

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 8, 60 בגוש 7228 רחוב מוהליבר 21	10/07/2019
דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	3 - - 19-0012

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות רובע 5

מיקום: רובע 5, מוהליבר 21-21 א'

בעלות: פרטית

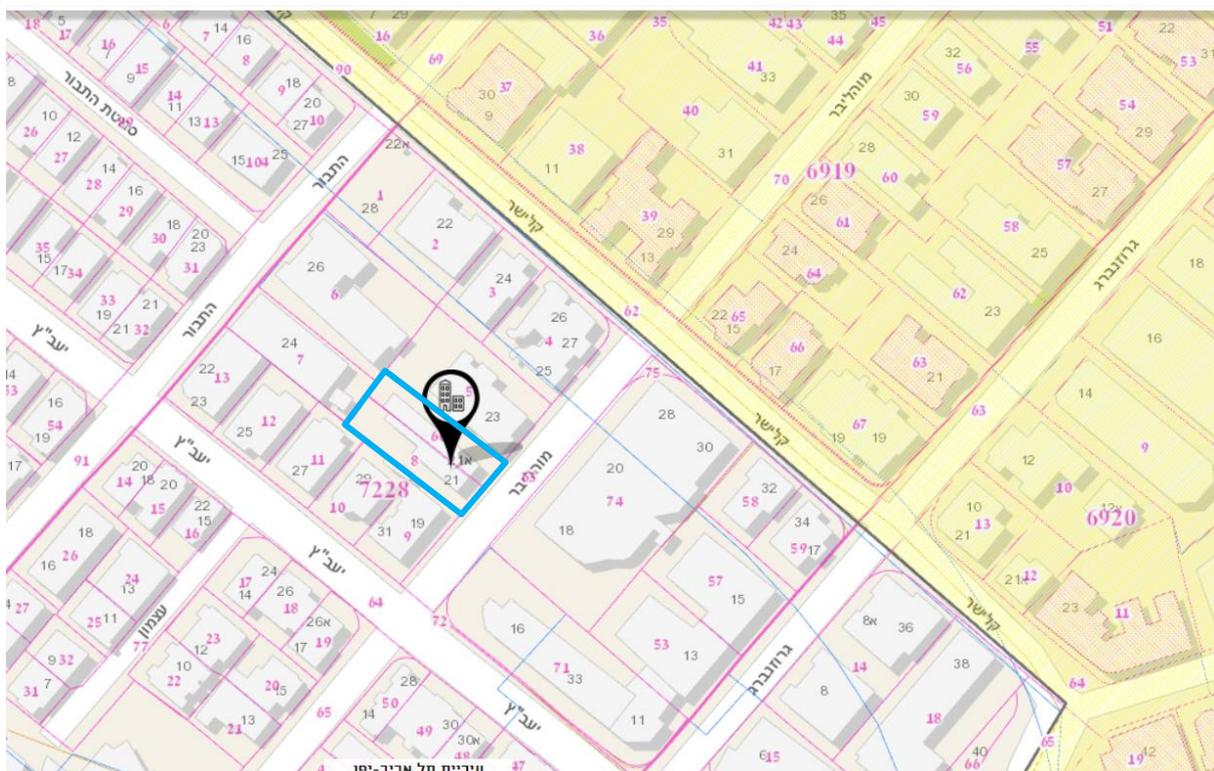
תוכן הבקשה: איחוד חלקות

טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
246		8
234		60

מסמכי רקע:

תרשים התמצאות



מפה טופוגרפית

פרטים כלליים			
מחוז	תל אביב	נפה	תל אביב
מקום	תל אביב יפו	כתובת	מוהליבר 21
גוש	7228	חלקה	8+60
מטרת התכנית	היתר בניה	קנה מידה	1:250
הוכן עבור	נוגה נדל"ו	מספר סידורי	7228/8+6011
טבלת שטחים			
גוש	חלקה	בשרמות	שטח רשום במ"ר
7228	8	כן	246
7228	60	כן	234
			תכנית מפורטת
			44/תא
			44/תא

פרטי רגולר חוזי-תמונה:

שם פרטי:	חזמיאם
שם משפחה:	חזמיאה
מספר זרועת:	027585728
כתובת למשלוח דואר:	סי"ב, משרד מיקוד 40400 ת.ד. 629
מספר טלפון קווי:	09-7990140
מספר טלפון נייד:	0522-650723
כתובת דואר אלקטרוני:	MHMEDEBEZE@NET.net
תאריך חתימה:	18/02/2018
חתימה:	

חרשים סביבה קנה מידה 1:2500



מקרא:

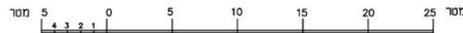
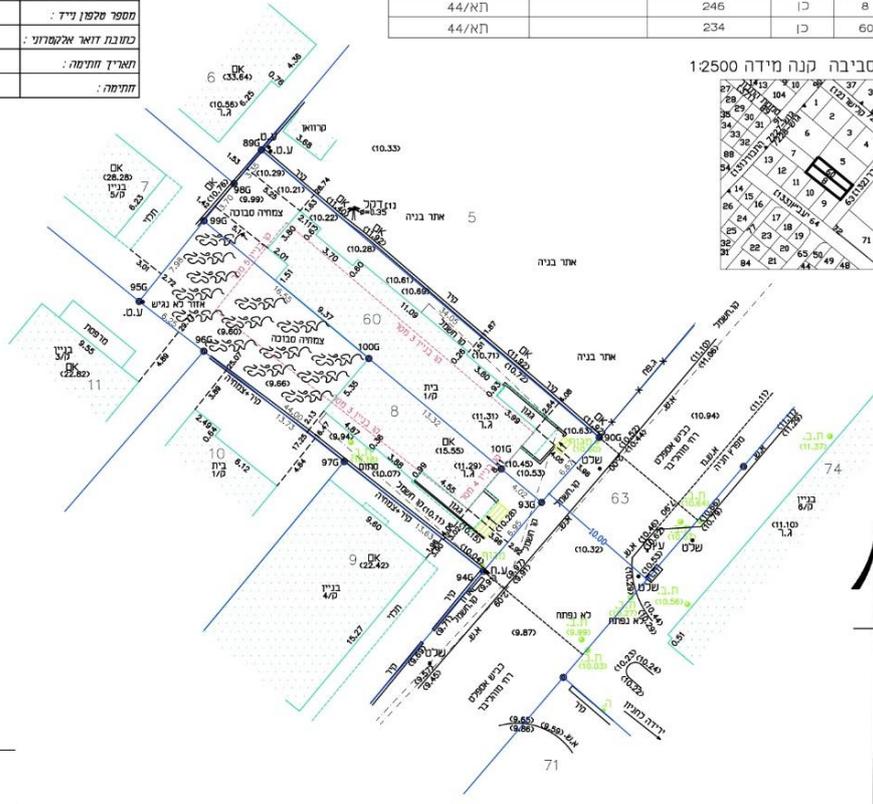
ע.ח.	עמוד השמל
ע.ס.	עמוד סלפון
ע.ת.	עמוד תאורה
א.ש.	אבו שפה
א.ג.	אבו גו
■	ריצוף משולב
2/ק	מבנה 2 קומות
א.ס.	גובה ראש קיר
ג.ר.	גובה רצפה בבית
ג.ב.	גובה בסוף בבית
<411.47>	גובה קרקע
<412.82>	שוחה כללית
ת.ב.	שחת ביוב
ת.ג.	שחת ניזוח
ק.א.ס.פ.ס.	קצה אספלט
ק.מ.ד.ר.ו.	קצה סוף מדרון
א.ל.	עמק שוחה

מספר חלקה 8+60

גבול חלקה 11.11

מס' מגרש אירעי [1]

גוש מס' גוש מס'
גוש מס' גוש מס'



טבלת נתוני המגרשים

מזב קיים חלקה 8	מזב קיים חלקה 60	מזב מוצע לאחר איחוד	
לא	לא	לא	בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)
כן	כן	כן	בנוי בקיר משותף (כן/לא)
246	234	480	שטח החלקה (מ"ר)
לא	לא	לא	פינתי (כן/לא)
6.95	6.67	13.62	אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')
4	4	לפי תכנית מאושרת	לפי סעיפים 77,78 עפ"י תכנית הרובעים
3	3	לפי תכנית מאושרת	
0 (קו בניין משותף)	0 (קו בניין משותף)	לפי תכנית מאושרת	
5	5	לפי תכנית מאושרת	
41%	44%	46.5%	
6.5 כולל ק.קרקע	6.5 כולל ק.קרקע	6.5 כולל ק.קרקע	מספר קומות
קיים בפועל 1 (מסחר) עפ"י תכנית מותר 4.4	קיים בפועל 1 (מסחר) עפ"י תכנית מותר 4.2	9	מספר יח"ד
55	55	ללא שינוי	צפיפות
קיים בפועל 0	קיים בפועל 0	11 עפ"י תקן תקף בעת הוצאת היתר	מקומות חניה

הדמיות המבנים





האיחוד פורסם בעיתונות בתאריכים: הארץ מקומות ת"א 28.3.19, ישראל היום 29.3.19.
 הודעה אחרונה נמסרה לזכאי בתאריך 11.4.19
 הדבקת מודעות על גבי נכסים בתאריך 7.4.19

בתקופת הפרסום הוגשה התנגדות אחת:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. יוסף ברון דיין בר צבי רז מורן רז י.ד. ברזני בניה ונדלן	מוהליבר 23	

טענה	הערות	המלצה
1. אישור הבקשה יביא לתוצאה תכנונית גרועה לאזור כולו	מדובר בשתי חלקות קטנות מאוד הבנויות כיום בקיר משותף, איחוד המגרשים יאפשר תכנון מיטבי עבור שני המגרשים, כמו כן הנפח המתקבל אינו חורג מהנפח האופייני לאזור כולו.	לדחות את הטענה

לדחות את הטענה	לא ברור כיצד האיחוד פוגע בזכויות קנייניות לא הוצג הסבר לפגיעה הזאת, יש לציין שהחלקות מראש בנויות בקיר משותף.	2. אישור הבקשה פוגעת בזכויות הקנייניות ובהנאתם מחלקתם
לדחות את הטענה	האיחוד המבוקש עומד בצפיפות שנקבעה בתנאים המגבילים לרובע 5-6 ובתכניות התקפות ואינן מגדילות את הצפיפות. בכל מקרה כפי שצוין החלקות בנויות כבר היום בקיר משותף	3. האיחוד יגדיל את מספר יח"ד דבר שיביא לעומס רב וצפיפות גדולים באזור שכבר היום הוא מאוד צפוף.
לדחות את הטענה	ראה מענה 3 לעיל והחניות לפי התקן.	4. התשתיות ומחסור בחניה באזור אינן יכולות לעמוד בתוספת יח"ד
לדחות את הטענה	לא ברור באיזה אופן הבקשה אינה תואמת את התכניות החלות על המקום. האיחוד אינו סותר את התנאים המגבילים, ואת התכניות החלות במקום: 44, 1200	5. הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום.
לדחות את הטענה.	מאחר ואין תוספת זכויות מדובר בתשריט איחוד בלבד שלאחריו תוגש בקשה להיתר.	6. הבקשה אינה ערוכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את הבקשה לאיחוד אין באישור הבקשה כדי לאשר הקלות, הקלות ייבחנו במסגרת היתר הבניה עפ"י החוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19-ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון :
לריסה קאופמן מה"ע

אדי אביטן : האיחוד נעשה לפי פרק ד' סעיפים 137-144 לחוק מדובר באיחוד לפי תשריט אין תוספת זכויות או שינויים מהתב"ע. האיחוד פורסם בעיתונות בתאריכים בארץ 28.3.19 ישראל היום 29.3.19 וההודעה נמסרה לשכנים זכאי 11.4.19. כפיר מבר אוריין : מציג את האיחוד.

מתנגדים

עו"ד ישי : אני חוזר על כל מה שכתוב בהתנגדות עצמה. יש לנסות למקסם את הפגיעה. מדובר באזור עמוס וכל תוספת יכולה לגרום לנזק משמעותי גם לחלקה שלנו וגם ליתר החלקות. יש בעיות של גישה תחבורתיות וכמובן כל תוספת יחידות הדיור והתשתיות תיצור עומס נוסף. ושוב אני מבקש לדחות את הדיון.

אדי אביטן : הדבקת המודעות פורסמו לפי החוק. גם במקומונים והמתנגד קבל הודעה ב11.4.19. מדובר בשתי חלקות קטנות ואין שום דרך בה יוכלו לממש את הזכויות כל חלקה בנפרד. אין כאן הגדלת יח"ד אין שינוי בקווי בנין. ההמלצה שלנו לאשר את האיחוד.

לירון רותם : ביחד למועד שקבל המתנגד את ההזמנה לדיון והבקשה לדחות את הדיון מדובר תשריט חלוקה לפי פרק ד' ולא על תוכנית. מהטעם הזה ההתנגדות היא לא מחוייבת על פי חוק ואן סיבה לדחות את הדיון.

עו"ד שי : אני מייצג את בעלי החלקה גם בתוספת עם יח"ד שינוי בגובה שינוי בקווי הבנין לא באים לידי ביטוי בתוכנית הזו אבל אנחנו מסתכלים לתווך הארוך וזו המטרה שלהם.

בישיבתה מספר 0012-19'ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לאיחוד החלקות.
אין באישור הבקשה כדי לאשר הקלות, הקלות ייבחנו במסגרת היתר הבניה עפ"י החוק.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.