

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0011 תאריך: 02/03/2016 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 איריס לוי - מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' הלל הלמן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מחות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קהילת קליבלנד 16	2236-016	15-1887	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אלמגור 13	2070-013	15-1906	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קהילת קליבלנד 16

<p>גוש: 7321 חלקה: 23 שכונה: נוה שרת סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שטח: 766 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-1887 תאריך בקשה: 21/09/2015 תיק בניין: 2236-016 בקשת מידע: 201500712 תא' מסירת מידע: 11/06/2015</p>
---	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע+א', לאחור, לצד, בשטח של 188.76 מ"ר
אישור מצב קיים
אישור בדיעבד לדירות ק.קרקע בשטח של 37.61 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
1. הבניה מוצעת בחצר משותפת שבבעלות כלל הדיירים. היום החצר מגודרת ומנוכסת על ידי המבקש בניגוד לזכויותיהם;	רחוב קהילת קליבלנד 16, תל אביב - יפו 6918761	חיים ועופרה בנאי
2. הבניין הינו חלק ממתחם נחל א' המיועד לפינוי בינוי ויחד עם 10 בניינים נוספים נמצא בתהליכים לביצוע הפרויקט העתידי;		סימה וטוליק שבלוב
3. אישורי הרחבה במתחם עלולה להביא לסחיטה ובכך לטרפד את פרויקט הפינוי בינוי;		ציפי אמיתי
4. עבודות הבניה יסבו פגיעה לדיירי הבניין שרובו אוכלוסייה מבוגרת ומוחלשת.		שושנה גני
5. חשש שגג התוספת עלול להוות דרך כניסה לגנבים.		גוליה מאי
		שוש רחלין
		אלי שלדג
		אתי ואהוד סקוטלסקי
		טל קוטלר
		הלנה וולדמיר ציפין
		פיטר וליזה באומל
		ניסים חפץ
		יובל פלדמן, בן דוד עו"ד, תומר מאור

התייחסות להתנגדויות: המתנגדים הינם מבעלי הזכויות בנכס ודייריו.

1. תוספת הבניה, מוצעת בחלקה מעבר לתחום ההרחבה המיועד לה, דבר שלא ניתן לאשר ללא פרסום הקלה. לפי תכנית ההרחבה 2389, (סעיף 10.ד) כל דייר זכאי להגדיל דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי, או במקרה והיחס ישונה, יש לקבל הסכמת שאר הדיירים. מעבר לתחום ההרחבה המותר, ניתן לומר שמדובר בבניה בחצר משותפת, דהיינו, השטח השייך לכלל הדיירים, על כן, **היות והתקבלה התנגדות לא ניתן לאשר תוספת בניה מחוץ לתחום המותר**. כמו כן לא ניתן לאשר גדרות הפרדה פנימיות והבקשה אינה מתייחסת לגדרות הרשת הקיימות היום.
2. **בתאריך 30/04/2014 אושרה בוועדה המקומית מדיניות עירונית לכל שכונת נוה שרת והבניין הנדון נמצא בתחום מתחם "נחל ב" המיועד לפינוי בינוי**, לפי אדר' הצוות (לשעבר) שגיא תמרי אין מניעה לאשר הרחבה בשלבויות עד לאישור תכנית בניין עיר להתחדשות המתחם כל עוד הרחבת המבנה איננה סותרת את הכוונות לפיתוח המתחם הציבורי ואינה מתנגשת עם פעולות תכנוניות מקבילות במתחם.
3. יש לבחון אפשרות להחתמת המבקשים על כתבי התחייבות לאי התנגדות בעתיד לפרויקט פינוי בינוי המבוקש ע"י רוב בעלי הנכס והסכם לפיו המוצע לא יפגע בזכויות העתידיות של הבניין.



4. בשנתיים האחרונות נעשו עבודות בנייה ותשתית בסביבת הבניין, אך לא ניתן למנוע ניצול זכויות בניה מהמבקשים בגין סיבה זו.
5. גנבים ימצאו את הגישה גם בלי הגג, זו לא סיבה למניעה.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדויות באופן חלקית ל:
- ביטול כל הבניה הקיימת בחצר משותפת והגבלת הבניה בתוך תחום ההרחבה;

ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פנו יעל)

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין בניה בחצר משותפת והגבלת התוספת בתוך תחום ההרחבה המותר בלבד;
2. לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד בקומות קרקע ו-א' בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. פירוק והריסת כל הבניה הקיימת בחצר משותפת לרבות גדרות ואישור הפיקוח על כך לפני הוצאת היתר;
2. הקטנת השטח המבוקש עד 77 מ"ר ביח"ד בקומת הקרקע ועד 86 מ"ר בקומה א' בהתאם למותר לפי התביע ובתיאום עם מהנדסת הרישוי;
3. הסדרת התוספת בתוך תחום ההרחבה לפי טיפוס ז' בלבד;
4. ביטול הקמת גדר בגבולות המגרש;
5. ביטול כניסה נוספת מחצר משותפת בקומת הקרקע וממסדרון בקומה א';

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות לשמירה על העצים הקיימים במגרשו ליווי אגרונום בעת ביצוע העבודות ואישורו;

החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0011-16-6 מתאריך 02/03/2016

- 1 לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין בניה בחצר משותפת והגבלת התוספת בתוך תחום ההרחבה המותר בלבד;
- 2 לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד בקומות קרקע ו-א' בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. פירוק והריסת כל הבניה הקיימת בחצר משותפת לרבות גדרות ואישור הפיקוח על כך לפני הוצאת היתר;
2. הקטנת השטח המבוקש עד 77 מ"ר ביח"ד בקומת הקרקע ועד 86 מ"ר בקומה א' בהתאם למותר לפי התביע ובתיאום עם מהנדסת הרישוי;
3. הסדרת התוספת בתוך תחום ההרחבה לפי טיפוס ז' בלבד;
4. ביטול הקמת גדר בגבולות המגרש;
5. ביטול כניסה נוספת מחצר משותפת בקומת הקרקע וממסדרון בקומה א';

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות לשמירה על העצים הקיימים במגרשו ליווי אגרונום בעת ביצוע העבודות ואישורו;



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אלמגור 13

<p>גוש: 7321 חלקה: 16 שכונה: נוה שרת סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה שטח: 737 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-1906 תאריך בקשה: 06/10/2015 תיק בניין: 2070-013 בקשת מידע: 201500731 תא' מסירת מידע: 11/06/2015</p>
---	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע, לאחור, לצד, בשטח של 78.3 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 178.06 מ"ר
אישור מצב קיים
אישור בדיעבד לדירות ק.קרקע: שטח של 75.22 מ"ר
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
1. הבקשה תשבשאתעכב את תכנית פינוי בינוי עליה חתמו עד כה 13 מתוך 18 מבעלי הנכס (72%) ואישורה עלול למנוע מימושה בניגוד למדיניות העירייה לגבי מתחם נווה שרת המעודדת בניה חדשה ולא הרחבת דירות ישנות.	רחוב אלמגור 13, תל אביב - יפו 6918721	יפעת ועופר עובדיה
		סו פרסקו
		מוטי ועינת כספי
2. הבקשה סותרת את תכנית 2389 לפיה היתר הבניה יבוצע באגף שלם ולפיה כל דייר רשאי להגדיל דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי, או במקרה והיחס ישונה, יש לקבל הסכמת שאר הדיירים ואין שום הצדקה לתת לו לבנות או לרשום שטח יותר גדול לטובת קבלת דירה גדולה יותר בפרויקט פינוי בינוי.		פרסקו סוזן
		אוהד יצחקי
		בתיה יוסמן
		גרינברג רוני ותמר
3. הבקשה להיתר הינה על שטח קנייני פרטי ואין להיתר בניה על שטח השייך לכלל הדיירים ללא הסכמה מפורשת ומוחלטת שלהם.		רעיה לידר
		אבי שחרון
		פרבר שושנה ודניאל
		חנה ויובל אקר

התייחסות להתנגדויות: המתנגדים הינם מבעלי הזכויות בנכס ודייריו.

1. בתאריך 30/04/2014 אושרה בוועדה המקומית מדיניות עירונית לכל שכונת נווה שרת והבניין הנדון נמצא בתחום מתחם "נחל ב" המיועד לפינוי בינוי, לפי אדרי' הצוות (לשעבר) שגיא תמרי אין מניעה לאשר הרחבה בשלביות עד לאישור תכנית בניין עיר להתחדשות המתחם כל עוד הרחבת המבנה איננה סותרת את הכוונות לפיתוח המתחם הציבורי ואינה מתנגשת עם פעולות תכנוניות מקבילות במתחם. לכן יש לדרוש כתב התחייבות לאי התנגדות בעתיד לפרויקט פינוי בינוי המבוקש ע"י רוב בעלי הנכס והסכם לפיו המוצע לא יפגע בזכויות העתידיות של הבניין.
2. בהתאם לתביע 2691 (אושרה 7 שנים לאחר תביע 2389) נקבע כי ניתן לבנות בשינוי מהוראות הבינוי בתנאי שהבניה תהיה במסגרת קווי ההרחבה והשטחים המותרים כמוצע, הבניה תבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מהי"ע. המוצע בקומת הקרקע מציע תכנית עתידית להרחבת כל הבניין בצירוף שטחי ממ"ד אך בחריגה מהשטח המותר לבניה וחריגה מקומית מקווי ההרחבה.
3. תוספת הבניה מוצעת בחלקה מתוך לתחום המיועד לה, דהיינו קווי ההרחבה המותרים לדירות קומת הקרקע לפי תכנית ההרחבה 2389 לפיה, (סעיף 10.ד) כל דייר זכאי להגדיל דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי, או במקרה והיחס ישונה, יש לקבל הסכמת שאר הדיירים. מעבר לתחום ההרחבה המותר, דהיינו, השטח השייך לכלל הדיירים, על כן, היות והתקבלה התנגדות לא ניתן לאשר תוספת בניה מחוץ לתחום זה.

בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדויות באופן חלקית ל:



- ביטול כל הבניה הקיימת בחצר משותפת והגבלת הבניה בתוך תחום ההרחבה;

ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פנו יעל)

1. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי לביטול כל הבניה בחצר משותפת והגבלת תוספת הבניה בתוך תחום ההרחבה המותר בהתאם לתכנית ההרחבה 2389;
2. לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד בקומת הקרקע בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. פירוק/הריסת כל הבניה הקיימת בחצר משותפת לרבות גדרות, פרגולה וסככה ואישור הפיקוח על כך לפני הוצאת היתר;
2. הקטנת השטח המבוקש עד 77 מ"ר בהתאם למותר לפי התב"ע ביח"ד בקומת הקרקע ובתאום עם מהנדסת הרישוי;
3. הסדרת התוספת בתוך תחום ההרחבה לפי טיפוס ז' בלבד;
4. ביטול כל בניה המוצעת בחצר משותפת לרבות גדרות;
5. ביטול כניסה נוספת מחצר משותפת;

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לפיה לא יתנגדו בעלי ההיתר למימוש פרויקט פינוי בינוי עבור כל הבניין;

החלטה : החלטה מספר 2

רישות רישוי - התנגדות מספר 0011-16-6 מתאריך 02/03/2016

- 1 לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי לביטול כל הבניה בחצר משותפת והגבלת תוספת הבניה בתוך תחום ההרחבה המותר בהתאם לתכנית ההרחבה 2389;
- 2 לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד בקומת הקרקע בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. פירוק/הריסת כל הבניה הקיימת בחצר משותפת לרבות גדרות, פרגולה וסככה ואישור הפיקוח על כך לפני הוצאת היתר;
2. הקטנת השטח המבוקש עד 77 מ"ר בהתאם למותר לפי התב"ע ביח"ד בקומת הקרקע ובתאום עם מהנדסת הרישוי;
3. הסדרת התוספת בתוך תחום ההרחבה לפי טיפוס ז' בלבד;
4. ביטול כל בניה המוצעת בחצר משותפת לרבות גדרות;
5. ביטול כניסה נוספת מחצר משותפת;

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לפיה לא יתנגדו בעלי ההיתר למימוש פרויקט פינוי בינוי עבור כל הבניין;