

רשות רישוי
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 19-0005
כ"ז אב תשע"ט 28/08/2019

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	בזל 12-14, גוש 6957 חלקה 117,118 דיון באיחוד - רבעים
2.	5	פרופסור שור 15-17 גוש 6963 ח' 48-49 דיון באיחוד - רבעים (2)

בכבוד רב,

ליטל אגאג'ני
הסדרי קרקע

מס' החלטה	התוכן
28/08/2019	- בזל 12-14, גוש 6957 חלקה 117,118
19-0005 - 1	דיון באיחוד - רבעים

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

מיקום:

רובע 3

כתובת:

בזל 12-14

בעלות: משותפת

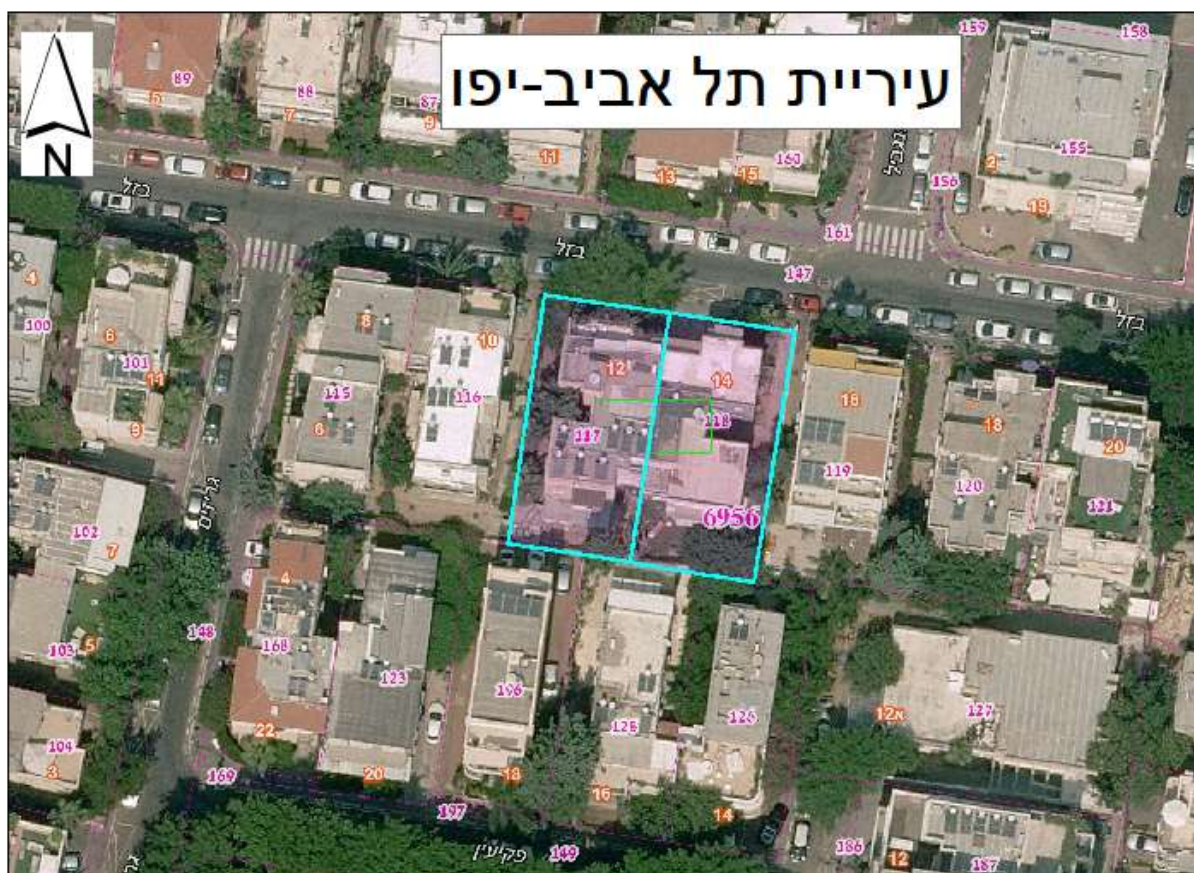
תוכן הבקשה: איחוד חלקות בהתאם לתכנית רובע 3 – 3616א'

טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
337		117
337		118
674	(1)	

מסמכי רקע:

תרשים סביבה



תכנית קומת קרקע



טבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה __117__		מצב קיים חלקה __118__		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		לא			
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		כן			
שטח החלקה (מ"ר)		337		337	
פינתי (כן/לא)		לא		לא	
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		13.00		13.00	
עפ"י תכניות הרובעים	קווי בניין	קדמי	4.0	4.0	
		צדדי 1	2.5	2.5	
		צדדי 2	0.0	0.0	
		אחורי	4.5	4.5	
תכסית		182.8		183.3	
מספר קומות		6.65		6.65	

הדמיות המבנים



הדמיה מכיוון מזרח



הדמיה מכיוון מערב

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, 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 3616א, הוצאת היתר בניה ובניה על פיו בפועל.

תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומו 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 19-0005 מיום 28/08/2019 (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, 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 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.

מס' החלטה	התוכן
28/08/2019	- פרופסור שור 15-17 גוש 6963 ח' 48-49
2 - 19-0005	דיון באיחוד - רבעים (2)

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רובע 4, רח' פרופ' שור 15-17

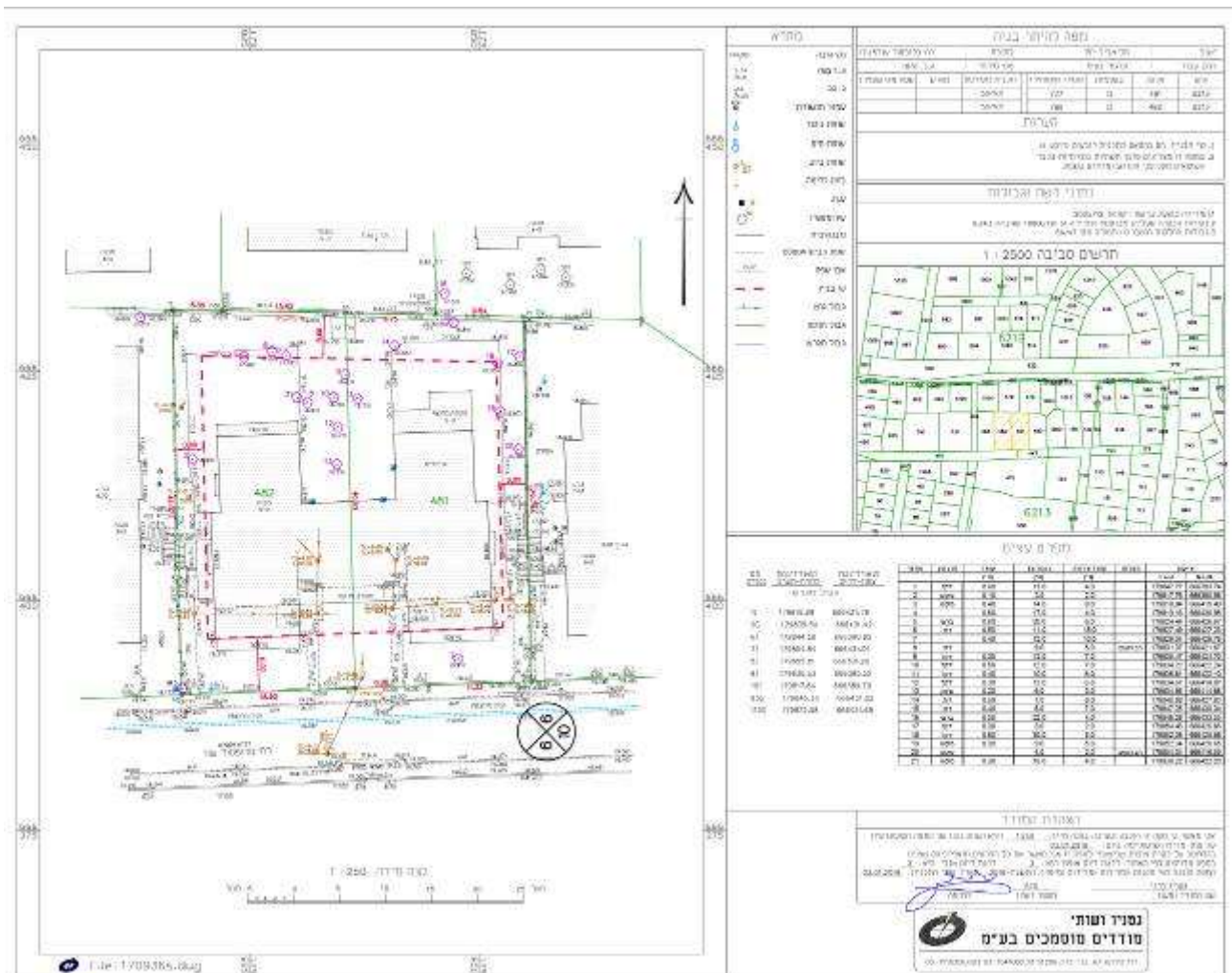
בעלות: פרטית

תוכן הבקשה: איחוד חלקות

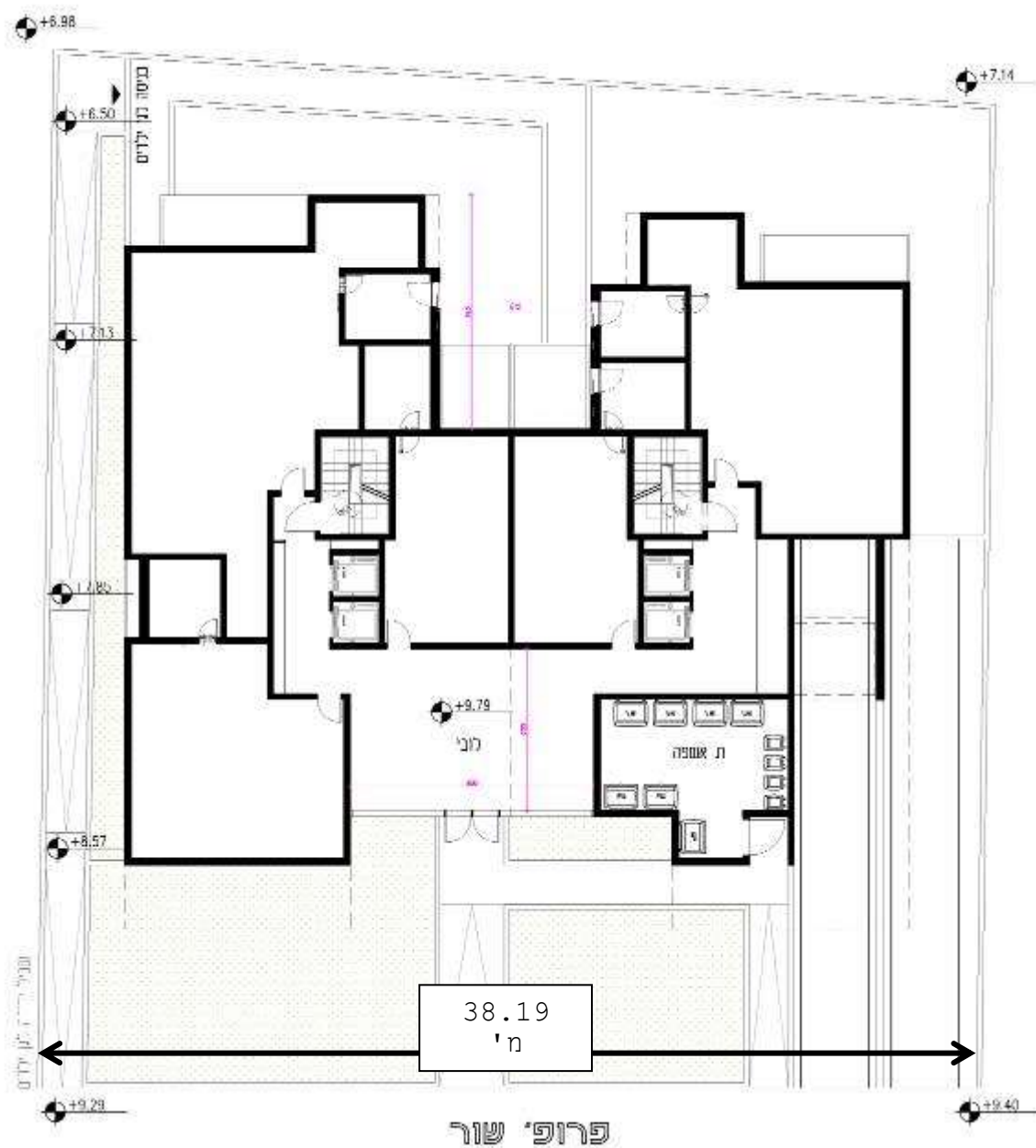
טבלת האיחוד המוצע

מספרי החלקות	השטחים ב מ"ר	
	סופי	ארעי
481	777	
482	786	
	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 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 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 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.

דיון חוזר בהחלטה (מס' 4) מיום 29/05/2019 ישיבה מס' 0003-19 :

מהות דיון חוזר :

הבקשה חוזרת לדיון חוזר שכן מבוקש לבצע חלוקה נפחית אשר לא עומדת במידות הנתונות בקריטריונים של מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.

נימוקי דיון חוזר :

המגרעת מבוקשת בשטח כפול מהשטח הניתן בקריטריונים של מה"ע. המגרעת מתוכננת בעומק של כ- 4.50 מ' וברוחב של כ- 13.0 מ' לעומת 6 מ' על 6 מ'. הדבר מבוקש שכן קיימות 4 דירות בקומה טיפוסית שאותן היזם מחוייב להחזיר באותה תצורה. המישור הפנימי של המגרעת מהווה חזית יחידה לדירות הכלואות באמצע.



חו"ד מה"ע : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. ממליצים על איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף. כמו כן ממליצים לאשר באופן חריג את המגרעת המוצעת בהתאם לנימוק המפורט מעלה. כל זאת לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת.
2. איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3729 א', הוצאת היתר בניה ובניה על פיו בפועל.
3. 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 ולקריטריונים של מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4 למעט המגרעת כפי שפורט בהמלצה לעיל.

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 0005-19 מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 2) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה :

לאשר את איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף. כמו כן ממליצים לאשר באופן חריג את המגרעת המוצעת בהתאם לנימוק המפורט מעלה. כל זאת 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 ורישומי הסופי בלשכת רישום המקרקעין.

החלטה 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 למעט המגרעת כפי שפורט בהמלצה לעיל.

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.