

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3835

שם תוכנית: הירקון 108

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: תל-אביב
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

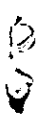
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: תא/מק/3835 - "הירקון 108"			
אושרה לכתוב תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך פרוטוקול	פרוטוקול	תאריך החלטה	ד"ר
22.7.2009	2-09-15	4	
"	"	"	"
"	"	"	"
מנהל האגף	מנהל היעוץ	יו"ר הועדה	עו"ד
		תאריך	תעריף
		9-10-10	

דורון ספייה
פי"ם ומתן תוקף

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על שתי חלקות בפינת הרחובות הירקון ופרישמן ביעוד מגורים א. על חלקה אחת בנוי בנין המיועד לשימור ועל החלקה אחת – בנין המיועד להריסה. מטרת התכנית בין היתר לאחד את החלקות למגרש אחד, להסדיר את ההרחבה לרחק הירקון ולאפשר תכנון מיטבי הכולל שיפוץ ושימור הבנין המיועד לשימור, בניית אגף חדש בגובה 6.5 קומות (כולל קומת קרקע וגג) והסדרת מקומות חניה מתחת לקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

הירקון 108	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תא/מק/3835	מספר התוכנית		
0.697 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• תכנית למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
08.04.2010	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף" בחוק		
62 א(א) סעיף קטן 1,4,5,6,9	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפוקואורדינטה X 178300
קואורדינטה Y 665275**1.5.2 תיאור מקום** רחוב הירקון פינת רחוב פריסמן**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

שכונה רחוב מספר בית פריסמן (פינת הירקון) 5,7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6905	• מוסדר	• חלק מהגוש	29, 28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

02

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ס	שינוי	תכנית זו גוברת על התכניות המצוינות. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	3672	25/06/1989
44 על שינוייה				20/11/1941
מ			2829	24/06/1982
ג			4208	21/04/1994
506			719	26/11/1959
998			1579	20/11/1969
1ע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכניות המצוינות. הוראות תכניות אלו תחולנה על תכנית זו.	5264	18/03/2003
22650	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית השימור הוראות תכנית השימורתחולנה על תכנית זו למעט הוראות בינוי שהתכנית המוצעת משנה.	5846	04/09/2008
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25/5/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פיבוקו אדריכלים פיבוקו אדריכלים פיבוקו אדריכלים עמוס אלטר	08.04.2010 08.04.2010 08.04.2010 08.04.2010	- 1 1 1	19 - - -	- 1:250 1:250 1:250	- 1:250 1:250 1:250	• מחייב • מחייב • מנחה (1) • מנחה	הוראות תכנית תשריט נספח בינוי נספח תנועה

1. נספח הבינוי מחייב לנושא קרי בנין ונובה.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המהייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבים לבין עצמם תמלנה החולאות על התשריטים.

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

מניש התוכנית 1.8.1																				
גוש / חלקה(י)	זוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	מספר שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות
	turgil11@bezeqint.net	02-5336401	0523045333	0544312666	בני 29 מבשרת ציון				35779	022039119										

זים בפועל 1.8.2																				
זוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות		
	03-7686724		03-7686777	רח' הכרמל 32 א' ת"א				513999482												

בעלי עניין בקרקע 1.8.3																				
זוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות			
	03-7686724		03-7686777	רח' הכרמל 32 א' ת"א				513999482												

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4																				
זוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות			
office@pivko.com	03-6817612		03-6812027	המגדלור 13, יפו				32117	8526972											
			03-6183473	חרב קוק 15, בני ברק				375	8603334											
	03-5023499		03-5023495	ת.ד. 17208 ת"א 61170				5661	008386732											

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת המונח
מבנה א'	מבנה קיים – הבניין שמסומן לשימור 2650
מבנה ב'	מבנה חדש – בניין חדש שיבנה לפי הנחיות תכנית זו.

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**

איחוד שתי החלקות למגרש אחד, תוספת 2 קומות על הבנין לשימור ושיפוצו בהתאם להוראות תכנית השימור, הקמת בנין חדש בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג/דירת גג בגובה המותר באיזור זה במגרשים גדולים (מעל 500 מ"ר) ובכפוף למגבלות הגובה באיזור ההכרזה. צמצום הרחבת רח' הירקון עד קיר הבנין לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד חלקות 28 ו-29 בגוש 6905 (הירקון 108/פרישמן 5 ו- פרישמן 7) לפי סי' 62.א.א (1) לחוק.
- צמצום הרחבת רח' הירקון (שנקבע בתכנית 998) עד קיר הבנין לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור 2650 ב' (סעיף 11.1).
- שינוי קוי בנין במגרש המאוחד: לבנין החדש: קדמי – 4.0 מ' (ללא שינוי), צידי מזרחי – 3.0 מ' (ללא שינוי), צידי צפוני – 3.0 מ' (במקום 5.0 מ'), לבנין לשימור: לחזית רח' הירקון ופרישמן-קו קיר הבנין הבנוי בפועל, צידי צפוני – לפי קו קיר הבנין הבנוי בפועל. ניתן יהיה לבנות במרווח בין שני הבנינים ולחברם לבנין אחד כמפורט בנספח הבינוי. לפי סעיף 62.א.א (4).
- תוספת 6% שטחי בניה שניתן לאשרם בהקלה לפי סי' 62.א.א (9).
- קביעת הוראות בינוי בדבר- לפי סי' 62.א.א (5):
 - שינוי בחלוקת סה"כ שטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות הראשיות בין קומות הבנין.
 - תוספת 2 קומות לבנין לשימור בקונטור הבנין הקיים לחזיתות הקדמיות והצידית וקומה חלקית בנסיגה מחזיתות הבנין כמפורט בנספח הבינוי, באחוזי בניה המותרים עפ"י התכנית הראשית + הקלה.
 - בניית בנין חדש בגובה 5 קומות מעל קומת קרקע וחדרי יציאה לגג או דירת גג בתכנית שלא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה, בקוי הבנין ובגובה כמפורט בנספח הבינוי.
 - קומת הקרקע והקומה שמעליה בבנין לשימור בחזית לרחובות פרישמן והירקון תשמש למגורים או למסחר בהתאם לשימושים המותרים בתכנית 44 ותכנית השימור ובכפוף להתאמה לחזיתות הבנין באישור מחלקת השימור. שאר קומות התוספת לבנין לשימור והבנין החדש ישמשו למגורים ושטחים נלווים בהתאם לתכניות הראשיות.
 - מקומות החניה יוסדרו בתחום המגרש המאוחד על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בתת הקרקע.
 - תותר בריכת שחיה בקומת הגג.
 - צפיפות: 16 יח"ד
 - הוראות תכנית השימור יחולו על הבנין לשימור למעט הוראות בינוי שהתכנית המוצעת משנה.

11. תכנית קומות המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש, בהתאם להוראות תכנית ע.1. היתר בניה למרתפים בתכנית גדולה יותר ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום התכנית ובסמוך לו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.697 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1269	+	879.5	מ"ר	מגורים
		16	+	14	מס' יח"ד	ב - 1

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד	1	
דרך מוצעת	2	

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

שם ייעוד: מגורים ד	4.1
שימושים	4.1.1
<p>1. בקומות מרתף: בתחום הקונטור של הבנין לשימור(מבנה א): השימושים המותרים בתכנית השימור 2650 ב'. בקומת מרתף (1-) בנוסף לאמור לעיל יותרו שמושי אחסנה למסחר. בשארית שטח המגרש המאוחד: השימושים המותרים בתכנית ע.1</p> <p>2. <u>בקומות מעל הקרקע</u> <u>מבנה א'</u> קומת הקרקע והקומה שמעליה בחזית לרח' פרישמן והירקון תשמש למסחר בהתאם לשימושים המותרים בתכנית 44 בכפוף להתאמה לחזיתות הבנין ובאישור מחלקת השימור. בקומה 1 (מעל קומת הקרקע) יותרו גם מגורים. בשאר הקומות- מגורים ושטחי שרות.</p> <p><u>במבנה ב'</u> מגורים ושטחי שרות. בקומת הקרקע -לובי כניסה, שטחי שירות למגורים ומגורים. כמו כן יותרו שימושים כגון מסחר, גלריה לאמנות, שירותים אישיים, בתי קפה ומסעדות, ספא- מועדון כושר ובריכת שחייה.</p>	✓

	<p><u>מפלט קומה 1 :</u> במבנה א ו- ב: יותרו שימושים כמו בקומת הקרקע ו/או מגורים.</p> <p><u>בשאר הקומות:</u> במבנה א ו- ב: מגורים ושטחי שרות.</p> <p><u>בקומות גג -</u> במבנה א: מגורים ושטחי שרות. במבנה ב': דירת גג או חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג' ובכפוף לשינויים והוראות בתכנית זו, מתקנים טכניים וחדרי מכונות, בריכת שחייה.</p>
4.1.2	<u>הוראות</u>
א.	<p>זכויות הבנייה</p> <p>1. ביטול חובת קומת עמודים על פי תכנית מ' בתחום הבנין לשימור. סה"כ שטחים עיקריים מעל הקרקע לשני המבנים בהתאם להוראות תכנית מ' - עד 180% משטח המגרש המאוחד + הקלות של 6% עבור שיפור תכנון. ✓</p> <p>2. תותר בניית חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג'. תותר הגדלת חדרי יציאה לגג מתוך סה"כ השטחים המותרים במגרש ובלבד שתכנית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. ✓</p> <p>3. לחלופין, יותר צרופם של 3 חדרי היציאה לגג לשטח דירת גג במפלט אחד בשטח שלא יעלה על 69 מ"ר. תותר הגדלת הדירה מתוך סה"כ השטחים המותרים במגרש ובלבד שתכנית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ✓</p> <p>4. תכנית קומת הגג במבנה ב' לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובקוי הבנין כמפורט בנספח הבינוי. ✓</p> <p>5. סה"כ שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשני המבנים יהיו עד 660 מ"ר ומתחת למפלס הכניסה הקובעת עד 1920 מ"ר. ✓</p> <p>6. תותר חלוקת סה"כ שטחי הבניה מעל הקרקע בין כל קומות הבנינים בהתאם לנספח הבינוי ולשימושים בתכנית זו. ✓</p> <p>7. יותרו שטחים עיקריים נוספים מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה א- בהתאם לתכנית השימור, במבנה ב' ובשארית שטח המגרש- בהתאם לתכנית ע1. ✓</p> <p>8. זכויות הבניה בתכנית זו ימוצו בתחום קוי הבנין והגובה בהתאם להוראות הבינוי ונספח הבינוי ויהוה מיצוי מלוא הזכויות במגרש המאוחד. ✓</p>
ב.	<p>גובה ומספר קומות</p> <p>1. <u>מבנה א'-</u> עד 4 קומות מלאות מעל הקרקע ממפלט הרחוב + קומה חלקית בנסיגה בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 3 קומות מרתף בהתאם להוראות תכנית השימור. גובה קומות התוספת לא יעלה על 3.3 מ'. ✓</p> <p>2. <u>מבנה ב'-</u> עד 6 קומות ממפלט הרחוב וקומת גג חלקית. 3 קומות מרתף בהתאם לתכנית ע1. ✓</p> <p>גובה קומת הקרקע והקומה הראשונה יותאמו למפלס 2 הקומות הקיימות בבנין א'. גובה שאר הקומות יהיה עד 3.3 מ' מרצפה לרצפה. גובה קומת הגג לא יעלה על 4.0 מ' כולל מעקה ומתקנים טכניים. ✓</p>
ג.	<p>קוי בניין</p> <p>1. <u>מבנה א'-</u> קוי הבניין למבנה א' יהיו קוי הבניין הבנויים בפועל עפ"י תכנית המדידה (ראה תשריט). תוספת 2 הקומות החדשות יהיה בהתאם לקונטור הבנין הקיים ובהתאם למפורט בנספח הבינוי. ✓</p>

