

ט' ניסן תשפ"ב  
10 אפריל 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0096 תאריך: 03/04/2022 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	
	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	צ.מ.ח המרמן בע"מ	6 3969		22-0264	1
7	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	ליפשיץ אבי	בצלאל 33	0679-033		2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0264	תאריך הגשה	15/02/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון	

כתובת	6 3969	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	, 45/7046 , 44/7046 , 42/7046 , 41/7046 , 3/6992 57/7046 , 46/7046	תיק בניין	
מס' תב"ע	ע1, 9081 , 9016 , 2725	שטח המגרש	2227

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צ.מ.ח המרמן בע"מ	רחוב פרופ' דן שכטמן 10, חדרה 3834001
מבקש	אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	רחוב הסדנאות 4, הרצליה 4672831
מבקש	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטיין	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
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	לוטן שאול	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מורשה חתימה מטעם המבקש	בן אברהם רן	רחוב קהילת סופיה 6, תל אביב - יפו 6901806
מורשה חתימה מטעם המבקש	יפו רוני	רחוב הסדנאות 4, הרצליה 4672831

**מהות הבקשה: (אברמוביץ ערן)****מהות עבודות בניה**

1. הריסת 2 מבנים קיימים במגרש ובסביבתו (מגרש 101).
  2. כריתת עצים בוגרים בתחום המגרש ובסמוך לו.
  3. חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של בין כ-10 מטרים לכ-12 מטרים לצורך קידום בנייה חדשה בנכס.
  - \* הדיפון מוצע עם עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים.
  - \* במסגרת הבקשה סומנו תשתיות עירוניות כגון מדרכות וכבישים בתחום המגרש הנדון להריסה.
- במקביל הוגשו ואושרו 6 בקשות לחפירה ודיפון במגרשים סמוכים במתחם הנדון במכבי יפו א':  
 בקשה מס' 21-1259 (מגרש 102), בקשה מס' 21-1260 (מגרש 103), בקשה מס' 21-1262 (מגרש 104), בקשה מס'  
 21-1261 (מגרש 105), בקשה מס' 21-1263 (מגרש 116), בקשה מס' 21-1264 (מגרש מס' 117).

**מצב קיים:**

בתחום המגרש ובקרבתו קיימים 2 מבנים מתוכם אחד עם גג מאסבסט שסומנו להריסה כמו כן קיימים בתחום המגרש ובקרבתו עצים בוגרים שבמסגרת הבקשה הנדונה סומנו לכריתה.

**בעלויות:**

הנכס נמצא בתחום של 7 חלקות בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח ועיריית ת"א-יפו והבקשה חתומה על ידי אגף הנכסים ורשות מקרקעי ישראל.

\* בתחום חלקות מספר 3,41,42,44,45,57 קיימים הערות לפיהם בהתאם לסעיפים 7,5 ו-19 בוצע הפקעה לטובת עיריית ת"א-יפו.  
 \* בתחום חלקות מספר 3,42,45 קיימים הערות על צו הריסה מטעם בית המשפט העירוני תל-אביב.

**הערות לבקשה:**

1. ב-08/06/2021 ניתן אישור עקרוני של מנהל מחלקת הרישוי להחרגת הפרויקט מהמדיניות הקיימת לפיה ניתן לאשר תחילה את כל הפרויקט ורק לאחר מכן לבקש להוציא היתר לחפירה ודיפון וזאת בשל הצורך בטיפול ובפינוי של מחזיקים בקרקע והן בשל מורכבות המתחם. לטענת עורכי הבקשה למתחם "מכבי יפו – א" קיים תכנית עיצוב מאושרת תאע/2725(2) מ-27/01/2021 וכבר התחילו בתהליך של פתיחת בקשה להיתר לבנייה חדשה במתחם.
2. החפירה מוצעת מעבר לקווי הבניין המותרים אולם בתחום המגרש והדבר תואם לנקבע בהוראות התב"ע כמו כן במסגרת הבקשה סומנו עוגנים זמניים פולימריים שמוצעים כלפי המגרשים הגובלים לרבות בחלק הפונה לקו שפד"ן קיים והוצג אישור מאגף הנכסים ומאיגודן (בתיאום הנדסי).
3. החפירה כוללת העתקת תשתיות עירוניות והומלצה על ידי מחלקת תיאום הנדסי ב-05/04/2021
4. המגרש הנדון אינו גובל בתוואי מטרו עתידי (תת"ל 102) והבקשה הומלצה על ידי חברת נת"ע ב-29/08/2021.
6. הבקשה כוללת כריתה של עצים בוגרים בתחום המגרש והומלצה על ידי תחנת גנים ונוף במכון הרישוי.
7. הבקשה כוללת עוגנים פולימריים זמניים כלפי המגרשים הסמוכים כולל שטחים ציבוריים והבקשה הומלצה על ידי אגף הנכסים ב-15/11/2021
8. באחד המבנים שסומן להריסה סומן גג מאסבסט המיועד לפירוק והוצג היתר עבודת אסבסט מטעם המשרד להגנת הסביבה מ-17/02/2022 ובו אישור לפירוק גגון מאסבסט במבנה המיועד להריסה.
8. בהתאם לסעיף 6.6 סעיף משנה י"ד 1 בתכנית – תנאי להגשת בקשה להריסה/חפירה/בנייה יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וב-22/07/2019 התקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה שכבר בוצע תכנית דיגום קרקע עבור המגרש הנדון.

