

ד' תשרי תש"פ  
03 אוקטובר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0279 תאריך: 02/10/2019 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/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	חברת מוסדות חינוך ותרבות	חפץ חיים 1	0712-001	19-0061	1

## רשות רישוי

10/01/2019	תאריך הגשה	19-0061	מספר בקשה
	חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	ציבורי	מסלול
		ציבורי/תעסוקה	

נחלת יצחק	שכונה	חפץ חיים 1	כתובת
0712-001	תיק בניין	550/7093	גוש/חלקה
4,773 מ"ר	שטח המגרש	2225, 2225א, 2225	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מוסדות חינוך וחברה	רחוב אלון יגאל 55, תל אביב - יפו 6789115
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	ת.ד. 64162, תל אביב - יפו
עורך ראשי	מילנר דוד	רחוב החרוב 10, חניאל 4286500
מתכנן שלד	רימון צדיק מהנדסים	רחוב בצלאל 5, רמת גן 5252105

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		1228.94		1.05	3202.17	מעל
		15881.95			791.60	מתחת
		17110.88		1.05	3993.78	סה"כ

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הוספת קירוי מתקפל בבנייה קלה לבריכה (המקורה חלקית ע"י מבנה קיים) עבור מרכז ספורט מגדלי אביב.

### מצב קיים:

מרכז ספורט הכולל מבנה בן 2 קומות, בריכת שחיה מקורה חלקית וגדר היקפית.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
1776-02ר'	תכנית שינויים במרכז ספורט	2004	6-240027
0827-99ר'	מרכז ספורט בן 2 קומות מעל מרתף ומעל 3 מרתפים לפי היתר קודם.	2000	6-200493

הערה: תיק בניין מתייחס לכתובת: נחלת יצחק 18-20

### בעלויות:

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

### התאמה לתב"ע 2225ב' (שטח ציבורי פתוח)

זכויות הבנייה כוללות לשטחים לשימושים עיקריים, מעל ומתחת לפני הכניסה הקובעת, לא יעלו על 4,000 מ"ר על פי היתר מס' 6-240027 (2004) קיים ניצול של 3,943.84 מ"ר המותירים יתרה של 56.16 מ"ר.

הקירוי המבוקש במצב מקופל הוא בשטח של 50.3 מ"ר. הקירוי המבוקש במצב פתוח הוא פי 6 ולא הוצג מקור לזכויות למצב זה.

בישיבה שהתקיימה בלשכת היועצת המשפטית ב-23.9.2019 הוצגו עובדות לפיהם:  
 - מכיוון שהבריכה מקורה ברובה ובימות החורף יורד קיר חוצץ בין השטח הסגור והפתוח, הקיר לא מפריד באופן מושלם בתחתית הבריכה ויש סכנה שמי מהשוחים יצלול וייתפס מתחת למחיצה.  
 - כיסוי בחורף של החלק החיצוני של הבריכה לשמירת טמפרטורת המים יוצר בעיות בטיחות ובעיות אנרגיה המשבשות את הפעלת הבריכה.  
 - הקירוי המבוקש אינו חומר קשיח, וינוע על גלגלים עד לסגירה מלאה של הבריכה החיצונית. הובהר שהמצב המיטבי לפיזור אדי כלור ("קשור") הנמצא במי הבריכה.  
 לאור הנימוקים שניתנו, ניתן להמליץ על הקירוי המבוקש.

### חו"ד מכון רישוי

#### נדב פרסקו 15/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### תנועה

הבקשה לקירוי בריכה אינה דורשת התייחסות תנועה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

### גנים ונוף

אין עצים בקרבת הבנייה. כל העצים מסומנים לשימור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	כרבל לביד	4.0	13.0	4.0	שימור	679
2	כרבל לביד	4.0	10.0	4.0	שימור	402
3	כרבל לביד	4.0	15.0	4.0	שימור	904
4	כרבל לביד	4.0	15.0	4.0	שימור	904
5	דקל - וושינגטוניה חסונה	5.0	40.0	2.0	שימור	4,522
6	כרבל לביד	4.0	15.0	4.0	שימור	904
7	כרבל לביד	4.0	11.0	4.0	שימור	486
8	כרבל לביד	4.0	20.0	4.0	שימור	1,608
9	סיסם הודי	10.0	40.0	4.0	שימור	6,029
10	סיסם הודי	8.0	35.0	4.0	שימור	3,693
11	פיקוס צר-עלים	7.0	15.0	4.0	שימור	848
12	פיקוס צר-עלים	6.0	20.0	4.0	שימור	904
13	כרבל לביד	3.0	12.0	4.0	שימור	326
14	פיקוס צר-עלים	8.0	20.0	4.0	שימור	1,206
15	פיקוס צר-עלים	8.0	23.0	4.0	שימור	3,414
16	פיקוס צר-עלים	8.0	22.0	4.0	שימור	2,188
17	דקל - וושינגטוניה חסונה	2.5	30.0	2.0	שימור	1,696
18	דקל - וושינגטוניה חסונה	1.5	20.0	2.0	שימור	452
19	פיקוס צר-עלים	7.0	20.0	4.0	שימור	1,206
20	פיקוס צר-עלים	8.0	30.0	4.0	שימור	2,713
21	ברכיטון דו-גוני	8.0	35.0	3.0	שימור	4,616

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
22	ברכיכטון דו-גוני	8.0	30.0	3.0	שימור	3,391
23	ברכיכטון דו-גוני	7.0	30.0	3.0	שימור	1,526
24	מיש מינים שונים	7.0	30.0	5.0	שימור	5,652
25	פיקוס צר-עלים	4.0	11.0	4.0	שימור	205
26	כרבל לביד	4.0	15.0	4.0	שימור	509
27	כרבל לביד	4.0	13.0	4.0	שימור	509

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**לב פוטשניקוב 13/01/2019**

התכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חו"ד אדריכל העיר:

**אלעד דמשק מ-13.6.2019 (התקבל בדוא"ל)**

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית היות ואינו נשקף למרחב הציבורי. יש לעמוד בדרישות מחלקת הרישוי ומחלקת הספורט.

### הראלה אברהם - אוזן מ-23.9.2019

"ביום 23.9.19 התקיימה ישיבה בהשתתפות אריק שוע, אמנון אשל, דידי עיני, שלמה רואימי, הלל הלמן, פרידה פיירשטיין ושמעון גל בקשר לקירוי המבוקש לבריכת השחייה הציבורית בקאנטרי. בהמשך לחוות הדעת שלי מיום 23.7.19 הציגו בפני אריק שוע, אמנון אשל ודידי עיני עובדות חדשות בקשר עם בריכת השחייה הקיימת, כדלקמן:

1. מרבית שטח הבריכה הציבורית נמצא מתחת למבנה הקיים, כאשר בחודשי החורף בימים הגשומים יורד קיר החוצץ בין השטח המקורה של הבריכה לבין השטח החיצוני. הדבר יוצר סיכון בטיחותי ותמיד קיים החשש כי השוחים בבריכה יצלול/ייתפס מתחת לקיר, שפיזית לא יורד באופן מושלם עד קרקעית הבריכה. כמו כן, כיסוי החלק החיצוני של הבריכה בשכבת פוליצף המבודדת את החום של המים מייצר בעיות בטיחות ובעיות אנרגיה המקשות על הפעלה הבריכה.
2. מבוקש להקים קירוי העשוי מפוליקרבונט שאינו חומר קשיח אשר ימתח על מסגרת קשיחה וינעו על גלגלים עד לקירוי מלא של הבריכה החיצונית. קירוי זה במצבו הסגור יהיה בשטח של כ- 56 מ"ר כאשר שטח זה יחושב במניין השטחים העיקריים המותרים בתכנית. הובהר כי המצב האידיאלי בהפעלת הבריכה הינו השארת קירוי זה במצב הסגור ככל הניתן שכן הדבר יסייע בפיזור מיטבי של אדי הכלור (כלור קשור).
3. בנסיבות המתוארות מעלה ניתן לאשר את הקירוי המבוקש תוך חישוב שטחו רק במצב הסגור זאת מתוך הבנה כי בקירוי במצבו הפתוח יעשה שימוש זמני בעונת החורף."

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

לאשר את הבקשה בהסתמך על חוות דעת משפטית בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון הערות 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 0279-19-1 מתאריך 02/10/2019**

לאשר את הבקשה בהסתמך על חוות דעת משפטית בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עמ' 4  
0712-001 19-0061 <ms\_meyda>

#### **תנאים להיתר**

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

#### **הערות**

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