

רשות רישוי
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 19-0002
י' אייר תשע"ט 15/05/2019

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	גריזים 5, 7 - איחוד חלקות והפרשת רצועת קרקע (גוש 6959 ח' 102-103) דיון באיחוד - רבעים
2.	5	בודנהיימר 49/יהודה המכבי 24 - איחוד חלקות (גוש 6212 ח' 305-306) דיון באיחוד - רבעים
3.	11	בודנהיימר 37-39 - איחוד חלקות (גוש 6213 ח' 319-320) דיון באיחוד - רבעים
4.	15	באר טוביה 14-16, גוש 6954 ח' 84-85 איחוד חלקות והפרשת רצועת דרך דיון באיחוד - רבעים
5.	20	רח' באר טוביה 18-20, גוש 6954 ח' 86-87 איחוד חלקות והפרשת רצועת דרך דיון באיחוד - רבעים
6.	25	עזריה מן האדומים 7-9 - איחוד חלקות בגוש 6214 ח' 134-135 דיון באיחוד - רבעים

בכבוד רב,

ליטל אגא'ני
הסדרי קרקע

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רובע 3, רח' גריזים 5-7, גוש 6956 ח' 102-103

בעלות: פרטית

תוכן הבקשה: איחוד חלקות והפרשת רצועת קרקע

טבלת האיחוד המוצע

מספרי החלקות	השטחים במ"ר נטו לאחר הפקעה	
	סופי	ארעי
1	102	324
3	103	326

מסמכי רקע

תרשים סביבה



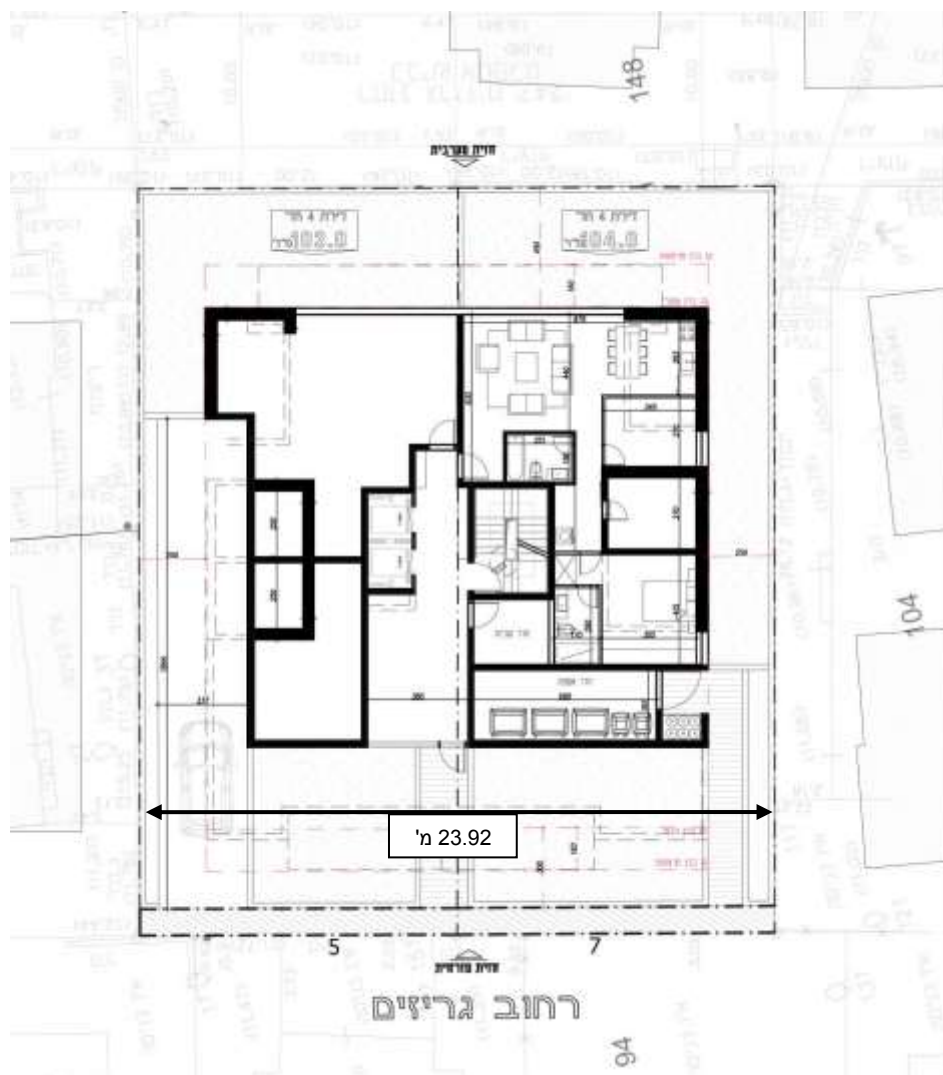
מס' החלטה

<tr_yeshiva>

<ms_yeshiva>

<seif>

תכנית קומת קרקע



טבלת נתוני המגרשים

מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
102	103	104	105	106	107
לא	לא	לא	לא	לא	לא
לא	לא	לא	לא	לא	לא
324	326	328	330	332	334
לא	לא	לא	לא	לא	לא
11.96	11.95	11.94	11.93	11.92	11.91
3	3	3	3	3	3
2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
49%	46%	43%	40%	37%	34%
6.65	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65

מס' החלטה

<tr_yeshiva>

<ms_yeshiva>

<seif>

הדמיות המבנים



חו"ד מה"ע : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף.
2. על פי תכנית 3616 א קיימת הפקעה לצורך הרחבת רחוב גריזים ברוחב של 1.0 מ' לאורך חזית הרחוב.
3. תנאי לתעודת גמר הכנת תצ"ר ורישומו בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד 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 המלצה זו תהיה 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 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 פי בפועל.

על פי תכנית 3616 א קיימת הפקעה לצורך הרחבת רחוב גריזים ברוחב של 1.0 מ' לאורך חזית הרחוב. 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 תהיה לשנה אחת מיום ההחלטה זו. במידה והוגשה בקשת מידע להיתר בניה ואיחוד חלקות על פי החלטה זו, תוקף החלטה זו יהיה כתוקף תיק המידע.

התוכן	מס' החלטה
בדנהיימר 49/יהודה המכבי 24 - איחוד חלקות (גוש 6212 ח' 305-306)	15/05/2019
דיון באיחוד - רבעים	2 - 19-0002

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רובע 4, יהודה מכבי 24 ב' / בדנהיימר 49. גוש 6212 ח' 305, 306

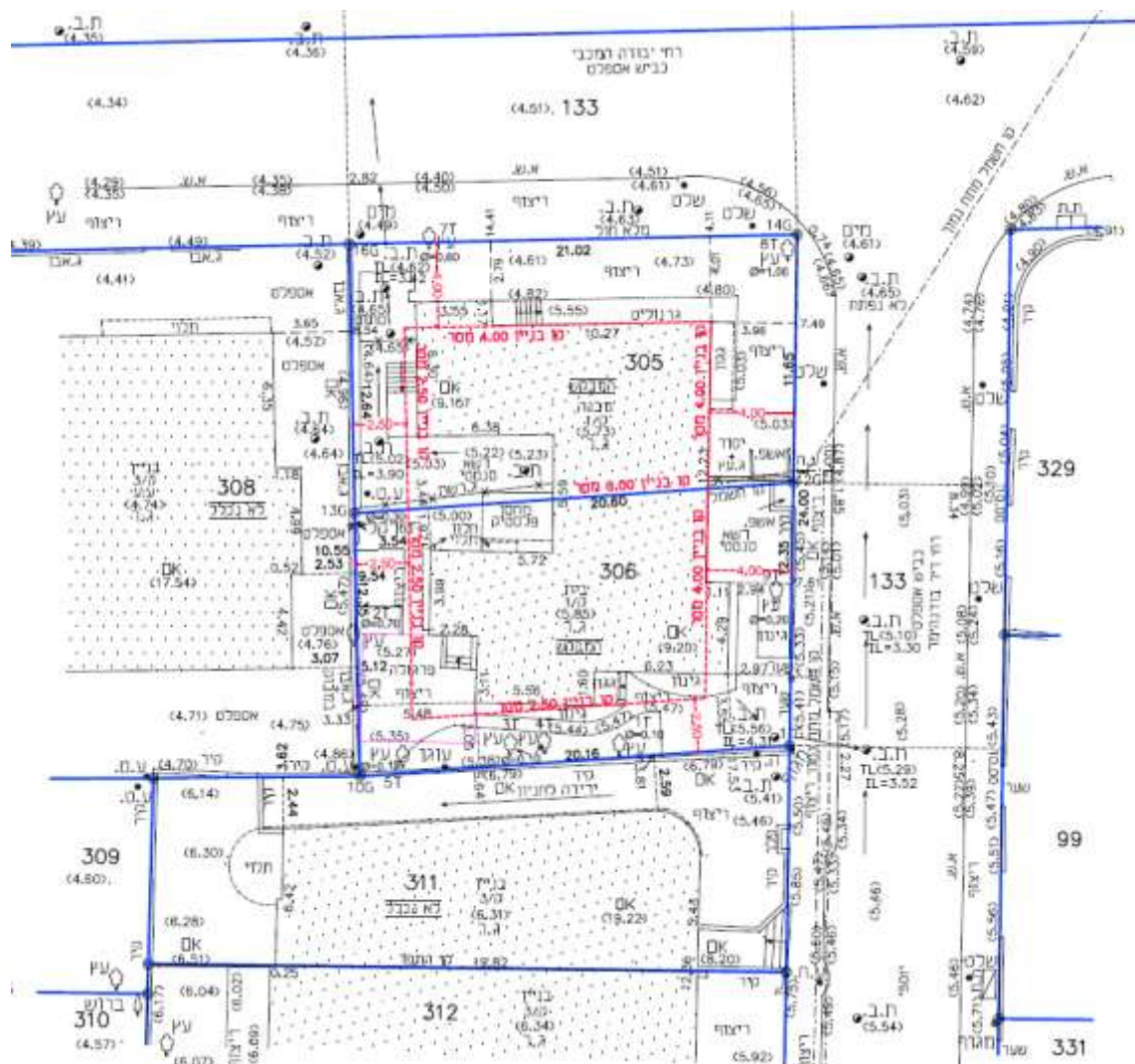
בעלות: פרטית, אישית.

