

י"ב חשוון תשפ"ב
18 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0257 תאריך: 17/10/2021 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)	אחוזות החוף בע"מ	זינגר בשביס יצחק 3	2292-001	21-1017	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1017	תאריך הגשה	27/07/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	בשביס זינגר יצחק 3	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	13/6884, 3/6884	תיק בניין	2292-001
מס' תב"ע	תתל/71ג, תעא/1א1111, תמ"א34ב/4, צ, 4096, 1א1111(24)	שטח המגרש	8,991 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחוזות החוף בע"מ	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	רחוב אבן גבירול 86א, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	סבירסקי-מלול בתיה	רחוב השחר 10, חולון 5841421
מתכנן שלד	שהרם זכאים	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020
מורשה חתימה מטעם המבקש	בן שמעון שרלי	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת אגף חדש, בן 3 קומות עבור 8 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים בבית ספר נופי ים. למבנה פיר מעלית ו-2 גרמי מדרגות לכל גובה המבנה</p> <p>- בקומה 1- : לובי מרכזי, 4 כיתות אם, כיתת חינוך מיוחד עם חדר עזר, ממ"מ דו תכליתי (2 חדרי חינוך מיוחד) ומקבץ שירותים.</p> <p>- בקומת כניסה: מבואת כניסה לרבות גשר הולכי רגל למבנה בית ספר קיים, חלל מרכזי, חדר פרויקטים, ספרייה, ממ"מ דו תכליתי (חדר מורים), 2 משרדים, מקבץ שירותים ומרפסת גג.</p> <p>- בקומה א': חלל מרכזי, 4 כיתות אם, כיתת חינוך מיוחד, ממ"מ דו תכליתי (3 חדרי חינוך פרטני), חדר עזר, מחסן, פינת שהיה ומקבץ שירותים.</p> <p>- על הגג: שטח לגג ירוק, שטח עבור תאים פוטו וולטאים ומערכות טכניות (מיזוג אויר) בהיקף הגג.</p> <p>- על המגרש: התאמות ריצוף מסביב למבנה החדש.</p>

מצב קיים:

מבנה בית ספר בן 4 קומות ומבנה גן חד-קומתי במגרש

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-1188-ר'	קירוי בד על גבי שלד פלדה עבור הצללת מגרש ספורט	2020	20-0779
16-0650-ר'	בהמשך להיתר מס' 15-1383, ביטול דרישה למקומות חניה (תקן 0)	2018	18-1085
16-1320-ר'	מעבר תת קרקעי בין מבנה בית ספר ואולם ספורט	2017	17-0403
13-1546-ר'	מבנה דו קומתי, מעל מרתף, עבור אולם ספורט	2015	15-1383
10-0855-ר'	שינויים כלפי היתר 10-0679, תוספת קומה רביעית	2011	11-0232
10-0517-ר'	מבנה בן 3 קומות עבור בית ספר	2010	10-0679

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 28/06/2021 חלקה 13 בגוש 6884 בבעלות עיריית ת"א-יפו.</p>
--

חלקה 3 באותו גוש לא נמצאת בגבול הקו הכחול, תנאי לאישור סופי יש לתקן את התוכנית ללא חלקה 3. לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה **אולם אין להוציא היתר בנייה ללא אישור אגף הנכסים.**

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 4096 מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 1	לפי חישוב עורד הבקשה: 1,935.90 מ"ר (מבוקש) 4,584.94 מ"ר (קיים) 6,520.33 מ"ר (סה"כ - 18%)	35,964 מ"ר (400%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	לפי חישוב עורד הבקשה: 730 מ"ר (מבוקש) 1,556.12 מ"ר (קיים) 2,286.12 מ"ר (סה"כ - 6%)	5,394.6 מ"ר (60%)	תכסית קרקע
ראה הערה מס' 3	בתחום המותר על פי תכנית עיצוב	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 2.5 מ'	קווי בניין קדמי אחורי צידי ימני צידי שמאלי
במגרש קיים מבנה בן 4 קומות	3 קומות 13.91 מ' (ממפלס -1)	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
ראה הערה מס' 1	תאוצה 4096(4)- הרחבת בית ספר נופי ים. חתומה ומאושרת. הבקשה תואמת תכנית עיצוב.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

- מדידת המודד נעשתה באופן שגוי וכוללת שטח שצ"פ (חלקה 3). השטח לחישוב זכויות ללא חלקה 3 הוא 8,991 מ"ר ולא כפי שנמסר בתיק מידע.
- חישוב זכויות הבניה ותכסית המגרש ע"פ תכנית צ' נערך באופן לא ברור ויתוקן בהמשך ע"פ הנחיית בוחן הרישוי.
- באגף המבוקש והמחובר בגשר לאגף קיים, מפלס 0.00 זהה בשני האגפים. בגלל הפרשי קרקע במגרש, באגף החדש מפלס 0.00 הוא למעשה בקומה א'.
- בתיק המידע מופיעה התרעה לתיאום עם נת"ע. הוצג אישור נת"ע מ-9.2.2021 על פיו אין להם התנגדות למוצע.
- בתיק מידע מופיעה התרעה לקו תחום הרעש. הוצג דוח אקוסטי של א. משיח מ-13.5.2021 על פיו אין חריגה מהמותר למבוקש.
- המפרט הוצג באופן חסר:
 - הטבלה לחישוב זכויות בניה ותכסית המגרש הוצגה באופן לא ברור ויש לתקן אותה ע"פ הנחיית בוחן הרישוי.
 - תוכנית הפיתוח תוצג במצב של מצב מתוכנן בלבד (ללא "סקר עצים")
 - חסרים מפלסים בפירים ובמפלסים תחתונים קיימים של התכניות השונות.
 - לא הוצג יעוד של כל החללים המוצעים.
 - לא הוצג פתרון למים חמים באגף.
 - לא הוצג פרט פרגולה בגשר המקשר בין האגפים.
 - לא הוזנה תכנית עיצוב חתומה ומאושרת במערכת המקוונת.
 - שטח הגשר המבוקש מקרה שטח במפלס 1- שמתחתיו. שטח זה יש לכלול בחישוב שטחים.

כלל ההערות יתוקנו במסגרת תנאים טכניים.

התנגדויות:

שם	כתובת
1. מרום השרון חברה לבניין (1973) בע"מ	רחוב חפץ יאשה 8, תל אביב -יפו 6967218

המתנגדת מייצגת את בעלי זכויות במגרשים שבמתחם הקוטג'ים.

עיקרי ההתנגדויות:

- לא נעשה פרסום לבקשה.
- היקף הבניה הגדול של בית הספר יגרום למטרדים שונים ופגיעה באיכות חיים של התושבים.

התייחסות להתנגדות:

- חלקה 13 בגוש 6884 בבעלות מלאה של עיריית ת"א-יפו.

- הבקשה תואמת תב"ע, ללא הקלות ואין זכות התנגדות לבעלי מגרשים גובלים.
בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 23/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

אצירת אשפה

אישור מאיר ראובן מאגף תברואה לשימוש בפתרון חדר האשפה הקיים במבנה הקיים במגרש מיום 21.1.2021 הוטען במגירה 5200 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.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ל לעץ.
הוטען סקר ובו 40 עצים במגרש:
11 עצים מבוקשים לכריתה, מתוכם 2 בוגרים: - עץ 28 לטובת בניה, עץ 32 לטובת שינוי פיתוח.
בבקשת בנייה ציבורית: על עורך הבקשה לטעון סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע- הוסף תנאי להיתר.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תוספת אגף בבית ספר קיים.
אין שינוי במתקנים טכניים או במפגש עם קו הרחוב.
תוכנית מבוקשת תואמת תוכנית עיצוב
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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	7.0	30.0	2.0	שימור	5,450
2	צאלון נאה	6.8	26.0	3.0	שימור	4,100
3	צאלון נאה	2.5	3.0	1.0	שימור	
4	קופניון אנקרדי	2.5	3.0	1.0	שימור	
5	אראוקריה רמה	4.5	14.0	3.0	שימור	1,200
6	חרוב מצוי	4.5	13.0	2.0	שימור	1,000
7	קופניון אנקרדי	3.0	9.0	1.0	שימור	
9	קופניון אנקרדי	2.5	8.0	1.0	כריתה	
10	קופניון אנקרדי	2.5	8.0	1.0	שימור	
11	קופניון אנקרדי	2.5	8.0	1.0	שימור	
12	קופניון אנקרדי	2.5	7.0	1.0	שימור	
17	קופניון אנקרדי	2.5	4.5	1.0	שימור	
18	קופניון אנקרדי	2.5	4.5	1.0	שימור	
20	קופניון אנקרדי	2.5	4.5	1.0	שימור	
21	קופניון אנקרדי	2.3	3.5	1.0	כריתה	
22	קופניון אנקרדי	2.0	3.0	1.0	כריתה	
23	קופניון אנקרדי	2.5	4.0	1.0	כריתה	
24	קופניון אנקרדי	2.5	3.5	1.0	כריתה	
25	קופניון אנקרדי	2.5	4.0	1.0	כריתה	
26	קופניון אנקרדי	2.6	4.0	1.0	כריתה	
27	קופניון אנקרדי	3.2	4.0	1.0	כריתה	
28	קופניון אנקרדי	5.0	16.0	3.0	כריתה	1,150
29	קופניון אנקרדי	3.5	8.0	2.0	כריתה	
30	קופניון אנקרדי	5.5	17.0	2.0	שימור	1,300

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
31	קופניון אנקרדי	5.0	16.0	2.0	שימור	1,150
32	קופניון אנקרדי	5.5	17.0	2.0	כריתה	1,300
33	קופניון אנקרדי	6.0	17.0	2.0	שימור	1,300
34	צאלון נאה	4.8	22.0	3.0	שימור	2,900
35	צאלון נאה	4.6	20.0	3.0	שימור	2,400
36	קופניון אנקרדי	4.3	9.0	2.0	שימור	
37	קופניון אנקרדי	5.0	15.0	2.0	שימור	1,000
38	קופניון אנקרדי	6.0	12.0	2.0	שימור	650
39	חרוב מצוי	6.0	20.0	2.0	שימור	2,400
40	חרוב מצוי	7.0	22.0	2.0	שימור	3,900
41	יצהרון	5.0	8.0	2.0	שימור	
122	חרוב מצוי	5.5	18.0	2.0	שימור	3,250
123	חרוב מצוי	6.0	20.0	3.0	שימור	4,000
127	קופניון אנקרדי	4.0	14.0	2.0	שימור	1,500
128	קופניון אנקרדי	4.0	12.0	2.0	שימור	1,100

חוו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ-29.9.2021

מומלץ לאשר את הבקשה לתוספת המבנה בתחום בית הספר הקיים, המבנה יחובר במעבר פתוח אל מפלס קומת הקרקע של המבנה הקיים.
- על פי סקר העצים, עץ מס' 19 הינו עץ לשימור, במידה ויש שינוי במעמד העץ, יש לקבל אישור מפורש מהאגרונום העירוני.
- שילוב פיתוח להרחבת "אזורים ירוקים" בחלק המגרש הדרומי, יהיו במסגרת פרויקט המקודם על ידי מינהל החינוך.
- יש לוודא נטיעה מחודשת תוך שיפור בתי גידול בשורת העצים בחזית המבנה החדש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת אגף חדש, בן 3 קומות עבור 8 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים בבית ספר נופי ים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור סופי של מחלקת נכסים.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. הצגת אישור משרד הבריאות.
5. בבקשת בנייה ציבורית: על עורך הבקשה לטעון סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
3. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2540 נטי.

תנאים להתחלת עבודות

1. תיאום ועמידה בכל דרישות אדריכל העיר.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה

3. לפי סעיף 6.7 בתכנית 4096 - השלמת פיתוח סביבתי בהתאם לתכנית הפיתוח
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 2.5.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור סופי של מחלקת נכסים.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. הצגת אישור משרד הבריאות.
5. בבקשת בנייה ציבורית: על עורך הבקשה לטעון סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
3. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2540 נ.ה.

תנאים להתחלת עבודות

1. תיאום ועמידה בכל דרישות אדריכל העיר.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה
3. לפי סעיף 6.7 בתכנית 4096 - השלמת פיתוח סביבתי בהתאם לתכנית הפיתוח
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 2.5.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0257-21-1 מתאריך 17/10/2021

לאשר את הבקשה להקמת אגף חדש, בן 3 קומות עבור 8 כיתות אס, 2 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים בבית ספר נופי ים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור סופי של מחלקת נכסים.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. הצגת אישור משרד הבריאות.
5. בבקשת בנייה ציבורית: על עורך הבקשה לטעון סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

תנאים בהיתר

עמ' 6

2292-001 21-1017 <ms_meyda>

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2540 נר.

תנאים להתחלת עבודות

1. תיאום ועמידה בכל דרישות אדריכל העיר.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה
3. לפי סעיף 6.7 בתכנית 4096 - השלמת פיתוח סביבתי בהתאם לתכנית הפיתוח
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 2.5.2021
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.