

רשות רישוי
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 19-0007
ט"ו חשון תש"פ 13/11/2019

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	סוקולוב 53-55, גוש 6956 חלקות 54-55 דיון באיחוד - רבעים
2.	5	הבשן 8-10 גוש 6214 חלקות 39,664 דיון באיחוד - רבעים

בכבוד רב,

ליטל אגאג'ני
הסדרי קרקע



מס' החלטה	התוכן
13/11/2019	- סוקולוב 53-55, גוש 6956 חלקות 54-55
1 - 19-0007	דיון באיחוד - רבעים

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רובע 3, כתובת סוקולוב 53-55, גוש 6956 חלקות 54,55

בעלות: פרטית

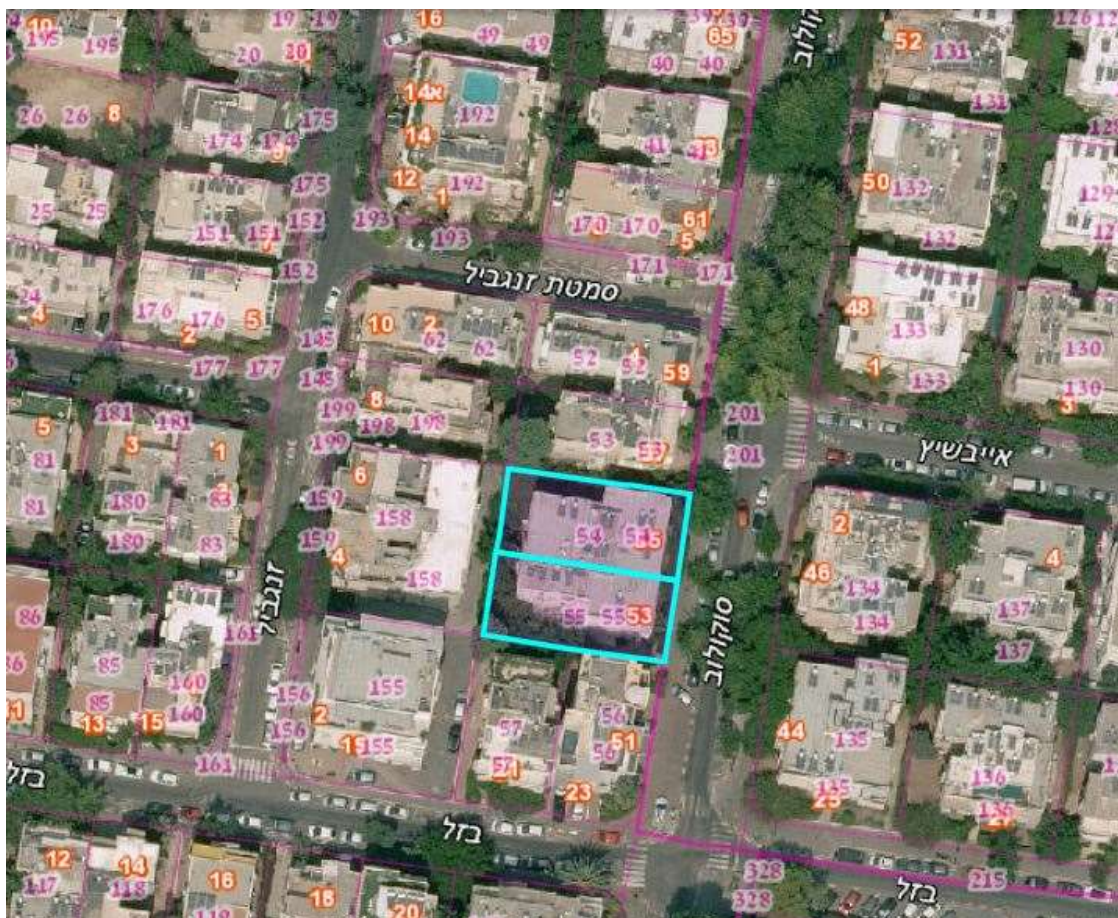
תוכן הבקשה: קיים מבנה אחד בהיתר עם כניסה וגרעין אחד על 2 חלקות צרות, רוחב החזית קטן מ 26 מ', המרקם העירוני זהה ברחוב ואיחוד החלקות אינו פוגע במרקם. מבקשים לאחד חלקות על מנת לבנות מבנה אחד כפי שהוא מופיע בנוי היום.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
338	54	
338	55	
676		(2)

מסמכי רקע:

תרשים סביבה



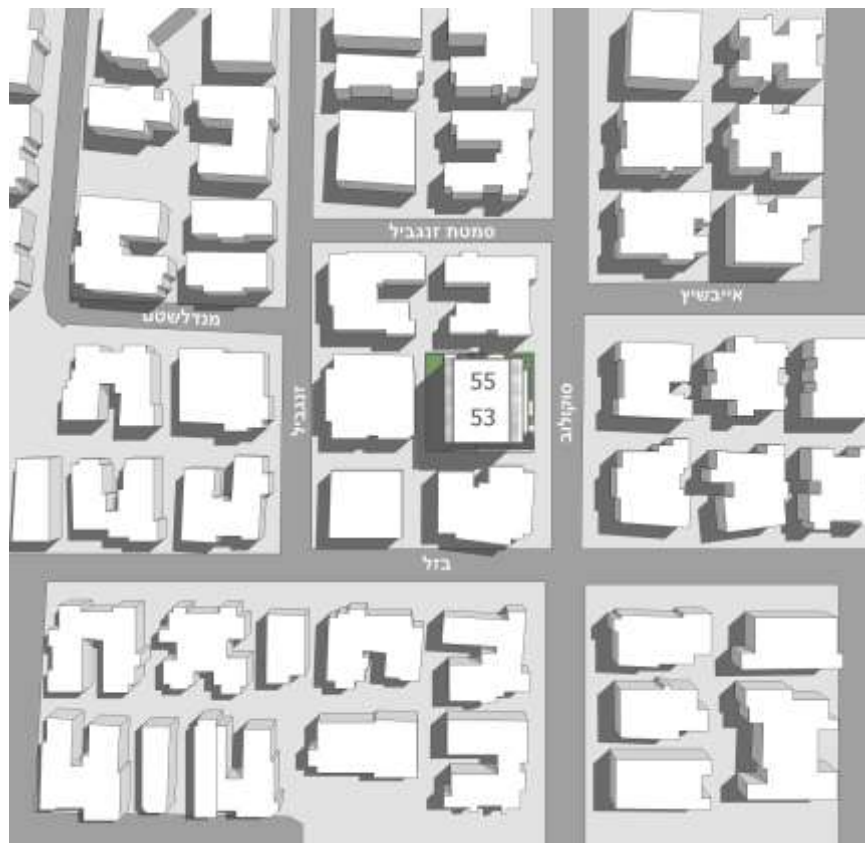
תכנית קומת קרקע-מדידה



טבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה 54		מצב קיים חלקה 55		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)			לא		
בנוי בקיר משותף (כן/לא)			מבנה עם כניסה אחת על 2 חלקות (לפי היתר מקורי)		
שטח החלקה (מ"ר)			338	338	676
פינתי (כן/לא)			לא	לא	לא
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')			12.45	12.45	24.90
עפ"י תכנית הרובעים	קווי בניין	קדמי	4.0	4.0	4.0
		צדדי 1	2.5	2.5	2.5
		צדדי 2	0	0	2.5
		אחורי	4.5	4.5	4.5
תכסית			138	138	370
מספר קומות			7	7	7

הדמיות המבנים



חו"ד מה"ע: (מוגש ע"י צוות תכנון מרכז)

ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, וזאת לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת, בכפוף לקריטריונים של מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.

איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3616 א', הוצאת היתר בניה ובניה על פיו בפועל.

תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומו הסופי בלשכת רישום המקרקעין.

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

תוקף המלצה 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 0007-19 מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 1) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה:

לאשר את איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, וזאת לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת.

איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3616 א', הוצאת היתר בניה ובניה על פיו בפועל.

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.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2019	- הבשן 8-10 גוש 6214 חלקות 39,664
2 - 19-0007	דיון באיחוד - רבעים

דיון באיחוד חלקות מתוקף סעיף 6.4 לתכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רובע 3, גוש 6214 חלקות 39,664, רחוב הבשן 8-10
בעלות: פרטית

תוכן הבקשה: מבוקש איחוד חלקות עבור 39,664 בגוש 6214 משיקולים תכנוניים וכלכליים כמפורט להלן:

1. בניה של זוג מבנים נפרדים דורשת 2 חדרי מדרגות מוגנים ו-2 מעליות בכל מבנה. שטח גרעין כנ"ל בכל מבנה נפרד לא יאפשר שיבוץ דירות סביר תכנונית. לפיכך מבוקש חדר מדרגות אחד עם זוג מעליות, שמצריך בניה בקיר משותף / איחוד חלקות.
2. חלופת איחוד חלקות עדיפה על חלופת בניה בקיר משותף לצורך שיפור תכנון וחלוקה הגיונית ושיוויונית של שטחי הדירות בכל קומה.
3. המגרש המאוחד הוא מגרש פינתי ייחודי במבנן. כמין כן, לאחר איחוד החלקות יחזוק המקצב במבנן, כמו גם הסימטריה, כפי שניתן לראות בהדמיה 1 להלן. המגרש הפינתי ברחובות הבשן / יהושע בן נון מפנה חזית ארוכה לרחוב הבשן, לפי מצב קיים. בסמוך אליו (מכיוון מזרח) יוותרו 2 מגרשים בחזית צרה, ולאחריהם המגרש המאוחד המבוקש בפנית הרחובות הבשן / עין גדי. אורך 2 החזיתות הפינתיות דומה.
4. הבינוי המוצע הוא בנפח דומה למה שקיים או מותר בחלק ניכר מהמגרשים ברחוב. מרבית המגרשים לאורך רחוב הבשן הם בעלי חזית ארוכה כבר כיום. רוחב כל המגרשים בגדה הצפונית של הרחוב גדול מרוחב החלקה המבוקש לאחר איחוד. רוחב המגרשים הפונים לרח' הבשן מופיע בתרשים הסביבה להלן, כמו גם אורך החזיתות לאחר הורדת קווי בניין.
5. כלכליות הפרויקט גבולית. כמות דירות כוללת מבוקשת- 27 דירות, מתוכן 16 דירות תמורה לדיירים. על פי דו"ח שמאי, שטחי המרווחים הצידיים בין המבנים הם אלו שמביאים לכלכליות המינימאלית הנדרשת לצורך קבלת ליווי בנקאי, המהווה תנאי מתלה לביצוע הפרויקט. ללא בניה בקיר משותף / איחוד חלקות לא יחודשו המבנים בגלל חוסר הכדאיות הכלכלית, דבר המהווה עילה לתביעת פיצויים מתוקף סעיף 197 לחוק התו"ב. קודם לאישור המדיניות הנוכחית ותכנית רובע 3, ניתן היה לבנות בניין בקיר משותף בהליך של הקלה, בהתאם לתקנות תכנון ובניה ולפי תכנית מ'.

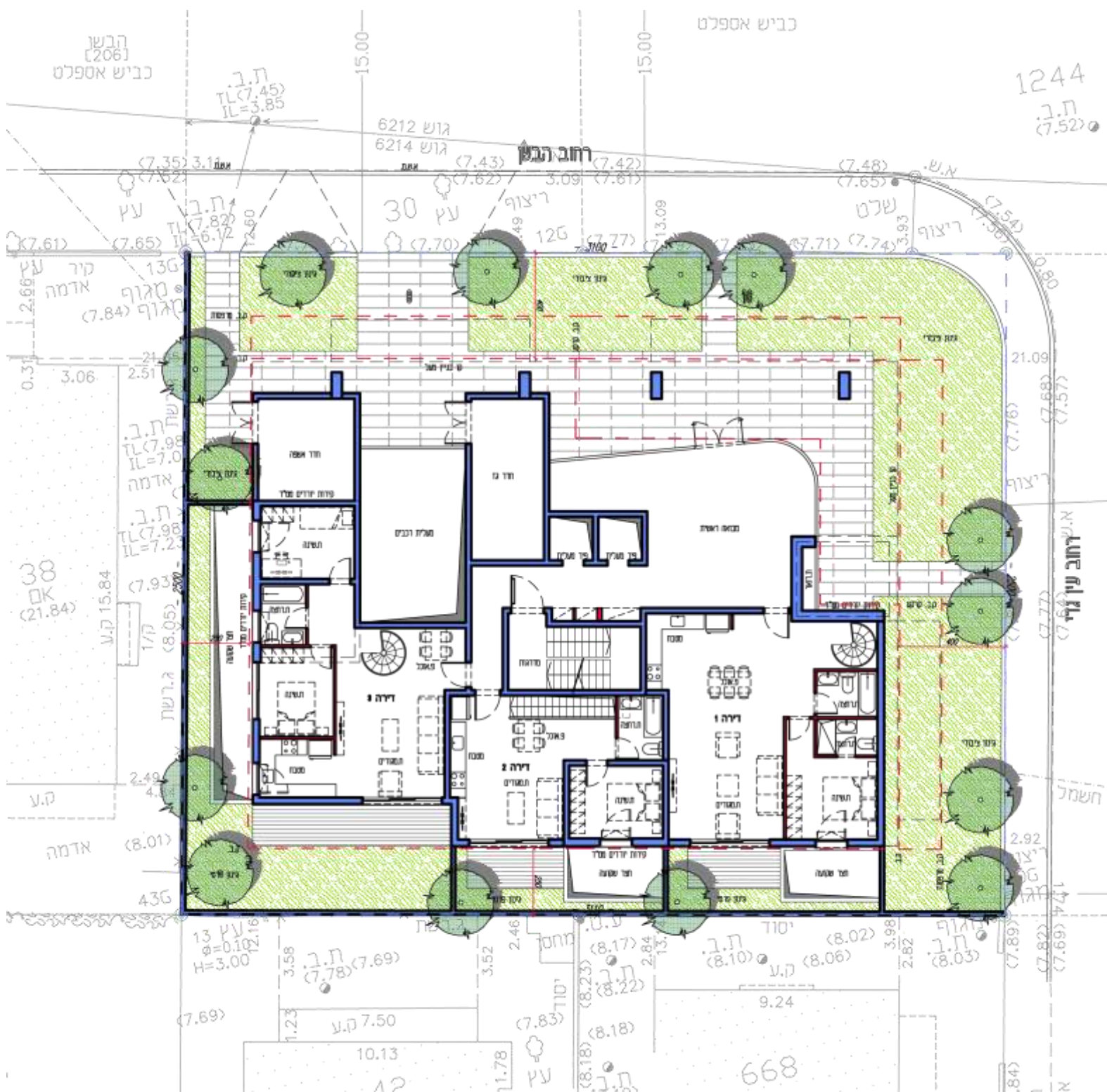
טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
372	39	
397	664	
769		(2)

מסמכי רקע:
תרשים סביבה



תכנית קומת קרקע 1:200



טבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה 39		מצב קיים חלקה 664		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		לא		לא	
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		לא		לא	
שטח החלקה (מ"ר)		372	397	769	
פינתי (כן/לא)		לא	כן	כן	
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		15	16	31	
עפ"י תכניות הרובעים	קווי בניין	קדמי 1	4	4	
		קדמי 2	-	4	4
		צדדי 1	2.5	2.5	2.5
		צדדי 2	2.5	2.5	2.5
		אחורי	4.5	-	-
תכסית		עפ"י קווי בניין : 165.16	עפ"י קווי בניין : 176.53		55% ממגרש גדול מ- 750 מ"ר : 422.95
מספר קומות		6.5	6.5	6.5	

הדמיות המבנים

זווית 1 – מקצב המבנים במבטן נשמר סימטרי: חזית ארוכה בפינת הבשן / יהושע בן-נון (קיים), 2 חזיתות צרות במרכז, וחזית ארוכה בפינת הבשן / עין גדי (מוצע)



זווית 2 - מבנה מגיב לפינה עם הפרדה עיצובית נפחית בין הנפח הפינתי לנפחים האחרים. נפח הבניין לא חריג ביחס למבנים אחרים במבנן, הן במצבם הקיים והן במצבם בהתאם לזכויות מתוקף תכנית רובע 3.



חו"ד מה"ע: (מוגש ע"י צוות מרכז)

בתכנית 3616 א' נקבע כי הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"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.

הבקשה לאיחוד חלקות בכתובות בשן 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 בנייה 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 19-0007 מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 2) 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 לחוו"ד מה"ע: 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 ברחוב, וביחס בין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.