

כ"ז חשוון תש"פ  
 25 נובמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0320 תאריך: 20/11/2019 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	
	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 וביצרון באמצעות אלי גינזבורג	רוזנבלום יאיר 11	2351-011	19-1314	1

## רשות רישוי

10/11/2019	תאריך הגשה	19-1314	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי/תעסוקה	מסלול

צוקי אביב	שכונה	רוזנבלום יאיר 11	כתובת
2351-011	תיק בניין	488/6632	גוש/חלקה
8594	שטח המגרש	תעא/צ/1437(10)/2, צ, 1437, 1437	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	סבירסקי-מלול בתיה	רחוב השחר 10, חולון 5841421
מתכנן שלד	שטירלר שמעון	רחוב יד חרוצים 12, תל אביב - יפו 6770005

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	1107.69	12.89	519.46	6.04	
מתחת					
סה"כ	1107.69	12.89	519.46	6.04	

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף טכני חלקי עבור חללי פעילות ואולם ספורט בבית ספר צוקי אביב. למבנה פיר מעלית ו-2 גרמי מדרגות לכל גובה המבנה.</p> <p>- בקומת מרתף: מאגר מים וחדר משאבות.</p> <p>- בקומת כניסה: 2 מבואות, 5 חללים לפעילות, 2 ממ"מים, 2 מקבצי שירותים, 2 מחסנים וחדר אשפה.</p> <p>- בקומה א': מבואה, אולם ספורט מקורה בבניה קלה, מחסן, מקבץ שירותים וגגות טכניים תחתונים.</p> <p>- על הגג: גגות טכניים עליונים.</p> <p>- על המגרש: פיתוח שטח. (טרם צורפה תכנית פיתוח)</p>

### מצב קיים:

מבנה בית ספר בן 3 קומות, אשכול גנים דו קומתי, מגרש ספורט וגדר היקפית.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-0318 ר'	הקמת חדר טרנספורמציה תת קרקעי והעתקת עצים.	2015	15-1093
14-1504 ר'	מבנה בית ספר יסודי בן 3 קומות עבור 18 כיתות, מבנה דו קומתי עבור אשכול גנים בן 5 כיתות גן פיתוח מגרש.	2014	14-1361

### בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 12/08/2019
-------------------------------

חלקה 488 בגוש 6632 בבעלות עיריית ת"א- יפו .  
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

**התאמה לתב"ע צ' (תכנית 1437- מבני ציבור)**

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 3	<u>לפי עורך הבקשה:</u>		<b>שטחים</b>
	1,627.15 מ"ר (למבוקש בלבד)	23,203 מ"ר (270%)	(עיקרי ושירות)
	לא צוין אך לפי הערכת בוחן הרישוי- בתחום המותר	5,156 מ"ר (60%)	<b>תכסית קרקע</b>
	בתחום תכנית עיצוב מאושרת	מזרח (שצ"פ) - 0.0 מ' צפון (שצ"פ) - 4.0 מ'	<b>קווי בניין</b>
	2 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>
	15.30 מ'		<b>גובה במטרים</b>
	<b>תאוצה 1437(10)2</b> – שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני תעא 1437(10)ב-ג, ביה"ס ואשכול גנים צוקי אביב- תיקון קו בנין אולם ספורט חתומה ומאושרת מ-8.8.2018	אישור תכנית עיצוב על ידי ועדה הוא תנאי להגשת בקשה	<b>תכנית עיצוב</b>
	בית ספר	מבני ציבור	<b>שימושים</b>

**הערות:**

1. לא הוצגה תכנית העמדה.
2. לא הוצגה תכנית פיתוח.
3. חישוב שטחים לא כולל את כל השטחים.
3. לא הוצגו חישוב שטחים ותכסית של כל השטח הבנוי במגרש הציבורי והצגתם בטבלה מסכמת לפי דרישת תכנית צ'.
4. לא הוצגו כל הייעודים במבנה.
5. לא הוצגו קווי מגרש וקווי בניין משני צידי החתכים והחזיתות.
6. לא צוין מיקום החתכים.
6. לא הוצגו כל המפלסים הנדרשים לבדיקת המוצע.
7. לא הוצגה מערכת סולארית על הגג ובניגוד לתקנות.
8. חתך דרך חדר משאבות הוצג "באוור" ללא גובה קרקע וללא גרפיקה של אדמה.
9. הגג הקל לא צבוע בחתך.
10. לא סומן גובה מעקות.
11. לא הוצג גובה אבסולוטי
12. לא הוטענה במערכת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
13. הבקשה הוגשה באופן חסר, ללא מידע הכרחי לבדיקת הבקשה.

**חו"ד מכון רישוי**

**תומר ברורמן 14/11/2019**

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 היא: מבנה קהילתי הכולל אולם ספורט לבית הספר הקיים (צוקי אביב) דרישת התקן: 0 מקומות חניה המלצה: לאשר את הבקשה

**כיבוי אש**

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

#### זרכים

הוצג אישור מנהל מתחם.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

הוצג אישור מאיר ראובן, מנהל תחום בכיר רישוי תכנון כלי אצירה באגף התברואה, מתאריך 15.5.19.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
הוטען אישור מתאריך 11.6.19 חיים גבריאלי, אגרונום בכיר באגף שפ"ע, לסקר עצים.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### מקלוט

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

#### אדריכלות מכון הרישוי

יש להגיש תכנית עיצוב מאושרת  
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
16	בוקיזה קטנת עלים	4.0	10.0	3.0	שימור	
17	בוקיזה קטנת עלים	4.0	10.0	2.0	שימור	13
18	סיגלון עלי מימוסה	4.0	10.0	2.0	שימור	13
19	סיגלון עלי מימוסה	4.0	13.0	3.0	שימור	14
21	בוקיזה קטנת עלים	4.0	13.0	5.0	שימור	13
22	בוקיזה קטנת עלים	5.0	16.0	7.0	שימור	15
23	דולב מזרחי	7.0	20.0	4.0	שימור	16
24	צאלון נאה	4.0	18.0	6.0	שימור	15
25	בוקיזה קטנת עלים	6.0	23.0	7.0	שימור	15
30	בוקיזה קטנת עלים	4.0	20.0	5.0	שימור	15
36	דולב מזרחי	8.0	28.0	5.0	שימור	18
37	דולב מזרחי	8.0	28.0	6.0	שימור	18
39	הדר האשכולית	2.0	10.0	3.0	שימור	13
59	מיש בונגה	4.0	13.0	4.0	שימור	15
60	צאלון נראה	4.0	15.0	5.0	שימור	15

#### חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 18.11.2019

ניתן לאשר בניית מבנה אולם הספורט כפי שמוצג בבקשה זו מבחינה עיצובית.

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

לאשר את הבקשה להקמת מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף טכני חלקית עבור חללי פעילות, אולם ספורט וחללים נלווים 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 העמדה ותכנית פיתוח (בנפרד) כולל התייחסות ל-0.00.
4. הצגה בצורה ברורה של קווי בניין וקווי מגרש.
5. הצגת טבלה של חישוב שטחים ותכסית לפי תכנית צ'.

### 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 1-19-0320 מתאריך 20/11/2019

לאשר את הבקשה להקמת מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף טכני חלקית עבור חללי פעילות, אולם ספורט וחללים נלווים 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 העמדה ותכנית פיתוח (בנפרד) כולל התייחסות ל-0.00.
4. הצגה בצורה ברורה של קווי בניין וקווי מגרש.
5. הצגת טבלה של חישוב שטחים ותכסית לפי תכנית צ'.

### הערות

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