



א' טבת תשע"ו
13 דצמבר 2015

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0041 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	מחות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ארנון 14	0104-014	15-1648	1
3	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	מלכי ישראל 19	0204-096	15-1664	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות ארנון 14

בקשה מספר: 15-1648
תאריך בקשה: 10/08/2015
תיק בניין: 0104-014
בקשת מידע: 201402211
תא' מסירת מידע: 05/02/2015

גוש: 6968 חלקה: 49
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
שטח: 274 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בדירת הגג ללא תוספת שטח כולל שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות שינויים בחדר המדרגות ותוספת מעלית חיצונית המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	
אסתר פישר	רחוב בלבן 7, חולון 5880514	מתנגדת מס' 1
ארזה ברוידס	רחוב ארנון 14, תל אביב - יפו 6345518	מתנגדת מס' 2

עיקרי ההתנגדויות:

1. לטענת מתנגדת מס' 1 (להלן בעלת זכויות בקומה א' בבניין הנדון) מיקומו המוצע של פיר המעלית מהווה פגיעה ע"י כך שהני"ל חוסם את חלון דירתה.
2. בניית מעלית פרטית תמנע מיתר הדיירים את האפשרות להקים בעתיד, מעלית שתשרת את כלל דיירי הבניין.
3. מתנגדות הבקשה (להלן מתנגדת מס' 1-2) מבקשת להתנות את אישור המעלית בהסכמת בעלי הדירות.

התייחסות להתנגדויות:

1. פיר המעלית המוצע אמנם חוסם את חלון דירת המתנגדת, עם זאת אין שינוי מהותי במיקום הפיר ובמידותיו ביחס למאוסר בהיתר הקודם. למעט הקטנת שטח חלון המתנגדת בכ- 0.10 מ', כך או כך הני"ל אינו מהווה פגיעה מהותית.
2. לפי המוצג בתכנית הבקשה אין מדובר במעלית פרטית אלא במעלית המשרתת את כלל דיירי הבניין.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

1. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - א. מיקומו המבוקש של פיר המעלית אינו מהווה שינוי מהותי ביחס למיקום הפיר שאוסר בהיתר הקודם.
 - ב. לפי המוצג במפרט הבקשה הנדונה - אין מדובר במעלית פרטית אלא במעלית המשרתת את כלל דיירי הבניין.
 2. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) עם דירת גג הבנויה ב-3 מפלסים מעל קומת קרקע חלקית ומרתף הכוללים:

הזזת פיר מעלית מאוסר בצמוד לגרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות בבניין הנדון, לרבות שינויים בחלוקה פנימית ובחזיתות של דירת הגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

דירת הגג על שתי קומותיה מהווה יחיד אחת שלא ניתנת לפיצול.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0041 מתאריך 09/12/2015

1. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - א. מיקומו המבוקש של פיר המעלית אינו מהווה שינוי מהותי ביחס למיקום הפיר שאושר בהיתר הקודם.
 - ב. לפי המוצג במפרט הבקשה הנדונה – אין מדובר במעלית פרטית אלא במעלית המשרתת את כלל דיירי הבניין.
2. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) עם דירת גג הבנויה ב-3 מפלסים מעל קומת קרקע חלקית ומרתף הכוללים:
הזזת פיר מעלית מאושר בצמוד לגרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות בבניין הנדון, לרבות שינויים בחלוקה פנימית ובחזיתות של דירת הגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

דירת הגג על שתי קומותיה מהווה יחיד אחת שלא ניתנת לפיצול.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה/או בשטח המגרש.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
מלכי ישראל 19**

גוש: 6952 חלקה: 159	בקשה מספר: 15-1664
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 12/08/2015
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 0204-096
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: לאחור, לצד, בשטח 23 מ"ר
לבנית פרגולה בשטח 37.57 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת
ישראל ליברובסקי ויוסף ויור	רחוב אבן גבירול 76, תל אביב - יפו 6416204

עיקרי ההתנגדויות:

1. בחוק המקרקעין קיימת אבחנה בין ה"מסד" ל"גג", היינו המסד שבין הגג לדירתו של המבקש. כמו כן, בתקנון המצוי נקבע כי בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף, ובכלל זה המסד – שהינו רכוש משותף.
2. בתשריט בית משותף משנת 1969 ניתן לראות, כי רק השטח העליון של הגג הוצמד לדירת המבקש ולא הוצמד דבר מעבר לכך, לרבות המסד שבין הקומות ואין לו שום זכויות לפיהן הוא יכול לבקש לפתוח פתח בגג למדרגות. המבקש אינו רשאי לפתוח גרם מדרגות בשטח המשותף שאינו שלו.
3. ההצמדה של הגג לדירת המבקש נעשתה בשנת 1968 טרם פרסום וכניסה לתוקף של תכנית הגגות (ג'). לפיכך הצמדת שטח הגג המדובר לא כללה את זכויות הבניה שלא היו קיימות אז.
4. מדובר בניצול זכויות בניה השייכות לכל הדיירים וזאת כיוון שהצמדת הגג לדירת המבקש כוללת שטח המרפסת ללא תוספת וללא זכויות בניה שעליו.
5. מאחר והמבקש אינו רשאי להוסיף גרם מדרגות בשטח המשותף שאינו בבעלותו אזי הבניה המוצעת חורגת מהמותר עפ"י תכנית ג'.
- א. עפ"י סעיף 8 לתכנית - מאחר ולא מדובר בהמשך חלל מדרגות ולא מדובר במתקן או חצר למתקנים הנדסיים.
ב. ללא היכולת לפתוח מעבר עם מדרגות הבקשה נוגדת את סעיף 9 לתכנית ג', שכן לא מדובר בחדר יציאה לגג.
6. בהחלטת הועדה מס' 2 מתאריך 07/06/15 (הנוגעת לבקשה הקודמת של המבקש 15-0407) קיימת פרשנות לסעיף 9א לתכנית ג' לפיה מותרת תוספת בניה אחת לכל דירה. פרשנות זו של הועדה לסעיף הני"ל הינה מוטעית, מאחר ובסעיף הני"ל נקבע: "תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת", היינו, מאחר ובקומה כבר יש חדר לגג אין להתיר חדר נוסף. מה גם שבבניין יש עוד דירה או דירות באותה הקומה עם הצמדה דומה של הגג.
7. מבדיקת היתרי הבניה הקיימים לבניין הני"ל לא נמצא ההיתר המקורי ו/או כל ההיתרים שבעקבותיו שיוכיחו כי אכן קיימת התכנית הנדרשת (90%) בדירת הקומה העליונה ביחס לקומה שמתחתיה.
8. הבקשה הוגשה ללא חתך המראה כי גובה המבנה תואם את תכנית ג' ועד כמה שניתן להבין מהחזיתות- הגובה המוצע חורג מהמותר.
9. התוספת המוצעת תמנע בעתיד מימוש זכויות מכח תמ"א 38.
10. בעבר נעשו חריגות בניה בשטחים העיקריים כגון סיפוח חדר המדרגות לשטח הדירה וכו' בבניין הני"ל לרבות חריגות בדירת המבקש ולכן מתבקשת הועדה המקומית להציג בפני המתנגדים הוכחה ששך כל השטחים הקיימים בפועל בבניין אינו חורג את המותר על פי התכניות החלות על המגרש – הני"ל בטרם קידום כל היתר מכל סוג שהוא ובפרט היתר בניה על הגג.

15-1664 עמ' 4

11. בהחלטת הועדה מס' 2 מיום 07/02/15 בנושא הבקשה הקודמת של המבקש (15-0407) נפלה טעות בקביעה שקיים מהלך מדרגות פנימי המוביל לגג. היות והיתר הבניה המצוין בהחלטת הועדה (281 משנת 1969) לא קיים בתיק הבניין לא ניתן להתבסס על טענה שמהלך מדרגות הנ"ל קיים בפועל. יש להדגיש כי מהלך מדרגות זה אינו קיים במציאות ואו בשטח ובהעדרו אין כל קשר פיזי בין הקומה העליונה למפלס הגג.

התייחסות להתנגדויות:

1. טענות 1-2 : מדובר בטענות קנייניות שאינן בתחום טיפולה של הועדה. על אף האמור יש לציין כי מבחינה תכנונית לא ניתן לבצע שימוש בגג צמוד לדירה ללא שינוי כלשהו בריצפת הגג/תיקרת הקומה העליונה, מכך יש בפרשנות המוצעת להפרדת הגג מהמסד עליו הוא בנוי חוסר סבירות.
2. טענה 3 : תכנית "ג" מאפשרת בניה לדירה העליונה בלבד, אין מדובר בזכויות בניה על מגרש כולו. אופן ההצמדה שנעשתה בשנת 1968 והסיבות לה הינן טענות קנייניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית.
3. טענה 4 : הינה טענה קניינית ואינה בתחום טיפולה של הועדה המקומית. כמו כן, יצוין, כי לכל בעלי הזכות בנכס נשלחו הודעות לפי תקנה 2 ב' ולא התקבלו התנגדויות נוספות. בעלי תת חלקה אחת בלבד (מתוך 59 תתי חלקות הקיימות בנכס) הביעו את התנגדותם לבקשה.
4. טענה 5 : על פי תשריט בית משותף ניתן לראות כי שטח הגג מוצמד למבקש הבקשה, לפיכך שטח זה הינו בבעלותו ואינו מהווה חלק משטח המשותף. בהתאם לכך הטענות הנוגעות לפרשנות המתנגדים לסעיפים 8 ו-9 לתכנית ג' אינן רלוונטיות.
5. טענה 6 : הוראות סעיף 9א לתכנית ג' קובעות, כי "חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה עליונה". "תוספת אחת", משמע חדר יציאה לגג אחד לכל דירה, "בקומה אחת" - משמע במפלס אחד בלבד, המשמעות היא שלא ניתן לחלק את שטח התוספת המותר לשני מפלסים. אין הסעיף הנ"ל קובע כי על כל הגג ניתנת תוספת אחת בלבד. לפיכך לטענה 6 אין בסיס - שכן אינה מפרשת נכון את סעיף 9א לתכנית ג' הנדון בה.
6. טענה 7 : היתר מס' 281 משנת 1969 מצוי בתיק הבניין וכולל בתוכו תכניות של הקומה העליונה (בה ממוקמת דירת המבוקש) וכן את תכנית קומת הגג של הבניין הנדון. תכנית קומה ד' של הבניין הנדון אינה קיימת בתיק הבניין. אולם, לפי המצב הקיים בשטח ניתן לקבוע, כי הקומה העליונה חופפת את הקומה שמתחתיה (קומה ד') ואינה מהווה קומה חלקית. בהתאם לכך ניתן לומר, כי טענת המתנגדים ששטח הקומה העליונה בבניין הנדון אינו מהווה 90% משטח הקומה שמתחתיה אינה נכונה.
7. טענה 8 : בבקשה הוצגו שני חתכים ניצבים - חתך A-A - מקומי וחתך B-B - כולל, המציגים את הבניה המוצעת על הגג והמידות המוצגות הם תואמות את הוראות תכנית ג'.
8. טענה 9 : יצוין כי גג הבנין מוצמד לדירת המבקש ע"פ נסח הטאבו שהוצג, ואינו מהווה רכוש משותף, ולא הוצגה הוכחה כי המתנגדים החלו בייזום תהליך תמ"א 38, כמו כן עצם היות הגג פרטי מחייב הסכמת המבקש לבניה על השטח המוצמד לו.
9. טענה 10 :
 - א. מבדיקה מול מח' פיקוח על הבניה לא קיימות כעת תביעות משפטיות כנגד המבקש.
 - ב. אם קיימות חריגות בניה אשר אינן קשורות למבקש הבקשה - יש להפנות את התלונה למחלקת הפיקוח על הבניה האמונה על הנושא.
 זכויות הבניה המגיעות מכח תכנית ג' הינן בנוסף לזכויות הבניה המותרות המגיעות מכח התכניות הראשיות. מאחר שכך, אין הועדה המקומית דורשת מהמבקש להציג תחשיב של שטחי הבניה המנוצלים בפועל בבניין וכן אינה מבצעת תחשיב כזה בעצמה.
10. טענה 11 : כפי שהוזכר קודם, היתר הבניה 281 משנת 1969 מצוי בתיק הבניין (גם היתר מילולי וגם התכנית החתומה). ניתן לעיין בו באתר של עיריית תל אביב-יפו. במפרט הבקשה מסומן מהלך המדרגות כמבוקש, ומבירור נוסף עם מבקש הבקשה נמצא כי מהלך המדרגות אינו קיים בפועל, ואין מניעה לאשרו כחלק מההיתר המבוקש.

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רזניק דנה)

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה במתנגד:
- מרבית הטענות הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה המקומית, כמו כן שטח הגג מוצמד לדירת המבקש.
- יש לדחות את יתר הטענות שכן המבוקש תואם את הוראות תכנית "ג".



ב. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לג עבור הדרה הצפונית בקומה העליונה עם מדרגות עליה מתוך הדירה ופרגולה במרפסת גג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון גישה לגג העליון.
2. הצגת מיקום מערכות סולאריות על הגג.
3. הצגת תכנית עיצוב עתידית של גג הבניין, בהתאם להוראות תכנית "ג".
4. ביטול כניסה נוספת לדירה הגג מחדר המדרגות הכללי.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין ו/או בתחום המגרש שלא כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0041-15-6 מתאריך 09/12/2015

לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה במתנגד:

- מרבית הטענות הינן קנייניות ואינן בתחום טיפול הועדה המקומית, כמו כן שטח הגג מוצמד לדירת המבקש.
- יש לדחות את יתר הטענות שכן המבקש תואם את הוראות תכנית "ג".

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לג עבור הדרה הצפונית בקומה העליונה עם מדרגות עליה מתוך הדירה ופרגולה במרפסת גג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון גישה לגג העליון.
2. הצגת מיקום מערכות סולאריות על הגג.
3. הצגת תכנית עיצוב עתידית של גג הבניין, בהתאם להוראות תכנית "ג".
4. ביטול כניסה נוספת לדירה הגג מחדר המדרגות הכללי.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין ו/או בתחום המגרש שלא כלולה בהיתר זה.