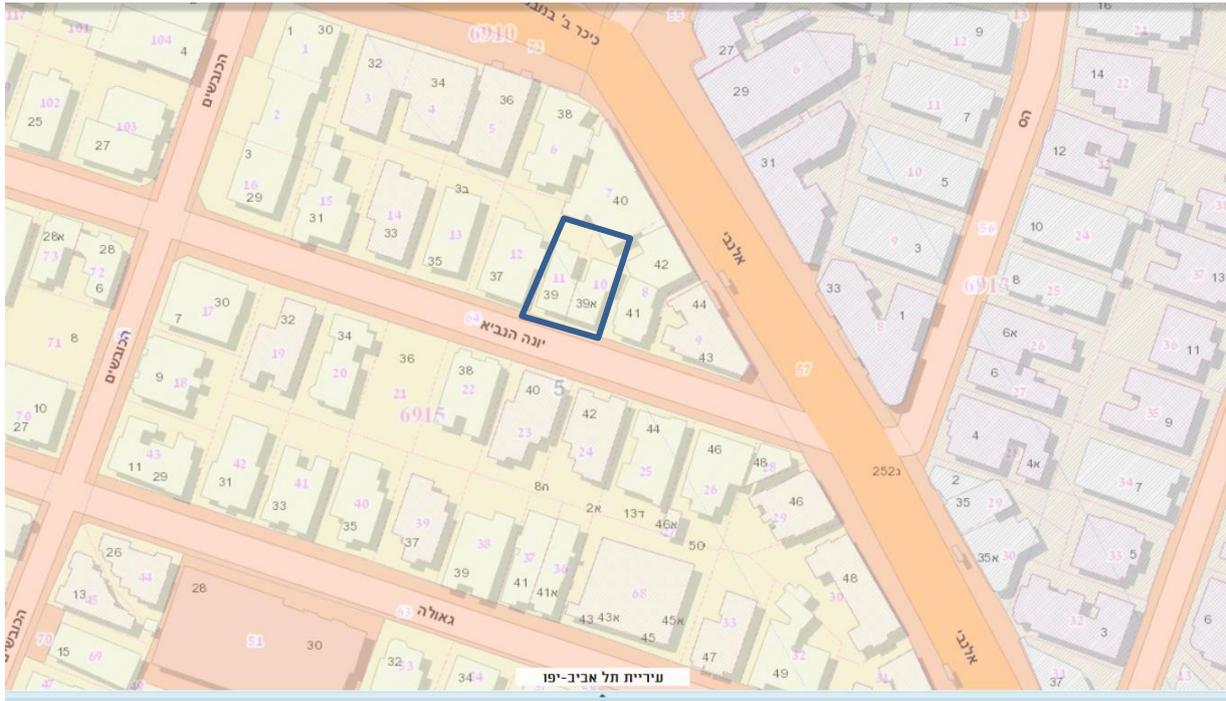


במוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:



כתובת: יונה הנביא 39-39א' תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6915	חלק	10,11		

שטח התכנית: 0.441 ד'

מתכנן: רבין אדריכלים בע"מ

יזם: נצח ארביב

בעלות: פרטי (מוגש עם 100% הסכמות)

מצב השטח בפועל:

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 10,11 בגוש 6915 רחוב יונה הנביא 39, 39א דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	07/07/2021 3 - 21-0016

2 חלקות קטנות וצמודות הנמצאות ברובע 5 אונסק"ו. החלקות בנויות כיום בקיר משותף. חלקה 10 בגודל 216 מ"ר בשטחה בנוי בניין מגורים בן 2 קומות, חלקה 11 בגודל 225 מ"ר בשטחה בנוי בניין בן קומה 1. ייעוד הקרקע הינו מגורים וחזית מסחרית.

מדיניות קיימת:

תנאים מגבילים לפי סעיף 77-78

מצב תכנוני קיים: 2 מגרשי מגורים לפי תב"ע 44 ומ'. ניתן לבנות 4 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית לפי 2510 וחדרי יציאה לגג.

מצב תכנוני מוצע:

איחוד שני מגרשים למגרש בנייה אחד בגודל של 441 מ"ר, ללא שינוי בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר.

זמן ביצוע:

מייד.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
מיכל ריזל	יונה הנביא 37	שרון אברהם ויס
בעלי דירות בבניין הסמוך: זוהר האגן יובל בן דרור ציפורה הגדוש יואב חבקין רחל גוטסמן	יונה הנביא 37	אתגר- משרד עורכי דין
ביום 29.4.21 התקבלה תגובה להתנגדות מטעם חב' "יונה הנביא 39 תל אביב בע"מ"		עו"ד יעל פוסטלניקו

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות מיכל ריזל	הערות	המלצה
האיחוד המבוקש ייפגע בזכויות השימוש ובזכויות הקנייניות שלי.	אין באיחוד המבוקש כדי לשנות בשלב זה את הבנוי במקרקעין או מהמצב התכנוני המותר אלא אך לאחד שתי חלקות אשר כבר בנויות כיום בקיר משותף באופן בו בעתיד ניתן יהיה להקים בניין אחד על חלקה מאוחדת תחת שני מבנים בקיר משותף על שתי חלקות נפרדות כאשר האיחוד אינו משנה את קווי הבניין המותרים.	לדחות את ההתנגדות
בעורף הבניינים 37-39 קיימות חניות ששתיים מתוכן רשומות על שמי בלשכת רישום	עיון בנסח רישום המקרקעין של החלקות שבנדון מעלה כי אין כל זכות מעבר רשומה. מדובר במחלוקת קניינית בין הצדדים והוועדה אינה מוסמכת להכריע בסוגיה זו.	לדחות את

התוכן	מס' החלטה
התוכן	מס' החלטה
בקשה לאיחוד חלקות 10,11 בגוש 6915 רחוב יונה הנביא 39, א39	07/07/2021
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	0016-21ב' - 3

ההתנגדות	<p>מדובר בטענה קניינית אשר הוועדה אינה עוסקת בה. למעלה מן הנדרש, אין מדובר בחניות בהיתר בניה ואין מקומה של טענה זו בשלב איחוד החלקות אשר אין בו בכדי לשנות מן הקיים/מותר במגרש וככל שתוגש בקשה להיתר עתידית אשר תכלול פרסום, יהיה בידי המתנגדים להגיש התנגדותם התכנונית למבוקש.</p> <p>כפי שהובהר לעיל, אין באיחוד בכדי לשנות את הבניה המותרת במגרש אשר מתאפשרת כבר כיום ללא איחוד חלקות וככל שתוגש בקשה להיתר עתידית אשר תכלול פרסום, יהיה בידי המתנגדים להגיש התנגדותם התכנונית למבוקש.</p>	<p>המקרקעין. חניות אלו משורתות ע"י המרווח הקיים בין הבניין ביונה הנביא 37 לבין א39.</p> <p>מעבר זה קיים משנת 1989 ומעולם לא הוגשה התנגדות לגביו.</p> <p>התכנון המבוקש הכולל בניית חניון תת קרקעי ובניית חצר פרטית על מחצית המעבר יימנע את המעבר לחניות אלו.</p>
ההתנגדות	<p>מדובר בטענה קניינית אשר הוועדה אינה עוסקת בה. ניתן לפנות לערכאות המוסמכות להכרעה בנושא.</p> <p>כפי שפורט לעיל, האיחוד המבוקש אינה משנה את הבניה המותרת במגרש ואת קווי הבניין המותרים ובשלב זה אין לדון באיחוד כאילו מדובר בבקשה להיתר. ככל שתוגש בעתיד בקשה הכוללת פרסום, הרי שניתן יהיה להתנגד למבוקש במסגרתו.</p>	<p>התנגדות בעלי דירות בבניין השכן, יונה הנביא 37</p> <p>אישור הבקשה עלול לפגוע בזכויות הקנייניות של דיירי הבניין ביונה הנביא 37.</p> <p>התכנון העתידי המבוקש יחסום את הכניסה של דיירי הבניין ביונה הנביא 37 לחניה שנמצאת בעורף הבניין, כניסה זאת ממוקמת במרווח הצידי שבין שני הבניינים ומשותפת להם.</p>
ההתנגדות	<p>מדובר בטענה קניינית אשר הוועדה אינה עוסקת בה. כפי שפורט, זכות המעבר אינה רשומה.</p> <p>כפי שפורט לעיל, האיחוד המבוקש אינה משנה את הבניה המותרת במגרש ואת קווי הבניין המותרים ובשלב זה אין לדון באיחוד כאילו מדובר בבקשה להיתר. ככל שתוגש בעתיד בקשה הכוללת פרסום, הרי שניתן יהיה להתנגד למבוקש במסגרתו.</p>	<p>הדרך המשותפת מהווה מעבר יחיד ונמצאת בשימוש מעל 30 שנה.</p> <p>הדרך המשותפת נקבעה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית תל אביב – יפו ויש למתנגדים בה זיקת הנאה</p>

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את איחוד החלקות המוצע.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21ב' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
בקשה לאיחוד חלקות 10,11 בגוש 6915 רחוב יונה הנביא 39, 39א	07/07/2021
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	3 - - 0016-21

אדי אביטן : איחוד חלקות יונה הנביא 39, 39א בהליך של תצ"ר , היום קיים שם בנין שבנוי בקיר משותף. הבנין הסמוך אליו הגישו מס' התנגדויות עומר רבין : מציג את האיחוד חלקות ביונה הנביא. האיחוד מביא את החלקה 440 מ' כלומר אין שינוי בגובה הבנין בעקבות האיחוד.

מתנגדים:

מרגלית ויואב חבקין : אומנם הועדה עוסקת באיחוד ולא בהיתר לאיחוד אין לנו התנגדות אבל האיחוד יכול לשנות את המצב הסטטוטורי. מאחר ואתם כותבים שאין בדובר בחניות בהיתר בניה ואין מקום לטענות בשלב הזה לא כך הדבר. החל מתוספות לקומה שהיו להיתר הבניה משנת 89 עד ההיתר בניה הם מתייחסות למקומם של החניה הזו ולעובדה שהדרך משותפת וכתוצאה מכך גם הבנין נרשם כך (ההיתר בניה מופיע כנספח 3). דובר שהחניות מאחור והדרך של 2 הבניינים זו דרך משותפת מאחר ושני הבניינים משתמשים בחניה הזו. בלשכת רישום המקרקעין כל הדירות עם החניות שלהם רשומות. כמו כן הבקשה לאיחוד אתם כותבים לא משנה את הבניה המותרת במגרש ולא קווי הבנין ואין לדון בבקשה. ככל שתוגש בקשה הכוללת פרסום. אם אין חריגה מקווי בניה ולא יהיה פרסום להתנגדויות ויהיה סוג של מחטף. גם העיריה מתייחסת לזה ככניסה משותפת לחניה והרבה שנים במפריצי החניות כשרכב חוסם את הכניסה העיריה גוררת את הרכב ונותנת קנסות, וגם הבנין שלנו 39 39א הסתמך לאורך כל השנים למעלה מ30 שנים משתמש ככניסה לחניה גם הבעלים הקודמים השתמש בכניסה בטח מ97 הוא משתמש לשוכרים שלו וגם לצדדי ג', והוא משתמש כדרך משותפת. אנחנו מבקשים בהחלטה שתנתן הערה שככל שינתן היתר בניה שתצאו עם פניה שנדע מזה ונוכל להתנגד בהיתר הזה, לצוות הערה שככל שהתבקש להיתר בניה שנוכל להתנגד להיתר עצמו ברור לנו שהועדה הזו רק מאשרת איחוד. אנחנו רוצים למנוע מצב של מחטף כי אנחנו מצאנו את התוכניות העתידיות וברור שמאחדים כדי לבנות בנין. כל הכניסה לכביש הגישה חצוי של הכביש נלקח להיתר תת קרקעי לחניה. בנין 37 כמו שהוא בנוי כל הכניסה שלו היא מאחור ולא כניסה מקדימה והדבר הזה מתקיים למעלה מ30 שנים הכניסה לחניה, יש סימוכין לכל דבר שאנחנו טוענים כאן. מיכל ריזל : אין לי מה להוסיף.

מענה להתנגדויות

נצח ארביב היזם : הנושא משפטי גרידא אין כאן זיקת הנאה לא היה הסכם משפטי, ולא בתבי"ע ולא בתיקי המידע הקודמים הארכיב. זה שאין גדר לא אומר שאין לי זכות להקים גדרות. זכותנו להקים גדר בקו מגרש שלי. אם היה מגרש ריק אז אני לא אוכל לבנות בו כי 30 שנה לא בניתי אדי אביטן : אנחנו דוחים את כל ההתנגדות. מדובר על איחוד חלקות ולא על היתר עתידי וזו טענה קניינית ולא תכנונית. יש לחכות לשלב ההיתר. אין שם זיקת הנאה סטטוטורית יש מעבר המעבר שהוא ארוך שנים והשתמשו בו 30 שנה והחניות מופיעות מאחורה זה נכון שההיתר העתידי סוגר את אותו מעבר ומאפשר את מתקן החניה של אלו שמאחדים וגם חצר דירת הקרקע אבל לא דנים בכך עכשיו. מרגלית חבקין : בהיתרי הבניה לבנין 37 הדרך הזו מעוגנת כדרך מעבר משותפת זה נעשה גם קודם, העיריה נתנה לנו מההיתר והעיריה מתעלמת מכך. אין לנו התנגדות לאיחוד עצמו אבל אנחנו מבקשים משראש שכל היתר נוכל להתנגד בו ויעלה לפורום לפני שינויים בשטח. אושרת שפי : האיחוד חלקות מותר לפי פרק ד'. ברגע שאין תוספת זכויות ואין שינוי בקווי בנין באופן שמשנה אתה זכויות אין מניעה משפטית לאשר את האיחוד. גם בלי איחוד אפשר לממש הבניה המבוקשת. כל הטענות הרלוונטיות לבקשה להיתר אפשר להגיש התנגדות, ככל שתהיה קיימת זכות בדיון. מבדיקה שנעשתה בסופו של יום לא מדובר בזיקת הנאה סטטוטורית. מרגלית חבקין : יש בידי הראנו צילמנו. לא נתנו לנו להראות הכל מצוי בארכיון. מר חבקין : אתם לא יכולים להתעלם מנתון משפטי שנמצא בארכיב העיריה ובדיון שבו דנו בהיתר. אושרת שפי : מבחינת האיחוד אין מניעה מבחינה משפטית לאשר את האיחוד, גם האפשרות לממש את הבניה בקיר אפס זה משהו שאפשר לעשות בלי האיחוד. מבדיקה שלנו לא ראינו שיש היתר לחניה הזו, אם נראה מסמכים שמעידים אחרת, נבחן אותם. דורון ספיר : המסמכים שתעבירי לא מונע את האיחוד. תעבירי את המסמכים ונדון בהם אם יהיה מצב שהבאת המסמכים שאמור להיות שינוי בהחלטת הועדה אז נשוב ונדון. כל היתר בניה יפורסם לפי החוק אם דרוש פרסום. יש חוק ואנחנו פועלים לפי החוק. מיטל להבי : אם הוא לא יבקש הקלות אז זה לא יפורסם מלי פולישוק : יכול להיות שאם הוא לא יבקש הקלות ואז לא ידעו, יש לה זכויות. דורון ספיר : יש לה זכויות שתתבע את הזכויות שלה. החומר יועבר לשירות המשפטי ובהתאם נפעל. מרגלית חבקין : ממש מפריע שהיזם אמר שהוא יכול לשים גדר. דורון : הוא יכול אם יש לו היתר לגדר, ההחלטה שלנו היא תכנונית. אני לא אומר דבר לגבי הזכויות שלכם אופירה יוחנן וולק : תשלחי את המסמכים. דורון ספיר : איחוד החלקות בכפוף לבדיקה משפטית ככל שיועברו מסמכים על ידי המתנגדים תוך שבוע ימים.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 10,11 בגוש 6915 רחוב יונה הנביא 39, 39א דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	07/07/2021 3 - - '21-0016

בישיבתה מספר 0016-21ב' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת מהנדס העיר ולדחות את ההתנגדויות בהתאם לנימוקים המופיעים שם ולאשר את איחוד החלקות המוצע. בכפוף לבדיקה משפטית ככל שיועברו מסמכים על ידי המתנגדים המעידים על זיקת הנאה תוך שבוע ימים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, מיטל להבי.