

כ"ג תשרי תשפ"ג
18 אוקטובר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0316 תאריך: 18/10/2022 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/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	גני יהושע בע"מ	ישראל מסלנט 42	3535-042	22-1379	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1379	תאריך הגשה	17/08/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	ישראל מסלנט 42 רחוב גולומב 29	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	123/7066 , 118/7066	תיק בניין	3535-042
מס' תב"ע	תעא/צ/2707(1), צ, 9083 , 9026 , 590 , 3/04/13	שטח המגרש	3731

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אופנהיים שמש אדר	רחוב בית"ר 6, הרצליה 4643206
מתכנן שלד	אנגל שמואל	ת.ד. 1, בני ברק
מורשה חתימה מטעם המבקש	קונה עובד	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה דו קומתי עבור גני ילדים ומרכז קהילתי בית יעקב בקטע הצפון מערבי של מגרש ציבורי משופע.</p> <p>- בקומה 1- (כניסה ישירה מרחוב גולומב במזרח): מרכז קהילתי המכיל סלון עם מטבחון, ממ"מ דו תכליתי (חדר פעילות), 2 חדרי לימוד, 2 חדרי קבוצות, מרכז נוער, חדר מרכזים, חדר מחשבים, מקבץ שירותים וחדר אשפה.</p> <p>- בקומת כניסה (כניסה ישירה ממתחם בית ספר): 3 כיתות גן המכילות מטבחון ושירותים בכל כיתה, 2 ממ"מים, חדר מדרגות, גרם מדרגות חיצוני ופיר מעלית לקומת גג.</p> <p>- בקומת גג: המשך חדר מדרגות, מסתור מזגנים ושטח עבור גג פעיל.</p> <p>- על המגרש: פיתוח שטח, ריצוף, מתקני משחק, גנרטור (מגודר), מדרגות פיתוח, רמפה ונטיעות.</p>

מצב קיים:

מבנה צפוני בן 4 קומות, מבנה דרומי בן 3 קומות, מבנה יביל (המסומן להריסה) וגדר היקפית.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
'0144-21ר'	שינויים והשלמת קומה עליונה (קומה א') במבנה דו קומתי מעל 2 קומות מרתף גלויים המלווים את הטופוגרפיה הקיימת עבור בית ספר "בית יעקב"	2021	21-0343
'0040-19ר'	הוספת פיר מעלית חיצוני לכל גובה המבנה. שינויים פנימיים בקומת קרקע הכוללים הוספת דלת יציאה בסמוך למעלית, הוספת תא שירותי נכים והוספת מעלון מתקפל למדרגות פנימיות. בקשה זו (במבנה סמוך) נמצאת בסטטוס "המתנה לתכנית חתומה להיתר" מ- 20.4.2020	2019	פג תוקף החלטה
'16-1886ר'	שינויים במיקום קיר תומך, שינויים במהלך מדרגות חיצוני, הקמת גדר הפרדה על הגג ושינויים בפתחים.	2017	17-0283
'13-1369ר'	הריסת 4 מבנים יבילים והקמת מבנה חדש בן 3 קומות.	2014	14-0397

תביעות משפטיות	24/08/1995	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 45-9-1995-0251 מספר תביעה: 1995-0299
----------------	------------	---

	בוטלה מהסבה		
	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 2004-0136-9-45 מספר תביעה: 2004-0528 בוטלה מהסבה	11/10/2004	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 2004-0138-9-45 מספר תביעה: 2004-0532 בוטלה מהסבה	12/10/2004	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 2011-0031-2-63 מספר תביעה: 2011-0049 ביצוע הצו אושר	27/01/2011	

בעלויות:**נכסים - מירי גלברט 30/06/2022**

חלקה 118 בגוש 7066 בבעלות עיריית ת"א יפו.

חלקה 123 בגוש 7066 בבעלות רשות הפיתוח, לעיריית ת"א-יפו קיימת הזכות להירשם כבעלים על חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 וסעיף 19 ביעוד מבנה ציבורי ודרך בהתאם לתב"ע 2707.

מצי"ב מסמך ממשדד המשפטים המאשר הוצאת היתרים.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2707- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> קיים: 2,693 מ"ר מוצע: 761 מ"ר סה"כ: 4,454 מ"ר (93%)	10,073 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> קיים: 1,101 מ"ר מוצע: 450 מ"ר סה"כ: 1,551 מ"ר (42%)	2,239 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
בתחום המותר על פי תכנית עיצוב	0 מ' / 0 מ' לא רלוונטי / לא רלוונטי	0 מ' / 0 מ' 0.0 מ' / 2.5 מ'	קווי בניין צפון (שצ"פ) מזרח (רח' גולומב) מערב (רח' ישראל) מסלנט) דרום (מגורים)
	2 קומות 3.5 מ' + 8.6 מ' (12.1 מ') (ראה הערה מס' 2)	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות גובה במטרים
הוצג אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר	תאוצא 2707(2) - גני ילדים ומרכז קהילתי בית יעקב. מאושרת אך טרם נחתמה.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	גני ילדים ומרכז קהילתי	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. המבנה המבוקש ממוקם על קו מגרש 0 מצפון וממזרח בשטח ההקצאה.
2. המבנה המבוקש מנצל את הפרשי הטופוגרפיה הקיימים במגרש ומאפשר כניסה ישירה למרכז קהילתי מרחוב גולומב בגובה מדרכה וכניסה ישירה לקומת גנים שנמצאת בקומה העליונה מכניסה ישירה במפלס בית הספר.
3. הבקשה הוצגה ללא תכנית עיצוב מאושרת וחתומה. (הוצג אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה) והצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה היא תנאי לקבלת היתר.

4. הבקשה הוצגה באופן חסר, ההערות הועברו לעורך הבקשה וב-14.9.2022 הוצג מפרט וקובץ חישוב שטחים מתוקנים וההתייחסות כאן היא לגרסה המעודכנת.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 06/09/2022

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: בניית מבנה בעל 2 קומות, קומה עבור מרכז קהילתי שהכניסה אליו מרחוב גולומב וקומה שניה עבור 3 כיתות גן שהכניסה אליו ממתחם הבית ספר. דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה / חדר אשפה עם מכלים / חדר אשפה עם עגלות / מכולת דחס ועגלות אשפה מוצג פתרון אשפה בחדר עם 2 עגלות 770 ליטר בתוכנית קומה 1- פתרון האשפה מאושר על ידי אגף תברואה מיום 3.11.21. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

תוכנית עיצוב הוטענה למגירה 2500, תוכנית ראשית תואמת הוטענה למגירה 2500, מוצג חיבור מים קיים בצפון מערב המגרש. כמות העצים הבורגרים במגרש, בין אם עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, תהיה לפי המוצג בתוכנית העיצוב. 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 מחלקת פיקוח:

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 22.9.2022

מומלץ לאשר את המבוקש להקמת מבנה מעונות יום ומרכז קהילה בהתאם לבקשת ההיתר, מבחינה עיצובית.

יש מספר דברים שנדרשים לעדכון, כל התאומים יהיו באחריות מנהל הפרויקט ומגיש הבקשה ולא יהיו תנאי לקבלת היתר או לתחילת העבודות בשטח:

- דלת משולבת בחומת המבנה לבור המים תהיה בעיצוב המשתלב עם החומה מבחינת חומר וצבע.
- ניתן באופן חריג לאשר שילוב ארון החשמל בחזית רחוב גולומב, דלת ארון החשמל תהיה משולב בחזית החומה בדומה לפתח בור המים.
- מהלך הבניה תעשה בחינה לשיפור גיאומטריה באזור הקיר הנמוך הקיים על רחוב גולומב בתחום השצ"פ על מנת לאפשר הרחבת המעבר.
- יש לוודא כי הועלתה תכנית העיצוב החתומה למגירה 17800

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה דו קומתי עבור בית יעקב, מרכז קהילתי במפלס התחתון וגני ילדים במפלס העליון הכוללים 3 כיתות וחללים נלווים, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי של מכון התעדה
3. הצגת אישור משרד הבריאות
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, דרור קופל מ- 21.3.2022
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0316-22-1 מתאריך 18/10/2022

לאשר את הבקשה להקמת מבנה דו קומתי עבור בית יעקב, מרכז קהילתי במפלס התחתון וגני ילדים במפלס העליון הכוללים 3 כיתות וחללים נלווים, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי של מכון התעדה
3. הצגת אישור משרד הבריאות
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר

עמ' 5

3535-042 22-1379 <ms_meyda>

וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, דרור קופל מ- 21.3.2022
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.