

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפותכנית מפורטת תא\ 2902התחדשות עירונית "מתחם החרש והאומן"

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

שינוי מספר 3 לשנת 2004 לתב"ע בי יפושינוי מספר 2 לשנת 2004 לתב"ע 397שינוי מספר 2 לשנת 2004 לתב"ע 1367**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת תא\2902 "התחדשות עירונית- מתחם החרש והאומן", תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
שינוי מספר 3 לשנת 2004 לתב"ע בי יפו, שינוי מספר 2 לשנת 2004 לתב"ע 397, שינוי מספר 2 לשנת 2004 לתב"ע 1367.

2. מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת:

11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

תשריט (להלן: "התשריט").

נספח בינוי (להלן: "נספח בינוי").

נספח פיתוח (להלן: "נספח פיתוח").

נספח תשתיות (להלן: "נספח תשתיות").

נספח תנועה (להלן: "נספח תנועה").

סקר שימושי קרקע היסטוריים.

סקר שימושי קרקע פעילים.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט והכולל את

החלקות: 9, 31, 32, 33, 63, 74, 119, 137, 138, 140, 148, 196 וחלקי

החלקות: 60, 61, 62, 133, 134, 136, 144, 149 בגוש 7083.

4. גבולות התכנית:בצפון: רחוב מסילת וולפסון, רחוב הרבי מבכרד וחלקות 128 ו121 בגוש 7083.בדרום: רח' המחוגה וחלקות 72-64, 145, 157-156 בגוש 7083.במזרח: רח' אברבנאל, רח' גנני.

במערב: רח' קומפרט.

5. **שטח התכנית:** 16- דונם.
6. **יזום התכנית:** הועדה המקומית תל-אביב יפו, "מרכז החרש האומן" (וולובלסקי).
7. **בעלי הקרקע:** פרטיים ועיריית תל-אביב יפו.
8. **עורך התכנית:** רמי גיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
9. **מטרות התכנית:** התחדשות עירונית ויצירת מתחם מגורים כהמשך לשכונת פלורנטין על ידי:
- א. הצרת רוחב רחוב אברבנאל הכלול בתכנית עד לגבול חלקה 32 כמסומן במצב קיים בתשריט (במצב מוצע- חלקה 32ב').
- ב. ביטול שביל להולכי רגל בתוואי רחוב הרבי מבכרך והרחבתו לכדי 17 מ' כמסומן בתשריט, התאמת תוואי רחוב המחוגה לני"ל כמסומן בתשריט.
- ג. הרחבת דרכים, איחוד וחלוקת חלקות ליצירת שצ"פ מרכזי 21 שצ"פים קטנים יותר.
- ד. שינוי יעוד עיקר השטח לאזור מגורים מיוחד ג' עם חזית מסחרית. קביעת הוראות בניה ותנאים במטרה לאפשר פיתוח כל מגרש בנפרד.
- ה. הריסת כל המבנים הקיימים ובניה של 314 יחידות דיור מעל משרדים, מסחר ושטח למטרות ציבוריות במפלס הכניסה ובקומת ביניים מעליו.
- ו. סימון של 2.5 דונם במרכז המתחם כשטח פתוח (שפ"פ ושצ"פ) רציף ומקושר לרחובות הגובלים, רישום זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים וקביעת

מאשרת

הוראות ותנאים לפיתוח בכל מגרש ובאופן משולב.

- ז. פיתוח וגינון רחבות וכיכרות פינת הרחובות מסילת וולפסון ואברבנאל בגודל 80 מ"ר לפחות ובפינת הרחובות הרבי מבכרך ואברבנאל בשטח 250 מ"ר לפחות, רישום זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים וקביעת הוראות ותנאים לפיתוח.
- ח. בנית מרתפי חניה נפרדים מתחת למגרשים, סימון מיקום ירידות לחניונים וקביעת הוראות לבניה בהתאם לנדרש לגינון.
- ט. שינוי בהתאם לכך של תכנית בי- יפו שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1389 בתאריך 1.2.1945, של תכנית 397 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1487 בתאריך 21.11.1968, של תכנית 1367 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2142 בתאריך 11.9.1975.

10. אזורי יעוד:

מגורים מיוחד ג': מסומן בתשריט בצבע צהוב.

התכליות המותרות:

- א. דירות מגורים יותרו בכל הקומות אשר מעל קומת הקרקע וקומת הביניים.
- ב. בקומת הכניסה (מפלס הרחוב) ובקומת הביניים מעליה תותר חזית מסחרית כמסומן בתשריט בקו סגול עבה.
- ג. בקומת הכניסה ובקומת הביניים מעליה יותרו גם משרדים, שירותים פיננסיים ואישיים, סניפי בנק וכן מבואה לחצר, לחדרי המדרגות ולחניה. שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, מועדון כושר יותרו בהיקף מצומצם ובכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.
- ד. יוקצה שטח כולל (עיקרי ושרות) של 2000 מ"ר כמפורט בטבלת זכויות הבניה, למטרות ציבוריות כגון: מעון לילדים, גן ילדים, בית כנסת, מרפאה,

אוסרת

ספריה, מרכז קהילתי, הכל על פי תאום עם מהנדס העיר. שטחים אלה ימוקמו בקומת הקרקע ובאישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם חלק משטחים אלה בקומה הראשונה.

ה. הכניסות למגורים יהיו נפרדות מן השימושים האחרים בקומת הכניסה. הכניסות למגורים במגרשים 31, 32 ו-33 יהיו מן השטח הפתוח (שפ"פ או שצ"פ) שבין המבנים.

ו. על הגג:

חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים בלבד.

10.1.2 השטחים המותרים לבניה:

א. בבניה חדשה יהיו זכויות הבניה מעל הקרקע במ"ר כדלקמן:

סה"כ שטח בניה (מ"ר)	שטח למטרות ציבוריות	שטח למשרדים ומסחר			שטח למגורים מעל מפלס הקרקע			מספר קומות מירבי מעל הקרקע	מספר יח"ד	מס' מגרש
		סה"כ (מ"ר)	שירות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	כולל (מ"ר)	שרות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)			
3,995	200	377	113	264	3,418	473	2,945	11	31	9
11,910	580	1293	388	905	10,040	1,393	8,645	11	91	31
13,812	660	1682	505	1177	11,470	1,590	9,880	10	104	32 ב'
3,080	160	273	82	191	2,647	367	2,280	9	24	33
7,833	400	375	112	263	7,058	978	6,080	8	64	63 ב'
40,630	2000	4,000	1200	2800	34,630	4,800	29,830		314	סה"כ

מאשרת

ב. שטחי הבנייה שפורטו הם שטחים מרביים. בכל מקרה, לא יעלה הנפח הבנוי על המותר על פי מגבלות קווי הבניין ומספר הקומות המותרים עפ"י תכנית זו.

ג. שטחי הבניה על הגגות יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ג' על תיקוניה.

ד. שטחים תת קרקעיים יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ע-1 למרתפים על תיקוניה.

ה. ניתן להעביר שטחי משרדים ומסחר בין המגרשים ובתנאי שסך הכל שטחי הציבור והמסחר לא יפחת מזה הרשום בטבלה.

10.1.3 גבהים ומפלסים :

א. מספר קומות:

- מספר הקומות המצוין בטבלא בסעיף 10.1.2 א' כולל בכל המגרשים קומת כניסה למסחר, קומת ביניים מעליה ומעליהן קומות מגורים.

- בנוסף למספר הקומות הכולל כאמור לעיל יותרו חדרי יציאה בגג ומתקנים טכניים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית ג' על תיקוניה.

ב. גבהים ומפלסים:

- מפלס הכניסה הקובעת במבנים החדשים יהיה כמפלס הרצפה בשטחי המסחר, עד 50 ס"מ מעל מפלס המדרכה הצמודה במרכז החזית, ולא נמוך ממנה.

- הגובה הכולל של החללים בחזית המסחרית לא יפחת מ 6 מ', במדידה מפני מפלס הכניסה הקובעת ועד לפני רצפת קומת המגורים הראשונה.

- מפלסי הקומות, החלונות המרפסות ומעקה הגג יותאם ככל האפשר לאלו שבניינים סמוכים.

מאוסרת

ג. בקומת מרתף עליון תובטח עפ"י דרישות מהנדס העיר רצועה למעבר תשתיות עירוניות בעומק של 1.5 מ' וברוחב שייקבע על ידו. מהנדס העיר רשאי לפטור את מבקש ההיתר מהקצאת רצועת תשתיות אם שוכנע כי הרצועה אינה נדרשת.

