

ה' טבת תשע"ו
17 דצמבר 2015

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0039 תאריך: 09/12/2015 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ איריס לוי - מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מחלת הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	אילת 18	3570-018	15-1153	1
3	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1)	הגבור האלמוני 35	0635-071	15-0848	2
5	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1)	עמק איילון 18	0635-065	15-0849	3
7	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1)	עמינדב 32	0779-032	15-1147	4



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אילת 18

גוש: 7016 חלקה: 135	בקשה מספר: 15-1153
שכונה: צפון יפו	תאריך בקשה: 07/06/2015
סיווג: עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	תיק בניין: 3570-018
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור
גדר

התנגדויות:

שם	כתובת
שרגא ירון מילגרם	רחוב הרב הרצוג 2, חולון 5834334

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגד הינו בעל זכות בנכס ולהלן עיקרי התנגדותו.
1. לטענתו הבניין מיועד להריסה.
 2. התקיימו ישיבות עם הבעלים של הבניין השכן לקידום הריסת שני הבניינים.

התייחסות להתנגדויות:

לא נמצאה בקשה להריסה, וכן המגרש אינו מיועד להריסה ע"פ תכנית תקפה.
אין בהקמת גדר במגרש בכדי למנוע הריסה עתידית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בן דוד לירון)

- א. לדחות את ההתנגדות שכן הינה קניינית ואינה בתחום טיפולה של הועדה המקומית. כמו כן המבנה הנדון אינו מיועד להריסה ע"פ התכנית התקפה החלה על המגרש וכן אין באישור הקמת הגדר בכדי למנוע בקשה להריסה ובניה חדשה בעתיד.
- ב. לאשר את הבקשה להקמת גדר בגבולות המגרש הצדדיים (בחזית הדרומית והמזרחית), בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, ותנאים טכניים.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין ואינה כלולה בהיתר זה.



החלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0039 מתאריך 09/12/2015

לדחות את ההתנגדות שכן הינה קניינית ואינה בתחום טיפולה של הועדה המקומית. כמו כן המבנה הנדון אינו מיועד להריסה ע"פ התכנית התקפה החלה על המגרש וכן אין באישור הקמת הגדר בכדי למנוע בקשה להריסה ובניה חדשה בעתיד. X

לאשר את הבקשה להקמת גדר בגבולות המגרש הצדדיים (בחזית הדרומית והמזרחית), בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, ותנאים טכניים. I

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבנין ואינה כלולה בהיתר זה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
הגבור האלמוני 35**

בקשה מספר: 15-0848
תאריך בקשה: 21/04/2015
תיק בניין: 0635-071
גוש: 6133 חלקה: 468
שכונה: יד אליהו
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר קיים
שטח: מ"ר 0
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, לצד, בשטח 40 מ"ר הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת לתוספת מדרגות פנימיות שטח דירה לאחר התוספות יהיה: 110.26 מ"ר

התנגדויות:

שם	כתובת
משרד עו"ד סגל-כהן	רחוב ז'בוטינסקי 35, רמת גן 5251108
דניאל סולימני, מנהל מחלקת אחזקה-חלמיש	שדרות ירושלים 45, תל אביב - יפו 6811226
ישי שניידור, עו"ד	רחוב חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812

התנגדויות:

שם	כתובת
משרד עו"ד סגל-כהן	רחוב ז'בוטינסקי 35, רמת גן 5251108
ישי שניידור, עו"ד	רחוב חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812

עיקרי ההתנגדויות:

1. טענתם של המתנגדים היא שכבר למעלה משנתיים היזם מקדם תכנית, תא 4130 " לפינוי בינוי" במתחם הנדון. כמו כן, התכנית זוכה לאהדה ולתמיכה רבה בקרב גורמי התכנון בעירייה, לשכת התכנון המחוזית ואף הומלצה לאישור ע"י הוועדה המקומית בחודש ינואר 2014 ומקודמת באופן נמרץ בוועדה המחוזית. תכנית זו זוכה לתמיכה רבה גם בקרב בעלי הזכויות במתחם, אשר כ- 70% מהם חתמו על הסכם עם היזם לביצועו של פרויקט מסוג "פינוי בינוי" ואחרים נמצאים בתהליך החתימה.
2. שתי הבקשות שמספרן 15-0848 ו-15-0849 שהוגשו לרשות המקומית לקבלת היתר עבור בנייה על הגג, נודעו ליזם. הואיל וכבר הושגו הסכמות עם מרבית מבעלי הזכויות במתחם, נעשו חישובי תמורות על-פי שטחי הדירות הקיימות ולא חושבו הרחבות שתבוצענה לאחר מכן. הדבר אף קיבל ביטוי בהסכם כהגדרתו בין בעלי הזכויות במתחם לבין היזם.
3. לטענת המתנגדים, הגשת הבקשות להיתר בנייה מצד הבעלים שטרם חתמו על ההסכם דווקא בעת הנוכחית, לאחר שנים ארוכות בהן לא מצאו לנכון לעשות כן, נובעת מתוך ניסיון מלאכותי להגדיל את התמורות שיקבלו מהיזם במסגרת הפרויקט.
4. לאור האמור, מתן ההיתר למבוקש, עלול להביא לסיכולו של הפרויקט ולפגוע לא רק באינטרס הציבורי העירוני של התחדשות עירונית, אלא גם בזכויותיהם של יתר בעלי הזכויות במתחם אשר רובם תומך בפרויקט זה.
5. התחדשות עירונית הינה שיקול תכנוני ראשון מעלה, ושעל הוועדה המקומית לקחת אותו בחשבון שיקוליה, ולבחון על כפות המאזניים בין בקשות פרטיות שאין להן התימוכין הקניינים הנדרשים, מאחר ומדובר ברכוש משותף, לבין פרויקט רחב היקף בעל חשיבות שכונתית ועירונית וברור מהו האיזון הנדרש.

התייחסות להתנגדויות:

1. בבדיקה מול צוות תכנון מזרח, אגף תב"ע, נמצא שבתאריך 25/06/2015 התקבלה החלטה בוועדה המחוזית בנוגע להפקדת תכנית 4130, אשר מטרתה התחדשות עירונית ברחוב לה גווארדיה "בין השדות". המגרש הנדון נמצא בתחום התכנית הנ"ל.

15-0848 עמ' 4

עפ"י החלטת הועדה המחוזית בסעיף 2: "תנאי לתוצאת היתר בנייה בתחום התכנית הינו חתימת המבקש על מסמך להנחת דעתה של הועדה המקומית, כי זכויות מכוח היתרים שיוצאו לאחר מועד קבלת החלטה זו, לא יבואו בחשבון בעת חישובי הזכויות במצב הנכס לעת עריכת תכניות איחוד וחלוקה".
לאור האמור, אין מניעה לאשר את הבקשה הנדונה בתנאי ששטחו הנוסף של החדר יציאה לגג המבוקש לא יבוא בחשבון בעת חישובי התמורה ו/או חישובי הזכויות לעת עריכת תכניות איחוד וחלוקה.
חלק מהאחריות המוטלת על הועדה המקומית הינה גם התייחסות לבקשות הפרטיות וגם קידום התחדשות העירונית, להגיע לשביעות רצונם של שני הצדדים.
2. הבקשה עבור בניית חדר יציאה לגג, על גג שהוא רכוש משותף, כאשר הבקשה תתומה רק ע"י המבקש והוגשו לה התנגדויות של 20 בעלי דירות מתוך 31 בעלים (המהווים כ-65% מתנגדים).

ע"פ חו"ד היועמ"ש: ההוראות לעניין הצורך בהסכמה קניינית הקבועות בתכנית ג1 ובתכנית ג מחייבות ויש לדרוש במקרה של בקשה להיתר לבניה בגג שהינו רכוש משותף הסכמה של 75% מבעלי הזכויות שצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף, בהתאם להוראות סעיף 471 בחוק המקרקעין.

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

לקבל את ההתנגדויות של 20 בעלי יח"ד בבניין מתוך 31 דירות לעניין העדר הסכמה לבניה על הגג ולדחות את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה הנמצאת בכניסה הדרומית של המבנה הפונה לחזית המזרחית והמערבית.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0039-15-6 מתאריך 09/12/2015

לקבל את ההתנגדויות של 20 בעלי יח"ד בבניין מתוך 31 דירות לעניין העדר הסכמה לבניה על הגג ולדחות את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה הנמצאת בכניסה הדרומית של המבנה הפונה לחזית המזרחית והמערבית.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עמק איילון 18

גוש: 6133 חלקה: 472	בקשה מספר: 15-0849
שכונה: יד אליהו	תאריך בקשה: 21/04/2015
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 0635-065
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת בניה בקומת הגג: לחזית, לצד, בשטח 40 מ"ר הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים לשטח דירה יהיה לאחר התוספות: 113.53 מ"ר

עיקרי ההתנגדויות:

1. טענתם של המתנגדים היא שכבר למעלה משנתיים היזם מקדם תכנית, תא 4130 "לפינוי בינוי" במתחם הנדון. כמו כן, התכנית זוכה לאהדה ולתמיכה רבה בקרב גורמי התכנון בעירייה, לשכת התכנון המחוזית ואף הומלצה לאישור ע"י הוועדה המקומית בחודש ינואר 2014 ומקודמת באופן נמרץ בוועדה המחוזית. תכנית זו זוכה לתמיכה רבה גם בקרב בעלי הזכויות במתחם, אשר כ- 70% מהם חתמו על הסכם עם היזם לביצוע של פרויקט מסוג "פינוי בינוי" ואחרים נמצאים בתהליך החתימה.
2. שתי הבקשות שמספרן 15-0848 ו-15-0849 שהוגשו לרשות המקומית לקבלת היתר עבור בנייה על הגג, נודעו ליזם. הואיל וכבר הושגו הסכמות עם מרבית מבעלי הזכויות במתחם, נעשו חישובי תמורות על-פי שטחי הדירות הקיימות ולא חושבו הרחבות שתבוצענה לאחר מכן. הדבר אף קיבל ביטוי בהסכם כהגדרתו בין בעלי הזכויות במתחם לבין היזם. לטענת המתנגדים, הגשת הבקשות להיתר בנייה מצד הבעלים שטרם חתמו על ההסכם דווקא בעת הנוכחית, לאחר שנים ארוכות בהן לא מצאו לנכון לעשות כן, נובעת מתוך ניסיון מלאכותי להגדיל את התמורות שיקבלו מהיזם במסגרת הפרויקט. לאור האמור, מתן ההיתר למבוקש, עלול להביא לסיכולו של הפרויקט ולפגוע לא רק באינטרס הציבורי העירוני של התחדשות עירונית, אלא גם בזכויותיהם של יתר בעלי הזכויות במתחם אשר רובם תומך בפרויקט זה.
3. התחדשות עירונית הינה שיקול תכנוני ראשון מעלה, ושעל הוועדה המקומית לקחת אותו בחשבון שיקוליה, ולבחון על כפות המאזניים בין בקשות פרטיות שאין להן התימוכין הקניינים הנדרשים, מאחר ומדובר ברכוש משותף, לבין פרויקט רחב היקף בעל חשיבות שכונתית ועירונית וברור מהו האיזון הנדרש.

התייחסות להתנגדויות:

1. בבדיקה מול צוות תכנון מזרח, אגף תב"ע, נמצא שבתאריך 25\06\2015 התקבלה החלטה בוועדה המחוזית בנוגע להפקדת תכנית 4130, אשר מטרתה התחדשות עירונית ברחוב לה גווארדיה "בין השדות". המגרש הנדון נמצא בתחום התכנית הנ"ל.
עפ"י החלטת הוועדה המחוזית בסעיף 2: "תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית הינו חתימת המבקש על מסמך להנחת דעתה של הוועדה המקומית, כי זכויות מכוח היתרים שיוצאו לאחר מועד קבלת החלטה זו, לא יבואו בחשבון בעת חישובי הזכויות במצב הנכס לעת עריכת תכניות איחוד וחלוקה".
לאור האמור, אין מניעה לאשר את הבקשה הנדונה בתנאי ששטחו הנוסף של החדר יציאה לגג המבוקש לא יבוא בחשבון בעת חישובי התמורה ו/או חישובי הזכויות לעת עריכת תכניות איחוד וחלוקה.
חלק מהאחריות המוטלת על הוועדה המקומית הינה גם התייחסות לבקשות הפרטיות וגם קידום התחדשות העירונית, להגיע לשביעות רצונם של שני הצדדים.
2. הבקשה עבור בניית חדר יציאה לגג חתומה רק ע"י המבקש, כאשר ישנן התנגדויות של 5 בעלי דירות מתוך 7 בעלים בבניין (המהווים כ-72%).
ע"פ חו"ד היועמ"ש: ההוראות לעניין הצורך בהסכמה קניינית הקבועות בתכנית ג1 ובתכנית ג מחייבות ויש לדרוש במקרה של בקשה להיתר לבניה בגג שהינו רכוש משותף הסכמה של 75% מבעלי הזכויות עצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף, בהתאם להוראת סעיף 271 בחוק המקרקעין.



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

לקבל את ההתנגדויות של 5 בעלי יח"ד בבניין מתוך 7 דירות, לעניין העדרה הסכמה לבניה על הגג ולדחות את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה (הדרומית).

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0039 מתאריך 09/12/2015

לקבל את ההתנגדויות של 5 בעלי יח"ד בבניין מתוך 7 דירות, לעניין העדרה הסכמה לבניה על הגג ולדחות את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה (הדרומית).

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות עמינדב 32

בקשה מספר: 15-1147
תאריך בקשה: 07/06/2015
תיק בניין: 0779-032
גוש: 6150 חלקה: 803
שכונה: ביצרון ורמת ישראל
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
שטח: מ"ר
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת לתוספת חדר יציאה לגג כולל בניית מדרגות פנימיות. לדיעה, הבנייה המבוקשת תקטין את הסיכוי למימוש התמ"א 38 (חיזוק המבנה)

התנגדויות:

שם	כתובת
עודד ברקמן	רחוב שקנאי 13, הוד השרון 4535313

עיקרי ההתנגדויות:

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י עו"ד ברקמן עודד, בשם 8 מבעלי הזכויות בנכס, אשר 5 מתוכם חתומים על גבי הבקשה ומבקשים להסיר את הסכמתם ולהתנגד לבקשה. סה"כ הוגשו התנגדויות מטעם 8 מבעלי חלקות המשנה מתוך 18 תתי חלקות.

להלן הטיעונים העולים במכתב שהוגש ע"י עו"ד עודד ברקמן:

1. לטענת המתנגדים שטח הגג לא מוצמד לדירתם של מבקשי ההיתר וכי מדובר ברכוש משותף השייך לכלל הדיירים בבניין.
2. כמו כן, חלק מבעלי הזכויות בנכס אשר חתמו על גבי הבקשה, מבקשים להסיר את הסכמתם ומתנגדים אף הם לבקשה לבנייה על הגג.
3. מאחר ומדובר בבניין טורי, עם 3 אגפים, המתנגדים מציינים שעל גבי הבקשה חתומים רק 36% מבעלי הזכויות בנכס (כולל המבקשים עצמם) וכי בכניסה הרלוונטית לבקשה הנדונה חתומים רק מבקשי ההיתר בעלי הדירה העליונה מתוך 6 דיירים. כך עולה כי, המבקשים לא הציגו הסכמה של כלל הדיירים בבניין.
4. כמו כן, לטענת המתנגדים, הבנייה המוצעת על הגג המשותף עלולה למנוע יישום תמ"א 38 בבניין האמור, בעיקר כאשר מדובר בחיזוקו של אותו הבניין, שכן במרבית המקרים תוספות הבנייה מכח התמ"א מבוצעות בתמורה להוספת הקומות החדשות לבניין ומהוות כתמריץ לזים.
5. יתרה מכך, תכנית מתאר כוללנית של תל אביב, תא 5000 רואה במתחם בו ממוקם הבניין הנדון כאזור לבניה מרקמית, בו ניתן להקים מבנים בגובה של 8 קומות, ובמקרים מסוימים אף גבוה מזה. ואישור הבניה המוצעת יפגע באפשרות למימוש התכנון העתידי.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה היא לבניית חדר יציאה לגג, על גג שהוא רכוש משותף, כאשר עולה מההתנגדות שהוסרה ההסכמה שניתנה לבקשה להיתר ע"י 5 בעלי זכויות שחתמו עליה, כך שמתוך 18 בעלי הזכויות בחלקה ישנם 8 מתנגדים (המהווים כ-44%).
2. תכנית תא/ 5000 אינה תכנית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, אלא מגדירה את התכנון העתידי של העיר תל אביב. על מנת לממש את כוונות התכנון יש להכין תכניות מפורטות. הליך זה שטרם החל במגרש הנדון הינו תהליך תכנוני ארוך ואין סיבה למנוע מימוש אפשרות בניה מכח תכניות תקפות.



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

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין העדר הסכמה לבניה על הגג ולדחות את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג ראשון בבניין.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 4
רשות רישוי - התנגדות מספר 0039-15-6 מתאריך 09/12/2015

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין העדר הסכמה לבניה על הגג ולדחות את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג ראשון בבניין.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.