



מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מפורטת מס' תא/מק/3314
"תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - מטודלה-נחלאות"
בסמכות הוועדה המקומית

שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' R-188
שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מפורטת מס' 279
שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' 1410
ושינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מתאר "ל"

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' תא/מק/3314, "תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - מטודלה-נחלאות", בסמכות הוועדה המקומית, שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' R-188, שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מפורטת מס' 279, שינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מס' 1410 ושינוי מס' 1 לשנת 2006 של תכנית מתאר "ל".
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט")
 - טבלת איזון ולוח הקצאות (להלן: "לוח הקצאות")
 - כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:** חלקות מס' 65, 66, 647-644, ו-815 בגוש 6637
4. **שטח התכנית:** 1.761 דונם
5. **יזום התכנית:** יצחק אברבוך
6. **בעל הקרקע:** עיריית תל-אביב יפו, פרטיים
7. **עורך התכנית:** חיים בן-ארי, אדריכל ושמאי מקרקעין
8. **מטרת התכנית:** איחוד וחלוקה מחדש בפינת רח' מטודלה ורח' נחלאות בשיכון דן, לצורך יצירת 2 מגרשי מגורים, בהתאם לסעיף 62א (א) ס.ק. 1, 4, 5, 7, 8 ו-9 וזאת ע"י:
 - א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - ב. קביעת 2 מגרשי בניה חדשים באזור מגורים א-2, ללא שינוי ביעודי הקרקע.
 - ג. שינוי גודל מגרש מינימלי לבנייה.
 - ד. הגדלת מס' יח"ד בתחום בתכנית מ-4 ל-5 יח"ד, בבנינים בני 2 קומות מעל קומת כניסה.
 - ה. קביעת זכויות הבניה בשיעור של 60% משטח המגרש ברוטו, הכוללים שטחי בנייה אותם ניתן היה לבקש בהקלה.
 - ו. שינוי קו בנין צדדי שבין 2 המגרשים שבתכנית וקו בנין צדדי מזרחי של מגרש 19, מ-4.0 מ' ל-3.0 מ'.
 - ז. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' R-188 שפורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1579 מיום 15.5.47, של תכנית מפורטת מס' 279 שפורסמה לתוקף בי.פ. 526 מיום 7.3.57, של תכנית מס' 1410 שפורסמה לתוקף בי.פ. 1846 מיום 17.8.72 ושל תכנית מתאר "ל" שפורסמה לתוקף בי.פ. 718 מיום 19.2.53 (להלן: "התכנית הראשית").
9. **הוראות התכנית:** א. **איחוד וחלוקה מחדש-**
 - (1) איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים יבוצע בהתאם ללוח ההקצאות, ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ותרשם בלשכת רשם המקרקעין לפי סעי' 125 לחוק.
 - (2) יצירת 2 מגרשי מגורים חדשים - מגרשים מס' 18 ו-19.

3) שטחים להשלמה:

מגרשים מס' 2,3,6 ו-7 בתשריט יהוו מגרשי השלמה. שטחי השלמות יועברו לבעלי הקרקע מקבלי ההשלמה ללא תמורה וללא זכויות בניה, כמפורט להלן:

- מגרש מס' 2 מהווה השלמה לחלקה 642 בגוש 6637.
- מגרש מס' 3 מהווה השלמה לחלקה 648 בגוש 6637.
- מגרש מס' 6 מהווה השלמה לחלקה 651 בגוש 6637.
- מגרש מס' 7 מהווה השלמה לחלקה 641 בגוש 6637.

ב. הוראות בינוי וזכויות בניה:

1) הוראות הבינוי וזכויות הבנייה במגרשים 18 ו-19 יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש	שטח מגרש	מספר קומות	מספר יחיד	זכויות בניה שטחים עיקריים
18	692 מ"ר	2 קומות מעל קומת כניסה חלקית.	3 יחיד	436 מ"ר : 1 יחיד בשטח עיקרי 146 מ"ר 2 יחיד בשטח עיקרי 145 מ"ר כ"א
19	462 מ"ר	2 קומות מעל קומת כניסה חלקית	2 יחיד	291 מ"ר : 2 יחיד בשטח עיקרי 145.5 מ"ר כ"א
סה"כ	1154 מ"ר		5 יחיד	727 מ"ר שטח עיקרי

- 2) זכויות הבנייה לשטחים עיקריים חושבו משטח המגרשים ברוטו, כולל החלקות המיועדות להשלמה, בשיעור של 60%. זכויות אלה כוללות שטחים אותם ניתן היה לבקש כהקלה. תוספת מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- 3) מס' יחיד בתכנית בשיעור של 5 יחיד כולל יחיד אחת אותה ניתן היה לבקש בהקלה. תוספת יחיד מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- 4) תבוטל הוראה לשטח מגרש מינימלי שנקבע בתכנית הראשית. שטח המגרשים יהיה כמפורט בטבלה לעיל.
- 5) קוי בניין יהיו כמפורט בתשריט.

10. **שטחים ציבוריים:** א. רישום שטח הדרכים: השטחים המיועדים לדרכים יופקעו ו/או יירשמו בלשכת רשם המקרקעין ע"ש עיריית ת"א-יפו בעת רישום האיחוד והחלוקה מחדש, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל גוף, אדם או חפץ, ומשותררים מכל שעבוד וחוב כלשהו.
- ב. ביצוע תשתיות: מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים ביעוד דרכים המופיעים בתכנית, זאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל אביב-יפו.

12. **הוצאות תכנון ופיתוח:** הועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית וביצועה בהתאם לסעי' 69 (12) לחוק, מבעלי הזכויות, באופן יחסי מחלקם בקרקע.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

בשטח התכנית יחולו הוראות תכנית זו, הוראות התכנית הראשית, וכן תכניות מתאר כלל עירוניות לרבות תכנית מתאר "ג-1", תכנית מתאר "ע-1" על שינוייה, תכניות מתאר 2550 ו-2550 א' ואחרות. במידה ותהייה סתירה בין הוראות תכנית אלה להוראות תכנית זו, יחולו הוראות תכנית זו.

14. **זמן ביצוע התכנית:** 10 שנים.

15. אישורים:

חתימת המתכנן:

אריה בן-ארי
 יו"ר מכון ורטהיימר מקדקצי"ן
 12/11/09

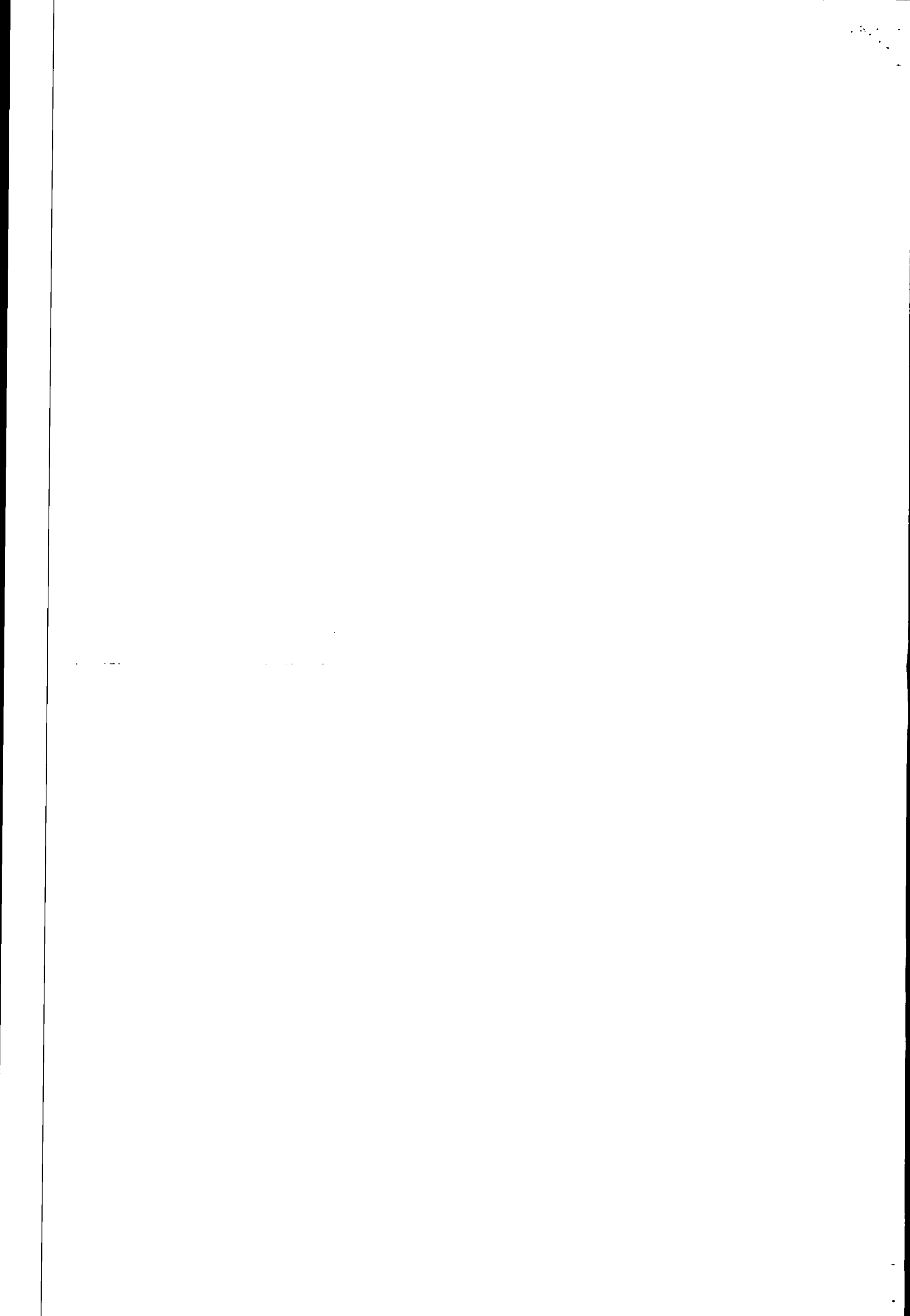
חתימת יזם התכנית:

1.1/11/09

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו					
תכנית מפורטת מסי תא/מק/3314					
שם התכנית: "תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים - מטודלה-נחלאות"					
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):					
תאריך	12.12.07	פרוטוקול	2007-29 ב'י	החלטה	3
"	28.5.08	"	2008-17 ב'י	"	1
"	4.3.09	"	09-0004 ב'י	"	7
"	-----	"	-----	"	-----
מנהל האגף	מנהגס העיר	יזם התכנית/נוצר ועדת המשנה			
		תאריך: 23/12/09			

2.



אוסק

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחל
לתכנית מפורטת מס' 314
מרחב תכנון
תל-אביב

פרטי החלקות הקיימות									
מס' גו	שווי יחסי	יעוד החלקה	החלקים בבעלות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	גוש	מס' סידור
6637	22.39%	מגורים א/2	0.50	41441049	אברבך יצחק שלפוברסקי סער שלפוברסקי אנרין חלקה 66 גוש 6637 בע"מ	529	529	6637	1
	11.19%		0.25	27948975					2
	11.19%		0.25	301361192					3
6637	16.44%	מגורים א/2 דרך מגרש מיוחד (מוסך)	1.00	520007030		512	512	6637	4
6637	38.78%	מגורים א/2	1.00		עיריית ת"א-יפו	128	128	6637	5
6637		מגורים א/2	1.00			31	31	6637	6
6637		מגורים א/2	1.00			41	41	6637	7
6637		מגורים א/2	1.00			37	37	6637	8
	100.00%	מגורים א/2 + דרך	1.00			483	483	6637	9
						1761	1761		סה"כ
									שטחי ציבור
	100.00%								סה"כ
						1761	1761		סך כולל