

א' חשון תשפ"א
19 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0291 תאריך: 18/10/2020 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	
	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	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	אחוזות החוף בע"מ	ארליך 37	3008-033	20-1114	1

רשות רישוי

	11/08/2020	תאריך הגשה	20-1114	מספר בקשה
מסלול	מסלול	ציבורי	ציבורי/תעסוקה	מסלול

כתובת	שכונה	ארליך 37	
גוש/חלקה	תיק בניין	218/7024 , 217/7024 , 204/7024 , 64/7024 , 62/7024	3008-033
מס' תב"ע	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, צ, ע1, 3/05/24, 2570	14568.4

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחוזות החוף בע"מ	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב אלי לוי-נכסים	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	דבורינסקי יואל	רחוב המלאכה 14, רעננה 43661
מתכנן שלד	אנגל שמואל	רחוב נחלת יצחק 32א, תל אביב - יפו 6744824
מורשה חתימה מטעם המבקש	אחוזות חוף הגר פלד-אליהו	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740
מורשה חתימה מטעם המבקש	אחוזות חוף שרלי בן סימון	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
5.89		858.19		19.00	2768.32	מעל
						מתחת
5.89		858.19		19.00	2768.32	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>שינוי כלפי בקשה 20-1118 לביסוס ויציקת רצפה ראשונה, שאושרה ברשות רישוי ב- 16.9.2020, והקמת מבנה בן 4 קומות מעל רצפה ראשונה קיימת וביתן שומר עבור בית ספר פסטולוצ'י. במבנה פיר מעלית, פירים טכניים ו- 2 גרמי מדרגות לכל גובה המבנה.</p> <p>- בקומת כניסה: מבואה, 3 כיתות אם, ספרייה, חדר מורים, מרחב רב תכליתי, חדר אב בית, חדר אחות, מזכירות, 3 משרדים, ממ"מ דו תכליתי (חדר טכנולוגיה), 2 מקבצי שירותים, תא שירותים מונגש, חדר חשמל, חדר אשפה, אזור טכני עבור מזגנים ושטח דו קומתי מפולש.</p> <p>- בקומה א': 6 כיתות אם, כיתת חינוך מיוחד עם חדר עזר, 2 מרחבים רב תכליתיים, חדר שהייה, 2 ממ"מ דו תכליתיים (חדר עזר, חדר טכנולוגיה וחדר חינוך מפרטני), מקבץ שירותים, חדר טכני וחדר תקשורת.</p> <p>- בקומה ב': 6 כיתות אם, כיתת חינוך מיוחד עם חדר עזר, 2 מרחבים רב תכליתיים, חדר שהייה, 2 ממ"מ דו תכליתיים (חדר עזר וחדר פרויקטים), מקבץ שירותים, חדר טכני, חדר תקשורת ומרפסת גג מוצללת חלקית.</p> <p>- בקומה ג': 3 כיתות אם, כיתת חינוך מיוחד עם חדר עזר, חדר עזר, ממ"מ דו תכליתי (חדר מדעים) חדר הכנה, מקבץ שירותים, חדר טכני, חדר תקשורת ומרפסת גג מוצללת חלקית.</p> <p>- בקומת גג עליון: מערכות טכניות (מיזוג אויר ומערכת סולארית)</p> <p>- על המגרש: פיתוח שטח כולל מדרגות פיתוח, ריצוף, גינון, נטיעות, אזור מתקני משחק, מגרש ספורט מגודר בגובה של כ- 4 מ', ביתן שומר, חדר טרפו קיים, ביגודית יצוקה וגדר היקפית.</p>

מצב קיים:

מגרש ציבורי הכולל 6 מבנים. מחוץ לשטח המיועד לבית הספר.

