

טי"ז שבט תשע"ז
12 פברואר 2017

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-17-0003 תאריך: 08/02/2017 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	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	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	16-1451	3715-005	קהילת קנדה 9	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1)	מעל בניין קיים בהיתר
3	16-1833	2076-038	יהודה הנשיא 38	שינויים/חידוש היתר	



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קהילת קנדה 9

בקשה מספר: 16-1451
 תאריך בקשה: 24/08/2016
 תיק בניין: 3715-005
 גוש: 7050 חלקה: 217
 שכונה: (יפו ד' (גבעת התמרים)
 סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין
 קיים בהיתר
 שטח: 2149 מ"ר
 בקשת מידע: 0
 תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: אשרוב אנגילה
 קהילת קנדה 9, תל אביב - יפו 68077

עורך הבקשה: זיבגורסקי אלכס
 שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
 מספר יחיד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: ג1 קומה בה מתבצעת התוספת: קומת גג שטח התוספת (מ"ר): 40 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 95.29 כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור שטח התוספת (מ"ר): 40.01

התנגדויות:

שם	כתובת
יורקביץ דמיטרי	רחוב קהילת קנדה 7, תל אביב - יפו 6807732
מישראל לילך	באמצעות עו"ד מזי טוזו
בן עזרי שלמה	רחוב בן סירא 13, תל אביב - יפו 6291629
קנון מירי ומשה	
טלמור ניסים	רחוב קהילת קנדה 7, תל אביב - יפו 6807732
דיין עמי	רחוב קהילת קנדה 9, תל אביב - יפו 6807736

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדויות התקבלו ע"י בעלי הזכות בנכס אשר חלקם מיוצגים ע"י עו"ד ולהלן עיקרי התנגדותם:

השכנים אשר חתמו והסכימו לבנייה על הגג מבקשים באמצעות עורך דינם למשוך את ההסכמות שכן חתמו בשנת 2015 ומכיוון שעד כה לא הוגשה בקשה להיתר וכרגע (נכון למועד כתיבת השורות 27.11.2016) הם נמצאים במשא ומתן מתקדם לעיבוי וחיזוק הבניין מכוח תמ"א 38 מול חברת מגשימים נכסים בע"מ. והגשת בקשה זו הינה בגדר הפתעה לבעלי הנכסים. שאר הדיירים שלא חתמו מתנגדים מאותה הסיבה – מימוש זכויותיהם מכח תמ"א 38.

התייחסות להתנגדויות:

רשות הרישוי אינה עוסקת בענייני קניין אלא בתכנון. עם זאת, יצוין כי הבקשה הוגשה בליווי של כ- 19% הסכמות בעלים לעומת 75% הסכמות הנדרשות ע"פ הוראות תכנית ג1. לאור פניות המתנגדים כי הם נמצאים במו"מ ומתקדם למימוש תמ"א 38, הוועדה המקומית תעניק להם את הזמן הנדרש לשם מיצוי ההליך עד שנה מיום דחיית הבקשה.



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

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:
הבקשה הוגשה בצירוף 19% הסכמות בלבד, לעומת 75% הסכמות מהבניין כולו, בניגוד לנדרש בהוראות תכנית ג1,
סעיף 9.1.2. לבנייה על גג שהינו רכוש משותף.
כמו כן, חלק מבעלי הזכויות שהסכימו חזרו בהם.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0003-17-6 מתאריך 08/02/2017

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:
הבקשה הוגשה בצירוף 19% הסכמות בלבד, לעומת 75% הסכמות מהבניין כולו, בניגוד לנדרש בהוראות תכנית ג1,
סעיף 9.1.2. לבנייה על גג שהינו רכוש משותף.
כמו כן, חלק מבעלי הזכויות שהסכימו חזרו בהם.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
יהודה הנשיא 38**

גוש: 6630 חלקה: 322	בקשה מספר: 16-1833
שכונה: נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה: 27/11/2016
סיווג: שינויים/חידוש היתר	תיק בניין: 2076-038
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: קליש מרים
יהודה הנשיא 38, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: זרניצקי נאוה
אלקחי מרדכי 22א, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

התנגדויות:

שם	כתובת
עו"ד יהונתן שרעבי בשם: ליכטמן אייל ברנט תמר חן רינה	רח' ביליץ 15/10, רחובות 76420
חן אריאל בשם: חן רינה	רחוב לבנון חיים 79א, תל אביב - יפו 6934502

המתנגדים הינם בעלי הזכות בנכס הנדון בבקשה.

עיקרי ההתנגדויות:

הטיעונים שהובאו במכתבו של עו"ד יהונתן שרעבי :

1. תוספת הבניה בקומת הקרקע אושרה בתחום החניה שמהווה חלק מרכושה הפרטי של המתנגדת תמר ברנט – הנ"ל ללא ידיעתה וללא הסכמתה לכך. אין בסמכותה של הועדה המקומית לאשר בניה המסיגה את גבולה ופוגעת בקניינה של המתנגדת.
2. פתרון החניה החלופי שהוצע לה אינו תקני ואינו בטיחותי (צורפו חו"ד של מהנדס תנועה אינג'י לב ללצוק וגיאודט ומודד מוסמך אינג'י מיקי סולם).
3. פתרון החניה שאושר במסגרת היתר בניה 13-0951 סותר את המידע התכנוני שנמסר במסגרת תיק מידע 10-0470 המציין כי: "תוספת הבניה בקומת הקרקע תותנה באי פגיעה בחניות הקיימות".
4. מבקשי היתר התעלמו מדרישות העיריה והסתירו את הפגיעה המתוכננת בחניה הנ"ל – הן מהעיריה והן מבעלת החניה. הנושא התגלה לבעלת החניה רק במאי 2016. לאור הנסיבות שפורטו לעיל על הועדה המקומית לתת את דעתה ולקבוע כי לא היה מקום למתן ההיתר המקורי (13-0929) וכן לחידושו (במסגרת היתר 16-0035). בהתאם לכך מתבקשת הועדה להימנע מהארכת תוקפו של ההיתר הנדון בשנית.

בנוסף לטיעונים הנ"ל הובאו טיעונים נוספים בהתנגדותו של חן אריאל :

5. החוק אינו מאפשר להאריך היתר בשלישית. היתר ראשון 12-0625 – הינו ההיתר המקורי. היתר 13-0951 מהווה הארכה ראשונה, והיתר 16-0035 המהווה הארכה שניה.
6. תוספת הבניה שאושרה לכל יח"ד במסגרת ההיתר הנדון אינה כוללת תוספת ממ"ד לכל דירה – הנ"ל בניגוד להוראות תמ"א 38 לנושא זה. (מצ"ב מכתב מפקע"ר מ17/12/15).
7. התכנית לא עברה בקרה הנדסית ראויה. מבדיקת המסמכים הקיימים בתיק הבניין ע"י אדרי' אורי שלום נקבע כי " לא נמצאו בתיק הבניין חישובים מעודכנים בהתאם לדרישות המהנדס שמונה ע"י עיריית תל אביב (ישראל דוד).

כמו כן, אין בתיק הבניין תצהיר מתכנן שלד על עמידות הבניין לרעידות אדמה, אולם קיים תצהיר מתכנן שלד לבניין ברח' מבצע קדש (מצ"ב חווי"ד אדר' אורי שלום).

8. התכנית מסכנת חיים ומתעללת בקשישים, שכן התכנית תקצר את חייהם של מספר קשישים שעומדים לעבור סדרת עינויים במשך שנתיים-שלוש (במהלך הבניה), כשבפועל ללא ממ"ד וללא בקרה הנדסית ראויה - התכנית לא תציל חיו של איש. חידוש ההיתר יאפשר לאותם דיירים, המעוניינים בבניה, להמשיך להתעלל בדיירים המזדקנים עד שאלו יעזבו את ביתם בכפיה או ימותו.
9. אין ומעולם לא היה הרוב הדרוש לאישור התכנית (60%). לאורך כל 9 השנים לא הועבר לבעלי הדירות מידע בסיסי אשר יאפשר להם לשקול את צעדיהם. עד היום, למרות מכתבים חוזרים ונשנים של עו"ד שרעבי לא קיבלנו מעיריית תל אביב את רשימת הדיירים שנתנו את הסכמתם לבניה המוצעת.

התייחסות להתנגדויות:

1. טענה 1 הינה טענה חדשה שלא הועלתה במסגרת מכתב התנגדות של גבי תמר ברנט שהוגש במסגרת תיק רישוי 10-1292 ולא נדונה בדיון בהתנגדויות שהתקיים בנוכחות המתנגדים בתאריך 14/03/2011. אין באפשרותנו לקבל את ההתנגדות כעת. ולכן, אין מיקום להעלותה עכשיו, כשמדובר בהארכת תוקף היתר הבנייה ולאחר שהערר בקשר להארכת תוקף ההיתר הקודמת נדחה על ידי ועדת הערר.
 2. טענה 2 – לא הוצג מיקום פתרון החניה החלופי שהוצג למתנגדת ולא ניתן לבחון את מידת התאמתו למותר. בנוסף מדובר, על פניו, במשא ומתן בין המתנגד לבעל ההיתר/אים ואינו בתחום טיפולה של הועדה המקומית.
 3. טענה 3 – מדובר בהיתר שניתן כדין. לא ניתן בשלב זה לטעון בנוגע להחלטת הועדה המקומית להוצאת ההיתר המקורי לבניה, מה גם שהארכת ההיתר נדונה בערכאות של ועדת הערר.
 4. טענה 4 – עם הגשת הבקשה לכל בעלי הזכות בנכס שלא חתמו ע"ג מפרט הבקשה נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב. מפרט הבקשה 10-1292 היה זמין לעיון הציבור וכל המעוניין בכך יכול היה לראותו ולהתעמק במשמעויותיו. המתנגדת תמר ברנט הביעה את התנגדותה לתכנון המוצע במסגרת הבקשה הנ"ל, אך כלל לא התייחסה לנושא תוספת הבניה שמוצעת בתחום רכושה הפרטי. בשלב זה לא ניתן לקבל טיעונים חדשים לתכנון המאושר בהיתר, על כן יש לפנות להליכים משפטיים הקבועים בחוק.
 5. טענה 5- ההיתר המקורי, שמספרו 13-0951, נמסר בתאריך 10/09/2013 והיה בתוקף עד 10/09/2014. תוקפו הוארך (במסגרת היתר 16-0035) בשנתיים נוספות – עד 10/09/2016. בהתאם לתקנה 2א לחוק התכנון והבניה רשאית הועדה המקומית לאשר הארכה נוספת לשנה אחת בשל נסיבות מיוחדות וזה מה שמבוקש בבקשת רישוי הנוכחית. יצוין, כי היתר בניה מס' 12-0625 אינו קשור לבניין הנדון, אלא לבניין ברח' קהילת קישינוב 3.
 6. טענה 6 – בבניין הנדון קיים ממ"ק וכן מקלט בקומת העמודים. חיזוק עפ"י תמ"א 38 ללא תוספת ממ"ד לכל יח"ד בבניין התבקש במסגרת בבקשת רישוי המקורית בהליך של הקלה. בהתאם לאישור הג"א, שאפשר פתרון מיגון הנ"ל - ההקלה הנ"ל אושרה ע"י הועדה המקומית.
 7. קיים בתיק הבניין חישוב סטטי מלא הכולל מצב הבנין הקיים וכן חישוב פתרון החיזוק, לרבות דו"ח יועץ קרקע. כמו כן קיים אישור נכונות החישובים ע"י יועץ חיזוני לעירייה (ע"י איני ישראל דוד). בהתאם לכך חווי"ד של אדר' אורי שלום לנושא זה הינה מוטעית.
 8. טענה 8- אינה מהווה טענה תכנונית. לא ניתן לעצור התחדשות עירונית בשל אי נוחות זמנית. הליך הבניה יהיה מלווה באחראי לביקורת ואחראי לביצוע שלד, בהתאם לנדרש בתקנות. כמו כן על ההיתר חתום מהנדס שלד אשר ביצע בקרה הנדסית לתכנון המאושר. מדובר בטענות אשר אינן בתחום טיפולה של הועדה המקומית.
 9. טענה 9- 2 הבניינים, הקיימים בחלקה 322 בגוש 6630 (ברח' יהודה הנשיא 36 ו-38), רשומים כבית משותף אחד בן 113 תתי חלקות. הבקשה נוגעת לאחד משני הבניינים, הקיימים בחלקה (יהודה הנשיא 38). הוצגו הסכמות ויפויי כח של 37 מתוך 53 מבעלי הזכות בנכס הנדון (כ-70%). ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב.
- בתאריך 08/01/2017 התקבל מכתב תגובה להתנגדויות הנ"ל מטעם המבקשים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רזניק דנה)

- א. לאור הנימוקים שהובאו בבקשת בעלת ההיתר, לאשר את הבקשה להארכת תוקפו של היתר מס' 13-0951 בשנה נוספת, בשל הנסיבות המיוחדות, מתאריך 10/09/2016 עד 10/09/2017, בכפוף לכל ההערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ותאום תכנון.
- ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן מרבית הטענות אינן תכנוניות ומדובר בבקשה להארכת תוקפו של היתר אשר אושר ע"י הועדה ובמסגרת הבקשה המקורית להיתר. במסגרת הבקשה הקודמת להארכת תוקף ההיתר נדונו כל הנושאים שהועלו במסגרת ההתנגדויות. כמו כן ההיתר מלווה בחישובים סטטיים אשר נבדקו כחלק מהבקשה המקורית להיתר.



ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0003 מתאריך 08/02/2017

לאור הנימוקים שהובאו בבקשת בעלת ההיתר, לאשר את הבקשה להארכת תוקפו של היתר מס' 13-0951 בשנה נוספת, בשל הנסיבות המיוחדות, מתאריך 10/09/2016 עד 10/09/2017, בכפוף לכל הערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ותאום תכנון. א

לדחות את ההתנגדויות, שכן מרבית הטענות אינן תכנוניות ומדובר בבקשה להארכת תוקפו של היתר אשר אושר ע"י הועדה ובמסגרת הבקשה המקורית להיתר. במסגרת הבקשה הקודמת להארכת תוקף ההיתר נדונו כל הנושאים שהועלו במסגרת ההתנגדויות. כמו כן ההיתר מלווה בחישובים סטטיים אשר נבדקו כחלק מהבקשה המקורית להיתר. ז