

ב' אב תש"פ
23 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0194 תאריך: 21/07/2020 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"	שיטרית בכור 49	2130-049	20-0114	1

רשות רישוי (דיון נוסף)

	21/01/2020	תאריך הגשה	20-0114	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	ציבורי/תעסוקה	מסלול

הדר-יורס	שכונה	שיטתית בכור 49 רחוב אש שלום 28	כתובת
2130-049	תיק בניין	771/6636, 740/6636	גוש/חלקה
7106	שטח המגרש	1203, 3647, 1203 ב, 1203	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	"עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג"	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית ת"א-יפו - ע"ע אלי לוי	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	לייטמן ליאור	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	שטרלר שמעון	רחוב יד חרוצים 12, תל אביב - יפו 6770005

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	4603.88	64.79	181.65	2.56	
מתחת	32.29	0.45			
סה"כ	4636.17	65.24	181.65	2.56	

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מתחם מבני ציבור הכולל מבנה בית ספר, מבנה אולם ספורט, מבנה שומר + חדר אשפה וחדר טרנספורמציה תת קרקעי עבור בית ספר "גיל" (לילדים אוטיסטיים).</p> <p>מבנה בית ספר בן 4 קומות בשטח של 4,272 מ"ר במרכז המגרש, עם גג שטוח. לכל גובה המבנה, 2 גרמי מדרגות, פיר מעלית וחלל לא מקורה העובר בין הקומות.</p> <p>- בקומת קרקע: 5 כיתות חינוך מיוחד עם חדר עזר בכל כיתה, מטבח לימודי, מטבח חימום, קפיטריה, חדר ישיבות, חדרון רגיעה, דירת הכשרה עם שירותים, חדר רופא, 3 משרדים, מקבץ שירותים וממ"מ דו תכליתי (מרכז תעסוקה + חדר יועצת) ושטח מפולש.</p> <p>- בקומה א': 5 כיתות חינוך מיוחד עם חדר עזר בכל כיתה, כיתת אומנות, 2 משרדים, חדר מורים, ספרייה, חדרון רגיעה, חדר ניקיון + מחסן, חדר תקשורת, מקבץ שירותים, ממ"מ דו תכליתי (חדר מחשבים), מרפסת קומתית ומרפסת גג.</p> <p>- בקומה ב': 4 כיתות חינוך מיוחד עם חדר עזר בכל כיתה, 3 כיתות טכנולוגיה, כיתת טיפולים, מחסן, חדר מוסיקה, חדרון משרד, מחסן עם משרד, חדר, מקבץ שירותים, ממ"מ דו תכליתי (חדר טיפולים), חדרון רגיעה ומרפסת קומתית.</p> <p>- בקומה ג': 4 כיתות חינוך מיוחד עם חדר עזר בכל כיתה, חלל רב תכליתי, מחסן, חדר, חדר סנוולן, מקבץ שירותים, ממ"מ דו תכליתי (טכנולוגיה) ומרפסת גג.</p> <p>- על הגג: מערכות טכניות.</p> <p>מבנה ספורט חד קומתי (נפרד) בשטח של כ-550 מ"ר בחלק הצפוני של המגרש ומרוחק כ-43 מ' ממבנה בית הספר. - מבואה, אולם ספורט בגובה 7.5 מ', חדר כושר, ממ"מ דו תכליתי (משרד), מקבץ שירותים ומחסן.</p>

מבנה שומר + חדר אשפה, (נפרד) בשטח של כ-67 מ"ר, חד קומתי בחלק מזרחי של המגרש בצמוד רחוב שלום אש.
- עמדת שומר, קירוי כניסה ויציאה ותא שירותים בגובה 2.85 מ' וחדר אשפה (שקוע 0.4 מ' בקרקע) בגובה 2.60 מ' עם מבואה.
חדר טרנספורמציה תת קרקעי בשטח של 35.7 מ"ר
- בפניה צפון מערבית של המגרש וכולל אלמנט על קרקעי עבור אוורור ונגישות למתקן.
- על המגרש, פיתוח שטח כולל ריצוף, גינון וגדר היקפית במסגרת "תחום עבודה".

הערה:

* המפרט הוגש באופן חסר, ללא כל המפלסים הדרושים, טבלת שטחים לא שלמה וליקויים גרפיים. עורך הבקשה קיבל הנחיה מבוחרן הרישוי וב- 29.1.2020 הוזנה גרסה מעודכנת וההתייחסות כאן היא לגרסה זו.

מצב קיים:

מגרש ציבורי, הפונה לרחוב שלום אש ממזרח ולרחוב שטרית בכור מדרום, הכולל מבנה גן ילדים חד קומתי, חניון ושטח מגוון.

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 07/01/2020

חלקות 740,771 בגוש 6636 בבעלות עיריית ת"א-יפו.

מבדיקה בתשריט ההקצאה יש אי התאמה בין הקו הכחול המאושר בתוכנית המדידה לבין ההקצאה בהקצאה חסרה חלקה 740 בגוש 6636 וכמו כן לא כל חלקה 771 הוקצתה להקמת המבנה הציבורי.

להלן תנאים לתחילת עבודות:

- 1) אישור הקצאה ע"י הנהלת העירייה לחדר טרנספורמציה
- 2) אישור חב' חשמל לתכנית חדר הטרנספורמציה.

להלן תנאים לקבלת אכלוס/גמר

- 1) הצגת הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א -יפו וחב' חשמל לעניין חדר הטרנספורמציה.
- 2) הצגת אישור הקצאה מתוקן של אולם הספורט וביה"ס גיל ע"י ועדות העירייה.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 1203-ב- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
ראה הערה מס' 1	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 4,769.20 מ"ר מבוקש 255.00 מ"ר קיים 5,121.00 מ"ר (סה"כ - 72%)	19,186 מ"ר (270%)	
	1653.00 מ"ר מבוקש 255.00 מ"ר קיים 1,908.00 מ"ר (סה"כ - 27%)	4,263 מ"ר (60%)	תכסית קרקע
	בתחום המותר ולפי תכנית עיצוב	לרחוב בן עזרא ורחוב הפרדס- 4 מ' קו בניין צידי, צפון ודרום, למגורים- 3 מ'	קווי בניין
במגרשים גובלים קיימים מבנים בני 4 קומות	4 קומות למבנה בית ספר	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	19.40 מ' למבנה בית ספר 9.50 מ' לאולם ספורט		גובה במטרים
	תאוצא 1203ב(2) - הרחבת המרכז לחינוך מדעי ת"א. חתומה ומאושרת מ- 26.1.2020 - הבקשה תואמת תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי ועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב

הערה	מוצע	מותר	שימושים
	בית ספר (חינוך מיוחד) ואולם ספורט	מבני ציבור	

הערות:

1. חישוב שטחים לא כולל את כל השטחים. (קירוי מבואה בחדר אשפה, גגונים בכניסה)
2. לא הוצגה מערכת סולארית.
3. הגדרות לא תואמות את תכנית צ'.
4. חסרים חתכים ומפלסים.
5. על פי תיק מידע, יש התרעה לאתר ארכיאולוגי (רשות העתיקות) והוגש אישור רשות העתיקות.
6. על פי תיק מידע נדרש תיאום עם נ.ת.ע. על פי מכתב של סיגל גפני המוזנת במערכת, התכנית אינה גובלת בתוואי הרכבת הקלה ולא נדרש תאום. (ה"קו הירוק" עובר ברחוב שטרית בכור בחלק הדרומי של המגרש הציבורי ותחום העבודה לא כולל את השטח הנדון)

חו"ד מכון רישוי**תומר ברורמן 23/01/2020**

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
 דרישת התקן: 0 מקומות חניה
 הסדרי תנועה וחניה מסביב לפרויקט אושרו ע"י אגף התנועה ותכנית המאושרת נמצאת במערכת המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

הוגש אישור מאיר ראובן מאגף התברואה לתכנון פתרון האשפה.
 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 /שימור של עצים כמפורט בטבלה זו. תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 128,986 ש"ח. אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפי"ע). על בעל היתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע. כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפי"ע מר חיים גבריאל.

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

הוגש אישור משרד אדריכל העיר לפתיחת בקשה.
 לאחר אישור סופי של תכנית העיצוב ההגשה תיבדק בהתאם לה.
 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	שיטה כחלחלה Acacia saligna	5.0	15.0	3.0	כריתה	
2	ברכיכיטון צפצפתי Brachychiton populneus	6.0	20.0	2.0	כריתה	2,413
3	ברכיכיטון צפצפתי Brachychiton populneus	6.0	20.0	2.0	כריתה	2,413
4	אורן הגלעין (הסלע, הצנובר) Pinus pinea	14.0	45.0	6.0	כריתה	12,215
5	אורן הגלעין (הסלע, הצנובר) Pinus pinea	14.0	45.0	6.0	שימור	12,215
6	אורן הגלעין (הסלע, הצנובר) Pinus pinea	14.0	45.0	6.0	שימור	12,215
7	אשל הפרקים Tamarix aphylla	9.0	30.0	3.0	כריתה	3,054
8	שיטה כחלחלה Acacia saligna	6.0	20.0	3.0	כריתה	
9	שיטה כחלחלה Acacia saligna	6.0	20.0	3.0	כריתה	
10	אזדרכת מצויה Melia azedarach	6.0	25.0	5.0	כריתה	707
11	אורן ירושלים - Pinus halepensis	5.0	20.0	0.	כריתה	
12	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
13	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
14	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	35.0	4.0	כריתה	5,542
15	שיטה כחלחלה Acacia saligna	5.0	30.0	4.0	כריתה	
16	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	7.0	30.0	6.0	העתקה	5,429
17	ברכיכיטון אדרי Brachychiton acerifolius	5.0	10.0	1.0	כריתה	339
18	ברכיכיטון אדרי Brachychiton acerifolius	5.0	10.0	1.0	כריתה	339
19	אזדרכת מצויה Melia azedarach	6.0	20.0	4.0	כריתה	302
20	מקדמיה רבועה Macadamia tetraphylla	5.0	20.0	2.0	שימור	1,357
21	ווינגטוניה חסונה Washingtonia robusta	9.0	30.0	3.0	שימור	2,592
22	ברכיכיטון אדרי Brachychiton acerifolius	6.0	20.0	2.0	שימור	1,810
23	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	6.0	40.0	6.0	העתקה	9,651
24	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	6.0	40.0	6.0	העתקה	9,651
25	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	6.0	40.0	6.0	העתקה	9,651
26	זית ארופאי Olea europaea	4.0	10.0	3.0	שימור	603
27	צאלון נאה Delonix regia	8.0	35.0	6.0	שימור	7,389
51	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	6.0	35.0	6.0	העתקה	7,389
52	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	6.0	35.0	6.0	העתקה	7,389
53	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	6.0	35.0	6.0	העתקה	7,389
54	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	6.0	35.0	6.0	העתקה	7,389
55	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	6.0	35.0	6.0	העתקה	7,389
56	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	7.0	50.0	8.0	העתקה	15,080

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
2,413	העתקה	4.0	20.0	4.0	Olea europaea זית ארופאי	58
2,413	העתקה	4.0	20.0	4.0	Olea europaea זית ארופאי	59
2,413	העתקה	4.0	20.0	4.0	Olea europaea זית ארופאי	60
2,413	שימור	2.0	20.0	5.0	Brachychiton דו-גוני Brachychiton discolor	61
3,770	כריתה	4.0	25.0	5.0	Brachychiton דו-גוני Brachychiton discolor	62
1,357	כריתה	1.0	15.0	5.0	Brachychiton צפצפתי Brachychiton populneus	63
1,357	כריתה	1.0	15.0	5.0	Brachychiton צפצפתי Brachychiton populneus	64
302	כריתה	1.0	10.0	5.0	Brachychiton דו-גוני Brachychiton discolor	65
1,810	כריתה	2.0	20.0	5.0	Brachychiton דו-גוני Brachychiton discolor	66
1,810	שימור	2.0	20.0	5.0	Brachychiton דו-גוני Brachychiton discolor	67
2,413	כריתה	5.0	20.0	9.0	Dalbergia sissoo סיסם הודי	68
1,810	כריתה	2.0	20.0	3.0	Olea europaea זית ארופאי	69
1,810	כריתה	2.0	20.0	3.0	Olea europaea זית ארופאי	70
1,810	כריתה	2.0	20.0	3.0	Olea europaea זית ארופאי	71
1,810	כריתה	5.0	20.0	6.0	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	72
1,810	כריתה	5.0	20.0	6.0	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	73
1,810	כריתה	3.0	20.0	6.0	Brachychiton דו-גוני Brachychiton discolor	74
7,389	שימור	3.0	35.0	13.0	Pinus canariensis אורן קנרי	75
1,414	שימור	4.0	25.0	6.0	Morus alba תות לבן	76
3,217	שימור	2.0	20.0	7.0	Cupressus מצוי Cupressus sempervirens	77
2,413	העתקה	3.0	20.0	5.0	Olea europaea זית ארופאי	78
3,619	כריתה	3.0	40.0	9.0	Tamarix aphylla אשל הפרקים	79
452	כריתה	3.0	10.0	4.0	Citrus reticulata הדר קלמנטינה	80
7,238	כריתה	5.0	40.0	12.0	Tamarix aphylla אשל הפרקים	81
7,238	כריתה	5.0	40.0	12.0	Tamarix aphylla אשל הפרקים	82
302	כריתה	2.0	10.0	7.0	קורימביה (=איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	83
3,054	שימור	3.0	30.0	7.0	היביסקוס טלייתי 'סתריה' Hibiscus Tiliaceus 'Sitrya'	84
3,054	שימור	3.0	30.0	7.0	היביסקוס טלייתי 'סתריה' Hibiscus Tiliaceus 'Sitrya'	85
11,310	כריתה	5.0	50.0	12.0	Tamarix aphylla אשל הפרקים	86
314	כריתה	4.0	25.0	7.0	Melia azedarach אזדרכת מצויה	87
	כריתה	4.0	30.0	5.0	שיטה כחלחלה Acacia saligna	93
509	כריתה	2.0	15.0	6.0	ברסאיה (שפלרה) מקרינה Brassia actinophylla	109
603	כריתה	2.0	20.0	6.0	סטרליציית ניקולאי Strelitzia nicolai	110

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
111	הדר פומלה Citrus grandis	4.0	30.0	3.0	כריתה	2,036
112	הדר אשכולית Citrus paradisi	5.0	30.0	3.0	כריתה	2,036
113	הדר אשכולית Citrus paradisi	5.0	30.0	3.0	כריתה	2,036
114	אורן ירושלים - Pinus halepensis	9.0	30.0	4.0	שימור	3,054
115	אורן ירושלים - Pinus halepensis	6.0	30.0	0.	כריתה	
116	מנגו Mangifera indica	6.0	30.0	3.0	שימור	1,810
117	אבוקדו Persea americana	6.0	30.0	2.0	שימור	3,054
118	אורן ירושלים - Pinus halepensis	12.0	40.0	5.0	שימור	7,238
119	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	11.0	25.0	1.0	שימור	3,770
401	אורן הגלעין (הסלע, הצנובר) Pinus pinea	14.0	45.0	6.0	כריתה	12,215
402	אורן הגלעין (הסלע, הצנובר) Pinus pinea	14.0	45.0	6.0	כריתה	12,215
1301	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
1302	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
1303	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
1304	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
1305	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810

חוו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 9.2.2019

מומלץ לאשר הקמת מבנה בית הספר החדש מהבחינה העיצובית, תאום חומרי גמר יהיה לאישור אדריכל העיר לפני יישומם בפועל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מתחם מבני ציבור הכולל מבנה בית ספר בן 4 קומות המכיל 18 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים, מבנה אולם ספורט, מבנה שומר+ חדר אשפה, חדר טרנספורמציה תת קרקעי ופיתוח עבור בית ספר "גיל"

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור מקדמי של בניה ירוקה.
5. מילוי דרישות והצגת אישור סופי של אדריכל העיר.
6. לתשומת הלב! אין להוציא היתר בנייה לפני ה-08.03.2020 שכן מתקיים הליך משפטי בעניין. יש לקבל אישור מהשרות המשפטי בכתב לעניין מועד הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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 5

רשות רישוי מספר 1-20-0038 מתאריך 13/02/2020

לאשר את הבקשה להקמת מתחם מבני ציבור הכולל מבנה בית ספר בן 4 קומות המכיל 18 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים, מבנה אולם ספורט, מבנה שומר+ חדר אשפה, חדר טרנספורמציה תת קרקעי ופיתוח עבור בית ספר "גיל"

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור מקדמי של בניה ירוקה.
5. מילוי דרישות והצגת אישור סופי של אדריכל העיר.
6. לתשומת הלב! אין להוציא היתר בנייה לפני ה-08.03.2020 שכן מתקיים הליך משפטי בעניין. יש לקבל אישור מהשירות המשפטי בכתב לעניין מועד הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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.

נימוקי הדיון הנוסף:

ביום ה-25.05.2020 ניתן פסק דין בעת"מ 5761-01-20 שוורץ ואח' נ' עיריית תל אביב ואחרים, שהינה עתירה שהוגשה כנגד החלטת הוועדה המקומית מ-4.12.19 לאשר את תכנית מס' תא/תעא/1203/צ/ב(2) – עדכון תכנית עיצוב מבני ציבור שלום אש.

הדיון בפסק הדין, נסוב סביב הסוגיה התחבורתית וכן ההסברים החומרים והמסמכים אשר הונחו בפני הוועדה המקומית בעת הדיון בתכנית העיצוב המעודכנת. בית המשפט קבע כי החלטת הוועדה המקומית מיום 4.12.19 לאשר את תכנית העיצוב המעודכנת בטלה, על כל המשתמע מכך בכל האמור לגבי היתר הבנייה שהוצא והורה על החזרת הדיון בתוכנית העיצוב לוועדה המקומית לצורך דיון בסוגיה התחבורתית.

ביום 15.7.20 נערך דיון חוזר בוועדת המשנה לתכנון ובנייה והוחלט:

לאחר שהוועדה המקומית קיימה דיון ארוך ומעמיק בו שמעה את עמדת הגורמים המקצועיים באגף התנועה, אגף תכנון עיר ומינהל החינוך וקיבלה תמונה מלאה של המצב הנוכחי והעתידי עם השלמת בניית בית הספר. כן שמעה את טענות העותרים ויועץ התחבורה מטעם ועד השכונה לאחר שהונחו בפניה חוות הדעת התנועתיות שהגיש. הוועדה המקומית קיבלה מענה מקצועי מלא לסוגיות הבטיחותיות והתחבורתיות שהובאו בפניה והשתכנעה שניתן לאשר את תוכנית העיצוב להקמת ביי"ס גיל לילדים אוטיסטים מתבגרים בן 18 כיתות במגרש, בדומה לפתרונות שנעשו במוסדות חינוכים אחרים ברחבי העיר.

לפיכך הוועדה חוזרת ומאשרת את החלטתה מיום 4.12.19 לעדכן את תוכנית העיצוב שאושרה על ידה ביום 1.2.17 ונחתמה ביום 14.3.17.

לפיכך, ובהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 15.7.20 מאחר שלא בוצע שינוי בתוכנית העיצוב, מומלץ לשוב ולאשר מחדש את הבקשה להיתר. היתר בנייה יוצא לאחר החתימה הנוספת על תוכנית העיצוב.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י פרידה פיירשטיין)

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 15.7.20 מאחר שלא בוצע שינוי בתוכנית העיצוב, לחזור על החלטת רשות הרישוי מ-13.02.20 ולאשר את הבקשה להקמת מתחם מבני ציבור הכולל מבנה בית ספר בן 4 קומות המכיל 18 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים, מבנה אולם ספורט, מבנה שומר+ חדר אשפה, חדר טרנספורמציה תת קרקעי ופיתוח עבור בית ספר "גיל" כפוף לתנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי המקורית ובתנאי הוצאת ההיתר לאחר החתימה הנוספת על תוכנית העיצוב.

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 15.7.20 מאחר שלא בוצע שינוי בתכנית העיצוב, לחזור על החלטת רשות הרישוי מ- 13.02.20 ולאשר את הבקשה להקמת מתחם מבני ציבור הכולל מבנה בית ספר בן 4 קומות המכיל 18 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים, מבנה אולם ספורט, מבנה שומר+ חדר אשפה, חדר טרנספורמציה תת קרקעי ופיתוח עבור בית ספר "גיל" כפוף לתנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי המקורית ובתנאי הוצאת ההיתר לאחר החתימה הנוספת על תכנית העיצוב.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור מקדמי של בניה ירוקה.
5. מילוי דרישות והצגת אישור סופי של אדריכל העיר.
6. לתשומת הלב! אין להוציא היתר בנייה לפני ה-08.03.2020 שכן מתקיים הליך משפטי בעניין. יש לקבל אישור מהשרות המשפטי בכתב לעניין מועד הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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.