

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0170274

תכנית תא/מק/4305 - איחוד וחלוקה קוטג'ים ברפידים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

מאשר
סמכות מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית תא/מק/4305 איחוד וחלוקה-קוטג'ים ברפידים
507-0170274

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
החל מיום 15.04.2016

יו"ר ועדת המשנה

מהנדס העיר

מנהל האגף

עודד גבולי, אדרי

אורלי אראל

תאריך 16.11.2016



F_ארגז - 0024(id.16164)
4305



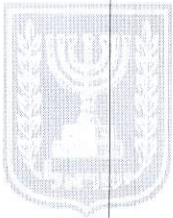
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דברי הסבר לתכנית

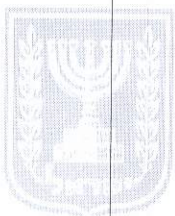
תכנית מתאר מקומית בתוקף מס' 2783 קבעה כתנאי להוצאת היתר בנייה (סעיף 11 ד') "אישור לוח הקצאות וטבלת איזון, בתכנית מפורטת נפרדת בסמכות הועדה המקומית". תכנית זו מוגשת על מנת למלא את התנאי הנ"ל למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית תא/מק/4305 - איחוד וחלוקה קוטג'ים ברפידים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

1.1

507-0170274

מספר התכנית

7.528 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) סעיף קטן 1

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 182420

קואורדינאטה Y 669100

1.5.2 תיאור מקום בין רח' רפידים במזרח לבין דרך 20 נתיבי איילון במערב.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	רפידים		

שכונה תל ברוך דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6627	מוסדר	חלק		374, 378, 382

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 29



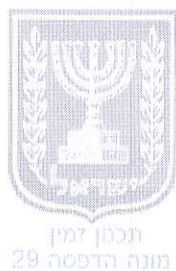
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2783	פירוט	תכנית זו מפרטת את תכנית תא/ 2783 לעניין לוח הקצאות, כתנאי להוצאת היתרי בנייה.	4964	1735	21/02/2001



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				ישראל ברלב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל ברלב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/06/2014	ישראל ברלב	15/06/2014		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	20/10/2015	שלמה מרקוביץ	20/10/2015	טבלת הקצאות בהסכמת בעלים.	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			נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998	03-5054550	rinat@netanel.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב	48	03-5059998	03-5054550	rinat@netanel.co.il

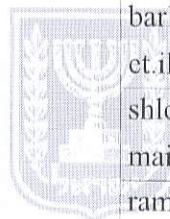
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	השרון	17	03-5381401	03-5381414	
בעלים			נתנאל גרופ בע"מ ואחרים*	חולון	סוקולוב	48	03-5059998	03-5054550	rinat@netanel.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: * עפ"י הרשום בנסחי הטאבו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ישראל ברלב	7955	ברלב אדריכלים בע"מ	רמת השרון	המלכים	42	03-5493203	03-5407994	arc-barlev@012.net.il
שמאי	שמאי	שלמה מרקוביץ	729		בת ים	השקמה	10	03-5519989	03-5759987	shlomi899@gmail.co
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@netvision.net.il



מנהל תכנון ומבנה



מנהל תכנון ומבנה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת בעלים, כנדרש בתכנית תא/ 2783 המאושרת, לצורך בניית 26 קוטג'ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אישור לוח הקצאות בהסכמת בעלים, לצורך רישום בלשכת רשם המקרקעין עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1 לחוק.

2. הגדרת מגרש אחד לרישום עפ"י לוח ההקצאות בהסכמת בעלים, להקמת 26 קוטג'ים, על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 7.528

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	26		26		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,670		7,670		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701	זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,571.71	100
סה"כ	7,571.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

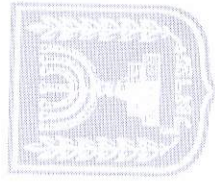
4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1	שימושים	
	מגורים עפ"י תכנית מאושרת מס' תא/ 2783.	✓
4.1.2	הוראות	
א	זכויות בניה מאושרות	
	עפ"י תכנית מאושרת מס' תא/ 2783.	✓
ב	זיקת הנאה	
	1. בשטחים המסומנים בתכנית כזיקת הנאה, תירשם בלשכת רישום המקרקעין, זיקת הנאה לציבור, להולכי רגל, כלי רכב, אופניים, רכב חרום ואשפה.	✓
	2. דרכי הגישה לבתים בתוך המגרש ובתחום זיקת ההנאה, כולל תשתיותיהן, תפותחנה ותתוחזקנה ע"י הבעלים הפרטיים.	✓

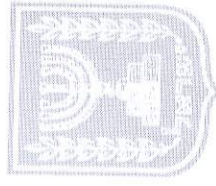


5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו עפ"י לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק
התכנון והבנייה.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

הבטחת רישום הסדר הקרקע, כולל זיקת ההנאה לצבור.

6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

ביצוע רישום הסדר הקרקע, כולל זיקת ההנאה לצבור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	8/5/16
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	נתנאל גרופ בע"מ 520039074	חתימה:	8/5/16
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות הפיתוח 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	נתנאל גרופ בע"מ ואחרים * 520039074	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	ברלב אדריכלים בע"מ 510624828	עורך ראשי	8/4/16

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתו זו מוסמכת, לפי כל חוקי ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או זכויות כלשהן בשטח, ו/או על הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ורק מנקודת מבט תכנית. תאריך: 4/5/16

עמי אלמוג
ס/מתכנן מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל