

גי אלול תשע"ט  
03 ספטמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0246 תאריך: 02/09/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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/פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת	קהילת פאדובה 34	0802-065	18-0395	1

## רשות רישוי

11/03/2018	תאריך הגשה	18-0395	מספר בקשה
פיתוח עירוני /שצ"פ/ מזרקות/ כבישים/ גשרים	ציבורי	ציבורי/תעסוקה	מסלול

נאות אפקה א'	שכונה	קהילת פאדובה 34	כתובת
0802-065	תיק בניין	55/6625, 54/6625, 53/6625 (חלקים מהחלקות הנ"ל)	גוש/חלקה
2,433 מ"ר	שטח המגרש	1846 א, 1846 ב, 1846 ג, 4244, 4587, 1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
4672553 הרצליה, ת.ד. 12889	אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת	מבקש
4672553 הרצליה, ת.ד. 12889	בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א שותפות מוגבלת	מבקש
4672553 הרצליה, ת.ד. 12889	מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר - שותפות מוגבלת מגדל	מבקש
6451402 יפו אביב - יפו	עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
6473104 רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו	החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
67023 תל אביב - יפו	בעלי נכסים בע"מ	בעל זכות בנכס
6107001 תל אביב - יפו	אזורים	בעל זכות בנכס
52523 רמת גן	זיס רני	עורך ראשי
חורשה בורלא יהודה 52, תל אביב - יפו	רוקח יצחק	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (אדר' גלי סרייסקי)

#### מהות עבודות בניה

מדובר על "מתחם גולף-כיתן" המכיל שני מתחמים (מזרחי ומערבי). המתחם הנדון הינו המזרחי וממוקם בין הרחובות קהילת פאדובה, פנחס רוזן, קהילת סלוניקי וקהילת ונציה. המתחם המזרחי המתוכנן כולל 4 קומות מרתף, 2 מגדלי מגורים (מבנים מס' 1 ו-2 שאושרו במסגרת בקשה מקבילה מספר 18-0392, היתר מספר 19-0823), 2 בניינים גבוהים למגורים ומסחר (מבנים מס' 3 ו-4 שאושרו במסגרת בקשה מקבילה מספר 18-0394), סה"כ 183 יח"ד למגורים, ביתן גישה לחניון ציבורי ע"ג שצ"פ (מבנה מס' 5 הנדון במסגרת בקשה זו) ובניין למסחר ותעסוקה (מבנה מס' 6 שהוגש במסגרת בקשה מקבילה מספר 18-0523 וטרם נדון). הנ"ל הוגש לאישור במסגרת 5 בקשות נפרדות.

בבקשה הנדונה מוצע פיתוח שטח בתא שטח 401 (לפי תב"ע 4244), המיועד לשצ"פ בפרויקט מתחם גולף, הכולל:

א. הקמת ביתן גישה לחניון ציבורי תת-קרקעי (מבנה מס' 5), הכולל המשך חדר מדרגות, מעלית, פיר אוורור ומבואה.

ב. בשטח הפתוח מוצעים המשך גרם מדרגות פתוח מהחניון בדרום מערב תא השטח, סבכות אוורור החניון במפלס הפיתוח, בריכה ביולוגית, 30 מ"ח עבור אופניים, מתקני משחק מקורים ע"י קירוי קל, מתקני ספורט, ריצוף חלקי בדק עץ, גינון, שבילים ומעברים ופיתוח שטח.

הערה: קומת מרתף אחת עבור חניון ציבורי בתחום תא שטח 401 (הנדון), המכיל 60 מ"ח לרכב פרטי וכן חדר מכוונת עבור הבריכה הביולוגית המוצעת בשצ"פ, אושרו כחלק מקומות המרתף עבור המתחם כולו במסגרת בקשה מקבילה מספר 18-0392, היתר מספר 19-0823.

#### מצב קיים:

בשטח עובדים לפי היתר מספר 19-0225 להריסת כל הבנייה במתחם גולף כיתן המזרחי, לחפירה ודיפון בתאי שטח 1,2,401,801 ע"י הסדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וביסוס.

#### בעלויות:

המתחם הנדון כולו (חלקים מ-4 חלקות) בבעלות פרטית משותפת ע"ש שלוש חברות ובחכירת עיריית תל אביב-יפו ואחרים. הבקשה חתומה ע"י מיופי כוחן של שלוש החברות הפרטיות, בעלות הזכויות במתחם וע"י מורשי החתימות של

שלוש השותפויות המבקשות מטעם אקרו נדל"ן, הרשומות בהערות אזהרה לפי סעיף 126. לחוכרים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ונעשו פרסומים לצורך יידוע עבור הסדרת עוגנים זמניים כלפי החלקות והרחובות הגובלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

#### להלן חו"ד אגף נכסים ע"י מירי גלברט מיום 22/07/2019:

החברה הישראלית המרכזית למסחר והשקעות בע"מ, בעלי נכסים בע"מ, ואזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "הבעלים הרשומים"), הינם הבעלים הרשומים, יחדיו, של המקרקעין הידועים כחלקות 53, 54, 55 ו-889 בגוש 6625, עליהם קיימים מבנים הידועים כ"מבני גולף-כיתן", הנמצאים בין הרחובות פנחס רוזן, קהילת ונציה, קהילת פדובה, וקהילת סלונקי, בת"א-יפו (להלן: "מקרקעי הבעלים / המבנים").

בהתאם להסכמי מכר מהימים 13.3.2013 ו-14.7.2016, רכשה החברה מהבעלים הרשומים, את מלוא זכויותיהם במתחם המהווה את חלקם המזרחי של מקרקעי הבעלים, בשטח של כ-21 דונם, ולפיכך נרשמו לטובתה הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "המקרקעין").

ביום 16.01.1997 פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת מס' 1846ב'- "מתחם ביח"ר-כיתן", אשר ייעדה, חלק ממקרקעי הבעלים לשטחים ציבוריים אשר ירשמו על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, וכן קבעה כי ניתן יהיה להקים מתחת לשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, מרתפי חניה לשימוש חניה ציבורית, וזאת על פי הסכם שיערך עם אגף נכסי העירייה (להלן: "תכנית 1846ב").

על שטחים המיועדים לשטחים הציבוריים קיימים המבנים המשמשים למשרדים, מסחר ומחסנים. לפיכך, חתמה החברה על מס' כתבי התחייבויות, לרבות כתב התחייבות מיום 14.7.2015, במסגרתם התחייבה החברה, בין היתר, לקדם תכנית חדשה שמספרה 4244 "מתחם גולף", לצורך הצרחת שטחים ללא שינוי בשטחים של ייעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכנית 1846ב (להלן: "כתב ההתחייבות").

בהתאם להוראות תב"ע 1846ב' ולהוראות כתב ההתחייבות, התחייבה החברה לפתח את השטח המיועד לשצ"פ וכן להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, חניון ציבורי במפלס (-1) של מרתפי החניה שמתחת לשטח המיועד לשצ"פ, כאשר מספר מקומות החניה יקבעו על פי תכנון יועץ התנועה ואישור אגף התנועה בעירייה, ובכל מקרה מספרם לא יפחת מ-60 (ששים) מקומות חניה (להלן: "החניון הציבורי").

ביום 13.03.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/4244- "מתחם גולף", החלה על המקרקעין ומייעדת אותם לאזור מגורים ד' המסומנים כתאי שטח מס' 1 ו-2, מסחר ותעסוקה המסומנים כתא שטח מס' 801, מבנים ומוסדות ציבור המסומנים כתא שטח 201 (להלן: "מבנים ומוסדות ציבור"), שטח ציבורי פתוח המסומן כתא שטח מס' 401 (להלן: "השצ"פ"), דרך מאושרת המסומנת כתאי שטח מס' 501-503, דרך מוצעת המסומנת כתאי שטח מס' 504 ו-505 ושביל המסומן כתאי שטח מס' 506 ו-507 (להלן: "הדרכים"). כמו כן קבעה בין היתר, תוספת של 40 יח"ד מעבר ליח"ד המאושרות בתכנית 1846ב' ללא תוספת זכויות וזאת בדרך של הצפפה והגדלת שטחים המיועדים לדרך ולשצ"פ (להלן: "התב"ע").

ביום 20.12.2016 פורסמה למתן תוקף תא/מק/4587- "מתחם גולף כיתן- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים", המסדירה את הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתב"ע וזאת על פי לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (ללא כל שינוי של זכויות והוראות הבניה) (להלן: "תכנית 4587").

בהתאם להוראות התב"ע ותכנית 4587, ברצון החברה לקדם פרויקט למגורים, מסחר ותעסוקה המסומנים בתב"ע כתאי שטח מס' 1, 2 ו-801 (להלן: "הפרויקט") את החניון הציבורי, השצ"פ (להלן: "שטחי הציבור").

לאור האמור, ביום 12.11.18 נחתם בין החברה לבן העירייה חוזה הקמה, במסגרתו, הוסדר אופן תכנון והקמת החניון הציבורי וכן רישום ע"ש העירייה.

יש לציין כי:

- (1) התקבל אישור אחוזת החוף בנושא החניון.
- (2) התקבל כתב התחייבות וערבות להבטחת שחרור העוגנים.
- (3) מולאו שאר הדרישות.

#### להלן תנאים לקבלת תעודת אכלוס:

- (1) מסירת החזקה של השצ"פ על חשבון החברה והוצאותיה כשהוא מפותח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, החניון הציבורי במפלס 1- ובהתאם לחוברת הנחיות להקמת חניונים ציבוריים, לידי העירייה.
- (2) ביצוע רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין לרבות רישום השטחים המיועדים לשטחים הציבוריים והכל בהתאם לתב"ע 4587 ולתב"ע 4244.
- (3) רישום הערת אזהרה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת העירייה בהתאם לחוזה הקמה.
- (4) תנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר של תאי שטחי 1, 2 ו-801 כמסומן וכהגדרתם בתב"ע, הינו קבלת תעודת גמר של תא

התאמה לתכניות תא/מק/4244 "מתחם גולף - כיתן", תא/מק/4587 או"ח מתחם גולף רבתי, תכנית עיצוב תעא/4244(1), תכנית 9051 "דרך משה סנה-פנחס רוזן", מדיניות 9052 התחדשות עירונית בנאות אפקה א' | נאות אפקה א'

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים ושטחי שירות
כ-20 מ"ר ולא ניתן להמליץ. (ראה הערה מספר 1)	כ-20 מ"ר עבור ביתן הכולל מבואה, המשך חדר מדרגות, מעלית ופיר אורור החניון	התבי"ע לא קבעה שטחים בשצ"פ כלל	
	הביתן הנ"ל מוצע במרחק של כ-11 מ' מגבול המגרש הצפוני ובמרחק של כ-6.20 מגבול המגרש המזרחי	התבי"ע לא קבעה קווי בניין כלל בתחום השצ"פ (תא שטח 401), קווי בניין 0	<p><b>קווי בניין</b> <u>צפוני</u> לכיוון שני בנייני מגורים גבוהים וקומת קרקע משולבת עם דופן מסחרית (תא שטח 1)</p> <p><u>דרומי</u> לכיוון דרכים (תאי שטח 502 ו-505) ולשביל (תא שטח 506)</p> <p><u>מזרחי</u> לכיוון שביל (תא שטח 506)</p> <p><u>מערבי</u> לכיוון שני מגדלי מגורים (תא שטח 2)</p>
קומה 1 בגובה כולל של כ-5.5 מ' ולא ניתן להמליץ כפי שהוגש. (ראה הערה מספר 1)	מוצע ביתן גישה לחניון הציבורי על פני קומה אחת בגובה כולל של כ-5.5 מ'	התבי"ע לא קבעה כלל הקמת מבנים בתוך השצ"פ ולכן אין התייחסות למספר קומות מותרות. תשריט תכנית העיצוב מציג יציאות מהחניון במדרגות ובמעליות בלבד בתחום השצ"פ ומציין גובה מירבי של 4.50 מ' מפני הקרקע.	<b>מס' קומות וגובה במטרים</b>
ניתן להמליץ	בנוסף למבנה הנ"ל, מוצע גרם מדרגות מילוט פתוח (לא מקורה) מקומת החניון הציבורי בדרום מערב המגרש.		

שמושים	מותר	מוצע	סטייה
שימושים	<p>שטח פתוח לרווחת הציבור</p> <p>שבילים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>גינון ונטיעות, ריהוט גן (כגון: פרגולות, ספסלים, אזורי ישיבה, אזורי משחקים, אשפתונים, ברזיות, עמודי תאורה וכד').</p> <p>יותר מעבר תשתיות תת-קרקעי</p> <p>יותר מעבר לכלי רכב חירום ותחזוקה (על קרקעי)</p>	<p>שטח פתוח לרווחת הציבור (חלקו מרוצף בדק עץ).</p> <p>שבילים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>גינון ונטיעות מתקני ספורט ומשחק.</p> <p>- בריכה ביולוגית לנוי</p> <p>- חדר מכונות עבור הבריכה הביולוגית במילוי הקרקע ועד חלל תקרת החניון הציבורי (במפלס רצפה +16.85).</p> <p>גישה לחדר המכונות ממפלס הקרקע באזור המרוצף. הנ"ל אושר במסגרת בקשה מקבילה מספר 18-0392 (היתר מספר 19-0823).</p> <p>לפי תכנית הפיתוח, מוצעים כ-1.4 מ' בצפון המגרש עבור מתן גישה לרכב כיבוי אש מכיוון רחוב פנחס רוזן ממזרח למגדלים בתא שטח 2 ממערב</p>	<p>(ראה הערה מספר 2)</p> <p>בתכנית הקרקע המוצעת לא מסומן נתיב לרכבי החירום</p>
הוראות תב"ע לפיתוח סביבתי	<p>תותר בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח (המהווים 243.3 מ"ר) בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח</p> <p>תכנון השצ"פ יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי בכפוף לאישור רשות המים.</p>	<p>מוצע קירוי באופן לא ברור</p> <p>מוצע קירוי באופן לא ברור שלא מוצג בחתך וכן אין ציון של גובה, חומרי הגמר, קונסטרוקציה ושטח.</p> <p>הנ"ל אושר במסגרת בקשה מקבילה מספר 18-0392 (הכוללת הקמת מרתפים משותפים מתחת לתאי שטח 1,2,801 ו-401 הנדון, כחלק מפרויקט מתחם "גולף") היתר מספר 19-0823.</p>	<p>מוצע קירוי באופן לא ברור</p>
הנחיות תכנית עיצוב לפיתוח סביבתי	<p>בתחום השצ"פ (מעבר לשטח שימור האקליפטוסים) תישמר שכבת גינון רציפה מעל המרתף בגובה של 1.5 מ' לנטיעת עצים</p> <p>יותר סבכות הכנסת אוויר טבעי לחניון, בהתאם למסומן בתשריט תכנית העיצוב.</p>	<p>1.04 מ' - 2.04 מ'</p> <p>מוצעות 2 סבכות אוורור לחניון, ללא ציון מפלסיהן.</p>	<p>כ-0.46 מ' ולא ניתן להמליץ.</p> <p>מוצעות 2 סבכות אוורור לחניון, ללא ציון מפלסיהן.</p>

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>1 מ' ולא ניתן להמליץ.</b> ניתן להמליץ גובה של עד 4.5 מ' בלבד לפי הנחיית אדריכל העיר (ראה הערה מספר 1)</p> <p>יש לתאם הנ"ל עם אדריכל העיר, שפי"ע ומחלקת דרכים ולקבל את אישורם הסופי לפני תחילת העבודות</p>	<p>מוצע פיר אוורור לחניון עד לגובה כ-5.5 מ' כחלק מביתן הגישה המוצע (הכולל גם פיר מעלית וחדר מדרגות).</p> <p>יש לתאם הנ"ל עם אדריכל העיר, שפי"ע ומחלקת דרכים בשלב הביצוע</p>	<p>אחת מהן בגובה 4.5 מ' כחלק מביתן הגישה המוצע בצפון מזרח השצ"פ</p> <p>שטחי המדרכה במעטפת הפרויקט יהיו המשכיים למדרכה העירונית במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, עצים, מתקנים וכו'.</p> <p>השבילים ירוצפו באבן טבעית/ ריצוף מדק עץ/ יציקת בטון/ טרצו/ גרנוליט או חומר אחר.</p> <p>כל הנ"ל בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב יפו.</p>	
	<p>מוצע רצף של זיקות הנאה, שבילים ושצ"פ המקשרים את המתחם כולו ליתר השטחים הפתוחים <b>בהתאם לטבעת ההליכה</b> וכן יוצרים קשר בין תאי השטח במתחם ואל הרחובות הגובלים</p>	<p>המרחב הציבורי בחזית רחוב קהילת פאדובה ובהמשך לצירו של רחוב קהילת סלוניקי יפותחו כחלק מתפיסת הפיתוח של מכלול טבעת ההליכה, המהווה רצף רחובות ושטחים פתוחים ציבוריים, המקשרים בין חלקי השכונה בהיקף הפנימי שלה</p>	<p><b>התאמה למסמך מדיניות להתחדשות עירונית בנאות אפקה א' - 9052</b> במתחם כיתן-גולף</p>

### הערות נוספות:

- במפלס פני הקרקע בשצ"פ מבוקשת הקמת ביתן גישה לחניון הציבורי הכולל מבואה, המשך חדר מדרגות, מעלית ופיר אוורור החניון. הנ"ל לצורך גישה לחניון הציבורי ואורורו ובניגוד למותר הן לפי תבי"ע והן לפי תכנית העיצוב. בתבי"ע אין אזכור כלל לגישה מהחניון הציבורי אל הקרקע, אולם תכנית העיצוב מתירה יציאות מהחניון במדרגות ובמעליות בתחום השצ"פ. מעלית ומדרגות גישה הינן הכרחיות לשימוש החניון הציבורי וכן נדרשות למטרת מילוט ונגישות, אוורור לחניון נדרש כחלק מדרישות איכו"ס. כאמור, בהתאם לתשריט תכנית העיצוב ובהנחיית אדריכל העיר, ניתן להמליץ על הקמת פיר המעלית והאוורור עד לגובה 4.5 מ' מעל פני הקרקע בלבד. בהמשך להתייעצותנו עם מנהל מחלקת הרישוי, אדרי' הלל הלמן, ניתן להמליץ על הקמת הנ"ל ללא פרסום הקלה לעניין גובה.
- מוצעים בריכה ביולוגית לצורכי נוי וחדר מכונות שלא מוזכרים בתבי"ע, אולם הופיעה התייחסות בתכנית העיצוב. ניתן להמליץ כחלק מפיתוח השטח (סעיף 6.1. בתבי"ע מתייחס לסימון מערכות מים ופתרונות תיעול וניקוז בפיתוח השטח וניתן לייחס את הבריכה כפתרון עבור מטרות אלו).
- אין התאמה בין תכנית השצ"פ המוצעת במפלס הקרקע לבין תכנית השצ"פ על גבי תכנית הפיתוח המוצעת למתחם כולו.

### חו"ד מכון רישוי

**נדב פרסקו 29/01/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נדב פרסקו מתוקנת על פי עדכון תחנת תנועה וחניה.

### תנועה

דרישת התקן: 0 מקומות חניה מתוכנן:

60 מקומות חניה לרכב פרטי בחניון ציבורי מתוך 337 מקומות חניה במרתפי חניה המשותפים לכל הפרויקטים במתחם, שאושרו בבקשה מספר 2018-0392.

הסדרי חניה תואמים תכנית עיצוב לתב"ע 4244  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה בתחנת כיבוי האש.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לאישור הנספח

#### אצירת אשפה

פתרונות האשפה במסדרת הבקשות למבנים.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### איכות הסביבה

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת מיגון מבנים נגד חדירת גזי קרקע ובאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום.  
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים אלה ולנושא אוורור מרתפים  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 111 עצים / שיחים :

27 יח' מיועדים לשימור בליווי אגרונום .  
3 יח' מיועדים להעתקה לשטח ציבורי .  
81 יח' מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 351,203 ש"ח .

ניתנו תנאים בהיתר לתיאום שפ"ע ודילול נוף וחיתוך שורשים.  
ניתנו תנאים לקבלת היתר לאישור שפ"ע ובתי גידול.  
ניתנו תנאים לאכלוס לאישור שפ"ע וליווי אגרונום.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### מקלוט

פתרונות המיגון במבנים שבבקשות נפרדות.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אורן ירושלים Pinus halepensis	10.0	60.0	5.0	כריתה	4,069
2	אורן ירושלים Pinus halepensis	15.0	70.0	7.0	כריתה	5,539
3	איקליפטוס המקור Eucalyptus camaldulensis	8.0	20.0	4.0	כריתה	735
4	איקליפטוס המקור Eucalyptus camaldulensis	12.0	20.0	4.0	כריתה	735
5	איקליפטוס המקור Eucalyptus camaldulensis	10.0	20.0	1.0	כריתה	735
6	אורן ירושלים Pinus halepensis	15.0	50.0	4.0	כריתה	1,413
7	אורן ירושלים Pinus halepensis	18.0	50.0	6.0	כריתה	2,826
8	אורן ירושלים Pinus halepensis	18.0	60.0	7.0	כריתה	2,035
10	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	6.0	30.0	7.0	כריתה	2,204

## טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
2,556	כריתה	3.0	50.0	8.0	Washingtonia robusta וושנינגטוניה חסונה	11
245	כריתה	5.0	20.0	8.0	Eucalyptus איקליפטוס המקור camaldulensis	12
245	כריתה	6.0	20.0	10.0	Eucalyptus איקליפטוס המקור camaldulensis	13
25,321	כריתה	7.0	80.0	15.0	Eucalyptus איקליפטוס מסמרי gomphocephala	14
25,321	כריתה	6.0	80.0	15.0	Eucalyptus איקליפטוס מסמרי gomphocephala	15
10,715	כריתה	8.0	50.0	20.0	Eucalyptus איקליפטוס המקור camaldulensis	16
7,654	כריתה	4.0	50.0	8.0	Eucalyptus איקליפטוס המקור camaldulensis	17
9,184	כריתה	6.0	50.0	20.0	Eucalyptus איקליפטוס המקור camaldulensis	18
327	כריתה	2.0	20.0	5.0	Eucalyptus איקליפטוס המקור camaldulensis	19
7,654	כריתה	6.0	50.0	18.0	Eucalyptus איקליפטוס המקור camaldulensis	20
23,512	כריתה	4.0	80.0	6.0	Eucalyptus איקליפטוס המקור camaldulensis	21
20,410	כריתה	7.0	100.0	18.0	Eucalyptus איקליפטוס המקור camaldulensis	22
2,543	שימור	6.0	30.0	5.0	Albizia אלביציה צהובה lebeck	23
1,356	שימור	4.0	30.0	7.0	Jacaranda סיגלון mimosifolia עלה מימוזה	24
4,069	כריתה	6.0	60.0	15.0	Pinus halepensis אורן ירושלים	25
4,069	כריתה	6.0	60.0	10.0	Pinus halepensis אורן ירושלים	26
4,578	העתקה	3.0	30.0	5.0	Olea europaea זית אירופי	27
7,654	כריתה	6.0	50.0	5.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	28
10,174	כריתה	5.0	60.0	6.0	Bauhinia בוהיניה מגוונת variegata	29
3,014	כריתה	3.0	40.0	5.0	Bauhinia בוהיניה מגוונת variegata	30
12,208	העתקה	5.0	60.0	7.0	Celtis australis מיש דרומי	31
1,728	שימור	3.0	40.0	4.0	Roysotnea regia דקל המלך	32
16,956	העתקה	6.0	50.0	9.0	Celtis australis מיש דרומי	33
936	כריתה	3.0	30.0	5.0	Phoenix תמר מצוי dactylifera	34
4,898	כריתה	5.0	40.0	6.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	35
1,206	כריתה	2.0	20.0	10.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	36
4,823	כריתה	3.0	40.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	37
4,823	כריתה	3.0	40.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	38

## טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
4,069	כריתה	3.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	39
7,235	כריתה	3.0	40.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	40
452	כריתה	2.0	10.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	41
7,235	כריתה	4.0	40.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	42
7,235	כריתה	3.0	40.0	15.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	43
4,069	כריתה	3.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	44
7,235	כריתה	4.0	40.0	17.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	45
4,069	כריתה	2.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	46
4,069	כריתה	2.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	47
1,809	כריתה	2.0	20.0	15.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	48
452	כריתה	1.0	10.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	49
7,235	כריתה	2.0	40.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	50
1,809	כריתה	3.0	20.0	10.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	51
452	כריתה	1.0	10.0	9.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	52
4,069	כריתה	2.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	53
4,069	כריתה	2.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	54
7,235	כריתה	2.0	40.0	15.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	55
7,235	כריתה	3.0	40.0	14.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	56
7,235	כריתה	4.0	40.0	15.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	57
4,069	כריתה	2.0	30.0	10.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	58
452	כריתה	1.0	10.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	59
1,809	כריתה	1.0	20.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	60
1,809	כריתה	1.0	20.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	61
4,069	כריתה	1.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	62
452	כריתה	1.0	10.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	63

## טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
4,069	כריתה	2.0	30.0	15.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	64
4,069	כריתה	2.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	65
50	כריתה	1.0	10.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	66
4,019	כריתה	2.0	40.0	15.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	67
1,005	כריתה	1.0	20.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	68
1,005	כריתה	2.0	20.0	10.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	69
1,005	כריתה	1.0	20.0	10.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	70
1,055	כריתה	4.0	20.0	6.0	Dalbergia sissoo הודי סיסם	71
1,005	כריתה	2.0	20.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	72
4,019	כריתה	3.0	40.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	73
	כריתה	1.0	30.0	5.0	עץ מת	74
2,261	כריתה	2.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	75
1,005	כריתה	2.0	20.0	10.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	76
1,005	כריתה	2.0	20.0	10.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	77
2,261	כריתה	2.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	78
6,280	כריתה	3.0	50.0	15.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	79
251	כריתה	2.0	10.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	80
2,261	כריתה	2.0	30.0	10.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	81
2,261	כריתה	3.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	82
251	כריתה	1.0	10.0	7.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	83
2,261	כריתה	3.0	30.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	84
1,005	כריתה	3.0	20.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	85
4,019	כריתה	3.0	40.0	12.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	86
1,005	כריתה	3.0	20.0	8.0	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	87
3,297	שימור	6.0	50.0	5.0	Melia azedarach איזדרכת מצויה	88
4,748	כריתה	5.0	60.0	6.0	Melia azedarach איזדרכת מצויה	89

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
90	Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור	20.0	60.0	3.0	שימור	23,512
91	Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור	17.0	60.0	7.0	שימור	23,512
92	Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור	15.0	50.0	6.0	שימור	7,654
93	Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור	15.0	50.0	6.0	שימור	5,102
94	Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור	20.0	100.0	10.0	שימור	65,312
95	Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור	20.0	40.0	12.0	שימור	6,858
96	Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור	18.0	90.0	8.0	שימור	52,903
97	Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור	18.0	80.0	6.0	שימור	31,350
98	Syagrus romanzoffiana יסיגרוס רומנזהוף	7.0	20.0	4.0	שימור	1,764
99	Syagrus romanzoffiana יסיגרוס רומנזהוף	6.0	20.0	6.0	שימור	1,512
100	Syagrus romanzoffiana יסיגרוס רומנזהוף	3.0	10.0	10.0	שימור	378
103	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	6.0	20.0	20.0	שימור	1,917
104	Phoenix dactylifera תמר מצוי	1.0	20.0	20.0	שימור	140
105	Phoenix dactylifera תמר מצוי	3.0	30.0	20.0	שימור	1,264
106	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	6.0	20.0	20.0	שימור	2,300
107	Sabal palmetto סבל פלמטו	1.0	40.0	20.0	שימור	205
108	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	11.0	20.0	20.0	שימור	3,514
109	Washingtonia robusta וושינגטוניה חסונה	11.0	30.0	20.0	שימור	3,514
110	Sophora japonica סופורה יפנית	4.0	10.0	20.0	שימור	396
111	Sophora japonica סופורה יפנית	7.0	20.0	20.0	שימור	1,583
112	Sophora japonica סופורה יפנית	6.0	20.0	20.0	שימור	1,583
153	Sophora japonica סופורה יפנית	6.0	20.0	3.0	שימור	872
157	Sophora japonica סופורה יפנית	4.0	20.0	3.0	שימור	1,277
164	Sophora japonica סופורה יפנית	3.0	10.0	3.0	שימור	698
165	Sophora japonica סופורה יפנית	3.0	10.0	3.0	שימור	760
238	Sophora japonica סופורה יפנית	2.0	7.0	3.0	שימור	
249	Sophora japonica סופורה יפנית	3.5	15.0	3.0	שימור	1,337
250	Sophora japonica סופורה יפנית	3.5	15.0	3.0	שימור	1,442
256	Sophora japonica סופורה יפנית	4.0	15.0	3.0	שימור	1,034
257	Sophora japonica סופורה יפנית	4.5	15.0	3.0	שימור	1,664
262	Sophora japonica סופורה יפנית	3.0	15.0	3.0	שימור	1,187
266	Sophora japonica סופורה יפנית	5.0	20.0	3.0	שימור	2,535

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
270	סופורה יפנית Sophora japonica	5.0	20.0	3.0	שימור	2,701

**חוו"ד מחלקת פיקוח:****ויקטוריה ולודרסקי 03/12/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' גלי סריסקי)****1. לאשר פיתוח שטח בתא שטח 401 (לפי תב"ע 4244), המיועד לשצ"פ בפרויקט מתחם גולף, הכולל:**

