



כ"ג שבט תשע"ו
02 פברואר 2016

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0004 תאריך: 01/02/2016 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	זורן ספיר - יו"ר	
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 אלזר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	1	15-0516	0097-022	מאפו 22	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות מאפו 22

גוש: 6906 חלקה: 4	בקשה מספר: 15-0516
שכונה: הצפון הישן- החלק הדרו	תאריך בקשה: 04/03/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0097-022
שטח: 692 מ"ר	בקשת מידע: 201402459
	תא' מסירת מידע: 05/02/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 2 יחידות דיור תוספת בניה בקומה: גג, לאחור, בשטח של 225.33 מ"ר אישור מצב קיים סגירת מרפסות אחוריות קיימות המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עמי גבסו, אדר'	רחוב מאפו 22, תל אביב - יפו 6343419	מתנגד מס' 1
אפרת ג.מ. בע"מ	רחוב סירקין 37 תל אביב-יפו 6356241	מתנגדת מס' 2, אליה מצטרפים בעלי נכס בבניין נשוא הבקשה, הבאים: יצחק ושושה גורן לאוניד ברודסקי זימננקו דומרב יקטרינה

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מס' 1 בעל נכס בבניין נשוא הבקשה:

- ההתנגדות הינה לשיפוץ הבניין הכולל פתיחת/סגירת מרפסות ושינויים אחרים, שמבחינתו מהווים שינויים מהותיים הפוגעים ברכושו הקנייני.
- מתנגדת מס' 2 בעלת מרבית הנכסים בבניין נשוא הבקשה:
 - לטענתה לא קיבלה הודעה על הבקשה הנדונה.
 - הבקשה נשללה בעבר פעמיים ולא השתנה התכנון המוצע מבעבר ועל כן הסיבות לשלילה נותרו בעינן.
 - התכנית מציגה מצב קיים שאינו תואם את המצב בשטח.
 - הבקשה הוגשה על גבי מפת מדידה לא מעודכנת משנת 2008.
 - נסח הטאבו המצורף לבקשה אינו מעודכן.
 - תיק המידע עליו מסתמכת הבקשה הינו מנובמבר 2013 ותוקפו פג.
 - הבקשה כוללת שינויים במרפסות השייכות לדירות, שבעליהן אינם מסכימים לביצוע התכנון. כתוצאה מכך שימור ושיפוץ הבניין המתוכנן, המהווה גושפנקא לאישור הבקשה לתוספת בנייה על הגג ומתן פטור מהסדר חניה, כתמריץ מתוקף תכנית השימור, לא יתקיים כלל. כך שבעצם ייתנו הזכויות מתוקף השימור ללא שום יכולת פיזית לקיים את החובות, מצב שעלול לגרום לכיפוף ידיה של עיריית תל אביב להנפקת טופס 4 מבלי קיום הנחיות מח' השימור לשיפוץ המבנה.
 - שטח הגג השייך למבקש אינו כולל את שטח הגג המשותף לכל הדיירים ואת שטח גגות המרפסות של בעלי הנכסים השונים בבניין. שטח הגג המוצמד למבקש בתקנון הבית המשותף הינו 246.20 מ"ר. לטענתה הבינוי המבוקש חורג בכ- 60 מ"ר הכוללים את השטחים המצוינים לעיל.
 - המבקש מערפל את התכנית מהן לקוחות זכויות הבנייה לפיהן מתוכננת הבקשה. יש לציין כי במידה והתכנון מוגש מכוח תמ"א 38, אזי יש זכות בבינוי לכל בעלי הנכסים בבניין ולא ניתן לאשרו מתוקפה ללא הסכמתם.
 - הבניין נבנה בשנת 1934 ובבקשה הנדונה מבוקשים שינויים רבים, לרבות הקמת קומה נוספת והסדרת ממ"דים מעל מרפסות בקומות בתחתונות. התכנון הוצג ללא אישור מהנדס הקובע כי הבניין יכול לשאת בעומסים הנ"ל ומבלי שנבחנו הפתרונות ההנדסיים על ידי בעלי הזכויות האחרים בבניין.



התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לטענה מס' 1 ו-8 ראה סעיף 7 בהערות נוספות לעיל.
2. הודעות לכל בעלי הזכות בבניין, לרבות המתנגדת הוצאו בתאריך 04.03.2015.
3. השינוי בהתייחסות לבקשה, למרות התכנון הדומה, הינה קביעתה של הלן אייזן המוצגת לעיל משנת 2011, קיבלה התייחסות בבקשה השנייה שהוגשה.
4. תכנית המצב הקיים נבדקה ע"י מח' הפיקוח ואושרה כהצגתה.
5. מפת המדידה המצורפת לבקשה הינה משנת 2014.
6. נסח הטאבו המצורף הינו זהה לזה המצורף כנספח בהתנגדות הנ"ל.
7. תיק המידע הוצא בתאריך 28.12.2014 ותוקפו חל.
8. ראה תגובה לטענה בסעיף מס' 1.
9. שטח הבינוי הכולל המבוקש על הגג הינו 246.69 מ"ר. הוגשה תכנית מתוקנת שבה הוחסרו 15 מ"ר, כך שהבינוי הכולל המבוקש עומד על 231.69 מ"ר. נסיגות הבינוי על הגג כפופות לאישור מח' השימור, על מנת לשמור על חזות הבניין.
10. הבקשה לא הוגשה מכוח תמ"א 38.
- 11.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה מבחינה תכנונית בלבד, מבלי לדון בנושאים הקנייניים, זאת בהסתמך על הלכת הלן אייזן, לפיה: "אם למבקש ההיתר יש זכויות קנייניות בנכס לגביו מבוקש ההיתר וישנן שאלות קנייניות השנויות במחלוקת, הוועדה המקומית תדון בבקשה לגופה ותותיר את השאלות הקנייניות לברור בין הצדדים בערכאות המתאימות" ובתנאי:
 - הקטנת תכנית הבינוי על הגג לפי תכנית שהוצגה כפתרון על ידי עורך הבקשה.
 - התניית הוצאת טופס 4/טופס אכלוס באישור מח' שימור כי השיפוץ לבניין נעשה על פי דרישותיהם ולשביעות רצונם.
 2. לאשר את הבקשה לשיפוץ ושימור הבניין ותוספת 2 יחידות דיור נוספות על הגג לפי תכנית שימור 2650 ב', שכן הבניין הינו לשימור ונבנה בשנת 1934. שיפוץ המבנה, חיזוקו ושחזור אלמנטים איכותיים שלו חשובים לעיר. המבקש שלו מוצמדים הזכויות בגג, מעוניין להשתמש בזכותו לבנות על הגג תוך מתן התחייבות לשיפוץ ושיקום חזיתות הבניין לפי הנחיות מח' שימור.
- (עורך הבקשה עודכן בתנאי האישור בטלפון, בדואר אלקטרוני ובפגישה שכללה את נציגת מחלקת השימור. הנושא תואם מול המחלקה המשפטית).

תנאים להיתר

1. הציג פתרון הנדסי לחיזוק הבניין מתואם עם מחלקת השימור.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הקטנת תכנית הבינוי על הגג עד קו חזית הבניין הצדדית והאחורית.
4. אישור סופי של מח' שימור.

התחייבויות להוצאת היתר

1. שיפוץ המבנה להנחת דעת מחלקת השימור לפי הנחיות לשיפוץ של תב' ש.מ.מ.
2. רישום מבואות, חדרי מדרגות וגג עליון כרכוש משותף לשרות כל דיירי הבניין.
3. אישור בכתב כי לא יועלו על ידי מבקשי ההיתר בעתיד טענות בעניין האיכלוס של הדירות ואי הריסת ופתיחת המרפסות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שימור והגנה על עצים הקיימים במגרש ע"י הגנתם לפני תחילת עבודות הבניה.
3. טופס 4 וטופס אכלוס לדירות החדשות, יינתן רק לאחר אישור שימור כי השיפוץ בוצע לפי הנחיותיהם באופן מלא.



4. הריסת ופתיחת המרפסות תהיה תנאי לאכלוס הדירות שיוקמו בבניין מכח ההיתר ובהתאם לתמריצי תכנית השמור.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. אין בהיתר זה בכדי לתת אישור לדירות בקומות התחתונות לקומת הגג, אשר הוקמו ללא היתר ונוגדות את התכניות התקפות.
3. אין לראות באישור בקשה זאת כתקדים לבקשות אחרות העוסקות בנושאים דומים.

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0004 מתאריך 01/02/2016

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה מבחינה תכנונית בלבד, מבלי לדון בנושאים הקניינים, זאת בהסתמך על הלכת הלן אייזן, לפיה: "אם למבקש ההיתר יש זכויות קנייניות בנכס לגביו מבוקש ההיתר וישנן שאלות קנייניות השנויות במחלוקת, הוועדה המקומית תדון בבקשה לגופה ותותיר את השאלות הקנייניות לברור בין הצדדים בערכאות המתאימות" ובתנאי:
 - הקטנת תכסית הבינוי על הגג לפי תכנית שהוצגה כפתרון על ידי עורך הבקשה.
 - התניית הוצאת טופס 4/טופס אכלוס באישור מח' שימור כי השיפוץ לבניין נעשה על פי דרישותיהם ולשביעות רצונם.
 2. לאשר את הבקשה לשיפוץ ושימור הבניין ותוספת 2 יחידות דיור נוספות על הגג לפי תכנית שימור 2650 ב', שכן: הבניין הינו לשימור ונבנה בשנת 1934. שיפוץ המבנה, חיזוקו ושחזור אלמנטים איכותיים שלו חשובים לעיר. המבקש שלו מוצמדים הזכויות בגג, מעוניין להשתמש בזכותו לבנות על הגג תוך מתן התחייבות לשיפוץ ושיקום חזיתות הבניין לפי הנחיות מח' שימור.
- (עורך הבקשה עודכן בתנאי האישור בטלפון, בדואר אלקטרוני ובפגישה שכללה את נציגת מחלקת השימור. הנושא תואם מול המחלקה המשפטית).

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון הנדסי לחיזוק הבניין מתואם עם מחלקת השימור.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הקטנת תכסית הבינוי על הגג עד קו חזית הבניין הצדדית והאחורית.
4. אישור סופי של מח' שימור.

התחייבויות להוצאת היתר

1. שיפוץ המבנה להנחת דעת מחלקת השימור לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.
2. רישום מבאות, חדרי מדרגות וגג עליון כרכוש משותף לשרות כל דיירי הבניין.
3. אישור בכתב כי לא יועלו על ידי מבקשי ההיתר בעתיד טענות בעניין האיכלוס של הדירות ואי הריסת ופתיחת המרפסות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שימור והגנה על עצים הקיימים במגרש ע"י הגנתם לפני תחילת עבודות הבניה.
3. טופס 4 וטופס אכלוס לדירות החדשות, יינתן רק לאחר אישור שימור כי השיפוץ בוצע לפי הנחיותיהם באופן מלא.
4. הריסת ופתיחת המרפסות תהיה תנאי לאכלוס הדירות שיוקמו בבניין מכח ההיתר ובהתאם לתמריצי תכנית השמור.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.



2. אין בהיתר זה בכדי לתת אישור לדירות בקומות התחתונות לקומת הגג, אשר הוקמו ללא היתר ונוגדות את התכניות התקפות.
3. אין לראות באישור בקשה זאת כתקדים לבקשות אחרות העוסקות בנושאים דומים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.