בסעיפים א', ב', רשאית הועדה המקומית, בזמן הוצאת היתר הבניה לאשר שינויים לא מהותיים במיקום השטחים הפרטיים הפתוחים ובלבד שלא יפחתו מ-1,800 מ"ר, כאמור בס"ק א' דלעיל.
- (ד) לא תותר כל בניה בשטחים הפרטיים הפתוחים מעל הקרקע, למעט הקולונדה המסומנת בתכנית הבינוי כ"שטח מקורה עם זכות מעבר לציבור" והצללת השטחים הפתוחים בפרגולות או קירוי חלקי מחומרים קלים, בכפוף לאישור מהנדס העיר לגבי אופי ושטח ההצללה.
- (ה) השטחים הפרטיים הפתוחים יפותחו ככיכרות, גנים, רחובות ושבילים. אופי הפיתוח ורמתו יקבעו ע"י מהנדס העיר, ובאופן שישתלבו בפיתוח הקיים והמתוכנן בסביבה.
- (ו) השטח הפרטי הפתוח, בחלקו המערבי של המגרש, יתוכנן באופן שיתאפשר מעבר להולכי הרגל בהמשך למעבר המתוכנן בחלקו המערבי של המגרש הסמוך (חלקה 37)

3.1.8 חזית מסחרית:

מסומנת בתשריט בקו סגול.

- (א) במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית והמפורטים בתכנית הבינוי, בקומת הקרקע בלבד, יותרו שימושי מסחר קמעונאי, סדנאות לאומנות, משרדים ושימושים ציבוריים.
- כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

3.2 שטח לבית קברות:

השטח המסומן בצהוב ומותחם בתשריט בקו ירוק ומקווקו בירוק.

- (א) בית הקברות הקיים על בנינו וחומותיו, בתחום הכלול במגרש המיועד לבית קברות, מיועד לשימור ולא תותר הריסתו.
- (ב) במסגרת היתר הבניה יובטח פיתוחו הנופי של בית הקברות ושימורו של השער המסומן בתשריט לשימור או העתקתו למיקום שיאושר ע"י מהנדס העיר, בכפוף לתיעוד מפורט עפ"י דרישת מהנדס העיר. כ"כ תובטח הקמת גדר הפרדה בין בית הקברות לאיזור המגורים.

מאשרת

4. הוראות אחרות:4.1 תכנית הבינוי:

- (א) תכנית הבינוי הינה תכנית מחייבת לגבי גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים שאינם מהותיים בתחום המוצע לבניה ובמיקומם הסופי של השטחים הפרטיים הפתוחים ובתנאי שישמר סה"כ שטחם, כמפורט בסעיף 3.1.7 ס"ק א' דלעיל וכן סה"כ השטחים המיועדים למבנה ציבורי ולמבנה דת וקהילה, כמפורט בטבלה שבסעיף 3.1.2 דלעיל.
- (ג) הבניה בחלקו הדרום מערבי של המגרש תהיה ע"פ קווי הבניין והרדיוסים המסומנים בתכנית הבינוי ומתייחסים למרחק הקבוע בתמ"א/ 18 מתחנת הדלק.

4.2 הפקעות, הריסות ופינויים:

- (א) הועדה המקומית רשאית להתיר הריסתם של מבנים אשר אינם מיועדים לשימור, עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, בהליך של היתר בניה ובכפוף להוראות סעיף 3.2 לעיל.
- (ב) כל מבנה בתחום התכנית, שיאושר להריסה ע"י הועדה המקומית, יהרס ופסולת הבניין תפונה על חשבון בעלי המגרש למקום המאושר לכך.

4.3 שטח עתיקות מוכרז:

- על השטחים המוכרזים כ"שטח עתיקות מוכרז" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978, יחולו בנוסף להוראות החוק הנהלים הבאים:
- (א) לא תבצע כל עבודה במגרש הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבניה או בכפוף לשינויים בבקשה להיתר שידרשו על ידי רשות העתיקות בעקבות ממצאים בשטח.
- (ב) במידה ויתגלו ממצאים המצדיקים זאת יופעלו על המגרש נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות החוק.
- (ג) אישור סופי לבניה במגרש מותנה באישור "ועדת שחרור שטחים מוכרזים מטעם רשות העתיקות".

4.4 תנאים למתן היתר בניה:

היתר הבניה יותנה:

- (א) בתכנון המבנים המיועדים לשירותי דת וקהילה ולשירותי ציבור והכללתם כחלק אינטגרלי מהיתר הבניה.
- (ב) בתאום התכנון ואופן ההפעלה של המבנה המיועד לשירותי ציבור עם הגורמים המוסמכים בעיריית ת"א יפו.

- (ג) באישור תכניות פיתוח לבית הקברות ולשטחים הפרטיים הפתוחים, כולל גן המשחקים והקיר המפריד בין בית הקברות לאזור המגורים.
- (ד) במתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לציבור בשטחים הפרטיים הפתוחים.

4.5 תנאים למתן אישור איכלוס:

מתן אישור איכלוס למבנים יותנה:

- (א) בהקמה של המבנים המיועדים לשירותי דת וקהילה ולשירותי ציבור.
- (ב) בחתימת הסכם בין היזם לגורמים המוסמכים בעיריית ת"א יפו לגבי הפעלת המבנה הציבורי.
- (ג) בפיתוח בית הקברות והשטחים הפרטיים הפתוחים, בכפוף לתכנית הפיתוח שאושרה ע"י מהנדס העיר.
- (ד) בהקמת גן משחקים לציבור בתחומי השפ"פ ובחלקו המערבי של המגרש.
- (ה) במתן התחייבות ע"י הקהילה היוונית הקתולית, לפתיחת בית הקברות לציבור בשעות מסוימות, עפ"י הכללים המקובלים בכנסיה
- (ו) ברישום זיקת הנאה למעבר לציבור בשטחים הפרטיים הפתוחים.

5. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

6. יחס התכנית לתכניות התקפות:

- (א) תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מס' 432 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 782 מיום 4/08/60.
- (ב) תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מס' 689 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2165 מיום 13/11/75.
- (ג) תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מס' 2236 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4297 מיום 10/04/95.
- (ד) תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מס' 2608 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4832 מיום 14/12/99.
- (ה) הוראות תכניות מתאר מקומיות "מ", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 2829 בתאריך 24/6/82 ו"ג", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 4208 בתאריך 21/4/94, לא יחולו בתחום תכנית זו.
- (ו) על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית "ע1-מרתפים".
- (ז) אם תהיה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכניות אחרות התקפות בתחומה, תכרענה הוראות תכנית זו.

מאושרת

