

ד' שבט תשפ"ג
26 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0029 תאריך: 22/01/2023 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	תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	ריט 1 בע"מ	הברזל 7	0902-007	22-1553	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1553	תאריך הגשה	14/09/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים

כתובת	הברזל 7	שכונה	עתידיים
גוש/חלקה	302/6638	תיק בניין	0902-007
מס' תב"ע	תמ"א/1, תגפ/277, ע1, 3561, 1043א	שטח המגרש	2162 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ריט 1 בע"מ	רחוב הנחושת 6, תל אביב - יפו 6971070
בעל זכות בנכס	ריט 1 בע"מ	רחוב הנחושת 6, תל אביב - יפו 6971070
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	גד דותן שמואל	רחוב הנחושת 6, תל אביב - יפו 6971070
מורשה חתימה מטעם המבקש	סיד שמואל שרגא	רחוב עציון 88, רעננה 4356344

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים פנימיים, חיזוק הבניין ותוספת קומות בבניין קיים בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה, המשמש עבור תעשייה ומסחר בקרקע. בשנת 2018 אושרה על המגרש תב"ע תא/3561 - איזור תעסוקה רמת החייל, אשר הגדילה את זכויות הבניה גם במגרש הנדון בייעוד תעסוקה ומסחר בקרקע. כמו כן אפשרה התוכנית תוספת של 7 קומות משרדים מעל 5 קומות קיימות כך שניתן למצות את שטחי הבניה במסגרת התוכנית.</p> <p>בשנת 2022 אושר תוכנית עיצוב למגרש הנדון תא/תעא/3561(2) וכעת הבקשה מוגשת בהתאם וכוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקומת מרתף קיימת (-2): שינויים קונסטרוקטיביים, הריסת חלוקה פנימית ושינויים במערך החניה, שינויים בחלוקה פנימית ע"י הוספת מאגרי מים, חדרים טכניים, פירי מערכות וחניית אופניים. • בקומת מרתף קיימת (-1): שינויים קונסטרוקטיביים, הריסת חלוקה פנימית ושינויים במערך החניה, שינויים בחלוקה פנימית ע"י הוספת חדר טראפו וחדרי אופניים. • בקומת הקרקע: שינויים קונסטרוקטיביים לצורך חיזוק עמודי הבניין, הריסת החלוקה הפנימית וחלוקה מחדש של הקומה עבור 3 יחידות למסחר, שינוי בגרעין הבניין ובמבואות. הוספת חדר גז, פירי מנדוף למסחר והריסה של מעטפת הקומה ובנייתה מחדש ע"י קיר מסך. • לגובה 4 קומות קיימות: הריסת חלוקה פנימית ותכנון חלל פתוח עבור משרדים. שינוי בגרעין הבניין ע"י הוספת שירותים קומתיים ומבואות. הריסת חיפוי חיצוני והוספת קורות פלדה לחיזוק הבניין עם מערכת רפפות מאלומיניום בהתאם לגמר המאושר בתוכנית העיצוב. • בקומה 5 (קיימת): הריסת כל הבניה בקומה, חיזוק הרצפה והקמת קומה חדשה עבור משרדים בחלל פתוח הקמת גרעין לגובה כל הקומות החדשות בהמשך לגרעין הקיים תוך הוספת שירותים משותפים, מבואות וממ"מ קומתי; • בקומות 6-11 (קומות חדשות): הקמת קומות חדשות עבור משרדים, הקמת מעטפת הכוללת מערכת רפפות מאלומיניום בהתאם לגמר המאושר בתוכנית העיצוב. • בקומת גג חלקית (12): הקמת גג משותף ומגוון המקורה בחלקו בפרגולות, הקמת אזור טכני עבור חדרים לתפעול הבניין. • בגג עליון: מערכות טכניות משותפות; • על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, מתן זיקות הנאה במרווח קדמי ובמרווח צידי דרומי לצורך הולכי רגל ורוכבי אופניים ולחיבור רחוב הברזל לשצ"פ הגובל בחזית אחורית של הבניין.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין עבור תעשייה קלה בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף המשמש עבור חניה. על המגרש חלה תב"ע 3561 אשר מעצימה את זכויות הבניה במגרש לצורך תעסוקה בקומות ומסחר בקרקע. כמו כן התוכנית מאפשרת תוספת של 7 קומות עבור משרדים מעל 5 קומות הקיימות. בהתאם להוראות התוכנית, בשנת 2022 נחתמה תוכנית עיצוב למגרש הנדון מספר תא/תעא/2)3561 – הברזל 7 והבקשה כעת מוגשת בהתאם לתוכנית העיצוב והתב"ע החלה. יש לציין שמדובר במגרש אשר בחזית קדמית מזרחית גובל ברחוב הברזל ובחזית אחורית מערבית גובל בשצ"פ המשמש כיום בפועל כמגרש חניה אך התוכנית הנידונה מציגה מעבר בזיקת הנאה לחיבור בין רחוב הברזל לשצ"פ אשר יפותח בעתיד.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
06-0317	הקמת פרגולה מעץ בגג הבניין בבניין קיים בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף;	2008	06-0675
2001-1154	שימוש חורג מתעשייה קלה בקומה ד' למרפאה לתקופה של 5 שנים.	2003	1-23-0260
1997-1822	שינויים פנימיים ובחזיתות בכל הקומות, חלוקה שונה של קומות המרתף, תוספת בניה בקומות שינוי הבנייה על הגג ושינויים בפיתוח בניין בבניה בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור תעשייה קלה.	1998	1-98-0971
1995-0720	הקמת בניין עבור תעשייה, בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה.	1995	96-0604

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 7 תתי חלקות הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח הבעלים ולבעלי תת חלקה 7 נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלה התנגדות.

נכסים - מירי גלברט 26/06/2022

חלקה 302 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

יש לקבל את אישור הועדה המקומית לזיקת ההנאה בהתאם לתוכנית העיצוב" (2)3561 ורק לאחר אישור הועדה יש לחתום על כתב ההתחייבות, את כתב ההתחייבות יש לקבל מהועדה המקומית (שירות המשפטי).

תנאי לקבלת היתר הבניה:

הבטחת רישום זיקת ההנאה.

תנאי לתעודת גמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה לוועדה.

התאמה לתב"ע 3561 ולתוכנית עיצוב ופיתוח תאע/2)3561, 1043 א (אזור רמת החייל)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים (ע"פ 3561)
	9199.2 מ"ר השווים ל 425.5%, בהתאם להוראות התב"ע ניתן להמיר עד 10% מן שטחי השירות לטובת שימוש עיקרי ובהתאם לכך ניתן לאשר את הנ"ל.	2162 מ"ר X 425% = <u>9188.5 מ"ר</u>	-מעל הקרקע
	657 מ"ר עבור 3 יחידות מסחריות המהווים 7.1% מסך השטחים העיקריים.	9188.5 מ"ר X 25% = <u>2297.1 מ"ר</u>	- שטחי מסחר עד 25% משטח עיקרי המותר
			שטחי שרות (ע"פ 3561)
	<u>2479.17 מ"ר</u>	2162 מ"ר X 175% = <u>3783.5 מ"ר</u>	-מעל הקרקע
		2162 מ"ר X 400% =	-תת קרקע

	<p><u>4061 מ"ר ב 2 קומות מרתף קיים.</u></p> <p><u>סה"כ 15,739.56 מ"ר מעל ומתחת לכניסה קיים + מוצע.</u></p>	<p><u>8648 מ"ר</u></p> <p>$2162 \text{ מ"ר} \times 1000\% =$ <u>21,620 מ"ר</u></p>	<p>סה"כ שטחי בניה מותרים למגרש מעל מותחת למפלס הכניסה(ע"פ 3561)</p>
<p>- 0.30 מ' בליטה עבור מערכת רפפות, ניתן לאשר בע"פ תקנות החוק כבליטה</p> <p>- 0.75 מ' לכל צד, הנ"ל כתוצאה מקורות ועמודי חיזוק וחיבור המעטפת כולל מערכת רפפות. פורסמה הקלה אך הנ"ל ניתן לאישור לפי תקנות החוק לבניה במרווחים לנושא בליטות ללא צורך בהקלה. חו"ד אדריכל העיר וצוות תכנון בהמשך.</p>	<p>9.70 מ'</p> <p>4.25 מ'</p> <p>8.90 מ'</p>	<p>10.00 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>7.00 מ'</p>	<p>קווי בניין (3561) קדמי דרומי לרחוב הברזל</p> <p>צדיים (תגפ277)</p> <p>אחורי לכיוון שצ"פ (תגפ277)</p>
	<p>995 מ"ר המהווים 46% משטח מגרש בהתאם למותר.</p>	<p>$2162 \text{ מ"ר} \times 50\% =$ <u>1081 מ"ר</u></p>	<p>תכסית מותרת</p>
	<p><u>בקומת הקרקע בלבד:</u> 3 יחידות מסחר נפרדות. <u>בשאר הקומות:</u> משרדים</p>	<p><u>בקומת הקרקע בלבד:</u> מסחר. <u>בשאר הקומות:</u> משרדים</p>	<p>שימושים מותרים (3561)</p>
	<p>קרקע קיימת 4 קומות טיפוסיות קיימות 7 קומות חדשות קומת גג חלקית <u>סה"כ: 13 קומות.</u></p> <p>2 קומות קיימות לא תוספת קומות מרתף.</p>	<p><u>קיים בהיתר:</u> 5 קומות <u>מותר:</u> 20 קומות סה"כ (כולל קומת הקרקע)</p> <p><u>קיים בהיתר:</u> 2 קומות <u>מותר:</u> 4 קומות.</p>	<p>מס' קומות(3561)</p> <p>מעל הקרקע</p> <p>מתחת לקרקע</p>
	<p>הבקשה כוללת עמודי פלדה וקורות פלדה מחוררת בהיקף הבניין הקיים בצמוד למעטפת הקיימת בהבלטה של 0.75 מ' לצורך חיזוק ושימוש בקורות לצורך ניקוי המעטפת בהתאם למותר.</p>	<p>תוספת הקומות תהיה על ידי קונסטרוקציה מפלדה אשר תשמש גם כחיזוק העמודים הקיימים. הקונסטרוקציה תהיה חיצונית לבניין הקיים בצמוד למעטפת וגלוייה.</p> <p>מעטפת הקומות החדשות</p>	<p>הוראות בניוי/תכנית עיצוב</p> <p>חומרי חיזוק</p>

