

ג' תשרי תש"פ
02 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0275 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	הרצל 153א		19-1129	1

רשות רישוי

09/09/2019	תאריך הגשה	19-1129	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	מסלול

פארק החורשות	שכונה	הרצל 153א	כתובת
	תיק בניין	124/6969	גוש/חלקה
7842.82	שטח המגרש	תמ"א 4/ב/4, צ, ל4, די(יפ), 561, 222	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 10, תל אביב - יפו 6100001	עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ	מבקש
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל-אביב	בעל זכות בנכס
רחוב בית"ר 6, הרצליה 4643206	אופנהיים שמש אדר	עורך ראשי
ת.ד. 49232, פתח תקווה 4923208	סלקמן גיא	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)	
					149.18	מעל
						מתחת
					149.18	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הקמת (אישור בדיעבד) של מבנה יביל, מחסן (ללא חומרים מסוכנים) עבור אגף שפ"ע לתקופה של 3 שנים. במבנה, מעבר מרכזי עם כניסה בכל צד ו-10 מחסנים.

מצב קיים:

מגרש ציבורי 2094 המכיל מבנים שונים (ללא היתר) כולל המחסן המבוקש.
--

ממצאי תיק בניין:

לא נמצאו היתרים.

בעלויות:

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

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 561- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי + שירות)
ראה חו"ד משפטית מ- 14.5.2018 בהמשך	על פי עורך הבקשה: 149.18 מ"ר (למבוקש בלבד)	21,175 מ"ר (270%)	
		4,705 מ"ר (60%)	תכסית קרקע
		הפרויקט מרוחק ממגרשים גובלים שאינם מגרש ציבורי- לא רלוונטי.	קווי בניין
	מבנה חד קומתי בגובה של 3.38 מ'	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2	מספר קומות גובה במטרים

		קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	
ראה חו"ד משפטית מ- 21.11.2016 בהמשך	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה.	הוראות בינוי/ תכנית עיצוב
	מחסנים עירוניים	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. בהקמת מבנה יביל במגרש ציבורי אין דרישה לעריכת מאזן שטחים ותכנית לכלל המגרש הציבורי וכנדרש בתכנית צ' (ראה חוות דעת משפטית מ- 14.5.2019) להערכת בוחן הרישוי, הבקשה אינה מממשת את פוטנציאל הזכויות.
2. במבנים יבילים המוגבלים בזמן שימוש (3 שנים) לא נדרשת תכנית עיצוב. (ראה חוות דעת משפטית מ- 21.11.2016).
3. היתר למבנה יביל יינתן לזמן קצוב ומתוך הנחה שבמקביל נעשים צעדים להקמת מבנה קבע (ראה חוות דעת משפטית מ- 18.7.2019).
4. צורך מכתב מ- 24.9.2019 של סגן מנהל חטיבת תפעול לפרויקטים, שמואל קצ'לניק, המציין שיוקם מבנה קבע לאגף שפ"ע במהלך 5 השנים הקרובות.
- מפת המודד לא מתייחסת למלא מגרש התכנון אלא לקטע הכולל את הסביבה המידית של המתוכנן בלבד.

חו"ד מכון רישוי**תומר ברוורמן 10/09/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן 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: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

בקשה למבנה זמני יביל אין בינוי חודר קרקע המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

בקשה למבנה יביל זמני המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד 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 קבע. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להוצאת 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.

הראלה אברהם-אוזן מ-14.5.2018

19-1129 <ms_meyda>

הוראות תכנית צ הדורשות הכנת תכנית עיצוב רלוונטיות כאשר מדובר בבניית קבע ולא בבניה זמנית המוגבלת ל- 3 שנים.

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 אדריכל העיר:

שושנה בר לב מ-9.5.2017

להלן חווי"ד גורפת למבנים יבילים במבני ציבור:

מדובר בבניה זמנית, אין צורך בחוות דעת עיצובית של אדריכל העיר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר בדיעבד הקמת מבנה יביל, מחסנים עבור אגף שפע לתקופה של 3 שנים 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 בשטח המגרש.

תנאים להיתר

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

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0275-1 מתאריך 25/09/2019

לאשר בדיעבד הקמת מבנה יביל, מחסנים עבור אגף שפע לתקופה של 3 שנים 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 בשטח המגרש.