

ט"ו אלול תשע"ט  
15 ספטמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0258 תאריך: 11/09/2019 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא
אדרי' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
עו"ד הראלה אברהם- אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	ציבורי/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	קרן תל אביב לפיתוח	לבנון חיים 2	0941-002	19-0802	1

## רשות רישוי

01/07/2019	תאריך הגשה	19-0802	מספר בקשה
	חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	ציבורי	מסלול

אוניברסיטת ת"א	שכונה	לבנון חיים 2	כתובת
0941-002	תיק בניין	27/6648 ,17/6648	גוש/חלקה
75068.8	שטח המגרש	צ, ע, 1, 3494	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	קרן תל-אביב לפיתוח	מבקש
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל-אביב-יפו	בעל זכות בנכס
רחוב לבונטין 3, תל אביב - יפו 65111	אפרת - קובלסקי מאירה	עורך ראשי
רחוב עמוס 47, תל אביב - יפו 6249544	רפי בט	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)	
	0.02	13.25		1.11	834.23	מעל
	0.17	130.82		0.95	711.23	מתחת
	0.19	144.07		2.06	1545.45	סה"כ

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת 5 מבנים טרומיים בני קומה אחת בתחום ההקצאה והקמת מבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף לשימוש אולם תצוגה וחדרים טכניים, עבור מוזיאון לקולנוע ישראלי המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גרם מדרגות ומעלית לכל גובה הבניין.</li> <li>- בקומת מרתף: אולם תצוגה, מחסן, ממ"מ וחדרי שירות.</li> <li>- בקומת הקרקע: מבואת כניסה ואודיטוריום.</li> <li>- בקומה 1: מבואת כניסה לאודיטוריום וחדר הקרנות.</li> <li>- בקומת הגג: מערכות טכניות וגנרטור.</li> <li>- על המגרש: פיתוח שטח ריצוף, מדרגות פיתוח וגינון.</li> </ul>

### מצב קיים:

בשטח מוזיאון ישראל, במגרש קיימים מבנים שונים המשמשים את המוזיאון. בתחום ההקצאה קיימים 4 מבנים טרומיים המיועדים להריסה.
--

### בעלויות:

<p>חלקות 17,18,27 בגוש 6648 בבעלות עיריית ת"א -יפו. ביום 12.2.17 נחתם הסכם רשות שימוש מס' 00196-5-2017 בין עיריית ת"א-יפו למוזיאון אי"י לתקופה של 10 שנים החל מיום 09.01.16 ועד ליום 08.11.26, מטרת רשות השימוש הינה להפעיל, לפתח ולתחזק את מוזיאון אי"י. לאור האמור לעיל אין מניעה מצידנו לאשר את הבקשה.</p>
---

**התאמה לתב"ע צ', 3494 (תכנית 3494(1) - מבני ציבור)**

הערה	מוצע	מותר	
	לפי חישוב שטחים של עורך הבקשה : 9,443 מ"ר	186,046.20 מ"ר (270%)	<b>שטחים לפי צ' :</b> עיקר י+ שרות
	582 מ"ר (8.44%)	41,343.60 מ"ר (60%)	<b>תכנית קרקע :</b> לפי תכנית צ'
	בגבולות המותר	הוועדה רשאית לאשר קוו בניין 0 כלפי שטחי ציבור.	<b>קווי בניין :</b> לפי תכנית צ'
בסמיכות למבוקש קיימים מבנים בני 1-2 קומות.	2 קומות	במגרשים מעל 1.5 דונם, גובה המבנה יקבע באישור הוועדה המקומית ולא יעלה על גובה 2 קומות מהמבנים הסמוכים.	<b>מס' קומות:</b> לפי תכנית צ'
	13.00 מ'		<b>גובה במטרים:</b> לפי תכנית צ'
	תכנית עיצוב תאוצ' 3494 (1) "מבנה הקולנוע הישראלי- מוזיאון ארץ ישראל."	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	<b>תכנית עיצוב:</b>
	אודיטורים ואולם תצוגה.	מבני ציבור	<b>שימושים:</b> לפי תכנית 3494

**חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 09/09/2019**

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

**תנועה וחניה**

**לא ניתן לתת חוות דעת תחנת תנועה מסיבות הבאות:**

1. חישוב דרישת התקן בטבלאות מאזן החניה לא נכון.
2. לא צויין מספר מקומות החניה הקיימים במתחם (לפי נספח תחבורה לתב"ע 3494). יש להשלים טבלת מאזן חניה לאחר וועדה.

**המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים**

**כיבוי אש**

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

**דרכים**

מבנה בתוך מוזיאון ארץ ישראל. אין נגיעה לרחובות.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**אצירת אשפה**

פינוי האשפה יתבצע כחלק ממערך האשפה של מוזיאון ארץ ישראל.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**איכות הסביבה**

חוות הדעת האקוסטית נבדקה על ידי הרשות לאיכות הסביבה. התיקונים הנדרשים יבוצעו לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 12 עצים / שיחים :  
6 יח' מיועדים לשימור בליווי אגרונום .  
3 יח' מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך חלפי של 17,929 ש"ח .  
3 יח' מיועדים להעתקה במגרש בליווי אגרונום .  
הוטענו אישורי אגרונום אגף שפ"ע למיפרט השימור וליעוד העצים.  
ניתנו תנאים בהיתר להעתקות, דילול נוף וחיתוך שורשים.  
ניתנו תנאים לגמר לנטיעות וליווי אגרונום מורשה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### אדריכלות מכון הרישוי

מבנה בתוך תחומי מוזיאון ארץ ישראל.  
אין נגיעה למרחב הציבורי. אין שינוי בפיתוח מתכנית העיצוב.  
התאמת התכנית לתכנית העיצוב בהיבטים נוספים תיבדק על ידי מהנדסי הרישוי.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
47	רימון מצוי	4.0	20.0	3.0	שימור	2,000
50	איקליפטוס המקור	25.0	130.0	15.0	העתקה	84,508
77	ושינגטוניה חסונה	8.0	35.0	3.0	כריתה	5,368
78	תות מצוי	4.0	18.0	4.0	כריתה	1,994
79	פיקוס השקמה	8.0	49.0	6.0	העתקה	16,888
80	איקליפטוס המקור	12.0	43.0	7.0	כריתה	10,567
81	אלה אטלנטית	7.0	18.0	6.0	העתקה	2,706
82	שקד מצוי	5.0	14.0	4.0	שימור	1,055
83	אלון מצוי	6.0	14.0	5.0	שימור	1,551
84	תמר מצוי	4.0	50.0	4.0	שימור	2,948
85	זית אירופאי	5.0	15.0	4.0	שימור	1,780
92	פנסית דו נוצתית	5.0	16.0	5.0	שימור	1,688

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**ויקטוריה ולודרסקי 30/01/2019**

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה להריסת 5 מבנים טרומיים בני קומה אחת בתחום ההקצאה והקמת מבנה בן 2 קומות עבור מוזיאון לקולנוע ישראלי. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות בוחן רישוי שסומנו על גבי מפרט שנבדק.
2. הצגת אישור מכון התעדה או אדריכל העיר לנושא בנייה ירוקה.
3. מילוי דרישות מכון רישוי.

### התחייבויות להוצאת היתר

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

#### הערות

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

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0258 מתאריך 11/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת 5 מבנים טרומיים בני קומה אחת בתחום ההקצאה והקמת מבנה בן 2 קומות עבור מוזיאון לקולנוע ישראלי . בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות בוחן רישוי שסומנו על גבי מפרט שנבדק.
2. הצגת אישור מכון התעדה או אדריכל העיר לנושא בנייה ירוקה.
3. מילוי דרישות מכון רישוי.

#### הערות

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