

כ"ג ניסן תשע"ט
28 אפריל 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0116 תאריך: 17/04/2019 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/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	הספריה המרכזית לעיוורים ולבעלי לקויות ראייה	נשרי צבי 2		19-0447	1

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0447	תאריך הגשה	31/03/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)

כתובת	נשרי צבי 2 דרך דיין משה 52א	שכונה	אורות
גוש/חלקה	31/6130, 32/6130, 62/6130, 112/6130, 363/6130	תיק בניין	
מס' תב"ע	צ, ע1, 3647	שטח המגרש	1600

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ספריה מרכזית לעיוורים ולבעלי לקויות ראייה	רחוב ההסתדרות 4, נתניה 4254106
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ידוב קרן	רחוב חומה ומגדל 6, תל אביב - יפו 6777106
מתכנן שלד	סולומון מהנדסים בע"מ	רחוב אודם 6, פתח תקווה 4951789

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	1530.35	95.65	78.07	4.88	
מתחת	346.42	21.65	303.08	18.94	
סה"כ	1876.77	117.30	381.15	23.82	

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עבור מרכז לתרבות מונגשת. (לעיוורים ובעלי לקויות ראייה) במבנה גרם מדרגות ופיר מעלית לכל גובה הבניין וגרם מדרגות עד קומה ג'.</p> <p>- בקומת מרתף: מבואה, ממ"מ, אולם כנסים, חדר ציוד, חדרי שירותים, חדר אב בית, מבואה וגרם מדרגות לקומת כניסה,</p> <p>7 מקומות חניה, מקום חניה לאופנועים, מאגר מים, חדר משאבות ו-2 מחסנים.</p> <p>הערה: הגישה לרכב במרתף תושלם בשלב ב' לאחר ביצוע הרמפה המשותפת על ידי המגרש הדרומי.</p> <p>- בקומת כניסה: רחבה פנימית, כניסה ראשית עם גגון, מבואה, חדרי שירותים, ספריה/קפיטריה, חדר הדרכה וחדר אשפה.</p> <p>- בקומה א': 11 חדרי משרדים, חדרי שירותים, ממ"מ, מטבחון, חדר ישיבות ואזור מתנדבים.</p> <p>- בקומה ב': ממ"מ, שירותים, חדר שרתים וכ-17 אולפני הקלטה בגדלים שונים.</p> <p>- בקומה ג': ממ"מ, שירותים, חדר אוכל, חדר הפקה עם מרפסת גג, 2 חדרי מדפסות ומרפסת גג מקורה חלקית.</p> <p>- בקומת גג: יציאה לגג טכני הכולל גנרטור, מיזוג אויר ומערכת סולארית.</p> <p>- על המגרש: ריצוף שטח ההקצאה (850 מ"ר). יתרת השטח הציבורי- חניון וגינון לפי הקיים</p>

מצב קיים:

מגרש פינתי המשמש חניון פתוח משולב בגינון.

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 05/08/2018</p> <p>חלקות 31, 32, 6130, 112, 62, 363, בגוש 6130 בבעלות עיריית ת"א- יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19.</p>
--

והמשתמש פנה אל העירייה בבקשה כי תתיר לו להקים ולהפעיל ולבנות על המגרש מבנה המיועד לשימוש כספריה מרכזית לעיוורים ולבעלי לקויות קריאה, שתהווה מרכז לתרבות מונגשת לטובת אוכלוסיית העיוורים, בעלי לקויות קריאה ובעלי מוגבלויות פיזיות שונות ובית קפה ואולם כנסים (להלן: "מטרת השימוש").
 -וביום 18.9.2017 אישרה מועצת העירייה בישיבה מס' 59, בהחלטה מס' 467 את פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מס' 50 מתאריך 14.8.2017, שבמסגרתו אושר מתן רשות השימוש, הניהול וההפעלה למשתמש, לתקופת השימוש, בהתאם להוראות ותנאי חוזה זה בשטח של 850 מ"ר.
 -בין עיריית ת"א -יפו למבקש נחתם הסכם רשות שימוש ללא תמורה להקים, להפעיל ולבנות על המגרש מבנה המיועד למטרת השימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים מיום אישור מועצת העירייה, דהיינו, החל מיום 18.9.2017 וכלה ביום 17.8.2042.
 לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 3647)

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 1	1480.38 מ"ר (90%) 649.50 מ"ר בתת קרקע. (ע1)	4,320 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	לא צוין, אך להערכת בוחן הרישוי- בגבולות המותר.	960 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
המגרש גובל עם מגרש לתעסוקה ובו מבנה בן 5 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
	19.0 מ'		גובה במטרים
	תא'תעא'צ'1767(1) – תכנית עיצוב המרכז לתרבות מונגשת. מאושרת וחתומה מ- 6.12.2017	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה.	תכנית עיצוב
	ספריה מרכזית לעיוורים ולבעלי לקויות ראייה	מבני ציבור	שימושים

הערות:

- לא הוצגו חישוב שטחים ותכנית של כל השטח הבנוי במגרש הציבורי והצגתם בטבלה מסכמת לפי דרישת תכנית צ'.
- תכנית צ', בנושא מרתפים, מפנה לתכנית ע1. תכנית ע1 מחייבת חלחול של 15% משטח המגרש. מכיוון שהבקשה היא רק על חלק מהמגרש (850 מ"ר, ההקצאה), להערכת בוחן הרישוי יש מספיק שטח חלחול. (נדרש להציג חישוב)
- נדרשת הסכמת הבעלים של הקרקע (אגף הנכסים) לעניין העדר הקצאת שטח חלחול.
- לא צוין יעוד לכל החללים במבנה, חסר מפלס תחתון בפיר מעלית ומידות הפיר, אין מפלסים בפודסטים של המדרגות, אין התייחסות ופירוט לגגון ופרגולה במרפסת הגג, חלק מהקירות לא צבועים ובתכנית קומת הקרקע יש לנקות כיתוב הפוך (מתכנית המודד) ומידע לא רלוונטי.
- שטח מקורה על ידי קירוי גגון במרפסת הגג וחדר מדרגות בקומת הגג לא חושבו במניין השטחים.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 03/04/2019

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

תנועה

=====

דרישת התקן: 0 מקומות חניה.

מתוכנן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף.

1 מקומם חניה לנכים במרתף.

חוות דעת:

שימוש במקומות חניה מתוכננים במרתף יתאפשר בעתיד עם ביצועה דרך גישה תת קרקעית בשלב ב' של פרויקט.

תכנון תואם תכנית עיצוב מאושר ע"י אגף התנועה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

דרכים

=====

יש לטעון את אישור מחלקת תיאום הנדסי (מחלקת תנועה ואגף דרכים) לתוכנית הפיתוח.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות, מאיר ראובן אישר את הפתרון.
יש להשלים התקנת צינורות הגנה לאורך תוואי הפינוי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה והעתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.

עורך הבקשה הצהיר בפנייה מתאריך 22.10.2018 שהעתקת העצים תהיה אל מחוץ למגרש. יש ליזום פנייה לאגף שפ"ע ולתאם זאת איתם.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

=====

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.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלביציה צהובה	8.0	30.0	6.0	שימור	6,107
2	אלביציה צהובה	8.0	30.0	6.0	שימור	6,107
3	אלביציה צהובה	8.0	30.0	6.0	שימור	6,107
4	כוריזיה בקבוקית	6.0	25.0	2.0	שימור	1,257
5	כוריזיה בקבוקית	6.0	25.0	3.0	שימור	1,885
6	כוריזיה בקבוקית	6.0	25.0	3.0	כריתה	3,770

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	כוריזיה בקבוקית	6.0	25.0	3.0	כריתה	3,770
8	מיש בונגה	7.0	30.0	4.0	שימור	12,215
9	מיש בונגה	7.0	30.0	4.0	שימור	12,215
10	מיש בונגה	7.0	30.0	4.0	שימור	12,215
11	כוריזיה בקבוקית	7.0	35.0	4.0	כריתה	6,158
12	אלביציה צהובה	8.0	30.0	6.0	העתקה	5,089
13	אלביציה צהובה	8.0	30.0	6.0	העתקה	5,089
14	סיסם הודי	11.0	40.0	5.0	שימור	4,825
15	סיסם הודי	10.0	35.0	7.0	שימור	7,389
16	סיסם הודי	10.0	35.0	7.0	שימור	7,389

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 31/01/2019

התכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד אדריכל עיר:

אלעד דמשק מ-15.4.2019

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית, לרבות החיפוי המבוקש התכנית תואמה במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית ואושרה בוועדה המקומית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עבור מרכז לתרבות מונגשת. (לעיוורים ובעלי לקויות ראייה). המבנה סוגר חלקית חצר פנימית הפתוחה לרחוב וכולל אולם כנסים, ספרייה, משרדים, אולפני הקלטה וחללים נלווים בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון הערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הכללת כל השטחים המקורים והצגת חישוב שטחים ותכסית של כל השטח הבנוי במגרש הציבורי והצגתו בטבלה מסכמת לפי דרישת תכנית צ'.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0116 מתאריך 17/04/2019

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עבור מרכז לתרבות מונגשת. (לעיוורים ובעלי לקויות ראייה). המבנה סוגר חלקית חצר פנימית הפתוחה לרחוב וכולל אולם כנסים, ספרייה, משרדים, אולפני הקלטה וחללים נלווים בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון הערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הכללת כל השטחים המקורים והצגת חישוב שטחים ותכסית של כל השטח הבנוי במגרש הציבורי והצגתו בטבלה מסכמת לפי דרישת תכנית צ'.

עמי 5

19-0447 <ms_meyda>