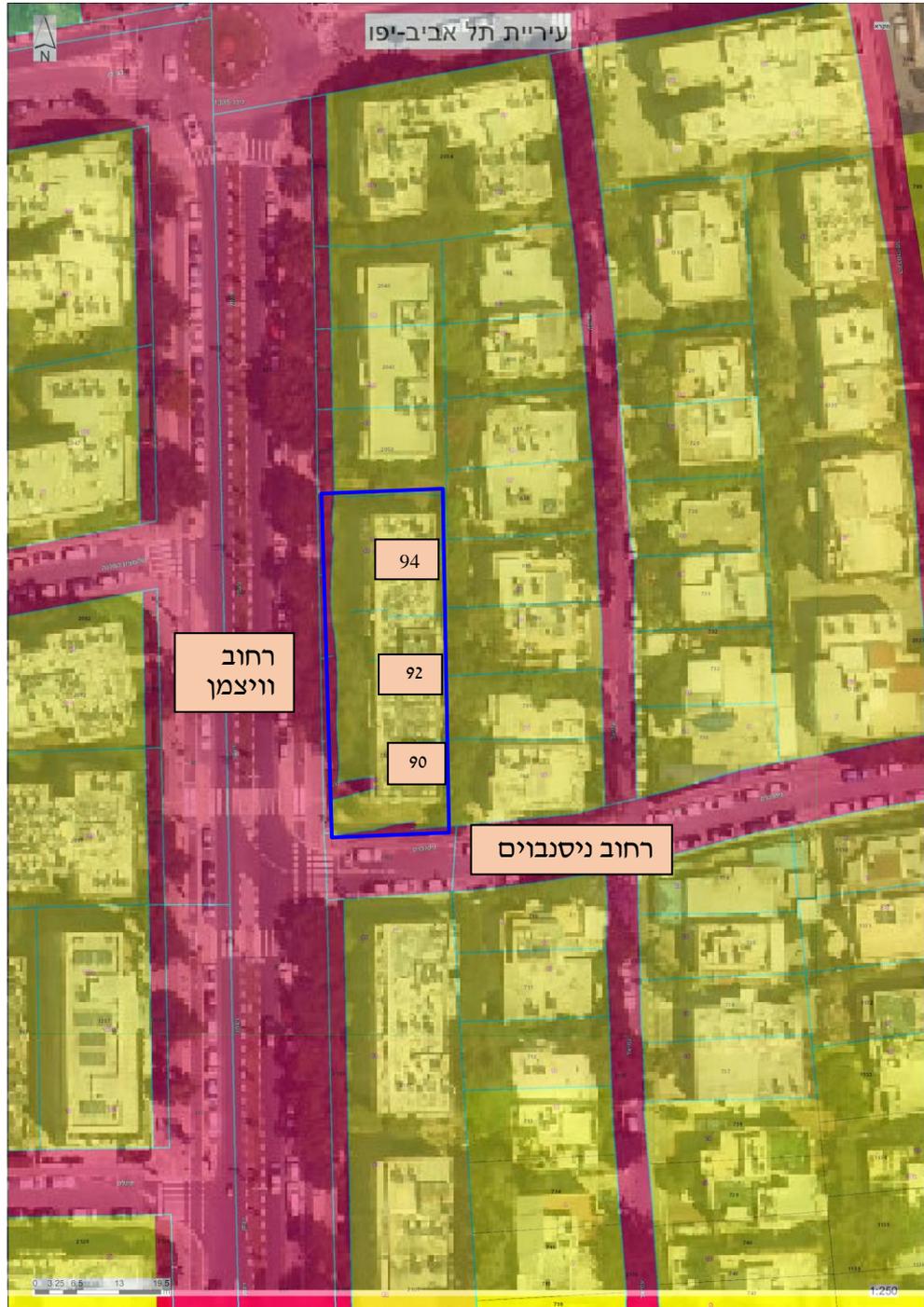


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: רובע 4 תל אביב

כתובת: וויצמן 90-94



התוכן	מס' החלטה
90-94 - תא/מק/4881 - ויצמן 90-94	-
דיון בהפקדה	-

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	694-691	700,834

גוש 6212 חלקות 691-694

שטח התכנית:

1.046 דונם

מתכנן:

גיא כנען, 5V אדריכלים

יזם:

יובל חכשורי

בעלות:

דיירים מיוצגים ע"י יובל חכשורי

מצב השטח בפועל:

בניין משותף ק+3 למגורים

מדיניות קיימת:

תכנית 3729 א (רובע 4)
תכנית 122

מצב תכנוני קיים:

בניין טורי בן 4 קומות, בעל 3 כניסות העומד על 4 חלקות נפרדות ללא חפיפה בין גבולות החלקות לכניסות הנפרדות.

תב"ע תקפה (שם ומספר): תכנית רובע 4 תא/3729 א

יעוד קיים: מגורים ג

שטח התכנון: 1,045.884 מ"ר

תוספת 2.5 קומות

מצב תכנוני מוצע:

איחוד של 4 מגרשים 691-694 ברחוב ויצמן (90-94) ושינוי קווי בניין

במצב הסטטורי הקיים, לפי חוות דעת אגף רו"פ, לא ניתן להגיש בקשה לחיזוק הבניין או להריסתו בטרם יבוצע אחוד המגרש והסדרתו על ידי תב"ע.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד 4 מגרשים 691-694 המסדירים בניין קיים למגרש אחד

2. שינוי בקווי בניין במסלול חיזוק: קו בניין אחורי של חלקות 691,692,693 לקו בניין צידי 3 מטר. לא תותר הבלטת ממדים מעבר לקו בניין.

3. שינוי בסעיף 413ב, תת סעיף 13.א.2 במסלול חיזוק: תותר הרחבת חדר המדרגות והמעלית עד לקו בניין מזרחי (אחורי) 2 מטר.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4881 - ויצמן 90-94	-
דיון בהפקדה	-

4. הוראות בניה לבניינים חדשים יהיו בכפיפות מלאה להוראות התכניות התקפות עבור המגרש המאוחד.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
325	163	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3400	1712	מ"ר	
48.8	40.91	אחוזים	זכויות בניה לקומה
510	428	מ"ר	
7	4	קומות	גובה
24.75	13.20	מטר	
58.63	46.22		תכסית
24	0		מקומות חניה

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
921 מ"ר		694-694

טבלת זכויות בניה (זכויות ייבדקו בשלב הגשת בקשה להיתר בניה כמוקבל)

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 694	מצב קיים חלקה 693	מצב קיים חלקה 692	מצב קיים חלקה 691	שטח החלקה/מגרש	
921 מ"ר	245 מ"ר	226 מ"ר	225 מ"ר	225 מ"ר	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
369%	163%	163%	163%	163%	מ"ר	
3,400 מ"ר	399.35 מ"ר	368.38 מ"ר	366.75 מ"ר	366.75 מ"ר	אחוזים	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	זכויות בניה לקומה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	שטח שירות
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	שטח מרתף
7	4	4	4	4	קומות	גובה
(קרקע+6+גג)	(קרקע+3+גג)	(קרקע+3+גג)	(קרקע+3+גג)	(קרקע+3+גג)		
40	4	8	8	4		מספר יח"ד
540 מ"ר	88 מ"ר	112 מ"ר	112 מ"ר	88 מ"ר		תכסית
43.43 יח"ד לדונם	16.32 יח"ד לדונם	35.39 יח"ד לדונם	35.55 יח"ד לדונם	35.55 יח"ד לדונם		צפיפות
24	0	0	0	0		מקומות חניה

סה"כ יח"ד : 40
 צפיפות : $43.45 = 40/0.919$
 שטח ממוצע ליח"ד : 72.7
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 0
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 38
 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 2
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 0

נתונים נפחיים :

התוכן	מס' החלטה
90-94 - תא/מק/4881 - ויצמן	-
דיון בהפקדה	-

מספר קומות: קומת קרקע + 5 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה. סה"כ 7 קומות.
 גובה: 24.75
 תכסית: 58.63%

קווי בניין: קדמי לרחוב וויצמן (מערב) קדמי - 3.5
 רחוב ניסנבוים (דרום) - 2.5
 צידי (מזרח) במסלול של תוספת 3.0
 צידי (צפון) במסלול של תוספת 3.00

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

במצב הסטטורי הקיים, לפי חוות דעת אגף רו"פ, לא ניתן להגיש בקשה לחיזוק הבניין או להריסתו בטרם יבוצע אחוד המגרש והסדרתו על ידי תביעה.

מסיכום פגישה עם מחלקת הרישוי מיום 23.03.17 עלו המסקנות הבאות:

1. לא ניתן לתת תיק מידע אחד על ארבעת החלקות בגלל בעיה של קווי בניין.
2. המבקש יכול לקבל תיקי מידע נפרדים. אך בפועל הוא לא יוכל לקבל היתר בניה בגלל הבעיות של קווי בנין ושטחים עוברים בין החלקות ותקנון רובע 4.
3. לאור זאת נראה שהפתרון היחיד האפשרי הוא איחוד חלקות בהליך תביעה שיהיה תואם לתקנון רובע 4.
4. במקביל, יש לבדוק זכאות לתמ"א 38 בנוהל המקובל.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תקן חניה יהיה בהתאם לתכנית 3729 א' (רובע 4).

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

בכפוף לתכנית תא/3729 א' (רובע 4) ובכפוף להנחיות מרחביות.

זמן ביצוע:

לא מוגבל.

מספר ת.ד.	13-2-21
מספר ת.ד.	2438926
תאריך	12.7.2021

התאגדות
בית הדין לעבודה
בג"ד תפ"ו

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)
לאשר את התכנית להפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון :

דניאל זולוטובסקי : תוכנית לאיחוד חלקות שהומלצה ע"י אגף רישוי ופיקוח. בזמנו היזם הגיש בקשה להיתר בניה מכח תוכנית הרובעים, היות ומדובר בבנין אחד הבנוי על 4 חלקות הדבר לא התאפשר ולכן הומלץ ע"י אגף רישוי ופיקוח להביא את התוכנית לאיחוד חלקות כדי שאפשר לממש את הזכויות לבנין בין אם זה הריסה ובין אם תוספת בניה מכח תוכנית הרובעים.
אדריכל גיא כנען מציג את התוכנית
אודי כרמלי : תוכנית שלוקחת מצב קיים מצב מוצע יש 4 מגרשים כלומר 4 חלקות. בפועל בנויים שם 3 בנינים 3 כתובות 90, 92, 94 כלומר 3 כניסות והם באים לעשות תמ"א. מה שמגיע לכאן הכנה לבקשה להיתר לאחד את זה לחלקה אחת בתוכנית, הם יצאו עם תוכנית למגרש האחד ויוכלו להגיש בקשה אחת לרישוי לבניה ע"פ תוכנית הרובעים בלי הקלות ותקבלו מגרש אחד.
אסף הראל : מה ההבדל אם היום עושים תמ"א
אודי כרמלי : הוא היה צריך להגיש 4 בקשות שהמבנה שלו בנוי בשלושה בנינים אין הלימה בין הבניינים למבנה החלקות ואז היתה בעיה.
אורלי אראל : אין תוספת זכויות.
דניאל זולוטובסקי : בונים בנין אחד ע"פ 3 כניסות.

בישיבתה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את האיחוד ולהפקיד את התכנית בתנאי סיום הסדרת טבלאות איזון מול מחלקת הסדרי קרקע, ובתנאי תאום מסמכי התוכנית מול היועמ"ש ותיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק