

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית מדרון יפו מס' 2236

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מדרון יפו מס' 2236. שינוי מס' 1 לשנת 1988 של תכנית ב.ע. מס' 479 על תיקוניה. שינוי מס' 1 לשנת 1988 של תכנית ב.ע. מס' 432 על תיקוניה. הקלות עפ"י תכנית מתאר ארצית מס' 13 לחופים. להלן התכניות הראשיות.
2. מסמכי התכנית ותחולתה: א. תכנית זו מכילה את המסמכים הנאים, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
1. תקנון התכנית בן 9 עמודים (להלן התקנון).
 2. תשריט התכנית ערוך בק.מ. 1:2500 והמכיל טבלאות יח"ד, שטחים והקצאות (להלן התשריט).
 3. נספח מס' 1 לנושא אזור הייכוש בן 2 עמודים (להלן נספח מס' 1).
 4. נספח מס' 2 לנושא שימור ושיקום בן 3 עמודים ורשימת מבנים לשימור (להלן נספח מס' 2).
 5. נספח מס' 3 לנושא החלטת המועצה הארצית בן עמוד 1 (להלן נספח מס' 3).
- ב. תכנית זו חלה על שטח קרקע המותחם נקו כחול בתשריט הכולל את הנושאים: 7021, 7025, 7026, 7028, 7027, 7029, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7044 בשלמות. גוש 7022 כולו פרט לחלקות 106 ו-108, גוש 7043 פרט לחלקות 7, 2, 7020 חלקות 72, 78, ו-86.
3. גבולות התכנית: גבולותיה של התכנית מסומנים נקו כחול בתשריט.
4. שטח התכנית: כ-1118 דונם.
5. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל - אביב - יפו, 7844, טלפון 3438111, תל-אביב.
6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב - יפו ואחרים.
7. עורך התכנית: י. ישר ושות' - יצחק ישר ולארי רוכננקו - אדריכלים.

מטרות התכנית: א. לשקם את איזור "מדרון יפן" לרווחת אוכלוסייתו הנוכחית והעתידה ע"י מתן הוראות והנחיות לגבי:

- שילוב האזור כמרקם העירוני של יפו והפיכתו לחלק אינטרגלי מהעיר.
- פיתוח, כנייה חדשה, ושיקום מכנים קיימים למטרות מגורים, מסחר, נופש ותיירות.
- שמוש הערכים האורכניים, הנופיים והאדריכליים היחודיים של האזור.

כל זאת ע"י קביעת:

~~הוראות לחלוקת שטח התכנית לעשרה מכנני מגורים ושלושה מכנני אזור החוף, לתכנון מפורט.~~

- הוראות להכנת תכניות מפורטות, תשריט בינוי ועיצוב והוראות שימור למכננים השונים.

- תוואים לרשת דרכים ראשית.

- צפיפות מירבית למגורים של 5.6 יח"ד לדונם כרוטו ממכננים כ-9 ו-3 יח"ד לדונם כרוטו במכנן א. סה"כ 3810 יח"ד, בכל שטח התכנית.

- מכסות לשטחים למוסדות ציבור וש.צ.פ של כ-29% ממכני המגורים ומכסות לדרכים וחניה של כ-10% ממכני המגורים.

- הוראות לפיתוח אזור הייבוש הכוללות בניית קיר ים וייבוש השטח שבין קו החוף לקיר הים, ופיתוח אזור החוף למטרות חוף רחצה (גבעת עליה), פארק ציבורי, מלונאות, כידור ונופש.

- הנחיות לפיתוח חזיתות מסחריות וריכוזי מסחר נ"שדרה המרכזית" כרח' קדם, לאורך רח' יפת, ובאזור שוק גבעת עליה.

ב. לשנות כהתאם לכך את התכניות המצויינות לעיל על תיקוניהם (להלן התכניות הראשיות).

- תכנית כ.ע. מס' 479, תיקון מס' 1 לשנת 1955 של תכנית מתאר יפו, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.י.פ. מס' 782 מיום 4.8.60.

- ~~תכנית כ.ע. מס' 432 תיקון מס' 1 לשנת 1956 של תכנית מתאר יפו, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.י.פ. מס' 603 מיום 5.6.58.~~

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רח' פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246, 6638111-93

7. היתרי בניה למכנים ומתקנים בשטח מכנן ג2 (כולל השטח לתכנון מיוחד) יותנו בנוסף לתכנית מפורטת בהכנת תשריט בינוי ועיצוב ואישורו ע"י הועדה המקומית והועדה למימי חופין.

ג. מכני ג3 מיועד ברובו לחוף רחצה הצנוע בהשריט בצבע צהוב. שטח זה ישמש כתוף רחצה ושרותי חוף. תכנית מפורטת שתוגש למכנן ג3 תכלול הוראות בדבר מיקום דרכים וחניונים שלא בשטחים המיועדים לרחצה ועבודות פיתוח אחרות סביב המצוק, באופן שיונטח שמור המצוק והגנתו, וכן פתרונות לניקוז הנגר העילי.

ג. ראשים וחדים:

בתכנית סומנו מגרשים מיוחדים בצבע צהוב מותחם בקו חום, ומקווקו חום, הכוללים שטחים השייכים למוסדות דת נוצריים. שטחים אלה לא נכללו בחישוב שטחי מיכנני המגורים. הכניה כהם תותר כהתאם לתכניות מפורטות שתוכנה כנפרד עפ"י הוראות סעיף 9 של תכנית זו.

ה. פקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור: דרכים, חניה ציבורית, שטחים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח - יופקעו כחוק במסגרת התכניות המפורטות וירשמו כחוק. לא יוצאו היתרי בניה כתחום מיכנן א', לפני פינוי השטחים הציבוריים בו, או הכטחת הוצאות הפינוי בדרכים שיקבעו בתכניות המפורטות. אין כאמור לעיל כדי למנוע את הועדה המקומית לפנות עפ"י דין את השטחים הציבוריים ביוזמתה.

לכי ביצוע: היתרי בניה, לאזורי מגורים הנובלים נמכנן ג2 (ש.צ.פ), יאושרו רק לאחר גמר הייבוש כפועל והכשרת השטח לצורך פיתוחו כפארק.



חס התכנית לתכניות הראשיות ולתכניות א. על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תכרענה הוראות תכנית זו.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל אביב
פד 7246, טלפון 638111

א.ל.ג.י
ש.מ.ג.ל
י.מ.ג.ל

נספה מס' 3

לתכנית מתאר מקומית - מדרון יפו מס' 2236
החלטת המועצה הארצית

עפ"י החלטת המועצה הארצית בדיון בתכנית מדרון יפו כשיבתה מס' 309 מיום 4.5.93, וככפוף להחלטת הועדה המחוזית ביום 27.1.94, כוללת התכנית גם את ההוראות הנאות:

א. תכנית מפורטת למבני ג.2 תתכסס על ההוראות הנאות:

1. לא תוכא לאתר פסולת נוספת. X
2. תנדק אפשרות לצמצם את השטח המיועד ליבוש מעבר לשטח הקיים. X
3. התכנית תכלול פתרונות מלאים להפסקת זיהום מי הים. X
4. תשוקם ככל האפשר הזיקה ההסטורית בין שכונת עג'מי והים. X
5. התכנון יכלול גוף מים נתחום השצ"פ שיקרב את שטח המים לאזורי המגורים. X
6. התכנית המפורטת תכלול חוף רחצה לאורך קו המים המערבי (בנוסף להארכת חוף גבעת עליה). X
7. המיקום המדויק של חוף הרחצה והפירוט ההנדסי ליצירתו ואחזקתו יקבעו על בסיס ממצאי הנדיקה שנדרשה כמסמך המשרד לאיכות הסביבה מיום 30.12.91. X
8. השמושים שיוותרו הם: חוף רחצה, פעילות ספורט, נופש, משחקים וכידור.
9. שטח הבניה לא יעלה על 5% מסה"כ המסומן לשצ"פ, וגובה המבנים לא יעלה על קומה אחת, בגובה עד 4 מ'.
10. יתאפשר מעבר חופשי לצינור נתחום 100 מ' מקו המים.
11. כאם קטע החוף יוחזר לקו החוף ההסטורי מומלץ כי תינתן לגביו הקלה לענין איסור בניה נתחום 100 מ' מקו המים העליון.
12. התכנית המפורטת תוגש לדיון כועדה המחוזית תוך שנה מיום אישור תכנית המתאר, על מנת לקדם את פתוח האזור. X
13. כמתחם כ 8 יאופשר נתחום ה- 100 מ' מקו המים שיפוץ בתים קיימים והרחבה או תוספות לבתים קיימים כלכד, עפ"י זכויות קיימות ומוקנות בתכנית. X
14. תאופשר בניה עד למרחק 60 מ' מקו החוף המוצע נקטע הדרומי של מבני א' מרצועת הירק המסומנת בתכנית ודרומה, כתנאי שהקטע הנ"ל ייובש עד הקו המוצע בתשריט.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
"רד פתח תקוה 116, תל-אביב
ז" 7746, טלפון 03-5638111