

כ"ד אלול תשפ"א
01 ספטמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0211 תאריך: 30/08/2021 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	
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/חדשה/תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	קרן תל אביב	השרון 2	0386-002	21-0833	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0833	תאריך הגשה	20/06/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	חדשה / תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)

כתובת	השרון 2	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	2/8940, 7/8939	תיק בניין	0386-002
מס' תב"ע	תתל/71, תעא/צ/F, תמ"א/ב/4, תמ"א/ד/10, תמ"א/ד/10/1, צ, ע, אף, 1, 3647, 44, 734	שטח המגרש	10679

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרן תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ארדיטי מיקו	רחוב איסרליש 22, תל אביב - יפו 67014
מתכנן שלד	בבג'נוב אריאל	רחוב המסגר 38, תל אביב - יפו 6721121
מורשה חתימה מטעם המבקש	אורן הלה	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הקמת מתחם הכולל אגף בן 4 קומות ואגף בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף משותפים עבור קמפוס תרבות ומחול נווה שאנן (בת שבע)

מצב קיים: מבנה דו קומתי המשמש מבנה גני ילדים ומגרש חניה.

ממצאי תיק בניין:

תביעות משפטיות	02/06/1996	אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק: 03-1996-0073 מספר תביעה: 4 סגור מהסבה
	28/08/2000	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 45-9-2000-0271 מספר תביעה: 1 הוחזר לגינזך
	17/05/2001	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 45-9-2001-0135 מספר תביעה: 2001-0161 בוטלה מהסבה

בעלויות:

<p>מירי גלברט מ- 18.11.2020 חלקה 7 בגוש 8939 בבעלות עיריית ת"א-יפו. חלקה 2 בגוש 8940 עיריית ת"א-יפו בעלים של חלק מהחלקה על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה</p>
--

התאמה לתב"ע צ (תכנית F – מבני ציבור)

שטחים	מותר	מוצע	הערה
		לפי חישוב עורך הבקשה:	

הערה	מוצע	מותר	
	13,034 מ"ר (מבוקש) 1,050 מ"ר (קיים) 14,084 מ"ר (סה"כ - 132%)	42,716 מ"ר (400%)	(עיקרי ושירות)
	<u>לפי חישוב עורד הבקשה:</u> 3,250 מ"ר (מבוקש) 445 מ"ר (קיים) 3,695 מ"ר (סה"כ - 35%)	6,407 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
ראה הערה מס' 3	בתחום המותר על פי תכנית עיצוב	3 מ' 3 מ' 3 מ' 0 מ'	קווי בניין הגליל (צפון) סלומון (מזרח) השרון (מערב) שומרון (דרום)
	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
	13.02 מ'		גובה במטרים
	תאוצא/F – קמפוס תרבות ומחול נווה שאנן (בת שבע) מאושרת וחתומה מ- 20.9.2019 הבקשה תואמת תכנית עיצוב.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	קמפוס תרבות ומחול	מבני ציבור	שימושים

הערות:

הבקשה הוגשה ללא שנעשה תיאום מקדמי והמפרט הוגש באופן חסר. עורד הבקשה הוזמן לפגישה פרונטלית לבוחן הרישוי, קיבל הערות לתיקון הבקשה, הוסברו תהליכים ושלבנים של הליך ההיתר, הנחיה לפנייה לאדריכל העיר וניתנה ארכה להגשת מפרט מתוקן עם סיום הטיפול במכון הרישוי.
מאז, הטיפול במכון הרישוי עדיין לא הושלם (ראה תחנת אצירת אשפה במכון הרישוי בהמשך), ע"פ חו"ד אדריכל העיר הבקשה נדרשת להשלמות ושינויים מהותיים (ראה חו"ד אדריכל העיר בהמשך) ובמקביל זמן הטיפול לבדיקה מרחבית הסתיים.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 25/07/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מרכז תרבות ומחול נווה שאנן
דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם ל תכנית תא / 4321 - מרחב השומרון
חוות דעת
תכנית הסדרי תנועה וחניה מסביב לפרויקט אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

לא הוגש אישורו של מאיר ראובן מאגף התברואה לפתרון האשפה המבוקש בהיתר.
המלצה: לדחות 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 ההיתר בבדיקת תחנת אדריכל העיר.
חוות דעת אחרונה של התחנה הינה לא לאשר.
המלצה: פטור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 24/01/2021

התוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 21.7.2021

לא ניתן לאשר פתיחת בקשה להיתר:

- יש להשלים התייחסות לדרישות ראש העירייה לשינוי תכנון משמעותי לרבות: פילוס מלא של הכיכר והמבנים, ביטול מבנה הכניסה לבלק-בוקס, תיקונים בפיתוח וכדומה.
- יש לתאם עדכון תכנון של השטחים המיועדים לציבור עם מחלקת תכנון יפו והדרום ומחלקת מבני ציבור, בדגש על שיפור בחינת הגישה ותכנון הפנים של שטחי הציבור הבנויים.
- יש לקבל אישור גורמי מינהל קהילה והיחידה האסטרטגית למתן מענה לשילוב צרכי ציבור בפרויקט.
- אישור הממונה העירוני לפרוגרמה המוצעת והתאמתה לתקציב.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לא לאשר את הבקשה להקמת מתחם הכולל אגף בן 4 קומות ואגף בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף משותף עבור קמפוס תרבות ומחול נווה שאנן (בת שבע) שכן, הבקשה לא הומלצה על ידי אדריכל העיר ולא הומלצה לאישור על ידי מכון הרישוי לנושא אצירת אשפה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0211 מתאריך 30/08/2021

לא לאשר את הבקשה להקמת מתחם הכולל אגף בן 4 קומות ואגף בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף משותף עבור קמפוס תרבות ומחול נווה שאנן (בת שבע) שכן, הבקשה לא הומלצה על ידי אדריכל העיר ולא הומלצה לאישור על ידי מכון הרישוי לנושא אצירת אשפה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה