

כ"ג אב תש"פ
13 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0219 תאריך: 12/08/2020 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 וביצרון באמצעות אלי גינזברג	רמז דוד 9	1161-009	20-0943	1
	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	גני יהושע בע"מ	הרצל 153א		20-0953	2
	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	גני יהושע בע"מ	השלום 119	0730-119	20-1089	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0943	תאריך הגשה	06/07/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	רמז דוד 9	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1451/6213, 1450/6213	תיק בניין	1161-009
מס' תב"ע	תעא/(1)/2597, צ, ע1, א2597, 2597	שטח המגרש	14,888 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	"עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג"	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב-יפו	רחוב אבן גבירול 86א, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	לייטמן ליאור	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	זכאים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21ג, פתח תקווה 4913020
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלי גינזברג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
מורשה חתימה מטעם המבקש	קצילניק שמואל	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	782.12	5.25	177.41	1.19	
מתחת					
סה"כ	782.12	5.25	177.41	1.19	

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת 2 מבנים חד קומתיים והקמת מבנה דו קומתי עבור שבט צופי דיזינגוף בחלק הצפוני של מגרש למבני ציבור המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת כניסה - מבואה מקורה, אולם התכנסות, חדר מזכירות, ממ"מ, מקבץ שירותים, 2 מחסנים וחדר אשפה. - בקומה א' - רחבה מרכזית, 7 חדרי פעילות, א. מחסה, וחדר הדרכות. - על הגג - מערכות טכניות. <p>- לכל גובה הבניין - 2 גרמי מדרגות ופיר מעלית.</p> <p>- על המגרש - פיתוח שטח השלמות גדר, שער כניסה, פילר בלוני גז בחלק הצפוני של המגרש, ריצוף, גינון, נטיעות ומגרש ספורט פתוח.</p>

מצב קיים:

מתחם מבני ציבור בין רחובות רמז וארלוזורוב הכולל שבט צופים, אשכול גנים ומעון יום, מרכז קהילתי ומשרדים עירוניים.
--

ממצאי תיק בניין:

היתר	שנה	תיאור
2\156	1982	הקמת 2 מבנים עבור מועדון שבט צופי דיזינגוף בשטח של 560.94 מ"ר

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 29/03/2020 חלקות 1450,1451 בגוש 6213 בבעלות עיריית ת"א- יפו. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה</p>
--

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2597א- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 1	<u>לפי עורך הבקשה:</u> 959.53 מ"ר (מבוקש בלבד)	40,197 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	<u>לפי עורך הבקשה:</u> 565.02 מ"ר (מבוקש בלבד)	8,932 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	2.5 מ' 2.5 מ' 10.0 מ'	צפון (מגורים)- 2.5 מ' מערב (מגורים)- 2.5 מ' מזרח (רחוב רמז)- 10 מ'	קווי בניין
	2 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	9.80 מ'		גובה במטרים
ראה הערה מס' 2	תאוצה 42597א(2) - שבט צופי דיזינגוף. אשרה בוועדה ב- 15.1.2020 וטרם נחתמה.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	תנועת נוער (שבט צופי דיזינגוף)	מבני ציבור	שימושים

הערות:

- חישוב שטחים ותכנית של כל השטח הבנוי במגרש הציבורי והצגתם בטבלה מסכמת לפי דרישת תכנית צ' נעשו באופן שגוי, שטח המגרש אינו כולל את מלוא המגרש הציבורי, לא צוינו כל המבנים הקיימים במגרש ולא חושבו ההצללות המבוקשות.
יחד עם זאת, להערכת בוחן הרישוי, טרם נוצלו זכויות בניה ותכנית הקרקע לפי דרישות התכנית ולכן ניתן להקדם בקשה הנדונה לאישור.
- במערכת המקוונת, מוזן עמוד ראשון של תכנית עיצוב חתומה ע"י אדריכל העיר מ- 2.4.2020 על פיה לצורך פתיחת בקשת רישוי.
- על פי תכנית המדידה, חלק מהגדרות חורגות מקו המגרש ולא נעשה בהן שינוי, למעט התאמות שונות בתחום המגרש.
- תכנית הפיתוח לא כוללת את מלא המידע, חסרים מפלסים, מידות, יעוד חללים וגובה מעקות ויש הערות גרפיות שונות.

חו"ד מכון רישוי

עמי סייזוף 03/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סייזוף
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

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
בניה ציבורית. נדרש אישור מאיר ראובן
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

נטענו המסמכים :
- סקר עצים
- מיפוי יעוד עצים
- טבלת יעוד עצים

בבקשה זו סומנו עצים הנמצאים רחוק מהבניה המתוכננת. לא מבוקש דבר בנוגע ליעוד שלהם והם כולם לשימור.
העצים הם :

העצים הקרובים לבניה והיחידים עליהם ניתנת חוות הדעת הינם :
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,103,104 מתוכם 103,104 ו-1001 נמצאים במדרכה ציבורית

מבוקש :
עצים 3,6,7,8,11 - לכריתה. ערך פיצוי נופי 18,551 ש"ח
עצים 4,9,10 - העתקה
עצים 1,2,5,13,103,104 ו-1001 - לשימור

חוות דעת :
העצים המבוקשים לכריתה נמצאים על הבניה המתוכננת ומאושרים לכריתה
העצים המבוקשים להעתקה כולם עצי זית ומאושרים להעתקה במגרש
העצים המבוקשים לשימור מרוחקים מהבניה וניתנים לשימור
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שלטית מקומטת	8.0	34.0	9.0	שימור	9,438
2	פיקוס השדרות	7.0	32.0	9.0	שימור	9,646
3	סיגלון על-מימוסה	6.0	24.0	5.0	כריתה	5,426
4	זית אירופי	6.0	22.0	4.0	העתקה	6,069
5	סיסם הודי	11.0	32.0	7.0	שימור	9,646
6	ברוש קירח	5.0	20.0	4.0	כריתה	2,826
7	פיקוס השדרות	7.0	27.0	9.0	העתקה	6,867
8	ברוש קירח	5.0	13.0	3.0	כריתה	1,194
9	זית אירופי	6.0	24.0	8.0	העתקה	9,827
10	זית אירופי	4.0	18.0	5.0	העתקה	4,895
11	יוקה מינים שונים	4.0	20.0	1.0	כריתה	2,238
12	סיסם הודי- אינו עץ	4.0	8.0	4.0	כריתה	
13	פלפלון דמוי-אלה	5.0	23.0	7.0	שימור	2,658
20	ושינגטוניה חסונה	7.0	32.0	2.0	שימור	3,780
21	ושינגטוניה חסונה	7.0	32.0	2.0	שימור	3,780
22	ושינגטוניה חסונה	7.0	32.0	2.0	שימור	3,780
23	ושינגטוניה חסונה	4.0	24.0	2.0	שימור	2,160
24	אורן הגלעין	5.0	22.0	4.0	שימור	4,863
25	מכנף נאה	4.0	16.0	4.0	שימור	2,251
26	ושינגטוניה חסונה	8.0	30.0	2.0	שימור	4,320
27	סיסם הודי	8.0	24.0	6.0	שימור	5,426

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
28	סיסם הודי	6.0	16.0	3.0	שימור	1,809
29	ושינגטוניה חוטית	3.0	30.0	2.0	שימור	1,800
30	סיסם הודי	6.0	13.0	4.0	שימור	1,592
31	סיסם הודי	7.0	25.0	5.0	שימור	5,560
32	סיסם הודי	9.0	26.0	8.0	שימור	4,776
33	סיסם הודי	7.0	23.0	5.0	שימור	4,983
34	סיסם הודי	7.0	23.0	6.0	שימור	4,983
35	סיסם הודי	8.0	24.0	8.0	שימור	5,426
36	זית אירופי	5.0	12.0	5.0	שימור	2,440
37	סיסם הודי	7.0	22.0	9.0	שימור	5,525
38	זית אירופי	5.0	17.0	6.0	שימור	4,388
39	סיסם הודי	6.0	15.0	4.0	שימור	1,943
40	זית אירופי	5.0	22.0	3.0	שימור	5,167
103	שלטית מקומטת	15.0	60.0	15.0	שימור	29,390
104	אלמוגן רחב-עלים	6.0	22.0	4.0	שימור	2,964
1000	שלטית מקומטת	9.0	40.0	12.0	שימור	13,062
1001	שלטית מקומטת	8.0	36.0	10.0	שימור	10,580
1002	ושינגטוניה חסונה	6.0	30.0	2.0	שימור	3,240
1003	ושינגטוניה חסונה	3.0	28.0	2.0	שימור	1,620
1004	ושינגטוניה חסונה	5.0	25.0	2.0	שימור	2,025
1005	ושינגטוניה חסונה	5.0	30.0	2.0	שימור	2,700
1006	זית אירופי	5.0	20.0	3.0	שימור	4,270
1007	זית אירופי	6.0	10.0	3.0	שימור	1,068

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ-3.8.2020

מאושר מבחינת אדריכלות ופיתוח.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים חד קומתיים והפיתוח הקיים והקמת מבנה דו-קומתי עבור שבת צופי דיזינגוף בחלק הצפוני של מגרש למבני ציבור בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור תיאום במשרד הבריאות.
2. הצגת אישור לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה. (כולל טעינת הקובץ למוצגים)
5. מילוי דרישות מכון הרישוי
6. הצגת חישוב ותכסית של כל בניה הקיימת במגרש הציבורי.

תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור מי אביבים למילוי כל דרישותיהם לעניין מים וביוב.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בכפוף לחוות דעת יועצת נגישות קרין ביבס מ-31.5.2020

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0219 מתאריך 12/08/2020

עמ' 5

1161-009 20-0943 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים חד קומתיים והפיתוח הקיים והקמת מבנה דו-קומתי עבור שבט צופי דיזינגוף בחלק הצפוני של מגרש למבני ציבור בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור תיאום במשרד הבריאות.
2. הצגת אישור לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה.
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה. (כולל טעינת הקובץ למוצגים)
5. מילוי דרישות מכון הרישוי
6. הצגת חישוב ותכסית של כל בניה הקיימת במגרש הציבורי.

תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור מי אביבים למילוי כל דרישותיהם לעניין מים וביוב.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בכפוף לחוות דעת יועצת נגישות קרין ביבס מ- 31.5.2020