

ה' חשוון תשפ"ג
30 אוקטובר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0334 תאריך: 26/10/2022 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	ציבור/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עזרה וביצרון באמצעות אלי גינזברג	קורצ'אק יאנוש 12	3177-012	22-1390	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1390	תאריך הגשה	22/08/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	קורצ'אק יאנוש 12	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	3/9002	תיק בניין	3177-012
מס' תב"ע	תמ"א/1, צ, ע, 1, 9016, 2660	שטח המגרש	1,021 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה וביצרון	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	כרמל איתן	רחוב תוצרת הארץ 17, תל אביב - יפו 6789111
מתכנן שלד	בט רפאל יוסף	רחוב עמוס 47, תל אביב - יפו 6249544

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה דו קומתי עבור אולם ספורט וחללים נוספים לבית ספר העל יסודי אג"אל. במבנה, פיר מעלית, גרם מדרגות ושני גרמי מדרגות חיפוניים.</p> <p>- בקומת כניסה: מבואה, 2 מעבדות עם מרכז לוגיסטי, חדר פרויקטים, סטודיו, מקבץ שירותים, 2 מאגרי מים וחדר משאבות.</p> <p>- בקומה ראשונה: מבואה, מקבץ שירותים, ממ"מ, מחסן מזרנים ואולם ספורט עם טריבונוט בגובה כפול (7.5 מ') על הגג: מערכות טכניות (מיזוג אוויר, גנרטור)</p> <p>- על המגרש: פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינון, נטיעות, מדרגות פיתוח וגדר מערבית.</p>

מצב קיים:

מגרש לא מבונה (חניון פתוח)

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 24/03/2022 חלקה 3 בגוש 9002 בבעלות עיריית ת"א-יפו.</p> <p>ביום 23/09/2019 אושרה הקצאה למנהל החינוך של עיריית ת"א-יפו של מגרש ששטחו כדונם לצורך הקמת אולם ספורט עבור בית ספר על-יסודי אג"אל בהתאם לתב"ע 2660, צ 270% משטח המגרש וגובה הבניין יהיה עד 17 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>תנאי לתעודת גמר: אישור סופי של אגף הנכסים.</p> <p>אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2660 - מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
ראה הערה מס' 1	לפי חישוב עורך הבקשה: 1,361.76 מ"ר (132%)	2,756 מ"ר (270%)	
	714.14 מ"ר (70%)	714.7 מ"ר (70%)	תכנית קרקע

הערה	מוצע	מותר	
בתחום המותר על פי תכנית עיצוב	כ- 2.3 מ'	0.0 מ'	קווי בניין
	כ- 1 מ'	0.0 מ'	קדמי (קורצ'ק)
	כ- 1.9 מ' (מינימום)	0.0 מ'	קדמי (אתרוג)
	כ- 2.5 מ'	2.5 מ'	קדמי (אל רשיד) צידי (מגורים)
	2 קומות		מס' קומות
	14.40 מ'	עד 17 מ'	גובה במטרים
הבקשה תואמת תכנית עיצוב.	תארת ע"א\צ\2660(2)- אולם ספורט אג'יאל על יסודי מאושרת וחתומה מ- 5.4.2022.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	אולם ספורט וחללים נלווים- בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. תכנית 2660 מאפשרת תכנית מגרש של עד 70% משטח המגרש נטו. (להבדיל מתכנית צ' המאפשרת 60%). תכנית צ' קובעת שבמידה ותכנית מאושרת קודמת מיטיבה יותר- יגברו סעיפי התכנית המיטיבה.
2. התכנית הוצגה באופן חסר. ההערות הועברו לעורך הבקשה וב- 19.10.2022 הוצג מפרט וקובץ חישוב שטחים מתוקנים לרבות הערות אדריכל העיר וההתייחסות כאן היא לקובץ המעודכן.

חו"ד מכון רישוי**גלית בלס 23/08/2022**

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה ספורט ששייך לבית ספר דרישת התקן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי חוות דעת : תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

לא מוצג פתרון אשפה. במגירה 5200 הוטען אישור אגף תברואה לפתרון אשפה עתידי בחדר אשפה מוגדל בבית ספר אג'יאל הסמוך. המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

הוטען סקר ובו 14 עצים במגרש וסביבתו : 5 עצים מחוץ לקו מגרש לשימור במגרש 9 עצים : עץ 3 בערך נופי של 1368 ש"ח מבוקש לכריתה, עץ 12 מבוקש להעתקה (מיקום חדש במגרש יקבע בשלב הביצוע על פי הנחיית פקיד היערות העירוני, כמופיע על מסמך מפרט העתקה). יתרת העצים אינם בוגרים. אישור פקיד היערות העירוני מיום 1.8.19 הוטען במגירה 5002 ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תוכנית ההיתר מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, תואמת לתוכנית העיצוב שהוטענה במגירה 7800. שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי. 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
2	מיש דרומי	4.0	12.0	4.0	שימור	1,221
3	מיש דרומי	5.0	11.0	5.0	כריתה	1,368
4	מיש דרומי - לא עץ	4.0	8.0	2.0	כריתה	
5	מיש דרומי - לא עץ	4.0	8.0	2.0	כריתה	
6	מיש דרומי - לא עץ	2.0	8.0	2.0	כריתה	
7	מיש דרומי - לא עץ	4.0	7.0	3.0	כריתה	
8	מיש דרומי - לא עץ	3.0	6.0	1.0	כריתה	
9	מיש דרומי - לא עץ	3.0	6.0	2.0	כריתה	
10	מיש דרומי - לא עץ	3.0	8.0	2.0	כריתה	
11	מיש דרומי	6.0	14.0	6.0	שימור	2,216
12	מיש דרומי	6.0	17.0	7.0	העתקה	3,267
104	מיש דרומי	5.0	13.0	5.0	שימור	1,910
106	פיקוס בנימינה	8.0	12.0	8.0	שימור	767
107	פיקוס בנימינה	8.0	13.0	6.0	שימור	1,054

חו"ד אדריכל העיר: אלעד דמשק מ- 19.9.2022

נפח ועיצוב המבנה תואמים מבחינת בינוי לתכנית העיצוב וניתן לאשרם מבחינה עיצובית.

ממליץ לשבץ לוועדה ולתקן במקביל בהתאם להנחיות הבאות יש לתאם חומרי הגמר והצבעים, לתקן הפיתוח ולהסיר סימון שילוט:

- מבני ציבור בתל אביב-יפו אינם צבועים/מחופים בגוון קהה, יש לתקן לגוונים בהירים, ניתן לתאם את הגוון המדויק באתר.
- פרט החיפוי ה"אורירי" המוצע - יש להציג לאדריכל העיר לאישור.
- יש להסיר סחמון השילוט מתכנית ההיתר ולקבל אישור וועדת השילוט העירוני, הכול בהתאם לפרטי השילוט עת"א-יפו.
- יש לעמוד במינימום 15% אזורי חלחול פנויים מבינוי ולא מרוצפים, בהתאם לתכנית העיצוב.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה דו קומתי עבור אולם ספורט וחללים נוספים לבית ספר העל יסודי אג'יאל ופיתוח המגרש בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

- 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 1, פרק מתקנים פוטו וולטאים, סעיף 5.3.12]
- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1368 ש.
- 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.

תנאים להתחלת עבודות

- עמידה בדרישות אדריכל העיר.
- יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. הצגת אישור סופי של בניה ירוקה ברת קיימא.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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>
6. 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 נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 14.3.2022
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש ו/או מעבר לקווי המגרש.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. 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 1, פרק מתקנים פוטו וולטאים, סעיף 5.3.12]
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1368 ש.
4. 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.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות אדריכל העיר.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. הצגת אישור סופי של בניה ירוקה ברת קיימא.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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>
6. 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 נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 14.3.2022
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש ו/או מעבר לקווי המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0334-22-1 מתאריך 26/10/2022

לאשר את הבקשה להקמת מבנה דו קומתי עבור אולם ספורט וחללים נוספים לבית ספר העל יסודי אג'יאל ופיתוח המגרש בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. 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 1, פרק מתקנים פוטו וולטאים, סעיף 5.3.12]
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1368 ש.
4. 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.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות אדריכל העיר.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. הצגת אישור סופי של בניה ירוקה ברת קיימא.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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>
6. 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 נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 14.3.2022
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש ו/או מעבר לקווי המגרש.