

כ"ח אדר ב תשע"ט
04 אפריל 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0097 תאריך: 03/04/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	מ"מ יו"ר הוועדה, עו"ד דורון ספיר	ליאור שפירא	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה		עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר	אדרי' הלל הלמן	
מזכיר ועדת בניין עיר		עו"ד אילן רוזנבלום	
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/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	קרן תל אביב לפיתוח	בן עזרא 6		19-0403	1

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0403	תאריך הגשה	17/03/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	בן עזרא 6 רחוב הפרדס 7	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	34/6953	תיק בניין	
מס' תב"ע	צ, 58, 467	שטח המגרש	3534

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרן תל אביב לפיתוח	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	שחם דניאל	רחוב המסגר 38, תל אביב - יפו 6721121

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	3050.60	23.93	2224.20	11.96	
מתחת			484.80	0.20	
סה"כ	3050.60	23.93	2709.00	12.16	

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים, הריסות מקומיות, תוספות בנייה וקומה נוספת למבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור בית ספר חמד"ע.</p> <p>- הוספת 2 גרמי מדרגות ו-1 פירי מעלית לכל גובה הבניין ושינויים פנימיים בכל הקומות.</p> <p>- בקומת קרקע: הוספת אגף מורים הכולל גרם מדרגות פנימיות לקומה השנייה.</p> <p>- בקומה השנייה: המשך אגף מורים המבוקש הכולל מרפסת גג.</p> <p>- בקומה שלישית: הוספת מרפסת גג על אגף המורים המבוקש, הוספת מקבץ שירותים וחדר עבודה אישית.</p> <p>- בקומה רביעית: קומה חדשה הכוללת 6 כיתות, חדר עבודה אישית ושירותים.</p> <p>- בקומת גג: יציאה לגג ומערכות טכניות עבור מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכיו"ב.</p> <p>- על המגרש: הוספת חדר אשפה בגבול המגרש ושינויים מקומיים בפיתוח המגרש.</p>

מצב קיים:

מבנה בית ספר בן 3 קומות מעל קומת מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
3-920680	1992	הזזת ביתן אשפה, סגירת מרפסת ותוספת 2 מחסנים במרתף.
4-920557	1992	סידור מרפסת מעל מקלט ע"י בניית מדרגות, פרגולה ומשטח חנייה לאופנועים ואופניים.
3\1	1989	הקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

בעלויות:**נכסים - מירי גלברט 10/12/2018**

חלקה 34 בגוש 6953 בבעלות עיריית ת"א - יפו.

ביום 26/12/1989 נחתם הסכם חכירה בין עיריית ת"א-יפו לבין ידי הנדיב ולבין מרכז לחינוך מדעי ת"א - יפו לתקופה של 49 שנים החל מיום 26/12/1989 ועד ליום 25/12/2038, מטרת החכירה הינה ניהול פעולות בתחום החינוך המדעי לתלמידים תושבי ת"א יפו.

לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 467- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
ראה הערה מס' 1	<u>לפי עורך הבקשה:</u> 5,197.63 מ"ר (54%)	9,541 מ"ר (270%)	
	לא צוין אך לפי הערכת בוחן הרישוי- בתחום המותר	2,120 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	בתחום המותר	לרחוב בן עזרא ורחוב הפרדס- 4 מ' קו בניין צידי, צפון ודרום, למגורים- 3 מ'	קווי בניין
במגרשים שכנים קיימים מבנים בני 4 קומות	4 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
בני 4 קומות	20.50 מ'		גובה במטרים
	תא/תע/צ/1467(1) הרחבת המרכז לחינוך מדעי ת"א. חתומה ומאושרת מ-9.5.2018	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

- לא הוצגו חישוב שטחים ותכנית של כל השטח הבנוי במגרש הציבורי והצגתם בטבלה מסכמת לפי דרישת תוכנית צ'.
- בתוכנית פיתוח משולבות חלקות 37 ו-38 בייעוד מגורים הכוללות מקלט עירוני ומגרש חנייה ואף מבוקשים שינויים בפיתוח והריסות מקומיות - לא ניתן לשלב מגרשים בעלי יעוד שונה בבקשה אחת להיתר ויש לסמן את הפיתוח בחלקות גובלות כ"לא שייך להיתר".
- בתוכנית הפיתוח נכללת חלקה 255 בייעוד ציבורי שאינה חלק מהבקשה.
- על פי תוכנית צ' ניתן לשלב את חדר האשפה בגדר בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר בקו בניין 0. התכנון המוצע מתבסס על מבנה קיים והפתרון אושר במסגרת תוכנית עיצוב.
- במפרט שהוגש חסרים מפלסים, לא מסומן קו מגרש בחזית מזרחית, גובה מעקה במרפסת גג מעל אגף מורים המבוקש אינו תיקני והצביעה בחתך ב'-ב' שגויה.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 18/03/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה.
יש לקבל את אישור מחלקת התברואה לפתרון האשפה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כמו כן עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעוד העצים, חתומה על ידי אגרונום אגף שפ"ע, מר חיים גבריאלי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך חליפי של 11,952 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).

הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

שטח לא מקורה במגרש : 1861 מ"ר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	5.0	24.0	4.0	שימור	1,741
2	סיסם הודי	12.0	42.0	9.0	שימור	6,397
3	סיסם הודי	8.0	30.0	3.0	שימור	3,264
4	סיסם הודי	10.0	17.0	4.0	כריתה	1,397
5	סיגלון עלי מימוסה	8.0	20.0	4.0	כריתה	2,769
6	סיגלון עלי מימוסה	13.0	40.0	8.0	שימור	11,078
7	סיגלון עלי מימוסה	5.0	14.0	2.0	שימור	1,357
8	סיגלון עלי מימוסה	6.0	19.0	4.0	שימור	2,499
9	סיסם הודי	10.0	32.0	5.0	שימור	4,952
10	סיגלון עלי מימוסה	6.0	19.0	4.0	שימור	1,944
11	סיסם הודי	8.0	23.0	8.0	שימור	2,558
12	סיסם הודי	14.0	40.0	6.0	שימור	5,803
13	סיסם הודי	6.0	20.0	4.0	כריתה	725
14	סיסם הודי	14.0	45.0	5.0	שימור	9,792
15	סיסם הודי	6.0	33.0	5.0	שימור	5,266
16	סיסם הודי	14.0	24.0	6.0	שימור	2,089
17	פלפלון דמוי אלה	6.0	27.0	6.0	שימור	2,524
18	סיגלון עלי מימוסה	9.0	34.0	6.0	שימור	7,114
19	סיגלון עלי מימוסה	10.0	33.0	8.0	שימור	6,702
20	סיגלון עלי מימוסה	10.0	30.0	5.0	שימור	5,339
21	סיסם הודי	12.0	34.0	7.0	שימור	5,590
22	סיגלון עלי מימוסה	14.0	38.0	6.0	שימור	8,887
23	פיקוס השדרות	14.0	43.0	10.0	שימור	14,224
24	פנסית דו נוצתית	10.0	30.0	5.0	שימור	4,847
25	צפצפה מכסיפה	8.0	23.0	3.0	שימור	2,523
26	צפצפה מכסיפה	8.0	26.0	2.0	שימור	3,224
27	צפצפה מכסיפה	6.0	14.0	2.0	שימור	935

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
28	צפצפה מכסיפה	8.0	26.0	3.0	שימור	3,224
29	צפצפה מכסיפה	10.0	22.0	2.0	שימור	2,309
30	צפצפה מכסיפה	10.0	22.0	2.0	שימור	2,309
31	צפצפה מכסיפה	10.0	24.0	2.0	שימור	2,747
32	צפצפה מכסיפה	6.0	14.0	2.0	שימור	935
33	פלפלון דמוי אלה	6.0	29.0	6.0	שימור	2,911
34	לא מזוהה	10.0	20.0	5.0	שימור	1,583
35	שפלרה מקרינה	12.0	30.0	3.0	כריתה	3,956
36	שפלרה מקרינה	12.0	32.0	3.0	כריתה	4,502
39	פיקוס מעוקם	10.0	38.0	8.0	שימור	11,902
40	פיקוס מעוקם	10.0	25.0	4.0	שימור	5,152
41	פיקוס השדרות	2.5	43.0	3.0	שימור	1,422
42	פיקוס השדרות	2.5	55.0	3.0	שימור	2,327
43	פיקוס השדרות	2.5	30.0	3.0	שימור	692
44	פיקוס השדרות	2.5	54.0	3.0	שימור	2,243
45	פיקוס השדרות	2.5	50.0	3.0	שימור	1,923
46	פלפלון דמוי אלה	8.0	50.0	12.0	שימור	8,655
47	קליסטמון אשון	12.0	25.0	4.0	שימור	3,792
48	זית ארופאי	5.0	16.0	4.0	שימור	2,532
49	הדר תפוז	6.0	14.0	4.0	שימור	1,034

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטור זמורו 25/02/2019**

התכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד אדריכל העיר:**אלעד דמשק מ-15.1.2019**

מליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית, חומרי הגמר הם בהתאם להנחיות וכן מיקום התוספות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה לשינויים, הריסות מקומיות, תוספות בנייה עבור אגף מורים דו קומתי וקומה נוספת למבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 6 כיתות עם וחללים נלווים בבית ספר חמד"ע בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערות

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

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 19-0097-1 מתאריך 03/04/2019

לאשר את הבקשה לשינויים, הריסות מקומיות, תוספות בנייה עבור אגף מורים זו קומתי וקומה נוספת למבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 6 כיתות עם וחללים נלווים בבית ספר חמד"ע בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערות

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