

תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים תמ"א/13 חוף הים התיכון (שינוי מס' 2) - נמל יפו



משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
תכנית מייאר ארצית אזור תעופה 13
מל יפו (שינוי מס' 2) - נמל יפו
רמישרת על ידו הממשיה לפי החלטתה
מס' 407 מיוכ 13.8.03
והחוקמה בידי מיכור המקיילי ובידי שר הפנים
מזכיר הממשלה
שר הפנים
תאריך: 13.8.03 מל יפו

תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים מס' תמ"א/13 – חוף הים התיכון (שינוי מס' 2) – נמל יפו

1. **שם התכנית**

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר ארצית, חלקית לחופים מס' תמ"א/13 – חוף הים התיכון (שינוי מס' 2) – נמל יפו (להלן "התכנית" או "תכנית זו").
2. **תחום התכנית**

השטח התחום בקו כחול בתשריטי התכנית.
3. **מסמכי התכנית**

תכנית זו כוללת:
 - 3.1. הוראות התכנית כוללות 4 עמודים (להלן ההוראות)
 - 3.2. תשריט התכנית (להלן – התשריט) הכולל:
 - 3.2.1. תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1: 20000
 - 3.2.2. תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1: 500
4. **מטרות התכנית**

החייאה וחיווק הרקמה העירונית של נמל יפו כנמל היסטורי ים תיכוני באמצעות:
 - 4.1. יצירת זיקה בין הנמל לעורף העירוני שלו.
 - 4.2. שימור ושיקום הערכים ההיסטוריים, הארכיטקטוניים והתרבותיים הראויים.
 - 4.3. קביעת ייעודי קרקע, התורמים לשיקומו והפעלתו של הנמל, תוך הבטחת המשך פעילות נמל הדייג הקיים.
 - 4.4. קביעת הוראות ומגבלות בדבר תנועת כלי רכב וחניה בתחום התכנית.
 - 4.5. הבטחת תוואי טיילת חוף רציפה ושטחים פתוחים למעבר חופשי לציבור על החוף ולאורכו אשר יבטיחו, ככל האפשר, גישה ומבטים חופשיים לים.
5. **פרשנות**

בתכנית זו תהא לכל מונח המשמעות שיש לו בתכנית המתאר החלקית הארצית החלקית לחופים מס' תמ"א/13 – חוף הים התיכון (להלן "התכנית העיקרית"). תכנית זו תתפרש עם התכנית העיקרית כאחת – ככל שאין כוונה אחרת משתמעת.

6. יחס לתכניות אחרות .8

- 6.1 על תכנית זו חל הקבוע בתכנית העיקרית. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית העיקרית, יגבר האמור בתכנית זו.
- 6.2 בכפוף לקבוע בתכנית זו, לא תחול ההוראה בתכנית העיקרית בדבר איסור הקמת מבנים בקו 100 מ' מקו המים העליון, בתחום תכנית זו.
- 6.3 אין תכנית זו פוגעת בתקפן של תכניות מחוזיות, מקומיות או מפורטות אשר אושרו טרם אישורה של תכנית זו והחלות משטחה.
- 6.4 לא יהיה בתכנית זו בכדי למנוע מתן היתרים לשימושים חורגים על פי התכניות שאושרו טרם אישורה של תכנית זו והחלות בשטחה כל עוד השימושים החורגים הינם תואמים לתכליות המותרות על פי הקבוע בתכנית זו או ככל שמדובר בהיתר לשימוש חורג לחניה על פני הקרקע באזור תיירות ונופש.
- 6.5 לא יינתן היתר לשימוש חורג כאמור בסעיף 6.4 באזור הנמל ההיסטורי, אלא לאחר הכנת תיק תיעוד ובחינת הבקשה על פיו.
- 6.6 ההוראה הקבועה בסעיף 6.4, תעמוד בתוקפה עד לאישורה של תכנית מפורטת על פי תכנית זו או עד תום חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו, לפי המוקדם שביניהם. הוועדה המחוזית, רשאית להאריך את התקופה האמורה בשלוש שנים נוספות.

7. שינוי התשריט .7

תשריט התכנית העיקרית ישונה בהתאם לקבוע בתשריט תכנית זו.

8. תכליות ושימושים .8

בתכנית מפורטת או בתכנית מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן תכנית מפורטת) ניתן יהיה להתיר את התכליות ושימושים הבאים:

- 8.1 "אזור תיירות ונופש"
מסחר הקשור לתיירות ונופש לרבות בידור, גלריות ומסעדות; בתי מלון; מבנים ושימושים ציבוריים ובעלי זיקה לים; שטחים פתוחים.
- 8.2 "אזור הנמל ההיסטורי"
בית מלון במבנה המנהלה הקיים של הנמל, מסחר הקשור לתיירות ונופש לרבות בידור, גלריות ומסעדות; מבנים ושימושים ציבוריים בעלי זיקה לים; שירותים יבשתיים לנמל ולמעגן הדייג לרבות מחסנים, מספנה ושטח למתקני שייט ספורטיבי; שטחים פתוחים. הכל בכפוף לשמירה על אופיו וחזונו ההיסטוריים של האזור.

8.3 "טיילת החוף"

- 8.3.1 בנית טיילת פתוחה בה יובטח מעבר חופשי להולכי רגל תוך מתן אפשרות למעבר לרכב בטחון ושרות בלבד.
- 8.3.2 התוואי המסומן בתשריט כטיילת חוף הינו תוואי עקרוני שגבולותיו ומיקומו המדויקים יקבעו בתכנית מפורטת באופן שיאפשר המשך הטיילת מצפון ומדרום לתחום התכנית.
- 8.3.3 תחום טיילת החוף לא יפחת מרצועה ברוחב של 10 מטר ב"אזור ההיסטורי" ומרצועה שלא תפחת מ- 15 מטר ב"אזור תיירות ונופש" (להלן - "הרצועה"), הצמודה לקו פני המים העליון.
- 8.3.4 על אף האמור בסעיף 8.3.1, ניתן יהיה בתכנית מפורטת להתיר הקמה ושימוש במתקני נמל, בתחום הרצועה הכלולה ב"אזור הנמל ההיסטורי" ובלבד שהובטח המשך רציפותה של טיילת החוף ברוחב סביר בתחום שבין מתקן הנמל לקו פני המים העליון. במידה ולא ניתן להבטיח המשך רציפותה של טיילת החוף ברוחב סביר בתחום האמור, יש להבטיח את רציפותה של טיילת החוף בצמידות לחלק המרוחק מקו המים של מתקן הנמל ובאופן שרוחב הטיילת לא יפחת, ככל הניתן ובהתחשב במבנים הקיימים בפועל מ- 10 מטר.

9. הוראות מיוחדות .9

- 9.1 לא יינתן היתר בניה עפ"י תכנית זו, ולא יותר שימוש בקרקע או בבניין על פיה, אלא על פי תכנית מפורטת.
- 9.2 לא תאושר תכנית באזור נמל היסטורי אלא אם הינה תכנית מפורטת.
- 9.3 לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית מפורטת בתחום תכנית זו אלא אם הוכן לתכנית תסקיר השפעה על הסביבה.
- 9.4 לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת בתחום תכנית זו אלא אם הוכנו וצורפו לה המסמכים הבאים:
- 9.4.1 נספח תחבורתי לרבות בנוגע לדרכי גישה וחניה.
- 9.4.2 תכנית בינוי:

- א. תכנית בינוי תפרט בין השאר את פריסת המבנים, לרבות פרוט המבנים לשימור, השטחים הפתוחים שביניהם, מעברים שיאפשרו מעבר חופשי לציבור ושמירת מבטים ותצפיות פתוחים לים.
- ב. תכנית הבינוי תבטיח כי באזור "תיירות ונופש" הבינוי יותאם וישתלב בטופוגרפיה ובבינוי שממזרח לו ולא יעלה על גובה של 14.5 מטר ממפלס הקרקע הקיימת.

- ג. תכנית הבינוי תבטיח כי ב"אזור הנמל ההיסטורי":
- (1) הבינוי והפיתוח לא יתרגו ממעטפת הבינוי הקיימת ויהיו על פי תכנית השימור הכללית.
- (2) בית המכס הצפוני יקבע כבנין לשימור תוך הבטחת רצועה לטיילת ממזרח לבית המכס ובצמידות לו ככל הניתן עפ"י הרוחב שנקבע בס' 8.3.3.
- 9.4.3 תכנית שימור כללית לכל אזור הנמל ההיסטורי, שתכלול עקרונות שימור.
- 9.5 בתכנית המפורטת יקבע כי:
- 9.5.1 לא תתאפשר תנועת כלי רכב וחניה במפלס פני הקרקע בתחום התכנית, למעט לרכב חירום, שירות, לצורכי פריקה וטעינה ומתן נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות.
- 9.5.2 תכסית הקרקע לא תעלה על 50%. יתרת השטח תיועד לשטחים פתוחים שבהם תובטח לפחות זיקת הנאה לכלל הצבור למעבר ולשימוש.
- 9.5.3 קומות הקרקע של בתי המלון ייועדו ככל הניתן, לשימושים מסחריים הקשורים לתיירות ונופש.
- 9.6 בתי מלון יוקמו על פי התקנים הפיסיים כפי שיאומצו ע"י המועצה הארצית.
- 9.7 לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, אלא אם נקבע בהוראותיה כי לא יינתנו היתרי בניה אלא אם הובטחו הניהול, ההחזקה והתפעול הנדרשים.
10. **שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה**
- 10.1 מוסדות התכנון בעת שיאשרו תכניות על פי תכנית זו יקבעו בתכניות האמורות שלבי ביצוע, תוך מתן עדיפות וקדימות לפיתוח אזור הנמל ההיסטורי.
- 10.2 לא יינתנו היתרי בניה, אלא אם יובטח פיתוח במקביל של השטחים הציבוריים והפתוחים.