

ו' תמוז תשפ"א  
16 יוני 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0142 תאריך: 16/06/2021 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/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	מוסדות חינוך, תרבות ושיקום שכונות בתל אביב	נורדאו 63	0197-063	21-0535	1

## רשות רישוי

	19/04/2021	תאריך הגשה	21-0535	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	ציבורי/תעסוקה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	שדרות נורדאו 63 סמטת נורדאו 2	כתובת
0197-063	תיק בניין	68/6957	גוש/חלקה
3320	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, צ, ע1, 692, 58, 3647, 159	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מוסדות חינוך, תרבות ושיקום שכונות בתל אביב	רחוב אלון יגאל 55א, תל אביב - יפו 6789115
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	סבירסקי-מלול בתיה	רחוב השחר 10, חולון 5841421
מתכנן שלד	לבני יעקב	רחוב השילוח 8, פתח תקווה 4951441
מורשה חתימה מטעם המבקש	פלומין אייל	רחוב אלון יגאל 55א, תל אביב - יפו 6789115

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת המבנה הקיים. הקמת מרכז קהילתי "מגידו" החדש, בן 5 קומות הכולל: - מרכז קהילתי לרווחת כלל הקהילה- ספרייה, אודיטוריום, חללי לימוד, מוסיקה ואומנות, מרכז אומנות לחימה, מרכז ליום לגיל השלישי, מרכז לגיל הרך עם חדרי לימוד פעילות וג'מבורי. - 4 כיתות גן, בכניסה נפרדת מהכניסה הראשית למרכז הקהילה. במגרש: חדר טרפו, חניות אופניים, פיתוח שטח, ריצוף חוץ, נטיעות וגינון.</p>

### מצב קיים:

מבנה בין 2 קומות המשמש כיום כמרכז קהילתי, בחזית מבנה ממוקמים מתקני משחקים ובחצר אחורית קימות מקומות חנייה וחדר טרפו.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
288	11/09/1958	בקמת מבנה בית ספר בן 2 קומות מעל קומת מרתף
1232	12/003/1963	הקמת מרכז קופת חולים כללית בן קומה אחת
479	30/08/1964	הקמת מחסן לשימוש שבית הספר בשטח החצר

### בעלויות:

חלקה 68 בגוש 6957 בבעלות עיריית ת"א יפו. ביום 4/12/16 נחתם חוזה מסגרת בין עיריית ת"א למוסדות חינוך, תרבות ושיקום שכונות בתל אביב ל 5 שנים עד ליום 03/12/21 עם אופציה ל- 5 שנים למטרת הפעלה, פיתוח מוסדות חינוך, תרבות ספורט ופנאי.
---

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

**התאמה לתב"ע צ' ( ציבורי לפי תכנית 159 )**

סטייה	מוצע	מותר	
	<u>לפי עורך הבקשה:</u> 22 מ"ר (קיים) 5,578.05 מ"ר (מבוקש) 5,599 מ"ר סה"כ - 160.10%	8,964 מ"ר (270%)	<b>שטחים: עיקרי + שרות</b>
	<u>לפי עורך הבקשה:</u> 22 מ"ר (קיים) 1,501.05 מ"ר (מבוקש) 1,523.05 מ"ר סה"כ - 58.85%	1,992 מ"ר (60%)	<b>תכנית קרקע:</b>
בתחום המותר על פי תכנית עיצוב	0.0 מ' כ – 12 מ' (אומדן ע"י בוחן רישוי) כ-10 מ' (אומדן ע"י בוחן רישוי) כ-10 מ' (אומדן ע"י בוחן רישוי)	0.0 מ' 0.0 מ' 2.5 מ' 2.5 מ'	<b>קווי בניין: מערבי (סמטת נורדאו) קדמי דרום לשד' נורדאו מזרחי צפון</b>
גובה מבנים הגובלים החל מ 2 קומות ועד 4 קומות	5 קומות	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>
	26.52 מ'		<b>גובה במטרים</b>
תכנית העיצוב נחתמה בתאריך 24/05/2021	תא/תע"א/צ/3616 א' (3) "מרכז קהילתי מגיד החדש"	אישור תכנית עיצוב על יד הוועדה הוא תנאי להגשת בקשה.	<b>הוראות בינוי/תכנית עיצוב</b>
	מרכז קהילתי וגני ילדים	מבני ציבור	<b>שימושים</b>

**הערות נוספות:**

בסעיף 4.1.10.4 בתכנית צ' נקבע כי "תנאי להוצאת היתר בנייה לטרנספורמציה יהיה קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו".  
בחלקו הצפון מערבי של המגרש קיים חדר טרנספורמציה במרחק של כ-13 מ' מהמבנה המבוקש ובמפרט הבקשה החדש מצוין חדר טרנספורמציה נוסף במרחש של 9.33 מ' בחלקו המזרחי של המגרש. הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה יבוצע בשלב בקרת התכנן.

**חו"ד מכון רישוי**

**תומר ברורמן 19/05/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן

**תנועה וחניה**

הבקשה היא : מרכז קהילתי מגיד עם מתנ"ס בשטח 2197 מ"ר , בית קפה בשטח 67 מ"ר וגן ילדים עם 4 כיתות דרישת התקן :  
0 מקומות חניה לרכב פרטי  
22 מקומות חניה לאופנועים  
22 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

מתוכנן :

0 מקומות חניה לרכב פרטי  
0 מקומות חניה לאופנועים  
22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חוות דעת  
הסדר תנועה וחניה תואם תכנית תא / תע"א / צ / 3616 (3)  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות  
הוגש אישור מאיר ראובן מאגף התברואה.  
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 כריתה/ העתקה / שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 105,112.30 ₪.  
יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 97,412.30 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.  
קיימים 31 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

חוות דעת אדריכלית תינתן על ידי משרד אדריכל העיר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אקליפטוס המקור	18.0	70.0	8.0	שימור	40,024
2	אקליפטוס המקור	18.0	60.0	8.0	שימור	29,405
3	אקליפטוס המקור	15.0	50.0	6.0	שימור	20,420
4	אקליפטוס המקור	18.0	90.0	7.0	שימור	66,162
5	אקליפטוס המקור	18.0	70.0	8.0	שימור	40,024
6	אקליפטוס המקור	20.0	80.0	10.0	שימור	65,345
7	אקליפטוס המקור	18.0	50.0	8.0	שימור	20,420
8	אקליפטוס המקור	16.0	50.0	7.0	שימור	20,420
9	אקליפטוס המקור	16.0	50.0	6.0	שימור	20,420
10	זית אירופי	5.0	30.0	3.0	העתקה	12,724
11	זית אירופי	8.0	30.0	5.0	העתקה	12,724
12	זית אירופי	5.0	20.0	3.0	העתקה	5,655
13	ושינגטוניה חסונה	16.0	50.0	3.0	כריתה	14,400
14	אקליפטוס המקור	16.0	60.0	8.0	כריתה	29,405
15	אקליפטוס המקור	16.0	40.0	6.0	כריתה	6,534
16	אקליפטוס המקור	16.0	20.0	6.0	כריתה	2,450
17	אקליפטוס המקור	16.0	30.0	6.0	כריתה	5,514

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
19	אקליפטוס המקור	17.0	70.0	10.0	שימור	40,024
20	אזדרכת מצויה	8.0	30.0	2.0	שימור	2,969
21	זית אירופי	5.0	20.0	4.0	שימור	4,524
22	אזדרכת מצויה	12.0	50.0	5.0	שימור	10,996
23	זית אירופי	6.0	10.0	4.0	שימור	1,131
24	אקליפטוס המקור	18.0	70.0	8.0	שימור	40,024
25	אקליפטוס המקור	20.0	125.0	12.0	שימור	127,627
26	זית אירופי	5.0	10.0	3.0	העתקה	1,131
27	ושינגטוניה חסונה	10.0	50.0	3.0	כריתה	9,000
28	תמר מצוי	7.0	60.0	6.0	כריתה	2,940
29	אקליפטוס המקור	20.0	80.0	11.0	שימור	52,276
30	תמר מצוי	8.0	60.0	6.0	כריתה	6,720
31	פיקוס השדרות	10.0	40.0	7.0	כריתה	15,080
32	זית אירופי	5.0	10.0	3.0	העתקה	1,131
33	זית אירופי	5.0	20.0	3.0	העתקה	4,524
34	זית אירופי	5.0	20.0	3.0	העתקה	4,524
35	פלפלון דמוי אלה	6.0	40.0	4.0	כריתה	13,069
36	זית אירופי	6.0	10.0	4.0	שימור	1,131
37	זית אירופי	5.0	10.0	3.0	שימור	1,131
38	זית אירופי	5.0	10.0	4.0	שימור	1,414
39	אקליפטוס המקור	18.0	90.0	10.0	שימור	82,702
40	זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,131
41	זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,131
42	זית אירופי	6.0	10.0	5.0	שימור	1,131
43	זית אירופי	6.0	50.0	5.0	העתקה	28,274
44	זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,131
45	זית אירופי	6.0	10.0	5.0	העתקה	1,131
48	פיקוס השדרות	16.0	70.0	10.0	שימור	46,181
49	אקליפטוס המקור	15.0	70.0	7.0	שימור	40,024
50	אקליפטוס המקור	16.0	50.0	8.0	שימור	20,420
51	אקליפטוס המקור	15.0	70.0	7.0	שימור	40,024
52	פיקוס השדרות	16.0	50.0	8.0	שימור	23,562
53	פיקוס השדרות	16.0	50.0	8.0	שימור	23,562
54	פיקוס השדרות	16.0	50.0	8.0	שימור	23,562
55	פיקוס הגומי	6.0	15.0	4.0	שימור	1,470
56	ברכיטון אדרי	6.0	15.0	2.0	שימור	1,838

**חו"ד אדריכל העיר**

אלעד דמשק מתאריך 25/05/2021

ממליץ לאשר הקמת המבנה והפיתוח מהבחינה העיצובית.

