

כ"ח אב תשע"ט  
29 אוגוסט 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0240 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 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	דה וינצ'י לאונרדו 38		19-0042	1

## רשות רישוי

08/01/2019	תאריך הגשה	19-0042	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	דה וינצ'י לאונרדו 38 רחוב צייטלין 20	כתובת
	תיק בניין	858/6111	גוש/חלקה
19,128.5 מ"ר	שטח המגרש	צ, 2604, 2710	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	ת.ד. 10, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב אגף נכסים	רחוב אבן גבירול 30, תל אביב - יפו 6407807
עורך ראשי	אשרם אורית	רחוב רמז 1, נס ציונה 7409803
מתכנן שלד	דוד ציזלינג	רחוב המנוף 6, רחובות 7638606

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		18.90			4046.47	מעל
					474.39	מתחת
		18.90			4520.86	סה"כ

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
שינויים ב-3 מבנים של בית ספר במסגרת תכנית הנגשה עבור בית ספר צייטלין. <b>במבנה חטיבה עליונה בן 2 קומות:</b>
- הוספת פיר מעלית חיצוני לכל גובה המבנה ושינויים פנימיים הכוללים 2 תאי שירותי נכים בקומת קרקע. <b>במבנה חטיבת בנים בן 3 קומות:</b>
- הוספת פיר מעלית חיצוני לכל גובה המבנה והוספת תא שירותי נכים חיצוני בקומת קרקע. <b>במבנה חטיבת בנות בן 3 קומות מעל מרתף:</b>
- הוספת פיר מעלית חיצוני לכל גובה המבנה, שינויים פנימיים הכוללים הוספת תא שירותי נכים, מעלון מתקפל במדרגות ירידה למרתף ורמפה לכניסה הצפון מערבית של המבנה.

### מצב קיים:

מתחם בית ספר הכולל: 2 מבנים בני 3 קומות, מבנה דו קומתי, 2 מבנים חד קומתיים, עמדת שומר וגדר היקפית.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
13-0026 ר'	רמפת כניסה לנגישות במרווח האחורי	2013	13-0036
10462-020 ר'	הריסת גדר צדית מחוץ לגבולות המגרש.	1992	1-920837

**בעלויות:**

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה

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

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
ראה חוות דעת יועצת משפטית מ- 14.5.2018	לפי חישוב עורכת הבקשה : 18.90 מ"ר (למבוקש בלבד)	76,514 מ"ר (400%)	
	לא צוין	11,477 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
ראה חוות דעת יועצת משפטית מ- 5.3.2017	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	תוספת מעליות לבית ספר - הנגשה	מבני ציבור	שימושים

**הערות:**

1. המגרש הציבורי על פי תיק המידע, שטחו 19,128.5 מ"ר לחישוב זכויות. המדידה המצורפת מתייחסת לשטח התוחם את קמפוס בית הספר בלבד וללא חישוב שטחים.
2. לא הוצג חישוב שטחים ותכנית של כל השטח הבנוי במגרש הציבורי והצגתו בטבלה מסכמת לפי דרישת תכנית צ'. התוספת המבוקשת היא מינורית יחסית לזכויות הקיימות, קיימת חוות דעת משפטית מ- 14.5.2018 המתייחסת למבנים יבילים ופוטרת מהצורך לעשות חישוב כולל במצב דומה במגרש הציבורי (ראה בהמשך) וניתן לאשר את הבקשה.

**חו"ד מכון רישוי****שרה לסקה 15/08/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו, עדכון גנים ונוף ע"י שרה לסקה. לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**כיבוי אש**

בקשה להיתר בניה בבניין קיים לשם ביצוע עבודת נגישות לא מצריכה חוות דעת של רשות הכבאות. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**אצירת אשפה**

לא צפוי שינוי בנפח האשפה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**איכות הסביבה**

לא נדרש תיאום איכות הסביבה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**גנים ונוף**

מבוקשים שינויים ותוספות בנייה בתחום בית הספר במקומות שונים כמוצג בתכנית. הוטען סקר עצים ובו רק עץ דקל אחד הנטוע במרחק של 2.3 מטר ממעלית מתוכננת. בשאר המקומות בהם מבוקשים תוספות בנייה אין עצים. לסיכום,

כל העצים במגרש מיועדים לשימור, עץ הדקל הנטוע באזור המעלית המבוקשת לבנייה, יישמר בליווי אגרונום. חפירת פיר המעלית תתבצע רק לאחר בניית שורת הכלונסאות המקבילות לעץ הדקל לשימור. התווספו תנאים. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**מקלוט**

אין שינוי בתכנון המיגון הקיים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### אדריכלות מכון הרישוי

תוספת המעלית היא בחזית צד.  
לא נדרש תיאום בתחנה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
125	דקל ושינגונייה חסונה	8.0	31.0	0.	שימור	5,368

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 27/01/2019

המבוקש טרם בנוי

#### חו"ד היועצת המשפטית:

#### עו"ד הראלה אברהם - אוזן מ-5.3.2017

הדרישה בסעיף 4.1 בתכנית צ', לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בנייה טרם הוצאת היתרי בנייה, מתייחסת לתוספת בנייה משמעותית העומדת בפני עצמה, כתוספת אגף, קומות וכד'. תוספות בנייה כגון סגירת קומת עמודים, **תוספת מעלית**, סגירת מרפסות, תוספת גגונים, קירוי כניסה למבנה, מדרגות חירום וכיוב' אינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש. הנושא מסור לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, לקבוע אלו תוספות בניה הינן מהותיות הדורשות אישור תכנית עיצוב ואלו לא.

#### עו"ד הראלה אברהם - אוזן מ-14.5.2018

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.

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

לאשר את הבקשה להוספת 3 פירי מעלית, 4 תאי שירותי נכים ורמפה ב-3 מבנים במסגרת תכנית הנגשה עבור בית ספר צייטלין 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.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מבקש הבקשה אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

#### הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-19-0240 מתאריך 28/08/2019**

לאשר את הבקשה להוספת 3 פירי מעלית, 4 תאי שירותי נכים ורמפה ב-3 מבנים במסגרת תכנית הנגשה עבור בית ספר צייטלין 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.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

מבקש הבקשה אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

#### **הערות**

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.