

כ"ב תמוז תשע"ט  
25 יולי 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0202 תאריך: 18/07/2019 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	
ע"י הלל הלמן	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	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	לוי אלי	גבעת התחמושת 12א	0482-012	19-0838	1

## רשות רישוי

08/07/2019	תאריך הגשה	19-0838	מספר בקשה
	בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	תעסוקה	ציבורי/תעסוקה
			מסלול

מונטיפיורי	שכונה	גבעת התחמושת 12א	כתובת
א0482-012	תיק בניין	7/7106	גוש/חלקה
20655.3	שטח המגרש	תמ"מ 4/1/5, תמ"מ 1/5, תמ"מ א34ב/4, תמ"מ א/3, צ, גי, 1205, 2593, 2604, ד/2651, 9018	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב פילון 5, תל אביב - יפו 6451805	לוי אלי	מבקש
רחוב גבעת התחמושת 12, תל אביב - יפו 6766106	גולדשטיין מוטי	בעל זכות בנכס
רחוב קפלן 20, קריית אונו 5529320	לם חנה	עורך ראשי
רחוב יגיע כפיים 24, פתח תקווה 4913000	זכאים 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)	
	0.21	43.49		0.88	181.62	מעל
						מתחת
	0.21	43.49		0.88	181.62	סה"כ

### מהות הבקשה: (גל שמעון)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת מבנה יביל, חד קומתי, עבור אגף דרכים עירוני לתקופה של 3 שנים. במבנה: מבואה, 11 משרדים, שירותים ומטבח. מסביב למבנה, משטח הקמה הכולל מדרגות פיתוח.

### מצב קיים:

מגרש ציבורי הכולל חמישה מבנים בגובה 1-3 קומות וחניון לרכב.
--

### בעלויות:

<p style="text-align: center;"><b>נכסים - מירי גלברט 11/06/2019</b></p> <p>חלקה 7 בגוש 7106 בבעלות עיריית ת"א-יפו.</p> <p style="text-align: center;">אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה</p>
---

**התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2604- מבני ציבור)**

הערה	מוצע	מותר	
ראה חו"ד משפטית מ- 14.5.2018 בהמשך	על פי עורך הבקשה : 225.10 מ"ר (למבוקש בלבד)	55,768 מ"ר (270%)	<b>שטחים</b> (עיקרי+ שירות)
		12,393 מ"ר (60%)	<b>תכנית קרקע</b>
הפרויקט מרוחק ממגרשים גובלים שאינם מגרש ציבורי- לא רלוונטי.			<b>קווי בניין</b>
	מבנה חד קומתי בגובה של 3.6 מ'	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	<b>מספר קומות גובה במטרים</b>
ראה חו"ד משפטית מ- 21.11.2016 בהמשך	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה.	<b>הוראות בניו/ תכנית עיצוב</b>
	משרדים עירוניים	מבני ציבור	<b>שימושים</b>

**הערות:**

- השטח המצוין במפת מדידה אינו נכון שכן, כולל מגרש אחד בלבד ולא את כל המגרש הציבורי בהתאם לתכנית 2604. יש לבצע הפקעה, איחוד וחלוקה אולם לאור המבוקש אין צורך בהפקעה ובהסדר בשלב זה. (ראה חוות דעת בתיק מידע)
- לא הוצג פתרון מיזוג אויר, המפרט לא כולל את ההכנה הנדרשת.

**חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 15/07/2019**

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

כיבוי אש

=====

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

גנים ונוף

=====

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. 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 9,100 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). ניתן תנאי לקבלת היתר לאישור אגף שפ"ע. ניתן תנאי לגמר לנטיעות. 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
14	דקל	9.0	60.0	4.0	כריתה	2,100
15	מכנף נאה	8.0	50.0	8.0	כריתה	7,000

**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 ציבור: מדובר בבניה זמנית, אין צורך בחוות דעת עיצובית של אדריכל העיר.

**חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה משרדים יביל עבור אגף דרכים עירוני 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.
3. הצגת אישור מכון התעדה או אדריכל העיר לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.

**הערות**

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

**הראלה אברהם אוזן מ-18.7.19:** האפשרות להקים מבנים יבילים יצאה מנקודת הנחה שבסופו של דבר תהיה בניה של קבע והבניה היבילה היא זמנית. לכן חו"ד המובאת לעיל ניתנה להקמת גני ילדים במנהל החינוך מסר את הלוח לבניית הגנים הקבועים. יש לתת הסבר מהו הלוח לבניית הקבע של מבנה המשרדים.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-19-0202 מתאריך 18/07/2019

לאשר את הבקשה להקמת מבנה משרדים יביל עבור אגף דרכים עירוני 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.
3. הצגת אישור מכון התעדה או אדריכל העיר לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.

עמ' 4

א0482-012 19-0838 18-02385

#### **הערות**

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