

ג' כסלו תשפ"א
19 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0330 תאריך: 18/11/2020 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/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	"עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג"	גאולה 28	0112-028	20-1403	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1403	תאריך הגשה	22/10/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	גאולה 28 רחוב הרב קוק 31	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	51/6915	תיק בניין	0112-028
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב 4, 44, 2710, 2510, 1200	שטח המגרש	2418

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	"עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג"	ת.ד. 10, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	עת"א	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אופנהיים שמש אדר	רחוב בית"ר 6, הרצליה 4643206
מתכנן שלד	זכאים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל			16.03	0.66	
מתחת					
סה"כ			16.03	0.66	

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה שינויים במבנה ומגרש קיים עבור הנגשת בית ספר "אורט גאולה": - הוספת פיר מעלית ומבואה למעלית בכל קומה במבנה בן 3 קומות. - הריסה ובניה מחדש של גרם מדרגות חיצוני עם גגון בחזית הדרומית והוספת מעלון למדרגות למרתף קיים. - שינוי במדרגות כניסה והוספת מעלון בכניסה הראשית בחזית הצפונית.

מצב קיים:

מגרש ציבורי המכיל מבנה לשימור בן 4 קומות מעל מרתף חלקי, מבנה בית ספר בן 3 קומות וחצר פנימית, מגרש ספורט, מחסן בפינה דרום מערבית וגדר היקפית.
--

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 01/09/2020 חלקה 51 בגוש 6915 בבעלות עיריית ת"א - יפו. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.
--

התאמה לתב"ע 2510 (אזור בנייני ציבור, מבנים לשימור ג') ו-2710 (הוספת מעלית)

1. מתחם בית הספר הוא מגרש המיועד למבני ציבור לפי תב"ע 2510 ומוגדר לשימור ג' (ראה חוות דעת מחלקת שימור בהמשך). הבקשה אינה מתייחסת למבנה השימור עצמו אלא בבניין סמוך.
2. על פי תכנית 2710 תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות שתי תחנות עצירה והתכנון המוצע עומד בדרישות.
3. המעלית המבוקשת ממוקמת כלפי החצר הפנימית של חצר בית הספר, המדרגות המבוקשות פונות לכיוון מגרש הספורט בתחום המגרש (מדרום) וקווי הבניין אינם רלוונטיים לבקשה.
4. תכנית 2510 שותקת בנושא מתן זכויות לתוספת שטח למבני ציבור ועורך הבקשה לא הציג שום התייחסות לגבי המקור של זכויות הבניה לתוספת הבניה המבוקשת. (16.03 מ"ר)
5. התקבלה חוות דעת משפטית לנושא תוספת זכויות בנייה עבור התאמת מבנים לנגישות ע"י עו"ד רויטל אטיאס מ-27.11.2019
" - 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'1א 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.
לאור חוות הדעת, ניתן להמליץ על אישור התוספת המבוקשת.
5. המדרגות האחוריות המקורות המיועדות להריסה ובניה מחדש חורגות מקו בניין מזרחי. על פי תב"ע 2331 "הוועדה רשאית לקבוע כי קווי הבניין לא יחולו על הפרטים שישמרו מהבניין הקיים".
מכיוון שהמדרגות המחודשות ממוקמות על השטח של מדרגות המקוריות ומותאמות להתקנת מעלון במסגרת הנגשת המבנה, ניתן להמליץ על אישור המדרגות והגגון למרות החריגה מקו הבניין.
6. לעניין הקמת מעלון למדרגות כניסה למבנה בחזית הצפונית הפונה לרחוב, על פי תקנות התכנון והבניה, בניה במרווחים 4.09 (10) : "מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב".
המדרגות המבוקשות הן בגובה 0.86 מ', אינן עוברות את קו הרחוב, המעלון אינו עובר את גובה המעקה וניתן להמליץ על אישור המדרגות והמעלון המבוקשים.
7. הערות למפרט:
 - חתכים 2+3 לא כוללים מרתף קיים.
 - חתך דרך המדרגות מוצג באופן שלא מסביר את הצורך במדרגות.
 - יש פער במצב קיים במדרגות כניסה למבנה בין תכנית מדידה מצורפת לתכנית מצב קיים.
 - בתכנית כניסה, קיים רקע של תכנית מודד המקשה על הבנת המוצע.
 - חסרים מפלסים של מעקות מוצעים.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 29/10/2020

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".

גנים ונוף

=====

הוספת מעלית בין המבנה לשימור למבנה שלידו לכל הקומות פרט לקומת מרתף.
לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 22/10/2020

התכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חו"ד מבנים לשימור:

הדס גולדברשט 25/08/2020

24/08/2020

ד' אלול תש"פ

גאולה 28-30 מבנה לשימור

המבנה הראשון תוכנן בסגנון אקלקטי

אגף המבנה החדש תוכנן ע"י אדר' שמעון פובזנר בשנות ה 60

נבנה בשנת ושימש במקור לבית ספר

הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

אין מניעה במסגרת היתר זה להנגיש את המבנה ככל הניתן לטובת המשתמשים בו .
עת מימוש הזכויות במבנה תבחן ההנגשה הקיימת ואלמנטים נוספים להשלמתה , ללא פגיעה בערכיו ושיקום המבנים
במלואם בהתאם למקור.
שיקום אלמנטים מקוריים יבוצע על פי , ועל פי הנחיות השימור וש"מ"מ ובתנאי :

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות
תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את
הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
תיק התייעוד למבנה טרם בוצע. בכל מקרה , במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני
הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את ש"מ"מ ומח' השימור
בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.
- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות ש"מ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ"מ למבנה כולו.

אדר' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

תנאים בהיתר

1. פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה בליווי אדריכל.
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפריטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פריטים חדשים כדוגמתם.
פריטים חדשים יאושרו ביחס לפריטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

הנחיות כלליות עת שיקום\ התערבות במבנה :

- צנרת מים, דלוחין ושופכין שתפורק ותותקן צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשארותן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבויות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפריטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה. האוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.
שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה.
לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- מעלית מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
אוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדם.
שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.
תכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.
ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.
יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.
נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

- תיאום תשתיות תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה לתוספת בניה ושינויים במסגרת הנגשת בית ספר אורט גאולה, (מבנה לשימור ג') הכוללים:

- הקמת מעלית ומבואה חיצוניים לכל גובה המבנה (3 קומות)
- הריסה ובניה מחדש של גרם מדרגות למרתף חלקי קיים כולל גגון והוספת מעלון.
- הוספת מעלון במדרגות הכניסה הראשית למבנה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. מבקש ההיתר אחראי שהמעלית והמעלונים המותקנים, יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. תיאום עם מחלקת שימור לעניין העבודות הנדרשות.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור לעמידה בכל דרישות מחלקת שימור מ- 25.8.2020

הערות

1. בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אבי ורשבסקי מ-7.8.2020
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0330-20-1 מתאריך 18/11/2020

- לאשר את הבקשה לתוספת בניה ושינויים במסגרת הנגשת בית ספר אורט גאולה, (מבנה לשימור ג') הכוללים:**
- הקמת מעלית ומבואה חיצוניים לכל גובה המבנה (3 קומות)
 - הריסה ובניה מחדש של גרם מדרגות למרתף חלקי קיים כולל גגון והוספת מעלון.
 - הוספת מעלון במדרגות הכניסה הראשית למבנה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

מבקש ההיתר אחראי שהמעלית והמעלונים המותקנים, יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

תיאום עם מחלקת שימור לעניין העבודות הנדרשות.

תנאים לתעודת גמר

הצגת אישור לעמידה בכל דרישות מחלקת שימור מ- 25.8.2020

הערות

1. בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אבי ורשבסקי מ-7.8.2020
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.