

כ"ח חשוון תש"פ
26 נובמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0322 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	חברת מוסדות חינוך ותרבות	ברנשטיין אדוארד 1	0290-001	19-0953	1

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0953	תאריך הגשה	28/07/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ברנשטיין אדוארד 1 רחוב ברנשטיין אדוארד 5	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	41/6902 ,40/6902 ,39/6902 ,38/6902	תיק בניין	0290-001
מס' תב"ע	צ, 1802	שטח המגרש	2088

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת מוסדות חינוך ותרבות	רחוב אלון יגאל 55א, תל אביב - יפו 6789115
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו, אגף נכסים	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	זבולני תומר	רחוב תל חי 39, כפר סבא 4422908
מתכנן שלד	רוימי גיא	רחוב התמר 3, צור משה 4281000

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	1617.61		152.37	1.30	
מתחת			39.60		
סה"כ	1617.61		191.97	1.30	

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
תוספת מדרגות חירום מפלדה חיצונית בחזית הצפונית של מבנה בית ספר קיים.

מצב קיים:

מבנה בית ספר בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל ממ"ק וקומת גג חלקית המכילה 2 כיתות לימוד ומרפסת גג ובה מערכות טכניות.

ממצאי תיק בניין:

מס' בקשה	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
92-1115	תוספת בניה - סגירת קומת עמודים	23/12/1993	19930965
97-2168	תוספת בניה - תוספת בניה בקומה ב' והוספת מעלית חיצונית.	30/08/1998	19980855

בעלויות:

חלקות 39 ו-41 בגוש 6902 בבעלות קרן קיימת לישראל, לעיריית ת"א-יפו יש הסכם חכירה עם קרן קיימת לישראל למשך 49 שנים מיום 1.4.1952, חלקות 38 ו-40 בבעלות עיריית ת"א בשלמות. ביום 04.12.2016 נחתם הסכם מסגרת בין עיריית ת"א לחברת מוסדות חינוך ל-5 שנים, בו העירייה מאשרת לחב' מוסדות חינוך לנהל, לתפעל ולבצע עבודות פיתוח ובינוי וביצוע עבודות תחזוקה של מוסדות ציבור. אין מניעה לאשר את הבקשה.
--

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 1802 - מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 1	לא צוין.	270% 4,176 מ"ר (200%)	שטחים: עיקרי
		1,461.60 מ"ר (70%)	שרות
ראה הערה מס' 1	לא צוין (להארכת בוחן הרישוי- בגבולות המותר)	1,252.80 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	3	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	12.60 מ'		גובה במטרים
ראה חו"ד יועץ משפטי	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי הוועדה הוא תנאי להגשת הבקשה	תכנית עיצוב
	מבנה בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות נוספות:

1. בסיכום עם עו"ד הראלה אברהם- אוזון, לאור חוות דעת ניתן להתייחס למדרגות חירום כחלק מעבודות הנגשה שכן שימושם כהנגשה לצורכי חירום ולא לדרוש הצגת כל השטחים הבנויים במגרש לפי תכנית צ'.
2. לאור חוות הדעת היועצת המשפטית שכן מדובר בבנייה מינורית בחלקים ממגרש ציבורי אין צורך אישור תכנית העיצוב לפי תכנית צ'.

חו"ד יועץ משפטי:

עו"ד הראלה אברהם - אוזון מ-5.3.2017

הדרישה בסעיף 4.1 בתכנית צ', לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בנייה טרם הוצאת היתרי בנייה, מתייחסת לתוספת בנייה משמעותית העומדת בפני עצמה, כתוספת אגף, קומות וכד'.

תוספות בנייה כגון סגירת קומת עמודים, תוספת מעלית, סגירת מרפסות, תוספת גגונים, קירוי כניסה למבנה, מדרגות חירום וכיוב' אינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש.

הנושא מסור לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, לקבוע אלו תוספות בניה הינן מהותיות הדורשות אישור תכנית עיצוב ואלו לא.

עו"ד הראלה אברהם - אוזון מ-16.4.2019

בישיבה שקיימנו ביום 16/4/19 מסרתם לי כי העיריה נדרשת להנגיש ע"פ חוק מבני ציבור, כאשר עבודות ההנגשה כוללות עבודות שיש בהן תוספת שטח מינורית שהן: הקמת פיר מעלית, הקמת שירותים לנכים והקמת מבואה וכן עבודות ללא תוספת שטח כגון, רמפות ומאחזים.

מהניסיון המצטבר של הגורמים המקצועיים במנהל הנדסה עולה כי היקף השטחים המוסף למבני הציבור עבור הנגשה עומד במוצע על כ- 30 מ"ר, תלוי בסוג הפרויקט, בעוד שהמגרשים הציבוריים בהם מבוצעת הבניה הינם בשטח של לפחות 1.5 דונם.

כיום, בבקשות להנגשה מבוקש לערוך חישוב של כל שטחי הבניה הקיימים במגרש. דרישה זו מכבידה לעין ערוך על הטיפול בבקשות להיתר עבור הנגשה ומאריכה את זמן הטיפול בהן.

כידוע, תכנית צ' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור שפורסמה למתן תוקף ביולי 2016 הוסיפה שטחי בניה לכל המגרשים ביעוד מבני ציבור שטחי בניה בהיקף גבוה. מגרשים ששטחם עד 1.5 דונם שטחי הבניה הם 270% ובמגרשים העולים על 1.5 דונם המוקפים בשטחי ציבור (דרכים/ שצ"פ/שב"צ/שבילים ציבוריים) שטחי הבניה הם 400%.

עמ' 3

0290-001 19-0953 <ms_meyda>

נוכח האמור לעיל חוות דעתי הינה שבבקשות לתוספת בניה עבור הנגשה בלבד אין צורך להתייחס לכלל שטחי הבניה במגרש, שכן כאמור תכנית צ' הוסיפה שטחי בניה בכל המגרשים למבני ציבור באופן ניכר מול המצב המאושר הקודם, וזאת בכפוף לכך שהבניה שנועדה עבור הנגשה תתבצע במבנים המרכזים הבנויים ע"פ היתר כדין.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 20/08/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה בובליל אדר' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

תוספת מדרגות חיצוניות לגג המבנה בלבד.
ללא שינוי במבנה הקיים.
לא נדרשת התייחסות כיבוי אש לבקשה בשלב ההיתר.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 31/07/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

אדריכל העיר אלעד דמשק 15/04/2018

ניתן לאשר אתה בקשה לתוספת מדרגות חירום ככול והבקשה לתוספת המדרגות בתחום קווי הבניין.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לתוספת מדרגות חירום פלדה חיצוניות בחזית הצפונית של מבנה בית ספר קיים.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

הערות

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

לאשר את הבקשה לתוספת מדרגות חירום פלדה חיצוניות בחזית הצפונית של מבנה בית ספר קיים.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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