

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0049 תאריך: 14/12/2016 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	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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שלמה 7	0414-007	16-0138	1



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שלמה 7

גוש: 7016 חלקה: 45	16-0138	בקשה מספר:
שכונה: צפון יפו	19/01/2016	תאריך בקשה:
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	0414-007	תיק בניין:
שטח: 440 מ"ר	201402032	בקשת מידע:
	05/01/2015	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: למיר ניהול יזמות ופרוייקטים בע"מ
בגין מנחס 48, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: גל עדי
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 5 קומות לבניין, הכוללות 20 יחידות דיור, וקומת גג עפ"י תב"ע 2606א שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית, הריסה ובניה מחדש של גרם המדרגות, חלוקה מחדש של דירה בקומה א' לשתי יחידות דיור. המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
פלץ שגב	ת.ד. 4005, הרצליה 4614001	
מכטינגר משה	דרך שלמה 7, תל אביב - יפו 6811117	
הבלר דב	דרך שלמה 7, תל אביב - יפו 6811117	
גלבהואר בנימין	דרך שלמה 7, תל אביב - יפו 6811117	
כהן מקס	דרך שלמה 7, תל אביב - יפו 6811117	
לוי פליקס	דרך שלמה 7, תל אביב - יפו 6811117	
לחוביץ מרים	דרך שלמה 7, תל אביב - יפו 6811117	

עיקרי ההתנגדויות:

- המתנגדים הינם הבעלים של 6 תתי חלקות מתוך 9, (תתי חלקות 1,3,4,7,8,9), ומחזיקים בקומת הקרקע וחלק מקומה א', ההתנגדות מוגשת באמצעות עו"ד שגב פלץ.
- ההתנגדות נתמכת בחוות דעת של אדריכל ושל מהנדס קונסטרוקטור.
- לטענת המתנגדים, התכנון כולל שימוש בזכויות הבניה שלהם, ללא הסכמתם ובניגוד לרצונם. ועלול למנוע מהמתנגדים כל אפשרות לממש את זכויותיהם המוקנות להם בעתיד.
- הבניין קיים על פי היתר משנת 1935 אינו מאפשר תוספת בניה כמבוקש ללא פתרון קונסטרוקטיבי שיחזק את הבניין הקיים ויוסיף ביסוס ועמודים חדשים דרך קומת הקרקע שבבעלותם.
- בנוסף לעניין הקונסטרוקטיבי, מתנגדים להקמת מעלית בתוך חדר המדרגות המשותף הקיים.
- הבניין קיים עד גבולות המגרש הצדדיים והקדמי. ואינו מאפשר פתרון עבור חניה, עבור תדר אשפה ותשתיות חדשות עבור הדירות החדשות ללא שינויים בקומת קרקע שבבעלות המתנגדים.
- קיים פסק דין חלוט של בית המשפט המחוזי בתל אביב הקובע שלמבקשים בעלי תת חלקות 5 ו-6, זכויות בניה בהיקף של 1265.18 מ"ר, ולמתנגדים יתרת הזכויות שלא מומשו בשטח של 280.59 מ"ר.

התייחסות להתנגדויות:

בהתאם לתקנון מוסכם החתום ע"י רשות הפיתוח המכיל הצמדות, חישוב חלקים ברכוש המשותף, ואחוזי בניה וזכויות בניה, סעיף 4, נקבע:



תיאור הדיון:

בהמשך להמלצת הצוות המקצועי התקיים דיון בהתנגדויות על מנת לבחון טענות לגבי חלוקת זכויות ושימוש בשטחים משותפים ולהלן תיאור הדיון:

הלל הלמן: אנחנו נמצאים בהליך של שמיעת התנגדויות ברשות רישוי. זה הליך מעט לא שיגרתי מאחר ובקשות שמוגשות שהם תואמות תוכנית ואין הקלות, כל מה שניתן לאשר בתוכנית אין עליו עוררין. הסיבה היחידה לשמיעת ההתנגדויות היא נושא השטחים המשותפים. אני מזכיר שמדובר בתביעה מאושרת.

דורון ספיר: בדרך כלל לא מקיימים דיונים בהתנגדויות ברשות רישוי.

עו"ד רותי ליפסקי (ב"כ המתנגדים): מדובר בבקשה שמוגשת בפעם השלישית. בפעם הראשונה רשות רישוי דחתה את הבקשה תוך פירוט הסיבות לדחייה. הוגשו שתי בקשות נוספות למרות שהבקשות לא תוקנו. על הוועדה לדחות את הבקשה. נקבע כי אין פתרון לחיזוק, אין פרטיות של הבניין הצמוד. יש בעיה עם זכויות של הבעלים. אנחנו מבקשים מהוועדה של ההחלטה לאחר תיקונה ולקבל את הבקשה שוב. מבקשים לבנות 6 קומות – הבאנו חוות דעת של אדריכל ומהנדס שהבניין לא יכול לעמוד בעומס. לפי הפסיקה יש שתי עקרונות: 1. עצם העבודה שלא יתנו לנו לממש את הזכויות שלנו – המימוש בקירוב. 2 – תום הלב, ידעו כי אנחנו צריכים לבנות על הגג והם לא נתנו לעשות זאת. יש שתי הכרעות של ועדת הערר שהופיעו עוד בשתי הבקשות הקודמות שלנו – ניצול זכויות בנייה זה לא בוועדה. המבנה בא לשפר את המצב באזור – אם מישהו טוען כי הבנייה למעלה שייך לו. בתלקה המערבית יש קיר אטום – בבנייה קו 0 לא ניתן לפתוח חלון. סידורי האשפה – גם היו, אין חדר אשפה. העניין של בדיקת הצוות המקצועי – יצטרכו לתמרן בתוך השטחים המשותפים.

הלל הלמן: איך אתם מתכוונים לחזק את חדר המדרגות המשותף?

עו"ד פרוכטמן: ישבנו עם יוגב, הקונסטרוקטור ומצאנו שיטות איך לעשות זאת. חדר המדרגות הוא משותף, ניתן לשים עמודים.

עו"ד רותי ליפסקי: גם אם הגג שייך למבקשים ובהתאם להלן אייזן – המבקשים לא מנסים, הם לא יבנו במקום בכלל. גם הפסיקה מוכיחה להיפך – עדיין יש כאן הריסה של גרם מדרגות שלא ניתן לעשות.

יוסף גיא מוסרי: אני ייצגתי את מבקשי ההיתר בבית המשפט, פסק הדין החלוט מאפשר לפעול בהתאם לתקנון אין בתוכו שום קביעה לתקנון. אין בפסק הדין לשנות בהוראות התקנון. ביחס לזכויות – חוזרים לתקנון הבית המשותף, אך ורק לבעלי הזכויות שלהם יש את 1113. כתוב כי הבנייה צריכה להיעשות מבלי לקבל את התייחסות המתנגדים.

עו"ד פרוכטמן: המבקשים נמצאים בהליך מיחזור של התנגדות – עלתה גם בתביעה. הוועדה המקומית דחתה את ההתנגדויות במסגרת הדיון לפני הדחייה, נעשה שולחן עגול ניסו פתרונות לפשרה, אותן טענות שעלו בהיתר עלו גם אז. נמצאים בהליך מיותר – בעל זכות בנכס – יכול להעלות את הטענות. בטיעון הזה גם בוועדה וגם בפסיקה – הוועדה המקומית לא אמורה לפסוק. יש בימינו לעניינים מקומיים. הבית נמצא במצב גרוע – הפסיקה בהלן אייזן הוועדה צריכה לדון בבקשה. הזכויות הם שלנו יש הסכם השיתוף – שאומר שיש זכויות של 113 – זכויות היחסיות מכל היתרה – בסיבוב הקודם הם טענות כי יתרת הזכויות צריכים לחלק בין כולם. התקנון המוסכם של הבית המשותף – הגג הוא שלנו – הגג שייבנה הוא גם שלנו – הדבר היחיד – פוטנציאל בנייה נוסף – יש להם קומת גלרייה שנבנתה מחוץ להיתר. בגלל שמדובר בתביעה נפחית מהבקשה את השלמתה זה ברכוש שלהם זה לא נמצא בבקשה שלנו. השלמת הגלריות וגם אישור בקומה במפלס הראשון. קומת הקרקע – לא ייכנסו דרך השטחים הפרטיים – חלק מהתקנון מאפשר לנו לבנות – בדקו את הקונסטרוקציה כל הבניין נעשית בשטח המשותף כל הנושא ביקורת הנדסית – כמו שהבהרנו הם נבדקו והם בהתאם לתכנית.

עו"ד רותי ליפסקי: חדר המדרגות הוא רכוש משותף. מדברים על הריסה של גרם המדרגות. בנוסף לא ניתן אישור להוספת מעלית. החיזוקים מתבססים על רכוש משותף ואין הסכמה. כל השטחים הם שטחים משותפים. מדובר על זכויות בנייה של המתנגדים כאשר הערכאה מוסמכת קבעה שהוועדה מנועה מלאשר את הבנייה. הפירוט בנושא זכויות הבנייה מוסבר במכתב ההתנגדות. לפי פסק הדין של בית המשפט המחוזי, זכויות של 1113 מטרים שייכות למבקשים וכל בנייה אחרת תחולק בין כל בעלי הזכויות. מגיעים ליתרה של 432 מ' זכויות ששייכות לכולם. שני שליש שאינו שייך למבקש. עיקר הבנייה מתבססת על תוכנית b. בפסק דין 1315112, ההחלטה בוטלה ע"י וועדת ערר. לגבי בנייה בקו 0, מרימים את המבנה לגובה של 6 קומות. הבקשה כוללת מרפסות כך שהמבנים צמודים אחד לשני ויש חדירה לפרטיות. כמו כן, לא מצאנו התייחסות לפחי אשפה, חדר מתקנים ועוד. אין פתרון חנייה. לסיכום, הם לא עומדים בזכויות הבנייה.

בהמשך לדיון בהתנגדויות, בתאריך 17.11.2016 ניתנה חו"ד משפטית ע"י עו"ד חגית מאירי ולפיה:



4 עמ' 16-0138

1. פסק הדין בת"א 13-07-17829 כהן ואח' נגד שחאלי ואח' מהווה הכרעה בשאלה הקניינית ולפיו לבעלי יחידות 5 ו-6 יש זכויות בנייה בשטח של 1,113 מ"ר + החלק היחסי ביתרת זכויות הבנייה הקיימות או העתידיות.

2. בהתאם לתקנון המוסכם של הבניין הנדון, החלק ברכוש המשותף של יחידה 5 הינו 9/91 ושל יחידה 6 הינו 23/91 ובסה"כ חלקם ברכוש המשותף, ביחד, הינו 32/91 (כ-35.16%).

3. הבקשה מנצלת את מלוא זכויות הבנייה המותרות בבניין הבקשה, למעט השטח הבנוי וזאת בניגוד לפסק הדין הנ"ל לפיו יש להותיר לבעלי הזכויות הנותרים את חלקם היחסי בזכויות הבנייה בהתאם לחלקם ברכוש המשותף שהינו 59/91 (כ-64.83%), לאחר הפחתת חלקו של המבקש, קרי: לאחר הפחתת 1,113 מ"ר.

4. זאת ועוד, הבקשה כוללת שינויים בחדר המדרגות, המהווה חלק מהרכוש המשותף, וזאת למרות התנגדותם של בעלי היחידות הנוספות בבניין, המהווים 7 מתוך 9 יחידות בבניין, קרי: בעלי רוב הדירות בבית המשותף וכן כוללת הבקשה הוספת מעלית ללא הסכמת הרוב הנדרש על פי סעיף 159. (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

חוות דעת מהנדס הועדה (לאחר דיון בהתנגדויות):

לאור חו"ד משפטית שניתנה לאחר שמיעת הצדדים במסגרת דיון בהתנגדויות:

לקבל את התנגדויות לעניין חלוקת הזכויות ושינויים בשטחים המשותפים ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- הבקשה מנצלת את מלוא זכויות הבנייה המותרות מכוח התב"ע התקפה, וזאת בניגוד לפסק הדין הנ"ל לפיו יש להותיר לבעלי הזכויות הנותרים את חלקם היחסי בזכויות הבנייה בהתאם לחלקם ברכוש המשותף שהינו 59/91 (כ-64.83%), לאחר הפחתת חלקו של המבקש, קרי: לאחר הפחתת 1,113 מ"ר. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך, כאשר תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

- כוללת שינויים בחדר המדרגות המשותף והוגשה התנגדות ע"י רוב בעלי הדירות בבית המשותף בהתייחס לשינויים הנ"ל ולהוספת מעלית ללא הסכמתם על פי סעיף 159. (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

- שינויים בחדר המדרגות המשותף נועדו לצורך חיזוק הבניין ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון כולל פתרון חלופי לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0049 מתאריך 14/12/2016

לאור חו"ד משפטית שניתנה לאחר שמיעת הצדדים במסגרת דיון בהתנגדויות:

לקבל את התנגדויות לעניין חלוקת הזכויות ושינויים בשטחים המשותפים ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- הבקשה מנצלת את מלוא זכויות הבנייה המותרות מכוח התב"ע התקפה, וזאת בניגוד לפסק הדין הנ"ל לפיו יש להותיר לבעלי הזכויות הנותרים את חלקם היחסי בזכויות הבנייה בהתאם לחלקם ברכוש המשותף שהינו 59/91 (כ-64.83%), לאחר הפחתת חלקו של המבקש, קרי: לאחר הפחתת 1,113 מ"ר. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך, כאשר תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

- כוללת שינויים בחדר המדרגות המשותף והוגשה התנגדות ע"י רוב בעלי הדירות בבית המשותף בהתייחס לשינויים הנ"ל ולהוספת מעלית ללא הסכמתם על פי סעיף 159. (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

- שינויים בחדר המדרגות המשותף נועדו לצורך חיזוק הבניין ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון כולל פתרון חלופי לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413.