

כ"ה ניסן תש"פ
19 אפריל 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0069 תאריך: 11/03/2020 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	
ע"י מ"מ מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	מהות הבקשה ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	שם המבקש עזרה ובצרון- ע"י אלי גינזברג	כתובת הנכס צוויג סטפן 7	מספר תיק בניין 1261-007	מספר בקשה 20-0217	מס' החלטה 1

רשות רישוי

09/02/2020	תאריך הגשה	20-0217	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	ציבורי/תעסוקה

תל ברוך	שכונה	צוויג סטפן 7 רחוב בקר אהרון 12	כתובת
	תיק בניין	251/6626, 228/6626, 17/6626	גוש/חלקה
39,665 מ"ר	שטח המגרש	792 ז,	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 68, תל אביב - יפו 6495203
עורך ראשי	לקנר אילן שלמה	רחוב כנרת 5, בני ברק 51262
מתכנן שלד	שטירלר שמעון	רחוב יד חרוצים 21, תל אביב - יפו 6777800

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	8.12	1474.07		58.36	10592.12	מעל
276.68	2.43	441.74	351.77	1.94	351.77	מתחת
276.68	10.56	1915.81	351.77	60.30	10943.89	סה"כ

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה בן 6 קומות מעל קומת מרתף חלקי ומבנה שירות עבור בית ספר העל יסודי "חנה רובינא" בתחום ההקצאה של המגרש הציבורי.</p> <p>המבנה מתבסס על היתר מקדים מס' 20-0045 מ-15.1.2020 להריסת מבנה, חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה.</p> <p>מבנה בית הספר</p> <p>המבנה, בגובה משתנה של 1, 2, 3, 4 ו-5 קומות בנוי סביב חצר פנימית פתוחה.</p> <p>לכל גובה הבניין 5 גרמי מדרגות ופיר מעליות.</p> <p>- בקומת כניסה תחתונה (מרתף חלקי): חדר משאבות, מאגר מים, מחסן, חדר תקשורת, חדר אב הבית, חדר חשמל וחדר טכני.</p> <p>- בקומת קרקע: מעבדת יזמות, מעבדת טכנולוגיה, מתחם מורים המכיל חדר מרכזי, חדר ישיבות ומטבחון, מתחם מנהלי המכיל מזכירות, 4 משרדים ושירותי צוות, אודיטוריום, חדר מועצת תלמידים, ספרייה, קפיטריה עם מחסן, שירותים, רחבה מרכזית הכוללת טריבונוט ישיבה, עמדת שומר, חדר קבלת הורים, מדרגות מקורות מדרום ושטח מפולש.</p> <p>- בקומה 1: 12 כיתות אם, 4 ממ"מים דו תכליתיים (טכנולוגיה, מחשבים ו-2 כיתות עזר), 2 מעבדות מדעיות, מוקד לוגיסטי + מחסן חומרים מסוכנים, 4 משרדים, 2 חדרי רכז, מחסן, מעבדה טכנולוגית, 2 כיתות חינוך מיוחד, פינת שהייה, מקבץ שירותים, 2 מרחבי למידה פתוחים, מעברים וגזוזטרה לא מקורה.</p> <p>- בקומה 2: 12 כיתות אם, 4 ממ"מים דו תכליתיים (טכנולוגיה, מחשבים ו-2 כיתות עזר), 4 חדרי רכז/יועץ, מחסן, מעבדה טכנולוגית, 2 כיתות חינוך מיוחד, פינת שהייה, מקבץ שירותים, 2 מרחבי למידה פתוחים, 2 חדרי עבודה פרטנית, 2 חדרי מיזוג אוויר, מעברים ומרפסת גג לא מקורה.</p> <p>- בקומה 3: 6 כיתות אם, 3 מעבדות מדעיות, מוקד לוגיסטי, 4 חדרי סגל, חדר חומרים מסוכנים, חדר שהייה + חדר יועץ, מקבץ שירותים, 2 חדרי רכז, כיתת חינוך מיוחד, 2 ממ"מים דו תכליתיים (מחשבים וכיתת עזר), 2 מרחבי למידה פתוחים, מעברים ומרפסת גג לא מקורה.</p> <p>- בקומה 4: 6 כיתות אם, מקבץ שירותים, פינת שהייה, כיתת חינוך מיוחד, חדר עבודה פרטנית, 2 ממ"מים דו תכליתיים (מחשבים וכיתת עזר), 2 מרחבי למידה פתוחים, מעברים ומרפסת גג לא מקורה.</p>

- בקומה 5: קומה טכנית הכוללת חדר חשמל מקורה, מערכות מיזוג אוויר ומערכת סולארית. **מבנה שירות (בפינה הצפון מערבית של מתחם בית הספר):**
- במרתף: חלל עבור חברת החשמל הכולל חדר מיתוג, חדר מתח גבוה וחדר מתח נמוך.
- בקומת קרקע: מבואה, חדר אשפה וגרם מדרגות למרתף.
- על הגג: מתקני עיבוי של מיזוג אוויר.
- על המגרש (שטח הקצאה): פיתוח השטח כולל ריצוף, גינון, חניית אופניים, רמפה, מדרגות פיתוח, טריבונות ישיבה, מגרש ספורט וגדר היקפית הכוללת כניסה ראשית מקורה.

