

וי חשון תשע"ח
26 אוקטובר 2017

פרוטוקול

ישיבה: 6-17-0041 תאריך: 25/10/2017 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	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	מעלית-מהיר/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	צ'מרינסקי ברוך 2	0872-002	17-0797	1
4	שינויים-מהיר/חידוש היתר	יהודה הנשיא 38	2076-038	17-1357	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות צ'מרינסקי ברוך 2 טבנקין יצחק 35

גוש : 6623 חלקה : 271	בקשה מספר : 17-0797
שכונה : רביבים	תאריך בקשה : 16/05/2017
סיווג : מעלית-מהיר/תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תיק בניין : 0872-002
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : דניאלי משה
טבנקין יצחק 35, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : שיר עופר
לילך 6, גן יבנה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינויים בגג המעלית לפי מצב קיים ללא תוספת שטח וללא שינויים בחזיתות

התנגדויות :

שם	כתובת
גותי - רשף עו"ד	רחוב סמ התמר 34, רחובות 7650300

עיקרי ההתנגדויות :

ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד מירה רשף המייצגת את בעלי הזכות בנכס – צבי ואסתר גותי, להלן עיקריה :

1. השינויים המבוקשים כבר נעשו בפועל והמבקש מסתיר זאת מהועדה המקומית.
2. השינויים המבוקשים נועדו לחסוך עלויות בניה, אולם, בפועל יוצרים סכנה, שכן בחורף האחרון הם גרמו לחדירת מי גשם דרך חלון הרפרפת ולסכנת החלקה בחדר המדרגות המשותף של הבניין כתוצאה מכך. כמו כן מי גשם יכולים לגרום לנזקי רטיבות בחדר המדרגות.
3. הבניה שאושרה בהיתר הביאה לביטול הפתח בגג המשותף לגישה אליו. יש לדאוג שפתח גישה כזה יתוכנן במסגרת הבקשה הנוכחית להיתר שינויים. יש להסדיר יציאה לגג המשותף ממפלס הקומה השלישית (האחרונה) בבניין ולהקפיד שגובה היציאה לגג לא יעלה על 1 מ' ולא כפי שמבוקש כיום.
4. על פי החלטת רשות רישוי בבקשה הקודמת (15-0538) מתן ההיתר הותנה בשני תנאים :
 1. הצגת תכנית גגות ובה פתרון גישה לגג העליון.
 2. התחייבות לאי פיצול הדירות העליונות.
5. בפועל עבודות הבניה של המעלית התבצעו בניגוד להנחיות רשות הרישוי והסתיימו ללא עמידה בתנאים שהוצבו על ידה בהיתר וכיום מנסה מבקש ההיתר להכשיר את החרیגות.
6. עד היום לא ניתן מענה לדרישת רשות רישוי להסדרת פתרון גישה לגג המשותף ולמתקנים הטכניים בניגוד לקבוע בתנאי ההיתר.
7. על רשות הרישוי לדרוש בבקשה החדשה כי פתרון הגישה לגג המשותף יהיה ישים – בצורת מהלך מדרגות שיוביל מקומה השלישית אל הגג המשותף והפתח יהיה ברוחב שיאפשר מעבר אדם וציוד.
8. פתרון עליה לגג באמצעות סולם בגובה 4 מ' המוצע על ידי המבקש הינו גבוה מדי ואינו תואם את דרישות הבטיחות לעבודה בגובה. כמו כן סולם לא יאפשר העלאת ציוד טכני אל הגג המשותף ולכן אינו מספק פתרון יעיל לגישה אליו. בנוסף לכך במקום המוצע להצבת הסולם הוצבה צלחת yes של המבקש.
9. בנית המעלית בניגוד למאושר בהיתר וללא עמידה בתנאי הנוגעים לנושא זה חסמה את הגישה לגג המשותף למשך חודשים רבים – דבר שמונע מאיתנו גישה אל דוד השמש שלנו שהתקלקל.
10. קולטי השמש והדוד של המתנגדים הוזזו ממקומם המקורי. בעקבות בניית המעלית הם הוזזו למקום מרוחק מהדוד ללא ידיעתם ו/או הסכמתם. מיקומם החדש אינו נגיש להם וכן פוגע ביעילות הדוד. על מבקש ההיתר להשיב את הקולטים למקומם המקורי.

17-0797 עמ' 2

9. כל עוד לא יתמלאו תנאי ההיתר המקורי עליהם הותנה רשות הרישוי אין מקום לאשר את הבקשה, שכן לא יעלה על הדעת כי מי שיזלזל בהחלטות רשות רישוי ויבנה בניגוד למותר על פי ההיתר יקבל אישור לשינויים אלה לאחר המעשה (בדיעבד).
10. באשר לתנאי השני אותו קבעה רשות הרישוי הנוגע להתחייבות לאי פיצול יחידות הדיור העליונות הרי שגם הוא לא מתקיים, שכן המבקש ממשך להשכיר את חדר היציאה לגג כיחידת דיור נפרדת. הנכס הושכר עד לאחרונה, לאורך כל תקופת הבניה של המעלית, תוך התעלמות מתנאי של רשות רישוי ותנאי ההיתר. דירה זו ממשיכה להיות מוצעת להשכרה (מצורפים תדפיסי מודעות מאתר יד 2 מתאריכים 31/05/14, 15/02/16, 01/03/2016, הכוללות את פרטי הנכס ומס' טלפון של המבקש).
11. על כן, יש לדרוש ממבקש, משה דניאל, שהינו הבעלים של הדירה בקומה העליונה עם חדר יציאה לגג, כי יחדול להשכיר את חדר היציאה לגג כיחידת דיור נפרדת וכן יפקיד ערבות בנקאית על סך 20 אלף ₪ לפחות, כתנאי למתן היתר.

התייחסות להתנגדויות:

1. לטיעון 1 – המבקש אינו מסתיר מהועדה שהשינויים המבוקשים בוצעו כבר בפועל. כמו כן, מפקח בניה מטעם עיריית תל אביב היה בשטח ואישר כי הבניה המוצעת בבקשה קיימת כבר בפועל.
2. לטיעון 2 – השינויים המבוקשים תואמים את המותר, מעל חלון הרפרפה קיים גגון שימנע את כניסת מי הגשמים, על כן אין מניעה לאשר את הפתרון התכנוני המוצע.
3. לטיעון 3 – אכן לא הוצג פתרון חליפי לגישה אל הגג העליון. תנאי לקבלת ההיתר יהיה הסדרת פתרון חלופי.
4. לטיעון 4 – הבקשה הוגשה לצורך אישור בדיעבד של שינויים שבוצעו בשטח. שינויים תוך כדי בניה אינם דבר נדיר. התנאים המוזכרים בטיעוני המתנגדים הינם תנאים למתן היתר שהושלמו בטרם מסירתו. בבקשה הנוכחית מבוקשים שינויים להיתר הני"ל ואין מניעה לאשרם מאחר והינם תואמים את המותר.
5. לטיעון 5 – פתרון הגישה לגג העליון הוצג בהיתר 15-0888.
6. לטיעון 6 – פתרון גישה לגג העליון על ידי פתח וסולם הינו פתרון תכנוני קביל על הועדה המקומית. הוא מספק גישה לגג העליון.
7. לטיעונים 7, 8 – מדובר בטיעונים שאינם בתחום טיפולה של רשות הרישוי.
8. לטיעון 9 – תנאים שניתנו במסגרת החלטת רשות רישוי בתיק מס' מולאו במסגרת היתר מס' 15-0538 עורך הבקשה הציג פתרון גישה לגג העליון וכן מופיע תנאי בהיתר 15-0888 - למתן התחייבות לאי פיצול דירה שיאכף בסיום תהליך הבניה.
- 9.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוניק דנה)

1. לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 15-0888 מתאריך 31/08/2015, הכוללים: שינויים בצורתו וגודלו של חלקו העליון של מבנה פיר המעלית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

לקבל את ההתנגדות בחלקה בעניין הגישה לגג העליון ולדחות את יתר הטיעונים שכן מרביתם קניינים וכן אין פגיעה ממשית במתנגדת לעומת המצב הקיים בהיתר.

תנאים אחרי ועדה

1. הסדרת פתרון גישה לגג העליון המשותף ממפלס הגג הקיים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי היתר מספר 15-0588.
2. רישום הערה בלשכת המקרקעין בדבר אי פיצול הדירות העליונות.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0041-17-6 מתאריך 25/10/2017

לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 15-0888 מתאריך 31/08/2015, הכוללים: שינויים בצורתו וגודלו של חלקו העליון של מבנה פיר המעלית, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

לקבל את ההתנגדות בחלקה בעניין הגישה לגג העליון ולדחות את יתר הטיעונים שכן מרביתם קניינים וכן אין פגיעה ממשית במתנגדת לעומת המצב הקיים בהיתר.

תנאים אחרי ועדה
הסדרת פתרון גישה לגג העליון המשותף ממפלס הגג הקיים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי היתר מספר 15-0588.
2. רישום הערה בלשכת המקרקעין בדבר אי פיצול הדירות העליונות.

הערות
ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין שאינה כלולה בהיתר זה.



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות יהודה הנשיא 38

בקשה מספר: 17-1357
תאריך בקשה: 15/08/2017
תיק בניין: 2076-038
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6630 חלקה: 322
שכונה: נוה אביבים וסביבתה
סיווג: שינויים-מהיר/חידוש היתר
שטח: מ"ר

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

התנגדויות:

שם	כתובת
אופיר רגב פנינה	רחוב יהודה הנשיא 38, תל אביב - יפו 6920610
אפל רוזה	רחוב יהודה הנשיא 38, תל אביב - יפו 6920610
ברגר אמנון	רחוב יהודה הנשיא 38, תל אביב - יפו 6920610
ברנט תמר	רחוב יהודה הנשיא 38, תל אביב - יפו 6920610
חן אריאל	רחוב יהודה הנשיא 38, תל אביב - יפו 6920610
חן רינה	רחוב יהודה הנשיא 38, תל אביב - יפו 6920610
ליכטמן איל	רחוב יהודה הנשיא 38, תל אביב - יפו 6920610

עיקרי ההתנגדויות:

1. החוק אינו מאפשר להאריך היתר בשלישית. היתר 16-0035 מהווה הארכה ראשונה, והיתר 17-0294 מהווה הארכה שנייה.
2. תוספת הבניה שאושרה לכל יח"ד במסגרת ההיתר הנדון אינה כוללות תוספת ממ"ד לכל דירה – הנ"ל בניגוד להוראות תמ"א 38 לנושא זה. (מצ"ב מכתב מפקע"ר מ17/12/15).
3. תוספת הבניה בקומות 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.
4. אין ומעולם לא היה הרוב הדרוש לתכנית ולכן היא לא יצאה לפועל.
5. לא הועבר לבעלי הדירות מידע בסיסי אשר יאפשר להם לשקול את צעדיהם. בעלת ההיתר אינה משתפת את בעלי הדירות בבניין בשום דבר שקשור להתקדמות הפרויקט. לא ניתן לקבל שום מידע לא ממנה ולא מהקבלן שנבחר לביצוע הפרויקט.
6. אין בכוונת בעלי ההיתר לבנות את כל האגפים של הבניין לכל גובהם- הנ"ל על מנת להימנע מיצירת מספר רב של מעטפות, החורג באופן משמעותי מהמותר בהיתר המקורי.

התייחסות להתנגדויות:

בהתאם לחו"ד של המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב יפו (ע"י עו"ד חגית המאירי) מתאריך 07/09/2017:

17-1357 עמ' 5

" הבקשה 17-1357 מיום 15/08/17 הוגשה לשם תיקון תענית כלל הנוגע לתוקפו של היתר בניה מס' 17-0294, באופן שזה יוארך ל-9 חודשים נוספים וזאת בשל העובדה, כי נבצר ממבקשי ההיתר לבצע עבודות על פיו, נוכח הליכי סרק, אשר הוגשו על ידי המתנגדים ואשר מנעו חידוש ההיתר...

...ההתנגדויות אשר הוגשו לבקשה זו, נדונו לגופן במסגרת בקשה 16-1833, מכוחה הוצא היתר בניה 17-0294, בו עסקינן.

לאור האמור ובנסיבות המיוחדות של בקשה זו, אין מקום לדון בהתנגדויות לגופן, פעם נוספת, וניתן לדחותן על הסף".

לאור חוות דעת זו, לא תהיה התייחסות לטיעונים המפורטים מעלה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוניק דנה)

לאור הנימוקים שהובאו בבקשת בעלת ההיתר וחוות דעתה של המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב יפו, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 13-0957 שניתן בתאריך 10/09/2013, ב-9 חודשים נוספים, בשל הנסיבות המיוחדות, מתאריך 10/09/2017 עד 10/06/2018, בכפוף לכל ההערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי.

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-17-0041 מתאריך 25/10/2017

לאור הנימוקים שהובאו בבקשת בעלת ההיתר וחוות דעתה של המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב יפו, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 13-0957 שניתן בתאריך 10/09/2013, ב-9 חודשים נוספים, בשל הנסיבות המיוחדות, מתאריך 10/09/2017 עד 10/06/2018, בכפוף לכל ההערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי.