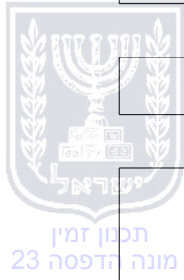


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0346510

תא/מק/4524 קהילת עדן 2, 4



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 ברח' קהילת עדן מס' 2, 4, בשכונת כרם התימנים, בגוש 7499, חלקות 101 (0.166 ד'), 102 (0.124 ד'). שטח התכנית המוצעת הוא 0.290 ד'.
התכנית התקפה, מס' 2510 - "שיקום מתחם כרם התימנים", מייעדת את החלקות ל - "מגורים אי - שיקום".
החזית לרחוב תרמ"ב מוגדרת כחזית מסחרית. הרחובות קהילת עדן ותרמ"ב מוגדרים כ"דרך משולבת", לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל.
מטרת התכנית שיפור בינוי במגרש ע"י איחוד שתי החלקות ושינוי בקווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/4524 קהילת עדן 2, 4

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0346510

1.2 שטח התכנית 0.290 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, 62א (א) סעיף קטן 4

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	178112
קואורדינאטה Y	664031

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	קהילת עדן	2	
תל אביב-יפו	קהילת עדן	4	
תל אביב-יפו	תרמ"ב	9	
תל אביב-יפו	תרמ"ב	11	

כרם התימנים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7499	מוסדר	חלק	101-102	

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 מתרק מקומית ג'. הוראות תכנית מתאר מקומית 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
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



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				גדעון בר אוריין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	18/11/2015	יעקב אשר	26/07/2017	טבלת איזון והקצאה	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/10/2015	גדעון בר אוריין	24/03/2016	תשריט מצב מאושר	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	יריב בראל			תל אביב- יפו	נחליאל	4			yarivbarel@gmail.com

1.8.2 יזם

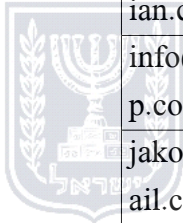
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יריב בראל			תל אביב- יפו	נחליאל	4			yarivbarel@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אבנר בראל			תל אביב- יפו	אורי	10	03-5354411	03-5340503	barelavner@gmail.com
בעלים		רחל בראל			תל אביב- יפו	אורי	10	03-5354411	03-5340503	rbarelg@gmail.com
בעלים		יריב בראל			תל אביב- יפו	נחליאל	4			yarivbarel@gmail.com
בעלים		מור קפלנסקי			תל אביב- יפו	נחליאל	4			morzee@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון בר אוריין	37459		תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400	074-7884444	office@baror ian.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יעקב אשר	1144		תל אביב- יפו	מורדי הגטאות	34	077-4011620	077-4011630	jakovas@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 101 ו-102 בגוש 7499, שינוי קווי הבניין וקביעת הוראות בינוי, במטרה להתאים את הבנייה למרקם הקיים והמאושר בתכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. איחוד חלקות בהסכמה.

2. שינוי בקו בנין אחורי בחלקה 101 מ-5 מטר לקו בניין כמסומן בתשריט.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים אי שיקום	290	100
סה"כ	290	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	290.48	100
סה"כ	290.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים השימושים המותרים הינם מגורים, בהתאם לתכנית הראשית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות מתאריות בשטח התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית. הבינוי בהתאם לתכנית הראשית. בינוי זה הינו מחייב וסטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
ב	הוראות מתאריות לא תותר תוספת קומות לפי תמ"א 38.
ג	קווי בנין 1. קו בנין קדמי דרומי, לרחוב תרמ"ב-0 מטר, לפי התכנית הראשית. 2. קו בנין קדמי מערבי, לרחוב קהילת עדן-0 מטר, לפי התכנית הראשית. 3. קו בנין צידי צפוני, לגבול עם חלקה 100-0 מטר או 2 מטר, לפי התכנית הראשית. 4. קו בנין צידי מזרחי, לגבול עם חלקות 103, 104, 105-0 מטר או 2 מטר, לפי התכנית הראשית. 5. חריגה מקווי בניין אלו תהווה סטייה ניכרת. 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 מטר.
ד	מסחר 1. חובת הקמת שטח מסחרי, שלא יפחת מ-45 מ"ר, בחזית לרחוב תרמ"ב. 2. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-6 מטר, ועומקה לא יפחת מ-5 מטר. 3. השימוש המסחרי יותאם לסביבתו
ה	חניה פתרון החניה במגרש יהיה באמצעות מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, או באמצעות כל פתרון חניה שיאושר ע"י מהנדס העיר.



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		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	שרות					
0 (9)	(8)	(7)	(7)	4 (5)	מתחת לכניסה הקובעת (6)	5 (4)	עיקרי (1) 416.4	שרות (2)	שרות (3)	290	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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% למגרש 101 ששיטחו 166 מ"ר כך שמקבלים 249 מ"ר ו- 135% למגרש 102 ששיטחו 124 מ"ר כך שמתקבלים 167.4 מ"ר. בתוספת לשטחים אלו, יתווספו שטחי גוזזטראות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לדירה. שטח גוזזטרא מעבר לשטח של 14 מ"ר יחשב כשטח עיקרי..
- (2) בהתאם לתכנית ראשית..
- (3) ע"פ תכנית ע'1.
- (4) ללא שינוי.
- (5) כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית (50%).
- (6) ע"פ תכנית ע'1.
- (7) ע"פ תשריט.
- (8) לא רלוונטי.
- (9) קו בניין קדמי לרחוב קהילת עדן ולרחוב תרמ"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

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

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק

6.3 חניה

תקן החניה יהיה לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

אישור היחידה הסביבתית הינו תנאי להיתר לשימוש המסחרי

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - בהתאם לסעיף 62 א' (1)
 תכנית מס' 507-08465110 מס' 20.20.16 2017/2017 מס' 20.20.16 2017/2017

מצב יוצא - יעוד מגורים ב' (מסחר ומגורים)					מצב נכנס - יעוד מגורים א' שיקום (מסחר ומגורים)					נתוני המקרקעין				
מס' תחילת הבעלים ותאריך התמימה	שווי יחסי במגרש החדש	החלק במגרש	שטח המגרש	מגרש התמורה	שווי יחסי מסה"כ (%)	החלק בחלקה (%)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר תעודת זהות	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מס'
	28.6%	28.6%	290	1	28.6%	50%	שעבוד לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בסך 3,500,000 ₪	028957520	יריב בראל	166	166	101	7499	1
	28.6%	28.6%			28.6%	50%	שעבוד לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בסך 1,950,000 ₪	040543969	מור קפלנסקי					2
	21.4%	21.4%			21.4%	50%	שעבוד לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בסך 1,950,000 ₪	028957520	יריב בראל	124	124	102		3
	10.7%	10.7%			10.7%	25%	שעבוד לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בסך 1,950,000 ₪	007356082	רחל בראל					4
	10.7%	10.7%			10.7%	25%	שעבוד לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בסך 1,950,000 ₪	045102134	אבנר בראל					5
	100.0%	100.0%					100.0%	200%				290		290



הערות:
 מטרת התכנית הינה לאפשר בנייה במגרש ע"י איחוד 2 החלקות ושינוי בקווי הבניין.
 הטבלה שומרת על יחסיות בין שני המצבים ללא תשלומי איזון

18/11/2015 1144 יעקב אשר
 תאריך מס' רשיון חתימה וחתימת שם השמאי

שמאות מקרקעין ויעוץ נדל"ן
 חבר בלשכת שמאי מקרקעין
 רח' מורדי הגטאות 34, ת"א • מוען למכתבים: ת.ד. 10813, שערי תקות, 44810
 טל: 077-4011630 • פקס: 077-4011630 • דואר: 052-3303061

