

ל' שבט תשפ"ב
01 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0032 תאריך: 01/02/2022 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	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עיריית תל אביב	הצפירה 29		21-1695	1
5	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	גני יהושע בע"מ	אד"ם הכהן 5	0279-005	22-0019	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1695	תאריך הגשה	15/12/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	הצפירה 29 רחוב הצפירה 27	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	131/6976	תיק בניין	
מס' תב"ע	צ, ע1, אי, 9113, 9108, 77, 50, 1406	שטח המגרש	13,357 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	תדמור ידן	רחוב שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408
מתכנן שלד	זכאיים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020
מיופה כוח מטעם המבקש	וייסמן אלכסנדר	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד עבור סגירת קומת עמודים מפולשת במבנה דו קומתי קיים ומיועד לשימור לפי החלטת ועדת השימור עבור בית ספר שבח.

מצב קיים:

מבנה בית ספר "שבח" בן 5-1 קומות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0827-ר'	הקמת מעלית ומבואה באגף בן 5 קומות, הקמת מעלית ומבואה באגף בן 3 קומות ושינויים פנימיים.	2020	20-0647
	סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת מדרגות חירום ומרחב מוגן.	2000	4-200801
	תוספת קומה ג' לאגף כיתות	1969	610
	הקמת אולם התעמלות מעל קומת עמודים.	1969	609
	הקמת אגף דו קומתי עם קומת ביניים.	1961	633
	הקמת מזנון בחצר בית הספר	1954	930
	הקמת צריף עבור סדנאות	1948	80
	הקמת אגף דו קומתי	1947	563
	הקמת מבנה בן 3 קומות	1947	565

בעלויות:

<p style="text-align: center;">נכסים - מירי גלברט 21/02/2021 חלקה 131 בגוש 6976 בבעלות עיריית ת"א-יפו.</p> <p style="text-align: center;">לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה</p>
--

התאמה לתב"ע צ' (77- מבנה לשימור)

הערה	מוצע	מותר	
	על פי חישוב עורך הבקשה: 10,353.04 מ"ר קיים 215.04 מ"ר מבוקש 10.568.44 מ"ר סה"כ (כ- 79%)	53,428 מ"ר (400%)	שטחים עיקרי ושירות
	על פי חישוב עורך הבקשה: 4,676.25 מ"ר קיים 215.04 מ"ר מבוקש 4,891.65 מ"ר סה"כ (כ- 37%)	8,014 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
ראה הערה מס' 3	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	הוראות בניוי/תכנית עיצוב
	אולם רב תכליתי בבית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. הבקשה מתייחסת לסגירת חלק מהקומה המפולשת במחיצות זכוכית (ויטרינות) בחלק המרכזי של המגרש הציבורי, אינה משפיעה על חזיתות המבנה כלפי הרחובות הסובבים את מגרש בית הספר וקווי הבניין וניתן להמליץ על אישור הבקשה.
2. עבור המבנה המבוקש (האגף המרכזי במגרש) לא נמצא היתר בניין בתיק בניין.
3. המבנה הנדון (הנמצא על מגרש ציבורי) הוכרז מבנה לשימור מכוח החלטת וועדה לשימור מתאריך 20.8.2020. על פי תכנית צ', במבנים ומוסדות ציבור בעלי ערך אדריכלי או היסטורי שלא הוכרזו לשימור בתוכנית, הוועדה תתיר תוספות בנייה מכוח תוכנית זו אם שוכנעה שתוספת הבנייה לא תפגע בערכי שימור של המבנה (ראה חוות דעת מחלקת השימור בהמשך).
4. מכאן, ניתן להחיל את תוכנית צ' על המבנה המבוקש.
5. בהתאם לחוות דעתה של היועצת המשפטית מ- 5.3.2017, תוספת בנייה כגון סגירת קומת עמודים אינה דורשת הכנת תוכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש.
6. התוכנית הוגשה ללא חישוב שטחים ותכנית לכל המגרש, הדרישה לתיקון הועברה לעורך הבקשה שהטעין מפרט מעודכן ב- 19.1.2022 וההתייחסות כאן היא למפרט זה.
6. המפרט הוצג באופן לא ברור וצבוע באופן שגוי. יתוקן במסגרת תנאים טכניים.

חו"ד מכון רישוי**רן אבן שושן 22/12/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן בגלית בלס

אצירת אשפהנכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה**גנים ונוף**

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

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 שימור:**הדס גולדברשט מ- 11/03/2021**

11/03/2021

כ"ז אדר תשפ"א

הצפירה 27 - בית ספר שבח
המבנה תוכנן בשנת - 1949 ע"י אדריכלית ג'ניה אוורבך
ושימש כבית ספר מקצועי
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש אישור בדיעבד עבור סגירת קומת עמודים מפולשת במבנה דו קומתי קיים לטובת אולם רב תכליתי,

ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
- יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- עת שימור המבנה יבחנו תוספות שנבנו לאורך השנים לאור ערכיו האדריכליים, ולמניעת פגיעה בהם.
- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
(ה.ג.)

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לסגירה בדיעבד של קומת עמודים מפולשת במבנה דו קומתי קיים ומיועד לשימור לפי החלטת ועדת השימור עבור בית ספר שבח בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לתעודת גמר

1. הגשת אישור רשות הכבאות.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הועדה).
5. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 8.2.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר:

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים לתעודת גמר

1. הגשת אישור רשות הכבאות.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 8.2.2021.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0032-22-1 מתאריך 01/02/2022

לאשר את הבקשה לסגירה בדיעבד של קומת עמודים מפולשת במבנה דו קומתי קיים ומיועד לשימור לפי החלטת ועדת השימור עבור בית ספר שבח בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לתעודת גמר

1. הגשת אישור רשות הכבאות.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
5. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 8.2.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0019	תאריך הגשה	04/01/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	אד"ם הכהן 5	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	148/6954	תיק בניין	0279-005
מס' תב"ע	תעא/צ(1), תמא/1, צ, 582, 58	שטח המגרש	5947

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 169, תל אביב - יפו 6203310
עורך ראשי	אשכנזי ארז	רחוב הערבה 1, גבעת שמואל
מתכנן שלד	רועי אסף	רחוב יהודה הנחתום 4, באר שבע 8424902
מיופה כח מטעם המבקש	קונה עובד	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
קירוי בד על גבי קונסטרוקציית פלדה עבור הצללת מגרש ספורט קיים בבית ספר גרץ

מצב קיים:

2 מבנים דו קומתיים (בית ספר גרץ) על מגרש עם גדר היקפית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
14-1691-ר'	הקמת מבנה דו קומתי מעל מרתף עבור אולם ספורט	2015	15-0209
14-1676-ר'	הריסת אולם ספורט	2014	14-1229
10-1387-ר'	התקנת תאים פוטו וולטאים	2010	10-0938
01-1774-ר'	הוספת מעלית וסידור תאי שירותים במבנה דו קומתי עבור כיתות	2002	02-0654

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 06/12/2021 חלקה 148 בגוש 6954 בבעלות קק"ל, עיריית ת"א יפו שוכרת מקק"ל ל- 99 שנה, השכירות מסתיימת בתאריך 31/12/2062.</p> <p>אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>

התאמה לתב"ע צ(1) (תכנית 2604 - מבני ציבור)

שטחים להצללה	מותר	מוצע	הערה
תכנית קרקע	עד 100% מהשטח הפנוי	388.26 מ"ר	- במוסדות חינוך ומבני חינוך תותר הצללה עד 100% מהשטח הלא מקורה בשטח המגרש הפנוי. - שטחי הקירוי הנ"ל הינם בנוסף לתכנית ולשטחי הבניה של תכנית צ'.
קווי בניין	בתחום המגרש	בתחום המגרש	

מוצע	מותר	הערה
גובה מרבי	גובה פנימי- עד 13 מ'	- על פי תכנית עיצוב נושאת 507-0271700 תאומק/צ'
גובה מינימלי	לא יפחת מ-6 מ'	חורג ב-0.7 מ' ראה הערה מס' 2
גובה עמוד	כ-5 מ'	5 מ'
חומרים	בניה קלה	קירוי בד על גבי קונסטרוקציית פלדה. פרופיל העמוד תואם את דרישות תכנית העיצוב.
תאורה		לא מבוקש בבקשה זו.
תכנית עיצוב	נדרש	תאומק/צ(1) – הצללת מגרשי ספורט במוסדות חינוך. מאושרת בוועדה ב- 28.6.2020 וחתומה.
שימושים	מבני ציבור	בית ספר - הצללה למגרש ספורט

הערות:

