

ג' תשרי תש"פ
02 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0269 תאריך: 25/09/2019 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/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עזרה וביצרון באמצעות אלי גינזבורג	קדש ברנע 4	0817-004	19-1112	1

רשות רישוי

05/09/2019	תאריך הגשה	19-1112	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי/תעסוקה	מסלול

מערז אביב	שכונה	קדש ברנע 4	כתובת
0817-004	תיק בניין	,353/6627 ,862/6625 ,856/6625 ,832/6625 81/6646 ,651/6636	גוש/חלקה
22,038 מ"ר	שטח המגרש	צ, 2308 ,2827 ,803	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658	עזרה ובצרון	מבקש
רחוב אבן גבירול 86א, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל אביב-יפו	בעל זכות בנכס
שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461	לייטמן ליאור	עורך ראשי
רחוב עמוס 47, תל אביב - יפו 6249544	בט רפי	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)	
				7.97	1756.90	מעל
	0.15	32.30		0.35	77.61	מתחת
	0.15	32.30		8.32	1834.50	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה אולם ספורט והקמת מבנה דו קומתי מעל קומה טכנית חלקית עבור אגף חדש בבית ספר "מגן". למבנה פיר מעלית, גרם מדרגות ו-2 גרמי מדרגות חירום חיצוניים לכל גובה המבנה. - בקומת מרתף: מאגר מים וחדר משאבות. - בקומת כניסה: 3 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד, חדר פרויקטים, 4 חדרי עזר, חדר שהיה, מקבץ שירותים, ממ"מ דו תכליתי (חדר אחות, חדר עבודה פרטנית וחדר עזר נוסף) - בקומה א': אולם ספורט, מחסן, חדר סטודיו, מקבץ שירותים ומרפסת גג. - על הגג: מערכות טכניות (גנרטור, מערכת מיזוג אויר ומערכת סולארית) וגג קל מעל אולם הספורט. - על המגרש: גדר היקפית הכוללת שער כניסה מקורה משולב בעמדת שומר וגומחה לגמל מים. חדר שנאים תת קרקעי ופיתוח מגרש הכולל מגרש ספורט משולב חדש, ריצופים שונים ונטיעות.</p>

מצב קיים:

מתחם בית ספר הכולל 2 מבני כיתות, אולם ספורט (להריסה) מקלט ומחסן.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-2096-ר'	תוספת מעלית, רמפה והנגשת שירותים.	2016	16-1099
10-1406-ר'	הוספת תאים פוטוולטאים על גג בית הספר	2010	10-1099

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 12/08/2019 חלקה 832 בגוש 6625 בבעלות עיריית ת"א - יפו. חלקות 856,862 בגוש 6625 בבעלות קק"ל, עיריית ת"א - יפו חוכרת את השטח עד לשנת 2064. חלקה 651 בגוש 6636 השטח בבעלות עיריית ת"א מתוקף הפקעה לפי סעיף 19. חלקה 81 בגוש 6646 בבעלות קק"ל, עיריית ת"א - יפו חוכרת את השטח עד לשנת 2051. חלקה 353 בגוש 6627 בבעלות קק"ל, עיריית ת"א - יפו חוכרת את השטח עד לשנת 2051. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2827 מבני ציבור)

מוצע	מותר	
<p>לפי חישוב עורך הבקשה: קיים- 2,064.0 מ"ר מוצע- 1,756.8 מ"ר סה"כ- 3,820.8 מ"ר (17.4%)</p>	59,502 מ"ר (270%)	שטחים עיקרי + שירות
<p>קיים- 1095.0 מ"ר מוצע- 1010.4 מ"ר סה"כ- 2,105.4 מ"ר (9.6%)</p>	13,222 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
בגבולות המותר ובהתאם לתכנית עיצוב.	6.0 מ' 2.5 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב קדש ברנע (חלקי) שאר גבולות המגרש פונים לתחום מגורים
2 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
13.61 מ'		גובה במטרים
תא/תעא/צ\2827(1)- תוספת אגף לבי"ס מגן במעוז אביב מאושרת מ-6.2.2019 וחתומה.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. תוספת האגף לקמפוס בית ספר מגן מוקמת על שטח הקצאה ובהתאם לתכנית עיצוב מאושרת.
2. לפי תיק מידע, יש התרעה לפגיעות מי תהום גבוהה א. (בתיאום עם מכון הרישוי מול איכות הסביבה)

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 09/09/2019

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".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות לבית הספר ובהן 5 כיתות.
 דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי.
 חוות דעת: תכנון תנועת אושר ע"י אגף התנועה(מסמך חתום מיום 09/07/2019 מצורף אל מוצג 1500).
 המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

זרכים

הוגש אישור מחלקת תנועה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

הוגש אישור מאיר ראובן מתאריך 30/4/2019
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: חדר טרפו
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע מר חיים גבריאאל.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 24,572 ש"ח.
אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני
העיר (שפ"ע).
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

הצגת תכנית עיצוב מאושרת
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
45	וושנינגטוניה חוטית	3.0	22.0	2.0	שימור	864
46	דרצנה -לא עץ	3.0	6.0	2.0	שימור	
47	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
60	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
63	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
67	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
68	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
71	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
75	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
76	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
81	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
83	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
85	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
86	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
107	איקליפטוס המקור	12.0	53.0	9.0	שימור	10,320
108	איקליפטוס המקור	10.0	24.0	4.0	שימור	1,411

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
20,696	שימור	10.0	65.0	13.0	איקליפטוס המקור	109
695	שימור	2.0	16.0	4.0	יוקה מינים שונים	110
2,748	שימור	4.0	25.0	8.0	סיסם הודי	118
15,117	שימור	12.0	45.0	9.0	מכנף נאה	120
4,039	שימור	7.0	35.0	8.0	סיסם הודי	136
427	שימור	8.0	18.0	4.0	סיסם הודי	137
352	כריתה	7.0	20.0	7.0	סיסם הודי	138
176	שימור	4.0	10.0	4.0	סיסם הודי	139
741	שימור	5.0	20.0	6.0	סיסם הודי	140
1,139	שימור	6.0	18.0	5.0	סיסם הודי	141
1,860	שימור	6.0	23.0	5.0	סיסם הודי	142
190	שימור	4.0	12.0	5.0	סיסם הודי	143
1,163	כריתה	4.0	21.0	8.0	סיסם הודי	144
1,163	שימור	6.0	21.0	7.0	סיסם הודי	145
2,326	שימור	6.0	23.0	8.0	סיסם הודי	146
297	שימור	6.0	15.0	4.0	סיסם הודי	147
1,648	שימור	4.0	25.0	7.0	סיסם הודי	200
1,519	שימור	5.0	24.0	8.0	סיסם הודי	204
1,901	שימור	8.0	31.0	8.5	סיסם הודי	206
760	שימור	6.0	24.0	6.0	תות שחור 'שאמי'	207
930	שימור	7.0	23.0	8.0	סיסם הודי	210
88	שימור	2.0	10.0	4.0	סיסם הודי	213
2,497	שימור	7.0	47.0	9.0	אורן ירושלים	215
6,107	שימור	10.0	49.0	11.0	אורן ירושלים	216
2,902	שימור	9.0	37.0	10.0	אורן ירושלים	221
8,584	שימור	6.0	45.0	5.0	זית אירופי	222
11,537	שימור	11.0	54.0	12.0	אורן ירושלים	223
2,902	שימור	9.0	37.0	10.0	אורן ירושלים	224
2,902	שימור	9.0	37.0	10.0	אורן ירושלים	225
2,902	שימור	9.0	37.0	10.0	אורן ירושלים	226
791	שימור	5.0	20.0	6.0	סיסם הודי	227
1,503	שימור	8.0	22.0	7.0	סיסם הודי	228
572	שימור	5.0	17.0	6.0	סיסם הודי	229
572	שימור	5.0	17.0	6.0	סיסם הודי	230
572	שימור	5.0	17.0	6.0	סיסם הודי	231
116	שימור	4.0	12.0	6.0	סיסם הודי	232
196	שימור	4.0	15.0	6.0	סיסם הודי	233
572	שימור	5.0	17.0	6.0	סיסם הודי	234
572	שימור	5.0	17.0	6.0	סיסם הודי	235
572	שימור	5.0	17.0	6.0	סיסם הודי	236
1,915	שימור	8.0	33.0	7.0	סיסם הודי	237
572	שימור	5.0	17.0	6.0	סיסם הודי	238
572	כריתה	5.0	17.0	6.0	סיסם הודי	239
1,783	כריתה	6.0	26.0	6.0	סיסם הודי	240
572	כריתה	5.0	17.0	6.0	סיסם הודי	241
2,564	כריתה	4.0	36.0	5.0	סיסם הודי	242
1,519	כריתה	5.0	24.0	6.5	סיסם הודי	243
1,442	כריתה	6.0	27.0	8.0	סיסם הודי	244
3,695	כריתה	8.0	41.0	8.5	סיסם הודי	274
6,647	שימור	6.0	42.0	4.0	צאלון נאה	275
4,356	שימור	6.0	34.0	6.0	צאלון נאה	276
1,375	שימור	5.0	22.0	4.0	צאלון נאה	277
426	כריתה	6.0	22.0	8.0	סיסם הודי	290
1,596	כריתה	6.0	22.0	8.0	סיסם הודי	292

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
293	סיסם הודי	8.0	22.0	6.0	כריתה	1,596
294	ברוש מצוי	12.0	38.0	10.0	שימור	7,617
295	סיסם הודי	8.0	34.0	7.0	כריתה	2,541
296	ברוש מצוי	12.0	29.0	6.0	שימור	3,169
297	ברוש מצוי	13.0	34.0	7.0	שימור	4,356
298	זית אירופי	7.0	17.0	6.0	העתקה	1,267
299	זית אירופי	7.0	24.0	8.0	העתקה	3,907
311	ברכיכטון אוסטרלי	6.0	25.0	5.0	כריתה	1,913
312	זית אירופי	5.0	18.0	4.0	העתקה	549
313	ברוש גדול פירות	6.5	14.0	5.0	שימור	305
314	ברוש גדול פירות	6.5	17.0	6.0	שימור	449
315	ברוש גדול פירות - לא עץ	5.0	9.0	2.0	שימור	
373	ברוש מצוי	13.0	35.0	3.0	שימור	4,616
374	ברוש מצוי	13.0	38.0	6.0	שימור	5,441
375	ברוש מצוי	12.0	36.0	5.0	שימור	3,907
376	סיסם הודי	6.0	18.0	5.0	כריתה	712
378	קליסטמון אדום	5.0	13.0	4.0	שימור	247
379	פיקוס בינימינה	4.0	16.0	3.0	שימור	621
380	פיקוס בינימינה	3.0	13.0	2.0	שימור	207
381	ברוש גדול פירות	4.0	10.0	2.0	שימור	155
382	ברוש גדול פירות	5.0	14.0	3.0	שימור	305
383	קליסטמון אדום	4.0	14.0	2.0	שימור	258
384	קליסטמון אדום	5.0	20.0	3.0	שימור	528
385	מייש דרומי	7.0	10.0	3.0	שימור	773
387	ברוש מצוי	9.0	28.0	4.0	שימור	1,772
388	פיקוס בינימינה	4.0	10.0	2.0	שימור	163
389	אורן ירושלים	7.0	40.0	5.0	שימור	1,356
390	ברכיכטון הסלעים	6.0	54.0	4.0	שימור	10,988
392	אורן ירושלים	12.0	48.0	6.0	שימור	6,511
393	אורן ירושלים	8.0	35.0	6.0	שימור	2,077
394	אראוקריה רמה	7.0	12.0	2.0	שימור	289
395	פלפלון דמוי אלה	5.0	12.0	3.0	שימור	118
396	אראוקריה רמה	7.0	12.0	3.0	שימור	434
397	אראוקריה רמה	7.0	10.0	3.0	שימור	301
420	אזדרכת מצויה	12.0	23.0	20.0	שימור	232
423	זית אירופי	4.0	10.0	3.5	שימור	170
427	קתרוסית מרובעת	9.0	23.0	6.0	שימור	897
429	זית אירופי	5.5	12.0	6.0	שימור	493
430	אורן ירושלים	9.0	24.0	9.0	שימור	977
431	מורן החורש - לא עץ	5.0	5.0	3.0	שימור	
432	מורן החורש - לא עץ	6.	5.0	1.0	שימור	
433	ברוש גדול פירות - לא עץ	2.0	4.0	1.0	שימור	
440	קזוארינה שבטבטית	5.5	19.0	5.0	שימור	374
441	קזוארינה שבטבטית	6.0	16.0	5.0	שימור	398
442	אורן ירושלים	7.5	38.0	6.0	שימור	1,632
443	אורן ירושלים	11.0	38.0	4.0	שימור	1,836
444	אורן ירושלים	13.0	46.0	6.0	שימור	2,691
446	אורן ירושלים	12.0	27.0	5.0	שימור	927
447	אורן ירושלים	9.0	21.0	3.0	שימור	561
448	אורן ירושלים	12.0	41.0	6.0	שימור	2,850
471	אורן ירושלים	13.0	48.0	5.0	שימור	3,907
472	אורן ירושלים	13.0	46.0	8.0	שימור	3,588
473	אורן ירושלים	13.0	40.0	6.0	שימור	2,713
474	אורן ירושלים	11.0	45.0	6.0	שימור	3,434

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
475	אורן ירושלים	11.0	53.0	7.0	שימור	4,763
485	סיסם הודי	8.0	27.0	4.0	שימור	2,564
486	ושינגטוניה חסונה	7.0	33.0	2.0	שימור	2,016
487	סטירילציה ממלכה - לא עץ	4.0	13.0	2.0	שימור	
488	ושינגטוניה חסונה	4.0	34.0	2.0	שימור	1,152
499	תמר מצוי	4.0	38.0	6.0	שימור	1,260
500	תמר קנרי	2.0	51.0	6.0	שימור	540
501	דקל, מין לא ידוע - לא עץ	6.0	9.0	5.0	כריתה	
502	ושינגטוניה חסונה - לא עץ	6.0	5.0	1.5	כריתה	
503	ושינגטוניה חסונה	5.0	28.0	3.5	שימור	1,080
504	ושינגטוניה חסונה	6.0	29.0	3.5	שימור	1,296
832	זית אירופי	4.0	23.0	4.0	שימור	1,794
835	סיסם הודי	7.0	24.0	4.0	שימור	1,139
836	סיסם הודי	8.0	27.0	4.0	שימור	961
837	סיסם הודי	8.0	28.0	5.0	שימור	2,068
848	סיסם הודי	6.0	22.0	3.0	שימור	1,702
856	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
900	סיסם הודי	6.0	11.0	5.0	שימור	239
901	ברוש גדול פירות	6.5	20.0	6.0	שימור	622
902	ברוש מצוי	7.0	14.0	4.0	שימור	197
903	ברוש מצוי	10.0	19.0	3.0	שימור	816
904	ברוש מצוי	13.0	37.0	7.0	שימור	5,158
905	ברוש מצוי	6.0	18.0	4.0	שימור	326
906	פלפלון דמוי אלה	4.0	16.0	6.0	שימור	208
907	סיסם הודי	7.0	20.0	5.0	שימור	1,319
908	סיסם הודי	7.0	22.0	4.0	כריתה	2,128
909	סיסם הודי	8.0	17.0	3.0	שימור	1,270
910	סיסם הודי	7.0	24.0	5.0	שימור	1,899
911	סיסם הודי	7.0	20.0	8.0	שימור	1,758
912	סיסם הודי	7.0	18.0	5.0	שימור	1,391
1000	סיסם הודי	8.0	22.0	3.0	שימור	638
1001	אורן ירושלים	14.0	40.0	6.0	שימור	2,713
1002	סיסם הודי	7.0	24.0	6.0	שימור	1,519
1003	ברוש מצוי	14.0	35.0	5.0	שימור	4,616
1004	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748
1005	סיסם הודי	8.0	25.0	4.0	שימור	2,748

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 12.8.2019

ממליץ לאשר מבחינה עיצובית את תוספת האגף ואת הפיתוח בבית הספר מגן התכנית הוצגה ואושרה בוועדה המקומית ומומלץ לאפשר לפתוח את הבקשה להיתר.

תנאי לקבלת היתר יהיה הזנת תכנית העיצוב והפיתוח החתומה על ידי יו"ר הוועדה המקומית למערכת רישוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת אולם ספורט קיים והקמת מבנה דו קומתי עבור 3 כיתות אם, אולם ספורט וחללים נלווים מעל קומה טכנית חלקית עבור אגף חדש בבית ספר "מגן" בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עמ' 7
0817-004 19-1112 <ms_meyda>

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

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 1-19-0269 מתאריך 25/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת אולם ספורט קיים והקמת מבנה דו קומתי עבור 3 כיתות אס, אולם ספורט וחללים נלווים מעל קומה טכנית חלקית עבור אגף חדש בבית ספר "מגן" 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.

הערות

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