

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0484493

דפנה - ארלוזורוב - נמיר: מתחם 1

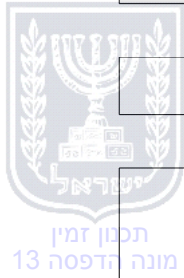
מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם מספר 1 המהווה מתחם מימוש כפי שהוגדר בתכנית הבינוי של תכנית מאושרת תא/3885 הכוללת את תא שטח 501 שמטרתה להסדיר רישום בעלויות. התכנית מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב ובאמצעותה לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. אין התכנית מבקשת לשנות את זכויות והוראות הבנייה או כל מאפיין או זכות אחרת למעט הנאמר לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

דפנה - ארלוזורוב - נמיר: מתחם 1

507-0484493

מספר התכנית

13.034 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	180634
קואורדינאטה Y	665543

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הממוקם בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, דרך מרדכי נמיר ממזרח ורח' הנרייטה סולד ממערב.

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	ארלוזורוב	192	
תל אביב-יפו	ארלוזורוב	200	
תל אביב-יפו	ארלוזורוב	198	
תל אביב-יפו	ארלוזורוב	194	
תל אביב-יפו	ארלוזורוב	190	
תל אביב-יפו	ארלוזורוב	196	

הצפון החדש - החלק הדרומי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	219-224, 249	395

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/07/2015	7344	7075	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3885. הוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 3885



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברנרד גטניו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברנרד גטניו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	24/05/2017	ברנרד גטניו	24/05/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך מלווה לטבלת איזון והקצאה	01/10/2017	דליה אביב (אביזמיל)	01/02/2017			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון - איחוד וחלוקה מחדש	01/10/2017	דליה אביב (אביזמיל)	01/02/2017	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית תל-אביב- יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247777		Rishui_bniya@mail.tel-aviv.gov.il
	פרטי			נוה גד בנין ופתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	yigal@nave-gad.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נוה גד בנין ופתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	yigal@nave-gad.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		a-telavivmerkaz@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עירית תל-אביב- יפו	תל אביב- יפו	פילון	5	03-7247777		Rishui_bniya@mail.tel-aviv.gov.il
אחר			נוה גד בנין ופתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	yigal@nave-gad.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים שונים (בעלי זכויות ברישום בתים משותפים) - ראה/י טבלאות איזון והקצאה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מודד מוסמך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה אביב (אביזמיל)	423		נתניה	חבצלת החוף	5	09-8655643	09-8850647	aviv.dalya@g mail.com



משרד התכנון והדפסה
מונה הדפסה 13



משרד התכנון והדפסה
מונה הדפסה 13

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
מתחם 1	מתחם הכולל את תאי שטח 501, 610 ו-611, וחלק מתאי שטח 601, 800, 804 ו-901 המהווים מתחם מימוש כפי שהוגדר בנספח הבינוי של תכנית תא/3885.

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 1 (בתכנית זו) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 1 (בתכנית זו) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה בכפוף לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		13.034	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות			מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	600	600
מגורים (מ"ר)	מ"ר	41,113	41,113
ע"פ תכנית תא/3885 מגורים ומסחר 41,113 מ"ר, מתוך סך השטח הנ"ל 4,692 מ"ר לצורך מרפסות.			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	901,804,800
מגורים ד'	501
שטח ציבורי פתוח	611,610,601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	800
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	501
חזית מסחרית	דרך מאושרת	800
חזית מסחרית	מגורים ד'	501
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	901,804,800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	611,610,601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,616	27.74
מגורים ד'	7,733	59.33
שטח ציבורי פתוח	1,685	12.93
סה"כ	13,034	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.73	3,614.98	דרך מאושרת
59.31	7,731.93	מגורים די
12.95	1,688.75	שטח ציבורי פתוח
100	13,035.66	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת							מגורים ד'
									7733	501	

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תכנית לצרכי רישום.

6.2 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה לתכנית מדידה לצרכי רישום.
2. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
3. תנאי להיתר בניה בכל מתחם מגורים יהיה הבטחת רישומה של החלוקה החדשה, לרבות שטחי הציבור וכן זיקות ההנאה לציבור הכלולים בבקשה להיתר בניה, בלשכת רישום המקרקעין.

6.5 זיקת הנאה

זיקות ההנאה על פני הקרקע, ירשמו בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מיידי.