

ג' שבט תשפ"ב
05 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0335 תאריך: 29/12/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	21-1515	1314-204	אוניברסיטת ת"א 204	אוניברסיטת תל אביב	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	1
2	21-1332	2160-003	הדף היומי 3	גוטרמן ישראל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	4

רשות רישוי

	14/11/2021	תאריך הגשה	21-1515	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	ציבורי/תעסוקה	מסלול

אוניברסיטת ת"א	שכונה	מתחם אוניברסיטת ת"א 204	כתובת
1314-204	תיק בניין	366/6627	גוש/חלקה
65019 מ"ר	שטח המגרש	תמא/1, 2642	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אוניברסיטת תל אביב	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב - אגף הנכסים	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	קולקר עופר	ת.ד. 307, תל אביב - יפו 61002
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב טרומן 5, כפר סבא 4425318
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרנק גד	ת.ד. 107, חיבת ציון 3888500
מורשה חתימה מטעם המבקש	לוגסי עופר	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הקמת מבנה חממה השטח של 377 מ"ר לצורך מחקר ופיתוח, בשטח פתוח של קמפוס אוניברסיטת תל אביב, בחלק הדרום מזרחי של הגן הבוטני. מעטפת וגג משופע מבוקשים ע"י בניה קלה מפאנלים מזכוכית ורשתות לגידול הצמחייה. יש לציין שמדובר במגרש מספר 3 לפי תב"ע 2642, אשר מאשרת הקמת מבנים למטרות מחקר הוראה ומנהל, מבני מעבדה ושירותים, מבנים מוזיאליים, מבני כינוס, כלובי חיות, חממות וכל תכלית אחרת המשתמעת מהגדרות האזור "גני המחקר הבוטני והזואולוגי". בצמוד למבנה מוצעת נישא אשפה לא מקורה.

מצב קיים:

מדובר במגרש מספר 3 – גני מחקר הבוטני והזואולוגי על פי תב"ע 2642, הממוקם בקמפוס אוניברסיטת תל אביב ממערב למוזיאון הטבע (רחוב קלוזנר), ממזרח נמצא כביש אילון. המגרש ריק וממוקם בתוך גן בוטני המשמש למחקר ופיתוח.
--

בעלויות:

הסדר קרקע - מיכל תהן 29/08/2021 בהתאם לאישור מנהל אגף נכסים מיום 28.7.2021
נכסים - מירי גלברט 24/08/2021 חלקה 366 בגוש 6627 בבעלות עיריית ת"א יפו. ביום 04/03/2015 נחתם חוזה חכירה בין עיריית ת"א-יפו לבין אוניברסיטת ת"א מיום 01/04/2013 לתקופת חכירה שמסתיימת בתאריך 31/03/2062 לצורך הקמת מבני הוראה ומחקר, מעונות סטודנטים וגן בוטני וזואולוגי בתחום האוניברסיטה. הבקשה תואמת הוראות חוזה החכירה. לנוכח כך אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2642 אזור אוניברסיטת ת"א)

סטייה	מוצע	מותר	
	377 מ"ר	1763 מ"ר	שטחים עיקריים עבור מבנים חדשים (מעל ומתחת לקרקע, תב"ע 2642)
	הבקשה אינה כוללת שטחי שירות ותוספת בניה מוצעת חושבה על חשבון שטחים עיקריים.	666 מ"ר	שטחי שרות עבור מבנים חדשים (מעל ומתחת לקרקע, תב"ע 2642)
	בהתאם למותר	4.00 מ'	קווי בניין קדמי מערבי לרחוב קלאוזנר
	בהתאם למותר	0.00 מ'	קדמי מערבי לנתיבי איילון
	בהתאם למותר	0.00 מ'	בין גני המחקר הזואולוגי והבוטני לטיילת המדע
	מדובר במבנה חממה עבור מחקר בהתאם למותר.	מחקר הוראה ומנהל, מבני מעבדה ושירותים, מבנים מוזיאליים, מבני כינוס, כלובי חיות, חממות וכל תכלית אחרת המשתמעת מהגדרות האזור	שימושים מותרים אזור 3 - " גני המחקר הבוטני והזואולוגי".
	קומה אחת עם גג משופה גובה רכס 6.38 מ'.	עד 4 קומות	מס' קומות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות
מדובר בקרקע משופעת ועל כן מוצעת חפירה חלקית של הקרקע לצורך הקמת המבנה. כלפי חזיתות צידיות ואחורית המבנה חפור ביחס לפיתוח ועל כן חלקו מוצע בבניה ע"י קירות דיפון למניעת הדרדרות הקרקע הקיימת מסביב, עד גובה 2.40 מ' ומעל רשת בגובה 1.50 מ' וניתן לאשר את המבוקש.		+	פיתוח שטח
0.00 + מבוקש 27.90 + מוגבה ממפלס כניסה קובעת 27.85 + ב 0.05 מ'.		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 15/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

אצירת אשפה

=====

פתרון אשפה קיים במכולה ניידת (צפרדע) נמצא מדרום מערב לחממה, במגרש חניה קיים. אין דרישות לתחנה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. הבקשה הינה לבניית חממה חדשה, לאחר קריסת החממה הקודמת באותו מקום, בשטח הגן הבוטני באוניברסיטה. על פי הצהרת עורך הבקשה אין עצים במגרש בתחום הבניה ממבוקש, תצלום GIS שנת 2021 מאמת את ההצהרה. במגירה 5002 מוטען מכתב המעיד כי 5 העצים המופיעים במפת המדידה בקירבה לחממה המתוכננת הועתקו לאזור אחר בגן וכך תצלום מצב קיים.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הקמת מבנה חממה בשטח של 377 מ"ר עם גג משופע לצורך מחקר ופיתוח, בשטח פתוח של קמפוס אוניברסיטת תל אביב, בחלק הדרום מזרחי של הגן הבוטני.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1332	תאריך הגשה	14/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	הדף היומי 3	שכונה	נוה שרת
גוש/חלקה	18/6882	תיק בניין	2160-003
מס' תב"ע	תתל/ג71, תמא/1, 2576, 2691	שטח המגרש	820

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברוסילובסקי חיים	רחוב הדף היומי 3, תל אביב - יפו 6944025
מבקש	גוטרמן יוכבד	רחוב הדף היומי 3, תל אביב - יפו 6944025
מבקש	גוטרמן ישראל	רחוב הדף היומי 3, תל אביב - יפו 6944025
בעל זכות בנכס	ברוסילובסקי חיים	רחוב הדף היומי 3, תל אביב - יפו 6944025
בעל זכות בנכס	גוטרמן יוכבד	רחוב הדף היומי 3, תל אביב - יפו 6944025
בעל זכות בנכס	גוטרמן ישראל	רחוב הדף היומי 3, תל אביב - יפו 6944025
עורך ראשי	זבולני תומר	רחוב תל חי 39, כפר סבא 4422908
מתכנן שלד	שחר צבי	רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
הרחבת שטח של 2 דירות קיימות בקומות ג' ו-ד', בכ-40 מ"ר כ"א, באגף צפוני, בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 16 יח"ד. ההרחבות מוצעות באגף הנדון הינן מעל דירות בקומת הקרקע וקומה א' שהורחבו לפי היתר משנת 1997 ומספרו 2-970278. הבקשה כוללת תוספת 2 חדרים בחזית מערבית וחדר בחזית קדמית צפונית לרחוב הדף היומי בכל אחת מהדירות, וכן הקמת מרפסות בולטות לא מקורות, בחזית צפון מערבית בקומה ג' וד' בלבד.

מצב קיים:

על מגרש הפונה בחזיתו הצפון מערבית לרח' הדף היומי ובחזיתו הדרום מזרחית לרח' דבורה הנביאה, קיים בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף חלקית עבור מקלט, לפי ההיתר מס' 198 משנת 1973 עבור 16 יחידות דיור. הבקשה דנה ביח"ד באגף צפוני בקומה ג' ו-ד' (דירה מס' 11 ו-15)
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
96-1803	תוספת בניה-הרחבות דיור עבור מחסנים בקומת הקרקע והרחבת דירות בכל האגפים.	06/04/1997	2-970278
	הקמת בנין חדש בן 4 קומות עבור 16 יח"ד	1973	198

	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-1-1997-0123 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	11/08/1999	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 41-1-1997-0123 מספר תביעה: 2 בוטלה התביעה	11/08/1999	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 61-2-2019-0308 מספר תביעה: 2019-1419 ביצוע הצו אושר	15/09/2019	

בעלויות:

07/05/2021 אהרון מיכאלי
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:
מי אביבים - אחישלום מולאי 23/05/2021
סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה הרחבת דירות בקומה ג' וד'.
אין שינוי בחיבורים הראשיים למגרש, כמו כן לפי התכנית האדריכלית לא ברור האם קיימים תוספת של כלים
סניטריים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. המרפסות אינן תואמות את המרפסות הקיימות בבניין ואת חזית הבניין.
2. אין התאמה בין תנוחות הקומות (חתכים וחזיתות)
3. מפרט טכני לקוי בחסר, דבר המקשה על הבנת הנקרא.

הערה: לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי, בתאריך 5/12/21 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת אך התכנית
תוקנה חלקית.