

רשות רישוי
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 20-0001
י"ח טבת תש"פ 15/01/2020

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	מוסינזון בן ציון 6-4, גוש 6213 ח' 91,93 דיון באיחוד - רבעים

בכבוד רב,

ליטל אגאג'ני
הסדרי קרקע

מס' החלטה	התוכן
15/01/2020	- מוסינזון בן ציון 4-6, גוש 6213 ח' 91,93
1 - 20-0001	דיון באיחוד - רבעים

מיקום: רובע 4, כתובת מוסינזון 4-6 ת"א, גוש 6213 חלקות 91,93

בעלות: פרטית

תוכן הבקשה לפי עורך הבקשה:

קיימים שני מבנים בהיתר איחוד המגרש אינו פוגע במרקם הרחוב בין 2 הצמתים (ז'בוטינסקי, דוד ילין) 50% מהבניינים (מוסינזון 2) בנויים בקיר משותף רוחב החלקה (לא כולל רדיוס המדרכה המופקע): 30.7 מ' הבקשה עומדת בסעיף 3 במסמך "המלצות תכנוניות לאיחוד חלקות" מבקשים לאחד חלקות על מנת לקבל תכנון נכון יותר ל 2 המבנים (מגרש 91 צר במיוחד שקו בנין קדמי 6 מ' ורוחב הבנין במידה וייבנה לבד יהיה 7 מ' בלבד) איחוד החלקות יאפשר כניסה אחת בלבד לחניון משותף, כמו כן חדרים משותפים בקומת הקרקע (אשפה, גז, אופנים)

טבלת האיחוד המוצע

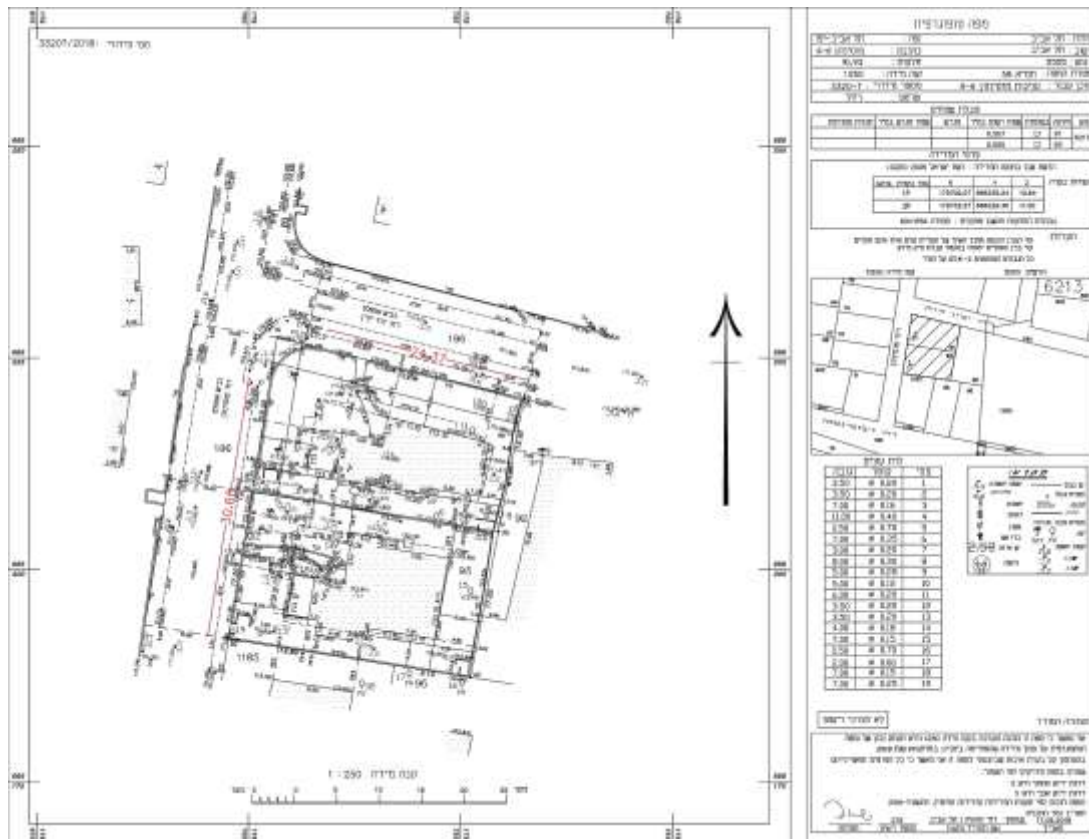
השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
1012		91,93

מסמכי רקע:

תרשים סביבה



תכנית קומת קרקע-מדדה



טבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה 91		מצב קיים חלקה 93		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		לא		לא	
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		לא		לא	
שטח החלקה (מ"ר)		507	505	1012	
פינתי (כן/לא)		כן	לא	כן	
אורך צלע המגרש לכיוון רחוב מוסנזון (מ')		18.50	17.50	36.00	
קווי בניין	קדמי לרחוב מסנזון	6.0	6.0	6.0	
	קדמי לרחוב ילין דוד	6.0	אין	6.0	
	צדדי 1	3.0	3.0	3.0	
	צדדי 2	3.0	3.0	3.0	
	אחורי	אין	5.0	אין	
	תכסית	166	209	506	
מספר קומות		8	8	8	

תמונות מבנה מצב קיים



הדמיות המבנים



חוז"ד מה"ע: (מוגש ע"י צוות מרכז)

בתכנית 3729 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 מוסנון בן-ציון 4 ו-6 נבחנה ונמצא כי אינה עומדת בקריטריונים אלו לאור העובדה כי המבנים לא בנויים בקיר משותף, רוחב שתי החלקות גדול מ 26 מ', בהתאם לבינוי הקיים אין מעל 50% מהחלקות (בצד רחוב נשוא הבקשה) הבנויות בקיר משותף ורוחב מצטבר של שתי החלקות בצד הפונה לרחוב מוסנון גדול מ- 32 מ'. 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 20-0001 מיום 15/01/2020 (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 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: המבנים לא בנויים בקיר משותף, רוחב שתי החלקות גדול מ 26 מ' ובהתאם לבינוי הקיים אין מעל 50% מהחלקות, בצד רחוב נשוא הבקשה, הבנויות בקיר משותף, ורוחב מצטבר של שתי החלקות בצד הפונה לרחוב מוסינון גדול מ- 32 מ'. פעולה של בנייה בקיר משותף תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור, וביחס בין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.