• לפני ביצוע בפועל יש להציג ולקבל אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:

1. פרטי פיתוח - יש להציג חומרי הפיתוח והמפגש בין החומרים השונים, לרבות הריצוף ברחבה המרוצפת בחזית שדרות נורדאו.
2. טיח בחזיתות המבנה - יש להציג צבעוניות בטיח בחזיתות המבנה, ניתן יהיה לשלב אלמנטים נקודתיים לרבות פרטי ניתוק.
3. גישה לגני הילדים - יש לבחון אפשרות להרחיב מדרכה בסמטת נורדאו במסגרת הפרויקט, במידה ולא ניתן, ייעשה במסגרת פרויקט משלים.

ניתן יהיה לבצע דוגמה לחומרי הגמר/הצבעים גם על גבי המבנה/הפיתוח לאישור אדריכל העיר באתר.

- בתאריך 08/06/2021 התקבלה תכנית אדריכלית לאחר תיקונים שחלקם התייחסו לאלמנט הצללה במרפסת הגג בקומה ד', המצללה מקרה 70% משטח מרפסת הגג ובעלת קורות מחזית מבנה לקורה דקורטיבית לשם חיזוקים קונסטרוקטיביים

מאשר מבחינה עיצובית: שמירת הקורה ההיקפית והשגת אלמנט ההצללה מחזית המבנה לשמירת החיפוי המותר.

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

לאשר את הבקשה ל:

- הריסת המבנה הקיים.
  - הקמת מרכז קהילתי "מגידו" החדש וגני ילדים בן 5 קומות וחדר טרפו בשטח המגרש.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 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.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 105,112.30 ש"ח.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

### תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
2. הצגת תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. לפני ביצוע בפועל יש להציג ולקבל אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:
  1. פרטי פיתוח - יש להציג חומרי הפיתוח והמפגש בין החומרים השונים, לרבות הריצוף ברחבה המרוצפת בחזית שדרות נורדאו.
  2. טיח בחזיתות המבנה - יש להציג צבעוניות בטיח בחזיתות המבנה, ניתן יהיה לשלב אלמנטים נקודתיים לרבות פרטי ניתוק.
  3. גישה לגני הילדים - יש לבחון אפשרות להרחיב מדרכה בסמטת נורדאו במסגרת הפרויקט, במידה ולא ניתן, ייעשה במסגרת פרויקט משלים.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספרי עצים 10, 11, 12, 26, 32, 33, 34, 40, 41, 43, 44, 45 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור סופי לעמידה בדרישות מכן התעדה.
2. הצגת אישור משרד הבריאות
3. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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 ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכל ניר רייפר מתאריך 07/01/2021
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

#### לאשר את הבקשה ל:

- הריסת המבנה הקיים.
  - הקמת מרכז קהילתי "מגידו" החדש וגני ילדים בן 5 קומות וחדר טרפו בשטח המגרש.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 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.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 105,112.30 ש"ח.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

#### 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. הצגת תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. לפני ביצוע בפועל יש להציג ולקבל אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:
  1. פרטי פיתוח - יש להציג חומרי הפיתוח והמפגש בין החומרים השונים, לרבות הריצוף ברחבה המרוצפת בחזית שדרות נורדאו.
  2. טיח בחזיתות המבנה - יש להציג צבעוניות בטיח בחזיתות המבנה, ניתן יהיה לשלב אלמנטים נקודתיים לרבות פרטי ניתוק.
  3. גישה לגני הילדים - יש לבחון אפשרות להרחיב מדרכה בסמטת נורדאו במסגרת הפרויקט, במידה ולא ניתן, ייעשה במסגרת פרויקט משלים.
4. ניתן יהיה לבצע דוגמה לחומרי הגמר/הצבעים גם על גבי המבנה/הפיתוח לאישור אדריכל העיר באתר. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספרי עצים 10, 11, 12, 26, 32, 33, 34, 40, 41, 43, 44, 45 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור סופי לעמידה בדרישות מכון התעדה.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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 ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות אדריכל ניר רייפר בתאריך 07.01.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

עמ' 7

0197-063 21-0535 <ms\_meyda>