

י"ג ניסן תש"פ
07 אפריל 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0063 תאריך: 08/03/2020 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	
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	תוספות בניה/הריסה	קורצברד מיכאל	באר שבע 21	3227-021	20-0048	1
	תוספות בניה/הריסה	באוהאוס הלל הזקן בע"מ	הלל הזקן 14	0120-014	20-0138	2

רשות רישוי

07/01/2020	תאריך הגשה	20-0048	מספר בקשה
		תוספות ושינויים	מסלול
	הריסה		

מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	באר שבע 21	כתובת
3227-021	תיק בניין	31/7057	גוש/חלקה
15455 מ"ר	שטח המגרש	2725	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6789116 יפו - תל אביב - רחוב אלון יגאל 57	פרידמן ארנון	מורשה חתימה מטעם המבקש
6789116 יפו - תל אביב - רחוב אלון יגאל 57	קורצברד מיכאל	מורשה חתימה מטעם המבקש
4672553 הרצליה 2, רחוב המנופים	יעקובי זיו	מורשה חתימה מטעם המבקש
4672553 הרצליה 2, רחוב המנופים	אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת	מבקש
6618357 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 25	ממ"י	בעל זכות בנכס
6416201 יפו - תל אביב - רחוב אבן גבירול 69	עיריית תל אביב- יפו (ע"י אלי לוי)	בעל זכות בנכס
5252267 רמת גן 3, רחוב החילזון	מורשטיין שגיא	עורך ראשי
5403007 גבעת שמואל 7, רחוב גוש עציון	דוד ישראל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
הריסת המבנים הקיימים במגרש לרבות גגות אסבסט, ושימור 19 עצים קיימים בתחום העבודה המבוקשת במגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיימים מבנים חד קומתיים, שחלקם מקורה ע"י לוחות אסבסט. הבקשה מתייחסת לאזור הדרומי של חלקה 31.

בעלויות:

גוש 7057 וחלקה 31 נמצאת בבעלות רשות הפיתוח. על גבי התכנית חתומים רשות מקרקעי ישראל, מר אלי לוי מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב – יפו והמבקשת חברת אקרו אשדר ביפו- נדל"י ע"י המורשים פרידמן ארנון, קורצברד מיכאל ויעקובי זיו.

הערות נוספות:

1. חברת אקרו אשדר נדל"ן זכתה במכרז בשנת 2018, חלק מתנאי המכרז לפנות מחזיקים שונים במבנים הקיימים בתחום התב"ע, גם אם אינם יושבים בתחום מגרשי הבנייה שנרכשו במסגרת המכרז.
2. עפ"י תיק המידע (מס' 201900201), המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי תב"ע 2725 ' מכבי יפו ' . על פי נספח התכנית מסומן המגרש כתא שטח 207 לפיו המבנים הקיימים מסומנים בצהוב להריסה.
3. במסגרת תיק המידע שנמסר ניתנה התייחסות להריסות ופינויים יהיו לפי סעיף 6.2 בתכנית 2725: " היתרי בנייה בתכנית יותנו בביצוע הפינויים בהתאם לנספח שלביות הפינויים המהווה נספח מנחה כחלק מתכנית זו. שלב 1: בשלב הראשון יפוגו המבנים בתחומי הדרכים המוצעות. שלב 2: בשלב השני יפוגו המבנים בתחומי שטחי הציבור, מעברים, שטחי ציבור פתוחים ומגרשי מגורים מס' 106, 107, 108, 109. שלב 3: יפוגו המבנים בתחום ביה"ס (תא שטח 207) ומגרשי מגורים מס' 110, 111, 112. שלב 4: יפוגו המבנים בתחום מגרש 113, 116. שלב 5: יפוגו המבנים בתחום מגרש מגורים 114. שלב 6: יפוגו המבנים בתחום מגרש מגורים 115.

שלב 7 : יפוגו המבנים בתחום מגרש מגורים מיוחד 801.
יצוין כי שלב 3-7 אינם תלויים זה בזה וניתן יהיה לשנות את סדרן.
הבקשה הנדונה, מתייחסת לקבוצת הפינאיים – שלב 3.

4. יצוין כי, לחלק מהמבנים המבוקשים להריסה קיימים גגות מאסבסט לפירוק.
הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה עפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011
והתקנות למניעת אסבסט ואבק מזיק. כמו כן, לבקשה צורפו מסמכים המעידים על הימצאות אסבסט.

חו"ד מכון רישוי

תחנת גנים ונוף : בוחן מכון רישוי אפרת גורן

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כולם מבוקשים לשימור.
התווספו תנאים להבטחת שימורם כראוי.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1721	Syagrus romanzoffiana 'סייגרוס רומנזוהוף	10.0	30.0	5.0	שימור	3,600
1722	Syagrus romanzoffiana 'סייגרוס רומנזוהוף	10.0	30.0	5.0	שימור	3,600
1723	Persea v. מ.ל.י אבוקדו	10.0	40.0	5.0	שימור	
1725	Melia azedarach אזדרכת מצויה	7.0	20.0	6.0	שימור	1,206
1726	Olea europaea זית אירופי	9.0	10.0	6.0	שימור	942
1727	Ficus carica פיקוס התאנה	5.0	10.0	10.0	שימור	754
1728	Olea europaea זית אירופי	8.0	20.0	5.0	שימור	3,768
1729	Sabal palmetto סבל פלמטו	12.0	30.0	6.0	שימור	5,184
1730	Syagrus romanzoffiana 'סייגרוס רומנזוהוף	12.0	30.0	6.0	שימור	3,456
1731	Syagrus romanzoffiana 'סייגרוס רומנזוהוף	12.0	30.0	6.0	שימור	3,456
1732	Washingtonia robusta ושינגטוניה חסונה	8.0	30.0	6.0	שימור	3,456
1733	Ceratonia siliqua חרוב מצוי	7.0	30.0	10.0	שימור	5,426
1734	Washingtonia robusta ושינגטוניה חסונה	15.0	30.0	6.0	שימור	6,480
1735	Neodypsis decaryi דיפסיס דקרי	6.0	20.0	2.0	שימור	1,944
1736	Melia azedarach אזדרכת מצויה	12.0	25.0	8.0	שימור	2,355
1737	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	6.0	10.0	2.0	שימור	754
1738	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	14.0	40.0	12.0	שימור	7,235
1739	Syagrus romanzoffiana 'סייגרוס רומנזוהוף	10.0	30.0	8.0	שימור	1,440
1740	Washingtonia robusta ושינגטוניה חסונה	25.0	40.0	6.0	שימור	22,500

חו"ד נוספות:

- ביום 22/05/2019 נחתם הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל ועיריית ת"א-יפו לבין אקרו אשרד ביפו ל- 98 שנה מיום 03/09/2018 ועד ליום 02/09/20116 ולתקופת חכירה נוספת ל- 98 שנים למטרת בניה רוויה על פי תכנית 2725 תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.
- התביע קבעה שלביות לפינויים במתחם.
- בנספח י"ד למכרז קבע ביום 09/05/2018 ועדת הרישוי בסעיף שינוי שלביות הפינויים, לאפשר שיווק כל יח"ד במקביל תוך התניות מתן היתר בניה למגרש 112 במתחם ג' בביצוע מלוא הפינויים המשויכים למתחם זה.
- ראו פוליוגונים 16-20 בתשריט המהווה נספח י"ח למכרז.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה להריסה בלבד.

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

לאשר את הבקשה להריסת המבנים הקיימים בחלק הדרומי במגרש (גוש 7057 חלקה 31) ושמירה על 19 עצים לשימור, בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים לתחילת עבודות

1. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
2. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

1. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. כל העצים במגרש מיועדים לשימור, יש לשמור על העצים הקיימים במגרש במהלך ההריסה ופינוי הפסולת
3. דילול נוף לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
5. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה

הערות

1. ההיתר הינו עבור הריסת המבנים בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0063 מתאריך 08/03/2020

לאשר את הבקשה להריסת המבנים הקיימים בחלק הדרומי במגרש (גוש 7057 חלקה 31) ושמירה על 19 עצים לשימור, בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים לתחילת עבודות

3. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
4. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

2. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. כל העצים במגרש מיועדים לשימור, יש לשמור על העצים הקיימים במגרש במהלך ההריסה ופינוי הפסולת
3. דילול נוף לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
5. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה

עמ' 4

3227-021 20-0048 19-00201

הערות

1. ההיתר הינו עבור הריסת המבנים בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0138	תאריך הגשה	26/01/2020
מסלול	תוספות ושינויים	הריסה	

כתובת	הלל הזקן 14 רחוב נג'ארה ישראל 18	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	32/7465	תיק בניין	0120-014
מס' תב"ע	2510	שטח המגרש	679 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	באוהאוס הלל הזקן בע"מ	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	באוהאוס הלל הזקן בע"מ	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
עורך ראשי	אליקים צדיק	רחוב נמל תל אביב 40, תל אביב - יפו 63506
מתכנן שלד	יעקב ויובל אכברט (1991) בע"מ - הנדסת בניין	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	ויינברגר עמוס	רחוב וילנא 5, תל אביב - יפו 6347607
מורשה חתימה מטעם המבקש	קוטלר יעקב	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854

מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
הריסת תחנת דלק קיימת בתחום המגרש, כריתת עץ מס' 1 ושימור עץ מס' 2 כמסומן בתכנית הבקשה.

מצב קיים:

בין הרחובות הלל הזקן, גדרה ונג'ארה ישראל קיים מבנה בן קומה אחת המשמש כתחנת דלק.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור
124	1937	הקמת תחנת דלק, משרד, מחסנים
136	1952	הוספת 2 מתקנים תת קרקעיים
321	1955	גידור שטח מכלי הדלק

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית, של חברת ' באוהאוס הלל הזקן בע"מ', הבקשה חתומה על ידי המורשים מר ויינברג עמוס וקוטלר יעקב.

הערות:

- עוד הקרקע של החלקה עפ"י תכנית 2510 הינו תחנת דלק, מסחר ותעסוקה. עפ"י תיק המידע מס' 201900112, בתאריך 18.12.2018 אושרה תב"ע 4577 שנקראת " העברת זכויות מנחלת בנימין 8 להלל הזקן 14 ", לפיה יעוד המגרש הנדון שונה לאזור מגורים ומסחר.
- עפ"י תשריט התכנית 4577, תחנת הדלק מסומנת להריסה. על מבקשי הבקשה חובת פינוי כל פסולת הבניינים.
- לבקשה צורפה חוות סביבתית מטעם מחוז ת"א- במשרד להגנת הסביבה, לפיה צורפה תכנית דיגום ביום 19.05.2019, יש לבצע תכנית זו לאחר פירוק ופינוי של כלל התשתיות בתחנה לרבות מיכלי הדלק והצנרת התת

קרקעיים. ביצוע תכנית הנ"ל וטיפול בקרקע המזוהמת שתמצא באתר באם תמצא הינם תנאים הכרחיים בהיתר הבניה/ הריסה/ חפירה באתר.

להלן השלבויות שיש לבצע באתר הנדון :

1. פינוי כלל תשתיות תחנת הדלק לרבות התשתיות העיליות ומיכלי הדלק והצנרת התת קרקעיים.
2. ביצוע סקר גז קרקע, והקרקע על פי תכנית הדיגום שאושרה על ידי מחוז ת"א – המשרד להגנת הסביבה.
3. העברת דוח מסכם למשרד להגנת הסביבה על תוצאות חקירת הקרקע שבוצע באתר.
4. קבלת הנחיות מהמשרד להגנת הסביבה להמשך טיפול בכפוף לתוצאות הדוח המסכם כגון : סקר משלים, טיפול בקרקע מזוהמת באם תמצא, התקנת מיגון נגד גזי קרקע וכו')
5. קבלת מכתב שחרור מהמשרד להגנת הסביבה.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 28/11/2019

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. יש לבצע כריתה של עץ שנמצא בקו הבניין המתוכנן. תמורת כריתת העצים במגרש יש לנטוע לפחות עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) ובערך חליפי של 1268 ש"ח. אם אי אפשר לממש את הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע. המלצה : לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים בנושא : זיהום קרקע. המלצה : לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה להריסת תחנת הדלק הקיימת בתחום המגרש בשלבויות שנקבעה ע"י המשרד להגנת הסביבה, כריתת עץ מס' 1 ושימור עץ מס' 2, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר והמשרד להגנת הסביבה, תאום תכנון ובתנאים הבאים :

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה להמשך עבודות באתר

תנאים בהיתר

1. פינוי כלל תשתיות הדלק לרבות התשתיות העיליות מכלי הדלק והצינורות התת קרקעיים.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4. ביצוע תוכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, העברת הדוח המסכם למשרד להגנת הסביבה וטיפול בקרקע המזוהמת שתמצא באתר
5. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם
6. שתילת 3 עצים חדשים בגודל 10 ("4) לפחות, לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה.

הערות

1. ההיתר הינו עבור עבודות הריסה בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין הקיים.

לאשר את הבקשה להריסת תחנת הדלק הקיימת בתחום המגרש בשלביות שנקבעה ע"י המשרד להגנת הסביבה, כריתת עץ מס' 1 ושימור עץ מס' 2, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר והמשרד להגנת הסביבה, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה להמשך עבודות באתר

תנאים בהיתר

1. פינוי כלל תשתיות הדלק לרבות התשתיות העיליות מכלי הדלק והצינורות התת קרקעיים.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4. ביצוע תוכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, העברת הדוח המסכם למשרד להגנת הסביבה וטיפול בקרקע המזוהמת שתמצא באתר
5. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם
6. שתילת 3 עצים חדשים בגודל 10 (4") לפחות, לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה.

הערות

1. ההיתר הינו עבור עבודות הריסה בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין הקיים.