ד. בתקרת מרתף עליון בתחום השטח הפרטי הפתוח תבוצע הנמכה בעומק 1.5 מ' לפחות לצורך מילוי אדמה וגינון.

10.1.4. קווי בנין:

קווי הבניין במגרשים יהיו על פי המסומן בתשריט.

10.1.5 צפיפות דיור:

א. השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור בכל בניין לא יפחת מ-95 מ"ר ובכלל זה 10 מ"ר בהם תותר בנית מרפסות מקורות בלבד.

10.2 שטח פרטי פתוח (שפ"פ):

מסומן בתשריט בקווים מוצלבים בירוק

השטח הפרטי הפתוח יהווה חלק מן המגרשים לבניה ויפותח כגן משותף ולטובת הציבור מעל למרתפי חניה.

10.2.1 בשטח הפרטי הפתוח לא תותר כל בנייה ואו הצבת גדרות ומחסומים בין המגרשים, בתוכם וביניהם לבין בדרכים המקיפות.

10.2.2 מפלס פני הקרקע והריצוף בשטח הפרטי הפתוח יהווה המשך לרחובות בהיקף המתחם ולקומות הכניסה בבתים סביבו. תקרת המרתף עליון בתחום שפ"פ תונמך כאמור בסעיף 10.1.3.

10.2.3 לכל שטחי השפ"פ והשצ"פ תוכן תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 13.1.2. השטחים הצמודים יפותחו להבטחת רציפות תנועה ונוף ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 10.3.4 להלן.

10.2.4 השטח הפרטי הפתוח בכל מגרש יפותח בצמוד לבניה וכתנאי לתעודת גמר, על פי תכנית הפיתוח.

מאוסרת

10.2.5 תנאי לאישור אכלוס המבנה האחרון יהיה פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים בשלמותם.

10.3 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):

מסומן בתשריט בירוק

10.3.1. השטח הציבורי הפתוח יהיה בן 1.5 דונם, בשלוש יחידות שטח נפרדות, אשר יפותחו כל אחת יחד עם השטחים הפרטיים הפתוחים הצמודים לה ליצירת רצף מגוון לטובת הציבור בכלל המתחם.

10.3.2. בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בנייה מעל ומתחת לקרקע ו/או הצבת גדרות ומחסומים.

10.3.3. מפלס פני הקרקע והריצוף בשטח הציבורי הפתוח יהווה המשך למפלס השפ"פ, לרחובות בהיקף המתחם ולקומות הכניסה בבתים סביבו.

10.3.4. לכל שטחי השצ"פ והשפ"פ תוכן תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 13.1.2. השטחים הצמודים יפותחו להבטחת רציפות תנועה ונוף כדלקמן:

א. בתחום התכנית יפותח גן ציבורי הכולל לפחות מתקן משחקים אחד לילדים, כמקובל בגינות ציבוריות.

ב. בתחום השפ"פ והשצ"פ יינטעו עצים בצפיפות ממוצעת של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.

ג. לא ימוקמו פתחי אוורור מהחניונים התת קרקעיים בתחום השטחים הפתוחים. מיקומם ייקבע בתאום עם היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו.

10.3.5. תנאי לאישור אכלוס המבנה האחרון יהיה פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים בשלמותם.

11. תנועה וחנייה:

11.1. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה, ובאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב-יפו. שינוי מיקום ואופן הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו ובתנאי שלא יהיה בתחום השפ"פ.

מאושרת

- 11.2 במרתפי החניה של מגרש 31 תותר חניה לדיירי מגרש 9ב'. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לטובת דיירי מגרש 9ב' השותפים לחניה ויחתם הסכם באישור מהנדס העיר אשר יבטיח את זכויותיהם וחובותיהם של בעלי הדירות השותפים בחניון.
- 11.3 החניה תהיה תת קרקעית בלבד. החניה בכלל המתחם תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר לכל הבניה במגרש כך שתובטח חניה על פי התקן לכל הדיירים.

12. נספחי התכנית

- 12.1 נספח הבינוי מחייב לגבי : קוי בניין, מפלסי כניסה, גבהי בניה מקסימליים, השטחים הפתוחים.
- 12.2 נספח התנועה מחייב לגבי : תקן החניה, כיוון הכניסות למרתפים, תחום המרתפים, כבישים ותנועה.
- 12.3 נספח הפיתוח מחייב לגבי : מפלסי קרקע, תחום נטיעות וחלחול מלא.

