

ט' טבת תשפ"ב
13 דצמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0325 תאריך: 08/12/2021 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	ציבור/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	אלי גינזברג באמצעות עזרה ובצרון	הא באייר 75	0567-075	21-1582	1

רשות רישוי

	24/11/2021	תאריך הגשה	21-1582
מספר בקשה	מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי

כתובת	הא באייר 75	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	273/6213 , 212/6213 , 211/6213 , 184/6213 , 326/6213 , 325/6213 , 324/6213 , 322/6213 , 354/6213 , 329/6213 , 328/6213 , 327/6213 , 900/6213 , 899/6213 , 898/6213 , 897/6213 , 904/6213 , 903/6213 , 902/6213 , 901/6213 , 937/6213 , 907/6213 , 906/6213 , 905/6213	תיק בניין	0567-075
מס' תב"ע	תעא/צ(1), תעא/2500,א, תמא/1, צ, 2500 , 3647 , 2500	שטח המגרש	13,810 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 67776	
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	
עורך ראשי	ציונוב ליאור	רחוב זמנהוף 26, תל אביב - יפו 6437328	
מתכנן שלד	לבני יעקב	רחוב השילוח 8, פתח תקווה 4951441	

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>בהמשך להיתר מס' 21-0966 לחפירה ודיפון, הקמת מבנה בן 6 קומות מעל מרתף עבור אולם ספורט תת קרקעי (בגובה 9.25 מ') בחלקו הצפוני של מגרש עבור בית ספר יסודי ומבנה שנאים דו מפלסי (לרבות תת קרקע) בחלקו הדרומי של המגרש.</p> <p>במבנה בית ספר 3 גרמי מדרגות, פירי מעלית ופירים טכניים לכל גובה הבניין,</p> <ul style="list-style-type: none"> - במרתף 2: - אולם ספורט עם טריבוונה, מחסן, חדר תחנות שאיבה וחלל מרכזי הכולל ממ"מ, מקבץ שירותים, חדר ניקיון וגישה לחדר מדרגות, מבואה לגרם מדרגות חיצוני עד מפלס הכניסה. - במרתף 1: - מבואה טכנית וחדר מיזוג אויר. - במפלס הכניסה: חלל חוץ כיתתי, 3 כיתות אם, חדר חינוך מיוחד עם מחסן עזר, חדר פרויקטים, סטודיו, 2 ממ"מ מים דו תכליתיים (אב בית ועבודה פרטנית) מחסן, מקבץ שירותים, מאגר מים, חדר משאבות, חדר חשמל ואזור טכני פתוח מקורה. - בקומה 1: 3 כיתות אם, חדר חינוך מיוחד עם מחסן עזר, 2 ממ"מ מים דו תכליתיים (עבודה פרטנית וטכנולוגיה), מדר מדעים עם חדר הכנה, מקבץ שירותים, שני חללים חוץ כיתתיים ומרפסת גג. - בקומה 2: 6 כיתות אם, 2 חדרי חינוך מיוחד (אחד עם מחסן עזר), פינת שהיה, 2 ממ"מ מים דו תכליתיים (חדרי עזר וטכנולוגיה), מדר מדעים עם חדר הכנה, מקבץ שירותים, חלל חוץ כיתתי ומרפסת גג. - בקומה 3: 6 כיתות אם, 2 חדרי חינוך מיוחד (אחד עם מחסן עזר), פינת שהיה, 2 ממ"מ מים דו תכליתיים (חדרי עזר ועבודה פרטנית), מדר מדעים עם חדר הכנה, מקבץ שירותים, חלל חוץ כיתתי ומרפסת גג. - בקומה 4: מבואה, יציאה לגג, חדר רב תכליתי, חדר חשמל, גג עבור מערכות טכניות ותפעול. (גנרטור, מערכות מיזוג אויר) <p>במבנה השנאה (בצמוד למרכז קהילתי בן 4 קומות עתידי):</p> <ul style="list-style-type: none"> - במפלס 1: - מבואה, חדר שנאים ושטחים טכניים. - במפלס כניסה: מבואה מקורה עם גרם מדרגות לתת קרקע. <p>על המגרש: גינון, נטיעות, ריצוף, מדרגות פיתוח, רמפה, פתחים להורדת ציוד עבור חדר שנאים, גרם מדרגות חוץ לאולם ספורט תת קרקעי, מגרש ספורט ופרגולה ומעבר המחלק את המגרש הציבורי לשני אגפים.</p>

מצב קיים:

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
1158-21-ר'	חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים ללא ביסוס עבור בניה בעתיד למבנה בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור בית ספר יסודי מצפון ובנפרד, חדר טרפו תת קרקעי מתחת למרכז קהילתי בן 4 קומות עתידי מדרום, במגרש ציבורי בכיכר המדינה.	2021	21-0966

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 21/10/2021

חלקות 184,273,326,327,354,937 בגוש 6213 בבעלות עיריית ת"א-יפו.
חלקות 211,212,324,325,328,329,897,898,899,900,901,902,903,904,905,906,907 תל אביב בעלים על חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין.

תנאי לתחילת עבודות/רישיון עבודה:

- הצגת אישור הקצאה ע"י ועדות העירייה.

יש לציין כי טרם אושרה הקצאה ע"י ועדות העירייה ולנוכח כך **ועל מנת לא לעכב את הוצאת היתר הבניה אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.**

התאמה לתב"ע צ', (תכנית 2500ב' - מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 5,468 מ"ר (40%)	55,240 מ"ר (400%)	
	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 2,200 מ"ר (כ-16%)	8.286 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
ראה הערה מס' 2	15 מ' לא צוין (להערכת בוחן הרישוי- בתחום המותר	15 מ' 4 מ' 0.0 מ' 38 מ'	קווי בניין קדמי (רח' הא ברייר) קדמי תת קרקעי (רח' הא באייר) צידי לכיוון מגרשים A101, C101 בקומת קרקע- 38 מ' (מרווח צפון- דרום בהמשך לציר רחוב ז'בוטינסקי)
במגרשים גובלים מתוכננים מגדלי מגורים.	6 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	24.70 מ'		גובה במטרים
	תארת עא\צ\2500ב(1) - כיכר המדינה- מבני ציבור מאושרת וחתומה מ- 11.10.2021 - המפרט תואם תכנית עיצוב.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	בית ספר באגף הצפוני וחדר טרפו באגף דרומי	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. תוכנית העיצוב מחלקת את המגרש הציבורי ל-2 חלקים הכוללים מעבר ציבורי בהמשך לרחוב ז'בוטינסקי ולפנים הכיכר.
2. התוכנית קובעת קו בניין אפס למגרש הציבורי הגובל ממזרח ביעוד מגורים (מגרשים A101, C101). קווי בניין להיקף הכיכר - 15 מ' מעל הקרקע ו-4 מ' מתחת לקרקע תואמים תכנית עיצוב על פי בדיקת בוחן רישוי ומרווח של 38 מ' במרווח בין שני אגפי המגרש הציבורי בהמשך לצידי רחוב ז'בוטינסקי.
3. התוכנית וגם תכנית עיצוב אינם מציגים גדר היקפית למגרש הציבורי.
4. בתיק המידע לא הוצגה דרישה לתיאום עם משרד הבריאות בניגוד להסכם האחרון איתם.
5. מכיוון שמדובר במבנה ציבורי גדול וכולל מרתפים - התיאום נדרש בתנאים טכניים.
6. לתוכנית המבוקשת, הוצא היתר מקדים לחפירה ודיפון (היתר מס' 21-0966). הדיפון המאושר אינו מופיע בחתכי המפרט. יתוקן בתנאים טכניים.
6. המפרט אינו מציג את מלא קווי בניין וקווי מגרש בחזיתות וחתכים, חסרות מידות לקווי הבניין בכל המפרט, חסרים מפלסים למעקים ולגג עליון ולא מוצגת תכנית ניקוזים בגג העליון ובמרפסות גג. הערות אלו תתוקנה במסגרת תנאים טכניים.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 05/12/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: בית הספר יסודי עם 18 כיתות ו- 6 כיתות חינוך מיוחד.
דרישת התקן: 0 מקומות חניה
חוות דעת:
מתוכנן כביש שרות לצורך הורדת / העלאת ילדים.
תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
נספח אשפה חתום ע"י מחלקת תברואה מיום 25.10.2021 הוטען במגירה 5200.
התאמה להנחיות מרחביות תיבדק לתעודת גמר.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

