



תכנית מס' 2052 א'  
דף 1 מתוך 5 דפים

A2052

1621-1

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 - "בתי 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 - "בתי אוכל בצפון תל-אביב".

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "החקנון") וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: "התשריט"). התקנון והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות ותחולת התכנית  
גבולות התכנית מסומנים נקו 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 בגושים: 6901-6903, 6954-6956, 6958-6964, 7078, 7091, 7092, 7113.

4. יוזם 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 לאוכלוסיה המתגוררת בסביבה ולשנות בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מס' 1927 (תקון 1938) "גזס-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 קיים: 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 ביחס 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 הרישוי: 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-ה הכל לפי הענין.

9. הוראות התכנית: בכל מקום בתחום התכנית הזו בו מותרים כתי 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 כתי 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 כתי 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 כתי אוכל חדשים רק על פי ההוראות המפורטות בסעיף 9.3 (קטע III).

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

9.2.1 מכסה:  
המכסה המקסימלית של כתי אכל שיותרו 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 כתי אוכל חדשים בהתאם לסווגים השונים של כתי 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 רשיונות לבתי אוכל קיימים רשאת הועדה המקומית/רשות הרישוי להתנות חידוש האישור בקיום תקנות משרד הבריאות לבתי אוכל.

### 9.3 הוראות לבתי אוכל חדשים:

- 9.3.1 קומה: בית אוכל חדש יותר בקומת קרקע בלבד. ניתן יהיה להתיר מסעדה ובית קפה גם בקומת מרתף ובקומת ביניים/יציע, כתנאי שמהווים חלק בלתי נפרד מהעסק העיקרי (נקומת הקרקע), בתנאי שלא יהוו ביתד יותר מ-30% משטח בית האכל, בתנאי שאינם מחליפים שמוש שנקבע בהיתר הבניה 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 בתוך כתלי בית האכל.
- 9.3.3 מטרדים: ככל תחום התכנית לא יותרו בתי אוכל חוזשים הגורמים מטרדי רעש וריחות לסביבה. במסגרת ההיתר יונטחו אמצעים למניעת מטרדים כנ"ל לשביעות רצון רשות הרישוי.
- 9.3.4 מוסיקה ואמנים: לא תותר השמעת מוסיקה והופעות אמנים בבתי אוכל חדשים. הועדה המקומית רשאית לאשר במקרים מיוחדים השמעת מוזיקה והופעת אמנים רק לאחר שהמבקש הגיש תוכניות עם פרוט אמצעים אקוסטיים מתאימים, למניעת שמיעת הרעש מחוץ לכתלי העסק כולל התחבוביות לבצועם בכפוף לאישור היחידה לאכות הסביבה ורשות הרישוי.
- 9.3.5 שפוף: היתר לבית אוכל חדש יכלול הוראות בדבר שיפוף חזותי של המכנה וסדורי אחסון ופינוי אשפה לשביעות רצון רשות הרישוי ובכפוף לאישור אגף התברואה ומהנדס העיר, ויותנה בבצועם.
- 9.3.6 חניה: מקומות החניה לבתי אוכל החדשים יוטזרו 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 בתשלום דמי השתתפות בהקמת חניון צבורי, במידה 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.

תכנית מס' 2052 א'  
דף 5 מתוך 5 דפים

10. זמן ביצוע: מיידי.

11. יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, אך אם ישנה סתירה בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
התכנית תשנ"ג מפורטת מס' 2052 א'	
המלטה ל"הן תיק" (לאחר דיון בהתנגדות)	האריך 2.3.94
המלטה 5113	13
החלטה	13
ו.מ.שע	"
"	"
"	"
דאורייה לתת תיק" ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	31.7.94
ישובה כ"י	8.12.94
12 יוניים והתנגדויות	"
22 יוניים והתנגדויות	"
נייד הועדה	13
מס' מש"י	866.95
המס' העיר	13
האריך	13

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה השכ"ה-1765	
אישור תכנית מס' 2052 א'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 31.7.94	לאשר את התכנית.
8.10.94	
שמואל לסקר	מנכ"ל הועדה המחוזית
מנכ"ל הועדה המחוזית	מנכ"ל הועדה המחוזית
מנכ"ל הועדה המחוזית	מנכ"ל הועדה המחוזית

סימוכין: תכ"ע-הנ-0711