1. תוכנית עיצוב תאומק/צ(1) – הצללת מגרשי ספורט במוסדות חינוך הינה תוכנית עיצוב נושאת לתוכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תוכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור", מטרת התוכנית היא לאפשר הצבת מתקני צל מעל מגרשי ספורט במבני חינוך בתחום המגרשים עליהם חלה תוכנית צ'.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

- א. שלד המבנה:
- לא ימוקמו עמודים או כל גורם היכול להוות הפרעה בתחום המגרש.
 - עמודים יוצבו מעבר לקו סימון במגרש, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר וכפוף לאישור יועץ בטיחות.
 - על גבי עמודי מתקני הצל ייקבע אלמנט "אנטי טיפוס" בקונוס מלא, האלמנט ימוקם בגובה של כ- 5 מ' מבסיס העמוד, פרופיל העמודים יהיה עגול וללא צלעות או פינות.
 - לאלמנט מתקן הצל תהיה עמידות בתנאי סערה – במנגנון מתאים לתקופת סופות, מקרים חריגים יובאו לאישור מינהל החינוך, בכפוף לחו"ד הנדסית.
 - צבע אלמנט מתקן הצל יהיה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. גבהים וגדלים:
- גובה פנימי מינימאלי לא יפחת מ- 6 מ' ממשטח המגרש ועד לנקודה הנמוכה באלמנט הקירוי, מקרים חריגים יובאו לאישור רשות הספורט.
 - הגובה הפנימי ברום אלמנט הקירוי לא יעלה על 13 מ'.
- ג. תאורה:
- גופי התאורה יהיו מחוברים, מקובעים לשלד מתקן הצל ויהיו יציבים, לא יתאפשרו גופי תאורה תלויים.
 - התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השימוש במגרש ובתאום עם רשות הספורט העירונית.
 - גופי התאורה ימוקמו מתחת לאריג הקירוי בגובה מינימאלי של 10 מ' ויהיו עם מיגון אנטי ונדלי לפי תקן.
 - עוצמת התאורה תעמוד בסטנדרט העירוני, תהיה בהתאם לייעוד של הזירה (ספורט הישגי/עממי) ובתאום עם רשות הספורט.
2. גובה מינימלי בחריגה מהדרישות. בהוראות העיצוב האדריכלי (ראה סעיף ב'), ניתנה אפשרות לחרוג מהמידות באישור רשות הספורט ומכיוון שאכן התקבל אישור כזה (ראה חו"ד רשות הספורט בהמשך) ניתן להמליץ על אישור החריגה.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 20/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

גנים ונוף

בקשה לקירוי מגרש ספורט קיים
הוזן סקר ובו 12 עצים לשימור, טבלת עצים ומיפוי תואמים.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
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).
טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	9.0	42.0	3.0	שימור	13,300
2	פיקוס השדרות	14.0	60.0	4.0	שימור	36,150
3	פיקוס השדרות	14.0	75.0	4.0	שימור	70,650
5	פיקוס השדרות	16.0	80.0	4.0	שימור	80,400
6	אחר	4.0	10.0	1.0	שימור	
7	אחר	3.0	8.0	1.0	שימור	
8	אחר	3.0	8.0	1.0	שימור	
9	קופניון אנקרדי	2.0	10.0	1.0	שימור	400
10	פיקוס השדרות	15.0	95.0	4.0	שימור	113,350
11	קופניון אנקרדי	3.0	13.0	1.0	שימור	1,400
12	פיקוס צר עלים	2.0	9.0	1.0	שימור	450
13	פיקוס השדרות	14.0	70.0	4.0	שימור	49,250

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד רשות הספורט:

תומר ארצי מ- 10.10.2021

מתוכננת הצללה במגרש הספורט הבית ספרי לפי תכנית מצורפת.
גובה הצללה מינימלי במגרש ספורט בקו עמודים- 4.50 מ'
גובה מינימלי בקו מגרש- 5.30 מ'
גובה מקסימלי במגרש הספורט- 9.50 מ'

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 9.9.2020

ניתן לאשר מבחינה עיצובית הקמת אלמנט הצל כפי שמבוקש בתכנית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לקירוי בד על גבי קונסטרוקציית פלדה עבור הצללת מגרש ספורט קיים בבית ספר גרץ בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר:

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר:

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0032 מתאריך 01/02/2022

לאשר את הבקשה לקירוי בד על גבי קונסטרוקציית פלדה עבור הצללת מגרש ספורט קיים בבית ספר גרץ בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר:

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.