



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תכנית מס' 507-0530162



תא/מק/4681 - רח' גדרה 9 ו 9א

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

גולני אדריכלים
רון גולני וגלית גולני

יהודה המכבי 6, תל אביב

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית 507-0530162 תא/מק/4681 גדרה 9 ו 9א		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
החל מיום 16.8.18		
מנהל האגף אורלי אראל	מנהל העיר עוזי גבולי, אדר'	דורון ספיר, עו"ד יו"ר ועדת המשנה
תאריך: 24/10/18		

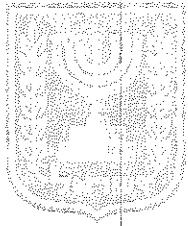
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

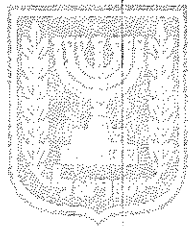
דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש המצוי בפינת רחוב גדרה ורחוב רבן גמליאל, בגוש 7466, חלקות 46 ו 47. שטח התכנית המוצעת הוא 0.159 דונם.

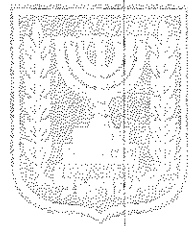
בהתאם לתכנית הראשית התקפה, תכנית מס' 2510 - 'שיקום מתחם כרם התימנים', החלקות מיועדות ל 'מגורים א' שיקום'. רחוב רבן גמליאל מוגדר כידרך משולבת, לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל. מטרת התכנית שיפור בינוי במגרש ע"י איחוד שתי החלקות ושינוי בקווי הבנין.



תלן זמן
מועד הדפסה: 17



תלן זמן
מועד הדפסה: 17



תלן זמן
מועד 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 מבילה הוראות של תכנית מפורטת כן

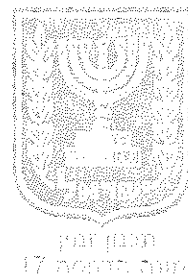
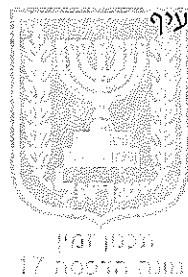
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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**

קואורדינטה X 178350

קואורדינטה 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	9א	
תל אביב-יפו	גדרה	9	
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	מנה

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

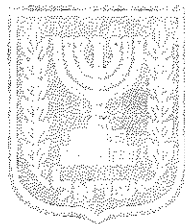
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מועד הפסקה 17תכנון זמין
מועד הפסקה 17תכנון זמין
מועד הפסקה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין 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 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

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			גלית גולני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	29/03/2018	גלית גולני	04/09/2017	1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	עודכן לפי הנחיות העיריה	11/02/2018	סיגלית בת שלמה	06/02/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא			גלית גולני		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 המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תאריך: 17.02.2018
מסמך: תכנית 17

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 דניאל 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	יחודה המכבי	6	077-4540170	077-4540170	golany@golan nyarchitects.c om
	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקווה	כנרת	19	077-9150088		sig- batshlomo@0 13.net
מודד מוסמך	מודד	שאל חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים	תל אביב-יפו	מזא"ה	1	03-6293213	03-6293213	echudmod@ netvision.net. il



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.



תכנית זמן
מונה 17 דקות

הגדרת מונח

מונח

תכנית 2510/במ 3 - שיקום מתחם כרם התימנים

תכנית ראשית

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.



תכנית זמן
מונה 17 דקות

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**

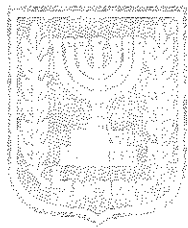
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א - שיקום	159	100
סה"כ	159	100

מצב מוצע

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



מכון דוידסון
17



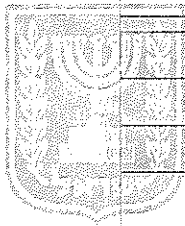
מכון דוידסון
17



מכון דוידסון
17

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
א	הוראות בינוי
	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.
ב	הוראות בינוי
	1. לא תותר תוספת קומות לפי תמ"א 38.
ג	קווי בנין
	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 סטייה 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 בנין צידי של 2 מ'.
ד	חניה
	1. פתרון החניה במגרש יהיה באמצעות מתקן חניה אוטומטי תת-קרקעי או באמצעות כל פתרון חניה שיאושר על-ידי מהנדס העיר.



תאריך חתימה: 17



תאריך חתימה: 17



תאריך חתימה: 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צד-שמאלי	צד-ימני	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
(7) 0	(6)	(5)	(5)			(3)	(4) 4	3	(3)	(2)	(1)	159	1	יעוד עי"פ תכנית מאושרת אחרת

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 המזוהים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 150% ע"פ תכנית ראשית. לשטח זה יתווספו שטחי גוזזראות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע 12 מ"ר לדירה. שטח גוזזטרא מעבר לשטח של 14 מ"ר יחשב כשטח עיקרי..
- (2) ע"פ תכנית ראשית: תוספת שטחי שירות לתכנית 2510 יכרס התימנים' פרוטוקול מס' 140' התלטה מס' 6-אפריל 1995.
- (3) ע"פ תכנית ע-1.
- (4) ע"פ תכנית ראשית, כולל קומת קרקע וקומות 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

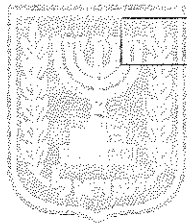
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון ומתן
מנהל תכנון ומתן



תכנון ומתן
מנהל תכנון ומתן



תכנון ומתן
מנהל תכנון ומתן