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
269	פיקוס צר עלים	8.0	35.0	3.0	כריתה	6,927
270	פיקוס צר עלים	2.0	10.0	1.0	כריתה	452
271	וושנגטוניה חסונה	10.0	40.0	4.0	כריתה	4,050
272	פיקוס צר עלים	7.0	20.0	2.0	כריתה	2,262
273	פיקוס צר עלים	7.0	20.0	2.0	כריתה	2,262
274	פיקוס צר עלים	7.0	20.0	2.0	כריתה	2,262
275	פיקוס צר עלים	7.0	20.0	2.0	כריתה	2,262
276	אילנתה בלוטית	7.0	10.0	1.0	כריתה	57
277	פיקוס צר עלים	6.5	25.0	2.0	כריתה	3,534
278	פיקוס צר עלים	6.5	25.0	2.0	כריתה	3,534
280	אלמוגן רחב עלים	7.0	40.0	3.0	כריתה	7,841
281	ברכיטון אוסטלי	7.0	40.0	2.0	כריתה	8,294
282	ברכיטון אוסטלי	7.0	40.0	2.0	כריתה	8,294
283	ברכיטון אוסטלי	7.5	40.0	2.0	כריתה	8,294
284	פיקוס הגומי	7.5	40.0	3.0	כריתה	9,802
285	וושנגטוניה חסונה	8.0	40.0	4.0	כריתה	3,240
286	הדר המנדרין	5.0	15.0	1.0	כריתה	954

## חו"ד נוספות:

**נכסים - ענת איבגי 15/11/2021**

חלקה 3 בגוש 6992 בבעלות רשות הפיתוח.  
לעיריית תל-אביב קיימת הזכות להירשם כבעלים על חלקים מהחלקה מכוח הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לחוק המקרקעין ביעוד דרך/שצ"פ/מבנה ציבור, מתוקף תב"ע 2725.  
על חלק נוסף מהחלקה עיריית תל אביב בעלים מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין.

חלקות 41,44,45,46 ו- 57 בגוש 7046 בבעלות עיריית תל אביב.

חלקה 42 בגוש 7046 בבעלות רשות הפיתוח.

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 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 30/12/2016 ולתקופת חכירה נוספת ל-98 שנים למטרת בניה רוויה על פי תכנית 2725.

בהתאם לחוזה החכירה, החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים לאפשר איכלוסם 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.

בהתאם להנחיות מח' השימור נדרש למלא את הדרישות שיפורטו להלן בעת ביצוע העבודות:

- (1) העוגנים יבוצעו בעומק רב מתחת למבנה הקיים.
- (2) אין לפגוע באף אחד מהרכיבים העיליים או התת קרקעיים של המבנה.
- (3) יש לבצע את העוגנים בלוי מהנדס ועפ"י הנחיותיו כך שלא יפגע המבנה.
- (4) יש למקם מוניטורים על המבנה ולבצע ניטור ע"י מהנדס מוסמך על מנת לוודא את שלמותו במהלך העבודות במגרש הסמוך.

סעיפים המתייחסים לפתיחת הבקשה:

- (1) העוגנים הפולימריים הזמניים סומנו וצוינו בתכנית הבקשה.
- (2) הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים והועבר כתב התחייבות מקורי חתום לאגף הנכסים.
- (3) הוטען תשריט סטטוס פינויים במגירה 2000.
- (4) נחתם כתב התחייבות לחתימת הסכם בעניין תחזוקת השטחים עם זיקת הנאה לציבור.

תנאי להוצאת היתר בניה :

- יש לחתום על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
- יש להציג תשריט סטטוס פיננסיים ולהשלים הפיננסיים בהתאם לנספח שלביות הפיננסיים בהתאם לתב"ע 2725.

תנאי לתחילת עבודות :

- הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העווננים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
  - אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
  - הצגת תכניות לביצוע בהתאם להנחיות מחלקת שימור וקבלת אישור מחלקת שימור ומחלקת פיקוח לתכנית הביצוע.
- לאור האמור אין מניעה מצדנו לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להגשת תכניות סופיות לפני הוצאת היתר.

#### **גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 17/10/2021**

- במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
- כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
- כל העצים המבוקשים לכריתה אושרו במסגרת תוכנית עיצוב בידי חיים גבריאיל, אגרונום אגף שפ"ע.
- עצים 270, 276, 286 - אינם ברי הגנה.
- ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 74321 ₪.
- יש לנטוע במגרש 20 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
- יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 60,321 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 286 במגרש השכן לצורך הבניה.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

בתי גידול ונטיעות עצים יוצגו כשתוגש הבקשה לבנייה במגרש זה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנאים בהיתר

1. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 74321 ₪.

#### **תאום הנדסי - אילנית הדסי 05/04/2021**

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

#### **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 הוועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)**

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים קיימים במגרש ובסביבתו (מגרש 101).
2. לאשר כריתת עצים בוגרים בתחום המגרש ובסמוך לו.
3. לאשר חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של בין כ-10 מטרים לכ-12 מטרים לצורך קידום בנייה חדשה בנכס.
4. לאשר הסדרת עוגנים זמניים פולימריים לכיוון המגרשים הסמוכים.

תנאים למתן היתר

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

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 74321 ש.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.
3. (1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.  
(2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.  
(3) הצגת תכניות לביצוע בהתאם להנחיות מחלקת שימור וקבלת אישור מחלקת שימור ומחלקת פיקוח לתכנית הביצוע.
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. אושרה כריתה של עצים מספר 286 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג :  
1. רישיון כריתה לעץ  
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0096-22-1 מתאריך 03/04/2022**

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים קיימים במגרש ובסביבתו (מגרש 101).
2. לאשר כריתה עצים בוגרים בתחום המגרש ובסמוך לו.
3. לאשר חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של בין כ-10 מטרים לכ-12 מטרים לצורך קידום בנייה חדשה בנכס.
4. לאשר הסדרת עוגנים זמניים פולימריים לכיוון המגרשים הסמוכים.

**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**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 74321 ש.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.
3. (1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.  
(2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.  
(3) הצגת תכניות לביצוע בהתאם להנחיות מחלקת שימור וקבלת אישור מחלקת שימור ומחלקת פיקוח לתכנית הביצוע.
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. אושרה כריתה של עצים מספר 286 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג :  
1. רישיון כריתה לעץ  
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

עמ' 4

22-0264 20-00861

## רשות רישוי

### בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין ( ניהול ורישום), התשע"ב -2011

#### פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
410 / 6217		527 מ"ר	רחוב בצלאל מס' 33

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' ויקטור זמיר) (

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.01.2022 החתום ע"י מודד מוסמך דרור בן נתן להיתרי בניה מס' 18-0687 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.01.19 ואחרים, כמפורט להלן :

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	בניית מחסן מחומרים קלים בשטח 4.0 מ"ר בניית גדר עץ בגובה 1 מ' באורך כולל של 60.64 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר

#### החלטת רשות רישוי מספר 03/04/2022 1-22-0096 מתאריך

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.01.2022 החתום ע"י מודד מוסמך דרור בן נתן להיתרי בניה מס' 18-0687 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.01.19 ואחרים, כמפורט להלן :

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	בניית מחסן מחומרים קלים בשטח 4.0 מ"ר בניית גדר עץ בגובה 1 מ' באורך כולל של 60.64 מ' מעל גדר הבנויה בהיתר