

תכנית מפורטת מס' 2632 "הקרנטינה"

שינוי מס' 1 לשנת 93 לתכנית מתאר 432
(שינוי מס' 1 לשנת 93 לתכנית מתאר 2236)

תוכן הענינים



2632

1579-2



1

1. זיהוי 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 יוזם התכנית

2. מטרת התכנית

3. הוראות התכנית

- 3.1 בנייני ציבור
- 3.2 אזור חוף רחצה

4. הוראות כלליות

- 4.1 הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח
- 4.2 הפקעות
- 4.3 יחס לתכניות תקפות
- 4.4 חתימות

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
דרך פתח
7246 סלמון 111-0663811-93
גל-אביב

(לדיון במחוז 1/94)
(תיקונים להפקדה 11/94)
(תיקונים עפ"י הח' המ. ארצית 4/95)





1. זיהוי ופרטים

=====

1.1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2632 "הקרנטינה"

שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מתאר 432.

(שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מתאר 2236).

1.2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

א. תקנון ובו 6 דפי הוראות בכתב.

ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 כולל חתך עקרוני (לא מחייב).

כל מסמך ממסמכי התכנית היא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.3. תחולת התכנית: א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את חלקה 1 בגוש 7230 ואת שטח החוף ממערב לחלקה.

1.4. גבולות התכנית: ממזרח - רח' קדם.

ממערב - קו החוף.

מדרום - בית הקברות המוסלמי.

מצפון - רח' קדרון.

1.5. שטח התכנית: שטח התכנית כ-9.37 דונם.

1.6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

1.7. עורך התכנית: צוות תכנון יפו מינהל הנדסה ע.ת.א. יפו.

1.8. יוזם התכנית: עיריית תל אביב יפו.

2. מטרת התכנית

=====

א. לאפשר פיתוח ובניה בשטח התכנית למטרות הקמת מוסד ציבורי ופיתוח חוף רחצה ע"י קביעת הוראות שעיקריהן:

- הגדרת מגרש לבנייני ציבור וקביעת היקף הבניה תכליות הבניה והוראות הבניה בו, לרבות חניון ציבורי תת קרקעי.

- הגדרת מגרש לחוף רחצה וקביעת היקף הבניה והוראות הבניה בו.

- מתן הנחיות עיצוב לבניה ופיתוח בשטח התכנית.

ב. לשם כך לשנות את הוראות התכניות החלות בשטח התכנית ע"פ האמור בסעיף 4.3 "יחס לתכניות תקפות".

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
7246, טלפון 7246111-93



3. הוראות התכנית

3.1. בניני ציבור - צבוע בתשריט בבצע חום

3.1.1. תכליות

א. יותרו שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי כגון מרכזי תרבות, מוזיאונים, אולמי הרצאה תצוגה וכינוסים, סדנאות, ויחידות הארחה עירוניות בעלות אופי ציבורי כשמוש נלווה לתכליות המפורטות.

ב. יותרו חדר אוכל, מסעדה ובית קפה לשרות המשתמשים במגרש (להלן חדרי אוכל).

ג. יותר חניון ציבורי תת קרקעי.

3.1.2. היקף הבניה ותכסית

א. אחוזי הבניה לא יעלו על המפורט לעיל

תכלית	שטחים עיקריים (% משטח המגרש)		שטחי שרות (% משטח המגרש)		
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	פרגולות	קולנדות
א. שימוש צבורי	70%	/	25%	10%	10%
ב. חדרי אוכל	5%	/	5%	/	/
ג. חניון ציבורי	/	200%	/	/	/

ב. תכסית המגרש לא תעלה על 60% משטח המגרש נטו כולל השטחים העיקריים ושטח השרות, המקורים עליו.

ג. קולונדות אשר תרשם בהם זכות מעבר לציבור, תחשבנה במסגרת שטח המותר לקולונדות (10%). קולונדות אחרות תחשבנה במסגרת שטחי השרות מעל הקרקע הכל כמפורט בסעיף קטן א דלעיל.

3.1.3. גובה הבניה

גובה הבניה לא יעלו על המפורט לעיל:

א. בחלק המגרש הנמצא בתחום 25 מ' מרח' קדם - עד לגובה +26 מ (מוחלט)

ב. ביתרת המגרש - עד לגובה +23 מ (מוחלט).
בחלק זה תותר בניה על גגות המכנה בשעור של עד 20% משטח הגג ועד לגובה +26 מ (מוחלט).

בבנין בעל גג רעפים יהיו הגבהים האמורים לבסיס גג הרעפים.
שיפוע הגג לא יעלה על 40% ויהיה ככל האפשר לעבר כל חזיתות המבנה.

ד. שטחי הבניה על הגגות ו/או בחלל גגות הרעפים יחושבו כאחוזי הבניה המותרים כמפורט בסעיף 3.1.2.

מינהל מקרקעי ישראל
יחיד מתחום
7266 טכני
אביב

3.1.4. קווי בנין

- א. קווי הבנין לרח' קדם ולרח' קדרון יהיו קווי 0.
- ב. קווי הבנין לצד דרום לאורך בית הקברות יהיו 5 מ'. המרווח בין גבול המגרש לבין קווי הבנין האמור, ייועד לגינון ונטיעות.
- ג. קווי הבנין לצד הים יהיו 100 מ' מקווי המים.

3.1.5. מרתפים, פרגולות, קומת עמודים מפולשת

- א. לא תותר קומת עמודים מפולשת.
- ב. תותרנה פרגולות במסגרת קווי הבנין ועל גגות המבנים ובתנאי שטח הקרוי אינו עולה על 50% של שטח הפרגולה והוא פרוס באופן הומוגני. שטחי הפרגולות יחושבו כשטחי שרות מיוחדים כמפורט בסעיף 3.1.2.
- ג. תותר הקמת קולונדות בקומת הקרקע של המבנה ע"פ האמור בסעיף 3.1.2.
- ד. תותר הקמת מרתפים כשטחי שרות ולחניון ציבורי במסגרת קווי המגרש ועד לעומק של 4 קומות. הועדה רשאית להתיר הבלטת המרתף עד ל-2.0 מ' מעל הקרקע כנדרש מתנאי הטופוגרפיה.

3.1.6. הסדרי חניה

- א. בתחום המגרש ועד לקווי 100 מ' מקווי המים יותקנו מקומות חניה תת קרקעיים ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ב. בנוסף לאמור לעיל יותקנו מקומות חניה כחניון ציבורי לכאי חוף הרחצה בהיקף שלא יפחת מ-100 מקומות חניה, בכל שטח המגרש.
- ג. החניון הציבורי יתוכנן באופן שתתאפשר אליו גישה רכב מפאתו המזרחית ו/או הדרומית של המגרש במיקום ובמפלס שיתואם עם מהנדס העיר.

3.2. אזור חוף רחצה צבוע בתשריט כצבע כחול עם אלכסונים

=====

3.2.1. תכליות

תכלית חוף הרחצה היא שהות מתרחצים ונופשים. תותר בו הקמת מתקנים לפעילויות נופש, מבנים ומתקנים לשרותי חוף, שרותי רפואה ותברואה, מגרשים ומתקנים למשחקים וספורט מזנונים ומסעדות.

3.2.2. היקף הבניה

- א. אחוזי הבניה לא יעלו על 5% משטח המצוין בתשריט כחוף רחצה.

3.2.3. גובה הבניה

- א. גובה המבנים לא יעלה על 13.5+מ (מוחלט).

3.2.4. קווי הבניה

- קווי הבניה לצפון דרום ומזרח יהיו "0".
- קווי הבניה למערב יהיו ע"פ הוראות ת.מ.א. 13 לחופים.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הים
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
7246, טלמון 03-4611111

3.2.5. הסדרי חניה

מקומות חניה עבור המשתמשים בחוף, יותקנו כחניון ציבורי במגרש
למוסדות ציבור הסמוך לחוף הרחצה.

4. הוראות כלליות

4.1. הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח

א. היתרי בניה שאינם מתייחסים למגרשים בשלמותם, יותנו בהכנת תשריט בינוי
ופיתוח לכל שטח המגרש, ואישורו ע"י הועדה המקומית.

ב. תשריט הבינוי ופיתוח יכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: אופי
הבינוי שלבי הבינוי, תנוחת המבנים, מרחקים בין מבנים גבהים סופיים של
הקרקע, קולנדות ושטחים מקורים גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, עיצוב
החזיתות, חומרי גמר פרטי גמר וכן מאפייני פיתוח, צמחיה, ושטחים
מרוצפים.

ג. תשריט בינוי ופיתוח יכלול נספח תנועה וחניה המתייחס לחניון הציבורי
בתחום המגרש בתחום המגרש, ולגישות אליו. הנספח יאושר ע"י אגף התנועה
של עיריית תל-אביב-יפו.

ד. תשריט הבינוי ופיתוח יכלול תכניות חתכים פרטים אופייניים המחשפות תלת
ממדיות וחומר אחר שידרש ע"י מהנדס העיר.

4.2. הפקעות

כל השטח הכלול בתכנית יופקע ו/או יועבר על שם העירייה כתאום עם ממ"י
בהתבסס על השימושים שיעשו בו וירשם ע"ש עיריית תל אביב יפו בספר
המקרקעין.

4.3. יחס לתכניות תקפות

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר מס' 432 אשר מתן תוקף לה פורסם כיום
4/8/60.

תכנית זו כוללת הקלות מת.מ.א 19 לבתי עלמין כפי שאושרו ע"י המועצה
הארצית.

מינחל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
7246 טלפון 93-9638111

לויזון מנחם
סגן מנהל מחוז
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המקומיות.

התמיכה הינה להכניס בלעדית, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנוני או לכל בעל עניין אחר התכנוני כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם. ייתכן ויש להוסיף וזו תהיה חובה במסגרת הסכמת כל בעל זכות על כל ההסדרים הנדרשים לפי כל הוראות ונפיקי כל דין. למען הסיר ספק ויצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין העסקה הנכונה הנ"ל, אין בהתמיכה על התכנית הכיח או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתנונו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ונפיק כל דין שכן התמיכה ניתנת אך ורק מתוך חבס ותכונות.

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב

4.4. חתימות

בעל הקרקע:

היזם:

עורך התכנית:

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

מספרנו: טכ/בע/93-3875

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית מס' 2632

התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק

החל מיום 6.11.95

מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה המקומית
		חאריד

משטרת תעבורה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 8632

התכנית מתוועדת מנחם

סעיף 108 (ג) לחוק

שמואל לסקר

יו"ר הועדה המחוזית