

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3858

שם תוכנית: שיקום אתר שבע טחנות, גני יהושע.

מחוז: תל אביב-יפו
 מרחב תכנון מקומי: תל אביב-יפו
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית תא/3858 - ש"מ מתקם 7 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק החל מיום 13.9.2011		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
		מ"מ וסגן ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' תא/3858 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.9.2011 לאשר את התכנית. גילה אורון מנחל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה לפרט ולהסדיר את שיקום מתחם שבע טחנות הקמח בפארק גני יהושע, ע"פ הוראות תמ"מ 2/5 ולקבוע הנחיות לעיצוב אדריכלי ונופי בסביבת שימור נופי הפתוחה לציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית

- שיקום מתחם שבע טחנות, גני יהושע

מספר התוכנית 3858

1.2 שטח התוכנית

3.820 דונם

1.3 מהדורות

שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה 03/10/2011

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

יפורסם
ברשומות

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 667/000-667/100
קואורדינטה Y 181/975-182/075

1.5.2 תיאור מקום אתר שבע טחנות הקמח, בתחום פארק גני יהושע על הגדה הדרומית של נחל הירקון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל אביב-יפו

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תל אביב-יפו

שכונה לא רלוונטי
רחוב נחל הירקון
מספר בית 16

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6209	• מוסדר	• חלק מהגוש	1,2,3,4,45	6,7,8,9,19,47,16
6211	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תוכנית זו כפופה לתוכנית תמ"א 35 במידה ויש סתירה בין הוראות התוכניות - תמ"א 35 היא הקובעת.	כפיפות	תמ"א 35
19/12/1995	4363	תוכנית זו כפופה לתוכנית תמ"א 22 במידה ויש סתירה בין הוראות התוכניות - תמ"א 22 היא הקובעת.	כפיפות	תמ"א 22
15/07/2003	5206	תוכנית זו כפופה לתוכנית תמ"א 34 במידה ויש סתירה בין הוראות התוכניות - תמ"א 34 היא הקובעת.	כפיפות	תמ"א 34
18/12/2006	5606	תוכנית זו כפופה לתוכנית תמ"א 34 / ב / 3 במידה ויש סתירה בין הוראות התוכניות - תמ"א 34 / ב / 3 היא הקובעת.	כפיפות	תמ"א 34 / ב / 3
16/08/2007	5704	תוכנית זו כפופה לתוכנית תמ"א 34 / ב / 4 במידה ויש סתירה בין הוראות התוכניות - תמ"א 34 / ב / 4 היא הקובעת.	כפיפות	תמ"א 34 / ב / 4
18/05/2005	5397	תוכנית זו כפופה לתוכנית תמ"א 38 במידה ויש סתירה בין הוראות התוכניות - תמ"א 38 היא הקובעת.	כפיפות	תמ"א 38
30/10/2007	5731	תוכנית זו מפרטת ומסדירה את הייעודים מתמ"מ / 2/5 וכל יתר ההוראות בתוכנית תמ"מ / 2/5 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"מ / 2/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		צבי ביידר ארכיטקט	03/10/2011	לא רלוונטי	22	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		צבי ביידר ארכיטקט	22/09/2011	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		צבי ביידר ארכיטקט	22/09/2011	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה	נספח בינוי ופיתוח סביבתי
		מאיר אפשטיין מעצב פנים	09/11/2010	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מנחה	תיק תיעוד מקדים
		מאיר אפשטיין מעצב פנים	09/11/2010	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מנחה	טיקת תיעוד- טחנת קמח דרומית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גו"מ / חקיקה	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	info@kkl.org.il yechielc@kkl.org.il	02	050-5460865	02-6707411	רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 91072	520020314	קרן קיימת לישראל ע"י מר יוחאל כחן סגן מנהל מרחב מרכז קק"ל	87684	53225914	כה"ח, י.ס.ד	כ"ח, י.ס.ד

