

5008222

מאשרת
סמכות מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ^{28.8.15}

מועצת מס' 2

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 4048
שם תוכנית: איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בחלקות 67-68 במתחם בית אל, מגרשים 2013 ו- 2018

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הוצעה המקומית לתכנון ולבניה</p> <p>מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אשור תכנית מס' 4048</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>החל מיום 25.05.13</p>	
<p>יורב הועדה המקומית כש</p> <p>תאריך</p>	<p>מנהל האגף</p> <p>מנהל העיר</p> <p>א.ב</p>
<p>דודון ספיר, עומף</p> <p>מ"מ וסגן ראש העירייה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית תא/3463 כללה חילופי שטחים ציבוריים.
חלקה 68 הינה שטח בבעלות העירייה, שביל הולכי רגל ביעודו הקודם ששונה בתוכנית תא/3463 ליעוד למגורים, מגרש 2013, ואילו מגרש 2018 ביעודו הקודם הינו שטח למגורים אשר יעודו שונה בתוכנית תא/3463 ליעוד לדרך.
לשם הסדרת חילופי קרקע אלו שיעודם כבר אושר, כאמור, בתוכנית תא/3463, יש לבצע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שם התוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בחלקות 67-68 במתחם בית אל מספר התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
2.518	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
I	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p>	
30.05.2013	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>סוג התוכנית</p>	
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>• 62 א(א) סעיף קטן 1, 62 א (ג)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב
 - קואורדינטה X 185-100
 - קואורדינטה Y 625-669
- 1.5.2 תיאור מקום רח' בית אל, שכונת נווה שרת
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית תל אביב התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית תל אביב תל אביב נווה שרת בית אל

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי מגרשים בשלמותם	מספרי חלקות בחלקן
7321	• מוסדר	• חלק מהגוש	2013, 2018	ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/3463	• כפיפות	ע"פ יעודי קרקע מאושרים מתוכנית זו		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית תל אביב	אדריכלית אילת ינאי	30.05.2013	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית תל אביב	אדריכלית אילת ינאי	30.05.2013		-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית תל אביב	שמאות דברת אולפינר	30.05.2013		11	-	מחייב	טבלת הקצאה ואיזון

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

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)
יזם	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	פנינת עתידים בע"מ	51-42028-86	כצנלסון 13 אשקלון	08-6755976	052-5213234	08-6755979	alon@efgad.co.il	ל.ר.

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
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דרך מנחם בגין 25 קרית הממשלה תל אביב	03-7632000	ל.ר.	03-7632010	ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	034386011	118185	ל.ר.	ל.ר.	נופי הדר 121 קרית נטפים ד.נ. אפריים	03-7266006	050-7914095	03-7266006	Dinamo.ay@gmail.com
מוודד	מוודד		570	ל.ר.	ל.ר.	הירקון 67 בני ברק	03-7541000	-	03-7516356	doritm@data-map.com
שמאי	דברת-אופינר	59248484	289	ל.ר.	ל.ר.	יגאל אלון 65 תל אביב	03-6259970	-	03-6259988	genadi@agdo.co.il

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.	

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**

ביצוע איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בחלקות מס' 67-68 במתחם בית אל ללא שינוי ביעודי הקרקע מתוכנית מאושרת מס' תא/3463. כל הוראות הבנייה בהתאם לתוכנית תא/3463

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

ביצוע איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 67-68 לצורך החלפת שטחים: שטח שייעודו בתוכנית תא/3463 שבתוקף דרך, היה בעבר מגורים, ושטח שייעודו בתוכנית תא/3463 שבתוקף מגורים, היה בעבר שביל הולכי רגל. לשם כך ביצוע איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ולהסדיר את החלפת השטחים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.518
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
	מס' יחיד	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
שביל	מ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
	מס' יחיד	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	
שצ"פ	מ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

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 קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל.ר.	1	מגורים מיוחד
			ל.ר.	2	דרך מאושרת

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
		לא רלוונטי			לפי תוכנית 3463 מאושרת	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: לא רלוונטי	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ תוכנית מס' תא/3463 מאושרת	.א.
	.ב.
	.ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
																לא רלוונטי		

• זכויות בניה והוראות בניה לפי תוכנית מס' תא/3463 מאושרת

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.**

- 6.1.1 האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לגבי השטח המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. האיחוד והחלוקה החדשה ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתוכנית זו.
- 6.1.2. הואיל וקיים בית משותף על חלקה 67 בגוש 7231 המיועד להריסה, יש לפעול לביטול הבית המשותף לפני רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין.
- 6.1.3 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית תל אביב ללא תמורה בעת ביצוע האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחזרים מכל חזקה או שיעבוד.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: פנינת עתידים	פנינת עתידים בע"מ 51-42028-86		מספר תאגיד: 51-42028-86
עורך התוכנית	שם: אילת ינאי	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	אדריכלות מנהל מ.ג. 118185		מספר תאגיד: 03/06/13
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:			מספר תאגיד:

אלי לוי
מנהל אגף גבסי העירונית

פולחני - תא - י. כן