<p>תוספת הקומה החלקית תהיה בנסיגה משמעותית מחזיתות הבנין - 6.1 מ' מחזית לרח' פרישמן ו- 5.45 מ' לחזית רח' הירקון ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מבנה ב' קווי בניין למבנה ב' יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי וכדלקמן: קווי בניין צידיים, ימני ושמאלי- 3.00 מ'. קו בנין קדמי- 4.0 מ'. קומה ה': קו בניין קידמי לרחוב הירקון: בנסיגה של לפחות 10.00 מ' מחזית מבנה א' ועפ"י המסומן בנספח הבינוי. קו בניין קידמי לרחוב פרישמן: בחלקו המזרחי - 4.00 מ', ועפ"י המסומן בנספח הבינוי. קומת גג: קו בניין קידמי לרחוב הירקון: בנסיגה של 14.70 מ' מחזית מבנה א' ועפ"י המסומן בנספח הבינוי. קומת הגג תהיה בנסיגה של 1.20 מ' בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>3. ניתן יהיה לבנות במרווח בין שני הבנינים ולחברם לבנין אחד כמפורט בנספח הבינוי.</p>		
<p>1. כללי:</p> <p>א. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח אשר תפרט תכניות, חתכים, חזיתות ואופן שילוב בין מבנה א' לבין מבנה ב'. תנאי להיתר בניה יהיה אישור התכנית ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושאים: הגבהים המרביים, קווי הבניין למבנה החדש ומרפסות.</p> <p>ג. בקטע החזית לרחוב פרישמן, בין מבנה א' למבנה ב' יותר מרחק מינימלי כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ד. מבנה להריסה: עפ"י המסומן בצבע צהוב בתשריט המיועד להריסה.</p> <p>ה. יותרחלל כפול בדירת מגורים ובלבד שיהיה חלק מדירה הבנויה בשתי קומות ובכפוף לקוי הבנין והגובה המותרים בתכנית זו.</p> <p>ו. תותר הבלטת גגון מעל הכניסה לבנין בתחום קוי הבנין ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>2. מבנה א': בנוסף ובמקביל להוראות תכנית השימור:</p> <p>א. תותר הריסת חלקי בניין שנקבעו כלא מקוריים בהתבסס על תיק התיעוד ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>ב. כל שינוי במעטפת בניין לשימור יעשה באישור של מחלקת שימור.</p> <p>ג. תאסר התקנת מתקנים טכניים על גג המבנה.</p> <p>ד. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות.</p> <p>ה. פתרון המיגון (הג"א) יהיה ממ"ק, מקלט או ממ"ד תת-קרקעי, ובכל מקרה לא יפגע בשימור מבנה א'.</p> <p>3. מבנה ב':</p> <p>א. מיקום המרפסות בבניין וגודלן יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. תותר בניית פרגולות מבטון או מחומר אחר בקומת הגג החלקית, בנסיגה של 2.00 מ' מהחזיתות הראשיות של מבנה ב' לרחובות הירקון ופרישמן.</p> <p>ג. תותר הקמת בריכת שחיה על גג קומת הגג החלקית בתנאי להבטחת פתרון סולרי לדירות לפי תקנות החוק.</p>	<p>ד. הוראות בינוי ועיצוב</p>	

<p>1. החניה, הפריקה והטעינה ייקבעו בתת-הקרקע בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, עפ"י עקרונות נספח התנועה ובאישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב.</p> <p>2. נספח התנועה והחניה לתוכנית הינו מנחה בלבד, למעט עניין מיקום הכניסה וקווי בניין. שינויים בנספח התנועה לא יהוו סטייה ניכרת ובלבד שיותאמו לדרישות משרד התחבורה מחלקת תנועה בעיריית ת"א ותקנות התכנון והבניה.</p>	<p>תנועה וחניה</p> <p style="text-align: center;">✓</p>	<p>ה.</p>
<p>חלקות 28 ו-29 בגוש 6905 תאומדנה בהתאם למפורט בתשריט לפי סי 62.א.א (1) לחוק.</p>	<p>איחוד חלקות</p>	<p>ו.</p>

<p>שם ייעוד: דרך מוצעת</p>		<p>4.2</p>
<p>הוראות</p>		<p>4.2.1</p>
<p>בהתאם לסעיף 11 לתכנית השימור:</p> <p>א. שטח דרך בתחום המבנה לשימור יבוטל, ויקבע למגורים ד'. הוראות בדבר הריסת המבנה לשימור לשם ביצוע הדרך יבוטלו. זאת בהתאם לתכנית השימור.</p> <p>ב. גבולותיו הסופיים של המגרש יקבעו בקו חזית המבנה ובאופן המאפשר לשמר ולשחזר חלקי מבנה מקוריים ובהתאם למפורט בתשריט.</p>	<p>קביעת תחום דרך</p>	

5. טבלת זכויות והולאות בניה - מצב מועע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			מספר יח"ד	צפומת (יח"ד לזוגם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יעד
			שטח בניה במ"ר	שטח בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח				מספר יח"ד	מספר קומות		
מגורים ד	1	645 מ"ר	1269 (1)	660 מ"ר	100%	16	18	30 מ' מירבי	5 על קומות עמוקות וקומות נג	3 קומות קניון	3 מ' ✓	צד שמאל
דרד מוצעות	2	52 מ"ר										

1. השטחים העיקריים כוללים: 180% + 6% חקלאה + חדרי יציאה לגג בשטח 69 מ"ר. ✓

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי:
נספח הבינוי של תכנית זו מחייב לגבי קווי בניין, אופן הבינוי, מס' הקומות המקסימלי וגובה מקסימאלי.

6.2 היטל השבחה:
היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

6.3 תנאים למתן היתר בניה
לא יינתן היתר לבנייה חדשה לפני ביצוע הפעולות הבאות:

- 1 הבטחת רישום איחוד החלקות.
- 2 הבטחת ביצוע הריסת כל המבנים והסככות ופינוי כל פסולת הבניין.
- 3 אישור תכנית עיצוב אדרי' ופיתוח סביבתי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 4 אישור תכנית פיתוח לכל תחום התכנית, מדרכות גובלות בתחום המגרש.
- 5 תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.
- 6 אישור תיק תיעוד למבנה לשימור ע"י מחלקת השימור.

6.4 תנאים למתן היתר בניה אכלוס
תנאי לאכלוס יהיה עמידה בפועל בכל הדרישות והתנאים להיתר בניה.

6.6 מבנים להריסה

- א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת מבנה.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.8 הגבלות בניה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל תעופה בן גוריון

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה דב הוז.
- ב. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- ג. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.
 אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית זו לא הוצא היתר בניה כלל תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13/4/10		סורד 5 ח.פ. 512876541	022039119	יוסי תורגימן	מגיש התוכנית
13/4/10		סורד 5 ח.פ. 512876541 ח"פ 513999482	513999482	סורד 5	יום בפועל
13/4/10		סורד 5 ח.פ. 512876541 ח"פ 513999482	513999482	סורד 5	בעלי עניין בקרקע
		פיבקו אדריכלים אדריכל אילן פיבקו ח.מ. 32117 המגדלות 13 יפו 68036 טל. 03-6812077	8526972	אילן פיבקו	עורך התכנית

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בבדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	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 ⁽⁴⁾	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
√		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אילן פיבקו, מספר זהות 8526972, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני בדקתי את תוכנית מס' תא/מק/3835 ששמה הירקון 108 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 32117.
3. אני בדקתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. דוד שפיגל	מודד	תכנית מדידה
ב. עמוס אלטר	יועץ תנועה	נספח תנועה

4. הנני אחראי לבדיקת 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.



 חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עמוס אלטר, מספר זהות 008386732, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' תא/מק/3835 ששמה "הירקון 108" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת דרכים ותנועה ויש בידי תעודה מטעם תמ"ש (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 5661.
3. אני ערכתי את נספח תנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

8.6.10

תאריך

עמוס אלטר
מהנדס אזרחי
רשיון מס' 5661

הצהרת המודדמספר התוכנית: 6905-029

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 14/10/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

375
 מספר רשיון

דוד שפיגל
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

2. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 29/07/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

375
 מספר רשיון

דוד שפיגל
 שם המודד המוסמך

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.