

מאושרת

תכנית מס' תא/מק/3983 "הירקון 18-20"

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3983

שם תוכנית: "הירקון 18-20"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>שם התכנית: תכנית מס' תא/מק/3983 "הירקון 18-20"</p> <p>הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):</p> <p>תאריך 8.1.2014 פרוטוקול 14-0001 ב' החלטה 2</p> <p>" " " " " "</p> <p>אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>תאריך 10.3.2014 ישיבה מס' 1159</p> <p>" " " " " "</p>	
מנהל האגף	מהנדס העיר
מ"מ אילן	מ"מ סגור
תאריך: 10/3/14	תאריך: 10/3/14

עו"ד
 ראש העירייה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/מק/3983
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.3.14 לאשר את התכנית
 גילה ארון
 יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

בהתאם למדיניות מרחב הכובשים, המעודדת איחוד חלקות. מוגשת תכנית זו המאחדת 3 חלקות למגרש בניה אחד, כמו גם שינוי בקוי בנין בהתאם למדיניות זו. התכנית כוללת גם את החלקה ברח' הירקון 16 וקובעת שבמקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש ישונה קו בנין קדמי על מנת לקבל חזית אחידה לאורך רח' הירקון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
"הירקון 18-20"	שם התוכנית		
תא/מק/3983	מספר התוכנית		
כ-1432 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
23.4.2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לייר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

מאוסרת

תכנית מס' תא/מק/3983 "הירקון 18-20"

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 177970
קואורדינטה Y 664195

מצפון רח' זרובבל, ממערב רח' הירקון, מדרום רח' עזרא הסופר, ממזרח רח' זרובבל 10 (חלקה 81 בגוש 6916) ו רח' עזרא הסופר 9 (חלקה 82 בגוש 6916)

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל-אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ל"ר תל-אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

כרם-התימנים שכונה רחוב מספר בית הירקון | זרובבל | עזרא הסופר 16,18,20 | 8,8 | 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
ל"ר	78,79,80,98	חלק מהגוש	מוסדר	6916

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

מאשרת

תכנית מס' תא/מק/3983 "הירקון 18-20"

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאשרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
44 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 44 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.		20.11.1941
1200	שינוי	הוראות תכנית 1200 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	2123	3.7.1975
מ'	שינוי	הוראות תכנית מ' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	2829	24.06.1982
2510	שינוי	הוראות תכנית 2510 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	4161	11.11.1993
ג'	שינוי	הוראות תכנית ג' יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	4208	21.04.1994
1ע	שינוי	הוראות תכנית ע'1 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זו.	5167	18.3.2003
תמא 13	כפיפות		5857	31.7.1983
תמא 4/א23	כפיפות		6121	12.8.2010
תמ"א 2/4 - נתב"ג	כפיפות		4525	25.5.1997

מאושרת

תכנית מס' תא/מק/3983 "הירקון 20-18"

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		בר-אוריין אדרי	23.4.2014	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		בר-אוריין אדרי	1.4.2014	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		בר-אוריין אדרי	1.4.2014	1		1:250	מנחה	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5606676	050-5411050		בני משה 16 ת"א		הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-19		017053786		קילס דיויד

1.8.2 יזם בפועל										
זוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5606676	050-5411050		בני משה 16 ת"א		הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-19		017053786		קילס דיויד

23-4-2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 15

מאושרת

תכנית מס' תא/מק/3983 "הירקון 18-20"

גוש/ חלקה (י-)	מס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3 בעלי עניין בקרקע
גוש 6916 חלקה 78	03-5400898	052-2670089		אקור 13 רמתי"ש			0341800	פריטש צבי		בעלים
	03-5400898	052-8080807		אקור 13 רמתי"ש			0018093	פריטש סימה		בעלים
		052-2670053		המתחילים בהר 16 י-ם			50961218	גרינברג עידו		בעלים
		052-8282454		המתחילים בהר 16 י-ם			54922602	גרינברג אסנת		בעלים
	03-5400898		02-5330411	המתחילים בהר 18 י-ם			031931793	פריטש יעל		בעלים
		052-8282616		המתחילים בהר 16 י-ם			21986039	גרינברג אורי		בעלים
		052-8282455		המתחילים בהר 16 י-ם			211391164	גרינברג שירח		בעלים
		052-3467582		בן-כוכבא 51 ת"א			43029016	גרינברג רם		בעלים
	03-5400898	052-3399590		בן סמבורסקי 7 ת"א			033696345	פריטש מיכל		בעלים
		052-3382487		אנקורים 2 ר"ג			027232685	דאדי אוראל		בעלים
		054-2225556		אנקורים 2 ר"ג			012704622	דאדי פרנסיין		בעלים
		054-6651252		העם הגרפתית 56 ר"ג			036575553	דאדי אלרוני		בעלים
		052-3311171		אנקורים 2 ר"ג			012194783	דאדי מרק יוסף		בעלים
		050-5411050		בני משה 16 ת"א			016850018	קילס ערן		בעלים
	03-5606676	052-8582097		בני משה 16 ת"א			017053786	קילס דיוויד		בעלים
03-5490606	054-4335820		לוי אשכול 17 ת"א			016850018	קילס קרן		בעלים	
03-5163140	054-4335820		לוי אשכול 17 ת"א			032735698	סלע שירי		בעלים	
03-5163140	054-4335820		לוי אשכול 17 ת"א			032302515	סלע אורי		בעלים	
03-5163140	054-4335820		לוי אשכול 17 ת"א			043402106	סלע רוני		בעלים	
03-5163140	054-4335820		לוי אשכול 17 ת"א			034535848	סלע טלי		בעלים	
03-5163140	054-4335820		לוי אשכול 17 ת"א			044831535	סלע אוח		בעלים	
03-5163140	054-4335820		לוי אשכול 17 ת"א			8007908	סלע משה		בעלים	
						470011	דמול חיים		בעלים	
						056596570	דמול בן ציון		בעלים	
					ה.פ.	הינה חברה לבניה ופיתוח				בעלים
					511466492					בעלים
							028028850	גבעתי רוני		בעלים
							846172	סלומינסקי משה בן אייזק		בעלים
							053384533	אל חי מוטי		חוכר
							707174	קוברסקי אריה בן אברהם		בעלים
							דרכון 422957851	חיים שמעון יעקב		חוכר
							דרכון 00PD635635	זגרון מישל מערבי		בעלים
							004696910	כתן מוזל		בעלים
							215322	נדיר דב בן ישראל		בעלים

גוש 6916
חלקה 78

23-4-2014

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 15

											004471413	גניה סיטון		חוכר
											004471421	סיטון-יצהרי פרידה		חוכר
											992233	שטיינברג רבקה		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	074-7884444	074-7884400	בלפור 44 ת"א			37459	055529515	גנדי בר אוריין	אדריכל	עורך ראשי
	03-5602242	03-5602240	ביליין 21 ת"א			107662	027804327	דניאל מסטר	אדריכל	עורך
	03-6293213	03-5280103	מזא"ה 1 ת"א			276	064025430	איהוד המודדים - שאול חפץ	מודד	מודד

מאושרת

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
לי"ר	לי"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

1. איחוד שלוש חלקות (79,80,98) בפינת הרחובות הירקון וזורבל לטובת הקמת מבנה חדש בן 7 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית בחלקה, ומרתפי חנייה
2. שינוי קוי הבניין.
3. בנוסף קובעת התוכנית הוראות לגבי חלקה 78 (רח' הירקון 16) - במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש ישונה קו הבנין הקדמי מ-5 מ' ל-4 מ', תרשם זיקת הנאה לציבור לאורך החזיתות הקדמיות ותקבע חובת חזית מסחרית בפינת רח' הירקון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- ביחס לחלקות 79,80,98 (הירקון 18-20) יחולו ההוראות הבאות-
- א. איחוד החלקות למגרש בנין אחד.
 - ב. התרת תוספת שתי קומות שניתן לאשר בהקלה.
 - ג. הפיכת קומת עמודים לקומת קרקע עבור מסחר לפי סעיף 10.8.3 בתכנית 2510 ודירות גן.
 - ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.
 - ה. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בחזיתות המגרש.
 - ו. תוספת יח"ד.
 - ז. ניווד שטחים בין הקומות.
 - ח. שינוי קווי הבניה והוראות הבניה בקומת הגג.
 - ט. הגדלת התכסית המותרת ל-50%.
 - י. תוספת הקלות כמותיות: 6% לשיפור התכנון ו 5% תוספת עבור שתי קומות.
 - יא. התרת הקמת בריכות שחיה.
 - יב. התרת הבלטת מרפסות בחזית קדמית וצידיית דרומית עד 1.20 מ' אל תוך מהמרווח.
- ביחס לחלקה 78 (הירקון 16) במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש יחולו ההוראות הבאות -
- יג. שינוי קו הבנין הקדמי לרח' הירקון מ-5 מ' ל-4 מ'.
 - יד. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בחזיתות המגרש הקדמיות.
 - טו. הפיכת קומת עמודים לקומת קרקע עבור מסחר לפי סעיף 10.8.3 בתכנית 2510 ודירות גן.
 - טז. ניווד שטחים בין הקומות.

מאושרת

תכנית מס' תא/מק/3983 "הירקון 18-20"

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1432 מ"ר
------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
במגרשים ברח' הירקון 18-20 ששטחם 952 מ"ר זכויות חבניה עפ"י תכנית מי הינם 165% שהם 1570 מ"ר+ח.י. לנג בשטח 92 מ"ר סה"כ 1632 במגרש ברח' הירקון 16 ששטחו 480 מ"ר זכויות חבניה עפ"י תכנית מי הינם 146% שהם 700 מ"ר+ח.י. לנג בשטח 46 מ"ר סה"כ 746 מ"ר		2526	+105 (11% הקלות כמותיות כירקון 18-20) +143 (+15% זכויות למגרש מאוחד לפי תכנית מי-180%) -100 (הפחתת שטחי המסחר)	2378 (1632+746)	מ"ר	מגורים
במגרשים ברח' הירקון 18-20 ניתן להקים עפ"י תכנית מי 19 יח"ד – בתכנית זו מבוקש לחוסף 4 יח"ד למגרשים אלו. במגרש ברח' הירקון 16 ניתן להקים עפ"י תכנית מי 9 יח"ד		32 (23+9)	+4	28 (19+9)	מס' יח"ד	
50 מ"ר עיקרי בכל אחד ממגרשי חבניה המוצעים בתכנית.		100	+100	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית 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 בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1,2	זיקת הנאה למעבר רגלי
		X

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%	1432	מגורים ב		100%	1432	מגורים ב
100%	1432	סה"כ		100%	1432	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב (הירקון 18-20 / תא שטח 1)
4.1.1	שימושים
א.	מרתפים – בהתאם להוראות תכנית ע1.
ב.	קומת קרקע- מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים כולל מתקנים טכניים מחסנים וכיובי. מסחר ושטחי שירות נלווים למסחר.
ג.	בקומות-מגורים ושטחי שירות למגורים כולל מתקנים טכניים וכיובי.
4.1.2	הוראות
א.	קווי בנין 1. קוי הבנין מעל הקרקע יהיו כמפורט בתשריט ובטבלה 5 להלן. 2. תותר הקמת מרתפים בקו בנין 0.
ב.	זכויות בניה 1. זכויות הבניה יהו כמפורט בטבלה 5. 2. זכויות הבניה הינן כוללות וניתן לממשן בקומות השונות בכפוף למגבלות התכנית וקוי הבניה. 3. שטחים עבור מסחר יהיו במסגרת זכויות הבניה הנייל. 4. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבנין ומספר הקומות המאושרות על פי תכנית זו, תבוטלנה.
ג.	צפיפות 1. תותר הקמת עד 23 יח"ד.
ד.	גובה ומספר קומות 1. תותר הקמה של 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית. 2. גובה המבנה לא יעלה על 33 מ', כולל מעקה גג ומתקנים טכניים. 3. במרתף עד 2 קומות. בסמכות הועדה המקומית לאשר קומות מרתף נוספות בהתאם להוראות תכנית ע1 4. גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מ' ברוטו. 5. גובה קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ' ברוטו. 6. גובה קומת הגג לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. 7. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמ"א/4-2 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון. בכל מקרה יהיה גובה הבניינים כפוף לקבוע בהוראות תמ"א/4-2 ואין לחרוג ממנו.
ה.	מרתפים 1. תכנית המרתפים בהתאם לתכנית ע1. 2. תכנית המרתף לא תעלה על 85% משטח התכנית לצורך הבטחת נטיעות.
ו.	קומת הגג 1. תותר הקמת יח"ד עצמאיות בקומת הגג. 2. יותר איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת. 3. תותר הקמת תחנה למעלית בקומות הגג. 4. תותר פתיחת דלת כניסה לדירה בקומת חדרי היציאה לגג. 5. תכנית קומת הגג לא תעלה על 50% משטח הגג. 6. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 4.5 מ' בחזית לרח' הירקון 3 מ' בחזית לרח' זרובבל 1.2 מ' בחזית הצדדית המזרחית. בחזית הצידיית הדרומית תותר בניה ללא נסיגה.
ז.	גוזזטראות 1. יותר גוזזטראות בהתאם לחוק. 2. שטח עבור גוזזטראות אלה יהיה בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה 5. 3. תותר הבלטת ה גוזזטראות ב- 1.6 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי.
ח.	מרפסות שירות ומסתורי כביסה 1. תותר הקמת יח"ד ללא מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
ט.	עיצוב ובינוי 1. תותר הקמת קורות דקורטיביות מבטון כמסגרות עבור מצללות. 2. בהתאם למדיניות באזור אורך חזית מירבית לא יעלה על 30 מ'. 3. מבנה ארוך מ-20 מ' יעוצב בחלוקה לשני גושים ע"י בניית 2/3 בניין בקו בניין קדמי, ו- 1/3 בניין בנסיגה של 1.5 מ' לפחות.

מאשרת

תכנית מס' תא/מק/3983 "הירקון 18-20"

י.	חניה	1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. כל החניה תהיה תת-קרקעית. 3. הכניסה לתניון תהיה מרח' זרובבל.
יא.	זיקת הנאה	1. בקומת הקרקע תסומן ותרשם זיקת הנאה למעבר רגלי בלבד, ברוחב 4 מ' בחזית לרח' הירקון ורח' זרובבל כמסומן בתשריט. 2. לאורך החזית המסחרית תרשם זיקת ההנאה מקו המגרש ועד הבנין לאורך החזית המסחרית. 3. בתחום שטח זה ישמר עומק מילוי של 1 מ' לצורך נטיעות ומעבר תשתיות. 4. בתחום שטח זה לא יותרו מדרגות, בליטות או שינוי מפלס המדרכה.
יב.	חזית מסחרית	1. בפינת הרחובות הירקון וזרובבל תחויב בקומת הקרקע הקמת שטח מסחרי בשטח עיקרי שלא יפחת מ-50 מ"ר.
יג.	פירי נידוף	1. פירי נידוף וארובות יעלו עד למעקה גג המבנה.
יד.	פיתוח	1. במרווחים הצידי והאחורי יובטח עומק מילוי שלא יפחת מ-1.5 מ' עבור ביתי גידול ו/או מעבר תשתיות.

4.2 שם ייעוד: מגורים ב (הירקון 16 / תא שטח 2)	
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם לתכניות מאושרות.
4.2.2	הוראות- במקרה של הריסת הבנין ובניית בניין חדש יחולו ההוראות הבאות-
א.	קווי בנין 1. קוי הבנין מעל הקרקע יהיו כמפורט בתשריט ובטבלה 5 להלן. 2. תותר הקמת מרתפים בקו בנין 0.
ב.	זכויות בניה 1. בהתאם לתכניות מאושרות.
ג.	צפיפות 1. בהתאם לתכניות מאושרות.
ד.	גובה ומספר קומות 1. בהתאם לתכניות מאושרות.
ה.	זיקת הנאה 1. בקומת הקרקע תסומן ותרשם זיקת הנאה למעבר רגלי בלבד, ברוחב 4 מ' בחזית לרח' הירקון ורח' עזרא הסופר כמסומן בתשריט. 2. לאורך החזית המסחרית תרשם זיקת ההנאה מקו המגרש ועד הבנין לאורך החזית המסחרית. 3. בתחום שטח זה ישמר עומק מילוי של 1 מ' לצורך נטיעות ומעבר תשתיות. 4. בתחום שטח זה לא יותרו מדרגות, בליטות או שינוי מפלס המדרכה.
ו.	חזית מסחרית 1. בפינת הרחובות הירקון ועזרא הסופר תחויב בקומת הקרקע הקמת שטח מסחרי בשטח עיקרי שלא יפחת מ-50 מ"ר.
ז.	קומת הגג 1. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 4.5 מ' בחזית לרח' הירקון 3 מ' בחזית לרח' עזרא הסופר 1.2 מ' בחזית הצדדית המזרחית. בחזית הצידיית הצפונית תותר בניה ללא נסיגה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי	צדדי	קווי בגין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונוס (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה פתוחים			גודל מגרש/מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		קדמי	קדמי	מרחק מקווי הקובעות	מרחק לכניסה הקובעות						שטחי בניה סה"כ	שטחי שירות	שטחי עיקרי			
לדרום	למזרח (5)	לרח' זורבל 4	לרח' הירקון 4	(1) 2	קרעק 7+גג	33	50	24.1	23	191% + יחידה חדרי יציאה	לפי ע"פ	לפי ע"פ	לפי תכנית מאושרת	952	1	מגורים ב
לצפון	למזרח (5)	לרח' עזרא הסופר 4	לרח' הירקון 4	(3)						191% + שטחי שירות ומרתמים	לפי ע"פ	לפי ע"פ	לפי תכנית מאושרת	480	2	מגורים ב

על פי תכנית מאושרת (3)

הערות
 1. בנוסף לשטח זה יותר שטח עבר גווצרטאות.
 2. כל השטחים העיקריים המפורטים בטבלה הזו הם עפ"י תכנית מאושרת. אין בתכנית זו לחוסף שטחים מעבר לזו"ל. תחילת סתירה בין השטחים לפי תכנית מאושרת ותקנות הישוב שטחים לבין החישוב שמופיע בטבלה, כי אז יחייבו התכניות המאושרות כולל התקנות.
 3. השטחים העיקריים כוללים את השטח לשימוש מסחרי שלא יפותח מ-50 מ"ר עיקרי בכל תא שטח.
 4. ובנוסף חדרי יציאה לגג. בתחום לתכנית ג' בשטח של 23 מ"ר לכל יחיד בקומה העליונה.
 5. קו בגין בקומת הגג בחזית המרחית יהיה 5.8 מ' מגבול המגרש.

מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים להוצאת היתר בניה

1. מתן התחייבות לרישום זיקת ההנאה למעבר הציבור.
2. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
3. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2. תנאים למתן אישור איכלוס

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר הציבור בלשכת רישום המקרקעין.

6.3. סטיה ניכרת

1. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהוו סטיה ניכרת מתכנית.

6.4. בניה ירוקה

1. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכיוב'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוב' על פי הנחיות מהנדס העיר.

6.5. 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 – 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנה מיום אישורה

מאושדת

תכנית מס' תא/מק/3983 "הירקון 18-20"

8. חתימות

תאריך:		שם: קילס דיויד	מגישי התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:		שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	

תאריך:		שם: קילס דיויד	יזמים בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:		שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	

תאריך:		שם: קילס דיויד ואחרים (ראה רשימה בטבלה 1.8.3)	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

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