ל' אדר א תשע"ו
10 מרץ 2016

רשות רישוי - התנגדות

פרוטוקול

ישיבה: 6-16-0008 תאריך: 02/03/2016 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ איריס לוין - מ"מ מהנדס העיר
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס' דף
1	15-1880	0496-126	אבן גבירול 126	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	1

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
אבן גבירול 126

בקשה מספר: 15-1880
תאריך בקשה: 20/09/2015
תיק בניין: 0496-126
בקשת מידע: 201500949
תא' מסירת מידע: 02/08/2015

גוש: 6213 **חלקה:** 19
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון
שטח: 3191 מ"ר

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

התנגדויות:

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

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 הנ"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 הנ"ל לטעון את טענותיה לגביי 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 להחדרת 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 העצוב 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 חג'ג'. 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 חג'ג' סומייל") לעניין ההתנגדות השנייה ולהלן עיקריו :
   א. הבקשה הנדונה תואמת את תכנית העיצוב ונספח התנועה של תכנית תא/2988ב' ואת ההסכם בין הצדדים ואין כל צורך בתאום נוסף לשם כך.

ב. לעניין הסדרי התנועה הנדרשים, לאחר קבלת היתר לחפירה ודיפון תיבחר החלופה המועדפת אותה יש להסדיר מול וועדת התנועה בעירייה.

3. כמו כן, יש לציין שנכון להיום לא קיימת כל בקשה פעילה להיתר בנייה בחלקות הגובלות. הבקשה הנדונה הינה רק לחפירה ודיפון במגרש הנדון בלבד ואינה כוללת בתוכה הסדרי תנועה כלשהם. כחלק מהתנאים להיתר נדרש אישור תכנית העיצוב בה יפורטו כל הסדרי התנועה הנדרשים.

4. לעניין התנגדות אגף נכסי העירייה הוכנס תנאי להיתר כי " ביטול כל העוגנים הזמניים לכיוון שטחי הציבור והצגת פתרון חלופי לכך, או לחילופין אישור של אגף נכסי העירייה לפתרון המוצע". כמו כן הוכנס תאום תכנון מול אגף נכסי העירייה.

5.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

בהמשך להחלטת רשות רישוי מתאריך 20.01.2016 לתקן את ההחלטה ולבטל את תנאי להיתר מספר 6- ביצוע הפינויים והריסת ופינוי מבנים כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית.

תנאים להיתר

1. לא יינתן היתר לחפירה ודיפון המבוקשים בבקשה הנוכחית לפני הגשת בקשה כוללת להיתר לבנייה העל קרקעית (המגדל) כולה.
2. אישור סופי של אגף נכסי העירייה.
3. אישור רשות העתיקות המאשרת את הבנייה על פי ההיתר.
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 לחילופין אישור אגף נכסי העירייה לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (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.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-16-0008 מתאריך 02/03/2016

בהמשך להחלטת רשות רישוי מתאריך 20.01.2016 לתקן את ההחלטה ולבטל את תנאי להיתר מספר 6- ביצוע הפינויים והריסת ופינוי מבנים כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית.

תנאים להיתר

1. לא יינתן היתר לחפירה ודיפון המבוקשים בבקשה הנוכחית לפני הגשת בקשה כוללת להיתר לבנייה העל קרקעית (המגדל) כולה.
2. אישור סופי של אגף נכסי העירייה.

3. אישור רשות העתיקות המאשרת את הבנייה על פי ההיתר.
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 לחילופין אישור אגף נכסי העירייה לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (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.