

י"ב ניסן תשע"ט
17 אפריל 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0104 תאריך: 16/04/2019 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/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	גני יהושוע בע"מ	קובנר אבא 20	2121-020	19-0459	1

רשות רישוי

02/04/2019	תאריך הגשה	19-0459	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	מסלול

2121-020	כוכב הצפון	20	קובנר אבא	כתובת
17,250 מ"ר	שטח המגרש	31/7186	צ', 1112ג	גוש/חלקה
	תיק בניין			מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810	גני יהושוע בע"מ	מבקש
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב היסמין 39, כרמי יוסף 9979700	בר און גדעון	עורך ראשי
רחוב בלוך דוד 32, תל אביב - יפו 6416138	מוזיקנט דב	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		56.68			179.99	מעל
						מתחת
		56.68			179.99	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הריסת מדרגות פיתוח והקמת מבנה חד קומתי עבור 2 כיתות גן יבילות (בכל כיתה אולם, שירותים, מטבחון וכניסה לממ"מ יביל) לתקופה של 3 שנים. בשטח ההקצאה: ריצוף, מדרגות פיתוח וגדר היקפית הכוללת פילר חשמל.

מצב קיים:

שטח ההקצאה פנוי מבניה. בסמוך קיים גן ילדים חד קומתי שהוצא לו היתר ב-2013
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
13-0237 ר'	הקמת מבנה חד קומתי עבור 2 כיתות גן.	2013	13-0563

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 19/02/2019	
חלקה 31 בגוש 7186 בבעלות עיריית ת"א- יפו.	
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.	

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 1112 ג'- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר
------	------	------

הערה	מוצע	מותר	
ראה חו"ד משפטית מ-14.5.2018	לפי עורך הבקשה : 236.67 מ"ר (1.3%) למבוקש בלבד.	46,575 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי+ שירות)
	לא צוין אך לפי הערכת עורך הבקשה- בגבולות המותר.	10,350 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
הבניה המבוקשת נמצאת בפינה הדרום מזרחית של מגרש ציבורי גדול ואין משמעות לקוי בניין הנוספים.	2.5 מ' 2.5 מ'	2.5 מ' 2.5 מ'	קווי בניין דרום (מגורים) מזרח (מגורים)
	מבנה חד קומתי בגובה של 3.4 מ'	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	גובה במטרים
ראה חו"ד משפטית מ-21.11.2016	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי ועדה הוא תנאי להגשת בקשה.	הוראות בינוי/ תכנית עיצוב
	גני ילדים	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. תכנית צ' מחייבת התייחסות לכל המגרש הציבורי מבחינת זכויות בניה ותכנית המגרש. השטח המיועד למבנה המבוקש נמצא בפינה הדרום מזרחית של מגרש שגודלו 17,250 מ"ר. לאור חוות הדעת של היועצת המשפטית מ-14.5.2018 (ראה בהמשך) המתייחסת לבניה זמנית המוגבלת ל-3 שנים ניתן לאשר את הבקשה ללא חישוב כולל של זכויות הבניה ותכנית המגרש ומכאן, גם לקבל תכנית מזידה שאינה כוללת את המגרש הציבורי כולו.
2. תכנית צ' מחייבת אישור תכנית עיצוב כתנאי להגשת בקשה. לאור חוות הדעת המשפטית מ-21.11.2016 (ראה בהמשך) מכיוון שמדובר בבניה זמנית של מבנים יבילים, שנועדו לשמש באופן זמני עד להקמת מבנה הקבע, לא נדרשת תכנית עיצוב וניתן לאשר את הבקשה.

חו"ד מכון רישוי**שירלי בר 04/04/2019****תנועה**

דרישת התקן : 0 מקומות חניה.

חוות דעת :

ברחוב אבא קובנר קיימים בשפע מקומות חניה ציבורית בניצב למדרכה.

חניה למשך זמן קצר של חלק מההורים לצד מדרכה, המאפשרת חניה ציבורית חופשית לצורך העלאה/הורדה של הילדים, היא סבירה ולא יגרום לעומסים חריגים ברחובות הסמוכים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

דרכים

המבנה יתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים : יש להציג פתרון זהה בנספח ובתכנית הראשית לאחר תאום מול אגף התברואה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר בנושאים : אקוסטיקה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:**חו"ד משפטית:****הראלה אברהם-אוזן מ-21.11.2016**

בישיבה שקיימנו היום נבחנה השאלה, האם נדרש לאשר תכנית עיצוב בהתאם להוראת סעיף 6.1 (1) בתכנית צ במקרה של תוספת בניה במגרש של מבנים יבילים, שנועדו לשמש באופן זמני עד להקמת מבנה הקבע.
הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להוצאת היתר בניה נדרשת כאשר מוצא היתר בניה למבנה קבע ולא למבנה זמני.
במסגרת הבקשה להיתר בניה, שתובא לאישור רשות הרישוי, יש לציין את התקופה המבוקשת עבור המבנה היביל. כמו כן, יש לציין מתי והיכן יוקם מבנה הקבע, שהמבנה הזמני אמור לתת לו פתרון ביניים.
חשוב שהשימוש בהוצאת היתרים למבנים יבילים יעשה במשורה ורק כאשר ישנה כוונה לקדם במקביל את בניית הקבע.

הראלה אברהם-אוזן מ-14.5.2018

הוראות תכנית צ הדורשות הכנת תכנית עיצוב רלוונטיות כאשר מדובר בבניית קבע ולא בבניה זמנית המוגבלת ל-3 שנים.
באשר לאופן חישוב שטחי הבניה, הרי מדובר במגרש לבנייני ציבור בשטח של כ-16 דונם עליו קיימים מבנים רבים. מאחר ומדובר בהצבת מבנים יבילים לתקופה זמנית, אין צורך לעשות חישוב של כל המבנים הקיימים במגרש וניתן להסתפק בחישוב פוטנציאל הבניה במגרש לפי תכנית צ ואמירה שהבנוי לא מממש פוטנציאל זה, לרבות התייחסות לתכנית הבניה המותרת.

חו"ד אדריכל העיר:**שושנה בר לב מ-9.5.2017**

להלן חו"ד גורפת למבנים יבילים במבני חינוך:
מדובר בבניה זמנית, אין צורך בחוות דעת עיצובית של אדריכל העיר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת מדרגות פיתוח והקמת מבנה חד קומתי עבור 2 כיתות גן יבילות (בכל כיתה אולם, שירותים, מטבחון וכניסה לממ"מ יביל) לתקופה של 3 שנים 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

1. ההיתר הינו לשטח המגודר עבור גן הילדים המבוקש ואינו כולל שינויים כלשהם ביתרת המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 19-0104-1 מתאריך 16/04/2019

לאשר את הבקשה להריסת מדרגות פיתוח והקמת מבנה חד קומתי עבור 2 כיתות גן יבילות (בכל כיתה אולם, שירותים, מטבחון וכניסה לממ"מ יביל) לתקופה של 3 שנים 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 לשטח המגודר עבור גן הילדים המבוקש ואינו כולל שינויים כלשהם ביתרת המגרש.