

כ"ט תמוז תש"פ
21 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0170 תאריך: 07/07/2020 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אינג' ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	מסלול מקוצר/שינוי חזית	קני מיכאל	רוזאניס 13	0809-013	20-0690	1
3	מסלול מקוצר/תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים	רוזנטל עודד	מנוחה 2	3189-002	20-0751	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0690	תאריך הגשה	27/05/2020
מסלול	מקוצר	שינוי חזית	

כתובת	רוזאניס 13 מסקין אהרון 10	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	671/6627	תיק בניין	0809-013
מס' תב"ע	256, א, 686	שטח המגרש	3097 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קני מיכאל	רחוב מסקין אהרון 10, תל אביב - יפו 6901000
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
עורך ראשי	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406
מתכנן שלד	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
שינוי בגודל הפתחים, הסדרת ויטרינה בחזית המערבית צדדית.

מצב קיים:

על המגרש, בין הרחובות רוזאניס ורח' מסקין אהרון קיים בניין חד קומתי המשמש כבית חרושת.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
222	1956	הקמת בניין חד קומתי, המכיל: אולם יצור, 2 מחסנים, משרדים, חדר אוכל, חדר הלבשה וח"ש.
1278	1963	תוספות ושינויים – בבניין קיים חד קומתי, הגדלת שטח האולם.
852	1963	הוספת מחסן בצמוד למבנה.
478	1967	שינוי בחזיתות המבנה
1-960169	1995	התקנת תורן אנטנה מעל מבנה קיים.

בעלויות:

הנכס בבעלות הרשות למקרקעי ישראל, ובחכירת חברת איטרוניקס בע"מ. הבקשה חתומה ע"י מר קני מיכאלי, מורשה החתימה מטעם החברה. לא התקבלה הסכמת הרשות למקרקעי ישראל על גבי הבקשה.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלה התנגדותם.

הערות נוספות:

על פי תיק המידע מס' 201901567, שינוי חזית הבניין יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.

יצוין כי, בפרטי הבקשה למידע, עורך הבקשה ציין כי מדובר בבעלות פרטית ואינה בבעלות קרן קיימת לישראל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

עמ' 2
0809-013 20-0690 <ms_meyda>
לא לאשר את הבקשה שכן, לא הוצג הסכמת הבעלים על החלקה, הרשות למקרקעי ישראל.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0170 מתאריך 07/07/2020

לא לאשר את הבקשה שכן, לא הוצג הסכמת הבעלים על החלקה, הרשות למקרקעי ישראל.

רשות רישוי

08/06/2020	תאריך הגשה	20-0751	מספר בקשה
תוספת עד 25 מ"ר על הקרקע למבנה מגורים שינויים בפיתוח שטח מצללה בחצר	מסלול מקוצר		מסלול

עג'מי וגבעת עליה	שכונה	מנוחה 2 קדם 139	כתובת
3189-002	תיק בניין	1/9001	גוש/חלקה
1710 מ"ר	שטח המגרש	ע1, 2660, 9016	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוזנטל עודד	רחוב מנוחה 4, תל אביב - יפו 6805942
בעל זכות בנכס	רוזנטל עודד	רחוב מנוחה 4, תל אביב - יפו 6805942
עורך ראשי	אל בווראת פרסאן	רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
מבוקש: <ul style="list-style-type: none">אישור בדיעבד לתוספת בניה בדירה בקומת הקרקע במרווח הצדדי (בחזית הדרומית),שינויים בפיתוח שטח לרבות; שינוי במפלסי החצר ע"י הסדרת במה (מחומר קל) ומדרגות גישה, והקמת פרגולה בצמוד לקירות המבנה בחזית המערבית הפונה לרחוב קדם.כריתת 6 עצים בחום המגרש ושימור עץ 1.

מצב קיים:

על המגרש בין הרחובות קדם, מנוחה וטולוז קיימים שני מבני מגורים, בני 3 קומות וקומת מרתף (כל בניין כניסה נפרדת מרחוב אחר ומתנהל באופן עצמאי, ביניהם קיים מעבר משותף), הבניין נשוא הבקשה נמצא בחלקו המערבי ועברו קיימת כניסה מרחוב מנוחה, סה"כ 5 יחידות דיור בבניין נשוא הבקשה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
10-0744	2010	הקמת 2 מבנים למגורים, בני 3 קומות, וקומת מרתף, עם 2 כניסות נפרדות; בניין מס' 1 עם חזית לרחוב מנוחה ובניין מס' 2 עם חזית לרחוב טולוז, סך הכל בשני המבנים קיימים 11 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 12 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י המבקש רוזנטל עודד הבעלים של חלקת משנה מס' 2, החצר בה מבוקשים השינויים מוצמדת ליחידת הדיור של המבקש.
--

ליתר בעלי הזכויות ולמנהל מקרקעי ישראל נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות

הערות נוספות:

על המגרש חלות הוראות תכנית 2660 עג'מי, לפיה המגרש ביעוד אזור מגורים ב'.

