

כ' חשוון תש"פ  
18 נובמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0305 תאריך: 13/11/2019 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ ע"י, עו"ד ליאור שפירא	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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 ובצרון באמצעות אלי גינזברג	אנדרסן 22	2039-022	19-1290	1

## רשות רישוי

05/11/2019	תאריך הגשה	19-1290	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי/תעסוקה	מסלול

נוה אביבים וסביבתה	שכונה	22	אנדרסן	כתובת
2039-022	תיק בניין	233/6649		גוש/חלקה
9116	שטח המגרש	2371	צ,	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658	"עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג"	מבקש
רחוב אבן גבירול 68, תל אביב - יפו 6495203	עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב בית"ר 6, הרצליה 4643206	אופנהיים שמש אדר	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)	
	3.53	321.55		26.36	2403.06	מעל
	0.78	71.03				מתחת
	4.31	392.58		26.36	2403.06	סה"כ

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת אולם התעמלות והקמת אגף חדש, בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור בית ספר ניצנים. במבנה, פיר מעלית ושני גרמי מזרקות לכל גובה המבנה.</p> <p>- בקומת מרתף: מאגר מים וחדר משאבות.</p> <p>- בקומת כניסה: מבואה ומעבר מרכזי, חדר פרויקטים, ספרייה, ממ"מ דו תכליתי (סטודיו), 2 משרדים, מחסן ומקבץ שירותים.</p> <p>- בקומה א': מעבר מרכזי, 3 כיתות, חדר עזר, חדר חינוך מיוחד עם חדרון, חדר מורים, ממ"מ דו תכליתי (מעבדת טכנולוגיה) ומקבץ שירותים.</p> <p>- בקומה ב': מעבר מרכזי, 3 כיתות, חדר עזר, חדר מדעים עם חדר הכנה, ממ"מ דו תכליתי (חדר חינוך פרטני וחדר עזר) ומקבץ שירותים.</p> <p>- בקומה ג': אולם ספורט בגובה כפול וגג קל, מחסן ומקבץ שירותים.</p> <p>- על הגג: מערכות טכניות.</p> <p>- על המגרש: פיתוח שטח המשתלב עם הקיים. בחלק המערבי, תוספת כניסה הכוללת ביתן שומר, מצללה וגדר מקומית.</p>

### מצב קיים:

מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף ומקלט עבור בית ספר ניצנים ואולם התעמלות (להריסה)
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
1156-16'ר'	פיר מעלית ושינויים פנימיים	2017	17-0268

14-0474	2014	החלפת גג מעל חצר פנימית	14-0600 ר'
1-220934	2002	פיתוח מגרש	
656	1973	הקמת אולם התעמלות	
574	1970	הוספת 2 כיתות טרומיות	
285	1961	מבנה בית ספר דו קומתי מעל קומת מקלט ומרתף.	

### בעלויות:

#### נכסים - מיירי גלברט 18/08/2019

חלקה 233 בגוש 6649 בבעלות רשות הפיתוח, עיריית ת"א ברת זכות בשלמות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 בהתאם לתב"ע 2371 למבנה ציבור.

מצ"ב אישור משרד המשפטים המאשר להוציא היתרים על קרקע שיעודה מבני ציבור והופקעה לפי סעיף 5,7.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

### התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2371 - מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
	<u>לפי עורך הבקשה:</u> מבוקש: 2,656 מ"ר סה"כ: 5,393 מ"ר (60%)	24,613 מ"ר (270%)	<b>שטחים</b> (עיקרי ושירות)
	מבוקש: 688 מ"ר סה"כ: 2,073 מ"ר (23%)	5,469 מ"ר (60%)	<b>תכנית קרקע</b>
	בתחום המותר	מזרח- 3.0 מ' מערב- 0 מ'	<b>קווי בניין</b>
במגרשים שכנים קיימים מבנים בני 4 קומות	4 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	<b>מס' קומות</b>
	21.20 מ'		<b>גובה במטרים</b>
	<b>תאוצה 406 – תוספת אגף לבית ספר ניצנים.</b> מאושרת ע"י וועדה מ-26.6.2019 וטרם נחתמה.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	<b>תכנית עיצוב</b>
	בית ספר	מבני ציבור	<b>שימושים</b>

### הערות:

1. לא הוצגה תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
2. חללים מתחת לגובה ראש הוצגו כנגישים. (תחילת מדרגות חירום)
3. בטבלה על פי צ' לא מוספרו המבנים הקיימים.
4. בתכנית פיתוח לא ברור מה מבוקש ומה קיים. בתכנית זו, יש להתייחס למתוכנן בלבד לרבות סימון מפלסים בקומת קרקע.
5. בתכנית קומה א', סימון עצים ורקע מפת מודד- מיותרים.
6. בתכנית מרתף אין סימון גרפי של קרקע.
7. חסר מפלס פיר מעלית בתכנית.
8. בחתכים וחזיתות לא מופיע קו מגרש וקו בנין משני צידי המגרש (אפשר בהקצרה)
9. תכנית וחתך ביתן שומר לא צבועה או צבועה לא נכון, חסרים מפלסים.
10. הגדר המבוקשת חורגת מהגובה המותר על פי תכנית וחסר מפלס עליון.
11. לא הוצגה מערכת סולארית.
12. המפרט כולל סימני רשת צירים המקשים על בדיקת התכנית.
13. לא הוצגו כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת הבקשה.
14. חישוב שטים: כל הפירים יש לחשב פעם אחת בגובה רצפה.

חו"ד מכון רישוי

### תומר ברורמן 07/11/2019

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: הוספת אגף חדש בבית ספר ניצנים, בעל שלוש קומות ואולם ספורט גבוה דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי חוות דעת בפרויקט מתכננים שינויים גיאומטריים בכביש בחזית בית הספר. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה המלצה: לאשר את הבקשה

### כיבוי אש

בהנחיית סמנכ"ל תכנון ומנהל מכון הרישוי העירוני השלמת התיאום נדחתה כתנאי לאכלוס. קבלת אישור כיבוי אש לנספח בטיחות האש, ביצוע בפועל של כל דרישות כיבוי אש וקבלת אישור כיבוי אש לאכלוס. המלצה: לאשר את הבקשה

### דרכים

הוצג אישור אגף התנועה מתאריך 11/9/19 יש להציג אישור מחלקת דרכים המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### אצירת אשפה

הוגש אישור אגף תברואה מתאריך 22/8/19 לתקינות פתרון מצב קיים - אין צורך בשינויים. המלצה: לאשר את הבקשה

### איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר ולאכלוס לנושאים: אקוסטיקה בהנחיית סמנכ"ל תכנון ומנהל מכון הרישוי העירוני השלמת התיאום נדחתה כתנאי לאכלוס. המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

הוטען אישור חיים גבריאל מתאריך 11.6.19 בו אישור לסקר העצים בכפוף למפרט שימור עם נקודות עצירה ביחס לעצים אשר עובדים בקרבם. יש להשלים הגשת מסמכים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### מקלוט

בהנחיית סמנכ"ל תכנון ומנהל מכון הרישוי העירוני השלמת התיאום נדחתה כתנאי לאכלוס. יש להגיש ליחידה לאיכות הבניה במכון הרישוי במכון הרישוי להשלמת אישורי אכלוס פיקוד העורף לפני וכתנאי לאכלוס הבניין המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

בהנחיית סמנכ"ל תכנון ומנהל מכון הרישוי העירוני השלמת התיאום נדחתה כתנאי לאכלוס. יש להגיש ליחידה לאיכות הבניה במכון הרישוי במכון הרישוי לפני וכתנאי לאכלוס הבניין. המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	תות שחור 'שאמי'	5.0	20.0	4.0	שימור	3,087
10	סיסם הודי	9.0	25.0	7.0	שימור	2,236

