

כ"ז אלול תשפ"ב  
23 ספטמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0302 תאריך: 22/09/2022 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' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	22-1175	0567-075	הא באייר 75	עזרה וביצרון באמצעות אלי גינזברג	ציבור/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	1

## רשות רישוי

	21/07/2022	תאריך הגשה	22-1175	מספר בקשה
0567-075	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	ציבורי/תעסוקה	מסלול

כתובת	הא באייר 75	שכונה	הצפון החדש- ככר המדינה
גוש/חלקה	, 273/6213 , 212/6213 , 211/6213 , 184/6213 , 325/6213 , 324/6213 , 323/6213 , 322/6213 , 329/6213 , 328/6213 , 327/6213 , 326/6213 , 897/6213 , 356/6213 , 355/6213 , 354/6213 , 901/6213 , 900/6213 , 899/6213 , 898/6213 , 905/6213 , 904/6213 , 903/6213 , 902/6213 , 936/6213 , 932/6213 , 907/6213 , 906/6213 937/6213	תיק בניין	0567-075
מס' תב"ע	תעא/צ(1), תעא/2500, א, תמ"א/1, צ, 3647, 824	שטח המגרש	13,810 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 67776
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ציונוב ליאור	רחוב זמנהוף 26, תל אביב - יפו 6437328
מתכנן שלד	לבני יעקב	רחוב השילוח 8, פתח תקווה 4951441

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה בן 5 קומות וקומה טכנית מעל קומת מרתף חלקית טכנית (מערכות מיזוג אוויר) במגרש ציבורי בחלק המערבי של כיכר המדינה, מבנה דרומי עבור מרכז קהילתי, המכיל:</p> <p>- 2 פירי מעלית, פירים טכניים ו-2 גרמי מדרגות לכל גובה המבנה,                      - בקומת מרתף: חדר שנאים הכולל מבואה, חדר מתח גבוה, חדר מתח נמוך, חדר מיתוג, חדר כבלים והורדת ציוד, חדר מיתוג ורצפה כפולה.</p> <p>- בקומת מסד (כניסה): מבואת כניסה בגובה כפול עם גרם מדרגות לקומה 1, סלון אורבני, חדר רישום וקבלה, חדר עזרה ראשונה, חדר מנהל, חדר סדנא עם מחסן נלווה, חדר אוכל עם מחסן ומזווה, ממ"מ דו תכליתי (חדר מפקח), 2 מחסני שפ"ע, 2 מקבצי שירותים, חדר אשפה, קומה מפולשת ממזרח עם מדרגות לקומה 1, ממערב עם מדרגות לקומה 1 ומצפון.</p> <p>- בקומה 1: חלל מרכזי, משחקה, חדר יזמות, משרד, חדר תקשורת, ממ"מ, מקבץ שירותים, 3 חדרי רכזים, מטבחון ומרפסת גג.</p> <p>- בקומה 2: חלל מרכזי, 2 חדרי מחול, 2 חדרי מלתחות, 2 כיתות, ממ"מ, מקבץ שירותים, 3 חדרי רכזים ומטבחון.</p> <p>- בקומה 3: חלל מרכזי, סטודיו, חדר מוזיקה, משרד, חדר אמנות עם חדר תנור ומחסן, חדר סדנא, ממ"מ, מקבץ שירותים ומרפסת גג.</p> <p>- בקומה 4: חלל מרכזי, אולם רב תכליתי עם חדר אורח וחדר טכני, חדר הרצאות, מטבחון, ממ"מ, מקבץ שירותים ומרפסת גג.</p> <p>- בקומת גג: המשך 2 חדרי מדרגות על הגג ו-2 מחסנים.</p> <p>- על המגרש: ריצוף. עבודות הפיתוח המבוקשות בבקשה זו, צמוד לשטח קומה מפולשת.</p>

### מצב קיים:

מגרש לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, אתר בניה על פי היתר 21-0966 (חפירה ודיפון)
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך

2021	21-1582 ר'1	בהמשך להיתר מס' 21-0966 לחפירה ודיפון, הקמת מבנה בן 6 קומות מעל מרתף עבור אולם ספורט תת קרקעי (בגובה 9.25 מ') בחלקו הצפוני של מגרש עבור בית ספר יסודי ומבנה שנאים דו מפלסי (לרבות תת קרקע) בחלקו הדרומי של המגרש. בקשה זו אושרה בוועדה המקומית והוגש ערר על רקע תכנית התנועה. הבקשה נדונה מחדש בוועדה ב- 7.9.2022 ואושרה.
2021	21-1158 ר'1	חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים ללא ביסוס עבור בניה בעתיד למבנה בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור בית ספר יסודי מצפון ובנפרד, חדר טרפו תת קרקעי מתחת למרכז קהילתי בן 4 קומות עתידי מדרום, במגרש ציבורי בכיכר המדינה.

**בעלויות:****נכסים - מירי גלברט 05/04/2022**

חלקות 322-328,356 בגוש 6213 בבעלות עיריית ת"א-יפו.

תנאי לתחילת עבודות/רישיון עבודה:  
הצגת אישור הקצאה ע"י ועדות העירייה.

תנאי לתעודת גמר:  
אישור סופי של אגף הנכסים

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 2500ב' - שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור)**

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 3	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 4,076.76 מ"ר (מרכז קהילתי- מבוקש) כ- 6,476 מ"ר (בית ספר) <b>כ- 10,700 מ"ר (סה"כ, כ-78%)</b>	37,287 מ"ר (270%)	<b>שטחים</b> (עיקרי ושירות)
	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> כ- 1,290 מ"ר (מרכז קהילתי- מבוקש) כ- 2,200 מ"ר (בית ספר) <b>כ- 3,490 מ"ר (סה"כ, כ-26%)</b>	8,286 מ"ר (60%)	<b>תכנית קרקע</b>
	בגבולות המגרש בהתאם למאוסר בתכנית העיצוב	15.0 מ' 4.0 מ' (רח' הא באייר) 0.0 מ' 38.0 מ'	<b>קווי בניין</b> <b>קדמי (הא באייר)</b> <b>קדמי תת קרקעי</b> <b>צידי (מזרחי)</b> <b>ציר רח' זבוטינסקי</b>
במגרשים גובלים מתוכננים מבנים רבי קומות	5 קומות וקומה טכנית. 26.95 מ'	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	<b>מס' קומות</b> <b>גובה במטרים</b>
ראה הערה מס' 2	<b>תא\תעא\2500ב'-</b> כיכר המדינה- מבני ציבור. מאושרת וחתומה מ- 11.10.2021	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	<b>תכנית עיצוב</b>
	מרכז קהילתי	מבני ציבור	<b>שימושים</b>

**הערות:**

1. הבקשה הנוכחית היא בהמשך להיתר מס' 21-0966 לחפירה ודיפון עבור בית ספר יסודי מצפון ומבנה חדר טרפו תת קרקעי מתחת למרכז קהילתי בן 4 קומות עתידי מדרום, במגרש לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בכיכר המדינה.

2. על פי תכנית עיצוב (תא\תעא\2500ב'- כיכר המדינה- מבני ציבור, מאושרת וחתומה מ- 11.10.2021), מבנה המרכז הקהילתי הוא בן 5 קומות וקומה טכנית בגובה של 26.95 מ' שניתן לאשר על פי תכנית העיצוב.

3. עורך הבקשה הציג טבלת זכויות ע"פ תוכנית צ' הכוללת את מבנה המרכז הקהילתי ומבנה בית הספר, על פיה סך הזכויות המנוצלות במגרש עבור 2 המבנים היא כ- 10,700 מ"ר (78%) ותכסית של 3,490 מ"ר (26%) ובמסגרת הזכויות הקיימות על פי תוכנית צ'.

3. מפרט התכנית הוצג באופן חסר ומקשה על הבנת המבוקש. ההערות הוצגו בפני עורך הבקשה **וב-14.8.2022 ושוב** ב- 13.9.2022 הוצגו מפרט וקובץ חישוב שטחים מתוקנים וההתייחסות כאן היא למפרט וקובץ חישוב שטחים המעודכנים.

### **חו"ד מכון רישוי**

**גלית בלס 25/07/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

### **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מרכז קהילתי - כיכר המדינה  
דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי  
המלצה: לאשר את הבקשה

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות  
אישור מחלקת תברואה מיום 3.322 הוטען 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, כל העצים סומנו לשימור (2).  
קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
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).

### **טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	אלביציה צהובה	7.0	68.0	70.0	שימור	16
11	סיגלון עלי מימוסה	7.0	41.0	41.0	שימור	17

### **חו"ד אדריכל העיר:**

**אלעד דמשק מ-25.7.2022**

ממליץ לאשר את התכנית מבחינת העיצוב והפיתוח, העדכון אינו משנה את המבנים ו/או הפיתוח בפרויקט.  
באחריות מגיש הבקשה לקיים פגישה בשטח ולהציג לאישור אדריכל העיר דוגמאות חיפוי וצבע על גבי שלד המבנה.  
אין צורך בתאום נוסף לפני תחילת עבודה בפועל.

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

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 5 קומות וקומה טכנית מעל קומת מרתף חלקית עבור מרכז אנרגיה במגרש ציבורי בחלק המערבי של כיכר המדינה, מבנה דרומי עבור מרכז קהילתי בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

1. באחריות מגיש הבקשה לקיים פגישה בשטח ולהציג לאישור אדריכל העיר דוגמאות חיפוי וצבע על גבי שלד המבנה.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת דוח מסכם לבניה ירוקה ברת קיימא.
3. רישום בפועל של זיקות ההנאה כמפורט בתוכנית 2500ב'.
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

**הערות**

ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ בטיחות, האדריכל אבי ורשבסקי מ-22.03.22.

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

1. באחריות מגיש הבקשה לקיים פגישה בשטח ולהציג לאישור אדריכל העיר דוגמאות חיפוי וצבע על גבי שלד המבנה.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת דוח מסכם לבניה ירוקה ברת קיימא.
3. רישום בפועל של זיקות ההנאה כמפורט בתוכנית 2500ב'.
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

**הערות**

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ בטיחות, האדריכל אבי ורשבסקי מ-22.3.2022

עמי 5

0567-075 22-1175 <ms\_meyda>

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-22-0302 מתאריך 22/09/2022**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 5 קומות וקומה טכנית מעל קומת מרתף חלקית עבור מרכז אנרגיה במגרש ציבורי בחלק המערבי של כיכר המדינה, מבנה דרומי עבור מרכז קהילתי בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

1. באחריות מגיש הבקשה לקיים פגישה בשטח ולהציג לאישור אדריכל העיר דוגמאות חיפוי וצבע על גבי שלד המבנה.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת דוח מסכם לבניה ירוקה ברת קיימא.
3. רישום בפועל של זיקות ההנאה כמפורט בתוכנית 22500 ב'.
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

#### הערות

ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ בטיחות, האדריכל אבי ורשבסקי מ-22.03.22.