

כ"ח אב תשע"ט
29 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0238 תאריך: 28/08/2019 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 רזנבלום	
	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	נתיבי איילון	שלב 38	3779-038	19-0911	1

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0911	תאריך הגשה	21/07/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים

כתובת	שלב 38	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו
גוש/חלקה	156/7052, 153/7052	תיק בניין	3779-038
מס' תב"ע	ע1, 9025, 2674, 2499	שטח המגרש	184

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נתיבי איילון	ת.ד. 32294, תל אביב - יפו 6132201
בעל זכות בנכס	עת"א, מנהל החינוך	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	גרוסברגר דנה	רחוב בית הלל 7, תל אביב - יפו 6701707
מתכנן שלד	ביסרמן גבי	רחוב אדירים 26א, תל אביב - יפו 6918470

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				17.56	32.30	מעל
						מתחת
				17.56	32.30	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הקמת חדר טרפו תת קרקעי וגדר היקפית על מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ותא בקרה תת קרקעי בתחום הדרך הכולל מעבר תת קרקעי לחדר הטרנספורמציה.

מצב קיים:

מגרש לא מבונה

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 31/05/2018 חלקה 156 בגוש 7052 בבעלות עיריית ת"א יפו. חדר טרפו נדרש לצורך פתוח רחוב שלבים לטובת העירייה וכתנאי לו. 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 2674 (שטח ציבורי פתוח, שצ"פ)

1. מגרש קטן (184 מ"ר) המיועד לפי תכנית 2674 ל"שטח ציבורי פתוח". בחלקו המערבי המגרש גובל בדרך מתוכננת (רח' שלבים) וביתר הצדדים, מגרשים המיועדים לתעסוקה.

2. הגדר ההיקפית מגדרת שטח של כ-87 מ"ר (כמחצית שטח המגרש) ואינה מקנה זכות שימוש במגרש כשטח ציבורי פתוח.
3. תכנית 1658 (תכנית כלל עירונית עבור חדרי טרנספורמציה) קובעת שחדר טרנספורמציה יהיה על קרקעי ולא פורסמה הקלה לחריגה מתכנית.
4. על פי אדריכל העיר קיימת מדיניות עירונית שלא לאפשר חדרי טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח אלא אם מדובר במצב מיוחד באישור אדריכל העיר ולא הוצגה המלצת אדריכל העיר למבוקש.
5. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנות דרכים ואיכות הסביבה.
6. הבקשה לא מתייחסת לכך שמדובר בבניה ב-2 יעודי קרקע שונים וכוללת תא בקרה בתחום הדרך שלא ניתן לאשרו שכן תכניות הדרך לא מעניקות זכויות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 31/07/2019

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 וחניה

אין דרישות תקן.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

לא נדרשת התייחסות כיבוי אש.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

דרכים

יש להציג את אישור אגף תנועה ומחלקת דרכים תכנית הפיתוח.
המלצה: להעביר לוועדה לסירוב.

אצירת אשפה

אין דרישות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

איכות הסביבה

לא הוצגו הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בנושא קרינה שנדרשו כתנאי לפתיחת הבקשה.
המלצה: להעביר לוועדה לסירוב.

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג פרישת גדר וחיבור למים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב.

חו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לא לאשר את הבקשה להקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי במגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) מהטעמים הבאים:

1. לא פורסמה הקלה מתכנית 1658 להקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי.
2. לא הוצגה המלצת אדריכל העיר לפתרון המוצע.
3. הגידור המבוקש מקטין בכ-50% את שטח השצ"פ ולמעשה מונע את יעוד המגרש

4. בניגוד לתקנות תב"ע 2674 שקובעת ששטח ציבורי פתוח לא תותר הקמת גדרות ומחסומים ולא תותר כל בניה פרט להצבת רהוט רחוב.
5. שטח חדר טרפו גדול מ-25 מ"ר המותרים לפי תכנית 1658
6. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי.

תנאים להיתר

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הערות

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0238-1 מתאריך 28/08/2019

לא לאשר את הבקשה להקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי במגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) מהטעמים הבאים:

7. לא פורסמה הקלה מתכנית 1658 להקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי.
8. לא הוצגה המלצת אדריכל העיר לפתרון המוצע.
9. הגידור המבוקש מקטין בכ-50% את שטח השצ"פ ולמעשה מונע את יעוד המגרש
10. בניגוד לתקנות תב"ע 2674 שקובעת ששטח ציבורי פתוח לא תותר הקמת גדרות ומחסומים ולא תותר כל בניה פרט להצבת רהוט רחוב.
11. שטח חדר טרפו גדול מ-25 מ"ר המותרים לפי תכנית 1658
12. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.