

כ"ה אב תשפ"ב
22 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0051 תאריך: 17/08/2022 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' 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/בנייה חדשה תמ"א 38 | אשדן בבבלי על הפארק בע"מ | בבלי 40 | 0597-001 | 18-1534 | 1 |

רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

| | | | | |
|-----------|-----------|------------|-----------------------|----------------|
| מספר בקשה | 18-1534 | תאריך הגשה | 23/10/2018 | נדרש מכון בקרה |
| מסלול | בניה חדשה | בניה חדשה | בנייה חדשה תמ"א 38 | |

| | | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|----------|
| כתובת | בבלי 40 רחוב הכנסת הגדולה 1 | שכונה | בבלי |
| גוש/חלקה | 300/6106 | תיק בניין | 0597-001 |
| מס' תב"ע | תמ"מ 2/5, ע, 1, ג, 2, 464, 2543, 1364 | שטח המגרש | 4063 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|------------------------|--------------------------|--|
| מבקש | אשדן בבבלי על הפארק בע"מ | ת.ד. 48032, תל אביב - יפו 6148001 |
| בעל זכות בנכס | יהב דינה | ת.ד. 60, רמת גן 5210001 |
| עורך ראשי | וסרמן אוהד | רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122 |
| מתכנן שלד | גוטמן יעקב | רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | זהר יואב | ת.ד. 5578, הרצליה 4615402 |

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| <p>הריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בעל 2 כניסות עם שני גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, סה"כ 35 יח"ד, הכוללים:</p> <p>בקומות המרתף: 37 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 7 מקומות לאופנועים, 30 חניות אופניים, 13 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים.</p> <p>בקומת קרקע: 2 מבואות כניסה, 2 חדרי אשפה, 2 גרעיני מדרגות, 2 חדרי עגלות, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח אחורי, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח הקדמי.</p> <p>בקומות 1-5: בכל קומה 5 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.</p> <p>בקומה 6 גג חלקית: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, 1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גג.</p> <p>בקומה 7 גג חלקית: 1 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, המשך של דירת דופלקס מהקומה ה-6.</p> <p>על הגג עליון: 2 מפרסות גג פרטיות, 2 בריכות שחיה, מתקנים טכניים, מערכות סולאריות, גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות.</p> <p>בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה.</p> |

מצב קיים:

| |
|--|
| <p>על חלקה מס' 300 בהצטלבות הרחובות בבלי, קוסובסקי ורח' הכנסת הגדולה, קיימים 3 מבני מגורים ומבנה מקלט ציבורי במרכז המגרש. המבנה הנדון ממוקם בחלקו הדרום-מערבי של המגרש בפינת הרחובות בבלי והכנסת הגדולה, הינו בנין מגורים טורי בן 2 כניסות עם 2 חדרי מדרגות נפרדים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, ע"פ היתר משנת 1955. סה"כ בבניין 14 יח"ד.</p> |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|-------------|--|------|------------------|
| היתר מקורי. | היתר מקורי להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור סה"כ 14 יח"ד. | 1955 | 628 |

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 14 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס וע"י מורשה חתימה מעטם המבקש. **נתלו הודעות לפי תקנה 36א' במתחם החלקה הנדונה, והתקבלו התנגדויות.**

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש גדול.

- ההיתר המקורי משנת 1950.

- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-----------------------|---|--|------------------------------------|
| | 2 + 6 קומות גג חלקיות. | 2 + 6 קומות גג חלקיות. | מספר קומות: |
| | 585 מ"ר בהתאם | תכסית עד 50% משטח המגרש (1175 מ"ר = 587.5 מ"ר) ב-8 קומות ראשונות. | זכויות בנייה (תכנית נפחית): |
| | ~3.30 מ' בהתאם. | 3.30 מ' ברוטו | גובה קומה: |
| 3.00 מ' לא ניתן לאשר. | 29.40 מ' לא בהתאם. | גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותרות ובנוסף מעקה גג עליון (~26.4 מ') | גובה בנין: |
| | 35 יח"ד בהתאם. | במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90. ~4395/90 מ"ר = 48 יח"ד | צפיפות: |
| | 1132 מ"ר, בהתאם. | מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. 897 מ"ר | שטחי שירות: |
| | ~6 מ' בהתאם. | תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה. (-50% ~ 16 מ') בתנאי שתשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת גג. | קווי בניין: |
| | 4.00 מ' בק"ק בהתאם. 3.70 מ' ביתר הקומות – ניתן לאשר בהתאם לנאמר לעיל. | 4.00 מ' | קדמי לרחוב בבלי |
| | 4.00 מ' בק"ק בהתאם. 3.80 מ' ביתר הקומות- ניתן לאשר בהתאם לנאמר לעיל. | 4.00 מ' | קדמי לרחוב הכנסת הגדולה |
| | 3.00 מ' - בהתאם. | 3.00 מ' | צדי 1 |

| | | | |
|--|---|--|---|
| | 3.00 מ' - בהתאם. | 3.00 מ' | צדי 2 |
| <p>מ' 0.35 מבוקשת מרפסת פינתית קדמית החורגת מקו בניין קדמי המותר בניגוד להוראות התב"ע, לא ניתן לאשר.</p> <p>מ' 0.02 מבוקשת מרפסת קדמית לרחוב הכנסת הגדולה בחריגה מקו הבניין הקדמי המותר, בניגוד להוראות התב"ע, לא ניתן לאשר.</p> | <p>1.95 מ' לא בהתאם.</p> <p>1.62 מ' לא בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>גזוזטראות עד 14 מ"ר בהתאם.</p> <p>319 מ"ר - בהתאם.</p> | <p>הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין</p> <p>עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (המהווים סה"כ 420 מ"ר). שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי.</p> | <p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> |
| <p>19.7 מ' נסגרו בתחום רצועה מפולשת, אך פינת המגרש בקרן הרחובות נסגרה גם היא, בניגוד להוראות התב"ע, כ"כ הסגירה כולה מתקיימת על חזית אחת בלבד לרחוב הכנסת הגדולה שלא בהתאם להוראות התכנית.</p> | <p>לא בהתאם.</p> <p>מבוקשים חדרי אשפה, חדרי עגלות, בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>לא בהתאם.</p> | <p>בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות (24.25 ~ מ') ובלבד שבתחום הצורעה המפולשת תשמר פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p> <p>בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים.</p> <p>בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.</p> <p>תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.</p> | <p>בינוי בקומת הקרקע:</p> |

| | | | |
|---|---|--|---|
| <p>מבוקשות חצר פרטית לדירה מס' 2 הפונה לחזית קדמית לרחוב בבלי. בדירה מס' 3 מבוקשת גישה/הצמדה של חצר בחזית קדמית לרחוב הכנסת הגדולה.</p> | | | |
| <p>1.30 מ', לא ניתן לאשר.</p> | <p>קדמי לרחוב בבלי - 3.00 מ' - בהתאם. קדמי לרחוב הכנסת הגדולה - 2.00 מ' - בהתאם. 4.50 מ' בהתאם. 6.30 מ' לא בהתאם.</p> | <p>קומות הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p> | <p>קומת גג חלקית: נסיגות גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים</p> |
| <p>נצפו 26 מעבים על גג בניין יש להתאים למס' היח"ד המבוקש.</p> | <p>לא בהתאם.</p> | <p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון</p> | <p>מזגנים</p> |
| <p></p> | <p>בהתאם.</p> | <p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית הקדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> | <p>מסתורי כביסה</p> |
| <p></p> | <p>בהתאם.</p> | <p>הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככול הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> | <p>חניה</p> |

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-------|---------|--|-------------------|
| | 2 קומות | 2-4 קומות | קומות |
| | בהתאם. | מרתף עליון לא יגדל מ 4.00 מ' | גובה קומות |
| | בהתאם. | מרתף תחתון לא יגדל מ 3.50 מ' (מרצפה עד תחתית תקרה) | |

| | | | |
|--|---|---|--------------|
| | חניה, חדרים טכניים, מחסנים בשטח עד 12 מ"ר. | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המשמש כחדר משחקים. | שימוש |
| | 960 מ"ר בהתאם. | 85% משטח המגרש = 1066 מ"ר. | תכנית |
| שטחי המחסנים עולה על המותר בהוראות ע'1. | בהתאם לא בהתאם. | מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של עד 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מסי היחיד. בקומות המרתף התחתונות שטחי המחסנים לא יעלו על 5% משטח המרתף (48 מ"ר). | מחסן |

הערות נוספות:

1. התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה:

- תכנית הבקשה מציגה 15% שטחי חלחול במרווח האחורי בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית, יחד עם זאת, לאחר בדיקה, נראה כי התקיים בשטח סיור יחד עם האגף לביטחון ולשירותי חירום ומחלקת מקלטים ומחסני חירום של עריית תל-אביב יפו ובמהלכה נקבע כי בחלק העורפי של המגרש קיימים מקלטים ציבוריים מהם יש לשמור מרחק, כדקלמן:

"קו הבניין החדש המתוכנן הוא כ-3 מטרים מהקיר המערבי של המקלט, כל שינוי ממרחק זה מחייב את ידיעת מחלקת מקלטים. נושא זה הינו חשוב ביותר וכל סטייה דרסטית ממרחק זה עלולה לפגוע בקירות המקלט ומחייבת לבצע עבודות איטום סביב הקירות החיצוניים עפ"י מפרט האיטום הרלוונטי."

לפיכך ניתן לאשר במקרה זה את החלחול במרווח האחורי.

- לא הוצגה פריסת הגדרות בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
- מספר קולטי השמש ומספר המעבים המוצגים אינו תואם למספר יחידות הדיור המבוקש, תנאי לבריכות פרטיות על גג העליון של הבניין הינו הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות של הבניין.
- לא הוצגו פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
- דלתות חדרי האשפה הפונות לרחוב הקדמי בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
- רצועות הגינון במרווח הקדמי הינן מצומצמות ובניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית, יש לצמצם את מספר הכניסות למגרש בחזית הקדמית אשר פוגעות ברצועת הגינון, ולעמוד בדרישות הסעיף בהתאם.

2. במרווח הקדמי לכיוון רחוב בבלי מבוקשים פירי אוורור ושחרור עשן בחזית קדמית ומחוץ לקו בניין קדמי בניגוד להוראות התב"ע והנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית, לא ניתן לאשר.

3. לבקשה קיימת התנגדות מטעם אחד מבעלי הזכות בנכס בבניין הנדון אשר מחייבת התייחסות בעקבות הסכם הפשרה אשר נחתם בין הדיירים. לפיכך, התקבל תצהיר מעורך הבקשה ולפיו אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.

התנגדויות:

| שם | כתובת | נימוקים |
|---------------------|---|---------|
| דובינסקי אלמוג | רחוב קוסובסקי 34, תל אביב - יפו 6291062 | |
| דובינסקי שטן דניאלה | רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739 | |
| דודוביץ דורון | רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739 | |
| הורוביץ צפריה | רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739 | |
| הלל יובל | רחוב החילוון 6, רמת גן 5252270 | |
| קסל אלון | רחוב הכנסת הגדולה 3, תל אביב - יפו 6291739 | |
| שרעבי דקל | רחוב הכנסת הגדולה 3ב, תל אביב - יפו 6291739 | |

עיקרי ההתנגדויות:**המתנגדים:**

1. המתנגד מר שרעבי דקל, דייר בתת חלקה מס' 14 בבניין הנדון.
2. המתנגדים מר אלון קסל ומר דורון דודוביץ, דיירים בבניין הסמוך בחלקה הנדונה.
3. המתנגדת גב' צפריה הורביץ, דיירת בבניין הסמוך בחלקה הנדונה.
4. המתנגדים מר אלמוג דובינסקי וגב' דניאלה דובינסקי, דיירים בבניינים הסמוכים בחלקה הנדונה.

להלן עיקרי ההתנגדויות:

- א. זכויות הבניה בבקשה הינם על חשבון 2 המגרשים האחרים בחלקה.
- ב. צפיפות הבניה חורגת מהתב"ע.
- ג. לבניינים בחלקות הגובלות אין פתרון חניה. יש לתכנן יותר מקומות חניה במרתפי הבניין הנדון ולאפשר לבעלי הדירות בחלקה להשכיר/לרכוש מקום חניה.
- ד. היקף הבניין הנדון המבוקש וגובהו ייפגעו באיכות החיים, בפרטיות, בתחושת המרחב, בנוף ובאוויר. וייגרמו לעלייה בעומס התנועה ברחובות הסמוכים.
- ה. גובה הבניין המבוקש חריג לסביבתו וייפגע בפרטיות הדירות העליונות בבניינים הסמוכים.
- ו. בתכנית המוצעת מוצג שטח מגרש של 4,063.02 מ"ר בניגוד לשטח המגרש הקיים/מאושר בפועל, ובהתאם זכויות הבניה המבוקשים הינם שגויים.

התייחסות להתנגדויות:

- א. **סעיפים א-ד:** תכנית הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' רובע 4 המאושרת החלה על המקום בהתייחס לסעיפים לעיל, והם נמצאו באופן התואם את הוראות התכנית, כ"כ, הבנייה המבוקשת נבדקה ואושרה ע"י יועץ מקצועי בתחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך אישורן של תחנות רלוונטיות נוספות לאותו עניין ובהתאם להנחיות מקצועיות שניתנו.
- ב. **סעיף ה':** לעניין גובה הבניין, יש צדק בדברי המתנגדים שכן הגובה המבוקש חורג מהוראות התב"ע, דבר הקיבל התייחסות מלאה בבדיקת הבקשה - ר' טבלת התאמות.
- ג. **סעיף ו':** הבניין הנדון נמצא במגרש/חלקה מס' 300 הכוללת בתוכה עוד 3 מבנים ושטחה הינו 4063 מ"ר. שטח המגרש של תכנית הבקשה ע"פ תשריט אשר הוצג, הינו 1175 מ"ר וממנו נגזרו זכויות הבניה לבניין.
- ד. התקבל תצהיר מעורך הבקשה ולפיו אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 15/04/2019**תנועה**

דרישת התקן:

- 37 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 2 מקומות חניה לרכב נכים
 - 7 מקומות חניה לאופנועים
 - 35 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתוכנן:
- 37 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף.
 - 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- מאושרים ע"י מורשה נגישות אורנה פדר.
 - 7 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.
 - 35 מקומות חניה לאופניים- 5 מקומות בקומת קרקע ועוד 30 מקומות ב-2 קומות מרתף.
- מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.
יש להגדיל את החדר והנחיות נוספות שנכתבו בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה, גנרטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. עץ 37 מיועד להעתקה ממגרש השכנים אל המגרש המבקש - נטענה הסכמת שכנים, סעיף 8.6. עצים 10, 11, 20-22, במגרשי השכנים ומיועדים לשימור. עץ 18 - מיועד להעתקה לשטח ציבורי, נטען אגרונום שפע. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו. תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 12 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 42,109 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש. אם לא ניתן לממש את נטיעת כל העץ החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|---------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 7 | סיסם הודי | 10.0 | 42.0 | 6.0 | כריתה | 6,093 |
| 8 | סיסם הודי | 7.0 | 34.0 | 6.0 | כריתה | 3,993 |
| 10 | תמר מצוי | 15.0 | 50.0 | 4.0 | שימור | |
| 11 | תמר מצוי | 15.0 | 70.0 | 4.0 | שימור | |
| 12 | הדר לימון | 5.0 | 20.0 | 6.0 | כריתה | 1,206 |
| 14 | אזדרכת מצויה | 6.0 | 29.0 | 4.0 | כריתה | 2,113 |
| 15 | אזדרכת מצויה | 6.0 | 15.0 | 4.0 | כריתה | |
| 16 | אזדרכת מצויה | 12.0 | 37.0 | 10.0 | כריתה | 6,878 |
| 17 | אזדרכת מצויה | 13.0 | 50.0 | 8.0 | כריתה | 2,512 |
| 18 | זית ארופאי | 7.0 | 32.0 | 6.0 | העתקה | 11,575 |
| 19 | אזדרכת מצויה | 7.0 | 18.0 | 5.0 | כריתה | |
| 20 | סיסם הודי | 14.0 | 40.0 | 8.0 | שימור | |
| 21 | סיסם הודי | 6.0 | 46.0 | 10.0 | שימור | |
| 22 | סיסם הודי | 7.0 | 40.0 | 8.0 | שימור | |
| 26 | בוהינה מגוונת | 5.0 | 22.0 | 4.0 | כריתה | 1,824 |
| 27 | בוהינה מגוונת | 5.0 | 25.0 | 4.0 | כריתה | 2,355 |
| 28 | בוהינה מגוונת | 5.0 | 24.0 | 4.0 | כריתה | 2,170 |
| 29 | סיסם הודי | 9.0 | 37.0 | 4.0 | כריתה | 4,729 |
| 30 | סיסם הודי | 10.0 | 33.0 | 6.0 | כריתה | 3,761 |

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 36 | שסק יפני | 5.0 | 10.0 | 4.0 | כריתה | |
| 37 | ושינגטוניה חסונה | 11.0 | 34.0 | 3.0 | העתקה | 9,372 |
| 38 | סיסם הודי | 10.0 | 36.0 | 6.0 | כריתה | 4,476 |

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0022 מתאריך 22/09/2019

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בעל 2 כניסות עם שני גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, סה"כ 35 יח"ד, 37 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 7 מקומות לאופנועים, 30 חניות אופניים, 13 מחסנים דירתיים.
- לדחות את טענות המתנגדים שכן:
הטענות נוגעות לנושאים תכנוניים שנבדקו במסגרת בחינת הבקשה בהתאם להוראות תכנית 3729א' כפי שמפורט בבדיקה המרחבית, כ"כ הבקשה נבדקה ע"י התחנות הרלוונטיות במכון רישוי בהתאם לנדרש.
בנוסף, התקבל תצהיר מעורך הבקשה ולפיו אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.
- לקבל את ההתנגדות לעניין גובה הבניין, שכן:
יש צדק בדברי המתנגדים שכן הגובה המבוקש חורג מהוראות התב"ע, דבר שקיבל התייחסות מלאה בבדיקת הבקשה - ר' טבלת התאמות.

תנאים להיתר

- ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
- הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
- התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבליטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
- פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
- ביטול חצר פרטית קדמית ליח"ד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
- התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לעדכון תנאים להיתר בנושא תיאום מול מכון בקרה כנדרש בחוק התכנון והבניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, בקשות להיתר יקבלו אישור מכון בקרה לבחירת המבקש, טרם הוצאת ההיתר. הנ"ל לא קיבל ביטוי בהחלטת רשות הרישוי מיום 22/09/2019.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הוספת תנאים למתן היתר כמפורט:

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
- קבלת אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0030 מתאריך 20/07/2020

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב- 22/09/2019 ע"י רשות הרישוי, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. קבלת אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים להיתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
3. הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
4. התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבלטיות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
5. פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
6. ביטול חצר פרטית קדמית ליחיד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
7. התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה).
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מ' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

מהות הדיון הנוסף:

ביטול החלטת רשות רישוי מספר 6-19-0022 מתאריך 22/09/2019 וביטול החלטת רשות רישוי מספר 6-20-0030 מתאריך 20/07/2020 להריסת בניין קיים ובניין חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף, שכן, הבקשה להיתר, בחינתה ואישורה נעשו על סמך חלוקה לא מאושרת של מגרש לחלקות ארעיות על סמך הסדר קנייני, וללא הסדרה תכנונית כנדרש לצורך החלוקה המבוקשת על ידי בעלי הזכויות ועל כן בחינת הבקשה אינה תואמת למצב הסטטוטורי המאושר.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאחר בדיקה, ביקורת והתייחסות בנושא של מחלקת הסדרי קרקע, מחלקת הרישוי, מחלקת מידע, מחלקת תכנון והשירות המשפטי נמצא כי כלל התכנון אשר הוצג בבקשת הרישוי הנדונה נעשה על סמך חלוקה אקראית של מגרש מס' 300/6101 לחלקות ארעיות בהתאם להסכם פשרה מתאריך 12.6.17 בהליך שהתקיים בין בעלי הזכויות מול המפקחת על רישום מקרקעין. הסכם פשרה זה אינו אלא הסכם קנייני בין בעלי הזכויות במגרש אשר הגיעו להסכמה להכרזת הבית המשותף כבית מורכב בהתאם לתקנון מוסכם ביניהם הקובע כי שטחי רכוש משותף בתחום כל אחד מהמבנים יחשב כרכוש משותף של אותו מבנה בלבד וכי כל אחד מהמבנים יחשב כבית משותף עצמאי לצרכי ניהול, החזקה ותשלום הוצאות. אין בהסכמה הקניינית בין בעלי הזכויות במגרש כדי ליצור חלוקה תכנונית למגרשים וברור כי לא ניתן לבצע את החלוקה על סמך הסכמה זו בלבד.

לפיכך נקודת המוצא לבחינת הבקשה לפיה מדובר במגרש תכנוני מאושר אינה נכונה ולכן כל בחינת הבקשה בנושא חישוב זכויות וקווי בניין התבססה על נתונים שגויים.

בנוסף לאמור, נוכח החלוקה הלא מאושרת יש לבצע בחינה נוספת לעניין פתרון החניה המוצע במגרש שכן בהתאם לתכנית רובע 4 (א3729), סעיף 6.6, נקבע, כי כניסה לחניה תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ונגישות לחניה תהיה אחת לכל היותר למגרש ורק במקרים חריגים יותרו 2 כניסות. במקרה זה, דרישות אלו לא התקיימו כאשר הבקשה התייחסה לחלקה ארעית אחת ולא למגרש כולו (בו קיימים מספר בנייני מגורים) כאשר הכניסה המאושרת לרמפת החניה עבור 2 מרתפי חניה נעשית דרך יעוד של "שביל להולכי רגל" לפי תכנית 464 בעוד קיימת החלטת וועדת ערר (ערר מס' 1183/1220) לפיה לא ניתן לקבוע בשטח המסומן כשביל להולכי רגל מבחינה סטטוטורית דרך גישה לכלי רכב (גם אם משמש בפועל לשם כך).

בשולי הדברים, בהתאם לתכנית 2543 נדרש היה להכין תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני עבור חלקה 300 כולה, דבר אשר לא נעשה במסגרת הבקשה כפי שנדרש היה להכין עוד במסגרת תיק המידע.

זאת ועוד, גם לפי סעיף 6.2 לתכנית רובע 4 נקבע כי כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח כוללת לכלל המגרש כולל פתרונות חניה, דבר אשר לא נעשה.

לאור כך, יש להחזיר את הבקשה לדיון, ולבטל את החלטת רשות רישוי מספר 6-19-0022 מתאריך 22/09/2019 והחלטת רשות רישוי מספר 6-20-0030 מתאריך 20/07/2020.

טרם הנחיית השירות המשפטי בדבר הצורך בביטול החלטת, עורך הבקשה קיבל הודעה כי הנושא בבדיקה לאור הקשיים אשר התעוררו בהחלטת הוועדה. הודעה בהתאם, כולל הודעה בדבר הקפאת השובר להיתר, נמסרה בתאריך 09/06/2021 לעורך הבקשה ולמבקש. על אף האמור מבקש ההיתר ביצע העברה בנקאית של השובר בתאריך 23/06/21.

טרם שיבוץ הבקשה לדיון לצורך ביטול החלטה, מבקש ההיתר ובעלי הזכויות במגרש קיבלו מכתב בדבר החזרת הבקשה לדיון לצורך ביטול והאפשרות להגשת טיעון בכתב בנושא.
להלן תקציר הטיעון וההתייחסות בהתאם למכתבים שנתקבלו ביום 28/07/2021 וב-29/07/2021:

1. חלוקת המגרש נעשתה על סמך פסק דין שניתן ע"י המפקחת לרישום המקרקעין והעירייה אישרה חלוקה זה בעת הבקשה להיתר הבניה –

הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף פסק דין מיום 12.6.17 אינו מהווה חלוקת תצ"ר, כאשר הליך חלוקת המגרש באופן ובהתאם לנהלי העירייה לא בוצע. וכך, הסכם פשרה זה אינו מהווה אלא הסכם קנייני בלבד בין בעלי הזכויות במגרש אשר הגיעו להסכמה להכרזת הבית המשותף כבית מורכב בהתאם לתקנון מוסכם ביניהם הקובע כי שטחי רכוש משותף בתחום כל אחד מהמבנים יחשב כרכוש משותף של אותו מבנה בלבד וכי כל אחד מהמבנים יחשב כבית משותף עצמאי לצרכי ניהול, החזקה ותשלום הוצאות. אך אין בהסכמה הקניינית בין בעלי הזכויות במגרש כדי ליצור חלוקה תכנונית במגרש וברור כי לא ניתן לבצע חלוקה לחלקות על פי הסכמה זו. הסכם הפשרה הוצג במסגרת תיק מיזע, אז נמסר למבקשים כי יש להכין תשריט לחלוקת הקרקע ועליהם לפנות למחלקת התכנון לצורך קידום נושא זה בוועדה המקומית, עוד נמסר, כי הגדרת גבולות המגרש, שטחו וקווי הבניין ייקבעו רק לאחר הגדרת המגרש כאמור ולכן לא ניתן להוציא היתר בשלב זה.

תחת ההנחיה אשר ניתנה בתיק המיזע, במסגרת הגשת הבקשה הוגשה מפת מזידה אחרת מהמפה אשר הוגשה במסגרת הבקשה לתיק המיזע, כאשר במפה זו הוצגה חלוקה למגרשים ארעיים מבלי שבוצע ההליך התכנוני לצורך חלוקה כאמור.

בניגוד לנטען, תחנת הסדר קרקע לא אישרה את ההסדר המבוקש, אלא, הפנתה אותם לביצוע רישום בית משותף אליו מתייחס ההסכם בין הצדדים.

2. חישוב הזכויות צריך להיעשות על סמך החלוקה למגרשים כפי שאושרה על ידי המפקחת לרישום המקרקעין -
בהתאם לתכנית רובע 4 החלה על המגרש, זכויות הבניה הינן נפחיות, כלומר שטחי הבנייה המרביים נקבעים על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין המותרים, ומספר הקומות המותר. זאת ועוד במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה כמו המגרש הנדון אשר שטחי כ-4,000 מ"ר, תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
בהעדר חלוקה תכנונית של המגרש והגדרתו מחדש, לא ניתן לקבוע את הזכויות על סמך הסכמות קנייניות, ויש לבצע הליך תכנוני לצורך כך כפי שנמסר עוד בתיק המיזע.

3. העירייה התבססה בטעות על תכנית 464 משנת 1964 במקום על תכנית 2543 משנת 1991, כאשר האחרונה קיצרה את שביל הולכי הרגל בצורה המאפשרת כניסת רכבים למגרש הנדון מהדרך -

לעניין זה יובהר, כי יעוד המגרש ממנו מוצעת הכניסה לחניה הינו "שביל הולכי רגל" – בהתאם לתכנית 464 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 11.7.1968 והינה תכנית תקפה, כאשר בין מטרותיה, היו:
שינוי יעוד הקרקעות הכלולות בתסריט ושינויים ברשת הדרכים.

בניגוד לנטען, תכנית ההרחבות (2543) לא שינתה ייעודי קרקע ולא קבעה את קיצור השביל, אלא מטרותיה אחרות. יחד עם זאת, נמצא כי תכנית 2543 עליה מסתמך היזם, דרשה כתנאי למתן היתר במגרש הנדון הכנת תכנית בינוי לעיצוב ארכיטקטוני (סעיף 13.4 לתקנון), כפי שכבר נמסר עוד בתיק המיזע- ולא נעשה.

בהחלטת וועדת הערר מיום 14.06.21 (ערר תא- 1120-1183) שם נדון ערר הבניין הסמוך ברחוב בבלי 44 בגין דחיית בקשה להיתר לתוספת חניות באותו מגרש, קבעה וועדת הערר לעניין שביל הולכי הרגל כי לא ניתן לאשר את הבקשה כל עוד לא ישונה ייעודו של שביל הולכי הרגל וגם אם השימוש בפועל במהלך השנים הינו שימוש של דרך, אין בכך לאפשר שינוי ייעוד ובמקרה דן נדרש לבצע הליך תכנוני לצורך שינוי הייעוד, עד אז לא ניתן להתיר כניסת רכבים במקרקעין בייעוד שביל הולכי רגל.

4. לטענה כי העירייה אישרה בעבר כניסת רכבים משביל הולכי הרגל לבניין הסמוך שברחוב בבלי 49 -
לפי בדיקה בתיק הבניין בכתובת הנדונה, היתר הבניה המאושר כולל את כניסת הרכבים למגרש חניה בקרקע באופן אשר לא פוגש את שביל הולכי הרגל.

יובהר כי על כל מקרה, גם אם אושרה כניסה בעבר בהיתר, הרי שהוועדה המקומית מוסמכת כיום להחליט אחרת כאשר מוצגות העובדות הנכונות בפניה ואין בהיתר ככול שניתן כדי להתיר היתר חדש לא חוקי.

5. לטענה כי העירייה שוגה בשיקול הדעת ובכוונתה להביא לביטול החלטה נוכח דחיית הבקשה לתוספת חניות בבניין הסמוך במגרש ברחוב בבלי 44 - יובהר כי הבקשה המקבילה נדחתה על ידי רשות רישוי לאור אי התאמתה לתכנית רובע 4 והדרישה להסדיר כניסה אחת לחנייה למגרש בנוסף להצגת תכנית פיתוח כוללת למגרש בין היתר בנושא פתרונות החניה. בקשה זו מובאת לדיון חוזר בעיקר נוכח העובדה כי מפת המזידה אשר הוגשה עם הבקשה הציגה חלוקה למגרשים לא נכונה ועל כך התבססה כל בחינת הבקשה.

אין להתבסס על הטענה בה שולמו כל האגרות וההיטלים וההיתר נחתם, שכן, העברת התשלום נעשתה באורח חד צדדי לאחר שנמסר למבקשים כי השובר בוטל ואין באמור כדי להצדיק מתן היתר הסותר את המצב התכנוני המגרש.

ולכן בהתאם לנאמר לעיל, חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לבטל את החלטת רשות רישוי מספר 6-19-0022 מתאריך 22/09/2019 והחלטת רשות רישוי מספר 6-20-0030 מתאריך 20/07/2020 להריסת בניין מגורים והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף ולדחות את הבקשה, שכן הבקשה להיתר, בחינתה ואישורה ביום 22.9.19 על ידי רשות הרישוי נעשו על סמך חלוקה לא מאושרת של המגרש לחלקות ארעיות ובחינת הבניין הנדון התייחסה לחלקה אשר לא קיימת בפועל באופן חוקי, תוך תכנון אשר אינו תואם ייעוד ואינו תואם תב"ע.

תיאור הדיון :

משתתפים בישיבה: עו"ד דורון ספיר, עו"ד פרדי בן צור, עו"ד הראלה אברהם אוזן, עו"ד לירון שחר, עו"ד שרון אלזסר. קלדנית הישיבה: רחל קריספל.

מתנגדים: עו"ד דינה יהב, נאוה.

המבקשים: עו"ד אביב טסה נציג המבקשים, מוטי כוזיהנוב, יוני אפרתי.

עו"ד לירון שחר: במגרש אושרה כניסה לחנייה משביל הולכי רגל ואז נמצא עוד כל מיני כשלים בבחינת הבקשה ניקח לדוגמא במפת מדידה שהוגשה במסגרת הבקשה להיתר סומנו חלקות ארעיות כאילו נעשה הסדר מגרש המפת מדידה היא שונה ממפת המדידה שהוגשה במסגרת התיק מידע, כלומר מדובר במפה אחרת והיא מבוססת על סמך הסדר קנייני שנעשה בין בעלי הזכויות במגרש בעקבות הליך שהתנהל אצל המפקחת שם החליטו איזה חלקים מהמגרש יהיו בחזקה ייחודית של בניינים מסוימים אבל זה הסדר קנייני לכל דבר ולא תכנוני ולכן לא היה צריך לפנות אל המפה הזו מלכתחילה, כל הבדיקה של הבקשה נעשתה על סמך המפה הזאת, כלומר רובע 4 היא תוכנית נפחית מבוססת על קווי בניין מספר קומות, הבקשה נבחנה על סמך חלוקה לא נכונה של המגרש ולכן כל הבחינה שלה היא לא נכונה. עוד קבעו כאן בתוכניות שנדרשת תוכנית עיצוב, לא נערכה תוכנית עיצוב, רובע 4 קובעת להגיש תוכנית פיתוח אין תוכנית פיתוח, רובע 4 קובעת שיהיה הסדר חנייה אחד לכל המגרש, כניסה מחנייה אחת, לא נעשתה פה התייחסות לכלל המגרש אלא רק לחלוקה ארעית שהוצגה שלא כדין ועוד ועוד. נתנו להם זכות טיעון בכתב הגיבו גם מבקשי ההיתר וגם בעלי הזכויות על ידי עורכי דין שונים ולכן כמות האנשים פה, נתנו התייחסות לכל הטענות שלהם בדרפט.

עו"ד אביב טסה: אני נציג ב"כ המבקשים, 5 למעשה אנחנו הבאנו תגובה בכתב, אני רוצה דווקא להתחיל מהסוף. למעשה הבאנו תגובה בכתב, אני ירחיב את התשובה שלי, אנחנו גם ביססנו את תשובתנו במסמכים, אנחנו מבינים שנקלענו להליך של בניין אחר, כתוצאה מהליך של בניין אחר שקיבלו שם החלטות כאלה ואחרות, פתאום מנסים להשליך עלינו משהו אבל לא בחנו את הסוגיות עד הסוף מכיוון שלנו יש פסק דין כמו שאומרים קנייני של המפקחת על בניינים משותפים, הדבר הזה ידוע לעירייה מראש, אנחנו באנו עם זה לעירייה הצגנו את זה לעירייה ודיברנו על הסדר מגרשים ובאמת אפשר לראות את זה, צירפתי את זה, אני יכול להראות לכם את התחנה מה-19/07/18.

עו"ד דורון ספיר: אין מחלוקת אם יש לכם הסדר שזה נושא קנייני.

עו"ד אביב טסה: היא אמרה שאין הסדר.

עו"ד לירון שחר: את ההיבט הקנייני אמרתי שיש הליך.

עו"ד אביב טסה: אני אומר שהבאנו ואת פסק הדין, לא היה מבחינתנו לעשות הסדר קרקע זה נורא פשוט וקל, זה יותר מהר מכל דבר אחר, יותר מהר להוציא היתר בנייה, אבל כשהגענו למחלקת הסדר קרקע בקטע התכנון אצל ליטל, היא נתנה המלצה לתת היתר והיא כתבה ההסדר יבוצע במסגרת רישום בית משותף, הוצג בפני תשריט רישום בית משותף התשריט יבוצע על סמך הסדר הפשרה ויש את זה פה אני יכול גם להציג לך. זה למעשה, ברגע שנתנו בפאן התכנוני התייחסות של העירייה זה מסומן בצהוב, ואומרת ראינו את פסק הדין תתייחס לזה בסוף ברישום בית משותף אל תביא את זה לא תנאי היום, ככה התייחסנו לזה. לבוא היום ולהגיד לי תשמע, מה שאנחנו הבאנו את ההחלטה שלנו זה בנושא הזה. בנושא של הכניסה עם אותו שביל המדובר שביל הולכי רגל, גם פה נפלה טעות מסוימת, שתי טעויות במשחק של איך אומרים הרבה טעויות, יש תוכנית שאתם הפניתם לאותה תוכנית משנת 1967, אבל יש תוכנית מ-1991 מקטינה למעשה את השטח של השביל וברגע שהיא מקטינה ניתן לראות שניתן לייצר כניסה מבלי לעבור על השביל של אותו הולכי הרגל. התייחסתי בזה במכתב שלנו על הכניסה לחנייה בסעיפים 16, 17, נכון אני מסכים התכנון המקורי שלנו היה מבלי להתחשב באותו שביל ידוע, בסדר, לא ככה התקדמנו כולנו חיינו על בסיס אותה נקודת מוצא, אבל ברגע שהבאתם את נקודת המוצא, אני רוצה רק להפנות את תשומת ליבך זאת למעשה התוכנית משנת 1997, תסתכל יחד עם זה בתוכנית 1967, 464, והתוכנית השנייה מ-1991, למעשה התוכנית השנייה, בתוכנית המקורית רואים שהשטח הרבה יותר גדול ובתוכנית 91 צמצמו את השטח, אם אנחנו מתכננים על בסיס התוכנית של 91 עם המגבלות החדשות שיצרו לנו

אנחנו עדיין יודעים להיכנס לבניין שלנו לא דרך שביל ציבורי ולא דרך שצ"פ. שתי הטעויות כביכול המרכזיות שהם למעשה 2 הטיעונים המרכזיים שלקחו אותם מתיק אחר השליכו פה, נכון זה קומדיה של טעויות שהיה תכנון מבלי להתייחס לאותו שביל אבל השביל התקצר, השביל המקוצר כן יכולנו להיכנס והשכנים שלנו לא יכולים עצם הקיצור לא משחק לטובתם ולא נותן להם עדיין אפשרות להיכנס אבל לנו זה שינה את כל הפוזיציה, לכן מכיוון שזה שינה, יש לנו דרך כניסה שלא נוגדת דרך שצ"פ או שביל ציבורי, יש לנו יותר הסדר מקרקעין בהיבט התכנוני אצלכם, אנחנו אומרים ששני הדברים האלה לבדם אמורים להצדיק את קבלת היתר הבנייה בטח בשלב שאנחנו נמצאים בו, בשלב של תשלום אגרות אחרי שעברנו את כל התהליך הזה. אני רוצה גם להוסיף ולומר לעניין אותו גם אם נראה ברזולוציה יותר ספציפית ל-3 הבניינים היבט תוכנית הרבעים, תוכניות הפיתוח וכל העניינים האלה, המגרש הזה הוא למעשה מגרש שיש עליו 3 מבנים: 2 מבנים כבר עברו חיזוק כוח התחדשות עירונית תמ"א 1 – שניהם כבר עברו פיתוח, כלומר הפיתוח היחיד שנשאר זה הפיתוח של המגרש שלנו, לבוא ולהגיד היום ולהסתכל תוכנית הרובעים אומרת לבוא ולהציג תוכנית פיתוח זה יפה אומנם להגיד כסיסמה כללית, אבל בהתייחס למגרש הזה כאשר אנחנו יודעים שהפיתוח כבר נעשה ב-2 מגרשים שונים ונשאר המגרש שלנו, זה אומר אם אנחנו מבצעים את הפיתוח במגרש שלנו, הנה יש לנו פיתוח מוגדר של לכל החלקה, אז כל מניין חישובי הזכויות וכל התהליכים האלה, ואמרתי לבוא ולהגיד חישובי הזכויות אי אפשר לייצר, אנחנו מדברים על תב"ע נפחית, זאת הייתה דרישה שלכם להשאיר את זה בסוף, די בהסברים האלה כרגע, לא קיבלתי תשובה להתייחסות על זה שאנחנו לא הולכים על שביל, לא קיבלתי הסבר על הנושא של ההתייחסות שאתם נתתם לנו ללכת לעשות הסדר מקרקעין בבית המשותף, אז מה אתם אומרים שאני צריך ללכת לעשות את ההסדר עכשיו ולא בית משותף, תגידו אין בעייה תעשה את זה עד טופס 4, לא יודע תביא תנאי כלשהו, אבל לבוא ולשנות את כל כללי המשחק, אחרי שהתקדמנו אחרי שערכנו חוזה עם קבלן, אחרי שמכרנו דירות, אנחנו לא יכולים אף יום נורמטיבי במדינת ישראל שהוא מגיע לשלב שיש לו היתר חתום על ידי צד אחד, הוא חייב להיות בתהליך של חתום ליווי, לחתום על הסכם כזה, ככה עושים עסקאות מקרקעין. העדר בסמכות שלכם, זה לא משהו העדר הסמכות זה לבטל במחי יד עבודה שנעשתה במשך תקופה ארוכה ולגרום לנזק די קשה גם למבקשים וגם לבעלי הדירות פה.

עו"ד דינה ירב – בשם הדיירים (11:14): בהמשך שלחנו תגובה מאוד מפורטת אבל אני רוצה להדגיש את עמדת הדיירים שנהגו בתום לב מוחלט לידי זה שלא בנו בניגוד ל-2 הבניינים האחרים לא בנו ללא היתר עשו הכל באמת לפי הכללים - השלימו לבקשה את הנושא של פיצול של החלוקה של המגרש, השלימו ורק אחר כך פנו לקבלת הצעות מיזם. אנחנו הסכמנו וזה חלק מהתקנון ומהחלק הקנייני אני יודעת אבל יש לו השפעות וזיקה לתכנוני שיהיה במגרש שלנו תמ"א 38 והצדדים האחרים הסכימו לזה ומנועים להעלאת כל טענה, זה שהם נזכרו לבוא ולהגיד אז למה הם, זה אולי מתאים למקום אחר, בודאי לא לבוא לבסיס לבטל את ההיתר שניתן לנו והדברים האלה חשובים. הנושא של התצ"ר, הנימוקים כבדי משקל שאמר חברי אבל הנושא של התצ"ר עלה גם בנושא של הכנסת הגדולה, ושם התקבלה חוות דעת משפטית שהתצ"ר יהיה בזמן (12:30 לא מובנת המילה) ויצא גם על זה אישור וחוות דעת משפטית ולכן הם קיבלו היתר, הרי לא יכול להיות ש-2 הבניינים האחרים קיבלו בסוף הם בנו ורק אחר כך הם קיבלו היתר וגם הם שילמו כופר חנייה, אבל במכתב שאני צירפתי אותו לתגובה ישנה חוות דעת משפטית שאומרת אין מניעה זה יעשה בזמן הרישום וזה לא יהווה תנאי להוצאת ההיתר וזה החלטה לגבי המגרש ולא לגבי דבר ספציפי.

עו"ד לירון שחר: לגבי ההפקעה במגרש ולא לגבי החלוקה?

עו"ד דינה ירב: לא, לא, הסוגיה אני יכולה גם להראות את המכתב המקדים, ההפקעה דווקא לא נמצאת בצד בבלי, בבניין שלנו, היא לא נמצאת בכנסת הגדולה. את מדברת על הפקעה אחרת שלא קשורה, אבל היה סיכום פגישה וצירפנו את המכתב, תירשם הערה לפי תקנה 27, המגרש לא יהיה תנאי להוצאת ההיתר.

עו"ד לירון שחר: השבנו על משהו, איפה התשובה שלנו?

עו"ד דינה ירב: המסמכים נמצאים אצלכם. התשובה היא לא, יש לי גם מכתב שיצא אומנם אחרי, אבל מבהיר למה זה יתייחס. כשאנחנו עשינו את הסדר של המגרש ובהתאם לזה היו גם הנושאים התכנוניים, אבל במצב שאנחנו נמצאים שכבר אפשר לקרוא לזה, שאושר היתר, נחתמו שתי חתימות אפשר לראות כמו תהליך לביטול היתר, ואז נדרשים פגמים מהותיים או מידע חדש שאין במקרה הזה. כל המידע היה מהשלב הראשון ואת כל הפגמים של הבניינים האחרים אנחנו כבר סבלנו מספיק, הדיירים נמצאים במצב שהבניין שלהם, כבר עבר פעמיים תיקונים ועכשיו יש סדקים זה מוסיף לעובדה כמה זה דחוף. אני רוצה לחזור לנושא, למה אנחנו שונים מהבניין.

עו"ד דורון ספיר: מדובר בתמ"א, זה נראה כמו הזנחה.

עו"ד דינה ירב: ממש לא, אני רוצה להסביר, ב-2 הבניינים האחרים שילמו כופר חנייה כי היה אפשרות. אצלנו גם חלוקת המגרש גם התקנון, גם ההסכמות של כל הדיירים הם לגבי תמ"א 2, עם מרתף חנייה כפול, למצוא יום שמוכן להשקיע סכומי כדי לבצע חנייה תת קרקעי, זה משפיע לטובת פינוי חניות לשאר הבעלים באזור והם שילמו את כופר החנייה בגלל המצב הזה והדברים האלה נבדקו. הם קיבלו היתר ללא זה, ידעו, זה לא צריך להשפיע ולהוות נימוק בגלל ההליכים שלהם והטיעון אז למה הם, זה לא צריך להשפיע על העובדה שלנו שיש אפשרות לעשות את זה. כל הצדדים ידעו זה, גם העירייה ידעה. יש כאן גם הסתמכות בתום לב של הבעלים ולמעשה לא ניתן להעלות כרגע אחרי בדיקה ואישור של כל הנקודות האלה להעלות את זה כיום, שאנחנו למעשה אין מישהו שיכול לטעון כנגד ההסכמה לביצוע חניון תת קרקעי, ואין אפשרות לכניסה אחרת. בצד השני כשרצו לעשות אז נציג התחבורה של העירייה אמר שלא ניתן לעשות את זה מרחוב הכנסת הגדולה, כי יש שם גן ילדים, כרגע לא משנה איזה פיתוחים בעתיד הולכים להיות שם זה

המקום היחיד האפשרי, אני אומרת שהאישור של העירייה, המניעות השוויון, ההסתמכות, כל הדברים האלה מצביעים על כך והשוני בינינו לבין הבניינים האחרים בהמשך למה שחברי אמר, אנחנו לא מתערבים כל עוד שזה לא פוגע בנו. אבל לבוא להגיד שבגללם אנחנו נפגעים, יש בכך כדי לפגוע בגורם היחידי שהסתמך ופעל בתום לב, אין כאן שום מידע חדש.

עו"ד אביב טסה: למעשה אנחנו גם עברנו הליך של התנגדות בפרויקט הזה שהיתה ב-15.40.19, הם דיירים מתוך הבניינים הסמוכים הם מדברים על זכויות הבנייה על הקטע של השטח מגרש המוצג 4000 מ"ר בניגוד למגרש הקיים כלומר כל התהליכים האלה של ה-4000 מ"ר מגרש זה זכויות הבנייה והתחשיבים נבחנו כבר בעבר וההתייחסות להתנגדות אני כותב בעמוד 6 סעיף ג' (מקריא), זו החלטה שלכם מלפני שנתיים כשעבר ההליך, אי אפשר להתעלם מזה, למעשה מה שהשתנה רק הסוגיה של אותו שטח ציבורי בכניסה לחנייה, ברגע שנפתח זה, פיתחו קטן של מחט נפתח פה פתח עולם שלם.

יוני אפרתי: אני מנהל את הפרויקט, אני חשוב שהדבר הראשון והחשוב צריך למצוא פתרון פרקטי, השביל הזה הוא לא קיים ולא יהיה, זה כביש שעוברים בו מאות אנשים, בכדי לסדר את הדברים ולייצר תהליך תכנוני כזה או אחר אם הוא יכול תוכנית עיצוב במגרש ש/2 ממנו כבר בנוי ואין שום צורך לשנות אותו, אני לא מכיר דבר כזה. צריך למצוא פתרון בירוקרטי שיאפשר לעולם להתקדם, האנשים שעברו תהליך מול העירייה, כולל התנגדויות וכולל כל הדברים האלה, לא יוכלו לבוא ולומר שכל הדברים האלה הולכים לפח.

נאוה: אנחנו פעלנו לדעתנו בצורה הכי מסודרת שאפשרית. יש לנו בעייה קיימים 3 בניינים, 2 כבר נבנו עם היתרים של העירייה בלי לשאול אותנו, כן זכויות לא זכויות נבנו שם דירות חדשות, אנחנו היחידים שנשארו ומה עכשיו ניתן לעשות, ולמה הם קיבלו ואנחנו לא? עשינו הכל בצורה הכי מסודרת שאפשר, עם התייעצות של המפקחת על בתים משותפים, קיבלנו את הכל, רשמנו הכל, עם הסכמה של כל הדיירים, היזם שלנו עבד לפי הספר, 4 שנים ובסוף אנחנו מופתעים מהמעצור הזה, מה לא בסדר?

עו"ד דינה יהב: בצד של רחוב הכנסת הגדולה, בין הכנסת ובין הבניין שלנו נמצא מקלט ציבורי תת קרקעי, אין אפשרות לבצע זאת ממקום אחר. וגם השבילים המוסדרים ומונעים כניסה לחנייה מכל מקום אחר.

הראלה אברהם אוזן: הם אתם רוצים להתייחס לסוגיה של הסדר קרקע?

ליטל: אני כתבתי את תיק מידע ולפני זה נתתי חוות דעת הסדרי קרקע. בתיק המידע נדרשתם הסדר בהתאם, הופניתם מצוות התכנון כדי לעשות חלוקה במגרש הזה בנושא הזה ולהגיע לוועדה המקומית, החלוקה שנדרשתם אינה תואמת תב"ע, כנראה שההליך הזה לא קרה. רשום פה הגדרת גבולות המגרש החדש שטח המגרש החדש מקוי הבניין יקבעו לאחר תפריט חלוקה בהתאם לפרק ד'. תיק המידע שאתם מגישים את הבקשה, אבל את ההליך הזה כדי לפנות לצוות התכנון מרכז, כדי לאשר את החלוקה הקניינית שהיא לא תואמת תב"ע עליכם להביא לדיון בוועדה המקומית ולאשר אותה, לאחר מכן הגשתם תיק בקשה להיתר ולא פעלתם לעשות את זה, לא אושר תשריט בוועדה המקומית.

עו"ד לירון שחר: כתוב בחוות הדעת של ליטל, הוצג בפני תשריט בית משותף.

ליטל: קיבלתם פטור מעצם זה לא מעצם זה שביקשתם, יכול שביקשתם ודחיתם אבל המשכתם להגיש בקשה להיתר על מגרש תכנוני אחד ולכן על סמך החלוקה הזאת אין לי צורך בהסדר, זה לא ההסדר שאני צריכה לאשר. מבחינתי הלכתם להיתר על המגרש השלם ולא על החלוקה הזאת, אם הייתם הולכים הייתם צריכים לקבל אישור של הוועדה, על סמך אישור הוועדה הייתי יכולה לבדוק את התצ"ר ולאשר אותו. לא כתבתי שאישרתי תצ"ר כי לא היה תצ"ר שהגשתם.

עו"ד דינה יהב: לא הגשנו מתצ"ר בגלל החלטה לעשות את התצ"ר במועד מאוחר יותר. לכן יש את כל ההתכתבות.

עו"ד לירון שחר: מה התאריך של המכתב?

ליטל: ב-2015, זה היה לפני תיק המידע.

עו"ד דינה יהב: לבקשה של רחוב הכנסת הגדולה, זה אותו מגרש כמו שלנו. הם פתחו בהליכי התביעה של כל הדיירים האחרים ואז אנחנו הצטרפנו לבדוק ולעשות. יש מכתב התשובה שעולה במפורש שיש אישור לנושא הזה. אבל יתרה מכך, ולכן הנושא של התצ"ר הועבר.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: השיח פה שאתם מנסים להתבסס על הכנסת הגדולה 3 הוא לא מדבר על תצ"ר של חלוקת המגרש של 4 דונם המחולק ל-3 מגרשים נפרדים, הוא מדבר על משהו אחר, הוא מדבר שמהמגרש הזה אמורה להיות הפקעה, הייתה דרישה של אגף הנכסים לפני שמזיזים אבן מהמגרש הגדול הזה, אנחנו מבקשים שתעשו תצ"ר שהמשמעות של התצ"ר תפרישו מהמגרש את השטח הציבורי תרשמו אותו על שם העירייה ורק אז תתקדמו, בגלל הדרישה הזאת היו מספר ישיבות בסופו של דבר נוכח העובדה שזה תוספת על מבנה קיים ולא בנייה חדשה שזה דרך אגב אחד השיקולים שלנו לדרוש רישום כזה יותר מאוחר, האמירה פה לכנסת הגדולה אתם תתקדמו תוציאו היתר על המבנה הקיים ולחיצוק שלו, אנחנו נקבל את ההתחייבות שלכם לנושא התצ"ר תעשו את זה בסוף, התצ"ר של הכנסת הגדולה 3 דיבר על רישום שטח לטובת העירייה התצ"ר שאתם מדברים עליו פה, זה לקחת את המגרש הפרטי אחרי

ההפקעה ולחלק אותו בהתאם להסכם חלוקה שלכם שעשיתם, ל-3 מגרשים תכנוניים, בסוגיה הספציפית הזאת נאמר לכם ברחל בתך הקטנה בתיק המידע, שבשביל לנקוט בהליך כזה צריך ללכת להתייעץ עם הצוות, זה צריך ללכת לפי פרק ד' לחוק. צריך להבין איך אנחנו יוצאים מפה. לסיפור של ה-5 מגרשים קיבלתם תשובה, לא קיבלתם מאתנו בשום שלב, קיבלתם הנחיה מה לעשות, ההנחיה הזו לא בוצעה והאישור שניתן להסדר הקרקע, שאתם רואים בו אישור לחלוקה שלא קיימת, אנחנו רואים בו, זה רישום קנייני לא תכנוני. כמו שאני רואה סוגיה יותר מורכבת זה הסוגיה של השימוש בשביל הציבורי, פה אנחנו חלוקים, אנחנו לא רואים זאת כמוכם.

עו"ד לירון שחר: אנחנו בחנו את 2 התשריטים יש באמת את תוכנית 464 שקבעה את השביל הציבורי, תוכנית ההרחבות שבאה מאוחר יותר לא היא עשתה שום דבר ביחס לשביל הזה, היא קבעה דברים אחרים, הפרופורציה של המבנה הספציפי לא מוצג בה אותו הדבר כמו התשריט של 464, זה נבדק ביחס למבנה ממול וראינו אין שינוי בשביל. התוכנית המאוחרת שעליה אתה מסתמך, קובעת עוד דברים שהיה עליכם לעשות ולא עשיתם, כמו למשל, הכנת תוכנית עיצוב.

עו"ד דינה יהב: יש כאן איזה רגעים שאת מתייחסת למגרש כמגרש שלם, ויש דברים שאת מתייחסת רק למגרש שלנו בלבד.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: מבחינה תכנונית במצב התכנוני הקיים המאושר, יש מגרש אחד גדול פרטי, ויש מהמגרש הזה הפקעה, כאשר את רואה את הדרישה של העירייה, לקחת את השטח שקיים כיום, להוריד ממנו את מה ששייך לעירייה. זה לא הסיפור שלכם בכלל אחר, הסיפור שלכם שלמרות שתיק המידע שהגשתם הוא על המגרש הפרטי הגדול של 4 דונם, הבקשה שהגשתם זה על קטע ממנו ככה היא נבחנה. אתם לא יכולים להגיש בקשה להיתר על חלק מהמגרש.

עו"ד דורון ספיר: מה את מציעה? איזה פתרון?

עו"ד הראלה אברהם אוזן: קודם כל צריך להבין מעשית האם יש אפשרות לשנות את התכנון בצורה כזו שהגישה לא תעבור בחלק המיועד לשביל גישה עירוני, שביל הולכי רגל.

מוטי כוזהינוף: אנחנו לא באנו להתנגח, אין טעם, הגענו כדי לפתור את הבעיה, אני חושב שניתן לפתור זאת בדרך קלה, נתייחס לשביל הולכי הרגל ונזיז פשוט את הכניסה לחנייה, ובא לציון גואל. מבחינתנו זה פתרון שהוא קצת יהיה עלויות אנחנו נספוג זאת. נכבד את השביל הזה.

יוני אפרתי: התב"ע של השביל היא תב"ע מתקלה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: אם זאת ההבנה, צריך להבין פה, המצב המשפטי הזה הוא תכנון המגרש, יש לכם ייעוד קרקע שאתם לא יכולים להתעלם מזה שזה השביל הזה, אתם רוצים היתר בנייה לפי תוכנית הרובע, יש כאן דרישה של תוכנית הפיתוח על מנת לוודא מה קורה עם 2 המגרשים האחרים שאני מבינה שכבר בנו, אבל עדיין עובדה שהגענו איתם לוועדת ערר כי הם רצו כניסה לחנייה, לכן אתם תצטרכו להראות גם איך את הפתרון שאתם נותנים כרגע, נותן אפשרות לכניסה לחנייה למגרשים האחרים.

יוני אפרתי: הראנו את זה יש לנו פתרון, ניתן להם רמפה בקצה.

עו"ד דינה יהב: שילמו כופר חנייה, בגלל שהאדון רוצה לשנות מצב קיים, היה מצב נתון, יש היתר בנייה ללא חנייה, למה זה צריך להוות בעיה לאלה שלנו, כאשר מבחינה פוזיטיבית יש הסכמה כתובה בתקנון, אי אפשר לפגוע בנו, שאנחנו חיכינו, עשינו, בעוד שהם קיבלו את ההיתרים על פי מצב קיים, והם דורשים מחסנים על פי תמ"א 2, ועכשיו תוספת זכויות בנייה על הגג. עיני לא צרה בשלהם, לא ייתכן שהנימוק הזה יהווה, ישנו מצב קיים של הבניין שאתם השארתם בכופר חנייה.

יוני אפרתי: הכניסה לחנייה שלנו, זאת כניסה אחת, כדי לעשות כניסה אחת, צריך לבטל את השביל. אם אנחנו צמודים לשביל, והכניסה צריך להגדיל זאת, זה עדיין לא פוגע בהיתכנות.

עו"ד לירון שחר: ישנם מספר הוראות השנויות החלות שלא התקיימו פה, זה ההוראה של הכנת תוכנית עיצוב פיתוח לפי תוכנית ההרחבות, מספר הוראות ברובע 4 גם להכנת תוכנית פיתוח, גם הוראה שמדברת על כניסה אחת לחנייה, אפשר למצוא פתרון ואני רואה שיש כאן נכונות צריך לבחון זאת יחד עם התכנון ולהציג את הפתרונות האלה.

עו"ד דורון ספיר: אנחנו נקבל החלטה לשוב ולדון. נעשה שיח ודיאלוג עם הצוות המקצועי והשירות המשפטי ונקווה שיימצא פתרון. לשוב ולדון לאחר 30 יום, לאחר בדיקת פתרון תכנוני.

לשוב ולדון לאחר 30 יום, לאחר בדיקת פתרון תכנוני.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לשם הארכת מועד הגשת הפתרון התכנוני לרבות בדיקתו, לעוד 90 יום מתאריך 11/05/2022 עד לתאריך 11/08/2022 בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 6-21-0076 מתאריך 12/12/2021: "לשוב ולדון לאחר 30 יום, לאחר בדיקת פתרון תכנוני."

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0018 מתאריך 11/05/2022

להאריך את תוקף ההחלטה מיום 12.12.21 לעד 90 יום מיום מתן החלטה לצורך קבלת החומר התכנוני לרבות בדיקתו.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 6-22-0018 מתאריך 11/05/2022 ולהחלטת רשות רישוי מספר 6-21-0076 מתאריך 12/12/2021, הבקשה מובאת לדיון נוסף להארכת מועד הגשת הפתרון התכנוני לרבות בדיקתו, לעוד 90 יום מתאריך 11/08/2022 עד לתאריך 11/11/2022

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

להאריך את תוקף החלטת רשות רישוי מיום 11.08.22 לעד 90 יום מיום מתן החלטה לצורך סיום הגשת הפתרון התכנוני לרבות שליחת הודעות לפי תקנה 36ב'.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0051 מתאריך 17/08/2022

להאריך את תוקף החלטת רשות רישוי מיום 11.08.22 לעד 90 יום מיום מתן החלטה לצורך סיום הגשת הפתרון התכנוני לרבות שליחת הודעות לפי תקנה 36ב'.

תנאים להיתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם במגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
3. הנמכת גובה מפלס הגג בתחום חדר המדרגות והמעלית בהתאם להוראות התב"ע.
4. התאמת המרפסת הקדמית והפינתית הקדמית לבליטות המותרות בהתאם להוראות התכנית.
5. פתיחת קרן הרחובות אשר נסגרה ברצועה מפולשת והתאמתה להוראות התכנית.
6. ביטול חצר פרטית קדמית ליח"ד בקומת הקרקע והחלפת ויטרינה לחלון בהתאם להוראות התב"ע.
7. התאמת מתקני האוורור ושחרור העשן לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד בהתאם למדיניות אדר' העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א', דירת הדופלקס בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.