

י"ח טבת תשפ"ג
 11 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0012 תאריך: 11/01/2023 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	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	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	0644-145	23-0059	1	יקנעם 1	תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה-שותפות מוגבלת	תוספות בניה/הריסה

רשות רישוי

מספר בקשה	23-0059	תאריך הגשה	05/01/2023	
מסלול	תוספות ושינויים		הריסה	

כתובת	אלון יגאל 141 יקנעם 1 עמק ברכה 11	שכונה	נחלת יצחק
גוש/חלקה	28/7110 , 27/7110 , 25/7110 , 21/7110 , 20/7110 , 164/7110 , 162/7110 , 160/7110 , 37/7110 , 34/7110 , 321/7110 , 272/7110 , 271/7110 , 165/7110 , 322/7110	תיק בניין	0644-145
מס' תב"ע	תת"ל/33, תמ"א/1, 618, 4007, 1205	שטח המגרש	6465 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה-שותפות מוגבלת	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
בעל זכות בנכס	עת"א	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה-שותפות מוגבלת	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
עורך ראשי	פלל רחל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 54030
מורשה חתימה מטעם המבקש	דובר דב	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
מורשה חתימה מטעם המבקש	צ'רבינסקי ענת	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הריסת מבנים לרבות; סככות וגדרות קיימים בתחום המגרשים הרשומים כחלקות 164, 37, 21, 25, 321, 162, 271, 163, 273, 27, 34 וחלקה 8, בגוש 7110. תוך כדי שימור 3 עצים קיימים המופיעים בתכנית כעצים מס' 6,7,8 וכריתת עץ מס' 5.

מצב קיים:

בין הרחובות, אלון יגאל, יקנעם, עמק ברכה קיימים מבנים חלק מהם חד קומתיים וחלקם בני 5 - 4 קומות המשמשים לתעשייה, תעסוקה, אולמות ועסקים.

ממצאי תיק בניין:

מבדיקה בתיקי הבניין של הכתובות, נמצאו מסמכים (ובחלקם נמצאו אף היתרי בנייה) המעידים על קיומם והקמתם של המבנים, המבוקשים להריסה במסגרת הבקשה הנדונה

בעלויות:

מדובר במתחם הכולל בתוכו חלקות : 164, 37, 21, 25, 321, 162, 271, 163, 273, 27, 34 וחלקה 8, בגוש 7110. על פי נסחי הטאבו שצורפו, הנכס מופיע בבעלות פרטית של חברת תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה- שותפות מוגבלת " ובבעלות עיריית ת"א יפו. הבקשה מוגשת ע"י המבקשת והבעלים תדהר , וחתומה ע"י מנהל אגף נכסי העירייה מר אלי לוי.
--

בדיקה מרחבית :

עפ"י תיק המידע שמספרו 202200418, על המגרש חלקה תכנית 4007 תכנית התחדשות עירונית עמק ברכה איילון. לפיה חלקות 164, 21, 37, 25, 321, 162, 271, 163, 273, 27, 34 וחלקה 8, בגוש 7110 הן ביעוד עירוני מעורב, דרך שטח פרטי פתוח עם מבנים המיועדים להריסה.

בהתאם להוראות התב"ע, עפ"י סעיף 6.2 ט' – הריסה ופינוי כל המבנים הקיימים בתחום רצועות הדרכים. הריסת המבנים בחלקות הנדונות תואם את התשריט של התב"ע.

יצוין כי חלקות 23 ו-24 בגוש 7110 אינן כלולות בבקשה זו, היות ונושא הפינויים של חלקות אלה נדון בבית המשפט וממתין לפס"ד.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 08/01/2023

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

גנים ונוף

בקשה להריסה בהתאם לתב"ע מאושרת 4007. במסגרת התב"ע אושרו לכריתה העצים שבמגרש. העורך סימן גם עצים לשימור - השימור מאושר. על המגרש עתיד להיבנות מגדל בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת. אין דרישות לנטיעה בשלב זה. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

בקשה להריסה לפי תב"ע 4007 מאושרת, קיים גם נספח בינוי מאושר למגדל. בשלב זה מבוקשת רק הריסה. קיים חשש לאסבסט במבנים המיועדים להריסה. התווספו תנאים לתחילת עבודות. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צחר כחלחל Leucaena leucocephala	8.0	30.0	6.0	כריתה	
2	זית אירופי Olea europaea	3.0	30.0	2.0	העתקה	7,687
3	הדר הלימון Citrus limon	3.0	30.0	3.0	כריתה	5,064
4	איקליפטוס המקור Eucalyptus camadulensis	14.0	140.0	12.0	כריתה	82,715
5	צחר כחלחל Leucaena leucocephala	4.0	30.0	3.0	כריתה	
6	איקליפטוס המקור Eucalyptus camadulensis	7.0	20.0	6.0	שימור	2,251
7	איקליפטוס המקור Eucalyptus camadulensis	7.0	30.0	6.0	שימור	5,064
8	איקליפטוס המקור Eucalyptus camadulensis	7.0	25.0	6.0	שימור	1,758

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 08/09/2022

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס.

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 04/01/2023

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקות 37, 165, 272, 283 ו-322 בגוש 7110.

חלקות 20, 21, 25, 27, 28, 34, 160, 162, 164, 271, 321 בגוש 7110 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקות מיועדות להפקעה ביעוד דרכים.

בהתאם להוראות התב"ע 4007 החלה במגרשים הנ"ל וכוללת גם את חלקות 23 ו-24 אחד התנאים למתן היתר בניה הינו פינוי והריסה של כל המבנים הקיימים בתחום רצועות דרכים בתכנית.

בקשה זו אינה כוללת את חלקות 23 ו-24 בגוש 7110 היות ונושא הפינויים של חלקות אלה נדון בבית המשפט וממתין לפס"ד.

תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה - שותפות מוגבלת חתמו בתאריך ה 29/12/22 על כתב התחייבות כלפי עיריית תל אביב לפיו החברה מתחייבת לכלול במסגרת בקשה לחפירה ודיפון במגרש, מכח התכנית, גם את הבקשה להיתר הריסה עבור המבנים בחלקות 23 ו-24 בגוש 7110.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר הריסה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה להריסת מבנים לרבות ; סככות וגדרות קיימים בתחום המגרשים הרשומים כחלקות 164, 37, 21, 25, 321, 162, 271, 163, 273, 27, 34 וחלקה 8, בגוש 7110. תוך כדי שימור 3 עצים קיימים המופיעים בתכנית כעצים מס' 6, 7, 8 וכריתת עץ מס' 5.

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פינוי והריסה בפועל של כל המבנים בהתאם להוראות התב"ע 4007.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 11-23-0012 מתאריך 11/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת מבנים לרבות ; סככות וגדרות קיימים בתחום המגרשים הרשומים כחלקות 164, 37, 21, 25, 321, 162, 271, 163, 273, 27, 34 וחלקה 8, בגוש 7110. תוך כדי שימור 3 עצים קיימים המופיעים בתכנית כעצים מס' 6, 7, 8 וכריתת עץ מס' 5.

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פינוי והריסה בפועל של כל המבנים בהתאם להוראות התב"ע 4007.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה