

כ"ה אלול תש"פ
14 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0046 תאריך: 12/08/2020 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' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אבו טאלב אבידכדר	סגירה 7		20-0245	1

רשות רישוי - התנגדות דיון חוזר

מספר בקשה	20-0245	תאריך הגשה	13/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה

כתובת	סג'רה 7 רחוב נחל עוז 27	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	28/7074	תיק בניין	
מס' תב"ע	ע1, 1, 3/05/1, 2691, 2673	שטח המגרש	2964

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבו טאלב אבידכדר	גינת נחל עוז 27, תל אביב - יפו 6815014
בעל זכות בנכס	אבו טאלב אבידכדר	גינת נחל עוז 27, תל אביב - יפו 6815014
עורך ראשי	סואלחי איאד	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		11.93		1.21	106.37	מעל
		32.42				מתחת
		44.36		1.21	106.37	סה"כ

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת דו צדדית (כולל ממ"ד) של הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני (הפונה לרחוב סג'רה) וחפירת מרתף חלקי מתחת להרחבה (בצד הצפוני) עם מדרגות פנימיות מהדירה לשימוש של חדר משחקים עם חצר אנגלית.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 4 קומות, מעל מרתף עם מקלט, המורכב מ-6 אגפים נפרדים (2 יחיד"ד בקומה בכל האגף), סה"כ 48 יחיד"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים/ בקשות
היתר	בניין בן 4 קומות ו-48 דירות	1967	110
היתר	הרחבת דירה בקומת הקרקע בכניסה הקיצונית (מזרחית) הפונה לרחוב נחל עוז	2001	5-210157
היתר	שינויים בחזיתות ותוספת שטח לדירה קיימת בקומת הקרקע בכניסה הקיצונית (מזרחית) הפונה לרחוב נחל עוז	2007	07.1037
היתר	חדר יציאה לגג עבור הדירה (המערבית) הקיצונית הפונה לרחוב סג'רה בקומה העליונה עם מדרגות פנימיות מהדירה.	2016	16-0056
בקשה, סורבה.	בקשה להרחבת הדירה הנדונה כול השטחים במרתף שהתכנון מאפשר שימוש למטרה העיקרית ומהווה הגדלת שטח הדירה עם אפשרות לחלוקתה ל-2 יחידות, כל אחת עם מרתף נפרד ללא הקשר בין	2018	18-1438

	החלקים במפלס המרתף. לאור המפורט לעיל, הבקשה סורבה ע"י רשות הרישוי.		
	*הבקשה הנדונה כוללת שינוי בתכנון הנ"ל.		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 47 תתי חלקות בבעלות פרטית ו-2 תתי חלקות בבעלות רשות הפיתוח. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2673 אזור מגורים 1A)

סטייה	מוצע	מותר	
	118.3 מ"ר (כולל ממ"ד)	עד 119 מ"ר (כולל ממ"ד)	שטח דירה
	4.4 מ' 3.5 מ'	לצד הצפוני 7 מ' לצד הדרומי- 3.5 מ'	תחום הרחבה (רוחב)

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / 1ע):

סטייה	מוצע	מותר	
		1	קומות
	חדר משחקים	חדר משחקים	שימוש
	בהתאם למותר	80% - 2371 מ"ר	תכסית

הערות לבקשה:

- הבקשה כוללת הצגת הרחבה עתידית לכל הדירות בדומה למבוקש.
- הבקשה כוללת פתרון לפיתוח השטח, כולל סידור שבילים משותפים לגישה לבניין. לא סומן רוחב השבילים כמקובל.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אורן ארדמן	דרך בגין מנחם 37, תל אביב - יפו 6522042	
עו"ד ענת בירן	בשם בעלי הדירות בבניין	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הוגשו התנגדויות ע"י עו"ד אורן ארדמן בשם חב' שיכון ובינוי נדלן בע"מ ולהלן עיקרי ההתנגדות:
- לא ניתן להתיר קידום של בקשות להיתרי בניה פרטניים במתחם וזאת לאור קידום של הליכי תכנון לאישור תב"ע לפינוי בינוי במתחם.

2. הוגשה התנגדות ע"י עו"ד ענת בירן בשם בעלי הזכויות בבית המשותף נושא הבקשה.
לטענתה: בנכס מקודם הסכם לביצוע פרוייקט תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש עליו **חתמו 31 בעלי הדירות בבניית המשותף מתוך 48 בעלי הדירות = 64%**. במסגרת הסכם התמ"א נקבע בן היתר כי חברות היזמיות יקדמו בקשה להיתר בנייה לביצוע הפרוייקט לאחר חתימת 80% מבעלי הדירות שלדירותיהם מוצמדים 80% מהחלקים ברכוש המשותף, כאשר לאחר קבלת היתר לביצוע הפרוייקט, ייהרס הבית המשותף הקיים וכי חלף דירותיהם הקיימות על הבעלים, ייבנה עבורם דירות חדשות בבניין חדש ששטחן גדול ב-12 מ"ר משטח הדירות הקיימות בתוספת מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר, מחסן ומקום חניה.
הבקשה התקבלה ללא הסכמת 75% מבעלי הדירות בבית המשותף שלהם מוצמד 66% מחלקים ברכוש המשותף וזאת בניגוד להוראות סעיף 71 בחוק המקרקעין.
קידום הבקשה בנדון יגרום לעיקוב את הפרוייקט של תמ"א 38 שנועד לקדם את טובת כלל בעלי הזכויות בבית המשותף.

התייחסות להתנגדויות:

בבדיקה שנערכה מול צוות תכנון יפו (אדרי שלומית זונינשטיין) נמצא כי אין כל הליך קידום תכנית לכתובת זו. בעבר נעשה תיאום תכנון לתמ"א 38 להריסה ובניה מחדש שכיום מנסים לחדש את התהליך שלאחרונה נערכה פגישה ראשונית בנושא.

לפי הוראות התב"ע התקפה 2673, אין דרישה להסכמת בעלי הדירות להרחבה. לפי הנקבע בסעיף 9.6 בהוראות התכנית "תנאים למתן היתר בניה" נקבע כי: הבנייה תהיה באגפים שלמים או ברצף בניה מקומת הקרקע כלפי מעלה. ואולם הועדה המקומית תהיה רשאית במקרים מיוחדים להקל מהוראה זו אם יוצע פתרון משביע רצון לעיצובו של המבנה ולמראה חזיתותיו.

לאור ריבוי התנגדויות שהתקבלו להרחבה בבניין המשותף, מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. *הבקשה הוגשה לרשות רישוי לפי תיקון 101.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	4.0	25.0	6.0	כריתה	
2	אזדרכת מצויה	9.0	34.0	10.0	שימור	1
3	זית אירופי	3.0	12.0	3.0	שימור	1
4	סיגל עלה מימוזה	8.0	42.0	6.0	שימור	1
5	זית אירופי	5.0	20.0	4.0	שימור	1
6	סיגלון עלה מימוזה	6.0	33.0	3.0	שימור	1
8	זית אירופי	4.0	14.0	5.0	שימור	1

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י רומן זייץ 23/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר):

- לאור קבלת ריבוי התנגדויות להרחבת הדירה הנדונה בבית המשותף נושא הבקשה, מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
- אם רשות הרישוי תחליט לנכון לדחות את ההתנגדויות, ניתן לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני הפונה לרחוב סג'רה וחפירת מרתף חלקי עבורה, בתנאים טכניים הבאים:

תנאים להיתר

- השתלמת תכנית פיתוח השטח כולל סימון רוחב שבילים משותפים כמקובל (1.10 מ' לפחות).
- מילוי דרישות מכון רישוי.
- הגשת התחייבות לרישום בספרי מקרקעין של הצמדת שטח המרתף לדירה הנדונה.
- הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ עם השלמת הרחבות באגף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

החלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0010 מתאריך 15/03/2020

- לאור קבלת ריבוי התנגדויות להרחבת הדירה הנדונה בבית המשותף נושא הבקשה, מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
- אם רשות הרישוי תחליט לנכון לדחות את ההתנגדויות, ניתן לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני הפונה לרחוב סג'רה וחפירת מרתף חלקי עבורה, בתנאים טכניים הבאים:

תנאים להיתר

- השלמת תכנית פיתוח השטח כולל סימון רוחב שבילים משותפים כמקובל (1.10 מ' לפחות).
- מילוי דרישות מכון רישוי.
- הגשת התחייבות לרישום בספרי מקרקעין של הצמדת שטח המרתף לדירה הנדונה.
- הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ עם השלמת הרחבות באגף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

תיאור הדין :

בתאריך 15/06/20 התקיים דיון באמצעות שיחת ZOOM בהשתתפות יו"ר ועדת המשנה: עו"ד דורון ספיר.

צוות מקצועי: עו"ד הראלה אברהם אוזן, מאיר אלואיל, אינג' יבגניה פלוטקין, עו"ד שרון אלזסר, רחל קריספל

דורון ספיר: הבקשה מתבקשת ללא הסכמות.

הראלה אברהם אוזן: בתב"ע אין דרישה של הסכמות, לכן כמו כל תב"ע של הרחבה אף פעם לא מבקשים הסכמות, ההרחבה מותרת בצורה שוויונית, זימנו היום את צוות ההתנגדויות בגלל היקף הגדול של המתנגדים והכוונה שלהם להגיש תוכנית אחרת, יש לו פה זכות להרחיב, אין פה הקלה, לדעתי לכל היותר אלא אם כן, אני חושבת שניתן תנאים מגבילים כמו בצפון.

נוכחים מטעם המבקשים: אבידכדר אבו טאלב - המבקש, עו"ד וסים אלטוחי - ב"כ המבקש.

נוכחים מטעם המתנגדים: עו"ד טל רם, עו"ד אורן אמבר – ב"כ המתנגדים, איתיאל בן פורת - נציג החברות היזמיות של תמ"א 38, חן וולנס - נציגת הדיירים ובעלת דירה בבניין, שרון שר - נציגת הדיירים ובעלת דירה בבניין.

