

כ' אב תשפ"א
29 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0060 תאריך: 28/07/2021 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	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 או קומות (לא בק"ק)	נטל כחן מיכל	אחד העם 105	0011-105	21-0722	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0722	תאריך הגשה	30/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	אחד העם 105	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	168/6904	תיק בניין	0011-105
מס' תב"ע	2331, 2720, 9009, 9087	שטח המגרש	438

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נטל כהן מיכל	רחוב אחד העם 105, תל אביב - יפו 6425310
בעל זכות בנכס	נטל כהן מיכל	רחוב אחד העם 105, תל אביב - יפו 6425310
עורך ראשי	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב התומר 5, חולון 5835224

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בדיעבד בדירה קיימת בקומה הרביעית (דירת הגג), בבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף גלויה, הכוללים:
א. הגדלת שטח דירת הגג לפי קונטור הקומות שמתחת.
ב. הוספת מרפסת אחורית באותו הקונטור של המרפסות שמתחת.
ג. הגבהת מעקה גג הקומה לגובה תיקני.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף גלויה

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בן 3 קומות	05/06/1934	1084
	תוספת קומת מרתף וחדר כביסה על הגג	28/10/1935	1024
	הרחבת הבנייה בקומת הגג	28/02/1949	365
	הוספת מעלית	06/03/1980	3-57

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש שהוא בעל הדירה המבוקשת להרחבה. נשלחו הודעות ליתר בעלי הזכות בנכס והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2331 ו-2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, בהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו-6 באזור ההכרזה ותנאים מגבילים לפי סעיף 77-78).

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	5 קומות	4 קומות קיימות מעל קומת מרתף גלויה- קיים	
קווי בניין			

סטייה	מוצע	מותר	
	3.92 מ'	4.00 מ'	קדמי לרחוב אחד העם
	2.08 מ' - בנוי בהיתר	3.00 מ'	צדדי צפוני
	1.88 מ' - בנוי בהיתר	3.00 מ'	צדדי דרומי
	6.17 מ'	5.00 מ'	אחורי
	מבוקשת תוספת שטחים בסך של 77 מ"ר	<p><u>לפי תכנית: 2331</u> 178 מ"ר בתחום קווי הבניין המותרים 5X קומות = 890 מ"ר</p> <p><u>נותרו לניצול:</u> ב- 3 קומות קיימות: $27 = 3 \times 9.10$ מ"ר + בקומה רביעית: 73 מ"ר + בקומה חמישית: 178 מ"ר = סה"כ: 278 מ"ר</p> <p>חלקו היחסי של המבקש $18/63$ המהווים $18 * 278 / 63 = 79$ מ"ר</p>	זכויות בנייה
	מתוכננת תוספת מרפסת אחורית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת	בקומות התוספת – בהתאם לקונטור המרפסות הקיים	מרפסות
	בהתאם לבנוי	בהתאם לבנוי - 2.90 ברוטו	גובה קומה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
חומרי הגמר בתוספות לבניינים קיימים יהיו בהתאמה לחומרי הגמר הקיימים בבניין - ניתן תנאי טכני	+		חיפוי מעטפת הבניין
בטבלת השטחים החדר המחוזק חושב כשטח שירות ואשר לפי החלטת וועדת ערר יש לחשבו כעיקרי - ניתן תנאי טכני	+		חישוב שטחים

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
עו"ד המייצג את המתנגדים	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	1. וילצ'יק אלי
	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	2. טריינור ענת
	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	3. נטל דריה
	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	4. נטל יניר רפאל
	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	5. נטל קרן אליה

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי הזכויות ב- 5 תתי חלקות מתוך 8 ומחזיקים ב- 58.5% מהרכוש המשותף בבניין בו מבוקשת הבקשה, הנ"ל מיוצגים ע"י עורך הדין אלי וילצ'יק, לטענתם:

1. הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים ולכן אין מקום לדון בה, שכן מבקשים להוסיף כ- 65 מ"ר, תוספת שטחים זו תפגע בשטחי הבנייה השייכים לכלל בעלי הזכויות בבניין.
כמו כן, אחוז המתנגדים מהווה "רוב חוסם" בשיעור של 58.5% המבטיח שלמבקשי ההיתר אין כל אפשרות לעמוד בדרישות חוק המקרקעין לרוב כלשהוא המאפשר להוציא את בקשת ההיתר אל הפועל.
בנוסף הם טוענים שמאחר והמבקש אינו עומד בתימוכין אלא אין מקום לדון בבקשה עד להכרעה בערכאות המתאימות.
2. שינויים והתערבות ביחידות הקיימות- מבקשים שינויים ביחידה קיימת שאינה בבעלות מבקשי ההיתר, וסימון גגון קיים להריסה כשאר מעליו מציעים גג בנזי, בנוסף הדירה אשר בה מבקשים את השינויים סומנה כלא כלולה בבקשה ואינה נכללה בחישוב השטחים.
עוד בהקשר זה מבקשים לבטל דלת קיימת בקומה השלישית בחדר המדרגות המהווה רכוש משותף כאשר הקומה כולה מסומנת כ"לא נכללת בבקשה".
3. מבקשים להכשיר עבירות בנייה הכוללות בנייה בלתי חוקית, שכן רוב המבוקש כבר בנוי בפועל, לטענתם ראוי שהוועדה תחמיר איתם על כך ולא תאשר את הבקשה כדי לא לעודד עבריינות בנייה.
יתרה מכך, מגמת הפסיקה כיום היא כי גם אם ניתן להכשיר בנייה בלתי חוקית יש להתנות את הליך ההכשרה בהריסת כל הבינוי הלא חוקי.
4. הבקשה כוללת מידע מטעה על היקף שטחי הבנייה המבוקשים שכן מצהירים על כ- 65 מ"ר ובפועל מבוקשים כ- 75 מ"ר, לכן לא ניתן לדון בבקשה ללא תיקונה ולאחר מתן הודעות מעודכנות לבעלים.
5. מבקשים 10 מ"ר שטחי שירות לטובת ממ"ד כאשר אין מדובר על ממ"ד אלא על חדר מחוזק.
6. חריגה מהוראות התכנית בדבר שיפוץ הבניין כולו, שכן הבקשה אינה כוללת התייחסות לנושא זה ובנוסף אין למבקשים את הרוב הדרוש ואינם יכולים לכלול את שיפוץ הבניין כולו על חזיתותיו.
7. חריגה מהוראות תמ"א 38, שכן מבוקשת בנייה משמעותית על הגג מבלי להתייחס להוראות התמ"א והחובה לחזק את הבניין כולו.
8. הבנייה המבוקשת מסכלת כל בנייה עתידית, שכן מבקשים להקים גג חדש בגובה של כ- 3.00 מ', פער של 0.30 מ' מהבינוי הקיים מה שיהפוך את גג הקומה האחרונה למדורג ועשוי לסכל בנייה עתידית על הגג.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבנייה המבוקשת הינה על גבי הרכוש הפרטי המוצמד למבקשת ההיתר, מבחינת הבקשה ניתן לראות שהזכויות המבוקשות הינם בהתאם לחלק היחסי של המבקשת מסך הזכויות הבלתי מנוצלות שנתרו לבניין מכח התב"ע התקפה, לפיכך אין מניעה מלדון בבקשה בפן התכנוני וככל שקיימות מחלוקות קנייניות הרי שמקומן בפני הערכאות המתאימות.
2. מבדיקת הבקשה שהוגשה, לא ניתן לראות התערבות ביחידות אשר לא בבעלות המבקש, לנושא הריסת הגגון לא נמצא לכך היתר ובכל מקרה נראה שניתן לתכנן את המרפסת החדשה ללא הריסת הקיים בקומה שמתחת, הובהר לעורך הבקשה שהוא לא יכול לסמן רכוש שלא בבעלותו להריסה ובמסגרת בקשה מתוקנת הנ"ל הסיר את סימון הגגון להריסה.
לעניין הדלת להריסה בחדר המדרגות, מדובר על דלת שהוקמה ברכוש המשותף ולכן יש להרוס אותה כדי לאפשר גישה במידת הצורך לגג העליון.
3. אכן, דרך המלך היא להגיש קודם כל בקשה להיתר ורק לאחר מכן קבלת ההיתר להתחיל בבנייה. מאחר ומדובר בבנייה ישנה שחל עליה חוק ההתיישנות, אין באפשרות מחלקת פיקוח על הבנייה לפעול בגין זו, מאחר והבנייה כבר קיימת מספר שנים רב יש חשיבות להסדר הבנייה בצורה המקובלת ולכן, לפני משורת הדין יש לאשר בקשה וזאת מכיוון שלא קיימת חריגה מהתכניות החלות על המגרש וניתן לאשר את המבוקש כפי שהוצג.
4. ממדידה גרפית ניתן לראות שמבוקשים כ- 77 מ"ר כולל שטח החדר המחוזק, ואשר ניתן לאשר מסך השטח היחסי של המבקש, לעורך הבקשה ניתן תנאי טכני לאחר הוועדה לטובת הכללת שטח החדר המחוזק בסך השטחים העיקריים.
5. אכן לפי החלטת ועדת ערר דין חדר מחוזק הוא לא כדין ממ"ד ולכן שטח זה ייחשב כשטח עיקרי, שטח אשר ניתן לקבל במסגרת הבקשה.
6. בבקשות בהם מבקשים להגדיל את קומת הגג, המבקש נדרש לבצע שיפוץ מידתי בלבד לפי הנחיות שמ"מ ושאותם יצטרכו לבצע לטובת תעודת גמר.
7. הוגש תצהיר של מתכנן השלד אשר לפיו אינו רואה צורך בהוספת אלמנטי חיזוק לבניין הקיים בשל התוספת הנדרשת.
8. לא תאושר בנייה בחלקו העורפי בגובה העולה על הקומה הקיימת, עורך הבקשה נדרש לתקן את התכנית ולתכנן את התוספת באותו הגובה וכך עשה במסגרת תכנית מתוקנת.

ח"ד מכון רישוי

אפרת גורן 06/07/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה
בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 28/01/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדיעבד בדירה קיימת בקומה הרביעית (דירת הגג), בבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף גלויה, הכוללים:
 - א. הגדלת שטח דירת הגג לפי קונטור הקומות שמתחת.
 - ב. הוספת מרפסת אחורית באותו הקונטור של המרפסות שמתחת.
 - ג. הגבהת מעקה גג הקומה לגובה תיקני.
2. לדחות את טענות המתנגדים לנושאים הבאים:
 - א. הקנייני, שכן השטחים המבוקשים תואמים לסך השטחים שנותרו לניצול לפי חלקה היחסי של המבקשת.
 - ב. התערבות ביחידות אשר לא שייכות למבקש, שכן מסומן רק גגון להריסה אשר לא שייך למבקשת ולאחר תיקון מפרט הבקשה הסימון להריסתו הוסר.
 - ג. הכשרת ההרחבה בדיעבד, שכן הבנייה נעשתה לפני שנים ומבחינת הבקשה ניתן לאשרה מכח התכניות התקפות.
 - ד. הטעיית סך השטחים המבוקשים, שכן ממדידה גרפית על גבי הבקשה מבוקשים כ- 77מ"ר ואשר ניתן לאשרם מסך השטחים של המבקש.
 - ה. אי התייחסות לשיפוץ המבנה, שכן ניתנו הנחיות לשיפוץ מידתי ע"י שמ"מ.
 - ו. חריגה מהוראות התמ"א, כן הוצגה הצהרה של קונסטרוקטור בה הוא טוען שהבניין לא נדרש לחיזוק בשל התוספת.
 - ז. הבנייה במבוקשת מסכלת כל בנייה עתידית- התנגדות זו מתקבלת ועורך הבקשה נדרש לתקן את גובה תקרת ההרחבה בהתאם לקיים וכך עשה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי הנזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות מיום ה- 15.07.21 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0060 מתאריך 28/07/2021

3. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדיעבד בדירה קיימת בקומה הרביעית (דירת הגג), בבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף גלויה, הכוללים:

- א. הגדלת שטח דירת הגג לפי קונטור הקומות שמתחת.
- ב. הוספת מרפסת אחורית באותו הקונטור של המרפסות שמתחת.
- ג. הגבהת מעקה גג הקומה לגובה תיקני.

4. לדחות את טענות המתנגדים לנושאים הבאים:

- א. הקנייני, שכן השטחים המבוקשים תואמים לסך השטחים שנתרו לניצול לפי חלקה היחסי של המבקשת.
- ב. התערבות ביחידות אשר לא שייכות למבקש, שכן מסומן רק גגון להריסה אשר לא שייך למבקשת ולאחר תיקון מפרט הבקשה הסימון להריסתו הוסר.
- ג. הכשרת ההרחבה בדיעבד, שכן הבנייה נעשתה לפני שנים ומבחינת הבקשה ניתן לאשרה מכח התכניות התקפות.
- ד. הטעיית סך השטחים המבוקשים, שכן ממדידה גרפית על גבי הבקשה מבוקשים כ- 77מ"ר ואשר ניתן לאשרם מסך השטחים של המבקש.
- ה. אי התייחסות לשיפוץ המבנה, שכן ניתנו הנחיות לשיפוץ מידתי ע"י שמ"מ.
- ו. חריגה מהוראות התמ"א, כן הוצגה הצהרה של קונסטרוקטור בה הוא טוען שהבניין לא נדרש לחיזוק בשל התוספת.
- ז. הבנייה במבוקשת מסכלת כל בנייה עתידית- התנגדות זו מתקבלת ועורך הבקשה נדרש לתקן את גובה תקרת ההרחבה בהתאם לקיים וכך עשה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי הנזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות מיום ה- 15.07.21 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה