

א' שבט תשע"ט
 07 ינואר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0032 תאריך: 06/01/2019 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' 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	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	קהילת פאדובה 30	0802-065	18-1032	1



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קהילת פאדובה 30

גוש : 6625 חלקה : 889	בקשה מספר : 18-1032
שכונה : 'נאות אפקה א	תאריך בקשה : 01/07/2018
סיווג : בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	תיק בניין : 0802-065
שטח : 3647 מ"ר	בקשת מידע : 201710060
	תא' מסירת מידע : 09/03/2017

מבקש הבקשה : אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת
הסדנאות 11ב, הרצליה *

בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א שותפות מוגבלת
הסדנאות 11ב, הרצליה *

מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר - שותפות מוגבלתמגדל
הסדנאות 11ב, הרצליה *

עורך הבקשה : זיס רני
ביאליק 143, רמת גן 52523

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה : 7 שטח הריסה (מ"ר) : 6642.58
במרתפים : ללא מרתף
פירוט נוסף : הגשת הריסה, חפירה, דיפון וביסוס

התנגדויות :
בתאריכים 22 ביולי 2018 ו-25 ביולי 2018 התקבלו מכתבי הסתייגות של "אקים" לבקשה ע"י עו"ד איה מרקל זיסליס, היועצת המשפטית של עמותת "אקים ישראל", אשר שוכנת בחלקה הגובלת מצפון למתחם המבוקש.
בתאריך 26 באוגוסט 2018 התקבל עדכון לתגובת "אקים" ע"י עו"ד נועה בן צבי, מנהלת המחלקה המשפטית של עמותת "אקים ישראל", בשל השגת הסכמות בין הצדדים (בין נציגי חברת אקרו נדל"ן המבקשים וחברת ניהול הפרויקט וקסמן גוברין גבע לבין עמותת אקים ישראל) בעניינים המפורטים בטבלה הבאה :

שם	כתובת	נימוקים ובקשות
עו"ד איה מרקוס זיסליס, יועצת משפטית "אקים ישראל"	רחוב רוזן פנחס 69, תל אביב - יפו 6951291	בית אקים משמש כאשכול של 5 כיתות גני ילדים לילדים עם מוגבלות שכלית בגילאי 3-6, רבים מהם גם עם מוגבלות פיזית. הגנים פועלים משעה 7:30 עד השעה 18:00 וכן נערכות בו פעילויות נוספות שונות בקרב אנשים עם מוגבלויות ומשפחותיהם :
עו"ד נועה בן צבי, מנהלת המחלקה המשפטית "אקים ישראל"	בית "אקים" (הארגון הארצי לאנשים עם מוגבלות שכלית ולמשפחותיהם), שוכן בחלקה הגובלת מצפון למתחם גולף.	רעש כתוצאה מעבודות החפירה, הדיפון ובניית המתחם הרעש ורעידות הקרקע יגרמו לילדים למטרד, פחד וחוסר שקט. בנוסף, הם נדרשים לשנת צהריים. * מבקשים צמצום הרעש בשעות המנוחה.
		לכלוך מצטבר ואבק עלול להזיק לבריאות הילדים עם המוגבלות. * מבקשים מהעירייה להורות ליזם ולקבלן להוסיף גדר בגובה 5 מ' לפחות (מעבר לגדר בגובה 3 מ') לתיחום אתר הבניה, בכדי לסייע במניעת חדירת האבק למתחם שבבעלותם, וכן מבקשים כי גידור המקום יהיה בתיאום מראש מולם וטרם הביצוע.
		שמירה על ביטחון ובטיחות ילדי גן החינוך המיוחד ובאי בית אקים (הסדרת התנועה) הכניסה לרחבת אקים משמשת גם ככניסה לרכבי ההסעה של הילדים לגן וקיימת תנועה של העלאה

נימוקים ובקשות	כתובת	שם
והורדת נוסעים עם מוגבלות במשך כל שעות הפעילות. * מבקשים למקם את פתח הכניסה לאתר בצדו הדרומי של מתחם הבניה, כך שיהיה מרוחק כמה שניתן מהכניסה לרחבת בית אקים.		

התייחסות להתנגדויות:

- בתאריך 05/09/2018 נשלח לנציגי "אקים" מכתב התייחסות לתגובתם הכולל את התוכן להלן:
1. הבקשות אינן כוללות הקלות ותואמות את התב"עות החלות על המקום ועל כן לבעלי החלקות הגובלות אין זכות להתנגד למבוקש.
 2. יחד עם זאת לאור זאת שמדובר במבנה "אקים", יקבע תנאי להיתר לפיו תתקיים פגישה של מבקש ההיתר עם "אקים" ויוגש למחלקת רישוי מסמך שיפרט את האמצעים שיינקטו על ידי מבקש ההיתר למזעור מטרדים במהלך הבנייה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' סרייסקי גלי)

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת כל הבניה הקיימת במתחם "גולף כיתן" המזרחי (בתאי שטח 507-501, 2, 401, 801, 201 לפי תב"ע 4244).
2. חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בתחום תאי שטח 201, 1, 2, 401, 801 ובחלק הצפון מזרחי של תא שטח 506 (בבעלות עת"א) בעומק של בין 9.70 מ' ל-16.40 מ' לטובת הקמת 3 מרתפי חניה עתידיים נפרדים למתחם בחלוקה לייעודיו השונים ב-3 קומות וקומה נוספת חלקית.
3. הדיפון מוצע עם עוגנים זמניים כלפי החלקות והרחובות הגובלים מצפון, ממזרח ומדרום.

ביסוס ע"י יסודות בודדים ו-4 רפסודות נפרדות.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. שטח תכנית המרתף מוצע מעל 85% משטח המגרש, על כן, יש להציג אישורי קונסטרוקטור, יועץ קרקע, הידרולוג ורשות המים לחלחול הנמוך מ-15% בשטח 4 תאי השטח בהם מוצעים המרתפים. בנוסף, קבלת אישור רשות המים באופן פרטני לתכנון השצ"פ כך שיבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בהתאם להוראות התב"ע.
2. ביצוע בדיקת מי תהום לצורך מדידת ריכוזי החומרים המזהמים וקבלת חו"ד רשות המים בכפוף לממצאים.
3. קבלת אישור אגרונום העיריה למוצג (כולל תכנית העצים והפתרון בשצ"פ לדיפון ושימור העצים עם הקרקע הקיימת).
4. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
5. הצגת אישור רשות העתיקות.
6. אישור תיאום הנדסי עם מינהל בת"ש.
7. אישור אגף הנכסים לעוגנים לחפירה בתחום שטחים ציבוריים.
8. הצגת תכנית העצים במתחם כחלק ממפרט הבקשה וכן קבלת אישור תחנת גנים ונוף ממכון הרישוי באשר לתוואי הדיפון המוצע במרכז השצ"פ מסביב לעצים המיועדים לשימור.
9. הצגת מסמך המפרט אופן מזעור מטרדים למבנה "אקים", לאחר פגישה של מבקש ההיתר עם נציגי "אקים".

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות ממבקש ההיתר כי במידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאוסר בהיתרי הבנייה שינפקו לפרויקט, או כי עבודות הבניה במתחם יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במתחם על חשבונו או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבטחת ביצוע הריסת מבנים עפ"י סעיף 6.3. בתב"ע 4244:
- א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית המסומנים בצהוב מיועדים להריסה.
- ב. ההריסה והפינויים ייעשו בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריה.
- ג. הריסה מעל 2000 מ"ר חייבת בפינוי לאתר גריסה ומחזור. לא תאושר גריסה באתרי הבניה.
2. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.
3. שחרור העוגנים הזמניים עם סיום עבודות הבניה במרתפים.
4. ביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, יהיה

באחריות בעל ההיתר ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
5. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים אחרי ועדה

1. שטח תכנית המרתף מוצע מעל 85% משטח המגרש, על כן, יש להציג אישורי קונסטרוקטור, יועץ קרקע, הידרולוג ורשות המים לחלחול הנמוך מ-15% בשטח 4 תאי השטח בהם מוצעים המרתפים. בנוסף, קבלת אישור רשות המים באופן פרטני לתכנון השצ"פ כך שיבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בהתאם להוראות התב"ע.
2. ביצוע בדיקת מי תהום לצורך מדידת ריכוזי החומרים המזהמים וקבלת חו"ד רשות המים בכפוף לממצאים.
3. קבלת אישור אגרונום העיריה למוצג (כולל תכנית העצים והפתרון בשצ"פ לדיפון ושימור העצים עם הקרקע הקיימת).
4. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
5. הצגת אישור רשות העתיקות.
6. תיאום הנדסי עם מינהל בת"ש לעוגני הקרקע שחודרים לשטחים הציבוריים וכן לעניין תשתיות תת קרקעיות לחשמל במתחם וקבלת אישורם הסופי.
7. הצגת אישור אגף הנכסים לעוגנים המוצעים כלפי החלקות הגובלות שבעלות העירייה וכן לחפירה בשטח תאי שטח 506,505,502 המהווים דרכים ושבילים ציבוריים.
8. הצגת תכנית העצים במתחם כחלק ממפרט הבקשה וכן קבלת אישור תחנת גנים ונוף ממכון הרישוי באשר לתוואי הדיפון המוצע במרכז השצ"פ מסביב לעצים המיועדים לשימור.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות ממבקש ההיתר כי במידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאוסר בהיתרי הבנייה שינפקו לפרויקט, או כי עבודות הבניה במתחם יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במתחם על חשבונו או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
2. הפקדת כתב התחייבות עבור אגף הנכסים להבטחת פינוי עוגני הקרקע הזמניים לכיוון החלקות בבעלות העירייה, בהתאם להנחיותם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבטחת ביצוע הריסת מבנים עפ"י סעיף 6.3. בתב"ע 4244 :
א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית המסומנים בצהוב מיועדים להריסה.
ב. ההריסה והפינויים ייעשו בהתאם להנחיית הרשות לאיכות הסביבה בעיריה.
ג. הריסה מעל 2000 מ"ר חייבת בפינוי לאתר גריסה ומחזור. לא תאושר גריסה באתרי הבניה.
2. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.
3. שחרור העוגנים הזמניים עם סיום עבודות הבניה במרתפים.
4. ביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, יהיה באחריות בעל ההיתר ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
5. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

לאשר את הבקשה ל:

4. הריסת כל הבניה הקיימת במתחם "גולף כיתן" המזרחי (בתאי שטח 507-201,1,2,401,801,501 לפי תב"ע 4244).
5. חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בתחום תאי שטח 201,1,2,401,801 ובחלק הצפון מזרחי של תא שטח 506 (בבעלות עת"א) בעומק של בין 9.70 מ' ל-16.40 מ' לטובת הקמת 3 מרתפי חניה עתידיים נפרדים למתחם בחלוקה ליעודיו השונים ב-3 קומות וקומה נוספת חלקית.
6. ביסוס ע"י יסודות בודדים ו-4 רפסודות נפרדות.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. שטח תכנית המרתף מוצע מעל 85% משטח המגרש, על כן, יש להציג אישורי קונסטרוקטור, יועץ קרקע, הידרולוג ורשות המים לחלחול הנמוך מ-15% בשטח 4 תאי השטח בהם מוצעים המרתפים. בנוסף, קבלת אישור רשות המים באופן פרטני לתכנון השצ"פ כך שיבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בהתאם להוראות התב"ע.
2. ביצוע בדיקת מי תהום לצורך מדידת ריכוזי החומרים המזהמים וקבלת חו"ד רשות המים בכפוף לממצאים.
3. קבלת אישור אגרונום העיריה למוצג (כולל תכנית העצים והפתרון בשצ"פ לדיפון ושימור העצים עם הקרקע הקיימת).
4. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.
5. הצגת אישור רשות העתיקות.
6. אישור תיאום הנדסי עם מינהל בת"ש.
7. אישור אגף הנכסים לעוגנים לחפירה בתחום שטחים ציבוריים.
8. הצגת תכנית העצים במתחם כחלק ממפרט הבקשה וכן קבלת אישור תחנת גנים ונוף ממכון הרישוי באשר לתוואי הדיפון המוצע במרכז השצ"פ מסביב לעצים המיועדים לשימור.
9. הצגת מסמך המפרט אופן מזעור מטרדים למבנה "אקים", לאחר פגישה של מבקש ההיתר עם נציגי "אקים".

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות ממבקש ההיתר כי במידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתרי הבנייה שינפקו לפרויקט, או כי עבודות הבניה במתחם יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במתחם על חשבונו או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבטחת ביצוע הריסת מבנים עפ"י סעיף 6.3. בתב"ע 4244:
 - א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית המסומנים בצהוב מיועדים להריסה.
 - ב. ההריסה והפינויים ייעשו בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריה.
 - ג. הריסה מעל 2000 מ"ר חייבת בפינוי לאתר גריסה ומחזור. לא תאושר גריסה באתרי הבניה.
2. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.
3. שחרור העוגנים הזמניים עם סיום עבודות הבניה במרתפים.
4. ביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, יהיה באחריות בעל ההיתר ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
5. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.