

י"ח חשוון תשפ"א  
 05 נובמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0318 תאריך: 04/11/2020 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/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	גני יהושע בע"מ	בירנית 20		20-1206	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1206	תאריך הגשה	27/08/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)

כתובת	בירנית 20	שכונה	פארק דרום
גוש/חלקה	107/6137, 79/6137, 78/6137, 77/6137	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"מ 3/5, 1358ד	שטח המגרש	172,076 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	שפיגלמן טל	רחוב עמוס 18, תל אביב - יפו 6249518
מתכנן שלד	אביחי אבני הנדסה אזרחית בע"מ	רחוב האורנים 155, רינתיה 7316500
מורשה חתימה מטעם המבקש	קונה עובד	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה שירות קיים והקמת מתחם של 4 מבנים חד קומתיים ואישור בדיעבד של מכולה קיימת בפארק דרום.</p> <p>1. <u>מרכז מבקרים</u> מבנה עגול מסביב לחצר פנימית המכיל מבואה, מקלחות ושירותי גברים, מקלחות ושירותי נשים, מחסן לוקרים, 3 משרדים, ממ"מ ו-2 אזורים מפולשים. על גג המבנה מערכות סולאריות.</p> <p>2. <u>מסעדה</u> מבנה עגול מסביב לחצר פנימית המכיל מטבח, חצר תפעולית, ממ"מ דו תכליתי (מחסן), מקבץ שירותים ופרגולה לכיוון מערב.</p> <p>3. <u>2 חדרי אשפה</u> חדר (עגול) הסמוך למסעדה וחדר (מלבני)</p> <p>4. <u>פביליון מקורה</u> (עגול)</p> <p>5. <u>חדר מכונות</u> - מכולה קיימת עבור חדר מכונות לסקי מים.</p> <p>על המגרש: שטח מרוצף הכולל חצרות פנימיות, שטח מסביב למסעדה ומרכז מבקרים, מעבר מקורה ממסעדה למרכז מבקרים, מתקני חניה לאופניים ורמפה לירידה למים.</p>

### מצב קיים:

מתחם מבני שירות מבנייה קלה חד קומתי המיועד להריסה ומבנה מכולה המשמש חדר מכונות המיועד לאישור בדיעבד בחלק הצפוני של אגם בפארק דרום.
--

### עלויות:

<p><u>נכסים - מירי גלברט 30/06/2019</u> חלקה 107 בגוש 6137 בבעלות רשות הפיתוח, עיריית ת"א בעלים על חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 וברת זכות לבעלות על חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 בהתאם לתב"ע 2620 ביעוד שצ"פ.</p> <p>ביום 31/10/2017 נחתם חוזה רשות שימוש והפעלה בין עיריית ת"א-יפו לבין חברת גני יהושע בע"מ ל-20 שנה מיום 12/5/2013 ועד ליום 11/05/2033 לנהל, להקים ולהפעיל סקי מים בכבלים לרבות שיפוץ האגם, הקמת מבנה תפעולי חדש לפעילויות סקי המים. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>
--

## התאמה לתב"ע 1358 ד' (שצ"פ, פארק דרום)

1. תכנית 1358 ד' כוללת שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) עבור פארק דרום ותותר בו הקמת מבנים ומתקנים לשימוש מבקרים והמשתמשים בפארק: שירותים סניטריים, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, קיוסקים, מבנים ומתקנים לבידור, לשעשועים, לספורט, להדרכת נוער ומבוגרים ומבנים ציבוריים אשר ישתלבו בפארק.

2. זכויות הבניה בתחום הפארק:

סך כל שטחי הבניה בתחום התכנית לא יעלה על 17,900 מ"ר בניה קשיחה ועל 50,000 מ"ר סככות ומבני רשת, שטח הרצפות הכולל עבור הקמת בתי אוכל, לא יעלה על 2,000 מ"ר, מתוך סך כל שטחי הרצפה בבניה קשיחה, המיועדים לבניה בתחום התכנית. התכנית אינה מפרידה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים.

סך השטחים המבוקשים הינו 982.73 מ"ר (על פי חישוב עורך הבקשה)

תשריט התכנית מפרט יעודים שונים בשטח הפארק:

- מבנה מס' 10 (בתי קפה ומסעדות) -	1,700 מ"ר
- מבנה מס' 13 (מועדוני שייט) -	600 מ"ר
- מבנה מס' 2 (אספקה הנדסית, לרבות סילוק אשפה) -	580 מ"ר

התקבלה חוות דעת של מיכל שרון מצוות תכנון דרום מ- 19.10.2020:

"לאחר שיחת הבהרה עם אדריכל טל שפיגלמן – בנושא 'נגשה סקי מים בכבלים' - אבקש כי במידה וסך השטחים מגיע ל-952 מ"ר ניתן 'לקחתם' משימושים 10 (בתי קפה ומסעדות) ו-13 (מועדוני שייט) בתכנית 1358 ד, במיקום אשר בנסח הבינוי ב-26.03.2007.

מיקום חדר האשפה לכלל הפארק הינו בהמשך לתאום שבוצע גם עם אדריכל הפארק שלומי זאבי במידה וסוכמו השטחים המצוינים מעלה (עיקרי + שירות + סככות) ניתן להמשיך ולסיים את התאום מול משרד אדריכל העיר ולענות לדרישות מחלקת הרישוי בהתאם להנחייתם."

לאור חוות דעת של צוות תכנון, קיים מקור לזכויות המבוקשות אך עורך הבקשה יידרש לערוך טבלה המפרטת את השייך של כל השטחים המבוקשים בנפרד, יחסית למקור הזכויות ולשלבם במפרט, באישור אדריכל העיר/צוות תכנון לפני הוצאת ההיתר ובהנחיית בוחן הרישוי.

כמו כן, מומלץ לצוות התכנון לנהל טבלה של ניצול זכויות בפארק כולו ויחסית לסל הזכויות המוקנות בתכנית.

3. לפי סעיף 10.2 שבתכנית: ניתן יהיה לשנות מיקום פרויקטים ביחס למסומן בתכנית הבינוי, באישור הועדות המקומית והמחוזית. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי התכנית.

התקבלה חו"ד של מיכל שרון מצוות תכנון דרום מ- 24.8.2020:

"בהתאם למיקום המבוקש היום וכפי שקבעה תכנית 1358 ד, אושר בוועדה המחוזית ב-26.03.2007 שינוי המיקום עבור שימושים 10 ו-13 בתכנית. מיקום חדר האשפה לכלל הפארק הינו בהמשך לתאום שבוצע גם עם אדריכל הפארק."

לאור כך ניתן להמליץ לאשר את המבוקש בהסתמך על החלטת הוועדה המחוזית וצוות התכנון.

4. הבקשה הוגשה לרשות רישוי שכן היא לא כוללת הקלות אך בהתחשב בחשיבות הפרויקט, מורכבותו ובהסתמכות על החלטת הוועדה המחוזית מ-2007 לעניין מיקום המבנים המבוקשים וכפי שבאה לידי ביטוי בנספח בינוי לתכנית, הוחלט להציג את הבקשה בפני הוועדה.

5. מפרט הבקשה הוגש בצורה חסרה:

-חישוב השטחים שהוצג, אינו כולל רקע תכנוני וערוך באופן שגוי.  
-חסרות מידות כלליות במפרט  
-אין העמדה ברורה של המבוקש על המגרש.

חו"ד מכון רישוי ע"י גלית בלס 17/06/2020

כיבוי אש

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

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה  
אישור מאיר ראובן לפתרון אשפה מיום 8.12.19 במגירה 5200  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### איכות הסביבה

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

#### גנים ונוף

בקשה ל-2 מבנים בפארק דרום (סקי מים ובית קפה)  
הוזן סקר אגרונום (ע"י חיים גבריאל) ובו 9 עצים באזור הבניה.  
עץ 1 סיגרוס רומנזוף לכריתה בערך של 900 ש"ח והיתרה (8 יח') להעתקה בפארק.  
ישתלו 11 עצים במתחם.  
הוזן מכתב של חיים גבריאל תואם לבקשה.  
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

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגרוס רומנזוף	6.0	30.0	3.0	כריתה	
2	שפלרה	5.0	13.0	3.0	העתקה	
3	הדר	2.5	1.	1.5	העתקה	
4	הדר	2.5	10.0	1.5	העתקה	
5	זית אירופי	5.0	26.0	4.0	העתקה	
6	זית אירופי	5.0	26.0	4.0	העתקה	
7	זית אירופי	6.0	30.0	5.0	העתקה	
8	פיקוס שדרות	8.0	25.0	8.0	העתקה	
9	פיקוס שדרות	7.0	40.0	7.0	העתקה	

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב מ- 15/09/2019

התכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

#### חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק- מ- 24.6.2020

ניתן לאשר מבחינה עיצובית את המבוקש, יש לקבל אישור אדריכל העיר לפני יישום החיפוי בפועל.

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה שירות קיים והקמת מתחם של 5 מבנים חד קומתיים (מרכז מבקרים, מסעדה,

2 חדרי אשפה ופביליון מקורה ואישור בדיעבד של מכולה קיימת בפארק דרום, בהסתמך על החלטת וועדה מחוזית מ-2007 לשינוי מיקום המבנים והמלצת צוות תכנון דרום על חלוקת השטחים המוצעת, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. תיקון המפרט וחישוב השטחים בהתאם להערות בוחן הרישוי.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי
3. הצגת חוות דעת משרד הבריאות.

**תנאים להתחלת עבודות**

קיום תיאום עם אדריכל העיר לפני יישום החיפוי בפועל.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת אישור מסכם של בניה ירוקה.
2. הצגת אישור מי אביבים לקיום כל הדרישות.

**הערות**

1. עמידה בדרישות יועץ נגישות ערן סויקה מ-31.3.2019
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח הפארק.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0318-20-1 מתאריך 04/11/2020**

לאשר את הבקשה להריסת מבנה שירות קיים והקמת מתחם של 5 מבנים חד קומתיים (מרכז מבקרים, מסעדה, 2 חדרי אשפה ופביליון מקורה ואישור בדיעבד של מכולה קיימת בפארק דרום, בהסתמך על החלטת וועדה מחוזית מ-2007 לשינוי מיקום המבנים והמלצת צוות תכנון דרום על חלוקת השטחים המוצעת, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. תיקון המפרט וחישוב השטחים בהתאם להערות בוחן הרישוי.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי
3. הצגת חוות דעת משרד הבריאות.

**תנאים להתחלת עבודות**

קיום תיאום עם אדריכל העיר לפני יישום החיפוי בפועל.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת אישור מסכם של בניה ירוקה.
2. הצגת אישור מי אביבים לקיום כל הדרישות.

**הערות**

1. עמידה בדרישות יועץ נגישות ערן סויקה מ-31.3.2019
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח הפארק.