

כ"א כסלו תשפ"א  
07 דצמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0346 תאריך: 02/12/2020 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)	הלל דב	תדהר דוד 57		20-1396	1

## רשות רישוי

	21/10/2020	תאריך הגשה	20-1396	מספר בקשה
מסלול	מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	תדהר דוד 57	שכונה	התקווה
גוש/חלקה	3/6980	תיק בניין	
מס' תב"ע	צ, 1א2215, 1778, 2215	שטח המגרש	30540

בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	הלל דב	רחוב אוסישקין 9, תל אביב - יפו 6259119	
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	
עורך ראשי	פומגרין חנן	גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו	
מתכנן שלד	זכאים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020	

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
0.09		28.49	0.78		237.77	מעל
						מתחת
0.09		28.49	0.78		237.77	סה"כ

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מתחם הכולל 2 מבנים יבילים וממ"מ יביל עבור שבת צופים לתקופה של 3 שנים.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בחלל צפוני- חדר התכנסות ומחסן.</li> <li>- בחלל דרומי- 4 חדרי הדרכה, חדר שכבה, אזור מלתחות ושירותים.</li> <li>- ממ"מ דו שימושי, משרד.</li> <li>- על המגרש- פיתוח שטח הכולל במה היקפית, רמפה ומדרגות פיתוח (בבניה קלה) מעל משטח אספלט מגודר (מגרש ספורט) קיים, השלמת גדר ונטיעות.</li> </ul>

### מצב קיים:

מגרש לא מבונה המכיל מגרש ספורט משטח אספלט, גידור (ומסתור אשפה, מחוץ למגרש, בשצ"פ הסמוד)
---

### בעלויות:

<p><b>נכסים - מירי גלברט 24/09/2020</b></p> <p>חלקה 3 בגוש 6980 בבעלות מדינת ישראל, עיריית ת"א יפו ברת זכות לבעלות על חלק מהחלקה הכלול בבקשה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 וסעיף 19 בהתאם לתב"ע 1778.</p> <p>-מצ"ב אישור משרד המשפטים המאשר הוצאת היתר בניה בקרקע שבבעלות המינהל כשיש הפקעה לפי סעיף 5,7 לצורכי ציבור. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>
--

### התאמה לתב"ע צ'

(תכנית שקבעה מגרש : 1778)  
(תכנית שקבעה יעוד : 1א2215- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
	<u>על פי חישוב עורך הבקשה :</u>		<b>שטחים</b>
		82,458 מ"ר (270%)	עיקרי ושירות
ראה הערה מס' 3	מבוקש : 267.53 מ"ר (0.9%)	18,324 מ"ר (60%)	<b>תכסית</b>
	מצפון כ-12 מ' לרחוב תדהר (רחוב לא סטטוטורי-שצ"פ)	3 מ' (תכנית 1778)	<b>קווי בניין</b>
	1	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	<b>מס' קומות</b>
	3.55 מ'		<b>גובה במטרים</b>
ראה הערה מס' 2		אישור תכנית עיצוב על ידי ועדה הוא תנאי להגשת בקשה	<b>תכנית עיצוב</b>
	שבת צופים	מבני ציבור	<b>שימושים</b>

#### הערות:

- מבוקש הקמת מתחם המכיל 2 מבנים יבילים וממ"מ יביל בשטח כולל של 267.53 מ"ר על שטח של מגרש ספורט המחופה באספלט עבור שבת צופים לתקופה של 3 שנים.
- בבנייה בשטחים ציבוריים במסגרת תכנית צ' נדרשת תכנית עיצוב. במקרים של מבנה יביל, על פי חוות דעת משפטית במקרה דומה (ראה חוות דעת מ-21.11.2016, בהמשך) ניתן להמליץ על וויתור לדרישה לתכנית עיצוב.
- תוכנית צ' מחייבת ניהול שטחים ותכסית של המגרש הציבורי כולו. במבנים יבילים, הנבנים לתקופה מוגבלת ואינם מהווים ניצול זכויות מהותי, ניתן לוותר על הדרישה לחישוב של כל המבנים הקיימים במגרש וניתן להסתפק בחישוב פוטנציאל הבנייה והתכסית במגרש ואמירה שהבנוי לא מממש פוטנציאל זה לרבות התייחסות לתכסית הבנייה המותרת. (ראה חוות דעת משפטית במקרה דומה מ-14.5.2018 בהמשך). על פי הערכת בוחן הרישוי קיימת יתרה מספקת למבוקש.
- על פי חוות דעת של היועצת המשפטית מ-17.7.2019 (ראה בהמשך) יש לתת הסבר מהו לוח הזמנים לבניית הקבע של המבנה והתקבלה התייחסות של דובי הלל, מנהל מחלקת נוער וצעירים במינהל קהילה, תרבות וספורט בעיריית תל אביב מ-25.11.2020: "ידוע למינהל קהילה, תרבות וספורט כי הקמת המבנים היבילים לשימוש שבת הצופים "בית דני" ברחוב תדהר דוד 57 מיועד לשימוש זמני של שלוש שנים עד למציאת פתרון של קבע. פתרון אשר יקודם במסגרת תכנית בניין עיר לפיתוח שטחים ציבוריים בשכונת התקווה" ניתן לקבל את התייחסות, למרות שלא הוצגו לוחות זמנים, למבקש ברור שההיתר הינו זמני ומוגבל ל-3 שנים.
- הדרך המובילה למתחם (רחוב תדהר) היא בתחום ה-שצ"פ (ואינה דרך סטטוטורית) ופתרון האשפה עושה שימוש במסתור אשפה קיים שאף הוא נמצא בשצ"פ. התקבלה התייחסות מחלקת נכסים ע"י מרינה מור מ-24.11.2020 "מבדיקה שלי עם מאיר ראובן, סידור האשפה אושר על ידו במגרש הסמוך אין צורך להכניס לבקשה חלקה נוספת בה נמצא ביתן האשפה מאיר מסר שבחוו"ד שלו הוא יאשר את התוכנית כפי שהיא. אין לנו התנגדות לבקשה ולסידור המבוקש." לאור התייחסות מחלקת הנכסים, ניתן לקבל את הפתרון המוצע ומלבד שמסתור האשפה אינו מהווה חלק מההיתר המבוקש.
- המפרט הוגש באופן חסר. מפת המודד לא הציגה את המגרש באופן מלא שניתן לזהות את מיקום המתחם המבוקש. לא סומנו קווי מגרש וקווי בנין, החתכים והחזיתות הוצגו באופן שלא מאפשר להבין את הקשר בין המבנים לקרקע, הגדרות הוצגו באופן שלא ברור אם מדובר בגדר קיימת או מבוקשת והערות גרפיות שונות. הבקשה הוחזרה לעורך הבקשה וב-5.11.2020 הוצג מפרט שבו תוקנו מרבית ההערות וההתייחסות כאן היא למפרט המתוקן.

#### חו"ד מכון רישוי

**תומר ברוורמן 25/10/2020**

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**

תקן חניה להקמת מבנה יביל זמני בן קומה אחת עבור שבת צופים הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**כיבוי אש**

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

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מכלים  
תיקונים נדרשים: הגשת תכנית חתומה על ידי אגף התברואה  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**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, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.  
אין ערך פיצוי נופי כיוון שאין כריתות.  
עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.  
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.  
כל העצים לשימור בליווי אגרונום.  
בפרויקט קיימים 28 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 העורף 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	ושינגטוניה חסונה	12.0	30.0	3.0	שימור	10,800
2	ושינגטוניה חסונה	13.0	30.0	3.0	שימור	11,700
3	תמר קנרי	5.0	40.0	3.0	שימור	3,600
4	תמר קנרי	5.0	40.0	3.0	שימור	3,600
5	תמר קנרי	4.0	40.0	3.0	שימור	2,880
6	ושינגטוניה חסונה	7.0	30.0	3.0	שימור	6,300
7	ושינגטוניה חסונה	14.0	30.0	3.0	שימור	12,600
8	ושינגטוניה חסונה	15.0	30.0	3.0	שימור	13,500
9	ושינגטוניה חסונה	14.0	30.0	3.0	שימור	12,600
10	ושינגטוניה חסונה	17.0	30.0	3.0	שימור	15,300
11	ושינגטוניה חסונה	16.0	30.0	3.0	שימור	14,400
12	ושינגטוניה חסונה	16.0	30.0	3.0	שימור	14,400

