

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0376442

תא/מק/4457 - רחוב קפאח יחיא 14

תל-אביב

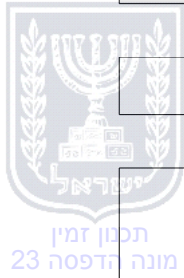
מחוז

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 כ'דרך משולבת', לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל. מטרת התכנית שיפור בינוי במגרש ע"י איחוד שלושת החלקות, שינוי בקווי הבנין והצפיפות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תא/מק/4457 - רחוב קפאח יחיא 14

507-0376442

מספר התכנית

0.233 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ במ/ 3 / 2510	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 3 / 2510 ממשיכות לחול.	4161	615	11/11/1993
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 38/3 א. הוראות תכנית תמא/ 38/3 א תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו תואמת את הוראות תכנית תא/ 5000.	7407	1792	22/12/2016
תא/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר מקומית ג'. הוראות תכנית מתאר מקומית ג' תחולנה על תכנית זו.	4208	2974	21/04/1994

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				גלית גולני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גלית גולני		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	10/02/2016	סיגלית בת שלמה	29/02/2016		כן
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	29/11/2015	גלית גולני	30/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/04/2016	גלית גולני	11/04/2016		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	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.com

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.com

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@golanyarchitects.com

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

1. איחוד חלקות בהסכמה.
2. שינוי בקו בנין צדדי (מזרחי) ל 5 מ' ובקו צדדי (צפוני) ל 6.17 מ' כמסומן בתשריט, וקביעת הוראות בינוי.
3. 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

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים השימושים המותרים ע"פ התכנית הראשית.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א <ol style="list-style-type: none"> בשטח התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית, למעט הוראת סעיף 10.1.5. הבינוי בהתאם לתכנית הראשית הינו מחייב וסטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת.
ב	הוראות בינוי <ol style="list-style-type: none"> לא תותר תוספת קומות לפי תמ"א 38.
ג	קווי בנין <ol style="list-style-type: none"> קו בנין קדמי מערבי, לכיוון רחוב קפאח יחיא- 0 מטר, לפי התכנית הראשית. קו בנין קדמי דרומי, לכיוון רחוב חבשוש חיים- 0 מטר, לפי התכנית הראשית. קו בנין צדדי צפוני, בין 0 ל-6.17 מ' כמסומן בתשריט. קו בנין צדדי מזרחי, בין 0 ל-5 מ' כמסומן בתשריט. חריגה מקווי הבנין תהווה סטיה ניכרת. 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'.
ד	הנחיות מיוחדות <ol style="list-style-type: none"> קביעת צפיפות של 5 יח"ד. ניתן לתכנן חצר אנגלית עד לקו בנין 0 מצפון ועד לקו בנין 3 מ' לכיוון מזרח.
ה	חניה <ol style="list-style-type: none"> פתרון החניה במגרש יהיה באמצעות מתקן חניה אוטומטי תת-קרקעי או באמצעות כל פתרון חניה שיאושר על-ידי מהנדס העיר.
ו	מסחר <ol style="list-style-type: none"> 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		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	שרות							
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	גודל מגרש כללי 233	(1)	(2)	(3)	5	4 (4)	3 (3)	(5)	(5)	(6)	0 (7)

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.

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															
מצב יוצא						מצב נכנס					נתוני המקרקעין				סידורי
תאריך	חתימת הבעלים	ייעוד מגרש	החלק במגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש תמורה על פי תב"ע 507-0376442	ייעוד	החלק בנכס	שעבודים/זכויות אחרות	מס' זהות/מס' תאגיד	שם בעלים רשום	שטח כלול בחלוקה החדשה מ"ר	שטח חלקה רשום מ"ר	חלקה	גוש	
		מגורים א שיקום	1	233	1	מגורים א שיקום	1		57088304	גדעון שפיר	69	69	58	7001	1
						מגורים א שיקום	1		57088304	גדעון שפיר	108	108	59	7001	2
						מגורים א שיקום	1		57088304	גדעון שפיר	56	56	62	7001	3
				233							233	233	סך הכול		



מס' רישיון: 1032

10/2/2016

סיגלית בת שלמה

כנרת 19 גני תקווה 55900 טלי 077-9150088 פקס 077-9150089 sig-batshlomo@013.net