13. הוראות עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח:

13.1 הנחיות לבינוי ופיתוח:

13.1.1. נספח הבינוי:

נספח הבינוי הנו מנחה בלבד, בכפוף להוראות תכנית זו.

13.1.2. תכנית פיתוח לשטח השפ"פ והשצ"פ:

במגרשים 31, 32 ב' ו33:

תנאי להיתר בניה ראשון במגרשים אלו יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לכל שטח השפ"פ והשצ"פ בתחום שבין הרחובות אברבנאל, המחוגה, קומפורט והרבי מבכרך ולשטח המדרכות בהיקף המבנים.

מאושרת

במגרשים 63 ב' :

תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח השפ"פ בתחום למגרש והשצ"פ הצמוד לו, וכן לשטח המדרכות בהיקף המבנים .

תכנית פיתוח לשטחי השפ"פ והשצ"פ תהיה מחייבת, תוכן ע"ג תכנית מזידה שתיערך על ידי מחדד מוסמך, תהיה בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה ותכלול:

- א. הבטחת רצף עיצובי ותיפקודי בתחומי השפ"פ והשצ"פ ועם השטחים הפרטיים והציבוריים הגובלים.
- ב. הגדרת גבהים וטופוגרפיה, סימון והתוויה של גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, רחבות, מתקני משחק, גישה למדרכות ושטחי חנייה סמוכים.
- ג. הגדרה וזיהוי של הנטיעות, ושל חומרי הגמר והפיתוח.
- ד. הבטחת נגישות בתחומי השפ"פ והשצ"פ ובינם לבין המדרכות הגובלות להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ואוכלוסיות מוגבלות.
- ה. חידוש וביצוע המדרכות לצד המגרש ושתילת עצים בתחומם.
- ו. הגדרת מערכת השקיה, מיקום מערכות ותשתיות ציבוריות ופרטיות.
- ז. הגדרת מערכות ניקוז, שיפועי ניקוז בשטחים מרוצפים ובשטחי הגינון לקליטת מי נגר עילי ומיקום החדרה לתת הקרקע.
- ח. פרוט הנמכת תקרת מרתף עליון, וסיווג בידוד, איטום ומצע גידול מנותק בהתאמה לנטיעות ולגינון בשטח השפ"פ.

מאשרת

ט. הוראות והנחיות לפיתוח השפי"פ והשצי"פ בשלבים ולתחזוקה משותפת.

13.1.3 תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח:

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח לכל מגרש לבניה ע"ג תכנית מזיכה שתיערך על ידי מודד מוסמך. התכנית תהיה בהתאם להוראות תכנית זו על נספחיה והוראות תכנית הפיתוח לשפי"פ. בכל המגרשים תכלול התכנית:

- א. העמדה וגבהים של הבניין או הבניינים בתחום המגרש וביחס לבניינים קיימים ו/או מתוכננים במגרשים השכנים.
- ב. תכנית מפלס הקרקע והשטחים הפתוחים כולל: גבהים וטופוגרפיה, רחבות, שבילים, מדרכות, גישות לחניונים, גישות למסחר ולכניסות למבנים, גינון ונטיעות וכן פרוט חומרי חיפוי וגמר.
- ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי עם השטחים הפרטיים והציבוריים הגובלים, נגישות להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ואוכלוסיות מוגבלות.
- ד. מיקום מערכות ותשתיות ציבוריות ופרטיות, שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בדרכים ובשטחי הגינון לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרה.
- ה. חזיתות המבנה או המבנים כולל: פרוט חומרי גמר, מרפסות, הצללות וגבהים.

13.2 גינון:

- א. לפחות חמישית מכלל השטחים הפתוחים (הכוללים את השצי"פ והשפי"פ) יהיו ללא חניה תת קרקעית ויפתחו כגינה כולל נטיעה של עצים בוגרים.

מאוסרת

ב. השטחים הפתוחים שמעל המרתפים יטופלו בריצוף או בגינון על גבי מצע גידול מנותק המתאים לגידול עצים בוגרים.

ג. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, ואמצעים להחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.

13.3 עיצוב אדריכלי וחומרי גמר:

13.3.1 קומת הכניסה והחזית המסחרית:

א. קומת הקרקע תיבנה כקומה מלאה ולא כקומת עמודים. קירות החזית המסחרית יהיו מחופים בשורות אבן טבעית מלבנית מסותתת עד לגובה תקרת קומת הביניים. מעל לקומה זו יותר טיח חלק או חומר אחר באישור מהנדס העיר.

ב. בקומת הקרקע יותרו מתקנים טכניים, מדרגות ומעליות ככל האפשר בעורף ולא בחזית לרחוב.

13.3.2 מרפסות:

א. בניית מרפסות תותר אך ורק כשהן ממוקמות אחת מעל השניה בכל קומה וקומה.

ב. תותר בניית מרפסות מקורות, בליטות וגבליות המובלטות מעבר לקו החזית הקדמית, לפי תקנות חוק התכנון והבנייה וכך ששטח חזיתן לרחוב לא יעלה על 60% משטח כלל פני חזית הקומה לרחוב (אשר ימדדו מפני רצפת קומה לפני רצפת הקומה הבאה).

ג. שטח פני החזית המובלטת שמעל לגובה המותר בחוק למעקה מרפסת לא יעלה על שליש מפני כלל החזית המובלטת בכל קומה.

מאושרת

13.3.3 גגות:

- א. לא תותר הבלטת מעקה הגג מעל למרפסות אלא לצורך קרוי המרפסת העליונה בלבד.
- ב. לא יותרו גגות או גגונים מאזבסט, פח גלי ורעפים.
- ג. מדחסים למזגנים יותקנו על גגות המבנים בלבד וצנרות המזגנים יוסתרו.
- ד. דודי שמש, צלחות לויין ואנטנות יותקנו כך שלא יראו מחזית הרחוב.

14. תכנית איחוד וחלוקה מחדש:

- לשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש בתשריט תוכן תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, כדלקמן:
- א. תכנית לאיחוד חלקות קיימות מס' 32 ו140 בגוש 7083 הרחבת דרך מחלקה 137 וחלקה 49, חלוקה למגרש מגורים 32ב', שצ"פ 140א' ודרך חדשה.
- ב. תכנית לאיחוד חלקות קיימות מס' 63, 74, 119, הרחבת דרך וחלקה 148 וחלוקה למגרש מגורים 63ב', שצ"פ 63א' ודרך חדשה.
- ג. איחוד וחלוקה חלקה קיימת 31 והרחבת דרך וחלקה 137 ליצירת שצ"פ 31א', מגרש מגורים מיוחד 31ב' ודרך חדשה.
- ד. איחוד וחלוקה חלקה קיימת 9 והרחבת דרך וחלקה 137 ליצירת שצ"פ 9א', מגרש מגורים מיוחד 9ב' ודרך חדשה.
- כל תכנית לאיחוד וחלוקה תכלול תשריט, לוח הקצאות וטבלת איזון בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. בתכנית לא יהיו הוראות בינוי אלא הוראות איחוד וחלוקה בלבד.
- אישור התכנית יהיה תנאי להיתר בניה בתחום השטחים האמורים.

מאושרת

15. זיקת הנאה:

א. בכל חלקי השטח הפרטי הפתוח (שפי"פ) תירשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

ב. במידה ויאוחדו מרתפי חניה וואו מגרשים אף מעבר להוראות תכנית תרשם במפלס הקרקע ובמרתפים זיקת הנאה הדדית בלשכת רישום המקרקעין, לגישה ושימוש לרכב והולכי רגל לחניונים.

16. רישום שטחים**ציבוריים:**

כל השטחים הציבוריים יופקעו וואו ירשמו ע"ש עיריית תל אביב- יפו, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ וחופשיים משעבוד כלשהו.

17. בנינים להריסה:

כל מבנה בתחום התכנית המנוגד לאמור בה ייהרס ופסולת הבניין תפונה על חשבון בעלי המגרש למקום המאושר לכך.

18. הגבלות בניה בגין תמא 214 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון:

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה הנובעות מהמנג'לה לרבות מכשול דקיק כפי שנקבעו בהוראות תמא 214.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכ"ו הינו על פי הוראות תמא 214 ואין לחרוג ממנו.
- ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק כגון תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכ"ו נמוך ב-15 מ' מהאמור בס"ק ב' לעיל, ואין לחרוג ממנו.

