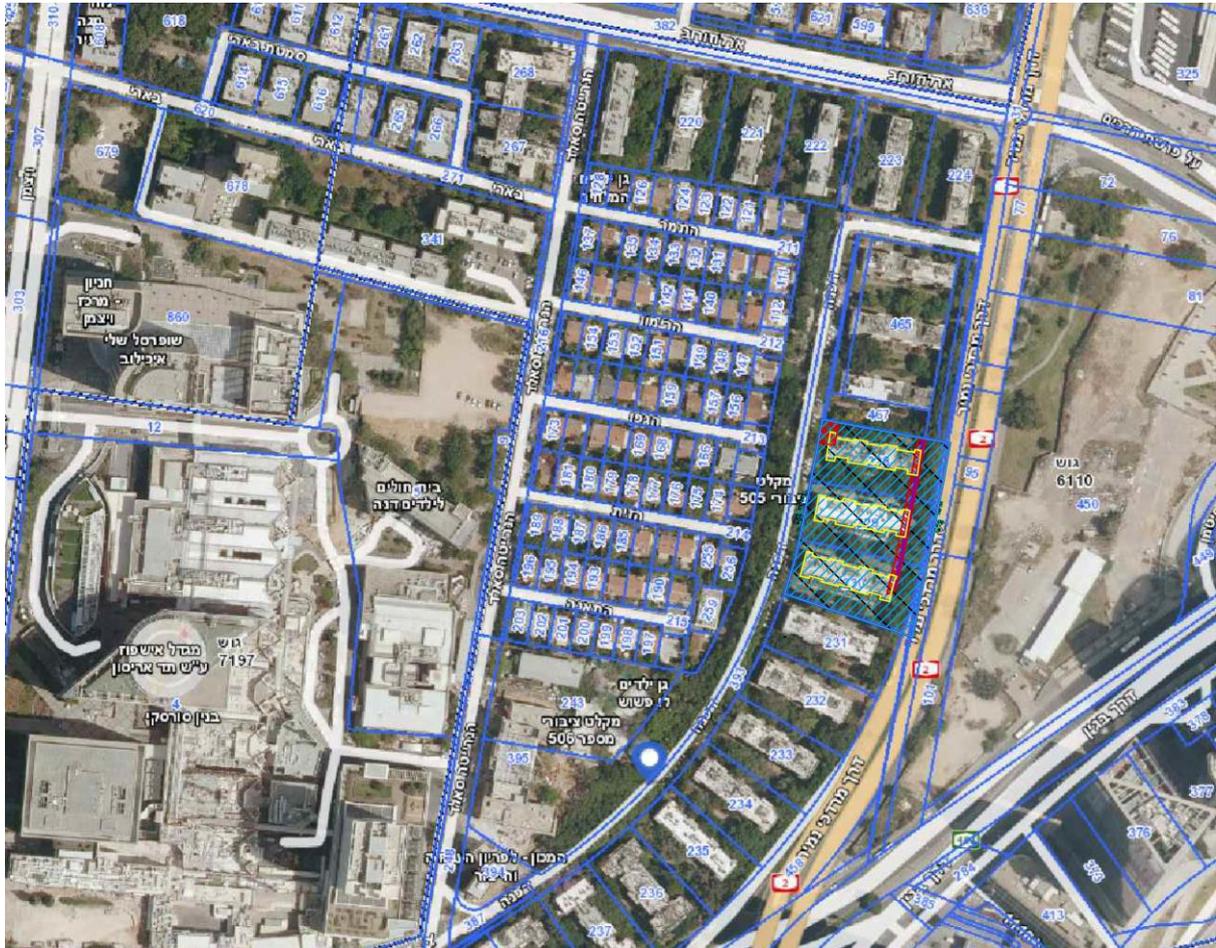


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מגרש הממוקם בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מדרכי ממזרח

כתובת: דפנה 30, 32, 34.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	228-230	59,62,393,458

שטח התכנית: 6.948 דונם

מתכנן: כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: אדם שוסטר שותפות כללית

בעלות: מייצג בא כוח, עדי בן אנוש ורדי

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 3 מבני מגורים של שיכונים טוריים בני 22 יח"ד כל אחד – סה"כ 66 יח"ד.

מדיניות קיימת:

פיתוח והתחדשות במתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר במתכונת של "פינוי- בינוי" ע"פ תכנית מאושרת תא/3885.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה תא/3885 – מגורים מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר
507-0699801 – תא/מק/4885 שינוי קו בניין לרחוב נמיר במתחם דפנה ארלוזורוב
יעוד קיים: מגורים ד, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת.
שטח התכנון: 6.948 דונם

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים של המגרשים הכלולים במתחם 3 כפי שמוגדר בתכנית תא/3885
התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית למעט הוספת זיקת מעבר בחלק הדרומי של התכנית בהתאם למפורט בת.ע.א ובמטרה ליצור רצף עם המדרכה הגובלת.

פירוט יעדים/שימושים:

כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית תא/3885 - "מתחם דפנה - ארלוזורוב נמיר תל אביב".

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

נתונים כמותיים:

דרך מאושרת: 2.359 דונם

מגורים ד: 4.014 דונם

שטח ציבורי פתוח: 0.575 דונם

סה"כ: 6.948 דונם

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה - איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
זכויות בניה – ע"פ התכנית התקפה.

שטחי בנייה מעל הקרקע לפי שימושים:

28621 מ"ר שטח כולל למגורים ומסחר

2412 מ"ר למרפסות

405 מ"ר לשטחי ציבור

340 מ"ר לקולונדות

יח"ד: 201

צפיפות: 50 יח"ד לדונם

שטח ממוצע ליח"ד בפרויקט: 105 מ"ר.

מספר קומות: מרקמי – 6 קומות (28 מ'), מגדל – 25 קומות (106 מ').

תכסית: 2,007 מ"ר

קווי בניין:

קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית ת"א/3885 וע"פ תכנית תא/מק/4885:

קו בניין קדמי לדרך נמיר: 0

קו בניין לרחובות דפנה, לרחוב החדש מדרום ולשצ"פ ממערב ומצפון יהיה 3 מ'.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1272814	שם התכנית דפנה- ארלוזורוב מתחם 3	מגיש התכנית ע"י עדי בן אנוש ורדי	עורך התכנית אדרי גיל צבי שנהב
זיהוי הרשון והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת		
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים של מגרשים הכלולים במתחם 3 כפי שמוגדר בתכנית ת/א/3885.			
סעיף	מהות הסעיף		
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+	
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+	
תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי היועץ המשפטי לוועדה:		4.5.2025	
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, ע"י		4.5.2025	

תתקיים

גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית) צוות תכנון 112161/2025

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים ככל שיידרשו בהתאם להנחיות מה"ע וְהגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית – תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו לאחר ההפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-25' ב' מיום 28/05/2025 תיאור הדיון :

- גילה גינסברג :** שני מתחמים מתוך השישה דפנה ארלוזורוב, תכנית איחוד וחלוקה שמהווה תנאי להיתר בניה. תכניות שקובעות במדויק את מה שהתשריט קובע, הפקעות דרכים ושצ"פ. מתחם 3 מדובר על שלוש חלקות
- ליאור שפירא :** תכנית שאושרה בעבר
- גילה גינסברג :** שלוש חלקות איחוד וחלוקה, חלקה 503 בהסכמת בעלים. המתחם עוקב אחר מגרש 503, מצב קיים זהה למצב המוצע.
- חיים גורן :** למה לא בהסכמה?
- גילה גינסברג :** רוב התכניות זה לא בהסכמה
- טלאור פפושה :** בכדי לעשות תכנית איחוד וחלוקה צריך 100 אחוז הסכמה
- ליאור שפירא :** זה נדיר להשיג הסכמה מלאה. מאשרים את המלצות הצוות דפנה מתחם 3 ומתחם 4.

בישיבתה מספר 0010-25' ב' מיום 28/05/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים ככל שיידרשו בהתאם להנחיות מה"ע וְהגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית – תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו לאחר ההפקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאל, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק