

כ"ה אייר תשע"ט
30 מאי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0146 תאריך: 29/05/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	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)	אחוזת החוף בע"מ	מנדלי מוכר ספרים 17	0094-028	19-0540	1
7	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	אחוזת החוף בע"מ	שלומציון המלכה 38	0491-038	19-0549	2

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0540	תאריך הגשה	28/04/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	מנדלי מוכר ספרים 17 רחוב סירקין 28	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	36/6906	תיק בניין	0094-028
מס' תב"ע	ע, 58, 2650, 2456	שטח המגרש	7,372 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחוזות החוף בע"מ	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב - אגף נכסים	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	דיקמן יאיר	רחוב הירש ברוך 28, בני ברק 5120222

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	9.27	683.19		14.49	1067.89	מעל
	1.80	132.80				מתחת
	11.07	815.98		14.49	1067.89	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה אולם התעמלות (הכולל חדר שנאים) ומבנה אשפה והקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל אולם ספורט, כיתות וחללים נלווים עבור בית ספר תל נורדאו.</p> <p>למבנה גרם מדרגות, מדרגות חירום חיצוניות ופיר מעלית לכל גובה הבניין.</p> <p>- בקומת מרתף: מאגר מים, חדר משאבות, חצר מונמכת וגרם מדרגות.</p> <p>- בקומת כניסה: 3 כיתות אם, ממ"מ דו שימושי (כיתת טכנולוגיה), מזנון הכולל אזור ישיבה, מטבח ומחסן, מקבץ שירותים, חדר טכני, מבואה ראשית ושטח מפולש.</p> <p>- בקומה א': חדר מדעים, חדר הכנה, כיתת טכנולוגיה, חדר עזר, חדר אב בית, 2 חדרי עבודה פרטנית, ממ"מ (עבודה פרטנית), מקבץ שירותים, מבואה ראשית ויציאה לגג טכני.</p> <p>- בקומה ב': אולם ספורט דו קומתי, מבואה, אולם סטודיו ומחסן ציוד.</p> <p>- בקומת גג: מערכות טכניות וגג קל מעל אולם הספורט.</p> <p>- על המגרש: פיתוח שטח מסביב למבנה המבוקש הכולל ריצוף, גינון וגדר היקפית.</p>

מצב קיים:

מתחם בית ספר תל נורדאו (שימור) הכולל מבנה דו קומתי, מבנה בן 3 קומות וחניון תת קרקעי עם מבנה עליון בכניסה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1624-ר'	הקמת חדר שנאים תת קרקעי בפינה הדרום מערבית של מתחם בית הספר	2019	19-0032
18-1414-ר'	תוספות ושינויים בבית ספר תל נורדאו:	2019	19-0330

	- הריסת מבנה חד קומתי, - שינוי במיקום דלת חירום בקומת כניסה ובקומה ב' (הריסה ובניה), - הריסת רמפה קיימת והקמת רמפה במיקום חלופי, - יציקת פיר מעלית פנימי לכל גובה הבניין (3 קומות) - שינויים פנימיים באזור המעלית בכל הקומות.		
06-0290	2006	ארובת אוורור מעל חניון תת קרקעי ושינויים בפיתוח מגרש.	1299-04ר'
19950426	1995	שינויים בפיתוח מגרש והקמת 2 ממ"קים במקום מקלט	0686-95ר'
19910052	1991	הקמת חניון תת קרקעי 3.5 קומות	1041-91ר'

בעלויות:**נכסים - מירי גלברט 03/04/2019**

חלקה 36 בגוש 6906 בבעלות עיריית ת"א- יפו.
בין עיריית ת"א-יפו לחב' החשמל ייחתם הסכם חכירה בגין חדר הטרנספורמציה, יש לציין כי החכירה טרם אושרה בוועדות העירייה וטרם נחתם ע"י חברת החשמל והעירייה.
על מנת לא לעכב את הפרויקט אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי לקבלת טופס 4.

