

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**  
**תכנית מפורטת מספר 3208**

**נמל תל אביב - הסדרת מצב קיים**  
 שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת 96  
 ושינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת 242  
 ושינוי מס' 4 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר 58

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 3208 - "נמל תל-אביב - הסדרת מצב קיים".  
 שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת מס' 96,  
 שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת 242,  
 שינוי מס' 4 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר 58
2. **מסמכי התכנית:** תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב ("להלן הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 ("להלן התשריט") נספח תנועה מנחה.  
 נספח א' - נספח בינוי מנחה הכולל סימון קונטור המבנה הקיים כולל הגובה.  
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו הכחול והכולל את החלקות הבאות:  
 ח"ח 1, 8, בגוש 6965, ח"ח-150, 151, 154, 157, 170, וחלקות ח"ח 70 - 72, 146-149, בגוש 6962, ח"ח 10, 9, 1, 36, 75, 76, וחלקות 8-5, 84 בגוש 6964, וחלקות 1 - 6 בגוש 7458.
4. **גבולות התכנית:** בצפון: מתחם אולמות שפך הירקון  
 במזרח: אזור מגרשי התערוכה הישנים ורחוב הנמל  
 במערב: הים התיכון  
 בדרום: חוף מציצים
5. **שטח התכנית:** כ - 101 דונם.
6. **יוזם התכנית:** חברת אוצר מפעלי ים בע"מ
7. **בעל הקרקע:** אוצר מפעלי ים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, קרן קיימת.
8. **עורך התכנית:** אליקים אדריכלים בע"מ
9. **מטרת התכנית:** לפתח את מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון כאזור בילוי, נופש, פנאי ומסחר תוך ניצול המבנים הקיימים והסדרת זכויות הבנייה בהם, כשלב ביניים עד מועד אישור תכנית אחרת המבטלת תכנית זו, כל זאת ע"י:  
 1. שינוי יעוד הקרקע במתחם מ"אזור ללא יעוד" ו"אזור מיוחד" ל"אזור מסחרי מיוחד" ו"אזור לטיילת", שינוי יעוד מ"חניה ציבורית" ל"אזור מסחרי מיוחד" ו"אזור לטיילת", שינוי יעוד

- מ"דרך" ל"אזור מסחרי מיוחד" ו"אזור לטיילת", ושינוי יעוד  
 מ"מגורים" ל"אזור טיילת" ול"אזור מסחרי מיוחד".
2. קביעת תכליות, זכויות בניה והוראות בניה.
  3. קביעת זכויות בניה בהתאם לבניה בפועל כפי שמופיעה במפת  
 מדידה מיום 18.12.2001
  4. קביעת יעודי קרקע לאזור מסחרי מיוחד, אזור טיילת ומעגנה.
  5. קביעת השימושים המותרים במבנים בהתאם למדיניות  
 השימושים שאושרה בוועדה המקומית.
  6. קביעת עקרונות לשימוש ופיתוח בשטחים הפתוחים.
  7. תכנית זו הינה תכנית זמנית וקצובה. תכנית זו תהיה בתוקף 5  
 שנים מיום מתן תוקף לה, או עד פרסום למתן תוקף לתכנית  
 אחרת המבטלת תכנית זו – המאוחר מבין השניים.
  8. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת 96 אשר הודעה למתן  
 תוקף לה פורסמה ביום 3.11.1947 עיתון רשמי מס' 1628 ואת  
 תכנית 242 אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה ואת תכנית  
 בנין עיר 58 אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה בתוספת מס' 2  
 לעיתון הרשמי, גיליון 4.1.40 976 להלן " התכנית הראשית".

10. הגדרות:

מבנים קיימים: כמבנים קיימים יוגדרו המבנים המסומנים במפת  
 מדידה שנערכה למתחם ביום 18.12.2001 ומשמשת רקע לאישור כל  
 הבניינים בתחום התכנית שאינם נוגדים את מגמת התכנית.  
 לעניין תכנית זו, הביטוי "קיים" "על פי התכנית" ודומיהם מתייחסים  
 למצב המבנים כפי שהוא מתועד במפת המדידה.

11. אזורי יעוד:

11.1 אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בצבע אפור עם מסגרת סגולה וכתומה, הוא אזור מסחרי  
 מיוחד וחלות לגביו ההוראות הבאות:

11.1.1 תכליות מותרות:

בתי אוכל, מסחר קמעונאי בחנויות עד 200 מ"ר שטח עיקרי למעט חנויות  
 לממכר מזון ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי, סטודיו וגלריות  
 לאומנות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה וספורט ימי, בתי מלאכה לכלי  
 שייט (המשמשים לספורט ימי) עינוג ציבורי (תאטרון, קולנוע, אולמות  
 קונצרט, אולמות אירועים, דיסקוטקים, אולמות ריקודים, וכד') – בתוך  
 המבנים בלבד.  
 משרדים, מחסנים ושימושים נלווים אחרים וזאת רק כנדרש לעסקים  
 הפועלים במקום.  
 לא יותרו עיסוקי מלאכה וניצור, למעט שרותי עזר לכלי שייט וספורט ימי  
 שיפעלו בנמל בלבד.  
 כמו כן יותרו התכליות המותרות ביעוד אזור טיילת כאמור להלן, אשר  
 ניתן לבצען בתוך המבנים הקיימים.

11.1.2 זכויות בניה:

עפ"י השטח התחום בקונטור המבנים הקיימים בהתאם לנספח א'.  
 כמו כן תותר הקמת יציע / קומה נוספת בקונטור הבניין הקיים בלבד.

**11.1.3 גובה:**

גובה הבניין הקיים הוא הגובה הסופי של הבניין כפי שמופיע בנספח א'. תותר הבלטת חלקים מגגות ו/או קירות המבנה לצורך הסתרה ו/או אוורור מערכות ומתקנים טכניים. גובה הבליטה לא יעלה על 1.2 מטר מגובה הקיר או הגג הקיים, ולא יעלה על 1/3 משטחו של הגג הקיים, אלא אם נדרש אחרת מסיבה של עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר. הבלטות בקירות קיימים יהיו בהמשך לקירות חזית המבנה. בליטות בגגות שטוחים יהיו בליטות שטוחות ובגגות משופעים בליטות משופעות על פי כיוון שיפועי הגג.

**11.1.4 קווי בניין:**

קווי הבניין יהיו בקונטור הבניינים הקיימים. יותרו בליטות של עד 40 ס"מ סביב קונטור הבניין הקיים למטרות חיזוק הבניין הקיים ובלבד שיהיו חלק אינטגרלי מחזית הבניין המוצעת. למטרה זו יותרו שינויים בקו חזית הבניין בתחום המופיע בקו מרוסק בנספחי הבינוי.

**11.1.5 הוראות נוספות:**

כל המתקנים ובכלל זה: מערכות מיזוג אוויר, חדרי אשפה, מתקני חשמל, מתקני תקשורת וכל מערכות אחרות, יהיו במסגרת קונטור הבניין הקיים. לא תותר הצבת כל סוגי מתקנים מחוץ לקונטור הבניין למעט ארובות, מינדפים וצינורות פליטה ויניקת אוויר, וזאת באישור מהנדס העיר. מתקנים טכניים יוסתרו ויחופו עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. כל בניה במסגרת התכליות המותרות תוגש עם תוכנית עיצוב אדריכלית שתפרט את החומרים, הגבהים, הפרטים לאישור מהנדס העיר או המוסמך מטעמו. גובה הבניה בכל שטח התכנית מוגבל. אין להקים ו/או להפעיל בתחום התכנית מתקנים קבועים או ארעיים בגובה העולה על 15 מ' מעל פני הקרקע ללא תאום מראש עם מנהל התעופה האזרחית.

**11.2 אזור נמל (מעגנה):**

השטח הצבוע בצבע לבן עם לוכסנים בתכלת הוא אזור נמל (מעגנה) וחלות עליו ההוראות הבאות:

**11.2.1 תכליות מותרות:**

יתרו שימושי ספורט ימי, עגירת סירות מסוגים שונים, לא יותרו אטרקציות ימיות על גבי דוברות ו/או רפסודות זמניות או קבועות בשטח בריכת המים לשימור.

**11.2.2 זכויות בנייה:**

לא תותר בניה כלל למעט כל הדרוש לחיזוק ותחזוקת המזחים והרציפים הקיימים. לא תותר הרחבת המזחים והרציפים אלא לצורך שיקום מזחים קיימים ובהתבסס על חו"ד הנדסית ובתאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**11.3. אזור טיילת:**

השטח הצבוע בצבע כחול תחום בכחול כהה הוא אזור טיילת.

**11.3.1 תכליות מותרות:**

יותר דוכנים, פרגולות, אמצעי הצללה, אזורי חניה, כבישים פנימיים, שווקים ניידים, בתי קפה פתוחים, פאבים פתוחים, ומסעדות פתוחות, תחנות טרנספורמציה זעירות, שערים, מדרכי עץ, בטון, אבן, אספלט ומדרכים מחומרים אחרים, אלמנטי מים דקורטיביים, מזרקות, עמודי תאורה ובלבד שישמר רצף להולכי רגל ללא מכשולים (למעט ריהוט רחוב), לאורך קיר הים ברוחב שלא יפחת מ- 7 מ'.

לא יותרו שווקים קבועים, לא יותרו שערים או גדרות בתחום הטיילת. לא יותרו מתקני ספורט אלא רק מתקני שעשועים פתוחים ולא מגודרים, פרט למתקני ספורט ושעשועים בגידור חלקי וזמני בלבד לארוע תחום בזמן.

למעט מול מבנים 26 - 28 בהם הרוחב לא יפחת מ- 4 מ' וזאת לתקופת בנייה עד לסיום החוזה הקיים בין אוצר מפעלים לבין השוכרים

במגרשים 26 - 28. עם תום החוזה האמור, רוחבה של הטיילת יהיה 7 מ' ללא כל בינוי פרט להצבת ריהוט רחוב.

בשטח הסמוך למעגנה מצפון, רוחבה המינימלי של הטיילת יהיה גדול מ- 7 מ'.

בנוסף, הועדה המקומית תהה רשאית להתיר חדרי אשפה, דחסנים, חדרי גנרטורים וכד' בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ובלבד שיהיו צמודים למבנים קיימים או בבנייה תת קרקעית.

**12. הוראות נוספות:**

תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לאזור הטיילת כתנאי להוצאת היתר בניה. תכנית הפיתוח תקבע את מיקום אמצעי הצללה, אזורי חניה, כבישים פנימיים, שווקים ניידים, בתי קפה, פאבים, ומסעדות פתוחות, תחנות טרנספורמציה זעירות, שערים, מדרכי עץ, בטון, אבן, אספלט ומדרכים מחומרים אחרים, מתקני שעשועים, אלמנטי מים דקורטיביים, מזרקות, מתקני ספורט וכד'.

בתכנית הפיתוח יובטח הקשר בין כל חלקי הנמל, לרבות אלה שבבעלות החברה לפיתוח ת"א.

בתכנית הפיתוח תציג את רציפות מעבר הולכי רגל בין מתחם נמל ת"א למתחמים הגובלים בו מדרום, מזרח וצפון.

דוכנים, שווקים ומתקנים נלווים של בתי קפה, יוקמו לאחר שיוכח להנחת דעת מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבניה כי אינם מפריעים לקיומה של הטיילת ותנועת הולכי רגל.

מתקנים טכניים ישולבו ככל הניתן בבניה הקיימת ו/או יהיו תת קרקעיים.

מערכת התאורה בתחום התכנית תתוכנן באופן שימנע סנוור לכיוון מסלול שדה דב ולכיוון אזורי הפעילות התעופתית בהמשך של ציר מסלול התעופה לכיוון דרום.

13. תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, פריקה וטעינה יהיו באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו. שערי החרום בין תחום נמל ת"א למתחם גני התערוכה יהיו זמניים ופריקים ויהיו פתוחים למעבר רכב חרום ובטחון ולהולכי רגל, רוכבי אופניים, בשעות הפעילות של המתחם.

14. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח למתחם נמל ת"א.
2. הכנת תכנית תנועה וחניה למתחם באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.
3. הבטחת ביצוע הריסת מבנים, גדרות וסככות שאינם תואמים את תכנית הפיתוח.
4. הכנת חנו"ד סביבתית שתאשר ע"י השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו ותציג את הפתרונות לנושא המערכות המכניות, רעש, זיהום אוויר, וטיפול בשפכים.
5. אישור השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו להיתר המבוקש, כולל היתר להריסה והתייחסות לפינוי חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכד',
6. אישור מנהל השרות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
7. הגשת נספח אקוסטי שיאושר ע"י השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו ורשות שדות התעופה האזרחית בהתאם לשימושים המבוקשים, בשים לב למגבלות הרעש ששדה התעופה דב מטיל על מתחם התכנית.
8. חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית וניתוק מבורות ספיגה ואו בורות רקב באם קיימים.
9. תנאי להקמת חדרי אשפה, דכסנים וחדרי גנרטורים באזור הטיילת יהיה כאמור בסעיף 11.

15. תנאים למתן תעודת גמר:

ביצוע התנאים למתן היתרי בניה.

16. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ותהיה סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. תוקף התכנית:

תכנית זו תהיה בתוקף 5 שנים מיום מתן תוקף לה, או עד פרסום למתן תוקף לתכנית אחרת המבטלת תכנית זו - המאוחר מבין השניים.

**מאשרות**

19. אישורים:

חתימת המתכנן:

*[Handwritten signature]*  
אליקים אוריכלים בע"מ

משרד המניס מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מסי ת"א 3208  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15.11.04 לאשר את התכנית.  
 גילה אורון  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חתימת בעל הקרקע:



חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו	
שם התכנית:	תכנית מס' 3208 "נמל ת"א - הסדרת מצב קיים"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):	
תאריך	14/07/2004
פרוטוקול	20-2004
החלטה	ב' 4
אשרה למתן תוקף	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך	15/11/2004
ישיבה מס'	858
מנהל האגף	<i>[Signature]</i>
מהנדס העיר	<i>[Signature]</i>
יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	<i>[Signature]</i>
תאריך:	<i>[Signature]</i>