יזם במפעל 1.8.2										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
info@kkl.org.il yechielc@kkl.org.il	02	050-5460865	02-6707411	רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 91072	520020314	קרן קיימת לישראל ע"י מר יוחאל כחן סגן מנהל מרחב מרכז קק"ל	87684	53225914	כה"ח, י.ס.ד	כ"ח, י.ס.ד

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632010		03-7632000	דרך מנחם-בגין 125		אבנ גבירול 69				

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abatzi@gmail.com	077-6633455	054-5721078	077-6633455	ת.ד. 221, שער אפרים			15842	01017135	צבי ביידר	ארכיטקט
tamgal@012.net.il	077-6633455	050-7845777	077-6633455	ת.ד. 221, שער אפרים			117876	033017963	תמר בן טובים	ארכיטקטית
keres@zahav.net.il	03-5740602	050-5244298	03-5745698	רחוב בן אליעזר 59, רמת גן			610	041031154	שמשי אלברט	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
מסומן בקו ירוק כהה מרוסק יחשב כהגדרתו של "שטח לשימור משאבי טבע ונוף" כפי שהוגדר בתמ"מ/ 2/5 ובין היתר:	"שימור נופי"
1. שימור ושיקום גדות נחל הירקון ויובליו לאורכם, למטרות שימור המערכת אקולוגית ובכלל זה החי, הצומח, הנוף והמים.	
2. שימור ושיקום שטחים רגישים מבחינה אקולוגית ושטחים בעלי ערכי טבע ונוף.	
3. קביעת הנחיות פיתוח ובנייה והנחיות לשימושים המותרים.	
מסומן בקו אפור מרוסק בתשריט-זהו מתחם טחנת הקמח הדרומית והוא מהווה מודל לשיקום שאר טחנות הקמח בגבול התוכנית.	"מתחם 1"

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 לאפשר את שיקום ושימור אתר שבע טחנות הקמח ומנגנוני הטחינה בשטח לשימור משאבי טבע ונוף שלאורך נחל הירקון, בהתאם למטרות ולשימושים בתמ"מ/ 2/5.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת תכליות המותרות בשטח התוכנית כמסומן בתשריט ומפורט במונחים.
- 2.2.2 קביעת עקרונות לעיצוב האדריכלי של שיקום ושימור מבנה טחנות הקמח וסביבתן, כולל דרכי גישה.
- 2.2.3 קביעת עקרונות לגובה בניינים ואחוזי הבניה המותרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם		3.820		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית						
	מתארי	מפורט					
					לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
					לא רלוונטי	מסי יחיד	
					לא רלוונטי	מ"ר	מגורים מיוחד
					לא רלוונטי	מסי יחיד	
					לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
					לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה
					לא רלוונטי	מ"ר	מבני ציבור
					לא רלוונטי	חדרים	תיירות /
					לא רלוונטי	מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח (שימור נופי)	1-2	שימור נופי שיקום והתחדשות אתר עתיקות/אתר היסטורי
נחל/תעלה/מאגר מים	10-13	שימור נופי שיקום והתחדשות אתר עתיקות/אתר היסטורי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (הכולל הוראות של שימור נופי והוראות של אתר עתיקות)
4.1.1	שימושים
א.	אתרי מורשת ואתרים ארכיאולוגיים כמצויין בתמ"מ 2/5 ובנוסף: טחנות קמח, מבנים תיירותיים הסברתיים הקשורים לשיקום נחל הירקון וסביבתו האקולוגית. כל שימוש אשר אינו למטרות הסברה ותיירות יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
4.1.2	הוראות
א.	טחנת קמח <ul style="list-style-type: none"> • שיקום ושימור המבנים לרבות מגננוני הטחינה יעשה בתיאום עם: <ul style="list-style-type: none"> - מחלקת שימור ת"א-יפו. - הנהלת פארק גני יהושע. - רשות נחל הירקון. • יותר לציבור להיכנס למתחם המבנים ולשבילים לצדם. • תותר לציבור גישה לתוך המבנים רק עם הסדרת נושא התשתיות והבטיחות במבנים לקליטת ציבור על פי חוק, גישה לתוך המבנה תותר בכל מקרה למתפעלי המבנים וטחנות הקמח.
ב.	שימושים תיירותיים הסברתיים <ul style="list-style-type: none"> • יותר כל שימוש של הסברה, הדרכה, תצוגה וכד' לטובת הציבור. דוגמאות: חממת צמחי מים, אקווריום לדגי הירקון, מעבדה לניטור איכות המים הפתוחה לביקורי קהל, תחנות מידע. • שיקום המבנים יעשה בתיאום עם: <ul style="list-style-type: none"> - מחלקת שימור ת"א-יפו. - הנהלת פארק גני יהושע. - רשות נחל הירקון. • יותר לציבור להיכנס למתחם המבנים ולשבילים לצדם. • תותר לציבור גישה לתוך המבנים רק עם הסדרת נושא התשתיות והבטיחות במבנים לקליטת ציבור על פי כל דין, גישה לתוך המבנה תותר בכל מקרה למתפעלי המבנים.
ג.	הוראות שימור נופי <ul style="list-style-type: none"> • על פי הוראות "שטח לשימור משאבי טבע ונוף" כהגדרתם בתמ"מ 2/5.

4.2	שם ייעוד: נחל/תעלה /מאגר מים
4.2.1	שימושים
א.	על ייעוד זה יחולו ההוראות הרלוונטיות החלות על ייעוד "נחל הירקון" כפי שמופיע בתמ"מ 2/5. בנוסף לאמור לעיל תותר הזרמת המים דרך מובילים לצורך שינוע מגננוני טחנות הקמח לכשיופעלו לטובת הציבור.
4.2.2	הוראות
א.	נקיון המים <ul style="list-style-type: none"> המים המושבים לנחל יהיו נקיים מכל שאריות מגננון הטחינה של טחנת הקמח, לשביעות רצונה של רשות נחל הירקון.
ב.	שטח ציבורי פתוח ושימור נופי <ul style="list-style-type: none"> על פי הוראות תמ"מ 2/5, תחום 50 מטרים מגדות הנחל לכל כיוון יחשב "שטח ציבורי פתוח" ויחולו עליו הוראות סעיף 4.1.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר) ¹			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר ²			מס' תנ" שטח ³	יעוד	
	צויד- שמאלי	צויד- ימני	קדמי							שטח בניה	מנתח לכניסה הקובעת ³				מעל לכניסה הקובעת
											שרת	עיקרי			
-	-	-	-	1	6	25	-	-	35	80	80	80	1	שצ"פ עם הוראות שימור נופי	
-	-	-	-	1	6	50	-	-	75	350	350	350	2		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	738		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70		

¹ קווי הבניין - קווי הבניין לשיקום מבנה הטוחנות יהיו בקונטור שרידי מבנה הטוחנות בפועל ויקבלו אישור ממחלקת השימור והועדה המקומית ע"פ נספח ביוני שיוגש לצורך הוצאת היתר בניה. תריגה מועדית חנוכית משיקולים הנדסיים לצורך שיקום המבנים לא תחשב כסטייה מתוכנית זו.

² תאי שטח-זכויות הבניה מתחייבות לתנאי השטח ע"פ חתוכנית כמכלול. אין בתוכנית זו איחוד וחלוקה מחדש, גבולות החלקות שאזרו בפרצלציה תקיימת.

³ שטחים מותרת לכניסה קובעת - השטחים שמתרחק למפסל הכניסה הקובעת לבניין המחוברים חלק ממגגון הועדה והטחינה יחשבו כשטחי שירות. שטחים אלו יהיו לצורך תעלות המים של מגגונוי הטחינה בכ"ר וע"פ נספח הבניין.

⁴ גובה המבנה - גובה המבנה ונקודת האפס למדידתו יקבעו בנספח הבניין ע"פ שחזור גובה המבנה הארכיאולוגי חריגה מועדית העבדת משיקולים הנדסיים לצורך שיקום המבנים לא תחשב כסטייה מתוכנית זו.

6. הוראות נוספות**1.6. תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור רשות העתיקות.
- ב. אישור רשות הניקוז לרבות בנושא הקטנת נזקי ההצפות בתחום התכנית.
- ג. אישור מחלקת שימור בעת"א-יפו והועדה המקומית.
- ד. אישור מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ושל רשות העתיקות (סעיף 6.8).
- ה. אישור חברת החשמל במקרה של חיבור לחשמל.
- ו. אישור רשות נחל הירקון לתאום העבודות באתר.
- ז. אישור המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.
- ח. תאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עת"א-יפו בנושאים סביבתיים כגון: התייחסות למערכות מכאניות כגון גנרטור חירום, מערכות מיזוג אוויר וכד' רק אם מערכות כאלו מבוקשות בהיתר.
- ט. טיפול באתרי ההתארגנות במקום בזמן הביצוע בפועל והסדרת התחזוקה השוטפת.
- י. לכל מתחם יוכן **נספח בינוי ופיתוח סביבתי** בקני"מ 1:100.
- "מתחם 1" - מתחם טחנת הקמח הדרומית, המסומן בתשריט בקו אפור מרוסק, יהווה מודל לשיקום שאר טחנות הקמח ומנגנוני הטחינה בגבול התוכנית. הנספח ל"מתחם 1" יאושר עם תוכנית זו.
- יא. תיק תיעוד כדוגמת תיק התיעוד המצורף למתחם 1.
- יב. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בגין מיקום התכנית באזור פשט ההצפה.
- יג. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
- יד. התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
- טו. התייעצות עם רשות הטבע והגנים לנושאי תאורה ושעות פעילות באתר.

2.6. נספח בינוי ופיתוח סביבתי ונספח עיצוב אדריכלי

- א. טרם הוצאת היתר בניה תאשר הוועדה המקומית **נספח בינוי ופיתוח סביבתי ותכנית עיצוב אדריכלי** בקני"מ 1:100, בהתאם לתיק התיעוד ובתיאום עם מחלקת השימור. הנספח ותכנית העיצוב יראו את התפיסה העקרונית למתחם כולו, השתלבות כלל המבנים במקום והשיקום הנופי, ושחזור מלא של מתקן מנגנון טחינת הקמח הדרומי. יש להגדיר בתכנית את המתחם כולו ולתת עקרונות בינוי ופיתוח כלליים והנחיות ספציפיות לטחנה הדרומית. בשלב מתן היתר תיבדקנה הטחנות הרלוונטיות מבחינת התאמתן לתכנית המוצעת, לתמ"מ 2/5 ולתכנית העיצוב האדריכלי גבולות המתחמים יקבעו בהתאם לצורך ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, למעט מתחם 1 הנקבע בתכנית זו.
- ב. **נספח הבינוי ופיתוח סביבתי** יערך ע"י אדריכל ויכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים:
- הנחיות **פיתוח** - יש צורך בהתייחסות לחמש חזיתות (דרום, מזרח, צפון, מערב, ונגות המבנים).
 - **בטיחות**-מעקה הבטיחות על הקיר התומך (במידה וידרש) ייבנה כהמשכו של הקיר התומך על מנת לא להזדקק לחומרים נוספים בשטח.
 - **שילוט** -יהיה מובלע כמה שיותר, אחיד, מרוכז במידת האפשר ובאישור הנהלת פארק גני יהושע.
 - **טיפול נופי בגנות**-ציפוי הגנות יהיה בגוונים בהירים ולא מסנוורים.
 - **תאורה**-בהתאם להנחיות אדריכל הנוף ומתכנני הפרויקט, הנהלת פארק גני יהושע ובתיאום עם יועץ אקולוגי למניעת פגיעה בצומח ובחי.
 - **קוי בניין וגבהי מבנים**- יסומנו ויקבעו ע"פ שרידי המבנים לשיקום ותיק התיעוד.

<p>- מניעת נזקי הצפה-בשל הקרבה לנחל הירקון יש לתכנן את המבנה והמשטחים סביבו כך שלא יהיו מחסום לזרימת המיים בעת הצפות. בנוסף יש לסמן בנספח הבינוי ופיתוח סביבתי את מפלסי ההצפה.</p> <p>- הנספח יקבל את אישור הנהלת גני יהושע.</p> <p>- הנספח יקבל אישור מחלקת השימור בעת"א-יפו.</p> <p>ג. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח עיצוב אדריכלי, שיתבסס על נספח הבינוי והפיתוח הסביבתי.</p> <p>- נספח העיצוב האדריכלי יכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר. כמו כן ילקחו בחשבון שיקולים של שקיפות ונראות לתוך המבנים ונצפות המבנים מבחוץ, פיתוח שטח כולל התייחסות לניקוז המתחם והמבנים, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, העיצוב יתחשב בשימוש המוצע ויותאם לו מבחינה תפקודית. נספח העיצוב האדריכלי יתן פתרון למזעור נזקים בעת הצפות ויכלול הסבר על השלבים לבניית המבנים ומתחמי התארגנות.</p> <p>- נספח עיצוב אדריכלי יאושר ע"י הוועדה המקומית ומחלקת השימור בעת"א-יפו.</p>
--

6.3 בטיחות ותחזוקה

<p>א. כל נושא הבטיחות במתחם באחריות הנהלת פארק גני יהושע.</p> <p>ב. כל נושאי תחזוקת האתר באחריות הנהלת פארק גני יהושע.</p> <p>ג. יש לתאם את נושאי הבטיחות מול רשות נחל הירקון.</p>
--

6.4 איכות הסביבה

<p>א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.</p> <p>ב. לא יותרו שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. ינקטו צעדים למזעור הפגיעה במערכות האקולוגיות:</p> <p>- הצבת פחי אשפה קטנים, אטומים ובעלי מנגנון סגירה למניעת כניסת בע"ח.</p> <p>- בנספח הפיתוח הסביבתי יש לתכנן את החיבור בין הגשר להולכי רגל על הירקון (המתוכנן ממזרח למתחם), ולבין המתחם ואת החיבור לשבע הטחנות.</p> <p>- דרך הגישה לטחנות הקמח תהיה פתוחה לציבור בכל עת, מלבד בעת סכנת הצפה.</p> <p>- שיקום והסדרה של האתר בתום עבודות הבניה. יעשו לפי הנחיות מפורטות מרשות לאיי"ס ת"א-יפו ומהנלת פארק גני יהושע.</p>

6.5 עתיקות

<p>השטח המסומן בתשריט בסימון קו כחול מרוסק, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשלי"ח – 1978 ולגביו יכולו הוראות הבאות:</p> <p>א. מתקנים לשימור- בחלק מתוואי התכנית מצויים מתקנים עתיקים ובאשר אליהם, רשות העתיקות לא תתיר כל פגיעה בהם. שימור ושחזור מתקנים יבוצע לאחר אישור רשות העתיקות.</p> <p>ב. ביצוע תשתיות ופיתוח-</p> <p>01. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח ולכל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות הוא אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.</p> <p>02. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>03. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התמשי"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>04. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>05. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.7 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים גנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

כמו כן יש לקבל אישור ותיאום רשות נחל הירקון ופארק גני יהושע לכל עבודות החשמל באתר. במקרה של הוספת תחנת שנאי יש לקבל את אישורה של הרשות לאיכות הסביבה עת"א-יפו.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגע קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.8. חומרי חפירה ומילוי ושטחי התארגנות

- א. תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ושל רשות העתיקות.
- המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; **שלבי ביצוע** עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
- ב. על המבצע להציג ולתאם עם רשות נחל הירקון את שטחי ההתארגנות לכל עבודה באתר גם אם אינה כרוכה בעבודות חפירה ומילוי כך שלא יהוו פגיעה בנחל ובסביבה.

6.9. מתקני תקשורת

במידת הצורך בהם, מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ואישור רשות נחל הירקון ופארק גני יהושע.

6.10. פיתוח תשתית

- א. לעת הוצאת היתר בניה יקבעו **דרכי ביצוע** של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך/שביל גישה, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העירייה.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים למעט הקלות שיקבעו ע"י מהנדס הוועדה המקומית וינומקו על ידו.
- ג. כל התשתיות המתוכננות יתואמו עם רשות נחל הירקון ופארק גני יהושע.

6.11. סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני ציבור: לאחר הבטחת הנגשה לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה התקפים.

6.12. רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט מכל מבנה (למעט עתיקות), אדם או חפץ ומשוחררים מכל חזקה ושיעבוד. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הנ"ל.


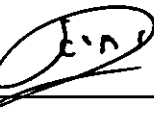

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
01	הסדרת שבילי גישה נגישים לנכים	יבוצע יחד עם שיקום מבנה הטחנה הרלוונטית
02	הסדרת נושאי בטיחות כגון מעקות	יבוצע יחד עם שיקום מבנה הטחנה הרלוונטית

7.2. מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.10.11		קרן קיימת לישראל ע"י מר יחיאל כהן סגן מנהל מרחב מרכז קק"ל	53225314	יחיאל כהן	מגיש התוכנית
10.10.11		קרן קיימת לישראל ע"י מר יחיאל כהן סגן מנהל מרחב מרכז קק"ל	53225314	יחיאל כהן	יזם במועל (אם רלבנטי)
		עיריית תל אביב-יפו			בעלי עניין בקרקע
14.10.11		צבי ארכיטקט ת.ז. 01017135 מ.ה. 25842	01017135	ארכיטקט צבי ביידר	עורך התוכנית

רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
	✓	אם כן, פרט: __ בינוי, פיתוח סביבתי		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ^(א)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ^(ב)	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

^(א) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

^(ב) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה ⁽²⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		לייר
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		לייר
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾				

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/החזיות מוסד התכנון.

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בעתל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽³⁾ ראה התייחסות לנשא בפרק 10 בנהל ובחזיות האגף לתכנון ושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁴⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לזוה בלבד למבנה קיים ללא שינוי יסוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **צבי ביידר**, מספר זהות **0101735**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/ 3858 ששמה: **שיקום מתחם שבע טחנות, גני יהושע** (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 15842.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. תמר בן טובים ארכיטקטית תקנון, תשריט ונספח בינוי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ביידר צבי ארכיטקט

ת.ז. 0101735

מ.ר. 15842

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: תא/3858

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.2.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בניגוד

משרד: אריה בן אלעזר
טלפקס: 5745698
פלאפון: 5740602
050-5244298
מספר רישון: 610
מדידת מודד מוסמך
F.A. מודד

שם המודד המוסמך שמשי אלברט
מספר רישון 610

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 01.02.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בניגוד

אלברט שמשי
משרד: אריה בן אלעזר
טלפקס: 5745698
פלאפון: 5740602
050-5244298
מספר רישון: 610
מדידת מודד מוסמך
F.A. מודד

שם המודד המוסמך שמשי אלברט
מספר רישון 610

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בניגוד

שם המודד המוסמך _____
מספר רישון _____
חתימה _____

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: תא/ 3858 שסתוכנית: שיקום מתחם שבע טחנות, גני יהושע.

עורך התוכנית: ארנ' צבי ביידר תאריך: _____ חתימה: ביידר צבי ארכיטקט
 ת.ד. 01017135
 מ.ה. 15842

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ליד			

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		