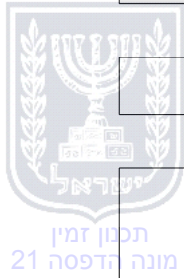


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0456863

תא/מק/4635 רבן גמליאל 17, 19



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 ברח' רבן גמליאל מס' 17, 19, בשכונת כרם התימנים, בגוש 7466, חלקות 36 (0.116 ד'), 37 (0.111 ד'). שטח התכנית המוצעת הוא 0.227 ד'. בהתאם לתכנית הראשית התקפה, תכנית מס' 2510 - "שיקום מתחם כרם התימנים", החלקות מיועדות ל"מגורים א' - שיקום". הרחובות רבן גמליאל ונג'ארה מוגדרים כ"דרך משולבת", לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל. מטרת התכנית- שיפור בינוי במגרש ע"י איחוד שתי החלקות, שינוי בקווי הבנין והצפיפות, והוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית

מספר התכנית	מספר התכנית
-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178343
קואורדינאטה Y	664128

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	נג'ארה ישראל	10	
תל אביב-יפו	רבן גמליאל	17	
תל אביב-יפו	רבן גמליאל	19	

כרם התימנים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7466	מוסדר	חלק	36-37	

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

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/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	4208	2974	21/04/1994
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/ 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
תמא/ 38 /3 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 38 /3 /א. הוראות תכנית תמא/ 38 /3 /א תחולנה על תכנית זו.	7400	1488	13/12/2016
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו תואמת את הוראות תכנית תא/ 5000.	7407	1792	22/12/2016

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				אפרת ברמלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרת ברמלי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	01/01/2018	סיגלית בת שלמה	04/03/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/03/2018	אפרת ברמלי	05/03/2018		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**

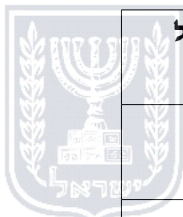
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חגית בכר			תל אביב-יפו	בת חן	4			
	פרטי	שלמה בכר			תל אביב-יפו	בת חן	4			

1.8.2 יזם

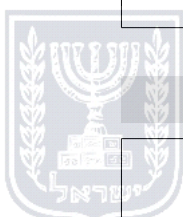
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגית בכר			תל אביב-יפו	בת חן	4			
פרטי	שלמה בכר			תל אביב-יפו	בת חן	4			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חגית בכר			תל אביב-יפו	בת חן	4			
בעלים		שלמה בכר			תל אביב-יפו	בת חן	4			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אפרת ברמלי	7621247		תל אביב- יפו	רמז דוד	42			efrat@bda.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		077-7945950		ll@llmoded.com
	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088		sig-batshlomo@013.net

(1) כתובת: ת.ז. 9312 מיקוד 49193.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 36 ו-37 בגוש 7466, שינוי קווי הבניין וקביעת הוראות בינוי וצפיפות, במטרה להתאים את הבנייה למרקם הקיים והמאושר בתכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות בהסכמה.
2. שינוי בקו בנין אחורי בחלקה 37 מ-5 מטר לקו בניין כמסומן בתשריט, וקביעת הוראות בינוי.
3. הגדלת הצפיפות המותרת ע"י תוספת יחידת דיור אחת.
4. תוספת שימוש למסחר.

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
מגורים א' - שיקום	227	100

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	227	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	226.83	100
סה"כ	226.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. השימושים המותרים ע"פ התכנית הראשית. 2. מסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות מתאריות 1. בשטח התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית, למעט הוראות סעיף 10.1.5. 2. הבינוי בהתאם לתכנית הראשית הינו מחייב וסטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת.
ב	הוראות מתאריות לא תותר תוספת קומות לפי תמ"א 38.
ג	קווי בנין 1. קו בניין קדמי דרום-מערבי לרחוב רבן גמליאל - 0 מטר, לפי התכנית הראשית. 2. קו בניין קדמי צפון-מערבי לרחוב נג'ארה - 0 מטר, לפי התכנית הראשית. 3. קו בניין צידי צפון-מזרחי לגבול עם חלקה 35 - בין 0 ל-5 מטר כמסומן בתשריט. 4. קו בניין צידי דרום מזרחי לגבול עם חלקות 46, 47, 48 - בין 0 ל-6 מטר כמסומן בתשריט. 5. חריגה מקווי בניין אלה תהווה סטיה ניכרת. 6. למרות האמור לעיל, תותר במרווח הצידי בניה של מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי או כל פתרון חניה אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר, במידה והבניין יבנה בקו בניין צידי של 2 מטר.
ד	הנחיות מיוחדות 1. קביעת צפיפות של 5 יח"ד
ה	חניה פתרון החניה במגרש יהיה באמצעות מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, או באמצעות כל פתרון חניה שיאושר ע"י מהנדס העיר.
ו	מסחר יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע. לצורך כך ניתן יהיה להמיר 1 מ"ר של שטח עיקרי למגורים ב 1 מ"ר של שטח עיקרי למסחר. שטח בניה עיקרי ליחידת מסחרית לא יפחת מ-12 מ"ר, שטח בניה עיקריים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	227	(1)	(2)	(3)	5	4 (4)	(5)	(6)	(6)	(7)	0 (8)

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%. בתוספת לשטח זה, יתווספו שטחי גזוזטראות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 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 תכנית ע"1.
- (6) ע"פ תשריט.
- (7) לא רלוונטי.
- (8) קו בניין קדמי לרחוב רבן גמליאל ולרחוב נג'ארה.

6. הוראות נוספות**6.1 איחוד וחלוקה**

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות, בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק
התכנון והבנייה.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לי"ר





מס' 2456/18
ב"כ טבת/תשע"ח
1 ינואר, 2018

שאאות מקרקעין
ניהול נכסים וייעוץ

ניהול כלים וייעוץ

סיגלית בת שלמה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

לוח הקצאות - טבלת איחוד חלקות בהסכמות הבעלים לתכנית מס' 507-0456863

טבלת איחוד בהסכמת הבעלים																	
מצב יוצא						מצב נכנס						נתיני המקרקעין				סידורי	
תאריך	חתימת הבעלים	ייעוד מגרש	החלק במגרש	שטח מגרש	מס' מגרש תמורה על פי תב"ע -507 0456863	ייעוד	שטח מיוחס לבעלים	החלק בנכס	ש"ע ב"ו ד"מ	מס' זווה/מס' תאגיד	שם בעלים רשום	שטח שטח כלול באיחוד	שטח חלקה רשום	חלקה	גוש		
		מגורים א שיקום	25.55%	מ"ר		מגורים א שיקום	58.00	1/2		55391783	שלמה בכר	מ"ר	מ"ר				1
		מגורים א שיקום	25.55%	227		מגורים א שיקום	58.00	1/2		55590954	חגית בכר	116	116	36	7446		2
		מגורים א שיקום	24.45%		1	מגורים א שיקום	55.50	1/2	1	55391783	שלמה בכר						3
		מגורים א שיקום	24.45%			מגורים א שיקום	55.50	1/2	1	55590954	חגית בכר	111	111	37	7446		4
			100.00%	227			227	1				227	227				
סך הכול																	

משכנתה דרגה ראשונה לטובת בנק לאומי שטר 8831/2016/2 1



1/1/2018

סיגלית בזה שלמה

sig-batshlomo@013.net

077-9150089 ౯౫౨

077-9150088 50

כנרת 19 גני תקווה 55900



פור נתונים

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
055590954	ת.ז.	בכר חגית	מכר	25/04/2017	17910/2017/1
מחלקת בנק	1 / 3				
מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
055391783	ת.ז.	בכר שלמה	מכר	25/04/2017	17910/2017/1
מחלקת בנק	1 / 3				
מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
055590954	ת.ז.	בכר חגית	מכר	27/06/2016	26444/2016/1
מחלקת בנק	1 / 6				
מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
055391783	ת.ז.	בכר שלמה	מכר	27/06/2016	26444/2016/1
מחלקת בנק	1 / 6				

בעלויות

המספרים הישנים של החלקה
33 דף 1 (ספר/דף) 57, 57 תל אביב (ספר/דף) 1 דף 33
שומה 6917 חלקה 57, 57 תל אביב (ספר/דף) 1 דף 33

מס' זיהוי	מס' זיהוי	שטר/מס' זיהוי	תאריך
5607/2012	שטר/מס' זיהוי	תאריך	5607/2012

מס' זיהוי	מס' זיהוי	שטר/מס' זיהוי	תאריך
116.00	שטר/מס' זיהוי	תאריך	116.00

תאריך הנכס

מס' זיהוי	מס' זיהוי	שטר/מס' זיהוי	תאריך
21/04/2002	שטר/מס' זיהוי	תאריך	21/04/2002

36 חלקה: 7466 גוש:

העתק רישום רישום רישום

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

מס' זיהוי
26/04/2017
08:10 שעה:
ל' ניסן תשע"ז
תאריך

ללא טלוח



2007-א"ש תשיט חסור קאמור וקלפאר ברשר נשא זור ער אן אקטיוויר מאנער פארעכט צו שטימען דעם חוק

36: חלקה: 7466 גוש: 997

צוואות סלעט סומל לעבט

67 - תדא זצ : אלהללל מומוח

129155 'on noj

26/04/2017
ל"י חת"י
08:10: שעה

ללא




 ԼՍՀՄ ԿՐԹՈՒԹՅԱՆ ԵՎ
 ԱՎՈՐՈՅՈՒԹՅԱՆ
 ՄԻՆԻՍՏԵՐՈՒԹՅՈՒՆ





סוסטע זאגן אפאקאליפטישע ווארטער, אז 'אלמואטע אונטערזאגן זיך און וועלן טוען

סיכומים

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הערה	הערה	מס' זיהוי	מס' זיהוי
520018078	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
סמל קב"מ	סמל קב"מ	סמל קב"מ	סמל קב"מ	סמל קב"מ	סמל קב"מ
מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי

ԱՌՇԵՆՈՒՄ

[illegible]

מס' זיהוי	יחידת מוסד	מסלול	שם תלמיד	תאריך	מס' קבלה
065590954	תנ"ך	בכר חגית	לאור	29/02/2016	8831/2016/1
מס' זיהוי	יחידת מוסד	מסלול	שם תלמיד	תאריך	מס' קבלה

ԵՐԿՐԱՆ

רשמי/קליט צוט	724379/2014/1
תקופה/שנה	

החל, הנה

00'111			גס- תכא זע מוולול
למט טמו			מוולול

UJAIL UCO

מסדור שטח ישראלי	מועד:	21/04/2002	תאריך:	14044/2002	הגדרת מידע:
------------------	-------	------------	--------	------------	-------------

37: חלקה: 7466 גוש: 997

מיוחסת סלזטט סומול לעצמ

67 - ת.ד.א : אולחליליט סומלי זאכ



סיכומי ועד

26/09/2016 10:45:שעה
כ"ג אלול תשע"ו
329902
'on no