

ט"ו אלול תשע"ט
15 ספטמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0253 תאריך: 11/09/2019 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/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	העמותה לקידום החינוך הרווחה והבריאות בת"א יפו	סומקן 13	3775-013	19-0745	1
5	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	וייסמן אלכסנדר	המרד 36	3003-036	19-0662	2

רשות רישוי

18/06/2019	תאריך הגשה	19-0745	מספר בקשה
	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	ציבורי/תעסוקה
			מסלול

כתובת	סומקן 13	שכונה	(יפו ד' (גבעת התמרים
גוש/חלקה	170/6997	תיק בניין	3775-013
מס' תב"ע	צ, 2395, 2710	שטח המגרש	1320.7

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	העמותה לקידום החינוך הרווחה והבריאות בת"א יפו	רחוב תל גבורים 5א, תל אביב - יפו 6810519
בעל זכות בנכס	נבון אדריכלים	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
עורך ראשי	אורי כהן	ת.ד. 33334, פתח תקווה 343443
מתכנן שלד	קרמה יפעת	ת.ד. 39996, פתח תקווה

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	6.20	81.84		29.75	392.90	מעל
						מתחת
	6.20	81.84		29.75	392.90	סה"כ

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
תוספת קומה אחת על גבי גג מבנה גן ילדים בעל 2 כיתות, מעלית וגרם מדרגות חיצוני עבור מועדונית נוער. הריסת קירות וסככה ללא היתר בשטח חצר מערבית. במגרש - פיתוח, גינון, מתקני שעשועים, שבילים מרוצפים ומשטח אספלט ספורט.

מצב קיים:

מבנה בן קומה אחת בשימוש גן ילדים ומעון צהריים.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
665	18/12/1970	הקמת גן ילדים בן קומה אחת המכיל 2 מקלטים, 2 כיתות 2מחסנים וח"ש.

בעלויות:

עיריית תל אביב-יפו הינה הבעלים של מגרש ששטחו כ- 1,176 מ"ר עליו בנוי מבנה בן קומה אחת ששטחו כ- 214 מ"ר וחצר הנכס משמש כמועדונית חינוכית טיפולית עבור ילדים בסיכון הממוקם בחלקה 170 וח"ח 187 בגוש 6997 ברחי סומקן 13 ביפו.
מועצת העירייה בישיבתה מס' 50 מיום 23/01/2017 אישרה את המשך רשות השימוש הניהול וההפעלה של המועדונית לתקופה של 5 שנים חסר יום מיום 04/11/2016 עד ליום 02/11/2021.

לאור העובדה שגודלו ומבנהו הפיזי לא תואם את הצרכים של העמותה, ביקשה העמותה לבנות קומה נוספת שגודלה כ-235 מ"ר (כולל חדר מדרגות) מכספה, על מנת שיתאפשר לתת שרות ראוי בנכס שאחרי הבנייה יכלול 2 קומות ושטחו יהיה כ-490 מ"ר.

בשל העובדה שהעמותה משקיעה מכספה את בניית הקומה היא מבקשת מתן רשות שימוש לתקופה של 5 שנים מיום אישור המועצה עם אופציית הארכה ב 5 שנים נוספות.

יש לציין כי תוספת הבניה טרם אושרה בוועדות העירייה וכן טרם נחתם הסכם רשות שימוש לנוכח כך וע"מ לקדם את הפרויקט, אין מניעה מצדנו כי הבקשה המצ"ב, תובא לבדיקה ואישור ועדת רישוי בניה בלבד, אולם ייכתב במפורש בהחלטת הוועדה כי היתר הבניה יינתן בכפוף לאישור אגף נכסי העירייה.

אין לאשר הנפקת היתר בניה ללא אישור סופי של אגף הנכסים

הערות נוספות:

- טבלת השטחים המצורפת ואופן חישובם אינה נכונה, לפי בדיקת בוחן רישוי עומדת הבקשה במסגרת המותר. שטח בנייה קיימת על גבי המגרש 240.14 מ"ר, כעת מבוקש תוספת של 242.14 מ"ר כך שסה"כ בניה 492.28 מ"ר.
- פריסת הגדרות וכול המידות במפרט הן יחסיות ביחס ל - 0.00 של המבנה, יש להדגיש את ה - 0.00 עם מפלס אבסולוטי בכל החתכים החזיתות ופריסת הגדרות.
- הערות גרפיות הנדרשות לתיקון על גבי המפרט שנבדק.
- מעלית ומדרגות חיצונית מתוכננים בתוך קווי הבניין תוך פגיעה מינימלית בחזית המבנה המזרחית.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 596 (1) - מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
			שטחים:
ראה הערה מס' 1	492.28 מ"ר (23.60%)	3,137.40 מ"ר (270%)	עיקרי ושירות
	(46.45%)	(60%)	תכנית קרקע
			קווי בניין:
	קו בניה קדמי: 6.14 מ'. קו בניין צדדי: מזרחי 10.40 מ' מערבי 17.09 מ' קו בניין אחור: 6.63 מ'	מגרש הגובל במגרש ביעוד או שימוש מגורים: קו בניין קדמי 3 מ'. קו בניין צדדי 2.5 מ'. קו בניין אחורי 3 מ'.	
	2 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ולא יותר מ-17 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.	מס' קומות
	8.10 מ'		גובה במטרים
הבנייה תואמת את תכנית העיצוב המאושרת.	תכנית עיצוב תא/תע/א/צ/ 596 (1) - מועדונית נוער בסומקן 13 - שטחי ציבור מאושרת מ-16.04.2019	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	אשכול גני ילדים ומעונות יום	מבני ציבור	שימושים

חוו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 13/08/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

גנים ונוף

לא מבוקשת כריתה/העתקה.
העורך סימן את כל העצים לשימור - ראה פרטים בטבלת עצים שהקליד.
קבעתי הוראות להיתר ולגמר.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	רחבי עלים	3.0	30.0	0.	שימור	
2	רחבי עלים	3.0	30.0	0.	שימור	
3	רחב עלים	6.0	60.0	0.	שימור	
4	ברוש	15.0	30.0	0.	שימור	
5	ברוש	15.0	3.	0.	שימור	
6	דקל	12.0	6.	0.	שימור	
7	ברוש	10.0	3.	0.	שימור	
8	רחב עלים	6.0	3.	0.	שימור	
9	ברוש	10.0	3.	0.	שימור	
10	ברוש	7.0	3.	0.	שימור	
11	זית	6.0	3.	0.	שימור	
12	ברוש	8.0	3.	0.	שימור	
13	ברוש	15.0	3.	0.	שימור	
14	רחב עלים	15.0	1.0	0.	שימור	
15	רחב עלים	15.0	1.0	0.	שימור	
16	רחב עלים	4.0	3.	0.	שימור	
17	ברוש	22.0	6.	0.	שימור	
18	רחב עלים	6.0	3.	0.	שימור	
19	ברוש	8.0	3.	0.	שימור	
20	ברוש	15.0	3.	0.	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

סרגיי חנוכיב 24/06/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח, טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לתוספת קומה אחת על גבי גג קיים, תוספת מעלית וגרם מדרגות חיצוני עבור מועדוניית נוער,
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי
2. מילוי דרישות בוחן הרישוי שסומנו על גבי המפרט שנבדק
3. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים.

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 1-19-0253 מתאריך 11/09/2019

לאשר את הבקשה לתוספת קומה אחת על גבי גג קיים, תוספת מעלית וגרם מדרגות חיצוני עבור מועדונית נוער, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי
2. מילוי דרישות בוחן הרישוי שסומנו על גבי המפרט שנבדק
3. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים.

הערות

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

רשות רישוי (דיון חוזר)

מספר בקשה	19-0662	תאריך הגשה	29/05/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	המרד 36 רחוב דון-יחייא שבתי 1	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	24/7003	תיק בניין	3003-036
מס' תב"ע	תעא/2277, צ, 2710, 2615ג	שטח המגרש	8810

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וייסמן אלכסנדר	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	רחוב אבן גבירול 86א, תל אביב - יפו 6416201
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 בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	50.56	0.57			
מתחת					
סה"כ	50.56	0.57			

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הקמת 3 מבנים יבילים, בני קומה אחת, במקבץ אחד עבור 2 כיתות ספח ומתקן אימונים עבור בית ספר תקומה לתקופה של 3 שנים. הפיתוח כולל ריצוף היקפי מסביב למבנים היבילים והתאמות קרקע למצב הקיים.

מצב קיים:

מתחם בית ספר הכולל מבנה בן 3 קומות, 3 מבנים דו קומתיים, 2 מבנים חד קומתיים, מקלט תת קרקעי וגדר היקפית.
--

ממצאי תיק בניין:

מס' רישוי	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
14-2244-ר'	הקמת תחנת טרנספורמציה	2015	15-0642
07-1215-ר'	קירוי חצר פנימית	2008	08-0350
	הקמת פרגולה בחצר	2003	4-230756
	תוספת בניה והוספת קומה שניה	1992	3-920329
	הקמת מקלט תת קרקעי	1977	436
	הקמת אגף חד קומתי	1967	5
	הוספת 2 כיתות	1960	405
	הקמת מבנה חד קומתי	1953	1123

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 06/03/2019
חלקה 24 בגוש 7003 בבעלות עיריית ת"א -יפו.
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ' (2615-ג- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי+ שירות)
	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 6,166.77 מ"ר קיים 50.65 מ"ר מבוקש 6,217.42 מ"ר סה"כ (18%)	35,240 מ"ר (400%)	
	3,318.18 מ"ר (18%)	5,286 מ"ר (60%)	תכסית קרקע
	מבנה חד קומתי בגובה של 3.45 מ'	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות גובה במטרים
ראה הערה מס' 1	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה.	תכנית עיצוב
	כיתות ספח ומתקן אימונים	מבני ציבור	שימושים

הערות:

תכנית צ' מחייבת אישור תכנית עיצוב כתנאי להגשת בקשה. לאור חוות הדעת המשפטית (ראה בהמשך) מכיוון שמדובר בבניה זמנית של מבנים יבילים, שנועדו לשמש באופן זמני עד להקמת מבנה הקבע, לא נדרשת תכנית עיצוב וניתן לאשר את הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 02/06/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן 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 לתיקונים

אצירת אשפה

קיים במערכת אישור מאיר ראובן מתאריך 17/1/19 כי קיים במגרש פתרון אשפה תקין ואין צורך בשינויים או תוספות המלצה: להעביר לוועדה לאישור

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה המלצה: להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

בקרבת הבנייה 2 עצים בוגרים אשר סומנו לשימור. ניתן תנאי לתחילת עבודות למיגון עצים קיימים. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

פטור עבור 3 כיתות ספח בלבד על סמך מיגון תקין. אישור הוזן למערכת. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

ניתן לאשר את התכנית המוצעת
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

חו"ד יועצת 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 הוצאת 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.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת 3 מבנים יבילים, בני קומה אחת, במקבץ אחד עבור 2 כיתות ספח, מתקן אימונים וריצוף היקפי מסביב למבוקש עבור בית ספר התקומה לתקופה של 3 שנים בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, 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.

הערות

ההיתר הינו לשטח עבור מבנים יבילים ואינו כולל שינויים כלשהם ביתרת המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 19-0163-1 מתאריך 23/06/2019

לאשר את הבקשה להקמת 3 מבנים יבילים, בני קומה אחת, במקבץ אחד עבור 2 כיתות ספח, מתקן אימונים וריצוף היקפי מסביב למבוקש עבור בית ספר התקומה לתקופה של 3 שנים בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, 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.

הערות

ההיתר הינו לשטח עבור מבנים יבילים ואינו כולל שינויים כלשהם ביתרת המגרש.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה המקורית הייתה להקמת 3 מבנים יבילים וצמודים. לאור דרישות כיבוי אש, מוצע מבנה יביל אחד המאחד 3 כיתות ספח לתקופה של 3 שנים. השטח המבוקש, הקונטור המוצע ופיתוח השטח דומים לבקשה הקודמת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לחזור על החלטת רשות הרישוי ולאשר את הבקשה להקמת מבנה יביל עבור 3 כיתות ספח וריצוף היקפי מסביב למבוקש בבית הספר "התקומה" לתקופה של 3 שנים בתנאים של ההחלטה הקודמת.

עמ' 8

3003-036 19-0662 <ms_meyda>

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-19-0253 מתאריך 11/09/2019

לחזור על החלטת רשות הרישוי ולאשר את הבקשה להקמת מבנה יביל עבור 3 כיתות ספח וריצוף היקפי מסביב למבוקש בבית הספר "התקומה" לתקופה של 3 שנים בתנאים של ההחלטה הקודמת.