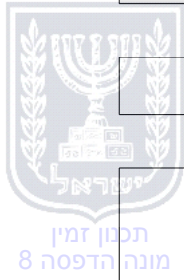


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0500488

תא/ 1/3929 מתחם וסרמן - פוריה - איחוד וחלוקה מחדש



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

ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. בהתאם לתכנית הראשית תא/3929 "מתחם וסרמן - פוריה".
הוראות הבניה על פי התכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/ 1/3929 מתחם וסרמן - פוריה - איחוד וחלוקה מחדש



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0500488

שטח התכנית 1.2
6.316 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	177720
קואורדינאטה Y	662563

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	וסרמן יעקב	7	
תל אביב-יפו	וסרמן יעקב	5	
תל אביב-יפו	פוריה	17	
תל אביב-יפו	פוריה	15	
תל אביב-יפו	פוריה	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7016	מוסדר	חלק		172
7051	מוסדר	חלק	9-15	123-124

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/ 3929	101 - 103, 301, 302, 303, 401, 402, 403, 404, 405, A101, A102, A103, 406, 407

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2015	2122	7170	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3929. הוראות תכנית תא/ 3929 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 3929



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				עודד גבולי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עודד גבולי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	12/11/2018	אברהם כץ	11/12/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/08/2017	עודד גבולי	15/08/2017		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		vaadamikomit_bniya@mail.tel-aviv.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל, עת"א-יפו ופרטיים			עת"א-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד גבולי	34790	עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		gvuli_o@mai l.tel- aviv.gov.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אברהם כץ	150		תל אביב- יפו	אבן גבירול	192	03-5441412		abraham@ak atz.co.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה (1)	12	03-9523332	03-9522628	

(1) כתובת : פארק גירון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אישור לוח הקצאות וטבלת איזון שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' ורישום עפ"י סעיף 125 לחוק בלשכת רישום המקרקעין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכניתתא/3929 "מתחם וסרמן-פוריה"

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,317	20.85
דרך מוצעת	21	0.33
מגורים+מסחר+שב"צ	2,046	32.39
שטח פרטי פתוח	510	8.08
שטח ציבורי פתוח	2,422	38.35
סה"כ	6,316	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,376.17	100
סה"כ	6,376.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת תא/3929
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות והוראות הבניה יהיו על פי תכנית תא/3929



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, שהם פנויים מכל מבנה, חפץ או שימוש.

6.2 רישום זיקת הנאה

זיקות ההנאה במפלס הקרקע ירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק כתנאי מונה הדפסה 8 להיתר איכלוס.

6.3 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יפקעו ללא תמורה ו/או ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בעת ביצוע האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשחררים מכל חזקה ושיעבוד.

6.4 הוצאות הכנת תוכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות הכנתה של תכנית זו.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית





03-5441284 פקס, 03-5441412, טל. 62032 ג.א.ל.ת, 192 ג.א.ל.ת, אברג



יפ"ר ג.א.ל.ת, יפ"ר, פוריה - וסרמן -		מחלקת הנדסה ומכשירים	
455	901	455	514
15	14+13	12	11
9	10	447	469
שטח		7051	
תק"ח		9	
שטח ב"מ"ר		469	
סיווג			

4. הצטרפות לתוכנית

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

3. הצטרפות לזכויות

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

2. אזורי תוכנית

3929/1/א ת"מ תכנית תוכנית תוכנית ת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

1. שטחי תוכנית

יפ"ר ג.א.ל.ת

יפ"ר ג.א.ל.ת, יפ"ר, פוריה - וסרמן - מחלקת הנדסה ומכשירים

3929/1/א ת"מ תכנית תוכנית ת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

הת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

ת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות

ת"מ י"ע 18.4.2016 סוג הצטרפות: הצטרפות לזכויות



מ"ע ג.א.ל.ת, יפ"ר, פוריה - וסרמן - מחלקת הנדסה ומכשירים





הטכסט אלה וא הטכסט המקובל נקבעו לטובת לוח 3 לת"מ.
 לוח 3 לת"מ וא הטכסט לכ סכסכ לא נכנסו לטובת יתו: הטכסט המקובל לוח 3 לת"מ

טכסט:

תכנסת: הטכסט ת"מ 70%

טכסט ת"מ 50%: סג"ל לוח 3 לת"מ

טכסט ת"מ 160% - ל"מ 75% - א לוח סטטוס הטכסט

טכסט ת"מ 200% - ל"מ 75% טכסט סטטוס הטכסט

טכסט ת"מ וטכסט ת"מ "טכסט ת"מ טכסט ת"מ"



שטח	טכסט	טכסט ת"מ	טכסט ת"מ
15	353	טכסט ת"מ	
13+14	823	טכסט ת"מ	
12	281	טכסט ת"מ	טכסט ת"מ 10' 9' לקטח טכסט ת"מ
11	454	טכסט ת"מ	
10	362	טכסט ת"מ	טכסט ת"מ 12' 9' לקטח טכסט ת"מ
9	281	טכסט ת"מ	טכסט ת"מ 12' 10' לקטח טכסט ת"מ
טכסט	טכסט טכסט טכסט טכסט טכסט	טכסט ת"מ	טכסט ת"מ



טכסט ת"מ וטכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ

טכסט ת"מ וטכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ

טכסט ת"מ וטכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ

טכסט ת"מ וטכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ

9. **טכסט ת"מ**



טכסט ת"מ וטכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ טכסט ת"מ





תכנית מס' תא/ 3929

מבט"א 2009

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מעב מוצע

יעוד	מס' מגרש	מס' חת"ש	גודל מגרש	מפלס לפניסה הקובעת		שטחי בנייה מ"ר			אחוזי אחוזה	מספר יחידים	צפיפות כלונס (מ"ר/דונם)	תכשיט מוצר בית (מ"ר/דונם)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
				מגרש	מס' חת"ש	שטחי בנייה	שטחי בנייה	מספר קומות					מספר קומות	קווי בנין	קווי בנין	
מגורים	101	A101	494	1,397	489	3,918	2,032	275%	20	38	77%	4	4	0.5/0	0	3.00
מגורים	103	A103	94	2,145	750	6,015	3,120	275%	32	42	70%	4	4	0	0	0
מגורים	301	A102	2051	3,187 300 + (ש"ב"ע)	1,220	9,779	5,072	275%	48	37	65%	4	4	0	1.00	3.00
מגורים	301	A102	2051	123	47	170	-	6.0%	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

1. קו בנין קדמי לרצועות וסרמן 0.5 מ', ולרחי פוריה 1.0 מ'.
2. קו התנין 0 (אפס) בקומות המרוחקות מבולות לחאי השטח: A103, A102, A101, 102, 103, 101.
3. שטחי השירות מעל הקרקע כוללים שטחי ממ"ד / ממ"ק ולא כוללים שטחי מרפסת.
4. גובה קומה בהתאם למדיניות העירייה ובין הוצאות החיזוק.
5. עד 30 מ"ר מותר סך שטחי השירות במגרש 102 ואין במגרש עגור ניש החיזוק הראשוני וקצו עגור השטח הבנוי והצפוי (ש"ב"ע).
6. שטחי מסחר - בהתאם לשטח שיכלול בחזית המסחרית בקומת הקרקע.
7. ניתן להמיר שטחי מגורים למסחר, בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 4.
8. לשטח העיקרי למגורים יתווסף שטח למרפסת בחיפוף של 12 מ"ר לחי"ד, בהתאם לסעיף 4.1.2 ד' 2.

01/05/2015

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 15 מתוך 25

מתואמת וקרקעית, הנדסה וייעוץ אבטחה





101' שטח נטו ולא נוקלט מאדמתו, וכל

101' שטח נטו ז' 6' נוקלט דוגמא לאטל מוטט יוטו

7.3.3 דוגמא יוטו מוטט יוטו מאדמתו, 'ה' מוטט מוטט מוטט מאדמתו

101' שטח נטו מוטט מוטט

7.3.2 דוגמא יוטו מוטט יוטו, 6263' שטח נטו מוטט מוטט מוטט

7.3.1 דוגמא יוטו מוטט יוטו, 'ה' מוטט מוטט מוטט מוטט

7.3 תמלול

8' קטט מוטט - אטוט מוטט י.

101' מוטט - מוטט

5' יוטו, 107' - מוטט מוטט מוטט - מוטט מוטט מוטט מוטט מוטט

101' מוטט - 95' מוטט - מוטט מוטט י.

7.2.2 יוטו מוטט:

6263' מוטט מוטט

7.2.1 מוטט מוטט מוטט מוטט מוטט מוטט מוטט מוטט

7.2 תמלול



מ"ש יוטו מוטט, יוטט מוטט מוטט
לא מוטט



דבר 12 מתוך 12



טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים להכניית מסי תא/1/3929

מס' חלק	מס' חלק	תחום	שטח (מ"ר)	שטח חוקי (מ"ר)	שטח תוכנית (מ"ר)	מס' חלק	שטח (מ"ר)	שטח חוקי (מ"ר)	שטח תוכנית (מ"ר)	נזק לכביש		שטח חוקי (מ"ר)	שטח תוכנית (מ"ר)	מס' חלק	שטח (מ"ר)	שטח חוקי (מ"ר)	שטח תוכנית (מ"ר)	מס' חלק	שטח (מ"ר)	שטח חוקי (מ"ר)	שטח תוכנית (מ"ר)	
										מס' חלק	שטח (מ"ר)											
1	2051	9	2051	469	469	469	469	469	469	100.00%	26.94	26.94	100.00%	3.244	3.244	3.244	3.244	300	300	300	300	100.00%
2	7051	10	7051	447	447	447	447	447	447	100.00%	2.844	2.844	100.00%	102.10A	102.10A	102.10A	102.10A	102.10A	102.10A	102.10A	102.10A	100.00%
3	7051	11	7051	514	514	514	514	514	514	100.00%	3.844	3.844	100.00%	101.10A	101.10A	101.10A	101.10A	101.10A	101.10A	101.10A	101.10A	100.00%
4	7051	12	7051	455	455	455	455	455	455	100.00%	2.844	2.844	100.00%	102.10A	102.10A	102.10A	102.10A	102.10A	102.10A	102.10A	102.10A	100.00%
5	7051	13	7051	901	901	901	901	901	901	100.00%	3.844	3.844	100.00%	101.10A	101.10A	101.10A	101.10A	101.10A	101.10A	101.10A	101.10A	100.00%

תאריך 12.11.2018

מספר רישוי 150

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין אברהם כץ

תאריך 12.11.2018

מספר רישוי 150

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין אברהם כץ