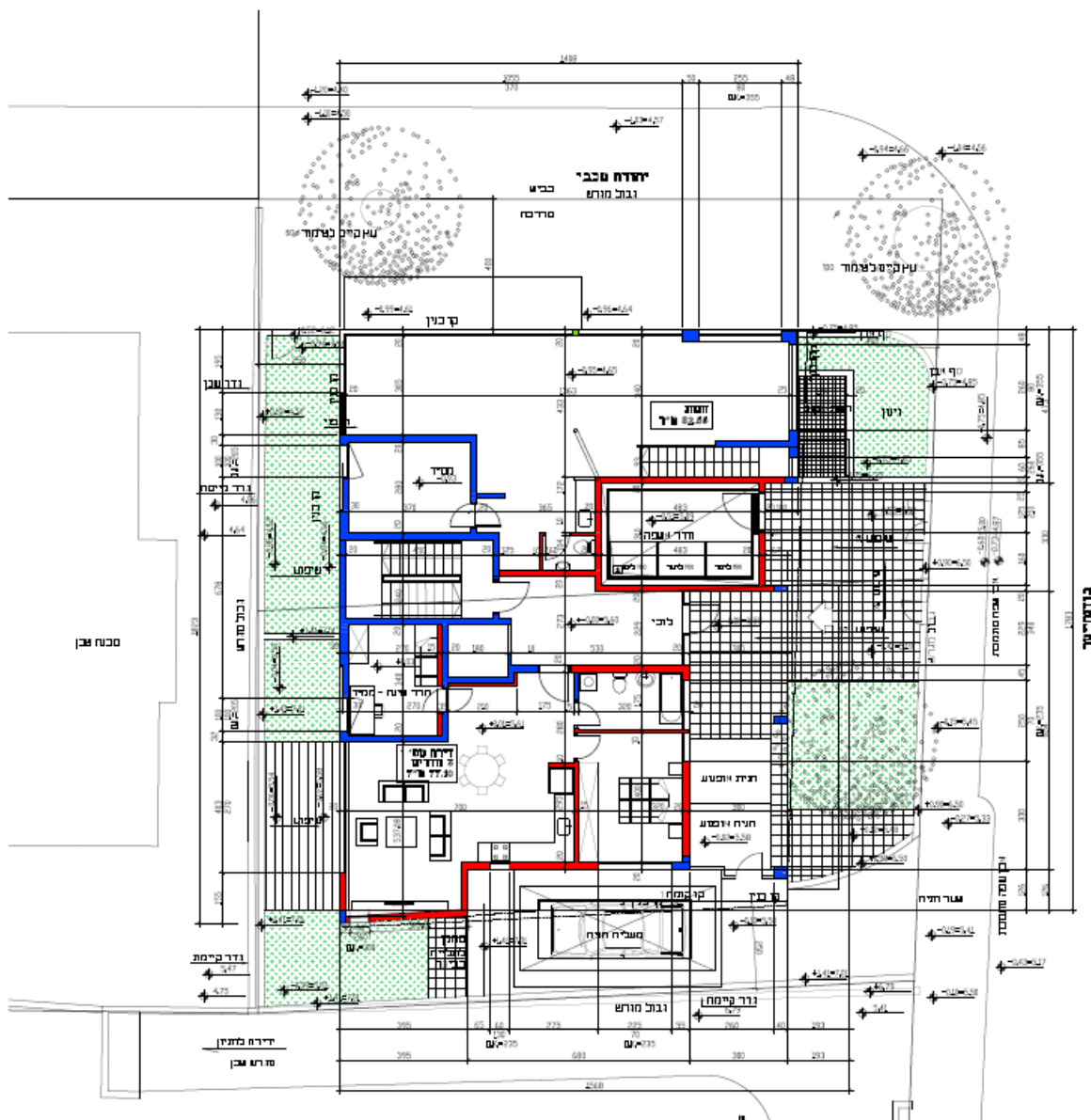
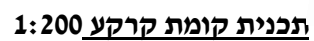
תוכן הבקשה: איחוד חלקות. בהתאם להוראות תכנית רובע 4 אנו רוצים לאחד 2 חלקות קטנות היות והחלקות מאוד קטנות ואינן מאפשרות בנייה איכותית.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
252	305	
252	306	

מסמכי רקע:
תרשים סביבה 1:500





עמ' 6

מצב קיים חלקה 305 פינתי עם רחוב יהודה המכבי		מצב קיים חלקה 306		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		לא			
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		כן	כן	לא	
שטח החלקה (מ"ר)		252	252	504	
פינתי (כן/לא)		כן	לא	כן	
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		21.02	12.35	21.02 מ' ליהודה מכבי 24 מ' לבודנהיימר	
עפ"י תכניות הרובעים	קווי בניין	קדמי	4 מ' מ'	4 מ' מ'	
		צדדי 1 / קדמי	4 מ' קדמי	2.5 מ' צדדי	
		צדדי 2	3 מ' מ'	2.5 מ' מ'	
		אחורי / צדדי	3 מ' צדדי	5 מ' אחורי	
תכסית		38%	41%	49% תכסית הבנייה המתקבלת בין קווי הבניין (בהתאם לתוכנית רובע 4).	
מספר קומות		6+ק גג	4+ק גג	6+ק גג	
המידע המופיע בטבלה זו אינה מהווה מידע תכנוני. לאחר קבלת אישור לאיחוד החלקות יש להוציא מידע תכנוני כדין.					

הדמיות המבניםמבט מרחוב יהודה מכבי דרומה



מבט מרחוב בודנהיימר צפונה



חו"ד מה"ע : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף.

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 ולהנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.

תוקף המלצה זו תהיה 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 2) 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 3729 א', הוצאת היתר בניה ובניה על פי בפועל.

תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומי 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
15/05/2019	בדנהיימר 37-39 - איחוד חלקות (גוש 6213 ח' 319-320)
3 - 19-0002	דיון באיחוד - רבעים

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רובע 4, **כתובת:** בודנהיימר 37-39

גוש: 6212

חלקות: 319, 320

בעלות: פרטית

יזם – בולווארד טרה

תוכן הבקשה: איחוד חלקות 319, 320 בגוש 6212 והקמת בנין חדש בן 6.5 קומות לפי תכנית רובע 4.

נימוקים לאיחוד: הבניין הקיים בנוי כבניין יחיד על שתי החלקות. איחוד החלקות מבוקש מאחר והוא יאפשר תכנון טוב יותר ויעיל יותר, במיוחד בקומת הקרקע והגג. הבינוי ברחוב מאופיין בבניה בקיר משותף מלא בין חלקות צמודות, כך שמבחינה חזותית התוצאה הסופית תהיה דומה הן באיחוד חלקות והן בבניה בקיר משותף.

טבלת האיחוד המוצע

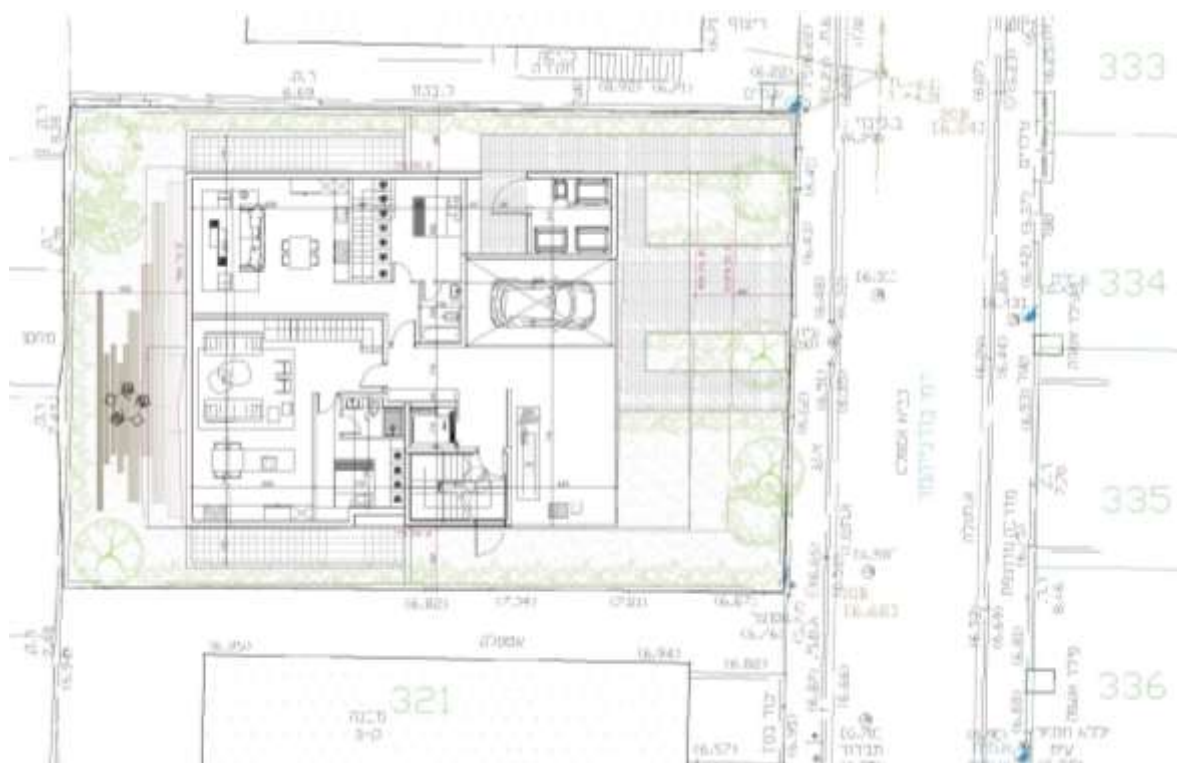
השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
302		319
302		320
604	1	

מסמכי רקע:

תרשים סביבה



תכנית קומת קרקע



טבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה 319		מצב קיים חלקה 320		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		לא			
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		כן			
שטח החלקה (מ"ר)		302	302	604	
פינתי (כן/לא)		לא	לא	לא	
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		10	9.9	19.9	
עפ"י תכנית הרובעים	קווי בניין	4	4	4	
		2.5	2.5	2.5	
		0	0	2.5	
		5	5	5	
תכסית		53%	53%	53%	
מספר קומות		4.65	4.65	4.65	

הדמיות המבנים



חו"ד מה"ע : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף.

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

חו"ד 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 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 0002-19 מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 3) 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 3729 א', הוצאת היתר בניה ובניה על פי בפועל.

תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומי 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
15/05/2019	- באר טוביה 14-16, גוש 6954 ח' 85-84 איחוד חלקות והפרשת רצועת דרך
4 - 19-0002	דיון באיחוד - רבעים

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

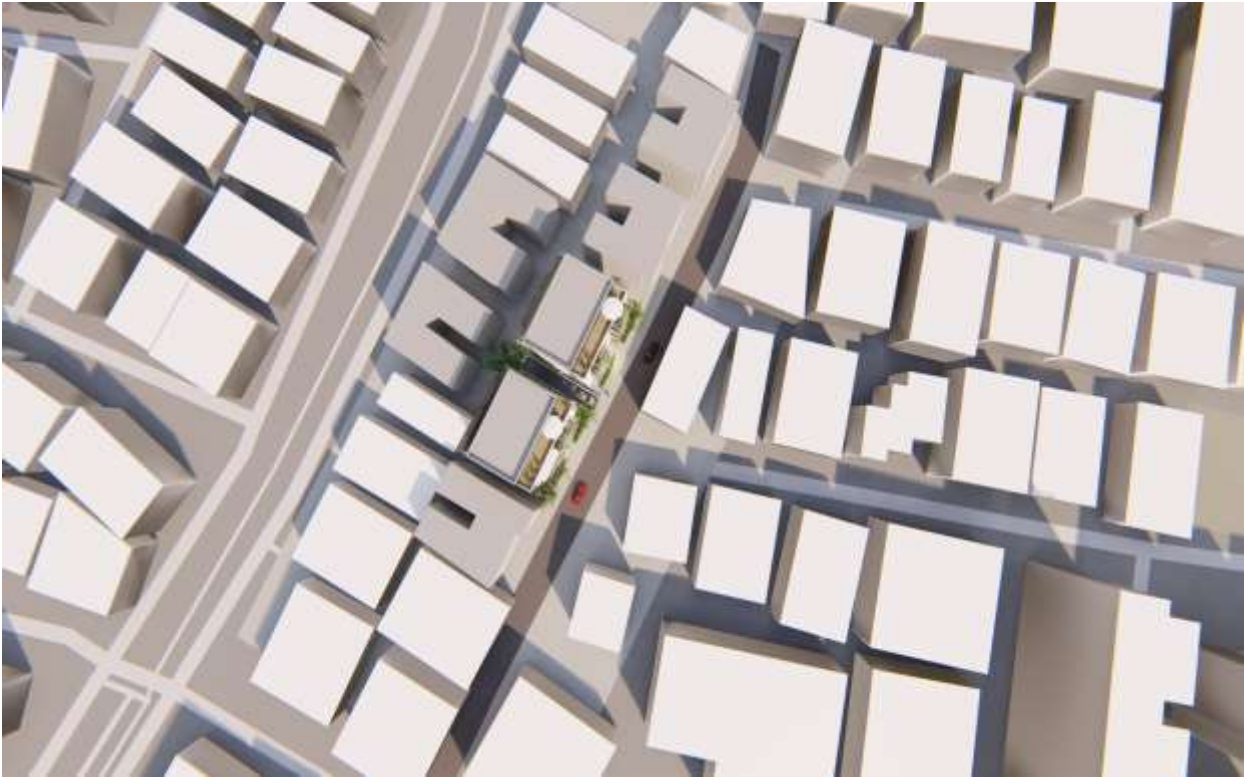


טבלת נתוני המגרשים

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:



חוו"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 לחוו"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 3616 א' הוצאת היתר בניה ובניה על פי בפועל.
 3. יש להתייחס להפקעה לפי הוראות תכנית 3616 א, במעמד הכנת התצ"ר.
 4. תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישום 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.**

מס' החלטה	התוכן
-----------	-------

בישיבתה מספר 19-0002 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 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 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.**

מס' החלטה	התוכן
15/05/2019	- רח' באר טוביה 18-20 , גוש 6954 ח' 86-87 איחוד חלקות והפרשת רצועת דרך
5 - 19-0002	דיון באיחוד - רבעים

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 קרקע



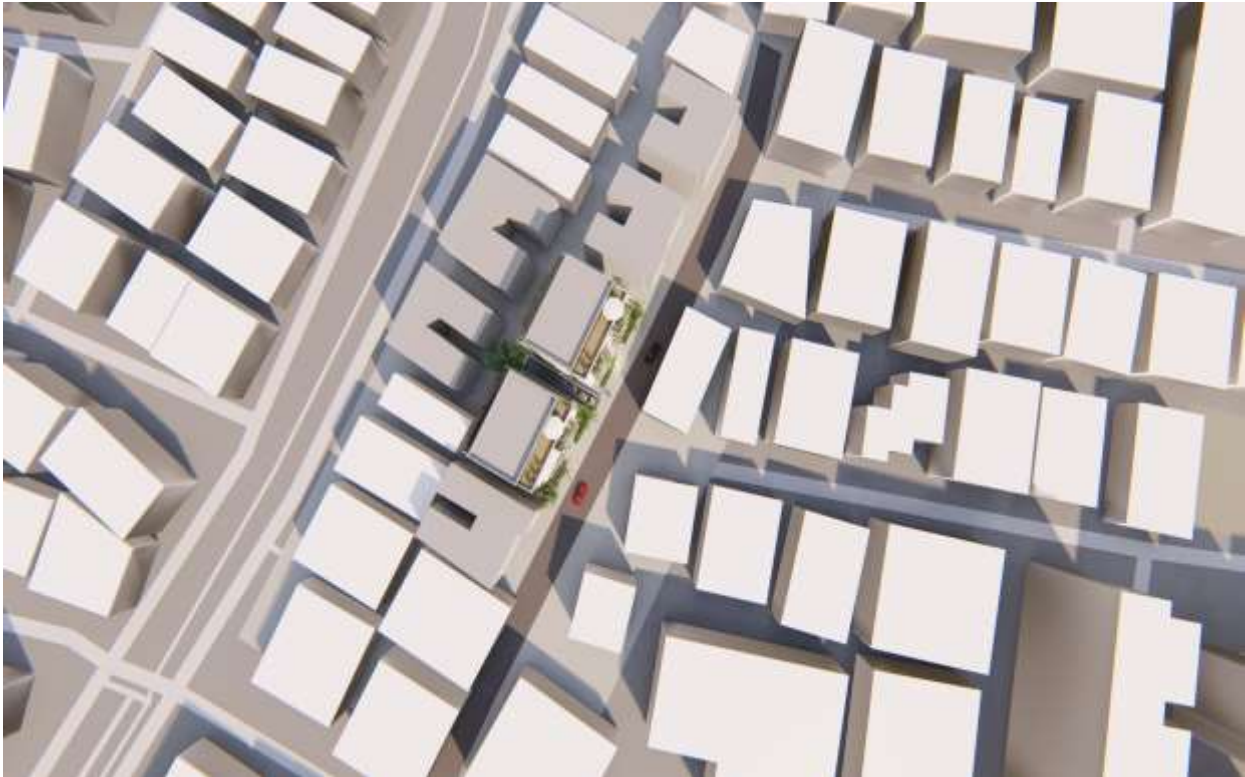
טבלת נתוני המגרשים

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	

מס' החלטה	התוכן
15/05/2019	- רח' באר טוביה 18-20 , גוש 6954 ח' 86-87 איחוד חלקות והפרשת רצועת דרך
5 - 19-0002	דיון באיחוד - רבעים

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 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 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 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.

מס' החלטה	התוכן
15/05/2019	- עזריה מן האדומים 7-9 - איחוד חלקות בגוש 6214 ח' 134-135
6 - 19-0002	דיון באיחוד - רבעים

דיון באיחוד חלקות מתוקף סעיף 6.4 בתכנות 3616 א' (רובע 3)

מיקום: רחוב עזריה מן האדומים 7-9

בעלות: על פי נסח טאבו מצורף

תוכן הבקשה: איחוד חלקות בגוש 6214 ח' 134-135

טבלת האיחוד המוצע

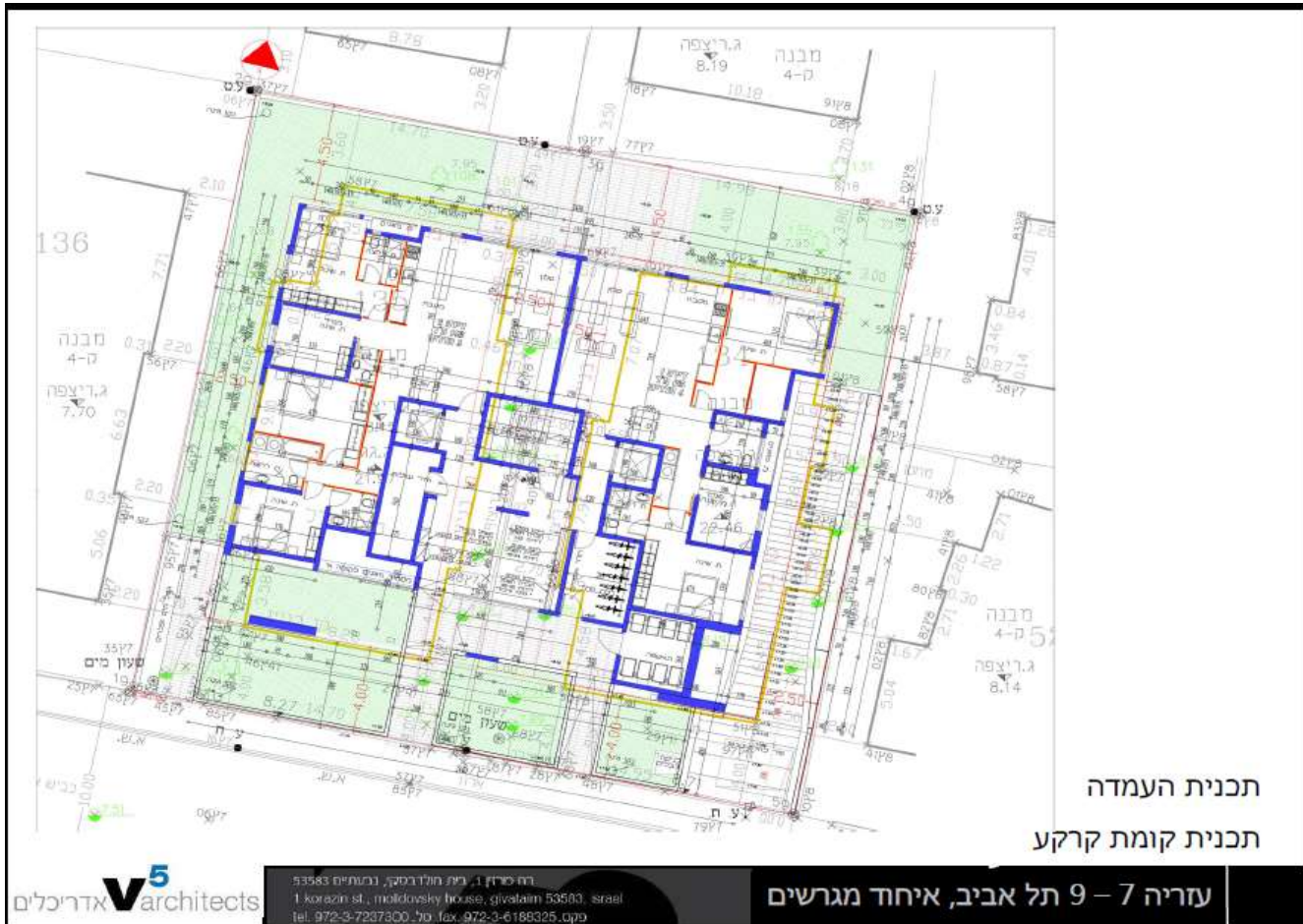
השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
426+418=844	134,135	

מסמכי רקע:

תרשים סביבה



תכנית קומת קרקע



טבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה 134		מצב קיים חלקה 135		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		לא			
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		לא			
שטח החלקה (מ"ר)		426	418	844	
פינתי (כן/לא)		לא	לא	לא	
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		14.95	14.70	29.65	
עפ"י תכנית הרובעים	קווי בניין	קדמי	4	4	
		צדדי 1	2.5	2.5	
		צדדי 2	2.5	2.5	
		אחורי	5	4.5	
תכסית		45%	47%	55%	
מספר קומות		4 (3 על עמודים)		4 (3 על עמודים)+6 קומת גג	

הדמיות מבנים



מבט מכיוון
דרום מערב
קלוימוס פינת
עזריה מן
האדומים



מבט מכיוון
דרום מזרח
עמנואל הרומי
פינת עזריה מן
האדומים

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 הנחיות 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 עזריה מן האדומים 7 ו-9 נבחנה ונמצא כי אינה עומדת בהנחיות אלה, בכך שבהתאם 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.

בהתאם לכל הנאמר לעיל מומלץ לדחות את הבקשה.

בישיבתה מספר 0002-19 מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 6) 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 : 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.