

ג' אב תשפ"א
12 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0159 תאריך: 12/07/2021 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	
ע"י מ"מ עו"ד אושרת שפי	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מנהל מחלקת מידע	שרון צ'רניאק	
	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)	שם המבקש עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	רבנו חננאל 7		21-0664	1
5	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	גני יהושע בע"מ	חריף אייזיק 23	3717-023	21-0736	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0664	תאריך הגשה	10/05/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	רבנו חננאל 7 רחוב הרא"ש 5	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו
גוש/חלקה	57/7052	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, צ, ע1, סי(יפו), 9083, 9025, 4485	שטח המגרש	1,007 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
בעל זכות בנכס	קבוצת חגיגי סלמה בע"מ	רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
עורך ראשי	פרצוב תמר	רחוב לבונטין 7, תל אביב - יפו 65111
מתכנן שלד	זכאים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21ג, פתח תקווה 4913020
מורשה חתימה מטעם המבקש	גנובורג אלי	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הקמת מבנה בן 4 קומות עבור אשכול גני ילדים בן 8 כיתות אם. בבניין 2 גרמי מדרגות ו-2 פירי מעלית לכל גובה המבנה. - בקומת כניסה: מבואת כניסה, אולם רב תכליתי, משרד, מחסן, מטבח, שירותי נכים, חדר אשפה ו-2 כיתות גן הכוללות מחסן, שירותים ומטבחון בכל כיתה. - בקומות א' ו-ב': מבואה, תא שירותים, 2 כיתות גן הכוללות מחסן, שירותים ומטבחון בכל כיתה, ממ"מ ומרפסת גג מקורה. - בקומה ג': מבואה, תא שירותים, 2 כיתות גן הכוללות מחסן, שירותים ומטבחון בכל כיתה, ממ"מ ומרפסת גג מוצללת. - על הגג: יציאה לגג טכני עבור מיזוג אויר וכולל פרגולה מעל המעבים. - על המגרש: ריצוף, גינון, נטיעות, גינה אקולוגית וגדר היקפית.

מצב קיים:

מגרש לא מבונה. ע"פ תכנית מודד, קיימות 3 מכולות על המגרש.
--

בעלויות:

מירי גלברט מ- 2.3.2021
חלקה 57 בגוש 7052 בבעלות פרטית, לעיריית ת"א יפו קיימת הזכות להירשם כבעלים על חלק החלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 ביעוד מבנה ציבורי בהתאם לתב"ע 4485. -מצ"ב אישור ממשרד המשפטים. תנאי לתחילת עבודות/רישיון עבודה: הצגת אישור הקצאה ע"י ועדות העירייה. יש לציין כי טרם אושרה הקצאה ע"י ועדות העירייה ולנוכח כך ועל מנת לא לעכב את הוצאת היתר הבניה אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 4485- מבני ציבור)

