

ו' אדר תשפ"א
 18 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0037 תאריך: 16/02/2021 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	
	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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	עיריית תל אביב	ישראל מסלנט 42	3535-042	21-0144	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0144	תאריך הגשה	28/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	תוספות בניה ציבורי	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	ישראל מסלנט 42 רחוב גולומב 29	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	123/7066, 118/7066	תיק בניין	3535-042
מס' תב"ע	צ, ע, 1, 9026, 590, 312, 3/04/13, 2707	שטח המגרש	3731

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	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
מורשה חתימה מטעם המבקש	ויסמן אלכס	רחוב פילון 1, תל אביב - יפו 6451801

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>השלמת קומה עליונה (קומה א') במבנה דו קומתי מעל 2 קומות מרתף גלויים המלווים את הטופוגרפיה הקיימת עבור בית ספר "בית יעקב".</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומה א' - קיים גרם מדרגות ופיר מעלית והתוספת היא ל-3 כיתות חינוך מיוחד, ממ"מ דו שימושי (חדר עזר), מעבר מרכזי ו-2 תאי שירותים. (לרבות הריסות מקומיות) - בקומת כניסה - סגירת חלל מפולש עבור חדר אשפה, הריסת מסתור אשפה קיים ושינויים בתוואי הגדר ומעקה מדרגות חירום. - על הגג - תקרת ממ"מ יצוקה משמשת גג טכני (מיזוג אוויר) וגג קל ביתרת שטח התוספת.

מצב קיים:

מבנה בית ספר בן 3 קומות ויציאה לגג, מבנה דו קומתי, 5 מבנים יבילים וגידור היקפי.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
ר'19-0040	הוספת פיר מעלית חיצוני לכל גובה המבנה. שינויים פנימיים בקומת קרקע הכוללים הוספת דלת יציאה בסמוך למעלית, הוספת תא שירותי נכים והוספת מעלון מתקפל למדרגות פנימיות. בקשה זו (במבנה סמוך) נמצאת בסטטוס "המתנה לתכנית חתומה להיתר" מ-20.4.2020	2019	
ר'16-1886	שינויים במיקום קיר תומך, שינויים במהלך מדרגות חיצוני, הקמת גדר הפרדה על הגג ושינויים בפתחים.	2017	17-0283
ר'13-1369	הריסת 4 מבנים יבילים והקמת מבנה חדש בן 3 קומות.	2014	14-0397

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 18/01/2021
<p>חלקה 118 בגוש 7066 בבעלות עיריית ת"א יפו.</p> <p>חלקה 123 בגוש 7066 בבעלות רשות הפיתוח, לעיריית ת"א-יפו קיימת הזכות להירשם כבעלים על חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 7,7 וסעיף 19 ביעוד מבנה ציבורי ודרך בהתאם לתב"ע 2707.</p> <p>מ-צ"ב מסמך ממשד המשפטים המאשר הוצאת היתרים.</p>

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 590- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטח (עיקרי+ שירות)
	לפי חישוב עורך הבקשה: קיים- 784.24 מ"ר מבוקש- 265.07 מ"ר סה"כ- 1,049.32 מ"ר (28%)	10,073 מ"ר (270%)	
	לפי חישוב עורך הבקשה: קיים- 1,081 מ"ר מבוקש- 20 מ"ר סה"כ- 1,101 מ"ר (34%)	2,238 מ"ר (60%)	תכסית קרקע
במבנה 2 קומות מרתף ו-2 קומות מעל הקרקע.	2 קומות ממפלס הכניסה.	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	9.05 מ'		גובה במטרים
המוצע תואם תכנית עיצוב	תאאתעאוצא\2707(1)- תכנית עיצוב בית יעקב מאושרת מ- 16.12.2020 וטרם נחתמה.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	תוספת קומה במבנה בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

- במגרש הנדון קיימת בקשה לתוספת מעלית ושיפורי נגישות מספר רישוי 19-0040 בבנין סמוך שנמצאת בסטטוס "המתנה לתכנית חתומה להיתר" מ-20.4.2020.
 - לבקשה לא הוצגה תכנית עיצוב אך הוזן אישור אדריכל העיר להגשת הבקשה ע"פ תכנית מאושרת תאאתעאוצא\2707(1) אך שטרם נחתמה.
 - הבקשה הנוכחית הוצגה באופן חסר:
 - הגג הקל לא נצבע כדרוש בחתך 2-2
 - חסר סימון קו מגרש בחזית הצפונית.
 - חישוב זכויות בניה ותכסית המגרש ע"פ תכנית צ' – לא הוצג מספור המבנים בתכנית, לא הוצג חישוב שטחים וחישוב האחוזים בתכסית לא נכון.
 - חסרים מפלסים עליונים בפרישת גדרות.
 - חישוב שטחים - הפוליגונים בתכנית קומה א' לא תואמים את הרקע התכנוני, ממ"מ דו שימושי יש לחשב כשטח עיקרי ובחישוב המבנה לא חושב שטח מתחת למדרגות חירום.
- ההערות הועברו לעורך הבקשה וב-3.2.2021 הוצגו קובץ חישוב שטחים ומפרט מתוקנים וההתייחסות בדרפט היא למפרט המעודכן.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 31/01/2021

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 כוללת: תוספת 3 כיתות
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

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
בוצע תיאום אצירת אשפה למבנה מול מחלקת התברואה, מנהל תחום רישוי ותכנון כלי אצירה מר מאיר ראובן והוטען אישורו
בחתימה על תכנית.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אקוסטיקה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלות

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

אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף להגשת תכנית עיצוב מאושרת
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 24/01/2021

התכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 10.2.2021

ניתן לאשר את תוספת הקומה למבנה הקיים והעתקת מבני אצירת האשפה מבחינה עיצובית.
חלון הכיתה בחזית המערבית ישולב מבחינה עיצובית עם חלון השירותים בקומה זו, ע"י נסיגה בטיח/פרט ניתוק או אלמנט אחר.
עיצוב החזית וחומרי הגמר יהיו לאישור אדריכל העיר כתנאי לביצוע החיפוי והצבעים בפועל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להשלמת קומה א' במבנה דו קומתי מעל 2 קומות מרתף גלויית עבור 3 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים ושינויים במפלס הכניסה עבור בית ספר "בית יעקב" בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.

תנאים בהיתר

יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות אדריכל העיר:
- חלון הכיתה בחזית המערבית ישולב מבחינה עיצובית עם חלון השירותים בקומה זו, ע"י נסיגה בטיח/פרט ניתוק או אלמנט אחר.
- עיצוב החזית וחומרי הגמר יהיו לאישור אדריכל העיר כתנאי לביצוע החיפוי והצבעים בפועל.
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה

הערות

1. ההיתר ניתן בכפוף לחוות דעת של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 1.1.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.

תנאים בהיתר

1. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות אדריכל העיר :
- חלון הכיתה בחזית המערבית ישולב מבחינה עיצובית עם חלון השירותים בקומה זו, ע"י נסיגה בטיח/פרט ניתוק או אלמנט אחר.
- עיצוב החזית וחומרי הגמר יהיו לאישור אדריכל העיר כתנאי לביצוע החיפוי והצבעים בפועל.
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה

הערות

1. ההיתר ניתן בכפוף לחוות דעת של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 1.1.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0037-21-1 מתאריך 16/02/2021

לאשר את הבקשה להשלמת קומה א' במבנה דו קומתי מעל 2 קומות מרתף גלויות עבור 3 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים ושינויים במפלס הכניסה עבור בית ספר "בית יעקב" בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.

תנאים בהיתר

1. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות אדריכל העיר :
- חלון הכיתה בחזית המערבית ישולב מבחינה עיצובית עם חלון השירותים בקומה זו, ע"י נסיגה בטיח/פרט ניתוק או אלמנט אחר.
- עיצוב החזית וחומרי הגמר יהיו לאישור אדריכל העיר כתנאי לביצוע החיפוי והצבעים בפועל.
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה

הערות

1. ההיתר ניתן בכפוף לחוות דעת של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 1.1.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

עמ' 5

3535-042 21-0144 <ms_meyda>