

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- בקשה לאיחוד חלקות 34, 35 בגוש 7227 רחוב יעב"ץ 15, 17 תל-אביב למגרש
5 - 23-0012	בניה אחד
	דיון באיחוד - דיון רגיל

מסמכי רקע:

- תיק מידע מס'
- מפת מדידה
- מצגת

בעלי הקרקע / חלקות:

גוש 7227 חלקה 35

דמרי מרים, ת.ז. 064188006

דמרי ראובן, ת.ז. 042684167

דמרי דיין אסנת יעקוטה, ת.ז. 057717514

גוש 7227 חלקה 34

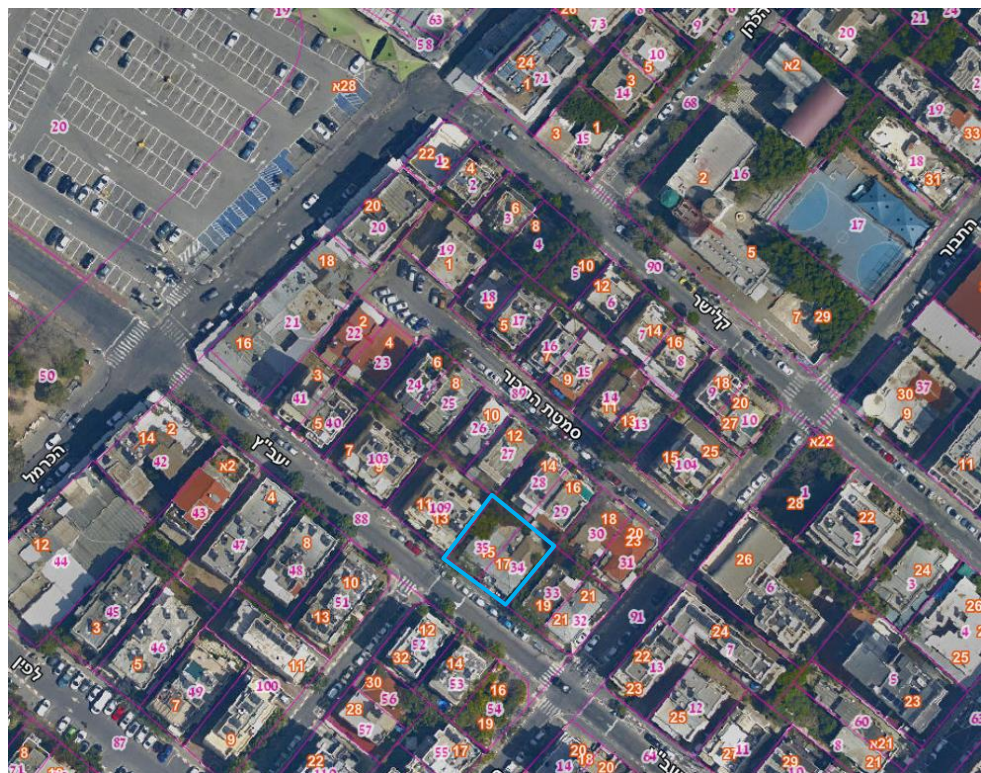
פדלון אבר, ת.ז. 2669494

פדלון הרצל, ת.ז. 336215827

תוכן הבקשה:

איחוד שתי חלקות שמספרן 34 ו 35 בגוש 7227 למגרש אחד, הריסת שני המבנים הקיימים והקמת בניין אחד על שטח החלקה החדשה.

מיקום: יעב"ץ 15-17



מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- בקשה לאיחוד חלקות 34, 35 בגוש 7227 רחוב יעב"ץ 15, 17 תל-אביב למגרש
5 - - 2023-0012	בניה אחד
	דיון באיחוד - דיון רגיל

פרטים:

המצב הקיים: שני מגרשים קטנים בשטח של כ- 172 מ"ר כל אחד, בתחומם שני מבנים בני קומה אחת הבנויים בקיר משותף.
במצב הנתון ניתן להקים שני מבנים בקיר משותף כאשר התכנון של שני מבנים על מגרשים כה קטנים מביא לתכנון לא מיטבי.
מטרת איחוד שתי החלקות לכדי חלקה אחת תאפשר תכנון בניין יותר אפקטיבי עם שטחים ומערכות משותפות ויעילות.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
172 + 172 = 344 מ"ר	1	2

תוכניות תקפות:

תכניות - 44, 1200, מ', ג', ע1

טבלת זכויות בניה ע"פ תוכניות תקפות

מצב קיים חלקה 34	מצב קיים חלקה 35	מצב מוצע לאחר איחוד	שטח החלקה/מגרש	
172 מ"ר	172 מ"ר	344 מ"ר	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
146%	146%	146%	502	מ"ר
251	251	502	זכויות בניה לקומה	אחוזים
40%	40%	40%	138	מ"ר
69	69	138	גובה	קומות
4+קומת עמודים + גג	4+קומת עמודים + גג	4+קומת עמודים + גג	מספר יח"ד	
*5	*5	*9	תכנית	
69 מ"ר***	69 מ"ר***	138 מ"ר***	צפיפות	
מקדם 55	מקדם 55	מקדם 55	מקומות חניה	
לפי תקן חניה	לפי תקן חניה	לפי תקן חניה		

*שטח מותר לבניה מחולק במקדם 55 = מספר יחידות מותרות (0.5 מעגלים למעלה)

**שטח מותר לבניה מחולק במקדם 55 = 502/55 = 9 יחידות דיור

***שטח קומה טיפוסית

היקף הזכויות המפורט להלן בהתאם לתוכניות התקפות והמאושרות. אין להסתמך על פירוט זכויות אלה, אלה על המפורט בתיק המידע. החלקות נמצאות בתחום תכנית תא/4320 שהופקדה אך טרם אושרה, איחוד החלקות אינו סותר את התכנית המופקדת.

האיחוד פורסם בעיתונים מעריב הבוקר, מעריב ומקומו ת"א בתאריך 25.11.22.

מסירה אחרונה לזכאי בתאריך 27.11.22

לוחות מודעות בתאריך 20.11.22 ולא הוגשו התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2023-0012 מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- בקשה לאיחוד חלקות 34, 35 בגוש 7227 רחוב יעב"ץ 15, 17 תל-אביב למגרש
5 - 23-0012	בניה אחד
	דיון באיחוד - דיון רגיל

אביה בן יקר: בקשה לאיחוד חלקות ברובע 5, מתוקף תוכניות תקפות 44 ו-מ הבקשה פורסמה בעיתונים ולא היו התנגדויות.

איתי קהאן: יעבץ 15 17 מציג את האיחוד במצגת.

דורון ספיר: אם אנחנו מאשרים את מה שמבוקש בדרפט מדובר ב-9 יח"ד?

אביה בן יקר: גם אחוזי הבניה וגם הזכויות יהיו בהתאם לתיק המידע, הבקשה כעת היא לאיחוד חלקות. **לריסה קויפמן:** יש להסתמך על המספרים המצוינים בדרפט שמייצגים את המצב הסטטורי הקיים והידוע לנו. בכל מה שקשור לתוכנית המופקדת שאינה מאושרת ויכולה לעבור שינויים לא קשור לדיון. האיחוד אינו סותר את התוכנית המופקדת.

דורון ספיר: יובהר שמה שאנו מאשרים את הכתוב בדרפט ולא מה שמוצג לנו.

איתי קהאן: כעת מבוקש איחוד, כשנגיש בקשה לתיק מידע בהנחה שהתוכנית המופקדת תאושר, מספר יח"ד יהיו בהתאם לתכנית המאושרת.

דורון ספיר: נאשר את חו"ד כפי שמפורטת בדרפט.

בישיבתה מספר 23-0012 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את איחוד החלקות כפי שהוצג בדרפט.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן