

ה' חשון תשפ"א
23 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0298 תאריך: 22/10/2020 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/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עזרה ובצרון	ירושלים 152	3001-152	20-1273	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1273	תאריך הגשה	10/09/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	שדרות ירושלים 152 שדרות הבעש"ט 4	שכונה	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	21/7075	תיק בניין	3001-152
מס' תב"ע	תמ"מ 1/5, 9016, 2710, 2391	שטח המגרש	51,138.8 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אשרם אורית	רחוב רמז 1, נס ציונה 7409803
מתכנן שלד	דוד ציזלינג	רחוב המנוף 6, רחובות 7638606
מורשה חתימה מטעם המבקש	גינזברג אלי	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.03	13.38			464.36	מעל
						מתחת
	0.03	13.38			464.36	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הוספת פיר מעלית, מבואה למעלית ושינויים בשירותים בקומת כניסה להנגשת מבנה דו קומתי המשמש מרכז חינוכי לספורט וכדורגל ע"ש דיוויס לואיס (צעירי יפו) על המגרש הוספת רמפת נגישות, הוספת מעקות, הרחבת שבילים מרוצפים ושינויים בגדר היקפית מסביב לבניין.

מצב קיים:

מתחם ספורט ושעשועים המכיל מבני ציבור לרבות מרכז ספורט נווה גולן, מבנה בית כנסת ומתקני ספורט.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
02-0295'02	הקמת מבנה דו קומתי עבור מועדון ספורט צעירי יפו	2002	01-1050

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 01/09/2020 חלקה 21 בגוש 7075 בבעלות עיריית ת"א - יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>

התאמה לתב"ע 2391 (אזור ספורט ושעשועים)

1. מטרת תכנית 2391 היא לשנות אזור המיועד לתעלת נחל איילון ושירותים ציבוריים, יבוא אזור ספורט ושעשועים לשם הקמת מרכז ספורט.

לפי תקנות התב"ע "לא תאושר כל בניה, אלא בהתאם לנספח הבינוי. נספח הבינוי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית מס' 2391 ובנינים ומתקני ספורט ושעשועים יוקמו לפי תנאי הבניה כדלקמן:
א. שטח הרצפות לא יעלה על 3,250 מ"ר כמפורט בתשריט.
ב. גובה הבניינים לא יעלה על שתי קומות.

יצוין שלפי נספח הבינוי, המבנה הנדון, מס' 12, בן קומה אחת בשטח 200 מ"ר. לאור בקשת המשלמה ניתן היתר לתוספת קומה בהקלה והעברת 265 מ"ר הנדרשים לצורך תוספת הקומה מהשטח המיועד לבניית אולם ספורט (מבנה 2) במסגרת תב"ע 2391 (לאולם הוקצה שטח של 1500 מ"ר, אולם מאחר ועל חלק מהשטח קיים כיום כביש, לא ניתן יהיה לבנות אולם בשטח זה). בהתאם לכך ניתן ניתר מס' 01-1050 להקמת מבנה דו קומתי עבור מועדון ספורט צעירי יפו.

2. מכיוון שלפי היתר 01-1050 לא נותרו זכויות בניה לניצול ובבקשה הנוכחית מבוקשת תוספת של 13.38 מ"ר, ניתן להסתמך על חו"ד משפטית שניתנה במקרה דומה לנושא תוספת זכויות בניה עבור התאמת מבנים לנגישות ע"י עו"ד רויטל אטיאס מ-27.11.2020:

"- בהיתר שניתן מכוחה של תכנית שהופקדה לפני יום י" בכסלו התשס"ז (1.12.2006) תוספת שטחי שירות המתחייבות לצורך התאמות נגישות הנדרשות לפי הוראות שלפי פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות שלפי פרק ה'1 לחוק זה- לא יחשב כסטייה מתכנית.

- סעיף 151(ג) מתייחס לבניינים המחויבים בהתאמות נגישות בהתאם לחוק, כמו למשל: בניין ציבורי חדש, בניין ציבורי קיים, מקום ציבורי שאינו בניין ובניין מגורים חדש- שהינו "בניין או חלק מבניין שיש בו לפחות 6 יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף שהיתר לבנייתו או השימוש בו ניתן לאחר 1.11.2006 ובלבד שמדובר בבניין שהיתר לו מבוקש מכוח תכנית שהופקדה לפני 1.12.2006.

- בעוד שבהתאם לסעיף 151 (ב) התוספות מוגבלות ל-5% לכל היותר, התוספת לפי 151 (ג) אינה מוגבלת, אולם זו כפופה לחו"ד יועץ נגישות המפרטת מכוח איזו הוראת דין נדרשת התוספת ומה הוא היקפה.

- בכל מקרה, יצוין כי היקף התוספת שתאושר הינה רק במידה הנדרשת לצורך ביצוע ההתאמות הנדרשות. בעקבות שינוי חקיקה ממועד אישור התכנית מכוחה מבוקש ההיתר ותוך הפניה לדין הרלוונטי שמכוחו נדרשת התוספת.

- הן התוספות מכוח סעיף 151(ב) והן התוספות מכוח סעיף 151(ג) לא נחשבות כסטייה מתכנית ולכן ההיתר שניתן הכולל תוספות אלו הינו היתר תואם תכנית, לפיכך לא נדרש לפרסם הקלה בגין תוספות אלו.

במקרה הנוכחי מדובר במבנה ציבורי קיים המחויב בהתאמות נגישות בהתאם לחוק ותואם סעיף 151 (ג) שהשטח המבוקש להגשה הינו מבנה מעלית חיצוני, אינו חורג משטח פיר המעלית והמבואה הקומתית המתבקשת וניתן לאשר את התכנית".

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 14/09/2020

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

תנועה וחניה

הבקשה לשינויים, כולל תוספת מעלית אינה דורשת התייחסות תנועה.

המלצת תחנה: פטור

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

על פי הנחיית ראש אגף בטיחות אש וחקירות מתאריך 9.8.17, סימוכין 5750-1102-2017-006835: "בקשה להיתר בניה בבניין קיים לשם ביצוע עבודת נגישות...-לא תצריך חוות דעת של רשות הכבאות."

הוטענה חו"ד מורשה נגישות (מוצג 1700)

המלצת תחנה: פטור

המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אקוסטיקה
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח :

חו"ד אדריכל העיר :

אלעד דמשק מ-20.10.2020

ניתן לאשר מבחינה עיצובית את הנגשת המבנה, שינויים פנימיים ופיתוח
חומרי הגמר בתוספת יהיה בגמר טיח בדומה למבנה הקיים.

במידה והאדריכל יבחר להציג חומרי גמר אחרים, יש להציגם לאישור אדריכל העיר לפני ביצוע.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית, מבואה למעלית, שינויים פנימיים ושינויים במגרש עבור הנגשת מבנה דו
קומתי המשמש מרכז ספורט וכדורגל ע"ש דיוויס- לואיס (צעירי יפו) 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.

תנאים בהיתר

מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת
הוצאת ההיתר.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות הדעת של יועץ בטיחות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 14.8.2020

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת
הוצאת ההיתר.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות הדעת של יועץ בטיחות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 14.8.2020

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0298-20-1 מתאריך 22/10/2020

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית, מבואה למעלית, שינויים פנימיים ושינויים במגרש עבור הנגשת מבנה דו קומתי המשמש מרכז ספורט וכדורגל ע"ש דיוויס- לואיס (צעירי יפו) 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.

תנאים בהיתר

מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. בהסתמך על חוות הדעת של יועץ בטיחות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 14.8.2020