

כ"ג שבט תשפ"ב
25 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0022 תאריך: 19/01/2022 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)	עזרה ובצרון	השלום 119	0730-119	21-1632	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1632	תאריך הגשה	05/12/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	דרך השלום 119 רחוב עמישב 50	שכונה	רמת הטייסים
גוש/חלקה	317/6164 , 87/6163 , 57/6163 , 48/6163	תיק בניין	0730-119
מס' תב"ע	צ, ע1, 9083, 9040, 2664, 2399	שטח המגרש	4984

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלי גינזברג באמצעות עזרה ובצרון	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	חינר יפתח	רחוב תרשיש 11, קיסריה 32587
מתכנן שלד	שטירלר שמעון	ת.ד. 67778, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	אלי גינזברג באמצעות עזרה ובצרון	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת 3 מבנים והקמת מבנה בן 3 קומות עבור בית ספר לחינוך מיוחד גיל עמישב. (שושנה דמארי) במבנה, פיר מעלית ו-2 גרמי מדרגות לכל גובה הבניין.</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת קרקע: 3 כיתות חינוך מיוחד עם מרפסת וחדר עזר בכל כיתה, ממ"מ דו תכליתי (חדר רך), מחסן, 6 משרדים, חדר מורים, ספרייה, 2 מקבצי שירותים, עמדת שומר, מעבר מרכזי וגגון. - בקומה א': 6 כיתות חינוך מיוחד עם גזוזטרה מקורה וחדר עזר בכל כיתה, ממ"מ דו תכליתי (מלאכה), מטבח לימודי, מטבח חימום, חדר תנועה, חדר קלינאית עם חדר שירות, 2 חדרי תרפיה, חדר עבודה פרטנית, משרד, 2 מקבצי שירותים, מעבר מרכזי ומעבר מקורה (גשר) בין האגף דרומי לאגף צפוני. - בקומה ב': 6 כיתות חינוך מיוחד עם גזוזטרה מקורה וחדר עזר בכל כיתה, ממ"מ דו תכליתי (מוסיקה), חדר ריפוי בעיסוק, חדר אומנות, חדר תרפיה באומנות עם חדר שירות, 2 חדרי תרפיה במוסיקה, סנוזלן, חדר עבודה פרטנית, משרד, 2 מקבצי שירותים, מעבר מרכזי ומעבר מקורה (גשר) בין האגף דרומי לאגף צפוני. - על הגג: גג טכני עבור מערכת פוטו וולטאית ומעבי מיזוג אוויר. - על המגרש: פיתוח שטח כולל ריצוף, גינון, נטיעות, ריהוט גינה, חממה, משטחי משחק, מגרש ספורט, הצללות, חניית אופניים, מדרגות פיתוח, מעבר לכלי רכב, חדר אשפה, חדר מונים, חדר טרפו (קיים) וגדר היקפית.

מצב קיים:

מבנה כיתות בן 4 קומות, סככה ומבנה יביל- להריסה ומבנה אולם ספורט דו קומתי וחדר טרפו תת קרקעי קיימים. (בית ספר גיל)

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	מסלול מקוצר-הוספת מעלית בניין פשוט	31/07/2018	
	ציבורי-תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	24/08/2020	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 43-9-2000-0156 מספר תביעה: 1 הוחזר לגנזך	12/07/2000	תביעות משפטיות

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 13/10/2021

חלקות 87,57 בגוש 6163 , חלקה 48 בגוש 6164 בבעלות עיריית ת"א-יפו ביעוד מבנה ציבורי.
חלקה 317 בגוש 6164 בבעלות עיריית ת"א יפו , רשות הפיתוח ושיכון חב' לשכונות עובדים בע"מ ביעוד מבנה ציבור ,
השטח שאינו בבעלות העירייה הופקעה לפי סעיף 19 לטובת עיריית ת"א יפו בהתאם לתב"ע 2664 ביעוד מבנה ציבורי.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ (תכנית 2664- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
	לפי חישוב עורד הבקשה : 2,753 מ"ר (מבוקש) 510 מ"ר (קיים) 3,263 מ"ר (סה"כ - 66%)	14,456 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	821 מ"ר (מבוקש) 360 מ"ר (קיים) 1.181 מ"ר (סה"כ - 24%)	2,990 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
בתחום המותר על פי תכנית עיצוב ראה הערה מס' 3	2.30 מ' 0.00 מ' כ-9.5 מ' (מזרח) כ-18.0 מ' (מערב)	0.0 מ' 0.0 מ' 2.5 מ' (מגורים)	קווי בניין קדמי (עמישב) קדמי (דרך השלום) צידי (מזרח/מערב)
במגרשים גובלים קיימים מבנים בני 6 קומות	3 קומות 13.98 מ'	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	תא.ת.ע.א.צ.ו.2664(6) – בית ספר שושנה דמארי מאושרת וחתומה מ- 29.12.2021 הבקשה תואמת תכנית עיצוב.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	בית ספר לחינוך מיוחד	מבני ציבור	שימושים