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	וושנינגטוניה חסונה	9.0	35.0	3.0	שימור	1,923
12	ברוש מצוי	8.0	38.0	4.0	שימור	2,268
13	פלפלון דמוי אלה	4.0	14.0	4.0	שימור	10,156
14	סיסם הודי	7.0	24.0	6.0	שימור	840
15	סיסם הודי	7.0	30.0	4.0	שימור	2,659
16	סיסם הודי	8.0	31.0	2.0	שימור	2,770
17	סיסם הודי	10.0	36.0	6.0	שימור	2,957
18	זית אירופי	6.0	27.0	6.0	שימור	3,988
19	סיסם הודי	6.0	26.0	4.0	שימור	5,768
20	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	7.0	22.0	2.0	שימור	2,080
21	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	8.0	20.0	3.0	שימור	4,116
22	דקל הטבעות- ארכי-תמר אלכסנדרה	5.0	16.0	1.0	שימור	4,704
23	סיסם הודי	11.0	45.0	6.0	שימור	3,360
24	סיסם הודי	9.0	23.0	3.0	שימור	9,347
25	סיסם הודי	9.0	52.0	7.0	שימור	1,628
26	סיסם הודי	8.0	24.0	5.0	שימור	8,321
27	סיסם הודי	9.0	28.0	6.0	שימור	1,772
29	ברוש מצוי	7.0	17.0	3.0	שימור	1,016
30	ברוש מצוי	9.0	26.0	3.0	שימור	4,755
31	ברוש מצוי	9.0	24.0	3.0	שימור	4,051
32	סיסם הודי	12.0	50.0	3.0	שימור	7,693
33	סיסם הודי	9.0	25.0	2.0	שימור	2,885
34	לא קיים	6.	5.0	5.	שימור	
35	פלפלון דמוי אלה	4.0	12.0	4.0	שימור	832
36	וושנינגטוניה חסונה	4.0	30.0	3.0	שימור	2,016
37	פלפלון דמוי אלה	5.0	13.0	6.0	שימור	626
38	סיסם הודי	6.0	15.0	4.0	שימור	1,186
39	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	3.0	14.0	2.0	שימור	882
41	זית אירופי	4.0	12.0	4.0	שימור	1,282
42	סיסם הודי	11.0	42.0	6.0	שימור	8,142
43	סיסם הודי	10.0	40.0	6.0	שימור	7,385
44	זית אירופי	4.0	23.0	5.0	שימור	4,186
45	פיקוס השדרות	10.0	55.0	10.0	שימור	19,947
46	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	4.0	20.0	4.0	שימור	1,764
47	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	3.0	22.0	2.0	שימור	1,323
48	דקל הטבעות- ארכי-תמר אלכסנדרה	3.0	18.0	0.	שימור	504
49	דקל הטבעות- ארכי-תמר אלכסנדרה	5.0	23.0	2.0	שימור	2,520
50	דקל הטבעות- ארכי-תמר אלכסנדרה	3.0	18.0	2.0	שימור	1,512
51	סיסם הודי	11.0	32.0	3.0	שימור	4,727
52	סיסם הודי	8.0	26.0	2.0	שימור	3,120
53	פיקוס צר-עלים	4.0	10.0	4.0	שימור	857
54	דיפסיס (נאודיפסיס) משולש	3.0	34.0	3.0	שימור	1,134
55	דיפסיס (נאודיפסיס) משולש	3.0	28.0	3.0	שימור	1,512
56	פיקוס השדרות	10.0	54.0	8.0	שימור	19,228
57	סיסם הודי	9.0	28.0	4.0	שימור	3,619
58	זית אירופי	5.0	24.0	5.0	שימור	4,558
59	זית אירופי	4.0	10.0	5.0	שימור	890
60	סיסם הודי	14.0	44.0	7.0	שימור	11,915
61	סיסם הודי	12.0	30.0	6.0	שימור	2,770
62	סיסם הודי	8.0	44.0	6.0	שימור	8,936
63	סיסם הודי	9.0	40.0	8.0	שימור	10,210
64	סיסם הודי	6.0	24.0	4.0	שימור	2,659
65	פלפלון דמוי אלה	4.0	14.0	6.0	שימור	909
66	תות שחור 'שאמי'	6.0	14.0	3.0	שימור	1,136

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
67	מכנף נאה	12.0	60.0	10.0	שימור	22,156
68	פיקוס צר-עלים	5.0	19.0	3.0	שימור	1,547
69	וושנינגטוניה חסונה	10.0	26.0	2.0	שימור	5,040
70	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	5.0	18.0	2.0	שימור	1,470
71	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	6.0	23.0	2.0	שימור	1,764
72	פיקוס מעוקם	8.0	48.0	6.0	שימור	15,193
73	אראוקריה רמה	7.0	23.0	3.0	כריתה	2,791
74	קליסטמון הנצרים	4.0	17.0	4.0	כריתה	1,334
75	סיסם הודי	14.0	44.0	10.0	שימור	11,915
76	סיסם הודי	11.0	38.0	6.0	שימור	8,887
77	סיסם הודי	12.0	45.0	6.0	שימור	12,463
78	פיקוס מעוקם	14.0	68.0	12.0	שימור	30,491
79	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	6.0	13.0	2.0	כריתה	2,646
80	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	6.0	18.0	2.0	כריתה	2,646
81	פיקוס מעוקם	13.0	54.0	14.0	שימור	19,228
82	פיקוס מעוקם	13.0	70.0	10.0	שימור	34,210
83	פיקוס מעוקם	12.0	50.0	9.0	שימור	18,384
84	ברוש מצוי	10.0	26.0	2.0	שימור	5,771
85	פיקוס מעוקם	8.0	34.0	8.0	שימור	7,623
86	פיקוס מעוקם	11.0	58.0	12.0	שימור	16,637
87	פיקוס מעוקם	10.0	64.0	13.0	שימור	27,009
88	צאלון נאה	7.0	48.0	6.0	שימור	12,154
89	פיקוס מעוקם	8.0	33.0	8.0	שימור	5,386
90	פיקוס מעוקם	10.0	50.0	8.0	שימור	12,364
91	פיקוס מעוקם	10.0	54.0	12.0	שימור	14,421
92	פיקוס מעוקם	11.0	45.0	10.0	שימור	10,015
93	סיסם הודי	8.0	27.0	3.0	שימור	3,365
94	סיגלון עלה-מימוזה	9.0	45.0	6.0	שימור	10,682
95	פיקוס השדרות	12.0	55.0	10.0	שימור	19,947
96	פיקוס השדרות	10.0	47.0	14.0	שימור	14,566
97	פיקוס השדרות	10.0	40.0	8.0	שימור	7,913
98	סיגלון עלה-מימוזה	8.0	25.0	4.0	שימור	3,297
99	סיסם הודי	8.0	40.0	2.0	שימור	4,924
100	פיקוס מעוקם	10.0	59.0	8.0	שימור	22,954
101	סיגלון עלה-מימוזה	8.0	23.0	6.0	שימור	2,791
1000	קתרוסית מרובעת	6.0	12.0	3.0	שימור	965
1001	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	6.0	20.0	2.0	כריתה	2,646
1002	קליסטמון אדום	4.0	13.0	3.0	שימור	780
1003	קליסטמון אדום	4.0	13.0	3.0	שימור	780
1004	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	4.0	17.0	1.0	שימור	1,764
1005	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	4.0	17.0	1.0	שימור	1,764
1006	פלפלון דמוי אלה	5.0	22.0	6.0	שימור	1,663
1007	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	6.0	26.0	2.0	שימור	2,646
1008	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	3.0	13.0	1.0	שימור	882
1009	פיקוס צר-עלים	5.0	14.0	3.0	שימור	1,120

**חוו"ד אדריכל העיר :**

**אלעד דמשק מ-6.11.2019**

ממליץ לאשר את הוספת האגף החדש בן 4 קומות בבית הספר ניצנים, תכנית העיצוב אושרה בוועדה המקומית 19-0011 ב'.

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

לאשר את הבקשה להריסת אולם התעמלות והקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף טכני חלקית הכולל 6 כיתות אם, חללים נלווים ואולם ספורט 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.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.

### הערות

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

### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.

### הערות

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

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0305 מתאריך 13/11/2019

לאשר את הבקשה להריסת אולם התעמלות והקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף טכני חלקית הכולל 6 כיתות אם, חללים נלווים ואולם ספורט 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.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.

### הערות

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