

כ"א חשוון תשפ"ב
 27 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0270 תאריך: 27/10/2021 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/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	גני יהושע בע"מ	רוקח ישראל 67	2051-067	21-1037	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1037	תאריך הגשה	01/08/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	שדרות רוקח ישראל 67	שכונה	אוניברסיטת ת"א
גוש/חלקה	27/6648, 26/6648, 25/6648	תיק בניין	2051-067
מס' תב"ע	תמא/10/א/3, תמא/3, 3494	שטח המגרש	50975.9

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אשכנזי ארז	רחוב הערבה 1, גבעת שמואל
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	קונה עובד	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הריסת מבנה חד קומתי קיים והקמת מבנה חד קומתי הכולל 2 אגפים עם פטיו ביניהם ופרגולה היקפית לכל המבנה עבור מרכז טניס.
- באגף הצפוני- מלתחות ושירותים
- באגף הדרומי- 4 משרדים, ממ"מ, חדר חשמל (קיים) וחנות.
- על הגג- מערכות טכניות (מיזוג אוויר ומערכת סולארית)
- על המגרש- השלמת ריצוף מסביב לבניין, גדר חדשה, משולבת בעמודי תאורה ממזרח, בתי גידול לעצים וחדר אשפה.

מצב קיים:

מתחם מוזיאון ארץ ישראל

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 18/04/2021 חלקות 25,26,27 בגוש 6648 בבעלות עיריית ת"א יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 .
ביום 26/5/2019 נחתם חוזה רשות שימוש, ניהול, והפעלה בין עיריית ת"א יפו לבין חברת גני יהושע לתקופה של 5 שנים מיום 25/06/2018 ועד ליום 24/06/2023.
עיריית ת"א העבירה לחברת גני יהושע להוביל את הניהול וההפעלה במתחם אשר יכלול שיפוץ, ניהול והפעלה, לרבות פעילות קהילתית, ספורט הטניס, חוגים וכל שימוש אחר המותר על פי דין.
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע 3494 - מוזיאון ארץ ישראל (עתיקות)

הערה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
ראה הערה מס' 1	ע"פ חישוב עורך הבקשה מ"ר 1,405 (קיים) מ"ר 216.85 (מבוקש) מ"ר 1,621.85 (סה"כ)	סל זכויות כולל של 40% משטח המגרש לשטחי מפלס הכניסה ומעליו – 42,600 מ"ר	

הערה	מוצע	מותר	
		40% משטח בניה בשטח עיקרי	שטחי שרות
	1621.85 מ"ר (כ-3%)	25% בשטח העתיקות.	תכסית
ראה הערה מס' 2	8.0 מ'	8.0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב רוקח ישראל
	1 קומה	3 קומות	מספר קומות
	4.95 מ'	20 מ'	גובה המבנה
ראה חו"ד צוות תכנון בהמשך	משרדי מרכז הטניס, מקלחות ושירותים, חנות.	מבנים לתצוגות ותערוכות, אולמות להרצאות, כינוסים, הדרכה ומופעים, כולל שירותים, מתקנים ומבנים נלווים לשרות המוזיאון ובאיו כגון שירותי הסעדה, חנות וכ"ו.	שימושים

הערות:

- השטח התחום כולל שטחים לבניה ציבורית, שטח ציבורי פתוח, חניה ציבורית, דרך קיימת ושטח המסומן כאזור עתיקות בשטח כולל של 50,975.9 מ"ר. על פי חישוב עורך הבקשה השטח הקיים והמבוקש הם בשטח התכנית קיים סל זכויות כולל של 42,600 מ"ר. על פי חישוב עורך הבקשה השטח הקיים והמבוקש הם בהיקף של כ-1,622 מ"ר המהווים כ-4% מהזכויות. משטח המוגדר כאזור עתיקות.
- האזור בו מבוקשת הבניה, מסומן בתשריט התכנית שטח עתיקות ובו מותרת בניה בתכסית מרבית של 25% מהשטח. המבנה המבוקש להריסה, מסומן להריסה בתכנית הבינוי, שהינו מסמך מנחה וניתן לבצע בו שינויים שאינם פוגעים בעקרונות המוצגים באישור מהנדס העיר. התקבלה חוות דעת צוות תכנון ואדריכל העיר לבניה המבוקשת על פי סעיף 9 ג' בהוראות התכנית, ניתן להעביר זכויות ממבני ציבור ליתר יעודי הקרקע ואף להקים מבנה חליפי לקיים. (ראה חוות דעת משפטית בהמשך)
- הוצג מכתב מרשות העתיקות מ-21.12.2020 על פיו, אין הרשות מתנגדת למבוקש בכפוף לתנאים.
- מתחם מגרשי הטניס מגודר בגדרות בגובה 4 מ', הגדרות עצמם פונים לפנים המגרש
- האזור המבוקש נכלל בתחום תממ\5 ונדרש תיאום עם נת"ע. הוצג מסמך של דוד בביב, מנהל מחלקת תאום ותשתיות בנת"ע ובו לנת"ע אין התנגדות לפרויקט.
- המפרט הוצג באופן חסר, הוצגו עבודות בניה בשצ"פ, חריגה מקו בניין, המפרט המתוקן הוזן ב-29.9.21, וההתייחסות כאן היא למפרט המעודכן. יחד עם זאת עדיין נדרשים העדכונים הבאים:
 - הגדר המבוקשת חורגת מקו מגרש.
 - בתכנית, בכניסה למגרש, מוצג גלגלון ושער כניסה שלא מופיע בחזית
 - לא הוצג פרט פרגולה.
 - לא צורף במוצגים אישור מנהל המוזיאון למבוקש.
 - בחישוב שטחים, לא נכלל חדר האשפה המוצע.

הערות אלה יתוקנו במסגרת תנאים הטכניים.

חו"ד מכון רישוי - גלית בלס 30/09/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מועדון ספורט בשטח 250 מ"ר

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום לאופנועה

1 מקום לאופניים

מתוכנן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי 2 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום לאופנועה
1 מקום לאופניים
חוות דעת
תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
אישור מחלקת תברואה מים 19.4.21 לפתרון אשפה ע"י חדר אשפה עם 4 עגלות 1100 ליטר
הוטען במגירה 5200
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

תכנון עונה לדרישות התחנה.
גובה גדרות ייבדק ע"י מהנדס הרישוי.
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	סיסם הודי	15.0	68.0	12.0	שימור	58,077
2	סיסם הודי	14.0	66.0	11.0	שימור	54,711
3	סיסם הודי	10.0	42.0	8.0	שימור	9,272
4	סיסם הודי	10.0	41.0	8.0	שימור	13,513
5	סיסם הודי	12.0	71.0	14.0	שימור	40,522
6	סיסם הודי	9.0	34.0	8.0	שימור	9,292
7	סיסם הודי	9.0	67.0	1.0	שימור	36,084
8	סיסם הודי	8.0	27.0	4.0	שימור	5,860
9	סיסם הודי	8.0	49.0	10.0	שימור	12,673
10	סיסם הודי	10.0	46.0	7.0	שימור	17,009
11	ושינגטוניה חסונה	11.0	40.0	8.0	שימור	3,168
12	ושינגטוניה חסונה	11.0	40.0	10.0	כריתה	3,168
13	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	11.0	כריתה	2,880
14	ושינגטוניה חסונה	11.0	38.0	12.0	כריתה	3,168
15	דיפסיס דקארי	5.0	28.0	6.0	כריתה	2,160
16	ארכי-תמר אלקסנדרה	9.0	34.0	3.0	כריתה	3,888
17	סיסם הודי	4.0	34.0	3.0	שימור	3,485
18	סיסם הודי	7.0	26.0	3.0	שימור	5,434
19	סיסם הודי	9.0	41.0	6.0	שימור	13,513
20	סיסם הודי	6.0	31.0	3.0	שימור	7,725
21	צאלון נאה	7.0	66.0	6.0	שימור	43,769
22	אראוקריה רמה	7.0	17.0	13.0	שימור	2,323
23	סיסם הודי	3.0	24.0	4.0	שימור	1,158

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 06/02/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס(בניין קיים), טרם בנוי.

חו"ד משפטית:

הראלה אברהם אוזן מ- 19.10.2021

תכנית 3494 מתירה בניה בשטח המיועד לעתיקות, שכן היא קובעת כי ניתן להעביר שטחי בניה מהמגרש לבנייני ציבור ליתר יעודי הקרקע האחרים (סעיף 9g) וכן היא קובעת הוראת תכסית בניה של 25% בשטח העתיקות (סעיף 19). כמו כן, היא קובעת שההוראות בנספח הבינוי הן מנחות וניתן לסטות מהן באישור מה"ע (סעיף 9ה), כך שעצם העובדה שהמבנה מסומן להריסה לא מעידה על כך שלא ניתן לבנות מבנה אחר במקומו. הסוגיה המרכזית היא השימוש המבוקש במבנה של מרכז טניס.

אבקש את עמדת מח' התכנון לשימוש המבוקש ולהתאמתו לתכנית 3494.

חו"ד צוות תכנון:

אורית ברנדר מ- 24.10.2021

השימוש המבוקש מקובל ותואם את השימושים המותרים ע"פ התב"ע-
 "...מבנים נלווים לשרות המוזיאון ובאיו כגון שירותי הסעדה, חנות..."
 השימוש המבוקש נבחן ותואם עם מנכ"ל המוזיאון – אישור בכתב (עמ' כץ מ- 19.10.2021)

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 25.10.2021

ניתן לאשר הקמת מבנה ציבור לשימוש המוזיאון מבחינה עיצובית.
 תנאי לביצוע חומרי הגמר בפועל יהיה השלמתם תאום ואישור חומרי גמר, גוונים, שילוט ופיתוח - על ידי אדריכל העיר.
 את החומרים והגוונים ניתן יהיה ליישם באתר כדוגמה לאישור אדריכל העיר בסיור בשטח.
 אין אישור לשילוט המוצג - על השילוט להיות בשפה העברית, לעמוד בהנחיות השילוט לאישור וועדת השילוט העירונית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי והקמת מבנה חד קומתי הכולל 2 אגפים עם פטיו ביניהם ופרגולה היקפית לכל המבנה עבור מרכז טניס בהסתמך על חו"ד צוות תכנון בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. על השילוט להיות בשפה העברית, לעמוד בהנחיות השילוט לאישור וועדת השילוט העירונית.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות רשות עתיקות.
2. ביצוע תיאום עם אדריכל העיר לעניין ההערות הבאות:
 * לביצוע חומרי הגמר בפועל יהיה השלמתם תאום ואישור חומרי גמר, גוונים, שילוט ופיתוח.
 - את החומרים והגוונים ניתן יהיה ליישם באתר כדוגמה לאישור אדריכל העיר בסיור בשטח.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
4. אישור תאום הנדסי

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, האדריכל אולג סביצקי מ-21.3.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות רשות עתיקות.
2. ביצוע תיאום עם אדריכל העיר.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4. אישור תאום הנדסי

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור וועדת השילוט העירונית.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, האדריכל אולג סביצקי מ-2021.3.21.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0270-21-1 מתאריך 27/10/2021

לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי והקמת מבנה חד קומתי הכולל 2 אגפים עם פטיו ביניהם ופרגולה היקפית לכל המבנה עבור מרכז טניס בהסתמך על חו"ד צוות תכנון בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. על השילוט להיות בשפה העברית, לעמוד בהנחיות השילוט לאישור וועדת השילוט העירונית.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות רשות עתיקות.
2. ביצוע תיאום עם אדריכל העיר לעניין ההערות הבאות :
* - לביצוע חומרי הגמר בפועל יהיה השלמתם תאום ואישור חומרי גמר, גוונים, שילוט ופיתוח.
- את החומרים והגוונים ניתן יהיה ליישם באתר כדוגמה לאישור אדריכל העיר בסיוור בשטח.
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
4. אישור תאום הנדסי

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, האדריכל אולג סביצקי מ-2021.3.21.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.