

כ"ה אייר תשפ"ב  
26 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0157 תאריך: 25/05/2022 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)	עזרה וביצרון באמצעות אלי גינזברג	החשמונאים 25	0069-025	22-0647	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0647	תאריך הגשה	27/04/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	החשמונאים 25 רחוב מלצ'ט 41	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	8/7448	תיק בניין	0069-025
מס' תב"ע	תמ"א/1, צ, 9087, 2720, 2710, 2331	שטח המגרש	1138.07

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון- ע"י אלי גינזברג (מנכ"ל החברה)	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	פרידמן גלית	רחוב זקיף 6, הוד השרון 45284
מתכנן שלד	שהרם זכאיים	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
תוספת בנייה ושינויים במסגרת הנגשת מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור שבט צופים: - הקמת פיר מעלית לכל גובה המבנה ויציאה לגג ומבואה למעלית לרבות הוספת פתח למבנה הקיים בכל קומה, בחלק הצפוני הפונה כלפי מגרש ציבורי שכן. - הוספת מעקים ומאחזי יד למדרגות בבניין. - על המגרש: הוספת מעקים לרמפה קיימת בחלק הדרומי של המבנה.

### מצב קיים:

מבנה בן 3 קומות מעל מרתף עבור שבט צופים.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
293	1962	הקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור מבנה שבט צופים.

תביעות משפטיות	שנה	תיאור
		שימוש בסטייה מהיתר מספר תיק: 62-3-2011-0320 מספר תביעה: 1 : בוטלה התביעה
	06/07/2011	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 62-3-2011-0320 מספר תביעה: 2 : בוטלה התביעה

### בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 23/02/2022 חלקה 8 בגוש 7448 בבעלות עיריית ת"א יפו. לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה
---

### התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2331 לב תל אביב, קטע ב'- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר
------	------	------

הערה	מוצע	מותר	שטחים
ראה חוות דעת משפטית בהמשך מ-16.4.1019	לפי עורך הבקשה 922.19 מ"ר (קיים) 32.60 מ"ר (מוצע) 954.79 מ"ר (סה"כ) – 84%	3,072 מ"ר (270%)	(עיקרי ושירות)
	לפי עורך הבקשה 286.48 מ"ר (קיים) 24.45 מ"ר (מוצע) 310.93 מ"ר (סה"כ) – 27%	683 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
ראה חוות דעת משפטית בהמשך מ-5.7.2017	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	שבט צופים	מבני ציבור	שימושים

**הערות:**

1. התכנית מוגשת ללא תכנית עיצוב כנדרש על פי תכנית צ' אך לאור חוות דעת היועצת המשפטית מ-5.7.2017 (ראה בהמשך) ניתן להמליץ על אישור את המבוקש ללא תכנית עיצוב.
2. לפי בדיקת בוחן הרישוי תוספת השטח המבוקשת היא 32.60 מ"ר ותוספת שטח לתכנית היא 8.15 מ"ר (בנוסף לתוספת שטח של 13.22 מ"ר במרתף). לא הוצג חישוב שטחים הכולל למגרש הציבורי אך לנוכח יתרת הזכויות הגדולה במגרש, התוספת המבוקשת כעת זניחה ולאור חוות הדעת המשפטית מ-16.4.2019 (ראה בהמשך) ניתן לפטור את המבוקש מהצגת טבלת שטחים המפרטת את כל זכויות הבניה והתכנית במגרש הציבורי.

**חו"ד מכון רישוי**

גלית בלס 03/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

**גנים ונוף**

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

**אדריכלות מכון הרישוי**

תוספת מעלית ורמפה להנגשת המבנה, אין שינוי בחזית המבנה לרחוב.

אין דרישות לתחנה.

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- 22.5.2022**

מדובר בהנגשת מבנה ציבור, הוצג לאדריכל העיר על ידי האגף למבני ציבור במנהל בינוי ותשתיות. אין צורך בתכנית עיצוב - הנגשת מבני ציבור הינה מחויבות עירונית רמה במעלה ואינה כרוכה בתוספת בינוי משמעותית.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)**

לאשר את הבקשה להוספת פיר מעלית ומבואה למעלית בכל קומה לרבות יציאה לגג במבנה בן 3 קומות מעל מרתף ומעקים בבניין ובמגרש 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)

#### **תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

#### **הערות**

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ-23.11.2021.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)**

לאשר את הבקשה להוספת פיר מעלית ומבואה למעלית בכל קומה לרבות יציאה לגג במבנה בן 3 קומות מעל מרתף ומעקים בבניין ובמגרש 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)

#### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### **הערות**

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 23.11.2021

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-22-0157 מתאריך 25/05/2022**

לאשר את הבקשה להוספת פיר מעלית ומבואה למעלית בכל קומה לרבות יציאה לגג במבנה בן 3 קומות מעל מרתף ומעקים בבניין ובמגרש 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 הוועדה)

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

**הערות**

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 23.11.2021
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.