

כ"ח חשוון תשפ"א
15 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0323 תאריך: 12/11/2020 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/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	גני יהושע בע"מ	שיטריית בכור 8א	2130-008א	20-1350	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1350	תאריך הגשה	13/10/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	שטרית בכור 8א	שכונה	פארק הירקון
גוש/חלקה	73/6644	תיק בניין	א2130-008
מס' תב"ע	תתל/71ג, תמ"מ/2, תמ"א/3, 2531, 4374	שטח המגרש	219,484 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עת"א	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אשכנזי ארז	רחוב הערבה 1, גבעת שמואל
מתכנן שלד	שפירא דני	רחוב התומר 5, חולון 5835224
מורשה חתימה מטעם המבקש	קונה עובד	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.01	21.23		0.23	495.50	מעל
						מתחת
	0.01	21.23		0.23	495.50	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הקמת מתחם הכולל 3 מבנים יבילים סביב חצר פנימית וממ"מ יביל עבור פעילות עמותת "אתגרים" (מרכז אופניים לבעלי מוגבלויות) לתקופה של 3 שנים.
- המבנה המרכזי מכיל חלל כיתות, 2 משרדים ומטבחון עם פינת אוכל.
- 2 מבנים נוספים עבור אחסון אופניים.
- אישור בדיעבד של מכולה קיימת המסומנת להעתקה.
- על המגרש מדרגות פיתוח, רמפה, שטחים מרוצפים, שטחים של מצע מהודק (דרך שירות), ריצוף, גדר צפונית והצללה ביריעות בחצר הפנימית.

מצב קיים:

שטח מגוון ללא בניה. קיימת מכולה בשטח המבוקש.
--

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 24/09/2020 חלקה 73 בגוש 6644 בבעלות עיריית תל אביב מתוקף הפקעה לפי סעיף 19. אין מניעה לאשר את הבקשה

התאמה לתמ"מ 215

- הפארק מחולק ל-3 מתחמים והמיזם המבוקש נמצא במתחם ד' המשתרע מנתיבי אילון במזרח ורחוב פנחס רוזן במערב.
- שטח הפארק הוא כ-2800 דונם. השטח המאושר לבנייה לפי תמ"מ 215 הוא 1.1% שהם כ-30,800 מ"ר.

3. בטבלה שהוכנה ע"י משרד "גדעון שריג אדריכלות נוף תכנון עירוני בע"מ" מ-20.2.2014 ועודכן ע"י בוחן רישוי שמעון גל ב- 21.11.2018 עולה שסה"כ שטח בנוי כולל מבנים בתהליכי אישור כ-26,850 מ"ר המהווים 0.95% משטח הפארק ומותרים יתרה של כ-4,000 מ"ר לבנייה.
- התאמה לתב"ע 4374 (מרכז ספורט לאומי בתל אביב)
- תוכנית 4374 הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית שמטרתה פישוט הליכי הרישוי תוך שינוי הבינוי המאושר בתוכנית 2531 ללא שינוי מסך הכולל של הזכויות שבתוכנית 2531 ומיעוד השטח לספורט ונופש ומהשימושים המיועדים בו וקובעת את הזכויות המאושרות כסל זכויות כולל (ראה חו"ד משפטית בהמשך).
- השטח המבוקש כעת (ע"פ חישוב עורך הבקשה) כולל 314.00 מ"ר בנוי (לא כולל שטח מכולה לאישור בדיעבד- בשטח של כ-15 מ"ר) ועוד הצללה בשטח של 202.73 מ"ר.
- שטח ההצללה מסתמך על תקנה 4 (יא) והוספה- תקנה 4 (יא1) לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים [תיקון] התשע"ט, 2019.
- מדובר במבנה ציבורי, במרחב ציבורי פתוח (שצ"פ), במגרש שמוותרת בו בניה ציבורית וההצללה נסמכת על עמודים וקירות המבנה הציבורי ושטח ההצללה אינו עולה על 500 מ"ר.
- יצוין שבחוק התכנון והבניה אין הגדרה ל"הצללה" אלא למצללה (פרגולה):
- " מבנה ללא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח ההצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו" ולא הוצגה התייחסות לעמידה בכל התנאים לפטור.
- על פי התייחסות של היועמ"ש (ראה בהמשך), המבנה היביל הזמני המבוקש יהיה במסגרת יתרת השטחים הבלתי מנוצלים במידה וקיימים (ועד 500 מ"ר שטח בנוי) בהתאם לתכניות התקפות 2531 ו-4374. יש לתאם את הבקשה עם אדריכל העיר בטרם הגשת הבקשה מול רישוי בניה."
- התוכנית מחייבת את קווי הבנייה הבאים:
- | | |
|-------------------------|-------|
| צידי שמאלי (רחוב רוקח)- | 10 מ' |
| אחורי (נתיבי אילון) - | 40 מ' |
| קדמי (רחוב שטרית בכור)- | 8 מ' |
- לא הוצגו קווי בניה וקווי מגרש במפרט. להערכת בוחן הרישוי ועל פי מפת GIS העירונית- המבוקש בתחום קווי הבנייה המותרים.
- תוכנית 4374 קובעת (בפרק 6) את התנאים למתן היתר:
- א. הכנת סקר עצים. (ראה חוות דעת מכון רישוי, גנים ונוף)
- ב. הכנת מסמך עיצוב ופיתוח נופי.
- ניתנה חוות דעת של היועצת המשפטית מ-21.11.2016_המתייחסת להקמת מבנה יביל זמני במגרשים ציבוריים לפי תוכנית צ':
- "בישיבה שקיימנו היום נבחנה השאלה, האם נדרש לאשר תכנית עיצוב בהתאם להוראת סעיף 6.1 (1) בתוכנית צ' במקרה של תוספת בנייה במגרש של מבנים יבילים, שנועדו לשמש באופן זמני עד להקמת מבנה הקבע. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להוצאת היתר בנייה נדרשת כאשר מוצא היתר בנייה למבנה קבע ולא למבנה זמני.
- במסגרת הבקשה להיתר בנייה, שתובא לאישור רשות הרישוי, יש לציין את התקופה המבוקשת עבור המבנה היביל. כמו כן, יש לציין מתי והיכן יוקם מבנה הקבע, שהמבנה הזמני אמור לתת לו פתרון ביניים.
- חשוב שהשימוש בהוצאת היתרים למבנים יבילים יעשה במשורה ורק כאשר ישנה כוונה לקדם במקביל את בניית הקבע."
- יצוין, שבמקביל לבקשה הנוכחית, קיימת בקשה נוספת להקמת מבנה קבע (ערוכה ע"י האדריכל יואב מסר) שאף אושרה בפורום מהנדס העיר.
- ג. תובטח מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה. (ראה חוות דעת מכון הרישוי, איכות סביבה)
- ד. תיאום מול אגף התנועה ונת"ע:
- צורפה התייחסות נת"ע מ-12.5.2020 על פיה אין להם הערות לתכנית.
- תנועה, (ראה חוות דעת מכון רישוי, תנועה וחניה)
- ה. בניה בשטחים המצויים 100 מ' מגדת הירקון או בשטח המוגדר לשימור משאבי טבע ונוף יחולו התנאים הבאים: הבקשה, על כל מסמכיה, תועבר לרשות נחל הירקון ולרשות הניקוז.

- צורפה התייחסות רשות נחל הירקון: שטח התכנית המדוברת נכלל בפשט ההצפה של נחל הירקון, עקב מיקום התכנית יש לפנות להתייחסות רשות נחל הירקון להמשך טיפול.
- לא צורפה התייחסות של רשות הניקוז.
- הכנת תכנית בינוי: ראה סעיף ב'

שטח הנדון מוגדר כאתר עתיקות. צורפה התייחסות של רשות העתיקות מ-1.9.2020: רשות העתיקות אינה מתנגדת למתן היתר בניה לתכנית בהתניה שבהיתרי בניה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.

4. בקשה הוגשה באופן חסר:

- לא הוצגה מפת התמצאות המאפשרת זיהוי ברור למיקום של הפרויקט בשטח הפארק וממילא לא סומנו קווי מגרש וקווי בניין.
- תוכנית הפיתוח הוצגה בגרפיקה שלא מאפשרת הבנה של מה קיים ומה מבוקש.
- חישוב השטחים הוצג באופן שגוי ולא כולל מכולה לאישור בדיעבד.
- פרישת הגדרות הוצגה באופן שלא מאפשר בדיקת התאמה לתכנית פיתוח, חסרים מפלסים וסימון של קרקע.
- סה"כ שטחי בניה עולה מעל 500 מ"ר המוקצבים ע"פ חוות דעת משפטית מ-3.4.2019 (ראה בהמשך)

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 18/10/2020

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 להצבת מבנים יבילים (זמניים) עבור פעולת עמותת אתגרים דרישת התקן: 0 מקומות חניה המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

האשפה תפונה על ידי מרכז הספורט לבניין הרב ספורט. העתק סיכום בין מאיר ראובן מאגף התברואה להנהלת מרכז הספורט מצורף למוצג 5200. המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע שימור של עצים כמפורט בטבלה זו. כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפי"ע. במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע 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	מיש בונגה	5.0	20.0	2.0	שימור	4,825
2	מיש בונגה	5.0	20.0	2.0	שימור	4,852
3	סיגלון עלי-מימוסה	6.0	20.0	2.0	שימור	4,825
4	סיגלון עלי-מימוסה	6.0	20.0	2.0	שימור	4,825
5	מיש בונגה	6.0	20.0	2.0	שימור	4,850
6	מיש בונגה	6.0	20.0	2.0	שימור	4,825
7	אנטרולוביום עגול פרי	10.0	40.0	3.0	שימור	5,429
8	שלטית מקומטת	9.0	25.0	3.0	שימור	2,827
9	אנטרולוביום עגול פרי	7.0	25.0	3.0	שימור	2,827
10	פיקוס חלוד	6.0	20.0	2.0	שימור	1,810

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 5.11.2020

ניתן לאשר מבחינה עיצובית כמבנה זמני - עד להפעלת מרכז אתגרים במבנה הקבע המקודם במרכז הספורט הלאומי. גידור - יש לבחון ביטול הגידור או הנמכת הגידור לגובה 1.20 בחזית המבנה הזמני. גווני הגמר בחזיתות המטויחות יהיו בצבע בהיר.

חו"ד משפטית:

צורפה חוות דעת של היועצת המשפטית מ-3.4.2019

"בפגישה שקיימנו היום התבקשתי לבחון האם ניתן להקים את מבנה מרכז "אתגרים", שהינו מבנה ייעודי לבעלי מוגבלויות, בתחום מרכז הספורט הלאומי, כאשר זכויות הבניה להקמתו יהיו בהתאם לקבוע בתמ"מ 215 שטח שלא יעלה על 500 מ"ר בנוי נסקור להלן את הוראות התכניות החלות: תמ"מ 215 מתירה שביל אופניים/הולכי רגל, הקמה של 4 מרכזי אופניים ששטחו של כל אחד מהם לא יעלה על 500 מ"ר כאשר זכויות הבניה אלו הינן בנוסף לזכויות המורות ביעודים האחרים בתכנית. עוד נקבע כי היתר בניה למרכז האופניים יינתן רק על פי תכנית מקומית למתחם/תכנית מפורטת. בסעיף 1.8.2 (א) בתמ"מ עוסק ביחס בין תכנית מאושרת לתמ"מ נקבע כי במקרה של סתירה בין תכניות מאושרות לתמ"מ יגבר האמור בתמ"מ כאשר היתרי הבניה לפי תכניות מאושרות יינתנו לפי תכניות מאושרות יינתנו ע"פ הוראות סעיף 6.4 בתמ"מ. עוד נקבע בסעיף 1.8.2. (ג) כי על אף האמור בס"ק (א) התמ"מ קובעת הוראות לגבי יישום תכנית 2531 מרכז הספורט הלאומי. דהיינו, התמ"מ הכירה בתכנית 2531 כתכנית מאושרת מפורטת התואמת את הוראותיה. תכנית 2531 הינה כאמור תכנית מרכז הספורט הלאומי אשר אושרה טרם התמ"מ הקובעת זכויות בניה בין התכניות השונות, עם אפשרות להעברת שטחים בין הבניינים בהיקף של 10%.

תכנית 4374 הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית שמטרתה פישוט הליכי הרישוי תוך שינוי הבינוי שאושר בתכנית 2531 ללא שינוי מסך הכולל של הזכויות שבתכנית 2531 ומיעוד השטח לספורט ונופש ומהשימושים המאושרים בו. התכנית ביטלה את טבלת המבנים מסומנים, מבנים קיימים ומוצעים. התכנית קובעת שתנאי להוצאת היתר בניה לכל בניין הכנת תכנית עיצוב ופיתוח. כמו כן, ביחס בין התכנית לתמ"מ 215 נקבע כי התכנית כפופה לתמ"מ.

בסעיף 5 בתכנית, שהינו טבלת זכויות והוראות הבניה, נקבע לעניין שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת "ללא שינוי מסך הזכויות המאושרות". מאחר והזכויות המאושרות הן זכויות ע"פ תכנית 2531 וע"פ תמ"מ 215 הרי שניתן לומר שגם תכנית 4574 הינה תכנית מפורטת התואמת את התמ"מ.

סיכום :

עולה אם כן, כי הקמת מרכז אופניים תואמת את השימוש המותר בתכנית 2531 ובתכנית 4374 שתיקנה אותה, כאשר ניתן להקים את המבנה אף שאינו מסומן בנספח הבינוי של תכנית 4374, שכן כאמור מדובר בנספח מנחה. מאחר ותמ"מ 512 קבעה את תכנית 2531 כתכנית מאושרת מפורטת התואמת את הוראותיה וגם תכנית 4374 תואמת את התמ"מ כאמור, ניתן לחשב את שטח מבנה מרכז האופניים בתמ"מ 215 המבנה היביל הזמני המבוקש יהיה במסגרת יתרת השטחים הבלתי מנוצלים במידה וקיימים בהתאם לתכניות התקפות 2531 ו-4374. יש לתאם את הבקשה עם אדריכל העיר בטרם הגשת הבקשה מול רישוי בניה."

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מתחם הכולל 3 מבנים יבילים סביב חצר פנימית מוצללת ביריעות, אישור בדיעבד למכולה (להעתקה) וממ"מ יביל עבור פעילות עמותת "אתגרים" ופיתוח השטח מסביב למתחם לתקופה של 3 שנים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי
3. הצגת חוות דעת משרד הבריאות.
4. הצגת אישור נחל הירקון ורשות הניקוז.
5. הצגת חישוב השטחים המתוכננים תוך התייחסות לשטחים המותרים בתאום עם בוחן הרישוי
6. תיאום על פי דרישות אדריכל העיר.

תנאים להתחלת עבודות

מילוי דרישות רשות העתיקות.

הערות

1. עמידה בדרישות יועץ נגישות, אבי ורשבסקי מ-10.5.2020.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח הפארק.

תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי
3. הצגת חוות דעת משרד הבריאות.
4. הצגת אישור נחל הירקון ורשות הניקוז.
5. הצגת חישוב השטחים המתוכננים תוך התייחסות לשטחים המותרים בתאום עם בוחן הרישוי
6. תיאום על פי דרישות אדריכל העיר.

תנאים להתחלת עבודות

1. מילוי דרישות רשות העתיקות.

הערות

1. עמידה בדרישות יועץ נגישות, אבי ורשבסקי מ-10.5.2020.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח הפארק.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0323-20-1 מתאריך 12/11/2020

לאשר את הבקשה להקמת מתחם הכולל 3 מבנים יבילים סביב חצר פנימית מוצללת ביריעות, אישור בדיעבד למכולה (להעתקה) וממ"מ יביל עבור פעילות עמותת "אתגרים" ופיתוח השטח מסביב למתחם לתקופה של 3 שנים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי
3. הצגת חוות דעת משרד הבריאות.
4. הצגת אישור נחל הירקון ורשות הניקוז.
5. הצגת חישוב השטחים המתוכננים תוך התייחסות לשטחים המותרים בתאום עם בוחן הרישוי
6. תיאום על פי דרישות אדריכל העיר.

תנאים להתחלת עבודות

מילוי דרישות רשות העתיקות.

הערות

1. עמידה בדרישות יועץ נגישות, אבי ורשבסקי מ- 10.5.2020.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח הפארק.