

ה' ניסן תש"פ  
30 מרץ 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0045 תאריך: 16/02/2020 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	
	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)	קצ'לניק שמואל	הירקון 248	0025-193	19-1506	1

## רשות רישוי

22/12/2019	תאריך הגשה	19-1506	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי/תעסוקה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	הירקון 248	כתובת
0025-193	תיק בניין	8/6960	גוש/חלקה
9,248 מ"ר	שטח המגרש	צ, ע, 1, 58, 3647	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המסגר 55, תל אביב - יפו 6721707	קצ'לניק שמואל	מבקש
רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 67776	עזרה ובצרון חב' לשיכון בע"מ	מבקש
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 55, תל אביב - יפו 6789115	טרון טלי	עורך ראשי
רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020	זכאיים שהרם	מתכנן שלד

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		תיאור	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
	8.44	780.73		11.33	1047.77
					מעל
					מתחת
	8.44	780.73		11.33	1047.77
					סה"כ

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת אולם התעמלות והקמת אגף בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקי עבור בית ספר גורדון. לכל גובה המבנה 2 גרמי מדרגות ופיר מעלית.</p> <p>- בקומת מרתף: מאגר מים וחדר משאבות.</p> <p>- בקומת קרקע: מבואה, סטודיו ושטח מפולש.</p> <p>- בקומות א' + ב': מבואה, 3 כיתות אם, ממ"מ דו שימושי (חדר סגל) ומקבץ שירותים בכל קומה.</p> <p>- בקומה ג': מבואה, אולם ספורט, מחסן, מקבץ שירותים ומשרד.</p> <p>- על הגג: מערכות טכניות.</p> <p>- על המגרש: השלמות ריצוף ופיתוח, הוספת חדר אשפה וביתן שומר יביל.</p>

\* במפרט חסרו מפלסים, חסר מידע תכנוני, הטבלה של חישוב שטחים ותכנית לפי תכנית צ' הוצגה באופן חסר, חישוב השטחים הוצג ללא כל השטחים הנדרשים והערות גרפיות שונות. ב-2.1.2019 זומנה עורכת הבקשה, הודגשו הליקויים וב-16.1.2020 הוטענה גרסה חדשה וההתייחסות כאן היא כלפי המפרט המעודכן.

### מצב קיים:

מתחם בית ספר הכולל מבנה בן 4 קומות, מבנה בן 3 קומות ואולם התעמלות חד קומתי להריסה.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
14-1474 ר'	הוספת מעלון וכריתת עץ	2015	15-0071

08-0469	2008	הוספת מעלית למבנה בן 3 קומות	08-0175 ר'
3-210722	2001	שחזור קטע גג ומדרגות (הריסה ובניה מחדש)	
3\43	1988	הקמת אגף דו קומתי	
319	1969	הקמת מקלט ציבורי	
203	1966	הוספת 2 כיתות בקומה ג'	
590	1952	הוספת 4 כיתות בקומה ג'	

### בעלויות:

**נכסים - מירי גלברט 08/10/2019**  
חלקה 8 בגוש 6960 בבעלות עיריית ת"א-יפו.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

### התאמה לתב"ע צ' (תכנית 58- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
	לפי עורך הבקשה: 1,825 מ"ר (מבוקש) 7,577 מ"ר (קיים) <b>9,402 מ"ר (סה"כ) - (102%)</b>	24,969 מ"ר (270%)	<b>שטחים</b> (עיקרי ושירות)
	250 מ"ר (מבוקש) 2,531 מ"ר (קיים) <b>2,781 מ"ר (סה"כ) - (30%)</b>	5,548 מ"ר (60%)	<b>תכנית קרקע</b>
	בתחום המותר ועל פי תכנית עיצוב		<b>קווי בניין</b>
במגרשים שכנים קיימים מבנים בני 4 קומות	4 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> <b>גובה במטרים</b>
	23.30 מ'		
ראה הערה מס' 1	<b>תאוצא 4683(1)-</b> <b>תוספת אגף לבית חינוך א.ד. גורדון</b> מאושרת מ-6.2.2019 וטרם נחתמה.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	<b>תכנית עיצוב</b>
	בית ספר	מבני ציבור	<b>שימושים</b>

### הערות:

במערכת המקוונת, מוזנת תוכנית עיצוב חתומה ע"י אדריכל העיר מ-21.7.2019 על פיה ניתן לפתוח בקשה להיתר בנייה.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים

### עיקרי ההתנגדויות:

### התייחסות להתנגדויות:

בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד מכון רישוי**

**תומר ברורמן 23/12/2019**

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".

### כיבוי אש

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

### זרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות  
תכנית ההגשה תואמת את אישור אגף התברואה שניתן בתאריך 27.6.19 לפינוי אשפה באמצעות:  
8 מכלים ירוקים בנפח 1,100 ליטר  
1 מכבש קרטונים בלחץ 5 טון  
1 ביגודית  
יש לאוורר את החדר עם מיזוג אויר.  
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.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 223,093 ₪.  
יש לנטוע במגרש 17 עצים חדשים בערך של 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה על סך 211,193 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.  
עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

- יש להגיש את אישור מחלקת הפרויקטים באגף שיפור פני העיר (שפ"ע) לתכנית הפיתוח, בכל הנוגע לשיתילת העצים החדשים בתחום בית הספר/גן הילדים עצמו ובשטחים העירוניים סביבו.
- יש להטעין את אישור אגרונום שפ"ע לתכנון בתי הגידול לעצים.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

אושרה תכנית עיצוב צ / 4683 (1) בתאריך 6.2.19  
מוצעת גדר לרחוב ויתקין ובה שתי נישות למערכות טכניות הפונות לרחוב.  
יש להציג פרישת גדר לרחוב, יש לתכנן דלתות הזזה בתחום המגרש.  
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

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	4.0	10.0	3.0	העתקה	1,130
2	פלפלון דמוי אלה	4.0	20.0	5.0	כריתה	3,266
3	ושינגטוניה חסונה	3.5	30.0	3.0	שימור	1,890
4	ושינגטוניה חסונה	8.0	30.0	4.0	שימור	7,200
5	פלפלון דמוי אלה	4.0	20.0	5.0	שימור	3,266
6	ושינגטוניה חסונה	10.0	30.0	4.0	שימור	9,000
7	פיקוס צר עלים	6.0	20.0	7.0	שימור	4,082
8	ושינגטוניה חסונה	10.0	30.0	4.0	שימור	9,000
9	אשל הפרקים	3.0	20.0	2.0	שימור	2,449
10	פלפלון דמוי אלה	4.0	10.0	6.0	שימור	816
11	פלפלון דמוי אלה	4.0	30.0	7.0	שימור	7,348
12	ושינגטוניה חסונה	11.0	30.0	4.0	שימור	9,900
13	ושינגטוניה חסונה	12.0	30.0	4.0	שימור	10,800
14	זית אירופי	5.0	30.0	4.0	העתקה	10,174
15	שפלה מקרינה	5.0	15.0	5.0	כריתה	2,120
16	קזוארינה אשונה	8.0	20.0	4.0	כריתה	3,014
17	ושינגטוניה חסונה	7.0	25.0	4.0	כריתה	5,040
18	פלפלון דמוי אלה	4.0	15.0	6.0	כריתה	2,296
19	ושינגטוניה חסונה	10.0	30.0	4.0	כריתה	9,000
20	זית אירופי	7.0	35.0	5.0	כריתה	17,309
21	סיסם הודי	8.0	50.0	8.0	כריתה	27,475
22	פיקוס צר עלים	2.5	15.0	2.0	כריתה	1,378
23	ברכיכטון דו גוני	4.0	15.0	2.0	שימור	2,296
24	ברכיכטון דו גוני	4.0	15.0	2.0	שימור	2,296
25	תמר מצוי	12.0	35.0	6.0	שימור	12,600
27	פיקוס השדרות	5.0	10.0	4.0	כריתה	942
28	פיקוס השדרות	7.0	30.0	6.0	כריתה	8,478
29	פיקוס השדרות	4.0	10.0	4.0	כריתה	942
30	אשל הפרקים	12.0	35.0	6.0	כריתה	10,001
31	אשל הפרקים	11.0	40.0	6.0	כריתה	13,062
32	אשל הפרקים	10.0	30.0	6.0	שימור	7,348
33	הדר מינים	4.0	10.0	3.0	כריתה	1,020
34	פיקוס השדרות	14.0	50.0	8.0	כריתה	29,438
35	פיקוס השדרות	14.0	50.0	8.0	כריתה	29,438
36	זית אירופי	10.0	20.0	4.0	העתקה	5,652
37	פיקוס השדרות	12.0	50.0	8.0	כריתה	29,438
38	פיקוס השדרות	11.0	50.0	7.0	כריתה	29,438
39	פיקוס השדרות	11.0	50.0	8.0	שימור	29,438
40	פיקוס השדרות	13.0	80.0	8.0	שימור	75,360
41	פיקוס השדרות	11.0	50.0	10.0	שימור	29,438
42	פיקוס השדרות	12.0	50.0	8.0	שימור	29,438
52	פיקוס חלוד	3.0	10.0	4.0	שימור	1,178
53	פיקוס חלוד	4.0	10.0	3.0	שימור	1,178
54	פיקוס חלוד	4.0	10.0	4.0	שימור	1,178
55	מיש דרומי	4.0	10.0	5.0	שימור	1,413

**חו"ד אדריכל העיר:**

**אלעד דמשק מ-11.2.2020**

ממליץ לאשר מבחינה עיצובית הקמת מבנה חדש בן 4 קומות בהתאם למבוקש, יש לתאם חומרי הגמר לאישור אדריכל העיר לפני יישום בפועל.

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

לאשר את הבקשה להריסת אולם התעמלות והקמת אגף בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקי עבור בית ספר גורדון. בבניין אולם ספורט, 3 כיתות אם, סטודיו וחללים נלווים. על המגרש הוספת חדר אשפה ומבנה שומר. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגה של תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הצגת אישור משרד הבריאות.
5. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
6. הצגת אישור מקדמי של בניה ירוקה.
7. מילוי דרישות אדריכל העיר.

### הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0045 מתאריך 16/02/2020

לאשר את הבקשה להריסת אולם התעמלות והקמת אגף בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקי עבור בית ספר גורדון. בבניין אולם ספורט, 3 כיתות אם, סטודיו וחללים נלווים. על המגרש הוספת חדר אשפה ומבנה שומר. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגה של תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הצגת אישור משרד הבריאות.
5. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
6. הצגת אישור מקדמי של בניה ירוקה.
7. מילוי דרישות אדריכל העיר.

### הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.