התאמה לתב"ע 4489- מבני ציבור

הערה	מוצע	מותר	שטחים
	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 1,067.89 מ"ר (למבוקש בלבד) 2,672.00 מ"ר (קיים לפי תיק מידע) 3,739.89 מ"ר (סך הכל)	7,672 מ"ר	עיקרי
ראה הערה מס' 1	678.43 מ"ר (למבוקש בלבד)	3,900 מ"ר	שירות
	בגבולות המותר ולפי תכנית עיצוב	0 מ' 0 מ' 0 מ' 4 מ'	קווי בניין לרח' פרישמן (צפון) לרח' מנדלי מוכר ספרים (דרום) לרח' פרישמן (מערב) צידי, מגרשים 37+39 מגורים (מזרח)
	3 קומות	לפי תכנית עיצוב	מס' קומות
	19.76 מ'		גובה במטרים
	תכנית עיצוב תאומקו 4489(1) -הרחבת בית ספר תל נורדאו מאושרת מ-4.4.2018		תכנית עיצוב
	מבנה בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. התכנית מעניקה סל זכויות למתחם תל נורדאו. לא הוצג תחשיב למתחם כולו המוכיח שהמבוקש לא חורג מהזכויות הקיימות. (להערכת בוחן הרישוי- בתחום המותר).
2. מתחם תל נורדאו הוגדר כמתחם לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור תא 2650' וחלות עליו הוראות מחלקת שימור. (ראה חוות דעת בהמשך)
3. התכנית הוגשה באופן שלא ברור מה מבוקש, מה קיים ומה "לא שייך לבקשה". החזיתות והחתכים לא עוברים מגבול מגרש לגבול מגרש, צביעת החתכים והחזיתות לא נכונה, חסרים מפלסים, בחתכים ובחזיתות המפלסים לא מתייחסים תכנית הפיתוח לא מתייחסת לשלב הביצוע המבוקש, החיבורים של המבנה המבוקש למבנה הקיים בחתכים, לא ברורים, צבעוניות החזיתות מקשה על הבנת המוצע, וחישוב השטחים לא כולל פירים, לא כולל שטח מפולש ומעברים המחושבים כשטחי שירות הם בניגוד לתקנות. עורך הבקשה זומן לפגישה, הוצגו הליקויים וסוכם שהתיקונים יבוצעו לא כתנאי לוועדה אלא לקראת בדיקה סופית.

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברוורמן 08/05/2019

תנועה

הבקשה כוללת: תוספת אגף חדש לבית הספר הקיים עבור 6 כיתות (3 כיתות אס ו - 3 כיתות ספח) והריסת אולם ספורט וחדר טרפו הקיים
דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי
חוות דעת
תכנית פיתוח שטח מסביב לבית הספר אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

תכנון אשפה אושר לפינוי עם 8 מכלי 360 ליטר.
תכנית בחתימת מאיר ראובן מנהל תחום רישוי ותכנון כלי אצירה מתאריך 3/5/18 במערכת המקוונת.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

איכות הסביבה

תיאום אקוסטיקה אחרי ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כמו כן עורך הבקשה טען אישור אגרונום אגף שפי"ע, מר חיים גבריאלי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה/שימור של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך חליפי של 6,867 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש עם סיום הבניה.
סימון העצים בתכנית תואם סימון העצים בנספח העצים לתב"ע שאושר ע"י אגרונום שפי"ע חיים גבריאלי.
סה"כ 24 עצים לשימור. סה"כ 2 עצים להעתקה.
עצים מספר 22 ו-26 לכריתה עבור פיצוי נופי של 6,867 ש"ח.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נושא שינוי חזית פרישמן ביחס לתכנית העיצוב בבדיקה עם העורך בתיאום עם משרד אדריכל העיר.
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
12	שלטית מקומטת	5.0	20.0	9.0	שימור	2,449
13	זית אירופי	6.0	20.0	5.0	שימור	4,270
14	פלפלון דמוי אלה	5.0	24.0	6.0	שימור	723
15	ושינגטוניה חסונה	7.0	26.0	2.0	שימור	4,725
16	ושינגטוניה חסונה	7.0	26.0	2.0	שימור	4,725

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
17	שלטית מקומטת	6.0	25.0	8.0	שימור	5,103
18	ושינגטוניה חסונה	7.0	22.0	2.0	שימור	4,725
19	ושינגטוניה חסונה	7.0	23.0	2.0	שימור	4,705
20	פלפלון דמוי אלה	4.0	19.0	5.0	שימור	907
21	פלפלון דמוי אלה	4.0	18.0	3.0	שימור	407
22	פיקוס מעוקם	6.0	23.0	5.0	כריתה	4,983
24	פיקוס השדרות	14.0	60.0	11.0	העתקה	25,434
25	פיקוס השדרות	14.0	67.0	12.0	העתקה	52,858
26	סיסם הודי	9.0	20.0	5.0	כריתה	1,884
39	צאלון נאה	6.0	32.0	8.0	שימור	2,572
41	ושינגטוניה חסונה	7.0	25.0	2.0	שימור	4,725
42	ושינגטוניה חסונה	7.0	24.0	2.0	שימור	4,725
43	אזדרכת מצויה	5.0	19.0	4.0	שימור	1,700
50	אזדרכת מצויה	7.0	14.0	6.0	שימור	1,231
53	ושינגטוניה חסונה	10.0	26.0	3.0	שימור	4,725
54	פיקוס מעוקם	8.0	31.0	7.0	שימור	15,842
55	ושינגטוניה חסונה	9.0	27.0	2.0	שימור	4,725
56	ושינגטוניה חסונה	9.0	26.0	2.0	שימור	10,935
57	ושינגטוניה חסונה	9.0	26.0	2.0	שימור	12,150
58	ברכיכטון צפצפתי	5.5	19.0	3.0	שימור	8,728
59	ברכיכטון צפצפתי	5.0	11.0	2.0	שימור	3,191
60	ברכיכטון צפצפתי	5.0	12.0	3.0	שימור	2,469
62	ברכיכטון דו גוני	4.0	22.0	4.0	שימור	12,538

חוו"ד מחלקת פיקוח:

חוו"ד אדריכל העיר ע"י אלעד דמשק מ- 23.5.2019 (הועבר בדוא"ל)

ניתן לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית, שינוי שאינו מהותי בעיצוב המבנה יהיה בתאום ובאישור משרד אדריכל העיר.

חוו"ד מבנים לשימור ע"י עדי רוז מ- 30/01/2019

סירקין 28, מנדלי מוכר ספרים 17, פרישמן 24, פרישמן 26 - מבנה לשימור בית ספר תל נורדאו, חוו"ד מח' שימור להיתר לתוספת אגף חדש, 29.1.19

בית ספר תל-נורדאו הוא הוותיק ביותר בתל אביב - יפו (אחרי גימנסיה הרצליה). בית הספר מכיל 2 מבנים עיקריים: מבנה אקלקטי בן 2 קומות הפונה לסירקין, (מערב) ואשר תוכנן בשנות ה-20 ע"י אדרי' דב הרשקוביץ, והמבנה המזרחי, מבנה מודרני בן 3 קומות שתוכנן בסוף שנות ה-30. 2 המבנים הוגדרו לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650ב' וממוקמים באזור ההכרזה של אונסק"ו, "העיר הלבנה". תב"ע 4489 - תוספת בנייה בביה"ס תל-נורדאו מאפשרת תוספת בנייה ע"י מימוש זכויות בנייה לא מנוצלות במגרש.

היום מבקשים: להרוס את מבנה הספורט הקיים, להוסיף אגף לשימוש אולם ספורט וכיתות וקפה בקומת הקרקע, להוסיף מדרגות מילוט קלות המהוות "מחבר" בין המבנה האקלקטי לאגף החדש, להסדיר כניסה מרחוב פרישמן, לפתח ולהשמיש את החצר באזור שבין המבנה האקלקטי ועד גדר המבנה, הפיתוח החלקי כולל: החלפת גדרות באזור זה תוך שימוש בפרט מתכת רשתי אחיד לכל מערכת הגדרות במבנה, נטיעות עצים, שבילים, ריהוט חצר ומשחקי חוץ ולבטל את החניה העילית הממוקמת בפינה הדרום מזרחית של המגרש.

מחלקת שימור ממליצה על הבקשה בתנאי:

1. השמשת החצר הקדמית הפונה לסירקין
2. שימור בפועל של חזית הכניסה הדרומית למבנה לשימור 2
3. הצגת תכנית נטיעות ברחובות ההיקפיים למתחם והשלמת נטיעות בציר הכניסה, ככל שניתן.

4. תוספת הבניה תעמוד בתקן ישראלי 5281.

5. גדרות בית הספר יהיו אחידים, קטע מתכת יהיה עפ"י פרט עיריית ת"א

עד קבלת ההיתר יש להציג ולתאם מול מח' השימור :

1. תכנית שלבית הכוללת התייחסות לשיקום כל המבנים בביה"ס, ותכנון/פיתוח של מערך כל השטחים הפתוחים בביה"ס.
2. תכנית צמחיה ונטיעות בחצר הפונה לסירקין.
3. השלמת סקר גוונים והצגת חלופות גוונים למבנים ההיסטוריים.
4. תכנית לתאורת חוץ.
5. דוגמאות ריצוף חוץ ופרטי ניתוק בין ריצוף חוץ לאדמה/ לאזורים מגוננים.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה וכו'.
- אין באישור זה התייחסות לשימור בפועל של המבנים.
- פרט הגדר רצ"ב יהיה אחיד לכל גדרות ביה"ס.

- תיק התיעוד אשר הוגש למבנה אושר סופית. השלמות, תיקונים וכל שימצא במהלך העבודות במבנים ההיסטוריים או בסמוך להם, יעשה לאחר החלטת הועדה, לפני הכנת הבקשה להוצאת ההיתר. במידה ומהשלמת התיק ובדיקתו הסופית יערכו שינויים מהותיים לבקשה, תובא הבקשה לדיון נוסף בוועדה.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדרי' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור. עדי רוז, אדרי'

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת אולם ספורט ומבנה אשפה קיימים והקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל אולם ספורט, 3 כיתות אס, כיתות ספח, חללים נלווים וגדר היקפית למגרש בית הספר בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0146-19-1 מתאריך 29/05/2019

עמ' 6

0094-028 19-0540 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה להריסת אולם ספורט ומבנה אשפה קיימים והקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל אולם ספורט, 3 כיתות אם, כיתות ספח, חללים נלווים וגדר היקפית למגרש בית הספר בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערות

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

רשות רישוי

01/05/2019	תאריך הגשה	19-0549	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	שלומציון המלכה 38 רחוב פינלס 1	כתובת
0491-038	תיק בניין	,300/6212 ,299/6212 ,167/6212 ,157/6212 302/6212 ,301/6212	גוש/חלקה
2,710 מ"ר	שטח המגרש	197 בי, ע, צ, 15, 197	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחוזות החוף בע"מ	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	רחוב אבן גבירול 86א, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	קיסלוב תאה	סמטת מזל דגים 6, תל אביב - יפו 6803625
מתכנן שלד	אנגל שמואל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	58.14	1575.70		67.55	1830.62	מעל
						מתחת
	58.14	1575.70		67.55	1830.62	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה בן 5 קומות ויציאה לגג מעל מאגר מים תת תרקעי עבור אשכול גנים בן 8 כיתות, 2 כיתות מעון וחללים נלווים.</p> <p>לפרויקט הוגשה במקביל בקשה לחפירה וביסוס 19-0548' הנמצאת כעת בהמתנה לפני וועדה.</p> <p>בבניין 3 פירי מעלית, פירי מערכות ו-2 גרמי מדרגות לכל גובה הבניין.</p> <p>- בקומת מרתף: מאגר מים.</p> <p>- בקומת כניסה: 2 כיתות גן (בכל כיתה אולם, מטבחון, שירותים ומחסן) מבואה, חדר עגלות, 2 מחסנים, מטבח המעון, חדר משאבות, חדר מנהלת, אולם רב תכליתי, מטבחון, חדר תקשורת, ממ"מ, תא שומר וחדר אשפה.</p> <p>- בקומות 01 + 02 + 03: 2 כיתות גן (בכל כיתה אולם, מטבחון, שירותים ומחסן), שירותי נכים ממ"מ, ו-2 מרפסות גג.</p> <p>- בקומה 04: 2 כיתות מעון (בכל כיתה אולם, שירותים ומחסן), שירותי נכים, ממ"מ, מטבחון חלוקה ו-2 מרפסות גג.</p> <p>- בקומת גג: 2 יציאות לגג טכני ומערכות טכניות שונות.</p> <p>- על המגרש: פיתוח שטח הכולל ריצוף, מדרגות פיתוח, גינון, אזורי משחק, חניון ציבורי וגדר היקפית.</p>

מצב קיים:

מגרש חניה

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 07/04/2019</p> <p>חלקות 157,167,299,300,301,302 בגוש 6212 בבעלות עיריית ת"א- יפו.</p> <p>יש לקבל אישור הקצאה וכן יש לקבל את אישור וועדות העירייה להקצאה כתנאי לתחילת עבודות.</p>

התאמה לתב"ע צ' (תכנית B- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
	3,418.39 מ"ר (127%)	7,317 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי + שירות)
	775.37 מ"ר (29%)	1,626 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	בגבולות המותר	הוועדה רשאית לאשר קוו בניין 0 כלפי שטחי ציבור. 2.5 מ'	קווי בניין צידי (מזרח- מגורים)
	5 קומות	מבנים בנויים או מאושרים	מס' קומות
	24.12 מ'	לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	גובה במטרים
	תכנית עיצוב תאומק\צ' B -אשכול גנים בובליק- הצפון הישן מאושרת מ-3.4.2019	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	אשכול גני ילדים	מבני ציבור	שימושים

הערות:

- לפי סיכום פגישה שנערכה בראשות סמנכ"ל תכנון, ערן אברהמי מ-20.3.2019 סוכם: קידום הפרויקט יפוצל לשניים: היתר עד מפלס 0.00 והשאר לבניה. ואכן, הוגשה בקשה נוספת במקביל שמשפרה 19-0548ר' ומהותה ביסוס הבניין ויציקת רצפה ראשונה.
- התראות בתיק מידע לגבי המגרש על פי תיק המידע:
- השטח הוא אתר ארכיאולוגי וצורך אישור רשות העתיקות בתנאים מ-1.4.2019.
- פשט הצפה - צורך מכתב מרשות נחל הירקון מ-4.4.2019 ובו לרשות נחל הירקון אין הערות לגבי התכנית שהוגשה.
- כמו כן, צורך כתב שיפוי של עיריית תל אביב באמצעות אלי לוי מ-4.4.2019 המפרט לא נערך כנדרש, חסרות תכניות, בתכנית הפיתוח ובחתיכים חסרים מפלסים, החזיתות והחתיכים הוצגו שלא מקו מגרש לקו מגרש, צורך מידע לא רלוונטי לבקשה, חישוב השטחים לא כולל את כל השטחים הנדרשים, לא צורפה טבלת תכנית ושטחים על פי תכנית צ', נדרשים תיקונים גרפיים וכדומה. עורך הבקשה זומן לפגישה והוצגו כל הליקויים. ב-15.5.2019 הוגשו מפרט וחישוב שטחים מעודכנים והדראפט מתייחס לתכניות אלו.
- קיימות הערות לתיקון במפרט המעודכן ובחישוב השטחים והסופרפוזיציה הועברה לעורך הבקשה ב-26.5.2019

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 14/05/2019

תנועה

הבקשה כוללת: בנייני ציבור - גני ילדים עם 6 כיתות גן ומעון יום עם 4 כיתות במתחם אשכול בובליק דרישת התקן: 0 מקומות חניה מתוכנן: 32 מקומות חניה, מהם 3 מקומות חניה לרכב נכים בחניון ציבורי בשטח המתחם לבנייני ציבור החניון והסדרי תנועה מסביב לפרויקט, כולל חניה לרכב להעלאת/הורדת ילדים אושרו באגף התנועה ותכנית המאושרת נמצאת במסמכי תנועה וחניה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

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

דרכים

יש לאשר את התכנון באגף דרכים. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות התכנון אושר באגף התברואה, יש לעדכן רוחב פתחים בהתאם לאישור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התקבל אישור רשות נחל הירקון וניקוז הירקון, וכן מטעמנה חוות דעת אקוסטית, יש לטעון את אישור רשות המים. התוספו תנאים בהיתר לנושאים: (יש לציין את הנושאים או למחוק את השורה) המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

מבוקשת בנייה ציבורית במגרש בו קיימים עצים. הוטען סקר והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה. מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה-100. הוטענו אישור אגרונום שפ"ע ליעוד העצים ורשיון כריתה לעצים ביעוד זה. לסיכום, במגרש ובקרבתו קיימים 51 עצים מוגנים, מתוכם: 43 יח' מיועדים לשימור בליווי אגרונום. 8 יח' מיועדים לכריתה בערך חליפי של 10,105 ש"ח. שטח החצר הלא מקורה כ-1900 מ"ר. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

מתוכננים ממ"מים חדשים, יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

מפלס הכניסה למבנה תואם את הנחיית תמ"מ 5/2 נדרשים תיקונים קלים בגובה הגדרות לרחובות הסמוכים. 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	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	כריתה	2,827
2	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	שימור	2,827
3	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	שימור	2,827
4	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	שימור	2,827
5	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	שימור	2,827
6	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	שימור	2,827
7	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	שימור	2,827
8	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	שימור	2,827
9	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	9.0	25.0	2.0	שימור	2,827

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	10
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	11
2,827	שימור	2.0	25.0	9.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	13
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	14
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	15
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	16
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	17
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	18
2,262	שימור	2.0	30.0	11.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	19
4,580	שימור	7.0	45.0	9.0	Ficus lyrata פיקוס כינורי	20
1,206	כריתה	6.0	40.0	7.0	Schinus פלפלון דמוי אלה terebinthifolius	21
1,206	שימור	6.0	40.0	7.0	Schinus פלפלון דמוי אלה terebinthifolius	22
432	שימור	2.0	40.0	3.0	תמר מצוי Phoenix dactylifera - נוסחה!!!	23
3,456	כריתה	3.0	40.0	12.0	ושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - נוסחה!!!	24
85	כריתה	4.0	15.0	6.0	Schinus פלפלון דמוי אלה terebinthifolius	25
75	כריתה	4.0	20.0	6.0	Schinus פלפלון דמוי אלה terebinthifolius	26
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	27
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	28
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	29
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	30
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	31
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	32
4,072	שימור	3.0	30.0	12.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	33

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
34	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
35	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
36	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
37	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
38	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
39	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
40	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
41	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
42	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
43	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
44	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
45	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
46	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
47	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	12.0	30.0	3.0	שימור	4,072
48	Pinus אורן ירושלים - halepensis	9.0	40.0	6.0	כריתה	1,206
49	Pinus אורן ירושלים - halepensis	9.0	40.0	6.0	כריתה	1,206
50	Morus alba תות לבן	5.0	15.0	2.0	שימור	339
51	Schinus פלפלון דמוי אלה terebinthifolius	5.0	15.0	4.0	כריתה	42

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד נוספות:

אלעד דמשק מ-10.4.2019

ממליץ לאשר את הבקשה מבחינה עיצובית תאום סופי של חומרי הגמר ופרטי פיתוח יהיה תנאי לביצועם בפועל.

מדובר במבנה ציבורי : אשכול גני ילדים ומעונות יום, פיתוח השטח והסדרת חניון ציבורי קיים. תתכן קומת מרתף חלקית.

תכנית העיצוב קיבלה אישור בדיון הוועדה המקומית מס' 19-0006 בי החלטה 12.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 5 קומות מעל מאגר מים תת קרקעי עבור אשכול גנים המכיל 8 כיתות גן, 2 כיתות מעון 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 שהוצגו על גבי המפרט שנבדק. (סופרפוזיציה)

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון הערות בוחן הרישוי שהוצגו על גבי המפרט שנבדק. (סופרפוזיציה)

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0146 מתאריך 29/05/2019

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 5 קומות מעל מאגר מים תת קרקעי עבור אשכול גנים המכיל 8 כיתות גן, 2 כיתות מעון 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 שהוצגו על גבי המפרט שנבדק. (סופרפוזיציה)