

א' אדר תשפ"א  
13 פברואר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0003 תאריך: 20/01/2021 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	אדר' 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 או קומות (לא בק"ק)	קצב יעקב	דיזנגוף 122	0187-122	20-1581	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1581	תאריך הגשה	06/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	דיזנגוף 122	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	84/7113	תיק בניין	0187-122
מס' תב"ע	219, 58, 9077, א3616	שטח המגרש	444 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קצב יעקב	רחוב דיזנגוף 122, תל אביב - יפו 6439721
בעל זכות בנכס	קצב יעקב	רחוב דיזנגוף 122, תל אביב - יפו 6439721
עורך ראשי	בויס אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113
מתכנן שלד	אעראר ערוה	ת.ד. 66, גילגוליה 4585000

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
<p><b>תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים:</b></p> <p><b>בכל הקומות (לפי שרטוט של החזית הצפונית)</b> הריסת מפלס הרצפה הקיימת ובניית רצפה חדשה גבוה יותר.</p> <p><b>בקומת הקרקע (לפי חתכים א-א, ב-ב)</b> ביטול גרם המדרגות המקשר בין המסחר לקומת היציע. תוספת מרפסת בחזית האחורית.</p> <p><b>בקומת ביניים (לפי תכנית קומת היציע)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>הריסת גרם המדרגות הכללי כולל קירותיו ובניית גרם מדרגות חדש גדול יותר.</li><li>הגדלת שטח יציע מעל המסחר ושינוי ייעוד של חלק משלושת היציעים של המסחר למגורים.</li><li>חלוקה מחדש של 2 יח"ד בקומה (אושרו 2 יח"ד בקומה לפי היתר 506 משנת 1946):<ol style="list-style-type: none"><li>בחלק המזרחי, תוספת שטח/ חדר מדירת המבקש, הריסת מרפסת קיימת, אישור בדיעבד של מרפסת קיימת, תוספת שטח בחזית האחורית.</li><li>בחלק המערבי, תוספת חלק משטחי היציעים (אמצעי ותחתון דרומי) וחלל (צפוני) של החנויות.</li></ol></li></ol> <p><b>בקומה א', מעל קומת היציע (לפי חתך א-א)</b> הריסת קיר בגרם המדרגות הכללי והקטנת שטח דירה (שאינה שייכת לחוכר שמבקש את הבקשה). בחזית האחורית, הריסת מרפסת ותוספת מרפסת.</p>

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות וחדר על הגג מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית, יציעים ומרתף הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת דיזנגוף 124.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
506	1946	לבניין בית בן 3 קומות כולל 3 חנויות בקומת הקרקע עם יציעים, וחדר על הגג מעל מרתף.

שינויים פנימיים הכוללים איחוד שתי יחידות מסחר. הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי.	2017	בקשת רישוי 17-1557
שינויים פנימיים הכוללים איחוד שתי יחידות מסחר. הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי.	2018	בקשת רישוי 18-0638
שינויים פנימיים הכוללים איחוד שתי יחידות מסחר. הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי.	2019	בקשת רישוי 19-0988

מספר תביעה	תאריך סטטוס	מהות	סטטוס תביעה
62-4-2018-0344	19/07/2020	שימוש אסור	התקבל במח' הפלילית לאחר תיקון
62-5-2018-0342	24/12/2019	שימוש אסור	בוטלה תביעה - נגנזה
62-2-2015-0051	02/07/2020	עבודה אסורה (ללא היתר)	נסגרה התביעה
03-19998-0036	31/01/1999	אי קיום דרישה לפי סעיף 3.	סגור מהסבה
03-1994-0107	22/02/1998	אי קיום דרישה לפי סעיף 3.	סגור מהסבה

## בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת של 4 בעלים ובחכירה משותפת של 12 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש שהינו חוכר. לפי רישום בנסח טאבו בחכירת המבקש דירה בקומה א' ודירה בקומה ג' (לפי תשריט שצורף למסמכי הבקשה, הדירה בקומה ראשונה/ היצע שצמודה ליציעים בחכירה למבקש הבקשה ומסומנת במספר 6). **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 בהתקבלו התנגדויות.**

למסמכי הבקשה צורף תצהיר מתאריך 17/06/2020 חתום על ידי עורך דין, בתצהיר מצוין שלבקשת יעקב קצב העו"ד מאשר, לאחר בדיקה בלשכת רישום במקרקעין, כי לא קיים רישום בית משותף לנכס בנדון וכי הוא איננו רשום בפנקס הבתים המשותפים. בהתייחס לתצהיר זה יש לציין כי לא מדובר בבית משותף. לא ברור מה מטרת התצהיר.

## התאמה לתב"ע תכנית 58, 3616א- רובע 3, מגרש באזור מסחרי, רחוב לא ראשי, בתחום אזור ההכרזה.

1. לפי תכנית חתומה, היתר 560 משנת 1946 בקומת היציע אושרו 2 יציעים (אמצעי ודרומי) וחלל 1 (צפוני) עבור החנויות. ו- 2 דירות מגורים.

למסמכי הבקשה צורף מסמך, תכנית של קומת היציע משנת 1946 המציגה את דירת החוכר המבקש באופן שדומה למצב המבוקש במפרט הבקשה. מסמך זה אינו מהווה היתר ולא ניתן להסתמך עליו.

טרם הגשת הבקשה, עורך הבקשה ציין בטופס בקשה לפגישת ייעוץ כי מדובר בשינויים שנעשו עם הקמת הבניין בשנת 1946, הכוללים הכללת גלריות בדירת המגורים.

טרם הגשת הבקשה התקיימה פגישת תיאום מוקדם בתאריך 22/12/2019. בהתאם לסיכום הפגישה בתיק המידע לא התבקשה כלל התייחסות לשינויים במפלס רצפת יציע, שינויים ותוספות בנייה בשטח יציעי מסחר וצרוף השטחים לדירה קיימת בהיתר. לפי כך, התבקש מעורך הבקשה להטמיע את המבוקש לצורך הפקת תיק מידע מעודכן.

2. מבוקשת תוספת שטחים בקומת הביניים של חלק מ- 2 יציעים של החנות האמצעית והתחתונה (דרומית) וחלק מחלל של החנות העליונה (צפונית) ובנוסף גם בחזית האחורית - מבלי שהוצגה הוכחה כי נותרו שטחים למימוש מתוקף התכניות הראשיות החלות במגרש ומבלי שפורסם שימוש חורג מההיתר עבור שינוי ייעוד של חלק מהמסחר לשטח המיועד למגורים.

3. בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3 – כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן. הבקשה כפי שהוגשה אינה כוללת התייחסות לעמידות הבניין בפני רעידות אדמה או לשיפוץ הבניין.

4. לא ניתן להרוס חלק מדירות, על ידי הריסת רצפתם ובניית רצפה חדשה גבוהה יותר שאינם בבעלות המבקש. בנוסף, לגבי הדירה העורפית בקומת הביניים – לא ניתן להגדיל שטח של דירה אחת בלבד שכן, בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3 סעיף 1.4.1.3. הרחבת דירות קיימות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין.

5. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר ומקשה על בדיקתה כמפורט:

א. הוצגה תכנית של קומת היציע בלבד, 2 חתכים חלקיים, חזית דרומית וחזית צפונית.

1. לא הוצגו תכניות של כל הקומות בהן מבוקש להרוס את הרצפה הקיימת ובניית רצפה חדשה גבוה יותר. כפי שמוצג בחזית הצפונית, ובחתך א-א.

2. לא הוצגה תכנית של קומת הקרקע, בה מבוקשים:

- ביטול המדרגות המובילות ליציעים.

- בחזית האחורית תוספת מרפסת בקומת הקרקע כפי שמוצג בחתך חתך א-א (שלא ניתן לאשר, הגובה המינימלי ממדרכה ומפני הקרקע 2.40 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבנייה).

3. לא הוצגה תכנית של קומה א' (מעל קומת היציע), בה מבוקשים:

- הריסת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת חדשה כפי שמוצג בחתך חתך א-א.

- הריסת קיר בחדר המדרגות הכללי, בניית קיר חדש והקטנת שטח דירה שאינה בחכירה של המבקש.

4. לא הוצגה החזית האחורית, מזרחית בה מבוקשת תוספת מרפסות.

ב. מבוקשים שינויים הכוללים עליהם סימון גרפי אלכסוני עם טקסט "לא שייך לבקשה", בחתך א-א, בחזית הצפונית ובחתך ב-ב.

ג. קיימת חוסר התאמה בין המוצג בתכנית היציע לחתך ב-ב בחזית הדרומית.

ד. חישוב השטחים שהוגש נערך בצורה לא נכונה. תוספת השטחים המבוקשת בחזית האחורית מסומנת כשטח קיים ולא כשטח מבוקש.

#### התנגדויות:

כתובת	שם	
רחוב גבעת הבריכות 13, עתלית 3033413 רחוב השמים 22, קיסריה 3079447 ת.ד. 2539, קיסריה 3079440 רחוב השקד 96, שורש 9086000	וילנאי אורן וילנאי מתן	1.
רחוב דיזנגוף 122, תל אביב - יפו 6439721	זילברמן ניר	2.

#### עיקרי ההתנגדויות:

##### מתנגדים מספר 1 בעלי נכסים בבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם:

1. אין מדובר על שינויים פנימיים בתוך דירה, אלא על עניינים מהותיים של זכויות שלא אמורה להיות מחלוקת שהם מנסים להשתלט עליהם.
2. המבקש ביצע עבירות בנייה בתוך הבית לרבות פיצול דירה, דבר חמור ומטעה ומחובת הבודקים בוועדה היה לעמוד על הצגת מצב זה במיוחד לאור הידוע להם מביקורות שנעשו בדירות.
3. המבקש מסתיר דלת שפרץ בכניסת הדירה ואינו מסמן אותה על התוכנית שהוצגה לוועדה. הדלת נפרצה על מנת על מנת לפצל את הדירה הזאת לשתי דירות (אותו דבר עשה גם בדירה אחרת בבניין).
4. המבקש מבקש להרוס קיר של 20 ס"מ בינו לבין שכן ובמקומו לבנות קיר דק ומסוכן של 6 ס"מ שאינו מתאים לקיר הפרדה בין שתי דירות.
5. המבקש פיצל שתי דירות בבניין ופרץ שתי דלתות לחדר המדרגות של הבניין. אחד הדיירים מסר על כך הודעה לעירייה שנקטה כנגד הליכים בשל הפיצול.
6. המבקש מסתיר מהוועדה כי הוא הגיש תביעה כנגד המתנגדים בבית משפט השלום בתיק א. 41123-05-20 ומטרת הגשת הבקשה לעירייה היא על מנת ליצור ראייה לכאורה שאין לבניה היתר על ידי כך שיוצא היתר בניה רק כיום, שנים רבות לאחר שרכש את הדירה.

##### מתנגד מספר 2 חוכר בקומה א' בבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותו:

1. מר קצב עשה שינויים בדירה שמשמשת להשכרה ל 2 דירות, שבר את קיר חדר המדרגות ופתח דלת בלתי חוקית, בלי היתר או פיקוח של מהנדס ובלי הסכמת הדיירים.
2. המבקש רוצה להרוס את הקיר המשותף בינו ולהחליף לקיר של 6 ס"מ. לא הגיוני והזוי שקיר בין שתי הדירות יהיה פחות מ- 20 ס"מ כמו שהוא קיים היום.

#### התייחסות להתנגדויות:

1. באשר לסוגיות קנייניות יובהר כי הוועדה מקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

- יש צדק בטענות המתנגדים ואכן לא ניתן לבצע שינויים בשטחים המשותפים ע"י הריסת גרם המדרגות הכללי הקיים כולל קירותיו והגדלתו ובנוסף, בכל הדירות שלא שייכות לו ע"י שינויים במפלסי הרצפות שבתוך הדירות.
- הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה, התכנון המבוקש חורג מהמותר ולא ניתן לאשר אותה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 09/06/2020

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

### חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 07/09/2020

חלקה 84 בגוש 7113 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 03/09/2020

סיכום בדיקה: אין שינוי בתשתיות, הבקשה לשינויים פנימיים

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר על הגג מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית, יציעים ומרתף הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת דיזנגוף 124 שכן,
  - מבוקשת תוספת שטחים מבלי שהוצגה הוכחה כי נותרו שטחים למימוש מתוקף התכניות הראשיות החלות במגרש ומבלי שפורסם שימוש חורג מהיתר עבור שינוי ייעוד של חלק מהמסחר לשטח המיועד למגורים.
  - הבקשה אינה כוללת התייחסות לעמידות הבניין בפני רעידות אדמה או לשיפוץ הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3 סעיף 1.3.4.1.3.
  - מבוקשת תוספת שטח לדירה העורפית בקומת הביניים ללא כל התייחסות להרחבת דירות קיימות שצריכה להיות מבוצעת ברצף אנכי במלוא גובה הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3 סעיף 1.3.4.1.3.
  - מבוקשת הריסת חלק מדירות שאינם בבעלות המבקש, על ידי הריסת רצפתם ובניית רצפה חדשה גבוהה יותר.
  - הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר ומקשה על בדיקתה כמפורט:
    - הוצגה תכנית של קומת היציע בלבד, 2 חתכים חלקיים, חזית דרומית וחזית צפונית.
      - לא הוצגו תכניות של כל הקומות בהן מבוקש להרוס את הרצפה הקיימת ובניית רצפה חדשה גבוהה יותר. כפי שמוצג בחזית הצפונית, ובחתך א-א.
      - לא הוצגה תכנית של קומת הקרקע, בה מבוקשים:
        - ביטול המדרגות המובילות ליציעים.
        - בחזית האחורית תוספת מרפסת בקומת הקרקע כפי שמוצג בחתך חתך א-א (שלא ניתן לאשר, הגובה המינימלי ממדרכה ומפני הקרקע 2.40 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבנייה).
      - לא הוצגה תכנית של קומה א' (מעל קומת היציע), בה מבוקשים:
        - הריסת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת חדשה כפי שמוצג בחתך חתך א-א.
        - הריסת קיר בחדר המדרגות הכללי, בניית קיר חדש והקטנת שטח דירה שאינה בחכירה של המבקש.
      - לא הוצגה החזית האחורית, מזרחית בה מבוקשת תוספת מרפסת.
        - מבוקשים שינויים הכוללים עליהם סימון גרפי אלכסוני עם טקסט "לא שייך לבקשה", בחתך א-א, בחזית הצפונית ובחתך ב-ב.
        - קיימת חוסר התאמה בין המוצג בתכנית היציע לחתך ב-ב בחזית הדרומית.
        - חישוב השטחים שהוגש נערך בצורה לא נכונה. תוספת השטחים המבוקשת בחזית האחורית מסומנת כשטח קיים ולא כשטח מבוקש.
  - לקבל את טענות המתנגדים שכן, לא ניתן לבצע שינויים בשטחים המשותפים ע"י הריסת גרם המדרגות הכללי הקיים כולל קירותיו והגדלתו. בנוסף, לא ניתן לבצע שינויים במפלסי הרצפות בתוך הנכסים שאינם בבעלות מבקש הבקשה וללא הסכמת הבעלים הרלוונטיים. באשר לסוגיות קנייניות יובהר כי הוועדה מקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר על הגג מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית, יציעים ומרתף הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת דיזנגוף 124 שכן,
- א. מבוקשת תוספת שטחים מבלי שהוצגה הוכחה כי נותרו שטחים למימוש מתוקף התכניות הראשיות החלות במגרש ומבלי שפורסם שימוש חורג מהיתר עבור שינוי ייעוד של חלק מהמסחר לשטח המיועד למגורים.
- ב. הבקשה אינה כוללת התייחסות לעמידות הבניין בפני רעידות אדמה או לשיפוץ הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3 סעיף 1.3.4.1.3.
- ג. מבוקשת תוספת שטח לדירה העורפית בקומת הביניים ללא כל התייחסות להרחבת דירות קיימות שצריכה להיות מבוצעת ברצף אנכי במלוא גובה הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3 סעיף 1.3.4.1.3.
- ד. מבוקשת הריסת חלק מדירות שאינם בבעלות המבקש, על ידי הריסת רצפתם ובניית רצפה חדשה גבוהה יותר.
- ה. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר ומקשה על בדיקתה כמפורט:
- א. הוצגה תכנית של קומת היציע בלבד, 2 חתכים חלקיים, חזית דרומית וחזית צפונית.
- 1א. לא הוצגו תכניות של כל הקומות בהן מבוקש להרוס את הרצפה הקיימת ובניית רצפה חדשה גבוהה יותר. כפי שמוצג בחזית הצפונית, ובחתך א-א.
- 2א. לא הוצגה תכנית של קומת הקרקע, בה מבוקשים:
- ביטול המדרגות המובילות ליציעים.
  - בחזית האחורית תוספת מרפסת בקומת הקרקע כפי שמוצג בחתך חתך א-א (שלא ניתן לאשר, הגובה המינימלי ממדרכה ומפני הקרקע 2.40 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבנייה).
- 3א. לא הוצגה תכנית של קומה א' (מעל קומת היציע), בה מבוקשים:
- הריסת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת חדשה כפי שמוצג בחתך חתך א-א.
  - הריסת קיר בחדר המדרגות הכללי, בניית קיר חדש והקטנת שטח דירה שאינה בחכירה של המבקש.
- 4א. לא הוצגה החזית האחורית, מזרחית בה מבוקשת תוספת מרפסות.
- ב. מבוקשים שינויים הכוללים עליהם סימון גרפי אלכסוני עם טקסט "לא שייך לבקשה", בחתך א-א, בחזית הצפונית ובחתך ב-ב.
- ג. קיימת חוסר התאמה בין המוצג בתכנית היציע לחתך ב-ב בחזית הדרומית.
- ד. חישוב השטחים שהוגש נערך בצורה לא נכונה. תוספת השטחים המבוקשת בחזית האחורית מסומנת כשטח קיים ולא כשטח מבוקש.
2. לקבל את טענות המתנגדים שכן, לא ניתן לבצע שינויים בשטחים המשותפים ע"י הריסת גרם המדרגות הכללי הקיים כולל קירותיו והגדלתו. בנוסף, לא ניתן לבצע שינויים במפלסי הרצפות בתוך הנכסים שאינם בבעלות מבקש הבקשה וללא הסכמת הבעלים הרלוונטיים. באשר לסוגיות קנייניות יובהר כי הוועדה מקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.