

רשות רישוי
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 19-0004
ו' אב תשע"ט 07/08/2019

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	יהואש 8-10, גוש 6968 ח' 151-152 דיון באיחוד - רבעים
2.	6	באר טוביה 14-16, גוש 6954 ח' 84-85 איחוד חלקות והפרשת רצועת דרך דיון נוסף לתיקון החלטה
3.	11	רח' באר טוביה 18-20, גוש 6954 ח' 86-87 איחוד חלקות והפרשת רצועת דרך דיון נוסף לתיקון החלטה

בכבוד רב,

ליטל אגא'ני
הסדרי קרקע

מס' החלטה	התוכן
07/08/2019	- יהואש 8-10, גוש 6968 ח' 151-152
1 - 19-0004	דיון באיחוד - רבעים

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכנית הרובעים 3 ו-4

מיקום:

רובע 3, גוש 6968 חלקות 151-152

כתובת:

יהואש 8-10

בעלות:

פרטית

תוכן הבקשה: רוחב החלקות צר ושטחן קטן, שטח החלקות המשותף הינו 700 מ"ר. בגב החלקות קיימת גינה ציבורית בעלת גיאומטריה מלבנית וכתוצאה מכך גיאומטריית החלקות דגן לא רגולרית על כל המשתמע מכך. רוחב הדופן הפונה לרחוב של החלקה הסמוכה (יהואש 6) הינו 32 מ', סכום רוחב שתי החלקות המוצעות לאיחוד 151 ו-152 הינו פחות מ 30 מ'. מעבר לכך קיים רק עוד מבנה אחד בין שני הצמתים והוא פינתי לרחוב של"ג. רוחב חזית המבנה הסמוך (יהואש 6) הינו כ 25 מ' ולאחרונה אושרה למבנה הקיים תוספת קומות בוועדה. רוחב חזית המבנה המוצע על שתי החלקות במשותף קטן מ 24 מ'. בקצה הרחוב, פינת רחוב מאפו, קיימת חלקה מס 230 ששטחה כ 1300 מ"ר רוחבה כ 33 מ' ועליה קיים בין חדש בן 6.5 קומות. לסיכום: רוחב החלקות ברחוב אינו רגולרי, ו 50% מהן רחבות. רוחב החלקות דגן צר, הן קטנות ובעלות מורפולוגיה בעייתית. כמו כן בשתי החלקות קיימות 15 יח"ד במשותף. במצב העניינים אין התכנות לתכנון שני מבנים חדשים נפרדים

טבלת האיחוד המוצע - חלקות 151,152

השטחים במ"ר נטו לאחר הפקעה	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
316		1
256		2
672		3

מסמכי רקע:

תרשים סביבה:



:

תכנית קומת קרקע



טבלת נתוני המגרשים:

מצב קיים חלקה 151		מצב קיים חלקה 152	מצב מוצע לאחר איחוד
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		כן	
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		לא	
שטח החלקה (מ"ר)		370	672 (נטו לאחר הפקעה)
פינתי (כן/לא)		לא	לא
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		15.30	29.85
עפ"י תכנית הרובעים	קווי בניין	4	4
		2.5	2.5
		2.5	2.5
		4.5	4.5
תכסית		עפ"י קווי בנין	עפ"י קווי בנין
מספר קומות		5.5	5.5

הדמיית המבנים:

הערה כללית: לא ניתן לייצר הדמייה על רקע קיים לאור העובדה שחזיתות המבנים מוסתרות כמעט לחלוטין ע"י נוף העצים ברחוב



חוו"ד מה"ע: (מוגש ע"י צוות מרכז)

בתכנית 3616'א נקבע כי הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד בחלקות בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר, ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים (סעיף 6.4).

לצורך עמידה בהוראות סעיף זה גובשו קריטריונים מהנדס העיר לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4, אשר פורסמו ב 10/04/2019 באתר האינטרנט העירוני ואף הובאו לידיעת המבקשים על ידי הגורמים המקצועיים בצוות תכנון מרכז.

הבקשה לאיחוד חלקות בכתובות יהואש 8 ו-10 נבחנה ונמצא כי אינה עומדת בקריטריונים אלו, בכך שהמבוקש לא בנוי בקיר משותף, רוחב שתי החלקות גדול מ 26 מ' ובהתאם לבינוי הקיים אין מעל 50% מהחלקות, בצד רחוב נשוא הבקשה, הבנויות בקיר משותף. פעולה של בניה בקיר משותף תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור, וביחס בין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.

בהתאם לכל הנאמר לעיל מומלץ לדחות את הבקשה.

בישיבתה מספר 0004-19 מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 1) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה:

לא לאשר את איחוד החלקות לצורך הגשת בקשה למידע לאור אי עמידה בהוראות סעיף 6.4 לתכנית 3616'א.

בהתאם להנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4, נמצא כי האיחוד המבוקש יפגע במרקם הקיים.

בהתאם לחו"ד מה"ע: המבוקש לא בנוי בקיר משותף, רוחב שתי החלקות גדול מ 26 מ' ובהתאם לבינוי הקיים אין מעל 50% מהחלקות, בצד רחוב נשוא הבקשה, הבנויות בקיר משותף. פעולה של בנייה בקיר משותף תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור, וביחס בין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.

מס' החלטה	התוכן
07/08/2019	- באר טוביה 14-16, גוש 6954 ח' 84-85 איחוד חלקות והפרשת רצועת דרך
2 - 19-0004	דיון נוסף לתיקון החלטה

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רובע (3), באר טוביה 14-16, תל אביב

בעלות: פרטית

תוכן הבקשה: איחוד החלקות נדרש כיוון שמדובר בחלקות קטנות מאוד (כ- 276-280 מ"ר), ומבוקש לבנות בניית חדר מדרגות אחד לשני הבניינים יחדיו. בניית חדר מדרגות, מעלית ומבואה נפרדים לכל אחד מהבניינים במגרש כל כך קטן תגזול שטחים באופן שאינו מאפשר שיבוץ הדירות הקיימות בבניין החדש.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
276 מ"ר	84	
280 מ"ר	85	

מסמכי רקע:

תרשים סביבה



קומת קרקע

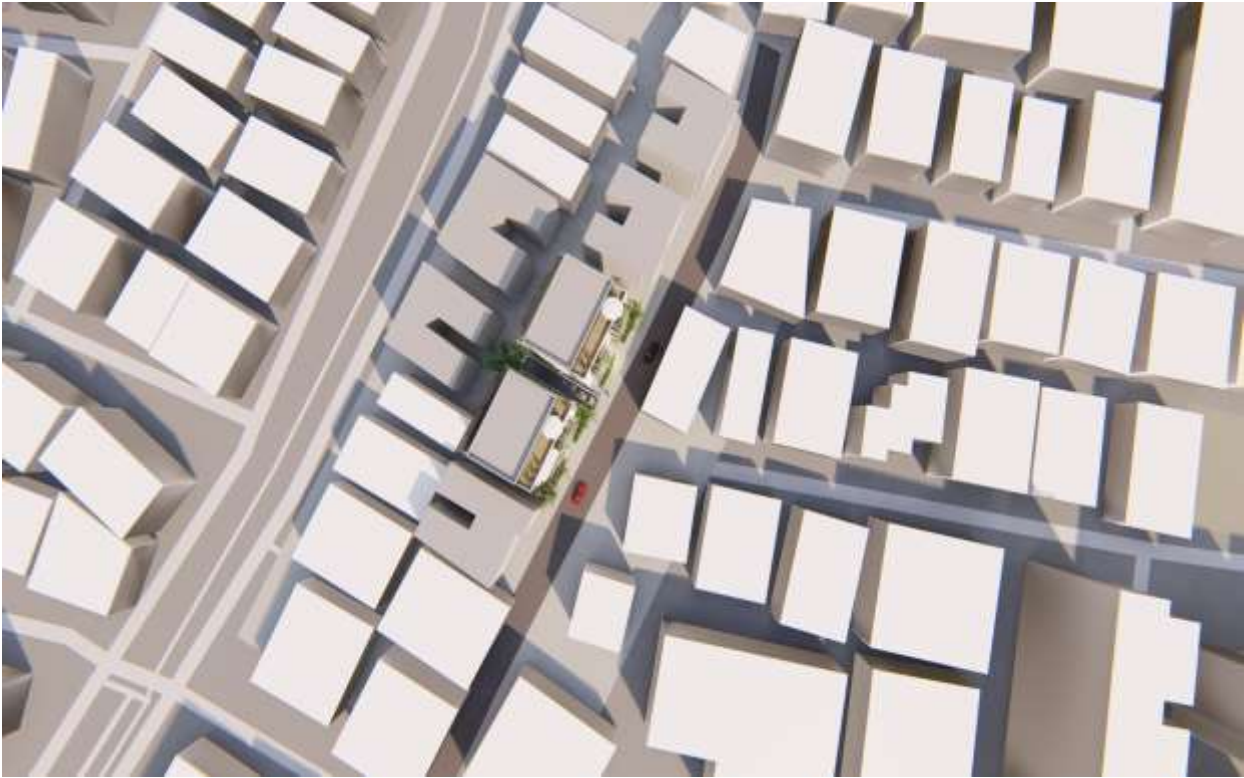


טבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה 84		מצב קיים חלקה 85		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		כן			
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		כן			
שטח החלקה (מ"ר)		276	280	556	
פינתי (כן/לא)		לא	לא	לא	
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		11.82	12.10	23.92	
עפ"י תכניות הרובעים	קווי בניין	3	3	3	
		2.5	2.5	3	
		0	0	3	
		4.5	4.5	5	
תכסית		50.7%	51.4%	46.7%	
מספר קומות		5 קומות + גג	5 קומות + גג	5 קומות + גג	

הדמיות המבנים

זווית 1:



זווית 2:



חו"ד מה"ע: (מוגש ע"י צוות תכנון מרכז)

1. ממליצים על איחוד החלקות המבוקש לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת ללא תוספת הקומה השישית בהתאם לחו"ד הצוות:
החלקות ממוקמות בתחום אזור ההכרזה, ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, אך לא ממליצים על תוספת קומה שישית מהנימוקים הבאים:
אישור תוספת קומה שישית בתחום אזור ההכרזה במקרה של איחוד חלקות או בנייה בקיר משותף במגרשים מעל 500 מ"ר, נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית. לאור מיקום הבניין ברחוב צר המאופיין בבנייה נמוכה והרצון לשמור על המרקם הקיים לא מומלץ על תוספת קומה שישית.
 2. אישור הבקשה לאיחוד חלקות הינה לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת. איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3616א' הוצאת היתר בניה ובניה על פי בפועל.
 3. יש להתייחס להפקעה לפי הוראות תכנית 3616א, במעמד הכנת התצ"ר.
 4. תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומו הסופי בלשכת רישום המקרקעין.
- המלצה זו אינה מהווה אישור לתכנון המוצע אלא לנושא איחוד החלקות המבוקש ובכפוף להוראות התכניות התקפות ולהנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.**
- תוקף ההמלצה זו תהייה לשנה אחת מיום ההחלטה זו. במידה והוגשה בקשת מידע להיתר בניה ואיחוד חלקות על פי החלטה זו, תוקף החלטה זו יהיה כתוקף תיק המידע.**

בישיבתה מספר 0002-19 מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 4) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה:

2. לאשר את איחוד החלקות המבוקש לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת ללא תוספת הקומה השישית בהתאם לחו"ד הצוות:
החלקות ממוקמות בתחום אזור ההכרזה, ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, אך לא ממליצים על תוספת קומה שישית מהנימוקים הבאים:
אישור תוספת קומה שישית בתחום אזור ההכרזה במקרה של איחוד חלקות או בנייה בקיר משותף במגרשים מעל 500 מ"ר, נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית. לאור מיקום הבניין ברחוב צר המאופיין בבנייה נמוכה והרצון לשמור על המרקם הקיים לא מומלץ על תוספת קומה שישית.
2. אישור הבקשה לאיחוד חלקות הינה לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת. איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3616א' הוצאת היתר בניה ובניה על פי בפועל.
3. יש להתייחס להפקעה לפי הוראות תכנית 3616א, במעמד הכנת התצ"ר.
4. תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומו הסופי בלשכת רישום המקרקעין.

החלטה זו אינה מהווה אישור לתכנון המוצע אלא לנושא איחוד החלקות המבוקש ובכפוף להוראות התכניות התקפות ולהנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.

תוקף החלטה זו תהייה לשנה אחת מיום ההחלטה זו. במידה והוגשה בקשת מידע להיתר בניה ואיחוד חלקות על פי החלטה זו, תוקף החלטה זו יהיה כתוקף תיק המידע.

דיון חוזר בהחלטה (מס' 4) מיום 15.5.2019 ישיבה מס' 19-0002 :

1. ביום 20.6.19 הוגש ערר מס' תא/1098/0619 (להלן: "הערר") כנגד החלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 19-0002 מיום 15.5.19, לעניין איחוד החלקות בגוש 6954 חלקות 84 ו-85 שברח' באר טוביה 14-16.

2. בערר הועלתה הטענה כי רשות הרישוי חרגה מסמכותה עת הכריעה בעניין אי מתן הקלה לתוספת קומה השישית.

3. לאחר בחינת טענות העוררים, אכן עולה כי נוסח ההחלטה איננו מדויק וכי רשות הרישוי לא התכוונה להכריע בסוגיית ההקלה, אלא להביא את המלצת הצוות המקצועי לעניין ההקלה בפני הועדה המקומית, ככל שתוגש בקשה להיתר.

4. לפיכך מוצע להבהיר את ההחלטה ולתקן את סעי' 2 להחלטה, כדלהלן (יתר סעיפי ההחלטות לא ישתנו) :

2. לאחר את איחוד החלקות המבוקש לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת. למען הסדר הטוב המלצתו השלילית של הצוות המקצועי לעניין הקומה השישית, תפורט בתיק המידע ותובא בפני הועדה המקומית כדלקמן :

החלקות ממוקמות בתחום אזור ההכרזה, ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, אך לא ממליצים על תוספת קומה שישית מהנימוקים הבאים :

אישור תוספת קומה שישית בתחום אזור ההכרזה במקרה של איחוד חלקות או בנייה בקיר משותף במגרשים מעל 500 מ"ר, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית. לאור מיקום הבניין ברחוב צר המאופיין בבנייה נמוכה והרצון לשמור על המרקם הקיים לא מומלץ על תוספת קומה שישית.

בישיבתה מספר 19-0004 מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 2) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה :

לאשר את איחוד החלקות המבוקש לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת. למען הסדר הטוב המלצתו השלילית של הצוות המקצועי לעניין הקומה השישית, תפורט בתיק המידע ותובא בפני הועדה המקומית כדלקמן :

החלקות ממוקמות בתחום אזור ההכרזה, ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, אך לא ממליצים על תוספת קומה שישית מהנימוקים הבאים :

אישור תוספת קומה שישית בתחום אזור ההכרזה במקרה של איחוד חלקות או בנייה בקיר משותף במגרשים מעל 500 מ"ר, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית. לאור מיקום הבניין ברחוב צר המאופיין בבנייה נמוכה והרצון לשמור על המרקם הקיים לא מומלץ על תוספת קומה שישית.

מס' החלטה	התוכן
07/08/2019	- רח' באר טוביה 18-20 , גוש 6954 ח' 86-87 איחוד חלקות והפרשת רצועת דרך
3 - 19-0004	דיון נוסף לתיקון החלטה

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רובע (3), באר טוביה 18-20

בעלות: משותפת

תוכן הבקשה: איחוד החלקות נדרש כיוון שמדובר בחלקות קטנות מאוד (כ- 278-281 מ"ר), ומבוקש לבנות בניית חדר מדרגות אחד לשני הבניינים יחדיו. בניית חדר מדרגות, מעלית ומבואה נפרדים לכל אחד מהבניינים במגרש כל כך קטן תגזול שטחים באופן שאינו מאפשר שיבוץ הדירות הקיימות בבניין החדש.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
281 מ"ר) 269 מ"ר נטו לאחר הפקעה	86	
278 מ"ר) 267 מ"ר נטו לאחר הפקעה	87	
559 מ"ר) 536 מ"ר נטו לאחר הפקעה		(3)

מסמכי רקע:

תרשים סביבה

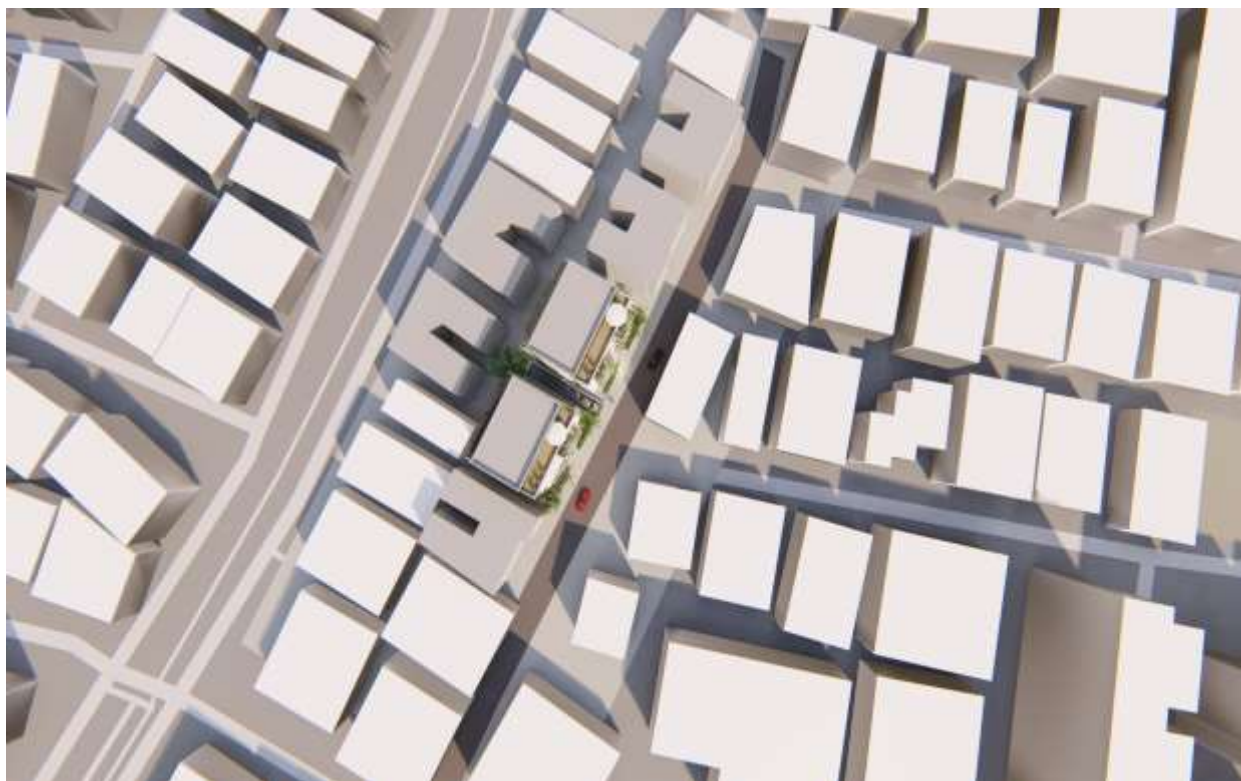


תכנית קומת קרקעטבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה 86		מצב קיים חלקה 87		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		כן			
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		כן			
שטח החלקה (מ"ר)		281	278	536 נטו לאחר הפקעה	
פינתי (כן/לא)		לא	לא	לא	
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		11.87	11.33	23.2	
עפ"י תכנית הרובעים	קווי בניין	קדמי	3	3	3
		צדדי 1	2.5	2.5	3
		צדדי 2	0	0	3
		אחורי	4.5	4.5	5
תכסית		51.28%	49.28%	49.78%	
מספר קומות		5 קומות+ גג	5 קומות + גג	5 קומות + גג	

הדמיות המבנים

זווית 1:



זווית 2:



חוו"ד מה"ע: (מוגש ע"י צוות תכנון מרכז)

3. ממליצים על איחוד החלקות המבוקש לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת ללא תוספת קומה שישית בהתאם לחו"ד הצוות :
 החלקות ממוקמות בתחום אזור ההכרזה, ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, אך לא ממליצים על תוספת קומה שישית מהנימוקים הבאים :
 אישור תוספת קומה שישית בתחום אזור ההכרזה במקרה של איחוד חלקות או בניה בקיר משותף במגרשים מעל 500 מ"ר, נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית. לאור מיקום הבניין ברחוב צר המאופיין בבנייה נמוכה והרצון לשמור על המרקם הקיים לא מומלץ על תוספת קומה שישית.
2. אישור הבקשה לאיחוד חלקות הינה לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת. איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3616א' הוצאת היתר בניה ובניה על פי בפועל.
3. יש להתייחס להפקעה לפי הוראות תכנית 3616א, במעמד הכנת התצ"ר.
4. תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומה הסופי בלשכת רישום המקרקעין.

המלצה זו אינה מהווה אישור לתכנון המוצע אלא לנושא איחוד החלקות המבוקש ובכפוף להוראות התכניות התקפות ולהנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.

