

ו' תמוז תשפ"א
16 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0153 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/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	" עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזבורג "	פליטי הספר 30 א		21-0657	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0657	תאריך הגשה	09/05/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	פליטי הספר 30א	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	314/6150, 315/6150, 358/6150, 368/6150	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/4, צ, 2248, 2664, 2710	שטח המגרש	827 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	לייטמן ליאור	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	זכאים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21ג, פתח תקווה 4913020
מורשה חתימה מטעם המבקש	גנזבורג אלי	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
מורשה חתימה מטעם המבקש	קצ'לניק שמואל	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הוספת מעלית חיצונית לרבות מבואה מקורה בקומת הכניסה והתאמות בניוי בקומות בחלקו המערבי של המבנה בן 3 קומות המשמש מכון שמע.

מצב קיים:

מבנה בן 3 קומות המשמש מכון שמע.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
4/7	21/12/1983	אגף חדש בן 3 קומות למכון שמע

בעלויות:

חלקות 314, 315, 368, 358 בגוש 6150 בבעלות עיריית ת"א - יפו. לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2664 – מבני ציבור)

שטחים	מותר	מוצע	הערה
(עיקרי ושירות)	3,308 מ"ר (400%)	לפי עורך הבקשה 2.59 מ"ר (תוספת)	ראה חוות דעת משפטית בהמשך מ-16.4.1019
תכנית קרקע	496 מ"ר (60%)	לפי עורך הבקשה 2.59 מ"ר (תוספת)	
תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	ללא תכנית עיצוב	ראה חוות דעת משפטית בהמשך

הערה	מוצע	מותר	
מ-5.7.2017			
	הנגשת מבנה מכון שמע (ליקויי שמיעה)	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. התוכנית מוגשת ללא תוכנית עיצוב כנדרש על פי תוכנית צ', אך לאור חוות דעת היועצת המשפטית מ-5.7.2017 (ראה בהמשך) ניתן לאשר את המבוקש ללא תוכנית עיצוב.
2. לא הוצג חישוב שטחים הכולל למגרש הציבורי אך לנוכח יתרת הזכויות הגדולה במגרש, התוספת המבוקשת כעת זניחה ולאור חוות הדעת המשפטית מ-16.4.2019 (ראה בהמשך) ניתן לפטור את המבוקש מהצגת טבלת שטחים המפרטת את כל זכויות הבנייה והתכסית במגרש.
3. הבנייה המבוקשת תואמת את המצוין בתוכנית 2710 להקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה. כעת מבוקשת תוספת מעלית חיצונית לצורך הנגשת המבנה בתוספת בנייה לפיר המעלית, גגון בקומת הכניסה ושינויים פנימיים בקומות להתאמת הקיים למבוקש.
4. בחישוב שטחים, שטח פיר המעלית יחושב פעם אחת בלבד ויכלול את הגגון המוצע, התיקון יידרש בתנאים טכניים.

חו"ד מכון רישוי**תומר ברורמן 12/05/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן

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 של עץ אחד הגדל בתחום בו מתוכננת מעלית ההנגשה. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2,600 ₪. ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2,600 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. יתרת העצים מרוחקים מהבנייה ומסומנים לשימור. ניתן תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לבקרת תכן

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לבקרת תכן**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	10.0	50.0	6.0	שימור	5,000
2	ושינגטוניה חסונה (דקל)	9.5	44.0	2.0	שימור	3,650
3	ושינגטוניה חסונה (דקל)	10.0	45.0	2.0	שימור	3,850
4	ושינגטוניה חסונה (דקל)	10.0	46.0	3.0	שימור	3,850
5	אזדרכת מצויה	10.0	44.0	6.0	שימור	2,900
6	ושינגטוניה חסונה (דקל)	9.5	43.0	2.0	שימור	3,650
8	סיגלון עלי-מימוסה	8.0	56.0	8.0	שימור	18,900
10	צאלון נאה	7.0	55.0	8.0	שימור	24,300
11	פיקוס השדרות	11.0	60.0	8.0	שימור	21,700
12	ושינגטוניה חסונה (דקל)	9.0	37.0	2.0	כריתה	2,600

חו"ד מחלקת פיקוח:**חו"ד יעוץ משפטי:****עו"ד 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 וכיו"ב 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.

עו"ד הראלה אברהם - אוזן מ-16.4.2019

בישיבה שקיימנו ביום 16/4/19 מסרתם לי כי העיריה נדרשת להגיש ע"פ חוק מבני ציבור, כאשר עבודות ההנגשה כוללות עבודות שיש בהן תוספת שטח מינורית שהן: הקמת פיר מעלית, הקמת שירותים לנכים והקמת מבואה וכן עבודות ללא תוספת שטח כגון, רמפות ומאחזים. מהניסיון המצטבר של הגורמים המקצועיים במנהל הנדסה עולה כי היקף השטחים המוסף למבני הציבור עבור הנגשה עומד במוצק על כ- 30 מ"ר, תלוי בסוג הפרויקט, בעוד שהמגרשים הציבוריים בהם מבוצעת הבניה הינם בשטח של לפחות 1.5 דונם. כיום, בבקשות להנגשה מבוקש לערוך חישוב של כל שטחי הבניה הקיימים במגרש. דרישה זו מכבידה לעין ערוך על הטיפול בבקשות להיתר עבור הנגשה ומאריכה את זמן הטיפול בהן. כידוע, תכנית צ – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור שפורסמה למתן תוקף ביולי 2016 הוסיפה שטחי בניה לכל המגרשים ביעוד מבני ציבור שטחי בניה בהיקף גבוה. מגרשים ששטחם עד 1.5 דונם שטחי הבניה הם 270% ובמגרשים העולים על 1.5 דונם המוקפים בשטחי ציבור (דרכים/ שצ"פ/שב"צ/שבילים ציבוריים) שטחי הבניה הם 400%. נוכח האמור לעיל חוות דעתי הינה שבבקשות לתוספת בניה עבור הנגשה בלבד אין צורך להתייחס לכלל שטחי הבניה במגרש, שכן כאמור תכנית צ הוסיפה שטחי בניה בכל המגרשים למבני ציבור באופן ניכר מול המצב המאושר הקודם, וזאת בכפוף לכך שהבניה שנועדה עבור הנגשה תבצע במבנים המרכזיים הבנויים ע"פ היתר כדן.

חו"ד אדריכל העיר:**אלעד דמשק מ-15.6.2021**

מדובר בהנגשת מבנה ציבורי המשמש מרכז "בית שמע" - ממליץ לאשר מבחינה עיצובית הנגשת המבנה על ידי הוספת המעלית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לרבות מבואה מקורה בקומת הכניסה והתאמות בינוי בקומות בחלקו המערבי של המבנה בן 3 קומות המשמש מרכז קהילתי 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 להתחלת עבודות

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. 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>

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה במבנה או בשטח המגרש.
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

3. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 4.2.2021.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים להתחלת עבודות

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. 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>

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה במבנה או בשטח המגרש.
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.
3. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 4.2.2021.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0153-21-1 מתאריך 16/06/2021

לאשר את הבקשה לרבות מבואה מקורה בקומת הכניסה והתאמות בינוי בקומות בחלקו המערבי של המבנה בן 3 קומות המשמש מרכז קהילתי 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 להתחלת עבודות

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. 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>

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה במבנה או בשטח המגרש.
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.
3. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 4.2.2021.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה