

ג' טבת תשפ"ג
27 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0419 תאריך: 26/12/2022 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	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עזרה וביצרון חברה לשכון בע"מ	הרב ניסים 15	1195-006	22-1874	1
7	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עיריית תל אביב	יד לבנים 29א		22-2050	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1874	תאריך הגשה	23/11/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	הרב ניסים 15 רחוב טולדנו 6	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	468/6107 , 443/6107 , 435/6107 , 224/6107	תיק בניין	1195-006
מס' תב"ע	תעא/1770,א, תמ"א/1, צ, ע1, 3647, 1770,א, 1182	שטח המגרש	11175.2

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה וביצרון	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
מיופה כוח מטעם המבקש	אלי גינזברג	
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו - אגף נכסים	ת.ד. 9106, תל אביב - יפו 6109002
עורך ראשי	לייטמן ליאור	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	זכאים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21, ג, פתח תקווה 4913020

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה דו קומתי ו-3 סככות והקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקי טכני עבור מרכז קהילתי ו-3 כיתות מעונות יום. במבנה גרם מדרגות ופיר מעליות לכל גובה המבנה.</p> <ul style="list-style-type: none">- בקומת מרתף: חדר משאבות עם מדרגות לקומת כניסה ומאגר מים.- בקומת כניסה: באגף המזרחי, אזור מעונות יום הכולל 3 כיתות עם מחסן, שירותים ויציאה לחצר בכל כיתה, חדר פעילות, משרד, מטבח עם מחסן וממ"מ דו תכליתי (מעון).באגף המערבי, אזור מרכז קהילתי הכולל אולם, חדר ותיקים, משחקה, ממ"מ דו תכליתי (שעת סיפור), חדר תל וקח, מחסן, 2 משרדים, חדר עמדות עבודה, מטבחון, מקבץ שירותים, מטבח קהילתי, אולם מרכזי דו קומתי, חדר עזרה ראשונה, חדר תקשורת, בית קפה עם מחסן, תא שירותי נכים, מדרגות ירידה למרתף וחדר אשפה.- בקומה א': 2 כיתות מחול, מחסן, מלתחות ושירותים, חדר מחול, חדר מוזיקה, חדר אקוסטי, 3 חדרי רכוז, ממ"מ דו תכליתי (גיל הזהב), מקבץ שירותים, סטודיו כושר עם מחסן ומלתחה, 3 גרמי מדרגות לקומה ב', מרפסת גג מקורה ומרפסת גג לא מקורה עם מדרגות מילוט לקרקע.- בקומה ב': אולם רב תכליתי עם במה, מחסן, חדר טכני וחדר הלבשה, 2 כיתות אומנות עם חדר תנור, חדר ישיבות, חדר סדנא, משרד, מחסן, חדר רב שימושי, מקבץ שירותים, אולם סדנא, 3 מרפסות גג לא מקורות. על הגג: גג קל מעל אולם רב תכליתי ומערכות טכניות (מיזוג אוויר, גנרטור, מיכל דלק)- חדר שנאים תת קרקעי במבנה נפרד בחלק הדרום-מזרחי של המגרש- על המגרש: פיתוח שטח בחלק המרכזי של המגרש (הקצאה) הכולל ריצוף, גינון, נטיעות, הצללות, גידור לחצרות מעונות היום ואלמנט אוורור על קרקעי של חדר שנאים תת קרקעי.

מצב קיים:

מגרש ציבורי. בחלק הדרום-מערבי-אשכול גנים בן 3 קומות, בחלק הצפוני-בית ספר בבלי בן 3 קומות, מגרשי ספורט וחצר. במרכז-מרכז קהילתי דו-קומתי ו-3 סככות המסומנים להריסה.

בעלויות:

נכסים - מרינה מור 15/09/2022

חלקות 435,443,468 בגוש 6107 בבעלות עיריית ת"א יפו.
חלקה 24 בגוש 6107 בבעלות פרטית ביעוד מבנה ציבורי, בהתאם לתב"ע 1770 א השטח הכלול בחלקה יירשם במסגרת הפרצלציה.

- ההקצאה טרם אושרה ע"י הנהלת העירייה בגין שטח תחנת הטרנספורמציה וכן, טרם נחתם הסכם חכירה בין עיריית ת"א-יפו לבין חב' חשמל.
- התקבלה תוכנית מאושרת ע"י חברת חשמל.

