

כ"ד אב תשפ"א
02 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0183 תאריך: 28/07/2021 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	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)	עזרה ובצרון	ז'בוטינסקי 106	0194-106	21-0709	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0709	תאריך הגשה	26/05/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	

כתובת	ז'בוטינסקי 106	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1279/6213 , 1254/6213 , 427/6213 , 353/6213	תיק בניין	0194-106
מס' תב"ע	129 , 158 , 50 , 511	שטח המגרש	21182

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	" עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזבורג "	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	חברת הגמנסיה העברית הרצליה בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 106, תל אביב - יפו 6219102
עורך ראשי	וינשטיין שי יוסף	ת.ד. 14195, תל אביב - יפו 6114101
מתכנן שלד	רפי בט	רחוב עמוס 47, תל אביב - יפו 6249544

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה קפיטריה ומבנה כניסה לאגף הדרומי והקמת אגף דו קומתי חדש מעל קומת מרתף חלקי עבור גימנסיה הרצליה.</p> <p>- בקומת מרתף חלקי: חדר משאבות ומאגר מים.</p> <p>- בקומת כניסה: מבואת כניסה לאגף הדרומי. ממזרח קפיטריה ומטבח וממערב, מבואת כניסה לאודיטוריום עם גרם מדרגות ופיר מעלית, מקבץ שירותים, אודיטוריום בגובה משתנה ועד 9.41 מ', ואזור "אחורי הקלעים" המכיל רחבה, ממ"מ דו שימושי (חדר הלבשה), 2 חדרי הלבשה נוספים ומקבץ שירותים.</p> <p>- בקומה א': מבואה עליונה המשמשת כניסה לאודיטוריום, חדר טכני וגלריה היקפית לתאורה.</p> <p>- על הגג: מערכות טכניות (מעבים, גנרטור)</p> <p>- על המגרש: הקמת חדר אשפה בפינה הדרום מזרחית של המגרש, שינויים בפיתוח הכוללים ריצוף, מדרגות פיתוח, נטיעות וגדר מזרחית.</p>

מצב קיים:

קמפוס גימנסיה הרצליה המכיל מבנה בן 4 קומות. מבנה בן 3 קומות ומבנה חד קומתי.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
09-1353-ר'	הקמת מתקן פוטו וולטאי	2009	09-1115
09-0125-ר'	תוספת מעלית עבור מבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת.	2009	09-0539
99-1263-ר'	סגירת חלק מקומות עמודים מפולשת עבור תוספת 2 כיתות ספח במבנה חטיבת ביניים. על המגרש: גשר גישה לקומה א', רמפה לנכים ומגרש חניה	2009	00-0395
00-0757-ר'	תוספת בניה בקומה ג' בחיבור ביו אגף רמז לחטיבת ביניים, מעל בניה קיימת בקומות קיימות למשרדים ושירותים.	2000	06-0689

תביעות משפטיות	תאריך	תיאור
	07/11/2005	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-2005-0250 מספר תביעה: 1 בוצע ע"י הבעלים
	07/11/2005	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 42-9-2005-0250 מספר תביעה: 2 בוצע ע"י הבעלים

בעלויות:

"נכסים - מיירי גלברט 13/12/2020"

חלקות 353,1254,1279 בגוש 6213 בבעלות קק"ל (ובחכירה של חברת הגימנסיה העברית הרצליה בע"מ)
חלקה 427 בגוש 6213 עיריית ת"א יפו ברת זכות לבעלות לפי סעיף 5,7 ביעוד דרך בהתאם לתב"ע 511.

מבדיקה בתוכנית הבקשה להיתר ובתשריט ההפקעה הבניה המבוקשת לא חלה על שטח ההפקעה שעתידה להירשם ע"ש העירייה.

מצי"ב אישור משרד המשפטים המאשר הוצאת היתר בניה בקרקע שבבעלות המינהל כשיש הפקעה לפי סעיף 5,7 לצורכי ציבור.

לאור האמור לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה אולם יש לקבל את אישור קק"ל היות והקרקע בבעלותם.

*** הוצג אישור רשות מקרקעי ישראל מ- 22.11.2020 והוצגה הסכמת החוכר**

התאמה לתב"ע 50 (תכנית 158- מגרש ויעוד -גימנסיה הרצליה)

הערה	מוצע	מותר	
על פי הערכת בוחן הרישוי יש יתרת שטחים מספקת למבוקש ראה הערה מס' 5	לא הוצג	12,709 מ"ר (60%)	שטחים עיקריים
	לא הוצג	ע"פ סוג המבנה שיוקם	שטחי שרות
			תכסית קרקע
בגבולות המותר	לא רלוונטי כ-6.5 מ' לא רלוונטי	4 מ' 6 מ' 6 מ'	קווי בניין ז'בוטינסקי (צפון) בן שפרוט (מזרח) דוד רמז (מערב)
	2 קומות	3 קומות+ מגדל גג	מס' קומות
	11.60 מ'	עד 15 מ'	גובה במטרים
	בית ספר	בית חולים, בית ספר, בית מדרש, ספריה ציבורית, תערוכה פומבית או בנק.	שימושים

הערות:

- על פי תוכנית 50, באזור מגורים 2 בו נמצא המבנה ניתן להקים בניינים ציבוריים כמפורט בסעיף 35א מגדירה בניין ציבור כבנין המשמש או נבנה רובו או כולו לשמש לבית חולים, בית ספר, בית מדרש, ספריה ציבורית, תערוכה פומבית או בנק.
- מכסת האחוזים בבניינים המשמשים למטרות ציבוריות כמוגדר בסעיף 35א' לא תעלה על 50% במגרשים רגילים ועל 60% לקומה במגרשי פינה. במגרש פינתי זה - $60\% \times 3 = 180\%$
- הבקשה כללה חדר מיתוג על קרקעי מעל חדר שנאים תת קרקעי במבנה נפרד. על פי התייעצות עם היועצת המשפטית (הראלה אברהם אוזן) מ-14.7.2021. ניתן לאשר את חדר המיתוג העל קרקעי על פי תוכנית 2674 (חדרי שנאים) וחדר השנאים התת קרקעי ניתן לאשר לפי תכנית על 1 תוך פרסום הקלה להקמת חדר טרפו המבוקש שלא במסגרת מבנה קיים\מוצע.
- עורך הבקשה החליט לא להתעכב עם פרסום ההקלה ולהסיר את מרכז האנרגיה מהבקשה הנוכחית ולהגיש אותו בהמשך ובנפרד, המפרט וקובץ חישוב שטחים עודכנו וההתייחסות כאן היא לגרסה מ-19.7.2021.
- המפרט הוגש בלא שצוינו כל המפלסים התחתונים בפירים השונים, חסרה גרפיקה של קרקע בפרישת הגדרות ולא הוצגה טבלה המראה שיש יתרת שטחים ותכסית המגרש למבוקש. הערות אלו יתוקנו במסגרת תנאים טכניים.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 10/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
הוגשה למוצג 2500 תכנית חתומה מתאריך 10/6/21 עם אישור מאיר ראובן מאגף התברואה
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה/ שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 35,674 ₪.
יש לנטוע במגרש 35 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11174.70 ₪ 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.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

חוות דעת לתכנית ראשית במוצג 2500 מתאריך 10/6/2021
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 וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

[RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx/https://www5.tel-aviv.gov.il](https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx)

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
94	ברכיכטון אדרי	8.0	26.0	4.0	שימור	4,670
102	שלטית מקומטת	8.0	42.0	10.0	שימור	14,401
106	שלטית מקומטת	10.0	45.0	10.0	שימור	19,083
107	סיסם הודי	10.0	40.0	9.0	שימור	11,304
108	ברכיכטון אדרי	6.0	22.0	4.0	כריתה	3,344
109	ברכיכטון אדרי	8.0	32.0	5.0	כריתה	7,074
110	שזיף דובדבני 'אדום' / 'שחור'	5.0	20.0	4.0	שימור	2,072
112	קתרוסית מרובעת	7.0	35.0	5.0	שימור	4,231
123	שלטית מקומטת	6.0	20.0	6.0	שימור	3,266
125	שלטית מקומטת	6.0	24.0	6.0	שימור	4,702
126	שלטית מקומטת	6.0	40.0	9.0	כריתה	9,797
127	שלטית מקומטת	7.0	28.0	7.0	כריתה	6,401
128	ווינגטוניה חוטית	7.0	55.0	3.0	כריתה	4,200
129	ווינגטוניה חסונה	12.0	36.0	2.0	כריתה	4,860
1589	סיסם הודי	8.0	35.0	8.0	שימור	11,540
1590	סיסם הודי	6.0	36.0	8.0	שימור	10,301
1900	סיסם הודי	8.0	24.0	7.0	שימור	5,599
2000	סיסם הודי	7.0	23.0	4.0	שימור	3,737
2001	סיסם הודי	6.0	22.0	3.0	שימור	4,559
2002	אראוקריה רמה	12.0	34.0	4.0	שימור	10,890
2003	אראוקריה רמה	12.0	32.0	3.0	שימור	9,646

חו"ד מחלקת פיקוח :

אוסקר סילביו קריקון 14/04/2021
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד אדריכל העיר :

אלעד דמשק מ- 15.6.2021

ממליץ לאשר מבחינה עיצובית: הקמת מבנה האודיטוריום, קפיטריה, כולל הריסות נדרשות והקמת חדר אצירת האשפה. מאשר מבחינה עיצובית שינויים בפיתוח לרבות שינויים נקודתיים בגידור ושערים, כפי שמוצג במפרט.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קפיטריה ומבנה כניסה לאגף הדרומי של בית הספר והקמת אגף דו קומתי חדש מעל קומת מרתף חלקי, הכולל אודיטוריום, קפיטריה וחללים נלווים בגימנסיה הרצליה 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.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים בהיתר

1. יש לפעול על פי מפרט השימור ונוהל 809 של אגף שפ"ע
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35,674 נח.

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. יש להגיש אישור לכך שהתקיימה פגישה עם נציג אגף שפ"ע בשטח לפני תחילת עבודות
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. 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 סיכום בדיקה סופית של מכון התעדה/אדריכל העיר לעניין בנייה ירוקה.
2. רישום סופי של התצ"ר (תכנית לצרכי רישום) בטאבו.
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 35 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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.
6. אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ-16.8.2019
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המתחם.

החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0183-21-1 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קפיטריה ומבנה כניסה לאגף הדרומי של בית הספר והקמת אגף דו קומתי חדש מעל קומת מרתף חלקי, הכולל אודיטוריום, קפיטריה וחללים נלווים בגימנסיה הרצליה 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.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים בהיתר

1. יש לפעול על פי מפרט השימור ונוהל 809 של אגף שפ"ע
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35,674 נה.

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. יש להגיש אישור לכך שהתקיימה פגישה עם נציג אגף שפ"ע בשטח לפני תחילת עבודות
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. 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 סיכום בדיקה סופית של מכון התעדה/אדריכל העיר לעניין בנייה ירוקה.
2. רישום סופי של התצ"ר (תכנית לצרכי רישום) בטאבו.
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 35 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5. 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.
6. אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ-16.8.2019
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המתחם.