

כ"ו אדר ב תשע"ו
05 אפריל 2016

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0014 תאריך: 23/03/2016 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 מהנדס העיר	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	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	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1)	בוני העיר 7	2119-007	16-0002	1
3	מפל בניין קיים בחיתר ברכה/ברכת שחיה	סנה משה 47	2218-047	15-2062	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בוני העיר 7

בקשה מספר: 16-0002
תאריך בקשה: 03/01/2016
תיק בניין: 2119-007
גוש: 6798 חלקה: 84
שכונה: כוכב הצפון
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)
תוספת בניה בקומת הגג: לאחר, לצד, בשטח 11.40 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים

התנגדויות:

שם	כתובת
לובל אסתר	רחוב בוני העיר 7, תל אביב - יפו 6937307
כדריה בלה	ת.ד. 51727, תל אביב - יפו 67212

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדות הינן בעלות זכות בנכס ולחלן עיקרי ההתנגדות:
1. זכויות הבניה אינן שייכות רק לדיירי הקומות העליונות אלא לכולם בהתאם לחלקם ברכוש המשותף.
 2. מימוש בניית תוספת על משטח הגג הצמוד לדירה, מחייב אישור כל דיירי הבניין.
 3. מבוצע כרגע הליך להקמת מרפסות, הליך הבניה צריך להתקיים במקביל על מנת למנוע רעש ולכלוך פעמיים.

התייחסות להתנגדויות:

1. תכנית 1א מעניקה זכויות בניה מעבר לזכויות הקיימות מתוקף התכנית החלות במקום, וניתנות למימוש רק במפלס הגג. דהיינו זכויות אלו לא גורעות אפשרות בניה מיתר דיירי הבניין.
2. במצבים בהם הגג הינו גג משותף יש צורך ב- 75% הסכמות בעלים מכיוון שהגג הינו גג מוצמד למבקש אין צורך בהסכמות בעלים אלא רק במשלוח הודעות על פי סעיף 2ב' לחוק התכנון והבניה.
3. כל הליך בניה מלווה ברעש ולכלוך מטרדים אלו הינם מטרדים זמניים עד גמר העבודות, כמו כן העבודה המבוקשת הינה בדיעבד לכן לא צפויים מטרדים.
4. בהמשך לאמור לעיל, מבדיקה במערכת הרישוי, נכון ליום זה לא הוגשה כל בקשה להקמת מרפסות בבניין זה.
5. המבקשים הגישו תגובה להתנגדות ובה צרפו את תקנון הבית המשותף בו מצוין, מעבר למופיע בנסח טאבו ששטח הגג שבו מבוקשת הבניה הינו שטח הצמוד לדירת המבקשים, ואינו מהווה רכוש משותף.

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

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן מרבית הטענות הינן קנייניות שאינן בתחום טיפול הועדה המקומית, כמו כן ע"פ נסח הטאבו ותקנון הבית המשותף נמצא כי שטח הגג מוצמד לדירת המבקשים.
2. לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג מעל הדירה העליונה בצפון מזרחית ופיתוח מרפסת גג בצמוד לו.



בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר

הגשת תכנית עיצוב גגות עתידית ע"פ הוראות תכנית ג1.

הערה

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0014 מתאריך 23/04/2016

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן מרבית הטענות הינן קנייניות שאינן בתחום טיפול הועדה המקומית, כמו כן ע"פ נסח הטאבו ותקנון הבית המשותף נמצא כי שטח הגג מוצמד לדירת המבקשים.
2. לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג מעל הדירה העליונה בצפון מזרחית ופיתוח מרפסת גג בצמוד לו.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר

הגשת תכנית עיצוב גגות עתידית ע"פ הוראות תכנית ג1.

הערה

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות סנה משה 47

בקשה מספר: 15-2062
תאריך בקשה: 26/10/2015
תיק בניין: 2218-047
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6615 חלקה: 25
שכונה: קרית שאול
סיווג: בריכה/בריכת שחיה
שטח: 1005 מ"ר

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

בריכות שחיה בחצר לחזית אחורית וצדדית עבור 3 בתים פרטיים
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

- מבדיקת היתר הבנייה המקורי נמצא כי אושרה, איחוד וחלוקת 2 חלקות ל-2 מגרשים. על כל מגרש 2 יחידות דיור, סה"כ 4 יחידות דיור, בכפוף להשלמת הליך איחוד והחלוקה של המגרשים, לכל בית כניסה נפרדת ונקבעה לו כתובת נפרדת (סנה משה 47א, 47ב, 47ג ו-47ד).
- בתאריך 14/03/2016 נמסרה הודעת עורך הבקשה כי תוגש בקשה נפרדת עבור המבנה, הצפון – דרומי (בית מס' 2) בכתובת סנה משה 47 ב.
- הבקשה מתייחסת ל-2 הבריכות המבוקשות בכניסות שבכתובות סנה משה 47ג וסנה משה 47ד בלבד.

התנגדויות:

שם	כתובת
אסתר רובינשטיין	רחוב הרימון 4, רשפון 4691500
מטילדה בטיש	רחוב זלוציסטי 7, תל אביב - יפו 6299407

מכתבי ההתנגדויות הוגשו ע"י שניים מבעלי החלקות הגובלות (גוש 6616 חלקה 18) הגובלת מחלקו המערבי שבמגרש הנדון.

להלן הטיעונים העולים במכתב:

1. מגישי הבקשה מבקשים להקים בריכת שחיה גדולה יחסית (מעל 7 מ"ר) עם מנועים. הבריכה והמנועים להפעלתה מהווים מטרד רעש והמולה בזמן השימוש בבריכה אשר אינו מוגבל ואינו צפוי. הרעש שנובע מהמנועים יהיה גדול במיוחד כאשר הבריכה המבוקשת תבנה בקו 0.00, דבר העלול לפגוע ולהוריד בערך הנכס והבתים שיבנו בעתיד.
2. הקמת בריכה בקו בניין 0.00 מטר תפגע בפרטיות ותגביל את אפשרויות התכנון והשימוש במגרש שלנו, בקטע הקרוב לבריכה המוצעת.
3. מגיש הבקשות הגישו בעבר כבר הקלות למיניהן שלא הייתה התנגדות מטעמם המתנגדות, אך הקמת הבריכה בקו בניין 0.00 מטר לצד האחורי של אותו מגרש המהווה קו בנין צדדי למגרש המתנגדות.
4. לטענת המתנגדות מבקשי הבקשה היו אמורים להגיש את התכנון של הבתים שהוא כולל את הבריכות שחיה במגרשים וזה לא נעשה.
5. כמו כן עוד טוענים כי בריכה אינה פריט הכרחי, לפי הוראות תכנית 2754 ניתנת אפשרות להקים את הבריכה על קו 0.00 מטר רק אם לא תהווה מטרד לשכנים. במקרה הנדון הבריכה תהווה מטרד. המתנגדות מציעות חלופה אחרת למקם את הבריכה בתחום אחר של המגרש ובצמוד לבניין של המבקשים.
6. כמו כן עוד מציינות כי מבקשי ההיתר, משתמשים ללא תמורה במגרש המתנגדות, עם תחילת הבנייה על מגרשם וזאת ללא קבלת רשות. סוכם שיפנו את המגרש ולהחזירו לקדמותו עד לתאריך 01-08-2015. אולם עד היום המגרש נמצא תחת שימוש.
7. לאור האמור לעיל, המתנגדות מבקשות לדחות את הבקשה להקמת בריכת השחיה ולדרוש ממבקשי הבקשה בניית גדר עבה שתחסום את הרעש וגבוה עקב ההקלות הרבות שקבלו בקו בניין הגובל, ושהגדר תבנה בתחום המגרש שלהם.



התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחסות לטענה 1: התקנת מתקנים טכניים בצמוד לבריכת השחייה נעשית במטרה למזער את המטרדים לדיירי הבתים ולשכנים.
- בהתייחסות לטענה 2: אין בהקמת הבריכה פגיעה בפרטיות של המגרש הגובל שכן, קיימת גדר הפרדה שבנויה בגובה של 1.50 מטר בגבול המגרש.
- בהתייחסות לטענות 3 ו-4: אין רשות הרישוי נכנסת לשיקולי בעלי הנכס ו/או היזם בהחלטתו אם להגיש את כל המבוקש בבקשה אחת. לא נמנעה מהמתנגדת האפשרות להגיש התנגדותה באף אחת מהבקשות (שכן נשלחו הודעות כזין). כל התנגדות שתוגש תקבל התייחסות לגופו של ענין.
- אין בכדי החלטת מבקש ההיתר להגיש בשלב מאוחר יותר את הבקשה להקמת הבריכה בכדי לשלול בקשה להיתר המוגשת בהתאם להוראות התכנון החלות על המגרש.
- בהתייחסות לטענה 5: מטרת תכנית 2754 לאפשר שיפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי הקרקע, ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי בחצרות הבתים. בעצם הקמת בריכה קיים הצורך במתקנים טכניים על מנת לאפשר תפקודה, התנאים נועדו למזער את מטרד הרעש.
- מבדיקת החלופה המוצעת על ידי המתנגדות, נמצא כי היא אינה ניתנת ליישום מבחינה תכנונית שכן, לא נמצא מקום אחר אפשרי להקמת בריכת השחייה הפרטית, זאת מאחר ובחזית הקדמית קיימים 2 מקומות חנייה.
- בהתייחסות לטענה 6: טענה זו הינה טענה קניינית ואינה בתחום טיפולה של הוועדה המקומית ו/או רשות הרישוי.
- בהתייחסות לטענה 7: ע"פ היתר אושרה לבניה גדר בגובה של כ-1.50 מ' מפני הקרקע במגרש הנדון. והבקשה אינה כוללת כל בקשה להגבהת הגדר, אשר ייתכן ומצריכה פרסום הקלה לפי סעיף 149.

מבדיקת החלקה הגובלת, אשר בבעלות המתנגדות, נמצא כי מדובר במגרש ריק, אשר לא הוגשה כל בקשה לקבלת היתר לבניה בו ו/או בקשה לתיק מידע להיתר (למעט בקשה משנת 2006 אשר לא הוצא בגינה היתר ופג תוקף ההחלטה).

מדובר בבקשה אחת להקמת 2 בריכות שחיה פרטיות, המוצעות בהתאם לתכנית 2754. כמו כן, יש לציין כי עיקר ההתנגדות הינה עבור הקמת בריכת השחייה עבור הדירה המערבית, הפונה למגרש המתנגדות, אשר שטחה אינו עולה על כ-15 מ"ר, כאשר חדר המכונות עבורה מוצע במרחק מגבול המגרש האחורי (הפונה לחלקה של המתנגדות) ובכך מצמצם את היקף מטרד הרעש. יצוין כי שימוש של בריכת שחיה הינו שימוש נלווה למגורים, כפי שכבר נקבע בהחלטות ועדת הערר במקרים דומים, ואין באישורו כל מטרד, מעבר לסביר, למגרש השכנים.

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

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן בריכת שחיה הינה שימוש נלווה למגורים. ואין בהקמתה מטרד מעבר לשימוש הקיים בנכס. כמו כן, חדר המכונות מתוכנן במרחק של כ-3.0 מ' מגבול מגרש המתנגדות וכן, לאור מיקום המבנים בפועל ונתוני המגרש אין מיקום חלופי להקמת הבריכה.
- ב. לאשר את הבקשה בחלקה, להקמת 2 בריכות שחיה פרטיות בחצר האחורית הדרום מערבית, עבור 2 יחידות דיור, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

האישור יהיה כפוף לבצוע האיחוד והחלוקה עפ"י החלטת הועדה מיום 5.6.2013 (פרוט' 13-008 ב' החלטה 1) והצגת כתב ההתחייבות.

הערות

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



ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0014-16-6 מתאריך 23/04/2016

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן בריכת שחיה הינה שימוש נלווה למגורים. ואין בהקמתה מטרד מעבר לשימוש הקיים בנכס. כמו- כן, חדר המכונות מתוכנן במרחק של כ- 3.0 מ' מגבול מגרש המתנגדות וכן, לאור מיקום המבנים בפועל ונתוני המגרש אין מיקום חלופי להקמת הבריכה.
- ב. לאשר את הבקשה בחלקה, להקמת 2 בריכות שחיה פרטיות בחצר האחורית הדרום מערבית, עבור 2 יחידות דיור מתוך 4 המאושרות, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

האישור יהיה כפוף לביצוע האיחוד והחלוקה עפ"י החלטת הועדה מיום 5.6.2013 (פרוט' 13-008 ב' החלטה 1) והצגת כתב ההתחייבות.

הערות

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