להלן תנאים לקבלת תעודת גמר:
- הצגת הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א-יפו וחב' חשמל.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ' (1770א-י- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
	לפי חישוב עורך הבקשה: 4,168 מ"ר (מבוקש) 4,702 מ"ר (קיים) 8,870 מ"ר (סה"כ - 69%)	32,289 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	1,615 מ"ר (מבוקש) 2,063 מ"ר (קיים) 3,678 מ"ר (סה"כ - 31%)	7,175 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
בתחום המותר על פי תכנית עיצוב ראה הערה מס' 1	כ- 6.5 מ' כ- 11 מ' לא רלוונטי לא רלוונטי	0.0 מ' 0.0 מ' 2.5 מ' 0.0 מ'	קווי בניין מזרח (קדמי, הרב ניסים) מערב (אחורי, שצ"פ) צפון (צידי, מגורים) דרום (צידי, דרך)
	3 קומות 16.6 מ'	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
	תא/תעא/צ/1770א(2)- מרכז קהילתי בבלי. מאושרת וחתומה מ- 15.8.2022	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	מרכז קהילתי ומעונות יום	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. המגרש הציבורי מחולק ל-3 מתחמים. בחלק הצפוני קיים בית ספר בבלי, בחלק הדרום-מערבי קיים אשכול גנים. שטח ההקצעה ממוקם בחלק המרכזי וכולל הריסה של מרכז קהילתי קיים בשטח המיועד. חדר טרפו (טרומי) התת קרקעי ממוקם בנפרד בסמוך לקו מגרש מזרחי הפונה לרחוב הרב ניסים וכולל אלמנט על קרקעי בגובה של כ-1.1 מ' עבור אוורור ופתח כניסה עילי בגובה הריצוף.
2. למעונות יום בקומת הקרקע, חצרות מגודרות כלפי רחוב הרב ניסים במערב. פיתוח שטח של המרכז הקהילתי משתלב עם המרחב הציבורי הקיים. (ללא גדרות)
3. בשטח ההקצעה מבוקשים כ-125 מ"ר של הצללות עבור חצרות הגנים. (שטח ההצללות במגרש כולו, על פי חישוב עורך הבקשה - כ-1910 מ"ר (16% במצטבר) תכנית צ' מאפשרת הצללה של 100% של השטחים הפתוחים
4. המפרט הוגש ללא חישוב זכויות לכלל המגרש הציבורי, ללא פרישת גדרות, חסרו מידות ומפלסים ועוד הערות גרפיות שונות. ההערות הועברו לעורך הבקשה וב- 4.12.2022 הוצגה תוכנית מתוקנת וההתייחסות כאן היא לגרסה המעודכנת.

חוו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 05/12/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

תנועה וחניה

הבקשה היא : מרכז קהילתי בשטח 2787 מ"ר ומעונות יום עם 3 כיתות דרישת התקן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכן : 48 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת

הפרויקט מתוכנן בהתאם ל תכנית עיצוב תא / תעא / 1770 א - מרכז קהילתי בבלי המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
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.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 64,509 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 62,409 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפי"ע.
במגרש קיימים 40 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.
דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
יש להציג סכמת חלחול כולל חישובים בתכנית הראשית
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב'
במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש בונגה Celtis bungeana	5.0	10.0	3.0	כריתה	1,005
2	מיש בונגה Celtis bungeana	5.0	10.0	3.0	שימור	1,005
3	זית ארופאי Olea europaea	5.0	25.0	4.0	העתקה	6,283
4	אשל הפרקים Tamarix aphylla	8.0	60.0	6.0	כריתה	13,572
5	תמר מצוי Phoenix dactylifera - דקל	7.0	40.0	3.0	כריתה	5,040
6	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	6.0	15.0	2.0	כריתה	2,262
7	זית ארופאי Olea europaea	8.0	40.0	4.0	העתקה	16,085
8	זית ארופאי Olea europaea	8.0	40.0	4.0	העתקה	16,085
9	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	12.0	70.0	9.0	שימור	49,260
10	מכנף נאה Tipuana tipu	11.0	70.0	8.0	שימור	36,945
11	זית ארופאי Olea europaea	7.0	30.0	4.0	שימור	6,786
12	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	11.0	40.0	7.0	שימור	12,064
13	זית ארופאי Olea europaea	7.0	30.0	4.0	העתקה	9,048
14	זית ארופאי Olea europaea	7.0	30.0	4.0	העתקה	9,048
15	זית ארופאי Olea europaea	7.0	30.0	4.0	העתקה	9,048
16	ווינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	8.0	40.0	3.0	כריתה	3,840
17	ווינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	8.0	40.0	3.0	כריתה	3,840
18	תמר מצוי Phoenix dactylifera - דקל	8.0	40.0	4.0	כריתה	7,680
19	זית ארופאי Olea europaea	6.0	20.0	3.0	כריתה	3,016
20	מכנף נאה Tipuana tipu	7.0	30.0	6.0	שימור	3,393
21	סיסם הודי Dalbergia sissoo	12.0	40.0	5.0	שימור	12,064
22	זית ארופאי Olea europaea	7.0	30.0	5.0	העתקה	9,048

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
23	טרכיקרפוס פורטוני Trachycarpus fortune - דקל	2.0	15.0	2.0	שימור	1,080
24	סיסם הודי Dalbergia sissoo	13.0	50.0	6.0	שימור	18,850
25	אראוקריה רמה Araucaria heterophylla - צריפי	12.0	30.0	2.0	שימור	9,048
27	זית ארופאי Olea europaea	6.0	30.0	4.0	שימור	6,786
28	זית ארופאי Olea europaea	6.0	30.0	4.0	שימור	6,786
29	ברכיכטון אדרי Brachychiton acerifolius - צריפי	5.0	25.0	2.0	שימור	3,534
30	סיאגרוס רומנזוף Syagrus romanzoffiana - דקל	4.0	20.0	2.0	שימור	1,920
31	זית ארופאי Olea europaea	5.0	15.0	3.0	שימור	2,262
32	זית ארופאי Olea europaea	5.0	15.0	3.0	שימור	2,262
33	סיאגרוס רומנזוף Syagrus romanzoffiana - דקל	4.0	20.0	2.0	שימור	1,920
34	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	12.0	80.0	9.0	שימור	64,340
35	זית ארופאי Olea europaea	5.0	10.0	3.0	שימור	754
36	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	12.0	50.0	7.0	שימור	18,850
37	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	12.0	50.0	7.0	שימור	18,850
38	זית ארופאי Olea europaea	7.0	30.0	3.0	שימור	6,786
39	זית ארופאי Olea europaea	7.0	30.0	3.0	שימור	6,786
40	סיסם הודי Dalbergia sissoo	12.0	25.0	3.0	שימור	3,142
41	זית ארופאי Olea europaea	7.0	30.0	5.0	שימור	6,786
42	מכנף נאה Tipuana tipu	9.0	30.0	5.0	שימור	3,393
43	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	11.0	35.0	5.0	כריתה	6,158
44	מכנף נאה Tipuana tipu	12.0	40.0	6.0	כריתה	9,048
45	מכנף נאה Tipuana tipu	12.0	40.0	6.0	כריתה	9,048
46	מכנף נאה Tipuana tipu	12.0	40.0	6.0	שימור	9,048
47	מכנף נאה Tipuana tipu	12.0	40.0	6.0	שימור	9,048
48	מכנף נאה Tipuana tipu	12.0	40.0	6.0	שימור	9,048
49	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	12.0	40.0	5.0	שימור	12,064
50	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	1.0	50.0	8.0	שימור	18,850
51	זית ארופאי Olea europaea	7.0	20.0	3.0	שימור	2,011
52	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	12.0	55.0	9.0	שימור	22,808
53	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	2.0	25.0	1.0	שימור	1,571
54	סיסם הודי Dalbergia sissoo	7.0	20.0	2.0	שימור	2,011
55	מכנף נאה Tipuana tipu	8.0	30.0	5.0	שימור	5,089
56	סיסם הודי Dalbergia sissoo	9.0	30.0	4.0	שימור	4,524
57	מיש בונגה Celtis bungeana	6.0	15.0	3.0	העתקה	2,262
58	מיש בונגה Celtis bungeana	6.0	15.0	3.0	שימור	2,262
59	מיש בונגה Celtis bungeana	6.0	15.0	3.0	שימור	2,262
60	מיש בונגה Celtis bungeana	6.0	15.0	3.0	שימור	2,262
61	מיש בונגה Celtis bungeana	6.0	15.0	3.0	העתקה	2,262

חוו"ד מחלקת פיקוח:

דוד יורדן 30/10/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק, 12.9.2022

ממליץ לאשר מבחינה עיצובית הריסת מבנה קיים והקמת מבנה ציבורי משולב שימושים בן שלוש קומות במקומו.

פיתוח המרחב הציבורי בסמיכות למבנה יהיה בהתאם לפרטים העירוניים, לרבות ריצוף, תאורה ואלמנטי פיתוח אחרים.
המרחב הציבורי יפותח כחלק רציף לשטחי הציבור הפתוחים ואל המדרכה בזכות הדרך ממזרח, השטחים יהיו מונגשים לבעלי מוגבלויות,
ללא גידור או הפרעה למעבר ושימוש הציבור (להוציא תחומת האזורים המיועדים לשימוש מעונות יום/גני ילדים).

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסות המבוקשות והקמת מבנה מרכז קהילתי בן 3 קומות מעל קומת מרתף טכני חלקי וכולל 3 כיתות מעון יום עבור מרכז קהילתי ופיתוח שטח באזור ההקצאה לרבות הקמת חדר שנאים תת קרקעי בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות רשות העתיקות ועל פי מכתבם מ- 30.6.2022
2. עמידה בדרישות אדריכל העיר.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מכון התעדה לבניה ירוקה וברת קיימא.
2. הצגת אישור סופי של משרד הבריאות.
3. הצגת הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א -יפו וחב' חשמל.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6. אישור אגף שפ"ע לשימור 40 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 4.4.2022
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות רשות העתיקות ועל פי מכתבם מ- 30.6.2022

2. עמידה בדרישות אדריכל העיר.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מכון התעדה לבניה ירוקה וברת קיימא.
2. הצגת אישור סופי של משרד הבריאות.
3. הצגת הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א -יפו וחב' חשמל.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6. אישור אגף שפ"ע לשימור 40 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 4.4.2022.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0419 מתאריך 26/12/2022

לאשר את הבקשה להריסות המבוקשות והקמת מבנה מרכז קהילתי בן 3 קומות מעל קומת מרתף טכני חלקי וכולל 3 כיתות מעון יום עבור מרכז קהילתי ופיתוח שטח באזור ההקצאה לרבות הקמת חדר שנאים תת קרקעי בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות רשות העתיקות ועל פי מכתבם מ- 30.6.2022
2. עמידה בדרישות אדריכל העיר.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מכון התעדה לבניה ירוקה וברת קיימא.
2. הצגת אישור סופי של משרד הבריאות.
3. הצגת הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א -יפו וחב' חשמל.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6. אישור אגף שפ"ע לשימור 40 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ נגישות, האדריכל אבי ורשבסקי מ- 4.4.2022.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-2050	תאריך הגשה	13/12/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון) פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים

כתובת	שדרות יד לבנים 29א	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	415/6133	תיק בניין	
מס' תב"ע	תעא/4241(1), תמ"א/1, קיי, 9115, 9040, 4241	שטח המגרש	4,196.47

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	קצילניק שמואל	
מורשה חתימה מטעם המבקש	אשכנזי אבגי חן	רחוב לח"י 27, בני ברק 5120042
עורך ראשי	שמש רמי חי	רחוב חרושת 18, רמת השרון 4702519
מתכנן שלד		

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הקמת מבנה יביל עבור מתקן שירותים ציבוריים אוטומטיים נגישים, בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ), בשדרות יד לבנים, במקטע שבין רחוב הגבור האלמוני במזרח ורחוב לוחמי גליפולי, ריצוף מסביב למתקן וחיבור לתשתיות.

מצב קיים:

שדרה עירונית לא מבונה.

בעלויות:

<p>מירי גלברט מ- 27.7.2022 חלקה 415 בגוש 6133 בבעלות עיריית ת"א-יפו. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>
--

התאמה לתב"ע 4241 (שירותים ציבוריים ומבנים זמניים)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
ראה הערה מס' 3	5.4 מ"ר	עד 10 מ"ר	
	בגבולות המותר	מבני שירותים ציבוריים ניתן יהיה להקים בקו בניין 0	קווי בניין
	2.59 מ' כ-2.2 מ'	עד 3.2 מ' גובה נטו לתחתית תקרה- לא יפחת מ-2.1 מ'	גובה במטרים
הבקשה תואמת תכנית עיצוב.	אושרה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי-תעא/תעא\4241\1 – תכנית עיצוב נושאית: הצבת מתקני שירותים אוטומטיים מאושרת וחתומה מ- 11.5.2022	תכנית עיצוב אדריכלי למבנה השירותים וסביבתו על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	שירותים ציבוריים	שירותים ציבוריים ומבנים זמניים	שימושים

הערות:

1. לפי תכנית 4241, "שירותים ציבוריים" הינם מבני שירותים קבועים אשר משמשים את הציבור.
2. תוכנית 4241 מחייבת הכנת מסמכי מדיניות.
ב- 10.3.2021 הוצג "מסמך מדיניות עירונית תא"מק\9115 - פריסת והקמת מתקני שירותים ציבוריים בתל אביב- יפו" בהתאם להוראות תוכנית תקפה 4241 - "שירותים ציבוריים ומבנים זמניים" המדיניות מתייחסת לכלל האזורים בעיר למעט אזורי קו החוף.
3. תוכנית עיצוב תעא\תעא\1\4241- מהווה תוכנית עיצוב נושאית עבור כל מתקני השירותים האוטומטיים העומדים בהנחיותיה, כתנאי להיתר הנדרש בתב"ע עבור שירותים ציבוריים.
תא השירותים המבוקש ממוקם בשדרה עירונית, שדרות יד לבנים מזרח-מערב, בשטח של 4,196.47 מ"ר בקטע מרכזי שבין רחוב הגיבור האלמוני ממזרח ורחוב לוחמי גליפולי במערב, הכולל שוליים מגוננים, שביל אופניים ושביל הולכי רגל.
- המתקן המבוקש ממוקם בשטח השול הצפוני ובצמוד לשביל הולכי רגל ונשמר מעבר של כ- 3.3 מ' להולכי רגל ו- כ- 2.5 מ' לשביל אופניים.
4. על פי תוכנית העיצוב: בתחום שדרות עירוניות שמרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים בהן גדול מ- 10 מ', תותר הקמתם של תאי שירותים בשטח כולל שאינו עולה על 10 מ"ר. בכל שדרה עירונית תותר הקמתם של עד 3 מבנים, ככל הניתן בצמוד לקיוסקים קיימים, וזאת ככל שאלה אינם פוגעים ברציפות מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- רוחב השדרה כ- 12 מ' ומבוקש תא אחד בשטח של 5.4 מ"ר שאינו מהווה הפרעה לרציפות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- אדריכל העיר אישר את המיקום המבוקש (ראה חוות דעת אדריכל העיר בהמשך)

חו"ד מכון רישוי**רו אבן שושן 14/12/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

אצירת אשפה

הוטען במגירה 5200 אישור כי האשפה תפונה על ידי ספק המתקן וכן הצהרתו כי האשפה תפונה למרכז לוגיסטי של החברה.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

הוטען סקר עצים ובו 19 עצים לשימור, עצים 1,12 ישומרו בליווי אגרונום.
הוטען אישור אגרונום העירייה לסקר.
מפרט שימור עצים בוגרים מיוני 2022 של אדמה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	כרמל לביד	6.0	10.0	3.0	שימור	1,100
12	פיקוס מעוקם	11.0	75.0	11.0	שימור	53,014
13	פיקוס מעוקם	11.0	50.0	11.0	שימור	23,562
14	כרמל לביד	6.0	10.0	3.0	שימור	1,100

חו"ד מחלקת פיקוח:**חו"ד אדריכל העיר:****אלעד דמשק מ- 14.12.2022**

מומלץ לאשר מבחינה עיצובית הקמת המתקן האוטומטי בהתאם למוצג.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה יביל עבור מתקן שירותים ציבוריים אוטומטיים נגישים, בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ), בשדרות יד לבנים, במקטע שבין רחוב הגיבור האלמוני במזרח ורחוב לוחמי גליפולי במערב, ריצוף מסביב למתקן וחיבור לתשתיות בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. מפרט שימור עצים בוגרים מיוני 2022 של אדמה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מאת המדור לתאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

2. הצגת הסכם תחזוקה למתקן
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור משרד הבריאות
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, האדריכלית תמר ברויד מ- 5.7.2022.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה במתקן או בשטח השדרה.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-22-0419 מתאריך 26/12/2022

לאשר את הבקשה להקמת מבנה יביל עבור מתקן שירותים ציבוריים אוטומטיים נגישים, בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ), בשדרות יד לבנים, במקטע שבין רחוב הגיבור האלמוני במזרח ורחוב לוחמי גליפולי במערב, ריצוף מסביב למתקן וחיבור לתשתיות בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מפרט שימור עצים בוגרים מיוני 2022 של אדמה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מאת המדור לתאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית
2. הצגת הסכם תחזוקה למתקן
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור משרד הבריאות
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, האדריכלית תמר ברויד מ- 5.7.2022.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה במתקן או בשטח השדרה.