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
13	ושינגטוניה חסונה	17.0	30.0	3.0	שימור	15,300
14	ושינגטוניה חסונה	14.0	30.0	3.0	שימור	12,600
15	ושינגטוניה חסונה	16.0	30.0	3.0	שימור	14,400
16	ושינגטוניה חסונה	8.0	30.0	3.0	שימור	5,760
17	ושינגטוניה חסונה	9.0	30.0	3.0	שימור	6,480
18	ושינגטוניה חסונה	9.0	30.0	3.0	שימור	6,480
19	ושינגטוניה חסונה	10.0	30.0	3.0	שימור	9,000
20	ושינגטוניה חסונה	10.0	30.0	3.0	שימור	9,000
21	ושינגטוניה חסונה	16.0	30.0	3.0	שימור	14,400
22	ושינגטוניה חסונה	17.0	30.0	3.0	שימור	15,300
23	ושינגטוניה חסונה	16.0	30.0	3.0	שימור	14,400
24	ושינגטוניה חסונה	19.0	30.0	3.0	שימור	17,100
25	ושינגטוניה חסונה	16.0	30.0	3.0	שימור	14,400
26	ושינגטוניה חסונה	16.0	30.0	3.0	שימור	14,400
27	ושינגטוניה חסונה	15.0	30.0	3.0	שימור	13,500
28	ושינגטוניה חסונה	17.0	30.0	3.0	שימור	15,300

## חו"ד משפטית:

**הראלה אברהם-אוזן מ-21.11.2016**

בישיבה שקיימנו היום נבחנה השאלה, האם נדרש לאשר תכנית עיצוב בהתאם להוראת סעיף 6.1 (1) בתכנית צ במקרה של תוספת בניה במגרש של מבנים יבילים, שנועדו לשמש באופן זמני עד להקמת מבנה הקבע. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להוצאת היתר בניה נדרשת כאשר מוצא היתר בניה למבנה קבע ולא למבנה זמני. במסגרת הבקשה להיתר בניה, 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.

**הראלה אברהם-אוזן מ-14.5.2018**

הוראות תכנית צ הדורשות הכנת תכנית עיצוב רלוונטיות כאשר מדובר בבניית קבע ולא בבנייה זמנית המוגבלת ל- 3 שנים.

באשר לאופן חישוב שטחי הבניה, הרי מדובר במגרש לבנייני ציבור בשטח של כ- 16 דונם עליו קיימים מבנים רבים. מאחר ומדובר בהצבת מבנים יבילים לתקופה זמנית, אין צורך לעשות חישוב של כל המבנים הקיימים במגרש וניתן להסתפק בחישוב פוטנציאל הבניה במגרש לפי תכנית צ ואמירה שהבנוי לא מממש פוטנציאל זה, לרבות התייחסות לתכנית הבנייה המותרת.

**הראלה אברהם אוזן מ-18.7.19**

האפשרות להקים מבנים יבילים יצאה מנקודת הנחה שבסופו של דבר תהיה בניה של קבע והבניה היבילה היא זמנית.

## חו"ד אדריכל העיר:

**אלעד דמשק מ-22.6.2020**

הקמת מבנים יבילים זמניים למבנים ציבוריים היא באחריות מבני ציבור ו-בת"ש, אך צורך להפנות אל אדריכל העיר בקשות לחו"ד בנושא זה.

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

לאשר את הבקשה להקמת מתחם המכיל 2 מבנים יבילים וממ"ד יביל עבור שבט צופים, לרבות פיתוח 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

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור משרד הבריאות
2. הצגת אישור מי אביבים לעמידה בכל דרישותיהם.

### הערות

1. בהסתמך על עמידה בדרישות יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ-16.8.2020
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0346-20-1 מתאריך 02/12/2020

לאשר את הבקשה להקמת מתחם המכיל 2 מבנים יבילים וממ"ד יביל עבור שבט צופים, לרבות פיתוח 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

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור משרד הבריאות
2. הצגת אישור מי אביבים לעמידה בכל דרישותיהם.

### הערות

1. בהסתמך על עמידה בדרישות יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ-16.8.2020
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.