- על פי חישוב התכסית, התוספת המבוקשת לא עולה על ה- 70% המותרים לתכסית קומת הקרקע ואינה חורגת מקווי הבניין המותרים על פי נספח הבינוי.
- מבדיקת סך השטחים בבניין, נמצא כי התוספת אינה מהווה חריגה מסה"כ זכויות הבניה המותרות על פי תכנית 2660, לפיה שטחי הבנייה העיקריים יהיו 100% משטח המגרש (1710 מ"ר), ושטחי השירות יהיו 25% משטח העיקרי המתקבל (427.5 מ"ר).
- יצוין כי, עפ"י היתר 10-0744 משנת 2010, שניתן עבור שני הבניינים, לאחר הפרצלציה נראה כי הגוש הינו גוש שומה לאחר הסדר הקרקע שטח המגרש סודר ולכן זה משנה את הזכויות.
- כמו כן, במסגרת בקשה זו, מבוקש אישור בדיעבד לפרגולה, בחזית הקדמית הפונה לרחוב קדם, בניגוד להנחיות המרחביות – פרק פיתוח המגרש (פרטי עזר - סעיף 06.17).

התנגדויות:

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י הבעלים המופיעים בטאבו, (חלקות המשנה מס' 5, 6, 8 ו- 11).

שם	כתובת	נימוקים
1. בכר אלון	רחוב מנוחה 4, תל אביב - יפו 6805942	זכויות הבניה במידה ויש כאילו, אינן שייכות למבקש הן של כל הבניין. הבקשה כוללת שינוי חזיתות הבניין וגורמת לכיעורו.
2. גולדנפלד מרדכי ומרים	רחוב טולוז 20, תל אביב - יפו 6805535	סיפוח שלא ברשות של שטח משטחי הבית המשותף על חשבון שאר דיירי הבניין.
4. מגנאגיי גיא	רחוב טולוז 20, תל אביב - יפו 6805535	מדובר בבית משותף. המבקש רוצה להשתמש במטרים המשותפים לכלל הדיירים. גם לי נחוצים מטרים נוספים ואיני רואה סיבה לתת אותם למבקש ללא משא ומתן בין הדיירים. כמו כן המבקש לא הציג לדיירים את תכניתו והבקשה הגיע בהפתעה גמורה ולא ברור דיו מה השינויים המתבקשים.
5. שלוש ודובדבני יוסף ואיריס	רחוב מנוחה 4, תל אביב - יפו 6805942	סיפוח שלא ברשות של שטח משטחי הבית המשותף על חשבון שאר בעלי הדירות בבניין.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענות שהועלו יצוין כי, מבדיקת הרישום בטאבו, מדובר בנכס הרשום כבית משותף הכולל הצמדות לכל בעלי חלקות המשנה. יצוין כי למבקש קיימת הצמדת שטח קרקע כ- 186.60 מ"ר. התוספת המבוקשת נמצאת בתחום החצר הפרטית של המבקש, בצמוד לקירות המבנה.

מבדיקת סך הכל השטחים שנוצלו בבניין יצוין כי, על פי הרישום בטאבו, למבקש 149/1707 חלקים מן הרכוש המשותף ועל כן השטח העיקרי אותו הוא רשאי לנצל הינו: 10.21 מ"ר, בבקשה זו מבוקשים כ- 15 מ"ר המהווים פגיעה בזכויות יתר בעלי הזכויות במגרש.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 05/12/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה שכן,

- בהתאם לנסח הטאבו למבקש הבקשה 149/1707 חלקים מן הרכוש המשותף ועל כן השטח העיקרי אותו הוא רשאי לנצל הינו: 10.21 מ"ר, בבקשה זו מבוקשים כ- 15 מ"ר המהווים פגיעה בזכויות יתר בעלי הזכויות במגרש.
- במסגרת בקשה זו, מבוקש אישור בדיעבד לפרגולה, בחזית הקדמית הפונה לרחוב קדם, בניגוד להנחיות המרחביות – פרק פיתוח המגרש (פרטי עזר - סעיף 06.17).

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה שכן,

- בהתאם לנסח הטאבו למבקש הבקשה 149/1707 חלקים מן הרכוש המשותף ועל כן השטח העיקרי אותו הוא רשאי לנצל הינו: 10.21 מ"ר, בבקשה זו מבוקשים כ-15 מ"ר המהווים פגיעה בזכויות יתר בעלי הזכויות במגרש.
- במסגרת בקשה זו, מבוקש אישור בדיעבד לפרגולה, בחזית הקדמית הפונה לרחוב קדם, בניגוד להנחיות המרחביות – פרק פיתוח המגרש (פרטי עזר - סעיף 06.17).