

06/03/13

גרסה מס' 5  
 תאריך: 3.9.13

# מאושרת

תא/3803 - טחנת הקמח מוזס

עמוד השער של הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/3803

טחנת הקמח מוזס

מחוז מרחב תכנון מקומי  
 סוג התכנית תל אביב - יפו  
 תכנית מפורטת תל אביב

אישורים

הפקדה מאת גיל

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' תא/3803  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 3.9.13 לאשר את התכנית  
 18.11.13  
 גילה אורון  
 יו"ר הועדה המחוזית

~~מדינת ישראל / משרד הפנים~~  
~~חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - מחוז תל-אביב~~

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו  
 תכנית מתאר / מפורטת מס' תא 3803  
 הועדה המחוזית בישיבתה מס' 1118  
 מיום 3.09.12 החליטה לתת תוקף לתכנית.  
 מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה גילה אורון  
 תאריך

כ.א.  
9.4.13

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו**

שם התכנית תא/3803 טחנת הקמח מוזס

הומלצה להפקדה בישיבתה

תאריך 06/08/2008	פרוטוקול 08-0023	החלטה 10
תאריך 18/03/2009	פרוטוקול 09-0006	החלטה 13

**ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה**

תאריך	ישיבה מס'
מנהל האגף	מהנדס העיר
אורלי אראל אור	עודד גבולי אורי
גילה אורון	גילה אורון

יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה ע"י ד"ר דורון ספיר  
 מ"מ וסגן ראש ועדייה

18-313

**דברי הסבר לתכנית**

מטרת התכנית לאפשר הקמת מרכז תעסוקה, משרדים ומסחר במקום כחלק מהתחדשות איזור התעסוקה של נחלת יצחק.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	טחנת הקמח מוזס
		מספר התכנית	תא/3803
1.2	שטח התכנית		3.66
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה	מתן תוקף 1
		תאריך עדכון	14/04/2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	הועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	61 א'
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5. מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל-אביב - יפו
		קואורדינטה X	180850
		קואורדינטה Y	664825
1.5.2	תיאור מקום	מגרש התכנון בצורת מלבן מאורך בעל חזית צרה לרח' מוזס מזרח, ומצפון לקצה (ללא מוצא) של רח' יקנעם. מנוזרח ומנוערב גובלים במגרש מוגרשים לבנייה. במקום פועלת טחנת קמח מזה עשרות שנים.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	תל-אביב - יפו (חלק מתחום הרשות)
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	תל אביב - יפו שכונת נחלת יצחק מוזס יהודה ונח 17	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן
7093	מוסדר	חלק מגוש	202, 203

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש

<b>1.5.7. מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b>	
<b>מספר מגרש/תא שטח</b>	<b>מספר תכנית</b>

<b>1.5.8. מרחבי תכנון גובלים בתכנית</b>

<b>1.6. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>
-------------------------------------------------------

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
4/11/1971	1772	תכנית זו מבטלת את תכנית 618 בתחומה.	שינוי	618
20/12/2001	5040	תכנית זו מבטלת את תכנית 1043 א' בתחומה.	שינוי	1043 א'
18/03/2003	5264	בתכנית זו יחולו הוראות כתנית ע'1 מרתפים, למעט הוראות לבניית מרתפים הכלולות בתכנית זו.	כפיפות	ע'1
21/04/1994	4208	תכנית זו מבטלת את תכנית ג' 1 בתחומה.	שינוי	ג' 1
16/08/1971	1750	תכנית זו מבטלת את תכנית 1386 בתחומה.	שינוי	1386
26.08.1976	2247	גובל - מחוץ לתחום	אשור עפ"י תמ"א	תמ"א 3
31.07.1986	3366	גובל - מחוץ לתחום	אשור עפ"י תמ"א	תמ"א 23
18.12.2006	5606	תואם ואושר ע"י רשות הניקוז	כפיפות	תמ"א 34 / 33

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במדיה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הראשיות, תכרענה הוראות תכנית זו.

### 1.7. מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי רוני זייברט	12/12/2012		15		מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדרי רוני זייברט	12/12/2012	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדרי רוני זייברט	12/12/2012	1		1:500	מחייב	נספח הריסה
	ו. מחוזית	אדרי רוני זייברט	12/12/2012	1		1:250	מנחה למעט לעניין קווי בניין וגובה	נספח בניין
	ו. מחוזית	גבי שויער. חברת מת.ן	12/12/2012	1		1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 התכנית ובעלי מצוע מטעמו

מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.1
	03-6961632	050-5306725	03-6950177	נח מוזס 17, ת"א	540028012	צוקרמן ושות' בע"מ				

זום בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.2
	03-6961632	050-5306725	03-6950177	נח מוזס 17, ת"א	540028012	צוקרמן ושות' בע"מ				

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.3
			03-5218400	ככר רבין, ת"א		עיריית תל אביב - יפו			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.4
scibert@bezeqint.net	03-5279707		03-5225988	שפיטוזה 23, ת"א		מקומית	24044	042934042	הוני זייברט	אדריכל
	03-6259988		03-5235891	דזונגו 190, ת"א	511513	שם רשות מקומית	561		יצחק אברבך	מודד
			03-6132416	יגאל אלון 65, ת"א	640		289	59248484	דברת אולפניר	שמאי
gabi@mian-eng.co.il	03-5625918		03-5625919	בית הלל 20, ת"א			10914	7780273	גבי שויער	יועץ תנועה

**1.9. הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
קו בנין קומות מסד	קו בניין לקומות התחתונות של הבניין כמסומן בנספח הבינוי
קו בנין קומות מגדל	קו הבניין לקומות העליונות של הבניין מעל קומות המסד

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1. מטרת התכנית**

- א. הגדלת עוצמת הבינוי באיזור במטרה לנצל את יתרונות המיקום בתחום איזור המעי"ר ע"י קביעת זכויות והוראות בינוי חדשות.
- ב. שיפור המרחב הציבורי ע"י יצירת מעבר חדש להולכי רגל בין רח' יקנעם לרח' מוזס.

**2.2. עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת זכויות והוראות בנייה למבנה תעסוקה ומסחר ששטחו לא יעלה על 12,040 מ"ר עיקרי וגובהו לא יעלה על 110 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ב. קביעת קווי בניין למבנה המוצע והגדרת נסיגה בנפח הבינוי בקומות עליונות.
- ג. קביעת הוראות לשטחים מסחריים בקומת הקרקע בשילוב עם מעבר הולכי רגל בקולונדות וקביעת שטחי זיקת הנאה למעבר.
- ד. קביעת הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח כתנאי להוצאת היתר בנייה.

**2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התכנית - דונם		3.66 דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי			
	12,040 מ"ר	12,040 מ"ר	5,160+	6,880 מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

3.1	תאי שטח בתכנית	תאי שטח כפופים
יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	500	
דרך	600	

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.

3.2 טבלת שטחים					
מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
93.99%	3,440 מ"ר	תעסוקה	92.08%	3,370 מ"ר	תעסוקה
6.01%	220 מ"ר	דרך	7.92%	290 מ"ר	דרך
100%	3,660 מ"ר		100%	3,660 מ"ר	סך הכל

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור תעסוקה ומסחר
-----	-------------------

4.1.1	שימושים
-------	---------

	שימושים לפי הגדרת "אזור מע"ר מטרופוליטני" בתמ"מ 5
--	---------------------------------------------------

א.	מעל פני הקרקע	לפי תכנית 1043 א' בתחום התכנית לא תותר חנייה כשימוש עיקרי.
ב.	מתחת לפני הקרקע	לפי תכנית מתאר מקומית ע' 1 – "מרתפים", כולל מתקנים לרחיצת רכב ומתקנים הנדרשים להפעלת חניון, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, בפרט לעניין זיהום קרקע ומי תהום.
ג.	מסחר	יתרו שטחי מסחר בשטח של עד 20% מסך השטח העקרי.

4.1.2	הוראות בנייה
-------	--------------

א.	העברת שטחים	תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.
ב.	קווי בניין	כמסומן בתשריט. במרתפים – עד גבולות המגרש. בחזית המבנה לרח' מוזס תוגבל הבנייה לגובה של עד 6 קומות, עפ"י קווי הבניין כמפורט בתשריט.
ג.	גובה הבנייה	גובה המבנה, כולל מתקנים טכניים על הגג, לא יעלה על 110 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין כולל חדר מכוונות ומתקנים טכניים על הגג. הבנייה תחולק למבנה תחתון ("מסד") ומגדל. גובה מבנה המסד יותאם לחזית הבנויה במגרשים הגובלים מזרח וממערב, כפי שיוחלט במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי אישורה הוא תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.
ד.	תכסית	מעל פני הקרקע תותר תכסית עד 60% משטח המגרש, כמפורט בסעיף 5. מתחת לפני הקרקע תותר תכסית ע"פ תכנית ע' 1 מרתפים.
ה.	קולונדה	גובה הקולונדה בחזית הדרומית והמערבית לא יפחת מ-5.00 מ' ולא יעלה על 6.00 מ', ובכל מקרה יותאם לבנייה במגרשים השכנים. רוחב הקולונדה לא יפחת מן המסומן בנספח הבינוי. שינוי גובה הקולונדה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לא ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.
ו.	מפלס קומת הכניסה	מפלס קומת הכניסה, לרבות מפלס שטחי המסחר בחזיתות המסחריות, יהיה במפלס הפיתוח של המדרכה והשטחים הפתוחים.
ז.	חצר משק	כל פעילות המשק כגון חדרי אצירת אשפה, פריקה וטעינה, וכיו"ב יהיו בתת הקרקע או בתחום המבנה עצמו, כמסומן בנספח התנועה של התכנית.
ח.	מרתפים	תותר בנייה של עד 5 קומות מרתפים. גובה המרתף יהיה עד 5 מ' על מנת לאפשר פריקה וטעינה לפי הצורך.

4.1.3	שטח ברישום זיקת מעבר לכלי רכב
-------	-------------------------------

א.	בשטח המסומן בתשריט כשטח לרישום זיקת מעבר לכלי רכב למגרשים ממערב וממזרח לשטח התכנית.
ב.	הסדרי תנועה, לרבות ובכלל זה רישום זיקת מעבר בקומת המרתף העליונה למרתפי החנייה של מבנים בחלקות הגובלות ממזרח וממערב, יקבעו במועד הגשת בקשה להיתר אשר תכלול את מרתפי החניה. הבטחת רישום זיקת המעבר יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה זה, ורישומה בפועל תנאי למתן אישור אכלוס



4.1.4 שטחים ברישום זיקת הנאה להולכי רגל	
א.	בשטח המסומן בתשריט כשטח לרישום זיקת הנאה יותר מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, הצבת שולחנות לבתי קפה והצבת מתקנים לחניית אופניים כפי שיסומן בתכנית הפיתוח.
ב.	רישום זיקת הנאה עד גבולות התכנית לפי היתר הבנייה
ג.	זיקת ההנאה להולכי רגל ומעבר לציבור תרשם גם על שטח נוסף לזה המסומן בתשריט, עד גבולות התכנית כפי שתסומן בבקשה להיתר (קירות הבניין) בתיאום ואישור מה"ע או מי מטעמו. כל זאת למעט במרווח המזרחי.
ד.	בשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה, יהיה גובה המדרכה בכל נקודות פגישתה עם הרחוב העירוני, בהתאם לגובה אבן השפה המלווה את המסעה. מפלס המדרכה בכל נקודה אחרת יקבע בהתאם לגובה הנדרש ליצירת שיפוע ניקוז טבעי לרחוב. תותר הגבהה והנמכה מקומית ביחס למפלס המדרכה, במסגרת תכנית הפיתוח - בכפוף לתיאום ואישור אדריכל העיר. לא תותר הקמת גדרות הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של השטחים עליהם תרשם זיקת הנעה ומעבר לציבור.
ד.	איסור בניית גדרות ואמצעים לחסימת מעבר
ד.	עצי צל ינטעו לאורך המדרכה. עומק בתי הגידול לעצים לא יפחת מ-1.5 מ' מתחת למפלס המדרכה, בתיאום ואישור אדריכל העיר.
ד.	בתי גידול לעצים

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי (יקועם)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/מזרן/מזרן בי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מערבי	צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שטחי	שטחי					שטחי
5	10	3	קומות מסד	עד 5 ק' מתחת לכניסה הקובעת	110 מ"מ	60%	ליור	ליור	980%	33,454 מ"ר	17,200 מ"ר	0	4,214 מ"ר	12,040 מ"ר	3440	500	העסקה ומסחר
40	4	4	קומות מסד	עד 5 ק' מתחת לכניסה הקובעת			ליור	ליור								600	דך

\* גובה מעל 0.00 כניסה הקובעת.

0.00 כניסה קובעת =  $11.70 +$  מ' מגובה פני הים

**6. הוראות נוספות**

6.1	איכות הסביבה
ביוב ושפכים	<p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים</p>
זיהום קרקע	<p>ג. ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע, בהתאם לתכנית קידוחים ובדיקות המאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. במידה ותימצא באתר קרקע מזוהמת, תנאי למתן היתר בניה יהיה סילוק הקרקע המזוהמת בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה. הוכחה להשלמת תהליך הפינוי של הקרקע המזוהמת (במידה ותימצא) יהיה קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה, לאחר ביצוע דיגום מוודא (בהתאם לאישור מהמשרד להגנת הסביבה), אשר יראה כי לא נמצא זיהום בדגימות הקרקע.</p> <p>ה. הכנת תכנית לאיטום מרתפים, בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה או בהתאם להנחיות עיריית תל אביב בנושא, בהתאם למעודכן באותה עת.</p> <p>ו. לא יותרו שימושים עיקריים בחללים בתת הקרקע</p>
שימור משאבי מים	<p>ז. מוסד תכנון הדין בתכנית בתחום שטח שימור משאבי מים ישקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים, זאת ע"פ תמ"א 4/ב/34 וחוו"ד הן של רשות המים והן של רשות הניקוז.</p> <p>ח. תכנית בתחום שטח שימור משאבי מים, שלדעת מוסד התכנון עלולה לגרום לזיהום מי תהום, תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי התהום.</p>
טיפול בפסולת בניין	<p>ט. לעת הוצאת היתרי בניה יש לחשב את היקף המבנים המיועדים להריסה ובהתאם לכמות המחושבת לבחון את הצורך לביצוע גריסת פסולת בניין באתר, בהתאם להנחיות עיריית תל אביב בנדון.</p> <p>י. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
אזבסט וחומרים מסוכנים	<p>יא. בהתאם לממצאי סקר אזבסט שנערך באתר נמצא כי אין באתר אזבסט.</p> <p>יב. טרם ביצוע ההריסה בפועל, יש לוודא כי פונו מהאתר דלקים, שמנים וכל חומר מסוכן אחר.</p>
שפכים	<p>יג. לא יותר אכלוס או 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>יד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>
אצירת אשפה	<p>טו. חדרי האשפה יהיו בגודל המתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר הפרדה במקור ל-2 זרמים לפחות מיון דחיסה והעברה למיחזור.</p>
6.2	<b>דרכים וחניות</b>
	<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו. שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניות לא יוצמדו והחניון ינוהל כחניון ציבורי</p> <p>ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה תהיה כולה תת קרקעית. מהי"ע יהיה רשאי להתיר כי חלק מהחניה תפעולית, שיוכח שלא ניתן למקמה בתת קרקע, תהייה במפלס הרחוב.</p>
6.3	<b>הוראות בנושא חשמל</b>
	<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>

6.4	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.          ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.5	<b>חלוקה ורישום</b>
זיקת הנאה להולכי רגל ולמעבר כלי רכב	<p>א. השטחים המסומנים בתשריט בקווקו אדום כפול יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>
6.6	<b>סטייה ניכרת</b>
	<p>א. כל חריגה מקווי בנין קו בנין קדמי תהווה סטייה ניכרת.</p>
6.7	<b>עיצוב אדריכלי</b>
נספח בינוי מעברים ציבוריים וארקדות	<p>א. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בנין וגובהי הבניין.          ב. גובה הארקדות יהיה בהתאם לנספח הבינוי או בהתאמה למבנים השכנים, בתיאום ואישור מהייעומי מטעמו.</p>
6.8	<b>פיתוח תשתיות</b>
	<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ניתן יהיה לאשר חריגים לנושא באישור מהייע.          ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.          ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.          ד. יותר מעבר תשתיות עירוניות לחיבורים של הבניין באיזורים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.</p>
6.9	<b>נספח פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.          ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.10	<b>נספח עיצוב אדריכלי</b>
נספח עיצוב אדריכלי	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאישור אדריכל העיר. אדריכל העיר יהיה רשאי לדרוש פירוט בקנה מידה אחר לפי שיקול דעתו.          ב. כל הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה או במפלס השטחים שבזיקת ההנאה הסמוכים לבניין. רמפות (למעט רמפות לכלי רכב שמיקומם יהיה כמסומן בנספח התנועה) ומדרגות, במידה וידרשו, יהיו בתוך תחום קווי הבניין.</p>

תנאים להפקדת התכנית	6.11
<p>א. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת תכנית לסקר קרקע וגזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ממצאי הסקר ישמשו כהוראות למיגון חללים תת קרקעיים מפני חדירת גזי קרקע, וכן במידת הצורך, הוראות לגבי ניטור חללים אלה. הוראות אלו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. יבוצע סקר היסטורי על פעולות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התכנית וסביבתה הקרובה.</p> <p>ג. ממצאי הסקרים יהוו בסיס להנחיות לטיפול בקרקע בעת ביצוע עבודות בניה.</p>	זיהום קרקע
תנאים למתן היתר בניה	6.12
תנאי למתן היתר בניה יהיה בצוע כל הסקרים כפי המפורט בסעיף 6	
תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בנושאים הבאים :	
<p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>	חוו"ד אקוסטית
<p>ב. עריכת סקר מי תהום על פי הנחיית רשות המים וטיפול בזיהום שאותר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. ממצאי הסקרים שפורטו לעיל, יקבעו את עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית.</p> <p>ד. פעולות להשפלת מים מחייבות קבלת רשיון מרשות המים.</p>	מי תהום
<p>ה. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p>	רוחות
<p>ו. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>ז. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים לא יופנה לעבר שטחי שהייה ציבוריים. דרישות לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>	מערכת אוורור
<p>ח. אישור תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י המפורט בסעיף 6.11</p>	תכנית עיצוב אדריכלי
<p>ט. אישור תכנית פיתוח עפ"י המפורט בסעיף 6.9</p>	תכנית פיתוח
<p>י. אישורים מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב ובצוע הסקרים עפ"י המפורט בסעיף 6.1, 6.12</p>	איכות הסביבה זיהום קרקע דו"ח אקלימי
<p>יא. הבטחת סיום כל פעילות טחנת הקמח ו/או כל פעילות תעשייתית אחרת שאינה תואמת את הוראות התכנית</p>	סיום פעילות טחנת הקמח
<p>יב. לא ינתן היתר להריסת המבנים הקיימים אלא לאחר תיאום תהליך הפינוי עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. תיאריך בחינה של המבנים להריסה, ובהתאם לכמות החזויה לגריסה, לשקול גריסת פסולת באתר עצמו.</p>	הריסת מבנים
<p>יג. תנאי להקמת מבנה, או מתקן עזר להקמת מבנה בתחום התכנית, לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו – תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	רשות התעופה האזרחית
<p>יד. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.</p>	אצירת אשפה

טו. חתימה על הסכם לעניין פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים והתחייבות להקמת חברת אחזקה להנחת דעתו של מה"ע.	אחזקת השטחים הציבוריים
טז. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור כאשר הם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מקרקעין.	רישום שטחים
יז. הבטחת רישום זיקת הנאה בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט.	

<b>6.13</b>	<b>תנאים לאישור אכלוס</b>
א. מתן אישור אכלוס יהיה בכפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל. ב. רישום כחוק של זיקת מעבר לכלי רכב בהתאם למסומן בתשריט ולאמור בסעיף 4.1.3. ג. רישום כחוק של זיקת הנאה בפועל בהתאם למסומן בתשריט ולאמור בסעיף 4.1.4.	
<b>6.14</b>	<b>הוצאות עריכת התכנית וביצועה</b>
א. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1969.	
<b>6.15</b>	<b>הוראות מעבר</b>
א. ניתן יהיה לאשר הוצאת היתרי בנייה, בתוספת לבנוי בפועל עפ"י היתרי בנייה, בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר, וכן היתרים שעיקרם אחזקה שוטפת או שיפוץ עפ"י התכניות הראשיות, גם אם המבנה הקיים או ההיתר המבוקש אינו תואם את הוראות התכנית, וזאת בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. ב. ניתן יהיה להמשיך בפעילות הקיימת באתר, עד לקבלת היתר בניה על פי תכנית זו.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים להוצאת היתר בנייה	כמפורט בסעיף 6.12 לעיל
2	תנאים לקבלת אישור אכלוס	כמפורט בסעיף 6.13 לעיל

**. חתימות****.8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9/3/13	צוקרמן ושות' בע"מ	510028012	02157444 007516131	יוסף יהודאי מיכאל צוקרמן	יזם בפועל
13/3/13	צוקרמן ושות' בע"מ	510028012	02157444 007516131	יוסף יהודאי מיכאל צוקרמן	בעלי עניין בקרע
				עיריית תל אביב - יפו	
	רוני זייברט אדריכל ומתכנן ערים רח' שפינוזה 23, ת"א טל: 03-5225988-5225989 פקס: 03-5279707		042934042	רוני זייברט	עורך התכנית