

ט"ו אייר תשפ"ב
16 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0135 תאריך: 11/05/2022 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)	גני יהושע בע"מ	נחל שורק 1	3492-018	22-0433	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0433	תאריך הגשה	15/03/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	נחל שורק 1 רחוב נחל עוז 18	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	36/7074 , 31/7057	תיק בניין	3492-018
מס' תב"ע	תמא/3, צ, 2725	שטח המגרש	15455

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אשכנזי ארז	רחוב הערבה 1, גבעת שמואל
מתכנן שלד	שירן עמוס	רחוב מעלה הבנים, יקנעם (מושבה) 2060000
מיופה כח מטעם המבקש	קונה עובד	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות במבנה דו קומתי מעל קומת מרתף (מקלט) חלקי עבור מרכז מנהיגות לב יפו.
- הוספת פיר מעלית לכל גובה המבנה,
- הוספת פיר עם סולם לעליה לגג המבנה
- סגירת גרם מדרגות חיצוני בקירות ותקרה (בנוסף ל- 2 גרמי מדרגות פנימיים קיימים).
- בקומת מרתף: שינויים קלים להתאמת המקלט להנחיות מיגון.
- בקומת כניסה: הריסות פנימיות וחלוקה מחדש הכוללת סגירת שטח מפולש הכוללת מבואה, אולם אגרוף, סטודיו התעמלות עם מחסן, סלון אורבני, מועדון עם מחסן, 7 משרדים, מטבחון, ספרייה, חדר תקשורת ומקבץ שירותים.
- בקומה א': אולם ספורט בגובה של כ-6 מ' עם מחסן (קיים), אולפן הקלטה עם חדר עריכה ומחסן (קיים), חדר מוסיקה, חדר תופים, משרד ומקבץ שירותים.
- על הגג: חלון תקרה למדרגות (skylight) והוספת מעקה טכנאים בהיקף הגג.
- על המגרש: ריצוף, גינון ונטיעות לרבות מסתור פחי אשפה.

מצב קיים:

על פי תוכנית 2725 מדובר בתא שטח מס' 207 ביעוד ציבורי וכולל 9 מבנים.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
100-0684-ר'	הריסת מבנה דו קומתי (בניין סמוך למבוקש שבחלקו עדיין קיים)	2009	1-00549
	הוספת חדר התעמלות	1982	3\173
	הוספת בניין דו קומתי ומקלט במרתף המכיל בקומת כניסה חדר מדרגות, מחסן, 2 חדרים, אולם למזנון, ח"ש ושטח פתוח. בקומה ב'- חדר מדרגות, אולם להופעות עם במה וח"ש (עבור ויצ"ו איטליה)	1968	311

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 03/01/2022
חלקה 31 בגוש 7057 חלקה 36 בגוש 7047 בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, ביום 05/01/2015 חלק מהחלקה הועברה לעיריית ת"א מתוקף חוזה חכירה בין המנהל לעיריית ת"א-יפו ל- 49 שנה לשימוש לצורכי ציבור, השטח מיועד למבני ציבור-הארכת חוזה חכירה .

ביום 27/10/1975 נחתם חוזה חכירה בין עת"א, קרן נאמנות ויצ"ו וארגון עולי איטליה וי.בי.אי. לעניין שטח של כ-3820 מ"ר 21/10/1973 ועד ליום 22/10/2022.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2725- מבני ציבור – תא שטח 207)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
ראה חוות דעת משפטית מ-16.4.2017 בהמשך ראה הערה מס' 4	לפי עורך הבקשה למבנה המבוקש מבנה קיים: 1.574.58 מ"ר תוספת בניה: 21.16 מ"ר סה"כ: 1595.74 מ"ר	61,820 מ"ר (400%)	
	לא צוין, להערכת בוחן הרישוי קיימת יתרה רבה ומספקת.	9,273 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
ראה חוות דעת משפטית מ-5.3.2017 בהמשך ראה הערה מס' 5	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	מרכז מנהיגות לב יפו. (מרכז קהילתי)	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. תוכנית 2725, מכבי יפו, מגדירה מגרש מס' 206 כמגרש לצרכי ציבור בשטח של 15,455 מ"ר.
2. הבקשה כוללת סגירת שטח מפולש בקומת קרקע, הוספת פיר מעלית וחלוקה מחדש במבנה דו קומתי מעל מרתף חלקי.
3. תוכנית המדידה מציגה חלקה 31 בגוש 7057 וחלקה 36 בגוש 7024, המהווים "תחום עבודה" וכוללים את שטח המבנה המבוקש כשלמעשה, על פי תב"ע 2725 מדובר בתא שטח מס' 207, בשטח של 15,455 מ"ר בייעוד ציבורי. תוכנית צ' מחייבת ניהול כולל של השטחים במגרש ציבורי ושל תכנית המגרש. במקרים בהם תוספת הבנייה היא קטנה (21.16 מ"ר), ניתן לפטור את הבקשה מחישוב כולל לכל המגרש (ראה חו"ד משפטית מ-16.4.2019 בהמשך).
4. התוכנית מוגשת ללא תכנית עיצוב כנדרש על פי תוכנית צ'. על פי חוות דעת של היועצת המשפטית, ניתן לפטור בקשות בעלות עצימות נמוכה מתוכנית עיצוב, לשיקול דעת מהנדס העיר (ראה חוות דעת משפטית מ-5.3.2017 בהמשך) ובהסתמך על החוות הדעת המשפטית ניתן לאשר פטור מתוכנית העיצוב.
5. תוכנית צ' מחייבת ניהול כולל של השטחים במגרש ציבורי ושל תכנית המגרש. במקרים בהם תוספת הבנייה היא קטנה (21.16 מ"ר), ניתן לפטור את הבקשה מחישוב כולל לכל המגרש (ראה חוות דעת משפטית מ-16.4.2019 בהמשך).
6. הבקשה הוצגה באופן חסר: לא הוצג ניקוז לגג בגרם מדרגות המיועד לסגירה, תחום עבודה הוצג כגבול מגרש (מזרח ומערב), לא סומן מפלס תחתון בפירים המבוקשים ובחלל שפורט כלא שייך להיתר" מסומנות הריסות. ההערות הועברו לעורך הבקשה שהטעין מפרט מתוקן ב-4.5.2022 וההתייחסות כאן היא למפרט המתוקן.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 03/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס - עדכון אדריכל מכון

תנועה וחניה

הבקשה כוללת תוספות בניה ושינויים במרכז קהילתי קיים דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי חוות דעת:

יש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500) לאחר הועדה המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה אישור אגף תברואה לפתרון האשפה במסתור מיום 15.12.21 במגירה 5200 המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

היתר שינויים מהיתר קיים סגירת קומת עמודים מפולשת, שינויים פנימיים, שינוי חזיתות, תוספת מעלית. בהתאם לדרישות התחנה המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן 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).

חו"ד יעוץ משפטי:

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 וכיוב' 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 העירייה נדרשת להנגיש 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 במוצק 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 המרכזים הבנויים ע"פ היתר כדן.

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ-13.4.2022

ניתן לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית, חומרי הגמר והצבעוניות המבוקשת מאושרת, כל נושאי השילוט יהיו לתאום ואישור וועדת השילוט. יתאפשר שילוב חיפוי קשיח כ HPL, לא יאושר חיפוי "דמוי עץ", במבנה המקורי משולבים אלמנטי בטון היוצרים עניין בחזיתות. יש לבחון חלופת שיקום האלמנטים או שימוש בפרטי ניתוק בטיח (ניתן גם להציע חלופה של חיפוי קשיח ו/או צבע) הפיתוח המוצג משפר אזורי גינון, כולל תוספת נטיעות במגרש - הפיתוח הינו במישור הריצוף וניתן לאשרו בכפוף ל: 1. יש לקבל אישור האגף לשיפור פני העיר לכל נושאי הפיתוח, בדגש על בתי הגידול ואפיון העצים החדשים. 2. יש להציג את חומרי הגמר המוצעים בריצופים השונים בפיתוח, כולל ספי הריצוף במפגשים עם גינון - לאישור האגף לשיפור פני העיר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות במבנה דו קומתי מעל מרתף חלקי, סגירת שטח מפולש בקומת קרקע, הוספת פיר מעלית, מסתור אשפה וחלוקה מחדש עבור מרכז מנהיגות לב יפו (מרכז קהילתי) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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 הוועדה)

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור לעמידה בכל דרישות אדריכל העיר.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, ערין טבעוני נאטור מ- 13.2.2022
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0135-22-1 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות במבנה דו קומתי מעל מרתף חלקי, סגירת שטח מפולש בקומת קרקע, הוספת פיר מעלית, מסתור אשפה וחלוקה מחדש עבור מרכז מנהיגות לב יפו (מרכז קהילתי) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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 הוועדה)

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור לעמידה בכל דרישות אדריכל העיר.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, ערין טבעוני נאטור מ- 13.2.2022
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.