

ה' אב תשפ"ב
02 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0250 תאריך: 02/08/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	עיי מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	שם המבקש	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0069-092	22-1012	1	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	החשמונאים 92	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1012	תאריך הגשה	26/06/2022
מסלול	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	תוספות בניה ציבורי	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	החשמונאים 92	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	273/7104	תיק בניין	0069-092
מס' תב"ע	תעא/3001, 2, תמ"א/18/2, תמ"א/18/1, 3001, 307, 9113, גי, צ, 4/18	שטח המגרש	8617

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אופנהיים שמש אדר	רחוב בית"ר 6, הרצליה 4643206
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות במבנה חד קומתי וכולל גלריה במגרש המוגדר כמגרש מס' 8 בייעוד ציבורי במתחם השוק הסיטונאי, המכיל את בית ספר גבעון, חזית מסחרית וכניסה לחניון במפלס רחוב חשמונאים.</p> <p>השינויים המבוקשים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוספת שטח מסחרי בקומת הכניסה מרחוב החשמונאים, בגובה כפול, בדומה ובהמשך לחזית מסחרית הקיימת. - קירוי כניסה לחניון הנמצא בפניה צפון מערבית ע"י הקמת קיר וקירוי בטון בהמשך למפלס חצר בית הספר. - הריסת מבנה פירים (ללא שימוש) במפלס קומת הגג. - הפיכת הגג הקיים לרבות תוספת שטח לגג פעיל - מגרש כדורסל עם טריבונות והצללה לרוב החצר המוצעת

מצב קיים:

מסחר לאורך רחוב החשמונאים במפלס הרחוב ומבנה בן 3 קומות עבור בית ספר גבעון לרבות מבנה פירים המיועד להריסה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-0281 ר'17	שינויים במבנה בית הספר. הגדלת מס' כיתות מ-12 ל-18 כיתות	2017	17-0378
14-2523 ר'14	הארכת תוקף היתר 11-0242	2015	15-0091
10-1090 ר'10	הריסת הקיים במגרש	2014	14-0242
14-0594 ר'14	הקמת מבנה בן 3 קומות עבור בית ספר	2014	14-0464
11-0965 ר'11	שינויים כלפי היתר 11-0242, שינוי מיקום קירות דיפון	2012	11-1082

תביעות משפטיות	צו הפסקת עבודה מנהלי-לפי הליך ישן	צו הפסקת עבודה מנהלי-לפי הליך ישן
	מספר תיק: 62-3-2016-0109 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	מספר תיק: 62-3-2015-0338 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה
	צו הריסה מנהלי	28/06/1995

	מספר תיק: 42-9-1995-5326 מספר תביעה: 1995-0218 בוטלה מהסבה		
	מספר תיק: 42-9-1995-5350 מספר תביעה: 1995-0228 בוטלה מהסבה	09/07/1995	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-1995-5160 מספר תביעה: 1 ממתין לדיון	07/08/1995	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-1998-5189 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	09/08/1998	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-1999-5250 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	13/09/1999	
	מספר תיק: 42-9-2004-0007 מספר תביעה: 2004-0017 הצו בוצע	07/01/2004	
	מספר תיק: 62-3-2016-0198 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	03/07/2016	

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 10/11/2021 חלקה 273 בגוש 7104 הינה בבעלות עיריית ת"א-יפו. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>

התאמה לתב"ע 3001 (מגרש מבני ציבור - 8)

1. מטרת תוכנית 3001 היא לפנות את השוק הסיטונאי וקביעת ייעודי קרקע ליעודים השונים. במסגרת התכנון, התכנית מעניקה זכויות בניה לפי אזורים. התוספת המבוקשת היא במגרש 8, במפלס הכניסה הקובעת, בשטח המיועד למסחר, במגרש המיועד למבני ציבור וכולל מסחר. (בשטח מבנה בית הספר מוצעת הגדלת מרפסת גג והצללות) בדיקת הזכויות נערכה מהשוואה בין הזכויות הקיימות בתכנית 3001 (טבלת שטחי בניה לפי אזורים) והיתר מס' 17-0378 הכולל טבלת חישוב זכויות לכל המתחם.

מגרש 8	מותר ע"פ תב"ע 3001	קיים (ע"פ היתר 17-0378)	מבוקש בבקשה זו	קיים + מבוקש
מסחר- עיקרי (על קרקעי)	5,260 מ"ר	761 מ"ר	204.19 מ"ר	965.19 מ"ר
שירות (על קרקעי) כולל את כל שטחי השירות במגרש	6,041 מ"ר (35% X 17,260 מ"ר)	1,600 מ"ר	117.25 מ"ר	1,717,25 מ"ר

2. תכנית צ' מחייבת הכנת תכנית עיצוב למבוקש. למתחם, קיימת תכנית עיצוב מאושרת, תעא\3001. בהמשך לסעיף הגמישות בתכנית העיצוב והמלצת אדריכל העיר (ראה בהמשך) ניתן לפטור את המבוקש מהכנת תכנית עיצוב נפרדת לבקשה זו.

3. על פי תכנית צ' "בכל אחד מהמפלסים העליונים תותר הצללה עד 70% משטח הגג הפתוח" כמו כן, "שטחי הקירוי הנ"ל הינם בנוסף לתכנית ולשטחי הבניה המפורטים בסעיפים קודמים של תכנית זו" המוצע אינו חורג מהמותר.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 26/07/2022

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת כ - 204 מ"ר שטח מסחרי דרישת התקן: 3 מקומות חניה לרכב פרטי הוגש מכתב הסבר ע"י יועץ תנועה אינג'י פאדי סמארה. לפי החישוב מקומות החניה הקיימים במתכם מספקים מקומות החניה הדרושים לתוספת המבוקשת. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

הוטען תווי לפינוי האשפה בפתרון קיים במתחם במגירה 5002. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

חוות דעת תינתן על ידי אדריכל העיר

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).

חו"ד מחלקת פיקוח:

חיים זילברמן 31/01/2022

המבוקש טרם בנוי.

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 16.6.2022

תכנית תואמה ואושרה על ידי אדריכל העיר מבחינה עיצובית, מומלץ לאשר היתר עבור המוצג, כולל הריסת חלקים בנויים והשלמת הבניה בחזית המבנה. הבינוי המוצע אינו מהווה הפרעה לרצף המעברים בקומת הקרקע, חומרי הגמר ואופי הבינוי ישתלב בקיים ויהווה המשך עיצובי. השינויים בבינוי המוצג הינם במסגרת גמישות שתכנית העיצוב מאפשרת ולא נדרשת תכנית עיצוב חדשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות במבנה חד קומתי וכולל גלריה במגרש המוגדר כמגרש מס' 8 בייעוד ציבורי במתחם השוק הסיטונאי, המכיל את בית ספר גבעון, חזית מסחרית וכניסה לחניון במפלס רחוב חשמונאים. השינויים המבוקשים כוללים:

- הוספת שטח מסחרי בקומת הכניסה מרחוב החשמונאים, בגובה כפול, בדומה ובהמשך לחזית מסחרית הקיימת.
- קירוי כניסה לחניון הנמצא בפניה צפון מערבית ע"י הקמת קיר וקירוי בטון בהמשך למפלס חצר בית הספר.
- הריסת מבנה פירים (ללא שימוש) במפלס קומת הגג.
- הפיכת הגג הקיים לרבות תוספת שטח לגג פעיל - מגרש כדורסל עם טריבונוט והצללה לרוב החצר המוצעת. בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, איכות הסביבה לעניין אקוסטיקה ובדיקה אקלימית לכל המבנן, 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. הצגת אישור איכות הסביבה לנושא אקוסטיקה ואקלים לכל המבנן.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

עמידה בדרישות נת"ע ועל פי מכתבם מ- 13.1.2022

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור משרד הבריאות.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0250-22-1 מתאריך 02/08/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות במבנה חד קומתי וכולל גלריה במגרש המוגדר כמגרש מס' 8 בייעוד ציבורי במתחם השוק הסיטונאי, המכיל את בית ספר גבעון, חזית מסחרית וכניסה לחניון במפלס רחוב חשמונאים. השינויים המבוקשים כוללים:

- הוספת שטח מסחרי בקומת הכניסה מרחוב החשמונאים, בגובה כפול, בדומה ובהמשך לחזית מסחרית הקיימת.
- קירוי כניסה לחניון הנמצא בפניה צפון מערבית ע"י הקמת קיר וקירוי בטון בהמשך למפלס חצר בית הספר.
- הריסת מבנה פירים (ללא שימוש) במפלס קומת הגג.
- הפיכת הגג הקיים לרבות תוספת שטח לגג פעיל - מגרש כדורסל עם טריבונות והצללה לרוב החצר המוצעת. בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, איכות הסביבה לעניין אקוסטיקה ובדיקה אקלימית לכל המבנן, 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 תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. הצגת אישור איכות הסביבה לנושא אקוסטיקה ואקלים לכל המבנן.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

עמידה בדרישות נתייע ועל פי מכתבם מ- 13.1.2022

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור משרד הבריאות.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.