

ב' תשרי תשפ"א
 20 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0265 תאריך: 16/09/2020 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 פרדי בן צור	
	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	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	אחוזות החוף בע"מ	ארליך 37	3008-033	20-1118	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1118	תאריך הגשה	11/08/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	ארליך 37	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	218/7024, 217/7024, 204/7024, 64/7024, 62/7024	תיק בניין	3008-033
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב, 4, צ, ע, 1, 3/05/24, 2570	שטח המגרש	14568.4

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחוזות החוף בע"מ	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב אלי לוי-נכסים	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	דבוריינסקי יואל	רחוב המלאכה 14, רעננה 43661
מתכנן שלד	אנגל שמואל	רחוב נחלת יצחק 32, תל אביב - יפו 6744824
מורשה חתימה מטעם המבקש	אחוזות חוף הגר פלד-אליהו	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740
מורשה חתימה מטעם המבקש	אחוזות חוף שרלי בן סימון	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
ביסוס ויציקת רצפה ראשונה עבור בית ספר פטולוצ'י.

מצב קיים:

מגרש ציבורי הכולל 6 מבנים. מחוץ לשטח המיועד לבית הספר.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0368	הריסת 2 מבנים, 3 מחסני פח ארעיים, גדרות ופיתוח שטח.	2020	20-0397

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 21/06/2020</p> <p>חלקות 64, 204, 218 בגוש 7024 בבעלות עיריית ת"א- יפו. חלקה 62, בגוש 7024 בבעלות עיריית ת"א יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 חלקה 217 בגוש 7024 בבעלות מדינת ישראל.</p> <p>מבדיקה בתוכנית הבקשה נמצא כי חלקה 217 בגוש 7024 שבבעלות רמ"י לא נכללה בתכנון ולנוכח כך, יש לבטל את החלקה מהבקשה לרישוי על מנת להימנע מלקבל את אישור רמ"י.</p> <p>אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה</p> <p>* חלקה 217 אינה חלק מהבקשה.</p>

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2750 - מבני ציבור)

מוצע	מותר	תכנית קרקע
מבוקש - 1,011 מ"ר (7%)	8,740 מ"ר (60%)	

מוצע	מותר	
סך הכל- 2,594 מ"ר (18%)		
תואם תכנית עיצוב	0.0 מ' מסביב	קווי בניין
תכנית 2750 – מתחם פסטולוצ'י מאושרת מ- 1.4.2020 וטרם נחתמה.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
בית ספר	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. הבקשה הנדונה הינה בקשה מקדימה לבקשה להקמת מבנה בית ספר בן 4 קומות שהוגשה במקביל. (מס' 20-1114) ובהמשך להיתר הריסה מס' 20-0397.
2. בפגישה שהתקיימה בראשות מנהל מחלקת רישוי, מאיר אלואיל מ- 25.12.2019 סוכמו הדברים הבאים:
הבקשה היא לתאום הליך רישוי שיהיה מורכב משלוש הגשות:
- היתר הריסה
- היתר ביסוס ורצפה תחתונה
- היתר מלא לבניין וחדר טרפו
היתר ביסוס ורצפה תחתונה והיתר בנייה מלא לפרויקט יהיה ניתן לפתוח רק לאחר פורום מהנדס העיר ודיון בוועדה מקומית על תוכנית העיצוב וחתימה של מר יואב דוד, אדריכל העיר על תוכנית העיצוב.
3. התוכנית הוגשה ללא מיקום ברור של המבוקש, לא הוצג חישוב תכסית על המגרש הציבורי כנדרש על פי תוכנית צ', לא סומנה זכות מעבר להולכי רגל על המגרש כנדרש על פי תוכנית 2750. התוכנית הוחזרה לעורך הבקשה לעדכון וב- 7.9.2020 הוגש מפרט מתוקן (במרבית ההערות) והבדיקה בוצעה על הגרסה המעודכנת.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 08/09/2020

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".

תנועה וחניה

בקשת רישוי לרצפה ראשונה בלבד, ללא מבנה.

כיבוי אש

בקשת רישוי לרצפה ראשונה בלבד, ללא מבנה.

אצירת אשפה

בקשת רישוי לרצפה ראשונה בלבד, ללא מבנה.

איכות הסביבה

בקשת רישוי לרצפה ראשונה בלבד, ללא מבנה.

גנים ונוף

פרויקט בשתי הגשות:

18061- חפירה ודיפון (הגשה זו)

17946- בנייה

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה/ שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 147,037.20 ₪.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 147,037.20 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר (בהגשה הראשונה שיופק לה היתר).

עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

הוגש סקר העצים המלא שאושר על ידי חיים גבריאיל ביום 17.3.2020.

במגרש קיימים 60 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

בקשת רישוי לרצפה ראשונה בלבד, ללא מבנה.

אדריכלות מכון הרישוי
בקשת רישוי לרצפה ראשונה בלבד, ללא מבנה.

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מגלון אפריקני	6.0	30.0	3.0	שימור	7,348
56	מגלון אפריקני	6.0	30.0	3.0	שימור	7,348
71	זית אירופי	5.0	30.0	3.0	שימור	12,717
147	זית אירופי	6.0	30.0	3.0	שימור	12,717
148	זית אירופי	6.0	30.0	2.0	שימור	10,174
156	פיקוס צר עלים	8.0	20.0	3.0	שימור	3,266
157	אורן הצנובר	12.0	40.0	5.0	שימור	21,352
165	וושנינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	שימור	9,000
166	וושנינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	שימור	9,000
167	וושנינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	שימור	9,000
196	אילנתה בלוטית	12.0	40.0	3.0	שימור	3,517
344	ברכיכיטון הסלעים	8.0	80.0	3.0	שימור	75,360
345	ברכיכיטון הסלעים	8.0	40.0	2.0	שימור	15,072
346	פיקוס השדרות	10.0	120.0	5.0	שימור	169,560
347	פיקוס השדרות	10.0	120.0	3.0	שימור	135,648
348	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	94,200
349	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	94,200
350	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	117,750
351	פיקוס השדרות	10.0	80.0	4.0	שימור	60,288
352	פיקוס השדרות	10.0	100.0	3.0	שימור	70,650
353	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	70,650
354	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	117,750
394	פיקוס חלוד	8.0	40.0	3.0	העתקה	18,840
395	פיקוס חלוד	8.0	30.0	3.0	העתקה	10,598
443	אקליפטוס המקור	12.0	100.0	4.0	שימור	81,640
444	פיקוס מעוקם	8.0	40.0	3.0	העתקה	18,840
445	שלטית מקומטת	10.0	40.0	3.0	שימור	13,062
479	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	כריתה	6,782
480	ברוש מצוי	10.0	20.0	2.0	כריתה	3,014
481	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	כריתה	9,043
482	ברוש מצוי	8.0	40.0	4.0	כריתה	16,077
503	פיקוס מעוקם	8.0	30.0	2.0	כריתה	6,358
504	פיקוס מעוקם	8.0	30.0	2.0	כריתה	6,358
505	פיקוס מעוקם	8.0	20.0	2.0	כריתה	2,826
512	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	העתקה	117,750
598	פיקוס השדרות	12.0	90.0	4.0	שימור	95,378
599	וושנינגטוניה חסונה	18.0	40.0	4.0	כריתה	12,960
600	פיקוס השדרות	12.0	110.0	4.0	שימור	142,478
601	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
602	פיקוס השדרות	12.0	120.0	4.0	שימור	135,648
603	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
604	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
605	פיקוס השדרות	12.0	140.0	4.0	שימור	184,632
631	מילה ירוקת עד	12.0	40.0	3.0	שימור	14,067
632	שלטית מקומטת	12.0	8.0	4.0	שימור	392

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
633	שלטית מקומטת	4.0	30.0	1.0	שימור	3,674
634	ברכיכיטון דוגוני	8.0	40.0	3.0	כריתה	9,797
666	זית אירופי	6.0	30.0	2.0	העתקה	10,174
667	ברוש מצוי	6.0	20.0	2.0	כריתה	3,014
1468	בוהיניה מגוונת	4.0	20.0	2.0	שימור	3,014
1469	ברוש מצוי	10.0	20.0	1.0	שימור	4,019
1470	ברוש מצוי	10.0	30.0	1.0	שימור	9,043
1471	פיקוס בנימינה	3.0	100.0	3.0	שימור	81,640
1472	ברוש מצוי	4.0	15.0	1.0	שימור	2,261
1473	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	שימור	9,043
1474	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	שימור	9,043
1475	ברוש מצוי	10.0	40.0	2.0	שימור	16,077
1523	פיקוס השדרות	12.0	100.0	5.0	שימור	117,750
1524	פיקוס השדרות	12.0	100.0	5.0	שימור	117,750
1525	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
1526	פיקוס השדרות	12.0	140.0	5.0	שימור	230,790
1563	ברוש מצוי	13.0	50.0	1.0	שימור	31,400
1567	ברוש מצוי	7.0	50.0	2.0	שימור	25,120
1568	זית אירופי	8.0	40.0	3.0	שימור	22,608
1610	ברוש מצוי	8.0	40.0	3.0	שימור	20,096
1611	זית אירופי	6.0	50.0	3.0	שימור	35,325
1643	אשל הפרקים	8.0	100.0	3.0	שימור	61,230
1644	זית אירופי	4.0	40.0	2.0	שימור	18,086
1645	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	העתקה	10,174
1646	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	העתקה	10,174
1647	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	העתקה	4,522
1648	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	העתקה	10,174
1649	זית אירופי	4.0	40.0	2.0	העתקה	18,086
1650	זית אירופי	4.0	40.0	2.0	העתקה	18,086
1651	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	העתקה	10,174
1652	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	העתקה	4,522
1653	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	העתקה	4,522
1654	ושינגטוניה חוטית	6.0	80.0	3.0	שימור	5,400
1655	ושינגטוניה חוטית	6.0	80.0	3.0	שימור	5,400
1656	ושינגטוניה חוטית	6.0	80.0	3.0	שימור	5,400
1657	סיגלון חד עלים	8.0	30.0	2.0	כריתה	6,782
1658	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	2.0	שימור	7,200
1659	סיסם הודי	10.0	40.0	3.0	שימור	14,067
1660	ושינגטוניה חסונה	6.0	30.0	2.0	כריתה	5,400
1662	ברוש מצוי	12.0	40.0	6.0	כריתה	16,077
1663	ברוש מצוי	10.0	20.0	2.0	שימור	4,019
1664	אילנתה בלוטית	8.0	40.0	2.0	כריתה	3,517
1665	ברוש מצוי	10.0	40.0	3.0	שימור	20,096
1666	אילנתה בלוטית	2.0	30.0	1.0	כריתה	1,978
1667	אילנתה בלוטית	4.0	20.0	1.0	כריתה	879
2338	זית אירופי	6.0	20.0	2.0	העתקה	4,522
2339	ברוש מצוי	8.0	40.0	2.0	כריתה	16,077
2340	ברוש מצוי	8.0	40.0	2.0	כריתה	16,077
2341	ברוש מצוי	8.0	20.0	1.0	כריתה	4,019

חוו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לביסוס ויציקת רצפה ראשונה 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.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. כל התנאים מהיתר הריסה 20-0397- תקפים גם להיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0265 מתאריך 16/09/2020

לאשר את הבקשה לביסוס ויציקת רצפה ראשונה 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.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. כל התנאים מהיתר הריסה 20-0397- תקפים גם להיתר זה.