

ו' חשון תשפ"ג  
 31 אוקטובר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0064 תאריך: 26/10/2022 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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ריבלין אסף	הירשנברג 18	0298-018	22-1562	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1562	תאריך הגשה	18/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	הירשנברג 18	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	14/6215	תיק בניין	0298-018
מס' תב"ע	ע1, 9077, 58, 3616א, 2710	שטח המגרש	450

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ריבלין אסף	רחוב המשוררת 17, ירושלים 9634821
בעל זכות בנכס	נווה הר צבי בע"מ	רחוב הירשנברג 18, תל אביב - יפו 6439326
עורך ראשי	קוגל יעל	ת.ד. 7142, גן יבנה 70800
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לחפירה והקמת מרתף חלקי והצמדתו לדירת הקרקע הקדמית - דרומית, כולל הנמכת גובה רצפת דירת הקרקע מ-2.20 מ' ל-2.77 מ'. הבקשה כוללת פרוק קירוי וסגירה בלתי חוקית של מרפסת בחזית הצדדית, הצמודה לדירה המבוקשת ובנייה מחדש מעקה למרפסת הנ"ל.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מעל מרתף חלקי שמוצמד לדירת הקרקע הצפונית בגרם מדרגות פנימי. לפי חו"ד מחלקת הפיקוח, המבוקש בנוי חלקית ומבצעים עבודות בנייה.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין חדש בן 3 קומות, מעל קומת עמודים. קומת עמודים: יח"ד אחת. בקומות הטיפוסיות: 3 יח"ד בכל קומה. וחדר כביסה על הגג.	1946	507
	הוספת דירה בקומה ד'.	1947	96
	הקמת מעלית עבור מעלית פנימית וחדר מכונות בקומת הקרקע.	2007	07-0682
	חפירת מרתף והצמדתו לדירה העורפית שבקומת הקרקע.	2008	08-0018

תביעות משפטיות	תאריך	תיאור
	25/12/2013	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 62-2-2013-0432 מספר תביעה: 2013-0765 ביצוע הצו אושר
	16/06/2021	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-2-2021-0239 מספר תביעה: 2021-3046 הצו בתוקף-בטיפול פיקוח
	16/06/2021	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 62-2-2021-0239 מספר תביעה: 2021-1403 צו מעוכב עד להחלטה אחרת

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "נוה הר צבי בע"מ", אשר לא חתמה על הבקשה, ובחכירה משותפת לדורות. המבקש הינו אחד החוכרים בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות	קומה אחת		
שימוש	חדר משחקים	חדר משחקים, מחסן	
תכנית	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה מוצמד.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה מוצמד.	

### התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אורור	+	
גובה דירת קרקע	+	מותר: 2.50 מ', מוצע: 2.77 מ'.
גובה הצמדה במרתף	+	מותר: 2.50 מ', מוצע: 2.35 מ'.
חיזוק וחישובים סטטיים	+	הוצגו תצהירים של מהנדס שלד.

### הערות נוספות:

- בעלת הזכות בנכס, חברת "נוה הר צבי בע"מ", לא חתמה על הבקשה. סה"כ הוגשה חתימה אחת (מבקש הבקשה) מתוך 13 חוכרים והתקבלו התנגדויות מ-5 חוכרים (החברה לא נלקחה בחשבון מספר המתנגדים).
- הוגש תצהיר מתכנן שלד שהבניין אינו זקוק לחיזוק מפני רעידות אדמה.

### התנגדויות:

שם	כתובת	עיקרי ההתנגדויות:
1. נוה הר צבי בע"מ	רחוב הירשנברג 18, תל אביב - יפו 6439326	הבעלים והחוכרים רשומים כבעלי מניות בחברה.
2. אברהם לב	רחוב קרית שמונה 42, חולון 5855012	1. מבוקשת בנייה בבניין בבעלות חברת "נוה הר צבי" ללא הסכמה ואישור של רוב דיירי הבניין. כמו-כן, נערכו הצבעות של בעלי המניות בחברה ולא הושג הרוב הדרוש לאישור התוכנית.
3. אשגראו סימה	רחוב הפלמ"ח 5, אזור 5800825	2. העבודות בדירה בוצעו ללא היתר. בוצעו עבודות בעבר וגם לפני שנה ללא היתר שחשפו את יסודות הבניין והן מסכנות את בטיחות המבנה ודייריו.
4. חאזי תמר	רחוב הירשנברג 18, תל אביב - יפו 6439326	3. עד כה הרשות המקומית לא עשתה דבר בנוגע לקיום צווי ההריסה ולא בדקה שהבניין לא עומד בפני סכנת קריסה.
5. לב שלמה	רחוב אהרונוביץ 25, חולון 5844507	4. בקשת המתנגדים שיציגו פוליסת ביטוח תקפה שתכסה כל נזק שעלול להיגרם מהבניה שבוצעה בדירתו.
6. לנגר שושנה	רחוב הירשנברג 18, תל אביב - יפו 6439326	
7. רוזמרין פיליפ יאן	רחוב ביירון 12, תל אביב - יפו 6341112	
8. שמחון דוד	רחוב הפלמ"ח 5, אזור 5800825	

### התייחסות להתנגדויות:

- באשר לרוב הדרוש למבוקש, התקבלה התייחסות השירות המשפטי כלהלן: תכנית ע'1 מאפשרת לבניינים עם דירות צמודות קרקע, לדירות צמודות הקרקע, חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון בתנאים הקבועים בתכנית.

בערר 5331/08 אבישי ועיריית מוסקוביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א דנו בהפניה של תכנית ע'1 בהוראות המיוחדות לסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין, שם נקבע כי אין בהפניה זו כדי להפוך את החובה להסכמת 75% מדיירי בית משותף לחלק מהוראות התכנית ואין לדרוש כתנאי להתרת בניית מרתף לפי תכנית ע'1 הצגת חתימות של 75%

מבעלי הזכויות ועל הוועדה המקומית לנהוג בחס לבניית מרתפים לפי תכנית ע'1 כאל כל בניה אחרת ברכוש המשותף, היינו בחינה תכנונית ויישום הלכת הלן אייזן.

- במקרה דנן, המקרקעין אינם רשומים כבית משותף והינם בבעלות חברה ו13 חכירות במשותף. מבקש ההיתר הינו אחד מהחוכרים הרשומים, כאשר ליתר החוכרים ובעל הזכויות נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לתקנות רישוי בניה 2016 והתקבלו התנגדויות של 5 חוכרים. בהתאם להלכה הפסוקה למוסד תכנון שיקול הדעת האם לדחות את החלטתו מקום בו זכות הקניין של המבקש מוטלת בספק (בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב ואח', לא פורסם [פורסם בנבו]) ובמקרה דנן, נוכח היקף ההתנגדויות לבניה המבוקשת במקרקעין וטענות המתנגדים לפיהם לא הושג הרוב הדרוש לבניה המבוקשת; נראה כי יש מקום לדחות את הבקשה בהיעדר תימוכין קנייניים למבוקש.
2. אכן בוצעו עבודות ללא היתר, שכן הבנייה מבוקשת לאישור בדיעבד, ויצא צו הפסקה עבודה וצו להריסה מנהלי אשר מטופלים במחלקות פיקוח ושפע. יובהר כי כתנאי להוצאת היתר בניה, נדרש הצגת חשבון יציבות ותצהיר לכך ע"י מהנדס שלד.
3. הבקשה נבדקת ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה הנדרשים ועל המבקש להציג את כל המסמכים המאשרים שהתכנון עומד בתקנות התכנון והבניה. במידה ומשהו מהמצוין לעיל עולה על הסביר, ניתן לפנות בזמן אמת לגורמים האמונים על טיפול במטרדים אלו.

**בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדות של המתנגדים בבניין לחוסר היתכנות קניינית למבוקש.**

#### **חו"ד מכון רישוי**

**סטפני וויגינטון 20/07/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

#### **אצירת אשפה**

אין צפי לגידול נפחי אשפה בשל שינוי יעוד זה המלצה: לאשר את הבקשה

#### **מרחבים מוגנים**

לא מוצע פתרון מיגון הוטען אישור חתום של פיקוד העורף למגירה 1652 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:**

**אוסקר סילביו קריקון 03/08/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: מבצעים עבודות בנייה. קיים צו הריסה מנהלי מס' 1403-2021 מתאריך 15.06.2021. קיים צו מנהלי להפסקת עבודה מס' 3046-2021 מתאריך 16.06.2021.

#### **חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)**

- לקבל את ההתנגדויות ובהתאם להלכת הלן אייזן, לא לדון בבקשה לאור המחלוקת הקניינית המועלית בהתנגדויות שהוגשו על ידי 5 בעלי זכויות במקרקעין מתוך 13 לעניין מימוש זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות. רשות הרישוי תדון בבקשה לאחר קבלת החלטה בערכאות המתאימות בעניין.
- לא לאשר את הבקשה לאור חפירה והקמת מרתף חלקי ללא היתר והצמדתו לדירת הקרקע הקדמית - דרומית, ולאור גובה המרתף הנמוך המשמש למטרות עיקריות בניגוד לתקנות התכנון ובניה.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0064 מתאריך 26/10/2022**

3. לקבל את ההתנגדויות ובהתאם להלכת הלך אייזן, לא לדון בבקשה לאור המחלוקת הקניינית המועלית בהתנגדויות שהוגשו על ידי 5 בעלי זכויות במקרקעין מתוך 13 לעניין מימוש זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות. רשות הרישוי תדון בבקשה לאחר קבלת החלטה בערכאות המתאימות בעניין.
4. לא לאשר את הבקשה לאור חפירה והקמת מרתף חלקי ללא היתר והצמדתו לדירת הקרקע הקדמית - דרומית, ולאור גובה המרתף הנמוך המשמש למטרות עיקריות בניגוד לתקנות התכנון ובניה.