19. תנאים למתן היתר בנייה:

19.1 מתן היתר הריסה למבנים הקיימים בכל מגרש ולאחר הריסתם ביצוע בדיקות וסקרים סביבתיים על פי הנחיות שיתקבלו מן המשרד לאיכות הסביבה, כדלקמן:

א. סקר קרקע לאיתור נוכחות חומרים מסוכנים.

ב. בדיקות גז קרקע לנוכחות חומרים אורגניים נדיפים.

מאוסרת

ג. בדיקת מי תהום לבחינת הצורך במיגון המרתפים מפני אדים מזהמים.

19.2 קביעה על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם למסקנות הבדיקות לעיל של:

א. יעד סילוק מי התהום והקרקה שתיחפר במתחם.

ב. הצורך באיטום המרתפים, אופן אוורור המרתפים והשימושים שיתרו בהם.

ג. שימושים אסורים\ חורגים ביחס לשלבויות הבניה.

19.3 הפסקת פעילות בכל תחום התכנית של כל עסק שבפעילותו כרוכה ב"חומר מסוכן" בציפוי מתכות ואו הינו "מפעל מסוכן" כהגדרתם בתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים 1993).

19.4 אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח הפרטי הפתוח, ולתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 13.1.2. לעיל.

19.5 אישור הועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה למגרשים על פי סעיף 13.

19.6 מתן התחייבות מצד מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, אשר תבטיח את פיתוח השפ"פ והמדרכות לצד המגרש בצמוד לבניה ואת תחזוקת השפ"פ ותאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחי השפ"פ, במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח ועל חשבונם.

19.7 הבטחת רישום זיקות הנאה אצל רשם המקרקעין כמפורט בסעיף 15 לעיל.

19.8 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית ע"ש עיריית תל אביב כמפורט בסעיף 15.

19.9 הבטחת הריסת כל המבנים בתחום המגרש המסומנים להריסה בתכנית זו וגריסה\ מחזור\ פינוי הפסולת על ידי הבעלים בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב- יפו.

19.10 במגרשים הכוללים חזית מסחרית

אישור היחידה הסביבתית תל-אביב יפו לתכנון מפורט של פתרונות איורור למסעדות, מזנונים וכד'.

מאושרת

19.11 היתר הריסה של מבנים הכוללים אסבסט

אישור דו"ח מפורט הכולל את שיטות הטיפול והפינוי של האסבסט ויעד סילוקו, ע"י היחידה הסביבתית תל-אביב יפו.

20. תנאים למתן תעודת גמר:

רישום זיקות הנאה ושטחי ציבור, מימוש כל ההבטחות והתנאים כמפורט בסעיף 18 לעיל ופיתוח השפ"פ בתחום כל מגרש והשצ"פ הצמוד לו על פי הוראות תכנית זו.

21. תנאי לאישור אכלוס

תנאי לאישור אכלוס המבנה האחרון בתחום התכנית יהיה פיתוח בפועל של כל השטחים הפתוחים בשלמותם.

22. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על שטח תכנית זו יחולו הוראות תכנית בי- יפו, הוראות תכנית בנין עיר מס' 397, הוראות תכנית בנין עיר מס' 1367, הוראות תכנית מתאר מקומית "ע1" למרתפים על תיקוניה, הוראות תכנית מתאר מקומית "ג" לבניה על גגות בתים על תיקוניה. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראות תכנית זו.

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא 214- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.

23. זמן ביצוע: 15 שנים.

מאשרת

סיכור החרש והאומן בע"מ

24. חתימות:

חתימת היזם:

חתימת המתכנן:

ר"מ/ג'ג' - אדריכלים ומתכנני שרש/בע"מ
3.11.09.

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965
אישור תכנית מס' 2902/11
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.6.2008... לאשר את התכנית.
גיטה אורן
יו"ר הוועדה המחוזית

2.7
11.1.2010

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
מס' לב/2902 - התח 2902		
שם התכנית: צ'ג'ג'ג' - אמתג'ג' החרש והאומן		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך:	9.4.2008	פרוטוקול החלטה: 2-08.0014
.....	"	"
.....	"	"
.....	"	"
.....	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך:	10.11.2008	ישיבה מס' 1000
מ"מ	הנדס	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת תכנון
תאריך:	9.11.09	

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה