

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-17-0002 תאריך: 19/01/2017 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
	מוזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מחוזת הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בן גוריון 37	0204-037	15-0765	1



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות בן גוריון 37 גרץ 1

גוש: 6902 חלקה: 135	בקשה מספר: 15-0765
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 13/04/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0204-037
שטח: 532 מ"ר	בקשת מידע: 201400422
	תא' מסירת מידע: 06/04/2014

מבקש הבקשה: בן טובים שמואל  
רמב"ן 47, ירושלים \*

עורך הבקשה: גרינבלד יעקב  
בצלאל 13, תל אביב - יפו 64683

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: גג, לאחור, בשטח של 158.86 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 155.59 מ"ר  
תוספת מעלית חיצונית בחזית 3.06 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
יוסף וישראל אוחיון	שדרות בן גוריון 37, תל אביב - יפו 6458810
עו"ד עמית סלע	רחוב ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902

### עיקרי ההתנגדויות:

- עו"ד עמית סלע - המייצג בעלי זכות בבניין הנדון בעלי תת חלקות 6,7 ו-8 ובעל הרשום תחת הערת אזהרה תת חלקה 4:
- חובה על המבקש להמציא לבעלים של חלק מהמקרקעין: העתק הבקשה, נסח רישום של דירתו של המבקש ויתר הדירות והרכוש המשותף בבניין. המבקש לא המציא דבר מבין המסמכים. כל מה שהופץ הוא עותק הודעה שלא ניתן ללמוד ממנו כלום.  
לפיכך מנועה הוועדה המקומית לדון בבקשה שכן לא הומצאו כל המסמכים.
  - המבקש קיבל את זכויות הבנייה עפ"י תקנון הבית המשותף, אולם אין מדובר בהצמדה ובשיוך של כל הזכויות הקיימות העתידיות, אלא רק את חלקן בלבד, (תכנית השימור שלפיה מקבלים זכויות אושרה למעלה משנה לאחר מועד עריכת תקנון בית משותף), לפיכך יש לעכב את הדיון בבקשה עד להכרת הערכאה המוסמכת בסוגיה זו.
  - החניות מוצגות בצורה שונה מזו שמוצגת בתקנון הבית, עצם אישור הבקשה נגרם ביטולם של מקומות חנייה.
  - מעלית: בתקנון הבית מסומן פיר מעלית בתוך חדר המדרגות, כרגע מוצע פיר חיצוני, דבר המצריך הסכמה ופגיעה בזכויות המתנגדים לעשיית שימוש סביר ברכוש המשותף. כמו כן, תחנת העצירה מוצעת מתוך מטבח או חדר שירותים שזהו פגם תכנוני חמור. סיכון ממשי ופגיעה מהותית.
  - הריסת מרפסות: חלק ממרפסות הדירות מסומנות להריסה. מדובר בפגיעה קניינית חמורה.

### התייחסות להתנגדויות:

- הודעות:** שליחת ההודעות מתבצעת ע"י חברה חיצונית "טלנכסים בע"מ". במסגרת שליחת ההודעות נשלחו לבעלי הזכויות הדף הראשון של ההגשה שבה מפורט מהות הבקשה. כמו כן, כל החומר נסרק ונמצא במערכת. וצוין זאת בתוכן ההודעה.
- זכויות הבנייה:** עפ"י תקנון מוסכם משנת 2007 שהוצג, סעיף 4.א, "ביחסים שבין בעלי הדירות מוקנים לבעל דירה 1, יתרת זכויות הבנייה שיש לחלקה עפ"י התב"ע התקפה בעת עריכת תקנון זה ותהינה ניתנות לניצול ע"י בעל דירה 1.  
הבקשה הינה עבור הקמת דירת גג מכוח תכנית 2650-ב' שאושרה למתן תוקף ביום 04.09.2008, דהיינו אחרי עריכת התקנון.



15-0765 עמ' 2

3. **חנייה:** מחלקת השימור ובוחרת התנועה במכון הרישוי לא אישרו את מקומות החנייה המוצעים במגרש. כתנאי להוצאת ההיתר, ידרשו: הגשת תכנית מתוקנת ללא סימון חניות. דהיינו אין פגיעה במקומות החנייה שבהיתר.
4. **מעלית:** לפי התקנון שהוגש סעיף 3. ב: "רשאי לבנות המעלית בחלק הרלבנטי של השטח המסומן בתשריט יז..." לפי התשריט שהוגש יש שוני במיקום פיר המעלית.
5. **הריסת מרפסות:** מוצעים שינויים בחלק מהמרפסות והפתחים, ללא קבלת הסכמתם לכך.

### חוות דעת מהנדס הועדה לדיון החוזר:

1. לדחות את ההתנגדויות היות הטענות שהועלו אינן מוצדקות.
2. החלטת רשות הרישוי מ-20.04.2016 נותרת בעינה.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0002 מתאריך 19/01/2017

1. לדחות את ההתנגדויות היות הטענות שהועלו אינן מוצדקות.
2. החלטת רשות הרישוי מ-20.04.2016 נותרת בעינה.