

רשות רישוי
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 19-0009
ד' טבת תש"פ 01/01/2020

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	יהואש 8-10, גוש 6968 ח' 151-152 דיון באיחוד - רבעים (2)

בכבוד רב,

ליטל אגאג'ני
הסדרי קרקע

מס' החלטה	התוכן
01/01/2020	- יהואש 8-10, גוש 6968 ח' 151-152
19-0009 - 1	דיון באיחוד - רבעים (2)

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 ביין 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

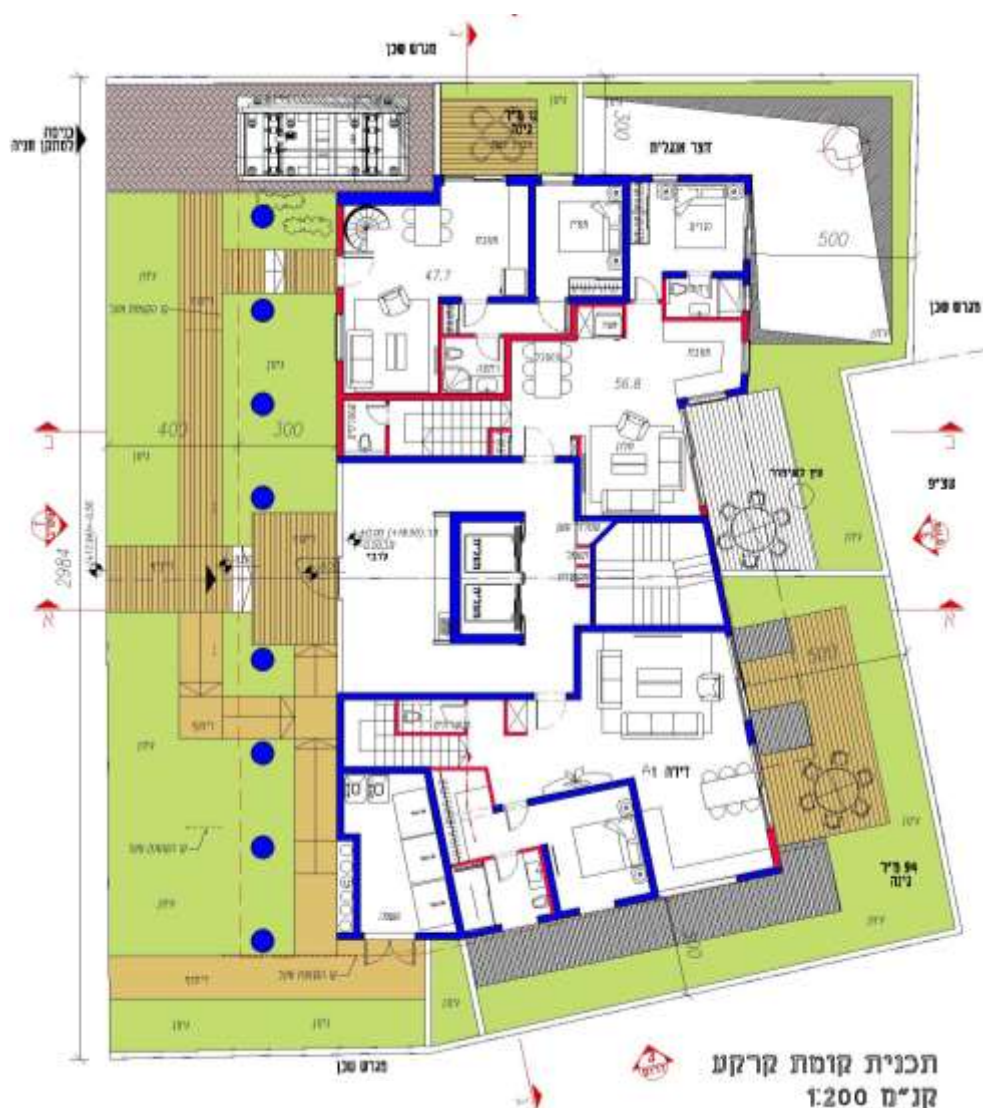
השטחים במ"ר נטו לאחר הפקעה	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
316		1
256		2
672		3

מסמכי רקע:

תרשים סביבה:



תכנית קומת קרקע:



טבלת נתוני המגרשים:

מצב מוצע לאחר איחוד		מצב קיים חלקה __152__	מצב קיים חלקה 151__				
כן			בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)				
לא			בנוי בקיר משותף (כן/לא)				
672 (נטו לאחר הפקעה)	330	370	שטח החלקה (מ"ר)				
לא	לא	לא	פינתי (כן/לא)				
29.85	14.55	15.30	אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')				
4	4	4	קווי בניין	עפ"י תכניות הרובעים	תכסית		
3	2.5	2.5					
3	2.5	2.5					
5	4.5	4.5					
עפ"י קווי בנין			מספר קומות				
6.5	5.5	5.5					

הדמיות המבנים:

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



חו"ד מה"ע : (מוגש ע"י צוות מרכז)

בתכנית 3616א' 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 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 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 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 3616א'.
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.

דיון חוזר בהחלטה (מס' 1) מיום 7.8.2019 ישיבה מס' 19-0004 :

חו"ד משפטית :

1. כנגד החלטת רשות הרישוי מיום 7.8.19 בישיבה מס' 19-0004 (להלן: "**החלטת רשות הרישוי**"), התקבלה ביום 24.10.19 פניה לפני הגשת עתירה מנהלית אשר אליה צורפה טיוטת עתירה מנהלית, כמו כן, הוגשה לבית המשפט לעניינים מנהליים בקשה להארכת מועד להגשת עתירה (עת"מ 48523-10-19).

2. בפגישה שנערכה עם באי כוח המבקש ביום 2.12.19 בלשכת היועצת המשפטית לועדה המקומית, נמסר להם כי כיום עומדים ותלויים שני עררים בפני ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב (להלן: "**ועדת הערר**"), ערר מס' תא/0619/1091 (רח' עמוס 7-9) וערר מס' ערר תא/0719/1106 (רח' מוסנזון 10-12), במסגרתם אמורה ועדת הערר, ליתן החלטה בסוגית סמכותה העניינית לדון בהחלטות רשות הרישוי לעניין איחוד חלקות לפי תכנית רובע 3 ורובע 4 וכן ההליך התכנוני אשר בו יש לפעול.

3. במצב דברים זה, הובהר לבאי כוח המבקש כי אין מקום להביא את החלטת רשות הרישוי לבחינה תכנונית ומשפטית בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, אלא יש למצות סוגיה זו בפני ועדת הערר.

4. נוכח זאת נמסר לבאי כוח המבקש כי עומדות בפני מרשם שתי אפשרויות :

האחת- להגיש על החלטת רשות הרישוי ערר לועדת הערר.

השנייה – להגיש בקשה לקבלת מידע תכנוני להיתר ביחס לכל אחת מהחלקות ולבקש איחוד חלקות. לאחר מכן, להגיש בקשה להיתר בהתאם למידע התכנוני שיתקבל אשר תיבחן על ידי רשות הרישוי / הועדה המקומית. על החלטת רשות הרישוי / הועדה המקומית, בין היתר לעניין איחוד חלקות, שמורה למבקש הזכות להגיש ערר כדין לועדת הערר. במקרה זה תבוטל החלטת רשות הרישוי.

5. ביום 8.12.19 הודיעו באי כוח המבקש כי מרשם בוחר באפשרות השנייה. כמו כן, ההליך המשפטי נסגר.

6. נוכח הודעה זו, רשות הרישוי מתבקשת לבטל את החלטתה מיום 7.8.19.

בישיבתה מספר 19-0009 מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 1) זנה רשות רישוי בתכנית והחליטה :

לאור האמור לעיל, רשות רישוי מודיעה על ביטול החלטתה מיום 7/8/2019.

מס' החלטה

<tr_yeshiva>

<ms_yeshiva>

<seif>