

כ"ו אב תש"פ
16 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0227 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	תוספות בניה/הריסה	עזרה וביצרון באמצעות אלי גינזברג	לוינסקי 95	0035-095	20-1072	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1072	תאריך הגשה	03/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	תוספות בניה ציבורי	הריסה בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	לוינסקי 95	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	49/6946	תיק בניין	0035-095
מס' תב"ע	תתל/70א, תעא/4610, צ, אף, 4658, 44, 192, 1445, 1375	שטח המגרש	6348

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עת"א	רחוב אבן גבירול 68, תל אביב - יפו 6495203
עורך ראשי	נמליך עמית	רחוב הבונים 3, קרית טבעון 3603103
מתכנן שלד	שטירלר שמעון	רחוב יד חרוצים 12, תל אביב - יפו 6770005

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	9.09	577.27		55.70	3535.97	מעל
	1.42	90.09				מתחת
	10.51	667.35		55.70	3535.97	סה"כ

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה מקלט ציבורי בחלקו הדרומי של המגרש הציבורי והקמת מבנה חדש, בן 4 קומות והמשך חדר מדרגות לגג מעל קומת מרתף חלקית עבור בית ספר יסודי המכיל 18 כיתות אם וחללים נלווים.</p> <p>בבניין 3 גרמי מדרגות ופיר מעלית לכל גובה הבניין.</p> <p>- בקומת מרתף - מאגר מים וחדר משאבות.</p> <p>- בקומת כניסה - מבואה, 6 כיתות אם, כיתת חינוך מיוחד, ספרייה, 5 משרדים, מחסן, חדר אב הבית, ממ"מ דו תכליתי (חדר מורים), 2 מקבצי שירותים, מקלט ציבורי וחדר אשפה.</p> <p>- בקומה ראשונה - 6 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד עם חדר עזר בכל כיתה, 2 מקבצי שירותים, 2 ממ"מ מים דו תכליתיים (חדר טכנולוגיה ו- חינוך פרטני וחדר עזר) ומרפסת גג פעילה מקורה חלקית.</p> <p>- בקומה שנייה - 6 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד עם חדר עזר בכל כיתה, 2 מקבצי שירותים, 2 ממ"מ מים דו תכליתיים (חדר טכנולוגיה ו- חינוך פרטני וחדר עזר) ומרפסת גג פעילה.</p> <p>- בקומה שלישית - 3 כיתות אם, כיתת חינוך מיוחד עם חדר עזר, חדר פרויקטים, חדר מדעים עם חדר הכנה, מקבץ שירותים, חדר שהייה, ממ"מ דו תכליתי (חינוך פרטני וחדר עזר) ומרפסת גג פעילה.</p> <p>בקומת הגג - יציאה לגג מערכות טכניות.</p> <p>- על המגרש: 2 ביתני שומר (בצפון ובדרום), פיתוח שטח, נטיעות, גינון וגדר היקפית.</p>

מצב קיים:

2 מבנים בני 2 קומות (גן ילדים וגן ילדים במבנה משטרה לשעבר), מבנה מקלט ציבורי (מסומן להריסה), גינון ופיתוח שטח.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1254	24/081934	מבנה בית ספר בן 2 קומות
4-240195	14/04/2004	הריסה מבנה בית ספר ביאליק.
17-0275	06/04/2017	עקירות/העתקות עצים הריסת גדרות והקמת מבנה בן 3 קומות עבור גן ילדים.
17-1009	13/12/2017	תוספת מדרגות חירום ופיר מעלית לבית ספר דו קומתי קיים.

בעלויות:

חלקה 49 בגוש 6946 בבעלות עיריית ת"א -יפו.

-קיים אישור של מח' ביטחון להרוס את המקלט ולבנות במקומו מקלט חדש בהתאם לגודל השטח הקיים במבנה בית ספר המתוכנן.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 44, 1445, 4658)

הערה	מוצע לפי המוצג ע"י עורך הבקשה	מותר	
	6,284.92 מ"ר (97.64%)	17,139.6 מ"ר (270%)	שטחים: עיקרי + שירות
	2,196.44 מ"ר (34.12%)	3,808.80 מ"ר (60%)	תכנית קרקע:
	המבנה ממוקם במרכזו של המגרש בין 2 מבנים קיימים בחלקו הדרום מערבי 2.50 מ' מקו מגרש ובחלקו הצפון מערבי כ 3.70 מ'.	הוועדה רשאית לאשר קווי בניין 0 כלפי שטחי ציבור. במסגרת תכנית העיצוב	קווי בניין:
	3 + קומת גג חלקית	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות גובה במטרים
התכנית אושרה בוועדה אך טרם נחתמה.	תא/תעא/4610 - " בית ספר לוינסקי"	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. בתכנית פיתוח, מסומן מעבר בשטח שפ"פ המקשר בין מבנה בית הספר המבוקש למגרש ספורט קיים. יש לסמן שטח זה כ "לא שייך להיתר".
2. תכנית העיצוב אושרה בוועדה בתאריך 01/01/2020, אך טרם נחתמה. הוצג אישור אדריכל העיר לקליטת הבקשה.
3. במפרט, לא פורטו ביתני השומר, לא סומנו כל המפלסים הנדרשים, ביתן שומר הצפוני חורג מקו המגרש, לא הוצגה מערכת פוטו וולטאית כנדרש, חסרים מפלסי מעקות והפירים השונים וחסרה תכנית "מבט על", יחד עם זאת, כל ההערות ניתנות לתיקון במסגרת בדיקה סופית. (תנאים טכניים)

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 10/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי

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 תיקונים נדרשים: פרטים טכניים. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, 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. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 164,372.60 ₪. יש לנטוע במגרש 20 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 150,372.60 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם חיים גבריאלי, אגרונום אגף שפ"ע. בכפוף לאישורו הוגש מפרט שימור אותו אישר בתאריך 30.04.2020.

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

נדרש אישור והגשת תכנית עיצוב מאושרת למוצג והתאמתה לבקשה להיתר. 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	ברכיטון אוסטרלי	6.0	15.0	3.0	שימור	1,378
2	ברכיטון אוסטרלי	6.0	35.0	4.0	שימור	7,501
3	ברכיטון דו גוני	6.0	10.0	2.0	שימור	612
4	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	29,438
5	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	29,438
6	תמר מצוי	11.0	50.0	4.0	שימור	6,930
14	הדר החושח	3.0	5.0	1.0	כריתה	153
16	תמר מצוי	8.0	30.0	4.0	שימור	5,040
17	תמר מצוי	8.0	30.0	4.0	שימור	5,040
22	תמר מצוי	8.0	30.0	4.0	כריתה	5,040
28	הדר החושח	3.5	7.0	1.0	כריתה	300
29	פיקוס חלוד	7.0	35.0	6.0	כריתה	14,424
30	מכנף נאה	6.0	35.0	8.0	כריתה	10,770
31	סיגלון חד עלים	4.0	10.0	2.0	כריתה	1,005

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
32	סיגלון חד עלים	4.0	10.0	3.0	כריתה	1,005
33	סיגלון חד עלים	4.0	10.0	2.0	כריתה	1,005
34	סיגלון חד עלים	4.0	10.0	3.0	כריתה	1,005
35	סיגלון חד עלים	4.0	10.0	3.0	כריתה	1,005
36	מיש בונגה	4.0	15.0	4.0	שימור	2,402
37	סיגלון חד עלים	6.0	15.0	5.0	שימור	2,261
58	סיגלון חד עלים	5.0	10.0	3.0	שימור	1,005
67	סיגלון חד עלים	4.0	10.0	3.0	כריתה	1,005
68	הדר החושש	3.0	7.0	1.0	כריתה	300
69	הדר החושש	3.0	7.0	1.0	כריתה	300
70	הדר החושש	3.0	5.0	1.0	כריתה	153
71	הדר החושש	3.0	5.0	1.0	כריתה	153
73	הדר החושש	3.0	5.0	1.0	כריתה	153
74	הדר החושש	3.0	5.0	1.0	כריתה	153
75	הדר החושש	3.0	7.0	1.0	כריתה	300
79	תמר מצוי	7.0	30.0	4.0	כריתה	4,410
80	תמר מצוי	7.0	30.0	4.0	כריתה	4,410
81	תמר מצוי	7.0	30.0	4.0	כריתה	4,410
82	תמר מצוי	7.0	30.0	4.0	כריתה	4,410
83	תמר מצוי	7.0	30.0	4.0	כריתה	4,410
84	תמר מצוי	7.0	30.0	4.0	כריתה	4,410
85	תמר מצוי	7.0	30.0	4.0	כריתה	4,410
86	הדר החושש	3.0	7.0	1.0	כריתה	300
87	הדר החושש	3.0	5.0	1.0	כריתה	153
88	הדר החושש	3.0	5.0	1.0	כריתה	153
89	הדר החושש	3.0	5.0	0.	כריתה	153
90	הדר החושש	3.0	5.0	1.0	כריתה	153
91	הדר החושש	2.0	3.0	1.0	כריתה	55
111	פיקוס השדרות	10.0	30.0	6.0	שימור	10,598
112	פיקוס השדרות	10.0	50.0	8.0	שימור	29,438
113	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	29,438
114	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	29,438
115	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	29,438
116	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	29,438
117	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	29,438
118	ושינגטוניה חסונה	10.0	20.0	3.0	כריתה	7,200
119	ושינגטוניה חסונה	10.0	25.0	3.0	כריתה	7,200
120	ושינגטוניה חסונה	8.0	25.0	3.0	שימור	5,760
121	ושינגטוניה חסונה	10.0	25.0	3.0	שימור	7,200
122	ושינגטוניה חסונה	8.0	20.0	3.0	שימור	5,760
123	ושינגטוניה חסונה	6.0	25.0	3.0	שימור	4,320
124	ושינגטוניה חסונה	8.0	20.0	3.0	שימור	5,760
125	ושינגטוניה חסונה	9.0	20.0	3.0	כריתה	6,480
126	ושינגטוניה חסונה	5.0	25.0	3.0	כריתה	3,600
127	ושינגטוניה חסונה	10.0	25.0	3.0	כריתה	7,200
128	ושינגטוניה חסונה	10.0	25.0	3.0	כריתה	7,200
129	מיש בונגה	4.0	10.0	5.0	כריתה	1,068
130	ושינגטוניה חסונה	10.0	25.0	3.0	כריתה	7,200
131	ושינגטוניה חסונה	10.0	25.0	3.0	כריתה	7,200
132	ושינגטוניה חסונה	10.0	25.0	3.0	כריתה	7,200
133	ושינגטוניה חסונה	10.0	25.0	3.0	כריתה	7,200
134	ושינגטוניה חסונה	10.0	25.0	3.0	כריתה	7,200
200	מיש בונגה	8.0	30.0	5.0	כריתה	9,608
201	כרבל לביד	3.0	9.0	2.0	כריתה	712

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
202	סיגלון חד עלים	8.0	20.0	7.0	שימור	4,019
203	וושנינגטוניה חסונה	20.0	40.0	4.0	שימור	14,400
204	סיגלון חד עלים	6.0	20.0	5.0	כריתה	4,019
205	סיגלון חד עלים	5.0	20.0	4.0	כריתה	4,019

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 11.8.2020

ניתן לקדם הקמת בית הספר והפיתוח בתחום המגרש בייעוד ציבורי מבחינה עיצובית. יש לתאם חומרי הגמר לפני ביצוע בפועל עם אדריכל העיר (כולל חומרים וצבעים).

חוות דעת היועצת המשפטית מיום 12.08.20:

הוגש ערר 1035/0320 ע"י חברות המועצה שולה קשת ומוריה שלומית על אישור תוכנית העיצוב. הוגשה בקשה למחיקת הערר על הסף וביום 16.07.20 קיימה ועדת הערר דיון בבקשה זו. טרם ניתנה החלטתה. הגשת הערר כאמור לא מעקבת את הוצאת היתר הבנייה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה מקלט ציבורי בחלקו הדרומי של המגרש והקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקי עבור בית ספר יסודי המכיל 18 כיתות אם וחללים נלווים 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.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הצגת מפרט חתום על ידי יועץ נגישות.

תנאים להתחלת עבודות

1. תיאום עם אדריכל העיר.
2. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק .tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il

תנאים לאכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. הצגת אישור למילוי דרישות בניה ירוקה.

הערות

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הצגת מפרט חתום על ידי יועץ נגישות.

תנאים להתחלת עבודות

1. תיאום עם אדריכל העיר.
2. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק .tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il

תנאים לאכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. הצגת אישור למילוי דרישות בניה ירוקה.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0227 מתאריך 12/08/2020

הוגש ערר 1035/0320 ע"י חברות המועצה שולה קשת ומוריה שלומית על אישור תוכנית העיצוב. הוגשה בקשה למחיקת הערר על הסף וביום 16.07.20 קיימה ועדת הערר דיון בבקשה זו. טרם ניתנה החלטתה. הגשת הערר כאמור לא מעקבת את הוצאת היתר הבנייה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה מקלט ציבורי בחלקו הדרומי של המגרש והקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקי עבור בית ספר יסודי המכיל 18 כיתות אם וחללים נלווים 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.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הצגת מפרט חתום על ידי יועץ נגישות.

תנאים להתחלת עבודות

1. תיאום עם אדריכל העיר.
2. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il.

תנאים לאכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. הצגת אישור למילוי דרישות בניה ירוקה.

הערות

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