הערות	מוצע	מותר
-------	------	------

			שטחים: עיקרי + שרות
	2,263.16 מ"ר (225%)	2,718.9 מ"ר (270%)	
חריגה של כ- 9 מ"ר ראה הערה מס' 4	613.63 מ"ר (61%)	604.2 מ"ר (60%)	תכנית
			קווי בניין לפי תכנית עיצוב
	14.82 מ' 0 מ' 1.15 מ' לא רלוונטי לבקשה.	0 מ' 0 מ' 1 מ' (ע"פ תכנית עיצוב) 1 מ' (ע"פ תכנית עיצוב)	צפון דרום מזרח (רבנו חננאל- שפ"פ) מערב (שפ"פ)
תכנית 4485 מאפשרת בניה של 5 קומות. ראה הערה מס' 2	4 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות גובה במטרים
המבוקש תואם תכנית עיצוב לתא שטח מס' 400	תא/תעא/צ/4485 (1) "אשכול גני ילדים ומעונות יום רבנו חננאל"	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	אשכול גני ילדים	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. תכנית העיצוב תא/תעא/צ/4485(1) - אשכול ילדים ומעונות יום רבנו חננאל, המאושרת וחתומה ב- 7.3.2021, התבנית מתייחסת למגרשים 2593 ו-2594 (תב"ע 4485) ומגרש 22590 (תב"ע 4531).
2. תב"ע 4485 קבעה 2 תאי שטח עבור שטחים למבני ציבור 400 ו-401 (מגרשים 2594 ו-2593) תוכנית 4485 שקובעת את המגרשים (תאי שטח 400 ו-401) כמגרשים לשימוש ציבורי ומאפשרת גמישות בצירוף תאי השטח כמגרש אחד או כחלק מהיתר אחד הכולל מגרשים ציבוריים גובלים ככל שיהיו.
מגרש 2590 (תא שטח מס' 3) - מוגדר כמגרש ציבורי מכוח תוכנית 4531 בה נקבע: " במידה ויתוכנן במשותף עם מגרשים ציבוריים גובלים ממזרח, יינתנו זכויות בניה בהתאם לגודל המגרש הכולל לצרכי ציבור וניתן יהיה לתכנן אותו כמגרש אחד הכולל את המגרשים הגובלים"
3. לאור הני"ל תכנית העיצוב מתייחסת למגרש ציבורי המורכב מ-2 תאי שטח 400 ו-401 מכוח תוכנית 4485 ותא שטח מס' 3 מכוח תוכנית 4531 ובשטח כולל של 2,233 מ"ר. זכויות הבנייה, לרבות גובה המבנה נגזרות מהמגרש הציבורי התואם תוכנית עיצוב.
4. הבקשה הנדונה מתייחסת לתא שטח 400 (מגרש 2594) ששטחו לחישוב זכויות הוא 1,007 מ"ר כשלמעשה מדובר בשלב ראשון של תוכנית העיצוב הכוללת את כל המגרש הציבורי ומכילה את אשכול גני ילדים המבוקש כעת ומבנה מעונות יום ושטח משותף לשני המבנים שיתוכנן בשלב הבא.
5. קיימת חריגה של כ-9 מ"ר (1%) בתכנית המגרש המחושב לפי תא שטח 400. אך מכיוון שעל פי תוכנית העיצוב מדובר ב-3 מגרשים המהווים מגרש ציבורי אחד והחריגה זניחה, ניתן להמליץ על אישור החריגה והתכנית הכוללת תחושב במסגרת הרישוי למגרש הציבורי כולו.
6. קו בניין מערבי לכיוון השפ"פ מתייחס לתא שטח 3 במגרש 2590 שנמצא ממערב למתחם ואינו רלוונטי לשלב אי המבוקש.
7. מפת מודד והמפרט, לא מציגים את המגרש הציבורי במלואו, הטבלה על פי תכנית צ' אינה מציגה את המצב התואם למגרש, תכנית הפיתוח נדרשת להציג מצב מתוכנן בלבד, לא הוצג פתרון לחימום המים ולא הוצג פרט פרגולה על הגג.
8. בקובץ חישוב שטחים אין תיאום בין הפוליוגונים לרקע תכנוני. תיקון הליקויים אלה יידרש במסגרת התנאים הטכניים.
9. דרישות אדריכל העיר עודכנו במפרט הקיים.
10. במפרט, קיימת יציאת חירום על גבולות המגרש כלפי רחוב הרא"ש. הרחוב אינו סטטוטורי אלא חלק מהמגרש ציבורי. יחד עם זאת, בשלב זה מדובר על רחוב פעיל לרבות תנועת כלי רכב ויש להציג התייחסות למצב הקיים מבחינת בטיחות, יידרש במסגרת התנאים הטכניים.

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

מאשר מבחינה עיצובית הקמת מבנה עבור 8 כיתות גני ילדים בהתאם למפרט המוצג, גדר חצר הגן הפנימית תהיה גדר נמוכה, הגדר המוסדית תהיה הגדר החיצונית על קו המגרש, בצמוד לשפ"פ. הגדר תכלול את מסתור האשפה ותהיה בנסיגה מחזית רחוב רבנו חננאל וכפי שנקבע בתכנית העיצוב.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 09/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : הקמת אשכול גנים עם 8 כיתות גן

דרישת התקן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת

דרוש וחסר אישור אגף התנועה לתכנית פיתוח כפי שרשום בתיק מידע.

יש לטעון תכנית תנועתית המאושרת (חתומה) ע"י אגף התנועה במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

הוגשה תוכנית חתומה מתאריך 22/4/21 עם חתימת אישור מאיר ראובן, מנהלת תחום בכיר רישוי תכנון כלי אצירה

מאגף התברואה.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תכנית עיצוב צ"4485 (1) אושרה בתאריך 27/1/21

המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

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

חו"ד אדריכל העיר :

אלעד דמשק מ-15.6.2021

מאשר מבחינה עיצובית הקמת מבנה עבור 8 כיתות גני ילדים בהתאם למפרט המוצג, גדר חצר הגן הפנימית תהיה גדר

נמוכה, הגדר המוסדית תהיה הגדר החיצונית על קו המגרש, בצמוד לשפ"פ. הגדר תכלול את מסתור האשפה ותהיה

בנסיגה מחזית רחוב רבנו חננאל.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות עבור אשכול גני ילדים בן 8 כיתות אם וחללים נלווים על תא שטח 400

לפי תוכנית 4485 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור משרד הבריאות

2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח.

כדי לבצע את התאום הנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק

tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור סופי לעמידה בדרישות בניה ירוקה

2. פיתוח הנוף לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת של השטחים הפתוחים.

עמ' 4

21-0664 <ms_meyda>

3. רישום הבעלות בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים בתוכנית.
4. פירוק מערכות תשתית על קרקעות והטמנתן בתת קרקע.
5. הכנת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית.
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, דרור קופל מ- 8.11.2020.
2. הבקשה מתייחסת לתא שטח 400 בלבד (מגרש 2594) וכל תכנון מעבר לקו המגרש הנדון, אינו נכלל בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0159-21-1 מתאריך 12/07/2021

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות עבור אשכול גני ילדים בן 8 כיתות אם וחללים נלווים על תא שטח 400 לפי תוכנית 4485 בכפוף לכלל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור משרד הבריאות
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום הנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור סופי לעמידה בדרישות בניה ירוקה
2. פיתוח הנוף לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו והתחייבות לאחזקה שוטפת של השטחים הפתוחים.
3. רישום הבעלות בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים בתוכנית.
4. פירוק מערכות תשתית על קרקעות והטמנתן בתת קרקע.
5. הכנת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית.
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, דרור קופל מ- 8.11.2020.
2. הבקשה מתייחסת לתא שטח 400 בלבד (מגרש 2594) וכל תכנון מעבר לקו המגרש הנדון, אינו נכלל בהיתר זה.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0736	תאריך הגשה	01/06/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	חריף אייזיק 23	שכונה	יפו ג' ונווה גולן
גוש/חלקה	146/7000, 61/6999, 60/6999	תיק בניין	3717-023
מס' תב"ע	צ, 2631	שטח המגרש	1,756 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עיריית ת"א, מנהל החינוך	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אשכנזי ארז	רחוב הערבה 1, גבעת שמואל
מתכנן שלד	גולדברג ניר	חורשה אלקחי 5, תל אביב - יפו 6949705
מיופה כוח מטעם המבקש	קונה עובד	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף עבור מרכז קהילתי עירוני "בני ברית" והריסת מבנה קיים (לאחר אכלוס המבנה המתוכנן)</p> <p>למבנה 2 גרמי מדרגות ו- 2 פירי מעלית לכל גובה המבנה.</p> <p>- בקומת מרתף: אולם כנסים, מתחם נוער עם מטבחון, משרד ומחסן, מקבץ שירותים, חדר תאורן, חדר הלבשה, חדר תקשורת, חדר שירות, 3 מחסנים, חדר תחזוקה, משרד, חדר משאבות ומאגר מים.</p> <p>- בקומת כניסה: אולם פעילות, אולם ג'מבורי, משחקה, 2 משרדים, ממ"מ דו תכליתי (מתחם פעוטות), חדר החתלה, מחסן, מקבץ שירותים, חדר אשפה וחלל מפולש.</p> <p>- בקומה א': 3 חדרי מועדון, 6 משרדים, מטבחון, ממ"מ דן תכליתי (חדר טיפול), 2 חדרי טיפול נוספים, כיתת אפיה, מועדון, חדר פעילות, מקבץ שירותים ו-2 מרפסות מקורות.</p> <p>- בקומה ב': 5 כיתות לחוגים, 2 חדרי חוגים, 2 מחסנים, ממ"מ דו תכליתי (חוג), 3 חדרי מוסיקה, מקבץ שירותים ומרפסת מקורה.</p> <p>- בקומה ג': ספרייה, חלל למידה, חדר "שעת סיפור", כיתת מחשבים, מקבץ שירותים ו-2 מרפסות גג.</p> <p>- על גג: המשך חדר מדרגות ופיר מעלית על הגג, מבואה מקורה, ויציאה לגג טכני (מעבים, גנרטור, מערכת לחימום המים)</p> <p>- על המגרש: ריצוף, גינון, נטיעות, מדרגות חוץ, 2 חצרות מגודרות וגינה קהילתית.</p>

מצב קיים:

מגרש פינתי הכולל מבנה בן 4 קומות המיועד להריסה.

ממצאי תיק בניין:

תביעות משפטיות	תאריך	פרטים
	25/07/2001	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 0215-2001-9-44 מספר תביעה: 0245-2001 הצו בוצע
	26/11/2003	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 0378-2003-9-44 מספר תביעה: 0490-2003 הצו בוצע
	26/11/2003	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 0377-2003-9-44 מספר תביעה: 0489-2003 צו לא פעיל
	30/11/2003	צו הריסה מנהלי

	מספר תיק : 2003-0502 : מספר תביעה : 44-9-2003-0381 הצו בוצע		
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 44-9-2003-0378 : מספר תביעה : 2 : התקבל פסק דין	26/02/2004	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-9-2003-0378 : מספר תביעה : 2004-0447 הצו בוצע	26/08/2004	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-9-2004-0316 : מספר תביעה : 2004-0510 הצו בוצע	27/09/2004	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-9-2004-0314 : מספר תביעה : 2004-0509 הצו בוצע	27/09/2004	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-9-2004-0355 : מספר תביעה : 2004-0585 הצו בוצע	26/10/2004	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-9-2005-0106 : מספר תביעה : 2005-0151 הצו בוצע	28/03/2005	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-9-2005-0139 : מספר תביעה : 2005-0210 הצו בוצע	02/05/2005	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-9-2005-0267 : מספר תביעה : 2005-0425 הצו בוצע	04/08/2005	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-9-2003-0381 : מספר תביעה : 2006-0154 הצו בוצע	29/03/2006	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק : 44-9-2003-0378 : מספר תביעה : 4 : יצא צו	30/03/2006	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 44-9-2005-0139 : מספר תביעה : 2 : הועבר לבית משפט	31/05/2006	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-2-2006-0330 : מספר תביעה : 2006-0448 ביצוע הצו אושר	17/08/2006	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-2-2008-0298 : מספר תביעה : 2008-0439 ביצוע הצו אושר	14/07/2008	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-2-2009-0171 : מספר תביעה : 2009-0195 ביצוע הצו אושר	20/05/2009	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק : 44-2-2009-0172 : מספר תביעה : 2009-0196 ביצוע הצו אושר	20/05/2009	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 44-9-2003-0378 : מספר תביעה : 5 : בוטלה התביעה	09/07/2009	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 64-2-2011-0003 : מספר תביעה : 2011-0005 ביצוע הצו אושר	05/01/2011	

