

כ"ד כסלו תש"פ
22 דצמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0346 תאריך: 22/12/2019 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	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	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	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	עזרה ובצרון- ע"י אלי גינזברג (מנכ"ל החברה)	הציונות 20	0523-020	19-1448	1
4	מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט	רשף אסתר	התניא 3	0257-003	19-1424	2

רשות רישוי

12/12/2019	תאריך הגשה	19-1448	מספר בקשה
הוספת מעלית בניין פשוט		מסלול מקוצר	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	שדרות הציונות 20	כתובת
0523-020	תיק בניין	567/6108, 341/6108	גוש/חלקה
1413 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 4/ב/4, צ, 629, 2710	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658	עזרה ובצרון	מבקש
רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658	אלי גינזבורג	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב אבן גבירול 72, תל אביב - יפו 6495207	עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב זקיף 6, הוד השרון 45284	פרידמן גלית	עורך ראשי
חורשה אלקחי 5, תל אביב - יפו 6949709	גלברג ניר	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מגי אורבך)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה במבנה קיים המשמש כבית ספר "בית הילד" הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> הקמת פיר חיצוני עבור מעלית בצמוד לקירות מבנה בית הספר, בחזית העורפית הפונה לשצ"פ, עם תחנות עצירה בכל הקומות ותוספת מבואה בכל קומה; שינויים בפיתוח השטח: הסדרת נגישות למגרש, ע"י פרוק חלקי של גרם המדרגות והתקנת רמפה המגשרת על המפלסים, והסדרת נגישות למבנה ע"י מהלך מדרגות פתוח בצמוד לפיר המעלית; שימור של 12 עצים הקיימים במגרש, כריתה של עץ אחד, העתקה של שני עצים ושתילת 2 עצים חדשים.

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בין 2 רחובות, האחד אהבת ציון והשני שד' הציונות, קיימים שני מבני ציבור הבנויים בקיר משותף חלקי. הבניין נשוא הבקשה, נמצא בחלקו הצפוני של המגרש המשמש כבית ספר "בית הילד", בן 2 קומות צמוד קרקע.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
תוספת ושינויים – בקומה א' הוספת גן ילדים הכולל כיתה אחת וחברת חשמל בקומה ב' אולם תפילה וחברת חשמל.	1966	242
להקמת בית ספר "בית יעקוב" ששמו שונה ל"בית הילד" בן 2 קומות המכילות מקלט בקומה א' ואולם כניסה.	1977	129

בעלויות:

<p>חלקה מספר 567 בבעלות מלאה של עיריית תל אביב-יפו ובחכירה של עמותת בית יעקב ומשכן הכהנים, חלקה מספר 341 נמצאת בבעלות מלאה של עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>הבקשה חתומה ע"י הבעלים עיריית ת"א – יפו ע"י מנהל אגף נכסים, מר אלי לוי. הבקשה חתומה ע"י המבקש חברת עזרה ובצרון בע"מ וע"י מורשה החתימה אלי גינזבורג.</p>
--

הודעות לפי תקנה 36ב' נשלחו לחוכרים, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הוגש חשבון יציבות טרם הגשת הבקשה		+	חיזוק וחישובים סטטיים
		+	התאמה לתכנית צ: - גובה מגדל מעלית
		+	מעלית: - גודל תא - מס' תחנות עצירה
במסגרת הגשת הבקשה צורף מסמך אישור מיועץ נגישות.		+	נגישות

הערה נוספת:

על המגרש חלות הוראות תכנית צ, לפי סעיף 4.1 לתכנית, קיימת דרישה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בנייה. יצוין כי, בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית, מתאריך 05.03.2017 דרישה זו מתייחסת לתוספת בניה משמעותית, העומדת בפני עצמה (כגון תוספת אגף, קומות וכדומה..). תוספת בניה כגון תוספת פיר חיצוני עבור מעלית, אינה מהווה תוספת בניה מזערית ואינה דורשת הכנה תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 27/06/2019

חלקות 341,567 בגוש 6108 בבעלות עיריית ת"א-יפו.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 14/04/2019

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו. העצים המוצגים לשימור רחוקים מהבניה המבוקשת.

תמורת כריתת עץ תמר מצוי יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 1,512 ש"ח. הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש. מיקום חדש לעצים המועתקים מוצג בירוק בתכנית הראשית בשטח המגרש.

אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אורבך מגי)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה במבנה קיים המשמש כבית ספר "בית הילד" הכוללים:

- הקמת פיר חיצוני עבור מעלית בצמוד לקירות מבנה בחזית המערבית, עם תחנות עצירה בכל הקומות ותוספת מבואה בכל קומה.
- שינוי בפיתוח השטח לרבות, הסדרת נגישות למגרש בחזית לרחוב אהבת ציון ע"י פרוק חלקי של גרם המדרגות והתקנת רמפה המגשרת בין המפלסים והסדרת מדרגות פתוח גישה למבנה בצמוד לפיר המעלית החיצוני, כריתת 3 עצים קיימים בתחום העבודה המבוקשת על ידי שימור של 14 העצים הנוספים הקיימים בתחום המגרש.

תנאים להיתר
הצגת אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר
1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם

הערות
1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית בעת הוצאת ההיתר.
3. תוקף ההחלטה הינו ל-45 ימים.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0346-19-1 מתאריך 22/12/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה במבנה קיים המשמש כבית ספר "בית הילד" הכוללים :
- הקמת פיר חיצוני עבור מעלית בצמוד לקירות מבנה בחזית המערבית, עם תחנות עצירה בכל הקומות ותוספת מבואה בכל קומה.
- שינוי בפיתוח השטח לרבות, הסדרת נגישות למגרש בחזית לרחוב אהבת ציון ע"י פרוק חלקי של גרם המדרגות והתקנת רמפה המגשרת בין המפלסים והסדרת מדרגות פתוח גישה למבנה בצמוד לפיר המעלית החיצוני, כריתת 3 עצים קיימים בתחום העבודה המבוקשת על ידי שימור של 14 העצים הנוספים הקיימים בתחום המגרש.

תנאים להיתר
הצגת אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר
1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם

הערות
1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית בעת הוצאת ההיתר.
3. תוקף ההחלטה הינו ל-45 ימים.

רשות רישוי

05/12/2019	תאריך הגשה	19-1424	מספר בקשה
הוספת מעלית בניין פשוט		מסלול מקוצר	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	התניא 3 רחוב מהר"ל 15	כתובת
0257-003	תיק בניין	13/6955	גוש/חלקה
540	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 58, 3616 א, 2710	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רשף אסתר	גינת מהר"ל 15, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	רשף אסתר	גינת מהר"ל 15, תל אביב - יפו
עורך ראשי	זייטמרסקי יבגני	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
מתכנן שלד	זייטמרסקי יבגני	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
<p>מבוקש:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הקמת פיר פנימי עבור מעלית בניין בן 3 קומות עם תחנות עצירה בכל הקומות, הריסת מהלך המדרגות הכללי בבניין והקמתו במחדש; - בקומת הקרקע: שינוי חזית ע"י סגירת לובי כניסה לבניין בבנייה קלה (ויטרינה).

מצב קיים:

על המגרש קיין בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 10 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
830	1958	הקמת בניין בן 2 קומות וקומה ג' חלקית.
2-112	1979	תוספת בנייה על הגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 תתי חלקות, ע"ג הבקשה הוצגו חתימות 11 חתימות בעלי הזכות בנכס. ל"חברה לחקר המקרא בישראל סניף ת"א" נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתקנות:

מעלית:	כן	לא	הערות
- גודל תא	+		
- רוחב פרוזדור מול דלת תא המעלית	+		
- מס' תחנות עצירה	+		
- גובה מגדל המעלית	+		

- רוחב חדר מדרגות	+	- רוחב מהלך המדרגות המוצע הינו כ- 0.80 מ' מעבר חופשי, הניתן לאישור בסמכות מה"ע בתנאי קבלת אישור רשות הכבאות.
-------------------	---	--

הערות נוספות:

1. יצוין כי, הבקשה כוללת סגירת לובי, מהות זו לא צוינה כחלק ממהות הבקשה במסגרת תיק המידע מספר 2018-02616 שנמסר.
2. מבדיקה בהיתר המקורי השטח המבוקש לסגירה הינו שטח שרות של קומה מפולשת והבקשה אינה מהווה תוספת בניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לאשר את הבקשה ל

- הקמת פיר עבור מעלית פנימית לבניין בן 3 קומות עם תחנות עצירה בכל הקומות, תוך הריסת מהלך המדרגות הכללי בבניין והקמתו מחדש;
- בקומת הקרקע: שינוי חזית ע"י סגירת לובי כניסה לבניין בבנייה קלה (ויטרינה).

בתנאים הבאים:**תנאים להיתר**

הצגת אישור כיבוי אש.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 2**רשות רישוי מספר 0346-19-1 מתאריך 22/12/2019**

לאשר את הבקשה ל

- הקמת פיר עבור מעלית פנימית לבניין בן 3 קומות עם תחנות עצירה בכל הקומות, תוך הריסת מהלך המדרגות הכללי בבניין והקמתו מחדש;
- בקומת הקרקע: שינוי חזית ע"י סגירת לובי כניסה לבניין בבנייה קלה (ויטרינה).

בתנאים הבאים:**תנאים להיתר**

הצגת אישור כיבוי אש.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.