

ל' שבט תשפ"ב
01 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0014 תאריך: 01/02/2022 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	
מ"מ מהנדס העיר	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	אלעד ישראל מגורים בע"מ	הרב גורן שלמה 25	0451-025	21-1173	1

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-1173	תאריך הגשה	29/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	הריסה

כתובת	הרב גורן שלמה 25	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	186/6107 , 183/6107	תיק בניין	0451-025
מס' תב"ע	תעא/1770,א, תמא/1, ע1, 1770,א	שטח המגרש	3773

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מבקש	אלעד ישראל מגורים בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	אלעד ישראל מגורים בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
עורך ראשי	נאור גל	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	נאור גל	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מורשה חתימה מטעם המבקש	שיינברג אסנת	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הריסת מספר מבנים קיימים על החלקות 183 ו-186 בגוש 6107 תוך כדי שימור העצים הקיימים בתחום המגרש.

מצב קיים:

בשני המגרשים, קיימים מבנים ארעיים, חד קומתיים.
--

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של שתי החברות 'א.מ.ת.ש השקעות בע"מ' ו-'אלעד ישראל מגורים בע"מ'. הבקשה הנדונה חתומה ע"י מורשי החתימה מטעם הבעלים והמבקשים מר נאור גל וגברת אסנת שיינברג.
--

הערות נוספות:

עפ"י תיק המידע, מדובר במגרשים הנמצאים בתחום הוראות התכנית 1770א לפיה חלקה 183 (בגוש 6107) מוגדרת כמגרש ביעוד משרדים וחלקה 186 (בגוש 6107) מוגדרת כמגרש המיועד לבנייני ציבור.
לפי הוראות התכנית כל המבנים הקיימים בתחום התכנית בניגוד לאמור בה ייהרס ופסולת הבניין תפונה על חשבון בעלי המגרש למקום המיועד לכך.
ההריסה והפינויים יהיו עפ"י השלבים והתנאים בנספח השלבים בתכנית (סעיף 14.4).

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 13/06/2021

חלקות 183 ו-186 בגוש 6107 בבעלות חברת אלעד ישראל מגורים ח.פ. 520033820 בע"מ וחברת א.מ.ת.ש השקעות בע"מ ח.פ. 5111229122.

חברת אלעד ישראל מגורים בע"מ וחברת א.מ.ת.ש השקעות בע"מ (להלן: "החברה") הינם בעלי הזכויות, בין היתר, של מקרקעין המסומנים כמגרשים 8, 12 ו-25 בתב"ע 1770א, כהגדרתה להלן (להלן: "מקרקעי החברה");

ביום 12.01.2006 פורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר מקומית מס' 1770א'- "בבלי- דקל" (להלן: "התב"ע"), החלה, בין היתר, על מקרקעי החברה ועל מקרקעי העירייה, ואשר ייעדה את מקרקעי החברה ומקרקעי העירייה לאזור למבנים ומוסדות ציבור, לדרך ולאזור משרדים, אשר כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה- התשכ"ה- 1965 (להלן: "הפרויקט");

בהתאם ללוח הקצאות וטבלאות איזון המהווה נספח לתב"ע 1770א' (להלן: "לוח הקצאות") העירייה זכאית להירשם, בין היתר, כבעלים של מקרקעין הידועים כמגרשים 12 ו-25 בתב"ע כהגדרתה להלן והמיועדים לאזור למבנים ומוסדות ציבור ולדרך (להלן: "מקרקעי העירייה");

ביום 1.7.2013 נחתם בין החברה לבין העירייה הסכם פינויים (להלן: "הסכם הפינויים"), המגדיר בין היתר, את הפיתוח והקמת התשתיות בפרויקט, לרבות ביצוע המנהרה והרמפה, והכל בהתאם וכמפורט בנספח א' להסכם הפינויים.

- המבנים הקיימים בחלקות 183 ו 186 בגוש 6107 סומנו בתכנית ההגשה בצהוב להריסה.

- הוטען מסמך ביחס לסטטוס הפינויים בהתאם להסכם הפינויים במגירה 2000.

- הוטען הסכם חתום של תחזוקת הרמפה שנחתם בתאריך ה 25/1/21 במגירה 2000

לאור האמור, אין מניעה לאשר את הבקשה להריסה.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 31/05/2021

בקשה להריסה בלבד, ע"פ תכנית העיצוב בעתיד מתוכנן בשטח זה מבנה ציבור ומבנה משרדים. במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כל העצים לשימור כמפורט בטבלה זו, העצים הקרובים להריסות ישמרו בליווי אגרונום. בבקשות לבניה שיוגשו בעתיד יקבעו נטיעות חדשות, או כריתות במידת הצורך. 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.

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

לאשר את הבקשה להריסת המבנים הקיימים בתחום המגרשים בשתי החלקות 183 ו- 186 בגוש 6107 ושימור העצים הקיימים בתחום המגרשים.

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

ההריסה והפינויים יהיו עפ"י השלבים והתנאים בנספח השלבים בתכנית התב"ע סעיף 14.4, לפיו תוכן תכנית פתוח לש.פ. ולש.צ.פ (מגרש מס' 10), באשור הועדה המקומית, עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח והיא תהיה תנאי להיתר בהתאם לשלב בו יבוצע פיתוח שטח זה.

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.

תנאים להתחלת עבודות

הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0272-21-1 מתאריך 02/11/2021**

לאשר את הבקשה להריסת המבנים הקיימים בתחום המגרשים בשתי החלקות 183 ו-186 בגוש 6107 ושימור העצים הקיימים בתחום המגרשים.

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

ההריסה והפינויים יהיו עפ"י השלבים והתנאים בנספח השלבים בתכנית התב"ע סעיף 14.4, לפיו תוכן תכנית פתוח לש.פ. ולש.צ.פ (מגרש מס' 10), באשור הועדה המקומית, עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח והיא תהיה תנאי להיתר בהתאם לשלב בו יבוצע פיתוח שטח זה.

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.

תנאים להתחלת עבודות

הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
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

מהות הדיון הנוסף:

דיון נוסף בהחלטת רשות רישוי מיום 02.11.2021 (המפורטת בהמשך), וביטול תנאי מכח התב"ע 1770א, סעיף 14.4 לפיו תוכן תוכנית פיתוח לש.פ. ו- לש.צ.פ (מגרש מס' 10), באשור הועדה המקומית, עפ"י עקרונות נספח הבינוי והפיתוח והיא תהיה תנאי להיתר בהתאם לשלב בו יבוצע פיתוח שטח זה.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאחר פנייה מטעם עורך הבקשה, לאחר בדיקה נוספת, ועיון בתנאי התב"ע נמצא כי, התנאי לפיו נדרשת הכנת תוכנית פיתוח על פי השלבים כמצוין בתב"ע 1770א, ולפי סעיף 14.4, הרי שתנאי זה מתייחס להיתר בנייה להקמת מבנים על המגרש ולא להיתר עבור הריסה.

לאור האמור, תנאי זה, אינו רלוונטי למהות בה מוגשת הבקשה הנדונה.

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

לאשר את הבקשה להריסת המבנים הקיימים בתחום המגרשים בשתי החלקות 183 ו-186 בגוש 6107, ושימור העצים הקיימים בתחום המגרשים.

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.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
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

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.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
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 (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0014 מתאריך 01/02/2022**

לאשר את הבקשה להריסת המבנים הקיימים בתחום המגרשים בשתי החלקות 183 ו-186 בגוש 6107, ושימור העצים הקיימים בתחום המגרשים.

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.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
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

עמ' 5

0451-025 21-1173 <ms_meyda>