

רשות רישוי
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 19-0003
כ"ד אייר תשע"ט 29/05/2019

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	שטריקר 34-34 גוש 6212 ח' 317-318 דיון באיחוד - רבעים
2.	5	רופין 29-31 גוש 6968 חלקות 60-61 דיון באיחוד - רבעים
3.	9	אוסישקין 10-12, גוש 6963 ח' 48-49 דיון באיחוד - רבעים
4.	13	פרופסור שור 15-17 גוש 6963 ח' 48-49 דיון באיחוד - רבעים

בכבוד רב,

ליטל אגאג'ני
הסדרי קרקע

מס' החלטה	התוכן
29/05/2019	- שטריקר 34-34 גוש 6212 ח' 317-318
19-0003 - 1	דיון באיחוד - רבעים

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: שטריקר 34-36, רובע 4

בעלות: פרטית

תוכן הבקשה: איחוד חלקות בכדי לתכנן בניין אחד. תכנון בנין אחד בעל חניון אחד, כניסה אחת, חדר מדרגות אחד, חדר אשפה אחד יאפשר שיפור של התכנון, ויפגע פחות בדופן הרחוב, יאפשר רצף ירוק עם מינימום כניסות דרכו.

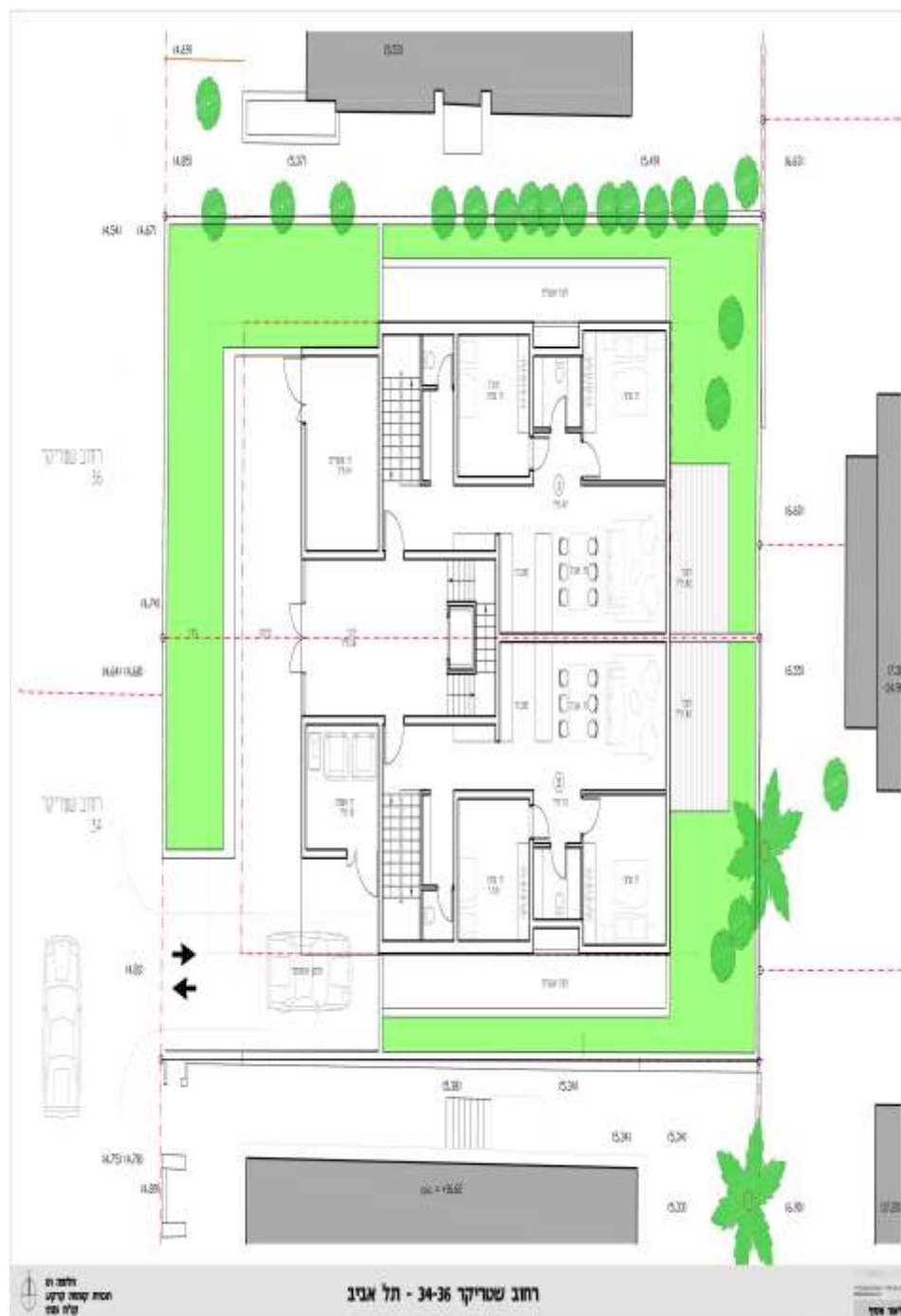
טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות: 317,318	
	סופי	ארעי
601 = 300+301 מ"ר		

מסמכי רקע:
תרשים סביבה:
(לא בקנ"מ)



תכנית קומת קרקע:



טבלת נתוני המגרשים

מזב קיים חלקה 318	מזב קיים חלקה 317	מזב מוצע לאחור איחוד		
לא			בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)	
כן			בנוי בקיר משותף (כן/לא)	
300 מ"ר	301 מ"ר	601 מ"ר	שטח החלקה (מ"ר)	
לא	לא	לא	פינתי (כן/לא)	
10 מ'	10 מ'	20 מ'	אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')	
4 מ'	4 מ'	4 מ'	קווי בניין	קדמי
0	0	2.5 מ'		צדדי 1
2.5 מ'	2.5 מ'	2.5 מ'		צדדי 2
5 מ'	5 מ'	5 מ'		אחורי
141 מ"ר	128 מ"ר	273 מ"ר (קרקע)	תכנית	
+4 קומת גג	+4 קומת גג	+4 קומת גג	מספר קומות	
			עפ"י תכנית הרובעים	

הדמית המבנים



חז"ד מה"ע : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף.

איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3729 א', הוצאת היתר בניה ובניה על פיו בפועל.

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

חוו"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 19-0003 מיום 29/05/2019 (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 3729 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
29/05/2019	- רופין 29-31 גוש 6968 חלקות 60-61
2 - 19-0003	דיון באיחוד - רבעים

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רח' רופין 29, 31, רובע 3

בעלות: משותפת

תוכן הבקשה: בקשה לאיחוד חלקות לצורך תכנון מיטבי של בניין אחד המכיל חדר מדרגות אחד וכן פתרון חניה תת קרקעי. שני הבניינים הקיימים בעלי קיר משותף ולכן בקשתינו לאיחוד חלקות אינה משנה את אופי וקצב הבניינים ברחוב. עם האיחוד, יהפכו שני המגרשים הקטנים למגרש אחד בשטח 677 מ"ר (מעל 500 מ"ר ופחות מ-700 מ"ר).

טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
677	60,61	(1)

מסמכי רקע:
תרשים סביבה



עמ' 6

טבלת נתוני המגרשים

		מצב קיים חלקה 60	מצב קיים חלקה 61	מצב מוצע לאחר איחוד	
עפ"י תכנית הרובעים	קווי בניין	כן	כן	כן	
		כן	כן	לא	
		349	328	677	
		לא	לא	לא	
	אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		11.27	11.42	22.69
	תכנית	קדמי	4	4	4
		צדדי 1	2.5	2.5	3
		צדדי 2	2.5	2.5	3
אחורי		4.5	4.5	5	
מספר קומות		5.65	5.65	5.65	

הדמיות המבנים

חו"ד מה"ע : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים על איחוד החלקות לצורך הגשת בקשת למידע לבניה על החלקה המאוחדת. 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.

איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3616 א', הוצאת היתר בניה ובניה על פיו בפועל. תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומה 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 19-0003 מיום 29/05/2019 (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, אך לא תותר 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 תותר תוספת קומה שישית.

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

מס' החלטה	התוכן
29/05/2019	- אוסישקין 10-12, גוש 6963 ח' 48-49
3 - 19-0003	דיון באיחוד - רבעים

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

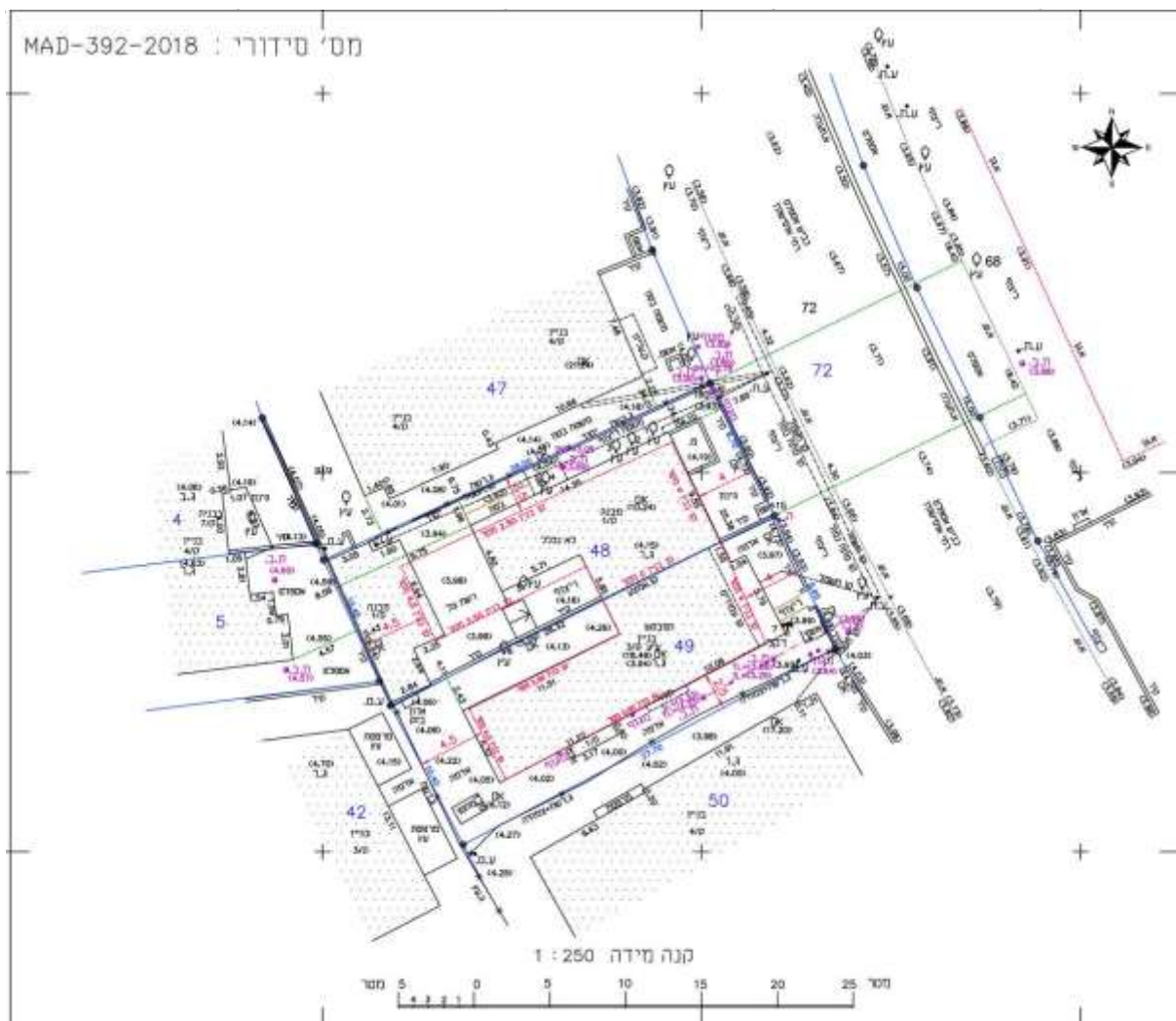
מיקום: רובע 3, רח' אוסישקין 10-12
בעלות: פרטית

תוכן הבקשה: איחוד חלקות

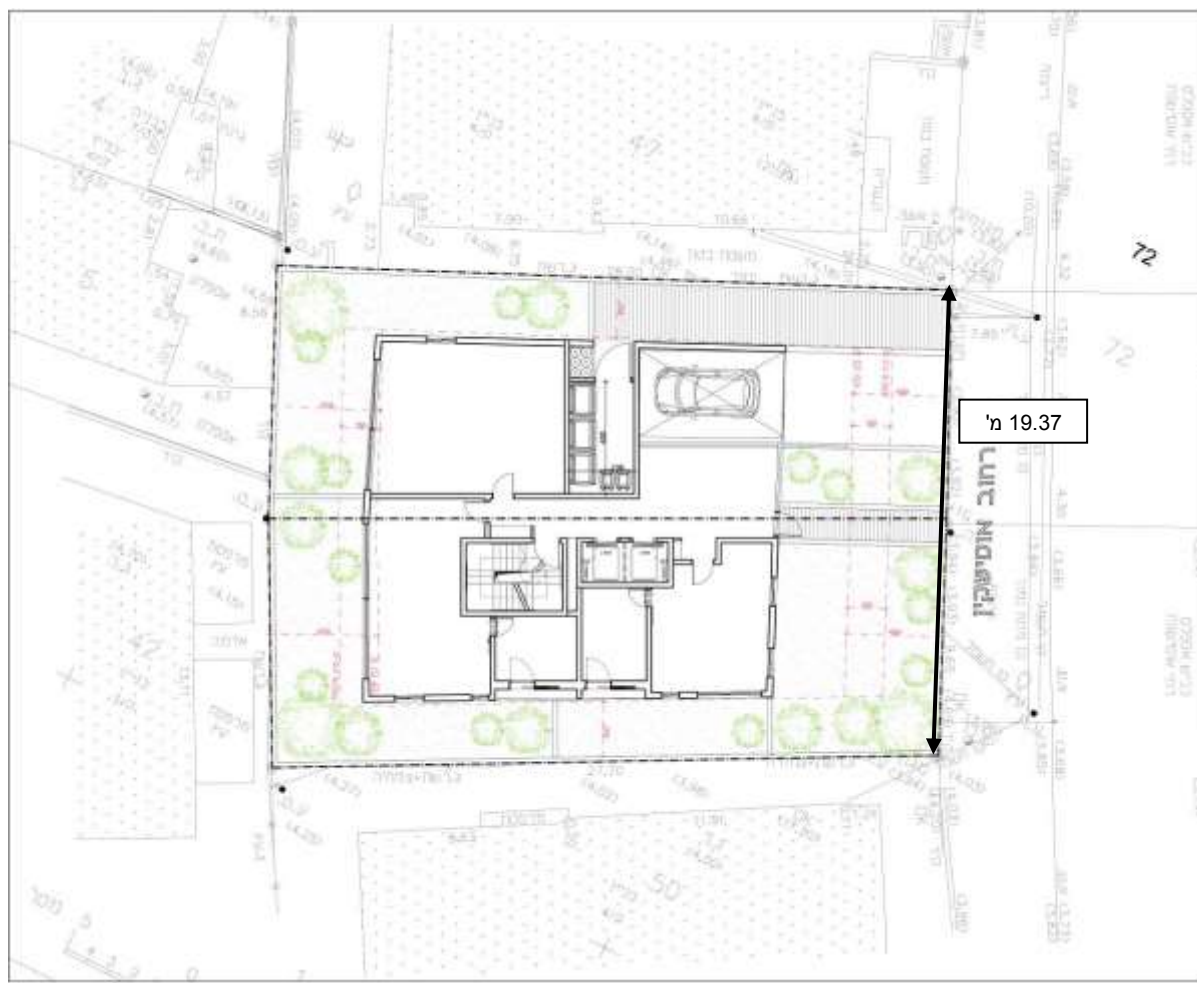
טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
282		48
280		49

מסמכי רקע
תרשים סביבה



תכנית קומת קרקע



טבלת נתוני המגרשים

מזב קיים חלקה 48		מזב קיים חלקה 49		מזב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		לא			
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		כן			
שטח החלקה (מ"ר)		282	280	562	
פינתי (כן/לא)		לא	לא	לא	
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		9.72	9.65	19.37	
עפ"י תכנית	קווי בניין	4	4	4	
		2.5	2.5	2.5	
		2.5	2.5	2.5	
	אחורי	4.5	4.5	4.5	
תכסית		43%	42%	53%	

מספר קומות	מצב קיים חלקה 48	מצב קיים חלקה 49	מצב מוצע לאחר איחוד
	6.65	6.65	6.65

הדמיות המבנים



חוו"ד מה"ע : (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

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

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

חוו"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 19-0003 מיום 29/05/2019 (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 3616א', 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.

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רובע 4, רח' פרופי שור 15-17

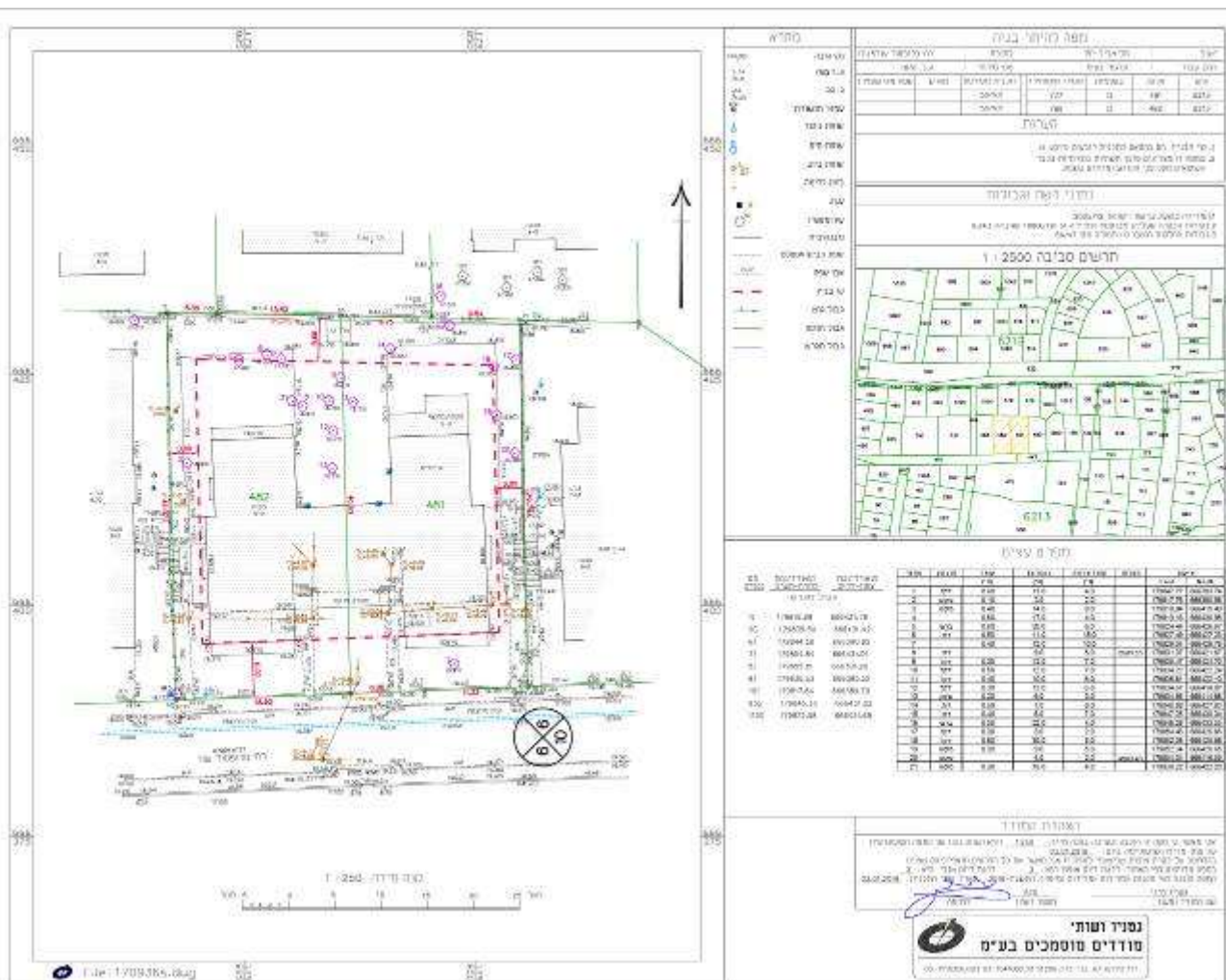
בעלות: פרטית

תוכן הבקשה: איחוד חלקות

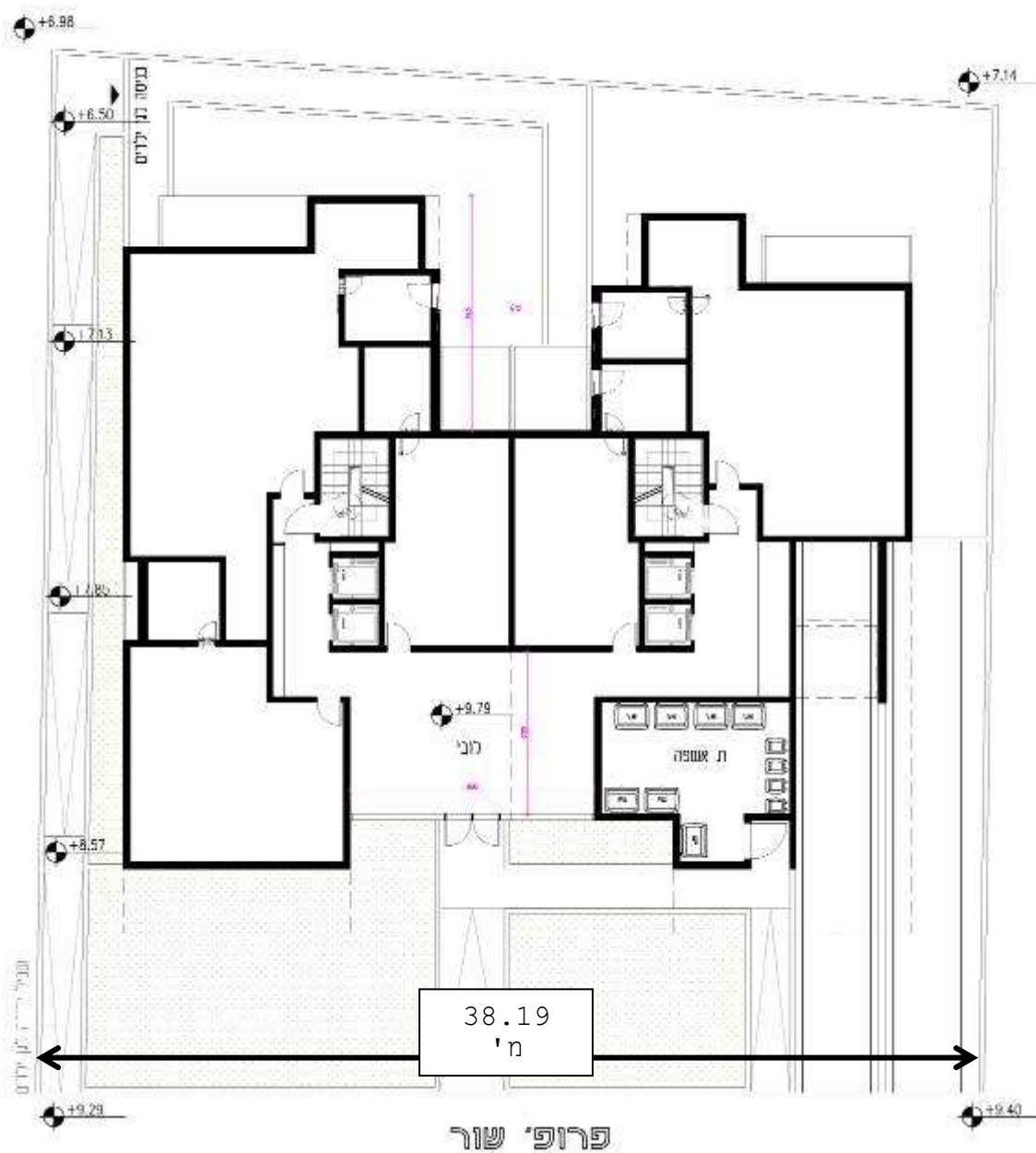
טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
777		481
786		482
1,563		(2)

מסמכי רקע
תרשים סביבה



תכנית קומת קרקע



* התכנון כפוף לאישור

טבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה 481		מצב קיים חלקה 482		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)			לא		
בנוי בקיר משותף (כן/לא)			כן		
שטח החלקה (מ"ר)			777	786	1563
פינתי (כן/לא)			לא	לא	לא
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')			19.29	18.90	38.19
עפ"י תכניות הרובעים	קווי בניין	קדמי	6	6	6
		צדדי 1	3	3	3
		צדדי 2	3	3	3
		אחורי	5	5	5
תכסית			50%	50%	50%
מספר קומות			6+2 קומות גג	6+2 קומות גג	6+2 קומות גג

הדמיות המבנים



חו"ד מה"ע : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, וזאת לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת, בכפוף לשמירה על חלוקה נפחית בחזית הקדמית בהתאם להנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.

איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3729 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 וההנחיות 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 0003-19 מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 4) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה :

לאשר את איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, וזאת לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת, בכפוף לשמירה על חלוקה נפחית בחזית הקדמית בהתאם להנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.

איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3729 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 וההנחיות 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.