

י"א שבט תשע"ו
21 ינואר 2016



פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0002 תאריך: 20/01/2016 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

מ"מ דורון ספיר, יו"ר הוועדה.	חבר מועצה	אחרון מדואל	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ איריס לוין, מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מחוזת הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	אבן גבירול 126	0496-126	15-1880	1
4	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	עזה 44	3242-044	15-1026	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות אבן גבירול 126

גוש: 6213 חלקה: 19	15-1880	בקשה מספר:
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	20/09/2015	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	0496-126	תיק בניין:
שטח: 3191 מ"ר	201500949	בקשת מידע:
	02/08/2015	תא' מסירת מידע:

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
פירוט נוסף: עקירה עצים הריסה חפירה ודיפון.

התנגדויות:

כתובת	שם	
רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107	עו"ד איתי בראון- משרד יצחק פרידמן עורכי דין ונוטריון	1.
רחוב ויצמן 2, תל אביב 64239	עו"ד אייל דויד, חיים קורן, ליאור קיל	2.
אגף נכסי העירייה, עיריית תל אביב	אגף נכסי העירייה- מרינה מור	3.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד הראשון הינו בא כוחם של חלק מהבעלים בחלקות 18 ו-19. לטענתם העוגנים הזמניים מוצעים מתחת ליסודות ביתם ועלולים לפגוע ביציבות הבית, קירותיו ורצפותיו. לטענתם מדובר בסכנת חיים לדיירים. בנוסף, המתנגדים דורשים חוות דעת קונסטרוקטור לעניין יציבות הבית, ערבויות הנדרשות כבטחונות לאי גרימת נזקים, וכן בדיקות תוך כדי העבודות לכך שהקירות אינם נוטים ליפול.
2. המתנגד השני הינו בא כוחם של חברת הירקון אחזקות בע"מ ואיילות השקעות בנכסים ועיקרי התנגדותם הינם:
 - א. מתנגדים הן לתכנית העיצוב למתחם סומייל צפון והן לבקשה הנדונה. לטענתם כחלק מהוראות התכנית "יובטח שטח תפעולי לפריקה טעינה ואצירת ופינוי אשפה עבור המרכז המסחרי הממוקם במבנה המסד של מגדל המאה". כמו כן לטענתם נקבע שכל הגדרות השטח התפעולי הני"ל (מידות, גבולות) יאושרו על ידי הוועדה המקומית בהתאם לנדרש. כמו כן, הוראות התכנית קבעו כי הוועדה המקומית תאפשר ליזמים והבעלים של המרכז המסחרי להציג את עמדתם בפניה לפני אישור תכנית העיצוב. הוועדה לא אפשרה לנציגות הני"ל לטעון את טענותיה לגבי תכנית העיצוב, בניגוד להוראות התכנית. מבקשים שלא יוצא היתר בנייה מבלי שטענו את טענותיהם. קיימים פגמים בהסדרי הקבע של הפריקה, טעינה, ואצירה ופינוי אשפה והדבר קשור לטענתם להיתר החפירה ודיפון הנדון.
 - ב. מתנגדים להחזרת עוגנים זמניים למגרשים הגובלים ללא הסכמת הבעלים. לטענתו לא ניתן יהיה להוציא את העוגנים הזמניים משטח המגרש הגובל עד ליציקת התקרה של קומת הקרקע, דבר שיעכב את הליך הבנייה במגרש הגובל.
 - ג. בנוסף המתנגד מבקש לוודא שכל התנאים למתן היתר המפורטים בתב"ע מבוצעים לרבות פינויים הנדרשים משטח המגרשים, אישור תכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח סביבתי וחתימתה הסופית.
3. המתנגדת השלישית הינה מרינה מור מאגף נכסי העירייה. לטענתה עיריית תל אביב עתידה להתחיל לבנות את משרדי העירייה במגרשים הסמוכים במקביל להקמת מבנה המגורים של חגי'. החדרת העוגנים למקרקעי העירייה יעכבו את הקמת משרדי העירייה. אגף הנכסים מתנגד לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע בשטחי הציבור. במידה ותוגש חלופה אחרת ללא עוגני קרקע לאגף הנכסים לא תהיה התנגדות לאשר את הבקשה.

התייחסות להתנגדויות:

1. לעניין ההתנגדות הראשונה, חלקות 18 ו-19 הינן חלק ממגרש 124 הנדון בבקשה זו. כלומר, כחלק ממהות הבקשה בית המתנגדים מסומן להריסה וכל הקרקע שמתחתיו מבוקשת לחפירה. למתנגדים נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב', על פניו לא ברור מכתב המתנגדים ונראה שאינם מבינים את מהות הבקשה.
2. בתאריך 28.12.2015 העבירה היועצת המשפטית, הראלה אברהם אוזן, מכתב מענה להתנגדויות מבא כוחו של המבקש ("קבוצת חגי' סומייל") לעניין ההתנגדות השנייה ולהלן עיקריו:
 - א. הבקשה הנדונה תואמת את תכנית העיצוב ונספח התנועה של תכנית תא/2988' ואת ההסכם בין הצדדים ואין כל צורך בתאום נוסף לשם כך.



4. אישור סופי של אגרונום מכון הרישוי.
5. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 10.5.3 בתכנית הראשית.
6. ביצוע הפינויים והריסת ופינוי מבנים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית.
7. אישור פתרון לחלחול מי נגר בתחום המגרש על ידי הגורמים הרלוונטיים לרבות רשות המים.
8. ביטול העוגנים הזמניים המוצעים לכיוון שטחים ציבוריים או לחלופין אישור אגף נכסי העירייה לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. מתן התחייבות להנחת דעת היוהמ"ש, ע"י בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
עזה 44**

גוש: 7024 חלקה: 156	בקשה מספר: 15-1026
שכונה: מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה: 20/05/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 3242-044
שטח: 253 מ"ר	בקשת מידע: 201500066
	תא' מסירת מידע: 03/03/2015

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 2.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד
המרתפים כוללים: מחסן
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, 1 חדרי שירותים, ממ"ד
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עו"ד שי שטדלר	רחוב ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902	
נטע פלוטניק		
סחר שחאדה	רחוב למרטין 25, יפו	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הנ"ל הינם הבעלים בדירות הבניין השני הקיים על המגרש, המחזיקים בתתי חלקות מס' 1 ומס' 3 על פי נוסח הטאבו.

- התנגדותו של עו"ד שי שטדלר בשם מרשתו נטע פלוטניק הינה קניינית בחלקה ותכנונית בשאר. אשר לטענתם התכנית המוגשת סותרת וחורגת מהוראות תכנית מתחם צ'רנר, ונטען שלמבקש אין לו זכויות למימוש והוועדה אינה מוסמכת להעניק למבקש זכויות מעבר לזכויות הקיימות ומעבר לחלק היחסי של המבקש על המגרש. לטענתם התכנון מהווה הגדלת התכסית עד 100% משטח המגרש בניגוד להוראות תב"ע 2728, בניגוד לצפיפות המותרת ומקווי הבניין המותרים, וצוין שמבוקשים כ- 52 מ"ר על שטח שאינו בבעלות המבקש.
בנוסף להנ"ל, נטען שהתכנית כוללת הגדלת הצפיפות מעבר למותר, ושאינן זכות למבקש להקים יחידת דיוור על הנכס שבבעלותו, והתכנון מוסיף עוד בניין על המגרש ובניגוד להוראות התב"ע לעניין קווי הבניין, וקיים חשש לפיצול הבניין לעוד יחידות דיוור.
- ההתנגדות של סחר שחאדה בעלת דירה בקומה שניה בבניין השני על המגרש, הינה תכנונית ומעלה טיעונים נגד התכנון המוצע שאישורו עלול להוות חסימה לאור לאוויר ולפרטיות שכן התכנון אינו מתחשב בחלונות הקיימות בדירתה לכיוון הבניין המוצע והקמת מרפסת לכיוון הדירה עלולה לפגוע בפרטיות שלה.

התייחסות להתנגדויות:

- לדחות את התנגדותו של עו"ד שי שטדלר, שכן: הוועדה אינה דנה בהיבט הקנייני. והבניה המוצעת תואמת הוראות תב"ע לעניין הזכויות המותרות, והבניה מוצעת הינה על השטח המוצמד לדירת מבקש, התכנון אינו כולל תוספת בניינים על המגרש מעבר לקיים, אין הגדלת צפיפות מעבר למה שקיים על המגרש והכל במסגרת המותר על פי תב"ע. בנוסף לכך, על פי תקנון מוסכם והחתום ע"י עמידר, שהמתנגד מצרף רק חל ממנו, נרשם במפורש, בסעיף 4.2 לבעלי יחידה 15/2 (המבקשים), תהיה בכל עת שירצו, הזכות לבנות על השטח המוצמד להם, ולבצע כל פעולה כפי שיידרשו לקבלת היתר בניה ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות על המגרש.
- לקבל את ההתנגדות של סחר שחאדה בחלקה, שכן: הקמת מרפסת במרחק של פחות מ- 3 מ' הפונה לדירתה עלול לפגוע בפרטיות של הדיירים, והנ"ל בניגוד למטרת תכנית מתחם צ'רנר שמטרתה שיפור רווחת הדיירים והסביבה.