

כ"א שבט תש"פ
16 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0013 תאריך: 22/01/2020 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	
	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עזרה ובצרון	נס לגויים 421	3072-053	19-1530	1

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1530	תאריך הגשה	29/12/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	מתחם נס לגויים 421 מתחם נס לגויים 420	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	16/6992	תיק בניין	3072-0530
מס' תב"ע	2710, 4100, 4	שטח המגרש	14616

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה וביצרון באמצעות אלי גינסבורג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל-אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אופנהיים שמש אדר	רחוב בית"ר 6, הרצליה 4643206
מתכנן שלד	זכאיים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.36	52.86				מעל
						מתחת
	0.36	52.86				סה"כ

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים במבנה לשימור המשמש כבית ספר בן 4 קומות מעל קומת מרתף, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שינויים בחזית מזרחית, פתיחת פתח גישה לקומות הוספת פיר מעלית חיצוני לכל גובה המבנה כולל קומת מרתף. הוספת מדרגות חירום מפלדה חיצוניות לכל גובה המבנה.

מצב קיים:

מבנה בית ספר בן 4 קומות מעל קומת מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
ציבורי-בית ספר "אורט" בן 4 קומות מעל קומת מרתף.	1968	936
מבנה תחנת טרנספורמציה על קרקעי בחצר בית הספר.	22/03/2012	12-0057

בעלויות:

<p>חלקה 16 בגוש 6992 בבעלות רשות הפיתוח, חלק מהחלקה הופקעה לעיריית ת"א - יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>
--

הערות לבקשה:

1. הבקשה כוללת תוספת מדרגות חירום בשטח של כ-53 מ"ר. בהתאם לסיכום עם יועצת המשפטית עו"ד הראלה אברהם-אוזון, לאור חוות דעת המצורפת ניתן להתייחס למדרגות חירום כחלק מעבודות הנגשה שכן שימוש כהנגשה לצורכי חירום ולא לדרוש הצגת כל השטחים הבנויים במגרש לפי תכנית צ'.
2. מגדל המעלית ממוקם כ-19 מ' מגבול מגרש בהתאם לנקבע בתכנית 2710.
3. לאור חוות הדעת היועצת המשפטית שכן מדובר בבנייה מינורית בחלקים ממגרש ציבורי אין צורך אישור תכנית העיצוב לפי תכנית צ' (חו"ד מצורפת).

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 18/11/2019

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

בדקתי את הבקשה בהיבט של תכן בכל תחנות המכון. לא נדרשת התייחסות לתוספת מעלית זו, אין התרעות לזיהום, ואין עצים במגרש.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - רינת מילוא 27/06/2019

26/06/2019

כ"ג סיון תשע"ט

נס לגויים 53 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י זאב ברליו, שלמה פלד ואריאל מייזליץ בסגנון הברוטליזם ב-1963 כבית ספר. חוות דעת מח' שימור לבקשה להיתר

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: תוספת מעלית ומדרגות מילוט כפי שמופיע בהגשה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

- תיק התיעוד אשר הוגש למבנה אושר סופית.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדרי' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- במהלך ביצוע העבודות יש להגן על חלקי המבנה לשימור הקרובים לאתר הבנייה.

- פתיחת הפתחים החדשים בחזית המזרחית לצורך חיבור למדרגות המילוט תבוצע בזירות ובאמצעים ידניים.

פרטי הגמר של הפתח יהיו בהתאם למקור בבטון חשוף וללא תוספת חומרי גמר אחרים.

- יש להציג למחלקת השימור פרט של איטום חלונות סרט הקרובים למדרגות המילוט לפני ביצוע בשטח.

- ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן - תנאי לאיכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

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 - אוזן 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 בממוצע 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%. 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 תבצע במבנים המרכזים הבנויים ע"פ היתר כד"ן.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לתוספת מעלית ומדרגות חירום מפלדה חיצוניים לכל גובה המבנה, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

מילוי דרישות בוחן רישוי להערות המסומנות במפרט שנבדק.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן.

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 1-20-0013 מתאריך 22/01/2020

לאשר את הבקשה לתוספת מעלית ומדרגות חירום מפלדה חיצוניים לכל גובה המבנה, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

מילוי דרישות בוחן רישוי להערות המסומנות במפרט שנבדק.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן.

הערות

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

עמ' 4

3072-053 19-1530 19-00281