	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0113-2011-64-2 מספר תביעה : 2011-0231 ביצוע הצו אושר	01/05/2011	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0143-2013-64-2 מספר תביעה : 2013-0349 ביצוע הצו אושר	19/06/2013	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0200-2013-64-2 מספר תביעה : 2013-0453 ביצוע הצו אושר	07/08/2013	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0031-2015-64-2 מספר תביעה : 2015-0045 ביצוע הצו אושר	29/01/2015	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0051-2018-64-2 מספר תביעה : 2018-0118 ביצוע הצו אושר	27/03/2018	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0051-2018-64-2 מספר תביעה : 2018-0126 ביצוע הצו אושר	29/03/2018	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0082-2018-64-2 מספר תביעה : 2018-0161 ביצוע הצו אושר	15/05/2018	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0133-2018-64-2 מספר תביעה : 2018-1256 ביצוע הצו אושר	01/07/2018	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0257-2019-64-2 מספר תביעה : 2019-1466 ביצוע הצו אושר	03/11/2019	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0021-2020-64-2 מספר תביעה : 2020-1042 סיום טיפול צו מנהלי	27/01/2020	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק : 0226-2020-64-2 מספר תביעה : 2020-1451 ביצוע הצו אושר	26/07/2020	

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 01/09/2020 חלקות 142,146 בגוש 7000 בבעלות מדינת ישראל, חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א- יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 5-7 וסעיף 19 בהתאם לתב"ע 2631.</p> <p>חלקה 139 בגוש 7000 בבעלות מדינת ישראל חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א- יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 בהתאם לתב"ע 2631.</p> <p>- מצ"ב אישור משרד המשפטים המאשר הוצאת היתר בניה בקרקע שבבעלות המינהל כשיש הפקעה לפי סעיף 5,7 לצורכי ציבור</p> <p>אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>
--

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2631- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
	<p><u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 2,471.10 מ"ר מעל הכניסה הקובעת (140%) 745.39 מ"ר מרתף 3,216.49 מ"ר – סה"כ</p>	7,024 מ"ר (400%)	

הערה	מוצע	מותר	
	לא הוצג, אך להערכת בוחן הרישוי- במסגרת המותר	1,053 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	בתחום המותר על פי תכנית עיצוב	ניתן לאשר קו בניין 0.0 כלפי מגרשים ציבוריים וקו בניין קדמי 0.0 במסגרת תכנית עיצוב	קווי בניין
במגרשים גובלים קיימים מבנים בני 4 קומות	4 קומות + יציאה לגג	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	21.08 מ'		גובה במטרים
	תא/תעא/צ/2631(2) - מרכז קהילתי עירוני "בני ברית" מאושרת וחתומה מ-14.9.2020. הבקשה תואמת תכנית עיצוב.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	מרכז קהילתי עירוני	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. הבקשה כוללת דיפון עם עוגנים זמניים.
2. מבוקשת הקמת המבנה החדש ורק לאחר אכלוסו, הריסת המבנה הקיים והמשמש יעוד זהה.
- 3 המבנה המיועד להריסה הוא בשטח של כ-1,173 מ"ר וקיום שני המבנים במקביל אינו חורג מהזכויות המותרות.
4. המפרט הוגש באופן חסר:
 - חסרה תכנית פיתוח המציגה מצב מתוכנן (בלבד)
 - דיפון המרתף חורג מקו מגרש
 - בקומת הכניסה מוצגת פרגולה החורגת מקו מגרש,
 - לא הוצג חישוב שטח חלחולן (לפחות 15%)
 - חסרה גרפיקה של קרקע בחתך חדר אשפה,
 - ביטול בניה עתידית (חדר טרפו)
 - פיתוח שטח מחוץ לגבולות המגרש יש לסמן כ"לא שייך להיתר"
 - חסרות מידות להצללות שונות (בחזיתות וחתכים),
 - קירות תמך, מדרגות חיצוניות למרתף ויציקות שונות ואף מדרגות פנים לא נצבעו כנדרש
 - לא הוצגה פרישת גדרות לחצרות בקומת הכניסה.
 - חסרים מפלסים ומידות להעמדת הבניין יחסית לקו המגרש.
 - ציון לעניין עוגנים שמדובר בעוגנים פולימריים והצגת אישור מחלקת נכסים להסכמתם לעוגנים.
 - בחישוב שטחים, לא חושב שטח גרם מדרגות בקומת הגג.
- ההערות הועברו לעורך הבקשה וב-20.6.2021 הוצג מפרט מתוקן וההתייחסות בדראפט היא לגרסה המעודכנת.
5. עדיין קיימות ליקויים טכניים (חסרים מידות, מפלסים, תאום בין תנוחות הקומות וכו') שידרשו לתיקון במסגרת תנאים הטכניים.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 08/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מרכז קהילתי חדש
דרישת התקן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי
חוות דעת

1. הפרויקט מתוכנן בהתאם לתכנית תא/תעא//צ/2631(2) - "מרכז קהילתי עירוני - בני ברית"
2. תכנית הסדרי תנועה וחניה ברחוב אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה. המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
הוגש אישור אגף התברואה לפתרון האשפה.
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

עמ' 9

3717-023 21-0736 <ms_meyda>

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 העתקה / שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

יש לנטוע במגרש 22 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ע. עורך הבקשה הגיש סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע. במגרש קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

כל יתרת העצים להעתקה.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוקעצה קטנת עלים	4.0	10.0	2.0	שימור	612
2	בוקיצה קטנת עלים	4.0	10.0	2.0	העתקה	612
3	בוקיצה קטנת עלים	6.0	15.0	2.0	העתקה	1,378
4	בוקיצה קטנת עלים	6.0	15.0	1.0	העתקה	1,378
5	פנסית דו נוצתית	3.0	10.0	1.0	העתקה	942
6	פנסית דו נוצתית	3.0	10.0	1.0	העתקה	942
7	פנסית דו נוצתית	4.0	20.0	2.0	העתקה	2,826
8	בוקיצה קטנת עלים	4.0	10.0	2.0	העתקה	612
9	צאלון נאה	6.0	31.0	3.0	שימור	9,656
10	צאלון נאה	4.0	28.0	3.0	העתקה	7,878
11	צאלון נאה	7.0	36.0	3.0	העתקה	13,022
12	צאלון נאה	6.0	32.0	3.0	העתקה	10,289
13	צאלון נאה	6.0	28.0	3.0	העתקה	7,878
14	צאלון נאה	6.0	28.0	3.0	העתקה	7,878
15	צאלון נאה	7.0	30.0	3.0	העתקה	9,043
16	צאלון נאה	9.0	40.0	3.0	שימור	16,077
17	צאלון נאה	10.0	40.0	3.0	שימור	16,077
18	צאלון נאה	10.0	30.0	3.0	שימור	9,043
19	דקל מינים שונים פרט לושינטוניה	6.0	20.0	2.0	העתקה	2,412
20	דקל מינים שונים פרט לושינטוניה	6.0	20.0	2.0	העתקה	2,412
30	בוקיצה קטנת עלים	3.0	10.0	1.0	העתקה	612

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 20.12.2020

מומלץ לאשר מבחינה עיצובית את התכנון המוגש להקמת מבנה מרכז קהילתי חדש ברחוב אייזיק חריף "בני ברית"

יש לבצע תאום של חומרי הגמר לפני הביצוע בשטח, ניתן ליישם דוגמת חומרי גמר והצבעים המוצעים באזור קטן על גבי המבנה לאישור אדריכל העיר באתר.

יש לוודא כי כל מערכת עירונית העלולה להוות הפרעה להולכי רגל בתחום המדרכה והרחבה תשולב במבנה ו/או באזורים מוצנעים כך שלא תהווה הפרעה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף עבור מרכז קהילתי עירוני "בני ברית" והריסת מבנה קיים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור מי אביבים לנושא מים וביוב.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. ביצוע תיאום עם אדריכל העיר לנושא חומרי גמר וקיום הדרישה שהמערכות השונות לא תהוונה הפרעה להולכי רגל.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
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. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 30 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
7. 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>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. 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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 22 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

1. בכפוף להנחיית יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ-24.3.2020

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0159-21-1 מתאריך 12/07/2021

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף עבור מרכז קהילתי עירוני "בני ברית" והריסת מבנה קיים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור מי אביבים לנושא מים וביוב.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. ביצוע תיאום עם אדריכל העיר לנושא חומרי גמר וקיום הדרישה שהמערכות השונות לא תהוונה הפרעה להולכי רגל.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
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. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 30 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
7. 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>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. 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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 22 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

בכפוף להנחיית יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 24.3.2020