

י"ד אייר תשפ"ב
15 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0143 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	ציבור/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	חברת אחוזות החוף בע"מ	קיש 8	0634-016	22-0464	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0464	תאריך הגשה	22/03/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	קיש 8 רחוב מרגולין 16	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	153/7098	תיק בניין	0634-016
מס' תב"ע	תמ"א/10ד/10, תמ"א/10ד/1, צ, 9040, 3647, 3365, 2664, 2324	שטח המגרש	1280

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת אחוזות החוף בע"מ	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	פלדמן נתן	רחוב המליץ 5, תל אביב - יפו 63295
מתכנן שלד	אנגל שמואל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	פלד-אליהו הגר	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740
מורשה חתימה מטעם המבקש	בן סימון שרלי	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הקמת מבנה בן 4 קומות וגג טכני במגרש ציבורי עבור אשכול גנים בן 8 כיתות. למבנה, 2 גרמי מדרגות ופיר מעלית לכל גובה המבנה. - בקומת קרקע: 2 מבואות, אולם רב תכליתי, 2 כיתות גן לחינוך מיוחד הכוללות מבואה, חלל כיתה, מחסן, מטבחון, מקבץ שירותים ו-2 חדרי טיפול בכל כיתה, חדר מנהל, חדר אב בית, מטבחון, שירותים, ממ"מ דו תכליתי (2 חדרי טיפול) וחדר אשפה. - בקומות א' ו-ב': 2 כיתות גן הכוללות מחסן, מטבחון ומקבץ שירותים בכל כיתה, ממ"מ דו תכליתי (חדר עזר) ומרפסת מקורה משותפת לשתי הכיתות. - בקומה ג': 2 כיתות גן הכוללות מחסן, מטבחון ומקבץ שירותים בכל כיתה, ממ"מ דו תכליתי (חדר עזר) ומרפסת לא מקורה משותפת לשתי הכיתות - בקומת גג: חדר משאבות, מאגר מים והמשך גרם מדרגות ליציאה לגג טכני. (מערכות מיזוג אוויר) - על המגרש: פיתוח שטח עם 2 אזורי חצר משחקים מרוצפת, 2 אזורי משטח גומי עבור מתקני משחק, משטח דק, גינה לימודית, מעברים וגדר היקפית.

מצב קיים:

מגרש ציבורי הכולל מבנה בית כנסת דו קומתי בחלקו המערבי של המגרש ושטח לא מבונה עבור המבוקש במזרח.

ממצאי תיק בניין:

לא נמצא תיעוד.

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 03/02/2022 חלקה 153 בגוש 7098 בבעלות עיריית ת"א יפו. תנאי לתחילת עבודות/רישיון עבודה: -הצגת אישור הקצאה ע"י ועדות העירייה. יש לציין כי טרם אושרה הקצאה ע"י ועדות העירייה ולנוכח כך ועל מנת לא לעכב את הוצאת היתר הבניה אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ', (תכנית שקבעה מגרש 2324 - מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 2,348.76 מ"ר (מבוקש) 1,050 מ"ר (קיים, בית כנסת) 3,398.76 מ"ר (סה"כ)	11,136 מ"ר (400%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 664 מ"ר (מבוקש) 650 מ"ר (קיים, בית כנסת) 1,294 מ"ר (סה"כ)	1,670 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	בתחום המותר על פי תכנית עיצוב	0.0 מסביב	קווי בניין
במגרשים גובלים קיימים מבנים בני 4 קומות	4 קומות ויציאה לגג	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	20.50 מ'		גובה במטרים
	תאנתעאצו33(1)- גני ילדים במרגולין 16. מאושרת וחתומה מ- 29.12.2021	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	אשכול גנים	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. תוכנית 2324 קבעה מגרש ציבורי. בתשרי התכנית מופיע מגרש ציבורי אחד, בשטח של 2,784 מ"ר וכולל את שטח מבנה בית הכנסת. תוכנית 2664, שהיא תוכנית מאוחרת יותר, מטרתה להגדיל את השטחים המיועדים לבנייני ציבור וכן להסדיר זכויות בנייה ותנאים לבנייה באזורים לבניינים ציבוריים הכלולים בתכנית הראשית. בתשרי התוכנית, המגרש הנדון מופיע כמגרש ציבורי ששטחו אינו כולל את שטח מבנה בית הכנסת ובשטח של 1,280 מ"ר. תוכנית זו אינה מבטלת את התוכנית הקודמת ומטרתה להיטיב את הזכויות למגרשים ציבוריים (לפני שתוכנית צ' הייתה בתוקף) ואינה משנה את הגדרת המגרש. בתיק המידע, ההתייחסות היא למגרש בשטח של 1,280 מ"ר למרות ההפנייה לתוכנית 2324 (תוכנית שקבעה מגרש). בתוכנית המודד, נמדד השטח שאינו כולל את מבנה בית הכנסת אך השטח המדוד מוגדר כ"אזור מתחם" (ולא כמגרש) לסיוכום, מדובר במגרש ציבורי בשטח 2,784 מ"ר וכולל את מבנה בית הכנסת. תוכנית צ' מחייבת התייחסות לכל המגרש לרבות ניהול זכויות בנייה ותכנית.
2. המפרט שהוצג, ערוך באופן שאינו תואם את דרישות הרישוי, ההערות הועברו לעורך הבקשה לתיקונים, ב- 24.4.2022 הוזן מפרט מתוקן ושוב ב- 9.5.2022 וההתייחסות כאן היא למפרט המעודכן.

ח"ד מכון רישוי

גלית בלס 24/04/2022

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
אישור אגף תברואה מיום 3.1.22 במגירה 5200
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 (49,349 ₪). יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 41,649 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. הוטען סקר ובו 11 עצים: עצים 13-16 (4 יח') במגרש שכן לשימור בליווי אגרונום. עץ 12 במגרש לשימור 7 עצים בוגרים בערך של 49,349 ש"ח מבוקשים לכריתה ו-4 עצים מבוקשים להעתקה מחוץ למגרש - כל 11 העצים נמצאים בקו בניין.

הוטען אישור חיים גבריאל על גבי סקר העצים.

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

אדריכלות מכון הרישוי

חיבור תשתיות ושטח גינון תואם את תכנית עיצוב, אין שימוש בגז במבנה על פי הצהרת עורך הבקשה. המגרש. לא הוגש תצהיר לגבי רוחב דרך גישה במגירה 500 המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי 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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלביציה צהובה Albizzia lebbeck	9.0	35.0	6.0	כריתה	5,542
2	אלביציה צהובה Albizzia lebbeck	9.0	35.0	6.0	כריתה	5,542
3	אלביציה צהובה Albizzia lebbeck	9.0	35.0	6.0	כריתה	5,542
4	מכנף נאה Tipuana tipu	9.0	30.0	7.0	העתקה	16,286
5	מכנף נאה Tipuana tipu	9.0	30.0	7.0	העתקה	16,286
6	מכנף נאה Tipuana tipu	9.0	30.0	7.0	העתקה	16,286
7	ברכיכטון אדרי Brachychiton acerifolius	8.0	25.0	2.0	כריתה	3,770
8	שלטית מקומטת Peltophorum dubium	9.0	40.0	7.0	כריתה	7,238
9	ברכיכטון אדרי Brachychiton acerifolius	9.0	30.0	3.0	כריתה	5,429
10	אלביציה צהובה Albizzia lebbeck	9.0	60.0	7.0	כריתה	16,286
11	מכנף נאה Tipuana tipu	9.0	30.0	6.0	העתקה	5,429
12	מכנף נאה Tipuana tipu	9.0	30.0	6.0	שימור	5,429
13	ברכיכטון אוסטרלי Brachychiton australis	9.0	30.0	3.0	שימור	4,072
14	ברכיכטון אוסטרלי Brachychiton australis	9.0	30.0	3.0	שימור	4,072
15	ברכיכטון אוסטרלי Brachychiton australis	9.0	30.0	3.0	שימור	4,072
16	פיקוס מעוקם Ficus obliqua	9.0	70.0	7.0	שימור	39,408

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 13.4.2022

ממליץ לאשר מבחינה עיצובית את הבקשה להקמת מבנה לגני ילדים כמוצג.
יש לשים לב לנושאים הבאים:

1. במדרש עץ (12) לשימור, העבודות במגרש יהיו בהתאם להנחיות אגרונום העיר לעבודה בסמיכות לעצים בוגרים.
2. יש להתקדם במסגרת פרויקטים היקפיים השלמת פיתוח המדרכות מעבר לקו הכחול בשילוב עצים בוגרים ברצועת נטיעות.
3. יש להבטיח סילוק הפרעות ממדרכות סמוכות במידה וקיימים (ארונות חשמל/בזק/תאורה וכו') ושילובם בגדר המבנה.
4. התכנית תכלול הכנות לתאים פוטו וולטאים בגגות המבנה - התקנה בפועל לא תהיה תלויה בהיתר ובאישור אכלוס המבנה.

5. חומרי הגמר בפיתוח ובחזיתות המבנה מתואמים ומאושרים - במידה ומגיש הבקשה ירצה להציע שילוב אלמנטים/חומרים/צבעים נוספים, באחריותו לזמן פגישה באתר להצגת דוגמה לאישור אדריכל העיר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות ויציאה לגג טכני במגרש ציבורי עבור אשכול גנים בן 8 כיתות וחללים נלווים. 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. 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)
3. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49,349 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור הקצאה ע"י ועדות העירייה.
2. הצגת אישור תיאום עם אדריכל העיר.
3. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il.
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. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים 13, 14, 15, 16 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
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. 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
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל נתן פלדמן מ-9.11.2021.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0143-22-1 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות ויציאה לגג טכני במגרש ציבורי עבור אשכול גנים בן 8 כיתות וחללים נלווים. 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. 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)
3. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49,349 עץ.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור הקצאה ע"י ועדות העירייה.
2. הצגת אישור תיאום עם אדריכל העיר.
3. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il.
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. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים 13, 14, 15, 16 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
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. 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
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל נתן פלדמן מ-9.11.2021.