

כ"ג אב תש"פ
13 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0226 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)	ויסמן אלכסנדר	תשרי 4	3675-004	20-1073	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1073	תאריך הגשה	03/08/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	תשרי 4	שכונה	עזרא והארגזים
גוש/חלקה	1/6034	תיק בניין	3675-004
מס' תב"ע	צ, ג, 2215, 2215	שטח המגרש	4,204 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ויסמן אלכסנדר	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	לייטמן ליאור	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	זכאים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	271.15	6.45	30.24	0.72	
מתחת					
סה"כ	271.15	6.45	30.24	0.72	

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
הריסת מבנה חד קומתי ו-2 סככות והקמת מבנה יביל עבור 3 כיתות גן לתקופה של 3 שנים. - במבנה- 3 כיתות גן הכוללות מטבחון ומקבץ שירותים בכל כיתה וממ"מ. - על המגרש- מדרגות, רמפה, פילר חשמל ורחבה מרוצפת בכניסה למבנה.

מצב קיים:

מגרש ציבורי המכיל מבנה בית ספר בית דו קומתי (בית יעקב) ועוד 8 מבנים בני קומה אחת. חלק מהמבנים הקיימים במגרש הציבורי, בחלק הצפוני של המגרש, חורגים מקו המגרש ופולשים לתחום הדרך המוצעת.
--

בעלויות:

נכסים - ענת איבגי 19/07/2020
חלקה 1 בגוש 6034 בבעלות מדינת ישראל חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א-יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 וסעיף 5,7 בהתאם לתב"ע 2215 ג ביעוד מבנה ציבורי, דרך. מצי"ב אישור משרד המשפטים המאשר להוציא היתר בניה על קרקע שבבעלות רמ"י והופקעה לפי סעיף 5 ו-7 ליעוד שטחי ציבור. לנוכח כך, אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2215 ג'- מבני ציבור)

1. בשל קידומן של תכניות ביזמת עיריית תל אביב-יפו ו- רשות מקרקעי ישראל בשטח זה ובשל זמניות של המצב הקיים ועל פי סיכום מנכ"ל העירייה (ראה בהמשך) מבקשים הקמתם של מבנים יבילים זמניים עד למימושה של התכנית בלי להתייחס לכלל הבניה הקיימת במגרש הציבורי וחלק מהמבנים במגרש הציבורי החורגים מקו המגרש ופולשים לתחום הדרך המוצעת. הבניה הנ"ל סומנה כ"לא שייך להיתר "

2. בבניה בשטחים ציבוריים במסגרת תכנית צ' נדרשת תכנית עיצוב. במקרים של מבנה יביל, על פי חוות דעת משפטית (ראה חוות דעת מ- 21.11.2016, בהמשך) ניתן להמליץ על וויתור על תכנית עיצוב.
3. תכנית צ' מחייבת ניהול שטחים ותכנית של המגרש הציבורי כולו. 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 והתכנית במגרש ואמירה שהבנוי לא מממש פוטנציאל זה לרבות התייחסות לתכנית הבנייה המותרת. (ראה חוות דעת משפטית מ- 14.5.2018 בהמשך).
על פי הערכת בוחן הרישוי קיימת יתרה מספקת למבוקש.
4. על פי הנחיית היועצת המשפטית (ראה חוות דעת מ- 17.7.2019) יש לתת הסבר מהו לוח הזמנים לבנית הקבע של המבנה.

בתאריך 8.12.2019 התקיימה ישיבה בנושא הנדון בראשות מנכ"ל העירייה, מנחם לייבה, ולהלן סיכום מנכ"ל העירייה:

1. הפתרון המיטבי בנסיבות הקיימות הוא הריסת כיתת הגן הקיימת ובניית 3 כיתות יבילות במקומה. יש לוודא אישור משרד החינוך לאור שטח החצר (120 מטר עבור 3 כיתות גן).
 2. אגף מבני ציבור בשילוב עם מינהל החינוך ידאגו לאומדן מסודר לבניה שיאושר ע"י המנכ"ל.
 3. יצוין כי במקרה של הצבת יבילים לזמן מוגבל, לא נדרשת תוכנית עיצוב.
 4. ביצוע הפרויקט ע"י אגף מבני ציבור.
 5. ממונה עירוני- סמנכ"ל תכנון, ערן אברהמי.
 6. נגישות בבית הספר- באחריות אגף מבנה ציבור לבדוק אפשרות של ביטול בניית המעלית ובניית רמפה כדי להימנע מביטול חדר המורים וחדר הספח בבית הספר.
5. קיימת דרישה לבנייה ירוקה בכל המבנים עבור בנייה ציבורית, אך בהתחשב שבבקשה זו מדובר על מבנה יביל וזמני, ניתן להמליץ על אישור הבקשה ללא דרישה לעמידתם בדרישות בניה ירוקה.
 6. במבנה המוצע חסרים מפלסים מתוכננים/קיימים בכל נקודות ההתחברות בין המגרש למבנה המוצע, חסרים מידות ומפלסים לפילר חשמל המבוקש, חסרים מפלסים לגדרות ומעקות המבוקשים.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 04/08/2020

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

הוגש אישור על תכנית של מאיר ראובן, אחראי תכנון כלי אצירה באגף התברואה, בחתימתו מיום 30.6.2020. המלצתו: "פטור מתברואה. במקום ביתן אשפה אין צורך בשינויים" המלצת תחנה: פטור המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצגים בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. שני עצים במרכז המגרש נמצאים בתחום הבנייה המבוקשת מבוקשים לכריתה, שני עצים נוספים העתקה, שאר העצים מבוקשים לשימור -הוגש מפרט שימור ויש לשמר אותם בליווי אגרונום. סקר העצים ומפרט השימור אושרו על ידי אגרונום אגף שפ"ע, חיים גבריאלי. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 37,133 ₪. ניתנו תנאים להיתר ובהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע
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	ברכיכטון דו גוני	12.0	40.0	6.0	שימור	9,802
2	זית אירופי	6.0	30.0	4.0	שימור	10,179
3	זית אירופי	10.0	40.0	4.0	העתקה	13,572
4	זית אירופי	10.0	40.0	4.0	שימור	13,572
5	זית אירופי	9.0	30.0	5.0	שימור	10,179
6	זית אירופי	9.0	30.0	5.0	שימור	10,179
7	זית אירופי	7.0	20.0	5.0	שימור	4,524
8	פיקוס בנימינה	12.0	30.0	9.0	שימור	7,351
9	זית אירופי	6.0	20.0	3.0	שימור	4,524
10	זית אירופי	6.0	10.0	3.0	שימור	1,131
11	זית אירופי	7.0	25.0	3.0	שימור	7,069
12	חרוב מצוי	7.0	30.0	4.0	שימור	6,362
13	סיסם הודי	12.0	40.0	8.0	שימור	14,074
14	זית אירופי	9.0	20.0	5.0	שימור	4,524
15	ברוש מצוי	10.0	20.0	2.0	שימור	4,021
16	פיקוס הגומי	6.0	60.0	3.0	כריתה	22,054
18	פנסית דו-נוצתית	13.0	40.0	9.0	כריתה	15,080
19	זית אירופי	10.0	30.0	5.0	העתקה	10,179
20	סיגלון חד עלים	10.0	30.0	6.0	שימור	9,048
21	ברכיכטון דו גוני	4.0	20.0	2.0	שימור	3,267
22	ברכיכטון דו גוני	4.0	6.0	2.0	שימור	294
23	ברכיכטון דו גוני	4.0	6.0	2.0	שימור	294
26	ברכיכטון אוסטרלי	7.0	25.0	4.0	שימור	5,105
27	ברכיכטון אוסטרלי	4.0	10.0	2.0	שימור	817
30	ברכיכטון דו גוני	10.0	40.0	7.0	שימור	13,069
31	ברכיכטון דו גוני	10.0	35.0	7.0	שימור	10,006
34	וושנינגטוניה חוטית	4.0	40.0	3.0	שימור	2,880
35	וושנינגטוניה חסונה	6.0	30.0	3.0	שימור	4,320
36	אזדרכת מצויה	12.0	30.0	12.0	שימור	3,958
37	וושנינגטוניה חסונה	7.0	30.0	3.0	שימור	5,040

חו"ד משפטית:

הראלה אברהם-אוזן מ-2016.11.21

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 המבנה.

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ-22.6.2020

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי ו-2 סככות והקמת מבנה יביל עבור 3 כיתות גן לתקופה של 3 שנים 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.

תנאים לאכלוס

1. הצגת אישור מי אביבים לנושא מים וביוב.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בכפוף להערות יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 5.7.2020

תנאים למתן היתר

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

תנאים לאכלוס

1. הצגת אישור מי אביבים לנושא מים וביוב.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בכפוף להערות יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 5.7.2020

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 12/08/2020 מתאריך 1-20-0226

עמ' 5

3675-004 20-1073 20-00544

לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי ו-2 סככות והקמת מבנה יביל עבור 3 כיתות גן לתקופה של 3 שנים 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.

תנאים לאכלוס

1. הצגת אישור מי אביבים לנושא מים וביוב.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. בכפוף להערות יועץ נגישות, אדריכל אבי ורשבסקי מ- 5.7.2020