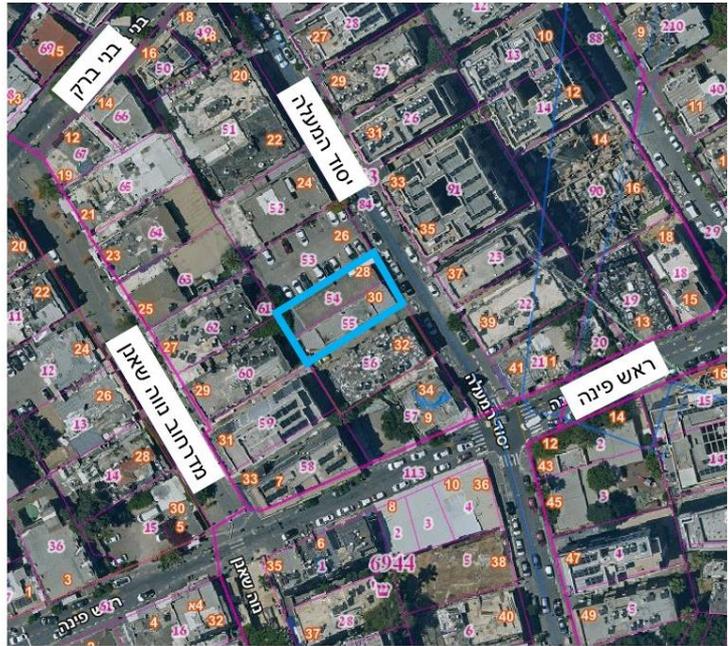


<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד חלקות 54, 55 בגוש 6943 רחוב יסוד המעלה 28, 30 תל-אביב	28/08/2024
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	12 - - '24-0016

מסמכי רקע: תכנית F, מדיניות 9139

**בעלי הקרקע / חלקות:** עו"ד בני לוריא בשם עזרא חשאי, אברהם פנירי, שרה אדרי  
**מגיש הבקשה:** אדרי יואב המאירי  
**תוכן הבקשה:** איחוד חלקות לפי סעיף 149

**פרטים:** רחוב יסוד המעלה 28-30 שכונת נווה שאנן תל אביב



**טבלת האיחוד המוצע**

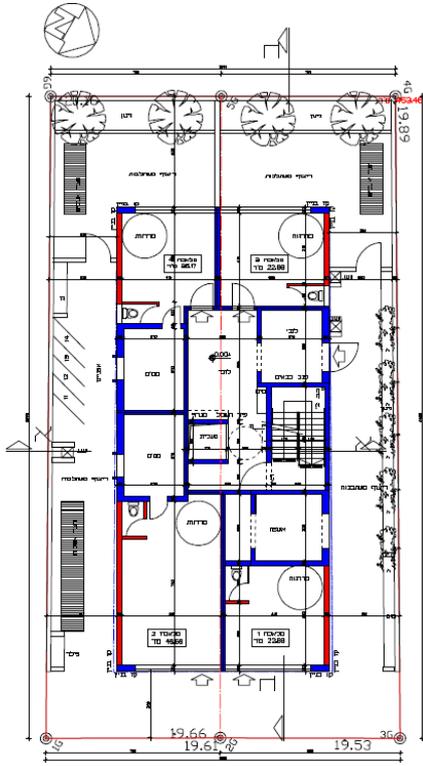
השטחים בדונם / מ"ר	גו"ח	
	חלקה	גוש
230 מ"ר	54	6943
225 מ"ר	55	6943

**מהות הבקשה:**

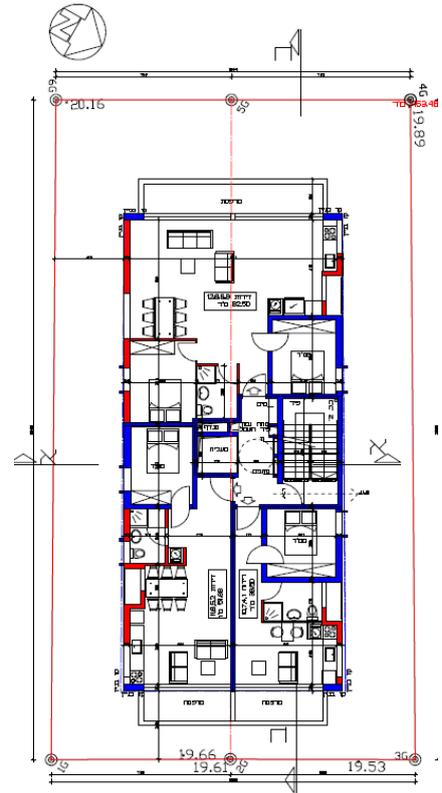
בכוונת מגישי הבקשה (לאחר אישור הבקשה תשריט איחוד החלקות) להגיש בקשה להיתר בנייה לבניין מגורים בשכונת נווה שאנן בהתאם לתכנית F ומסמך המדיניות 9139. הבקשה תכלול מבנה מגורים עם קומת קרקע מסחרית, קומת מרתף מסחרית, ללא חניה. בגובה של 6.65 ותמהיל דירות של 70 מ"ר ממוצע לפי מסמך המדיניות.

בשל גודלן של החלקות ורוחבן הצר, לא מתאפשר בינוי מיטבי. גם במצב של בניה בקיר משותף בו הדירות אינן יכולות לחרוג מקו החלקה לא מתקבל בינוי מיטבי ודירות איכותיות לכן מבוקש איחוד חלקות שיאפשר גמישות בתכנון הדירות. על כן, מנת להבטיח את איכות הדירות ללא מגבלה, מבוקש לאחד את שתי החלקות על מנת לייצר מגרש תכנוני אחד. המגרש המתקבל משקף את גודל המגרש הממוצע בשכונה ואת רוחב החזית המותרת וזאת לפי מסמך המדיניות 9139.

הבקשה הנ"ל ענינה איחוד החלקות בלבד ואינה כוללת הקלות נוספות. איחוד החלקות אינו מוסיף זכויות בניה או סוטה ממסמכי התכנון המאושרים.



**תכנית קומת קרקע**



**תכנית קומת מגורים טיפוסית**

**\*\*הבקשה לאיחוד אינה כוללת הקלות ומשקפת את הוראות מסמכי התכנון המאושרים.**

**הדמיה עקרונית של נפחי הבניה לאחר האיחוד:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד חלקות 54, 55 בגוש 6943 רחוב יסוד המעלה 28, 30 תל-אביב	28/08/2024
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	12 - - 0016-24

### פרסומים:

מעריב הבוקר : 21/06/2024  
מעריב : 21/06/2024  
מקומון ת"א : 21/06/2024  
הודעה אחרונה נמסרה לזכאי נמסרה בתאריך 17.7.

### התנגדויות:

לתשריט האיחוד הוגשה שתי התנגדויות :

#### 1. התנגדות מספר 1

**מתנגדים:** רוחמה הס, רוני זילברמן ושיירלי הלפרן  
**מיקום:** גוש 6943 חלקה 53 (להלן "החלקה הצמודה")  
**טענות המתנגדים:**  
קיימת הסגת גבול ניכרת של הבינוי בחלקת השכן לתוך החלקה הצמודה שלנו. מאחר וכתוצאה מבקשת איחוד החלקות שבנדון יתווסף בעל קרקע לחלקת השכן, מוגשת ההתנגדות לבקשה לאיחוד כל עוד לא הוסדרה הבנייה הלא חוקית של השכן בתחום המגרש שלנו.

#### 2. התנגדות מספר 2

**מתנגדת:** פסקל אפרתי  
**מיקום:** גוש 6943 חלקה : 56 יסוד המעלה 32  
כל בנייה בצד הזה של הבניין שלי תגרום לכך שלא ייכנס לי יותר אור או אוויר לדירה שלי - בהתחשב בכך שבצד הסלון כבר נבנה בניין מאוד מאוד קרוב לשלי - אני רוצה / אני צריכה לשמור אוויר ואור בדירה שלי. בנייה כמתואר בפרסום תהפוך את הדירה שלי לבלתי ראויה למגורים ולכן גם בלתי ניתנת להשכרה ולכן גם בלתי ניתנת למכירה - הנזק / ירידת ערך של הדירה שלי יהיה משמעותי מאוד.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

#### התנגדות מס' 1:

הבניה הלא חוקית, שמקורה בחלקת מגיש בקשת האיחוד, חורגת לתחום חלקת המתנגדות ופוגעת באפשרות מימוש זכויות בניה בחלקת המתנגדות.

**המלצה:** מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה כך שתנאי לאיחוד החלקות תהיה הריסה של כל הבנייה הלא חוקית אל תחום חלקה 53 בגוש 6943.

#### התנגדות מס' 2:

איחוד החלקות המבוקש בין חלקות 55 ו 54 בגוש 6943 אינו משפיע על אופי בינוי החזית הסמוכה לחלקת המתנגדת. זכויות הבניה והוראות הבינוי הן מתוקף תכניות מאושרות. גם במקרה של מימוש הזכויות בחלקה 55 בלבד, הסמוכה לחלקת המתנגדת, המופע הוויזואלי יהיה זהה למצב של לאחר איחוד החלקות. איחוד החלקות אינו משפיע על התוצר הסופי המתקבל בדופן הצפונית של המגרש.

**המלצה:** לדחות את ההתנגדות.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24 ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:**

**עדי בסיס:** דיון בהתנגדויות יסוד המעלה, איחוד מגרשים בהתאם למדיניות העירונית. אין חריגה מגודל מגרש מינימלי בשכונה ולכן אין התנגדות לאיחוד.

**פסקל אפרתי:** הדירה שלנו ב-32 עם שני כיווני אוויר, בצד אחד סגרו לנו את הכיוון של המרפסת ועכשיו הפרויקט החדש יסגור לנו את הצד השני, אי אפשר יהיה לחיות בדירה ולהשכיר את הדירה ו/או למכור.

**ליאור שפירא:** את טוענת גם לירידת ערך של הדירה?

**פסקל אפרתי:** כן

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- בקשה לאיחוד חלקות 54, 55 בגוש 6943 רחוביסוד המעלה 28, 30 תל-אביב</b>	<b>28/08/2024</b>
<b>דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות</b>	<b>12 - - 0016-24</b>

**עדי בסיס:** מקריאה את התנגדות רוחמה הס. **עו"ד בני לוריה:** בא כוח בעלי הקרקע חלקות 54, 55, לגבי ההתנגדויות הן לא רלוונטיות מאחר ואנו נמצאים באירוע תכנוני ולא בבקשה להיתר. כיום קיים מבנה תעשייתי ישן שנבנה בשנות ה-50 וכל חריגת בניה מדברים על אולי של 40 ס"מ, שבנקודות מסוימות יורדת לקו אפס, אין בכלל חריגה. ממילא כאשר יקום הבניין החדש הבניין הזה ייהרס.

**ליאור שפירא:** מר אפרתי, אתה לא התנגדת לטיעון הזה אבל בבקשה אנא גש למיקרופון ותסביר **פסקל אפרתי:** העו"ד במשפט הראשון אמר שהם לא מתכוונים לבנות שם ובמשפט השני הוא אמר שהבניין ייהרס

**ליאור שפירא:** כנראה שהתנאי לאיחוד וחלוקה יהיה הריסה של החריגה וייבנו בניין, אם הוועדה תסכים.

#### דיון פנימי:

**ליאור שפירא:** למה הם צריכים להרוס את זה לפני הבנייה?  
**אלון הרשקוביץ:** גב' רוחמה הס המתנגדת, הם בתהליך לאישור היתר עם אסף אשרוב בתוך המגרש שלהם. היא אומרת, יש כאן בניה לא חוקית בחלקה שלי ורני בהליך של היתר כאשר אגיע להגיש היתר צריך לפנות את הבניה הלא חוקית שהעירייה לא אכפה. אתם מבצעים פעולה פרוצדורלית קודם תסדירו את הבניה הלא חוקית ותדרשו ממגיש הבקשה שיהרוס את הבניה הלא חוקית בתחום המגרש שלי. אנו מקדמים לו איחוד חלקות אנו יכולים לעשות תנאי שיפנה זאת.

**ליאור שפירא:** אתה לא מגביל בזמן את האיחוד חלקות? לא קבעתם בהמלצות תוך כמה זמן צריך לעשות בפועל את האיחוד חלקות?

**הראלה אברהם אוזן:** בכל איחוד החלקות לא קובצים בזמן תוך כמה זמן לבצע את האיחוד. אלא מאשרים, אולם כל עוד האיחוד לא נרשם אנחנו יכולים לשנות זאת בהבאה לדיון בוועדה, זה ככלל. אני רוצה להקריא את הצעת החלטה שתראה אם עונה על מה שמטריד אותך. ההצעה היא: לקבל בחלקה את התנגדות מס' 1 לאשר את תשריט איחוד חלקות בכפוף לכך שתנאי לאיחוד החלקות יהיה הריסה של כל הבניה הלא חוקית שבתחום חלקה 53 וקבלת אישור מחלקת פיקוח על הבניה על ביצוע ההריסה **ראובן לדיאנסקי:** הנקודה פה היא לנצל את העובדה שיש צורך באיחוד חלקות מצד היזם ואנחנו כל הזמן נלחמים במעשים פליליים וכן הלאה וכאן יש הזדמנות להגיד ולהציב זמן.

**הראלה אברהם אוזן:** אתם רוצים הריסת הבניה הלא חוקית תוך שנה?  
**ליאור שפירא:** אני רוצה שההחלטה שלנו תהיה בטלה בתוך שנה  
**אודי כרמלי:** המשמעות היא עוד כמה עשרות שעות עבודה של המערכת הציבורית, ההצעה של הראלה היא נכונה.

**ליאור שפירא:** תסביר לי למה לא?  
**אודי כרמלי:** זה עוד הפעם תוכנית, זה שעות עבודה  
**ליאור שפירא:** אולי לא הסברתי את עצמי, הגב' הס רוצה לבנות ועל מנת שהיא תוכל לבנות הם צריכים להרוס, אם נשאיר זאת לשיקול דעתו גב' הס לא תוכל לבנות, לכן צריך להגיד לו תוך שנה  
**אודי כרמלי:** בתיאוריה אתה צודק, אבל כפי שהוועדה יודעת השוק לא מתנהל בצורה רציונלית קרה ויש שיקולים. המשמעות היא שאם זה לא יבוצע תוך שנה התוכנית בטלה. ואז הצוות המקצועי מטורטר, זה לא מוצדק לעשות 2 תוכניות נקודתיות על נושא יחסית מינורי.

**ליאור שפירא:** אבל גברת הס מטורטרת  
**אלון הרשקוביץ:** אפשר לרשום שתוך שנה תבוצע ההריסה  
**הראלה אברהם אוזן:** לאשר את התשריט לאיחוד חלקות בכפוף לכך שתנאי לאיחוד החלקות יהיה תנאי של הריסת הבניה הלא חוקית תוך שנה  
**אלון הרשקוביץ:** יש שם עסק שקיים 40 שנה וללא היתר, אנו צריכים גם לעזור למתנגדת לממש ולא לשלוח אותה לבית המשפט.

**ליאור שפירא:** ואם הוא לא יעשה זאת תוך שנה, מה זה נתן? למה לא להגיד שההחלטה שלנו תקפה לשנה אם הוא לא יעשה זאת הגב' הס תסבול, יש פה הזדמנות לתקן.

**אלון הרשקוביץ:** מציג על המפה את שטח החלקות  
**מיטל להבי:** החריגה היא של הבניין שמשמאל  
**אלון הרשקוביץ:** החריגה היא מחלקה 54 לחלקה 53  
**ליאור שפירא:** קבענו שיש חריגות  
**מיטל להבי:** אתה קבעת שהחריגות הן לכיוון חלקה 53  
**ליאור שפירא:** לא קבעתי, היא זו שהתנגדה  
**ראובן לדיאנסקי:** לגבי היד הקשה והמוצדקת, כאשר בא יזם ורוצה לעשות תכנון ויש צורך להרוס בניה לא חוקית, זה הזמן לתפוס אותו. ההצעה פה היא מרחיקת לכת שהיא יותר ממה שהצעתי שהתוכנית תבוטל תוך שנה, זה מסר ברור לשוק. זה מסר שמי שיבוא וירצה לעשות מעשים תכנוניים אנחנו נדע להגיד לו בצורה ברורה אנחנו אתך אבל כל עוד אתה לא מחסל את הבניה הלא חוקית, ההחלטה מתבטלת וצריך להתחיל הכל מחדש, אנשים יידעו שהם באים לתהליך כזה הם יצטרכו לסיים עם הבניה הלא חוקית

התוכן	מס' החלטה
בקשה לאיחוד חלקות 54, 55 בגוש 6943 רחוביסוד המעלה 28, 30 תל-אביב	28/08/2024
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	12 - - 0016-24

**אודי כרמלי:** כדי להרוס זאת בסוף, יש שם שוכר שהוא צריך להוציא אותו, נניח 3 חודשים ועכשיו הוא צריך להוציא היתר הריסה שגם לוקח זמן.

**מיטל להבי:** גב' הס הגישה בקשה להיתר? יש לה תיק מידע?

**אלון הרשקוביץ:** הם בתהליך

**מיטל להבי:** אם כך צריך לעזור לה

**ליאור שפירא:** אני מבין את הערת מהנדס העיר, אני מציע שנעשה את ההחלטה לשנה וחצי

**ראובן לדיאנסקי:** מה לוח הזמנים של הדרג המקצועי למה אי אפשר לעמוד בשנה?

**ליאור שפירא:** הדרג המקצועי הוא לא הבעיה

**ראובן לדיאנסקי:** כמה זמן לוקח להוציא היתר להריסה?

**אודי כרמלי:** להגיש בקשה ולקבל את ההיתר להריסה יכול לקחת בין חצי שנה לשמונה חודשים. יש אישורים נלווים כמו גנים ונוף עם סקר עצים.

**ליאור שפירא:** לא מובן לי ההיגיון למה צריך היתר להרוס משהו שנבנה ללא חוק

**הראלה אברהם אוזן:** יש חוק ויש תקנות

**אודי כרמלי:** אם מבוקש הריסת קיר בתוך בניין, אם אין איש מקצוע קרי אדריכל, קונסטרוקטור שחותם על זה שההריסה אין בה סכנה, יכול להיות שהורדת הקיר יכולה לגרום להתמוטטות המבנה

**ליאור שפירא:** לקחת דוגמה לא טובה, אם נבנתה קומה נוספת על הבניין בצורה לא חוקית כל רגע שלא תוריד הבניין יכול לקרוס

**אודי כרמלי:** זה לחלוטין לא הדוגמה, בסופו של דבר אתה הרשות המנהלית שמוציאה אישור לפעולה מסוימת אתה זה שנושא באחריות ולא הוא

**ראובן לדיאנסקי:** הבנתי שזמן קבלת ההיתר בין 6-8 חודשים, זאת אומרת שהוא יכול לפעול ממחר בבקר, זאת אומרת שעדיין יש לו מרווח של 4 חודשים לשנה

**אודי כרמלי:** אין בעיה, בסוף הסיפור כאן הוא שאני לא רוצה להגיע לסיטואציה שהבלגן ממשיך

**ליאור שפירא:** השאלה שהתחילה היא באיזה מהירות הגב' הס תגיע להיתר בניה?

**הראלה אברהם אוזן:** אם מדברים על חריגת בניה לחלקה של גב' הס זה לא אמור לפגוע לה בבניה במגרש.

**ליאור שפירא:** אולי הם גילו זאת עכשיו בעקבות התיק מידע

**ראובן לדיאנסקי:** אני מציע להיצמד להצעה שהחלטה פגה תוך שנה וחצי

**אלון הרשקוביץ:** אני מזכיר שיש עוד התנגדות שאנו ממליצים לדחות

**מיטל להבי:** אולי זה אותו מצב

**אלון הרשקוביץ:** ממש לא, הם טוענים שהבניה תחסום להם את האוויר איחוד החלקות לא משנה את המצב התכנוני המאושר לפי תכנית אף ולכן אין פגיעה בחלקה 56

**ראובן לדיאנסקי:** מבחינתי זו החלטה עקרונית.

**ליאור שפירא:** אנו מקבלים החלטה לקבל בחלקה את התנגדות מס' 1 של רוחמה הס ואח' ולאשר את תשריט איחוד וחלוקה בכפוף לכך שתנאי לאיחוד החלקות יהיה הריסה של כל הבניה הלא חוקית בתחום חלקה 53 בגוש 6943 וקבלת אישור מח' הפיקוח על הבניה על ביצוע ההריסה תוך שנה וחצי. לדחות את התנגדות מס' 2 של הגב' פסקל אפרתי מאחר ואיחוד וחלוקה לא משפיע על אופי הבינוי החזית הסמוכה לחלקת המתנגדת, ככל שהריסת הבניה הלא חוקית בחלקה 53 גוש 6943 לא תבוצע בתוך 18 חודשים ממועד החלטה זו ההחלטה תהיה מבוטלת.

**מיטל להבי:** מעבר לשלב של איחוד וחלוקה אתה גם מתאר מה יהיה הפרויקט?

**אודי כרמלי:** כעת אנו מדברים רק על איחוד חלקות

**מיטל להבי:** יש היתר בניה ל-6.65

**אלון הרשקוביץ:** אין עדיין בקשה להיתר. המדיניות והתב"ע מאפשרות עד 6.65

**ליאור שפירא:** כשהם יגישו נדבר על זה.

**בישיבתה מספר 0016-24 ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל בחלקה את ההתנגדות מס' 1 של רוחמה הס, רוני זילברמן ושירלי הלפרן ולאשר את התשריט לאיחוד חלקות בכפוף לכך שתנאי לאיחוד החלקות יהיה הריסה של כל הבניה הלא חוקית שבתחום חלקה 53 בגוש 6943 וקבלת אישור מחלקת הפיקוח על הבניה על ביצוע ההריסה. ככל שהריסת הבניה הלא חוקית בחלקה 53 בגוש 6943 לא תבוצע בתוך 18 חודשים ממועד החלטה, ההחלטה תהא בטלה.

לדחות את התנגדות מס' 2 של פסקל אפרתי, מאחר ואיחוד החלקות לא משפיע על אופי בינוי החזית הסמוכה לחלקת המתנגדת.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, דייבי וינשטיק, חיים גורן