

ז' תמוז תש"פ
29 יוני 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0154 תאריך: 28/06/2020 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/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון) | גני יהושע בע"מ | שבטי ישראל 51 | 3007-051 | 20-0788 | 1 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|---------------|------------|---|
| מספר בקשה | 20-0788 | תאריך הגשה | 14/06/2020 |
| מסלול | ציבורי/תעסוקה | ציבורי | תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון) |

| | | | |
|----------|-------------------|-----------|---------------------|
| כתובת | שבטי ישראל 51 | שכונה | צהלון ושיכוני חסכון |
| גוש/חלקה | 206/7045 | תיק בניין | 3007-051 |
| מס' תב"ע | צ, 2551, (א) 2551 | שטח המגרש | 5,648 מ"ר |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|------------------------|----------------|---|
| מבקש | גני יהושע בע"מ | רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810 |
| בעל זכות בנכס | עיריית תל אביב | רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007 |
| עורך ראשי | אשכנזי ארז | רחוב הערבה 1, גבעת שמואל |
| מתכנן שלד | גולדברג ניר | חורשה אלקחי 5, תל אביב - יפו 6949705 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | קונה עובד | רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810 |

| פירוט שטחים | | | | | | תיאור |
|---------------|------|--------------------------------------|------------|------|-------------|-------|
| סך שטחי שירות | | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים | | | | |
| מותר (מ"ר) | % | מבוקש (מ"ר) | מותר (מ"ר) | % | מבוקש (מ"ר) | |
| | 0.10 | 12.14 | | 3.82 | 1275.66 | מעל |
| | | 5.29 | | | 296.84 | מתחת |
| | 0.10 | 17.42 | | 3.82 | 1572.49 | סה"כ |

מהות הבקשה: (שמעון גל)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| <p>הקמת מבנה יביל, חד קומתי, עבור בית ספר "שתולים", בחלק המזרחי של המגרש לתקופה של 3 שנים. במבנה: מבואה, מעבר מרכזי, כיתת אם, 2 כיתות ספח, מקבץ שירותים, חדר טיפול פרטני וממ"מ דו שימושי (טיפול פרטני) מסביב למבנה, משטח מרוצף, 2 רמפות וגרם של 3 מדרגות בכניסות למבנה, שטחי גינון ונטיעות ושינויים בגדרות הכוללים הריסה והשלמות.</p> |

מצב קיים:

| |
|---|
| מגרש למבני ציבור של בית ספר "שבילים" הכולל מבנה דו קומתי, אולם ספורט, 3 סככות, מחסן, עמדת שומר ומגרש ספורט, השטח המיועד לבניה פנוי. |
|---|

בעלויות:

| |
|--|
| <p>נכסים - מירי גלברט 07/06/2020 חלקה 206 בגוש 7045 בבעלות עיריית תל-אביב יפו. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p> |
|--|

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2551- מבני ציבור)

| הערה | מוצע | מותר | |
|---|--|---|----------------------------------|
| ראה חו"ד משפטית מ- 14.5.2018 בהמשך | על פי עורך הבקשה : 221.67 מ"ר (למבוקש בלבד) | 15,250 מ"ר (270%) | שטחים (עיקרי+ שירות) |
| | | 3,389 מ"ר (60%) | תכנית קרקע |
| בסמכות מהנדס העיר לאשר קו בניה 0 כלפי מגרשים ציבוריים | לפי מדידה- כ-4.5 מ' לפי מדידה- כ- 0 מ' | לדרום (מגורים)- 2.5 מ' צפון מזרח (שצ"פ)- 0 מ' | קווי בניין |
| | מבנה חד קומתי בגובה של 3.4 מ' | מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות. | מספר קומות גובה במטרים |
| ראה חו"ד משפטית מ- 21.11.2016 בהמשך | ללא תכנית עיצוב | אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה. | הוראות בניין/ תכנית עיצוב |
| | בית ספר | מבני ציבור | שימושים |

הערות:

- בבניה בשטחים ציבוריים במסגרת תכנית צ' נדרשת תכנית עיצוב. מקרים של מבנה יביל, ניתן להמליץ על וויתור על תכנית עיצוב. (ראה חוות דעת משפטית מ- 21.11.2016 בהמשך)
- במבנים יבילים, הנבנים לתקופה מוגבלת ואינם מהווים ניצול זכויות מהותי, ניתן לוותר על הדרישה לחישוב של כל המבנים הקיימים במגרש וניתן להסתפק בחישוב פוטנציאל הבניה במגרש לפי תכנית צ' ואמירה שהבנוי לא מממש פוטנציאל זה. (ראה חוות דעת משפטית מ- 14.5.2018 בהמשך). במקרה הנדון מדובר בתוספת של כ-222 מ"ר זכויות של למעלה מ-15,000 מ"ר וניתן להמליץ על החלת חוות הדעת.
- המפרט הוגש כשגבולות התכנון פולשים לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) הסמוך. לאחר שהוסבר לעורך הבקשה שלא ניתן לבקש בקשה אחת על שני מגרשים בעלי יעוד שונה, הבקשה תוקנה ב-18.6.2020 וההתייחסות כאן היא לגרסה המעודכנת.
- פרישת הגדרות לא ברורה, נדרשת התאמה בין תכנית הפיתוח לפרישות עצמן.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 16/06/2020

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".

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

פטור מביתן אשפה בשל תקינות ביתן קיים. הוגשה סריקת אישורו של מאיר ראובן אחראי תכנון כלי אצירה באגף התברואה מיום 21.5.2020. המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

משיחה עם אגרונום המבקש ובדיקה בתכנית המדידה עולה כי אין עצים בוגרים בתחום העבודות ו-4 מטרים מהן. לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד משפטית:

הראלה אברהם-אוזן מ-21.11.2016

בישיבה שקיימנו היום נבחנה השאלה, האם נדרש לאשר תכנית עיצוב בהתאם להוראת סעיף 6.1 (1) בתכנית צ במקרה של תוספת בניה במגרש של מבנים יבילים, שנועדו לשמש באופן זמני עד להקמת מבנה הקבע. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להוצאת היתר בניה נדרשת כאשר מוצא היתר בניה למבנה קבע ולא למבנה זמני. במסגרת הבקשה להיתר בניה, שתובא לאישור רשות הרישוי, יש לציין את התקופה המבוקשת עבור המבנה היביל. כמו כן, יש לציין מתי והיכן יוקם מבנה הקבע, שהמבנה הזמני אמור לתת לו פתרון ביניים. חשוב שהשימוש בהוצאת היתרים למבנים יבילים יעשה במשורה ורק כאשר ישנה כוונה לקדם במקביל את בניית הקבע.

הראלה אברהם-אוזן מ-14.5.2018

הוראות תכנית צ הדורשות הכנת תכנית עיצוב רלוונטיות כאשר מדובר בבניית קבע ולא בבניה זמנית המוגבלת ל- 3 שנים. באשר לאופן חישוב שטחי הבניה, הרי מדובר במגרש לבנייני ציבור בשטח של כ- 16 דונם עליו קיימים מבנים רבים. מאחר ומדובר בהצבת מבנים יבילים לתקופה זמנית, אין צורך לעשות חישוב של כל המבנים הקיימים במגרש וניתן להסתפק בחישוב פוטנציאל הבניה במגרש לפי תכנית צ ואמירה שהבנוי לא מממש פוטנציאל זה, לרבות התייחסות לתכסית הבנייה המותרת.

הראלה אברהם אוזן מ-18.7.19

האפשרות להקים מבנים יבילים יצאה מנקודת הנחה שבסופו של דבר תהיה בניה של קבע והבניה היבילה היא זמנית. לכן חווה"ד המובאת לעיל ניתנה להקמת גני ילדים במנהל החינוך מסר את הלוי"ז לבניית הגנים הקבועים. יש לתת הסבר מהו הלוי"ז לבניית הקבע של מבנה המשרדים.

התייחסות מנהל החינוך:

אורית בן אסא מ-17.6.2020

ידוע למינהל החינוך כי מבנה היבילים המתוכנן בבית ספר שבילים מיועד לשימוש זמני לשלוש שנים, עד אשר ימצא פתרון קבע לכיתות הנוספות בבית הספר. הפתרון יהיה במסגרת סבב מבני חינוך שמקודם כיום בדרום העיר.

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ-22.6.2020

הקמת מבנים יבילים זמניים למבנים ציבוריים היא באחריות מבני ציבור בת"ש, אך צורך להפנות אל אדריכל העיר בקשות לחו"ד בנושא זה.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה יביל עבור בית ספר "שלב" בחלק המזרחי של המגרש המכיל כיתת אס, 2 כיתות ספח, ממ"מ וחללים נלווים לתקופה של 3 שנים כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.

2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הקמת גדר בגבול מגרש בין שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח
4. הגשת חוות דעת אקוסטית סביבתית אודות התכנון לאחר ועדה

תנאים להתחלת עבודות

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק .tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בכפוף להנחית יועץ נגישות

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0154 מתאריך 28/06/2020

לאשר את הבקשה להקמת מבנה יביל עבור בית ספר "שלבים" בחלק המזרחי של המגרש המכיל כיתת אם, 2 כיתות ספח, ממ"מ וחללים נלווים לתקופה של 3 שנים כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הקמת גדר בגבול מגרש בין שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח
4. הגשת חוות דעת אקוסטית סביבתית אודות התכנון לאחר ועדה

תנאים להתחלת עבודות

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק .tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בכפוף להנחית יועץ נגישות

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה