

26.11.06
מוקדמת מס'.....

5006814

מאוסרת

1

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מספר 2378 /א'-נמל יפו

שינוי מס' 2 לשנת 1984 של תכנית מתאר מס' 479

תיקון מס' 1 לשנת 1956 של תכנית מתאר יפו

ופירוט לת.מ.א. 13 שינוי מס' 2

- 1.1 שם התכנית: תכנית מתאר ומפורטת מס' תא/ 2378 / א' שינוי מס' 2 לשנת 1984 של תכנית מתאר מס' 479 תיקון מס' 1 לשנת 1956 של תכנית מתאר יפו ופירוט ת.מ.א. 13 שינוי מס' 2
- 1.2 מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 20 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט")
נספח עקרונות שימור (להלן: "נספח מס' 1")
נספח בינוי ופיתוח (2 גליונות) (להלן: "נספח מס' 2")
נספח תנועה (להלן: "נספח מס' 3")
נספח סביבתי, הגדרת אזורים להשמעת מוזיקה בטיילת (להלן: "נספח מס' 4")
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
- 1.3 תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל: גושים: 7019 (רשום) חלק מחלקה 73
7040 (בהסדר) חלקות 43-50 חלקי חלקות 39,42,51-53,64,65,177,178
7086 (רשום) חלקות 5-9 חלקי חלקות 3,4
7426 (רשום) חלקות 1,2,3
7246 (בהסדר) חלק מחלקה 1
9004 (בהסדר) חלק מחלקה 61
9010 (בהסדר) חלק מחלקה 45
9011 (בהסדר) חלק מחלקה 68
- 1.4 שטח התכנית: כ- 68.0 דונם
- 1.5 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
- 1.6 המתכנן: יער אדריכלים בע"מ.
- 1.7 היזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א יפו.

2. מטרות התכנית:
- החייאה ותיזוק הרקמה העירונית של נמל יפו כנמל היסטורי
 ים-תיכוני ויצירת זיקה לעורף העירוני באמצעות:
- 2.1 החייאה ופיתוח נמל יפו העתיקה כאזור תיירות, נופש וספורט
 ימי, תוך הבטחת המשך פעילותו כנמל דייג.
- 2.2 קביעת יעודי הקרקע לשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים
 פרטיים פתוחים, מגרש בעל אופי ציבורי, אזור אחסנה, שירותי
 עגינה, מסחר ודיג, אזור מלונאות, אזור מסחר ומלונאות ואזור
 מגורים, כל אלו כמפורט בתשריט ובתקנון.
- 2.3 קביעת עקרונות והנחיות הבינוי והשימור בנספח בינוי ובנספח
 עקרונות שימור תוך שימור הערכים ההיסטוריים
 הארכיטקטוניים והתרבותיים הראויים, לשם חידוש ופיתוח של
 נמל יפו העתיקה תוך שמירת אופיו הייחודי.
- 2.4 קביעת הוראות לפיתוח השטח תוך הבטחת תואי טיילת חוף
 רציפה ושטחים פתוחים למעבר לציבור.
- 2.5 בהתאם לכך, לשנות את תכנית מס' 479 אשר הודעה בדבר מתן
 תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 603 מיום 5.6.58.

3. הוראות התכנית:

- 3.1 אזור מגורים: צבוע בתשריט בצבע צהוב.
- אזור המגורים ימצא בחלקו המזרחי של הנמל, ומהווה המשך
 של חזית המגורים של יפו העתיקה, כולל את מגרש 31 (מחסן ג')
 ואת מגרש 32 (לבנט בונדד).
- המגרשים מיועדים לבנייה חדשה למעט מחסן הלבנט בונדד
 במגרש 32 שלגביו קיימת אופציית שימור. הכל בכפוף להוראות
 נספחי השימור, הבינוי והתנועה ובכפוף להוראות שלהלן:

3.1.1 התכליות המותרות:

- א. שימוש למגורים בכל הקומות לרבות שימושי
 אכסון מלונאי באגפים שלמים בלבד.
- ב. שימושי מסחר בקומות התחתונות כולל מסחר
 תיירותי, גלריות, בתי קפה ומסעדות, מועדוני
 ספורט וחנויות.
- ג. חניון לשימוש הציבור והדיירים בכפוף
 להוראות סעיפים 3.1.2 ס"ק ג'-ה' וסעיף 4.6
 דלהלן.

ד. זכות מעבר לציבור במקום המסומן למטרה זו בתשריט.

3.1.2 היקף הבנייה:

א. היקף הבנייה המרבי לא יעלה על המפורט להלן:

מבנה	מגרש	שטח (ד)	מסחר (מ"ר)		מגורים / מלונאות (מ"ר)		מס' יחיד	סה"כ (מ"ר)		חניון (מ"ר)	גובה בנין
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	שרות		
3	31	4.85	850	150	4800	1200	60	5650	1350	12000	
	32	2.50	460	80	2590	640	32	3050	720	6000	+23.00
	סה"כ	7.35	1310	230	7390	1840	92	8700	2070	18000	

- א. במידה וישומר מבנה הלבנט בונדד כולו או חלקו, תותר חשיפת קומת המרתף הקיימת לשימושי מסחר בהיקף כולל של 1,300 מ"ר ובכפוף להכנת תיק תיעוד ושימור למבנה.
- ב. ניתן יהיה להמיר עד 1000 מ"ר משטחים המיועדים למגורים - לשימושי מסחר ולהפך, באישור הועדה המקומית.
- השטחים המסחריים הפונים לרציף העלייה השנייה, ימוקמו בשתי הקומות הראשונות, כמתואר בנספח הבינוי.
- ג. יוקמו חניונים לציבור ולדיירים מתחת לכל שטח המגרשים 31 ו-32. החניונים יתוכננו באופן המאפשר מעבר כלי רכב ביניהם. מספר קומות החניונים ומפלסם הסופי, מספר מקומות החנייה, הפריקה והטעינה והיחס בין מקומות החנייה הציבוריים והפרטיים יהיה כמפורט בנספחי הבינוי והתנועה ובכפוף להוראות סעיף 4.6.
- בשטחי החניונים המיועדים לציבור, תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.
- ד. תותרנה קומות חנייה נוספות תת-קרקעיות, באישור מהנדס העיר.
- ה. לא תותר חזית לחניון כלפי הנמל ורחוב רציף העלייה השנייה.
- ו. גובה בנייה מרבי במגרשים 31, 32 לא יעלה על +23 מ' מעל פני הים, עד תחתית מעקה הגג. גובה המבנים המרבי יימדד מגובה אבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש כלפי רחוב

המגדלור. המבנה ידורג כך שגובהו יימדד בקטעים שלא יעלו על 15 מ'. גובה המבנים בחזית רחוב העלייה השנייה, ועד לעומק של 20 מ' לא יעלו על גובה מחסן מס' 1.

ז. קווי הבניין כלפי רחוב המגדלור יהיו כמסומן בתשריט. לשאר הכוונים יהיה קו הבניין אפס.

ח. בתחום המסומן כ"זכות מעבר לציבור" בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח, יוקצה מעבר להולכי רגל שיחבר בין מפלס רחוב המגדלור לרציף העלייה השנייה.

מתן היתרי בנייה במגרשים יותנה באישור תכנית פיתוח לשטחים המיועדים למעבר לציבור ובהתחייבות לרישום זיקת הנאה בהם. בכפוף להוראות סעיף 4.5.10 דלהלן.

ט. תמהיל השימושים בשטחים המסחריים ייקבע ע"י הועדה המקומית בעת הוצאת היתרי בנייה והיתרי שימוש למבנים השונים ובלבד שיתאים לאופיו הייחודי של הנמל ושתמנע ככל האפשר פגיעה בדיירי הסביבה.

י. לא יותרו שימושי משרדים, מלאכה ויצור, סניפים גדולים של רשתות שיווק, עסקים למכירת חומרי בנין, אולמות לשמחות ואירועים קבועים, דיסקוטקים וכיו"ב.

היתרי בנייה הכוללים שימושים העלולים להוות מטרד לדיירי הסביבה יותנו באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.

גודל יחידות למסחר לא יעלה על 250 מ"ר הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יחידות מסחר בודדות העולות בשטחן על 250 מ"ר ובתנאי שהמסחר המבוקש יהיה למטרות תיירות, בילוי ונופש, דיג או כל שימוש אחר התואם את אופי השימושים בתכנית.

3.2 אזור מסחר ומלונאות: צבוע בתשריט בצבע אפור מקווקו בצחוב.

כולל את מחסן מס' 1, מחסן מס' 2 ובית המכס הדרומי. הבנייה באזור זה לא תחרוג ממעטפת הבנייה הקיימת ותהיה בהתאם לנספח השימור ובכפוף להוראות שדלהלן. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן עקב מגבלות השימור והנפחים הקיימים במבנים, יהיו בטלות מעיקרן.

3.2.1 התכליות המותרות:

- א. שימושי מסחר תיירותי, נופש בילוי ובידור לרבות בתי קפה, מסעדות וחנויות.
- ב. שירותי מספנה, מעגנה ודיג לרבות שוק דגים, שטחי אחסנה, מנהלה, מתקנים טכניים, מועדוני שיט וצלילה, ספורט ימי וכיוצ"ב.
- ג. שימושים ציבוריים בעלי זיקה לים, לרבות מוזיאונים, תיאטראות, תערוכות ותצוגות, גלריות, מרכזי פעילויות יוצרים וסדנאות לאומנים.
- ד. שטחים פתוחים למעבר ולשמוש הציבור.
- ה. בנוסף תותר הקמת בית מלון בבית המכס הדרומי * .
בית המלון יבנה ע"פ התקנים הפיסיים של משרד התיירות לגבי תכנון מלונות.

3.2.2 היקף בנייה:

א. היקף הבנייה לא יעלה על המפורט להלן:

מבנה	המגרש	שטח מגרש (ד')	שטח אחסון ושירות זייג (כולל)	מסחר (מ"ר)			מלונאות (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)	גובה בנין מירבי (מ')
				עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ		
2	21	3.97		6550	1150	7700			7700	מבנה קיים	
4	41	7.67	800	7950	1550	9500			11800	מבנה קיים	
	41	0.9					2100	600	2700	מבנה קיים	
סה"כ		12.54	800	14500	2700	17200	2100	600	22200		

* מבנה המנהלה הקיים

- ב. ניצול שטחי הבנייה המותרים או חלקם, יהיה בתוך מעטפת המבנים הקיימים, המיועדים לשימור, בלבד ובכפוף להוראות נספח השימור.
- ג. תותר המרת חלק מהשטחים ממלונאות לשטחי מסחר, באישור הועדה המקומית ובתנאי שישמרו סך כל השטחים המותרים לבנייה בכל מגרש ומגרש.
- ד. מעבר לבנייה הקיימת יותרו חריגות של אלמנטים ארכיטקטוניים כגון: גגונים, כניסות, מדרגות, מתקני אוורור, ציפויים וכיוצ"ב. בכפוף לאישור מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי בנייה למבנים.

ה. במסגרת היתרי הבניה ישמרו, ככל הניתן, מעברים פתוחים לציבור בתוך שטח המחסנים מכיוון הים לכיוון העורף וכן ישמשו גם החזיתות העורפיות כחזיתות מסחריות.

ו. מתן היתר בניה במגרש יותנה ברישום זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום המסומן למטרה זו בתשריט, בכפוף להוראות סעיף 4.5.8 דלהלן.

ז. המתחם המיועד לשירותי דיג במחסן 2, ימוקם ברובו בקומת הקרקע.

ח. תמהיל השימושים יהיה בכפוף להוראות סעיף 3.1.2 ס"ק ט' ו- יי דלעיל.

3.3 אזור מלונאות: צבוע בתשריט בצבע צהוב מוקף בקו חום.

אזור המלונאות מצוי בחלקו הדרומי של שטח הנמל (מגרש 51). תותר בו הריסת מבנים קיימים ובנייה חדשה בכפוף להוראות תכנית הבינוי ובכפוף לאישור תכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית ולהוראות המפורטות דלהלן:

3.3.1 התכליות המותרות:

א. שימושי מסחר תיירותי, נופש, בילוי ובידור לרבות בתי קפה, מסעדות, שימושי ספורט ושירותי תיירות.

ב. שימושי מלונאות.

ג. שימושים ציבוריים בעלי זיקה לים, לרבות מוזיאונים, תיאטראות, תערוכות ותצוגות, גלריות, מרכזי פעילויות יוצרים וסדנאות אומנים.

ד. שטחים פתוחים למעבר ולשימוש הציבור.

3.3.2 היקף הבנייה:

א. היקף הבנייה לא יעלה על המפורט להלן:

גובה בנין	חניון (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)		מלונאות (מ"ר)			מסחר (מ"ר)			שטח מגרש (ד')	מגרש	מבנן
		שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי			
+ 14.5 מעל פני הקרקע הקיימת	בהיקף המגרש	7750	15500	21650	7150	14500	1600	600	1000	15.40	51	5

*גובה פני הקרקע הקיימת לצורך מדידת גובה המבנים במגרש 51 הוא 2.45 + מעל פני הים.

- ב. בכל שטח קומת הקרקע של המלון יותרו שימושי מסחר תיירותי במסגרת השימוש למלונאות. תותר המרת שטחי מסחר לשטחי מלונאות.
- ג. תותר הקמת חניונים לציבור ולשימושי המלונאות והמסחר מתחת לכל שטח המגרש, כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח.
- מספר הקומות בחניונים ומפלסם הסופי, מספר מקומות החנייה הפריקה והטעינה והיחס בין מקומות החנייה הציבוריים והפרטיים יהיה כמפורט בנספח התנועה ובכפוף להוראות סעיף 4.6 דלהלן.
- תותרנה קומות חנייה תת קרקעיות נוספות באישור מהנדס העיר.
- לא תותר הגבהת החניון מעל פני הקרקע הקיימת בכל שטח המגרש. חריגה מהוראה זו נוגדת את מטרות התכנית ותהווה "סטייה ניכרת".
- ד. גובה המבנים המרבי לא יעלה על 14.5 + מ' מעל פני הקרקע הקיימת כמצוין בסעיף 3.3.2 א' דלעיל ובחתיך שבנספח הבינוי.
- לא תותר כל בניה מעל הקו המצוין בחתיך שבנספח הבינוי והפיתוח כ"קו גובה מירבי לבניה" ואולם אין בהוראה זו כדי למנוע הצבת מתקנים טכניים בלבד על גגות המבנים מדרום לקו המסומן אדום בנספח הבינוי והפיתוח, "קו גובה מירבי לבניה". כל סטייה מהוראה זו נוגדת את מטרות התכנית ותהווה "סטייה ניכרת".
- ה. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח. בגבול הצפוני והדרומי, יהיה קו הבניין אפס. השטח הפרטי הפתוח הממוקם בין קו הבניין המערבי לגבול המגרש, יפותח כחלק מהטיילת, יהיה רציף, פתוח וללא הפרשי מפלסים, גדרות או קירות מגבילים.
- ו. תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 50% משטחו כולל כל מבני השירות (למעט החניון). יתרת השטח תיועד לשטחים פתוחים, מעברים וכיכרות, שבהם תיקבע זיקת הנאה למעבר ולשימוש לציבור.

ז. מיקומם וצורתם הסופית של השטחים הפתוחים במגרש יקבע במסגרת תכנית לעיצוב אדריכלי שתוכן בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח, ובתנאי שישמרו כל מרכיבי הבינוי המחייבים בהתאם לאמור בסעיף 4.1 דלהלן. חריגה ממרכיבים אלה נוגדת את מטרות התכנית ותהווה סטיה ניכרת.

ח. היתר הבניה במגרש יותנה :

- בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי ואישורה ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 4.3 דלהלן.
- בהתחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר לציבור בשטחי החניונים הציבוריים, בתחום המסומן למטרה זו בתשריט ובנספח הבינוי ובשטחים שיוגדרו למטרה זו בתכנית לעיצוב אדריכלי שתוכן למגרש, בכפוף להוראות סעיף 4.3 דלהלן.
- בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות לתכנון מלונות .

3.4 אזור אחסנה שירותי עגינה, מסחר ודיג: צבוע בתשריט בצבע אפור.

מגרש 42 כולל שלושה מתחמים : מחסן מס' 3 המיועד לשימור, אזור המספנה , אזור החנייה התפעולית. הועדה המקומית רשאית להגדיר, במידת הצורך חלוקת משנה למתחמים השונים במגרש, בכפוף לנספחי התכנית. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן עקב מגבלות הנפחים הקיימים והשימור, יהיו בטלות מעיקרן.

3.4.1 התכליות המותרות:

- א. שימושי מספנה ושירותי מעגנה, אחסנה ודיג לרבות אחסנה ותיקונים של כלי שיט ומתקנים טכניים .
- ב. שימושי מסחר תיירותי, נופש, בילוי ובידור לרבות בתי קפה, מסעדות, חנויות, שימושי מסחר קמעונאי ושוק דגים.
- ג. שימושים ציבוריים בעלי זיקה לים לרבות מוזיאונים, תיאטראות, תערוכות ותצוגות, גלריות, מרכזי פעילויות יוצרים וסדנאות לאומנים, ספורט ימי.
- ד. שטח שבו תותר זכות למעבר לציבור.

3.4.2 היקף הבנייה:

א. היקף הבנייה לא יעלה על המפורט להלן:

גובה בנין (מירבי (מ'))	סה"כ (מ"ר)	מסחר (מ"ר)			שירותי מספנה אחסנה ודייג (מ"ר)	שוק דגים מ"ר (כולל)	שטח מגרש (ד)	המגרש		מבנן 4
		סה"כ	שירות	עיקרי				מחסן מס' 3	42	
בנין קיים	4800	3000	500	2500	1500	300	9.05	מחסן מס' 3	42	

- ב. ניצול שטחי הבנייה המותרים, או חלקם, יהיה בתוך מעטפת המבנה הקיים המיועד לשימור בכפוף להוראות נספח השימור.
- ג. מעבר לבנייה הקיימת יותרו חריגות של אלמנטים ארכיטקטוניים כגון: גגונים, כניסות, מדרגות, מתקני אוורור, ציפויים וכיוצ"ב. כמו כן יותרו מתקנים טכניים לתיקון ואחזקת כלי שיט כגון: גשר, מימשה, מנוף, נקודת תדלוק, בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה למבנה.
- ד. במסגרת הוצאת היתרי בנייה / שימוש למבנה, יובטחו שירותי מספנה, אחסנה ודיג שלא יפחתו מהשטחים המופיעים בטבלה דלעיל. שטחים אלה ימוקמו ברובם בקומת הקרקע של המבנה.
- ה. תותר המרת שטחים ממסחר לשירותי מספנה, אחסנה ודיג וכן העברת השימוש לשוק דגים למחסן מס' 2 וניצול השטח במחסן 3 למסחר. זאת בתנאי שישמרו סך כל השטחים המותרים לבנייה במגרש.
- ו. תמהיל השימושים יהיה בכפוף להוראות סעיף 3.1.2 ס"ק ט' ו- י" דלעיל.
- ז. תותר פעילות תיקון ואחזקה של כלי שיט בתוך המבנה. פעילות חוץ במגרש תותנה בהגנה ממפגעי רעש לאזורי המגורים שמחוץ לשטח התכנית.
- ח. בתחום המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח כ"זכות מעבר לציבור", יובטח מעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב, בכפוף לתקנון

4.5.9 התפעול של הנמל ובכפוף להוראות סעיף 4.5.9 דלהלן.

מתן היתרי בנייה במגרשים יותנה באישור תכנית פיתוח לשטחים המיועדים למעבר לציבור ובהתחייבות לרישום זיקת הנאה בהם. בכפוף להוראות סעיף 4.5.9 דלהלן.

3.5 מגרש מיוחד לשימושים בעלי אופי ציבורי: צבוע בתשריט בצהוב מוקף חום ומקווקו בחום.

כולל את בית המכס הצפוני וביתן הכניסה הצפוני, המיועדים לשימור. הבנייה באזור זה לא תחרוג מהמבנים הקיימים המיועדים לשימור ותהיה בכפוף לנספחי התכנית. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן עקב מגבלות הנפתים הקיימים והשימור, יהיו בטלות מעיקרן.

3.5.1 התכליות המותרות:

- א. שימוש בעדיפות ראשונה לאגודות ספורט ימי.
- ב. שימושים ציבוריים בעלי זיקה לים, לרבות מוזיאונים, תיאטראות, תערוכות ותצוגות, גלריות, מרכזי פעילויות יוצרים וסדנאות לאומנים.
- ג. קיוסק ו/או מודיעין בביתן הכניסה הצפוני.
- ד. בית קפה / מזנון.

3.5.2 היקף הבנייה:

- א. היקף הבנייה לא יעלה על המפורט להלן:

גובה בנין (מירבי (מ'))	סה"כ (מ"ר)	שימושים ציבוריים, מזנון (מ"ר)			ספורט ימי (מ"ר)	שטח מגרש (ד)	המגרש		מבנן 4
		סה"כ	שירות	עיקרי			בית המכס הצפוני	ביתן כניסה צפוני	
מבנים קיימים	1550	750	150	580	800	1.32	11	בית המכס הצפוני	
		20				0.02	12	ביתן כניסה צפוני	

- ב. ניצול שטחי הבנייה המותרים, או חלקם, יהיה בתוך מעטפת המבנים הקיימים בלבד ובכפוף להוראות נספח השימור.
- ג. תותר פעילות תיקון ואחזקה של כלי שיט במבנים סגורים. פעילות חוץ תותנה באישור

היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א יפו
לכך שלא תיווצר הפרעה למגורים הסמוכים.

ד. תותר התקנת אנטנה ומקמ"ש על גג מבנה בית
המכס הצפוני, עפ"י הקיים היום. תנאי להסרת
האנטנה הקיימת יהיה העתקתה למקום חלופי
בשטח הנמל, בצמוד לקו החוף.

- 3.6 שטח ציבורי פתוח: צבוע בתשריט בצבע ירוק.
שטח פרטי פתוח: צבוע בתשריט בצבע ירוק.
מוקף בירוק.
- 3.6.1 השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים יוכשרו
ככיכרות, מעברים, טיילת חוף ושבילים ותותר בהם
תנועה חופשית למעבר הולכי רגל ושימושי רווחה
ונופש.
רוחב השטח הפתוח ממערב לאזור המלונאות לא יפחת
מ-30 מ'. רוחב הטיילת מצפון לו לא יפחת מ-10 מ',
כמסומן בתשריט.
- 3.6.2 בשטחים אלה לא תותר כל בנייה מעל הקרקע למעט
עבודות פיתוח ונוף, ריהוט רחוב, הצללות וכן שירותי
תשתית ומתקנים טכניים בכפוף להנחיות נספח הבינוי
ולתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, בכפוף
להוראות לעניין מגרש 51.
- 3.6.3 לא תותר תנועת כלי רכב וחנויה מעל פני הקרקע, למעט
רכב תפעולי: חירום, שירות ולצורכי פריקה וטעינה.
- 3.6.4 לא תותר הקמת קירות וגדרות בגבולות שבין המגרשים
השונים לבין השטחים הפתוחים, אלא באישור מיוחד
של מהנדס העיר.
הוראה זו לא תחול על מגרש 51.
- 3.6.5 תותר פרישת רשתות דיג בתחומי השטח הציבורי
הפתוח בחלק הגובל במחסנים 1,2 ו-3, בסמוך לאזור
העגינה.
- 3.6.6 באזור המספנה, במגרש מס' 42, תובטח פעילות
המעגנה במקביל לפעילות השצ"פ.
- 3.6.7 מגרש 82 יהווה חיבור להולכי רגל בין יפו העתיקה
והנמל ותותר בו ובשאר שטחי השצ"פ חשיפה
ושיחזור של שרידי חומת העיר העתיקה. בכפוף לנספחי
הבינוי והשימור ובאישור מהנדס העיר.

- 3.7 זכות מעבר לציבור: מסומן בתשריט בקווים מצולבים בצבע אדום.**
- 3.7.1 בתחומים המסומנים למטרה זו בתשריט ובתכנית הבינוי, במגרשים 31, 32, 41, 42 ו-51, יוקצו ויובטחו מעברים, שבילים וכיכרות למעבר להולכי רגל בלבד.
- 3.7.2 במגרש 42, בתחום המסומן למטרה זו בתשריט ובנספח הבינוי, יותר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל. מיקומם הסופי של השטחים שבהם יתאפשר מעבר הולכי רגל וכלי רכב, יקבע בתקנון התפעול של הנמל ובתכנית הפיתוח שתוכן למגרש, בכפוף להוראות סעיף 3.4.2 ח' דלעיל.
- 3.7.3 מיקומם הסופי של השטחים הפתוחים במגרש 51 יקבע בתכנית לעיצוב אדריכלי שתוכן למגרש, כאמור בסעיף 4.3 דלהלן ובהיתרי הבנייה- ובלבד שלא יפחת רוחבם מהמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. בשטחים אלה, תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור, כל זאת בכפוף לאמור בסעיף 3.3.2 ז' דלעיל ו- 4.5.11 דלהלן.
- 3.7.4 היתרי הבנייה למגרשים 31,32,41,42 ו-51, יותנו בהכנת תכנית פיתוח לשטחים המיועדים למעבר לציבור ואישורה ע"י מהנדס העיר ובהבטחת רישום זיקת הנאה בהם, בכפוף לאמור בסעיפים 4.5.8-4.5.11 דלהלן.
- 3.7.5 מתן תעודות גמר למגרשים 31,32,41,42 ו-51, יותנה בפיתוח השטחים המיועדים למעבר לציבור וברישום זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום שנקבע בהיתר הבנייה, בכפוף לאמור בסעיפים 4.5.8-4.5.11 דלהלן.

4. הוראות כלליות:

- 4.1 **נספח בינוי ופיתוח - נספח מס' 2:**
- 4.1.2 נספח הבינוי והפיתוח מפרט את מיקום המבנים הקיימים והמתוכננים, גובה הבנייה המרבי וקווי הבנייה. החללים הציבוריים ואופן פיתוחם, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים.
- 4.1.3 הנספח הינו מחייב באשר לגובה המרבי של המבנים לבנייה חדשה, סימון המבנים לשימור, קווי הבניין, מיקומם העקרוני ורוחבם של השטחים שבהם הוגדרה זכות מעבר לציבור ורוחב טיילת היס.

4.1.4 הנספח הינו מנחה לעניין גושי המבנים ודירוגם, המעברים בתוך המבנים, אופי החזיתות ופרטי בנין, תומרי הגמר וכן לגבי כל עבודות הפיתוח והנוף.

4.1.5 מרכיבי הבינוי המחייבים למגרש 51 : הבינוי יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח. המרכיבים שלהלן הינם מחייבים ואסורה כל סטייה מהם : קווי הבניין, מיקומם ומספרם של גושי הבניינים, גבהי הבניינים (אבסלוטי ויחסי), קו הגובה המרבי לבניה שמעבר לו אסורה כל בנייה, מיקומם ורוחבם של המעברים החופשיים להולכי רגל שבהם אסורה כל בנייה. כל חריגה ממרכיבים אלה נוגדת את מטרת התכנית ומהווה "סטייה ניכרת"

4.1.6 על אף האמור לעיל בסעיף 4.1.5 דלעיל, ניתן יהיה לבטל את המרווח בין המבנים B1 ו-B2 ולהסיט את מבנה B1 דרומה באופן שהמרווח הצפוני יגדל. מיקומו הסופי של המרווח בין גושי המבנים C ו-D, יקבע בתכנית לעיצוב אדריכלי שתוכן למגרש ובתנאי שרוחבו לא יקטן מ-30 מ', כמסומן בנספח הבינוי והעיצוב.

4.2 נספח עקרונות שימור-נספח מס' 1 :

נספח עקרונות השימור תואם את הוראות שינוי מס' 2 לתמ"א 13 המגדירה את חלקו הצפוני של הנמל כ"אזור נמל היסטורי", שלגביו חלה חובת הכנת תכנית שימור כללית שתכלול עקרונות שימור.

הנספח כולל : עקרונות שימור והנחיות לגבי אופן ומהות השימור למבנים ב"אזור הנמל ההיסטורי" ולשטחים הפתוחים המכילים שרידים היסטוריים.

4.2.1 עבודות מותרות במבנים לשימור :

א. כל פעולה חיצונית או פנימית המשפיעה על מעטפת המבנה, חומרי הגמר או הפרטים הייחודיים תעשה באישור הועדה המקומית. לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ובכפוף להכנת תיק תיעוד כמפורט בסעיף 4.2.2. דלהלן. כל זאת בהתייחס לכל פרטי הפעולה, לרבות חומרי גמר, פרטים ייחודיים, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים, התקנת מזגנים, התקנת שילוט, התקנה או החלפה של צנרת ביוב ומים חיצונית, מערכת חשמל או כבלים חיצונית, צביעת המבנה והחלפת גג.

ב. לא תותר הריסה של מבנה לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת, למעט המפורט בסעיפים 3.2.2 ס"ק ד' ובסעיף 3.4.2 ס"ק ג' דלעיל.

ג. למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה רשאית הועדה המקומית, עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר לאשר את הפעולות הבאות:

הריסת תוספות בנייה שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי בכפוף לתיק התייעוד שיוכן למבנה.

הריסת חלקים של מבנה לשימור במקרה של בקשה לתוספת למבנה וכשההריסה חיונית מבחינה תפקודית וחזותית לשילובה של התוספת ובמידה ויוכת כי אין פגיעה בערכי השימור של המבנה ובאיכויותיו האדריכליות.

הריסת חלקים של המבנה לשימור כתוצאה מסכנה ליציבות המבנה או להתפוררות חלקים ממנו. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש שיחזור החלקים המקוריים שנהרסו.

4.2.2 נוהל היתרי בנייה ותיקי תיעוד בשטח התכנית:

א. כל בקשה להיתר בשטח התכנית תועבר לפני דיון בוועדה המקומית לידי מהנדס העיר, או מי שהוסמך על ידו לשם כך, למתן חוות דעת, הנחיות והמלצות לעניין התאמת הבקשה לאופי המקום והתייחסות תכנונית לגבי שימור המאפיינים המיוחדים של המתחם, התייחסות לפרופורציות החללים, המבנים והחזיתות, גבהים, חומרי גמר, פרטי גמר אופייניים ואלמנטים עירוניים ואדריכליים.

ב. כל בקשה להיתר במבנה לשימור תלווה בתיק תיעוד שיכלול את המסמכים הבאים:

- תיעוד היסטורי של המבנה כולל צילומים, מפות, מסמכים, יעוד מקור, פרטים על האדריכל ותולדות המבנה.
- תכניות מפורטות של הבניין המקורי תוך ציון שינויים בו עם הזמן.
- תיעוד צילומי של המצב הקיים כולל הסביבה הקרובה, חזיתות וגגות, פרטי בנין, וחללים פנימיים.
- תכניות מצב קיים על בסיס מדידה, כולל תכניות כל הקומות, חזיתות, חתכים, ממדי פתחים, פרטים ארכיטקטוניים

- מקוריים, חומרי גמר, ריצופים וכו'.
- תכניות, חזיתות וחתכים של המצב המקורי כולל ביטול תוספות בנייה מאוחרות, שיחזור פתחים ואלמנטים מקוריים שנהרסו, טכנולוגיה וחומרי גמר.
- ניתוח אדריכלי של המבנה כולל ערך אורבני ואדריכלי, קומפוזיציה, חזיתות, חללים פנימיים, סגנון בנייה ואנלוגיות, תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים.
- ניתוח הנדסי בתחומי חוזק המבנה ומרכיביו ומצב המערכות שלו. המלצות ופתרונות שימור.

ג. כל בקשה להיתר בנייה בתחום התכנית תכלול את המסמכים הבאים:

- תרשים סביבה של המגרש והמגרשים הגובלים.
- תכניות, חזיתות וחתכים מפורטים של המבנה הקיים במגרש.
- תיעוד צילומי של חזיתות המבנה.
- שרטוטים מפורטים וצילומים של חזיתות המבנים הסמוכים למגרש.
- תכניות, חזיתות, חתכים ואיזומטריות של המבנה המוצע.
- פרטי בנייה של אלמנטים מיוחדים בבנייה המוצעת.
- פירוט עבודות לשיפוץ ושיחזור שיבוצעו בבנין, כולל פרטי בנין מיוחדים.

4.3 הוראות להכנת תכנית לעיצוב אדריכלי:

- 4.3.1 הכנת "תכנית לעיצוב אדריכלי" למגרש 51 ואישורה ע"י הועדה המקומית, הינה תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום המגרש. התכנית תוכן בהתאמה להוראות סעיף 4.1 דלעיל.
- 4.3.2 התכנית תכלול את שטח המגרש ואת השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים בו ממערב ומדרום.
- 4.3.3 התכנית תוכן בקני"מ שלא יקטן מ- 1:500 ותכלול את הפרטים הבאים:
מיקומם הסופי של המבנים ושל השטחים הפתוחים, גושי המבנים וגובהם, מפלסי הקומות השונים, עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, מערכות ומתקנים טכניים ומקומם, כניסות לחניון ומספר קומות חניה, תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים בתחומי

המגרש ובסביבתו כולל ריהוט רחוב, גינון, ריצופים הצללות וכדומה.
הכל בהתאמה להוראות סעיף 4.1 דלעיל.

- 4.4 נספח סביבתי (הגדרת אזורים להשמעת מוסיקה):**
נספח מספר 4.
הנספח הינו מחייב לגבי קביעת אזורים שבהם תוגבל השמעת מוסיקה בשטח פתוח בתחומי התכנית. בשטחים אלה ניתן יהיה להשמיע מוסיקה רק באירועים חד פעמיים ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.
- 4.5 תנאים להוצאת היתרי בניה ותעודות גמר - שלביות ביצוע:**
- 4.5.1 תנאי להיתר בניה בשטח התכנית, בעניינים של זיהום ים ומטרדים הנגרמים ע"י תחזוקה של כלי שיט יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 4.5.2 תנאי להיתר בניה, היתר שיפוץ או רשיון עסק בשטח התכנית, בנושאים של מניעת מטרדי רעש ושל זיהום משפכים ופסולת, יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.
- יצרני שפכים שאינם ביתיים כגון: מסעדות, מרכזי טיפול בדגים, יחויבו להתקין אמצעי קדם טיפול בשפכים.
- הציוד באתר הבניה בעת ביצוע עבודות ושעות העבודה יהיו בכפוף להנחיות ותקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה – 1979). ראה סעיף 3.4.2 ס"ק ז' דלעיל.
- 4.5.3 תנאי להיתר בניה בשטח התכנית, למעט היתרים לשיפוץ יהיה הגשת תכנית למערכת ניקוז וביוב באזור, באישור המשרד לאיכות הסביבה. תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור בפועל למערכת ניקוז וביוב.
- 4.5.4 תנאי לשיפוץ מבנה קיים בשטח התכנית יהיה התקנת מערכת טיהור אויר ואיסוף אויר מרכזי, חיבור המבנה למערכות התשתית העירונית, התקנת מפריד שומן מרכזי ופתרון לאצירת אשפה בתוך שטח המבנה.
- 4.5.5 תנאי להיתר בניה לחניונים תת קרקעיים, לשימושי מספנה ולכל שימוש אחר המייצר רעש, יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.
- 4.5.6 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחומי התכנית יהיה הגשת:

- א. הסכם פיתוח בין מנהל מקרקעי ישראל ועיריית ת"א - יפו בדבר השטחים שאינם סחירים בתחומי התכנית.
- ב. תקנון ניהול ותפעול, שיפרט את האמצעים לתפעול, ניהול ותחזוקת המעגנה, השטח הימי והשטחים שאינם סחירים בתחומי התכנית, ברמה נאותה ולאורך זמן.
- ג. תקנון הניהול והתפעול יכלול בתוכו התייחסות לצו ההכרזה של נמל יפו, שיהיה בתוקף באותה עת.
- 4.5.7 תנאי למתן תעודת גמר למחסן מספר 1 יהיה ביצוע עבודות הפיתוח משער הכניסה הצפוני לנמל ועד רחבת הכניסה המרכזית כולל הרחבה, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- 4.5.8 תנאי למתן תעודת גמר למחסן מספר 2:
- ביצוע עבודות הפיתוח סביב המחסן כולל הרחבה הדרומית, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
 - רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בשטחים שהוגדרו למטרה זו בתשריט ובנספח הבינוי, בכפוף להוראות סעיף 3.2.2 ו' וסעיף 3.7.5 דלעיל.
- 4.5.9 תנאי למתן תעודת גמר למחסן מספר 3:
- השלמת הפיתוח סביב המחסן כולל אזור המספנה, התניה התפעולית והטיילת עד לגבול הדרומי של הנמל, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
 - רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בשטחים שהוגדרו למטרה זו בתשריט ובנספח הבינוי, בכפוף להוראות סעיף 3.4.2 ח' ו- 3.7.2 דלעיל.
- 4.5.10 תנאי למתן תעודת גמר במגרשים 31, 32:
- ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות בסעיף 4.5.7 דלעיל.
 - השלמת החניון הציבורי ורישום זיקות הנאה כאמור בסעיף 3.1.2 ס"ק ג, ח דלעיל.
 - פיתוח השטחים הפתוחים במגרש ורישום זיקת הנאה למעבר לציבור בשטחים שהוגדרו למטרה זו בתשריט, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.2 ג', ח' וסעיף 3.7.5 דלעיל.
- 4.5.11 תנאי למתן תעודת גמר במגרש 51:
- השלמת פיתוחם של השטחים הפתוחים בתחומי המגרש, כולל שטח הטיילת והקמת החניונים הציבוריים ורישום זיקת הנאה למעבר לציבור בשטחים אלה, בכפוף להוראות הסעיפים 3.3.2 ג', ז', ח', 4.3, 3.7.3, ו-3.7.5 דלעיל.

- 4.6 תנועה וחניה:**
- 4.6.1 לא תתאפשר תנועת כלי רכב וחניה במפלס פני הקרקע בתחום התכנית, למעט לרכב חירום ושירות ולצורכי פריקה וטעינה.
- 4.6.2 לא יינתנו היתרי בניה בהיקף של יותר מ- 30% מסה"כ היקף הבניה בפרויקט, לפני שתותקן מערכת רמזורים בצומת הרחובות יפת/יהודה מרגוזה .
- 4.6.3 הנגישות אל החניונים במגרשים 31,32 במשותף ובמגרש 51, תהיה באמצעות שני חיבורים לפחות, בכפוף לנספח התנועה ולאישור מהנדס העיר, במסגרת הוצאת היתרי בניה במגרשים.
- 4.6.4 פתרון התניה במגרשים השונים יהיה בהתאם למפורט בנספח התנועה בטבלת "פירוט מקומות חניה". במסגרת זו יינתן פתרון לנושאים השונים כגון: פריקה וטעינה, פינוי אשפה, הורדה/ העלאת נוסעים, חניית רכב פרטי וציבורי. הפתרונות המפורטים לנושא חניה יהיו טעונים אישור מהנדס העיר במסגרת הוצאת היתרי בניה למבנים השונים.
- 4.6.5 במסגרת החניונים שיוקמו במגרשים 31 ו-32, יוקצו מקומות חניה לשימוש הציבור, שיספקו את מירב החניה הדרושה למגרשים 11,21,31,32,41,42. השלמת פתרונות החניה הציבוריים תתוכנן במגרש 51, בכפוף למפורט בנספח התנועה.
- 4.6.6 עד להקמת החניונים יותרו היתרי הבניה בתחום התכנית בהתקנת מקומות חניה זמניים, הנדרשים לפי נספח התנועה.
- 4.7 שימושים קיימים:**
- לגבי שימושים קיימים שאינם תואמים תכנית זו יחול סעיף 178 לחוק.
- 4.8 איחוד וחלוקה:**
- היתרי בניה בתחום התכנית יותנו, באם יידרש כך, בהכנת תשריט חלוקה ע"פ סעיף 137 לחוק, בהסכמת הבעלים, או בהעדר הסכמה, בתכנית איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.
- 4.9 הפקעות:**
- מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק,

יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור,
כנוכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.

4.10 עתיקות:

גושים 7040, 7019,9004 ו-7426 הינם "שטח עתיקות המוכרז כחוק", ע"י רשות העתיקות, בתוקף חוק העתיקות תשל"ח-1978 ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:
כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
במידה ויתגלו ממצאים המצדיקים זאת, יופעלו על המגרש נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו, גם לאחר הבדיקה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים.
ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהם אלא הסכמה עקרונית בלבד.

4.11 ביצוע תשתיות:

מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל-אביב יפו.

4.12 הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

4.13 זמן ביצוע:

אם תוך 20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה, יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו.

5. יחס התכנית לתכניות תקפות:

תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מתאר 479, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ מספר 782 מיום 4/8/1960.

תכנית מתאר מקומית ג- "בניה על גגות", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ מס' 4208 מיום 21/4/1994, לא תחול בתחום תכנית זו.

תכנית מתאר מקומית "ע-1 – מרתפים", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בי.פ מס' 5167 מיום 18/3/2003, תחול בתחום תכנית זו, בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.

6. אישורים:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2278 א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 1.10.04 לאשר את התוכנית.
 גילה ירון
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חתימת המתכנן:

יער אדוויכלים
 מתכנני ערים 2001 בני"מ
 רח' בן שיח 9, ת"א
 טל. 5187766. פקס 5187888

מנהל מחוז תל-אביב
 מינהל מקרקעי ישראל
 מוקדם מוקדם

אין להעביר את זכויות הבנייה שניתנו על ידי משרד הפנים מחוז תל-אביב לזר או לזריות. כל זכויות הבנייה שניתנו על ידי משרד הפנים מחוז תל-אביב הן זכויות הבנייה והן זכויות המגורים. כל זכויות הבנייה שניתנו על ידי משרד הפנים מחוז תל-אביב הן זכויות הבנייה והן זכויות המגורים. כל זכויות הבנייה שניתנו על ידי משרד הפנים מחוז תל-אביב הן זכויות הבנייה והן זכויות המגורים.

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב
 מנהל מחוז תל-אביב
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב

20.11.06 תאריך

חתימת הועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית..... 2278 א		
הומלצה להפקדה בישיבתה:		
תאריך..... 28.2.98	פרוטוקול..... 208	החלטה..... 11
..... " " "
..... " " "
..... " " "
ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה		
תאריך..... 11/10/98	ישיבה מס'..... 887	
מנהל האגף	מנהלס ועיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המסלול
		סגן ראש העירייה
		תאריך.....

11/8/06