

ה' ניסן תשפ"ב
06 אפריל 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0021 תאריך: 03/04/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

עיי מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	דונה קרולינה בע"מ	קומפרט 3	3360-003	22-0180	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0180	תאריך הגשה	31/01/2022
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	חפירה ו/או דיפון הריסה

כתובת	קומפרט 3	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	195/7083	תיק בניין	3360-003
מס' תב"ע	תעא/1/3094, ע1, ג1, 9028, 9025, 3094	שטח המגרש	1523

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגר מנחם	רחוב סמ אליהו 7, גבעתיים 5322323
מבקש	דונה קרולינה בע"מ	רחוב קומפרט 3, תל אביב - יפו 6684920
בעל זכות בנכס	ויזל הראל	רחוב הגבעה 62, סביון 5650062
בעל זכות בנכס	יגר אביגדור	רחוב הורדים 4א, יהוד-מונוסון 5627504
בעל זכות בנכס	יגר הדר	רחוב סמ אליהו 7, גבעתיים 5322323
בעל זכות בנכס	דונה קרולינה בע"מ	רחוב קומפרט 3, תל אביב - יפו 6684920
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	ליבני יעקב	רחוב השילוח 8, פתח תקווה 4951441
מורשה חתימה מטעם המבקש	קינן ברק	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

מהות עבודות בניה
1. הריסת 2 מבנים קיימים במגרש הנדון כולל רצפות ותקרות של מרתף הקיים מתחת לבניין הפונה לכיוון רחוב אילת (למעט קירות הדיפון של המרתף).
2. העמקת החפירה של הדיפון הקיים לכיוון רחוב אילת עד לעומק של כ-6.5 מטרים.
3. חפירה ודיפון לעומק של עד כ-12 מטרים לכיוון רחוב קומפרט לצורך קידום בנייה חדשה במגרש הנדון.
4. כריתת 2 עצים בוגרים הנמצאים במגרש ובסמוך לו בתיאום עם אגרות אגף שפ"ע.
*בתחום המגרש מוצעים 2 תחומים נפרדים לחפירה ודיפון לשם הקמתם של 2 בניינים נפרדים בעתיד.

מצב קיים:

על מגרש אי רגולרי גדול בעל 2 חזיתות לרחוב אילת ולרחוב קומפרט בנויים 2 מבנים: בניין בן קומה אחת הפונה לרחוב קומפרט ובניין בן 2 קומות עם מרתף הפונה לכיוון רחוב אילת.

בעלויות:

הנכס - חלקה מספר 195 בבעלות של מספר בעלים פרטיים ו-2 חברות בערבון מוגבל והבקשה חתומה על ידי הבעלים ומיזם הכוח מטעם הבעלים.
--

הערות לבקשה:

- ב-24/03/2021 ניתן אישור עקרוני של סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת רישוי בנייה להחרגת הפרויקט מהמדיניות הקיימת לפיה ניתן לאשר תחילה את כל הפרויקט ורק לאחר מכן לבקש להוציא היתר לחפירה ודיפון וזאת בשל גודלו של המגרש והן בשל מורכבות המתחם לביצוע. לטענת עורכי הבקשה למתחם 'קומפרט' קיים תכנית עיצוב מאושרת תאע/1/3094 מ-07/01/2021 וכבר הוגשה בקשה להיתר לבנייה חדשה במתחם שטרם נבחנה על ידי צוות הרישוי.

2. החפירה מוצעת מעבר לקווי הבניין המותרים ובתחום השטח הפרטי הפתוח (שפ"פ) ובהיקף של כ-85% משטח המגרש והדבר תואם את הנקבע בהוראות התב"ע והבקשה הומלצה על ידי אגף הנכסים. בהתאם לנמסר בתיק המידע ולנקבע בסעיף 7.1.6 בתמ"א 1 – תנאי לצורך בנייה בתת-הקרקע, ביסוס מבנים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת-הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או על פתרון אחרת, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים. עורך הבקשה הטעין תצהיר הידרולוג מ-26/11/2020 שמצהיר כי מפלס תחתית החפירה המתוכנן הינו (+) 1.00 ולא תידרש שאיבת מי תהום בפרויקט זה.
3. הבקשה כפי שהוגשה לא כללה סימון כנדרש של כל החלקים המיועדים להריסה בתחום המגרש הנדון וזאת בניגוד לנקבע בהוראות התב"ע ולא הוצג כנדרש עומק החפירה המבוקש בכל חלקי המגרש ולא ניתן היה לבחון את המבוקש. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון התכנית וחוות הדעת מתייחסת לתכנית המתוקנת.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. דבשני גלעד	רחוב פלורנטין 2, תל אביב - יפו 6608303	פרופ' דבשני רכש לאחרונה דירת פנטהאוס ברחוב הרבי מבכרך 2-4, הנמצא ממול לבניין העומד להבנות ברחוב קומפרט 3 ואשר לגביו הוגשה תוכנית מתוקנת (אדריכלית) שמספרה המקוון 15979. על פי התוכנית שהוגשה מתוכנן להקים בניין בן 9 קומות בעוד שעל פי התב"ע העירונית ניתן לבנות במקום בניין שאינו עולה על 6 קומות. יודגש כי האזור כולו לוקה בצפיפות ובהעדר תשתיות מתאימות ובחוסר מבני ציבור. התרת בניית בניין בן 9 קומות תוסיף צפיפות מיותרת שאין לה פתרונות והיא כאמור גם מנוגדת לתב"ע. לפיכך מתנגד פרופ' דבשני לתוכנית כפי שהוגשה.
2. כהנא צבי	רחוב המסגר 39, תל אביב - יפו 6721409	פרופ' דבשני רכש לאחרונה דירת פנטהאוס ברחוב הרבי מבכרך 2-4, הנמצא ממול לבניין העומד להבנות ברחוב קומפרט 3 ואשר לגביו הוגשה תוכנית מתוקנת (אדריכלית) שמספרה המקוון 15979. על פי התוכנית שהוגשה מתוכנן להקים בניין בן 9 קומות בעוד שעל פי התב"ע העירונית ניתן לבנות במקום בניין שאינו עולה על 6 קומות. יודגש כי האזור כולו לוקה בצפיפות ובהעדר תשתיות מתאימות ובחוסר מבני ציבור. התרת בניית בניין בן 9 קומות תוסיף צפיפות מיותרת שאין לה פתרונות והיא כאמור גם מנוגדת לתב"ע. לפיכך מתנגד פרופ' דבשני לתוכנית כפי שהוגשה.

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה התנגדות על ידי בעל נכס שנמצא בסמוך למגרש הנדון, להלן עיקרי ההתנגדות:
- הבקשה כוללת בנייה של 9 קומות כאשר על פי התב"ע ניתן לבנות 6 קומות בלבד.
 - האזור הינו אזור עם צפיפות גבוהה ולוקה בתשתיות מתאימות וכן מבני ציבור.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה הוגשה לכריתת 2 עצים, הריסת המבנים הקיימים במגרש ולחפירה ולדיפון ותואם לנקבע בתב"ע ולנקבע בתכנית העיצוב שאושרה למגרש הנדון, לפיכך ממליץ לדחות את ההתנגדות ובכל מקרה ההתנגדות לבנייה חדשה תקבל התייחסות במסגרת הבקשה המקבילה שהוגשה לבנייה חדשה.

חוו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 02/12/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

גנים ונוף

קיימים שני עצי אילוטה בלוטית, האחד במגרש והשני במדרכה.
נטען אישורו של חיים גבריאל לכריתת שני עצים אלה מכיון שהם בערכיות נמוכה.
עצים חדשים ינטעו כפיצוי נופי במסגרת הבקשה לבנייה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	לא ידוע	6.0	30.0	3.0	כריתה	
2	לא ידוע	6.0	30.0	3.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 26/10/2021

חלקה 195 בגוש 7083 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

לרישוי - בהתאם להוראות התב"ע 3049 נדרשת הבטחת הריסת המבנים בתחום המגרש.

תנאי בהיתר :

1) בהתאם להוראות התב"ע 3094 נדרשת הריסת כל המבנים בתחום המגרש המסומנים להריסה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

תנאים בהיתר

1. בהתאם להוראות התב"ע 3094 נדרשת הריסת כל המבנים בתחום המגרש המסומנים להריסה.

תאום הנדסי - אורן רחמים 16/06/2021

מנחם שלום,

הבקשה מדברת על תוספת בנייה והריסה

- להריסה נדרש לבצע הסדרי תנועה זמניים
- לתוספת בדרי"כ אין לנו דרישות.

צור איתנו קשר בבקשה

RACHAMIM_o@mail.tel-aviv.gov.il

מי אביבים - אחישלום מולאי 06/06/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה בקשה לחפירה ודיפון.
אין מעבר של תשתיות תחומי המגרש או בקרבו

הסדר קרקע - מיכל תהן 20/05/2021

עפ"י החלטת הוועדה הוחלט על איחוד חלקות, כאשר האיחוד נעשה בפועל ואף נרשם בטאבו. התצ"ר כשרה לרישום 2014.

כעת מבוקש הריסה על סמך הסדר הקרקע שנעשה בעבר (על סמך איחוד החלקות).
לכן, אין מניעה להוצאת היתר.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 13/05/2021

קיימים שני עצי אילוטה בלוטית, האחד במגרש והשני במדרכה.
נטען אישורו של חיים גבריאלי לכריתת שני עצים אלה מכיון שהם בערכיות נמוכה.
עצים חדשים ינטעו כפיצוי נופי במסגרת הבקשה לבנייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים קיימים במגרש הנדון כולל רצפות ותקרות של מרתף הקיים מתחת לבניין הפונה לכיוון רחוב אילת (למעט קירות הדיפון של המרתף).
2. לאשר העמקת החפירה של הדיפון הקיים לכיוון רחוב אילת עד לעומק של כ-6.5 מטרים ולדיפון ולחפירה לעומק של עד כ-12 מטרים לכיוון רחוב קומפרט לצורך קידום בנייה חדשה במגרש הנדון.
3. לאשר כריתת 2 עצים בוגרים הנמצאים במגרש ובסמוך לו בתיאום עם אגרונום אגף שפ"ע.
4. לדחות את ההתנגדות שהוגשה לבנייה החדשה מכיון שהבקשה הנדונה לכריתת עצים, להריסה, חפירה ודיפון תואם את המותר בתב"ע ולתוכנית העיצוב מכיון ואין פגיעה מהותית במתנגד.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

בהתאם להוראות התב"ע 3094 נדרשת הריסת כל המבנים בתחום המגרש המסומנים להריסה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0021 מתאריך 03/04/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים קיימים במגרש הנדון כולל רצפות ותקרות של מרתף הקיים מתחת לבניין הפונה לכיוון רחוב אילת (למעט קירות הדיפון של המרתף).
2. לאשר העמקת החפירה של הדיפון הקיים לכיוון רחוב אילת עד לעומק של כ-6.5 מטרים ולדיפון ולחפירה לעומק של עד כ-12 מטרים לכיוון רחוב קומפרט לצורך קידום בנייה חדשה במגרש הנדון.
3. לאשר כריתת 2 עצים בוגרים הנמצאים במגרש ובסמוך לו בתיאום עם אגרונום אגף שפ"ע.
4. לדחות את ההתנגדות שהוגשה לבנייה החדשה מכיון שהבקשה הנדונה לכריתת עצים, להריסה, חפירה ודיפון תואם את המותר בתב"ע ולתוכנית העיצוב מכיון ואין פגיעה מהותית במתנגד.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

בהתאם להוראות התב"ע 3094 נדרשת הריסת כל המבנים בתחום המגרש המסומנים להריסה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה