

ח' תמוז תשפ"ב
07 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0040 תאריך: 30/06/2022 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בנסון אבי	ברש אשר 3	2016-003	22-0876	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0876	תאריך הגשה	02/06/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ברש אשר 3	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	7/6768	תיק בניין	2016-003
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, 9116, 9006, 9003, 2310	שטח המגרש	5965

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנסון אבי	רחוב סטימצקי אביגדור 4, תל אביב - יפו 6963904
בעל זכות בנכס	בנסון אבי	רחוב סטימצקי אביגדור 4, תל אביב - יפו 6963904
בעל זכות בנכס	בנסון עירית	רחוב סטימצקי אביגדור 4, תל אביב - יפו 6963904
עורך ראשי	השילוני אהוד	רחוב הס 1, תל אביב - יפו 6332481
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב התומר 5, חולון 5835224

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מרתף בשטח של כ-48 מ"ר שמוצמד לדירה המזרחית בכניסה האמצעית (שהורחבה לפי היתר משנת 2011) כולל בניית מדרגות פנימיות, בניין טורי בן 4 קומות מעל מרתף חלקי למקלט, 3 כניסות, 24 יח"ד. המרתף מוצע עד לקיר המקלט המשותף הקיים במרתף של הבניין.</p> <p>הבקשה כוללת שינויים בחזית הצדדי – דרומית הכוללים: הריסת אדנית קיימת, הפיכת חלון קיים לוויטרינה עד ריצפת קומת הקרקע עם מעקה (ללא גישה לחצר) והחלפת המעקה הקיים למעקה חדש.</p> <p>יש לציין שלא מוצעת גישה מדירת הקרקע הנדונה לחצר המשותפת, מפלס החצר נמוך ממפלס הדירה ב-0.50 מ'. מדובר בהקמת מרתף הראשון בבניין הנדון.</p>

הערה: ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית. דווח לוועדה הינה לפי תכנית המתוקנת מתאריך 12/6/22 גרסה מס' 2.

מצב קיים:

במגרש קיימים 4 ביניים. הבניין הנדון הינו בניין טורי, בן 4 קומות מעל מרתף, 3 כניסות, 24 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	<p>הרחבת 8 דירות כולל בניית ממ"ד:</p> <p>ב.ק. קרקע: באגף הקיצוני מזרחי הרחבת הדירה הקיצונית ובניית עמודים והמשך קירות ממ"ד בדירה המערבית, ובאגף האמצעי הרחבת הדירה המזרחית (הנדונה);</p> <p>ב.ק. א': באגף הקיצוני מזרחי הרחבת 2 הדירות הקיימות ובאגף האמצעי הרחבת הדירה המזרחית (מעל הדירה הנדונה);</p> <p>ב.קומה ב': באגף הקיצוני מזרחי הרחבת 2 הדירות הקיימות;</p> <p>ב.קומה ג': באגף הקיצוני מזרחי הרחבת הדירה הקיצונית מזרחית.</p>	30/10/2011	11-0640

הערה: בבניין הורחבו במשך השנים מספר דירות. הרחבתם לא רלוונטית עבור הבקשה הנדונה.

בעלויות:

<p>הנכס יחד עם 3 בניינים האחרים שקיימים במגרש רשום כבית משותף מכיל 96 תת חלקות בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 28 בלבד, נשלחו הודעות לשאר בעלי זכות בנכס לפי תקנה 36 ב',</p>

נדבקו הודעות בכניסה בשאר הבניינים הסמוכים במגרש והתקבלו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1	1	
שטח	בבניין משותף עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדת חלקי המרתף לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. שטח הדירה (כולל ממ"ד): 96.64 מ"ר	48.65 מ"ר	
שימוש	שטחים נלווים למגורים, החסנה, חדר משחקים, וכו'	חדר שירותים ושטח מרתף ללא יעוד.	לא נרשם יעוד המרתף, נדרש כתנאי טכני

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
מוצעת חצר מונמכת במרווח צדדי-דרומי בשטח של 9.53 מ"ר ברחוב נטו 1.50 מ' בהתאם להנחיות מרחביות ומדינות רמת אביב.	+		בנייה במרווחים/בליטות
מוצעת הריסת אדנית קיימת והשינוי מחלון לפתיחת ויטרינה עד ריצפת הקומה. הדבר מהווה אופציה ליציאה לחצר המשותפת, בניגוד להוראות תב"ע 2310 החלה על המקום וגם ללא הסכמת שאר בעלי זכות בנכס, לכן לא ניתן להמליץ . כ"כ מוצעת מעקה חדש לפני ויטרינה שלא תואם לשאר מעקות הקיימים בחזית הדרומית והדבר מהווה פגיעה עיצובית בחזית הבניין ולא ניתן להמליץ .		+	פתיחת ויטרינה במקום חלון קיים בחזית צדדית-דרומית
ללא שינוי כלפי המפלס הקיים = +0.0 = 11.06 .	+		מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

