

ט"ו אייר תשפ"א
27 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0029 תאריך: 26/04/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	טוריסקי יוסף	עמנואל הרומי 4	0266-004	20-1660	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1660	תאריך הגשה	21/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שדרות עמנואל הרומי 4	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	154/6214	תיק בניין	0266-004
מס' תב"ע	58, 3616 א	שטח המגרש	539 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טוריסקי יוסף	שדרות עמנואל הרומי 4, תל אביב - יפו 6264510
בעל זכות בנכס	טוריסקי יוסף	שדרות עמנואל הרומי 4, תל אביב - יפו 6264510
עורך ראשי	עמית רואי	ת.ד. 20, חירות 4069100
מתכנן שלד	עמית רואי	ת.ד. 20, חירות 4069100

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים: בקומה העליונה, תוספת שטח של כ- 10 מ"ר לדירה והקמת פרגולה מעל מרפסת גג בצמוד לדירה לכיוון החזית הקדמית.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות ודירת חדר וחדר כביסה על הגג.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר. המכיל: בקומת עמודים – 4 חדרים עם ח"ש, חדר הסקה ושטח פתוח, ובקומות א', ב', ג' – 7 חדרים עם ח"ש בכל קומה. ובקומה ד' חדר כביסה.	1948	705
להוספת חדר עם ח"ש בקומה ד'.	1948	12

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 תת חלקות, הבקשה חתומה על ידי המבקש שבבעלותו תת חלקה 17, בקומה העליונה (רשומה על שמו דירה בשטח של כ- 36 מ"ר בלבד, ללא הצמדות). לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות.
--

התאמה לתב"ע, תכנית א-3616-רובע 3, מחוץ לאזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
השלמת קומה, תוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ 6 קומות וקומת גג חלקית	תוספת שטח בקומה העליונה קיימת - מימוש חלקי. לא מבוקש שינוי במספר הקומות.	
לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות	שטח הקומה מוצע בהתאם	

	לקונטור הקומות הטיפוסיות הקיימות.	ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם.	בנייה
אין התאמה. במידה וניתן היה לאשר היה מבוקש אישור מודד מוסמך.	לא מבוקש שינוי בגובה קומת הגג בדירת החדר, ומוצג: בהתאם לחתך א-א 3.64 מ'. בהתאם לחתך ב-ב 3.46 מ'.	בהתאם להיתר 12 משנת 1948 גובה קומת הגג בדירת החדר: נטו, מרצפה עד תקרה 2.80 מ'.	גובה קומה

הערות נוספות:

1. הבקשה הני"ל היא למימוש זכויות חלקי מכוח תכנית 3616א, רובע 3 החלה במגרש.
2. בהתאם להוראות תכנית 3616א כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן. למסמכי הבקשה (מוצג 950) צורף תצהיר של מתכנן שלד, טופס 9 בעניין עמידות הבניין בפני רעידות אדמה לפי ת"י 413.

על התצהיר נרשם, "מדובר בתוספת ויטרינויות". התוספת המבוקשת במפרט הבקשה כוללת תוספת קירות מבלוקים וגם קירוי קל.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' בחזית צדדית.
תאריך הודעה אחרונה: 16/11/2020 והתקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

הקלה מספר 1 אינה רלוונטית שכן, תוספת הבנייה המבוקשת פונה לכיוון החזית הקדמית ולא לכיוון החזית הצדדית.

היות וההקלה אינה רלוונטית הבקשה שובצה לרשות רישוי.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. גנדלמן ברוך	שדרות עמנואל הרומי 4, תל אביב - יפו 6264510	בעל תת חלקה 18, לפי המצוין בנסח טאבו מוצמדים לו 4 חלקים בגג.
מרקוביץ אליהו, עו"ד	סמטת בית השואבה 6, תל אביב - יפו 6581404	

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מספר 1 בעל נכס בבניין נושא הבקשה, מיוצג על ידי עו"ד מרקוביץ אליהו ולהלן עיקרי התנגדותו:
ע"פ נסח הרישום קיים לבניין תקנון מוסכם. העתק התקנון מצורף לבקשה.
ע"פ התקנון המוסכם (סעיף 3) נקבע בין היתר לעניינינו כי "כל אחוזי הבניה הבלתי מנוצלים על החלקה, כפי שיהיו מעת לעת בהתאם לרישיון בניה שיינתן מעת לעת ע"פ כל דין... "יהיו שייכים בלעדית לחלקת משנה 154 18 בלבד ובעלי היחידה האמורה יהיו זכאים לנצלם בכל עת לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם."

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתאם להיתר מספר 12 משנת 1948, הותר בקומת הגג הקמת חדר, הול, שירותים ומטבח ללא המרפסת על גביה מבוקשת תוספת השטח.
 2. לפי המצוין בנסח טאבו אין למבקש, בעל תת חלקה 17 הצמדות ובעלותו 36.22 מ"ר.
 3. לפי המצוין בנסח טאבו לבעל תת חלקה 18, מוצמדים 4 חלקים מהגג (לא צורף תשריט בית משותף).
 4. בהתאם לתקנון בית משותף שצורף להתנגדות סעיף 3 כל אחוזי בניה בלתי מנוצלים שיתווספו יהיו שייכים לתת חלקה 18.
 5. בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדויות שכן, אין היתכנות קניינית למבוקש.
- בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 19/01/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 15/07/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 19/05/2020

חלקה 154 בגוש 6214 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

1. לא אשר את הבקשה בהיעדר תימוכין קניינים לבניה בחלק מגג הבניין, אשר אינו מוצמד למבקש.
2. לאור האמור בסעיף 1 לעיל, לקבל את ההתנגדות.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0029 מתאריך 26/04/2021

1. לא אשר את הבקשה בהיעדר תימוכין קניינים לבניה בחלק מגג הבניין, אשר אינו מוצמד למבקש.
2. לאור האמור בסעיף 1 לעיל, לקבל את ההתנגדות.