תוכנית ההיתר כלולה בתכנית עיצוב תא/תעא/2500ב (1) "כיכר המדינה - מבני ציבור"
הוטען סקר עצים כולל למתחם חתום על ידי חיים גבריאל מיום 29.6.21 במגירה 5002.
על גבי תכנית ראשית סומן קו עבודות הפיתוח להיתר זה, בקו זה לא קיימים עצים.
עצים שאושרו להעתקה הועתקו מתחום הפיתוח, מוצג על גבי מפת מדידה מתאריך 22.2.21.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 650.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 13
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תכנון עונה לדרישות התחנה.
פריסת גדרות הוטענה במגירה 2500 ב-2.12.21.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 24.10.2021

מאשר מבחינה עיצובית חפירה והקמת מבנה בית הספר בהתאם למוצג בתכנית הראשית בתכנית זו,
תכנית העיצוב המאושרת משולבת בהגשה ותואמת מבחינה עיצובית את המבוקש.

תנאי ליישום חומרי הגמר על גבי המבנה יהיה תאום ואישור אדריכל העיר לכל הצבעים וכל חומרי הגמר, ניתן לבצע דוגמאות על גבי המבנה לפגישה באתר.

יש לתאם בשלב הביצוע את נושא הגגות הפעילים ואופי פיתוחם והצללתם, כולל בחינה לשילוב תאים פוטו וולטאים (לאחר אכלוס).

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 6 קומות מעל מרתף עבור בית ספר יסודי המכיל 18 כיתות אם, כיתות חינוך מיוחד, אולם ספורט תת קרקעי וחללים נלווים בחלקו הצפוני ומבנה שנאים דו מפלסי (לרבות תת קרקע) בחלקו הדרומי של המגרש, בהמשך להיתר קודם לחפירה ודיפון 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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

תנאים בהיתר

1. אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. (תמ"א 10/ד/10 סעיף: 10.12)
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. עמידה בכל התנאים של היתר קודם מס' 0966-21 לחפירה ודיפון
4. 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. ביצוע תיאום לדרישות אדריכל העיר.
2. יש להציג מסמך תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי של מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
3. הצגת אישור סופי של משרד הבריאות.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה כמפורט התכנית 2500ב'.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 4.10.2021
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0325-1-21 מתאריך 08/12/2021

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 6 קומות מעל מרתף עבור בית ספר יסודי המכיל 18 כיתות אם, כיתות חינוך מיוחד, אולם ספורט תת קרקעי וחללים נלווים בחלקו הצפוני ומבנה שנאים דו מפלסי (לרבות תת קרקע) בחלקו הדרומי של המגרש, בהמשך להיתר קודם לחפירה ודיפון 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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

תנאים בהיתר

1. אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן

עמ' 5

0567-075 21-1582 <ms_meyda>

- הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. (תמ"א 10/ד/10 סעיף : 10.12)
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 3. עמידה בכל התנאים של היתר קודם מס' 21-0966 לחפירה ודיפון
 4. 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. ביצוע תיאום לדרישות אדריכל העיר.
2. יש להציג מסמך תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי של מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
3. הצגת אישור סופי של משרד הבריאות.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה כמפורט התכנית 2500ב'.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 4.10.2021
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש