

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

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

כתובת:

רחוב דפנה : דפנה 24, דפנה 26, דפנה 28
רחוב נמיר : נמיר 13, נמיר 15, נמיר 17



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	231,232,233	393

שטח התכנית : 6.744 דונם

מתכנן:

אדריכלים : קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
אדריכלי נוף : צור וולף אדריכלי נוף.
יועץ בנייה ירוקה : GREENENGINEERING
מתכנן תנועה : דגש הנדסה.
בעלי הקרקע : עיריית ת"א-יפו
בעלים פרטיים : אזורים בניין 1965, צ.מ.ח. המרמן
יזם : אזורים בניין 1965, צ.מ.ח. המרמן

יזם : אזורים בניין (1965) בע"מ

בעלות: אזורים בניין (1965) בע"מ

מצב השטח בפועל:

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

התוכן	מס' החלטה
507-1300383 תא/מק/3885/4 - דפנה ארלוזורוב מתחם 4 איחוד וחלוקה ללא הסכמה דיון בהפקדה	28/05/2025 16 - - '25-0010

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 תא/4885 – שינוי קו בניין לרחוב נמיר במתחם דפנה ארלוזורוב יעוד קיים: מגורים ד, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת. שטח התכנון: 6.744 דונם

מצב תכנוני מוצע:

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למגרש הכלול בתא שטח 504 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה עפ"י התכנית הראשית 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.

פירוט יעדים/שימושים:

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

זכויות בניה: עפ"י תכנית מאושרת אחרת בשטח של 6.744 דונם.

נתונים כמותיים:

דרך מאושרת: 1.258 דונם

מגורים ד: 4.038 דונם

שטח ציבורי פתוח: 1.446 דונם

סה"כ: 6.744 דונם

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

מגורים ומסחר: 21,201 מ"ר עיקרי + 7,420 מ"ר שירות על קרקעי 16,080 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים

שטחי ציבור: 300 מ"ר עיקרי + 105 מ"ר שטחי שירות על קרקעי יח"ד: 201

צפיפות: 50 יח"ד לדונם

שטח ממוצע ליח"ד בפרויקט: 105 מ"ר.

מספר קומות: מרקמי – 6 קומות (43.40 מ'), מגדל – 25 קומות (114 מ'). תכסית: 2,647 מ"ר

קווי בניין:

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

קו בניין קדמי לדרך נמיר או ארלוזורוב: 0

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1300383	שם התכנית דפנה - ארלוזורוב - נמיר: מתחם 4	מגיש התכנית אזורים בניין (1965) בע"מ	עורך התכנית קיקה בראיז אדריכלים ומתכני ערים
זיהוי הרשות 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)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" 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 בנושאים 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 בנושאים 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
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם הכלול בתא שטח 504 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בנייה. התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת חקצאה ואיוון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.	
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 לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדר צמח זלמן / אסון		4.5.2025	
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוון, עו"ד		4.5.2025	

תן ברמס | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

11217/2025

התוכן	מס' החלטה
507-1300383 תא/מק/4/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 4 איחוד וחלוקה ללא הסכמה	28/05/2025
דיון בהפקדה	16 - 0010-25

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים 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 שידרשו לאחר ההפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-25' 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 : רב 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' מיום 28/05/2025 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים 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 שידרשו לאחר ההפקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, 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 86'ד לחוק