

כ' אלול תש"פ
09 ספטמבר 2020

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות
ישיבה: 6-20-0059 תאריך: 07/09/2020 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' 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	מגבר גילה	אינשטיין 37	0930-029	20-1099	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1099	תאריך הגשה	09/08/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	אינשטיין 37	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	306/6649	תיק בניין	0930-029
מס' תב"ע	ע1, ג1, 1740, 2371	שטח המגרש	2795.66

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מגבר גילה	רחוב אינשטיין 37, תל אביב - יפו 6910140
בעל זכות בנכס	מגבר גילה	רחוב אינשטיין 37, תל אביב - יפו 6910140
בעל זכות בנכס	מגבר יחזקאל	רחוב אינשטיין 37, תל אביב - יפו 6910140
עורך ראשי	אלחסיד ליאור	רחוב פרישמן 80, תל אביב - יפו 6437513
מתכנן שלד	שניר ברוך	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				1.66	46.38	מעל
						מתחת
				1.66	46.38	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והרחבה חד-צדדית לכיוון חזית צפונית בלבד, של 2 יח"ד בקומה ב' ו-ג' מעל מעטפת שמתכננת בקומה א' ועמודים שמתוכננים בקומת הקרקע, באגף אמצעי (בכניסה שניה מרח' טאגור/ אינשטיין 37), בבניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, 6 כניסות, 32 יח"ד. המעטפת שמתוכננת בקומה א' מוצעת ללא ריצפה, אלא עם קירות ותקרה בצורת ח".

מצב קיים:

מדוב על המגרש פינתי, לכיוון מזרחי פונה לרח' טאגוד ולכיוון דרומי לרח' אינשטיין. על המגרש קיים בניין טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף (בכל כניסה), 6 כניסות, 32 יח"ד. יצוין, שלכל כניסה יש מספר נפרד (29, 31, 33, 35, 37, 39 ברח' אינשטיין) כעת מדובר בכניסה מס' 37.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	2001	אושרה ע"י הועדה הרחבת דירה אחת בקומה א' מעל עמודים באגף האמצעי (בכניסה אינשטיין 37), באגף שבנדון, אך פג תוקף ההחלטה ולא הוצא היתר.	00-2003
98-1144	14/11/1998	שינויים בחזית צפונית באגף אמצעי (אינשטיין 35)	
96-0644	30/06/1996	שינויים פנימיים והרחבה חד-צדדית, צפונית, של 2 דירות בקומות א' ו-ג', בניית מעטפת בקומה ב' מעל עמודים בקומת הקרקע באגף אמצעי (אינשטיין 35)	

607	25/10/1966	הקמת ביין חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 6 כניסות, 32 יח"ד ומקלט במרתף לכל כניסה.
-----	------------	---

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 36 תת חלקות.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי זכויות בתת חלקות 23 ו- 34 (דירות בקומות ב' ו-ג') באגף האמצעי (אינשטיין 37. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי הבניין שלא חתמו והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2371 (טיפוס 79/ג'), 2691, אזור נווה אביבים

מותר	מוצע	סטייה
שטחים להרחבה טיפוס 79/ג'	תוספת של 26 מ"ר כל דירה, סה"כ 105 מ"ר	0.09 מ"ר מעבר ל-26 מ"ר המותרים. לא הוצג חישוב שטח הדירה כולל תוספת.
שטחי שרות ממ"ד	9 מ"ר + עובי קירות	לא תוכנן ממ"ד, בכניסה הנדונה קיים מקלט במרתף
בליטות	ללא הגבלה	26 מ"ר ע"י הבלטת הקומות העליונות מעל קומת עמודים מפולשת
קווי הרחבה לצד הצפוני לפי תב"ע 2371	4.0 מ'	0.10 מ' מעבר לקו ההרחבה המותר. גם מעבר להרחבה הקיימת באגף הצמוד (בכניסה רח' אינשטיין 35 לפי היתר משנת 1996 – אושר 4 מ' + 0.30 מ' הבלטת מסתור כביסה באורך של מחצית אורך ההרחבה), לכן לא ניתן לאשר המבוקש.
קו בניין לרח' אינשטיין (חזית קדמית דרומית) קו בניין לרח' טאגור (חזית קדמית מזרחית) בצדדים	8.0 מ' לא מותרת בניה לצד זה 8.0 מ', לא מותרת בניה לצד זה	4.10 מ' + 0.75 מ' מסתור כביסה בכל אורך ההרחבה לא מוצעת בניה בצד זה לא מוצאת בניה בצד זה. קירות משותפים
תב"ע 2691	הרחבות דיור יתבצעו ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.	מדובר בהסדרת מעטפת ללא ריצפה בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע, שבניגוד לתב"ע 2371, 2691. מצד בעלי הדירה בקומה א' (תת חלקה 10) הוגש התנגדות.
מס' יחידות מותר	32 יח"ד	קיימות 32 יח"ד
מס' קומות	3 קומות על עמודים	קיימות 3 קומות על עמודים
הוראות בינוי/תכנית עיצוב	היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד.	מדובר בבניה באגף שלם, אך הבניה לא ברצף בניגוד להוראות הבינוי.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצע הבלטת מסתור כביסה בחזית צפונית בבליטה של 0.75 מ', בליטה זו לא תואמת להבלטת מסתור הכביסה באגף המערבי הסמוך שאושר 0.30 מ' בלבד.	+		בנייה במרווחים/בליטות
הבלטת המרפסות 1.65 מ' מקיר הקיים של הבניין ובמסגרת קו ההרחבה המותר, בהתאם לתכנית הבינוי. מרפסות מהוות חלק משטח המותר להרחבה ונכללו בחישוב השטחים.		+	מרפסת בבליטה של 1.65 מ' מקיר הבניין הקיים
לא הוצגו גדרות בגבולות המגרש.	+		פיתוח שטח/גדרות

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
	רחוב אינשטיין 37, תל אביב - יפו 6910140	1. אב יפה זיו הינם בעלי תת חלקה 10, דירה בקומה א' בפניה מוצעת בניית מעטפת, מתחת להרחבות בקומות ב' ו-ג'.
	רחוב אינשטיין 33, תל אביב - יפו 6910137	2. אברהם ג'ויס וירדנה
	רחוב אינשטיין 33, תל אביב - יפו 6910137	3. בורנשטיין ענת
	רחוב אינשטיין 33, תל אביב - יפו 6910137	4. בנסון בנאש לימור
	רחוב אינשטיין 31, תל אביב - יפו 6910135	5. ברניב עדנה
	רחוב אינשטיין 29, תל אביב - יפו 6910133	6. גוהר אדוה
	רחוב אינשטיין 29, תל אביב - יפו 6910133	7. גיברמן גבאי אסתר
	רחוב אינשטיין 35, תל אביב - יפו 6910139	8. גיטה חאיט
	רחוב אינשטיין 33, תל אביב - יפו 6910137	9. גלבוע נאווה
	רחוב אינשטיין 31, תל אביב - יפו 6910135	10. גלזר דן שלמה, גלזר ניר אברהם
	רחוב אינשטיין 39, תל אביב - יפו 6910141	11. גרף אילנה
	רחוב אינשטיין 33, תל אביב - יפו 6910137	12. דויטש חנוך
	רחוב אינשטיין 31, תל אביב - יפו 6910135	13. דומיניץ יעל טובה
	רחוב אינשטיין 29, תל אביב - יפו 6910133	14. הלפרט מיכאל
	רחוב אינשטיין 39, תל אביב - יפו 6910141	15. וידמן שמעון
	רחוב אינשטיין 39, תל אביב - יפו 6910141	16. וידמן תמר
	רחוב אינשטיין 33, תל אביב - יפו 6910137	17. וינר אביש יעקב
	רחוב אינשטיין 35, תל אביב - יפו 6910139	18. זהר אסתר
	רחוב אינשטיין 37, תל אביב - יפו 6910140	19. ידידתייה כרמי ציפורה
	רחוב אינשטיין 29, תל אביב - יפו 6910133	20. כהן לארי אלי וניסים
	רחוב אינשטיין 39, תל אביב - יפו 6910141	21. לבון ליאורה
	רחוב אינשטיין 29, תל אביב - יפו 6910133	22. לינדברג אוה אריאלה
	רחוב אינשטיין 37, תל אביב - יפו 6910140	23. מזרחי רחמים ושמחה
	רחוב אינשטיין 33, תל אביב - יפו 6910137	24. נבון אורלי ורון
	רחוב אינשטיין 33, תל אביב - יפו 6910137	25. סוויצקי מלכה

שם	כתובת	נימוקים
26. סילברמן זנט מוריסט סוזנה	רחוב אינשטיין 39, תל אביב - יפו 6910141	
27. סרוסי רודיטי	רחוב אינשטיין 31, תל אביב - יפו 6910135	
28. פלוזניק גדעון	רחוב אינשטיין 33, תל אביב - יפו 6910137	
29. קוט ערן	רחוב אינשטיין 35, תל אביב - יפו 6910139	
30. קליפרד רבקה	רחוב אינשטיין 39, תל אביב - יפו 6910141	
31. רייכמן משה וסימה	רחוב אינשטיין 31, תל אביב - יפו 6910135	
32. שי דורון	ת.ד. 51, רמת גן 5210001	
33. שלטון חנה	רחוב אינשטיין 29, תל אביב - יפו 6910133	
34. שמוע אילנה	רחוב אינשטיין 37, תל אביב - יפו 6910140	

עיקרי ההתנגדויות:

ע"י עו"ד ענת בירן:

ההתנגדות מוגשת בשם בעלי זכויות רשומים ב- 19 תתי חלקות במקרקעין הידועים כחלקה 306 בגוש- 6649 ברח 'איינשטיין', 29 תל אביב יפו, כמפורט ברשימה המצורפת.

מדובר בבקשה להיתר להרחבת שתי דירות מגורים במבנה טורי עליו חלה תכנית הרחבות.

בית המשפט העליון קבע כי לא די בהיעדר התנגדות לבקשה להיתר, אלא נדרשת הסכמה פוזיטיבית ומפורשת של בעלי הזכויות לבקשה.

במקרה דנן, הבקשה הוגשה מבלי שהוצגה הסכמה פוזיטיבית של הרוב הדרוש בחוק המקרקעין, וכאשר רוב מוצק של 27 מבין בעלי הזכויות ב 36 היחידות הרשומות במקרקעין, המהווים 77% מכלל בעלי- הזכויות, מתנגדים לבקשה.

לכן מדובר במקרה מובהק בו נדרשת דחייתה של בקשה להיתר על הסף.

יצוין כבר כעת כי מבקשי ההיתר ניהלו מו"מ עם היזם, במסגרתו דרשו תמורות גדולות יותר לעומת יתר בעלי הדירות, אך דרישותיהם לא נענו. כלומר, מבקשי ההיתר מודעים היטב לפרויקט המתוכנן ולעסקה עם היזם, והרושם המתעורר הוא כי הגישו את הבקשה להיתר בעיתוי הזה גם על מנת להפעיל לחץ על היזם ועל יתר הבעלים, ובכך לייצר לעצמם יתרון כלכלי ביחס ליתר בעלי הדירות בכל הנוגע לעסקה עם היזם, ולחלופין לסכל את העסקה כולה, בבחינת "תמות נפשי עם פלישתים".

למותר להבהיר כי המתנגדים חוששים מכך בדיוק אם חלילה תאושר הבקשה להיתר, עלול הדבר לסכל את האפשרות להוציא פרויקט לחיזוק הבניין כולו מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 אשר על ההסכם לביצועו כבר חתמו למעלה מ 80% מבעלי הזכויות בתתי החלקות במקרקעין.

ביצוע פרויקט תמ"א 38 הוא הליך מורכב וסבוך אשר כולל מו"מ שהוא בבחינת פאזל רב חלקים, במסגרתו צריך מחד, לשמור על חלוקת תמורה הוגנת ושוויונית לדיירים, ומאידך לשמור על כלכליותו של הפרויקט. כל פעולה במקרקעין, בשלב בו נמצא היום הפרויקט, ובוודאי מתן היתר להרחבת דירות, עלולים לפגוע במארג העדין הזה באופן שעלול לפגוע בכלכליות, לעכב את הליכי הבניה ואף לסכל את הפרויקט לחלוטין. זאת גם בשים לב לשעון החול ההולך ואוזל לפקיעתה של תמ"א 38.

זאת ועוד, קיים טעם נוסף לדחיית הבקשה להיתר, והוא משום שהיא סוטה מהוראות תכנית ההרחבות עליה היא מתבססת.

כך, הבקשה להיתר מתעלמת מהוראה מפורשת שנקבעה בתכנית כתנאי למתן היתר, לפיו ביצוע הרחבה יתאפשר רק כאגף שלם בהינף אחד, גם לעניין הגובה.

הבקשה להיתר כוללת הרחבת של שתי דירות בלבד, בקומות 2-3 (בעוד שקמה 1 נותרת כקליפה ריקה וכאלמנט חזותי בלבד) באופן שהוא בבירור סוטה מהוראות התכנית.

כל זאת, מבלי שלכל הפחות התבקשה הקלה, ופורסמה כדן בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון אשר על כן, ולאור כל המפורט להלן, יש לדחות את הבקשה להיתר על הסף בהיעדר תימוכין קנייניים והן לגופה, בהיותה סוטה מתכנית תקפה.

התייחסות להתנגדויות:

ההתנגדות מתייחס לאופן הבניה שלא ברצף, בניגוד להוראות התב"ע, הכוללת מעטפת בקומה א' ועמודים בקומת הקרקע שלה התבקשו כהקלה. דבר נכון, הבניה מוצע לא ברצף מלמטה למעלה ודבר זה לא מבוקש כהקלה. כ"כ מתייחסת להעדר הסכמות של בעלי הזכויות בבניין. אך התב"ע 2371 להרחבות אינה דורשת בהסכמות 75% מבעלי כל הבניין, אלא בהסכמות בעלי הזכויות באותו אגף בבניה מלמטה למעלה ללא הרחבה בקומה העליונה. התכנון הינו ב-2 קומות ב' ו-ג' עם מעטפת בקומה א' – לא הוצג הסכמה מפורשת של בעלי הזכויות של דירה בקומה א' לבנית המעטפת מול דירתם. ובנוסף ההתנגדות טוענת שהבניה המוצעת מהווה פגיעה בתכנון העתידי לביצוע חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה ותוספת בניה לפי תמ"א 38. אך לא נמצאה במערכת בקשה לבניה מכח תמ"א 38. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 26/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור : http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 16/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

מבלי להתייחס להתנגדויות לא לאשר את הבקשה שכן:

- לא מדובר בבנייה ברצף מלמטה למעלה, אלא על הסדרת מעטפת בקומה א' ללא ריצפה בניגוד להוראות תב"ע 2371, ו-2691.
- לא הוצגה הסכמת בעלי הדירה בקומה א' באגף הבונה לבניית "מעטפת" בדירתם, אלא הוגשה התנגדותם.
- הבנייה המוצעת הינה מעבר ל-26 מ"ר המותרים להרחבה;
- לא הוצג חישוב שטח של כל הדירה כולל הרחבה, כדי לבדוק התאמה להוראות התב"ע (סה"כ שטח כל הדירה עד 105 מ"ר).
- הבנייה המוצעת חורגת מקו ההרחבה הצפוני המותר לפי תב"ע 2371 ואינה תואמת קו ההרחבה בדירה הסמוכה באגף המערבי (בכניסה אינשטיין 35) שהרחבה לפי היתר משנת 1996.
- אין התאמה בין הבלטת מסתור הכביסה המוצע בחזית הצפונית למסתורי הכביסה הקיימים באגף המערבי הסמוך.
- לא הוגש פרט מסתור כביסה ומזגנים.
- לא סומן יעוד כל השטחים בדירות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מבלי להתייחס להתנגדויות לא לאשר את הבקשה שכן:

- לא מדובר בבנייה ברצף מלמטה למעלה, אלא על הסדרת מעטפת בקומה א' ללא ריצפה בניגוד להוראות תב"ע 2371, ו-2691.
- לא הוצגה הסכמת בעלי הדירה בקומה א' באגף הבונה לבניית "מעטפת" בדירתם, אלא הוגשה התנגדותם.
- הבנייה המוצעת הינה מעבר ל-26 מ"ר המותרים להרחבה;
- לא הוצג חישוב שטח של כל הדירה כולל הרחבה, כדי לבדוק התאמה להוראות התב"ע (סה"כ שטח כל הדירה עד 105 מ"ר).
- הבנייה המוצעת חורגת מקו ההרחבה הצפוני המותר לפי תב"ע 2371 ואינה תואמת קו ההרחבה בדירה הסמוכה באגף המערבי (בכניסה אינשטיין 35) שהורחבה לפי היתר משנת 1996.
- אין התאמה בין הבלטת מסתור הכביסה המוצע בחזית הצפונית למסתורי הכביסה הקיימים באגף המערבי הסמוך.
- לא הוגש פרט מסתור כביסה ומזגנים.
- לא סומן יעוד כל השטחים בדירות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה