

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0484584

דפנה - ארלוזורוב - נמיר: מתחם 5

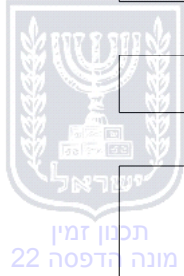
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם מספר 5 המהווה מתחם מימוש כפי שהוגדר בתכנית הבינוי של תכנית מאושרת תא/3885 הכוללת את תא שטח 505 שמטרתה להסדיר רישום בעלויות. התכנית מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב ובאמצעותה לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. אין התכנית מבקשת לשנות את זכויות והוראות הבנייה או כל מאפיין או זכות אחרת למעט הנאמר לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

דפנה - ארלוזורוב - נמיר: מתחם 5

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

507-0484584

מספר התכנית

6.727 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	180583
קואורדינאטה Y	665157

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הממוקם בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מרדכי ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דפנה	20	
תל אביב-יפו	דפנה	18	
תל אביב-יפו	דפנה	22	

הצפון החדש - החלק הדרומי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	234-236	393

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/07/2015	7344	7075	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3885. הוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 3885



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברנרד גטניו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברנרד גטניו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 41 24/05/2017	ברנרד גטניו	24/05/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת איזון - איחוד וחלוקה מחדש	11: 56 08/11/2018	דליה אביב (אביזמיל)	30/08/2017	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך מלווה לטבלת איזון והקצאה	14: 32 01/10/2017	דליה אביב (אביזמיל)	30/08/2017	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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			נוה גד בנין ופתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	yigal@nave- gad.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נוה גד בנין ופתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	yigal@nave- gad.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				נוה גד בנין ופתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	yigal@nave- gad.co.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247777		rishui_bniya@mail.t el-aviv.gov.il
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		a- telavivmerkaz@land .gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים שונים (בעלי זכויות ברישום בתים משותפים) - ראה/י טבלאות איזון והקצאה.

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	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מודד מוסמך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה אביב (אביזמיל)	423		נתניה	חבצלת החוף	5	09-8655643	09-8850647	aviv.dalya@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתחם 5	מתחם הכולל את תאי שטח 505 ו-607, וחלק מתאי שטח 606, 608, 802, 803, 900, 901 ו-902 המהווים מתחם מימוש כפי שהוגדר בנספח הבינוי של תכנית ת/א/3885.

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 במתחם 5 (בתכנית זו) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 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 במתחם 5 (בתכנית זו) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בכפוף לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	505
שטח ציבורי פתוח	608 - 606
דרך מאושרת	902 - 900 ,803 ,802

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	505
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	607
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	505
חזית מסחרית	מגורים ד'	505
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	902 - 900 ,803 ,802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	505
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	608 - 606

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,250	18.58
מגורים ד'	4,011	59.63
שטח ציבורי פתוח	1,466	21.79
סה"כ	6,727	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,252.87	18.59
מגורים ד'	4,018.6	59.63
שטח ציבורי פתוח	1,468.17	21.78
סה"כ	6,739.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								4011	505	מגורים ד'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 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.

6.2 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן שטחי הציבור הבנויים במגרש מגורים ד' 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.

6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

עפ"י הוראות התכנית הראשית- תא/3885

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

עפ"י הוראות התכנית הראשית- תא/3885

6.5 זיקת הנאה

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

6.6 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מיידי.