

ג' שבט תשפ"ב
05 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0348 תאריך: 29/12/2021 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	עיריית תל אביב	זיו רבקה 5	0458-005	21-1683	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1683	תאריך הגשה	13/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	תוספות בניה ציבורי	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	זיו רבקה 5	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	823/6111	תיק בניין	0458-005
מס' תב"ע	תמא/1, צ, גי, 658, 2710, 2604, 2302	שטח המגרש	1437

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עיריית תל אביב-יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	הררי תומר	רחוב החשמל 11, תל אביב - יפו 6618905
מתכנן שלד	אידלס נחמן	דרך בגין מנחם 44, תל אביב - יפו 6618360
מיופה כח מטעם המבקש	וייסמן אלכסנדר	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הוספת פיר מעלית, מבואה, סגירת פיר מדרגות חירום חיצוני לכל גובה הבניין וגגון בקומת הכניסה בחלקו המזרחי של מבנה בן 4 קומות בשימוש בעל אופי ציבורי [חממה טיפולית, מרכז תמיכה יישובי אזורי (מת"א) ושירות פסיכולוגי (שפ"כ)]

מצב קיים:

מבנה בן 4 קומות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
95-0267-ר'	תוספת קומה רביעית	1995	3-950484
	תוספת שטח בקומת קרקע וקומה א'	1994	3-950136

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 06/12/2021 חלקה 823 בגוש 6111 בבעלות עיריית ת"א-יפו . אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2302- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים
ראה הערה מס' 2	לפי עורך הבקשה כ- 1,700 מ"ר (כ- 44%) (ע"פ אומדן בוחן הרישוי)	3,880 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי ושירות)
ראה חוות דעת משפטית בהמשך מ-16.4.1019	כ- 430 מ"ר (כ- 50%) (ע"פ אומדן בוחן הרישוי)	862.2 מ"ר (60%)	תכסית קרקע

הערה	מוצע	מותר	
ראה חוות דעת משפטית בהמשך מ-5.7.2017	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	חממה טיפולית, מרכז תמיכה יישובי אזורי (מתי"א) ושירות פסיכולוגי (שפ"כ)	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. התכנית מוגשת ללא תכנית עיצוב כנדרש על פי תכנית צ' אך לאור חוות דעת היועצת המשפטית מ-5.7.2017 (ראה בהמשך) ניתן לאשר את המבוקש ללא תכנית עיצוב.
 2. לפי בדיקת בוחן הרישוי תוספת השטח המבוקשת היא 35.5 מ"ר ותוספת שטח לתכנית היא 11.6 מ"ר. לא הוצג חישוב שטחים הכולל למגרש הציבורי אך לנוכח יתרת הזכויות הגדולה במגרש, התוספת המבוקשת כעת הזניחה ולאור חוות הדעת המשפטית מ-16.4.2019 (ראה בהמשך) ניתן לפטור את המבוקש מהצגת טבלת שטחים המפרטת את כל זכויות הבניה והתכנית במגרש.
 3. הפתרון האדריכלי פונה לחזית אחורית, בתוך קווי בניה, כולל חומרי גמר וניתן להמליץ על אישורו.
 4. המפרט הוצג באופן חסר:
 - נדרש סימון מפלס תחתון של פיר מעלית בכל התכניות.
 - סימון הריסה בקו מרוסק וצבע צהוב מלא.
 - תכנית ניקוז לתוספת המבוקשת.
 - חישוב שטחים: לא חושב מלוא שטח התוספת.
- כל ההערות תתוקננה במסגרת תנאים טכניים.**

חו"ד מכון רישוי

רו אבן שושן 19/12/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן ב/גלית בלס

תנועה וחניה

תקן חניה לתוספת מעלית וסגירת חדר מדרגות הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

הוטען אישור של מאיר ראובן מתאריך 02.11.2021 (מכולת דחס קיימת). המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

בקשה לתוספת מעלית וסגירת חדר מדרגות חיצוני על פי הצהרת עורך הבקשה, ובהתאם למפת במדידה לא קיימים עצים ברדיוס 4מ' מבניה מבוקשת. הוטען אישור חיים גבריאלי מ-9.11.21 לשימור עצים במגרש. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון 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).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמירו 13/12/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד יעוץ משפטי:

(במקרים דומים)

עו"ד הראלה אברהם - אוזן מ-5.3.2017

הדרישה בסעיף 4.1 בתכנית צ', לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בנייה טרם הוצאת היתרי בנייה, מתייחסת לתוספת בנייה משמעותית העומדת בפני עצמה, כתוספת אגף, קומות וכד'.

תוספות בנייה כגון סגירת קומת עמודים, תוספת מעלית, סגירת מרפסות, תוספת גגונים, קירוי כניסה למבנה, מדרגות חירום וכיבוי אינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש. הנושא מסור לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, לקבוע אלו תוספות בניה הינן מהותיות הדורשות אישור תכנית עיצוב ואלו לא.

עו"ד הראלה אברהם - אוזן מ-16.4.2019

בישיבה שקיימנו ביום 16/4/19 מסרתם לי כי העיריה נדרשת להגיש ע"פ חוק מבני ציבור, כאשר עבודות ההנגשה כוללות עבודות שיש בהן תוספת שטח מינורית שהן: הקמת פיר מעלית, הקמת שירותים לנכים והקמת מבואה וכן עבודות ללא תוספת שטח כגון, רמפות ומאחזים. מהניסיון המצטבר של הגורמים המקצועיים במנהל הנדסה עולה כי היקף השטחים המוסף למבני הציבור עבור הנגשה עומד במוצע על כ- 30 מ"ר, תלוי בסוג הפרויקט, בעוד שהמגרשים הציבוריים בהם מבוצעת הבניה הינם בשטח של לפחות 1.5 דונם. כיום, בבקשות להנגשה מבוקש לערוך חישוב של כל שטחי הבניה הקיימים במגרש. דרישה זו מכבידה לעין ערוך על הטיפול בבקשות להיתר עבור הנגשה ומאריכה את זמן הטיפול בהן. כידוע, תכנית צ - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור שפורסמה למתן תוקף ביולי 2016 הוסיפה שטחי בניה לכל המגרשים ביעוד מבני ציבור שטחי בניה בהיקף גבוה. מגרשים ששטחם עד 1.5 דונם שטחי הבניה הם 270% ובמגרשים העולים על 1.5 דונם המוקפים בשטחי ציבור (דרכים/ שצ"פ/שב"צ/שבילים ציבוריים) שטחי הבניה הם 400%. נוכח האמור לעיל חוות דעתי הינה שבבקשות לתוספת בניה עבור הנגשה בלבד אין צורך להתייחס לכלל שטחי הבניה במגרש, שכן כאמור תכנית צ הוסיפה שטחי בניה בכל המגרשים למבני ציבור באופן ניכר מול המצב המאושר הקודם, וזאת בכפוף לכך שהבניה שנועדה עבור הנגשה תבצע במבנים המרכזיים הבנויים ע"פ היתר כדן.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להוספת פיר מעלית, מבואה וסגירת פיר מדרגות חירום חיצוני לכל גובה הבניין בחלקו המזרחי של מבנה בן 4 קומות בעל אופי ציבורי 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.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

הצגת אישור תיאום הנדסי.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש ויעוד השטחים בו.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 30.9.2021.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור תיאום הנדסי.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 30.9.2021.

לאשר את הבקשה להוספת פיר מעלית, מבואה וסגירת פיר מדרגות חירום חיצוני לכל גובה הבניין בחלקו המזרחי של מבנה בן 4 קומות בעל אופי ציבורי 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.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

הצגת אישור תיאום הנדסי.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש וייעוד השטחים בו.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 30.9.2021