

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0038 תאריך: 11/12/2016 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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	חפץ ישה 5	2289-005	16-1126	1



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות חפץ ישה 5

בקשה מספר: 16-1126
תאריך בקשה: 01/06/2016
תיק בניין: 2289-005
גוש: 6883 חלקה: 68
שכונה: נופי ים
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
שטח: מ"ר 0
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: חג'אגי יצחק
האשל 114, הרצליה *

עורך הבקשה: דוידוביץ שלום
סנה משה 21, תל אביב - יפו 69350

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת בניה בקומת הגג: בשטח 48.95 מ"ר
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 0 ומשמשת למגורים לשינויים פנימיים בדירה הכוללים מעלון +
בנייה על הגג לפי ג1 (שינוי ביחס להיתר הקודם) וביטול תקנה 27 למפלס +24.38 + תירשם ביחס למפלס 27.13 +

התנגדויות:

שם	כתובת
לב ארי נורה מיוצגת ע"י עו"ד ארנון אייל	רחוב חפץ ישה 7, תל אביב - יפו 6967231 ת.ד. 12580, הרצליה

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת היא בעלת דירה בקומה ה-10 בבניין 95 (במבנן 7) שבכתובת חפץ ישה 7, הגובלת ממזרח ומצפון לבניה המוצעת (בבניין 94).

להלן טענות המתנגדת העולים ממכתב שהוגש ע"י עו"ד ארנון אייל:

1. בזירת המתנגדת מרפסת פתוחה וחלון מטבח שפונים לכיוון גג הבניין הנדון, לטענתה הבנייה המוצעת תחסום לה את הנוף הפתוח לכיוון הים.
2. כמו כן, הבנייה המוצעת מהווה שינוי בתכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני המחייבת הגשת קטע עיצוב כולו לאישור הוועדה המקומית, דבר שלא נעשה במקרה הנדון.
3. עפ"י תכנית 7א\1111 החלה על המגרש, סעיף 1.ג.10: מס' הקומות בכל בניין יהיה כמפורט בתשריט, שלפיו נקבע גובה מקסימלי של 8 קומות בלבד. על כן, עפ"י חוק התכנון והבנייה, הבנייה המוצעת מהווה סטייה ניכרת מתכנית. הבנייה המוצעת מהווה כתוספת קומה חדשה לבניין (קומה 9) וסטייה מהוראות העיצוב המחייבות המאושרות בתכנית 7א\1111 ו- 7א\1111.
4. לטענת המתנגדת, שמציינת במכתבה, כי גם אם ייטען כי מדובר בסתירה בין 2 התכניות המאושרות ובין תכנית ג1 אשר לפיה הוראות תכנית ג1 גוברות, הרי שמשקלם הרב והמצטבר של השינויים מהווה כסטייה לתכניות המאושרות ויש לדחות את הבקשה ו/או לצמצם משמעותית את היקפה במובן של גובה והיקף בנייה באופן שימתן את הפגיעה בדירת המתנגדת ובעיצוב המבנן כולו.
5. כמו כן, המתקנים שהוצבו בפועל ללא היתר ובניגוד להוראות תכנית ג1 שלפיה יש להסתיר את המתקנים על הגג באמצעות מעקה והצגת פתרון גישה לגג העליון לכל בעלי הנכס. הדבר נעשה בפועל ללא כל פתרון עיצובי, אקוסטי ותכנוני.
6. בנייה נוגדת הוראות ג1 בעניין מידת גובה הבנייה המוצעת 4.20 מטר, כאשר בפועל הבנייה היא בגובה שעולה מהמוצג בבקשה ב- 0.50 מטר. כמו כן, מאחר ומדובר בבניין פינתי, נדרשת נסיגה של 2.0 מטר לפחות מקו החזית המערבית, בבקשה הוצגה נסיגה של 1.20 מטר בלבד. בנוסף הבנייה מוצעת ללא נסיגה מחזית דירת המתנגדת.

16-1126 עמ' 2

7. יש להדגיש כי הבנייה המבוצעת כיום אינה תואמת את ההיתר שמספרו 0279-12. הבנייה מבוצעת מחומרים קלים שאינם תואמים את העיצוב הכללי של המבנה, הנייל מהווה פגיעה בעיצוב המחייב של המתחם. הבקשה אינה מהווה שינויים כלפי היתר (שפג תוקפו), אלא בקשה להכשרת בנייה קיימת ללא היתר.
 8. לטענת המתנגדת התכנית הנדונה אינה תואמת את המצב בשטח וכי במקום מבוצעת בנייה ללא היתר ובניגוד לכל דין.
 9. בתאריך 14.06.2016 ניתנה בדיעבד הארכה להיתר הבנייה הישן לתקופה של 3 שנים עד תאריך 26.6.2016, ללא נימוקים מיוחדים בניגוד לחוק התכנון והבניה. בפועל הבניה על פי היתר הבניה הישן לא החלה ואף לא הסתיימה ומכאן שהיתר הבנייה הישן אינו תקף, ולא ניתן להציג את הבקשה שבנדון כשינוי ביחס להיתר הישן.
 10. בנוסף לאמור לעיל, הבנייה המתבצעת כיום הינה בניגוד להיתר שפג תוקפו ובניגוד לתנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה שנועדו למתן את הפגיעה בדירת המתנגדת.
 11. הבקשה הוגשה בהעדר תימוכין קניינים, הבניין הנדון רשום בבעלות משותפת של מספר רב של בעלים. בניגוד להוראות תקנה 22 לא התקבלה כל הודעה על הגשת הבקשה להיתר הבנייה. לפי ג1: תנאי להיתר בנייה הוא הוכחת זכות קניין במקרקעין ובמקרה של בעלות משותפת, יש צורך בהסכמת בעלי הנכס כמחויב בחוק. בפועל הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של חלק מהבעלים הרשומים ומכאן שאין לבקשה סימוכין קניינים ועל כן אין לדון בה.
 12. הבנייה מוצעת בשיעור של כ- 65% משטח הגג, אולם בקומה העליונה קיימות 2 דירות ואילו כל השטח המבוקש מוצע עבור דירת המבקש בלבד. לפי סעיף 8.1 בתכנית ג1: בנייה בו זמנית מותנית באישור כל בעלי הזכויות בגג כחוק.
 13. לכאורה על הבקשה חתום עו"ד מיכאל שפטלר כמיופה כוח של בעלי הדירות בבניינים 95-97 במבנה. בפנייה אל עו"ד שפטלר לדבריו, נמסר כי הוא הוטעה לחשוב שמדובר בבקשה בעניין אחר הנוגע לתיקון תקנה 27. בתאריך 5.7.2016 נשלח למבקש מכתב בו הוא מודיע כי חתימתו בטלה ומבוטלת בכל הקשור לגברת נורה לב ארי וכי יש לתת לה הזדמנות להתנגד. הואיל וזה היה הסברו של עו"ד שפטלר ספק רב אם חתימתו בשם יתר הבעלים במבנה גודנה בתוקף. נוכח האמור נושא זה טעון בירור ובדיקה מעמיקה.
- לפי הודעת המתנגדת בתאריך 21.7.2016 הוגשה תביעה לבית המשפט מטעם המתנגדת נורה לב ארי כנגד מבקש הבקשה הנדונה למתן צו הריסה לבניה המבוצעת, אשר תלויה ועומדת בתיק ת"א 16-07-38873. בתאריך 26.07.2016 התקיים דיון בבקשה למתן צו מניעה זמני כנגד מבקש הבנייה וצפוי כי החלטה בבקשה זו תינתן בימים הקרובים.

התייחסות להתנגדויות:

יצוין כי המתנגדת הגישה את התנגדותה גם לבקשה להיתר הקודמת שהוגשה ע"י המבקש, והתנגדות זו נדחתה.

- בהתייחס לטענה מס' 1: דירת המתנגדת בנויה בקיר משותף עם הבניין הנדון (בנין 94) ולא קיים כל פתח בדירת המתנגדת בחזית זו. בנוסף הבניה המוצעת מעבר לקיר המשותף מרוחקת מדירת המתנגדת ואין בכך כל הפרעה ואו פגיעה בנכס שבבעלותה. גם אם יש חסימת נוף היא מזערית ובנוסף הבנייה בוצעה ברובה.
- בהתייחס לטענות מס' 2-4: הבנייה המוצעת מכח תכנית ג1 ולא מכח התכנית הראשית 1א1111. לאור האמור אין מדובר בתוספת קומה ולא בסטייה ניכרת לתכנית ולא בחריגה מתכנית העיצוב החלה על המגרש. כמו כן יצוין כי עפ"י תכנית ג1 במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין הוראות תכניות קודמות החלות על המגרש, הוראות תכנית ג1 גוברות.
- בהתייחס לטענות מס' 5-6: גובה הבניה המוצע, כולל מעקה הגג, נמוכים מהגובה הניתן לאישור ע"פ תכנית ג1 (מוצע 4.07 מ' לעומת 5.0 מ' המותרים). על מנת לבדוק את נכונות טענת המתנגדת נעשתה בדיקה נוספת של מח' פיקוח באתר בתאריך 20.11.16 בה נמצא כי גובה הבניה הקיים הינו כ-4.0 מ' והמצב בשטח תואם את מפרט ההגשה. כמו כן הגובה המוצע- 4.7 מ' הינו במסגרת המותר ע"פ הוראות תכנית ג1. מעקה הגג מהווה את הפתרון להסתרת המתקנים הטכניים בהתאם לנדרש בתכנית. כמו כן, לפי ג1 הנסיגות המוצעות תואמות את המותר ע"פ תכנית ג1 (אין מדובר בחזית קדמית).
- בהתייחס לטענה מס' 7: חלק מהבניה מוצע אכן מבניה קלה, ע"פ חזית הצפון מערבית שהוצגה הבניה אכן מוצעת בחומרי גמר שאינם תואמים את הבניה הקיימת ומהווים פגיעה עיצובית. יחד עם זאת ביתר חזיתות המבנה מוצג גמר בניה בהתאם לקיים. תנאי למתן היתר יהיה התאמת הבנייה המוצעת לחומרי הגמר של המבנה.
- בהתייחס לטענה מס' 8: בהתאם לחוות דעת מחלקת פיקוח מתאריך 06.06.2016: שלפיה התכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בנוי חלקית והחלו בבניית חדר הציאה לגג (חוות הדעת מצורפת כחלק מהתכנית הסרוקה באתר).
- בהתייחס לטענה מס' 9+10: בחינת הבקשה הנדונה נעשתה כבקשה להיתר חדשה, אשר למעשה מתעלמת מהיתר הבניה שניתן, היות וזה פג תוקפו והבניה מכוחו לא הושלמה אלא רק החלה.
- בהתייחס לטענה מס' 11, 12, 13: מדובר בנושא קנייני אשר אינו בתחום טיפולה של הועדה המקומית. יחד עם זאת יצוין כי הנכס רשום בבעלות משותפת וטרם נרשם כבית משותף. בהמשך לאמור, ע"ג הבקשה הוצגה חתימת המבקש הרשום כבעלים בנכס ובנוסף חתום עו"ד שפטלר ע"פ יפוי כח מתאים בשם 20 בעלים נוספים. לשאר הכניסות במבנה נתלתה מודעה בכל כניסה.

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

- א. לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא שמירת הנסיגה בחזית הצדדית- צפונית ולעניין התאמת חומרי הגמר לבניין הקיים.
- ב. לדחות את יתר טענות המתנגדת שכן מרביתן טענות קנייניות אשר אינן בתחום טיפול הועדה המקומית, והבניה מוצעת בהתאם להוראות תכנית ג1 ואין פגיעה ממשית במתנגדת.
- ג. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג, על פי סעיף 9.3.1 המאפשר בבנייה בו- זמנית שטח חדר יציאה לגג עד תכסית 65%, מעל הדירה הצפון-מערבית העליונה (מס' 15), בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת חומרי הבנייה של חדר היציאה לגג לשאר חזיתות המבנה.
2. הסדרת נסיגה של 1.20 מ' מחזית הבנין הצדדית- צפונית.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.
2. לא ניתן יהיה לבקש הגדלת חדר היציאה לגג בעתיד מעבר למאושר בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רישות רישוי - התנגדות מספר 0038-16-6 מתאריך 11/12/2016

- א. לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא שמירת הנסיגה בחזית הצדדית- צפונית ולעניין התאמת חומרי הגמר לבניין הקיים.
- ב. לדחות את יתר טענות המתנגדת שכן מרביתן טענות קנייניות אשר אינן בתחום טיפול הועדה המקומית, והבניה מוצעת בהתאם להוראות תכנית ג1 ואין פגיעה ממשית במתנגדת.
- ג. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג, על פי סעיף 9.3.1 המאפשר בבנייה בו- זמנית שטח חדר יציאה לגג עד תכסית 65%, מעל הדירה הצפון-מערבית העליונה (מס' 15), בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת חומרי הבנייה של חדר היציאה לגג לשאר חזיתות המבנה.
2. הסדרת נסיגה של 1.20 מ' מחזית הבנין הצדדית- צפונית.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.
2. לא ניתן יהיה לבקש הגדלת חדר היציאה לגג בעתיד מעבר למאושר בהיתר זה.