ז' תשרי תשע"ה
01 אוקטובר 2014

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-14-0004 תאריך: 01/10/2014 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	איריס לוין	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מ"מ מהנדס העיר
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	רחלי קריספל	ע. מרכז הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס' דף
1	11-1022	1008-008	עין גב 8	תוספת בניה/הרחבות דיור	1
2	13-1275	3342-019	שמעון הצדיק 19	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	3

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
עין גב 8 מצודת בית"ר 7

בקשה מספר:	11-1022	**גוש:**	6133 **חלקה:** 478
תאריך בקשה:	20/06/2011	**שכונה:**	יד אליהו
תיק בניין:	1008-008	**סיווג:**	תוספת בניה/הרחבות דיור
בקשת מידע:	201001500	**שטח:**	1091 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/07/2010		

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: גג לפי ג1,לחזית,בשטח של 79.88 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 264.15 מ"ר
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מחיצות, ותוספת חדר מוגן
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
פנסו אסתר,מירה פנסו הלר,עו"ד	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
אילנה מנשה	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
פנסו דבורה	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
בן דוד מרגלית	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
זיתוני אילנה	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
משפי עובדיה	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
מרקו יעקב	רחוב עין גב 7, תל אביב - יפו 67319
יוסי רענן	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319
מרגלית ותמיר בן דוד	רחוב עין גב 8, תל אביב - יפו 67319

ניתן לסכם שהתנגדות בעלי הנכסים בבניין לבניית חדרי יציאה לגג הינה פגיעה במימוש זכויותיהם מכח תמ"א 38 וגרימת נזקים לבניין כתוצאה מהעמסה על הגג.
מכתבי ההתנגדות מצורפים בזה.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י מלכה אתי)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות , אם רשות הרישוי תדחה את ההתנגדויות
לאשר את הבקשה לבנית 2 חדרי יציאה לגג עבור 2 הדירות העליונות ובניית פרגולה מעץ לדירה החיצונית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

TEL תל
AVIV אביב
YA5019

1. תיקון טבלת חישובי שטחים בתיאום עם מהנדס הרישוי לענין שטחי שירות לחדר המוגן וחלוקת השטחים לדירות .
2. הצגת תכנון קונסטרוקציה לחדד המוגן המוצע במפרט הבקשה.
3. הצגת חתך דרך המדרגות המשותפות והפנימיות .
4. סימון כל המידות והמפלסים החסרים.
5. הצגת פרט הפרגולה בקנ"מ 1:20 .
6. הגשת תצהיר מהנדס שלד כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.

תנאים בהיתר

1. ההיתר ינתן אך ורק לאחר הוצאת היתר עבור בקשה 11-990 המתייחס להרחבות הדירות בקומה א' ו-ב'.
2. פיצול הדירות בקומות העליונות וחדרי יציאה לגג ליח"ד נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה .

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0004-14-6 מתאריך 01/10/2014

היות והלכה למעשה, אישור חדר יציאה על הגג עלול לסכל קידום בקשה לפי תמ"א 38, הרי שהלכה למעשה מתקיימת תחרות בין האינטרס הפרטי של מיעוט בעלים פרטיים מול האינטרס הציבורי של כלל דיירי הבניין לחיזוק המבנה על פי תמ"א 38.

בשל כך, קיבלה הוועדה המקומית החלטתה מיום 4.12.2013 כי לצורך אישור חדר יציאה ראשון על הגג בבניין משותף, יש להציג הסכמות של 51%, לפחות.

במקרה דנא, הסכימו וחתמו על הבקשה 5 (כולל 2 המבקשים) מתוך 12 בעלי דירות, המהווים 41.6% מבעלי הדירות, והתנגדו לבקשה 50% הנותרים.

הנה כי כן, וכפי שהובא לעיל, בשל העדפת האינטרס הציבורי בחיזוק מבנים לפי תמ"א 38, והעובדה כי אישור חדרי היציאה על הגג יסכל אפשרות זו, הבקשה נדחית.

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
שמעון הצדיק 19

בקשה מספר:	13-1275	**גוש:**	7071 **חלקה:** 40
תאריך בקשה:	01/07/2013	**שכונה:**	צפון יפו
תיק בניין:	3342-019	**סיווג:**	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
בקשת מידע:	201202239	**שטח:**	343 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/11/2012		

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
חלוקת דירה ל- 2 יח"ד והוספת שיפור מיגון
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
רות אפשטיין	ת.ד. 8127, תל אביב - יפו 6108101

מכתבי ההתנגדות מצורפים בזה.

עיקרי התנגדות:
ההתנגדויות הוגשו ע"י השכנים מתייחסות לנושא הבקשה - פיצול הדירה ולטענתם הועדה בזמנו אסרה על פיצול הדירה, אף רשמה הערה בעניין זה בספר המקרקעין.

התייחסות תכנונית להתנגדות:
בזמנו לאור טענת המתנגדים והצהרת המבקשת החליטה הועדה המקומית להוציא היתר בתנאי אי-פיצול הדירה.
למרות המפורט לעיל, הבקשה כוללת פיצול הדירה ל-2 דירות נפרדות בניגוד להוראות התב"ע שלא מאפשרת כל תוספת לבניין לשימור א', אלא שטחי שרות הנדרשים לתפקוד הבניין והבקשה לא עונה על כך וכוללת הגדלת מספר יחידות מגורים בבניין שלא בהתאם לכוונת התכנית. כ"כ הבקשה כוללת פתיחת חלון בקו "0" בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י אברבוך רינת):

בהתאם לנקבע ע"י רשות הרישוי , להלן ממצאי הבדיקה:

1. חוו"ד תכנונית של צוות מקצועי (ע"י מנהל מח' רישוי בנייה, הלל הלמן):

בנושא התכנוני בדקתי את התכניות ואינני רואה מניעה להתיר את הפיצול. דירת הגג שמבקשים לפצל עונה על הגדרת החוק לדירה מבחינת שיטחה, הגישה אליה וקיומו של חדר מחוזק. כמו כן מבוקשת הסבת חדר בקומה השנייה לחדר מחוזק והוספת דלת לפיצול הדירות, כך שיתקבלו שתי דירות בעלות כניסה נפרדת מחדר מדרגות משותף.

2. חוו"ד משפטית (ע"י עו"ד הדר חתוכה)
בהיבט המשפטי, אין שינוי מחוות הדעת המשפטית המובאת לעיל (ואשר הועברה למבקשת ביום 11.2.14, לאור פנייתה). לפיכך, משאין מניעה מבחינת מחלקת השימור ומבחינה תכנונית, הרי שלאור המפורט בחוות הדעת הנ"ל ניתן לאשר את הפיצול המבוקש, בכפוף לאישור מחלקת השימור.

תיאור הדיון:

בתאריך 09/07/2014 התקיים דיון בהשתתפות חברי הועדה: יו"ר הועדה עו"ד דורון ספיר, יועצת המשפטית, עו"ד לירון רותם, עו"ד הדר חתוכה, עו"ד אילן רוזנבלום, מנהל מח' רישוי בנייה הלל הלמן, מהנדסת הרישוי רינת אברבוך, מהנדסת הרישוי אלנה דוידזון, לימור קנדיל, רחלי קריספל.

נוכחים מטעם המתנגדים: רות ואהוד אפשטיין.

נוכחים מטעם המבקשים: עו"ד מירה בורשטיין.

מירה בורשטיין: מדובר בדירה בבניין ביפו, בן 2.5 קומות בקומת הקרקע, קומה מסחרית בקומה הראשונה של המתנגדים ושלנו. שטחה הבנוי 300 מ"ר, במסגרת שימור קיבלנו היתר בנייה, השלמנו לפני כשנה וחצי. שיפצנו את הדירה ע"פ ההנחיות של מח' השימור ושיפצנו על פי ההנחיות של מח' השימור.
רות ואהוד אפשטיין: משכנו בזמנו את ההתנגדות שהדירה לא תפוצל וגם הדבר יירשם בטאבו כהערת אזהרה.
המבקשים מנסים להפוך מחדש את החלטת הועדה. מדובר על עו"ד המתמחה במקרקעין ועל מהנדס בעל ותק.
מירה בורשטיין: לפני כשנה הגשנו בקשה אחרי שקיבלנו תעודת גמר, הגשנו לפיצול דירה ששטחה 300 מ"ר, דירה ענקית, הדירה משתרעת על 2 קומות, הבניין הוא במקור עותומני, והיא הייתה בעבר מפוצלת לשתי דירות, יש גרם מדרגות חיצוני, יש הפרדה פיזית טוטאלית. הדירות מתוארת כשתי דירות, התסריט של הבניין שהוכן ע"י הרשות לפיתוח כלל שתי דירות לא דירה אחת. הדברים נשארו כמו שהיו והבניין נבנה אבל לפני כשנה ביקשנו לפצל. השימור אישר את הפיצול. המתנגד אפשטיין פיצלו את דירתם ללא היתר, הם הפכו חלק מהדירה לצימר, הם גם בנו בה גלריה עם תוספת. במפלס העליון דירה לזוג עם מדרגות המחברות בין שתי הקומות. השימור התיר לנו לעשות ממ"ד. בתיק המידע שאנחנו קיבלנו, הייתה הפניה להנחיות לשיפור מבנים סעיף 3, בסעיף 22 לאותן הנחיות, מותר ממ"ד בבניינים לשימור. גם בתקנון הבית המשותף, יש הוראה מפורשת שמאפשרת לפצל דירות, גם להם מותר, אך הם עשו ללא היתר. אנחנו פועלים על פי חוק והם פועלים ללא היתר. היועצת המשפטית בדקה את הנושא, יש מכתב מ-11.2.14 שנתנה ביטוי שאין מניעה לאשר גם מבחינת מחלקת השימור, כי הבניין הזה הוא בניין שהיו בו 2 דירות מלכתחילה, גם ההיבט המשפטי וגם ההיבט התכנוני אין סיבה לא לאשר פיצול דירה.
רות ואהוד אפשטיין: הסטודיו לא קיים. הדיון הוא לא בנושא הדירה שלי. אנחנו מדברים על הדירה של המבקשת. מדובר בבנייה לא חוקי משנות ה-60, עם יציאה לגג. אנחנו לא מוצאים רשיון לבנייה הזאת. המבנה נהרס ע"י העירייה בזמנו.
מירה בורשטיין: אנחנו הסכמנו ב-2010 לתנאי. להשכיר דירה כזו של 300 מ"ר זה בלתי אפשרי. כשהעמדנו את הדירה הזאת להשכרה. יש לנו היתר בנייה, יש לנו תעודת גמר. אלו דברים חסרי שחר.
רינת אברבוך: בקשה ראשונה שהוגשה ב-2006 לפיצול דירות, הועדה לא אישרה.
הדר חתוכה: מבחינת חברת עמידר היו 2 יחידות דיור, מדובר במבנה לשימור, חוות הדעת היתה שאין מניעה עיצובית לאישור הפיצול המבוקש.
הלל הלמן: יש שם איזה בעייה עומס על חדר המדרגות.

ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 0004-14-6 מתאריך 01/10/2014

בהתאם לחוו"ד המשפטית ולחוו"ד התכנונית, יש לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה, בכפוף לאישור מחלקת השימור, שכן אין מניעה להיתר את הפיצול המבוקש.

תנאי להוצאת היתר בנייה – מחיקת ההערה שנרשמה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, האוסרת על הפיצול.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 0004-14-6 מתאריך 01/10/2014

בהתאם לחוו"ד המשפטית ולחוו"ד התכנונית, יש לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה, בכפוף לאישור מחלקת השימור, שכן אין מניעה להיתר את הפיצול המבוקש.

תנאי להוצאת היתר בנייה – מחיקת ההערה שנרשמה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, האוסרת על הפיצול.

* *