

ג' כסלו תשפ"ג
27 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0383 תאריך: 23/11/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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	22-1666	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1666	תאריך הגשה	18/10/2022
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 יפו	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
הריסות ושינויים בקומת הכניסה של מבנה דרומי בן 3 קומות עבור בית ספר "בית יעקב". העבודות כוללות סגירת שטח מפולש עבור 3 חדרי ספח וחדר פעילות, הוספת ואטימת פתחים, הוספת גגון, שינויים קלים בפיתוח והריסת 2 מבנים יבילים הקיימים בחלק הדרומי של המגרש,

מצב קיים:

2 מבנים בני 3 קומות, מבנים יבילים, 3 מבנים יבילים, 2 מבנים יבילים מסומנים להריסה, פרגולות, סככות צל וגדר היקפית.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
22-1379-ר'	הקמת מבנה דו קומתי וקומת גג חלקית עבור גני ילדים ומרכז קהילתי בית יעקב בקטע הצפון מערבי של מגרש ציבורי משופע.	2022	טרם הוצע היתר
21-0144-ר'	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
19-0040-ר'	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
16-1886-ר'	שינויים במיקום קיר תומך, שינויים במהלך מדרגות חיצוני, הקמת גדר הפרדה על הגג ושינויים בפתחים.	2017	17-0283
13-1369-ר'	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 ממשרד המשפטים המאשר הוצאת היתרים.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

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

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
הקומה המפולשת - 86.12 מ"ר הגגון המבוקש - 4.99 מ"ר - ראה הערה מס' 2	לפי חישוב עורך הבקשה: 91.11 מ"ר שטח תוספת	10,073 מ"ר (270%)	
	תאוצה 2707(2) - גני ילדים ומרכז קהילתי בית יעקב. מאושרת וחתומה מ- 12.9.2022	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

- למגרש ציבורי זה, קיימת תכנית עיצוב תאוצה 2707(2) - גני ילדים ומרכז קהילתי בית יעקב, מאושרת וחתומה מ-12.9.2022 עבור מבנה דו קומתי וקומת גג חלקית הנמצא בהליכי רישוי לאחר וועדה. תוכנית העיצוב מתייחסת לכל המגרש והכולל את מבנה בית הספר נשוא בקשה זו. הבקשה הנוכחית כוללת הריסת קירות קיימים בקומת הכניסה ובנייתם מחדש עבור כיתות ספח בבניין בית ספר קיים הנמצא בחלק הדרומי של המגרש בנוסף להוספת גגון (בבניה קלה) והריסת שני מבנים יבילים.
- תוספת השטח המבוקשת היא 91.11 מ"ר. לא הוצג חישוב שטחים הכולל למגרש הציבורי אך לנוכח יתרת הזכויות הגדולה במגרש, התוספת המבוקשת כעת הזניחה וניתן לפטור את המבוקש מהצגת טבלת שטחים המפרטת את כל זכויות הבנייה והתכסית במגרש.
- לא הוצג אישור נגישות, אך מכיוון שאין שינויים במפלס הקרקע, ניתן להמליץ על אישור הבקשה.
- במפרט וקובץ חישוב שטחים שהוגשו היו ליקויים שונים שתוקנו ע"י עורך הבקשה וההתייחסות כאן היא למפרט בגרסה המעודכנת מ- 24.10.22 וקובץ חישוב שטחים המעודכן מ- 15.11.22

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 18/07/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

מרחבים מוגנים

הוטען אישור פקע"ר לשינויים המבוקשים
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

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 אדריכל העיר:

אדריכל שמעון גל מ- 24.10.2022

אין מניעה עיצובית למבוקש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסות ושינויים בקומת הכניסה של מבנה דרומי בן 3 קומות עבור בית ספר "בית יעקב" 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).

תנאים בהיתר

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

הערות

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

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).

תנאים בהיתר

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

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0383-22-1 מתאריך 23/11/2022

לאשר את הבקשה להריסות ושינויים בקומת הכניסה של מבנה דרומי בן 3 קומות עבור בית ספר "בית יעקב" 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).

תנאים בהיתר

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

עמ' 4

3535-042 22-1666 <ms_meyda>

הערות

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