

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0456863

תא/מק/4635 רבן גמליאל 17, 19



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

התכנית חלה על מגרש ברח' רבן גמליאל מס' 17, 19, בשכונת כרם התימנים, בגוש 7466, חלקות 36 (0.116 ד'), 37 (0.111 ד'). שטח התכנית המוצעת הוא 0.227 ד'.
בהתאם לתכנית הראשית התקפה, תכנית מס' 2510 - "שיקום מתחם כרם התימנים", החלקות מיועדות ל"מגורים א' - שיקום". הרחובות רבן גמליאל ונגיארה מוגדרים כ"דרך משולבת", לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל. מטרת התכנית- שיפור בינוי במגרש ע"י איחוד שתי החלקות, שינוי בקווי הבנין והצפיפות, והוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/4635 רבן גמליאל 17, 19

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0456863

1.2 שטח התכנית 0.227 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 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	178343
קואורדינאטה Y	664128

1.5.2 תיאור מקום

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	נג'ארה ישראל	10	
תל אביב-יפו	רבן גמליאל	17	
תל אביב-יפו	רבן גמליאל	19	

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	36-37	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ג
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
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
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 3/38/ א. הוראות תכנית תמא/ 3/38/ א תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 3 / 38 / א
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו תואמת את הוראות תכנית תא/ 5000.	כפיפות	תא/ 5000



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				אפרת ברמלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרת ברמלי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	01/01/2018	סיגלית בת שלמה	04/03/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/03/2018	אפרת ברמלי	05/03/2018		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	חגית בכר			תל אביב- יפו	בת חן	4			
	פרטי	שלמה בכר			תל אביב- יפו	בת חן	4			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגית בכר			תל אביב- יפו	בת חן	4			
פרטי	שלמה בכר			תל אביב- יפו	בת חן	4			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חגית בכר			תל אביב- יפו	בת חן	4			
בעלים		שלמה בכר			תל אביב- יפו	בת חן	4			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אפרת ברמלי	7621247		תל אביב- יפו	רמז דוד	42			efrat@bda.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		077-7945950		ll@llmoded.com
	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088		sig-batshlomo@013.net

(1) כתובת : ת.ז. 9312 מיקוד 49193.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 36 ו-37 בגוש 7466, שינוי קווי הבניין וקביעת הוראות בינוי וצפיפות, במטרה להתאים את הבנייה למרקם הקיים והמאושר בתכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. איחוד חלקות בהסכמה.
2. שינוי בקו בנין אחורי בחלקה 37 מ-5 מטר לקו בניין כמסומן בתשריט, וקביעת הוראות בינוי.
3. הגדלת הצפיפות המותרת ע"י תוספת יחידת דיור אחת.
4. תוספת שימוש למסחר.

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

מגורים אי - שיקום	יעוד	מ"ר	אחוזים
		227	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	227	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	226.83	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	226.83	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. השימושים המותרים ע"פ התכנית הראשית. 2. מסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות מתאריות 1. בשטח התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית, למעט הוראות סעיף 10.1.5. 2. הבינוי בהתאם לתכנית הראשית הינו מחייב וסטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
ב	הוראות מתאריות לא תותר תוספת קומות לפי תמ"א 38.
ג	קווי בנין 1. קו בניין קדמי דרום-מערבי לרחוב רבן גמליאל - 0 מטר, לפי התכנית הראשית 2. קו בניין קדמי צפון-מערבי לרחוב נג'ארה - 0 מטר, לפי התכנית הראשית 3. קו בניין צידי צפון-מזרחי לגבול עם חלקה 35 - בין 0 ל-5 מטר כמסומן בתשריט. 4. קו בניין צידי דרום מזרחי לגבול עם חלקות 46, 47, 48 - בין 0 ל-6 מטר כמסומן בתשריט. 5. חריגה מקווי בניין אלה תהווה סטייה ניכרת 6. למרות האמור לעיל, תותר במרווח הצידי בניה של מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי או כל פתרון חניה אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר, במידה והבניין יבנה בקו בניין צידי של 2 מטר.
ד	הנחיות מיוחדות 1. קביעת צפיפות של 5 יח"ד
ה	חניה פתרון החניה במגרש יהיה באמצעות מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, או באמצעות כל פתרון חניה שיאושר ע"י מהנדס העיר.
ו	מסחר יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע. לצורך כך ניתן יהיה להמיר 1 מ"ר של שטח עיקרי למגורים ב 1 מ"ר של שטח עיקרי למסחר. שטח בניה עיקרי ליחידת מסחרית לא יפחת מ-12 מ"ר, שטח בניה עיקריים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		עיקרי				
						שרות	שרות						
0 (8)	(7)	(6)	(6)	(4) 4	(5)	5	(3)	(2)	(1)	227	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	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%. בתוספת לשטח זה, יתווספו שטחי גזוזטראות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 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", ע"פ פרוטוקול 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 תכנית ע"1.
- (6) ע"פ תשריט.
- (7) לא רלוונטי.
- (8) קו בניין קדמי לרחוב רבן גמליאל ולרחוב נג'ארה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ 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 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר





מס' 2456/18
י"ד/טבת/תשע"ח
1 ינואר, 2018

שאלות מקרקעין

נייהול נכסים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמהית מקרקעין

לוח הקצאות - טבלת איחוד חלקות בהסכמת הפעלים לתכנית מס' 507-0456863

סידורי	נתוני המקרקעין		טבלת איחוד בהסכמת הפעלים				מזבז נכנס		מזבז יוצא		תאריך
	שטח חלקה	שטח חלקה רשום	שטח חלקה	שטח מיוחס	ייעוד	מס' תמורה על פי תב"ע -507-0456863	שטח ממש	החלק בממש	ייעוד ממש	חתימת הבעלים	
1	116	116	36	7446	מגורים א	מ"ר	25.55%	227	25.55%	מגורים א	מגורים א
					שיקום						
2	116	116	36	7446	מגורים א	מ"ר	25.55%	227	25.55%	מגורים א	מגורים א
					שיקום						
3	111	111	37	7446	מגורים א	מ"ר	24.45%	227	24.45%	מגורים א	מגורים א
					שיקום						
4	111	111	37	7446	מגורים א	מ"ר	100.00%	227	100.00%	מגורים א	מגורים א
					שיקום						
			סה"כ	סה"כ	227	227	227	227	100.00%		

מסכנתה דרגה ראשונה לטובת בנק לאומי שטר 8831/2016/2



מס' רישום: 4032
1/1/2018
סיגלית בת שלמה

פקס 077-9150089 077-9150088 טל' 077-9150088 גני תקווה 55900 בנרת 19



מס' זיהוי

מס' זיהוי	055590954	ת.ז	מס' זיהוי	17910/2017/1
מס' זיהוי	055590954	ת.ז	מס' זיהוי	17910/2017/1
מס' זיהוי	055590954	ת.ז	מס' זיהוי	26444/2016/1
מס' זיהוי	055391783	ת.ז	מס' זיהוי	26444/2016/1

מס' זיהוי

המספרים הישיבים של החלקה 33 דף 1 (מספר/דף) 1 ספר איל תר 57, מספר חלקה 6917 שומה 6917 שומה 6917

מס' זיהוי	5607/2012
מס' זיהוי	5607/2012

מס' זיהוי	116.00
מס' זיהוי	116.00

מס' זיהוי	21/04/2002	מס' זיהוי	14044/2002
מס' זיהוי	21/04/2002	מס' זיהוי	14044/2002

מס' זיהוי

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו



מס' זיהוי

מס' זיהוי: 129155
 תאריך: 26/04/2017
 שעה: 08:10



טלזא טלזוו



2001-א"י, תשע"ז, תכנית 507-0456863, תא/מק/4635 רבן גמליאל 17, 19 - שם התכנית: תא/מק/4635 רבן גמליאל 17, 19

36 חלקה: 7466 גוש:

מחוזות ספקט משרד החינוך

10 - תל אביב: תל אביב, תל אביב, תל אביב

129155 מסמ

26/04/2017 תאריך
08:10 שעה:
ל' ניסן תשע"ז

תאריך



משרד החינוך
מחוזות ספקט



נספח זה הוא למידע בלבד, ואינו מהווה חלק מהתהליך המסומן, והוא אינו מהווה חלק מהתהליך המסומן.

סיכומים

סיכומים			
מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
520018078	מבר	מבר	מבר
התקן	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
8831/2016/2	29/02/2016	29/02/2016	29/02/2016
מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
8831/2016/2	8831/2016/2	8831/2016/2	8831/2016/2

תוצאות

תוצאות			
מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
055391783	מבר	מבר	מבר
התקן	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
8831/2016/1	29/02/2016	29/02/2016	29/02/2016
מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
8831/2016/1	8831/2016/1	8831/2016/1	8831/2016/1

תוצאות			
מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
055590954	מבר	מבר	מבר
התקן	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
8831/2016/1	29/02/2016	29/02/2016	29/02/2016
מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
8831/2016/1	8831/2016/1	8831/2016/1	8831/2016/1

בעלות

מס' זיהוי	מס' זיהוי
724379/2014/1	724379/2014/1
מס' זיהוי	מס' זיהוי
724379/2014/1	724379/2014/1

מס' זיהוי	מס' זיהוי
111.00	111.00
מס' זיהוי	מס' זיהוי
111.00	111.00

תוצאות

מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
21/04/2002	21/04/2002	21/04/2002	21/04/2002
מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
21/04/2002	21/04/2002	21/04/2002	21/04/2002

מס' זיהוי: 7466

התוצאות

לשכת רישום מקרקעין: ת"פ - בי.ב. - 10



משרד החינוך והתעסוקה

מס' זיהוי: 329902
מס' זיהוי: 10:45
מס' זיהוי: כ"ג אלול תשע"ו
מס' זיהוי: 26/09/2016