

די תשרי תשע"ו
17 ספטמבר 2015



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0033 תאריך: 17/09/2015 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב - יפו

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

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	1	15-0765	0204-037	בן גוריון 37	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בן גוריון 37 גרץ 1

גוש: 6902 חלקה: 135	בקשה מספר: 15-0765
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 13/04/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0204-037
שטח: 532 מ"ר	בקשת מידע: 201400422
	תא' מסירת מידע: 06/04/2014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: גג, לאחור, בשטח של 158.86 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 155.59 מ"ר
תוספת מעלית חיצונית בחזית 3.06 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת
יוסף וישראל אוהיון	שדרות בן גוריון 37, תל אביב - יפו 6458810
עו"ד עמית סלע	רחוב ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902

עיקרי ההתנגדויות:

- עו"ד עמית סלע- המייצג בעלי זכות בבניין הנדון בעלי תת חלקות 6,7 ו-8 ובעל הרשום תחת הערת אזהרה תת חלקה 4: חובה על המבקש להמציא לבעלים של חלק מהמקרקעין: העתק הבקשה, נסח רישום של דירתו של המבקש ויתר הדירות והרכוש המשותף בבניין. המבקש לא המציא דבר מבין המסמכים. כל מה שהופץ הוא עותק הודעה שלא ניתן ללמוד ממנו כלום. לפיכך מנועה הוועדה המקומית לדון בבקשה שכן לא הומצאו כל המסמכים.
- המבקש קיבל את זכויות הבנייה עפ"י תקנון הבית המשותף, אולם אין מדובר בהצמדה ובשינוך של כל הזכויות הקיימות העתידיות, אלא רק את חלקן בלבד, (תכנית השימור שלפיה מקבלים זכויות אושרה למעלה משנה לאחר מועד עריכת תקנון בית משותף), לפיכך יש לעכב את הדיון בבקשה עד להכרת הערכאה המוסמכת בסוגיה זו.
- החניות מוצגות בצורה שונה מזו שמוצגת בתקנון הבית, עצם אישור הבקשה נגרם ביטולם של מקומות חנייה.
- מעלית: בתקנון הבית מסומן פיר מעלית בתוך חדר המדרגות, כרגע מוצע פיר חיצוני, דבר המצריך הסכמה ופגיעה בזכויות המתנגדים לעשיית שימוש סביר ברכוש המשותף. כמו כן, תחנת העצירה מוצעת מתוך מטבח או חדר שירותים שזהו פגם תכנוני חמור. סיכון ממשי ופגיעה מהותית.
- הריסת מרפסות: חלק ממרפסות הדירות מסומנות להריסה. מדובר בפגיעה קניינית חמורה.

התייחסות להתנגדויות:

- הודעות:** שליחת ההודעות מתבצעת ע"י חברה חיצונית "טלנכסים בע"מ". במסגרת שליחת ההודעות נשלחו לבעלי הזכויות הדף הראשון של ההגשה שבה מפורט מהות הבקשה. כמו כן, כל החומר נסרק ונמצא במערכת. וצוין זאת בתוכן ההודעה.
- זכויות הבנייה:** עפ"י תקנון מוסכם משנת 2007 שהוצג, סעיף 4.4, "ביחסים שבין בעלי הדירות מוקנים לבעל דירה 1, יתרת זכויות הבנייה שיש לחלקה עפ"י התב"ע התקפה בעת עריכת תקנון זה ותהינה ניתנות לניצול ע"י בעל דירה 1.
הבקשה הינה עבור הקמת דירת גג מכוח תכנית 2650/ב' שאושרה למתן תוקף ביום 04.09.2008, דהיינו אחרי עריכת התקנון.
- חנייה:** מחלקת השימור ובוחנת התנועה במכון הרישוי לא אישרו את מקומות החנייה המוצעים במגרש. כתנאי להוצאת ההיתר, ידרשו: הגשת תכנית מתוקנת ללא סימון חניות. דהיינו אין פגיעה במקומות החנייה שבהיתר.
- מעלית:** לפי התקנון שהוגש סעיף 3. ב: "...רשאי לבנות המעלית בחלק הרלבנטי של השטח המסומן בתשריט יז..." לפי התשריט שהוגש יש שוני במיקום פיר המעלית.
- הריסת מרפסות:** מוצעים שינויים בחלק מהמרפסות והפתחים, ללא קבלת הסכמתם לכך.



חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

1. לאור מחלוקת קניינית בין בעלי הדירות האחרות בבניין לבין המבקש, לא לדון בבקשה עד להכרעת הערכאה השיפוטית המתאימה בעניין זה.
2. בנוסף לכך, תוספת דירה חדשה על הגג מהווה תמריץ לשיקום הבניין, ובמקרה הנדון לא ניתן להבטיח ביצוע שיקום ושיפוץ הבניין לשימור ללא הסכמת כל בעלי הזכויות בבניין לשינויים במפרסות בדירותיהם.
3. חלק מהבקשה כוללת שינויים ביחידות דיור אשר מבדיקה שנערכה, למבקש ההיתר אין זכויות בהן.
4. המעלית המוצעת פוגעת בדירת המתנגדים ומיקומה שונה מהמוגדר בתקנון המוסכם.

הודעה נמסרה לעורך בקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0033 מתאריך 17/09/2015

5. לאור מחלוקת קניינית בין בעלי הדירות האחרות בבניין לבין המבקש, לא לדון בבקשה עד להכרעת הערכאה השיפוטית המתאימה בעניין זה.
6. בנוסף לכך, תוספת דירה חדשה על הגג מהווה תמריץ לשיקום הבניין, ובמקרה הנדון לא ניתן להבטיח ביצוע שיקום ושיפוץ הבניין לשימור ללא הסכמת כל בעלי הזכויות בבניין לשינויים במפרסות בדירותיהם.
7. חלק מהבקשה כוללת שינויים ביחידות דיור אשר מבדיקה שנערכה, למבקש ההיתר אין זכויות בהן.
8. המעלית המוצעת פוגעת בדירת המתנגדים ומיקומה שונה מהמוגדר בתקנון המוסכם.

הודעה נמסרה לעורך בקשה.