מצב קיים:

מגרש ציבורי בשטח של 39,665 מ"ר הכולל בית ספר יסודי (נעמי שמר) דו קומתי, פנימייה במבנים דו קומתיים, מבנה צופים בן 3 קומות, מבנה בית כנסת חד קומתי, מבנה בן 3 קומות עבור מוסד חינוכי בית הנוער ו-2 מבנים חד קומתיים נוספים.

בתחום ההקצאה: עבודות חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה על פי היתר מס' 20-0045 מ-15.1.2020

ממצאי תיק בניין:

היתר	שנה	תיאור	מס' רישוי
20-0045	2020	הריסת מבנה+ עבודות חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה	19-1295 ר'

בעלויות:**נכסים - מירי גלברט 16/07/2019**

חלקות 17,228,251 בגוש 6626 בבעלות עיריית ת"א -יפו.

יש לציין כי טרם אושרה הקצאה ע"י ועדות העירייה ולנוכח כך ועל מנת לא לעכב את הוצאת היתר הבניה **אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.**

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 792- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
	לפי עורך הבקשה: 12,899 מ"ר (מבוקש) 22,254 מ"ר (קיים) 35,153 מ"ר (סה"כ- 72%)	107,095 מ"ר (270%)	
	לפי עורך הבקשה: 3,025 מ"ר (מבוקש) 11,697 מ"ר (קיים) 14,722 מ"ר (סה"כ- 37%)	23,799 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
בתחום המותר ולפי תכנית עיצוב	3.65 מ' - 7 מ' -	לרחוב סטפן צוויג (מזרח) - 0.0 מ' מגורים (דרום) - 2.5 מ'	קווי בניין
במגרשים שכנים קיימים מבנים בני 10 קומות	6 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	26.50 מ' (מבנה בית הספר) 4.60 מ' (מבנה שירות)		גובה במטרים
	תאוצה 4828 - בית ספר העל יסודי חנה רובינא, מאושרת וחתומה מ- 3.2.2019 תכנית העיצוב תואמת את המבוקש	אישור תכנית עיצוב על ידי ועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	בית ספר+ מבנה שירות.	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. עורך הבקשה קיבל יעוץ מקדים לעריכת הבקשה והבקשה תואמת את ההנחיה.
2. חישוב השטחים לא כולל את מלא השטחים הנדרשים. (מבואה מקורה בכניסה ראשית, מדרגות למרתף חדר מיתוג)
3. המגרש הציבורי ממוקם על 3 חלקות נפרדות (17+228+251) ששטחן הכולל הוא 39,665 מ"ר בסה"כ שמהווים בסיס לחישוב זכויות.

4. היתר לרצפה ראשונה נכלל בהיתר קודם ויש לסמנה כ-קיים.
5. הבקשה הוגשה על בסיס של מפה לא מעודכנת. (יש לסמן מבנה קיים להריסה כמבנה לאחר הריסה).

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 16/02/2020

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".

תנועה וחניה

=====

הבקשה כולל: בית ספר על יסודי עם 42 כיתות לימוד
דרישת התקן: 0 מקומות החניה
חוות דעת

1. התכנית מתוכננת בהתאם לתכנית עיצוב תא / תעא / צ / 4828 "בית הספר העל יסודי חנה רובינא"
2. תכנית תנועתית, כולל הסדרי תנועה וחניה אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

=====

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לנספח

דרכים

=====

הוצג אישור מחלקת תנועה ומחלקת דרכים.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

הוצג אישור מאיר ראובן מאגף תברואה בחתימה על תכנית מתאריך 19/05/2019
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 147,898 ₪.
יש לנטוע במגרש 45 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 116,398 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
הוגש אישור חיים גבריאל ליעוד העצים ולמפרט שימור.
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.
ניתנו תנאים לשימור כריתה והעתקה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

תכנית ההגשה שונה מהתכנית שאושרה בתכנית העיצוב במספר נושאים.
לאחר ועדה יש לקבל את אישור יחידת אדריכל העיר לתכנית ההגשה.
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
1	ברכיכטון אוסטרלי	7.0	40.0	5.0	שימור	13,062
115	ברכיכטון אוסטרלי	6.0	10.0	2.0	שימור	816
116	ברכיכטון אוסטרלי	5.0	10.0	2.0	כריתה	816
117	ברכיכטון אוסטרלי	5.0	10.0	2.0	כריתה	816
118	ברכיכטון אוסטרלי	6.0	15.0	3.0	שימור	1,837
119	ברכיכטון אוסטרלי	7.0	20.0	4.0	שימור	3,266
120	ברכיכטון אוסטרלי	4.0	10.0	1.0	כריתה	612
121	ברכיכטון אוסטרלי	4.0	10.0	1.0	שימור	612
122	ברכיכטון אוסטרלי	4.0	10.0	1.0	כריתה	816
123	סיגלון חד עלים	6.0	15.0	3.0	כריתה	1,696
124	קופיניון אנקרדי	6.0	15.0	3.0	כריתה	2,120
125	סיגלון חד עלים	6.0	12.0	3.0	כריתה	1,809
126	קופיניון אנקרדי	4.0	10.0	2.0	כריתה	754
127	סיגלון חד עלים	5.0	10.0	3.0	כריתה	1,005
128	קופיניון אנקרדי	5.0	10.0	3.0	כריתה	754
129	סיגלון חד עלים	6.0	10.0	2.0	כריתה	1,005
130	סיגלון חד עלים	6.0	10.0	3.0	כריתה	1,005
131	אלביציה צהובה	6.0	20.0	4.0	כריתה	3,014
132	פיקוס השדרות	7.0	15.0	4.0	כריתה	2,120
133	פיקוס השדרות	6.0	20.0	4.0	כריתה	4,710
134	חרוב מצוי	6.0	15.0	4.0	כריתה	2,120
135	אזדרכת מצויה	7.0	20.0	4.0	כריתה	1,319
136	פיקוס צר עלים	8.0	15.0	5.0	כריתה	1,837
137	פיקוס השדרות	4.0	20.0	4.0	כריתה	3,768
138	פיקוס השדרות	5.0	15.0	3.0	כריתה	2,120
139	פיקוס צר עלים	6.0	15.0	4.0	כריתה	1,837
140	פיקוס צר עלים	6.0	10.0	2.0	כריתה	816
141	פיקוס צר עלים	8.0	15.0	3.0	שימור	1,378
142	פיקוס השדרות	10.0	60.0	8.0	שימור	33,912
143	פיקוס השדרות	6.0	15.0	4.0	כריתה	1,590
144	פיקוס השדרות	7.0	40.0	3.0	שימור	15,072
145	פיקוס השדרות	6.0	10.0	3.0	כריתה	942
146	פיקוס השדרות	5.0	10.0	2.0	כריתה	942
147	פיקוס השדרות	4.0	10.0	2.0	כריתה	942
148	פיקוס השדרות	5.0	10.0	3.0	כריתה	942
149	פיקוס השדרות	5.0	10.0	3.0	כריתה	942
150	חרוב מצוי	6.0	15.0	6.0	כריתה	2,649
151	סיגלון חד עלים	5.0	10.0	2.0	כריתה	1,005
152	סיגלון חד עלים	6.0	10.0	3.0	כריתה	1,005
153	סיגלון חד עלים	4.0	10.0	2.0	כריתה	1,005
154	חרוב מצוי	7.0	15.0	5.0	כריתה	2,120
155	אלון התבור	5.0	10.0	4.0	העתקה	1,492

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
156	פיקוס השדרות	6.0	15.0	3.0	כריתה	1,590
157	אלביציה צהובה	7.0	15.0	5.0	כריתה	2,120
158	אזדרכת מצויה	4.0	10.0	4.0	כריתה	550
159	אלביציה צהובה	4.0	10.0	3.0	כריתה	754
160	אלון התבור	4.0	12.0	3.0	העתקה	2,148
161	פיקוס השדרות	5.0	10.0	3.0	כריתה	942
162	אלון מצוי	6.0	10.0	2.0	העתקה	1,130
163	פיקוס השדרות	5.0	15.0	4.0	כריתה	2,120
164	מיש דרומי	5.0	10.0	2.0	כריתה	1,413
165	חרוב מצוי	7.0	15.0	4.0	כריתה	2,120
166	אלון מצוי	6.0	10.0	3.0	העתקה	1,130
167	פיקוס השדרות	6.0	20.0	4.0	כריתה	4,710
168	מיש דרומי	5.0	15.0	3.0	כריתה	3,179
169	סיגלון חד עלים	6.0	15.0	4.0	כריתה	2,261
170	סיגלון חד עלים	6.0	12.0	3.0	כריתה	1,085
171	סיגלון חד עלים	6.0	15.0	3.0	כריתה	2,261
172	סיגלון חד עלים	6.0	15.0	3.0	כריתה	2,261
173	סיגלון חד עלים	8.0	15.0	5.0	כריתה	2,261
174	מיש דרומי	6.0	15.0	6.0	כריתה	2,543
175	אזדרכת מצויה	7.0	15.0	5.0	כריתה	742
176	אלון התבור	5.0	30.0	6.0	העתקה	10,739
177	סיגלון חד עלים	6.0	10.0	3.0	כריתה	1,005
178	ברכיכיטון אוסטרלי	5.0	15.0	2.0	שימור	1,378
179	ברכיכיטון אוסטרלי	3.0	10.0	1.0	כריתה	612
180	ברכיכיטון אוסטרלי	5.0	15.0	2.0	שימור	1,837
181	ברכיכיטון אוסטרלי	3.0	10.0	1.0	כריתה	816
182	ברכיכיטון אוסטרלי	5.0	15.0	3.0	שימור	2,296
183	ברכיכיטון אוסטרלי	4.0	10.0	2.0	כריתה	816
184	ברכיכיטון אוסטרלי	5.0	15.0	3.0	שימור	2,296
185	ברכיכיטון אוסטרלי	5.0	15.0	3.0	שימור	1,837
186	תות לבן	6.0	15.0	3.0	כריתה	1,484
187	ברכיכיטון אוסטרלי	5.0	15.0	2.0	כריתה	1,837
188	ברכיכיטון אוסטרלי	5.0	15.0	2.0	שימור	2,296
189	ברכיכיטון אוסטרלי	6.0	15.0	4.0	כריתה	2,296
190	ברכיכיטון אוסטרלי	5.0	10.0	2.0	כריתה	1,020
191	כסיית האבוב	7.0	15.0	4.0	כריתה	1,837
192	כסיית האבוב	7.0	15.0	4.0	כריתה	1,837
193	כסיית האבוב	7.0	15.0	4.0	שימור	1,837
194	כסיית האבוב	7.0	15.0	4.0	שימור	1,837
195	ערבה לבנה	6.0	15.0	9.0	שימור	1,766
196	ערבה לבנה	8.0	20.0	5.0	שימור	2,512
197	כסיית האבוב	6.0	15.0	5.0	שימור	1,837
198	כסיית האבוב	6.0	20.0	5.0	כריתה	3,266
199	קיגליה מנוצה	8.0	30.0	8.0	כריתה	7,913
200	תות לבן	7.0	15.0	5.0	כריתה	1,484
201	תות לבן	7.0	15.0	4.0	שימור	1,484
202	קיגליה מנוצה	7.0	15.0	5.0	כריתה	1,484
203	בולוסנתוס נאה	6.0	15.0	3.0	שימור	2,649
204	בולוסנתוס נאה	6.0	15.0	3.0	שימור	2,649
205	וושונגטוניה חסונה	6.0	25.0	3.0	כריתה	4,320
206	בולוסנתוס נאה	6.0	20.0	5.0	כריתה	3,768
207	פלפלון דמוי אלה	7.0	30.0	6.0	כריתה	7,348
208	סיסם הודי	8.0	35.0	6.0	כריתה	10,770
209	בולוסנתוס נאה	6.0	20.0	5.0	כריתה	3,768

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
210	בולוסנתוס נאה	7.0	30.0	7.0	כריתה	6,358
211	בולוסנתוס נאה	8.0	20.0	3.0	שימור	3,768

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק - מ-11.2.2020

מומלץ לאשר מבחינה עיצובית בהתאם למבוקש, יש לתאם צבעים וחומרי גמר לאישור אדריכל העיר לפני ביצוע בפועל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 6 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל 36 כיתות אם וחללים נלווים עבור בית ספר העל יסודי "חנה רובינא", מבנה שירות (בנפרד) כולל חדר מיתוג תת קרקעי וחדר אשפה והקמת גדר היקפית בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. מילוי דרישות אדריכל העיר.
5. הצגת אישור משרד הבריאות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגשת אישור תאום הנדסי לפני תחילת עבודות בניה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 11/03/2020-0069-1 מתאריך 11/03/2020

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 6 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל 36 כיתות אם וחללים נלווים עבור בית ספר העל יסודי "חנה רובינא", מבנה שירות (בנפרד) כולל חדר מיתוג תת קרקעי וחדר אשפה והקמת גדר היקפית בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. מילוי דרישות אדריכל העיר.
5. הצגת אישור משרד הבריאות.

עמ' 7

1261-007 20-0217 18-01766

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. הגשת אישור תאום הנדסי לפני תחילת עבודות בניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.