

כ"ט תמוז תש"פ  
21 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0176 תאריך: 20/07/2020 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)  | "עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג" | אלוני ניסים 8 | 2355-008       | 20-0715   | 1         |
| 7      | ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון) | עיריית תל אביב                    | הצפירה 29     |                | 20-0827   | 2         |

## רשות רישוי

|  |   |            |               |           |
|--|---|------------|---------------|-----------|
|  | 02/06/2020                                      | תאריך הגשה | 20-0715       | מספר בקשה |
|  | בניה חדשה עירונית<br>(בתי ספר/גני ילדים/מועדון) | ציבורי     | ציבורי/תעסוקה | מסלול     |

|              |           |  |          |
|--------------|-----------|--|----------|
| צמרות איילון | שכונה     | אלוני ניסים 8 רחוב דוש (קריאל גרדוש) 4           | כתובת    |
| 2355-008     | תיק בניין | 729/6108   | גוש/חלקה |
| 12090        | שטח המגרש | תעא/צ/1750א(14), תעא/1750א, צ, ע, 1, 1750א, 1750 | מס' תב"ע |

במתחם של

| בעל עניין     | שם                                | כתובת                                 |
|---------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| מבקש          | "עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג" | רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658   |
| בעל זכות בנכס | עיריית תל אביב-אגף נכסי העירייה   | ת.ד. 2323, תל אביב - יפו 6102201      |
| עורך ראשי     | פלסנר מאיה                        | גינת פרוג 33, תל אביב - יפו 63417     |
| מתכנן שלד     | זכאיים שהרם                       | רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020 |

### פירוט שטחים

| תיאור | סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים |       | סך שטחי שירות |       |
|-------|---------------------------------------|-------|---------------|-------|
|       | מבוקש (מ"ר)                           | %     | מבוקש (מ"ר)   | %     |
| מעל   | 8763.87                               | 72.49 | 2479.87       | 20.51 |
| מתחת  |                                       |       |               |       |
| סה"כ  | 8763.87                               | 72.49 | 2479.87       | 20.51 |

### מהות הבקשה: (נגר ישי)

#### מהות עבודות בניה

הקמת 2 מבני בית ספר יסודי, במתחם "צמרות", הכוללים:  
מבנה א' – ממוקם בחלקו הדרומי של המגרש, בן 4 קומות מעל קומת קרקע, קומת מרתף עם אודיטוריום ומאגר מים, 4 קומות כיתות לציווד וגג טכני, המכיל 21 כיתות לימוד, חדרים נלווים וחדרים טכניים.  
מבנה ב' – ממוקם בחלקו המזרחי של המגרש, בן 3 קומות מעל קומת קרקע וגג טכני המכיל 8 כיתות לימוד, חדרים נלווים וחדרים טכניים.  
בקומה 3 אולם ספורט ו-2 חדרי סטודיו.  
על המגרש- פיתוח שטח, 2 מגרשי ספורט, חניות אופניים, נטיעות וגדר מוסדית בהיקף המגרש.

### מצב קיים:

מגרש ובו מבנה בית ספר, מבנה בית ספר בשלבי בנייה ומגרשי ספורט, מבנה גני ילדים להריסה. במקביל הוגשה בקשה להקמת מבנה ל-4 כיתות גני ילדים בקשת רישוי מספר 20-0729.

### ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה        | תיאור               |
|------------------|------------|---------------------|
| 12-0325          | 05/04/2012 | הקמת מבנה גני ילדים |

|         |            |  |
|---------|------------|--|
| 19-0132 | 21/02/2019 | הקמת מבנה בית ספר בן 4 קומות המכיל 15 כיתות לימוד. |
|---------|------------|--|

### בעלויות:

|  |
|--|
| 729 בגוש 6108 בבעלות עיריית ת"א -יפו. התקבל אישור אגף הנכסים<br>תנאי לתחילת עבודות/רישיון עבודה: הצגת אישור הקצאה ע"י ועדות העירייה.<br>יש לציין כי טרם אושרה הקצאה ע"י ועדות העירייה ולנוכח כך ועל מנת לא לעכב את הוצאת היתר הבניה אין מניעה מצדנו לפתיחת בקשה אולם יש לקבל אישור אגף הנכסים לפני הוצאת היתר. |
|--|

### התאמה לתכנית צ' (תכנית: 1750 מגורים מיוחד, מרכז מסחרי, בניני ציבור)

| הערה   | מוצע   | מותר  |                                |
|--|--|---|--------------------------------|
| על פי השטחים המפורטים בטבלה המצורפת למפרט ההגשה, המבוקש במסגרת המותר | 11,900.03 מ"ר (98.42%)                       | 32,643 מ"ר (270%)   | שטחים עיקריים<br>עיקרי + שירות |
|  | 2,910.83 מ"ר (24.07%)                        | 7,254 מ"ר (60%)   | תכנית קרקע                     |
|  | צדדי - 2.5 מ'<br>אחורי - 3.0 מ'<br>קדמי - 0' | למגורים:<br>קו בניין צדדי - 2.5 מ'<br>קו בניין אחורי - 3.0 מ'.<br>קו בניין קדמי - 0.0 מ'<br>לרח' ניסים אלוני - (לפי מאושר בתכנית העיצוב)<br>כלפי מגרש ציבורי- עדי' 0.0 מ' | קווי בניין                     |
|  | מבנה א' - 5 קומות<br>מבנה ב' - 4 קומות       | מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.   | מס' קומות                      |
|  | מבנה א' - 25.30 מ'<br>מבנה ב' - 20.95 מ'     |   | גובה במטרים                    |
|  | תואם את תכנית העיצוב                         | תכנית עיצוב תאוצ'1750א'<br>(15)<br>"בית ספר על יסודי צמרות אילון"   | הוראות בניין/תכנית עיצוב       |
|  | בתי ספר                                      | מבני ציבור  | שימושים                        |

### הערות נוספות:

1. המבוקש בבקשה זו הינו חלק ממתחם "בית הספר צמרות אילון" כפי שאושר בתכנית העיצוב וכוללת 2 בתי ספר אולם ספורט. אחד ממבנה בית ספר כיום בהקמה, במקביל הוגשה בקשה ל 4 כיתות גן אשר שובצה לדיון בוועדה
2. הוצגה טבלת צ' כנדרש אך הטבלה אינה מעודכנת ויש לתקנה.

### חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 24/06/2020

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".

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: בית הספר עם 30 כיתות לימוד

דרישת התקן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי  
חוות דעת

- מתכננים 140 מקומות חניה לאופניים
- הסדרי תנועה וחניה במתחם אושרו ע"י אגף התנועה ותכנית המאושרת נמצאת במסמכי תנועה וחניה המלצה : לאשר את הבקשה

### כיבוי אש

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב אחרי ועדה המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### אצירת אשפה

הוגשה סריקת תכנית עם חתימתו ואישורו של מאיר ראובן, אחראי תכנון כלי אצירה באגף התברואה. המלצה : לאשר את הבקשה

### איכות הסביבה

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

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 91 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי ומתוכם 90 מוגנים.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה / העתקה / שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור 61 עצים המיועדים לכריתה הוא 215,454 ₪.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 215,454 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.  
12 עצים מיועדים להעתקה (58, 62, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 76, 77, 118, 123).  
17 עצים מיועדים לשימור (160, 201-216) מתוכם עצים 201-215 בקרבת עבודות הבנייה לשימור בליווי אגרונום בכפוף למפרט שימור שאושר ועליו חתם חיים גבריאלי, אגרונום אגף שפ"ע.  
עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם חיים גבריאלי, אגרונום אגף שפ"ע.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה : לאשר את הבקשה

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

הוגשה סריקת אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר. לקבלת היתר יש להגיש סריקת תכנית עיצוב מאושרת. 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 |
|----|------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 58 | אלון אנגלי | 4.0  | 15.0     | 3.0       | העתקה | 1,017    |
| 60 | דולב מזרחי | 6.0  | 11.0     | 5.0       | כריתה | 912      |
| 61 | דולב מזרחי | 5.0  | 13.0     | 4.0       | כריתה | 1,274    |
| 62 | אלון התבור | 5.0  | 20.0     | 5.0       | העתקה | 5,024    |
| 63 | מיש בונגה  | 7.0  | 20.0     | 5.0       | כריתה | 5,024    |
| 64 | דולב מזרחי | 7.0  | 18.0     | 5.0       | כריתה | 3,256    |
| 65 | אלון התבור | 6.0  | 18.0     | 5.0       | העתקה | 5,087    |
| 66 | דולב מזרחי | 4.0  | 13.0     | 4.0       | כריתה | 1,698    |
| 67 | אלון התבור | 4.0  | 16.0     | 4.0       | העתקה | 3,215    |
| 68 | דולב מזרחי | 8.0  | 18.0     | 4.0       | כריתה | 3,256    |
| 69 | אלון התבור | 4.0  | 16.0     | 4.0       | העתקה | 3,215    |

טבלת עצים

| #   | סוג              | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד  | ערך נופי |
|-----|------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 70  | עץ לא קיים       | 6.   | 5.0      | 5.        | כריתה |          |
| 71  | אלון התבור       | 4.0  | 20.0     | 4.0       | העתקה | 6,280    |
| 72  | מיש בונגה        | 5.0  | 20.0     | 4.0       | כריתה | 4,019    |
| 73  | אלון התבור       | 4.0  | 18.0     | 4.0       | העתקה | 4,069    |
| 74  | דולב מזרחי       | 4.0  | 10.0     | 5.        | כריתה |          |
| 75  | אלון התבור       | 6.0  | 20.0     | 5.0       | העתקה | 6,280    |
| 76  | חרוב מצוי        | 7.0  | 30.0     | 8.0       | העתקה | 8,478    |
| 77  | חרוב מצוי        | 5.0  | 24.0     | 5.0       | העתקה | 5,426    |
| 78  | סיגלון על-מימוסה | 5.0  | 12.0     | 3.0       | כריתה | 1,017    |
| 80  | סיגלון על-מימוסה | 5.0  | 12.0     | 3.0       | כריתה | 678      |
| 83  | סיגלון על-מימוסה | 4.0  | 14.0     | 3.0       | כריתה | 1,846    |
| 84  | סיגלון על-מימוסה | 8.0  | 22.0     | 5.0       | כריתה | 3,420    |
| 85  | סיגלון על-מימוסה | 7.0  | 22.0     | 5.0       | כריתה | 4,559    |
| 86  | סיגלון על-מימוסה | 7.0  | 20.0     | 6.0       | כריתה | 3,768    |
| 87  | אלון התבור       | 4.0  | 13.0     | 3.0       | כריתה | 2,653    |
| 88  | סיגלון על-מימוסה | 7.0  | 24.0     | 5.0       | כריתה | 5,426    |
| 89  | סיגלון על-מימוסה | 7.0  | 24.0     | 5.0       | כריתה | 5,426    |
| 90  | סיגלון על-מימוסה | 7.0  | 23.0     | 5.0       | כריתה | 4,983    |
| 91  | אלון אנגלי       | 5.0  | 14.0     | 2.0       | כריתה | 1,477    |
| 92  | סיגלון על-מימוסה | 6.   | 5.0      | 5.        | כריתה |          |
| 103 | סיגלון על-מימוסה | 5.0  | 18.0     | 3.0       | כריתה | 1,373    |
| 104 | עץ לא קיים       | 6.   | 5.0      | 5.        | כריתה |          |
| 105 | סיגלון על-מימוסה | 7.0  | 20.0     | 4.0       | כריתה | 3,768    |
| 106 | סיגלון על-מימוסה | 7.0  | 20.0     | 4.0       | כריתה | 3,768    |
| 107 | סיגלון על-מימוסה | 6.0  | 16.0     | 4.0       | כריתה | 2,412    |
| 108 | סיגלון על-מימוסה | 5.0  | 15.0     | 4.0       | כריתה | 2,120    |
| 109 | עץ לא קיים       | 6.   | 5.0      | 5.        | כריתה |          |
| 110 | מיש בונגה        | 7.0  | 20.0     | 6.0       | כריתה | 5,024    |
| 111 | סיגלון על-מימוסה | 6.0  | 18.0     | 4.0       | כריתה | 2,289    |
| 112 | סיגלון על-מימוסה | 6.0  | 20.0     | 6.0       | כריתה | 2,826    |
| 113 | סיגלון על-מימוסה | 4.0  | 13.0     | 4.0       | כריתה | 796      |
| 114 | סיגלון על-מימוסה | 6.0  | 15.0     | 4.0       | כריתה | 1,590    |
| 115 | סיגלון על-מימוסה | 8.0  | 26.0     | 8.0       | כריתה | 6,368    |
| 116 | סיגלון על-מימוסה | 7.0  | 13.0     | 4.0       | כריתה | 1,592    |
| 118 | חרוב מצוי        | 5.0  | 25.0     | 5.0       | העתקה | 5,888    |
| 120 | סיגלון על-מימוסה | 6.0  | 20.0     | 4.0       | כריתה | 3,768    |
| 121 | עץ לא קיים       | 6.   | 5.0      | 5.        | כריתה |          |
| 122 | סיגלון על-מימוסה | 6.0  | 17.0     | 4.0       | כריתה | 2,722    |
| 123 | חרוב מצוי        | 7.0  | 34.0     | 6.0       | העתקה | 10,890   |
| 124 | ברכיטון צפצפתי   | 6.0  | 23.0     | 4.0       | כריתה | 3,488    |
| 125 | מיש בונגה        | 5.0  | 16.0     | 4.0       | כריתה | 1,929    |
| 126 | עץ לא קיים       | 6.   | 5.0      | 5.        | כריתה |          |
| 127 | מיש בונגה        | 7.0  | 23.0     | 6.0       | כריתה | 5,315    |
| 128 | מיש בונגה        | 5.0  | 17.0     | 5.0       | כריתה | 2,904    |
| 129 | סיגלון על-מימוסה | 8.0  | 30.0     | 6.0       | כריתה | 6,358    |
| 130 | מיש בונגה        | 5.0  | 18.0     | 5.0       | כריתה | 3,256    |
| 131 | מילה ירוקת-עד    | 6.0  | 22.0     | 5.0       | כריתה | 5,699    |
| 132 | דולב מזרחי       | 4.0  | 8.0      | 2.0       | כריתה |          |
| 133 | בוקיצה קטנת-עלים | 4.0  | 15.0     | 4.0       | כריתה | 1,837    |
| 134 | מילה ירוקת-עד    | 3.0  | 12.0     | 3.0       | כריתה | 678      |
| 135 | עץ מת            | 6.   | 5.0      | 5.        | כריתה |          |
| 136 | מילה ירוקת-עד    | 7.0  | 23.0     | 5.0       | כריתה | 4,983    |
| 137 | בוקיצה קטנת-עלים | 5.0  | 14.0     | 5.0       | כריתה | 1,600    |
| 138 | אלון התבור       | 4.0  | 13.0     | 4.0       | כריתה | 2,123    |

**טבלת עצים**

| #   | סוג               | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד  | ערך נופי |
|-----|-------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 139 | דולב מזרחי        | 6.0  | 15.0     | 3.0       | כריתה | 1,130    |
| 140 | סיגלון עלי-מימוסה | 5.0  | 12.0     | 2.0       | כריתה | 1,356    |
| 141 | מילה ירוקת-עד     | 6.0  | 5.0      | 5.0       | כריתה |          |
| 144 | בוקיצה קטנת-עלים  | 7.0  | 17.0     | 7.0       | כריתה | 2,359    |
| 145 | דולב מזרחי        | 7.0  | 13.0     | 5.0       | כריתה | 1,698    |
| 146 | עץ לא קיים        | 6.0  | 5.0      | 5.0       | כריתה |          |
| 147 | חרוב מצוי         | 7.0  | 43.0     | 10.0      | כריתה | 17,418   |
| 148 | מגלון אפריקני     | 6.0  | 18.0     | 4.0       | כריתה | 1,323    |
| 149 | סיגלון עלי-מימוסה | 9.0  | 40.0     | 8.0       | כריתה | 11,304   |
| 150 | בוקיצה קטנת-עלים  | 7.0  | 23.0     | 7.0       | כריתה | 4,319    |
| 151 | מיש בונגה         | 5.0  | 12.0     | 4.0       | כריתה | 1,809    |
| 152 | ברכיכטון צפצפתי   | 6.0  | 28.0     | 4.0       | כריתה | 6,893    |
| 153 | מיש בונגה         | 5.0  | 15.0     | 5.0       | כריתה | 2,261    |
| 154 | עץ לא קיים        | 6.0  | 5.0      | 5.0       | כריתה |          |
| 155 | ברכיכטון צפצפתי   | 7.0  | 18.0     | 4.0       | כריתה | 3,974    |
| 156 | עץ לא קיים        | 6.0  | 5.0      | 5.0       | כריתה |          |
| 157 | מילה ירוקת-עד     | 8.0  | 36.0     | 8.0       | כריתה | 12,208   |
| 158 | בוקיצה קטנת-עלים  | 6.0  | 20.0     | 6.0       | כריתה | 3,266    |
| 159 | מילה ירוקת-עד     | 7.0  | 18.0     | 6.0       | כריתה | 2,289    |
| 160 | דולב מזרחי        | 6.0  | 20.0     | 5.0       | שימור | 4,019    |
| 200 | סיגלון עלי-מימוסה | 6.0  | 24.0     | 5.0       | כריתה | 5,426    |
| 201 | סיגלון עלי-מימוסה | 6.0  | 24.0     | 5.0       | שימור | 5,426    |
| 202 | סיגלון עלי-מימוסה | 6.0  | 24.0     | 5.0       | שימור | 5,426    |
| 203 | מיש בונגה         | 6.0  | 15.0     | 3.0       | שימור | 2,261    |
| 204 | סיגלון עלי-מימוסה | 6.0  | 27.0     | 6.0       | שימור | 6,867    |
| 205 | סיגלון עלי-מימוסה | 5.0  | 25.0     | 6.0       | שימור | 5,888    |
| 206 | סיגלון עלי-מימוסה | 5.0  | 24.0     | 5.0       | שימור | 5,426    |
| 207 | מיש בונגה         | 5.0  | 24.0     | 5.0       | שימור | 5,788    |
| 208 | סיגלון עלי-מימוסה | 5.0  | 20.0     | 4.0       | שימור | 3,768    |
| 209 | סיגלון עלי-מימוסה | 6.0  | 24.0     | 5.0       | שימור | 5,426    |
| 210 | סיגלון עלי-מימוסה | 6.0  | 24.0     | 5.0       | שימור | 5,426    |
| 211 | מיש בונגה         | 4.0  | 10.0     | 2.0       | שימור | 1,005    |
| 212 | מיש בונגה         | 4.0  | 10.0     | 2.0       | שימור | 1,005    |
| 213 | מיש בונגה         | 4.0  | 10.0     | 2.0       | שימור | 1,005    |
| 214 | מיש בונגה         | 4.0  | 10.0     | 2.0       | שימור | 1,005    |
| 215 | מיש בונגה         | 4.0  | 10.0     | 2.0       | שימור | 1,005    |
| 216 | מיש בונגה         | 4.0  | 10.0     | 2.0       | שימור | 1,005    |
| 650 | אזדרכת מצויה      | 10.0 | 20.0     | 6.0       | כריתה | 1,143    |

**חוו"ד אדריכל העיר:**

אלעד דמשק מ- 24/05/2020

מומלץ לאשר מבחינה עיצובית הקמת שני מבני בית ספר, אולם ספורט כולל פיתוח השטח בהתאם למוצג התשריט בהגשה זו, יש לתאם חומרי הגמר לפני ביצוע בפועל ולקבל אישור אדריכל העיר.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נגר ישי)**

לאשר את הבקשה להקמת 2 מבנים נפרדים עבור בית ספר יסודי "צמרות איילון":  
מבנה א' – ממוקם בחלקו הדרומי של המגרש, בן 4 קומות מעל קומת קרקע.  
מבנה ב' – ממוקם בחלקו המזרחי של המגרש, בן 3 קומות מעל קומת קרקע.  
המכיל - 21 כיתות לימוד, אודיטוריום, אולם ספורט, 2 כיתות סטודיו, חדרים נלווים וטכנים;  
פיתוח שטח, הסדרת 2 מגרשי ספורט, חניות אופניים, נטיעות וגדר מוסדית בהיקף המגרש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### נאים למתן היתר

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. אישור סופי של תכנית העיצוב.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי
4. מילוי דרישות בוחן רישוי למפרט שנבדק
5. הצגת טבלה מעודכנת של שטחים ותכסית הבנוי במגרש הציבורי

#### תנאים בהיתר

עמידה בדרישות יועץ נגישות אדר' אבי ורשבסקי מ-19.05.20.

#### תנאים להתחלת עבודות

תאום חומרי הגמר לפני ביצוע בפועל ולקבל אישור אדריכל העיר.

#### תנאים לאיכלוס

עמידה בדרישות מכון הועדה לבנייה ירוקה.

#### הערות

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

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0176-20-1 מתאריך 20/07/2020

לאשר את הבקשה להקמת 2 מבנים נפרדים עבור בית ספר יסודי "צמרות איילון":  
מבנה א' – ממוקם בחלקו הדרומי של המגרש, בן 4 קומות מעל קומת קרקע.  
מבנה ב' – ממוקם בחלקו המזרחי של המגרש, בן 3 קומות מעל קומת קרקע.  
המכיל - 21 כיתות לימוד, אודיטוריום, אולם ספורט, 2 כיתות סטודיו, חדרי נלוויים וטכניים;  
פיתוח שטח, הסדרת 2 מגרשי ספורט, חניות אופניים, נטיעות וגדר מוסדית בהיקף המגרש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### נאים למתן היתר

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. אישור סופי של תכנית העיצוב.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי
4. מילוי דרישות בוחן רישוי למפרט שנבדק
5. הצגת טבלה מעודכנת של שטחים ותכסית הבנוי במגרש הציבורי

#### תנאים בהיתר

עמידה בדרישות יועץ נגישות אדר' אבי ורשבסקי מ-19.05.20.

#### תנאים להתחלת עבודות

תאום חומרי הגמר לפני ביצוע בפועל ולקבל אישור אדריכל העיר.

#### תנאים לאיכלוס

עמידה בדרישות מכון הועדה לבנייה ירוקה.

#### הערות

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

## רשות רישוי

|  |  |            |               |           |
|--|--|------------|---------------|-----------|
|  | 22/06/2020   | תאריך הגשה | 20-0827       | מספר בקשה |
|  | תוספת בניה<br>עירונית (בתי<br>ספר/גני<br>ילדים/מועדון) | ציבורי     | ציבורי/תעסוקה | מסלול     |

|            |           |                               |          |
|------------|-----------|-------------------------------|----------|
| מונטיפיורי | שכונה     | הצפירה 29 רחוב הצפירה 27      | כתובת    |
|            | תיק בניין | 131/6976                      | גוש/חלקה |
| 12,781 מ"ר | שטח המגרש | 2710, 50, 77, אי, צ, א, 4/ב34 | מס' תב"ע |

| כתובת                                     | שם             | בעל עניין           |
|---|----------------|---------------------|
| ת.ד. 64162, תל אביב - יפו                 | עיריית תל אביב | מבקש                |
| ת.ד. 64162, תל אביב - יפו                 | עיריית תל אביב | בעל זכות בנכס       |
| רחוב שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408        | תדמור ידין     | עורך ראשי           |
| רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020     | זכאיים שהרם    | מתכנן שלד           |
| רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201 | וייסמן אלכסנדר | מיופה כח 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) |
|               | 0.33 | 43.19                                |            |       |             |
|               |      |                                      |            |       | מעל         |
|               |      |                                      |            |       | מתחת        |
|               | 0.33 | 43.19                                |            |       | סה"כ        |

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

| מהות עבודות בניה   |
|--|
| <p>תוספת בניה ושינויים במסגרת הנגשת בית ספר "שבח", הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הקמת מעלית ומבואה חיצוניים לכל גובה המבנה במרכז המגרש, פונה לחצר הפנימית של בית הספר. העבודה כוללת עבודות הריסה ובניה מקומיות והקמת פיר מעלית בן 5 קומות. במפלס בגובה קומה וחצי מעבר תלוי (גשר) בין פיר המעלית למפלס ביניים של גרם מדרגות ממערב.</li> <li>הקמת מעלית ומבואה חיצוניים לכל גובה המבנה הצפוני, הפונה לחצר הפנימית של בית הספר. העבודה כוללת עבודות הריסה ובניה מקומיות והקמת פיר מעלית בן 3 קומות.</li> <li>שיפוץ 4 חדרי שירותים במבנה קיים הכוללים הריסות מקומיות וחלוקה מחדש.</li> </ol> |

### מצב קיים:

|                                |
|--------------------------------|
| מבנה בית ספר "שבח" בן 5 קומות. |
|--------------------------------|

### בעלויות:

|   |
|---|
| <p><b>נכסים - מירי גלברט 07/06/2020</b><br/>חלקה 131 בגוש 6976 בבעלות עיריית תל אביב יפו.</p> <p>אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p> |
|---|

התאמה לתב"ע צ', (תכנית 77- מבני ציבור)

1. מתחם בית הספר הוא מגרש המיועד למבני ציבור לפי תב"ע 77
2. הבקשה מוגשת ללא תכנית עיצוב כנדרש על פי תכנית צ' אך בהסתמך על חוות דעת היועצת המשפטית מ- 5.7.2017 (ראה בהמשך) ניתן להמליץ ולאשר את המבוקש.
3. לפי בדיקת בוחן הרישוי תוספת השטח המבוקשת היא 43.19 מ"ר ותוספת שטח לתכנית היא 14.07 מ"ר. לא הוצג חישוב שטחים הכולל למגרש הציבורי אך לנוכח יתרת הזכויות הגדולה במגרש, התוספת המבוקשת כעת היא זניחה ובהסתמך על חוות הדעת המשפטית מ-16.4.2019 (ראה בהמשך) ניתן להמליץ לפטור את המבוקש מהצגת טבלת שטחים המפרטת את כל זכויות הבניה והתכנית במגרש.
4. המעליות המבוקשות ממוקמות כלפי החצר הפנימית של חצר בית הספר וקווי הבניין אינם רלוונטיים לבקשה.
5. קיימים ליקויים גרפיים שונים אך ניתן לתקנם במסגרת תנאים טכניים לאחר החלטת רשות הרישוי.

**חו"ד מכון רישוי****תומר ברורמן 22/06/2020**

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

**איכות הסביבה**

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה, זיהום קרקע המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**חו"ד מחלקת פיקוח:****איציק אשל 17/06/2020**

טרם החלו בבניה

**חו"ד אדריכל העיר:****אלעד דמשק מ- 24.6.2020**

ניתן לאשר מבחינה עיצובית את תוספת שתי המעליות בחזית הפנימית של מבנה החינוך. חומרי הגמר יוצגו ויתואמו לאישור אדריכל העיר לפני ביצוע בפועל.

**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 היבילי. 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.

20-0827 <ms\_meyda>

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 לתכנית הבניה המותרת.

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

לאשר את הבקשה להקמת 2 מבני מעלית חיצוניים ושינויים פנימיים להנגשת מבנה בית ספר "שבח" בכפוף 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.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעליות המותקנות, תעמודנה בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. ההיתר יינתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ בטיחות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 24.5.2019.

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעליות המותקנות, תעמודנה בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. ההיתר יינתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ בטיחות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 24.5.2019.

### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0176 מתאריך 20/07/2020

לאשר את הבקשה להקמת 2 מבני מעלית חיצוניים ושינויים פנימיים להנגשת מבנה בית ספר "שבח" בכפוף 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.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעליות המותקנות, תעמודנה בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. ההיתר יינתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ בטיחות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 24.5.2019.

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעליות המותקנות, תעמודנה בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. ההיתר יינתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ בטיחות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 24.5.2019.

עמ' 10

20-0827 <ms\_meyda>