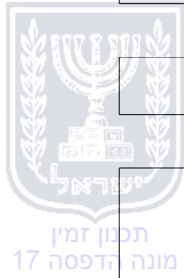


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0530162

תא/מק/4681 - רח' גדרה 9 ו 9א



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
תל אביב-יפו
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

התכנית חלה על מגרש המצוי בפינת רחוב גדרה ורחוב רבן גמליאל, בגוש 7466, חלקות 46 ו 47. שטח התכנית המוצעת הוא 0.159 דונם. בהתאם לתכנית הראשית התקפה, תכנית מס' 2510 - 'שיקום מתחם כרם התימנים', החלקות מיועדות ל 'מגורים א' שיקום'. רחוב רבן גמליאל מוגדר כ'דרך משולבת', לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל. מטרת התכנית שיפור בינוי במגרש ע"י איחוד שתי החלקות ושינוי בקווי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/4681 - רח' גדרה 9 ו9א

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0530162

שטח התכנית 0.159 דונם

1.2

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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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
קואורדינאטה X	178350
קואורדינאטה Y	664110

1.5.2 תיאור מקום

שכונת כרם התימנים.

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	גדרה	9א	
תל אביב-יפו	גדרה	9	
תל אביב-יפו	רבן גמליאל	21	

שכונת כרם התימנים.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7466	מוסדר	חלק	46-47	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/11/1993	615	4161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 3/ 2510 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ במ/ 3/ 2510
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
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/38/3א. הוראות תכנית תמא/38/3א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38/ 3
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו תואמת את הוראות תכנית תא/ 5000.	כפיפות	תא/ 5000
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר מקומית ג'. הוראות תכנית מתאר מקומית ג' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ג
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18/ 4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלית גולני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלית גולני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	עודכן לפי הנחיות העיריה	29/03/2018	סיגלית בת שלמה	04/09/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11/02/2018	גלית גולני	06/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	דוד דניאל			תל אביב- יפו	הרב צירלסון	34			dududaniel@gmail.com
	פרטי	יוסף לוי			ראש פינה	החלוצים	15			yosi@emulsia.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד דניאל			תל אביב- יפו	הרב צירלסון	34			dududaniel@gmail.com
פרטי	יוסף לוי			ראש פינה	החלוצים	15			yosi@emulsia.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד דניאל			תל אביב- יפו	הרב צירלסון	34			dududaniel@gmail.com
בעלים		יוסף לוי			ראש פינה	החלוצים	15			yosi@emulsia.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלקה 46 בבעלות דוד ולוי יוסף.

חלקה 47 בבעלות לוי יוסף.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	גלית גולני	47529	גולני אדריכלים	תל אביב- יפו	יהודה המכבי	6	077-4540170	077-4540170	golany@golanyarchitects.com
	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088		sig-batshlomo@013.net
מודד מוסמך	מודד	שאול חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213	03-6293213	echudmod@netvision.net.il



משרד תכנון ומבוא
הדפסה 17



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 17

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
תכנית ראשית	תכנית 2510/במ 3 - שיקום מתחם כרם התימנים

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

שיפור הבינוי ע"י איחוד חלקות 46, 47 בגוש 7466, שינוי קווי הבניין וקביעת הוראות בינוי במטרה להתאים את הבניה למרקם הקיים והמאושר בתכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות בהסכמה.

2. שינוי בקו בנין צדדי (מזרחי) ל 3.6 מ' ובקו צדדי (צפוני) ל 6.5 מ' כמסומן בתשריט, וקביעת הוראות בינוי.



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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א - שיקום	159	100
סה"כ	159	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	159.61	100
סה"כ	159.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



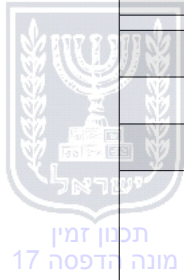
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	השימושים המותרים ע"פ התכנית הראשית.
א	<p>הוראות הוראות בינוי</p> <p>1. בשטח התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית, למעט הוראת סעיף 10.1.5.</p> <p>2. הבינוי בהתאם לתכנית הראשית הינו מחייב וסטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר תוספת קומות לפי תמ"א 38.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בנין קדמי מזרחי, לכיוון רחוב גדרה- 0 מטר, לפי התכנית הראשית.</p> <p>2. קו בנין קדמי דרומי, לכיוון רחוב רבן גמליאל- 0 מטר, לפי התכנית הראשית.</p> <p>3. קו בנין צדדי צפוני, בין 0 ל-6.5 מ' בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>4. קו בנין צדדי מזרחי, בין 0 ל-3.6 מ' בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>5. חריגה מקווי הבנין תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. למרות האמור לעיל, תותר במרווח הצידי בנייה של מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי או כל פתרון חניה אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר, במידה והבניין יבנה בקו בניין צידי של 2 מ'.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה במגרש יהיה באמצעות מתקן חניה אוטומטי תת-קרקעי או באמצעות כל פתרון חניה שיאושר על-ידי מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
0 (7)	(6)	(5)	(5)	(3)	4 (4)	3	(3)	(2)	(1)	159	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 150% ע"פ תכנית ראשית. לשטח זה יתווספו שטחי גזוזטראות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע 12 מ"ר לדירה. שטח גזוזטרא מעבר לשטח של 14 מ"ר יחשב כשטח עיקרי..
- (2) ע"פ תכנית ראשית: תוספת שטחי שירות לתכנית 2510 'כרם התימנים' פרטוקול מס' 140ב' החלטה מס' 6-אפריל 1995.
- (3) ע"פ תכנית ע-1.
- (4) ע"פ תכנית ראשית, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית (50%).
- (5) ע"פ תשריט.
- (6) לא רלוונטי.
- (7) ע"פ תכנית ראשית: קו בנין קדמי לרחוב גדרה ורחוב רבן גמליאל.

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות, בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק
התכנון והבניה.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.





מס' 2374/17
 י"ג/אלול/תשע"ז
 4 ספטמבר, 2017

שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמהית מקרקעין

טבלת איחוד בהסכמת הבעלים לתכנית מס תא/מק/4681 רח' גדרה 9 ו-9 א

טבלת איחוד בהסכמת הבעלים לתכנית מס תא/מק/4681 רח' גדרה 9 ו-9 א																					
הסכמת הבעלים		מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין							
תאריך	חתימה	שווי יחסי יוצא	אקוו'	שטח	החלק בנכס	ייעוד מגרש	שטח מגרש תמורה	מס' מגרש תמורה על פי תב"ע 507-0530162 רח' גדרה	שווי נכנס	אקוו'	מקדמ	ייעוד	החלק בנכס	הערה	מ.זהות	בעלים רשום	שטח כולל בחלוקה החדשה	שטח חלקה רשום	חלקה	גוש	
				מ"ר			מ"ר										מ"ר	מ"ר			
		36.78%	1	58.48	3678/10000	מגורים א שיקום	159	1	81.73%	107.00	1	מגורים א שיקום	1	א	57860637	לוי יוסף	107	107	46	7466	1
		44.95%	1	71.47	4495/10000	מגורים א שיקום	159	1						ב							2
		18.27%	1	29.05	1827/10000	מגורים א שיקום	159	1	18.27%	23.92	0.46	מגורים א שיקום	1		57860637	לוי יוסף	52	52	47	7466	3
		100%		159.00			159		100%	130.92							159	159			סך הכול

א הערת אזהרה ס' 126 שטר מס' 2481/2016/1 לטובת דניאל דוד ת.ז. 046239117 על פי חוזה מכר מתאריך 14/1/2016 נמכרו 55% מחלקה 46 בגוש 7466 לדניאל דוד

ב 4495/10000 חלקים ממגרש התמורה במצב היוצא יירשמו על שם דניאל דוד ת.ז. 046239117



סיגלית בת שלמה 4/9/2017 מס רישיון: 1032