

י"ד כסלו תשפ"ג
08 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0401 תאריך: 07/12/2022 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	באר שבע 11	3227-011	22-1626	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1626	תאריך הגשה	29/09/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	באר שבע 11 רחוב אשדוד 16	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	31/7057	תיק בניין	3227-011
מס' תב"ע	ע1, 2725	שטח המגרש	2486

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 לוינשטיין	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
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 רונן	רחוב הסדנאות 4, הרצליה 4672831

מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

מהות עבודות בניה
1. הריסת מספר מבנים ארעיים ותשתיות קיימות בתחום המגרש הנדון (מגרש 113) ובסביבתו. 2. כריתת עצים בוגרים בתחום המגרש ובסמוך לו. 3. חפירה ודיפון בתחום המגרש בלבד לעומק של כ-8 מטרים לצורך קידום בנייה חדשה בנכס. * הדיפון מוצע עם עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים. * במסגרת הבקשה סומנו מספר מבנים ארעיים קיימים, סככות ותשתיות הקיימות במגרשים סמוכים שאינם בתחום המגרש הנדון (מגרש 113) להריסה והריסתם אינו בתחום המגרש הנדון המיועד לחפירה ודיפון.

מצב קיים:

בתחום המגרש ובקרבתו קיימים מספר מבנים ארעיים וסככות העשויים מאסבסט וסומנו להריסה. כמו כן קיימים בתחום המגרש בקרבתו עצים בוגרים שבמסגרת הבקשה הנדונה סומנו לכריתה.

בעלויות:

הנכס נמצא בתחום של 2 חלקות גדולות בבעלות רשות הפיתוח והבקשה חתומה על ידי אגף הנכסים ורשות מקרקעי ישראל. *בתחום חלקות מספר 33, 31 קיימים הערות לפיהם בהתאם לסעיפים 7,5 ו-19 בוצע הפקעה לטובת עיריית ת"א-יפו.
--

הערות לבקשה:

- במסגרת הבקשה סומנו הריסת מבנים ארעיים קיימים הנמצאים בתחום מגרשים סמוכים שאינם חלק מהתחום המגרש הנדון בו מבוקש חפירה ודיפון ולכן לא ניתן לבחון את המבוקש. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי.

2. 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 במגרש הנדון. 3. 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 מיחידת תיאום הנדסי ומנהל המתחם.
4. החפירה כוללת העתקת תשתיות עירוניות והומלצה על ידי מחלקת תיאום הנדסי ב-13/06/2022.
5. 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 ב-24/10/2021.
7. הבקשה כוללת עוגנים פולימריים זמניים כלפי המגרשים הסמוכים כולל שטחים ציבוריים והבקשה הומלצה על ידי אגף הנכסים ב-29/05/2022.
8. בהתאם לסעיף 6.6 סעיף משנה י"ד 1 בתכנית – תנאי להגשת בקשה להריסה/חפירה/בנייה יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וב-11/07/2021 התקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה שכבר בוצע תכנית דיגום קרקע עבור המגרש הנדון.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 09/11/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כל העצים במגרש מבוקשים לכריתה מאחר והן בשטח קו הבניין או קרוב אליו, עץ אחד מחוץ למגרש לשימור. סקר העצים אושר בשלב תכנית העיצוב על ידי אגרונום אגף שפ"ע, חיים גבריאלי. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 46,979.5 ₪. מכיון שהבקשה היא לחפירה בלבד, נטיעת העצים החדשים ובתי הגידול יבדקו במסגרת הבקשה לבניית הבניין. יש להציג בתכנית הראשית בבקשה להיתר של הבניין (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול) יש לנטוע במגרש 23 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 30879.5 ₪ שולם במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
31	מנגו הודי	4.5	17.0	2.0	שימור	1,307
41	זית אירופי	7.0	20.0	3.0	העתקה	3,016
43	סייגרוס רומנוזוף	5.0	35.0	3.0	שימור	2,025
313	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	4.0	כריתה	5,400
314	זית אירופי	7.5	30.0	3.0	כריתה	9,048
315	ושינגטוניה חסונה	6.0	40.0	4.0	כריתה	2,430
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	25.0	4.0	כריתה	3,240
319	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	4.0	כריתה	4,320
320	סיסם הודי	9.0	40.0	3.0	שימור	12,064
321	דיפסיס משולש	4.0	30.0	4.0	כריתה	2,400
322	דיפסיס משולש	4.0	30.0	4.0	כריתה	2,400
323	ארכי-תמר אלכסנדרה	4.0	30.0	4.0	כריתה	2,880
324	סייגרוס רומנוזוף	3.0	25.0	4.0	כריתה	1,620

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 29/05/2022

בהתאם לטבלת הקצאות בתב"ע 2725 זכויות רשות הפיתוח הינן 64.4% וזכויות העירייה הינן 35.6%.

שטחי הציבור ירשמו ע"ש העיריה 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 הפיננסיים במתחם בהתאם לנספח שלביות הפיננסיים בתב"ע 2725. הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים והועבר כתב התחייבות מקורי חתום לאגף הנכסים.

הוטען תשריט סטטוס פיננסיים במגירה 2000.

נחתם כתב התחייבות לחתימת הסכם בעניין תחזוקת השטחים עם זיקת הנאה לציבור.

בהתאם לאישורו של רועי הדר מאגף להכנסות מבנייה ופיתוח שהוטען במגירה 2000, חתימה על הסכם תחזוקה הועבר כתנאי להוצאת היתר בבקשה להיתר בניה במקום היתר לחפירה ודיפון.

הפיננסיים הושלמו בהתאם לנספח שלביות הפיננסיים. פינני המגרשים שטרם הושלם מהווה תנאי להוצאת היתר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

תנאי לתחילת עבודות:

1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו 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 היתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונם.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר לחפירה ודיפון בלבד.

תאום הנדסי - אילנית הדסי 11/04/2021

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

הסדר קרקע - ליטל אגאני 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 ערן אברמוביץ)

לא לאשר את הבקשה להריסת מספר מבנים ארעיים ותשתיות קיימות בתחום המגרש הנדון (מגרש 113) ובסביבתו ולחפירה ודיפון בתחום המגרש בלבד, שכן:

כוללת הריסת מבנים ארעיים קיימים הנמצאים בתחום מגרשים סמוכים שאינם חלק מהתחום המגרש הנדון בו מבוקש חפירה ודיפון (מגרש 113) ולכן לא ניתן לבחון את המבוקש. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0401 מתאריך 07/12/2022

לא לאשר את הבקשה להריסת מספר מבנים ארעיים ותשתיות קיימות בתחום המגרש הנדון (מגרש 113) ובסביבתו ולחפירה ודיפון בתחום המגרש בלבד, שכן:

כוללת הריסת מבנים ארעיים קיימים הנמצאים בתחום מגרשים סמוכים שאינם חלק מהתחום המגרש הנדון בו מבוקש חפירה ודיפון (מגרש 113) ולכן לא ניתן לבחון את המבוקש. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי.

עמ' 4

3227-011 22-1626 <ms_meyda>