- תוקף ההמלצה זו תהייה לשנה אחת מיום ההחלטה זו. במידה והוגשה בקשת מידע להיתר בניה ואיחוד חלקות על פי החלטה זו, תוקף החלטה זו יהיה כתוקף תיק המידע**
- בישיבתה מספר 19-0002 מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 5) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה :**
4. לאשר את איחוד החלקות המבוקש לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת ללא תוספת קומה שישית בהתאם לחו"ד הצוות :
 החלקות ממוקמות בתחום אזור ההכרזה, ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, אך לא ממליצים על תוספת קומה שישית מהנימוקים הבאים :
 אישור תוספת קומה שישית בתחום אזור ההכרזה במקרה של איחוד חלקות או בניה בקיר משותף במגרשים מעל 500 מ"ר, נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית. לאור מיקום הבניין ברחוב צר המאופיין בבנייה נמוכה והרצון לשמור על המרקם הקיים לא מומלץ על תוספת קומה שישית.
 2. אישור הבקשה לאיחוד חלקות הינה לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת. איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3616א' הוצאת היתר בניה ובניה על פי בפועל.
 3. יש להתייחס להפקעה לפי הוראות תכנית 3616א, במעמד הכנת התצ"ר.
 4. תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומה הסופי בלשכת רישום המקרקעין.

החלטה זו אינה מהווה אישור לתכנון המוצע אלא לנושא איחוד החלקות המבוקש ובכפוף להוראות התכניות התקפות ולהנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.

תוקף החלטה זו תהייה לשנה אחת מיום ההחלטה זו. במידה והוגשה בקשת מידע להיתר בניה ואיחוד חלקות על פי החלטה זו, תוקף החלטה זו יהיה כתוקף תיק המידע.

דיון חוזר בהחלטה (מס' 5) מיום 15.5.2019 ישיבה מס' 19-0002 :

1. ביום 20.6.19 הוגש ערר מס' תא/1101/0619 (להלן: "הערר") כנגד החלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 19-0002 מיום 15.5.19, לעניין איחוד החלקות בגוש 6954 חלקות 86 ו-87 שברח' באר טוביה 18 ו-20.

2. בערר הועלתה הטענה כי רשות הרישוי חרגה מסמכותה עת הכריעה בעניין אי מתן הקלה לתוספת קומה השישית.

3. לאחר בחינת טענות העוררים, אכן עולה כי נוסח ההחלטה איננו מדויק וכי רשות הרישוי לא התכוונה להכריע בסוגיית ההקלה, אלא להביא את המלצת הצוות המקצועי לעניין ההקלה בפני הועדה המקומית, ככל שתוגש בקשה להיתר.

4. לפיכך מוצע להבהיר את ההחלטה ולתקן את סעי' 2 להחלטה, כדלהלן (יתר סעיפי ההחלטות לא ישתנו):

2. לאשר את איחוד החלקות המבוקש לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת. למען הסדר הטוב המלצתו השלילית של הצוות המקצועי לעניין הקומה השישית, תפורט בתיק המידע ותובא בפני הועדה המקומית כדלקמן:

החלקות ממוקמות בתחום אזור ההכרזה, ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, אך לא ממליצים על תוספת קומה שישית מהנימוקים הבאים:

אישור תוספת קומה שישית בתחום אזור ההכרזה במקרה של איחוד חלקות או בנייה בקיר משותף במגרשים מעל 500 מ"ר, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית. לאור מיקום הבניין ברחוב צר המאופיין בבנייה נמוכה והרצון לשמור על המרקם הקיים לא מומלץ על תוספת קומה שישית.

בישיבתה מספר 19-0004 מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 3) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה:

לאשר את איחוד החלקות המבוקש לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת. למען הסדר הטוב המלצתו השלילית של הצוות המקצועי לעניין הקומה השישית, תפורט בתיק המידע ותובא בפני הועדה המקומית כדלקמן:

החלקות ממוקמות בתחום אזור ההכרזה, ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, אך לא ממליצים על תוספת קומה שישית מהנימוקים הבאים:

אישור תוספת קומה שישית בתחום אזור ההכרזה במקרה של איחוד חלקות או בנייה בקיר משותף במגרשים מעל 500 מ"ר, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית. לאור מיקום הבניין ברחוב צר המאופיין בבנייה נמוכה והרצון לשמור על המרקם הקיים לא מומלץ על תוספת קומה שישית.

מס' החלטה

28/10/2009

9 - '09-0024