

כ"ד ניסן תשפ"ב
25 אפריל 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0121 תאריך: 13/04/2022 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	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	קרמן צבי	שדה יצחק 83	0533-083	22-0166	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0166	תאריך הגשה	30/01/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים

כתובת	שדה יצחק 83	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	807/6150	תיק בניין	0533-083
מס' תב"ע	1388, 2393, 9018, 9040	שטח המגרש	2152

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרמן צבי	רחוב קפלן אליעזר 18, תל אביב - יפו 6473419
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	רחוב המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503
עורך ראשי	ינאי פיזוב נאוה	דרך בגין מנחם 116, תל אביב - יפו 6701310
מתכנן שלד	בקלמן בוריס	רחוב התעשיה 16, נשר 3688816

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה בן 4 קומות ויציאה לגג עבור מועדון נכי צה"ל (מרכז שיקומי לפגועי ראש) למבנה, פיר מעליות, פירים טכניים ו-2 גרמי מדרגות לכל גובה המבנה.</p> <p>- בקומת קרקע: מבואה (מאזור חנייה), שירותי נכים, 2 מאגרי מים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר אשפה, חדר חשמל, חדר טכני ושטח מפולש (חנייה מקורה)</p> <p>- בקומה א': מבואה, חדר אוכל עם מטבחון, מטבח לימודי, חדר צוות, 2 חדרי סדנה ומחסן, ממ"מ רב שימושי, מקבץ שירותים ומרפסת מקורה.</p> <p>- בקומה ב': מבואה, חדר מוסיקה עם 2 מחסנים, חדר סדנת עבודה עם מחסן, חדר טקסטיל, ממ"מ דו שימושי (חדר מוסיקה), 8 חדרי טיפול ומחקר, מקבץ שירותים ומרפסת מקורה.</p> <p>- בקומה ג': מבואה, חדר מלווים, חדר מחשבים, 2 חדונים לבודד, ספרייה, חדר תקשורת, חדרון לכלי ניקוי, 4 משרדים, מרפסת מקורה, מרפסת גג עם פרגולה עם אזור גינות ומחסן המקורים בזכוכית.</p> <p>- בקומת הגג: יציאה לגג, גג ירוק ואזור עבור מערכת מיזוג אוויר.</p> <p>- על המגרש: 36 מקומות חנייה, גינות, נטיעות וגדר היקפית לרבות אזור אסור לבנייה כרדיוס מגן עבור קידוח מי שתיה בפינה הדרום מערבית של המגרש.</p>

מצב קיים:

מגרש לא מובנה

בעלויות:

חלקה 807 בגוש 6150 בבעלות קק"ל.
הוצג חוזה חכירה בין קרן קיימת לישראל (קק"ל) לבין משרד הביטחון, על פיו עבור "שירותים צבור" שמהותו הארכת חוזה חכירה ל-49 שנים נוספות ושמסתיים ב- 30.3.2048 ושימוש על פי המותר בחוק.

התאמה לתב"ע 1388 (אזור מגורים א')

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים שטחי שירות
על פי תוספת שטחי שירות לתב"ע קיי	לפי חישוב עורך הבקשה: 1,680.51 מ"ר (78%) 759.36 מ"ר 2,439.87 מ"ר סה"כ (115%)	2,582.4 מ"ר (120%)	
	10.0 מ' 7.8 מ' 20.24 מ' 5.0 מ'	10.0 מ' 6.4 מ' 6.4 מ' 5.0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב יצחק שדה צידי מזרחי צידי מערבי אחורי צפוני

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	4 קומות מעל קומה מפולשת	4 קומות מעל קומה מפולשת	
שימושים	מגורים	מועדון נכי צה"ל	

הערות:

1. "מטרת תכנית 1388 היא להתיר בחלקה 807 בגוש 6150 הקמת בניין לנכי צה"ל משותקים, בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובקווי בניה לצד אחורי מוקטנים ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 248 על תיקוניה. (להלן התכנית הראשית)"
2. המגרש בבעלות רשות מקרקעי ישראל. הוצג אישור חכירה בין רמ"י למשרד הביטחון על פיו תוקף החכירה מסתיים ב-30.3.2048.
3. השטחים המותרים על פי התכנית, 2,582.4 מ"ר (שהם 120% משטח המגרש) הם כולם שטח עיקרי. על פי חישוב השטחים המוצע, סך השטחים המבוקשים (עיקרי + שירות) עומד על כ-2,440 מ"ר שהם כ-115% וניתן לאשר את המבוקש כאשר כל השטח המבוקש מחושב כשטח עיקרי, יחד עם זאת, ניתנה חוות דעת משפטית (ראה חו"ד משפטית בהמשך) על פיה ניתן להשתמש בפרוטוקול שטחי שירות שניתן לתכנית קיי לאזור מגורים ועורכת הבקשה בחרה להשתמש באופציה של פיצול בין שטחי שירות לשטח עיקרי.
4. בצמוד לפינה הדרום מערבית של המגרש קיים חדר תת קרקעי המשמש קידוח מי שתיה של מי אביבים ונדרש רדיוס של 10 מ' המשמש שטח להצבת ציוד הנדסי ואסור לבניה כלשהי. פתרון זה אושר ע"י משרד הבריאות במכתבם מ-25.7.2021. כנספח ד' והתואם את המפרט בכפוף להעברת תכניות מפורטות ונספח אינסטלציה לאישורם.
5. פיתוח המגרש כולל 36 מקומות חניה הנדרשים בהתאם ליעוד המבנה (פגועי ראש המגיעים ברכב יעודי עד הכניסה למבנה), ריצוף שאינו מאפשר שימוש באבן מחלחלת, ומתאפשר חלחול של 8.6% משטח המגרש בלבד (ולהבדיל מ-15% הנדרשים). הפתרון המוצע הכולל הוספת 2 בורות חלחול אושר ע"י רשות המים במכתבם מ-4.11.2021

חו"ד מכון רישוי ע"י רן אבן שושן 16/02/2022**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מבנה חדש בן 3 קומות עבור נכי צה"ל פגועי ראש. דרישת התקן: לא קיים תקן למקרה ייחודי הזה. מתוכנן: 36 מקומות במגרש בהתאם לצורכי המשתמשים הנכים במבנה. מתכנן תנועה דניאל ולין הנדסה. חוות דעת: תכנון תנועתי תואם תכניות מאושרות ע"י אגף התנועה ומח' דרכים במנהל בת"ש (מסמכים חתומים מצורפים למוצג 8000) ועונה להנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות אישור מחלקת תברואה מיום 22.3.21 הוטען במגירה 5200. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת לאחר התייעצות עם אגרונום המכון:
 1. 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 של עצים כמפורט בטבלה זו.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 97,741 ₪.
 עצים 24-22 הם עצים בעלי ערך רב. מכיוון שהם ממוקמים במרכז המגרש, בתחום הבניין, אין אפשרות לשמורם. עצים 12 ו-19 סמוכים לגדרות ובעלי ערך בינוני. לא ניתן לשמורם - הראשון בגלל הפרעה לפתיחת דלת בחנייה והשני בגלל הקרבה לגמל המים. נבחנו מקומות חלופיים לגמל המים אך גם הם דורשים כריתה עצים, אנו מעדיפים כריתה עץ מס' 19 על פני עצים אחרים בחזית המגרש.
 עצים 25,26 אינם בעלי ערך רב ומבוקשים לכריתה עבור החניות.
 במגרש קיימים 7 עצים המיועדים לשימור, נדרש ליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים כדי לשמורם.
 2. במגרש זה נדרשת נטיעה של 21 עצים חדשים, מכיוון שמרבית המגרש מרוצף ולא ניתן למקם בו נטיעות נוספות יש לטעת במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ, ויתרת ערך הפיצוי הנופי ע"ס 95,641 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
 3. מתוכננים במגרש 8.6% שטחי חלחול בלבד והחדרת מי הנגר לתת הקרקע על ידי 2 קידוחי החדרה. לא ניתן להגדיל את שטחי החלחול על ידי אבן מחלחלת בשטחי החנייה מכיוון שהיא אינה נגישה לבאי המרכז, לכן אנו ממליצים לאשר את הבקשה כפי שהוגשה בכפוף לאישור רשות המים לפתרון החדרה.
 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 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	ושינגטוניה חסונה	11.0	40.0	2.0	שימור	
2	ושינגטוניה חסונה	7.0	50.0	2.0	שימור	
4	חרוב מצוי	7.0	20.0	5.0	שימור	
6	סיגלון על-מימוסה	5.0	10.0	5.0	שימור	
7	ברכיטון אוסטרלי	4.0	20.0	5.0	שימור	
8	חרוב מצוי	5.0	20.0	12.0	שימור	
9	סיסם הודי	6.0	15.0	5.0	שימור	
10	ברכיטון צפצפתי	4.0	10.0	2.0	שימור	
11	ברכיטון אדרי	5.0	20.0	3.0	שימור	
12	כוריזיה בקבוקית	5.0	30.0	3.0	כריתה	5,087
13	קיגליה מנוצה	8.0	40.0	9.0	שימור	
14	כוריזיה בקבוקית	7.0	30.0	5.0	שימור	
15	קיגליה מנוצה	7.0	50.0	13.0	שימור	
16	קיגליה מנוצה	7.0	30.0	13.0	שימור	
17	קיגליה מנוצה	6.0	50.0	13.0	שימור	
18	קיגליה מנוצה	7.0	40.0	13.0	שימור	
19	כוריזיה בקבוקית	7.0	30.0	5.0	כריתה	8,478
20	מגלון אפריקני	4.0	25.0	5.0	שימור	
21	ושינגטוניה חסונה	10.0	30.0	3.0	שימור	
22	ברוש מצוי	9.0	70.0	5.0	כריתה	36,926
23	ברוש מצוי	9.0	60.0	4.0	כריתה	27,130
24	ברוש מצוי	7.0	50.0	4.0	כריתה	16,579
25	אזדרכת מצויה	4.0	10.0	5.0	כריתה	301
26	ושינגטוניה חסונה	15.0	30.0	3.0	כריתה	3,240

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 22/08/2021

התכנית לא מלאה-אין חזיתות, חתכים, צבע של בניה חדשה.

חו"ד משפטית ע"י עו"ד אושרת שפי מ- 8.3.2022

1. תכנית קיי אושרה למתן תוקף ביום 22/2/51. חלקה 807 כלולה בתחום **תכנית קיי תחת אזור מגורים 1**. לתכנית אושר פרוטוקול שטחי שירות בוועדה המקומית ביום 26.6.94. הפרוטוקול כולל תוספת שטחי שירות עבור אזור זה.

2. תכנית קיי תוקנה בחלק מתחומה **בתכנית 248** שאושרה למתן תוקף ב 20/10/55. התכנית משנה את תכנית קיי וקובעת, בין היתר, מגרשים מסוימים עבור בניינים ציבוריים וכן מתירה **באזור מגורים 1**, במגרשים מסוימים ובהתאם למסומן בתשריט, הקמת בנייני מגורים בני 4 קומות מלאות, במקום 3 קומות שהותרו תכנית קיי. חלקה 807 כלולה בתשריט תכנית 248 כאזור מגורים 1 בו תותר הקמת 4 קומות (חלקה 807 הינה חלק ממגרש 4/11 בתכנית 248).

3. מאוחרת לתכנית 248 היא **תכנית 1388** שאושרה למתן תוקף ביום 18/11/71. התכנית חלה רק על חלקה 807 ומתקנת את תכנית 248 אשר ממשיכה לחול על החלקה. מטרת התכנית הינה להתיר הקמת בנין לנכי צה"ל משותקים בגובה 4 קומות. בהתאם לתשריט התכנית, התכנית אינה משנה את ייעוד הקרקע וגם אין הוראה בתקנון התכנית הקובעת אחרת כך **שזה נותר אזור מגורים 1**.

4. נוכח העובדה שתכנית 1388 קדמה לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992 הרי שניתן להוסיף לה שטחי שירות כאמור בתקנות.
5. מאחר וחלקה 807 כלולה בתחום תכנית קיי והוגדרה בה כאזור מגורים 1, באפשרות צוות הרישוי לעשות שימוש בפרוטוקול שטחי השירות שלה, המאפשר תוספת שטחי שירות עבור אזור זה ואין צורך לאשר פרוטוקול נפרד עבור תכנית 1388.
6. אפשרות נוספת, ככל שפרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי אינו מתאים לשימוש הספציפי אותו מבקשים לממש מכוח תכנית 1388 (בנין עבור נכי צה"ל) באפשרות צוות התכנון להכין פרוטוקול שטחי שירות שיתאים לשימוש המבוקש.
7. כמובן, שהאמור לעיל משקף את האפשרות המשפטית להוסיף שטחי שירות לתכנית 1388, ככל שלדעת צוות התכנון יש מקום לעשות כן וכי אכן יש צורך בהוספת שטחים כאמור.

חוו"ד אדריכל העיר ע"י אלעד דמשק מ- 1.3.2022

ניתן לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית. גידור המבנה יהיה בגמר טיח במסד ומעקה קל מעליו. יש לתאם חומרי הגמר והצבעים בחזיתות המבנה לפני ביצוע, ניתן יהיה להציג דוגמאות על המבנה לאישור אדריכל העיר באתר. תאום חומרי הגמר יהיה באחריות עורך הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות ויציאה לגג עבור מועדון נכי צה"ל ופיתוח המגרש בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור לתיאום הנדסי.
2. תיאום חומרי גמר עם אדריכל העיר.
3. 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.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,741 ש"ח.
6. 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. הצגת אישור סופי של בניה ירוקה ברת קיימא
2. הצגת אישור סופי לעמידה בדרישות משרד הבריאות ועל פי מכתבם מ- 11.3.2020
3. קבלת אישור פיקוד העורף.
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 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, אינג' מיכאל רויטמן מ- 17.8.2021

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש

עמ' 5

0533-083 22-0166 19-01462