הערות:

- במגרש, לאחר ביצוע ההריסות המבוקשות, מתחם בית הספר יכלול אולם רב תכליתי וחדר טרפו תת קרקעי (קיימים), ומבנה מרכזי (מבוקש). בנוסף, מבוקשים חדר אשפה וחדר מונים בפניה הצפון מזרחית של המגרש בסמוך לחדר טרפו. (כלפי רחוב עמישב).
 - על פי תכנית מודד, גדר צפונית קיימת במגרש חורגת מקו המגרש (כלפי רחוב עמישב). גדר זו אינה כלולה בבקשה.
 - שלב ב' יהיה עם עדכון חתך הרחוב ונסיגת המגרשים הגובלים. בשלב זה ישגו מיקומי הגדר בהתאם למופיע בחוברת תכנית העיצוב. (ראה חוות דעת אדריכל העיר).
 - הבקשה הוצגה באופן חסר, ההערות הועברו לעורך הבקשה וב- 13.1.2022 הוטען מפרט מתוקן וההערות מתייחסות למפרט זה.
- הערות נוספות תתוקנה במסגרת תנאים טכניים. (קובץ חישוב שטחים, התאמת פוליגונים לרקע התכנוני ועדכון הטבלה על פי תכנית צ' במפרט)

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 12/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן ב/גלית בלס (12/1/22)

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 11/02/2022 :
הבקשה כוללת: מבנה בית ספר חדש בן 15 כיתות לחינוך מיוחד עבור 120 תלמידים.

דרישת התקן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

12 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :

נספח תנועה מתוקן תואם תכנית אדריכלית מיום 09/12/2021 (נמצאת במוצג 2500) ומאושר ע"י אגף התנועה ביום 09/01/2021 (מסמך חתום מצורף למוצג 1500).
המלצה: לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
אישור מחלקת תברואה מיום 4.10.21 הוטען במגירה 5200
התאמה להנחיות מרחביות תיבדק לתעודת גמר.
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.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 51,596 ₪.
יש לנטוע במגרש 76 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 22,896 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
הוטען סקר חתום ע"י חיים גבריאלי ובו 48 עצים:
7 עצים מאושרים לכריתה בערך של 51,596, בקרבה לבניה מבוקשת (עץ 9 אושר ידנית ע"י חיים בראש הסקר).
2 עצים מאושרים להעתקה מחוץ למגרש (10,17).
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 3773.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 76
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

הוטענה הגשה מתוקנת במגירה 2500
מומלץ לאשר את התכנון המוצע
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	אראוקריה רמה Araucaria heterophylla - צריפי	12.0	35.0	3.0	שימור	7,389
2	אראוקריה רמה Araucaria heterophylla - צריפי	12.0	35.0	3.0	שימור	7,389
3	סיגלון על-מימוסה Jacaranda mimosifolia	12.0	40.0	6.0	כריתה	4,825
4	סיסם הודי Dalbergia sissoo	12.0	50.0	6.0	שימור	18,850
5	סיסם הודי Dalbergia sissoo	12.0	50.0	6.0	שימור	18,850
6	סיסם הודי Dalbergia sissoo	12.0	50.0	6.0	שימור	18,850
7	סיסם הודי Dalbergia sissoo	12.0	50.0	6.0	שימור	18,850
8	סיגלון על-מימוסה Jacaranda mimosifolia	12.0	70.0	7.0	שימור	22,167
9	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	9.0	50.0	6.0	כריתה	1,257
10	זית ארופאי Olea europaea	8.0	60.0	5.0	העתקה	21,715
11	תות לבן Morus alba	10.0	60.0	8.0	שימור	10,857
12	סיסם הודי Dalbergia sissoo	12.0	50.0	6.0	כריתה	18,850

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
4,156	כריתה	5.0	35.0	7.0	קליסטמון אדום Callistemon phoeniceus	13
8,143	כריתה	7.0	60.0	7.0	בוקיצה נמוכה Ulmus pumila	14
28,953	שימור	6.0	80.0	9.0	פיקוס צר-עלים Ficus binnendijkii	15
1,018	שימור	4.0	15.0	7.0	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	16
5,542	העתקה	5.0	35.0	10.0	זית ארופאי Olea europaea	17
1,357	שימור	3.0	20.0	6.0	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	18
2,880	שימור	3.0	30.0	10.0	סיאגרוס רומנזוף Syagrus romanzoffiana - דקל	19
2,880	שימור	3.0	30.0	10.0	סיאגרוס רומנזוף Syagrus romanzoffiana - דקל	20
2,880	שימור	3.0	30.0	10.0	סיאגרוס רומנזוף Syagrus romanzoffiana - דקל	21
2,880	שימור	3.0	30.0	10.0	סיאגרוס רומנזוף Syagrus romanzoffiana - דקל	22
9,651	שימור	6.0	40.0	12.0	סיסם הודי Dalbergia sissoo	23
9,651	שימור	6.0	40.0	12.0	סיסם הודי Dalbergia sissoo	24
9,651	שימור	6.0	40.0	12.0	סיסם הודי Dalbergia sissoo	25
2,304	שימור	2.0	15.0	4.0	דקל טבעות Archontophoenix cunninghamiana - דקל	26
2,304	שימור	2.0	15.0	4.0	דקל טבעות Archontophoenix cunninghamiana - דקל	27
5,429	שימור	4.0	30.0	9.0	זית ארופאי Olea europaea	28
16,286	שימור	7.0	60.0	11.0	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	29
36,191	שימור	6.0	60.0	11.0	מיש בונגה Celtis bungeana	30
7,389	שימור	5.0	35.0	7.0	זית ארופאי Olea europaea	31
101	שימור	3.0	10.0	5.0	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	32
1,357	שימור	5.0	20.0	8.0	מכנף נאה Tipuana tipu	33
628	כריתה	5.0	25.0	9.0	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	34
1,728	שימור	3.0	25.0	6.0	סיאגרוס רומנזוף Syagrus romanzoffiana - דקל	35
1,728	שימור	3.0	25.0	6.0	סיאגרוס רומנזוף Syagrus romanzoffiana - דקל	36
6,786	שימור	5.0	30.0	6.0	צאלון נאה Delonix regia	55
2,880	שימור	3.0	20.0	5.0	דקל טבעות Archontophoenix cunninghamiana - דקל	56
2,880	כריתה	3.0	20.0	5.0	דקל טבעות Archontophoenix cunninghamiana - דקל	57
1,728	שימור	3.0	25.0	6.0	סיאגרוס רומנזוף Syagrus romanzoffiana - דקל	58
1,728	שימור	3.0	25.0	6.0	סיאגרוס רומנזוף Syagrus romanzoffiana - דקל	59

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
60	מכנף נאה Tipuana tipu	13.0	60.0	7.0	שימור	20,358
61	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	12.0	80.0	9.0	שימור	48,255
62	מכנף נאה Tipuana tipu	13.0	60.0	7.0	כריתה	10,857
63	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	13.0	100.0	9.0	שימור	100,531
64	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	13.0	100.0	9.0	שימור	100,531
65	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	13.0	100.0	9.0	שימור	100,531
67	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	11.0	60.0	7.0	שימור	21,715
68	צאלון נאה Delonix regia	5.0	20.0	3.0	שימור	3,016

חוו"ד מחלקת פיקוח:

חוו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 4.1.2022

ניתן לאשר הקמת מבנה מבחינה עיצובית, יש לעדכן את חזיתות המבנה בהגשה בהתאם לעיצוב, חומרי הגמר והצבעים בהתאם לתכנית בעיצוב. לפני יישום הגמרים בפועל יש להציגם לקבלת אישור אדריכל העיר, ניתן ליישם דוגמאות על גבי המבנה לאישור באתר. בתכנית גדר קיימת הבנויה מעבר לגבול המגרש, תכנית העיצוב מציגה שלביות, מבחינה עיצובית ניתן להשאיר הגדר הקיימת בשלב א' ללא שינוי, שינוי בגדר יידרש בנסיגתה אל תחום המגרש הציבורי ללא חריגה. שלב ב' יהיה עם עדכון חתך הרחוב ונסיגת המגרשים הגובלים. בשלב זה ישגו מיקומי הגדר בהתאם למופיע בחוברת תכנית העיצוב (שלב ב').

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת 3 מבנים והקמת מבנה בן 3 קומות עבור בית ספר לחינוך מיוחד גיל עמישב (שושנה דמארי) המכיל 15 כיתות לחינוך מיוחד וחללים נלווים ופיתוח המגרש לרבות חדר אשפה וחדר מונים, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
אישור משרד הבריאות.

תנאים בהיתר

1. אי שימוש במתקן הפוטו וולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטו וולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטו וולטאי. (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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 51,596 ש.
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. תיאום ומילוי דרישות אדריכל העיר.
2. תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מתחום רישוי.
3. 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 של מכון התעדה לבניה ירוקה ברת קיימא.
3. אישור רשות הכבאות
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 76 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 9.9.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0022 מתאריך 19/01/2022

לאשר את הבקשה להריסת 3 מבנים והקמת מבנה בן 3 קומות עבור בית ספר לחינוך מיוחד גיל עמישב (שושנה דמארי) המכיל 15 כיתות לחינוך מיוחד וחללים נלווים ופיתוח המגרש לרבות חדר אשפה וחדר מונים , בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

אישור משרד הבריאות.

תנאים בהיתר

1. אי שימוש במתקן הפוטו וולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטו וולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטו וולטאי.(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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 51,596 ש.
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. תיאום ומילוי דרישות אדריכל העיר.
2. תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מתחום רישוי.
3. 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 של מכון התעדה לבניה ירוקה ברת קיימא.
3. אישור רשות הכבאות
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 76 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 9.9.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.