

ב' חשון תשפ"א
20 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0293 תאריך: 19/10/2020 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
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
ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סמינר הקיבוצים-המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ואמניות	נמיר מרדכי 149	0800-149	20-1146	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סמינר הקיבוצים-המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ואמניות	נמיר מרדכי 149	0800-149	20-1147	2
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סמינר הקיבוצים-המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ואמניות	נמיר מרדכי 149	0800-149	20-1235	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1146	תאריך הגשה	16/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	דרך נמיר מרדכי 149	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	290/6648, 264/6648	תיק בניין	0800-149
מס' תב"ע	3390, 3708	שטח המגרש	5616

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סמינר הקיבוצים-המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ואמנויות(ע")	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	סמינר הקיבוצים-המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ואמנויות(ע")	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	פדילה מוחמד	רחוב קדם 102, תל אביב - יפו 6805103
מורשה חתימה מטעם המבקש	זכר מרדכי	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769
מורשה חתימה מטעם המבקש	קסוטו שפי עינת	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.56	31.41		14.99	841.95	מעל
						מתחת
	0.56	31.41		14.99	841.95	סה"כ

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
<p>הכשרת 3 מבנים קיימים לאישור בדיעבד, לתקופה מוגבלת ועד קבלת היתר לבניה של מגדלים ומבנה ציבורי בשטח של סמינר הקיבוצים.</p> <p>מבנה מס' 15- מבנה חד קומתי המכיל 2 כיתות לימוד ומזווה.</p> <p>מבנה מס' 27- במבנה דו קומתי 2 גרמי מדרגות חיצוניים. (תוספת מעלון להנגשה בגרם המזרחי)</p> <p>- בקומת כניסה: 2 מבואות, 3 כיתות לימוד ומקבץ שירותים.</p> <p>- בקומה א': מבואה, כיתת לימוד, 15 חדרים, מטבחון ומקבץ שירותים.</p> <p>מבנה מס' 32- במבנה חד קומתי כיתת לימוד, מטבחון, שירותים ו-3 חדרונים.</p> <p>המבנים 15 ו-27 נמצאים על מגרש משותף 2807 הכולל פיתוח שטח (ריצוף וגינון).</p> <p>מבנה 32 מסומן בתחום הדרך לפי תב"ע 3390.</p>

מצב קיים:

<p>במגרש 2807- 4 מבנים שונים (מבנה כיתות ומשרדים (מס' 8), ספריה (מס' 7), מבנה שומר (מס' 9), מבנה תנועה ומחול (מס' 6) המיועד לשימור ומקלט תת קרקעי (מס' 10) בנוסף למבנים 15 ו-27 המבוקשים במגרש זה.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

תביעות משפטיות	קיים דו"ח תביעה משפטית על המבוקש מס תיק פלילי 01.00.0000421 . ראה חו"ד מחלקת פיקוח בהמשך.
----------------	--

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 05/09/2019

חלקה 290 בגוש 6648 חלק בבעלות עיריית ת"א-יפו (תא שטח 141,410) וחלק בבעלות סמינר הקיבוצים.

המבוקש נמצא בשטח שבבעלות עיריית ת"א -יפו.

בהתאם להוראות תב"ע 3390 לפי נספח שלבי ביצוע המבנים המבוקשים לאישור מצב קיים ייהרסו בשלב ג' וה', בהתאם לנספח ולהוצאת היתרי בניה מגרשים e,a,b,1,2 .

קיים חוזה בשלבי חתימה לרכישת השטח שבבעלות עיריית ת"א למבקש (תא שטח 141,142,143,410) בהתאם לתב"ע 3390 .

תנאי בהיתר:

ההיתר הנ"ל זמני עד לקבלת היתר בניה של המגדלים ומבנה הציבורי, שלב ג', ה' בנספח שלב ביצוע בהתאם לתב"ע 3390 .

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע 3390 (תכנית 3708 – סמינר הקיבוצים- הסדרת מצב קיים)

1. תכנית 3708 הינה תכנית מתכלה ותוקפה יפוג לעת אכלוס מכללה חלופית.

2. תכנית 3390 גוברת על תכנית 3708 בכפוף לתנאים הבאים:

על מנת לאפשר את המשך פעילותה של מכללת סמינר הקיבוצים במקביל לבניית מבני מכללה החדשים ומבני המגורים, במהלך תקופת בניית סמינר הקיבוצים החדש יותר להשתמש במבנים הקיימים המסומנים להריסה בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית 3708.

3. עבור הכשרת המבנים הקיימים (אישור בדיעבד) , הוגשו 3 בקשות מקבילות הכוללות יחד 9 מבנים (בקשות 1147-20 ו-1235-20)

4. במסגרת הנגשת המבנה הדו קומתי, מבנה מס' 27, הוצג פתרון של הקמת פיר מעלית שחורג מקו מגרש לכיוון שצ"פ בדרום. פתרון זה נוגד את הנחיות התכנון. הבקשה הוחזרה לעורך הבקשה והוגשה מחדש ללא מעליות ובהסתמך על פטור שניתן ע"י נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות. תכנית 3708 מחייבת נגישות של מבני ציבור והפיתוח, הבקשה הוחזרה לעורך הבקשה וב- 21.9.2020, הוטענה גרסה הכוללת פתרון נגישות ע"י מעלון ובאישורו של יועץ נגישות.

5. בבקשה הנוכחית, המבנים מס' 15 ו-27 המבוקשים למתן היתר נמצאים על מגרש 2807 שבתכנית 3390 מיועד להיות מגרש למגורים.

6. מבנה מס' 32 נמצא ביעוד של דרך, לא נכלל בתחום תכנית 3390, לא נכלל בתחום תכנית 3708 ומכיוון שכך, לא ניתן לאשרו.

7. לפי עורך הבקשה, מבנה מס' 15 בשטח של 139.91 מ"ר ומבנה מס' 27 בשטח של 621.82 מ"ר.

חישוב השטחים המוצג במפרט בבניין מס' 27, לא כולל חדרי מדרגות חיצוניים, קירוי מעל קומת כניסה לא חושב כשטח, תנוחת קומות הקרקע סומנה על רקע תכנית מודד וכוללת מידע המקשה על הבנת המבוקש וחסרות מידות חוץ כלליות והמפלסים הדרושים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 18/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

עבור תוספת מעלית לאנשים עם מוגבלויות אין דרישה להסדר חניה נוספת- מאושר פטור. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

הוצג בתמונות פתרון המחזור הקיים, יש להציג גם את הפתרון לאשפה רטובה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

יש להגיש דוח אקוסטי
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ אחד כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 2035 ש"ח יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
לאחר התייעצות עם אגרונום המכון להלן הנחיות לשימור העצים המשמעותיים הקרובים לבניה המבוקשת:
ביצוע הבור למעלית יבוצע ע"י קידוח ולא חפירה פתוחה, כמו כן לאחר ועדה יש להטעין מיפרט אגרונום מומחה לביצוע עבודות שימור העצים.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	10.0	25.0	3.0	שימור	1,766
2	דקל וושינגטוניה חסונה	12.0	45.0	3.0	שימור	2,592
3	מיש דרומי	14.0	45.0	4.0	שימור	13,734
4	מיש דרומי	9.0	20.0	3.0	כריתה	2,035
5	שסק יפני	5.0	5.0	4.0	שימור	283
6	סיגלון	12.0	50.0	4.0	שימור	14,130
7	בראסיה מקרינה	6.0	20.0	2.0	שימור	678

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 24/12/2019

התכנית תואמת את המצב בשטח. קיים דו"ח לתביעה משפטית על המבוקש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

1. לאשר את הבקשה להכשרת 2 מבנים קיימים (מס' 15 ו-27) של כיתות לימוד (אישור בדיעבד), במגרש 2807 לתקופה מוגבלת ועד קבלת היתר לבניה של מגדלים ומבנה ציבורי בקמפוס של סמינר הקיבוצים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך,

2. לא לאשר את הבקשה להכשרת מבנה מס' 32 שסומן בתחום הדרך לפי תכנית 3390 ומחוץ לתחום תכנית 3708.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. היתר הבניה הראשון מכוח תכנית 3708 יכלול את כל הבניה הקיימת שאינה מוסדרת בהיתרים כדין.

תנאים בהיתר

היתר זה הינו היתר זמני ויפוג עם קבלת היתר בנייה למגדלים ומבנה ציבור בהתאם לשלבי ביצוע בתב"ע 3390.

תנאים לאיכלוס

הצגת התחייבות חתומה להריסת המבנים שפעולתם עוברת למבנים שניתן לגביהם היתר חדש.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 17.9.2020

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0293-20-1 מתאריך 19/10/2020

3. לאשר את הבקשה להכשרת 2 מבנים קיימים (מס' 15 ו-27) של כיתות לימוד (אישור בדיעבד), במגרש 2807 לתקופה מוגבלת ועד קבלת היתר לבניה של מגדלים ומבנה ציבורי בקמפוס של סמינר הקיבוצים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך,

4. לא לאשר את הבקשה להכשרת מבנה מס' 32 שסומן בתחום הדרך לפי תוכנית 3390 ומחוץ לתחום תוכנית 3708.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. היתר הבניה הראשון מכוח תכנית 3708 יכלול את כל הבניה הקיימת שאינה מוסדרת בהיתרים כדין.

תנאים בהיתר

היתר זה הינו היתר זמני ויפוג עם קבלת היתר בנייה למגדלים ומבנה ציבור בהתאם לשלבי ביצוע בתב"ע 3390.

תנאים לאיכלוס

הצגת התחייבות חתומה להריסת המבנים שפעולתם עוברת למבנים שניתן לגביהם היתר חדש.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 17.9.2020

רשות רישוי

	16/08/2020	תאריך הגשה	20-1147
מספר בקשה	מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה

כתובת	דרך נמיר מרדכי 149	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	290/6648, 264/6648	תיק בניין	0800-149
מס' תב"ע	3390, 3708	שטח המגרש	1109

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סמינר הקיבוצים-המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ואמנויות(ע")	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	סמינר הקיבוצים-המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ואמנויות(ע")	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	פדילה מוחמד	רחוב קדם 102, תל אביב - יפו 6805103
מורשה חתימה מטעם המבקש	זכר מרדכי	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769
מורשה חתימה מטעם המבקש	קסוטו שפי עינת	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	834.79	75.27	15.02	1.35	
מתחת					
סה"כ	834.79	75.27	15.02	1.35	

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הכשרת 3 מבנים קיימים לאישור בדיעבד, במגרש 2806, לתקופה מוגבלת ועד קבלת היתר לבניה של מגדלים ומבנה ציבורי בשטח של סמינר הקיבוצים.</p> <p>מבנה מס' 13 - מבנה חד קומתי המכיל 5 כיתות לימוד וגגון.</p> <p>מבנה מס' 14 - מבנה חד קומתי המכיל 2 כיתות לימוד, 2 מזווים, מחסן ו-2 גגונים.</p> <p>מבנה מס' 20 - במבנה דו קומתי גרם מדרגות פנימי הכולל תוספת מעלון וגרם מדרגות חיצוני.</p> <p>- בקומת כניסה: מבואה, 3 כיתות לימוד, חדר הוראה ושירותים.</p> <p>- בקומה א': מבואה, 2 כיתות לימוד, 9 חדרי הוראה, מחסן, שירותים ומטבחון.</p> <p>המבנים נמצאים על מגרש משותף הכולל פיתוח שטח (ריצוף וגינון). וכוללים תוספת רמפה במבנה מס' 20 להנגשת המבנה.</p>

מצב קיים:

<p>במגרש 2806 - מבנה מלאכה ואולם ספורט (מס' 5, המיועד לשימור) ו- 3 מבנים המבוקשים לאישור בדיעבד. ראה חו"ד מחלקת פיקוח בהמשך.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

תביעות משפטיות	קיים דו"ח תביעה משפטית על המבוקש מס תיק פלילי 01.00.0000421 . ראה חו"ד מחלקת פיקוח בהמשך.
----------------	--

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 04/08/2019

חלקה 290 בגוש 6648 חלק בבעלות עיריית ת"א-יפו וחלק בבעלות סמינר הקיבוצים.

-המבוקש נמצא בשטח שלא בבעלות עיריית ת"א-יפו.

-בהתאם להוראות תב"ע 3390 לפי נספח שלבי ביצוע המבנים המבוקשים לאישור מצב קיים ייהרסו בשלב ג' וה', בהתאם לנספח ולהוצאת היתרי בניה מגרשים e,a,b,1,2 .

תנאי בהיתר:

ההיתר הנ"ל זמני עד לקבלת היתר בניה של המגדלים ומבנה הציבורי, שלב ג', ה' בנספח שלב ביצוע בהתאם לתב"ע אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע 3390 (תכנית 3708 – סמינר הקיבוצים- הסדרת מצב קיים)

1. תכנית 3708 הינה תכנית מתכלה ותוקפה יפוג אכלוס מכללה חלופית.
2. תכנית 3390 גוברת על תכנית 3708 בכפוף לתנאים הבאים:
על מנת לאפשר את המשך פעילותה של מכללת סמינר הקיבוצים במקביל לבניית מבני מכללה החדשים ומבני המגורים, במהלך תקופת בניית סמינר הקיבוצים החדש יותר להשתמש במבנים הקיימים המסומנים להריסה בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית 3708.
3. עבור הכשרת המבנים הקיימים (אישור בדיעבד), הוגשו 3 בקשות מקבילות הכוללות יחד 9 מבנים (בקשות 20-1146, 20-1235)
4. במסגרת הנגשת המבנה הדו קומתי, מבנה מס' 20, הוצג פתרון של הקמת פיר מעלית שחורג מקו מגרש לכיוון שצ"פ בדרום. פתרון זה נוגד את הנחיות התכנון. הבקשה הוחזרה לעורך הבקשה והוגשה מחדש ללא מעליות ובהסתמך על פטור שניתן ע"י נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.
תכנית 3708 מחייבת נגישות של מבני ציבור והפיתוח, הבקשה הוחזרה לעורך הבקשה וב- 21.9.2020, הוטענה גרסה הכוללת פתרון נגישות ע"י מעלון ובאישורו של יועץ נגישות.
גרם המדרגות הקיים פולש לשטח שצ"פ המיועד לתשתיות. על פי התייעצות עם היועצת המשפטית, ובהתחשב בפלישה לא מהותית ובמבנה שמיועד להריסה עתידית ניתן להמליץ על אישור הבקשה.
5. בבקשה הנוכחית, 3 המבנים המבוקשים למתן היתר נמצאים על מגרש 2806 שבתכנית 3390 מיועד למגרש עבור מבני ציבור.
6. לפי עורך הבקשה, מבנה מס' 13 בשטח של 210.71 מ"ר, מבנה מס' 14 בשטח של 105.29 מ"ר ומבנה מס' 20 בשטח של 518.70 מ"ר.
בבקשה שהוגשה לא חושבו הגגונים השונים, תנוחת קומות הקרקע סומנה על רקע תכנית מודד וכוללת מידע המקשה על הבנת המבוקש, הרמפה המבוקשת אינה מסומנת בחזית הרלוונטית וחסרות חוץ כלליות והמפלסים הדרושים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 16/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

עבור תוספת מעלית לאנשים עם מוגבלויות אין דרישה להסדר חניה נוספת- מאושר פטור. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

קיימים מתחמי אשפה במכללה, הוצגו תמונות של מתחם המחזור. יש להראות בתכנית היכן ממוקמים מכלים ירוקים והיכן ממוקמים מכלים כתומים אין צפי לגידול בנפח האשפה שכן כמות העגלות משרתת את המבנים הקיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

כל 5 העצים במגרש מיועדים ומאושרים לשימור, מתוכם עצים מס' 3,4 בליווי אגרונום. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

קיים מקלט במתחם, יש לאשר אותו בהליך של פטור בפיקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	5.0	15.0	4.0	שימור	17,295
2	ברוש מצוי	15.0	50.0	4.0	שימור	21,352
3	ברוש מצוי	15.0	35.0	3.0	שימור	30,747
4	ברכיטון אדרי	5.0	12.0	3.0	שימור	1,658
5	ברוש מצוי	12.0	20.0	3.0	שימור	2,562

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 15/12/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בנוי במלואו, קיים דו"ח תביעה משפטית על המבוקש מס תיק פלילי 01.00.0000421.

אציין שבתכנית מסומנים אך ורק מבנים מופיעים בכתב אישום ולא מסומנים כל המבנים מסביב.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להכשרת 3 מבנים קיימים (מס' 13, 14 ו-20) עבור כיתות לימוד (אישור בדיעבד), במגרש 2806, לתקופה מוגבלת ועד קבלת היתר לבניה של מגדלים ומבנה ציבורי בקמפוס של סמינר הקיבוצים 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. הצגת אישור סופי של יועץ נגישות.
4. היתר הבניה הראשון מכוח תכנית 3708 יכלול את כל הבניה הקיימת שאינה מוסדרת בהיתרים כדן.

תנאים בהיתר

היתר זה הינו היתר זמני ויפוג עם קבלת היתר בנייה למגדלים ומבנה ציבור בהתאם לשלבי ביצוע בתב"ע 3390.

תנאים להתחלת עבודות

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

הצגת התחייבות חתומה להריסת המבנים שפעולתם עוברת למבנים שניתן לגביהם היתר חדש.

תנאים לתעודת גמר

אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו

באזור העצים לשימור מס' 3,4, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור אכלוס / תעודת גמר.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ-17.9.2020.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור סופי של יועץ נגישות.
4. היתר הבניה הראשון מכוח תכנית 3708 יכלול את כל הבניה הקיימת שאינה מוסדרת בהיתרים כדין.

תנאים בהיתר

1. היתר זה הינו היתר זמני ויפוג עם קבלת היתר בניה למגדלים ומבנה ציבור בהתאם לשלבי ביצוע בתב"ע 3390.

תנאים להתחלת עבודות

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

1. הצגת התחייבות חתומה להריסת המבנים שפעולתם עוברת למבנים שניתן לגביהם היתר חדש.

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור מס' 3,4, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור אכלוס / תעודת גמר.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ-17.9.2020.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0293-20-1 מתאריך 19/10/2020

לאשר את הבקשה להכשרת 3 מבנים קיימים (מס' 13, 14 ו-20) עבור כיתות לימוד (אישור בדיעבד), במגרש 2806, לתקופה מוגבלת ועד קבלת היתר לבנייה של מגדלים ומבנה ציבורי בקמפוס של סמינר הקיבוצים 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. הצגת אישור סופי של יועץ נגישות.
4. היתר הבניה הראשון מכוח תכנית 3708 יכלול את כל הבניה הקיימת שאינה מוסדרת בהיתרים כדין.

תנאים בהיתר

1. היתר זה הינו היתר זמני ויפוג עם קבלת היתר בנייה למגדלים ומבנה ציבור בהתאם לשלבי ביצוע בתב"ע 3390.

תנאים להתחלת עבודות

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

1. הצגת התחייבות חתומה להריסת המבנים שפעולתם עוברת למבנים שניתן לגביהם היתר חדש.

עמ' 9
0800-149 20-1147 <ms_meyda>

תנאים לתעודת גמר

אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור מסי 3,4 , להבטחת יציבותם ותקינותם . במקרים של חשש ליציבות עצים , באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם . יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור אכלוס / תעודת גמר .

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 17.9.2020

רשות רישוי

	03/09/2020	תאריך הגשה	20-1235	מספר בקשה
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	דרך נמיר מרדכי 149	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	290/6648, 264/6648	תיק בניין	0800-149
מס' תב"ע	3390, 3708	שטח המגרש	23129

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סמינר הקיבוצים-המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ואמנויות	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	סמינר הקיבוצים-המכללה לחינוך, לטכנולוגיה ואמנויות	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	פדילה מוחמד	רחוב קדם 102, תל אביב - יפו 6805103
מורשה חתימה מטעם המבקש	זכר מרדכי	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769
מורשה חתימה מטעם המבקש	קסוטו שפי עינת	דרך נמיר מרדכי 149, תל אביב - יפו 6250769

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	964.03	4.17	15.55	0.07	
מתחת					
סה"כ	964.03	4.17	15.55	0.07	

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הכשרת 3 מבנים קיימים לאישור בדיעבד, לתקופה מוגבלת ועד קבלת היתר לבניה של מגדלים ומבנה ציבורי בשטח של סמינר הקיבוצים.</p> <p>מבנה מס' 30 - מבנה בן 3 קומות המכיל גרם מדרגות פנימי וגרם מדרגות חירום חיצוני לכל גובה המבנה.</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת כניסה - מבואה, 9 משרדים, מזווה, ושירותים. - בקומה א' - 8 משרדים, חדר מורים ומקבץ שירותים. - בקומה ב' - 10 משרדים, חדר הוראה, מזווה, מטבחון ומקבץ שירותים. <p>מבוקשת תוספת מעלון בגרם מדרגות הפנימי לטובת הנגשת המבנה.</p> <p>מבנה מס' 25 - מבנה חד קומתי עבור 3 כיתות.</p> <p>מבנה מס' 19 - סככה צמודה למבנה מס' 1 הכוללת עמודי מתכת וגג פח (אסכורית).</p> <p>המבנים נמצאים על מגרש משותף 2801 הכולל פיתוח שטח (ריצוף וגינון).</p>

מצב קיים:

במגרש 2801- מבנה כיתות מרכזי (מס' 1) ו- 2 מבנים טרומיים חד קומתיים (מס' 3 ו-4) בנוסף למבנים המבוקשים.
ראה חו"ד מחלקת פיקוח בהמשך

ממצאי תיק בניין:

תביעות משפטיות	קיים דו"ח תביעה משפטית על המבוקש מס תיק פלילי 01.00.0000421 . ראה חו"ד מחלקת פיקוח בהמשך.
----------------	--

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 25/05/2020

חלקה 290 בגוש 6648 חלק בבעלות עיריית ת"א-יפו (תא שטח 143) וחלק בבעלות סמינר הקיבוצים.
- המבוקש נמצא בשטח שבבעלות עיריית ת"א-יפו.
- בהתאם להוראות תב"ע 3390 לפי נספח שלבי ביצוע המבנים המבוקשים לאישור מצב קיים ייחרסו בשלב ג' וה', בהתאם לנספח ולהוצאת היתרי בניה מגרשים e,a,b,1,2 .
- קיים חוזה בשלבי חתימה לרכישת השטח שבבעלות עיריית ת"א למבקש (תא שטח 141,142,143,410) בהתאם לתב"ע 3390.
תנאי בהיתר:
ההיתר הנ"ל זמני עד לקבלת היתר בניה של המגדלים ומבנה הציבורי, שלב ג', ה' בנספח שלב ביצוע בהתאם לתב"ע 3390.
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

התאמה לתב"ע 3390 (תכנית 3708 – סמינר הקיבוצים- הסדרת מצב קיים)

1. תכנית 3708 הינה תכנית מתכלה ותוקפה יפוג לעת אכלוס מכללה חלופית.
2. תכנית 3390 גוברת על תכנית 3708 בכפוף לתנאים הבאים:
על מנת לאפשר את המשך פעילותה של מכללת סמינר הקיבוצים במקביל לבניית מבני מכללה החדשים ומבני המגורים, במהלך תקופת בניית סמינר הקיבוצים החדש יותר להשתמש במבנים הקיימים המסומנים להריסה בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית 3708.
3. עבור הכשרת המבנים הקיימים (אישור בדיעבד), הוגשו 3 בקשות מקבילות הכוללות יחד 9 מבנים (בקשות 1147-20 ו-1235-20)
4. במסגרת הנגשת המבנה הדו קומתי, מבנה מס' 30, הוצג פתרון של הקמת פיר מעלית. בהמשך הבקשה הוחזרה לעורך הבקשה והוגשה מחדש ללא מעליות ובהסתמך על פטור שניתן ע"י נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.
5. תוכנית 3708 מחייבת נגישות של מבני ציבור ופיתוח השטח, הבקשה הוחזרה לעורך הבקשה וב- 21.9.2020, הוטענה גרסה הכוללת פתרון נגישות ע"י מעלון ובאישורו של יועץ בטיחות.
6. בבקשה הנוכחית, המבנים מס' 30, 25 ו-19 המבוקשים למתן היתר נמצאים על מגרש 2801 שבתכנית 3390 מיועד להיות מגורים.
6. לפי עורך הבקשה, מבנה מס' 30 בשטח של 859.29 מ"ר, מבנה מס' 25 בשטח של 97.33 מ"ר ומבנה מס' 19 בשטח של 22.96 מ"ר.
- חישוב השטחים במבנה מס' 30 אינו כולל את מלא שטח המדרגות, קיים פער בין חישוב השטחים ברובוט לעומת זה המוצג במפרט, תנוחת קומות הקרקע סומנה על רקע תכנית מודד וכולל מידע המקשה על הבנת המבוקש וחסרות מידות חוץ כלליות והמפלסים הדרושים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 18/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

עבור תוספת מעלית לאנשים עם מוגבלויות אין דרישה להסדר חניה נוספת- מאושר פטור.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

הוצג פתרון האשפה הקיים למחזור, יש להציג את פתרון האשפה גם לאשפה רטובה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 06/07/2020

התכנית תואמת את המצב בשטח קיימת תביעה משפטית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להכשרת 3 מבנים קיימים (אישור בדיעבד), מבנה משרדים בן 3 קומות (מס' 30), מבנה כיתות חד קומתי (מס' 25) וסככה (מס' 19) במגרש 2801 לתקופה מוגבלת ועד קבלת היתר לבנייה של מגדלים ומבנה ציבורי בקמפוס של סמינר הקיבוצים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. היתר הבניה הראשון מכח תכנית 3708 יכלול את כל הבניה הקיימת שאינה מוסדרת בהיתרים כדן.

תנאים בהיתר

היתר זה הינו היתר זמני ויפוג עם קבלת היתר בנייה למגדלים ומבנה ציבור בהתאם לשלבי ביצוע בתב"ע 3390.

תנאים לאיכלוס

הצגת התחייבות חתומה להריסת המבנים שפעולתם עוברת למבנים שניתן לגביהם היתר חדש.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 17.9.2020

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0293-20-1 מתאריך 19/10/2020

לאשר את הבקשה להכשרת 3 מבנים קיימים (אישור בדיעבד), מבנה משרדים בן 3 קומות (מס' 30), מבנה כיתות חד קומתי (מס' 25) וסככה (מס' 19) במגרש 2801 לתקופה מוגבלת ועד קבלת היתר לבנייה של מגדלים ומבנה ציבורי בקמפוס של סמינר הקיבוצים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. היתר הבניה הראשון מכח תכנית 3708 יכלול את כל הבניה הקיימת שאינה מוסדרת בהיתרים כדן.

תנאים בהיתר

היתר זה הינו היתר זמני ויפוג עם קבלת היתר בנייה למגדלים ומבנה ציבור בהתאם לשלבי ביצוע בתב"ע 3390.

תנאים לאיכלוס

הצגת התחייבות חתומה להריסת המבנים שפעולתם עוברת למבנים שניתן לגביהם היתר חדש.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 17.9.2020

עמ' 13
0800-149 20-1235 <ms_meyda>