

ח' אב תש"פ  
29 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0204 תאריך: 29/07/2020 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)	חברת גני יהושע בע"מ	פרסיץ שושנה 9	2168-009	20-0778	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0778	תאריך הגשה	14/06/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	פרסיץ שושנה 9	שכונה	צוקי אביב
גוש/חלקה	42/6620	תיק בניין	2168-009
מס' תב"ע	תתל/ג71, צ, 3700	שטח המגרש	68,633.9

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב, אגף נכסים	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
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)	
	0.01	9.09		0.63	432.84	מעל
						מתחת
	0.01	9.09		0.63	432.84	סה"כ

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה יביל בחלק הצפוני של מגרש ציבורי עבור מחלקת פיקוח החנייה העירוני לתקופה של 3 שנים.</p> <p>- במבנה: מבואה, חדר מזכירות, 3 משרדים, חדר תדריכים, עמדת מסופון, אולם ניהול ידע, חדר תברואן, חדר תקשורת, מחסן, ארכיב, 2 חדרי הלבשה ושירותים (לגברים ולנשים), ממ"מ דו תכליתי (חדר רישוי) וחדר אשפה.</p> <p>- במגרש: שטח מרוצף, גינון, חנייה ל-14 מכוניות ו-15 אופנועים, רמפה בכניסה משנית (ממערב), פילרים לתשתיות וגדר היקפית.</p>

### מצב קיים:

מגרש ציבורי הכולל מבני ציבור (המכללה למנהל, מכון מופת, בית ספר "אמיתי"). בשטח ההקצאה: ללא בנייה (מגרש חנייה לאוטובוסים).
--

### בעלויות:

<p><b>נכסים - מירי גלברט 07/06/2020</b></p> <p>חלקה 42 בגוש 6620 בבעלות עיריית ת"א-יפו.</p> <p>אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>
---

### התאמה לתב"ע צ (תכנית 3700 – מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר
------	------	------

ראה חו"ד משפטית מ- 14.5.2018 בהמשך	על פי עורך הבקשה: 443.51 מ"ר (למבוקש בלבד)	274,560 מ"ר (400%)	<b>שטחים</b> (עיקרי + שירות)
		41,180 מ"ר (60%)	<b>תכנית קרקע</b>
בחזית צפונית, המבנה מרוחק מקו המגרש הפונה לדרך בכ-5.5 מ' (מדידה ע"י בוחן רישוי) על פי התכנית ניתן לבנות עד קו מגרש 0 כלפי שטחי ציבור באישור מהנדס העיר. קווי בניה נוספים לא רלוונטיים לבקשה.			<b>קווי בניין</b>
	מבנה חד קומתי בגובה של 5.10 מ'	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	<b>מספר קומות</b> <b>גובה במטרים</b>
ראה חו"ד משפטית מ- 21.11.2016 בהמשך	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה.	<b>הוראות בנין/</b> <b>תכנית עיצוב</b>
	משרדי פיקוח חניה עירוני	מבני ציבור	<b>שימושים</b>

#### הערות:

- בבנייה בשטחים ציבוריים במסגרת תוכנית צ' נדרשת תוכנית עיצוב. מקרים של מבנה יביל, ניתן להמליץ על וויור על תוכנית העיצוב (ראה חוות דעת יועצת המשפטית מ-21.11.2016 ראה 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 הבנייה במגרש לפי תוכנית צ' ואמירה שהבנוי לא מממש פוטנציאל זה (ראה חוות דעת משפטית מ-14.5.2018 ראה בהמשך).
- (ראה בהמשך) במקרה של בקשה למבנים יבילים יש לתת הסבר מהו הלויז לבניית הקבע של מבנה המשרדים (על פי חוות דעת משפטית במקרה דומה מ-18.7.2019 ראה בהמשך).  
הוצג מכתב מאת סגן מנהל חטיבת התפעול, שמואל קצ'ליניק מ-18.6.2019 :  
עיריית ת"א יפו באמצעות חברת גני יהושוע מבקשת בהליך רישוי שמספרו 20-0778, הקמת מבנה זמני (מבנים יבילים) לתקופה של 3 שנים לטובת שימוש אגף הפיקוח.  
סיבת הבקשה הוא צורך בפנייה התחנה הקיימת ברחוב אבן גבירול המיועדת להריסה כחלק מפרויקט הרק"ל, הקו הירוק ושימוש זמני למשרדי אגף הפיקוח עד אשר תושלם בנייתו של מבנה הקבע הצפוי אליו מיועד אגף הפיקוח לעבור.
- לא הוצג פתרון מיזוג אוויר.
- התוכנית הוגשה עם מפלסים חסרים, תוכנית פיתוח ופרישת גדרות לא ברורים, הערות גרפיות שונות ויש צורך לעדכן חישוב שטחים.

#### חו"ד מכון רישוי

**תומר ברוורמן 23/06/2020**

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

#### תנועה וחניה - עדכון

הבקשה: מבנים יבילים עבור המשרדים של אגף הפיקוח עיריית תל אביב  
דרישת הקן: 0 מקומות חניה  
מתוכננים: 13 מקומות חניה לרכב פרטי בקומת קרקע  
חוות דעת: תכנית תנועתית אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### כיבוי אש

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

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה  
הוגשה סריקת תכנית עם חתימתו ואישורו של סגן מנהל אגף תכנון ובקרת ניהול פסולת.  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
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.  
4 העצים אינם בוגרים/מוגנים.  
עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע, חיים גבריאלי.  
המלצה : לאשר את הבקשה

### מקלט

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

### סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוקצה קטנת עלים	2.0	8.0	1.0	העתקה	522
2	בוקיצה קטנת עלים	2.0	8.0	1.0	העתקה	522
3	בוקיצה קטנת עלים	2.0	8.0	1.0	העתקה	522
4	בוקיצה קטנת עלים	2.0	8.0	1.0	העתקה	522

### 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 בבנייה 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 לתכנית 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 לבנית הקבע של מבנה המשרדים.

### חו"ד אדריכל העיר :

#### אלעד דמשק מ-22.6.2020

הקמת מבנים יבילים זמניים למבנים ציבוריים היא באחריות מבני ציבור בת"ש ,

אן צורך להפנות אל אדריכל העיר בקשות לחו"ד בנושא זה.

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

לאשר את הבקשה להקמת מבנה משרדים יביל בחלק הצפוני של מגרש ציבורי עבור מחלקת פיקוח חניה עירוני לתקופה של 3 שנים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
3. הצגת מפרט חתום ע"י יועץ נגישות.

#### תנאים לאיכלוס

הצגת חוות דעת משרד הבריאות.

#### הערות

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

#### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0204 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה להקמת מבנה משרדים יביל בחלק הצפוני של מגרש ציבורי עבור מחלקת פיקוח חניה עירוני לתקופה של 3 שנים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
3. הצגת מפרט חתום ע"י יועץ נגישות.

#### תנאים לאיכלוס

הצגת חוות דעת משרד הבריאות.

#### הערות

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