יש ציין שניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית לגבי בניית חצר מונמכת בקיר המשותף וכלונסאות בציר בין הדירה הנדונה לדירות הסמוכות, אך התיקון בוצע חלקית (בקומת הקרקע ומרתף) עדיין מסומנת החצר קומות א'-ב'-ג' כפי שהיה לפני התיקון.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אהרון שי אפרת בעלת תת חלקה 40 בבניין	רחוב צוקרמן 7, גדרה 7040907	חשש לביסוס הבניין כתוצאה מחפירת המרתף הגדול שמגיע עד למקלט של כל דיירי הכניסה. הכוונה היא לחשש הן בזמן העבודות והן לאורך זמן. מוחה על קוצר הזמן שניתן להתנגדות. כמו כן לא נשלחו מכתבים רשומים כלל.
2. אמיר אתי ומרב בעלי תת חלקה 43 בבניין 3. עברון עליזה בעלת תת חלקה 38 בניין	רחוב ברש אשר 3א, תל אביב - יפו 6946906	המבקשים, בנסון אבי ועירית (להלן "המבקשים") הגישו בקשה להיתר בניית תוספת בנייה של 48.65 מ"ר מרתף לדירה בה הם בעלי הזכויות בנכס אך אינם

נימוקים	כתובת	שם
<p>מתגוררים בה בפועל. לבקשת המבקשים מתנגדים הדיירים, בעלי הזכויות, המצוינים בכתב ההתנגדות (להלן "המתנגדים"). המרתף המבוקש, החצר האנגלית המבוקשת ושביל הגישה אליהם נמצא בשטח המשותף לכל דיירי הבניין ומהווים פגיעה ברווחת שאר הדיירים. פתח היציאה המבוקש מהדירה לחצר המשותפת מנוגד למדיניות העירייה שלא מאשרת יציאה ישירה לחצר משותפת מתוך דירה. פתח היציאה והמעקה מפריס את אחידות הבניין ופוגעים בחזית הבניין. בניית המרתף תימנע שימוש בקרקע לטובת חנייה בפרויקט תמ"א עתידי. בניית המרתף תחסל הלכה למעשה היתכנות של ביצוע פרויקט תמ"א עתידי מחוסר התכנות כלכלית ליוזמים. הבקשה פורסמה שלא לפי תקנות התכנון והבנייה. ע"פ סעיף 36 ג' יש לשלוח את הבקשה בדואר רשום לבעלי הדירות בנוסף לתליית מודעה בבניין עצמו. בהודעת הבקשה מציינת הועדה כי אינה דנה בנושאים קניינים. במקרה דנן מבוקש כי הועדה תדון גם בנושא קנייני (המבקשים רוצים להוסיף לדירתם רכוש משותף של כלל הדיירים). בהסתמך על תקדימי עבר, ועדות מקומיות כבר קבעו כי תכנית מתאר ע"1 (מרתפים) החלה, מאמצת את סעיף 71 ב' לחוק המקרקעין ועולה מכך כי נדרשת הסכמה של 75% מבעלי הדירות לבנייה על הרכוש המשותף. אשר על כן, מתבקשת הועדה לקבוע כי המבקשים נדרשים לקבל את ההסכמה של 75% מדיירי הבניין לבניית המרתף ברכוש המשותף. בבניין יש 24 דירות 15 מתוכן, שמהוות 62%, מתנגדות אשר על כן הועדה מתבקשת שלא לתת למבקשים היתר בנייה ולתלותו בהסכמה של 75% מבעלי הדירות בנוסף לכל יתר טעמי ההתנגדות המפורטים בכתב ההתנגדות.</p>		<p>4. רון פולני מאירה בעלת תת חלקה 44 בבניין 5. סימון ליאת בעלת תת חלקה 42 בבניין 6. דורון יובל בעל תת חלקה 48 בבניין. 7. זהבי חנה בעלת תת חלקה 41 בבניין. 8. מלמד נועה בעלת תת חלקה 46 בבניין. 9. יורן נועם בעל תת חלקה 25 בבניין 10. פדוביץ דניאל בעל תת חלקה 33 בבניין 11. רביב רמי בעל תת חלקה 45 בבניין 12. מילר דב בעל תת חלקה 35 בבניין 13. כספי עודד ואביבה בעלי תת חלקה 47 בבניין 14. נדלר אטל בעלת תת חלקה 32 בבניין 15. זיו ליאורה בעלת תת חלקה 31 בבניין 16. מנשה מנשה בעל תת חלקה 26 בבניין.</p>

עיקרי ההתנגדויות:

לבקשה מתנגדים 16 בעלי זכויות בבניין הנדון (מהווה 66.6% מסה"כ 24 בעלי זכויות בבניין הנדון).
 ההתנגדות הוגש עקב חשש ביסוס הבניין ובניית המרתף המבוקש עד לקיר המקלט התת קרקעי הקיים ללא הסכמה של
 75% מבעלי זכות בנכס. כ"כ הטענתם הבקשה מהווה פגיעה ברכוש המשותף, שינוי בחזית הדרומית שלא בהתאם
 לבנייה הקיימת, ושימוש בחצר המשותפת ללא הסכמות לפחות של 75% מבעלי הזכויות בנכס.

התייחסות להתנגדויות:

לגבי בניית המרתף והצמדתו לדירה ללא הסכמות של לפחות 75% מבעלי הזכויות, יצוין כי בערר מס' 5331/08 בעניין
 מוסקוביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נקבע כי אין צורך בהסכמות פוזיטיביות של 75% כתנאי להתרת המרתף, יחד
 עם זה ולנוכח היקף ההתנגדויות שהוגשו על ידי 16 בעלי זכויות בבניין המהווה 66%, הרי שהשאלות הקנייניות
 שנויות במחלוקת ובנסיבות אלו, ניתן לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה בשל היעדר היתכנות קניינית,
 בהתאם להלכת הלן אייזן (בג"צ 1578/90).

ביחס לטענת המתנגדים לגבי היציאה המבוקשת לחצר המשותפת יצוין כי המבוקש הינו מתחת לדירת המבקשים ולא תוכננה יציאה מהדירה לחצר המשותפת, אך שינוי מחלון לוויטרינה עד ריצפת קומת הקרקע ושינוי במעקה ואדנית הקיימים מהווה פגיעה עיצובית בחזית הדרומית של הבניין, ולכן לעניין זה ניתן לקבל את התנגדויות.

לעניין ביסוס הבניין, לא יוצא היתר ללא הצגת תצהיר מהנדס קונסטרוקציה וחישובים הסטטיים הנדרשים עבור הבניה המבוקשת.
בהתאם למפורט לעיל, ממליצים שלא לאשר את הבקשה .

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 02/06/2022

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

גנים ונוף

מבוקשת בניית מרתף בחלק מקונטור הבנייה הקיימת בקומות העליונות.
לא קיימים עצים בסמוך לבנייה.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 02/07/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
טרם החלו לבנות. בקומת קרקע של הדירה, טרם הרסו אדנית (המסומנת בצבע צהוב).

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

1. לקבל את התנגדויות לעניין הקמת המרתף ולא לאשר את הבקשה להקמת המרתף בשטח של 48 מ"ר והצמדתו עם מדרגות פנימיות לדירה המזרחית בקומת הקרקע בכניסה האמצעית של הבניין וזאת לנוכח היקף ההתנגדויות שהוגשו ויעדר תימוכין קניינים.
2. לקבל את ההתנגדות ולא לאשר שינויים מבוקשים בחזית צדדית דרומית ע"י הריסת אדנית והפיכת חלון לוויטרינה ושינוי בצורת המעקה הקיים שכן הדבר מהווה פגיעה בעיצוב הבניין.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0040-22-6 מתאריך 30/06/2022

3. לקבל את התנגדויות לעניין הקמת המרתף ולא לאשר את הבקשה להקמת המרתף בשטח של 48 מ"ר והצמדתו עם מדרגות פנימיות לדירה המזרחית בקומת הקרקע בכניסה האמצעית של הבניין וזאת לנוכח היקף ההתנגדויות שהוגשו ויעדר תימוכין קניינים.
4. לקבל את ההתנגדות ולא לאשר שינויים מבוקשים בחזית צדדית דרומית ע"י הריסת אדנית והפיכת חלון לוויטרינה ושינוי בצורת המעקה הקיים שכן הדבר מהווה פגיעה בעיצוב הבניין.