

## ועדת משנה לתכנון ובניה

### פרטי הבקשה

#### כתובת הבקשה

רחוב <b>אנטיגונוס</b>	מס' בית <b>6</b>	שכונה צפון חדש-ח. צפוני	תיק בניין <b>0580-006</b>
שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות) 5285		גוש/חלקה 999/6212, 626/6212, 572/6212, 555/6212, 554/6212	

#### פרטי הבקשה

מס' הבקשה <b>12-1037</b>	תא' הגשה 11/06/2012	סיווג תוספת בניה	מהות הוספת שטח
-----------------------------	------------------------	---------------------	-------------------

#### מבקש הבקשה

שם משפחה ושם פרטי עיריית ת"א - מינהל החינוך	כתובת רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 64162
--	--

#### עורך הבקשה

שם משפחה ושם פרטי אליקים אלי	כתובת רחוב נמל תל אביב 40א, תל אביב - יפו 63506
---------------------------------	--

#### מתכנן השלד

שם משפחה ושם פרטי בוקשפן אלדד	כתובת רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 51201
----------------------------------	--

#### תוכן הבקשה (עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה מעל מקלט קיים.  
המקום משמש כיום למבנה קיים עם גני ילדים ומגרש ריק.

#### מצב קיים (עורך הבקשה)

במגרש מבנה קיים בן 3 קומות וגני ילדים פעילים, יתר המגרש ריק, משמש כעת כחניון זמני.

#### שימוש עיקרי (עורך הבקשה)

בניני ציבור / בקשה עירונית

**פירוט שטחים (עורך הבקשה)**

סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				קומה / תיאור		
מותר	%	מ"ר	מותר	%	קיים + מוצע	קיים בהיתר	מפלס	קומה	תיאור
	18.64	985.08						1-	קומה
	6.03	318.68	685.10	12.96	685.10		0.00		קומה
	4.94	260.97		13.54	715.46		1.00		קומה
	3.79	200.10		13.78	728.21		2.00		קומה
	14.76	779.75	685.10	40.28	2128.77				מעל
	18.64	985.08							מתחת
	33.40	1764.83	685.10	40.28	2128.77				סה"כ

**קווי בניין (עורך הבקשה)**

קומה	כיוון	שם רחוב	מוצע	מותר	סטייה במטר	אחוז סטייה
	רחוב	אנטיגונוס	4	4		
	צד		3	3		
	אחור		3	3		
	צד 2		3	3		

## ממצאי בדיקה

### הערות מהנדס רישוי (עדנה ביליק)

#### ◆ תיאור הבקשה ◆

על המגרש קיים מבנה המכללה להוראת טכנולוגיה בן 3 קומות המשמש כגני ילדים ומקלט ציבורי. הבקשה מוגשת להקמת מבנה בן 3 קומות עם שני חדרי מדרגות ופיר מעלית מעל המקלט הציבורי עבור בית ספר יסודי הכולל 18 כיתות ומגרש ספורט מקורה בסככה. במפלס המרתף (3.60): מיקלט ציבורי קיים, מחסן, משאבת ניקוז, משאבת ביוב וחדר טרנספורמציה. במפלס הכניסה (5.45; 6.65): מבואה, 6 כיתות, שירותים, חדרי עזר ומינהלה ומרחב מוגן עבור חדר מדעים. במפלס קומה ראשונה (10.42): 6 כיתות, מרחב מוגן עבור חדר טכנולוגיה, ספריה, שירותים, חדרי עזר ומינהלה. במפלס קומה שניה (14.19): 6 כיתות, מרחב מוגן עבור חדר טכנולוגיה, שירותים, חדרי עזר ומינהלה. על המגרש: חדר אשפה, פיתוח שטח, גדרות בהיקף המגרש. הבקשה מוגשת בהמשך לבקשה קודמת 12-0793 להקמת יסודות ועקירת עצים, אשר הוצא לה היתר ונמצאת בשלב חישוב אגרות.

#### ◆ זכויות בניה ◆

עפ"י התב"ע 50: שטח קומה טיפוסית 50% משטח המגרש; מספר קומות מירבי 3 קומות; קווי בניין לחזית 4 מ' לצדדים ולאחור מ'. גובה המבנה: עפ"י ס' 64 ב': לא יהיה שום בניין גבוה יותר מאשר המרחק בין הקיר החיצוני של אותו של אותו בניין לבין קו הבניין באותו הרחוב. עפ"י ס' 69: גובהו של המבנה לא יעלה על המרחק כפול 2.5 שבין המבנה ובין גבול המגרש. שטחי שירות שאושרו ע"י הועדה המקומית עבור התב"ע '50: במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: קומה מפורשת בשטח הקומה במלואה הכוללת מתקנים טכניים ואכסדרה, מרחבים מוגנים כחוק וכמוגדר בתקנות, 10% לקומה בשטחים שנועדו למתן שירותים נילווים.

#### ◆ בעלויות ◆

הקרקע במגרש בבעלות עיריית ת"א וממ"י, אגף הנכסים חתום על הבקשה כבעל זכות בנכס, נשלחה הודעה על הגשת הבקשה לממ"י.

#### ◆ ממצאי תיק בניין ◆

מס' בקשה	סוג	תא' הגשה	תא' היתר	החלטה	הערה
91-2085	תוספת בניה-תוספת קומות	23/12/1991	01/06/1992	לאשר את הבקשה במלואה	
92-0070	תוספת בניה-תוספת קומות	12/01/1992	26/10/1992	לאשר את הבקשה במלואה	
94-0438	תוספת בניה-תוספת קומות	22/03/1994	22/11/1994	לאשר את הבקשה במלואה	
95-0030	תוספת בניה-תוספת קומות	04/01/1995	05/10/1995	לאשר את הבקשה במלואה	
97-0365	הארכת תוקף היתר	25/02/1997			
08-0135	הריסה	22/01/2008	26/06/2008	לאשר את הבקשה במלואה	
10-0001	הריסה	03/01/2010	21/02/2010	לאשר את הבקשה במלואה	
11-0822	הריסה	17/05/2011	04/07/2011	לאשר את הבקשה במלואה	
12-0303	הריסה	16/02/2012	26/03/2012	לאשר את הבקשה במלואה	
12-0793	תוספת בניה-הוספת שטח	03/05/2012		לאשר את הבקשה במלואה	

המקלט הציבורי קיים עפ"י היתר מ 95.

**◆ התאמה לתב"ע ◆**

סטטייה	מוצע	מותר	
	14.30 מ' לא צוין גובה הסככה המוצעת.	18 מ' (4+4+10) המרחק בין הסככה המוצעת לגבול המגרש* 2.5	גובה ללא בניה על הגג בניין ראשי סככת ספורט
	4.60 מ' 3.00 מ' 3.40 מ' 3.50 מ'	לרח' אנטיגונוס: 4 מ' לצד דרום 3 מ' לצד צפון 3 מ' לאחור: 3 מ'	קווי בניין
		50% לקומה סה"כ 150%	זכויות בניה
	3	3	מספר קומות
	6.65 מ' מכיוון שמדובר במבנה מעל מקלט ציבורי קיים ניתן לאשר את המבוקש.		מפלס כניסה קובעת

**◆ התאמות (עדנה ביליק) ◆**

הערות	לא	כן	
מוצעות מדרגות ירידה למקלט הציבור וקיר מגן בגובה של כ 2.10 מ' במירווח בנין קדמי. מוצעות מדרגות ירידה מהרחוב לחצר חדר הטרנספורמציה. מוצעות גדרות/קירות תומכים בצמוד לגדרות הקיימות.			פיתוח שטח ובניה במרווחים
עפ"י תקן החניה דרושים וחסרים 9 מקומות חניה עבור 18 כיתות בבית ספר יסודי. מדובר במגרש קטן יחסית למספר הכיתות, אין מקום במגרש עבור חניה. הבקשה הוגשה ללא פתרון לחניה, מבקשים להקטין את תקן החניה ל 10'.			חניה

**◆ פיתוח חצר ותשתיות ◆**

ניקוז, גובה גדרות, מילוי קרקע, עצים, פרגולות, אחר :  
חצר ביה"ס קיימת במפלס נמוך ממפלס הרחוב, ניקוז החצר מוצע ע"י קולטנים ומשאבות.  
מוצעות גדרות בהיקף המגרש בצמוד לגדרות הקיימות במגרשים השכנים.  
עפ"י החתכים מוצע מילוי קרקע של כ 1.00 מ' בחצר, עפ"י התוכניות לא מוצע מילוי כזה.  
מוצעים עצים חדשים בחצר, יש למספר את כל העצים הקיימים, החדשים ועצים מהעתקה.

**◆ הערות מהנדס הרישוי ◆**

עפ"י חלק מהתכניות קיימת פלישה בחלק מהיקף המגרש.  
הבקשה הוגשה ללא תרשים מגרש בק.מ. 1:250.  
לא צוינו גבהי קרקע במגרשים השכנים.  
חישוב השטחים לא ברור, יש להגיש חישוב שטחים לכל מבנה בנפרד, ולפי קומות ומפלסים.  
תכנית מגרש הספורט המקורה הוגשה ללא מידות, חתכים, חזיתות ותכנית גגות.  
תכנית חדר האשפה הוגשה ללא מידות, חתכים, חזיתות, ותכנית גגות.  
יש להציג בתרשים המגרש את כל המבנים להריסה, במידה ויש (תת"ז קיים).  
במקומות בהם מוצעות גדרות חדשות בהיקף המגרש יש להציג פרישת גדרות וחתכים מקומיים.

**ח"ד פיקוח על הבניה**

אמיל פרידמן 06/11/2012  
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

**ח"ד נוספות**

כיבוי אש חזי יהורם 30/05/2012

חברת חשמל פסיה בש 07/03/2012  
המלצה להיתר

תכנון אסטרטגי/ תמי כורם/ 22.5.12 :  
אין מניעה מצידנו בכפוף לאישור מינהל החינוך, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר.  
יש להראות העמדה עתידית לאולם הספורט לפני מתן היתר סופי.  
יש לציין שבהיתר הרצ"ב לא נכלל קירוי למגרש הספורט.

### ח"ד מהנדס העיר (ע"י זלוטוריןסקי צביה)

- א. הקטנת תקן חניה ל- '0' שכן מדובר במגרש קטן יחסית למספר הכיתות בו אין מקום לחניה, בכפוף לאישור ועד המחוזית.
- ב. לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 3 קומות עבור בית ספר יסודי הכולל 18 כיתות ומגרש ספורט מקורה ע"י סככה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. תיקון והשלמת טבלת המיפרט, חישוב השטחים והתכנית בתיאום עם מהנדס הרישוי, תיקון הבקשה עפ"י הערות ע"ג המיפרט, הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת התכנית, תיאום בין חלקי המיפרט השונים.
2. תיקון חישוב השטחים, הצגת כל השטחים הקיימים והמוצעים במפלסים השונים, במסגרת השטחים המותרים עפ"י התב"ע, הצגת תצהיר חישוב שטחים.
3. הצגת גדרות חדשות, פרישת גדרות חדשות וחתכים מקומיים דרך גדרות חדשות וקיימות במגרשים הגובלים.
4. התאמת מיפרט הבקשה לכל הדרישות שיתקבלו מהתחנות הרלבנטיות.
5. השלמת גבהים במגרשים השכנים.
6. הצגת תכניות חתכים וחזיתות של סככה למגרש הספורט, התאמת גובה הסככה לגובה המותר עפ"י התב"ע.
7. הצגת תוכניות חזיתות וחתכים של מבנה האשפה.
8. אישור אדריכל העיר.
9. מילוי דרישות אלון נויסטל/ אדריכל אגף שפ"ע המפורטות במכתבו מ. 30.5.12.
10. התאמת הבניה במירווחים לתקנות החוק ולתב"ע 3647.

תנאים בהיתר

1. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה ;
3. שמירת והחזקת העצים הקיימים במגרש.

הערות

1. ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה הקיימת במגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

### תיאור דיון

דרור לוטן : מדובר ב 18 כיתות במתחם אנטיגונוס, שהיה בית ספר לאור מצוקת כיתות בית ספר במרכז העיר. כרמלה עוזרי : האם המקלט משמש גם את בית הספר.  
פאר ויסנר : מאוד קל להוסיף לבית הספר כיתות אך בכך מצמצמים כ- 60% את מגרש המשחקים. תפיסת העולם שלנו היא ליצור איכות חיים. חצר בית הספר הוא המקום הכי חשוב עבור הילד. מן הראוי שיראו לנו איך נראה התכנון בבית הספר. אני מבקש לראות את המבנה שלו. להבא להציג ע"י מצגות את הבקשות של מינהל החינוך.  
עדנה ביליק : שטח המגרש 5 דונם, היום בנוי 1200 מ"ר ומוסיפים 750 מ"ר.  
דרור לוטן : דרישת משרד החינוך הינה 500 מ"ר לכיתת לימוד. יש תוספת של ממ"מים לכיתות הלימוד.  
פאר ויסנר : נניח שפותחים בית ספר חדש בשנת 2014 יהיה 3 כיתות. הערכה שלי שבעתיד נצטרך יותר כיתות. לדעתי יש צורך מראש לבנות יותר כיתות.  
אסף זמיר : אין לנו במרכז העיר כזאת מצוקה, ולדעתי כמות הכיתות המתוכננות מספיקות.  
שמואל גפן : לאחרונה סיירת במספר בתי ספר בעיר מתברר שלוקחים שטחים מבית הספר מהשטחים הפנויים של החצר לצורך חניות למורים. לדעתי יש צורך לקבל החלטה אם אנו מאשרים למורים לחנות בשטח החצר של בית הספר. פאר ויסנר : לדעתי יש צורך לתכנן חניון תת קרקעי בעתיד בבית הספר ובכך מרווחים את שטח החצר.

דורון ספיר : מציע לאשר את הבקשה ובמקביל מינהל החינוך יעביר את ההדמיות לפאר ויסנר ושמואל גפן.  
מאיר מוזס : החניון התת קרקעי חוסך המון שטח של חצר.  
שמוליק מזרחי : אני לא חושב שיש אפשרות היום לבנות בניינים בעיר ללא מתן פתרון חניה פיזי. אנו בבקשות של עיריית ת"א-יפו צריכים לשמש דוגמה וחייבים לדרוש חניה תת קרקעית.

**ההחלטה : החלטה מספר 47**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-12-2 מתאריך 11/07/2012**

- א. לאשר הקטנת תקן חניה ל- '0' שכן מדובר במגרש קטן יחסית למספר הכיתות בו אין מקום לחניה, בכפוף לאישור ועד המחוזית.
- ב. לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 3 קומות עבור בית ספר יסודי הכולל 18 כיתות ומגרש ספורט מקורה ע"י סככה ג. הועדה רושמת את הצהרת מנהל אגף מבנה ציבור כי יפעל להקמת תאים פוטוולטאים על גג בית הספר בהתאם למדיניות העיריה.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

**תנאים להיתר**

- 1. תיקון והשלמת טבלת המיפרט, חישוב השטחים והתכנית בתיאום עם מהנדס הרישוי, תיקון הבקשה עפ"י הערות ע"ג המיפרט, הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת התכנית, תיאום בין חלקי המיפרט השונים.
- 2. תיקון חישוב השטחים, הצגת כל השטחים הקיימים והמוצעים במפלסים השונים, במסגרת השטחים המותרים עפ"י התב"ע, הצגת תצהיר חישוב שטחים.
- 3. הצגת גדרות חדשות, פרישת גדרות חדשות וחתכים מקומיים דרך גדרות חדשות וקיימות במגרשים הגובלים.
- 4. התאמת מיפרט הבקשה לכל הדרישות שיתקבלו מהתחנות הרלבנטיות.
- 5. השלמת גבהים במגרשים השכנים.
- 6. הצגת תכניות חתכים וחזיתות של סככה למגרש הספורט, התאמת גובה הסככה לגובה המותר עפ"י התב"ע.
- 7. הצגת תוכניות חזיתות וחתכים של מבנה האשפה.
- 8. אישור אדריכל העיר.
- 9. מילוי דרישות אלון נויסטל/ אדריכל אגף שפ"ע המפורטות במכתבו מ. 30.5.12.
- 10. התאמת הבניה במירווחים לתקנות החוק ולתב"ע 3647.

