

ב' אייר תשע"ט
07 מאי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0122 תאריך: 02/05/2019 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	
	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	בני דן 6		19-0517	1

רשות רישוי

15/04/2019	תאריך הגשה	19-0517	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	בני דן 6	כתובת
	תיק בניין	979/6212, 489/6212, 488/6212	גוש/חלקה
1,160 מ"ר	שטח המגרש	179, 3729, 50, 646, צ, תמ"מ 2/5	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 יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020	זכאיים שהרם	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)	
	9.80	113.63		31.04	360.11	מעל
						מתחת
	9.80	113.63		31.04	360.11	סה"כ

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
הקמת מתחם של 4 כיתות גן יבילות. לתקופה של 3 שנים. בכל כיתה אולם, שירותים וכניסה ליממ"מ יביל. במגרש, פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינון. מסתור אשפה וגדר היקפית.

לפי אגף מבני ציבור – מבנים יבילים יפונו לאחר בנית אשכול גנים ברח' חתם סופר ורח' בובליק. תאריך מתוכנן לאכלוס 09.22.

מצב קיים:

מגרש חניה

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 19/02/2019 חלקות 488,489,979 בגוש 6212 בבעלות עיריית ת"א -יפו. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>
--

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 646- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
אין מבנים נוספים על המגרש.	473.76 מ"ר (41%)	3,132 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי+ שירות)
		696 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
המגרש המבוקש הוא מגרש פינתי הפונה לרחוב מצפון ומערב	2.5 מ' 2.5 מ'	2.5 מ' 2.5 מ'	קווי בניין דרום (מגורים) מזרח (מגורים)
	מבנים חד קומתיים 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 בהמשך	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה.	הוראות בינוי/ תכנית עיצוב
	גני ילדים	מבני ציבור	שימושים

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 18/04/2019

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

תנועה

=====

הבקשה כוללת : הקמת 4 מבנים יבילים זמניים עבור 4 כיתות גן דרישת התקן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי חוות דעת

=====

1. בנספח תנועה שאושר באגף התנועה רשום בטבלת מאזן החניה כי מוצאים 3 מקומות חניה (כאשר דרישת התקן 0 מקומות חניה) ומסומנים 3 מקומות חניה בשטח ציבורי - כביש בחניות הקיימות גם היום . יש לתקן את התכנית ללא סימון מקומות החניה עבור הגן.

2. אושרו 3 מקומות חניה להעלאת/הורדת ילדים בחניה ציבורית ברחוב בני דן

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

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

דרכים

=====

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים. המלצה : להעביר לוועדה לאישור / להעביר לוועדה לסיור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

לא נדרש דבר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור / להעביר לוועדה לסיור / להעביר לוועדה לסיור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים
הוטען אישור אחראי תכנון כלי אצירה ראשי מאגף התברואה בחתימתו מיום 17.4.19

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אקוסטיקה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

=====

כל העצים לשימור.
הוגש אישור אגרונום אגף שפ"ע מ 14/1/19.
הוגש מפרט שימור מאושר בחתימתו של אגרונום אגף שפ"ע מתאריך 17/4/19.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון אדרי	5.0	25.0	3.0	שימור	2,357
2	ברכיכטון אדרי	4.0	22.0	3.0	שימור	1,824
3	ברכיכטון אדרי	4.0	16.0	2.0	שימור	965
4	ברכיכטון אדרי	5.0	30.0	4.0	שימור	3,389
5	ברכיכטון אדרי	5.0	35.0	5.0	שימור	4,618
6	ברכיכטון אדרי	5.0	37.0	5.0	שימור	3,096
7	אזדרכת מצויה	8.0	70.8	5.0	שימור	7,555

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.

חו"ד אדריכל העיר:

שושנה בר לב מ-9.5.2017

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

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה להקמת 4 כיתות גן יבילות לתקופה של 3 שנים או עד אכלוס מבני קבע של אשכול גני ילדים ברח' חתם סופר ורח' בובליק (מתוכנן ב-09.22) 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.
3. הצגת אישור מכון התעדה או אדריכל העיר לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0122-19-1 מתאריך 02/05/2019

לאשר את הבקשה להקמת 4 כיתות גן יבילות לתקופה של 3 שנים או עד אכלוס מבני קבע של אשכול גני ילדים ברח' חתם סופר ורח' בובליק (מתוכנן ב-09.22) 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.
3. הצגת אישור מכון התעדה או אדריכל העיר לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.