

כ"ג אדר א תשפ"ב
24 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0056 תאריך: 23/02/2022 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	ציבור/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עיריית ל אביב	בורלא יהודה 27א		22-0195	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0195	תאריך הגשה	02/02/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	בורלא יהודה 27א	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	47/7221	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמא/1, צ, 1435, 2819	שטח המגרש	2,457 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עיריית ל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עיריית ל אביב	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 כוח מטעם המבקש	יצחקי אסף	רחוב גולדברג 5, תל אביב - יפו 6578413

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה טרומי וסככה בחלקו המערבי של המגרש, הריסת 2 מבנים יבילים הקיימים בחלק המגרש הצפוני והקמת מבנה דו קומתי עבור שבת צופים "אופק" במבנה פיר מעלית ו-2 גרמי מדרגות לכל גובה הבניין</p> <p>- בקומת קרקע: מחסן, ממ"מ, מקבץ שירותים ושטח מפולש.</p> <p>- בקומה 1: 4 חדרי פעילות</p> <p>- על הגג: אזור טכני וגג מרוצף.</p> <p>- על המגרש: מגרש ספורט, ריצוף, גינון והסדרת קטע גדר היקפית הכולל דלת כניסה למסתור אשפה ופילר חשמל בצמוד לגבול המגרש הצפוני.</p> <p>כ"כ הבקשה כוללת</p>

מצב קיים:

<p>מגרש ציבורי מגודר הכולל מבנה דו קומתי עבור קופת חולים, מבנה נוסף חד קומתי עבור מועדון נוער, ומבנה טרומי חד קומתי וסככה שכעת המיועדים להריסה.</p> <p>בנוסף 2 מבנים יבילים בצמוד למבנה עבור מועדון נוער גם מיועדים להריסה.</p> <p>בחלק המערבי המגרש גובל עם מגורים ושצ"פ בצפון (קאוונטרי)</p>
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
02-0486	2002	מבנה חד קומתי עבור מועדון נוער	02-0232-ר'02

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 23/12/2021</p> <p>חלקה 47 בגוש 7221 בבעלות עיריית ת"א - יפו.</p> <p>אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>

התאמה לתב"ע צ', (תכנית 2819- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר

הערה	מוצע	מותר	
	לפי חישוב עורך הבקשה: 480 מ"ר (מבוקש) 640 מ"ר (קיים) 1,320 מ"ר (סה"כ - 54%)	6,634 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	לפי חישוב עורך הבקשה: 240 מ"ר (מבוקש) 520 מ"ר (קיים) 760 מ"ר (סה"כ - 31%)	1,474 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
בתחום המותר על פי תכנית עיצוב	5.45 מ' 4.50 מ' לא רלוונטי לא רלוונטי	3.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' (לא רלוונטי) 0.0 מ' (לא רלוונטי)	קווי בניין מערבי (מגורים) צפוני (שצ"פ) מזרחי (דרך) דרומי (ציבורי)
	2 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	87.4 מ'		גובה במטרים
ראה הערה מס' 2	תאוצא 2819א' - שבט צופים אופק, שיכון ל' מאושרת מ- 6.10.2021 וטרם נחתמה. הבקשה תואמת תכנית עיצוב.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	שבט צופים	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. תכנית העיצוב מאושרת וטרם נחתמה. (יידרש כתנאי טכני לפני הוצאת היתר)
2. הבקשה הוגשה באופן חסר, בחישוב שטחים אין התאמה בין רקע תכנוני לחישוב, לא צוינה מידה לקו בנין, נדרשו השלמות צביעה והשלמת מפלסים. ההערות הועברו לעורך הבקשה וב-14.2.2022 הוזנו מפרט וקובץ שטחים מתוקנים וההערות כאן מתייחסות לקובץ המעודכן.
3. גדרות בהיקף כל המגרש סומנו כקיימים וללא שינויים.

חוו"ד מכון רישוי

07/02/2022 שושן

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן בגלית בלס

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה 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 העצים המיועדים לכריתה הוא 9540 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הוטען סקר ובו 39 עצים. עצים 27, 35 בוגרים, בערך של 9540 ש"ח מאושרים לכריתה - קירבה לבניה מבוקשת. הוטען סקר חתום על ידי אגרונום העירייה. יתרת העצים לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).
טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שפלה מקרינה	5.0	20.0	2.0	שימור	3,016
2	סיאגרוס רומנזוף	6.0	30.0	2.0	שימור	6,300
3	בוקיצה קטנת עלים	7.0	30.0	4.0	שימור	7,351
4	אין עץ	0.0	0.0	0.0	כריתה	
5	פיקוס חלוד	10.0	50.0	7.0	שימור	29,452
6	אלמוגן רחב עלים	11.0	50.0	6.0	שימור	23,562
7	שפלה מקרינה	4.0	20.0	2.0	שימור	3,016
8	ושינגטוניה חסונה	13.0	60.0	2.0	שימור	9,360
9	פיקוס מעוקם	11.0	120.0	8.0	שימור	101,788
10	פיקוס מעוקם	11.0	120.0	8.0	שימור	101,788
11	פיקוס מעוקם	11.0	100.0	8.0	שימור	70,686
12	אלמוגן רחב עלים	10.0	40.0	4.0	שימור	11,310
13	אלמוגן רחב עלים	12.0	50.0	5.0	שימור	23,562
14	אלמוגן רחב עלים	12.0	50.0	5.0	שימור	23,562
15	אלמוגן רחב עלים	12.0	50.0	5.0	שימור	23,562
16	ושינגטוניה חסונה	7.0	20.0	2.0	שימור	5,040
17	פנסית דו-נוצתית	8.0	30.0	5.0	שימור	6,362
18	ושינגטוניה חסונה	7.0	20.0	2.0	שימור	3,780
19	ברוש מצוי	14.0	35.0	5.0	שימור	9,236
20	ברוש מצוי	14.0	50.0	5.0	שימור	18,850
21	ברוש מצוי	15.0	40.0	4.0	שימור	16,085
22	שלטית מקומטת	12.0	80.0	8.0	שימור	52,276
23	ברוש מצוי	7.0	10.0	2.0	שימור	754
25	ברוש מצוי	15.0	40.0	4.0	שימור	16,085
26	ברוש מצוי	15.0	30.0	4.0	שימור	9,048
27	ושינגטוניה חסונה	7.0	50.0	2.0	כריתה	3,780
28	פנסית דו-נוצתית	8.0	40.0	4.0	שימור	11,310
29	ברוש מצוי	7.0	30.0	2.0	שימור	6,786
30	ברוש מצוי	7.0	40.0	2.0	שימור	12,064
31	ברוש מצוי	15.0	30.0	3.0	שימור	9,048
32	ברוש מצוי	15.0	30.0	3.0	שימור	9,048
33	ברוש מצוי	15.0	30.0	3.0	שימור	9,048
34	ברוש מצוי	15.0	30.0	3.0	שימור	9,048
35	ושינגטוניה חסונה	8.0	60.0	2.0	כריתה	5,760
36	פיקוס בנימינה	7.0	30.0	5.0	שימור	5,881

חו"ד אדריכל העיר:

הועברה פניה לאלעד ב- 14.2.2022

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה טרומי עם סככה בחלק המערבי של המגרש, הריסת 2 מבנים יבילים בחלק הצפוני של המגרש, הסדרת מסתור אשפה והקמת מבנה דו קומתי עבור שבת צופים עם מגרש ספורט, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא

- נערכו שינויים מרחביים
 2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
 3. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.

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 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
 2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
 2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
 3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9540 ש.
 4. 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
 2. אישור רשות הכבאות

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 5.11.2021
 2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0056-22-1 מתאריך 23/02/2022

לאשר את הבקשה להריסת מבנה טרומי עם סככה בחלק המערבי של המגרש, הריסת 2 מבנים יבילים בחלק הצפוני של המגרש, הסדרת מסתור אשפה והקמת מבנה דו קומתי עבור שבט צופים עם מגרש ספורט, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
 2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
 3. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.

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 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
 2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
 2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
 3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9540 ש.
 4. 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
- .2 אישור רשות הכבאות

הערות

- .1 ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 5.11.2021.
- .2 ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה