

כ"ח אלול תש"פ  
 17 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0271 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	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מוסדות חינוך	27 3383	3383-027	20-1120	1
5	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	גני יהושע בע"מ	ק"ם 65	0903-065	20-1187	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1120	תאריך הגשה	11/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	27 3383	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	45/7063	תיק בניין	3383-027
מס' תב"ע	תעא/1, 2494/1, 2494/1א	שטח המגרש	9835

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מוסדות חינוך	רחוב אלון יגאל 55א, תל אביב - יפו 6789115
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	שגב זהר	רחוב הבנקים 8, חיפה 33263
מתכנן שלד	מוטי כהן	ת.ד. 67433, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	פלומין אייל	רחוב אלון יגאל 55א, תל אביב - יפו 6789115

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.38	37.55		0.81	79.61	מעל
						מתחת
	0.38	37.55		0.81	79.61	סה"כ

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
תוספת למבנה בן 2 קומות המשמש לקבוצות ספורט וכדור רגל, בצמוד למגרש כדור רגל. התולספת כוללת חלל פעילות בקומת קרקע ואחסנה בקומת מרתף

### מצב קיים:

הקמה מבנה ספורט מתוקף היתר מספר 18-0162.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
20170227	26/03/2017	הריסת מבנה בית כנסת בן 2 קומות.
18-0161	12/04/2018	הקמת קיר תמך וגדר מתכת, רמפת כניסה ומדרגות פיתוח
18-0162	15/03/2018	הקמת מבנה בן 2 קומות לשימוש אימון ומשחקי כדור רגל, טריבונות ישיבה מקורות.

### בעלויות:

חלקה 45 בגוש 7063 בבעלות עיריית ת"א- יפו. אין מניעה לאשר את הבקשה.
---

**התאמה לתב"ע (תכנית 2494/1 אזור ספורט ונופש)**

סטייה/הערה	מוצע	מותר	
מבוקש כעת סה"כ	599 מ"ר (6%) + 79.61 מ"ר (0.81% משטח מגרש) = 678.61 מ"ר (6.81% משטח מגרש)	3000 מ"ר ולא יותר מ 30% משטח המגרש הציבורי.	<b>שטחים עיקריים:</b>
מבוקש סה"כ	201 מ"ר (מהיתר מס' 18-0162) + 37.55 מ"ר (מבוקש כעת) = 238.55 מ"ר	500 מ"ר	<b>שטחי שרות על קרקעי</b>
שטחי מסדרונות חושבו כשטחי שרות			
הבנייה המבוקשת ממשיכה את רצף הבנייה המאושר בהיתר קודם	בהתאם למותר	קו אפס קו אפס	<b>קווי בניין קדמי לצד</b>
	1 1	2 1	<b>מס' קומות מעל כניסה קובעת מתחת כניסה קובעת</b>
	8.05 מ'	15 מ'	<b>גובה במטרים</b>

**הערות נוספות:**

בהיתר מספר 18-0162 אושרה בניה המקבילה למגרש הכדור רגל, כעת מבוקש המשך הבנייה הכוללת חלל פעילות, ממ"מ וחדרי שירותים, בקומת מרתף אחסנה, בחלקו הדרום מזרחי של המגרש.

**חו"ד מכון רישוי**

**תומר ברורמן 01/09/2020**

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".

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: תוספת שטח משרדים ציבורי לשימוש הקהילה חוות דעת

לפי נספח התנועה לתב"ע 3922 במתחם מתוכננים 142 מקומות חניה המספקים גם חניות לתוספת השטח המבוקש המלצה: לאשר את הבקשה

**כיבוי אש**

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

**איכות הסביבה**

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: קרינה

המלצה : לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.  
המלצה : לאשר את הבקשה

**מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף  
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**חו"ד מחלקת פיקוח :**

**עידן ענב 07/12/2020**

ביקרנו במקום - המבוקש בהליך בניה

**חו"ד נוספות :**

**אדריכל העיר – אלעד דמשק 13/09/2020**

ניתן לאשר מבחינה עיצובית את התוספת המבוקשת למבנה - חומרי הגמר יהיו בהתאמה וברצף לחומרי הגמר בבניה המאושרת

**חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י ישי נגר)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0162. הכוללת תוספת בנייה בחלוקו הדרום מזרחי של המגרש למטרות ספורט.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

**תנאים למתן היתר**

מילוי דרישות מכון הרישוי.

**תנאים להתחלת עבודות**

גבולות המגרש נמצאים בשטח ציבורי או מוגדר שצ"פ.

חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות, לפני תחילת עבודה.  
מומלץ לבצע את התאום ההנדסי מוקדם ככל האפשר וניתן לבצעו לפני הגשת הבקשה להיתר אם יש בידי העורך תכנון פיתוח סופי.

**תנאים לאיכלוס**

עמידה בכל התנאים המצוינים ומפורטים בהיתר מספר 18-0162.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-20-0271 מתאריך 16/09/2020**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0162. הכוללת תוספת בנייה בחלוקו הדרום מזרחי של המגרש למטרות ספורט.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

**תנאים למתן היתר**  
מילוי דרישות מכון הרישוי.

**תנאים להתחלת עבודות**  
גבולות המגרש נמצאים בשטח ציבורי או מוגדר שצ"פ.  
חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות, לפני תחילת עבודה.  
מומלץ לבצע את התאום ההנדסי מוקדם ככל האפשר וניתן לבצע לפני הגשת הבקשה להיתר אם יש בידי העורך תכנון פיתוח סופי.

**תנאים לאיכלוס**  
עמידה בכל התנאים המצוינים ומפורטים בהיתר מספר 18-0162.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1187	תאריך הגשה	24/08/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	ק"ם 65	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	589/6336	תיק בניין	0903-065
מס' תב"ע	צ, 9083, 347	שטח המגרש	9002

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אשכנזי ארז	רחוב הערבה 1, גבעת שמואל
מתכנן שלד	רועי אסף	רחוב יהודה הנחתום 4, באר שבע 8424902
מורשה חתימה מטעם המבקש	קונה עובד	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	693.39	7.70			
מתחת					
סה"כ	693.39	7.70			

### מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
קירוי בד על גבי קונסטרוקציית פלדה עבור הצללת מגרש ספורט קיים בבית ספר רמת החייל.

### מצב קיים:

מתחם בית ספר הכולל 8 מבנים שונים בין קומה ל-3 קומות וגדר היקפית.
--

### בעלויות:

<b>נכסים - מירי גלברט 20/08/2020</b> חלקה 589 בגוש 6336 בבעלות עיריית ת"א-יפו. לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.
---

**התאמה לתב"ע צ' (תכנית 347- מבני ציבור)**

הערה	מוצע	מותר	
- במוסדות חינוך ומבני חינוך תותר הצללה עד 100% מהשטח הלא מקורה בשטח המגרש הפנוי. - שטחי הקירוי הנ"ל הינם בנוסף לתכנית ולשטחי הבניה של תכנית צ'.	639.39 מ"ר	עד 100% מהשטח הפנוי	שטחים להצללה
			תכנית קרקע
	בתחום המגרש	בתחום המגרש	קווי בניין
- על פי תכנית עיצוב נושאת 507-0271700 תאומקצ' חורג ב-1.5 מ' ראה הערה מס' 2	10.50 מ'	גובה פנימי- עד 13 מ'	גובה מרבי
	4.50 מ'	לא יפחת מ-6 מ'	גובה מינימלי
	5 מ'	כ-5 מ'	גובה עמוד
קירוי בד על גבי קונסטרוקציית פלדה. פרופיל העמוד תואם את דרישות תכנית העיצוב.		בניה קלה	חומרים
לא מבוקש בבקשה זו.			תאורה
תאומקצ'(1) – הצללת מגרשי ספורט במוסדות חינוך. מאושרת בוועדה ב- 28.6.2020 וטרם נחתמה.		נדרש	תכנית עיצוב
בית ספר - הצללה למגרש ספורט		מבני ציבור	שימושים

**הערות:**

1. תוכנית עיצוב תאומקצ'(1) – הצללת מגרשי ספורט במוסדות חינוך הינה תוכנית עיצוב נושאת לתוכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תוכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור", מטרת התוכנית היא לאפשר הצבת מתקני צל מעל מגרשי ספורט במבני חינוך בתחום המגרשים עליהם חלה תוכנית צ'.

**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

- א. שלד המבנה:
    - לא ימוקמו עמודים או כל גורם היכול להוות הפרעה בתחום המגרש.
    - עמודים יוצבו מעבר לקו סימון במגרש, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר וכפוף לאישור יועץ בטיחות.
    - על גבי עמודי מתקני הצל ייקבע אלמנט "אנטי טיפוס" בקונוס מלא, האלמנט ימוקם בגובה של כ-5 מ' מבסיס העמוד, פרופיל העמודים יהיה עגול וללא צלעות או פינות.
    - לאלמנט מתקן הצל תהיה עמידות בתנאי סערה – במנגנון מתאים לתקופת סופות, מקרים חריגים יובאו לאישור מינהל החינוך, בכפוף לחו"ד הנדסית.
    - צבע אלמנט מתקן הצל יהיה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - ב. גבהים וגדלים:
    - גובה פנימי מינימאלי לא יפחת מ-6 מ' ממשטח המגרש ועד לנקודה הנמוכה באלמנט הקירוי, מקרים חריגים יובאו לאישור רשות הספורט.
    - הגובה הפנימי ברום אלמנט הקירוי לא יעלה על 13 מ'.
  - ג. תאורה:
    - גופי התאורה יהיו מחוברים, מקובעים לשלד מתקן הצל ויהיו יציבים, לא יתאפשרו גופי תאורה תלויים.
    - התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השימוש במגרש ובתאום עם רשות הספורט העירונית.
    - גופי התאורה ימוקמו מתחת לאריג הקירוי בגובה מינימאלי של 10 מ' ויהיו עם מיגון אנטי ונדלי לפי תקן.
    - עוצמת התאורה תעמוד בסטנדרט העירוני, תהיה בהתאם ליעוד של הזירה (ספורט הישגי/עממי) ובתאום עם רשות הספורט.
2. גובה מינימלי בחריגה מהדרישות. בהוראות העיצוב האדריכלי (ראה סעיף ב'), ניתנה אפשרות לחרוג מהמידות באישור רשות הספורט ומכיוון שאכן התקבל אישור כזה (ראה חו"ד רשות הספורט בהמשך) ניתן להמליץ על אישור החריגה.
  3. המפרט הוגש מבלי שצוין מפלס עליון להצללה, לא נכתב במפרט שטח ההצללה, תוכנית ההצללה כוללת רקע של תוכנית מודד וסקר עצים המיותרים בתכנית זו, חסר ציון חומרי גמר ובתוכנית הסביבה חסר מבנה עיקרי של בית הספר. הליקויים (טכניים) יתוקנו אחרי החלטת רשות הרישוי במסגרת בדיקה סופית.

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

לאחר התייעצות עם מב"ת דן לא נדרשת התייחסות רשות הכבאות  
המלצת תחנה: פטור  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

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 שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית וסקר ובהם פרטי העצים וייעודם, שעליהם חתם אגרונום אגף שפ"ע.

במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
77	צאלון נאה	4.5	7.0	2.0	שימור	295
96	פנסית דו נוצתית	4.0	10.0	2.0	שימור	565
97	פנסית דו נוצתית	4.5	12.0	2.0	שימור	814
99	פנסית דו נוצתית	2.5	8.0	1.0	שימור	362
454	ושינגטוניה חסונה	3.5	33.0	2.0	שימור	5,827
753	ברכיכטון הסלעים	3.5	55.0	2.0	שימור	17,097
757	ושינגטוניה חסונה	5.0	40.0	2.0	שימור	8,561
758	ושינגטוניה חסונה	5.0	42.0	2.0	שימור	9,438

#### חו"ד אדריכל העיר:

#### אלעד דמשק מ- 9.9.2020

ניתן לאשר מבחינה עיצובית הקמת אלמנט הצל כפי שמבוקש בתכנית זו.

#### חו"ד רשות הספורט:

#### תומר ארצי, מנהל מתקני הספורט מ-13.9.2020

עפ"י החתך המוצג ולאור העובדה שלא מהווה הפרעה לפעילות הקיימת והעתידית - מאושרת החריגה באופן ספציפי  
ולא גורף בעתיד.

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

לאשר את הבקשה לקירוי בד על גבי קונסטרוקציית פלדה עבור הצללת מגרש ספורט קיים בבית ספר רמת החייל,  
בהסתמך על חוות דעת רשות הספורט, 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

ההיתר הינו לקירוי המבוקש 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.

#### הערות

1. ההיתר הינו לקירוי המבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0271 מתאריך 16/09/2020

לאשר את הבקשה לקירוי בד על גבי קונסטרוקציית פלדה עבור הצללת מגרש ספורט קיים בבית ספר רמת החייל, בהסתמך על חוות דעת רשות הספורט, 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 לקירוי המבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.