עו"ד טל רם: אתמול בערב שלחתי למזכירת הוועדה, אל דורון ספיר, ואל הלל הלמן, את הסכם התמ"א שנחתם בחודש יוני 2019 לראשונה לפני כשנה. אין מחלוקת ביני לבין חברי שההסכם נחתם שכן הוא טען בכתב התשובה להתנגדות שלא קיים הסכם כזה. לעניין ההתנגדות על בסיס העובדה שבקשה להיתר נעדרת מתימוכין קניינים, אין אפילו חתימה אחת של מי מבעלי הדירות על הבקשה להיתר, שמהותה אגב הרחבה של דירת הקרקע הן בקומת הקרקע על חשבון רכוש משותף לחצר הבית המשותף והן על חשבון קומת המרתף, כלומר מבקשים לחפור מרתף לפי תוכנית על 15 תוך שימוש בזכויות בנייה של יתר הבעלים בתוך שימוש ברכוש משותף של יתר הבעלים. לא רק שהבקשה להיתר לא נחתמה ואין הסכמה של יתר הבעלים, אנחנו באנו והראנו, עובדה ש-31 מבעלי הדירות שזה 64% מבעלי הדירות חתמו על הסכם התמ"א וקיים שם סעיף שאומר במפורש שהם לא יבצעו הרחבות של הדירות ולא יפריעו לתכנון הפרויקט, המונע למעשה את קבלת הבקשה להיתר לפי חוק המקרקעין להרחיב את דירת מבקש ההיתר - מה זה אומר, סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין קובע במפורש שכאשר אתה רוצה להוציא חלקים מהרכוש המשותף להשתמש בזכויות בנייה לטובת הרחבת הדירה אתה צריך לקבל הסכמה של 75% מבעלי הדירות שלהם הוצמד 2/3 מהרכוש המשותף, העובדה שהבקשה להיתר לא חתומה על מי מבעלי הדירות, העובדה שהגשנו התנגדות מטעם 31 מבעלי הדירות והעובדה שהסכם התמ"א אוסר את הרחבת הדירות, ממש לא מאפשר את זה ולכן אין מה לדון בבקשה להיתר גם אם תעלה טענה שהוועדה המקומית או רשות הרישוי לא דנה בעניינים קניינים או לפי הפסיקה מקום שאין מחלוקת בעניין קנייני אז צריך להשהות את הדיון בבקשה להיתר ולהפנות את מבקש ההיתר לערכאות המשפטיות המוסמכות, או להציג הסכמה קניינית. אני מפנה להחלטת ועדת ערר לעניין רוחביץ ציונה נ' הוועדה המקומית פתח תקווה שניתנה ב-26.08.18, וכן לפסק דין הלן אייזון של בית המשפט העליון, ואני מפנה לערר של דיירי מבצע סיני 39 בת ים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים שניתן ביום 13.02.18, בפסקי דין אלה והחלטות אלה נקבע במפורש עניין התימוכין הקניינים כתנאי לקבלת בקשה להיתר, ביטלה ועדת הערר את החלטת ועדה מקומית בת ים לאשר בקשה להיתר שכללה הרחבת 2 דירות בהתאם לתוכנית הרחבות, לאחר שקבעה שלא היה מקום לאשר את הבקשה להיתר ללא תימוכין קניינים. כמו כן, אני מפנה בעניין זה גם לערר 5674/14, פרופ' ולבסקי אבי ואחרים נ' הוועדה המקומית של עיריית תל אביב, ניתן ב-30.06.16, גם באותו ערר נקבע כי אין תימוכין קנייניים להרחבת דירות ברחוב ברודצקי 7, ברמת אביב, נקבע לדחות את הבקשה על הסף ולא לדון בה. אין הטעם שזה סותר את הוראות חוק המקרקעין וגם שלא לבזבז את זמנה היקר של הוועדה לתכנון ולקדם בקשה להיתר שאין לה שום תימוכין קניינים. אני רוצה להגיב לגופו כי הבקשה להיתר עלולה לסכן את פרויקט התמ"א, אנחנו עמלים עליו, אני חושב הנציגות פה שותפה כבר משנת 2016 לארגון הפרויקט שגיבשו את הבעלים, שחתמו על ההסכם שנה שעברה, אנחנו עתידים להגיע ל-80%, חסרים לנו 6-5 חתימות סך הכל וזהו. כרגע זה נמצא בהליך עבודה של לקדם את הבקשה להיתר. העובדה שמבקשים פה גם לבנות מרתף, לסכן בוודאות את בניית המרתף, אני רוצה לציין גם עובדות חשובות, אותו דייר נתבקש לחתום על ההסכם והוא לא רוצה, עכשיו אין ספק שמדובר פה בהתנגדות או סירוב לחתום על ההסכם איתנו מתוך אינטרסנטיות להרחיב את הדירה על חשבון השטחים של האחרים, הוא ירחיב את הדירה ב-80 מ"ר. אגב שימו לב יש פה הרחבה של 80 מ"ר, הרחבה בקומת הקרקע של 66 מ"ר עיקרי פלוס הרחבת מרתף ב-32.5 מ"ר, פלוס ממ"ד בקומת הקרקע של עוד 12 מ"ר, תוספת של 80 מ"ר בשטח הדירה הקיימת של 70 מ"ר, אז הוא אומר אני ארחיב את הדירה על חשבון האחרים זה עדיף לי מפרויקט של תמ"א כנראה, שכל הדיירים מקבלים 12 מ"ר תוספת לדירה, מרפסת ומחסן, הוא מסתכל על דינן הצהרות, לא מעניין אותו רעידות אדמה סיכון של הבניין שמת ליפול שנבנה בשנות ה-60 של המדינה. האמת שממש זה בא ולחילופין יכול להיות שהוא אומר לעצמו אני ארחיב את הדירה ואחרי שהדירה שלי תהיה 150 מ"ר אז תהיה לי דירה חדשה של 162 מ"ר אז יכול להיות שהאינטרסים פה הם זרים לכאורה וכל מה שמעניין פה זה איך להשיג הון באמצעות הגדלת הדירה על חשבון של אחד הדיירים ואסור לתת לזה יד. חברי בא וטען שלא קיים הסכם, אז כן קיים ועוד איך הסכם צירפנו את ההסכם לביצוע הפרויקט, צירפתי אתמול מכתב של החברות היזמיות אתמול שמראה שנפגשו 3 פעמים עם צוות תכנון יפו בשביל לקדם בקשה להיתר, הראו להם כבר שרטוטים, יש תיק מידע מ-15.11.8 שכמובן עדיין בתוקף, שעדיין אפשר להגיש בקשה להיתר, חברי טוען כי בשנת 2001 ניתן היתר להרחבת דירת הקרקע, על בסיס ההיתר הזה יש כאן תקדים כבר אז נתנו את החלטה של הוועדה לתכנון ובנייה. כבר אז התקבלה הסכמה של 36 דיירים לאותה בקשה להרחבת הדירה, כלומר הוועדה המקומית היתה

ערה לכך שהיתה הסכמה קניינית של 75% מבעלי הדירות, וזה ממש לא המצב בעניינינו. ברור שהשוואה איננה נכונה, ואם כבר השוואה מראה שללא הסכמה של 75%, 5% לא היו מאשרים גם את הבקשה להיתר. מה גם שלא הוגשו שם התנגדויות ופה הוגשו התנגדויות. חברי בא וטען כי בשנת 2016 ניתן היתר הבנייה להרחבת דירת הגג בבניין, מכח תוכנית ההרחבות וע' 1, לא היתה שם הסכמה קניינית, נקבע שעוד דייר משפחת זעזוע הרחבה לפי ג' ואמר לפי אותו תקדין אני גם רוצה להרחיב את דירתי, יש לי מה לומר לגבי ההיתר להרחבת דירת הגג, ראשית פה מדובר כי המבקש מבקש להרחיב את דירתו מכח תוכנית ההרחבות ומכוח תוכנית ע' 1, ראשית זה לא תוכנית ג', שנית גם הוועדה המקומית בשעתו לא רצתה לאשר את הבקשה להיתר והיועצת המשפטית היתה ערה לכך שלא היתה הסכמה קניינית של 51% לפי המדיניות שלכם בשעתו. ניתנה שם החלטה של ועדת ערר של בניין ברחוב מספר 12, שנקבע שאי אפשר למנוע תוספת בנייה לפי תוכנית הגגות, ולכן באתם ונתתם את היתר הבנייה הזה אבל בכפוף לכך שאותו בעל היתר יחתום על הצהרה והתחייבות שהיתר הבנייה להרחבת דירת הגג לא תמנע מימוש של פרויקט תמ"א 38, וככה היה. וראו איזה פלא היום אותו בעל דירה זה כתוב בהתנגדות לא מוכן לחתום על הסכם התמ"א בטענה שהוא הרחיב את דירתו ואם הוא לא יקבל תמורות כפולות מיתר הדיירים. כלומר, 24 מ"ר לתוספת דירה המורחבת, ועוד 24 מ"ר מרפסת, הוא לא חותם על ההסכם, כלומר ברור שיש פה הפרה של הסכם ב-2016, אבל זה גם ממחיש לכם שאת כל האינטרס שעומד כאן מאחורי העניין, יש פה ניסיון להרחיב את הדירה בשביל שימוש לרעה בהליכי תכנון. ואני קורא כאן פסיקה רבה שאסור לתת לזה יד, הוא אומר שהוא ירחיב את דירתו בקומת הקרקע ואז יתנו לי תוספת של מטרים או אולי אני אומר, הוא מעדיף 150 מ"ר דירה על פני דירה של 82 מ"ר כפי שכל הדיירים אמורים לקבל, תוספת של 25 מ"ר, יש פה אינטרסים מאוד צרים וזה לעניין היתר הנייה של 2016 הוא רלוונטי זה תוכנית לגגות. אתם הפניתם את המתנגדים למפקחת לבתים משותפים, אני לא יודע אם הם עשו את זה, אבל אין מחלוקת שאכן ניתנה הסכמה. קודם כל, חברי טוען שזכויות הבנייה של תוכנית ההרחבה הן ספציפיות לכל דירה עד 119 מ"ר, אז אני בא ואומר כזה דבר, אולי זה נכון אבל אין ספק שברגע שאתה מרחיב את דירתך ברכוש משותף אז אתה פוגע ברכוש משותף של הדיירים זה פעם אחת, פעם שנייה ברגע שמבקש זכויות בנייה לפי תוכנית ע' 1, תוכנית המרתפים אין ספק שאלה זכויות בנייה של כל הדיירים, זה לא זכויות בנייה ספציפיות לדירה אלא זכויות בנייה במרתפים להרחיב את דירתו בזכויות בנייה של כולם, הוא יוצר הסכמה פוזיטיבית לפי הפסיקה דבר שהוא לא קיבל. מדובר פה בדירה בה הוא מבקש להוסיף 80 מ"ר בתנאי של עמידה בתקן החנייה, דירה של 150 מ"ר. אני לא ראיתי בתוכנית לבקשת היתר איזה התייחסות בנושא הזה ואני חושב שזה צריך לקבל ביטול ועניין הצמדת המרתף לפי ע' 1 גם בתוכנית עצמה. סעיף 10 ט' לתוכנית ע' 1 כתוב במפורש שלהצמדה של המרתף מעבר הרחבה לפי סעיף 71 ב' ואני אומר עוד פעם הוא לא קיבל הסכמה לעשות את זה, כלומר הוא לא עומד בקנה אחד אפילו בתוכנית ע' 1 שלא לדבר אחורה מכך.

עו"ד וסים אלטוחי: אני רוצה להתחיל עם הנושא של ההסכם וכמה אנשים חתומים עליו יש לנו למעשה ולא כפי שהציג חברי, יש פה חתימות של 28 מתוך 48 דיירים, כמו למשל תת חלקה 14 אין את כל החתימות, ובכלל שזאת דירה בבעלות חלמיש ואני לא יודע מי חתום בשם ובמקום חלמיש, ועוד דירה אחת שהיא בבעלות שני בעלים שרק אחד חתום עליו. למשל החתימה האחרונה לגבי אותו הסכם היא מיוני שנה שעברה, כמעט שנה, ומאז ועד היום לא שמענו מה עשו אותם דיירים או היזם כדי לקדם עוד ועוד חתימות אבל ניסיון לחיים מלמד דבר אחד, מי שלא חתם על הסכם מזה שנה גם בעוד שנתיים ושלוש מראש הוא לא יחתום, בעבר היה יזם קודם שהגיש התנגדות נגד דייר אחר בבניין הזה, זעזוע אותו דייר שעכשיו הוא הזכיר, שכבר סיים לבנות, המבקשים קנו את הדירה שלהם בשנת 2013 לפני 7 שנים, מדובר במשפחה עם מצוקת דיור ויש להם 3 ילדים, יצא מצב שהבטיחו לו ולא קיבל שום דבר, הוא יצא מהתמונה בגלל שהדיירים לא חתמו, עכשיו נכנס עוד יזם לתמונה גם הוא התחיל לעשות פעולות, אני שואל על בסיס מה אין לו רוב של הדיירים, אין על בסיס להתחיל לעשות לממש את הזכויות, אז גם בא ומספר שהמבקש המסכן הזה שהוא טוען שיש לו צרות עין, כי הוא רוצה לממש את זכותו הקניינית, כן, הוא זה שיש לו צרות עין צריך להמתין לו עוד 7 שנים, כן, אם בכלל התוכניות שלהם יצאו לפועל, בסוף, יש עוד נקודה אחת, אני לא חושב שזה מוצדק, אפילו פוגע בזכות הבסיסית של כל בעל דירה לממש את זכותו הקניינית, עצם העובדה גם שלדעתי החברות היזמיות אין להם בכלל סטנדרט בכל הדיון הזה, מכח מה הם באים וטוענים שהם מגישים התנגדות, זה רק מוכיח שיש פה אינטרסים שלא קשורים בכלל לדיירים, אני רוצה להמשיך ולהזכיר את הנושא של היתר הבנייה שניתן לא מזמן של משפ' זעזוע, קודם כל כל הטענות שחברי מעלה עכשיו הן בנושא מימוש זכויות בנייה או בנייה על רכוש משותף, ואו הסכמת הדיירים נדונו ונדחו ע"י הוועדה באותו עניין שאני צירפתי גם לתשובה של ההתנגדות שלי אחרי שוועדת הערר קבעה שלא די הן בכך שיש יזם בתמונה, זה לעכב ולא לדון בבקשות להיתרי בנייה, כלומר אם בעניין זעזוע הוא נתנו לו צאנס של חצי שנה, פה באיזשהו מצב צריכים להמתין עוד אנחנו כבר המתנו ולא קרה כלום, זכויות הבנייה שאנחנו מבקשים לממש הם לפי התב"ע התקיפה, אנחנו לא מבקשים יותר לבקש זכויות אחרות מפני שהתב"ע מרשה לנו, והדבר נתון לבדיקה. אם יש טענות קנייניות זה לא המקום לדון בהם אותה החלטה שניתנה בעניין משפ' זעזוע, אלא שבמקרה הזה אנחנו לא צריכים להמתין יותר.

הראלה אברהם אוזן: אני מאמינה שהפרויקט שאתם מקדמים זה הריסה ובנייה מחדש? וזה נכון שלעכשיו אין לכם 80% הסכמה?

עו"ד אלטוחי ויסם: אני מפנה להודעות של חברת תלם נכסים ששלחה .. לבעלים, הוא צירף אישור שזה נשלח לפי תקנה 36 ב' לתקנות הרישוי לתכנון ובנייה, אלא כאשר אתה מסתכל בדף שהדיירים מופיעים פה עם מספר דואר הרשום אתה רואה שמדובר בכלל בסך הכל 39 דיירים מתוך 48 שלכאורה נשלחו להם הודעות אישיות בגין הבקשה להיתר, כלומר חסרות עוד הודעות שנשלחו ודבר נוסף אני בדקתי מדגמית ונכנסתי לאתר של דואר ישראל והקלדתי את מספר הדואר הרשום וגיליתי שבאופן מדגמי ההודעות מגיעים בהגשת הבקשה להיתר הוחזרו לשולח, הם לא התקבלו אצל הבעלים עכשיו יתכן שלנוכח העובדה הם בכלל לא בדקו את המכתב הרשום של בעלי הדירות אני מאריך שרוב בעלי הדירות במתחם הם משכירים את הדירות, אז יש פה גם לדעתי שיוורד לשורש העניין, שבכלל לא הגישו את הבקשה להיתר ולא העבירו את ההודעות האלה לבעלים. אני מבקש שתבדקו את העניין.

עו"ד טל רם: קודם כל שזה פרויקט של הריסה ובנייה מחדש לפי תמ"א 38 ושנית אנחנו עומדים היום על 64% חתימות של דיירים 31 מתוך 48, יכול להסתכל עוד פעם בהסכם ויראה זאת בברור, גם באימות של החתימות הם מאמתים את החתימות ואנחנו חסרים 5-65 חתימות להגיע ל-80% אבל החיים איך אמר חברי, לוקח שנה, לפעמים זה לוקח יותר משנה בשביל להשיג 80% זה שלב של תהליך אבל אנחנו מאוד קרובים לשם.

חן וולנס, נציגת הדיירים: דבר אחד, שיש 31 2 דירות מחלמיש שעדיין לא חתמו, זה מתוך 46, יש 3 שהתעכבו מתוך סיבות אישיות שלהם, זה ממש לקראת חתימה ועניין של תאום מולם. אני נמצאת בפרויקט הזה מהיום הראשון שלו, לא היה דבר כזה של יזם, היה השתלטות של איזה מכר אבל לא נתנו לו להתקדם בנושא, **עו"ד אלטוחי ויסם:** יש להוסיף כי מבקש ההיתר נשוי וגר שם, זה לא נכס שהוא משכיר, זה לא נכס להשקעה, מדובר בדירה קטנה של 5 בנים, אם הטענה של נציגת הדיירים היא נכונה והם מבקשים שבועיים להמתין, אנחנו נמתין שבועיים, אבל זאת לא הבעיה.

חן וולנס נציגת הדיירים: אני יו"ר נציגות הדיירים, אני מקדמת את הפרויקט עם החלטות טובות ותקניות לכל התהליך של בחירת עורכי הדין שייצגו אותנו, כל הדבר הוא בתמיכת הדיירים, הבקשה הזאת כל הדיירים מתנגדים לזה בתוקף, ואף אחד לא שמע על זה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0013 מתאריך 24/05/2020

1. לאחר שמיעת ההתנגדויות והמענה להן רשות הרישוי מחליטה לדחות את ההתנגדויות, שכן התכניות מכוחן מבוקשת הרחבת הדירה, תוכנית 2673 ותוכנית ע1, לא דורשות הסכמה פוזיטיבית של אחוז מסוים מבעלי הזכויות בבית המשותף כתנאי לאישור הבנייה מכוחן. רשות הרישוי לא השתכנעה שבנסיבות הקיימות יש מקום להפעיל את הלכת הן איזון ולא לאשר את הבנייה המבוקשת. למתנגדים המבקשים לקדם פרויקט תמ"א 38 של הריסה ובנייה מחדש יש בשלב זה לטענתם הסכמה של 64% מבעלי הזכויות בבית המשותף, כאשר להגשת בקשה להיתר מתאימה נדרשת הסכמה של לפחות 80% מבעלי הזכויות והיוזמה לקידום הפרויקט נמצאת בשלביה הראשוניים.
2. רשות הרישוי מחליטה לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני הפונה לרחוב סג'רה וחפירת מרתף חלקי עבורה, בתנאים טכניים הבאים:

תנאים להיתר

1. השלמת תכנית פיתוח השטח כולל סימון רוחב שבילים משותפים כמקובל (1.10 מ' לפחות).
2. מילוי דרישות מכון רישוי.
3. הגשת התחייבות לרישום בספרי מקרקעין של הצמדת שטח המרתף לדירה הנדונה.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ עם השלמת הרחבות באגף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

1. לאחר שמיעת ההתנגדויות והמענה להן רשות הרישוי מחליטה לדחות את ההתנגדויות, שכן התכניות מכוחן מבוקשת הרחבת הדירה, תוכנית 2673 ותוכנית ע1, לא דורשות הסכמה פוזיטיבית של אחוז מסוים מבעלי הזכויות בבית המשותף כתנאי לאישור הבנייה מכוחן. רשות הרישוי לא השתכנעה שבנסיבות הקיימות יש מקום להפעיל את הלכת הן איזון ולא לאשר את הבנייה המבוקשת. למתנגדים המבקשים לקדם פרויקט תמ"א 38 של הריסה ובנייה מחדש יש בשלב זה לטענתם הסכמה של 64% מבעלי הזכויות בבית המשותף, כאשר להגשת בקשה להיתר מתאימה נדרשת הסכמה של לפחות 80% מבעלי הזכויות והיוזמה לקידום הפרויקט נמצאת בשלביה הראשוניים.
2. רשות הרישוי מחליטה לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני הפונה לרחוב סג'רה וחפירת מרתף חלקי עבורה, בתנאים טכניים הבאים:

תנאים להיתר

1. השלמת תכנית פיתוח השטח כולל סימון רוחב שבילים משותפים כמקובל (1.10 מ' לפחות).
2. מילוי דרישות מכון רישוי.
3. הגשת התחייבות לרישום בספרי מקרקעין של הצמדת שטח המרתף לדירה הנדונה.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ עם השלמת הרחבות באגף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

עמ' 7

20-0245 17-02883

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.