



## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זאת מבקשת לערוך התאמות בין תכנית 2660 להסדר רישום מקרקעין ותצ"ר ולהסדיר את בניית מתחם המגורים הנסמך על רח' בית פלט, אשר קיבל היתר בניה מס. 09-0868, וזאת באמצעות הצרת השצ"פ שבין שני מגרשי המגורים (המגרש שבפינת הרחובות בית פלט והארון אל רשיד והמגרש שברח' מרגוע) ל- 3.34 מ' במקום 6 מ' כיום והפיכתו לשביל.

מדובר בשצ"פ ללא מוצא רגלי בין שני מגרשים פרטיים, אשר אינו יכול לשרת את תושבי הסביבה.

סך אחוזי הבניה במגרש למגורים (100% בניה שטח עיקרי) יהיה זהה לאחוזי הבניה ע"פ היתר הבניה התקף על המגרש, אך בהתאם לשטחו בפועל.

כל ההוראות לרבות גובה הבינוי, זכויות הבניה, בינוי ושימושים בייעוד מגורים ד' בתכנית זו, יהיו על פי ייעוד מגורים ב' בתכנית תא/2660.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

44 בית פלט	שם התוכנית	שם התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
		ומספר התוכנית		
4045/תא	מספר התוכנית			
2.102 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
21.01.2014	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה.	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 | 176,325 |
|  | קואורדינטה Y | 660,650 |
- 1.5.2 תיאור מקום מגרש מגורים ושצ"פ בין הרחובות: בית פלט, הבעש"ט, מרגוע ו והארון אל רשיד.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב - יפו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפרסם ברשומות
- |  |                      |                                    |
|--|----------------------|------------------------------------|
|  | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות                    |
|  | נפה                  | תל-אביב                            |
|  | יישוב                | תל-אביב – יפו                      |
|  | שכונה                | עגימי                              |
|  | רחוב                 | בית פלט                            |
|  | מספר בית             | הארון אל ראשיד<br>44,46      14,12 |

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9001	מוסדר	חלק מהגוש	12, 13, 14, 26, 39, 40, 41	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	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
ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח. הוראות תכנית ח תחולנה על תכנית זו.	4978	16/4/2001, תשס"א
ע1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ע1. הוראות תכנית ע1 תחולנה על תכנית זו.	5167	18/3/2003, תשס"ג
תמ"א 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 13. הוראות תמ"א 13 תחולנה על תכנית זו.		31/07/1983, תשמ"ג
2660	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית 2660 ממשיכות לחול.	5028	1/11/2001, תשס"ב



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

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	מס' חלקה	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9427666	-	08-9428282	רח' תובלת החוף 3, א' תעשייה גן רווח, יבנה	511229676				אלמוג כ.ד.א.ג. בע"מ	

זים במועל										
זוא"ל	מס' חלקה	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9427666	-	08-9428282	רח' תובלת החוף 3, א' תעשייה גן רווח, יבנה	511229676				אלמוג כ.ד.א.ג. בע"מ	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

זוא"ל	מס' חלקה	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מסלול
						רשות הפתוח				
						מדינת ישראל				
						עיריית תל-אביב-יפו				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

זוא"ל	מס' חלקה	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מסלול
Shiri.friedman@gmail.com	08-9473065	054-5352620	08-9473065	הנשיא הראשון 38, רחובות 76302		00101603		027910231	שירי פרידמן, ד.ר. פרידמן ייזום והשקעות בע"מ	אדריכל	עורך דאשי
Head_office@absolute.co.il	08-9427225	-	08-9427224	ת.ד. 586, יבנה 81551				054605852	עפר קוקוס, אבסולוט בע"מ	מודד	מודד

מבטאית

21.01.2014

תכנית הנראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 7 מתוך 13

**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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

לערוך התאמות בין תכנית 2660 להסדר רישום מקרקעין ותצ"ר וכן לאפשר בנית מתחם מגורים הנסמך על רחי בית פלט, וקיבל היתר בניה מס. 09-0868.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הצרת השצ"פ שבין שני מגרשי המגורים (המגרש שבפינת הרחובות בית פלט והארון אל רשיד והמגרש שברחי מרגוע) ל – 3.34 מ' במקום 6 מ' כיום.
2. שינוי ייעוד השצ"פ בתכנית לייעוד של שביל.
3. סך אחוזי הבניה במגרש למגורים (100% בניה שטח עיקרי), יהיה זהה לאחוזי הבניה ע"פ היתר הבניה בתוקף על המגרש, אך בהתאם לשטחו בפועל.
4. כל ההוראות לרבות גובה הבינוי, זכויות הבניה, בינוי ושימושים בייעוד מגורים ד' בתכנית זו, יהיו על פי ייעוד מגורים ב' בתכנית תא/2660.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.102
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2033		+56	1977	מ"ר	מגורים
	20		+1	19	מס' יחיד	

**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' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קולקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח
מגורים ב'	1		
שביל	11		

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	
3.33	69	שביל		5.95	125	שטח ציבורי פתוח	
96.67	2033	מגורים ד'		94.05	1977	מגורים ב'	
100	2102	סה"כ		100	2102	סה"כ	

מאוסר

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
.א	בהתאם ליעוד "מגורים ב'" בתכנית 2660.
4.1.2	הוראות
.א	כל ההוראות לרבות גובה הבינוי, זכויות הבניה, בינוי ושימושים יהיו על פי ייעוד מגורים ב' בתכנית תא/ 2660.

4.2	שביל
4.2.1	שימושים
.א	בהתאם ליעוד "שטח ציבורי פתוח ושבילים" בתכנית 2660.
4.2.2	הוראות
.א	בהתאם ליעוד "שטח ציבורי פתוח ושבילים" בתכנית 2660.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	אפיונות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוז בניה מוללים (%)	שטחי בניה - אחוזים				גודל ממוצע / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מנורים ד'
	ציד- ציד- צדמי	ציד- צדמי								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			
אחורי	צדמי	צדמי	3	3	(4) (3) 8.8	70	10	20	425	425	0	(1) 25	100	2033	1	מנורים ד'
שמואלי	צדמי	צדמי	3	3	(4) (3) 8.8	70	10	20	425	425	0	(2) 300	100	2033	1	מנורים ד'

הערות:

(א) בנוסף לשטחי השרות העיליים המותרים, הועדה המקומית רשאית להתיר שטחי חניה מבונה מעל מפלס הכניסה, בהתאם לסעיף 3.1.2 ג', בתכנית 2660.

(ב) הועדה המקומית רשאית להתיר חריגת המרתף מקו הבנין וכן הגבהת המרתף עד ל- 1.5 מ' מפני הרחוב - בהתאם לסעיף 3.1.5 ב', בתכנית 2660.

(ג) במבנה בעל גג רעפים, הגובה הע"ל הינו עד לכניסה בג הרעפים, כמפורט בסעיף 3.1.3 ג', בתכנית 2660.

(ד) תותר בניה מעל הגובה הע"ל, כמפורט בסעיפים 3.1.3 ד'-ה', בתכנית 2660.

מאושרת

21.01.2014

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 11 מתוך 13

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

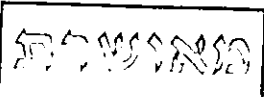
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לא רלוונטי

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

אלמוג כ.ד.א.י. בע"מ חתימת החורג 3 יבנה טל: 08-9428282		שם: אלמוג כ.ד.א.י. בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 26.1.14	מספר תאגיד:	תאגיד:	
חתימת: שירי פרידמן ד.ז. פרידמן בע"מ מ.ד. 00101803 טל. 52-5352624		שם: אדר. שירי פרידמן - ר.ז. פרידמן ייזום והשקעות בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: 26.1.14	מספר תאגיד:	תאגיד:	
חתימת אלמוג כ.ד.א.י. בע"מ חבצלת החורג 3 יבנה טל: 08-9428282		שם: אלמוג כ.ד.א.י. בע"מ	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	שם: תאגיד: רשות הפתוח	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			
תאריך:	חתימה:	שם: תאגיד: מדינת ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			
תאריך:	חתימה:	שם: תאגיד: עיריית-תל-אביב-יפו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			