

ה' ניסן תש"פ
30 מרץ 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0046 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בונה רן	תרסי"ט 11	0343-011	20-0008	1
5	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	תרצה 6	3001-001	19-1547	2
9	תוספות בניה/הריסה	אחוזות החוף בע"מ	הותיקים 2	3618-002	20-0121	3

רשות רישוי

01/01/2020	תאריך הגשה	20-0008	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	שדרות תרס"ט 11	כתובת
0343-011	תיק בניין	21/6904	גוש/חלקה
506	שטח המגרש	9077, א'3616	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בונה רן	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
מבקש	בונה קרולין	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	זקוב אליעזרה	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	מילנוב מאירה	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	שיינר ירחמיאל	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	מדגר אלי	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	גלילי טלי	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	וידן יורם	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	גלילי סוניה	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	לויטן עמרי איציק	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	ציפר אסנת	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	לאור רינה	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	בונה רן	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
בעל זכות בנכס	בונה קרולין	שדרות תרס"ט 11, תל אביב - יפו 6428308
עורך ראשי	שחר מיטל	רחוב ברוריה 1, רמת גן 52526
מתכנן שלד	סייג יגאל	רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>איחוד 2 יחידות דיור (בקומה עליונה ובקומת הגג החלקית) ליחידת דיור אחת, תוספת שטח על הגג ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: בקומה העליונה (קומה ג'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה צפונית מזרחית. בקומת הגג החלקית: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה קיימת, תוספת שטח לדירה והצמדתה לדירה דרומית מזרחית בקומה העליונה ע"י גרם מדרגות פנימי חדש. סה"כ לאחר איחוד הדירות- בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 8 יח"ד.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף עבור 9 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
2	26/04/1949	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף וחדר כביסה על הגג עבור 8 יח"ד.

תוספת יחיד על הגג ושינוי מיקום חדר הכביסה.	13/11/1949	357
מעלית פנימית בחדר המדרגות עם תחנת עצירה בכל קומה וחדר מכונות על הגג.	30/08/1994	7-940676

תביעות משפטיות	תאריך	מהות	סטטוס
42-5-1995-0059	03/09/1995	שימוש חורג	ממתין לדיון
42-5-1995-0058	27/10/1997	אי קיום צו הפסקת שימוש	הועבר לבית משפט

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 10 תתי חלקות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשים שהינם בעלי זכות בתתי חלקות 9 ו-10 (בקומה העליונה ובקומת הגג החלקית) ומיופה כוחם של שאר בעלי הזכויות בבית המשותף. **לא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616'א, בתחום אזור ההכרזה - רובע 3).

מספר הקומות:	מותר	מוצע + קיים	סטייה
השלמת קומה וקומת גג חלקית סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית	תוספת שטח בקומה העליונה קיימת (מימוש חלקי) סה"כ 5 קומות.		
שטח קומת התוספת:	לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובלטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם.	שטח הקומה מוצע בהתאם לקונטור הקומות הטיפוסיות הקיימות.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4.	סגירת המרפסות תהיה אחידה לכל המרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת.	מוצעת סגירת מרפסות קיימות בסגירה קשיחה.	מוצעת סגירת מרפסות קיימות בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616'א שלא ניתן לאשר.
סגירת מרפסות:	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	מבוקש חומר גמר בהתאם לקיים בבניין- בהתאם למותר.	
חומרי גמר:			

הערות נוספות:

- למפרט הבקשה צורף תצהיר מהנדס שלד חתום המאשר כי מסת הבניה המוצעת אינה עולה על 2% ממסת המבנה המקורי ולכן אין צורך בחיזוק המבנה הקיים.
- טרם הגשת הבקשה הנוכחית, הוגשה בקשה דומה שנדחתה ע"י רשות הרישוי.
- לאחר דחיית הבקשה נערכו מספר פגישות תיאום מול עורכת הבקשה לצורך הבהרות ותיקונים.
- לבניין נשוא הבקשה הוצא היתר שיפוץ. בהתאם לתמונות מחלקת פיקוח מה- 03/12/2019 הנ"ל נמצא בשלבי ביצוע.
- הבקשה הנ"ל הינה למימוש זכויות חלקי מכח תכנית 3616'א החלה במגרש.
- נוכח העובדה כי בחזית הקדמית קיימות מרפסות שקועות חלקית (1.80 מ' שקוע וכ- 0.50 מ' זיז) והבניין נמצא בתחום אזור ההכרזה אין אפשרות להמליץ על אישור סגירת המרפסות הזיזיות.
- הוחלט כי מאחר וסגירה אחידה נדרשה במסגרת היתר השיפוץ ובוצע בפועל, הנ"ל יוצג כמצב קיים בבקשה למימוש חלקי מתוקף תכנית 3616'א וירשם בהערה כי הסגירה הינה קיימת ואושרה במסגרת היתר השיפוץ.
- תירשם הערה בהיתר כי אין היתר זה מאשר כל בנייה קיימת בקומות שמתחת לרבות סגירת המרפסות.
- כשתוגש בקשה למימוש מלא של התב"ע נושא פתיחת/סגירת המרפסות יבחן מחדש בהתאם להוראות שיחולו בעת הגשת הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 09/02/2020

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

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה אין דרישות לתחנה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג בתוכנית הפיתוח את חיבור החשמל לחשמל, למים ולגז. אין להפנות את פתחי המתקנים אל הרחוב. יש להציג פרישת גדר קדמית נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים 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:

אוסקר סילביו קריקון 12/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

לאשר את הבקשה למימוש זכויות חלקי מכוח תכנית 3616 א' הכוללים:
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה צפונית מזרחית בקומה ג'.
- תוספת שטח לדירה הקיימת על הגג (קומה ד').
- איחוד 2 יחידות דיור (דירה צפונית מזרחית בקומה עליונה ודירה בקומת הגג החלקית) ליחידת דיור אחת והצמדתן ע"י גרם מדרגות פנימי חדש.
סה"כ לאחר התוספת- בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 8 יח"ד.

בכפוף לדיון, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת.

הערות

עמ' 4

0343-011 20-0008 <ms_meyda>

1. היתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מאשר כל בנייה אחרת קיימת בבניין לרבות סגירת המרפסות החורגות מקווי הבניין המותרים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0046-20-1 מתאריך 16/02/2020

לאשר את הבקשה למימוש זכויות חלקי מכוח תכנית 3616 א' הכוללים :

- שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה צפונית מזרחית בקומה ג'.

- תוספת שטח לדירה הקיימת על הגג (קומה ד').

- איחוד 2 יחידות דיור (דירה צפונית מזרחית בקומה עליונה ודירה בקומת הגג החלקית) ליחידת דיור אחת והצמדתן ע"י גרם מדרגות פנימי חדש.

סה"כ לאחר התוספת- בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 8 יח"ד.

בכפוף לדין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מאשר כל בנייה אחרת קיימת בבניין לרבות סגירת המרפסות החורגות מקווי הבניין המותרים.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1547	תאריך הגשה	31/12/2019
מסלול	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון	

כתובת	תרצה 6 רחוב אפ"ק 1	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	1/7016	תיק בניין	3001-001
מס' תב"ע	1, בי(יפו), 9016, 3867, 2606	שטח המגרש	794

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	טרקטנברג גבריאל	ת.ד. 52757, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	אברהמי יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של כ-8 מ' לצורך קידום בנייה חדשה במגרש לטובת מרתפים עתידיים. *הדיפון מוצע עם עוגנים זמניים לתוואי הרק"ל.

מצב קיים:

קיימת במערכת בקשה להיתר מס' 17-1728 שאושרה בוועדה ונמצאת בסטטוס: "מילוי דרישות עורך הבקשה".

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הריסה-מהיר-הריסה	21/06/2016	16-0642
בקשה	בניה חדשה-בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	פעיל	17-1728

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת " יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ" והבקשה חתומה על ידי מורשה החתימה. נרשמה הערת אזהרה בטאבו לטובת הוועדה המקומית ת"א-יפו (תקנה 27) ולפיה: "המקרקעין בשטח של 200 מ"ר מהחלקה נקבעו כשטח עתידי לרצועת מסילה תת-קרקעית כמסומן בתשריט תמ"מ 1/5 המצ"ב - מקווקו קווים אלכסוניים מקוטעים בצבע ירוק"

הערות לבקשה:

1. במקביל לבקשה הנדונה מקודמת בקשה להיתר להקמת בניין חדש בתחום המגרש הנדון, הבקשה אושרה על ידי הוועדה ונמצאת בסטטוס: "מילוי דרישות עורך לאחר החלטת הוועדה"
2. נושא אישור לפיצול שלביות הפרויקט נבחן על ידי מנהל המחלקה וב-27.01.2020 התקבל אישורה להגשת בקשה להיתר לחפירה ודיפון בלבד.

3. הבקשה כוללת עוגנים זמניים לתחום הרק"ל שנבחן במסגרת הסכם שיתוף מול נת"ע והמבקש התחייב לבצע את העבודות בכפוף להנחיות של נת"ע ובהתאם לתוכניות והנספחים המאושרים בהסכם.
4. לא סומנו מפלסים אבסולוטיים לחפירה ודיפון יחסית לקו קרקע טבעי ונדרש לסמן מפלסי חפירה אבסולוטיים מקו קרקע הטבעי.
5. הבקשה הומלצה עקרונית על ידי מכון הרישוי בכפוף לתיקונים.
6. התקבל אישור מרשות העתיקות לביצוע העבודות שנחתם ב 21.02.2018.
7. בתיק המידע נמסר כי אישור חפירה ודיפון מחייב אישור של נציגות המים ולא הוצג אישור של רשות המים.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 20/01/2020

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".

תנועה וחניה

הבקשה לחפירה ודיפון אינה דורשת התייחסות תנועה. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

הבקשה לחפירה ודיפון אינה דורשת התייחסות כיבוי אש. המלצה: לאשר את הבקשה

דרכים

הבקשה לחפירה ודיפון אינה דורשת התייחסות דרכים. המלצה: לאשר את הבקשה

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

הבקשה לחפירה ודיפון אינה דורשת התייחסות אשפה. המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: בדיקת קרקע וגזי קרקע. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות דעת יוני שרוני מבקשה קודמת 17-1728 בה נמסר שאין עצים במגרש: מבוקשת בנייה כולל מרתף. הוטענה הצהרת עורך כולל צילום, כי במגרש וסביבו אין עצים. מבוקשת בנייה בכל המגרש, אין מקום לשתילת עצים. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

הבקשה לחפירה ודיפון אינה דורשת התייחסות באדריכלות. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים 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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכיב)

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של 7.99 מ' (תחתית פני החפירה) לצורך קידום בנייה חדשה במגרש לטובת מרתפים עתידיים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. סימון תחום החפירה עבור המרתפים, סימון ברור של מידות ומפלסים למרתפים בהתאם לנספח הבינוי וביצוע חפירה בתחום קווי הבניין בלבד.
2. מילוי דרישות איכות הסביבה במכון הרישוי לרבות דרישות המשרד להגנת הסביבה.
3. הצגת התחייבות לבצע את העבודות בכפוף להנחיות של נתי"ע ובהתאם לתוכניות והנספחים המאושרים בהסכם.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התוכנית בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר ניתן בכפוף להסכם החתום בין המבקש לנת"ע מתאריך 17.09.2018 ומחייב בעמידה בכל סעיפי ההסכם.
2. עמידה בכל תנאי התוכניות החלות במקום, (B, 2606 יפו).
3. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. טיפול בפסולת הבניין יהיה בהתאם לתוכנית האב לפסולת הבניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, היטלים ואגרות) התש"ל, 1970.
5. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הנכסים הגובלים.
6. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
7. האחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבנייה העל קרקעית ו/או מאישורה של תוכנית אחרת, לרבות תיקון לתוכנית העיצוב, תהיה על אחריות בעל ההיתר ובכפוף לאישור נתי"ע ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
8. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע מתחילת עבודות ועד לתעודת הגמר" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.
9. ההיתר הינו עבור חפירה ודיפון בלבד ללא ביסוס. ואינו מקנה כל אישור אחר לבנייה קיימת בבניין ו/או בשטח המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 16/02/2020 1-20-0046 מתאריך

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של 7.99 מ' (תחתית פני החפירה) לצורך קידום בנייה חדשה במגרש לטובת מרתפים עתידיים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. סימון תחום החפירה עבור המרתפים, סימון ברור של מידות ומפלסים למרתפים בהתאם לנספח הבינוי וביצוע חפירה בתחום קווי הבניין בלבד.
2. מילוי דרישות איכות הסביבה במכון הרישוי לרבות דרישות המשרד להגנת הסביבה.
3. הצגת התחייבות לבצע את העבודות בכפוף להנחיות של נתי"ע ובהתאם לתוכניות והנספחים המאושרים בהסכם.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התוכנית בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר ניתן בכפוף להסכם החתום בין המבקש לנת"ע מתאריך 17.09.2018 ומחייב בעמידה בכל סעיפי ההסכם.
2. עמידה בכל תנאי התוכניות החלות במקום, (B, 2606 יפו).
3. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. טיפול בפסולת הבניין יהיה בהתאם לתוכנית האב לפסולת הבניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, היטלים ואגרות) התש"ל, 1970.
5. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הנכסים הגובלים.

עמ' 8

3001-001 19-1547 <ms_meyda>

6. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
7. האחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבנייה העל קרקעית ו/או מאישורה של תוכנית אחרת, לרבות תיקון לתוכנית העיצוב, תהיה על אחריות בעל ההיתר ובכפוף לאישור נת"ע ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
8. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע מתחילת עבודות ועד לתעודת הגמר" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.
9. ההיתר הינו עבור חפירה ודיפון בלבד ללא ביסוס. ואינו מקנה כל אישור אחר לבנייה קיימת בבניין ו/או בשטח המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

רשות רישוי

22/01/2020	תאריך הגשה	20-0121	מספר בקשה
	הריסה בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	תוספות בניה ציבורי	מסלול תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה

קריית שלום	שכונה	שדרות הוותיקים 2	כתובת
3618-002	תיק בניין	198/6985	גוש/חלקה
5104	שטח המגרש	צ, 312, 2230	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740	אחוזות חוף בע"מ	מבקש
ת.ד. 64162, תל אביב - יפו	עיריית ת"א ע"י אלי לוי	בעל זכות בנכס
רחוב הבונים 3, קריית טבעון 3603103	נמליך עמית	עורך ראשי
רחוב יגיע כפיים 21ג, פתח תקווה 4913020	זכאים שהרם	מתכנן שלד
רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740	פלד אליהו הגר	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740	בן סימון שרל	מורשה חתימה מטעם המבקש

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
	3.66	186.88		27.16	1386.07
	0.73	37.44			
	4.39	224.32		27.16	1386.07

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הריסת מבנים קיימים והקמת אגף חדש בן 3 קומות מעל מרתף חלקי המכיל : 6 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד, חדרי ספה, שטחים נלווים וחדר משאבות עם מאגר מים במפלס המרתף עבור בית הספר דיזנגוף. כמו כן הבקשה כוללת סידור עמדת שומר, מסתור אשפה ומגרש ספורט מוצלל.

מצב קיים:

במגרש הציבורי (בשטח של 14,018 מ"ר) - מבנה קיים של בית הספר דיזנגוף בן 3 קומות, אולם ספורט, גן ילדים חד קומתי, מקלט, 2 כיתות ומבנה שירותים המיועדים להריסה ומבני מגורים.
בתחום העבודה, (בשטח של 5,104 מ"ר) - כמחצית משטח מבנה בית הספר הקיים, מקלט, מבנים ומגרש ספורט להריסה. (ראה חוות דעת משפטית בהמשך)

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 18/12/2019 חלקות 12,13,14 בגוש 6985 בבעלות קק"ל, עיריית ת"א ברת זכות בשלמות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 בהתאם לתב"ע 312 למבנה ציבורי. חלקה 198 בגוש 6985 - בבעלות עיריית ת"א יפו.
מצ"ב אישור משרד המשפטים המאשר להוציא היתרים על קרקע שיעודה מבני ציבור והופקעה לפי סעיף 5,7.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 312- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 2	לפי חישוב עורך הבקשה: 1,586.80 מ"ר מבוקש (31%)	13,780 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	לפי חישוב עורך הבקשה: 562.80 מ"ר מבוקש (11%)	3,062 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	בתחום המותר על פי תכנית עיצוב (חלקה 198- תחום העבודה)	התכנית מאפשרת קו בניין 0 לשטחי ציבור ו-2.5 מ' למגרשים גובלים למגורים.	קווי בניין
3 קומות בהתאם לקיים במבנה בית הספר הסמוך לנדון באותו המגרש.	16.43 מ'	גובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבניים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים המותר שניתן לבנות מכוח התכנית (הכול לפי הגובה ביניהם) ובכל זאת לא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מספר קומות
			גובה במטרים
	תא/תעא/צ/312- הרחבת בית ספר דיזנגוף- קריית שלום חתומה ומאושרת מ- 25.12.2019 תכנית עיצוב תואמת את המבוקש	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות נוספות:

1. הבקשה הוצגה באופן חסר. עורך הבקשה זומן לפגישה ובה הוצגו הליקויים. ההתייחסות כאן היא לגרסה מתוקנת מ- 5.2.2020.
2. תכנית צ' מתייחסת למגרש הציבורי בכללותו, יחד עם זאת מכיוון שחלקים מהמגרש הציבורי הם ביעוד למגורים, ההתייחסות כאן היא לחלקה 198 בלבד, (תחום העבודה) בשטח של 5,104 מ"ר. חלקה זו כוללת את כל השינויים (הריסה ובניה) בבקשה זו. חישוב השטחים והתכנית הנדרשים על פי תכנית זו מתייחסים לחלקה 198 בלבד (תחום העבודה) וגם תכנית העיצוב מתייחסת לחלקה 198 כמסגרת תכנונית. ראה חוות דעת משפטית בהמשך.
3. לבקשה, נערכה טבלה לכל המגרש הציבורי על ידי עורך הבקשה ולבקשת בוחן הרישוי ששולבה במפרט ומאפשרת ראייה כללית של המגרש הציבורי הכולל בשטח של 14,018 מ"ר.
4. חישוב השטחים למבוקש לא כולל את מלא השטח לחישוב.
5. לא צוין בטבלה על פי צ' שטח מגרש ספורט בהצללה.
6. תכנית הפיתוח לא ערוכה כנדרש, חסרים מפלסים וקיימות הערות גרפיות.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 29/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : תוספת בניין חדש בתוך בית הספר עם 8 כיתות לימוד דרישת התקן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי
התכנית תואמת תכנית עיצוב ופיתוח תא/תעא/צ/312 - הרחבת בית הספר דיזנגוף - קריית שלום המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם עגלות
הוגש אישור אגף התברואה לפתרון האשפה המוצע.
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 99,055.96 ₪.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 99,055.96 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע, חיים גבריאלי.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

תכנית העיצוב תא/תעא/צ/312 אושרה ביום 25/12/2019
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	בוהיניה מגוונת	7.0	28.0	5.0	שימור	5,908
12	בוהיניה מגוונת	7.0	36.0	5.0	שימור	9,767
13	צאלון נאה	10.0	58.0	10.0	כריתה	25,351
14	סיסם הודי	13.0	68.0	12.0	כריתה	30,491
15	סיסם הודי	13.0	64.0	12.0	כריתה	27,009
16	אקליפטוס המקור	10.0	34.0	6.0	שימור	9,438
17	ברוש פורטוגלי	6.0	12.0	2.0	שימור	1,356
18	ברוש מצוי	8.0	22.0	4.0	שימור	4,863
19	אקליפטוס המקור	11.0	58.0	8.0	שימור	27,464
20	אקליפטוס המקור	12.0	52.0	7.0	שימור	22,075
21	אקליפטוס המקור	6.0	26.0	3.0	שימור	4,139
22	אקליפטוס המקור	8.0	38.0	5.0	שימור	11,789
23	אקליפטוס המקור	14.0	86.0	10.0	שימור	60,381
24	תות לבן	7.0	36.0	4.0	שימור	8,546
25	אקליפטוס המקור	12.0	64.0	10.0	שימור	33,440
26	וושנינגטוניה חסונה	3.0	30.0	2.0	כריתה	1,620
27	וושנינגטוניה חסונה	3.0	30.0	2.0	כריתה	1,620
28	וושנינגטוניה חסונה	6.0	30.0	2.0	כריתה	4,320
29	הדר מינים	6.0	18.0	2.0	שימור	2,645
30	מיש בונגה	7.0	42.0	6.0	שימור	18,832
31	סיסם הודי	9.0	26.0	5.0	שימור	5,943
32	אקליפטוס המקור	12.0	60.0	8.0	שימור	29,390
33	זית אירופי	4.0	20.0	3.0	שימור	4,522

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
42	סיאגרוס רומנזוף	4.0	10.0	3.0	כריתה	4,200
43	קליסטמון תרוג	7.0	20.0	5.0	שימור	3,266
44	סיאגרוס רומנזוף	4.0	10.0	3.0	כריתה	3,360
45	זית אירופי	5.0	45.0	6.0	העתקה	22,891
46	זית אירופי	6.0	42.0	5.0	שימור	19,940
47	בוהיניה מגוונת	5.0	30.0	4.0	שימור	6,782
48	ברוש מצוי	13.0	38.0	6.0	שימור	14,509
49	ברוש מצוי	13.0	52.0	6.0	שימור	27,170
50	ברוש מצוי	13.0	48.0	6.0	שימור	23,151
51	ברוש מצוי	13.0	56.0	6.0	שימור	31,511
52	ברוש מצוי	13.0	44.0	6.0	שימור	19,453
53	ברוש מצוי	13.0	42.0	6.0	שימור	17,725
56	בוהיניה מגוונת	5.0	12.0	3.0	כריתה	1,085
57	פיקוס השקמה	9.0	35.0	5.0	שימור	9,232
76	אקליפטוס המקור	14.0	64.0	7.0	שימור	33,440
77	אקליפטוס המקור	11.0	58.0	8.0	שימור	27,464
78	אקליפטוס המקור	14.0	84.0	9.0	שימור	57,605
79	צאלון נאה	9.0	34.0	8.0	שימור	11,615
80	ברוש מצוי	13.0	40.0	5.0	שימור	16,077
81	ברוש מצוי	13.0	40.0	5.0	שימור	16,077
82	ברוש מצוי	13.0	32.0	5.0	שימור	10,289
83	ברוש מצוי	13.0	34.0	5.0	שימור	11,615
84	ברוש מצוי	13.0	80.0	5.0	שימור	64,307
85	ברוש מצוי	13.0	42.0	5.0	שימור	17,725
86	ברוש מצוי	13.0	38.0	5.0	שימור	14,509
105	ברוש מצוי	13.0	36.0	4.0	שימור	13,022

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 11.2.2020

מומלץ לאשר מבחינה עיצובית הקמת אגף חדש בבית הספר דיזנגוף, בהתאם למופיע בבקשה להיתר.

חו"ד היועצת המשפטית:

הראלה אברהם - אוזן מ- 3.7.2019

בישיבה שקיימנו היום בקשר להרחבת בית הספר הנדון התבררו העובדות הבאות:

בית הספר הקיים נמצא ברובו בשטח ביעוד בנייני ציבור וחלקו הקטן בשטח ביעוד מגורים. המבנים הבנויים בשטח בית הספר נמצאים ביעוד בנייני ציבור למעט מבנה אולם ספורט הבנוי כ- 2/3 ביעוד מגורים וכ- 1/3 ביעוד בנייני ציבור. המבנה בנוי בהיתר בניה מס' 909 מיום 29.3.60.

מבקשים לבנות אגף חדש לבית הספר ונדרש להכין תכנית עיצוב לבניה המבוקשת בהתאם לתכנית צ'.

סוכם כדלקמן:

1. "הקו הכחול" של תכנית העיצוב יכלול רק את המגרש החום התכנוני ע"פ התכניות החלות (חלקה 198) עליו מתוכננת הבניה החדשה, כאשר יש להראות מחוץ "לקו הכחול" את שאר הבניה בתחום בית הספר הקיים.
2. יש לעשות מאמץ למקם את יתר הבניה הנדרשת עבור בית הספר – חדר טרפו, מבני אשפה בתחום ביעוד קרקע למבני ציבור, אולם אם הדבר לא יתאפשר ניתן לעשות בניה בו גם בשטח הכלול בתחום בית הספר המיועד לבנייני מגורים, שכן מדובר בבניה התואמת את יעוד המגורים.
3. ככל שתבקש בניה ביעוד מגורים יש להגיש אותה בבקשה נפרדת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה כיתות יביל, מבנה שירותים ומגרש ספורט והקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית המכיל 6 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד, חדרי ספח וחללים נלווים, עמדת שומר ומגרש ספורט מוצלל עבור הרחבת בית ספר דיזינגוף בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0046 מתאריך 16/02/2020

לאשר את הבקשה להריסת מבנה כיתות יביל, מבנה שירותים ומגרש ספורט והקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית המכיל 6 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד, חדרי ספח וחללים נלווים, עמדת שומר ומגרש ספורט מוצלל עבור הרחבת בית ספר דיזינגוף בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערות

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