	לקבלת היתר לחתימת המבקשים על התחייבות לרישום הנ"ל.	כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה.	
	הוצג הריסה של גנרטור וחדר טראפו בחזית אחורית ומיקום מחדש במרתפים בהתאם לתוכנית העיצוב. בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	חדר טראפו יועתק מדופן אחורית של המגרש לתת הקרקע ויפנה את החזית לחזית מסחרית פעילה. מעבים ומערכות מיזוג בקומת הגג הטכני. פריי מנדוף וארובות יעלו עד גגות המבנים. אוורור מאולץ למרתפי החנייה יועלה עד לגגות המבנים. לא יאושר אוורור בפיתוח	מערכות מתקנים טכניים והנדסיים מערכות מיזוג אוויר אוורור חניונים ושטחי מסחר
	הוצג אישור רשות הניקוז מתאריך 16/03/2022 בהתאם לנדרש. ראה חו"ד גנים ונוף מכון רישוי בהמשך.	טיפול במי הנגר במגרש יהיה על ידי כיסוי רובו של הגג העליון בשכבת חצץ בגובה 30 ס"מ. יש להציג אישור רשות הניקוז והמים. עצים בוגרים ינטעו בשטח המדרכה בתיאום מול מחלקת גנים ונוף.	פיתוח שטח
נספח תנועה 1427-03-07 אושר על ידי אגף דרכים, ראה חו"ד מכון רישוי בהמשך.			התאמה לנספח תנועה/חניה

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

סטטיה	מוצע	מותר	
	2 קומות ללא שינוי בתכסית או תוספת קומות מעבר לקיים בהיתר.	ע"פ היתר : 2 קומות	קומות
	עבור שטחי שירות לבניין, חדרים טכניים וחניה, הוצגה הריסה של חלק מהגרעין הקיים ובנייתו בצורה מחודשת לצורך הוספת שירותים וחדרים טכניים. יש לציין שחדר טראפו הועתק מחצר אחורית לקומת מרתף מינוס אחד.	ע"פ היתר : חניה, מרחב מוגן, גרעינים	שימוש

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות

הערות	לא	כן	
הוצגה חניית אופניים בקומת הקרקע בפיתוח לחזית אחורית ובקומת מרתף (2-)		+	אופניים

להלן חו"ד אדריכל העיר ע"י אדר' אלעד דמשק:

רקע:

תכנית עיצוב למגרש הברזל 7 אושרה בוועדה המקומית, התכנית נחתמה וסרוקה במערכת, כעת בשלב הוצאת ההיתר, עלו שתי סוגיות בנושא אי התאמה לתכנית העיצוב:

1. שינוי בגובה מתקנים וחדרי יציאה בג המבנה, מדובר בשתי בליטות נקודתיות עבור מערכת מנדוף ובהגבהה נקודתית מעל גרעין המבנה הנובעת מסוג מתקן המעלית.
2. הבלטת מעטפת המבנה מעבר לקוי הבנייה הצדיים לצורך אלמנט קונסטרוקטיבי משולב אלמנט הצללה.

חוות דעת:

נבחנו שתי הנקודות המצוינות לעיל להלן אופן הקידום המומלץ:

1. הגבהה נקודתית בשל דיוק מיקום מנדפים – מומלץ לאשר מבחינה עיצובית במסגרת שינויים לא מהותיים. הגבהה נקודתית מעל הגרעין החריגה תתאפשר רק מעל המעלית עצמה ובכל מקרה לא תהיה גבוהה מ-5 מ' ממישור הגג.
2. תכנית העיצוב החתומה מאפשרת בליטה של 0.75 מחזית המבנה לצורך אלמנט קונסטרוקטיבי (סעיף קווי בניין). וניתן לאשר מבחינה עיצובית בהתאם לתקנון תכנית העיצוב. שילוב אלמנטי הצללה לא יחרוג מעבר לקונסטרוקציה המינימאלית הנדרשת.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
--

תאריך הודעה אחרונה: 21/08/2022 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה

התייחסות להקלות מבוקשות:

1. לא מדובר בהקלה – שכן הני"ל ניתן לאישור מכוח תקנות החוק שכן מדובר באלמנט חיזוק לבניין קיים וניתן לאשר ללא צורך בהקלה.

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 11/12/2022

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 29/11/2022: הבקשה כוללת: תוספת 8 קומות משרדים ל-4 קומות משרדים הקיימות בשטח כולל 9,199 מ"ר. דרישת התקן עבור סה"כ 9,199 מ"ר שטח משרדים:

77 מקומות חניה לרכב פרטי,

6 מקומות חניה לרכב נכים,

92 מקומות חניה לאופנועים,

92 מקומות חניה לאופניים.

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

77 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף הקיים,

6 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף הקיים באישור מורשה נגישות יזהר יערי,

92 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף הקיים,

92 מקומות חניה לאופניים ב-2 קומות מרתף הקיים,

מתכנן תנועה עירד שרייבר - דגש הנדסה.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מכולת דחס ומכבש קרטונים בקומת מרתף 1-.

אישור אגף תברואה מיום 12.4.22 הוטען במגירה 5200.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם 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 של עצים כמפורט בטבלה זו.
 כל העצים המסומנים לכריתה על תוואי המרתף
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2853.6 ₪.
 יש לנטוע במגרש 22 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
 במגרש וסביבתו קיימים 2 עצים המיועדים לשימור.
 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
253	הדר האשכולית Citrus paradisi	2.5	10.0	10.0	כריתה	442
254	הדר האשכולית Citrus paradisi	4.0	30.0	30.0	כריתה	1,990
255	זית אירופי Olea europaea	7.0	30.0	30.0	העתקה	7,687
256	הדר הלימון Citrus limon	2.0	10.0	10.0	כריתה	422
257	פיקוס קדוש Ficus religiosa	6.0	10.0	10.0	שימור	445
324	זית אירופי Olea europaea	3.0	30.0	30.0	העתקה	7,687
371	מיש דרומי Celtis australis	4.0	20.0	20.0	שימור	3,537

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים (עם קומת קרקע מסחרית), שינויים פנימיים ותוספת 6 קומות חדשות עבור משרדים וקומת גג חלקית בבניין קיים בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור חניה, עם מתן זיקות הנאה במרווח קדמי ובמרווח צידי דרומי לצורך הולכי רגל ורכבי אופניים ולחיבור רחוב הברזל לשצ"פ הגובל בחזית אחורית;

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. הצגת אישור חתום לנושא כתב התחייבות לזיקות הנאה ע"י השירות המשפטי של עריית תל אביב
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
5. תשלום אגרות בניה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שיפוץ המבנה הקיים בהתאם למפט המופיע בתוכנית העיצוב תא/תעא/3561(2)
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2853.6 ₪.
5. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפיקד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה בספר המקרקעין לטובת הולכי רגל והציבור בכל שעות היממה.
3. הצגת אישור משה ממון על שיפוץ המבנה בהתאם למפרט המופיע בתוכנית העיצוב ת.א.ע 3561(2)
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 22 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-23-0029 מתאריך 22/01/2023

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים (עם קומת קרקע מסחרית), שינויים פנימיים ותוספת 6 קומות חדשות עבור משרדים וקומת גג חלקית בבניין קיים בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור חניה, עם מתן זיקות הנאה במרווח קדמי ובמרווח צידי דרומי לצורך הולכי רגל ורוכבי אופניים ולחיבור רחוב הברזל לשצ"פ הגובל בחזית אחורית;

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. הצגת אישור חתום לנושא כתב התחייבות לזיקות הנאה ע"י השירות המשפטי של עריית תל אביב
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
5. תשלום אגרות בניה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שיפוץ המבנה הקיים בהתאם למפרט המופיע בתוכנית העיצוב ת.א.ע/ת.א.ע 3561(2)
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2853.6 נה.
5. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה בספר המקרקעין לטובת הולכי רגל והציבור בכל שעות היממה.
3. הצגת אישור משה ממון על שיפוץ המבנה בהתאם למפרט המופיע בתוכנית העיצוב ת.א.ע 3561(2)
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 22 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

עמ' 9

0902-007 22-1553 <ms_meyda>

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.