ממצאי תיק בניין:

היתרים	שנה	תיאור	מסמך

			רלוונטיים
20-2118 ר'	ביסוס ויציקת רצפה ראשונה (אחרי רשות רישוי- טרם הוצא היתר)	2020	
20-0368 ר'	הריסת 2 מבנים, 3 מחסני פח ארעיים, גדרות ופיתוח שטח.	2020	20-0397

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 21/06/2020 חלקות 64,204,218 בגוש 7024 בבעלות עיריית ת"א- יפו. חלקה 62 בגוש 7024 בבעלות עיריית ת"א יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 חלקה 217 בגוש 7024 בבעלות מדינת ישראל. (*)</p> <p>מבדיקה בתוכנית הבקשה נמצא כי חלקה 217 בגוש 7024 שבבעלות רמ"י לא נכללה בתכנון ולנוכח כך, יש לבטל את החלקה מהבקשה לרישוי על מנת להימנע מלקבל את אישור רמ"י.</p> <p>ההקצאה טרם אושרה ע"י הנהלת העירייה בגין שטח תחנת הטורנספורמציה וכן, טרם נחתם הסכם חכירה בין עיריית ת"א-יפו לבין חב' חשמל.</p> <p>להלן תנאים לתחילת עבודות: 1) אישור הקצאה ע"י הנהלת העירייה. 2) אישור חב' חשמל לתוכנית הבקשה.</p> <p>להלן תנאים לקבלת אכלוס/גמר: הצגת הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א-יפו וחב' חשמל.</p> <p>אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>

* חלקה 217 אינה חלק מהבקשה (לפי מפרט המעודכן)

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2750- מבני ציבור)

מוצע	מותר	שטחים
<p><u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> מוצע- 3,594.45 מ"ר (25%) קיים- 2,946.56 מ"ר (20%) סך הכל- 6,541.01 מ"ר (45%)</p>	39,334.36 מ"ר (270%)	(עיקרי ושירות)
<p><u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> מוצע- 1,011.11 מ"ר (7%) קיים- 1,582.86 מ"ר (11%) סך הכל- 2,593.97 מ"ר (18%)</p>	8,740 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
בתחום המותר ובהתאם לתכנית עיצוב	קדמי ואחורי – 0.0 מ' (ציבורי) צדדי למגורים- 2.5 מ'	קווי בניין
17.83 מ'	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות. במגרשים גובלים- 4 קומות	גובה קומות
תכנית 2750 – מתחם פסטולוצ'י מאושרת בוועדה מקומית ב- 1.4.2020 וטרם נחתמה.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. הבקשה מתייחסת רק לחלקות שבבעלות העירייה.
2. בפגישה שהתקיימה בראשות מנהל מחלקת רישוי, מאיר אלואיל מ- 25.12.2019 סוכמו הדברים הבאים:
הבקשה היא לתאום הליך רישוי שיהיה מורכב משלוש הגשות:

- היתר הריסה

- היתר ביסוס ורצפה תחתונה

- היתר מלא לבניין וחדר טרפו

היתר ביסוס ורצפה תחתונה והיתר בנייה מלא לפרויקט יהיה ניתן לפתוח רק לאחר פורום מהנדס העיר ודיון בוועדה מקומית על תכנית העיצוב וחתימה של מר יואב דוד, אדריכל העיר על תכנית העיצוב.

3. במפרט שהוגש קיימת אי התאמה בין תכנית פיתוח אדריכלית לתכנית יועץ פיתוח, במפרט קיימות הערות בטיחות שלא רלוונטיות לרישוי, חסרים מפלסים תחתונים ויעוד לפירים השונים, לא חושב שטח הצללה בטבלה על פי תכנית צ' ואין גרפיקה של קרקע בפרישת גדרות. הליקויים הטכניים יתוקנו במסגרת בדיקה סופית ולפני מתן היתר.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 16/09/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה: פרויקט חדש למתחם חינוך פסטלוצי הכולל בית הספר היסודי עם 18 כיתות לימוד דרישת התקן: 0 מקומות חניה חוות דעת

1. הסדרי תנועה וחניה מסביב לפרויקט אושרו ע"י אגף התנועה ותכנית המאושרת נמצאת במסמכי תנועה וחניה
2. הפרויקט מתוכנן בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלית מספר תעא / צ / 2570 (4) המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה. נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות במב"ת כיבוי אש. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות וגשה תכנית חתומה על ידי מאיר ראובן אחראי תכנון כלי אצירה באגף התברואה. המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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/ שימור של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 147,037.20 ₪. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 147,037.20 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע. הוגש סקר העצים המלא שאושר על ידי חיים גבריאיל ביום 17.3.2020. במגרש קיימים 60 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תכנית עיצוב תא/תעא/צ/2570(4) טרם אושרה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מגלון אפריקני	6.0	30.0	3.0	שימור	7,348
56	מגלון אפריקני	6.0	30.0	3.0	שימור	7,348
71	זית אירופי	5.0	30.0	3.0	שימור	12,717
147	זית אירופי	6.0	30.0	3.0	שימור	12,717
148	זית אירופי	6.0	30.0	2.0	שימור	10,174
156	פיקוס צר עלים	8.0	20.0	3.0	שימור	3,266
157	אורן הצנובר	12.0	40.0	5.0	שימור	21,352
165	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	שימור	9,000
166	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	שימור	9,000
167	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	שימור	9,000
196	אילנתה בלוטית	12.0	40.0	3.0	שימור	3,517
344	ברכיכיטון הסלעים	8.0	80.0	3.0	שימור	75,360
345	ברכיכיטון הסלעים	8.0	40.0	2.0	שימור	15,072
346	פיקוס השדרות	10.0	120.0	5.0	שימור	169,560
347	פיקוס השדרות	10.0	120.0	3.0	שימור	135,648
348	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	94,200
349	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	94,200
350	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	117,750
351	פיקוס השדרות	10.0	80.0	4.0	שימור	60,288
352	פיקוס השדרות	10.0	100.0	3.0	שימור	70,650
353	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	70,650
354	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	117,750
394	פיקוס חלוד	8.0	40.0	3.0	העתקה	18,840
395	פיקוס חלוד	8.0	30.0	3.0	העתקה	10,598
443	אקליפטוס המקור	12.0	100.0	4.0	שימור	81,640
444	פיקוס מעוקם	8.0	40.0	3.0	העתקה	18,840
445	שלטית מקומטת	10.0	40.0	3.0	שימור	13,062
479	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	כריתה	6,782
480	ברוש מצוי	10.0	20.0	2.0	כריתה	3,014
481	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	כריתה	9,043
482	ברוש מצוי	8.0	40.0	4.0	כריתה	16,077
503	פיקוס מעוקם	8.0	30.0	2.0	כריתה	6,358
504	פיקוס מעוקם	8.0	30.0	2.0	כריתה	6,358
505	פיקוס מעוקם	8.0	20.0	2.0	כריתה	2,826
512	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	העתקה	117,750
598	פיקוס השדרות	12.0	90.0	4.0	שימור	95,378
599	ושינגטוניה חסונה	18.0	40.0	4.0	כריתה	12,960
600	פיקוס השדרות	12.0	110.0	4.0	שימור	142,478
601	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
602	פיקוס השדרות	12.0	120.0	4.0	שימור	135,648
603	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
604	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
605	פיקוס השדרות	12.0	140.0	4.0	שימור	184,632
631	מילה ירוקת עד	12.0	40.0	3.0	שימור	14,067
632	שלטית מקומטת	12.0	8.0	4.0	שימור	392
633	שלטית מקומטת	4.0	30.0	1.0	שימור	3,674
634	ברכיכיטון דו גוני	8.0	40.0	3.0	כריתה	9,797

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
666	זית אירופי	6.0	30.0	2.0	העתקה	10,174
667	ברוש מצוי	6.0	20.0	2.0	כריתה	3,014
1468	בוהיניה מגוונת	4.0	20.0	2.0	שימור	3,014
1469	ברוש מצוי	10.0	20.0	1.0	שימור	4,019
1470	ברוש מצוי	10.0	30.0	1.0	שימור	9,043
1471	פיקוס בנימינה	3.0	100.0	3.0	שימור	81,640
1472	ברוש מצוי	4.0	15.0	1.0	שימור	2,261
1473	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	שימור	9,043
1474	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	שימור	9,043
1475	ברוש מצוי	10.0	40.0	2.0	שימור	16,077
1523	פיקוס השדרות	12.0	100.0	5.0	שימור	117,750
1524	פיקוס השדרות	12.0	100.0	5.0	שימור	117,750
1525	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
1526	פיקוס השדרות	12.0	140.0	5.0	שימור	230,790
1563	ברוש מצוי	13.0	50.0	1.0	שימור	31,400
1567	ברוש מצוי	7.0	50.0	2.0	שימור	25,120
1568	זית אירופי	8.0	40.0	3.0	שימור	22,608
1610	ברוש מצוי	8.0	40.0	3.0	שימור	20,096
1611	זית אירופי	6.0	50.0	3.0	שימור	35,325
1643	אשל הפרקים	8.0	100.0	3.0	שימור	61,230
1644	זית אירופי	4.0	40.0	2.0	שימור	18,086
1645	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	העתקה	10,174
1646	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	העתקה	10,174
1647	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	העתקה	4,522
1648	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	העתקה	10,174
1649	זית אירופי	4.0	40.0	2.0	העתקה	18,086
1650	זית אירופי	4.0	40.0	2.0	העתקה	18,086
1651	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	העתקה	10,174
1652	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	העתקה	4,522
1653	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	העתקה	4,522
1654	ושינגטוניה חוטית	6.0	80.0	3.0	שימור	5,400
1655	ושינגטוניה חוטית	6.0	80.0	3.0	שימור	5,400
1656	ושינגטוניה חוטית	6.0	80.0	3.0	שימור	5,400
1657	סיגלון חד עלים	8.0	30.0	2.0	כריתה	6,782
1658	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	2.0	שימור	7,200
1659	סיסם הודי	10.0	40.0	3.0	שימור	14,067
1660	ושינגטוניה חסונה	6.0	30.0	2.0	כריתה	5,400
1662	ברוש מצוי	12.0	40.0	6.0	כריתה	16,077
1663	ברוש מצוי	10.0	20.0	2.0	שימור	4,019
1664	אילנתה בלוטית	8.0	40.0	2.0	כריתה	3,517
1665	ברוש מצוי	10.0	40.0	3.0	שימור	20,096
1666	אילנתה בלוטית	2.0	30.0	1.0	כריתה	1,978
1667	אילנתה בלוטית	4.0	20.0	1.0	כריתה	879
2338	זית אירופי	6.0	20.0	2.0	העתקה	4,522
2339	ברוש מצוי	8.0	40.0	2.0	כריתה	16,077
2340	ברוש מצוי	8.0	40.0	2.0	כריתה	16,077
2341	ברוש מצוי	8.0	20.0	1.0	כריתה	4,019

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינוי כלפי בקשה 20-1118 לביסוס ויציקת רצפה ראשונה והקמת מבנה בן 4 קומות מעל רצפה ראשונה קיימת עבור 18 כיתות אם, 3 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים וביתן שומר עבור בית ספר פסטולוצ'י בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגה של תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הוצאת ההיתר לאחר הוצאת ההיתר לבקשה 20-1118 או בעת ועונה עימה
5. הצגת המלצת אדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. אישור עמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה בת קיימא

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות דעתו של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 5.5.2020

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0291 מתאריך 18/10/2020

לאשר את הבקשה לשינוי כלפי בקשה 20-1118 לביסוס ויציקת רצפה ראשונה והקמת מבנה בן 4 קומות מעל רצפה ראשונה קיימת עבור 18 כיתות אם, 3 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים וביתן שומר עבור בית ספר פסטולוצ'י בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגה של תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הוצאת ההיתר לאחר הוצאת ההיתר לבקשה 20-1118 או בעת ועונה עימה
5. הצגת המלצת אדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. אישור עמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה בת קיימא

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות דעתו של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 5.5.2020