

509434

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

18.12.16

2 מוקדמת מס'

תכנית מס' 507-0301341

תא/מק/4587, מתחם גולף כיתן - תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

נא לשלם
סמכות מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו	
מרחב תכנון תל-אביב - יפו	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית 507-0301341 תא/מק/4587 או"ח מתחם גולף רבתי	
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק	
החל מיום 11.12.2016	
מנהל האגף	מנהל העיר
אורלי אראל	עוזר גבלי, אדר'
תאריך	יו"ר ועדת המשנה
	18.12.2016

ניתן להגיש
מסמך תוכנית המשנה
במסגרת ת"א-יפו

אלי לוי
מנהל אגף פסל העירייה

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכניות מאושרות 1846/א ו- תא/מק/4244 הבאה להסדיר רישום בעלויות.

התכנית מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המתנות מסמך מחייב ובאמצעותה לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין והסדרת זכויות חכירה וזכויות חכירת משנה לזכויות בעלות, וזאת על פי ההסכמים הרשומים עם חוכרי המשנה. אין התכנית מבקשת לשנות את זכויות והוראות הבנייה או כל מאפיין או זכות אחרת למעט הנאמר לעיל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 תא/מק/4587, מתחם גולף כיתן - תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מספר התכנית 507-0301341

1.2 שטח התכנית 35.407 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינטה X	183506
	קואורדינטה Y	669124

1.5.2 תיאור מקום שכונת נאות אפקה א', שטח התכנית כולל את תא/מק/4244 (507-0237891) "כיתן" סנטר" ממזרח לרח' קהילת ונציה, ושכונת מגורים ממערבה לו. ממזרח רח' פנחס רוזן ומצפון רח' קהילת פאדובה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נאות אפקה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	53-55, 568-569, 876-877, 889	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

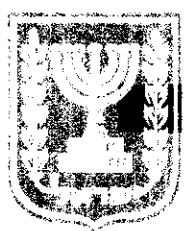
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
15/12/1977	632	2395	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1745. הוראות תכנית תא/1745 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/1745
24/12/1981	677	2774	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1846. הוראות תכנית תא/1846 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/1846
18/04/1988	1995	3553	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/1846/א. הוראות תכנית תא/1846/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/1846/א
01/04/1993	2082	4096	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2550. הוראות תכנית תא/2550 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/2550
19/02/1953		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ל. הוראות תכנית תא/ל תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ל
11/02/1997		4490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/2550/א. הוראות תכנית תא/מק/2550/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/מק/2550/א

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ע/1
13/03/2016	4359	7227	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0237891 תא/מק/ 4244. הוראות תכנית 507-0237891 תא/מק/4244 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	507-0237891

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק בן יוסף			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		יצחק בן יוסף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	22/06/2016	יצחק בן יוסף	26/07/2016	תשריט מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		18	31/07/2016	ארז כהן	31/07/2016	נספח טבלת הקצאה ואיזון: מסמך עקרונות.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	31/07/2016	ארז כהן	01/08/2016	נספח טבלת הקצאה ואיזון: הטבלה.	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			בעלי נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	גבעת התחמושת	3	03-6075765	03-6075738	
	פרטי			החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	גבעת התחמושת	3	03-6075765	03-6075738	yehudab@c ii.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בעלי נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	גבעת התחמושת	3	03-6075765	03-6075738	
פרטי			החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	גבעת התחמושת	3	03-6075765	03-6075738	yehudab@cii.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632		info@azorim.co.il
בעלים			בעלי נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	גבעת התחמושת	3	03-6075765	03-6075738	
בעלים			החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ	תל אביב-יפו	גבעת התחמושת	3	03-6075765	03-6075738	vehudab@cii.co.il
חוכר			עיריית תל-אביב-יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218244	03-5216597	


הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת - זכאי להרשם כבעלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	יצחק בן יוסף	593	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	itzhakb@data-map.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן יוסף	593	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	itzhakb@data-map.com
	שמאי	ארז כהן	324	ז.כ. מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	03-5611444		erez@zc-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי




כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים בתכניות 1846/א ו- תא/מק/4244 ורישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (הסדרת זכויות חכירה וזכויות חכירת משנה לזכויות בעלות) כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים בתכניות 1846/א ו- תא/מק/4244 ורישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (הסדרת זכויות חכירה וזכויות חכירת משנה לזכויות בעלות) בכפוף לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם | 35.407

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים שונים	35,407	100
סה"כ	35,407	100

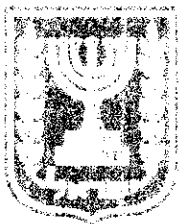
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	35,526.51	100
סה"כ	35,526.51	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכניות מאושרות 1846/א ו- תא/מק/4244.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	הוראות וזכויות בניה ע"פ תכניות מאושרות 1846/א ו- תא/מק/4244.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תכיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 חלוקה ו/או רישום

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תכנית לצרכי רישום.

6.3 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש העירייה.
2. רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

1. הבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה.
2. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

6.6 זיקת הנאה

זיקות ההנאה על פני זקרקע, ירשמו בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מיידי.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בעלי נכסים בע"מ 520029067		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ 520014234		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בעלי נכסים בע"מ 520029067		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ 520014234		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אזורים בנין (1965) בע"מ 520031089	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בעלי נכסים בע"מ 520029067	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ 520014234	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית תל-אביב-יפו 0	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יזחק בן יוסף דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	עורך ראשי	חתימה: