

כ"ח אייר תשפ"א  
10 מאי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0095 תאריך: 09/05/2021 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	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	גני יהושע בע"מ	בן יהודה 227	0025-227	21-0468	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0468	תאריך הגשה	06/04/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	בן יהודה 227 רחוב בן יהודה 229	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	63/6962, 52/6962	תיק בניין	0025-227
מס' תב"ע	תעא/צ(1), תמ"א/1, צ, 998, 9083	שטח המגרש	5826

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
עורך ראשי	אופנהיים שמש אדר	רחוב בית"ר 6, הרצליה 4643206
מתכנן שלד	גוזביץ' לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	קונה עובד	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
הצבת מבנה יביל זמני וריצוף היקפי למבוקש עבור חדר פעילות בתיכון עירוני ה' לתקופה של 3 שנים.

### מצב קיים:

במגרש, מבנה בן 3 קומות, פיתוח שטח וגדר היקפית המשמשים בית ספר.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
10-1433 ר'	התקנת מתקן פוטו-וולטאי על גג בית הספר.	2010	10-1000
18-1758 ר'	שיקום קטע מגדר קיימת וכריתת 2 עצים.	2019	19-0196
19-0818 ר'	הקמת פיר מעלית פנימי, כניסה חדשה לבית הספר לרבות ביתן שומר.	2019	19-0809
20-0456 ר'	ביטול מעלון בכניסה למתחם.	2020	20-0710

### בעלויות:

<b>נכסים - מירי גלברט 07/02/2021</b> חלקות 52,63 בגוש 6962 בבעלות עיריית ת"א-יפו. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.
--

### התאמה לתב"ע צ' (תכנית 813 - מבני ציבור)

- המבנה היביל המוצע ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש הציבורי בשטח פתוח, בסמוך לכניסה למקלט תת קרקעי וחלקית, מעל גג המקלט.
- בבנייה בשטחים ציבוריים במסגרת תכנית צ' נדרשת תוכנית עיצוב. במקרים של מבנה יביל, על פי חוות דעת משפטית (ראה חוות דעת מ- 21.112016, בהמשך) ניתן להמליץ על ויתור על תכנית עיצוב.
- תוכנית צ' מחייבת ניהול שטחים ותכנית 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 מ- 14.5.2018 בהמשך).

על פי הערכת בוחן הרישוי קיימת יתרה מספקת למבוקש.

4. על פי הנחיית היועצת המשפטית (ראה חוות דעת מ- 17.7.2019) יש לתת הסבר מהו לוח הזמנים לבניית הקבע של המבנה.

הוגש מכתב של מנהלת בינוי ופיתוח, אורית בן אסא, צבו היא מאשרת כי "המבנה היביל המתוכנן במגרש בית הספר עירוני ה' הינו זמני עד להסדרת קומה נוספת מתוך הקומות הקיימות במבנה אשכול בן יהודה (בן יהודה 193). לטובת תוספת הכיתות בעירוני ה'".

#### חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 12/04/2021

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".

#### אצירת אשפה

הוגש אישור אגף התברואה לפטור מפתרון אשפה.

פתרון אשפה כולל יתוכנן עם הגשת בקשה להיתר עבור האגף החדש.

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 לשמור על 4 עצים כמפורט בטבלה זו.

עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה (דקל)	10.0	43.0	2.0	שימור	2,900

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### חו"ד משפטית:

הראלה אברהם-אוזן מ-21.11.2016

בישיבה שקיימנו היום נבחנו 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 קבע.

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. לכן חוות הדעת המובאת לעיל ניתנה להקמת גני ילדים במנהל החינוך מסר את הלוי'ז לבניית הגנים הקבועים. יש לתת הסבר מהו הלוי'ז לבניית הקבע של מבנה המשרדים.

#### **חו"ד אדריכל העיר:**

#### **אלעד דמשק מ-22.6.2020**

הקמת מבנים יבילים זמניים למבנים ציבוריים היא באחריות מבני ציבור ו-בת"ש,

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה יביל עבור חדר פעילות בבית ספר תיכון עירוני ה' לתקופה של 3 שנים 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.

#### **תנאים בהיתר**

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### **תנאים לתעודת גמר**

אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

#### **הערות**

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועצת נגישות, ערין טבעוני נאטור מ- 27.1.2021

#### **ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0095-21-1 מתאריך 09/05/2021

לאשר את הבקשה להקמת מבנה יביל עבור חדר פעילות בבית ספר תיכון עירוני ה' לתקופה של 3 שנים 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.

#### **תנאים בהיתר**

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### **תנאים לתעודת גמר**

אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

#### **הערות**

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועצת נגישות, ערין טבעוני נאטור מ- 27.1.2021