

ט"ו סיון תשפ"א
 26 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0108 תאריך: 26/05/2021 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	
	מנהל מחלקת מידע	שרון צ'רניאק	
	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	תוספות בניה/הריסה	צמח-המרמן בע"מ צמח	באר שבע 3	3227-003	21-0370	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0370	תאריך הגשה	09/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	הריסה

כתובת	באר שבע 3 רחוב 3967	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	31/7057	תיק בניין	3227-003
מס' תב"ע	ע1, 720, 2725	שטח המגרש	14991

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צ.מ.ח המרמן בע"מ	רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
מבקש	אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	רחוב הסדנאות 4, הרצליה 4672831
מבקש	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	מינהל מקרקעי ישראל	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	שגיא אריה	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	בן אברהם אבי	רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
מורשה חתימה מטעם המבקש	לוטן שאול	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מורשה חתימה מטעם המבקש	יפו רונן	רחוב הסדנאות 4, הרצליה 4672831

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הריסת כל הבניה הקיימת על חלקה 31 לרבות : מבנים, סככות וגגות אסבסט.

מצב קיים:

על חלקה 31 בין הרחובות באר שבע, אשדוד ונחל עוז קיימים מבנים ארעיים. בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בנייה עבורם.

בעלויות:

החלקה הנדונה (גוש 5057 חלקה 31) רשום בבעלות רשות הפתוח. בנסח הטאבו רשומה הפקעה של כל שטח החלקה לבעלות מתוקף סעיף 5,7. בהתאם לאמור לעיל הבקשה חתומה ע"י מר אלי לוי, מנהל אגף נכסים בעיריית תל אביב-יפו (ראה הערה מטה). ע"ג הבקשה הוצגו חתימות רמ"י ומיופה כוח מטעם החברות המבקשות.

הערות נוספות:

1. הבקשה כלולה בתחום תכנית 2725 (מכבי יפו) שמטרתה התחדשות עירונית ע"י פינוי, פיתוח ובניה לשם הקמת שכונת מגורים, התאמת מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים ובנייני הציבור.
2. בהתאם לתיק המידע ולתכנית 2725 המגרשים כלולים בתאי שטח 113,114 – בייעוד מגורים ד', תא שטח 207 – מבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 505 – דרך מאושרת, תאי שטח 540,606 – דרך מוצעת.
3. המבוקש הריסת המבנים בהתאם לנספח בדבר הריסת מבנים לתכנית 2725.

4. כמו כן, הוצגה תכנית בינוי ועיצוב חתומה.
5. בהתאם לחו"ד משפטית משרד המשפטים (משנת 2013) ניתן לראות את הגורם המפקיע לפי סעיפים 5 ו-7. הגורם המפקיע אכן מימש את ההפקעה ותפס חזקה בקרקע כבעל הנכס גם אם הנכס/מגרש/חלקה עדיין אינו רשום הגוף המפקיע.

חו"ד מכון רישוי
שירלי בר 11/04/2021

גנים ונוף

מוצגים עצים במגרש 113 ובסביבותיו, ועצים נוספים לשימור במגרשים הסמוכים בהם מבוקשת הריסה. ייעוד העצים המוצגים במגרש 113 ובסביבותיו אושרו בתכנית עיצוב ובבקשה 18457 (עצים 313-324), פיצוי נופי עבור העצים המבוקשים לכריתה חושב בבקשה ויגבה בבקשה 18457. שאר העצים אינם מבוקשים לכריתה ולכן לא נדרש פיצוי נופי עבור בקשה זו.
כל העצים הנוספים במגרשים הסמוכים מבוקשים לשימור מאחר ומתוכננת הריסה בלבד. עץ מס' 41 זית אירופי מבוקש להעתקה בתוך מגרש 113.
ניתן לראות את פרטיהם וייעודם של כל העצים בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. הבקשה כוללת 29 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה מכון הרישוי

מבוקשת הריסה כולל פירוק אסבסט, נוספו תנאים.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מכנף נאה	8.0	30.0	2.0	שימור	9,896
2	פיקוס מעוקם	4.0	25.0	2.0	שימור	7,363
3	הדר הלימון	3.0	10.0	1.0	שימור	864
4	פיקוס בנימינה	6.0	30.0	3.0	שימור	8,482
5	אזדרכת מצויה	6.0	30.0	2.0	שימור	7,069
6	ברוש מצוי	8.0	15.0	3.0	שימור	3,004
7	משמש מצוי	2.0	12.0	2.0	שימור	905
8	פיקוס בנימינה	7.5	50.0	3.0	שימור	23,562
9	פיקוס בנימינה	7.5	35.0	3.0	שימור	11,545
10	מיש בונגה	3.5	17.0	2.0	שימור	3,632
11	מיש בונגה	3.5	17.0	2.0	שימור	3,632
12	מיש בונגה	3.5	17.0	2.0	שימור	3,632
13	מיש בונגה	3.0	10.0	1.0	שימור	1,257
14	סייגרוס רומנזוף	4.0	27.0	4.0	שימור	2,700
15	סייגרוס רומנזוף	4.0	27.0	4.0	שימור	2,700
16	סייגרוס רומנזוף	3.5	27.0	4.0	שימור	1,890
17	ושינגטוניה חסונה	9.0	30.0	4.0	שימור	6,075
19	סיסם הודי	4.0	28.0	2.0	שימור	9,236
22	פיקוס בנימינה	7.5	40.0	3.0	שימור	15,080
23	פיקוס בנימינה	7.5	40.0	3.0	שימור	15,080
31	מנגו הודי	4.5	17.0	2.0	שימור	1,307
32	מיש דרומי	4.0	13.0	2.0	שימור	1,434
33	אזדרכת מצויה	9.0	30.0	2.0	שימור	3,393
34	פיקוס בנימינה	13.0	40.0	4.0	שימור	9,048
39	מיש דרומי	8.0	30.0	3.0	שימור	7,634
40	סייגרוס רומנזוף	6.0	35.0	3.0	שימור	3,240
41	זית אירופי	5.0	20.0	2.0	העתקה	4,021

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
43	סייגרוס רומנוזוף	5.0	35.0	3.0	שימור	2,025
44	פיקוס בנימינה	6.0	15.0	4.0	שימור	1,696
313	וושנינגטוניה חסונה	9.0	40.0	3.0	כריתה	3,645
314	זית אירופי	7.0	30.0	3.0	כריתה	6,786
315	וושנינגטוניה חסונה	3.5	30.0	4.0	כריתה	2,362
316	זית אירופי	6.0	15.0	2.0	כריתה	1,696
317	פיקוס מעוקם	7.5	35.0	3.0	כריתה	11,545
318	סייגרוס רומנוזוף	6.0	5.0	3.0	כריתה	2,430
319	וושנינגטוניה חסונה	8.0	30.0	4.0	כריתה	5,400
320	סיסם הודי	8.0	35.0	3.0	שימור	14,432
321	דפסיס משולש	4.0	30.0	2.0	כריתה	2,400
322	דפסיס משולש	4.0	30.0	2.0	כריתה	2,400
323	ארכיתמר אלכסנדרה	4.0	30.0	2.0	כריתה	2,880
324	סייגרוס רומנוזוף	3.0	25.0	2.0	כריתה	1,620

חו"ד נוספות:

איכות הסביבה-מכון רישוי - שירלי בר 11/04/2021
מבוקשת הריסה כולל פירוק אסבסט, נוספו תנאים.

נכסים - מירי גלברט 08/02/2021

חלקות 31 בגוש 7057 בבעלות רשות מקרקעי ישראל ובבעלות עיריית תל-אביב יפו.

בהתאם לטבלת הקצאות בתב"ע 2725 זכויות רשות הפיתוח הינן 64.4% וזכויות העירייה הינן 35.6%, שטחי הציבור ירשמו ע"ש העירייה במסגרת רישום התכנית.

ביום 30/5/20 נחתם הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל-אביב יפו לבין המבקשים אלעד ישראל מגורים בע"מ, צ.מ.ח המרמן בע"מ ומשולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ל-98 שנה מיום 31/12/2018 ועד ליום 30/12/2116 ולתקופת חכירה נוספת ל-98 שנים למטרת בניה רוויה על פי תכנית 2725.

בהתאם לחוזה החכירה, החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים לאפשר אכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבנייה 31/12/2022.

במסגרת הסכם החכירה בהתאם לסעיף 10 לחוזה, החוכרים מתחייבים לבצע בעצמם ועל חשבונם את כל הפינויים במתחם בהתאם לנספח שלביות הפינויים בתב"ע 2725.

המבקשים הגישו בקשה להריסה בחלקה שבנדון.

תנאי עליה לקרקע:

הצגת פסק דין לאישור הפינויים או הסכם פינוי מאושר בין הצדדים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להריסה בלבד.

ביצוע ההריסה בפועל מותנה בקבלת הסכם פינוי מאושר בין הצדדים או פסק דין המאשר את הפינויים

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 15/12/2020

מוצגים עצים במגרש 113 ובסביבותיו, ועצים נוספים לשימור במגרשים הסמוכים בהם מבוקשת הריסה. ייעוד העצים המוצגים במגרש 113 וסביבותיו אושרו בתכנית עיצוב ובקשה 18457 (עצים 313-324), פיצוי נופי עבור העצים המבוקשים לכריתה חושב בבקשה ויגבה בבקשה 18457. שאר העצים אינם מבוקשים לכריתה ולכן לא נדרש פיצוי נופי עבור בקשה זו.

כל העצים הנוספים במגרשים הסמוכים מבוקשים לשימור מאחר ומתוכננת הריסה בלבד. עץ מס' 41 זית אירופי מבוקש להעתקה בתוך מגרש 113.

ניתן לראות את פרטיהם וייעודם של כל העצים בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
הבקשה כוללת 29 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. עץ 41 המיועד להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש 113, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 15/11/2020

התצר נחתם ע"י יור הוועדה המקומית ונמצא לקראת אישור סופי במפ"י (דאטה מאפ).
אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על חלקה 31 לרבות: מבנים, סככות וגגות אסבסט.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. עץ 41 המיועד להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש 113, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. ביצוע ההריסה בפועל מותנה בקבלת הסכם פינני מאושר בין הצדדים או פסק דין המאשר את הפיננסיים.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7. הצגת פסק דין לאישור הפיננסיים או הסכם פינני מאושר בין הצדדים.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי בטאבו (תכנית רה פרצלציה)
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0108-21-1 מתאריך 26/05/2021

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על חלקה 31 לרבות: מבנים, סככות וגגות אסבסט.

תנאים בהיתר

עמ' 5

3227-003 21-0370 <ms_meyda>

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- עץ 41 המיועד להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש 113, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. ביצוע ההריסה בפועל מותנה בקבלת הסכם פינוי מאושר בין הצדדים או פסק דין המאשר את הפינויים.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7. הצגת פסק דין לאישור הפינויים או הסכם פינוי מאושר בין הצדדים.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי בטאבו (תכנית רה פרצלציה)
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה