

כ"ו תמוז תשע"ט  
29 יולי 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0213 תאריך: 25/07/2019 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	
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)	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	מאוריצי ויטלה 2		19-0628	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0628	תאריך הגשה	20/05/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	מאוריצי ויטלה 2 רחוב אשכול לוי 12	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	255/6648	תיק בניין	
מס' תב"ע	צ, 2693, 3390	שטח המגרש	3303

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה וביצרון באמצעות אלי גינזבורג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית ת"א	שדרות בן גוריון 68, תל אביב - יפו 6451402
עורך ראשי	לייטמן ליאור	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	זכאים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21ג, פתח תקווה 4913020

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	2642.78	80.01	256.91	7.78	מותר (מ"ר)
מתחת			45.68	1.38	
סה"כ	2642.78	80.01	302.59	9.16	

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>מבנה בן 4 קומות מעל מרתף טכני חלקי עבור 3 כיתות מעון ו-6 כיתות גן. למבנה פיר מעלית ו-2 גרמי מדרגות לכל גובה המבנה.</p> <p>- בקומת מרתף חלקית: מאגר מים וחדר משאבות.</p> <p>- בקומת כניסה: מבואה למעון, 3 כיתות מעון (תינוקות, פעוטות וילדים) עם שירותים ומחסן בכל כיתה, מטבח עם מחסן, ממ"מ דו תכליתי, חדר מנהל, חדר כביסה ושירותי סגל. מבואה לאשכול גנים, חדר מנהל, מחסן, מטבחון, שירותי נכים, תא שומר, שטח מפולש וחדר אשפה.</p> <p>- בקומה א': 2 כיתות גן (מטבחון, מחסן ושירותים בכל כיתה), ממ"מ, 2 מרפסות מקורות ומרפסת גג.</p> <p>- בקומה ב': 2 כיתות גן (מטבחון, מחסן ושירותים בכל כיתה), ממ"מ ו-2 מרפסות מקורות.</p> <p>- בקומה ג': 2 כיתות גן (מטבחון, מחסן ושירותים בכל כיתה), ממ"מ ו-2 מרפסות גג.</p> <p>- על הגג: מערכות טכניות שונות.</p> <p>- על המגרש: מדרכה ציבורית (זיקת הנאה), פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינון, חניית אופניים, אזורי משחק מוצללים, גדר למזרח (מגורים) ולדרום (מבני ציבור).</p>

### מצב קיים:

מגרש לא מבונה. (חניון פתוח)
-----------------------------

### בעלויות:

<p><b>נכסים - מירי גלברט 08/05/2019</b></p> <p>חלקה 255 בגוש 6648 בבעלות עיריית ת"א יפו. תנאי לתחילת עבודות/רישיון עבודה: הצגת אישור הקצאה ע"י ועדות העירייה.</p>
---

יש לציין כי טרם אושרה הקצאה ע"י ועדות העירייה ולנוכח כך ועל מנת לא לעכב את הוצאת היתר הבנייה אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

### התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2693 – מבני ציבור)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים
	לפי עורך הבקשה :		(עיקרי+ שירות)
	2,960.70 מ"ר (90%)	8,918 מ"ר (270%)	
	1,011.14 מ"ר (31%)	1,981 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	בגבולות המותר ולפי תכנית עיצוב.	הוועדה רשאית לאשר קוו בניין 0 כלפי שטחי ציבור.	קווי בניין
		2.5 מ'	מזרח (מגורים)
	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
	18.4 מ'		גובה במטרים
	תכנית עיצוב תא"ע אצ"ו 2693(1)- גני ילדים ומעון חוות גורדון מאושרת מ- 6.2.2019	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	אשכול גני ילדים	מבני ציבור	שימושים

#### הערות:

1. בקומת המרתף, נעשה דיפון מדרום וממזרח בגלל הפרשי קרקע. לא פורט אם הדיפון כולל עוגנים.
2. חישוב שטחים על פי תכנית צ' הוגש עם חישוב מוטעה.
3. לא הוצגה מערכת סולארית על גג המבנה.
4. לא הוצגה פרישת קירות כנדרש.
5. אלמנט עיצובי בפניה הצפון מזרחית של המבנה וחורג מקו מגרש לא ניתן לאישור.
6. בכניסה הצפונית למבנה, אלמנטים אנכיים משני צידי הגג וחורגים מקו מגרש אינם ניתנים לאישור.
7. בגבול המזרחי של המגרש המיועד למגורים, מוצגים קירות נושאים בגובה מעל 3 מ'. מבירור עם אורית ברנדר מצוות תכנון צפון, עולה שהמגרש למגורים הגובל כלול בתכנית עיצוב מאושרת תעא"ו 3390(1) שבה המפלסים העתידיים המתוכננים דומים למפלסי הבקשה הנדונה ובבניוי הסופי הפרשי הגובה יהיו זניחים.
8. ב- 21.7.2019 הוטענה גרסה נוספת של הבקשה הכוללת תיקונים למרבית הליקויים.

#### חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 11/07/2019

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

#### תנועה וחנייה

דרישת התקן: 0 מקומות חניה.  
 חוות דעת: תכנון הסדרי תנועה כולל חניה להעלאת והורדת ילדים אושר ע"י אגף התנועה (מסמך חתום מצורך למגירה 1500).  
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### כיבוי אש

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

**דרכים**

המגרש נמצא במתחם המנוהל בידי פרויקטור, הפרויקטור הוא מי שמאשר את התאמת התכנון לתשתיות ואין לתחנת דרכים במכון הרישוי מה להוסיף על כך.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות הוטען אישור אגף התברואה לתכנון המבוקש.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**איכות הסביבה**

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

**גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ מס' 7, כמפורט בטבלה זו.  
תמורת כריתת העץ יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 2068 ש"ח.  
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.  
במסמכי גנים ונוף הוטען חתך של ביסוס הגדר המזרחית, לאורך שורת הברושים, המציג שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקרבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה בקרבת העצים). יש לשלב חתך זה בתכנית הראשית, ייבדק לאחר ועדה.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
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
6	היבסקוס טלייתי 'סתריה'	4.0	9.0	4.0	שימור	
7	סיסם הודי	7.5	28.0	6.0	כריתה	2,068
8	וושנינגטוניה חוטית	1.5	30.0	1.5	שימור	
9	וושנינגטוניה חוטית	6.0	63.0	3.5	שימור	1,296
10	ברוש מצוי	11.0	29.0	4.5	שימור	2,535
11	ברוש מצוי	11.0	29.0	4.5	שימור	2,535
12	ברוש מצוי	11.0	29.0	4.5	שימור	2,535
13	ברוש מצוי	11.0	29.0	4.5	שימור	2,535
14	ברוש מצוי	11.0	29.0	4.5	שימור	2,535
15	ברוש מצוי	11.0	29.0	4.5	שימור	2,535
16	ברוש מצוי	11.0	29.0	4.5	שימור	2,535
17	ברוש מצוי	11.0	29.0	4.5	שימור	2,535
18	ברוש מצוי	11.0	29.0	4.5	שימור	2,535
100	ברוש מצוי	8.0	11.0	3.5	שימור	274

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 2.6.2019

מומלץ לאשר מבחינה עיצובית, הן את הנפחים והעמדה והן את חומרי הגמר המצויינים בחזיתות,

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות מעל מרתף טכני חלקי עבור 3 כיתות מעון, 6 כיתות גן 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.

#### תנאים להיתר

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

#### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0213 מתאריך 25/07/2019

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות מעל מרתף טכני חלקי עבור 3 כיתות מעון, 6 כיתות גן 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.

#### תנאים להיתר

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