**תנאים בהיתר**

- 1. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
- 2. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית, כאשר כל עץ יהיה בקוטר של 3" לפחות, ומעוצבים במשתלה ;
- 3. שמירת והחזקת העצים הקיימים במגרש.
- 4. התקנת תאים פוטוולטאים.

**הערות**

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה הקיימת במגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

\* \* \* \* \*

**דיון נוסף לבקשת מיטל להבי לאור נתונים חדשים :**

דרור לוטן : נתוני המגרש הן כפי שהציגו נציגי אגף מבני ציבור. מה שמגישה חברת הועדה מיטל להבי הינם 3 כיתות גן כולל 3 חצרות. בשלב זה מנהל החינוך מבקש שלא להרוס את המבנה. מעל 3 דונם ברוטו שמתוכם. מינהל החינוך מבקש רק 3כיתות גן ואין תוכנית מעבר לכך. מינהל החינוך מבקש להמתין ולראות את ההתפתחות ולהחליט לגבי ההריסה בהמשך בהתאם לצורך.

מיטל להבי מקריאה ממסמך של אגף הנכסים שצריך להגיע לאישור לגבי בית הספר ברחוב אנטיגונוס.

מיטל מבקשת לאור העובדה שנתוני המחסור במענים בגני ילדים. מבקשת שהנהלת העיר תציג לועדה חלופות ראויות לתושבי ת"א-יפו. לא ראוי להוסיף כיתות גן בשטח קטן וצפוף. אני מבקשת שאגף הנכסים יציג לועדה את כל השטחים החומים הקיימים בעיר

דרור לוטן : מנהל החינוך מקים עוד אשכול גנים ברחוב חברה חדשה וברחוב ליסין.

מיטל להבי : אני לא מוכנה לתת יד לבניית 18 כיתות לימוד ב- 2.9 דונם.

דורון מציע להוסיף להחלטת הועדה מנחה את מינהל החינוך לאתר פתרון להעברת גני הילדים למתחם הנ"ל ולמצא להם פתרון חלופי, מנהל החינוך ידווח על תוצאות הבדיקה תוך שנה מהיום.

### החלטה:

הועדה מנחה את מינהל החינוך לאתר פתרון להעברת גני הילדים למתחם הנ"ל ולמצא להם פתרון חלופי, מנהל החינוך ידווח על תוצאות הבדיקה תוך שנה מהיום.

מיטל להבי, אהרון מדואל מתנגדים לבקשה. ארנון גלעדי נמנע מאישור הבקשה.

### נספח - פרטים מתיק מידע

מס' בקשת מידע 201200320	קטגוריה ומהות בניה חדשה	תא' מסירת מידע 01/03/2012
----------------------------	----------------------------	------------------------------

שטח לחישוב זכויות בניה : 5285

### תכניות בתוקף

שם התכנית ומספרה	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	כולל בינוי ועיצוב אדריכלי
בי		01/02/1945	לא
1ע	21/02/2001	18/03/2003	לא
50	09/11/1939	19/12/1940	לא
170		05/12/1946	לא
179		21/08/1947	לא
679	30/08/1962	27/06/1963	לא
3647	09/05/2007	09/11/2008	לא

יעוד קרקע עפ"י תב"ע: בנייני ציבור

שימושים מותרים לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

צפיפות:

קווי בניין  
קווי בניין לקומות העליונות  
לחזית: 4 מטר

הערות לבקשה (ע"י דניאל לס)  
החלקה כלולה ביעוד מגרש ציבורי עפ"י תכנית 50.

כל תוספת בניה על המגרש תהיה במסגרת שטחי הבניה ו'קווי הבנין המותרים המפורטים מעלה.

בתיאום עם אדריכל הרישוי

עמ' 8  
0580-006 12-1037

**סיכום מהנדס רישוי (פרידה פיירשטיין)**  
ראה הערות אגף בניין ערים ותקנות התבי"ע החלה על הנכס.