

י' אב תשפ"א  
19 יולי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0170 תאריך: 14/07/2021 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      |  |
|                | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה                    | עו"ד הראלה אברהם-אוזן |  |
| מ"מ מהנדס העיר | מנהל מחלקת רישוי בניה                         | אדר' 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 (דיון נוסף)

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

|          |                                |           |                             |
|----------|--------------------------------|-----------|-----------------------------|
| כתובת    | בן יהודה 227 רחוב בן יהודה 229 | שכונה     | הצפון הישן - החלק<br>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   | רחוב פילון 5, תל אביב - יפו 6451805       |
| עורך ראשי                 | אופנהיים שמש אדר | רחוב בית"ר 6, הרצליה 4643206              |
| מתכנן שלד                 | גוזביץ לאוניד    | רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433               |
| מורשה חתימה<br>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<br>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><br>חלקות 52, 63 בגוש 6962 בבעלות עיריית ת"א-יפו.<br>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- 21.11.2016, בהמשך) ניתן להמליץ על וויתור 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 והתכנית במגרש ואמירה שהבנוי לא מממש פוטנציאל זה לרבות התייחסות לתכנית 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 שפי"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 משפטית:**

**הראלה אברהם-אוזן מ-2016.11.21**

בישיבה שקיימנו היום נבחנה 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 הקבע.  
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-2018.5.14**

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 לתכסית 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 לבנית 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-בתי"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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

### **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 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

#### **מהות הדיון הנוסף:**

עדכון הוועדה לתוספת מיגונית ניידת על פי דרישת פיקוד העורף, לאחר החלטת רשות רישוי מתאריך 09/05/2021

#### **נימוקי הדיון הנוסף:**

על פי דרישת פיקוד העורף, עקב שימוש מקלט בית הספר כמקלט ציבורי, נדרש שטחי מיגון נוספים לתקופת שימוש המבנה הזמני המאושר.  
לאור הדרישה הנ"ל הוצג בתאריך 05/07/2021 מפרט מעודכן הכולל הקמת מיגונית הנדרשת בחזית המגרש, שטח המיגונית כ- 22 מ"ר.  
המיגונית מסומנת במפרט הבקשה מחוץ לקו גבול עבודה ויתוקן במסגרת תנאים טכניים.

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

בהמשך להחלטת רשות רישוי מ 09/05/2021 לאשר הקמת מיגונית יבילה לתקופה של שלוש שנים כתוספת למבנה יביל עבור חדר פעילות בבית ספר תיכון עירוני ה' לאור דרישות פיקוד העורף. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים:

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1**  
רשות רישוי מספר 1-21-0170 מתאריך 14/07/2021

בהמשך להחלטת רשות רישוי מ 09/05/2021 לאשר הקמת מיגונית יבילה לתקופה של שלוש שנים כתוספת למבנה יביל עבור חדר פעילות בבית ספר תיכון עירוני ה' לאור דרישות פיקוד העורף. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים:

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה