

א' אדר תשפ"א
 13 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0006 תאריך: 13/01/2021 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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)	חברת גני יהושע	דוחן 2	4184-002	20-1528	1

רשות רישוי

	22/11/2020	תאריך הגשה	20-1528	מספר בקשה
	חדשה / תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	ציבורי	ציבורי/תעסוקה	מסלול

פארק דרום	שכונה	דוחן 2 רחוב שתולים 82	כתובת
4184-002	תיק בניין	22/6034, 23/6034, 24/6034, 60/6034, 1/6035, 2/6035, 3/6035, 6/6035, 7/6035, 8/6035, 9/6035, 10/6035, 11/6035, 36/6136, 37/6136, 38/6136, 39/6136, 40/6136, 41/6136, 42/6136, 43/6136, 44/6136, 45/6136, 74/6136	גוש/חלקה
7437.07	שטח המגרש	תגפ 1358, 4241, 574	מס' תב"ע

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	גולן רקפת	רחוב אלון התבור 21, קיסריה 3079520
מתכנן שלד	ש. בן אברהם מהנדסים בע"מ	רחוב אלון יגאל 120, תל אביב - יפו 6744326
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)	
				3.16	235.19	מעל
						מתחת
				3.16	235.19	סה"כ

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בפארק דרום הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור בדיעבד להקמת גדר במגרשי כדור-סל בחלקו הצפוני של המגרש וטריבונוט ישיבה במגרש כדורגל בחלקו הדרומי של המגרש. - הריסת חלק מגדר וקיר קיימים בחלקו הצפון מערבי של המגרש, ופירוק אבני שפה בשטח המגרש ומגרש החניה. - הקמת מגרש כדורגל מדשא סינטטי, קירוי לטריבונוט ישיבה בחלקו הדרומי של המגרש. - הקמת 2 מגרשי כדור-סל ועמודי תאורת הצפה בחלקו הצפוני של המגרש. - גדרות הכוללים שערי כניסה למגרש כדורגל בחלקו הדרומי של המגרש.

מצב קיים:

גדר מתכת ל2 מגרשי כדור-סל. טריבונוט ישיבה מגרש כדורגל בחלקו הדרומי של המגרש ומגרשי כדור-סל
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
18-0184	11/04/2018	הקמת 2 מגרשי כדורגל עם טריבונוט לכל מגרש מקורות בחלקן, הקמת מבני: הנהלה, מלתחות, שירותים לשימוש הקהל ואכסנה.

בעלויות:

<p>חלקה 2,7,8,9 בגוש 6035, חלקות 41,42,43,74 בגוש 6136 חלק 60 בגוש 6034 בבעלות עיריית ת"א- יפו. חלקות 1,10,11 בגוש 6035 וחלקה 36 בגוש 6136 חלקה 22 בגוש 6034 בבעלות רשות הפיתוח, עיריית ת"א יפו ברת זכות על חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 + 19. חלקה 3 בגוש 6035 בבעלות מדינת ישראל, חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א -יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19. חלקה 36-40 בגוש 6136, חלקה 6 בגוש 6035 בבעלות מדינת ישראל, עיריית ת"א- יפו ברת זכות על חלקה מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 מתוקף הפקעה לפי תב" ע 1358 ד. חלקה 23 בגוש 6034 בבעלות פרטית עיריית ת"א- יפו ברת זכות על חלקה מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 מתוקף הפקעה לפי תב" ע 1358 ד. חלקה 24 בגוש 6034 בבעלות פרטית, חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א -יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19.</p> <p>בין עיריית ת"א יפו לחברת גני יהושע נחתם חוזה מתן רשות השימוש, ניהול ותפעול לחברת גני יהושע בפארק מנחם בגין לתקופה נוספת של עשר שנים שתחל ביום 05.07.2016 ותסתיים ביום 04.07.2026.</p> <p>מצ"ב אישור משרד המשפטים המאשר לבנות בקרקע שבבעלות המדינה ויעודה ציבורי.</p>
--

הערות נוספות:

1. בבקשה הנדונה מבוקשים: בחלקו הצפוני של המגרש, 2 מגרשי כדור-סל עם גדרות היקפיות המבוקשות בדיעבד, בגובה של 4 מ' ומקום חנית אופניים.
בחלקו הדרומי של המגרש, מבוקש מגרש כדורגל עם טריבונוט ישיבה המבוקשות בדיעבד, מקורות עם גדרות מזרחית ומערבית בגובה של 4 מ' וגדרות דרומית וצפונית בגובה של 6 מ'.
 2. **תכנית 1358 ד (פארק דרום) החלה במקום קובעת:**
 - יעוד שטח עבור פארק ציבורי (פארק דרום) לאורך גבולה הדרומי של העיר, התוויית מערכת הדרכים הראשית, הסדרת אפיק נחל איילון בתחומי הפארק, קביעת היקף ומיקום הפרויקטים שיוקמו במסגרת הפארק, הכוללים בין היתר - ספורטק, חוות סוסים, פינת חי, מרכזי הדרכה, פארק מים, שעשועים, בידור אמפיתאטרון, ומתקן דחיסה לפסולת ביתית. סה"כ בניה קשה - 17,900 מ"ר, הכל כמפורט במסמכי התכנית.
 - כעת מבוקש מגרש כדורגל וטריבונוט ישיבה בנויות מקורות ו 2 מגרשי כדור-סל. מיקום המגרשים המבוקשים אינו תואם את המיקום המצויין בתשריט התכנית, אך בתחום המיועד לספורטק.
על פי סעיף 10.2 בתכנית 1358 ד' " ניתן יהיה לשנות מיקום פרויקטים ביחס למסומן בתכנית הבינוי באישור הוועדות המקומית והמחוזית. שינויים אלה לא ייחשבו כשינוי התכנית."
- על פי חוות דעת צוות תכנון מזרח, הרואה את תכנון הפארק והספורטק בכללותו ומיקום המבוקש אינו חורג מתחום הקצאת הספורטק ותחום שימוש. ולכן לא נדרש אישור נוסף של הוועדה המחוזית.**
- השטח המותר לבניה:**
- לתשריט תב"ע מצורפת טבלה הכוללת רשימת השימוש, גובה ושטח רצפות המותר לבניה עבור כל שימוש.
 - עבור ספורטק השטח המרבי המותר הינו 2000 מ"ר בלבד. לפי היתר מס' 18-0184 להקמת 2 מגרשי כדור רגל עם טריבונוט ישיבה מקורות בחלקן לכל מגרש במקום אושר ניצול של 1,708.50 מ"ר כעת מבקשים לנצל כ- 235 מ"ר מתוך 291.5 מ"ר שטרם נוצלו.
3. נערך סיור במקום בתאריך 02/08/2020 בהשתתפות: הלל הלמן, איל רונן, מיכל שרון ממחלקת הנדסה, עובד קונה, הילי שמאי מחברת גני יהושע, מוטי אמברם מרשות הספורט עיריית תל אביב, צביקה קונוניץ מקו החוף, דרור גבאי מ ג.ד. ארד מהנדסים בע"מ וזאת בעקבות בדיקת תכנית ההגשה בה עולה כי התכנון המוצע חורג בפיתו הצפון מערבית לשטחו של גן השוטר המתוכן להקמה במועד לא ידוע בשטח זה, הוחלט כי תבוצע מדידה נוספת על ידי חברת גני יהושע ותוגש בקשה חדשה עם תכנית התואמת את הממצאים בתכנית המדידה החדשה. בתכנית המוגשת כעת מסומנת גריעה בחלקו הצפון מערבי של מגרש בסמוך למיקומו העתידי של גן השוטר, כדרישת צוות תכנון וסימון שטחי פשט ההצפה בכיוון דרום מזרח של המגרש.

עמ' 3

4184-002 20-1528 <ms_meyda>

4. לאחר קיום הסיור ובהמשך לסיכום שהתקבל הוגשה בקשה מעודכנת, הנדונה כעת, ובה סומן חלק מהגדרות ואבני השפה של המגרש להריסה וכל הבניה מוצעת בתחום פארק דרום לפי תכנית 1358'ד'.

5. בשטח החניה בחלקו הדרום מערבי של המגרש מבוקשים שינויים בשטחים מרוצפים הכוללים שינוי במספר מקומות החניה, כחלק מפיתוח המבוקש בתחום ההקצאה.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 28/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

קיים מגרש חניה ציבורי בסמוך למגרשי ספורט מבוקשים בפארק הדרום. אין דרישות נוספות. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

דרכים

לפי תיק המידע יש לבצע תאום הנדסי ברגע שמוצג פתרון תכנוני. נפתחה תחנה בתאום הנדסי, יש לאשר אותה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

לא מוצג פתרון אצירת אשפה. יש לקבל את הנחייתו של מאיר ראובן ממחלקת התברואה הקמת מתקני אשפה עירוניים עבור כל המתקן. אם יידרש פתרון אשפה נדרש לאשר את המבנה שלו בתחנת אדריכלות. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

אין דרישות. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

בקשה ציבורית, מבוקשת בנייה כולל מגרש ספורט ופיתוח שטח. במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי לממש את התכנון יש לבצע העתקה של 2 עצים מתוך ה 4 הקיימים, שאר העצים מיועדים לשימור בליווי אגרונום, כמפורט בטבלה זו.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

לא מוצג פתרון אשפה.

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף.

אם תיידרש בנייה של מתקן מיגון נדרש לאשר את הבינוי שלה בתחנת אדריכלות. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

אין דרישות.

אם יידרש לבנות מבני אשפה או מיגון יידרש לאשרם בתחנת אדריכלות. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלביציה צהובה	10.0	50.0	14.0	העתקה	18,840
2	סיגלון עלי-מימוסה	8.0	23.0	5.0	העתקה	4,983
3	פיקוס חלוד	6.0	42.0	7.0	שימור	15,509
4	פיקוס חלוד	6.0	35.0	7.0	שימור	10,770

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 01/07/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בנוי חלקית: גדר במגרש כדורסל נבנתה, הטריבונות במגרש כדורסל נבנו, את המגרש עצמו בהקמה

חו"ד מחלקת תכנון מזרח:

מיכל שרון 05/01/2021

- א. יש לסמן ולדאוג כי נשוא הבקשה (מגרש הכדורסל, שטחיו הנלווים ודרכי הגישה) אינו חורג למרחב תכנית תא/4393 'דרום גן השוטר' ולשטחי פשט ההצפה בהתאם לתכנית הניקוז כפי שיאושרו כתנאי לאחר ועדה על ידי אדריכל פארק מנחם בגין.
- ב. מיקום השימוש עבור ספורטק 'פארק מנחם בגין' תואם לתכנית 1358 ד החלה על שטחי הפארק.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בפארק דרום בהסתמך על חוות דעת צוות תכנון מזרח, הכוללים:
- אישור בדיעבד להקמת גדר במגרש כדור-סל;
 - אישור בדיעבד להקמת וטריבונות ישיבה במגרש כדורסל;
 - הריסת גדר קיימת ושינויים בשטח המגרש (בחלקו הצפון מערבי של מגרש כדורסל המבוקש);
 - הקמת מגרש כדורסל מדשא סינטטי, קירוי לטריבונות ישיבה, גדרות הכוללים שערי כניסה;
 - הקמת 2 מגרשי כדורסל עם עמודי תאורת הצפה, חנית אופניים;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. הריסת גדר ואבני שפה החורגים לתחום גן השוטר.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. אגרונום ילווה את ביצוע עבודות התשתית ולא תבוצע כל חפירה לעומק העולה על 20 ס"מ, באזור העצים מס' 3,4 המיועדים לשימור.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח הפארק.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית שרה גאס מתאריך 13/08/2019

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. הריסת גדר ואבני שפה החורגים לתחום גן השוטר.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. אגרונום ילווה את ביצוע עבודות התשתית ולא תבוצע כל חפירה לעומק העולה על 20 ס"מ, באזור העצים מס' 3,4 המיועדים לשימור.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח הפארק.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית שרה גאס מתאריך 13/08/2019

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0006-21-1 מתאריך 13/01/2021

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בפארק דרום בהסתמך על חוות דעת צוות תכנון מזרח, הכוללים:
- אישור בדיעבד להקמת גדר במגרש כדור-סל;
 - אישור בדיעבד להקמת וטריבונות ישיבה במגרש כדורגל;
 - הריסת גדר קיימת ושינויים בשטח המגרש (בחלקו הצפון מערבי של מגרש כדורגל המבוקש);
 - הקמת מגרש כדורגל מדשא סינטטי, קירוי לטריבונות ישיבה, גדרות הכוללים שערי כניסה;
 - הקמת 2 מגרשי כדורסל עם עמודי תאורת הצפה, חנית אופניים;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. הריסת גדר ואבני שפה החורגים לתחום גן השוטר.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. אגרונום ילווה את ביצוע עבודות התשתית ולא תבוצע כל חפירה לעומק העולה על 20 ס"מ, באזור העצים מס' 3,4 המיועדים לשימור.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח הפארק.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכלית שרה גאס מתאריך 13/08/2019

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה