

5007779

תכנית מס' תא/מק/ 3883

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מאשרות  
סמכות מקומית

15.11.11

תכנית מקדמת מס' 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3883

שם תוכנית: "הירקון 36"

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

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

<p><b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b></p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו  חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' תא/מק/3883 "הירקון 36"</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>החל מיום 04.07.2011</p>		
<p>מנהל האגף</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>מהנדס העיר</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>נשיא הוועדה/יו"ר ועדת המשנה</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>יורן ספיר, מנהל  תאריך: 15.11.11  מ"מ זסגו ראש המועצה</p>		

7.8

## דברי הסבר לתוכנית

שימור ושיפוץ המבנה ברח' הירקון 36 בהתאם להוראות תכנית השימור ולהנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א-יפו.  
 שינוי הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי בתכנית מ' על ידי ביטול קומת עמודים מפולשת ולהכיל את זכויות הבניה לפי הנספח בחלק א' לתכנית מ', וכן שינויים נוספים בתכניות הראשיות לצורך התאמת תוספת הבניה לבנין ברח' הירקון 36.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

### 1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
הירקון 36	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
תא/מק/3883	מספר התוכנית		
0.562 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
4-7-2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית	לפי סעיף בחוק		
62א(א) ס"ק 4, 5, 8, 9	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

רח' הירקון 36 קואורדינטה X 664370  
קואורדינטה Y 178030

מצפון : חלקות 59, 60 בגוש 6914  
ממזרח : חלקות 39, 58 בגוש 6914  
מדרום : חלקה 37 בגוש 6914  
ממערב : רח' הירקון

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית תל אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

תל-אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

שכונה רובע 5 רח' הירקון מספר בית 36

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	38	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
44 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 44 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	1142	20.11.1941
מ'	שינוי	הוראות תכנית מ' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	2829	24.06.1982
ג'	שינוי	הוראות תכנית ג' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	4208	21.04.1994
ע'	שינוי	הוראות תכנית ע' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	3275	28.11.1985
2650 ב'	כפיפות	הוראות תכנית 2650 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	5846	4.09.2008
2510	שינוי	הוראות תכנית 2510 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	4161	11.11.1993
74	שינוי	הוראות תכנית 74 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	140	27.12.1951
636	שינוי	הוראות תכנית 636 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	783	11.8.1960
755	שינוי	הוראות תכנית 755 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	1171	1.4.1965
1200	שינוי	הוראות תכנית 1200 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו	2123	3.7.1975
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	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ה. מקומית	בר-אוריין אדריכלים	4-7-2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ה. מקומית	בר-אוריין אדריכלים	4-7-2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ה. מקומית	בר-אוריין אדריכלים	4-7-2011	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 החוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
				054-4384490	טאגור 40/25 ת"א				038476438	נח ארביב	

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-4384490	טאגור 40/25 ת"א				038476438	נח ארביב	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			054-4384490	טאגור 40/25 ת"א			038476438	נח ארביב		
			054-2100200	פנחס רוזן 14 הרצליה	51392715	אלכסה פיננסים והשקעות בע"מ	029392008	אדוור ארביב		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	074-7884444		074-7884400	בלמור 44 ת"א			37459	055529515	גדי בר אוריין	אדריכל	
	03-5602242		03-5602240	בילי"ן 21 ת"א			107662	027804327	דניאל מסטר	אדריכל	
	03-6293213		03-5280103	מוזיא"ה 1 ת"א			276	064025430	איתוד המודדים - שאול חפץ	מודד	

**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.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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**

שימור ושיפוץ המבנה ברח' הירקון 36 בהתאם להוראות תכנית השימור ולהנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א-יפו.  
שינוי הוראות בנינו ועיצוב אדריכלי בתכנית מ' על ידי ביטול קומת עמודים מפולשת ולהכיל את זכויות הבניה לפי הנספח בחלק א' לתכנית מ', וכן שינויים נוספים בתכניות הראשיות לצורך התאמת תוספת הבניה לבנין ברח' הירקון 36.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי הוראות בנינו ועיצוב אדריכלי בתכנית מ' על ידי ביטול קומת עמודים מפולשת ולהכיל את זכויות הבניה לפי הנספח בחלק א' לתכנית מ'- עד 180%.
2. תמריצי תכנית השימור 2650ב' המאפשרים תוספת שטחי בניה מעל הקרקע יכללו בזכויות הבניה כאמור לעיל ולא יהיו בנוסף להן. תמריצים שאינן כוללים תוספת שטחי בניה כגון קוי בנין, תכסית, צפיפות וכיו"ב יחולו בתחום תכנית זו.
3. שינוי הוראות תכנית ג': צרוף שטח של 4 חדרי יציאה לגג (92 מ"ר) וכן התרת דירות גג. בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.
4. העברת זכויות בניה לא מנוצלות בין הקומות ולקומה הרביעית החלקית.
5. קביעת קוי הבניין: קו בניין קדמי על פי הקיים, קוי בנין צידיים על פי הקיים וקו בניין אחורי 3 מ'. בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.
6. קביעת גובה הבניה על 4 קומות כשהקומה הרביעית חלקית, מעל 2 קומות מרתף.
7. קביעת מספר יחידות הדיור: עד 18. בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.
8. קביעת שטחי שירות.
9. קביעת הנחיות עיצוב בהתאם לתכנית השימור 2650ב' ולהנחיות מח' השימור בעיריית ת"א-יפו.
10. קביעת מימדי חצרות מונמכות לצורך איורור דירות מרתף.
11. ביטול מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
12. התרת שימוש משרדים במרתף העליון. בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.
13. התרת תוספת מרפסות לבניה החדשה עפ"י תקנות החוק.
14. שינוי בהתאם לכך של התכניות הראשיות כמפורט בטבלה 1.6 בהוראות התכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.562 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1103	0	1011 מ"ר (180% עפ"י תכנית מי)	מ"ר	מגורים ב
				92 מ"ר (4 חדרי יציאה לגג)		
		18	+1	סה"כ כ- 17 (11 למי תכנית מי + כ-6 לפי תכנית 2650 כולל דירות מרתף)	מסי יחיד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	לי"ר
		לי"ר

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
100%	562	מגורים ב		100%	562	מגורים ב
100%	562	סה"כ		100%	562	סה"כ



**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ב</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכניות הראשיות בקומת המרתף העליונה יותרו דירות מגורים ו/או משרדים עצמאיים. בהתאם לתכנית השימור 2650ב'.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	<p><b>זכויות בניה- כמפורט בטבלה 5</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עד 180% לפי הנספח בחלק א בתכנית מ'.</li> <li>שטח 4 חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'- 92 מ"ר- באופן שניתן לנצלן גם כחלק מדירות הגג באותו המפלס.</li> <li>בנוסף יותרו שטחי שירות בשיעור עד 30% מהשטח העיקרי.</li> <li>תמריצי תכנית השימור 2650ב' המאפשרים תוספת שטחי בניה מעל הקרקע יכללו בזכויות הבניה כאמור לעיל ולא יהיו בנוסף להן. תמריצים שאינם כוללים תוספת שטחי בניה כגון קוי בנין, תכסית, צפיפות וכיו"ב יחולו בתחום תכנית זו. שטחי הבניה מתחת לקרקע לפי תכנית ע' ותכנית השימור 2650ב' יהיו בנוסף לזכויות הבניה כאמור לעיל.</li> <li>זכויות בניה שלא ניתן לממשן במסגרת נפח הבניה כפי שהוא מוגדר בתכנית זו יפקעו.</li> </ol>
ב.	<p><b>גובה ומס' קומות-</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר בניית 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף.</li> <li>גובה הקומות יהיה כמתואר בנספח הבינוי. בסמכות מח' השימור בעת הוצאת היתר הבניה, לאשר הגדלה של גבהים אלה כולל הגובה הכולל לבנין.</li> <li>גובה קומת מרתף חניה יותר כמסומן בנספח הבינוי במטרה לאפשר שימוש במתקני חניה.</li> </ol>
ג.	<p><b>צפיפות-</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הצפיפות המירבית המותרת תהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה ותעמוד על 18 יח"ד (כמפורט בטבלה בסעיף 5).</li> </ol>
ד.	<p><b>קווי הבניין-</b></p> <p>קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 בנספח הבינוי. קוי בניין קדמי וצדדי לפי הבניין הקיים וקו בניין אחורי 3 מטר.</p>
ה.	<p><b>בינוי ועיצוב-</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ביטול חובת קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות תכנית מ'.</li> <li>ביטול מרפסות שירות ומסתורי כביסה.</li> </ol>
ו.	<p><b>חניה-</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>החניה תוסדר במרתף חניה תת-קרקעי.</li> <li>הכניסה לחניון תעשה דרך מגרש שכן, לא תותר כניסה לחניה מחזית הבנין.</li> </ol>
ז.	<p><b>הריסה-</b></p> <p>תותר הריסת חלקים מהבניין הקיים בהתאם לנספח הבינוי ובתיאום עם מח' השימור בעיריית ת"א.</p>
ח.	<p><b>מרפסות-</b></p> <p>לדירות באגף החדש תותר באישור מחלקת השימור, בניית מרפסות מקורות פתוחות בהתאם להוראות החוק. ובתנאי שלא יחרגו מקוי הבנין. שטח זה יהיה בנוסף לשטח העיקרי המצויין בסעיף 4.1.2 ס"ק א' ובטבלה 5.</p>
י.	<p><b>מרתף-</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבניה במרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית ע' ותכנית 2650ב'. בהתאם לכך תותר בניית דירות ו/או משרדים בקומת המרתף העליונה.</li> <li>שטח עבור דירות ו/או משרדים אלו יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף א' ובטבלה 5.</li> <li>איורור הדירות ו/או המשרדים במרתף יעשה באמצעות חצרות מונמכות ובהתאם להוראות החוק. חצרות אלו תותרנה בעומק מפלס המרתף. נספח הבינוי לנושא זה הינו מנחה. מיקום החצרות יהיה באישור מחלקת השימור.</li> <li>כל האמור בתנאי שהמרתף לא יחרוג מהגדרת "מרתף" לפי תכנית "ע" מרתפים.</li> </ol>
יא.	<p><b>זיקת הנאה-</b></p> <p>תובטח זיקת הנאה ממגרש סמוך עבור כניסת רכב לחניון.</p>
יב.	<p><b>אשפה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותר למקס את מכלי האשפה במגרש הסמוך בכתובת הירקון 38.</li> <li>במידה ולא ניתן למקס את מכלי האשפה במגרש הסמוך ימוקמו המיכלים בתוך הבניין בפתרון שיתואם עם מח' השימור בעיריית ת"א-יפו ויאושר על ידה.</li> </ol>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מרחק מתחת							מעל	מרחק מתחת	מרחק מעל	שרות			
למרתף 0	למרתף 0	למרתף 0	2	3 + ג. ק. תלקית	15.5	65	32	18	255%	1434 + מרתפים	2650 לתכנית ע' בתחום ב'	2650 לתכנית ע' בתחום ב'	331 (2)	1103 (1)	562	1	מגורים ב'
3	למרתף 0	למרתף 0	למרתף 0	למרתף 0													

**הערות**  
 1. השטח העיקרי אינו כולל שטח ענבר מרפסות מקורות פתוחות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 2. שטח השירות חושב כ- 30% משטח העיקרי.  
 3. אין בתכנית זו תוספת של זכויות בניה ביחס לתכניות הראשיות, במקרה של סתירה יגברו התכניות הראשיות.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים להוצאת היתר בניה

- א. תנאי להיתר בניה לחניה תת-קרקית יהיה מתן זיקת הנאה לכניסה לחניה מאחד המגרשים השכנים.
- ב. רישום הערה בפקסי המקרקעין לעניין יעוד המבנה לשימור
- ג. הכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית ת"א יפו.

### 6.2 תנאים למתן אישור איכלוס

- א. אישור מה"ע או מי מטעמו בדבר סיום בפועל של עבודות השימור במגרש.

### 6.3 הוצאות הכנת התכנית

הועדה המקומית תגבה את הוצאות הכנת התכנית וביצועה.

### 6.4 הגבלות בניה בגין שדה התעופה דב הוז ונמל התעופה בן-גוריון

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז (שדה דב).
2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.
3. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

## 7. ביצוע התוכנית

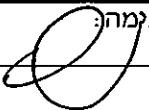
### 7.1 שלבי ביצוע

ליך


### 7.2 מימוש התוכנית

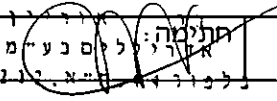
מימוש התוכנית יהיה תוך כ-5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

**8. חתימות**

תאריך: 28/6/11	חתימה: 	שם: נצה ארביב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 038476438		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 28/6/11	חתימה: 	שם: נצה ארביב	יזם בפועל
מספר תאגיד: 038476438		תאגיד:	

תאריך: 28/6/11	חתימה: 	שם: נצה ארביב אדווה אביב	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד: 0532008		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	אלכסה פיננסיס והשקעות בע"מ	שם:	
מספר תאגיד: ח.פ. 51392715		תאגיד/שם רשות מקומית: אלכסה פיננסיס והשקעות בע"מ	

תאריך:	חתימה: 	שם: אדר' גידי בר-אוריין	עורכי התוכנית
מספר תאגיד:	074 - 7886400	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: אדר' דניאל מסטר	שם: אדר' דניאל מסטר	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

**נספח הליכים סטטוטוריים**

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

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 המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.	פטור בהתאם להחלטה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			