

כ"א אדר תש"פ
17 מרץ 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0007 תאריך: 12/02/2020 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
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדר' אודי כרמלי
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פינלס 12א		19-1457	1



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות פינלס 12 א פינלס 12

גוש : 6212 חלקה: 141	בקשה מספר : 19-1457
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 15/12/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין :
שטח : 770.22 מ"ר	בקשת מידע : 201800666
	תא' מסירת מידע : 29/05/2018

מבקש הבקשה : אקו סיטי אס.אל. יזמות ובניה בע"מ
האומנים 7, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : בר אורין גידי
בלפור 44, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 3,
במרתפים : מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר : חניה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : תא כניסה למתקן חניה,
על הגג : קולטי שמש, אחר : מעבים,
בחצר : גינה,
פירוט נוסף : עוגנים זמניים לכיוון המגרשים השכנים (ללא עוגנים לכיוון הרחובות), העבודות המבוקשות בהיתר כוללות
הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

התנגדויות

ורד מאירוביץ סייג, עו"ד

עיקרי ההתנגדויות :

הוגשה התנגדותה של עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם 2 בעלי זכויות הרשומים לפי נסח טאבו כבעלי זכויות במחצית

הרכוש המשותף בתת חלקה מס' 1 (המהווה את המרתף בבניין הקיים), להלן עיקרי ההתנגדות :

- הבקשה להיתר רומסת את זכויותיהם הקנייניות במרתף של המתנגדים, מבלי שכלל ניתנה הסכמתם לשימושים המבוקשים ב- 2 קומות המרתף המתוכננות עבור חניה וחדר שנאים, שכן לטענתם על המרתף לכלול שטחים לשימוש משרדים בהיקף המתאים (בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כ-100 מ"ר).
- התנגדות לקביעת גובה מפלס המרתף.
- נדרשת הצגת פתרון חניה קונבנציונלי חלופי הולם במקום תכנון של חניון רובוטי.
- התנגדות למיקום חדר שנאים במרתף, הנמצא בסמיכות למגורים/ואו משרדים.
- היעדר תימוכין קנייניים שכן במקרה הנ"ל נדרשת הסכמה של רב בעלי הזכויות ב- 80% מהרכוש המשותף.

התייחסות להתנגדויות :

- לעניין הטיעונים הקנייניים והיעדר תימוכין קנייני יובהר כי מבדיקת נסח טאבו נמצא כי חלקם היחסי של המתנגדים מסך הרכוש המשותף בנכס הינו עומד על 9.50% בלבד.
- הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד.
- הבנייה המבוקשת בתת הקרקע הינה תואמת את הוראות תכנית ע"1 לעניין השימושים, מפלסים וגובה הקומות המותרים.
- פתרון חניה המוצע ע"י מתקן חניה אוטומטי עבור 35 מקומות חניה ב- 2 קומות מרתף, נבדק והומלץ לאישור (בכפוף לתנאים להוצאת היתר) ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי- בהתאם לנספח תנועה וחניה שהוצג.
- בהתייחס להתנגדות למיקום חדר שנאים, יובהר כי הבקשה נבחנה ע"י בוחן תחנת איכות הסביבה במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
- בהתאם להיתר הבניה השימוש שהותר במרתף הינו למחסנים ועל כן לפי תוכנית הרובעים לא ניתן לאשר במרתף שימוש עבור משרדים במנותק מהדירה בקומת הקרקע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 33 יח"ד. בכפוף לדין, ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.
2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - באשר לטענות להיעדר תימוכין קנייניים, יובהר כי מבדיקת נסח טאבו נמצא כי חלקם היחסי של המתנגדים מסך הרכוש המשותף בנכס הינו 9.50% בלבד.
 - הבנייה המבוקשת בתת הקרקע הינה תואמת את הוראות תכנית ע'1 לעניין השימושים, מפלסים וגובה הקומות המותרים.
 - הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וקבלת אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729 א'.
4. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיה, אי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וקבלת אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729 א'.
4. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיה, אי סגירת מרפסות הגזזוטר הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0007 מתאריך 12/02/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 33 יח"ד. בכפוף לדין, ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.
2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה זנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - באשר לטענות להיעדר תימוכין קנייניים, יובהר כי מבדיקת נסח טאבו נמצא כי חלקם היחסי של של המתנגדים מסך הרכוש המשותף בנכס הינו 9.50% בלבד.
 - הבנייה המבוקשת בתת הקרקע הינה תואמת את הוראות תכנית ע'1 לעניין השימושים, מפלסים וגובה הקומות המותרים.
 - הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וקבלת אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729 א'.
4. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיה, אי סגירת מרפסות הגזזוטר הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.



תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וקבלת אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729 א'.
4. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיה, אי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.