

י"ח אדר תשפ"א  
02 מרץ 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0051 תאריך: 01/03/2021 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)	גינזברג אלי	רש"י 48	0080-048	21-0244	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0244	תאריך הגשה	15/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	תוספות בניה ציבורי	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	רש"י 48 רחוב רש"י 48א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	69/6932	תיק בניין	0080-048
מס' תב"ע	צ, 2331	שטח המגרש	4673.64

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גינזברג אלי	ת.ד. 10, תל אביב - יפו 6100001
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	גלברג מרק	ת.ד. 12, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים במבנה דו קומתי מעל קומת מקלט בתת קרקע ומשמש אשכול גנים "גן תלתן". סגירת שטח מפולש בקומת הכניסה עבור כיתת גן נוספת (שלישית), הוספת מקבץ שירותים וחיזוק חלל עבור ממ"מ. בקומת המקלט: שינוי במיקום פתח יציאת חירום ממזרח. על המגרש: הריסת קיר מסד עבור גדר, הגבהה מקומית בגדר והרחבת שטח מסתור אשפה.

### מצב קיים:

מגרש ציבורי הכולל מבנה בן 3 קומות לשימור ג', מבנה דו קומתי עבור אשכול גנים, מבנה חד קומתי עבור אולם לקשיש, מבנה חד קומתי עבור מרכז לקשיש, מחסן וחדר שנאים.
--

### ממצאי תיק בניין:

במערכת העירונית לא נמצא תיעוד להיתר.  
עורך הבקשה העביר קובץ מפרט חתום הנושא היתר מספר 4143 מ-1988 עבור מבנה הגנים המבוקש.

### בעלויות:

<b>נכסים - מירי גלברט 21/01/2021</b> לקה 69 בגוש 6932 בבעלות עיריית ת"א יפו. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.
---

### התאמה לתב"ע צ' (2331- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
ללא שינוי	לפי חישוב עורך בקשה: 2,574 מ"ר (55%)	12,618 מ"ר (270%)	
ללא שינוי	לפי חישוב עורך בקשה: 1,377 מ"ר (30%)	2,804 מ"ר (60%)	
	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה	תכנית עיצוב

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 2		הוא תנאי להגשת בקשה	
ללא שינוי	אשכול גנים	מבני ציבור	שימושים

#### **הערות:**

1. המגרש המבוקש מוגדר בייעוד ציבורי שחלה עליו תכנית צ' וקיים בו מבנה לשימור ג'. תכנית צ' אינה חלה על מבנים לשימור, יחד עם זאת מצורפת חוות דעת משפטית מ- 2.12.2019 (ראה בהמשך) המאפשרת התייחסות למבוקש על פי תכנית צ'.
2. תכנית צ' מחייבת הכנת תכנית עיצוב. מצורפת חוות דעת משפטית מ- 5.3.2017 למקרה דומה (ראה בהמשך) הפוטרת פרויקטים מוגבלים בהיקפם מתכנית עיצוב.
3. המגרש המבוקש מוגדר בייעוד ציבורי שחלה עליו תכנית צ' וקיים בו מבנה לשימור ג', על הבקשה חלות דרישות מחלקת שימור (ראה חוות דעת מ- 6.1.2021 בהמשך)
4. במפרט הוצגה פיתוח לא ברורה, מסתור אשפה המורחב מסומן כקיים וללא חתכים המסומנים בתכנית, במבנה קיים לשימור המסומן כ"לא שייך להיתר" מסומנים אלמנטים הצבועים כמבוקשים והערות גרפיות נוספות.

ההערות הועברו לעורך הבקשה וב- 24.2.2021 הוצג מפרט מתוקן וההתייחסות כאן היא למפרט המעודכן.

#### **חו"ד מכון רישוי**

##### **תומר ברורמן 18/02/2021**

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".

#### **כיבוי אש**

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

#### **אצירת אשפה**

הוצג חדר אשפה עם 5 עגלות בנפח 1100 ליטר כ"א כפי שאושר ע"י מאיר ראובן, מנהל תחום בכיר באגף התברואה (מסמך חתום מצורף למוצג 5200).  
המלצה: לאשר את הבקשה.

#### **איכות הסביבה**

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא 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.

#### **מקלוט**

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

#### **אדריכלות מכון הרישוי**

לאשר בהתאם לאישור צוות שימור.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

#### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

#### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

##### **אוסקר סילביו קריקון 31/01/2021**

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## **חו"ד משפטית: הראלה אברהם אוזן מ-2.12.2019**

בישיבה שקיימנו היום נבחן האם ניתן להחיל את תכנית צ על המגרש הנדון נוכח העובדה שבמגרש קיים מבנה לשימור ג ונוכח הוראת סעיף 4.1 בתכנית צ הקובעת כי "תכנית זו לא תחול על מבנים שיועדו לשימור בתכניות תקפות ומאושרות."

כפי שמסרתי בישיבה חוות דעתי בסוגיה דומה – בניה עבור "המרכז הגאה" הבנוי על מגרש חום שבו מבנה לשימור ע"פ תכנית 2363 רלוונטית גם למקרה הנדון.

את ההוראה בסעיף 4.1 בתכנית צ יש להחיל רק על מבנים לשימור בתכנית השימור 2650ב וזאת גם נוכח הוראת סעיף 1.6 בתכנית צ הקובעת יחס של כפיפות בין תכנית צ לתכנית 2650ב.

בשונה מתכנית 2650ב הקובעת את כל המגרש עליו בנוי המבנה לשימור, כמפורט בנספח א שבה, תכנית 2331 כמו גם תכניות דומות בלב העיר וביפו סימנו את המבנים לשימור בתחום המגרש. במקרה הנדון המדובר במבנה לשימור ג הבנוי על מגרש בשטח של כ- 4.7 דונם כאשר במגרש קיימים מבנים נוספים שלא סומנו לשימור. לכן ניתן להחיל על המגרש את תכנית צ ולקבוע את תכנית הבניה במגרש על פיה, כאשר זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית צ למעט על המבנה לשימור ג עליו יחולו הוראות תכנית 2331.

נוכח הימצאותו של מבנה לשימור במגרש יש לתאם את הבניה במגרש עם מחלקת השימור.

## **הראלה אברהם - אוזן מ-5.3.2017**

הדרישה בסעיף 4.1 בתכנית צ, לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בנייה טרם הוצאת היתרי בנייה, מתייחסת לתוספת בנייה משמעותית העומדת בפני עצמה, כתוספת אגף, קומות וכד'. תוספות בנייה כגון **סגירת קומת עמודים**, תוספת מעלית, סגירת מרפסות, תוספת גגונים, קירוי כניסה למבנה, מדרגות חירום וכיוב' אינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש. הנושא מסור לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, לקבוע אלו תוספות בניה הינן מהותיות הדורשות אישור תכנית עיצוב ואלו לא.

## **חו"ד מבנים לשימור:**

**עדי רוז 06/01/2021**

העבודה 25/ רש"י 48, גן תלתן- מבנה למגרש לשימור בקשה לחוות דעת מח' שימור להיתר בניה לסגירת קומה מפולשת, 6.1.21.

מדובר במגרש לשימור עליו ממוקמים 2 מבנים:

1. אשכול גנים, מבנה לשימור ג', נבנה במקור כביה"ס "תלפיות" -תוכנן ע"י אדרי' דב הרשקוביץ ונבנה בשנת 1926 בסגנון אקלקטי, לשימור מתוקף תכניות לב העיר וממוקם באזור החיץ של הכרזת אונסקי"ו, העיר הלבנה. למבנה היתר שיפוץ, בימים אלו נמצא בעבודות שימור ושיקום.
2. גן תלתן, תוכנן ע"י אדריכלים משה רז וגיאורא רוטמן ונבנה בסוף שנות השמונים כמבנה בסגנון פוסט מודרני בגובה 2 קומות.

במסגרת היתר זה מבקשים להשלים קומה מפולשת, לשקם את המבנה ואת החצר של גן תלתן.

העבודה כוללת: פירוק תוספות מאולתרות בחזיתות המבנה, פירוק חיפוי פסיפס ויישום טיח חלק, שיקום קירות, מערכת הפתחים, הסדרה והצנעה של מערכות טכניות, סגירת הקומה המפולשת, שינוי מערך הגדרות, פיתוח שטח הכולל: שמירת כל מערך העצים במגרש, נטיעת מערכת שיחים מלווי גדר, הסדרת ריהוט גן וכו'.

לפני ביצוע בפועל יש לתאם עם מחלקת השימור את הפרטים הבאים:

- " מערכת גוונים של חזיתות המבנה: טיח, נגרות ופרזול.
- " פרטי פיתוח: דק מתוכנן בחזית לרחוב העבודה, גדר היקפית, מסתור מתקנים טכניים, שמירה על עצים קיימים, נטיעות חדשות ואלמנטי פיתוח.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה או אחר.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדרי' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן - תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.  
עדי רוז, אדרי'

אדרי' ירמי הופמן  
מנהל מח' השימור

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

לאשר את הבקשה לסגירת חלל מפולש בקומת הכניסה עבור כיתת גן וחללים נלווים במבנה אשכול גנים "גן תלתן" לרבות השינויים המבוקשים בשטח המגרש בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן.
2. הצגת אישור מי אביבים לנושא מים וביוב.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, דרור קופל מ- 8.11.2020

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן.
2. הצגת אישור מי אביבים לנושא מים וביוב.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, דרור קופל מ- 8.11.2020

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0051-21-1 מתאריך 01/03/2021

עמ' 5

0080-048 21-0244 <ms\_meyda>

לאשר את הבקשה לסגירת חלל מפולש בקומת הכניסה עבור כיתת גן וחללים נלווים במבנה אשכול גנים "גן תלתן"  
לרבות השינויים המבוקשים בשטח המגרש בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת רישוי מקוון חוות דעת אקוסטית סביבתית.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן.
2. הצגת אישור מי אביבים לנושא מים וביוב.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, דרור קופל מ- 8.11.2020