

כ"ג תשרי תשפ"ג
18 אוקטובר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0319 תאריך: 05/10/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מהנדס רישוי בכיר	אדרי' שמעון ברנשטיין	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גבורט גלית	בבלי 11	0600-011	20-1584	1

רשות רישוי דיון נוסף

מספר בקשה	20-1584	תאריך הגשה	06/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בבלי 11	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	414/6107	תיק בניין	0600-011
מס' תב"ע	1448, 2710, א3729	שטח המגרש	1959

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלבורט גלית	רחוב בבלי 11, תל אביב - יפו 6233111
בעל זכות בנכס	גלבורט גלית	רחוב בבלי 11, תל אביב - יפו 6233111
עורך ראשי	אדרעי יפעת	רחוב שטינמן אליעזר 20, תל אביב - יפו 6291700
מתכנן שלד	זילכה מהנדסים	רחוב דרך אבא הלל 85, רמת גן 5258009

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה 10) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 10 קומות עם יחידת דיור על הגג בקומה 11 מעל קומת עמודים חלקית, הכוללים:
<ul style="list-style-type: none"> קומה 10 - שינויים פנימיים בדירה לרבות תוספת מדרגות פנימיות חדשות, המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג. קומת הגג - הריסת מפלס עליון קיים, שנבנה ללא היתר, ובניית מפלס עליון חדש ליחידת הדיור בבנייה קלה בשטח של כ-84.82 מ"ר, הקמת פרגולה ממתכת בצמוד לדירה, ובריכה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 53 תתי חלקות, כולם בבעלות פרטית. המבקשים רשומים כבעלי זכות בנכס בתתי חלקות 51-53 להן הצמדות על הגג. הבקשה חתומה ע"י המבקשת שהינה בעלת זכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתרת בעלי הזכויות והתקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית א3729 (רובע 4) - בניין ברחוב אינו ראשי, ייעוד למגורים, מחוץ לאזור ההכרזה - היתר הבניין המקורי משנת 1972

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות + קומת גג חלקית	מפלס עליון לדירה צפונית מערבית בקומה העליונה בתחום שטח הגג המוצמד לדירה (בניה חלקית על הגג לפי ס' 4.1.3 ג.)	*ראה הערות מס' 2, 3, 4 לנושא של בניה חלקית על הגג במקרה של בניין לפני שנת 1980 עם גג ריק מבניה ושטח גג מוצמד למבקשי ההיתר.	
גובה:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (קומה טיפוסית 2.62 מ')	2.70 מ' – 2.90 מ' (גג משופע)	
מצללות על הגג: שטח:	בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	35 מ"ר.	
מיקום:	בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בצמוד לחדר היציאה לגג.	בחזית הדרומית :

סטייה	מוצע	מותר	
0.80 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	1.25 מ' בחזית מערבית. 1.30 מ' בחזית צפונית. 0.40 מ' בחזית דרומית. 2.56 מ' בהתאם להוראות התכנית. מוצעת מצללה ממתכת. בהתאם להוראות התכנית.	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לא תותר בניית קירות לפרגולה לפי הנחיות מרחביות יותרו מצללות מבטון/ מתכת/ עץ בהתאם להנחיות המרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.	נסיגות ממעקה הגג: גובה: בינוי: חומרי גמר: מרווחי קורות המצללה:
	לא מוצגים מתקנים טכניים על הגג. לא ניתן לבדיקה.	נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר. הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.	מבנים ומתקנים טכניים על הגג: נסיגות: בינוי- שטחים משותפים:
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. בחריגה מהוראות התכנית, ראה הערה מס' 7 יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	- מוצעת בריכת שחיה ללא הצגת מיקום המערכות הטכניות. - 4.41 מ' - ללא נסיגה ממעקה הגג - מבוקשת תוספת מעקה שקוף למעקה הגג הבנוי לצד הבריכה. גובה של 2.00 מ'.	- תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות. - גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית (4.50 מ') - מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. - יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	בריכת שחיה

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות:

הערות	לא	כן	
לא מוצגים מתקנים טכניים. לא ניתן לבדיקה.	+		מערכות סולריות:
לא מוצגים מתקנים טכניים. לא ניתן לבדיקה.	+		דודי שמש:

הערות נוספות:

- בשנת 2004 הוגשה בקשה זהה במהותה ובשטח המבוקש לחדר היציאה על הגג. היתר זה לא נחתם סופית שכן לא הוסדרו התשלומים.
- הוראות תכנית 3729 א' מאפשרות הקמת חדרי יציאה לגג רק לבניינים שהוקמו לאחר שנת 1980 או לבניינים בהם הוקם בגג חדר יציאה לגג לפי תכניות 1680 או תכנית ג, כאשר בבקשה הנ"ל זה לא המקרה. הבניין בבקשה הנוכחית הינו בניין שהיתר להקמתו ניתן לפני שנת 1980 ולא אושרה על גגו כל בנייה בהיתר לפי התכניות המוזכרות לעיל, אך קיימת הצמדות של שטח בגג של 293.98 מ"ר בשה"כ בבעלות מבקשי הבקשה.

התקבלה חוות דעת היועצת המשפטית מתאריך ה- 20.2.2020 לעניין בניה על הגג מכוח תכנית רובע 4 3729 א למקרה הנדון:

"נוכח נסיבותיו של המקרה הנדון בו היה ניתן טרם אישורה של תכנית רובע 4, לבנות על הגג הצמוד לדירה חדר יציאה בשטח של 23 מ"ר לפי תכנית ג' וזאת ללא הסכמות מבעלי זכויות אחרים בבניין, ניתן יהיה להסתפק בכתב התחייבות מטעם מבקשי ההיתר לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבניה של תוספת יתרת שטחי הבניה המוקנים לבניין לפי תכנית רובע 4 ולחיזוקו.

בגין כתב התחייבות זה תירשם הערה בנסח הטאבו לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין. תוספת הבניה תהיה מחומר קל באופן שלא יידרש חיזוק הבניין על פי תקן 413 כאשר שטח תוספת הבניה לא יעלה על חלקם של מבקשי ההיתר ברכוש המשותף.

ככל שיתקיימו התנאים המובאים לעיל, לא תידרש חתימת בעלי הדירות בבניין על הבקשה ולחלופין לא יידרש לשלוח להם הודעה בדבר מימוש חלקי של הזכויות לפי תכנית רובע 4."

3. **בהמשך לסעיף הקודם, לעניין היקף השטח המותר לבניה ואופן חישובו, ניתנה התייחסות השירות המשפטי מתאריך ה- 3.6.2020, להלן:**

" יש לקחת את שטח התוספת המבוקשת בגג הפרטי, להחסיר ממנה 23 מ"ר ולבדוק אם התוצאה (תוספת הבניה מעבר למה שהיה לפי תכנית ג') אינה עולה על חלקו של המבקש.

את חישוב השטח הכולל יש לגזור מתוספת הבניה המותרת מסעיף 4.1.3 ג. בתכנית רובע 4 בלבד. " על כן, תוספת זכויות הבניה לבניין יהיו לפי ס' 4.1.3 ג' המתייחס לתוספת הזכויות האפשריות לבניינים שניתן היתר לבנייתם לפי שנת 1980. במקרה הנדון, ניתן להוסיף לבניין 2 קומות וקומת גג חלקית התחומה בנסיגות.

4. **לפי סעיף מס' 3, להלן חישוב היקף השטח שניתן לאשר ביחס לחלקו היחסי של המבקש ברכוש המשותף בבקשה הנוכחית:**

מבוקש מפלס עליון בשטח של 84.82 מ"ר	שטח קומה טיפוסית קיימת בבניין הנדון:
חלקם של מבקשי ההיתר לפי נסח טאבו:	כ- 474.56 מ"ר X 2 = כ- 949 מ"ר
$102 / 594 = 12.13\%$	+ שטח קומת גג חלקית עתידית כ- 387 מ"ר
חלקם היחסי ביחס לשטח כולל המותר לבניה על הגג:	סה"כ: כ- 1336 מ"ר
$0.1213 * 1336 =$ כ- 162 מ"ר	(לפי הזכויות המוקנות לבניין של 2 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לסעיף 4.1.3 ג.)
אין מניעה לאשר תוספת שטח של 84.82 מ"ר סה"כ	

5. הוגש תצהיר של מהנדסת השלד בעניין עמידות המבנה בעומסים בנוגע לתוספת והשינויים המבוקשים, עמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413 והתייחסות בנספח לתצהיר שאין צורך להוסיף רכיבי חיזוק לבניין הקיים. בנוסף, הוגש מסמך חתום ע"י מתכנתת השלד מתאריך ה- 04.03.2020 כי היחס בין מסת התוספת המבוקשת למסת הבניין מהווה % 1.66 (פחות מ-2% המצריכים חיזוק הבניין). יידרש להגיש חישובים סטטיים לשלב של בדיקה סופית.

6. הוגש כתב התחייבות חתום ע"י מבקשי ההיתר מתאריך ה- 19.01.2021 לפיו מתן ההיתר אינו בא לפגוע בכל תכנון עתידי שיחול על המגרש מכוח תכנית או בקשה להיתר וכולי.

7. על פי מהוראות התכנית (סעיף 6.2.1: "בנייה חדשה ותוספת בנייה על פי תכנית זו תתוכנן בהתאמה למרקם הקיים הבנוי בסביבה"). תוספת המעקה השקוף לבריכה המבוקש בקו המעקה הקיים בבניין הינו בנייה שלא בהתאמה לחזית הבניין ומהווה חריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.

התנגדויות:

שם	כתובת	התנגדות מס' 1
1. וייס דיאנה	רחוב רב אשי 15, תל אביב - יפו 6939549	
2. רייף יניב	רחוב ניר אליהו 23, ניר אליהו 4584500	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1: הוגש מכתב ע"י רייף יניב, בנה של גבר וייס דיאנה, בעלת זכות בחלקה מס' 50 בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי המכתב:

מבוקשת דחייה בזמן האפשרי להגשת ההתנגדויות שכן

1. מכתבתכם הגיע אלינו באיחור ולא התאפשר לנו לענות עליו במסגרת הזמן שהקצתם לכך. מכיוון שמכתבכם נשלח לכתובת הלא נכונה. המבקשת להתנגד מתגוררת בכתובת הבא: רב אשי 15, ת"א אך המכתב נשלח לבבלי 11.

2. המבקשת להתנגד הינה בסיכון גבוה מאז התפרצות הקורונה (ולכן יצא מביתה פעמים ספורות מאז בפברואר 2020.

התייחסות להתנגדויות:

בנוגע להתנגדות מס' 1: על פי רישומי המערכת, נמצא כי נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות והבקשה נפתחה לאחר ההמתנה ובדיקת הפרסומים. הגשת המכתב הנ"ל הינה כהוכחה שהידיעה בנוגע להגשת הבקשה ותוכנה הגיעה לידי המבקשת להתנגד ואף ויתכן וההודעה הגיעה באיחור נותר זמן רב להגשת ההתנגדות. אין כל הצדקה דחיה והבקשה נדחת. בין קבלת ההודעה לבין הטיפול בבקשה עבר זמן מספיק כדי להגיש התנגדות עניינית, אך ההתנגדות שכוללת נימוקים לא הוגשה עד היום.

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 12/01/2021**כיבוי אש**

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

אין דרישות. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 28/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית: בנויה תוספת לדירה, בשטח של לובי בקומה 10. המבוקש שמסומן בצבע צהוב, טרם נהרס (מבנה קיים על הגג), טרם בנוי: חדר יציאה לגג, בריכת שחייה, הגבהה מעל מעקה שצמוד לבריכת שחייה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0006-21-6 מתאריך 25/01/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה 10) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 10 קומות עם יחידת דיור על הגג בקומה 11 מעל קומת עמודים חלקית, הכוללים:

- **קומה 10- שינויים פנימיים בדירה לרבות תוספת מדרגות פנימיות חדשות, המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג.**
- **קומת הגג- הריסת מפלס עליון קיים, שנבנה ללא היתר, ובניית מפלס עליון חדש ליחידת הדיור בבנייה קלה בשטח של כ-84.82 מ"ר, הקמת פרגולה ממתכת בצמוד לדירה, ובריכה.**

בכפוף לכל דין, תנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - הדירה הצפונית מערבית בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - לפי כתב התחייבות ב-19.01.2021 חתום ע"י מבקשי ההיתר, לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבנייה של תוספת יתרת שטחי הבנייה המוקנים לבניין לפי תוכנית רובע 4 (3729א) ולחזוקו.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתחנת התיאום 13/08/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

מהות הדיון הנוסף:

ביטול החלטת רשות רישוי התנגדויות מתאריך 25/01/2021 לאישור שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה 10) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 10 קומות עם יחידת דיור על הגג בקומה 11 מעל קומת עמודים חלקית ודחיית הבקשה לאור אי התאמה לתכנית רובע 4.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאחר החלטת רשות רישוי מ-25/01/2021 נשלחה פניה מטעם נציגות הבית המשותף ברחוב בבלי 11 באמצעות ה"ה אברהם כהן, אבשלום גדלו ו-מזאל איריס ע"י בא כוחם עו"ד זוהר שם טוב, בטענה כי הבקשה להיתר אושרה בסטייה מתכנית רובע 4 שכן אינה כוללת את חיזוק ושיפוץ הבניין כמתחייב מהוראותיה ומשכך אושרה בניגוד לדין, כן טענות נוספות שעיקרם להלן:

1. מבקשי ההיתר במשך שנים רבות לא ביצעו צו הריסה של בנייה בלתי חוקית שקיימת על הגג ובנוסף משתמשים בגג למטרה עסקית לא כדין.
2. באמצעות הבקשה להיתר נעשה ניסיון לעקוף שלא כדין את מנגנון חיזוק הבניין ושיפוצו כתנאי מקדים לעצם הבקשה להיתר.
3. במפתיע התגלתה בקשה לתיקון צו רישום בית משותף שהוגשה לרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין שהוגשה במקביל. ונראה כי קיימת כוונה לבעלת תתי החלקות 51 ו-53 לבנות על הגגות בפעולה שנעשתה עם תת חלקה 52.
4. הבקשה פוגעת בזכויות המתנגדים למימוש עתידי מתוקף תוכנית רובע 4.

לאור האמור התקיימו מספר ישיבות בנוכחות השרות המשפטי ומחלקת תכנון בנושא ולאחר בחינה מעמיקה, הבקשה מוחזרת לדיון לצורך ביטול ההחלטה.

בבדיקה החוזרת נמצא כי נעשתה טעות באופן בחינת הבקשה בבדיקה המרחבית אשר התבצעה תוך הישענות על סיכום של היועצת המשפטית מתאריך 20/02/2020, שלא באופן נכון.

הסיכום נועד למקרים שבהם קיים גג עליון ריק ללא בניה, אשר ניתן היה לבנות עליו תוספת בניה של חדרי יציאה לגג לפי התכניות שקדמו לתכניות רובע 3 ורובע 4 ואשר בוטלו בתכניות רובע 3 ורובע 4 - מצב אשר לא קיבל התייחסות בתכניות הרבעים 3729 א' ו-3616 א'.

הסיכום יצא לאור ההוראה בתכניות הרבעים אשר מציינת שאין בהוראות התכניות הללו כדי לפגוע בהוראות התכניות הקודמות.

לכן, בהתאם לחוות הדעת המשפטית, במקרים כאלו, ניתן יהיה להקים חדר יציאה בתנאים מסוימים עד 40 מ"ר בהתאם להוראות הבינוי של סעיף 4.1.4 לתכניות הרבעים כאשר הזכויות ימומשו באופן חלקי מסעיף תוספת הקומות.

בבקשה שבנדון אושרו זכויות מעל האמור, עד כ-80 מ"ר, שלא בהתאם לחו"ד השירות המשפטי, לכן נבחנה גם האפשרות לתיקון ההחלטה כך שיאושר חדר יציאה עד 40 מ"ר בהתאמה לחו"ד.

מהבדיקה עלה, כי במקרה של הפרויקט לעיל, לאור העובדה שעל הגג קיימת דירת גג בהיתר, גם לפני אישורה של תכנית רובע 4 לא ניתן היה להקים חדרי יציאה לגג במפלס הגג שבו קיימת הדירה לפי תכנית ג'2. לכן לא ניתן להשתמש בסיכום לעיל ולאפשר בניית חדרי יציאה לגג על הגג הנדון.

עוד נבחנה האפשרות להתיר את האמור על ידי מימוש חלקי של זכויות הבניה המותרות בתכנית ונמצא שלא ניתן לבצע מימוש חלקי על גג עליון מאחר ומטרות העל של תכניות הרבעים הן:

1. התחדשות עירונית

2. חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה

3. שיפוץ הבניין כולו

ובמקרה הנדון, לא ניתנה כלל התייחסות במסגרת הבקשה אשר הוגשה לחיזוק הבניין כולו מפני רעידות אדמה, לרבות שיפוץ הבניין, דבר אשר נוגד במהותו את הוראות תכנית הרבעים ולא ניתן לאשרו, יתרה מכך, תוספת בנייה על הגג המבוקשת תפגע בהתחדשות הבניין כנקבע בהוראות התב"ע.

לאור האמור לעיל, הבקשה בבלי 11 תוחזר לדיון לצורך ביטול החלטה מתן זכות טיעון בכתב/בע"פ לבעלי העניין.

למבקשי הבקשה ניתנה אפשרות לתגובה לפניה כאמור, במכתב תגובה שהתקבל, ראו מצורף מטה, נטען בין היתר, כי במקרים בהם הבקשה הינה למימוש חלקי של זכויות הבניה המותרות, לוועדה המקומית הסמכות לקביעת היקף השיפוץ ועל לא נדרש שיפוץ ובניין כולו עוד נטען כי לא נדרש חיזוק הבניין.

לא ניתן לקבל טענה זו שכן הוראות הסעיף בתכנית המאפשרת היקף שיפוץ שאינו מלא חל במקרים של תוספת מינורית כגון תוספת חדר יציאה לפי הוראות התכנית או סגירת מרפסת/הקמת מעלית ולא במקרים כמו המקרה דנן בו התבקשה תוספת של למעלה מ-80 מ"ר.

לגבי חיזוק הבניין, על אף שהבנייה מבוקשת בבנייה קלה והתקבלה חו"ד קונסטרוקטור מטעם המבקשים, בשל כך שמבוקש מימוש זכויות חלקי נדרש חיזוק הבניין במלואו ולא ניתן לקבל את חו"ד הקונסטרוקטור אשר התקבלה.

להלן מכתב ההתייחסות המלא שהתקבל על ידי המבקשים:



14.3.2022

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו**הנדון: בקשה להיתר מס' 20-1584 – בבלי 11**

ביום **25.1.2021** החליטה רשות הרישוי **לאשר בתנאים** את בקשתה של מרשתי, הגבי גלית גלבורט, לתוספת בנייה על גג דירתה בבניין שברח' בבלי 11 (להלן: "הבקשה").

למעלה משנה לאחר קבלת החלטה האמורה, לאחר שאושרה למרשתי הבדיקה המרחבית והודע לעורכת הבקשה, אדרי' יפעת אדרעי, כי הבקשה הינה ב"סטטוס מילוי דרישות לבקרת תכ" (הודעת אדרי' רוני רבנר במייל מיום 11.1.2022), הופתעה מרשתי מהודעת הועדה המקומית מיום 22.2.22 לפיה "התקבלה פנייה מצד בעלי זכויות בנכס הכוללת טענות המחייבות את הועדה המקומית לבצע בדיקה נוספת טרם הוצאת היתר...". והיא נדרשה לתת התייחסותה לכך בתוך 14 ימים.

כבר בראשית הדברים, ובטרם יינתן מענה ענייני לטענות המועלות במכתב נציגות הבית המשותף מיום 24.1.2022 (להלן ובהתאמה: "המכתב" "הנציגות"), **מבקשת מרשתי לדחות על הסף את בקשת הנציגות לעכב את הליך הוצאת ההיתר אשר אושר כאמור, /או להתלות, /או להורות על בטלות החלטת רשות הרישוי לתת את ההיתר המבוקש.**

מרשתי תטען כי עצירת קידום הליך הוצאת ההיתר בעקבות מכתב אשר הוגש לועדה המקומית שנה לאחר קבלת החלטתה לתת את ההיתר, שעה שהודעה בדבר הבקשה פורסמה ונמסרה לכל הנוגעים בדבר פרק זמן ניכר לפני הזיון בבקשה, הינה בלתי סבירה.

כפי שיפורט, אין כל ממש הן בטענות הקנייניות המועלות במכתב והן בטענות התכנוניות המועלות בו. עיון בפרוטוקול רשות הרישוי אשר זנה בבקשה, כמו גם בתכנית החלה, מעלה כי כלל ההיבטים הקנייניים והתכנוניים הנוגעים להיתר המבוקש נבדקו באופן יסודי ומקיף ע"י כלל הגורמים המקצועיים בועדה המקומית, ובדין התקבלה החלטה לאשר בתנאים את הבקשה.

הסוגיה הקניינית המועלית במכתב בקשר עם שינוי צו רישום הבית המשותף אינה נוגעת כלל לאותו חלק בבניין הכלול בהיתר, ונראה כי כל מטרתה של הפנייה חסרת הבסיס הינה לשמש ככלי בידי חברי הנציגות וכאמצעי לחץ בקשר עם עניינים אחרים הנוגעים לבית המשותף.

יתרה מכך, לעמדת מרשתי הגשת המכתב אינה בגדר סמכותה של הנציגות, שכן הדבר אינו בגדר ניהול השוטף של הבית המשותף, והיא לא הוסמכה לכך ע"י דיירי הבית המשותף.

המכתב רחב יריעה וכורך זו בזו טענות שונות ובלתי קשורות. להלן תינתן התייחסות ממוקדת ועניינית לעניינים המועלים בו.

התאמת הבקשה לתכנית התקפה

1. **הבקשה הינה** לשינויים פנימיים בדירה בקומה העליונה בבניין שברח' בבלי 11 (דירה צפון מערבית בקומה 10), לרבות תוספת מדרגות פנימיות המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג, הריסת מפלס עליון קיים שנבנה ללא היתר ובניית מפלס עליון חדש בבנייה קלה בשטח של 84.82 מ"ר, והקמת פרגולה. הבקשה המקורית כללה בריכה, אשר בוטלה ואינה כלולה כעת במסגרת הבקשה.

2. הבקשה נדונה ברשות הרישוי בישיבה מסי' 0006-21-6 מיום 25.1.2021. פרוטוקול הדיון כולל פרוט נרחב ומלא של בדיקת הועדה המקומית את התאמת הבקשה לתכנית א3729 (רובע 4) (להלן: "תכנית רובע 4" או "התכנית") וחריגות מהוראותיה נדרשו לתיקון כתנאי טכני.
3. פרטי הבקשה נבחנו באופן קפדני ומלא הן ע"י הצוות המקצועי בוועדה המקומית והן ע"י היועצת המשפטית לוועדה. בפרוטוקול פורטו נסיבותיה של הבקשה, וניתנה חוות דעת היועצת המשפטית לוועדה המקומית בעניין בניה על הגג מכוח תכנית רובע 4 במקרה הנדון, היקף השטח המותר לבניה ואופן חישובו.
4. כבר כאן יצוין כי, כפי שעולה מהמכתב, הנציגות מכירה את פרוטוקול הועדה ובוחרת להתעלם מהתשובות אשר ניתנו בו לסוגיות המועלות במכתב.

חיזוק הבניין ו/או שיפוצו

5. אין כל ממש בטענת הנציגות לפיה אין בהחלטת הועדה התייחסות לשיפוץ וכי נעשתה עקיפה של המנגנון הקבוע בתכנית, ואף לא בטענה לפיה תכנית רובע 4 מחייבת את חיזוק הבניין ו/או שיפוצו כתנאי לכל היתר הניתן מכוחה.
6. במקרים בהם הבקשה הינה חלקית, לוועדה המקומית הסמכות לקבוע את היקף השיפוץ הנדרש כתנאי למתן ההיתר.

סעיף 6.1.1 לתקנון התכנית קובע כי:

"... על אף האמור לעיל, במקרה של בנייה חלקית מכוח סעיף 4.1.4, סגירת

מרבסת, תוספת גזוזטראות, הקמת מעלית וכד' – יקבע היקף שיפוץ הבניין על

ידי הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו".

7. בתיק המידע אשר ניתן עבור הבקשה עובר להגשתה נקבע (בסעיף 2.2. שיפוץ מבנה – משה ממון) כי אחד התנאים לתעודת גמר הינו שיפוץ המבנה על פי הנחייתו וביקורתו של המהנדס משה ממון. בתיק המידע פורטו הנחיות השיפוץ הנדרשות.
8. בפרוטוקול הדיון נקבע כי "שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתחנת התיאום 13.8.19 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה".
9. מהמפורט עולה שניתנה התייחסות מפורטת ועניינית מצד הועדה המקומית לעניין זה ונקבע שיפוץ בהיקף התואם את הבקשה, ובהתאם להוראות תכנית רובע 4.
10. אין כל אחיזה לטענת הנציגות לפיה נדרשת שמיעת עמדת הנציגות בעניין זה. התכנית קובעת מפורשות כי הסמכות לקבוע את היקף השיפוץ הינה בידי הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע או מי מטעמו, וכך נעשה.

הבנייה על הגג

11. החלטתה של הועדה המקומית להעתר לבקשה לבנייה על הגג הצמוד לדירת המבקשת ניתנה לאחר שהבקשה הובאה בפני היועצת המשפטית של הועדה המקומית, אשר בחנה את זכויות המבקשת בבניין, ולנוכח העובדה כי אושרה למבקשת בשנת 2004 בנייה במתכונת זהה לזו המבוקשת כעת, ואשר היתר הבניה לא נחתם בשעתו היות ולא הוסדרו תשלומי האגרות.
 1. בשנת 2004 הוגשה בקשה זחה במתוהה ובשטח המבוקש לחדר היציאה על הגג. היתר זה לא נחתם סופית שכן לא הוסדרו התשלומים.
 2. הוראות תכנית א3729 טאמפרות הקמת חדרי יציאה לגג רק לבניינים שהוקמו לאחר שנת 1980 או לבניינים בהם הוקם בגג חדר יציאה לגג לפי תכניות 1680 או תכנית ג, כאשר בבקשה הנייל זה לא המקרה. המניין בבקשה הנוכחית ח"ט בניין שהיתר להקמתו ניתן לפני שנת 1980 ולא אושרה על גגו כל בנייה בהיתר לפי התכנית המוזכרת לעיל, אך קיימת הנמדות של שטח בגג של 293.98 מ"ר בסח"כ בבעלות מבקשי הבקשה.

התקבלה חוות דעת היועצת המשפטית מתאריך ה- 20.2.2020 לעניין בניה על הגג מכוח תכנית רובע 4 3729 א למסקרה הנדון:

יעוכח נסיבותיו של המקרה הנדון בו היה ניתן טרם אישורה של תכנית רובע 4, לבנות על הגג הצמוד לדירה חדר יציאה בשטח של 23 מ"ר לפי תכנית זו וזאת ללא הסכמות מבעלי זכויות אחרים בבניין, ניתן יהיה להסתפק בכתב התחייבות מטעם מבקשי ההיתר לפיו הם לא יתנגדו בעתיד לבניה של תוספת יתרת שטחי הבניה המוקנים לבניין לפי תכנית רובע 4 ולחיווקו.
בגין כתב התחייבות זה תירשם הערה בנסח הטאבו לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין.
תוספת הבניה תהיה מחומר קל באופן שלא יידרש חיווק הבניין על פי תקן 413 כאשר שטח תוספת הבניה לא יעלה על חלקם של מבקשי ההיתר ברכוש המשותף.
ככל שיתקיימו התנאים המובאים לעיל, לא תידרש חתימת בעלי הדירות בבניין על הבקשה ולחלופין לא יידרש לשלוח להם הודעה בדבר מימוש חלקי של הזכויות לפי תכנית רובע 4."

12. החלטתה זו של הועדה המקומית הינה במסגרת סמכותה הטבעה.
13. טענת הנציגות לפיה היה על הועדה המקומית לשמוע את עמדתה ו/או את עמדת כל דיירי הבניין אינה נאחזת בדבר. כפי שיפורט, הבניה הינה בתחום השטח המוצמד לדירת המבקשת ובהיקף הנמוך מזכויותיה בכלל זכויות הבנייה אותן להוסיף לבניין מכוח התכנית.

היקף הבניה

14. היקף הבניה אושר לאחר בדיקה מדוקדקת וקפדנית בועדה המקומית ולאחר חישוב מדויק של היקף השטחים אותם ניתן לאשר במסגרת הבקשה:

3. בהמשך לסעיף תקודם, לענין היקף השטח המותר לבניה ואופן חישובו, ניתנה התייחסות השירות המשפטי מתאריך ה- 3.6.2020, להלן:

" יש לקחת את שטח התוספת המבוקשת בגג הפרטי, להחסיר ממנה 23 מ"ר ולבדוק אם התוצאה (תוספת הבניה מעבר למה שהיה לפי תכנית ג) אינה עולה על חלקו של המבקש.
את חישוב השטח הכולל יש לגזור מתוספת הבניה המותרת מסעיף 4.1.3 ג. בתכנית רובע 4 בלבד."
על כן, תוספת זכויות הבניה לבניין יהיו לפי סי 4.1.3 ג המתייחס לתוספת הזכויות האפשריות לבניינים שניתן היתר לבנייתם לפי שנת 1980. במקרה הנדון, ניתן להוסיף לבניין 2 קומות וקומת גג חלקית התחומה בנסיגות.

3

4. לפי סעיף מסי 3, לחלו חישוב היקף השטח שניתן לאשר ביחס לחלקו היחסי של המבקש ברכוש המשותף בבקשה הנוכחית:

שטח קומה טיפוסית קיימת בבניין הנדון: כ- 474.56 מ"ר + שטח קומת גג חלקית עתידית כ- 387 מ"ר סה"כ: כ- 1336 מ"ר	מבקש מפלס עליון בשטח של 84.82 מ"ר 61.42 מ"ר = 23 מ"ר - 84.82 מ"ר חלקם של מבקשי ההיתר לפי נסח טאבו: 118 / 594 = 12.13%
לפי הזכויות המוקנות לבניין של 2 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לסעיף 4.1.3 ג.)	חלקם היחסי ביחס לשטח כולל המותר לבניה על הגג: 0.1213 * 1336 = כ- 162 מ"ר אין מניעה לאשר תוספת שטח של 84.82 מ"ר סה"כ

15. הועדה המקומית ערכה חישוב מדויק של היקף השטחים להם זכאית המבקשת מכוחה של התכנית, בהתאם וכפועל יוצא של זכויותיה הקניניות של המבקשת בבניין. תוצאת החישוב היתה כי "אין מניעה לאשר תוספת שטח של 84.82 מ"ר סה"כ".

בנייה קלה ועמידות הבניין לרעידת אדמה

16. בהחלטת הוועדה המקומית ניתנה התייחסות מפורשת לסוגיית יציבות הבניין ונקבע כי "תוספת הבנייה תהיה מחומר קל באופן שלא יידרש חיזוק הבניין על פי תקן 413...".
17. אף שבידי הנציגות היה פרוטוקול החלטת הוועדה המקומית ובו פרוט לעניין עמידות המבנה לתוספת המבוקשת, בחרה הנציגות להתעלם מהמפורט שם ולטעון (ס' 35 למכתב) כי "רשות הרישוי הסתפקה בתצהיר פנימי של מהנדסת שלד, הניתן באופן הרגיל אולי בכל בקשה...".
18. באותו סעיף ממש של החלטת הוועדה המתייחס למהנדסת השלד, קיימת התייחסות מפורטת לכך שהוגש מסמך חתום ע"י מתכנתת השלד המתייחס לחישוביו הספציפיים של הבניין:
5. הוגש תצהיר של מהנדסת השלד בעניין עמידות המבנה בעומסים בנוגע לתוספת והשינויים המבוקשים, עמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413 והתייחסות בנוסף לתצהיר שאין צורך להוסיף רכיבי חיזוק לבניין חקיים. בנוסף, הוגש מסמך חתום ע"י מתכנתת השלד מתאריך ה- 04.03.2020 כי היחס בין מסת התוספת המבוקשת למסת הבניין מהווה % 1.66 (מחות מ-2% המצריכים חיזוק הבניין). יידרש להגיש חישובים סטטיים לשלב של בדיקה סופית.
19. לוועדה המקומית הוגשה ביום 25.3.2020 חוות דעתו של המהנדס משה זילכה בעניין עמידות הבניין ברעידת אדמה, וביום 18.5.2020 הוגשו חישובים סטטיים מפורטים של הבניין.
20. גם כאן, אין כל מקום לשמוע את עמדת הבניין המשותף לעניין חוות הדעת המקצועית ביחס ליציבות הבניין והאפשרות להוסיף עליו את הבניה המבוקשת, אשר נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית.

התימוכין הקנייניים לבקשה

21. הבניין שברח' בבלי 11 רשום כבית משותף ומכיל 53 תתי חלקות. המבקשת רשומה כבעלים של תתי חלקות 51 ו-53. לתת חלקה 53 יש הצמדות על הגג. נסח רישום המקרקעין של הבניין, תקנון ותשריט הבית המשותף הועברו לידי הוועדה המקומית כחלק מהמסמכים הנדרשים במסגרת הבקשה להיתר.
22. **הבקשה להיתר** אשר הוגשה לתוספת בניה על הגג (נשוא מכתב הנציגות) הינה **לדירה הרשומה כתת חלקה 51 ולבניה על הגג המוצמד לתת חלקה 53, המצוי מעל לדירות הרשומות כתתי חלקות 50 ו-51 בבית המשותף. הצמדה זו של הגג עליו מבוקשת הבניה הינה אף היא, כאמור, בבעלות המבקשת: הגג האמור מוצמד לתת חלקה 53 אשר בבעלות המבקשת, הצמדה המסומנת באות 'ז' ושטחה 164.19 מ"ר.**
23. יתרה מכך, **תקנון הבית המשותף** קובע כי למבקשת הזכות לנהוג בגג המוצמד ליחידה שבבעלותה מנהג בעלים ולבנות עליו. סעיף 22 לתקנון קובע כדלקמן:

'בעלי דירה/אליהן הוצמדו שטחים/לעיל - להוציא שטחי מקומות החניה - יהיו רשאים לנהוג בשטחים הצמודים לדירותיהם מנהג בעלות לכל דבר וענין ובמיוחד, אך מבלי לפגוע מכלליות האמור, לבנות על השטחים המוחזקים, כפוף למילוי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועפ"י היחרי בניה ב"ר חוקף.

24. מהמפורט עולה ברור כי למבקשת זכויות קניניות בשטח עליו מבוקשת הבניה, הצמוד ליחידה 53 שבבעלותה וכי בזכותה לבנות על הגג האמור מבלי לקבל הסכמת שאר בעלי הזכויות בבית המשותף!
25. **הבקשה לתיקון צו רישום בית משותף**, אליה מתייחסת הנציגות במכתבה, אינה נוגעת לדירה נשוא הבקשה להיתר והחלקים להם מתייחסת הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף אינם כלולים בבקשה להיתר: שטח ההצמדה אליו מתייחסת הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף מסומן באות **ז**, שטחו 129.79 מ"ר והוא מצוי מעל לדירה המסומנת כתת חלקה 52.
26. יחידה זו (תת חלקה 52), כמו גם הצמדה ו', אינן כלולות בבקשה להיתר, והבקשה האמורה לתיקון צו רישום הבית המשותף אינה נוגעת ואינה רלוונטית לבקשה להיתר!

27. מכלול טענות בעניין חריגות בניה של תת חלקה 52, אשר אינה מהווה חלק מהבקשה, אינו רלוונטי אף הוא לבקשה להיתר הנדונה.
28. התייחסות הנציגות במכתבה להליך משפטי אשר אינו נוגע לבקשה (ת.א. 20-01-24464 גלבורט נ' איוב ואח') מעידה אף היא על חוסר הרלוונטיות של טענותיה בקשר עם הבקשה להיתר.
29. נסיון הנציגות לקשור מין בשאינו מינו בכל הנוגע לבניה המבוקשת אך מעיד על חוסר הרלוונטיות של מכתב הנציגות לבקשה להיתר ועל כך כי כל כוונת הנציגות הינה לפגוע בהליך תקין של בקשה להיתר המקודם ע"י מבקשת ההיתר מזה כשנתיים!

התחייבות המבקשת

30. בהתאם לדרישת הועדה המקומית, וכתנאי לקבלת ההיתר, חתמה המבקשת על התחייבות שלא להתנגד בעתיד לבניה של תוספת יתרת שטחי הבניה המוקנים לבניין לפי תכנית רובע 4 ולחזוקו. לגבי התחייבות תירשם הערה בנסח רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
31. המבקשת עמדה בדרישת הועדה המקומית וחתמה על כתב התחייבות כאמור.
6. הוגש כתב התחייבות חתום ע"י מבקשי ההיתר מתאריך ה- 19.01.2021 לפיו מתן ההיתר אינו בא לפגוע בכל תכנון עתידי שיחול על המגרש מכוח תכנית או בקשה להיתר וכולי.
32. אין כל נגיעה ו/או קשר שהוא בין הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף והעברת הצמדת הגג המסומן ו' לתת חלקה 52, אליה מתייחסת הנציגות במכתבה, לבין התחייבות מרשתי במסגרת ההיתר, כמפורט לעיל.
33. ההתחייבות האמורה ניתנת כהתחייבות כללית מטעם המבקשת ואינה מתייחסת לחלק מסוים בבניין.

סיכום

לאור המפורט לעיל, מבקשת הועדה המקומית לדחות את דרישת נציגות הבית המשותף, כפי שהובאה במכתבה, ולהותיר על כנה את החלטתה לאשר למרשתי את ההיתר המבוקש להרחבת דירתה ולתוספת בניה על גג דירתה, הצמוד ליחידה שבבעלותה.

הבקשה נדונה בהרחבה בפני הועדה המקומית ונמצא כי היא תואמת את הוראותיה של התכנית התקפה, כמפורט בהרחבה לעיל. המבקשת הציגה בפני הועדה המקומית את כלל התימוכין הקנייניים הדרושים, וחתמה על כתב התחייבות לפי לא תתנגד לכל בניה עתידית מכוחה של התכנית התקפה ו/או לחזוק הבניין.

כפי שהוצג ופורט, אין במכתב הנציגות ממש ומהאמור בו ניתן לראות בברור כי כל מטרתו לעשות במכתב זה שימוש לצרכים שונים ואחרים אשר בינם לבין הבקשה להיתר אין כל נגיעה.

אשר על כן, מתבקשת הועדה המקומית לאפשר למבקשת להמשיך בקידום מילוי הדרישות לבקרת התכנון, ולקבלת ההיתר המיוחל להרחבת דירת מגוריה.

בכבוד רב,



ציפי מרגלית, עו"ד

לאור כל אלו הבקשה מובאת לדיון לצורך ביטול החלטה שכן לצורך מימוש תוספת הקומות לפי תכנית רובע 4 יש לחזק ולשפץ את הבניין ולעמוד בהוראות הבינוי הקבועות בתכנית (היקף קומות תוספת ונסיגות הקומה החלקית).

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לזמן את הצדדים בעלי העניין לשם בחינת ביטול החלטת רשות רישוי התנגדויות מתאריך 25/01/2021.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0026 מתאריך 25/05/2022

לזמן את הצדדים בעלי העניין לשם בחינת ביטול החלטת רשות רישוי התנגדויות מתאריך 25/01/2021.

מהות הדיון הנוסף:

ביטול החלטת רשות רישוי התנגדויות מתאריך 25/01/2021 לאישור שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה 10) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 10 קומות עם יחידת דוור על הגג בקומה 11 מעל קומת עמודים חלקית ודחיית הבקשה לאור אי התאמה לתכנית רובע 4.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאחר החלטת רשות רישוי מ-25/01/2021 נשלחה פניה מטעם נציגות הבית המשותף ברחוב בבלי 11 באמצעות ה"ה אברהם כהן, אבשלום גדלו ו-מזאל איריס ע"י בא כוחם עו"ד זוהר שם טוב, בטענה כי הבקשה להיתר אושרה בסטייה מתכנית רובע 4 שכן אינה כוללת את חיזוק ושיפוץ הבניין כמתחייב מהוראותיה ומשכך אושרה בניגוד לדיון, כן טענות נוספות שעיקרם להלן:

1. מבקשי ההיתר במשך שנים רבות לא ביצעו צו הריסה של בנייה בלתי חוקית שקיימת על הגג ובנוסף משתמשים בגג למטרה עסקית לא כדיון.
2. באמצעות הבקשה להיתר נעשה ניסיון לעקוף שלא כדיון את מנגנון חיזוק הבניין ושיפוצו כתנאי מקדים לעצם הבקשה להיתר.
3. במפתיע התגלתה בקשה לתיקון צו רישום בית משותף שהוגשה לרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין שהוגשה במקביל. ונראה כי קיימת כוונה לבעלת תתי החלקות 51 ו-53 לבנות על הגגות בפעולה שנעשתה עם תת חלקה 52.
4. הבקשה פוגעת בזכויות המתנגדים למימוש עתידי מתוקף תוכנית רובע 4.

לאור האמור התקיימו מספר ישיבות בנוכחות השרות המשפטי ומחלקת תכנון בנושא ולאחר בחינה מעמיקה, הבקשה מוחזרת לדיון לצורך ביטול ההחלטה.

בבדיקה החוזרת נמצא כי נעשתה טעות באופן בחינת הבקשה בבדיקה המרחבית אשר התבצעה תוך הישענות על סיכום של היועצת המשפטית מתאריך 20/02/2020, שלא באופן נכון. הסיכום נועד למקרים שבהם קיים גג עליון ריק ללא בניה, אשר ניתן היה לבנות עליו תוספת בניה של חדרי יציאה לגג לפי התכניות שקדמו לתכניות רובע 3 ורובע 4 ואשר בוטלו בתכניות רובע 3 ורובע 4 - מצב אשר לא קיבל התייחסות בתכניות הרבעים א'3729 ו-א'3616.

הסיכום יצא לאור ההוראה בתכניות הרבעים אשר מציינת שאין בהוראות התכניות הללו כדי לפגוע בהוראות התכניות הקודמות.

לכן, בהתאם לחוות הדעת המשפטית, במקרים כאלו, ניתן יהיה להקים חדר יציאה בתנאים מסוימים עד 40 מ"ר בהתאם להוראות הבינוי של סעיף 4.1.4 לתכניות הרובעים כאשר הזכויות ימומשו באופן חלקי מסעיף תוספת הקומות.

בבקשה שבנדון אושרו זכויות מעל האמור, עד כ-80 מ"ר, שלא בהתאם לחו"ד השירות המשפטי, לכן נבחנה גם האפשרות לתיקון ההחלטה כך שיאושר חדר יציאה עד 40 מ"ר בהתאמה לחו"ד. מהבדיקה עלה, כי במקרה של הפרויקט לעיל, לאור העובדה שעל הגג קיימת דירת גג בהיתר, גם לפני אישורה של תכנית רובע 4 לא ניתן היה להקים חדרי יציאה לגג במפלס הגג שבו קיימת הדירה לפי תכנית ג'2. לכן לא ניתן להשתמש בסיכום לעיל ולאפשר בניית חדרי יציאה לגג על הגג הנדון.

עוד נבחנה האפשרות להתיר את האמור על ידי מימוש חלקי של זכויות הבניה המותרות בתכנית ונמצא שלא ניתן לבצע מימוש חלקי על גג עליון מאחר ומטרות העל של תכניות הרבעים הן:

1. התחדשות עירונית
 2. חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
 3. שיפוץ הבניין כולו
- ובמקרה הנדון, לא ניתנה כלל התייחסות במסגרת הבקשה אשר הוגשה לחיזוק הבניין כולו מפני רעידות אדמה, לרבות שיפוץ הבניין, דבר אשר נוגד במהותו את הוראות תכנית הרבעים ולא ניתן לאשרו, יתרה מכך, תוספת בנייה על הגג המבוקשת תפגע בהתחדשות הבניין כנקבע בהוראות התב"ע.

לאור האמור לעיל, הבקשה בבלי 11 תוחזר לדיון לצורך ביטול החלטה מתן זכות טיעון בכתב/בע"פ לבעלי העניין.

למבקשי הבקשה ניתנה אפשרות לתגובה לפנייה כאמור, במכתב תגובה שהתקבל, ראו מצורף מטה, נטען בין היתר, כי במקרים בהם הבקשה הינה למימוש חלקי של זכויות הבניה המותרות, לוועדה המקומית הסמכות לקביעת היקף השיפוץ ועל לא נדרש שיפוץ ובניין כולו עוד נטען כי לא נדרש חיזוק הבניין. לא ניתן לקבל טענה זו שכן הוראות הסעיף בתכנית המאפשרת היקף שיפוץ שאינו מלא חל במקרים של תוספת מינורית כגון תוספת חדר יציאה לפי הוראות התכנית או סגירת מרפסת/הקמת מעלית ולא במקרים כמו המקרה דנן בו התבקשה תוספת של למעלה מ-80 מ"ר. לגבי חיזוק הבניין, על אף שהבנייה מבוקשת בבנייה קלה והתקבלה חו"ד קונסטרוקטור מטעם המבקשים, בשל כך שמבוקש מימוש זכויות חלקי נדרש חיזוק הבניין במלואו ולא ניתן לקבל את חו"ד הקונסטרוקטור אשר התקבלה.

תיאור הדיון :

ישיבה מיום 31.08.22 בהשתתפות עו"ד דורון ספיר, אדר' מאיר אלואיל, עו"ד הראלה אברהם אוזן, עו"ד פרדי בן צור, עו"ד שרון אלזסר. (רחל קריספל – תמלול הישיבה)

צוות המקצועי: אדר' שמעון ברנשטיין, אדר' רוני רבנר

הראלה אברהם אוזן: הסתבר לנו כי הבקשה כפי שאושרה לא תואמת את תכנית רובע 4, במובן הזה שמשמשים בסל הזכויות שנותנת תוכנית רובע 4 לתוספת בנייה לבניין וחלק מהדרישות שלה זה חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה והשיפוץ שלו. מכיוון שהבקשה כפי שאושרה, לא כוללת את חיזוק הבניין ושיפוץ הבניין, אנו סבורים שלא ניתן לאשר אותה. הודענו על כך למבקשת ההיתר ונתנו לה זכות טיעון בכתב וקיבלנו ממנה מכתב מסודר בנושא הזה. התכנסנו לאפשר זכות טיעון בעל פה לפני מתן החלטה של רשות הרישוי. אני מבינה שנוכחים פה גם מטעם מבקשת ההיתר וגם מטעם המתנגדים.

מטעם המתנגדים: אבי כהן, איריס מזאל - בעלי נכסים בבניין וחברי נציגות הבית המשותף, עו"ד זוהר שם טוב - מייצג את המתנגדים.

זוהר שם טוב: הראלה פתחה בזה שהבקשה נכנסה לוועדה כתואמת תוכנית. זה לא נכון וכך גם הוצג. הבקשה האת היא לא תואמת לשום תוכנית, בעצם 3 היבטים עיקריים, נתחיל במטראז' - תוכנית הרובעים בעצם מתחלקת לשני מצבים של בנייה לבניינים שהוצאו להם היתרים לפני 1 לינואר 1980 ואחרי 1 ינואר 1980. לפני ינואר 1980 אפשר לבנות תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית בסגנון של תמ"א ובבניינים לאחר ינואר 1980, מותר לבנות חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר. בבניין הזה ההיתר ניתן בשנת 1972 ולכן אנחנו בחלופה הראשונה. לא נכנסים לחלופה השנייה, אין שום דרך לבנות שם חדר יציאה לגג. הנושא גם נדון בפרוטוקול של הוועדה, אי אפשר לאפשר את המסלול של אחרי 1980. מדברים על בקשה לבנייה של 84 מ"ר דירה בבניין ממוצעת 75 מ"ר. אנחנו בעצם בבנייה של דירה שלמה זה המשמעות לבניין הזה. ואז נכנסים לנושא התוספות. הנושא של החיזוק מאוד ברור, כל תוספת בנייה בלי שום איזה שיקול דעת של הוועדה. מבקשת ההיתר היא טוענת שגם לא צריך בגלל הבנייה בתקן אחר, לא דרוש פה בכלל חיזוק. יותר מזה אנחנו יודעים שתנאי להיתר בנייה הוא הגשת תוכנית לחיזוק המבנה סעיף 6.5 א' בהתאם לתכנית, לא נוגעים בשום דבר אחר, בהתאם לתקן 413. דבר נוסף, נושא השיפוץ מופיע בסעיף 16.1 ה' הריג היחיד, זה גם אם מדובר בבנייה מינורית, בבנייה של סגירת מרפסת, תוספת גוזזטראות, הקמת מעליות, חייבים להתייחס לבניין ולא רק לדירה הזאת. בפועל, המבקשת הגיעה בידיים לא נקיות, היא מנהלת עסק של מסעדה כבר שנים, יש עמוד פייסבוק פעיל לעסק, אנשים משתמשים במעלית בבניין המשותף ובנוסף יש מבנה קונסטרוקציה לא חוקי. גם אותו תנאי להיתר בדיעבד שזה תקנה 27, גם בתיק הזה היא לא רלוונטית מכיוון כמו שרואים פה יושבת מישהי מכוח צוואה, אחותה מכח צוואה יש עוד בעלי זכויות בבניין הזה. בקבוצת הוואצאפ מנסים לקדם בבניין הזה נושא של תוספת מרפסות וממ"דים. כל מהלך שתכליתו חיזוק נתקל בסירובים הפעם התירוץ של הסירוב, זה בגלל שמישהו התנגד לבקשת היתר הזו. בפועל תקנה 27 שגם היא בתעודת גמר, לא היה לה שום תוקף, לכן אנחנו במצב מאוד פשוט אנחנו בהיתר לא תואם תוכנית, לא תואם את תוכנית ג', שוב גם בגלל המטראז'ים, יש פה איזה יציר כלאיים. מי בעירייה מאוד היה לו לאשר את ההיתר הזה. אני אומר את זה במלוא הכנות, בדרך עקיפה התגלה לי שב25/05 החליטו לדון בבקשה לביטול ההיתר. כשאני יצאתי קשר עם העירייה, הקוד של הבקשה הייתה לאשר אותה במלואה. יש פה איזושהי ריצת אמוק לאשר את הבקשה. תוכנית הרובעים היא תוכנית שמקנה זכויות היא לא תוכנית ששיקול דעת. תיאורטית על הבניין הזה ספציפי יש 2 קומות וקומת גג חלקית, ככה עיריית תל אביב רואה את זה. מה שעושים עכשיו זה לוקחים זכויות שמגיעים לבניין המשותף ונותנים לגברת. חוות הדעת של וועדת הערר הייתה מאוד ברורה, גם כאשר הגג מוצמד לדירות הגג, אין משמעות הדבר שהזכויות מכוחה של התוכנית שייכות לדירות הגג. זכויות הבנייה הן נכס בבעלות של כלל הדיירים. עיריית תל אביב נצמדת להחלטה של ועדת הערר לפני שבוע. הבקשה הזאת היא במלא הייתה צריכה להידחות על הסף, חבל שזה נעשה שנה אחר כך, צריך לעשות זאת בבנייה חוקית כמו שצריך.

אבי כהן : אני לא יודע אם זה צוין כאן טכנית או לא, בטאבו הגג הזה לא מוצמד לאותה דירה. הוא מוצמד למשרד שנמצא בקומה מעל זה. אם אתה מסתכל על המבנה הגג הוא לא שייך לדירה אלא הוא מוצמד למשרד שיושב בקומה 11 של 11 מ"ר שדרך אגב שגילינו שלא שילמו שם מעולם לא מיסי ועד הצמידו. הגג צמוד לאותו מחסן משרד דירה שיושב בקומה 11, אנחנו מדברים על קומה 10 שרוצים לחבר אותה לגג.

הראלה אברהם אוזן: מי הבעלים של אותו מחסן - דירה?

אבי כהן: אין ויכוח על בעלות אבל יש שוני מהותי, כשאתה בא לבניין שיש בו פנטהאוז אחד ויש גגות פתוחים לא לבנייה הם לא חלק מדירת גג ועכשיו הופכים למשהו אחר. בבניין הזה יש פנטהאוז אחד שיש לו גג ויש לו הכל ויש דירה, ויש גגות שהם אומנם בבעלות פרטית אבל הם לא חלק מהמגורים. אני לא יודע אם יש לזה משמעות אבל ככה זה בעובדות.

הראלה אברהם אוזן: לפני שעו"ד ציפי מרגלית תשיב אני רק רוצה לומר משהו לטובת כולם, למי שלא מכיר את ההחלטה שהזכיר עו"ד שם טוב את החלטת של ועדת ערר, הוא מדבר על החלטת ועדת הערר שהתקבלה בשבוע שעבר בקשר לעררים שהוועדה המקומית הגישה בנושא גביית היטל השבחה במכר על תוכניות רובע 3 ו-4. זאת החלטה בת כ 50 עמודים, מאוד מפורטת שמקבלת את עמדת הוועדה המקומית שתוכנית הרובע היא תוכנית שעומדת בפני עצמה, נותנת זכויות ולכן ניתן לגבות עליה במכר. היא קיבלה את עמדת הוועדה המקומית שהנושא של חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה זה חלק אינטגרלי מהתוכנית הזאת, זאת הסיבה שהיא נותנת את זכויות הבנייה והיו שם שאלות עדיין יש שאלות שמאיות איך לשום מכר של דירה בבניין אם היא דירה עם גג צמוד, או דירה בלי גג צמוד מה פוטנציאל הבנייה. מבחינת הוועדה המקומית כל עוד אין הוראה בתקנון הבית המשותף שאומרת ברחל בתך הקטנה, שכל זכויות הבנייה העתידיות שייכות למי שהגג צמוד אליו, הזכויות האלה הן של כל בעלי הזכויות בבניין.

מאיר אלואיל: אני רוצה לומר משפט לפני שאנחנו ממשיכים, קשה לי לשמוע אחד מהמשפטים שאמר עו"ד זוהר שם טוב, שהיתה "ריצת אמוק", אני רוצה לומר שאין פה בהתנהלות ריצת אמוק כדי לאשר דברים.

זוהר שם טוב: אם אני לא הייתי שולח מייל ויושב על הוועדה המקומית לא לאשר את הבקשה הזאת אני הייתי מתעורר יום אחד שהבקשה הזאת מאושרת ולך תרוץ לבית המשפט ולמה לא ווידאת שהבקשה לא עברה. אני אומר לך אלה העובדות, צריך לוודא למה הקוד במערכת לא שונה מלאשר את הבקשה במלואה, או מותנה לדיון בוועדה. אני רוצה לומר עוד דבר, אני לא הייתי אמור להיות פה, אני אומר את זה בכנות, הוועדה המקומית שלחה לי מייל שאסור לי להיות פה. והנה אני פה. ברור שזכותי להיות פה. היועץ המשפטי חשב שרק מבקשי ההיתר צריכים להיות פה. אני חי בתיק הזה ברמה שבועית, אני אמרתי זה לא אישי, לא לגופו של איש, יש פה רצף מסוים אני לא מבין למה לאשר לה 84 מ"ר? בתוך התוכנית יש הוראה לבניית חדרי יציאה לגג, סעיף 4.1.4 א' מותר חדר יציאה לגג אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה. אנחנו יושבים פה על עובדות.

מטעם המבקשים: גלית גילבורט בעלת הנכס, איריס גילבורט (על פי הסכם צוואה לאחר מות אבי, הנכס בעצם של שתינו), עו"ד ציפי מרגלית אני מייצגת את המבקשת, הגב' עדי ויסמן - שמאית מקרקעין יחד עם בעלות הנכס, אדר' אפרת אדעי - עורכת הבקשה.

ציפי מרגלית: אם נתחיל במשפט אחד של פרוצדורה וריצת אמוק מה שקרה כאן שיותר משנה לאחר החלטת וועדה לאשר את ההיתר בכלל הוגשה התנגדות, אז ריצת אמוק בטח לא הייתה כאן. ואם כבר אנחנו תוהים למה אנחנו כאן שנה ותשעה חודשים, לאחר שהוועדה המקומית אישרה את הבקשה שלנו להיתר. אנחנו חושבים שבכלל לא היה מקום לפתוח דיון בהתנגדות שהוגשה שנה לאחר מכן, אבל החלטתם שאתם מוכרחים ואנחנו כולנו כאן וריצת אמוק בטח שלא הייתה. יחד עם זאת אני חושבת שהגישה כאן בטענות הן לא נכונות, אני התייחסתי לזה בהרחבה. אני רוצה להתייחס לכמה דברים, ראשית לעניין התאמת הבקשה להיתר ניתנה חוות דעת מאוד שנעשתה לאחר שיקול דעת ולא כלאחר יד ואנחנו רואים חישובים מתמטיים מפורטים בדיון של הוועדה המקומית לתת את ההיתר הזה עם חישובי השטחים, הדברים האלה לא השתנו, אני בהחלט חושבת שהבקשה שלנו תואמת את התוכנית שמאפשרת מימוש. ראשית אם נתחיל התוכנית, כפי שנאמר על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המקומית עוד בדיון שהיה בינואר, התוכנית לא באה לבטל ולפגוע בזכויות שהיו קיימות בעבר, ולכן בין השאר אושרה הבקשה שלנו להיתר. היות והייתה לנו זכות לבנות את חדרי היציאה לגג מכוח תוכנית ג2 והעובדה הזאת לא השתנתה. ג2 הקנתה את הזכות, יש לי כאן את ג2 והתוכנית לא רק שאפשרה את הבנייה על הגג אלא שיש סעיף שלא הייתה התייחסות אליו גם בעבר, שג2 אומרת בבנייה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח יציאה לגג, ולאחר מכן, תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי יציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות, זאת אומרת שגם ג2 מאפשרת לקחת גם אם אנחנו לוקחים שטחים שמגיעים כבנייה על הגג ל-2 דירות ולהצמיד אותה לאחת הדירות, ג2 סעיף 3.1.3 א', מכאן שאין לנו שום בעיה עם התאמה של התוכנית. אני רוצה להתייחס לטענות שפורטו באותו דרפט לקראת ביטול ההחלטה לתת היתר. היו כאן שני נימוקים של הוועדה המקומית שמנמקת אותם בדרפט הזה שלה, אחד הוא שקיימת דירת גג בהיתר ולכן לא ניתן להקים חדרי יציאה לגג לפי ג2 ולכן הם אומרים שהסיכום של היועצת המשפטית וחוות הדעת שלה שניתנה לפני ינואר 2021 יותר משנה וחצי היא לא רלוונטית. אני רוצה להשיב על זה למרות שזאת לא טענה שהועלתה על ידי המתנגדים אבל היא טענה שמובאת על ידי הוועדה המקומית כטעם לביטול: אני רוצה לפרט לגבי הבניין הזה, יש כאן בניין עם 2 אגפים כל אגף נמצא במפלס אחר ובקומה אחרת, יש חדרי מדרגות נפרדים ויש מעליות נפרדות משום שמה שנקרא קומה 10 בבניין אחד הוא לא קומה 10 בבניין האחר, הם כאילו בניינים שמוצמדים אחד לשני, אבל הם שני יחידות נפרדות, ולכן זאת הייתה הפרשנות גם בעבר. אותה דירת גג שנמצאת על האגף השני הייתה קיימת כבר בשנת 2004 כשהייתה ההחלטה לתת את היתר לתוספת כמו התוספת שאנחנו מבקשים עכשיו לדירה שלנו, והפרשנות אז הייתה ל-2 אגפים נפרדים ואין לראות באותה דירת גג כבנייה חלקית שבגללה אי אפשר עכשיו לבנות את חדרי היציאה לגג. לכן אנחנו כן סבורים שאותה חוות דעת של היועצת המשפטית שהייתה הבסיס להחלטה בינואר 2021 היא תקפה

ונכונה.

עכשיו נלך לטענה השנייה בחוות הדעת שמבקשת לבטל את ההיתר, שאומרת שאי אפשר לאשר מימוש חלקי על גג עליון לאור מטרות תוכנית הרובעים שזה התחדשות עירונית חיזוק ושיפוץ הבניין, ולא מקבלים את הטענה שלנו שהתוכנית מאפשרת להסתפק בחיזוק חלקי בלבד של היקף השיפוץ, אני רוצה להפנות לתוכנית עצמה, בתוכנית הרובעים שמאפשרת מימוש חלקי של הזכויות, הבקשה בסעיף 6.1 ו' של התקנון יש לוועדה המקומית סמכות לקבוע בהתאם לתוספת המתבקשת את היקף השיפוץ/החיזוק כבר בתיק המידע שניתן לנו יש התייחסות לכך ואני רוצה להפנות לסעיף 6.1 ו' בתקנון התוכנית שמאפשר כל תוספת בנייה מכוח תוכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר כלל בין היתר גימור חזיתות בניין וכד' על אף האמור לעיל, במקרה של בנייה חלקית מכוח סעיף 4.1.4 שזה מה שאנחנו מבקשות כאן, סגירת מרפסת, תוספת גזוזטראות, הקמת מעלית וכד' ייקבע היקף השיפוץ הבניין על ידי הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. חוות הדעת הזאת ניתנה כבר בתיק המידע שניתן לנו, וניתן לנו פירוט של מה שנדרש לבצע כאן מבחינת שיפוץ הבניין, וזאת ההתייחסות שלנו אכן מלשפץ את זה כחלק מהתנאים של ההיתר. בסעיף 2.2 בתיק המידע – שכותרתו: שיפוץ מבנה של משה מימון, מבוקשת כאן בנייה מחומרים קלים, יש חוות דעת של קונסטרוקטור שלא נדרש חיזוק. ההתייחסות שיש עכשיו בחוות הדעת של הוועדה המקומית שנאמר ככה: לגבי חיזוק הבניין על אף שהבנייה המבוקשת בבנייה קלה, והתקבלה חוות דעת קונסטרוקטור מטעם המבקשים, ושל כך מבוקש מימוש זכויות חלקי נדרש חיזוק הבניין במלואו ולא ניתן לקבל את חוות הדעת של הקונסטרוקטור שהתקבלה. אני קצת לא יודעת איך להתייחס בעדינות למשפט הזה קצת מוזר בעיני, יש סמכות זאת חוות הדעת שניתנה על ידי היועצים של הוועדה המקומית עצמה שלא נדרש חיזוק של כל הבניין, אז לבוא היום ולהגיד שלא מקבלים את חוות הדעת הזאת בגלל שמבוקש מימוש חלקי אבל בדיוק זה העניין שמבוקש מימוש חלקי יש אפשרות לאשר לא לחזק את כל הבניין, מדובר בבניין מעל 10 קומות מעל 52 דירות מבוקשת תוספת בנייה על הגג פחות מ-2% ולא נדרש חיזוק של הבניין, ובהחלט יש סמכות לוועדה המקומית לבוא ולומר את הדברים האלה. זה קצת תמוה בעיני, גם הטענה הזאת שהסעיף לגבי שיפוץ חלקי וחיזוק חלקי במקרים של תוספת מינורית, המילה מינורית אני לא חושבת שזה נמצא בתקנון התוכנית זאת מילה שהשתמשו בה כאן לראשונה. זאת פרשנות שהיא לא הפרשנות הנכונה. בנייה חלקית מכוח סעיף 4.1.4, זה לעניין התכנוני שאני חושבת שלשמו אנחנו יושבים כאן. שלחנו א כל האסמכתאות שמדוברות על תקנון של הבית המשותף מצמיד ליחידות שלנו את הזכויות העתידיות. נעשה חישוב חלקי שלפי החלק היחסי שלנו בבית המשותף כמה מטרים מגיעים לנו, החישוב הזה נעשה על ידי הוועדה המקומית ואושר על ידי היועצת המשפטית, ואני לא חושבת שאנחנו מדברים על המטרים, אני אקדים ואומר, אם יש טענות שהן קנייניות זה לא המקום אנחנו על פניו מראים שיש לנו את הזכויות הקנייניות ולדעתי אנחנו עומדים בתנאי הפסיקה לעניין הממשק שבין הקניין והתכנון, תקנון הבית המשותף אומר להוציא את שטחי מקומות החנייה, יהיו רשאים לנהוג בשטחים הצמודים לדירותיהם מנהג בעלות לכל דבר ועניין, ובמיוחד אך מבלי לפגוע מכלליות האמור, לבנות על השטחים המוחזקים מילוי הוראות ועל פי היתרי בנייה ברי תוקף. אנחנו לא נדרשים להסכמה של מי מדירי הבניין כדי לבנות, השאלה אם מספר המטרים המותר לבנות, זה חישוב שנעשה על ידי העירייה, החישוב הזה מפורט וברור ונעשה על ידי העירייה, על פי חלקנו בבניין, וזה מפורט על פי הדיון שהיה בינואר 2021, אם יש השגה כלפי מטר כזה או אחר יש בית משפט לדבר הזה, הוועדה המקומית לא נכנסת לקרביים של דיונים בנושא קנייני.

הראלה אברהם אוזן: אני אסביר. בתיק המידע שאתם הגשתם, התבקשה תוספת של 80

מ"ר. המידע התכנוני שניתן לכם מדבר על הוספת בנייה מכוח סעיף 4.1.3 לתוכנית שזה אותן זכויות בנייה 2.5 קומות שניתן להוסיף על הבניין הזה. הבקשה להיתר שהוגשה ב-2001 שאושרה להוספת שטח בנייה חלקי בבניין בשטח של 80 מ"ר היא אושרה על בסיס 2 הקלות כמותית 6% ו-5% כדי להבין בשנת 2002 הייתה לכם החלטה, שהוארכה עד שנת 2004, המאפשרת לכם בנייה, כאשר ה-80 מ"ר לא נבעו מג2 או מכל תוכנית אלא מהקלה. באותה עת למבקשי ההיתר היו 22 יחידות בבניין ולפי חישוב של חלקם היחסי בהקלה, הם הצליחו להגיע לשטח של 80 מ"ר. כיום אנחנו נמצאים במצב תכנוני ומשפטי אחר, יש לנו את תוכנית הרובע המאושרת, מכיוון שהיא אושרה אחרי 1989, אין כאן הקלות כמותיות, אין זכויות מכוח ג ולא מכוח ג2.

אנחנו בונים היום אך ורק מכוח תוכנית הרובע, לצערי הרב, בשל טעות, נעשה שימוש בחוות דעת משפטית שאני הוצאתי, שמצוטטת בפרוטוקול הדיון, בבקשה להיתר שלכם. חוה"ד בסעיף 3 להערות הנוספות, היא חוות דעת כללית שניתנה לא למקרה הספציפי שלכם. חוה"ד מתייחסת למה שקורה שיש למישהו גג צמוד אליו שהוא יכל לפני כן, לפי תוכנית ג' לבנות עליו חדר יציאה לגג, והיום הוא רוצה לבנות לפי הוראות תוכנית הרובע חדר יציאה לגג. חוות הדעת אישרה את הבנייה הזאת עד 40 מ"ר. ונדרשנו גם לסוגיית חיזוק הבניין. בשעתו שהם בנו לפי ג', ולכן אחרי בדיקה פנימית שנעשתה פה, ההנחיה שניתנה שתאפשר בנייה מחומר קל כדי לאפשר את מימוש של אותם ה-40 מ"ר, בלא שיידרש חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חוות הדעת הזאת לא רלוונטית למקרה שלכם, אתם בכלל לא נכנסים לסעיף 4.1.4 בתוכנית הרובע, אתם נכנסים לסעיף 4.1.3. המשמעות היא בניה חלקית, לא רק בגלל שאתם ביקשתם בנייה של 80 מ"ר, שלצערו הרב אנחנו לא יכולים לתת לכם אותה, אני אומרת לכם את זה מראש, הבניין שלכם הוא בניין עם דירת גג, הוא לא יכול היה לקבל את תוכנית ג2, לכן בעצם מה שיש לבניין הזה זה את התוספת של 2.5 קומות לכל הבניין, ומימוש של חלק מהשטח הזה, אני כרגע לא נכנסת לסוגייה הקניינית, שה-80 מ"ר האלה משקפים את הזכות שלכם היחסית, שיש לכם הצמדות, אני לא שמה, אני הרבה לפני כן. הסיטואציה של 2.5 קומות, אם מבקשים לנצל את ה-80 מ"ר המשמעות היא צריך לעמוד במטרות התוכנית, חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה ושיפוץ שלו. ברגע שאתם לוקחים מתוך 2.5 קומות 80 מ"ר זה בעצם לא פה ולא שם, המימוש החלקי פוגע במימוש מלא של ה-

2.5 קומות. אם באופן פלאי תצליחו עם 80 מ"ר לחזק את זה לא חושבת שתצליחו, אבל הסיטואציה הזאת שאנחנו הכנו תוכנית שהמטרה שלה שהחיזוק של הבניין נגד רעידות אדמה. הבקשה שלכם לא מביאה לתוצאה הזאת, ההמלצה שלי כיועצת המשפטית זה שלצערי הרב החלטה שהתקבלה פה היא החלטה שלא עומדת בתוכנית הרובע וצריך לבטל אותה. אציין שהבקשה הוגשה במסלול רשות רישוי, בהתאם לתקנות אנחנו צריכים לבדוק ולאשר אותה תוך 45 ימים,

לכן לא רצנו מהר. בקשה ברשות רישוי צריכה להיות תואמת תוכנית וכרגע זה לא תואם תוכנית.

ציפי מרגלית: אני חולקת על הפרשנות הזאת. כפי שאמרתי בתחילת דברי, אם ג2 לא רלוונטית ושיש דירת גג. כמו שהסברתי שיש כאן 2 אגפים, אי אפשר למנוע מדירות באגף אחד לקבל את הזכויות שלהם לפי חדרי יציאה לגג או כל זכות אחרת, בגלל שבאגף האחר שהוא לא באותו מפלס, ההיגיון של ג2 ובכלל כל תוכנית ג1 של לא לאשר חדר יציאה לגג מעל דירה חלקית. זה לא המקרה, יש אגף אחד שנמצא במפלס אחר, המצב הזה היה גם שאישרו לפי ג' את התוספת בגלל הקלות כמותיות שניתנו בשנת 2001, עצם ההחלטה לתת את החדר יציאה לגג, עדיין הייתה שם דירת גג כבר אז אבל לא ראו את זה ככה. אתם מוזמנים ללכת לבניין ולראות זאת במו עיניכם. לא נוצר אותו עניין תכנוני שלא נראה רצוי בעיני עיריית תל אביב. לבוא ולהגיש שאתם לא מאפשרים מימוש חלקי בגלל שאתם רוצים שיעשו חיזוק של כל הבניין הזה, א' התוכנית מאפשרת מימוש חלקי ולראייה מאפשרים כאן גם שיפוץ חלקי בהתאם למימוש חלקי. יש חוות דעת של אייל יצחק, שמאי מכריע, בבלי 13, חוסר ההיתכנות הכלכלית של מימוש התוכנית הזאת בבניינים מסוג זה.

זוהר שם טוב: זה נדחה על ידי וועדת הערר.

ציפי מרגלית: סליחה, זה לא נדחה.

דורון ספיר: מה זה רלוונטי לענייננו?

ציפי מרגלית: זה רלוונטי, זה בניין סמוך, הבדיקה היא שלוקחים בניין של 10 ומעל 50 דירות, החיזוק והשיפוץ שלו אותם 2.5 קומות שניתנו על ידי התוכנית, הם כדאיות התוכנית לביצוע של חיזוק ושיפוץ בניין גדול בתמורה של 2.5 קומות. הגנות צמודים כיום לדירות. הם לא רכוש משותף של כלל הדיירים. הזכויות שייכות לכלל דיירי הבניין, הם לא יכולים לבנות, כי הגנות הם פרטיים.

דורון ספיר: איפה כתוב שה-2.5 קומות צריכות לממן את כל החיזוק?

ציפי מרגלית: אנחנו חיים בעולם האמתי.

דורון ספיר: את מביאה את זה כטענה. זה לא רלוונטי לעניין הזה.

ציפי מרגלית: תראה לי כמה בניינים, הוסיף חיזוק.

דורון ספיר: יש בניינים שאומרים הזנחנו את הבית 50 שנה או 70 שנה מגיע לנו להיות ראשונים בתור לתמ"א. הטענה היא לא נכונה.

ציפי מרגלית: תמ"א 38 נותנת את הזכויות האלה כדי לאפשר את החיזוק, אחרת היו באים ואומרים תחזקו.

דורון ספיר: אולי זה בשביל לסייע ולא לממן את הסיוע בחיזוק.

ציפי מרגלית: כמה בניינים חוזקו בלי הזכויות של התמ"א, כשאנשים הוציאו כסף מהכיס שלהם.

דורון ספיר: תמ"א 38 משחית זכות ציבורית, כי מגיע לי. אבל זה לא רלוונטי, זה וויכוח ציבורי. יש לך עוד טענות. אנחנו ניתן את ההחלטה בהתאם ובהקדם.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0319-22-1 מתאריך 31/08/2022

לאחר שרשות הרישוי שמעה באריכות את ב"כ מבקשת ההיתר ואת ב"כ המתנגדים, ועיינה במכתבה של ב"כ מבקשת ההיתר מיום 14.3.2022, רשות הרישוי מחליטה לבטל את החלטתה מיום 25.1.2021 המאשרת את הבקשה להיתר. זאת מהטעם שבבקשה להיתר מבוקש מימוש חלקי של תוספת הבנייה שהתירה תוכנית רובע 4 לבניין לפי סעיף 4.1.3 בהיקף של 2.5 קומות, בלא חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה ובלא שיפוצו. תוספת הבנייה המבוקשת על הגג בשטח של כ-80 מ"ר אינה תוספת של חדר יציאה בנייה לפי סעיף 4.1.4 ולכן אינה בנייה חלקית לעניין שיפוץ הבניין בהתאם לסעיף 6.1 ולתוכנית, וכן היא אינה תואמת את הוראות תוכנית רובע 4 ואת מטרתה – חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה והתחדשות עירונית ויש בה כדי לפגוע במימוש יתרת זכויות הבנייה במגרש.