- א. פיר אוורור, פיר מעלית וגרם מדרגות פתוח בצפון-מערב תא השטח.
- ב. המשך גרם מדרגות פתוח מהחניון הציבורי בדרום-מערב תא השטח, סבכות אוורור החניון במפלס הפיתוח, בריכה ביולוגית, 30 מ"ח עבור אופניים, מתקני משחק מקורים ע"י קירוי קל, מתקני ספורט, ריצוף חלקי בדק עץ, גינון, שבילים ומעברים ופיתוח שטח.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

**2. לא לאשר הקמת ביתן גישה לחניון ציבורי תת-קרקעי, הכולל המשך חדר מדרגות, מעלית, פיר אוורור ומבואה, שכן הנ"ל בניגוד לתב"ע 4244 ולתכנית העיצוב (1)4244.****תנאים להיתר**

1. ביטול הביתן המוצע במפלס פני הקרקע לשם גישה לחניון הציבורי והחלפתו בגרם מדרגות פתוח, פיר מעלית ופיר אוורור בלבד עד לגובה 4.5 מ' ובהתאם למאוסר לפי תכנית העיצוב.
2. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.

**התחייבויות להוצאת היתר**

הצגת התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטחי הציבור על שם העירייה.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין זיקות הנאה במפלס הקרקע בתא שטח 401 למעבר כלי רכב חירום ותחזוקה תהווה תנאי למתן תעודת גמר.
2. העצים המסומנים להעתקה בתשריט יועתקו ויינקטו כל האמצעים הנדרשים להעתקתם והעצים המסומנים לשימור בתשריט יישמרו ויינקטו האמצעים הנדרשים לשמירתם. כל הנ"ל בהתאם לסקר ונספח עצים ובאישור אגרונום העירייה.
3. על כל שטח המתחם חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסיה.
4. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רכבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך, ע"פ התכניות.
5. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים בשטחים הציבוריים ובתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת רגל ולתנועת כלי רכב. תישמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.
6. כל התאורה ככל שתוקם, תעמוד בכל התקנים והתקנות הרלוונטיים.
7. בחירת ומיקום אשפתונים, תאורה אדריכלית ותאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה בתיאום עם אגף שפ"ע ומחלקת מאור בעת"א לפני ביצועם. סוג הגופים והעמודים שייקבעו לתאורה במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את מבקשי ההיתר בשאר המגרשים. בכל מקרה, לא יוצבו עמודי תאורה בצמידות לעצים.
8. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים-מתחמית כמו גם פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור, הכולל את הנייר והקרטון.
9. קבלת אישור ועדת השילוט של עת"א לשילוט מסחרי וקבלני ככל שישולבו בפרויקט לפני ביצועם.
10. בעלי ההיתר יהיו אחראים לכך שברכת הנוי הביולוגית על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
11. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.
12. כל הריצוף במתחם יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
13. דוגמאות הריצוף יהוו המשך לקיים או למתוכנן במתחם ובהתאם למאוסר ע"י אדריכל העיר ומחלקת דרכים. תאי שטח מס' 501, 502, 503, 504, 505, 506, ו-507 (דרכים ושבילים) מוקצים לטובת עיריית תל אביב-יפו והם יפותחו ויבוצעו בפועל בהתאם להבנות שגובשו עם אגף הדרכים והאגף להכנסות מבנייה ופיתוח כפי שמפורט

באישור מיום 16/10/2018.

14. פיתוח תאי השטח הציבוריים הפתוחים (לרבות שבילים ודרכים 501-507) יבוצע בהתאמה להוראות תב"ע 4244 והנחיות תכנית העיצוב (1)4244.

**הערה**

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.

**תנאים להיתר**

1. ביטול הביטן המוצע במפלס פני הקרקע לשם גישה לחניון הציבורי והחלפתו בגרם מדרגות פתוח, פיר מעלית ופיר אוורור בלבד עד לגובה 4.5 מ' ובהתאם למאוסר לפי תכנית העיצוב.
2. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישור הסופי בהתאם.

**התחייבויות להוצאת היתר**

1. הצגת התחייבות להנחת דעת היועמ"ש לרישום שטחי הציבור ע"ש העיריה.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין זיקות הנאה במפלס הקרקע בתא שטח 401 למעבר כלי רכב חירום ותחזוקה תהווה תנאי למתן תעודת גמר.
2. העצים המסומנים להעתקה בתשריט יועתקו ויינקטו כל האמצעים הנדרשים להעתקתם והעצים המסומנים לשימור בתשריט יישמרו ויינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם. כל הנ"ל בהתאם לסקר ונספח עצים ובאישור אגרונום העיריה.
3. על כל שטח המתחם חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסיה.
4. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רכבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך, ע"פ התכניות.
5. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים בשטחים הציבוריים ובתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תישמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.
6. כל התאורה ככל שתוקם, תעמוד בכל התקנים והתקנות הרלוונטיים.
7. בחירת ומיקום אשפתונים, תאורה אדריכלית ותאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה בתיאום עם אגף שפ"ע ומחלקת מאור בעת"א לפני ביצועם. סוג הגופים והעמודים שייקבעו לתאורה במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את מבקשי ההיתר בשאר המגרשים. בכל מקרה, לא יוצבו עמודי תאורה בצמידות לעצים.
8. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים-מתחמית כמו גם פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור, הכולל את הנייר והקרטון.
9. קבלת אישור ועדת השילוט של עת"א לשילוט מסחרי וקבלני ככל שישולבו בפרויקט לפני ביצועם.
10. בעלי ההיתר יהיו אחראים לכך שבריכת הנוי הביולוגית על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
11. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.
12. כל הריצוף במתחם יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוף ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
13. דוגמאות הריצוף יהוו המשך לקיים או למתוכנן במתחם ובהתאם למאוסר ע"י אדריכל העיר ומחלקת דרכים. תאי שטח מס' 501, 502, 503, 504, 505, 506, ו-507 (דרכים ושבילים) מוקצים לטובת עיריית תל אביב-יפו והם יפותחו ויבוצעו בפועל בהתאם להבנות שגובשו עם אגף הדרכים והאגף להכנסות מבנייה ופיתוח כפי שמפורט באישור מיום 16/10/2018.
14. פיתוח תאי השטח הציבוריים הפתוחים (לרבות שבילים ודרכים 501-507) יבוצע בהתאמה להוראות תב"ע 4244 והנחיות תכנית העיצוב (1)4244.

הערה: הודעה על חו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0246-19-1 מתאריך 02/09/2019**

1. לאשר פיתוח שטח בתא שטח 401 (לפי תב"ע 4244), המיועד לשצ"פ בפרויקט מתחם גולף, הכולל:

- א. פיר אוורור, פיר מעלית וגרם מדרגות פתוח בצפון-מערב תא השטח.  
 ב. המשך גרם מדרגות פתוח מהחניון הציבורי בדרום-מערב תא השטח, סבכות אוורור החניון במפלס הפיתוח, בריכה ביולוגית, 30 מ"ח עבור אופניים, מתקני משחק מקורים ע"י קירוי קל, מתקני ספורט, ריצוף חלקי בדק עץ, גינון, שבילים ומעברים ופיתוח שטח.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.**

2. לא לאשר הקמת ביתן גישה לחניון ציבורי תת-קרקעי, הכולל המשך חדר מדרגות, מעלית, פיר אוורור ומבואה, שכן הנ"ל בניגוד לתב"ע 4244 ולתכנית העיצוב (1)4244.

#### תנאים להיתר

1. ביטול הביתן המוצע במפלס פני הקרקע לשם גישה לחניון הציבורי והחלפתו בגרם מדרגות פתוח, פיר מעלית ופיר אוורור בלבד עד לגובה 4.5 מ' ובהתאם למאוסר לפי תכנית העיצוב.
2. עמידה בדרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי בהתאם.

#### התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטחי הציבור על שם העירייה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין זיקות הנאה במפלס הקרקע בתא שטח 401 למעבר כלי רכב חירום ותחזוקה תהווה תנאי למתן תעודת גמר.
2. העצים המסומנים להעתקה בתשריט יועתקו ויינקטו כל האמצעים הנדרשים להעתקתם והעצים המסומנים לשימור בתשריט יישמרו ויינקטו האמצעים הנדרשים לשמירתם. כל הנ"ל בהתאם לסקר ונספח עצים ובאישור אגרונום העירייה.
3. על כל שטח המתחם חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסיה.
4. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רכבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך, ע"פ התכניות.
5. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים בשטחים הציבוריים ובתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תישמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.
6. כל התאורה ככל שתוקם, תעמוד בכל התקנים והתקנות הרלוונטיים.
7. בחירת ומיקום אשפתונים, תאורה אדריכלית ותאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה בתיאום עם אגף שפ"ע ומחלקת מאור בעת"א לפני ביצועם. סוג הגופים והעמודים שייקבעו לתאורה במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את מבקשי ההיתר בשאר המגרשים. בכל מקרה, לא יוצבו עמודי תאורה בצמידות לעצים.
8. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים-מתחמית כמו גם פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור, הכולל את הנייר והקרטון.
9. קבלת אישור ועדת השילוט של עת"א לשילוט מסחרי וקבלני ככל שישולבו בפרויקט לפני ביצועם.
10. בעלי ההיתר יהיו אחראים לכך שבריכת הנוי הביולוגית על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
11. כל התשתיות בתחום המתחם הינן תת-קרקעיות.
12. כל הריצוף במתחם יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוף ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
13. דוגמאות הריצוף יהוו המשך לקיים או למתוכנן במתחם ובהתאם למאוסר ע"י אדריכל העיר ומחלקת דרכים. תאי שטח מס' 501, 502, 503, 504, 505, 506, ו-507 (דרכים ושבילים) מוקצים לטובת עיריית תל אביב-יפו והם יפותחו ויבוצעו בפועל בהתאם להבנות שגובשו עם אגף הדרכים והאגף להכנסות מבנייה ופיתוח כפי שמפורט באישורם מיום 16/10/2018.
14. פיתוח תאי השטח הציבוריים הפתוחים (לרבות שבילים ודרכים 501-507) יבוצע בהתאמה להוראות תב"ע 4244 והנחיות תכנית העיצוב (1)4244.

#### הערה

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.