

רשות רישוי
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 20-0003
ט"ו אדר תש"פ 11/03/2020

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	סמטת נורדאו 3-5, גוש 6957 חלקות 35-36 דיון באיחוד - רבעים
2.	5	משה שרת 4-6, גוש 6213 חלקות 653-654 דיון באיחוד - רבעים
3.	10	פרידמן 43, גוש 6212 חלקות 1072-1073 דיון באיחוד - רבעים

בכבוד רב,

ליטל אגאג'ני
הסדרי קרקע

מס' החלטה	התוכן
11/03/2020	סמטת נורדאו 3-5, גוש 6957 חלקות 35-36
1 - 20-0003	דיון באיחוד - רבעים

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

מיקום: סמטת נורדאו 3-5

בעלות: משותפת

תוכן הבקשה: הקמת בניין חדש תוך כדי הריסת 2 מבנים הבנויים בקיר משותף בהיתר.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
277	35	
278	36	
566		(1)

מסמכי רקע:

תרשים סביבה



מס' החלטה	התוכן
-	סמטת נורדאו 3-5, גוש 6957 חלקות 35-36 דיון באיחוד - רבעים

תכנית קומת קרקע



טבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה 35 סמטת נורדאו 3		מצב קיים חלקה 36 סמטת נורדאו 5		מצב מוצע לאחר איחוד	
בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)			לא		
בנוי בקיר משותף (כן/לא)			כן		
שטח החלקה (מ"ר)			278	288	566
פינתי (כן/לא)			לא	לא	
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')			14	15.3	29.3
עפ"י תכנית הרובעים	קווי בניין	קדמי	4	4	4
		צדדי 1	2.5	2.5	2.5
		צדדי 2	0	0	2.5
		אחורי	4.5	4.5	4.5
תכסית			129 מ"ר	136 מ"ר	265 מ"ר
מספר קומות			6.65	6.65	6.65

הדמיות המבנים



מס' החלטה	התוכן
-	סמטת נורדאו 3-5, גוש 6957 חלקות 35-36 דיון באיחוד - רבעים

חו"ד מה"ע: (מוגש ע"י צוות תכנון מרכז)

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

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 20-0003 מיום 11/03/2020 (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 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
11/03/2020	- משה שרת 4-6, גוש 6213 חלקות 653-654
2 - 20-0003	דיון באיחוד - רבעים

דיון באיחוד חלקות מתוקף תכניות הרובעים 3 ו-4

מיקום: רובע 4

כתובת: משה שרת 4-6, גוש 6213 חלקות 653-654

בעלות: משותפת

תוכן הבקשה: איחוד חלקות

טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
823	653	
901	654	
1,727		(1)

מסמכי רקע:

תרשים סביבה



תכנית קומת קרקע



=====

מצב קיים חלקה 654		מצב קיים חלקה 653		מצב מוצע לאחר איחוד	
לתחום אזור ההכרזה (כן/לא)		לא			
בנוי בקיר משותף (כן/לא)		כן			
שטח החלקה (מ"ר)		901		1727	
פינתי (כן/לא)		לא		לא	
אורך צלע המגרש לכיוון הרחוב (מ')		21		44	
עפ"י תכנית הרובעים	קווי בניין	קדמי	6	6	6
		צדדי 1	3	3	3
		צדדי 2	3	3	3
		אחורי	5	5	5
תכסית		50%		50%	
מספר קומות		8		8	

הדמיות המבנים





חו"ד מה"ע: (מוגש ע"י צוות תכנון 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.

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 0003-20 מיום 11/03/2020 (החלטה מספר 2) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה :

לאשר את איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, בכפוף לשמירה על חלוקה נפחית בחזית הקדמית בהתאם להנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4. 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
11/03/2020	- פרידמן 43, גוש 6212 חלקות 1072-1073
3 - 20-0003	דיון באיחוד - רבעים

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

מיקום: פרידמן 43-רובע 4, גוש 6212 חלקות 1072-1073

בעלות: משותפת

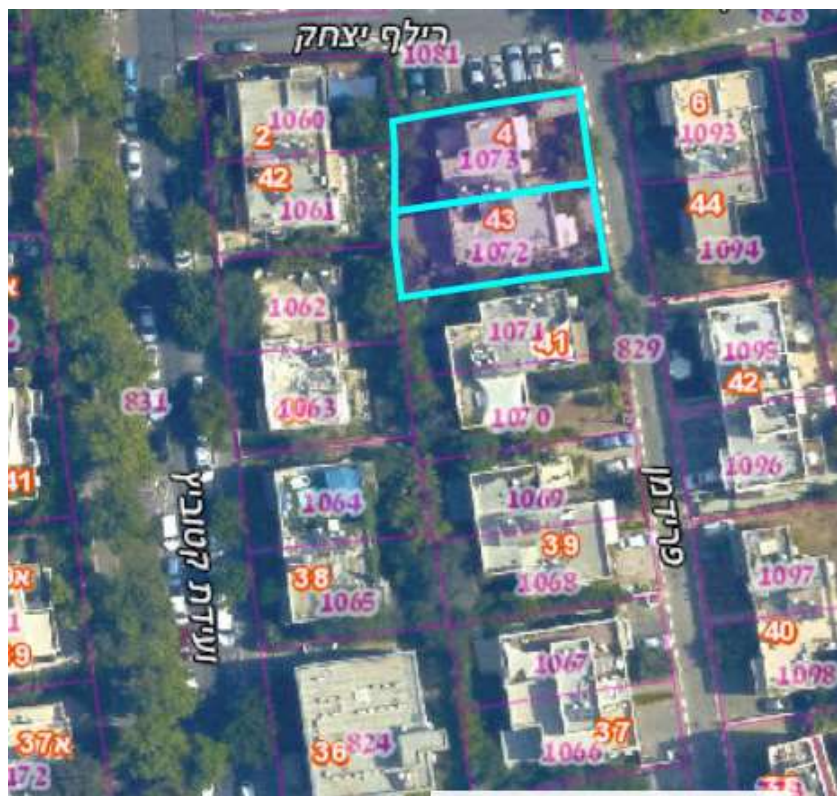
תוכן הבקשה: המבנה בנוי היום על שתי החלקות. הוא בית משותף אחד עם חדר מדרגות משותף. החלוקה לשתי חלקות הינה לכן מלאכותית ומקורה לא בנסיבות של תכנון. מגרש מינימלי עפ"י תוכנית 50 הוא מגרש ששטחו לפחות 500 מ"ר. על כן מבוקש לאחד את החלקות ולאפשר בניית מבנה אחד בהתאם.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
251	1072	
251	1073	
502		(2)

מסמכי רקע:

תרשים סביבה



תכנית קומת קרקע



טבלת נתוני המגרשים

מצב קיים חלקה 1072		מצב קיים חלקה 1073		מצב מוצע לאחר איחוד	
		לא		בתחום אזור ההכרזה (כן/לא)	
		כן		בנוי בקיר משותף (כן/לא)	
251 מ"ר		251 מ"ר		502 מ"ר	
לא		כן		כן	
10.47		11.15		21.62	
קדמי		5.5 מ' לרח' פרידמן 2.5 מ' לרח' רילף יצחק		5.5 מ' עם נסיגה	
צדדי 1		2.5 מ'		2.5 מ'	
צדדי 2		0		2.5 מ'	
אחורי		4.5 מ'		4.5 מ'	
תכסית		156.09 (כאמור, אין חלוקה בין שתי החלקות)		210.3 מ"ר	
מספר קומות		3.5		3.5	

הדמיות המבנים



חו"ד מה"ע: (מוגש ע"י צוות תכנון מרכז)

ממליצים על איחוד החלקות שכן מדובר בבניין אחד הבנוי על שתי חלקות. תוספת קומה רביעית נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית ותיבחן במסגרת הדיון בוועדת רישוי בניה, לאור מיקום הבניין ברחוב צר המאופיין בבנייה נמוכה והרצון לשמור על המרקם הקיים לא תומלץ על תוספת קומה רביעית.

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

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 0003-20 מיום 11/03/2020 (החלטה מספר 3) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה:

לאשר את איחוד החלקות שכן מדובר בבנין אחד הבנוי על שתי חלקות, וזאת לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת.

תוספת קומה רביעית נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית ותיבחן במסגרת הדיון בוועדת רישוי בניה, מחלקת תכנון מרכז לא ממליצה על תוספת הקומה הרביעית, לאור מיקום הבניין ברחוב צר המאופיין בבנייה נמוכה והרצון לשמור על המרקם הקיים.

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 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.