

י"ט חשוון תשע"ח
 08 נובמבר 2017

פרוטוקול

ישיבה: 6-17-0039 תאריך: 29/11/2017 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	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	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0540-003	17-0663	1	גוש עציון 3א	בניה על הגג-מהיר/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות גוש עציון 3 א

גוש : 7068 חלקה : 91	בקשה מספר : 17-0663
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 30/04/2017
סיווג : בניה על הגג-מהיר/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 0540-003
שטח : 662 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : בן ציון מאיה
גוש עציון 3א, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שלסקי מאיר
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 40 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 40 שטח פרגולה (מ"ר) : 10 חומר הפרגולה : עץ הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1985 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים גובה המבנה הקיים (מטר) : 2.6 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.2 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 2

התנגדויות :

שם	כתובת
אורה יניב	רחוב גלוסקין 8, ראשון לציון 7526347

עיקרי ההתנגדויות :

- ההתנגדות הוגשה על ידי עו"ד ריקי פז, המייצגת את אורה יניב שהינה אחת מבעלות הזכות בבניין הבנוי בקיר משותף עם הבניין הנדון בבקשה.
- לא קיבלתי הודעה על הגשת בקשת רישוי הנוכחית והדבר נודע לי במקרה – הנ"ל בניגוד גמור לקבוע בתקנות התכנון והבניה.
- הזכויות במגרש רשומות במושע ולא קיימת חלוקה של הרכוש המשותף בין כלל בעלי הזכות בנכס. חלקים מהנכס הקיים במגרש מהווים רכוש משותף, על כן, דיון בבקשה הנוכחית מהווה הכרעה קניינית שאינה בסמכותו של אף גוף תכנוני.
- אני הבעלים של מחצית מהחלקה (50%) שבה קיים הבניין הנדון. הבניה המבוקשת נוגסת בזכויות הבניה המוקנות לי כדין ולכך אני מתנגדת לה נחרצות.
- אין תימוכין קנייניים לבקשה הנ"ל והועדה המקומית כלל אינה צריכה לדון בה.
- הבקשה נוגדת להוראות חוק המקרקעין – סעיף 30(ג) לנושא הסכמת כל השותפים בנכס לדבר החורג מניהול או שימוש רגילים בנכס, שכן המבקשים חילקו בבקשתם את המגרש כראות עיניהם ומבלי לשאול, לידע ו/או לבקש רשות לבניה המוצעת בבקשה- ממני או מיתר הבעלים הנוספים במגרש.
- המבקשים הורשעו לא אחת בעברות בניה והם ממשיכים לרמוס ביד גסה את חוק התכנון והבניה ומבצעים שימוש חורג גם כעת במבנה עם צו הריסה באותה חלקה, מושא הבקשה.
- השימוש החורג שמבצעים המבקשים במבנה מביא כל חורף לחדירת מי גשמים לדירות החוקיות שבו, חרף קיומו של צו הריסה שאינו נאכף על ידי עיריית תל אביב מסיבות לא ברורות.
- המבקשים מנסים להפוך לדירה את חדר הכביסה, שקיים על הגג על פי היתר, בשטח של 7.5 מ"ר. שטח זה הינו משותף ואין למבקשים כל בעלות עליו.
- נוצקה תקרת בטון מעל חדר המדרגות הקיים בבניין, ללא כל היתר ו/או פיקוח הנדסי. אלמנט זה מהווה סכנה של ממש.
- כמו כן, גם חדר הכביסה הורחב ללא היתר ממש לאחרונה כך שאינו תואם להיתר הקיים ודינו הריסה.

17-0663 עמ' 2

11. המבנה הקיים על המגרש נבנה בשנת 1961 בעוד המבקשים מציינים בבקשתם כי הוא נבנה בשנת 1985 – הנ"ל בכדי להערים על הועדה המקומית ולמנוע ממנה לבצע את חובתה לדרוש חיזוק המבנה כתנאי להוצאת היתר למבנה ישן כגון זה.

התייחסות להתנגדויות:

1. לטעון 1: נמצא כי למתנגדת נשלחה הודעה לפי תקנה 36' בדואר רשום לכתובת שפורטה בתצהיר הבעלים ע"י המבקשים.
2. לטעונים 2-5: הינם טיעונים קניינים, שאינם בתחום טיפולה של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. לטעון 6: מבדיקה מול מחלקת פיקוח בניה נמצא כי בשנת 2013 הייתה תביעה משפטית כנגד המבקשים, מס' 01/04/0001914 בנושא פיצול דירתם, בעקבות התביעה המצב הוחזר לקדמותו ובעלי הדירה הורשעו ושילמו קנס. טיפול בתביעות אחרות כנגד המבקשים, המוזכרות במכתבה של המתנגדת, אינו מתועד במערכת העירונית.
4. לטעון 7: נושא שימוש חורג בדירת המבקשים או חריגות בניה אחרות – לא קיים כל תיעוד במחלקת פיקוח על הבניה. במידה וקיימות חריגות כאלה או אחרות המתקשרות לבניין הנדון – על המתנגדת להגיש תלונה למחלקת פיקוח בניה והעניין ייבדק בהתאם. בבדיקת קיום צווי הריסה הקיימים במגרש לא נמצאו צוויים שלא נאכפו על ידי עיריית תל אביב יפו.
5. לטעון 8: מבדיקת התכנית נמצא כי קיימת גישה חופשית משטח הגג המשותף לחדר הכביסה ולא קיימים סימנים המרמזים על הצמדתו לחדר היציאה לגג המוצע לבניה. כמו כן, הנושא שהועלה בטיעון 8 – הינו נושא קנייני ואינו בתחום טיפולה של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. לטעונים 9-10: על פי בדיקה מול היתר הבנייה המקורי למבנה ותכנית ההגשה שהוגשה אין שינוי בממדי חדר הכביסה הקיים, כמו כן תקרת חדר הכביסה אושרה בהיתר מבטון. לא נמצאה במחלקת פיקוח כל תלונה אחרת הנוגעת לעבודות בנייה ללא היתר.
7. לטעון 11: מבדיקה שנערכה בתיק הבניין נמצא כי ההיתר לבניין נמסר בשנת 1961. הנתונים הקשורים לשנת הקמת הבניין שהוקלדו על ידי עורך הבקשה, אכן מוטעים. יחד עם זאת לבקשה צורף תצהיר מתכנן שלד במסגרתו הוא מצהיר כי תכנן את השלד באופן שיובטח כי הבניין הקיים יוכל לשאת את העומסים שעשויים להיות מופעלים עליו בשל התוספת לבניין ועל פי כל דין החל על תכנון השלד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רזניק דנה)

- א. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה הצפונית בקומה העליונה עם מדרגות עליה מתוך הדירה, בתנאי מילוי תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. לדחות את ההתנגדות, שכן מרבית הטענות הינם טיעונים קניינים וכן:
 - הבקשה אינה כוללת כל שינוי בחדר הכביסה הקיים בהיתר;
 - לבקשה צורף תצהיר מהנדס שלד כי תכנון השלד נערך על פי כל דין החל על תכנון השלד ובאופן שיובטח כי הבניין הקיים יוכל לשאת את העומסים שעשויים להיות מופעלים עליו בשל התוספת המוצעת;
 - וכי אין פגיעה ממשית במתנגדת.



רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0039 מתאריך 29/11/2017

- ג. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה הצפונית בקומה העליונה עם מדרגות עליה מתוך הדירה, בתנאי מילוי תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ד. לדחות את ההתנגדות, שכן מרבית הטיעונים הינם טיעונים קניינים וכן:
- הבקשה אינה כוללת כל שינוי בחדר הכביסה הקיים בהיתר;
 - לבקשה צורף תצהיר מהנדס שלד כי תכנון השלד נערך על פי כל דין החל על תכנון השלד ובאופן שיובטח כי הבניין הקיים יוכל לשאת את העומסים שעשויים להיות מופעלים עליו בשל התוספת המוצעת;
 - וכי אין פגיעה ממשית במתנגדת.