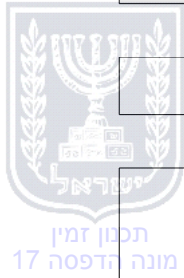


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0530162**

**תא/מק/4681 - רח' גדרה 9 ו 9א**



**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 גדרה ורחוב רבן גמליאל, בגוש 7466, חלקות 46 ו 47. שטח התכנית המוצעת הוא 0.159 דונם.

בהתאם לתכנית הראשית התקפה, תכנית מס' 2510 - 'שיקום מתחם כרם התימנים', החלקות מיועדות ל 'מגורים א' שיקום'. רחוב רבן גמליאל מוגדר כ'דרך משולבת', לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל. מטרת התכנית שיפור בינוי במגרש ע"י איחוד שתי החלקות ושינוי בקווי הבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית תא/מק/4681 - רח' גדרה 9 ו9א

מספר התכנית 507-0530162

1.2 שטח התכנית 0.159 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, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (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**

178350

**קואורדינאטה Y**

664110

**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	גדרה	9	
תל אביב-יפו	גדרה	9א	
תל אביב-יפו	רבן גמליאל	21	

**שכונה**

שכונת כרם התימנים.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7466	מוסדר	חלק	46-47	

**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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006



**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	04/09/2017	סיגלית בת שלמה	29/03/2018	עודכן לפי הנחיות העיריה	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/02/2018	גלית גולני	11/02/2018		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	דוד דניאל			תל אביב-יפו	הרב צירלסון	34			dududaniel@gmail.com
	פרטי	יוסף לוי			ראש פינה	החלוצים	15			yosi@emulsia.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד דניאל			תל אביב-יפו	הרב צירלסון	34			dududaniel@gmail.com
פרטי	יוסף לוי			ראש פינה	החלוצים	15			yosi@emulsia.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד דניאל			תל אביב-יפו	הרב צירלסון	34			dududaniel@gmail.com
בעלים		יוסף לוי			ראש פינה	החלוצים	15			yosi@emulsia.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלקה 46 בבעלות דוד ולוי יוסף.

חלקה 47 בבעלות לוי יוסף.

**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	גולני אדריכלים	תל אביב- יפו	יהודה המכבי	6	077-4540170	077-4540170	golany@golanyarchitects.com
	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088		sig-batshlomo@013.net
מודד מוסמך	מודד	שאול חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213	03-6293213	echudmod@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**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 46, 47 בגוש 7466, שינוי קווי הבניין וקביעת הוראות בינוי 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 3.6 מ' ובקו צדדי (צפוני) ל 6.5 מ' כמסומן בתשריט, וקביעת הוראות בינוי.

**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**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א - שיקום	159	100
סה"כ	159	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	159.61	100
סה"כ	159.61	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים ע"פ התכנית הראשית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. בשטח התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית, למעט הוראת סעיף 10.1.5. 2. הבינוי בהתאם לתכנית הראשית הינו מחייב וסטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת.
	<b>הוראות בינוי</b> 1. לא תותר תוספת קומות לפי תמ"א 38.
ג	<b>קווי בנין</b> 1. קו בנין קדמי מזרחי, לכיוון רחוב גדרה- 0 מטר, לפי התכנית הראשית. 2. קו בנין קדמי דרומי, לכיוון רחוב רבן גמליאל- 0 מטר, לפי התכנית הראשית. 3. קו בנין צדדי צפוני, בין 0 ל-6.5 מ' בהתאם למסומן בתשריט. 4. קו בנין צדדי מזרחי, בין 0 ל-3.6 מ' בהתאם למסומן בתשריט. 5. חריגה מקווי הבנין תהווה סטיה 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 מ'.
ד	<b>חניה</b> 1. פתרון החניה במגרש יהיה באמצעות מתקן חניה אוטומטי תת-קרקעי או באמצעות כל פתרון חניה שיאושר על-ידי מהנדס העיר.



**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 159	(1)	(2)	(3)	3	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' פרטוקול 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 גדרה ורחוב רבן גמליאל.

## 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' 2374/17  
י"ג/אלול/תשע"ז  
4 ספטמבר, 2017


## שאלות מקרקעין

### ניהול נכסים וייעוץ

## סיגלית בת שלמה

### מהנדסת ושמאית מקרקעין

טבלת איחוד בהסכמת הבעלים לתכנית מס תא/מק/4681 רח' גדרה 9 ו-9 א

טבלת איחוד בהסכמת הבעלים לתכנית מס תא/מק/4681 רח' גדרה 9 ו-9 א																					
		נתוני המקרקעין				מצב נכנס				מצב יוצא							הסכמת הבעלים				
	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום	שטח כלול בחלוקה החדשה	בעלים רשום	מ.זהות	הערה	החלק בבכס	ייעוד	מקדם	אקוו'	שווי יחסי נכנס	מס' מגרש על תמורה על פי תב"ע 507-0530162 רח' גדרה	שטח מגרש תמורה	ייעוד מגרש	החלק בבכס	שטח	אקוו'	שווי יחסי יוצא	חתימה	תאריך
			מ"ר	מ"ר										מ"ר				מ"ר			
1	7466	46	107	107	לוי יוסף	57860637	א	1	מגורים א שיקום	1	107.00	81.73%	1	159	מגורים א שיקום	3678/10000	58.48	1	36.78%		
2						ב									מגורים א שיקום	4495/10000	71.47	1	44.95%		
3	7466	47	52	52	לוי יוסף	57860637		1	מגורים א שיקום	0.46	23.92	18.27%			מגורים א שיקום	1827/10000	29.05	1	18.27%		
	סך הכול		159	159							130.92	100%		159			159.00		100%		

א הערת אזהרה ס' 126 שטר מס' 2481/2016/1 לטובת דניאל דוד ת.ז. 046239117 על פי חוזה מכר מתאריך 14/1/2016 נמכרו 55% מחלקה 46 בגוש 7466 לדניאל דוד

ב 4495/10000 חלקים ממגרש התמורה במצב היוצא יירשמו על שם דניאל דוד ת.ז. 046239117



סיגלית בת שלמה 4/9/2017 מס רישיון: 1032