



## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, על פי תכנית מפורטת מאושרת תא"מ/3312/מח', כנדרש בסעיף 15 של התכנית המאושרת. הוראות הבניה עפ"י הוראות התכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מגורים "מבצע קדש"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תא"מק" 3312/א'	מספר התוכנית	
20.161 דונם		1.2 שטח התוכנית
הגשה	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
21.12.2014	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן ועדה מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל-אביב - יפו
		קואורדינטה X	183430
		קואורדינטה Y	668873
1.5.2	תיאור מקום	שכונת נאות אפקה א' בת"א, באזור שלאורך רחוב מבצע קדש, מצפון לו ומדרום לו, בקטע שבין רח' פנחס רוזן ורחוב קהילת ריגה תל-אביב - יפו	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל-אביב - יפו
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	תל-אביב - יפו
		שכונה	נאות אפקה א'
		רחוב	מבצע קדש, פנחס רוזן, קהילת סלוניקי, קהילת ונציה, קהילת ריגה וקהילת ורשה
		מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק מהגוש	,1220,1219,967,966,331 1224,1223,1222,1221	
6636	מוסדר	חלק מהגוש	246,245,244,177	207,205

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
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא"מ/3312/מח'	כפיפות	עריכת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה	6061	08.02.2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	אדרי אורי זרובבל	23.01.2012		13		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי אורי זרובבל	23.01.2012	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי אורי זרובבל	21.12.2014	1		1: 500	מחייב, כמפורט בהערה א' להלן	נספח חניה ותחומי שלבי ביצוע בניה למגרשים 1C, 1B, 1A
		מר גדעון פרלמן שמאי מקרקעין					מחייב	לוח הקצאות וטבלת איזון

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 התשריטים.

הערה א': נספח החניה מחייב בנושא כניסות ויציאות ומפלסים (עם אפשרות לגמישות של  $\pm 25$  ס"מ) נספח החניה מנחה בנושא מיקום תאי החניה בכפוף לזיקות המעבר ושלבי הביצוע, כמפורט בסעיף 6 להוראות התכנית, וכן בגמישות מיקום תאי החניה, בהתאם לתכנון ולהיתרים למבני המגורים במגרשים.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו		שד' בן גוריון 68 ת"א	03-5217162		03-5216815		

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל				הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו		שד' בן גוריון 68 ת"א	03-5217162		03-5216815	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

בהתאם ללוח ההקצאות

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אורי זרובבל	008718991	08250			הרכב 1 ת"א	03-5105407	052-2523351	03-5105416	uri_z@inter.net.il
שמעון ורזגר	010842508	418			הברזל 3 ת"א	03-6485999	050-3875031	03-6487272	medva@medva.co.il
שמאי	8500852	112			רנייק 13 ת"א	03-5270340		03-5270343	o-perlman@013.net
לא רלוונטי									

**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
לא רלוונטי	

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

א.	ביצוע איחוד וחלוקה מחדש, בהתאם לתכנית מאושרת תא"מ/3312/מח' בכל תחום התכנית.
ב.	חלוקה לשני מתחמי איחוד וחלוקה מחדש, מתחמים א' ו- ב'.
ג.	חלוקת תא שטח 1 בתכנית תא"מ/3312/מח' ל- 3 מגרשים
ד.	הרחבת קטע דרך, תא שטח 17, ליצירת המשכיות ואחידות ברוחב תוואי רחוב קהילת ריגה.
ה.	כל הוראות הבניה והוראות אחרות יהיו בהתאם לתכנית תא"מ/3312/מח'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א.	ביצוע איחוד וחלוקה מחדש, בהתאם לתכנית מאושרת תא"מ/3312/מח' בכל תחום התכנית.
ב.	חלוקה לשני מתחמי איחוד וחלוקה מחדש, מתחמים א' ו- ב'.
ג.	חלוקת תא שטח 1 בתכנית תא"מ/3312/מח' ל- 3 מגרשים
ד.	הרחבת קטע דרך, תא שטח 17, ליצירת המשכיות ואחידות ברוחב תוואי רחוב קהילת ריגה.
ה.	כל הוראות הבניה והוראות אחרות יהיו בהתאם לתכנית תא"מ/3312/מח'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	20.161 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

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" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה בין תאי שטח 1A, 1B, 1C כמפורט בסעיף 6.1.				2, 1C, 1B, 1A	מגורים "ד"
זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל מתא שטח 2 למגרשים בתכנית 1845 א', שמצפון לשטח התכנית.					
				3	משרדים
				5, 4	בנייני ציבור
				6	חניה ציבורית מגוננת
				8, 7	שטח ציבורי פתוח
				10, 9	שביל הולכי רגל
				19, 12, 11	דרך קיימת
				18, 17, 16, 15, 14, 13	דרך חדשה

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
50.20%	10,120	מגורים "ד"		50.20%	10,120	מגורים "ד"
4.97%	1,001	משרדים		4.96%	1,001	משרדים
9.66%	1,948	בנייני ציבור		9.78%	1,971	בנייני ציבור
2.13%	430	חניה ציבורית מגוננת		2.13%	0.430	חניה ציבורית מגוננת
7.45%	1,503	שטח ציבורי פתוח		7.46%	1,503	שטח ציבורי פתוח
2.72%	549	שביל הולכי רגל		2.72%	0.549	שביל הולכי רגל
18.81%	3,792	דרך מאושרת		10.25%	3,882	דרך קיימת
4.06%	818	דרך מוצעת		3.50%	0.705	דרך מוצעת
<b>100%</b>	<b>20,161</b>	<b>סה"כ</b>		<b>100%</b>	<b>20,161</b>	<b>סה"כ</b>

הערה: השטחים המפורטים במצב מאושר הינם לאחר חישוב שטחים מתואמים למצב קיים ומצב מוצע של תכנית תא"מ/3312/מח', כפי שנועד ע"י המודד. שינויים בשטחי המגרשים המפורטים במצב המוצע, במדידה הסופית, לא ייחשבו כשינוי לתכנית.



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

\* לא רלוונטי

	<b>שם ייעוד:</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
		א.
		ב.
		ג.
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
		א.
		ב.
		ג.

	<b>שם ייעוד:</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
		א.
		ב.
		ג.
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
		א.
		ב.
		ג.

\* יעודי הקרקע עפ"י התכנית המאושרת תא"מ/3312/מח'

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות												עיקרי	
מגורים מיוחד	1A	2,351															
	1B	1,827															
	1C	2,406															
משרדים בנייני ציבור	2	3,535															
	3	1,001															
	4	1,356															
חניה ציבורית מגוננת	5	591															
	6	430															
	7	1,367															
שטח ציבורי פתוח	8	136															
	9	389															
	10	160															
שביל הולכי רגל	11	3,726															
	19	67															
	12	90															
דרך מוצעת	13	35															
	14	278															
	15	161															
	16	160															
	17	39															
סה"כ	18	56															
		20,161															

לא רלוונטי - זכויות הבניה עפ"י התכנית המאושרת תא"מ/3312/מח

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. הוראות בדבר זיקות מעבר במגרשים מס' 1A, 1B, 1C</b>	
6.1.1	בין מגרשים 1A, 1B, 1C, תוסדר זיקת הנאה הודדית, על קרקעית, למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב והולכי רגל, כמסומן בתשריט. התוואי הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכניות להיתר בניה, במתכונת התוואי המוצע בנספח חנייה ותחומי שלבי ביצוע בניה ובתשריט.
6.1.2	בין מגרשים 1A, 1B, 1C, תוסדר זיקת הנאה הודדית, תת קרקעית, למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות כגון צנרות מים, ביוב, ניקוז, מתזים, חשמל ותקשורת בקומות המרתף ומפלסי הקרקע השונים. ניתן לבצע מרתף לכל מבנה בנפרד, בכפוף לאמור בסעיף 6.2. כמו כן, ניתן לבצע את המרתפים לשלושת המבנים או לשניים מהם, במרתף משותף, במלואו או בחלקו. זיקות הנאה הודדיות, תת קרקעיות למעבר רכב והולכי רגל, תהיינה כמסומן במפלסים השונים של מרתפי תאי השטח. גרעיני חדרי המדרגות של שלושת המבנים בשלושת תאי השטח ישמשו כיציאות מילוט מקומות המרתף לקומת הקרקע ולשם כך יתוכננו המרתפים עם מעברים ביניהם, כמתחייב. סידורי האוורור ופינוי העשן במרתפים של שלושת המגרשים, יתאפשרו ע"י מעברי אוורור ופינוי עשן ממרתף למרתף.
6.1.3	בחלק המערבי של מגרש 2, תרשם זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב, מעל פני הקרקע, ובחלק נוסף ממגרש 2, תרשם זיקת הנאה להולכי רגל מעל פני הקרקע,

<b>6.2 שלבי ביצוע בניה למגרשים מס' 1A, 1B, 1C</b>	
6.2.1	לצורך מתן היתרי בניה וביצוע של כל אחד משלושה המבנים במגרשים 1A, 1B, 1C, בנפרד או במשותף, יתאפשר ביצוע חלקים ממפלסי המרתפים ותקרת המרתף העליון של מגרשים סמוכים, כדלקמן:
א.	לצורך היתר בניה והקמה עצמאית של הבניין במגרש 1A, מאפשרת תכנית זו תכנון ובניה של חלק משטחי המרתפים בתוך מגרש 1B, כמסומן בנספח החנייה בקו אדום.
ב.	לצורך היתר בניה והקמה עצמאית של הבניין במגרש 1B, מאפשרת תכנית זו תכנון ובניה של חלק משטחי מרתפים בתוך מגרש 1A, כמסומן בנספח החנייה בקו ירוק.
ג.	היתר בניה והקמה עצמאית של הבניין במגרש 1C, יחייב תכנון ובניה של מעברים לעבר המרתפים במגרש 1B, ע"מ לאפשר את זיקות המעבר ההדדיות, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.

<b>6.3 תנאים להוצאת היתרי בניה</b>	
6.3.1	הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, לכל מגרש, שתאושר ע"י הוועדה המקומית ת"א-יפו. תנאי להגשת תכנית עיצוב אדריכלי למגרש נשוא ההיתר יהיה הגשת מסמך למזעור השפעת רוחות לחו"ד היחידה הסביבתית של עיריית ת"א-יפו, בעניין המגרש נשוא ההיתר.
6.3.2	אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
6.3.3	תנאים נוספים להיתרי בניה במגרשים 1A, 1B, 1C:
א.	היתר בניה של כל אחד מהמבנים, במגרשים 1A, 1B, 1C, לא יהיה תלוי במבנה השכן, בתנאי שיעשה במתכונת נספח החנייה וההוראות שבסעיף 6.2 לעיל.
ב.	היתר וביצוע חלקי מרתפים במגרשים שכנים בהתאם לסעיף 6.2.1 לעיל ולנספח החנייה לתכנית זו, מחייב הודעה של היזם לבעלי המגרש השכן.
ג.	המערכות הקונסטרוקטיביות של חלקי המרתפים בגבולות בין המגרשים וכן חלקי המרתפים שיבוצעו במגרשים שכנים, יתוכננו כך שתתאפשר המשכיות התקרות, מבחינה קונסטרוקטיבית והמשכיות גיאומטרית מבחינת מפלסיהן, בשעור של $\pm 25$ ס"מ. מימדי רוחב מעברי החניון ותאי החנייה, שמהם נגישות למגרש שכן, יאפשרו ביצוע החניון במתכונת נספח החנייה, מערכות הבטיחות יתואמו להפעלה בתאום בין הבניינים השונים.
ד.	ביצוע עפ"י סעיף זה אינו מבטל את ההוראות בדבר זיקות מעבר, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
ה.	אישור מפה לצורכי רישום של השטח הכלול בתכנית, בוועדה המקומית.

<b>6.4 הרחבת רחוב קהילת ריגה</b>	
התכנית כוללת הרחבה לקטע דרך ברחוב קהילת ריגה, תא שטח 17, להתאמת רוחב הדרך בתחום התכנית, להמשך תוואי הדרך.	

6.5 ביצוע התכנית לצורכי רישום :	
א.	החלוקה החדשה תבוצע ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג', סימן ז' של חוק התכנון והבניה – תשכ"ה – 1965, האיחוד והחלוקה יעשו בשני מתחמים, מתחם א' ברוב שטח התכנית, ומתחם ב' לחלקה 1222 בלבד.
ב.	השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה ו/או ירשמו על שם עיריית ת"א, ללא תמורה, במסגרת רישום בחלוקה החדשה, עפ"י סעיף 125 לחוק, שהם פנויים מכל מבנה, חפץ או שימוש.
ג.	עם אישורה של תכנית מס' תא"מ/3312/א' זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).

6.6 רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :	
א.	מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר), על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב.	אישורה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין, עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.7 גביית הוצאות התכנית תא"מ/3312/א'	
א.	הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים את הוצאות התכנית לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

## 7.2 מימוש התוכנית

15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

**8. חתימות**

תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	מגיש התוכנית
תאריך: 21.12.2014 מספר תאגיד:	חתימת זרובבל אדריכלים ומתכנני ערים	שם: אדר' אורי זרובבל תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	יזם בפועל



מס' 03/12	שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	
עדכון: 08.12.13	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

**נספח 1ה: הצהרת המודד<sup>1</sup>**

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, לרבות הרקע הקדסטרילי.

מספר התכנית: תא"מ/מק"3312/א'

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

M 0 6 4 5 0

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 16.2.11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רישיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
 תאריך \_\_\_\_\_

מדידות והנדסה בע"מ  
 משה פישמן, מודד מוסמך (368)  
 ת"א, טל: 03-6485999  
 תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטרילי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רישיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
 תאריך \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>