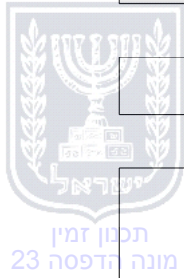


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0376442

תא/מק/4457 - רחוב קפאח יחיא 14



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**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 קפאח יחיא ורחוב חיים חבשוש, בגוש 7001, חלקות 58, 59 ו 62. שטח התכנית המוצעת הוא 0.233 דונם. בהתאם לתכנית הראשית התקפה, תכנית מס' 2510 - 'שיקום מתחם כרם התימנים', החלקות מיועדות ל 'מגורים א' שיקום'. רחוב חיים חבשוש מוגדר כידרך משולבת, לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל. מטרת התכנית שיפור בינוי במגרש ע"י איחוד שלושת החלקות, שינוי בקווי הבנין והצפיפות.



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/4457 - רחוב קפאח יחיא 14

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0376442

1.2 שטח התכנית 0.233 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 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	178225
קואורדינאטה Y	664000

### 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	חבשוש חיים	29	
תל אביב-יפו	חבשוש חיים	27	
תל אביב-יפו	קפאח יחיה	14	

שכונה

שכונת כרם התימנים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7001	מוסדר	חלק	58-59, 62	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון 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
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/3/38א. הוראות תכנית תמא/3/38א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 / 38
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



## 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		29/02/2016	סיגלית בת שלמה	10/02/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		30/11/2015	גלית גולני	29/11/2015	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11/04/2016	גלית גולני	11/04/2016	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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	גדעון שפיר			תל אביב- יפו	שמעון התרסי	35	03-6753579		Gish7787@ gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדעון שפיר			תל אביב- יפו	שמעון התרסי	35	03-6753579		Gish7787@ gmail.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גדעון שפיר			תל אביב- יפו	שמעון התרסי	35	03-6753579		Gish7787@ gmail.co m

**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		תל אביב- יפו	יהודה המכבי	6	077-4540170	077-4448081	golany@gola nyarchitects.c om



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	(1)		050-7659205		Aysar26bader@gmail.com
	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088	077-9150089	sig-batshlomo@013.net

(1) כתובת: כפר קאסם 49940, תד 685.



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 59,58 ו 62 בגוש 7001, שינוי קווי הבניין וקביעת הוראות בינוי וצפיפות במטרה להתאים את הבניה למרקם הקיים והמאושר בתכנית הראשית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד חלקות בהסכמה.
- שינוי בקו בנין צדדי (מזרחי) ל 5 מ' ובקו צדדי (צפוני) ל 6.17 מ' כמסומן בתשריט, וקביעת הוראות בינוי.
- הגדלת הצפיפות המותרת ע"י תוספת יחידת דיור אחת.

## 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
בלוק עץ/עצים להעתקה	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	233	100
סה"כ	233	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	232.33	100
סה"כ	232.33	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים ע"פ התכנית הראשית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b>
	<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>
<b>ב</b>	<b>הוראות בנין</b>
	1. לא תותר תוספת קומות לפי תמ"א 38.
<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>1. קו בנין קדמי מערבי, לכיוון רחוב קפאח יחיא- 0 מטר, לפי התכנית הראשית.</p> <p>2. קו בנין קדמי דרומי, לכיוון רחוב חבשוש חיים- 0 מטר, לפי התכנית הראשית.</p> <p>3. קו בנין צדדי צפוני, בין 0 ל-6.17 מ' כמסומן בתשריט.</p> <p>4. קו בנין צדדי מזרחי, בין 0 ל-5 מ' כמסומן 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 והבנין יבנה בקו בנין צידי של 2 מ'.</p>
<b>ד</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. קביעת צפיפות של 5 יחיד.</p> <p>2. ניתן לתכנן חצר אנגלית עד לקו בנין 0 מצפון ועד לקו בנין 3 מ' לכיוון מזרח.</p>
<b>ה</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. פתרון החניה במגרש יהיה באמצעות מתקן חניה אוטומטי תת-קרקעי או באמצעות כל פתרון חניה שיאושר על-ידי מהנדס העיר.</p>
<b>ו</b>	<b>מסחר</b>
	1. שטח בניה עיקרי ליחידה מסחרית לא יפחת מ- 12 מ"ר, שטחי בניה עיקריים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות					
			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות		מתחת לכניסה הקובעת	שרות	קו בנין (מטר)			
									קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	גודל מגרש כללי 233	(1)	(2)	(3)	5	מתחת לכניסה הקובעת (3)	מעל הכניסה הקובעת (4) 4	צידי-ימני (5)	צידי-שמאלי (5)	אחורי (6)	קדמי (7) 0

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' 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 תשריט.
- (6) לא רלוונטי.
- (7) ע"פ תכנית ראשית: קו בנין קדמי לרחוב קפאח יחיא ולרחוב חבשוש חיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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' 2063.1/16  
א' / אדר א' / תשע"ו  
10 פברואר, 2016

# שאלות מקרקעין

ניהול נכסים וייעוץ

# סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

## לוח הקצאות - טבלת איחוד חלקות בהסכמת הבעלים לתכנית מס' 507-0376442

טבלת איחוד בהסכמת הבעלים																	
סידורי	נתוני המקרקעין				מצב נכנס					מצב יוצא							
	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום מ"ר	שטח בחלוקה החדשה מ"ר	שם בעלים רשום	מס' זהות/מס' תאגיד	שעבודים/זכויות אחרות	החלק בנכס	ייעוד	מס' מגרש תמורה על פי תב"ע 507-0376442	שטח מגרש מ"ר	החלק במגרש	ייעוד מגרש	חתימת הבעלים	תאריך		
1	700 1	58	69	69	גדעון שפיר	57088304		1	מגורים א שיקום								
2	700 1	59	108	108	גדעון שפיר	57088304		1	מגורים א שיקום	1	233	מגורים א שיקום					
3	700 1	62	56	56	גדעון שפיר	57088304		1	מגורים א שיקום								
											233						
											סך הכול		233	233			



סיגלית בת שלמה 10/2/2016 מס' רישיון: 1032

