

כ"א שבט תש"פ
16 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0012 תאריך: 22/01/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| דורון ספיר, עו"ד | מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה | ע"י מ"מ ליאור שפירא |
| עו"ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | |
| אינג' ריטה דלל | סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע | |
| עו"ד אילן רוזנבלום | מזכיר ועדת בניין עיר | |
| עו"ד שרון אלזסר | מרכזת הועדה | |
| רחלי קריספל | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה | |

| מס' דף | מהות הבקשה | שם המבקש | כתובת הנכס | מספר תיק בניין | מספר בקשה | מס' החלטה |
|--------|------------------------------------|---------------------------------|------------|----------------|-----------|-----------|
| | מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט | עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג | בני דן 42 | | 20-0028 | 1 |
| | מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט | עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג | עירית 16 | 3719-016 | 19-1511 | 2 |
| | מסלול מקוצר/הוספת מעלית בניין פשוט | עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג | בזל 16 | 0195-016 | 19-1541 | 3 |

רשות רישוי

| | | | |
|------------|---|----------------------------|----------------------|
| 05/01/2020 | תאריך הגשה | 20-0028 | מספר בקשה |
| | הוספת מעלית בניין פשוט עבודות לשיפור הנגישות | מסלול מקוצר מסלול מקוצר | מסלול מסלול מקוצר |

| | | | |
|-----------------------------|-----------|--|----------|
| הצפון החדש - החלק הצפוני | שכונה | בני דן 42 רחוב בני דן 40 | כתובת |
| | תיק בניין | ,156/6212 ,148/6212 ,147/6212 ,146/6212 ,39/6212 191/6212 | גוש/חלקה |
| 4100 | שטח המגרש | 197 ,2710 ,497 ,50 ,בי ,צ ,4/ב/א | מס' תב"ע |

| כתובת | שם | בעל עניין |
|--|------------------------------|---------------------------|
| 6777658 יפו - תל אביב - רחוב המסגר 9 | גנוברג אלי | מורשה חתימה מטעם המבקש |
| 6777658 יפו - תל אביב - רחוב המסגר 9 | עזרה ובצרון | מבקש |
| 6416201 יפו - תל אביב - רחוב אבן גבירול 69 | עיריית תל אביב יפו\אגף נכסים | בעל זכות בנכס |
| 45284 רחוב זקיף 6, הוד השרון | פרידמן גלית | עורך ראשי |
| 6949709 יפו - תל אביב - חורשה אלקחי 5 | גלברג ניר | מתכנן שלד |

מהות הבקשה: (אורבך מגי)

| מהות עבודות בניה |
|--|
| <p>שינויים ותוספת בנייה במבנה קיים המשמש כבית ספר "מירון" הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הקמת פיר חימום עבור מעלית בצמוד לקירות מבנה בית הספר, בחזית דרומית הפונה לרחוב שלומציון המלכה, עם תחנות עצירה בכל הקומות ותוספת מבואה בכל קומה. <p>שינויים בפיתוח השטח:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בחזית הפונה לרחוב בני דן הסדרת נגישות למגרש, ע"י פרוק שער הכניסה והתקנת רמפה המגשרת על המפלסים, בחזית הפונה על רחוב שלומציון המלכה הוספת משטח ריצוף מישוש ומאחזי יד - כריתת 3 עצים קיימים בתחום העבודה המבוקשת ושימור של 24 עצים נוספים הקיימים במגרש. |

מצב קיים:

| |
|--|
| מתחם ציבורי עבור בית ספר "מירון" הכולל: מבנה כיתות לימוד ומבנה נוסף עבור כיתות לימוד ואולם ספורט. המבנה נשוא הבקשה בן 3 קומות ונמצא בחלקו הצפוני של המגרש הפונה לרחוב בני דן ונמצא באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|--|------|------------------|
| מבנה בית ספר בן 3 קומות | 1966 | 262 |
| סגירת קומת עמודים חלקית, בבניין ראשי של בית הספר עבור 2 כתות לימוד | 2014 | 14-123 |

בעלויות:

| |
|--|
| חלקות מספר 39,146/7/8,156,191 בבעלות מלאה של עיריית תל אביב-יפו. |
|--|

הבקשה חתומה ע"י הבעלים עיריית ת"א-יפו באמצעות מנהל אגף הנכסים, מר אלי לוי.
הבקשה חתומה ע"י המבקשת חברת "עזרא וביצרון" באמצעות מורשה החתימה אלי גינזברג.

התאמה לתקנות ולתכנית:

| הערות | לא | כן | |
|---|----|----|--|
| ראה הערה 1,2 | + | | תקנות הליך רישוי בדרך מקוצרת |
| הוגש חשבון יציבות טרם הגשת הבקשה | | + | חיזוק וחישובים סטטיים |
| | | + | התאמה לתכניות - גובה מגדל מעלית |
| | | + | מעלית: - גודל תא - מס' תחנות עצירה |
| במסגרת הגשת הבקשה צורף מסמך אישור מיועץ נגישות. | | + | נגישות |

הערות:

1. על פי תקנה 3, ס"ק (2), בתקנות התכנון והבנייה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017: "תקנות אלה לא יחולו על בקשה להיתר הטעונה אישור או דיון במוסד תכנון שאינו רשות הרישוי כתנאי למתן ההיתר".
ע"פ תמ"מ 5/2, סעיף 6.6: לא ידון מוסד תכנון בבקשות להיתרי בניה באזורים בעלי רגישות סביבתית גבוהה, אלא לאחר שהוגשו לו חוות דעת של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז. המבנה נשוא הבקשה נמצא בתחום אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה ונדרש על פי תמ"מ 5/2 אישור רשות נחל הירקון ורשות הניקוז.
המעלית מבוקשת מעומק של 2 מ' כאשר מפלס הקרקע הוא כ 4 מ' אבסולוטי.
2. על פי תקנה 2, ס"ק (א), בתקנות התכנון והבנייה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), תשע"ז-2017: בקשה להיתר לגבי סוגי בניינים, עבודות ושימושים המפורטים בחלק ב', תידון בהליך רישוי בדרך מקוצרת. ע"פ חלק ב, תקנה 45: ניתן לדון בהוספת מעלית לבניין פשוט בהליך רישוי בדרך מקוצרת. ע"פ תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), תשכ"ז-1967: מבנה פשוט הוא מבנה אשר המרחק בין העמודים או בין הקורות, וכשאינו עמודים או קורות – בין הקירות, אינו עולה על ששה מטר. המבנה נשוא הבקשה אינו נכלל בהגדרת מבנה פשוט ועל כן, הבקשה להיתר אינה תואמת את הליך הרישוי בדרך מקוצרת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אורבך מגי)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת מעלית במבנה קיים המשמש כבית ספר "מירון" שכן מבנה בית הספר נמצא באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה ולא התקבלה חוות דעת של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז לאישור המעלית המבוקשת.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0012 מתאריך 22/01/2020

עמ' 3

20-0028 18-02255

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת מעלית במבנה קיים המשמש כבית ספר "מירון" שכן מבנה בית הספר נמצא באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה ולא התקבלה חוות דעת של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז לאישור המעלית המבוקשת.

רשות רישוי

| | | | |
|--|------------|-------------|-----------|
| 22/12/2019 | תאריך הגשה | 19-1511 | מספר בקשה |
| הוספת מעלית במבנה בית ספר עבודות לשיפור הנגישות | | מסלול מקוצר | מסלול |

| | | | |
|------------------|-----------|-----------------------------|----------|
| יפו ג' ונוה גולן | שכונה | עיריית 16 | כתובת |
| 3719-016 | תיק בניין | 5/7075 | גוש/חלקה |
| 5938.63 מ"ר | שטח המגרש | תמ"א 34ב/4, צ, 577, ג, 2710 | מס' תב"ע |

| כתובת | שם | בעל עניין |
|---|---|---------------|
| רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658 | עזרה ובצרון ע"י אלי גינבורג | מבקש |
| רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201 | עיריית תל אביב – ע"י אגף נכסים מר אלי לוי | 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: (מסרי ריהאם)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| שינויים ותוספת בנייה במבנה קיים המשמש כבית ספר "החשמונאים", הכוללים: – הקמת פיר חיצוני עבור מעלית בצמוד לקירות מבנה בית הספר, עם תחנות עצירה בכל הקומות (סה"כ 2 ומבואות בצמוד לו); – שינויים בפיתוח שטח לרבות, הנגשת הגישה למבנה, הכוללים: שינויים במדרגות כניסה ויצירת רמפות בחצר לגישור בין המפלסים והסדרת בתי אחיזה (מעקות). |

מצב קיים:

| |
|--|
| על המגרש קיים מבני בית הספר היסודי ' החשמונאים ' , בן 2 קומות. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|---|------|------------------|
| הקמת בניין בית ספר בן 2 קומות ומקלט. | 1966 | 806 |
| הקמת מקלט תת קרקעי עם שירותים על קרקעיים בחצר ביה"ס. | 1977 | 714 |
| הצבת כיתה יבילה בשטח בית הספר החשמונאים, הסדרת שירותי נכים בבניין הראשי ורמפות כניסה. | 2006 | 06-0748 |

בעלויות:

| |
|--|
| הנכס בבעלות עיריית תל אביב – יפו, הבקשה חתומה ע"י אלי לוי מנהל אגף נכסי העירייה וע"י המורשים של עזרא ובצרון בתחום חלקה 5 קיימת חלקה נוספת חלקה מס' 6 בגוש 7075 אשר בבעלות מדינת ישראל שטח מגרש 23 מ"ר, המהווה חלק בלתי נפרד משטח בית הספר. |
|--|

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן |
|--------------------------------------|----|----|
| התאמה לתכנית צ: – גובה מגדל מעלית | | + |

| הערות | לא | כן | |
|-------|----|----|-------------------|
| | | | |
| | | | מעלית : |
| | | + | - גודל תא |
| | | + | - מס' תחנות עצירה |
| | | + | נגישות |

הערות נוספות:

- במסגרת הגשת הבקשה צורף מסמך אישור מיועץ נגישות.
- מבדיקת תיק המידע, לפיו המגרש הנדון כלול ביעוד אזור לבניינים ציבורים לפי תכנית ג.577. הקמת המעלית החיצונית תהיה בהתאם לתכנית צ' ולתכנית 2710.
- בנוסף, 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, הינה מהווה תוספת בניה מזערית ואינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה במבנה קיים המשמש כבית ספר "החשמונאים", הכוללים:
- הקמת פיר חיצוני עבור מעלית בצמוד לקירות מבנה בית הספר, עם תחנות עצירה בכל הקומות (סה"כ 2) ומבואות בצמוד לו;
 - שינויים בפיתוח שטח לרבות, הנגשת הגישה למבנה, הכוללים: שינויים במדרגות כניסה ויצירת רמפות בחצר לגישור בין המפלסים והסדרת בתי אחיזה (מעקות).

בתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור כיבוי אש.
- הצגת אישור פיקוד העורף.

תנאים לתעודת גמר

1. מסמכי בטיחות אש.

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 מעליות בעת הוצאת ההיתר.

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0012 מתאריך 22/01/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה במבנה קיים המשמש כבית ספר "החשמונאים", הכוללים:
- הקמת פיר חיצוני עבור מעלית בצמוד לקירות מבנה בית הספר, עם תחנות עצירה בכל הקומות (סה"כ 2) ומבואות בצמוד לו;
 - שינויים בפיתוח שטח לרבות, הנגשת הגישה למבנה, הכוללים: שינויים במדרגות כניסה ויצירת רמפות בחצר לגישור בין המפלסים והסדרת בתי אחיזה (מעקות).

בתנאים הבאים:

תנאים להיתר

עמ' 6
3719-016 19-1511 18-02450

1. הצגת אישור כיבוי אש.
הצגת אישור פיקוד העורף.

תנאים לתעודת גמר

1. מסמכי בטיחות אש.

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 מעליות בעת הוצאת ההיתר.

הצו

רשות רישוי

פרטי הבקשה

כתובת הבקשה

| | | | |
|---|----------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| רחוב בזל | מס' בית 16 | שכונה הצפון הישן - החלק הצפוני | תיק בניין 0195-016 |
| שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות) 338 | גוש/חלקה 119/6956 | | |

פרטי הבקשה

| | | | |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------|
| מס' הבקשה 19-1541 | תא' הגשה 30/12/2019 | סיווג מסלול מקוצר | מהות הוספת מעלית בניין פשוט |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------|

מבקש הבקשה

| | |
|----------------------------------|--|
| שם משפחה ושם פרטי עזרה ובצרון | כתובת רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658 |
|----------------------------------|--|

עורך הבקשה

| | |
|-----------------------------------|--|
| שם משפחה ושם פרטי בר און גדעון | כתובת רחוב היסמין 39, כרמי יוסף 9979700 |
|-----------------------------------|--|

מתכנן השלד

| | |
|----------------------------------|--|
| שם משפחה ושם פרטי זכאיים שהרם | כתובת רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020 |
|----------------------------------|--|

שימוש עיקרי
בניני ציבור / בקשה עירונית

פירוט שטחים

| סך שטחי שירות | | | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים | | | | קומה / תיאור | | |
|---------------|------|-------|--------------------------------------|---|-------------|------------|--------------|------|-------|
| מותר | % | מ"ר | מותר | % | קיים + מוצע | קיים בהיתר | מפלס | קומה | תיאור |
| | 2.09 | 7.07 | | | 153.49 | 153.49 | 14.47 | 0 | קרקע |
| | 2.19 | 7.41 | | | 145.46 | 145.46 | 17.79 | 1 | קומה |
| | 2.19 | 7.40 | | | 145.50 | 145.50 | 21.03 | 2 | קומה |
| | 3.64 | 12.29 | | | 106.95 | 106.95 | 24.05 | 3 | קומה |

| | | | | | | | | | |
|--|-------|-------|--|--|--------|--------|------|--|--|
| | 10.11 | 34.17 | | | 551.40 | 551.40 | מעל | | |
| | | | | | | | מתחת | | |
| | 10.11 | 34.17 | | | 551.40 | 551.40 | סה"כ | | |

ממצאי בדיקה

המלצת הפיקוח ע"י אהרון מיכאלי
תוכנית אינה תואמת מצב בשטח : בצד האחורי של הבניין בקומת הקרקע קיימת סככה, שלא סומנה בבקשה במקום המיועד למעלית.

חו"ד מה"ע

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח בדבר אי סימון סככה, לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-20-0012 מתאריך 22/01/2020

לאור ממצאי הפיקוח בדבר אי סימון סככה, לא לאשר את הבקשה.