

ה' ניסן תש"פ
30 מרץ 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0051 תאריך: 17/02/2020 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	
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	ציבורי/חדשה/תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	עזרה ובצרון- ע"י אלי גנזבורג	אבן גבירול 220	0496-220	20-0174	1

רשות רישוי

03/02/2020	תאריך הגשה	20-0174	מספר בקשה
	חדשה / תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	ציבורי	מסלול

תכנית ל'	שכונה	אבן גבירול 220	כתובת
0496-2200	תיק בניין	316/6634, 129/6634, 128/6634, 127/6634, 22/6634	גוש/חלקה
5,292 מ"ר	שטח המגרש	צ', 2848, ע'1, תעא/צ/2848 (1)	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658	עזרה ובצרון	מבקש
ת.ד. 64514, תל אביב - יפו 64514	עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב התחיה 22, תל אביב - יפו 6816925	רוזנפלד מנדי	עורך ראשי
רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020	זכאים שהרם	מתכנן שלד
רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658	גינזברג אלי	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' סרייסקי גלי)

מהות עבודות בניה

הריסת קיר אבן, פירוק גדרות קלות ופינוי מכולות הקיימות על מגרש מספר 2451 בייעוד לבנייני ציבור לפי תכנית 2848 והקמת תחנת כיבוי אש, המהווה מוסד ציבור לחירום והצלה וכוללת 3 מבנים:

- מבנה עיקרי צפוני המהווה תחנה מבצעית בן 3 קומות עם גג שטוח עבור מתקנים טכניים מעל קומת מרתף חלקית. בקומת הקרקע מוסך חניה בגובה 2 קומות ל-12 רכבי כיבוי אש (כבאיות).
- מבנה "בית הכבאים" לרווחת הכבאים בן 2 קומות עם גג שטוח עבור מתקנים טכניים מעל קומת מרתף חלקית. בקומת הקרקע אודיטוריום ובריכת שחייה מקורה ציבוריים.
- מבנה לאימונים, המהווה גם אלמנט פיסולי, הכולל חדר מדרגות בלבד בן 8 קומות על קרקעיות סגור בין 2 קירות לכיוון צפון ודרום. בקומה העליונה גזוזטרה לא מקורה. על המגרש: גדרות, קירות תמך, שערים, מיסעות עבור רכבי כיבוי, מעברים, גינון ופיתוח שטח.

הערות:

- מדובר בהעתקת תחנת כיבוי אש צפון הקיימת והממוקמת כעת במגרש 2270, הממוקם על תוואי המשך רחוב אבן גבירול לכיוון צפון וממערב למגרש הנדון. לפי תכנית "רוקח - אבן גבירול" מס' 4140 (דיון בהפקדתה נערך ביום 27/1/2020 והיא תופקד בחודשים הקרובים), ייעוד חלק משטחה של התחנה הקיימת יוסב לדרך עבור ציר עירוני עתידי (כאמור, המשך רחוב אבן גבירול), אשר יכלול את קו הרק"ל הירוק בהתאם לתת"ל/ג71. הריסת המתחם הקיים תבוצע לאחר העתקתו למיקומו החדש.
- מתחם תחנת כיבוי האש החדש בשטח כולל של כ-10 דונם אושר כולו במסגרת תכנית עיצוב תעא/צ/2848 [1] - "מבנה כיבוי אש" וגבולותיו מהווים את תא שטח מספר 303 בייעוד משולב עבור מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים לפי תכנית 4140, שכאמור טרם הופקדה.
- במצב הסטטוטורי הנוכחי, תא שטח 303 העתידי נמצא בשטח 5 חלקי מגרשים לפי תכנית 2848, וכולל:
 - בתחום מגרש מס' 2451 (הנדון) בייעוד לבנייני ציבור מבוקש הבינוי העיקרי והוא מהווה את החלק הארי של תכנית העיצוב (להלן "שלב א").
 - בתחום מגרש מס' 2049 בייעוד מפעל ביוב (מדרום למגרש הנדון): הריסה של סככות חניה קיימות בצפון מערב המגרש ובמקומן הקמת מגרש חניה עבור 24 מ"ח לרכב, מ"ח לאופנועים ואופניים, מיסעות ומעברים. בנוסף, הקמת גדרות, קירות תמך, גינון ופיתוח שטח.
 - בתחום מגרש מס' 2461 בייעוד שצ"פ (ממזרח למגרש הנדון): הקמת גדרות, קירות תמך, שערים, מעברים, מיסעות, גינון ופיתוח שטח.
 - בתחום מגרשים מס' 2455, 2453 בייעוד דרך קיימת/ מוצעת (מצפון וממערב למגרש הנדון): הסדרת 13 מקומות חניה לרכב, מיסעות ומעברים. בנוסף, הקמת גדרות, קירות תמך, גינון ופיתוח שטח.
- העבודות במגרשים הגובלים מס' 2049, 2461, 2453 ו-2455 (להלן "שלב ב") לא מבוקשות במסגרת הבקשה הנדונה, אולם מאחר והן מהוות בסיס לאישורים שהתקבלו בתחנות השונות, משלימות את המבוקש בבקשה

הנדונה ונדרשות לתפקוד המבנים, ביצוען בפועל יידרש כתנאי לאכלוס/ תעודת גמר של שלב א'.

מצב קיים:

מדובר במגרש בצורה אי רגולרית. מצפון ומזרח למגרש נמצא בסיס צבאי שדה דב ומדרום מכון הביוב. ממערב שטח פתוח בתחום דרך מוצעת/ מאושרת וצפון רחוב אבן גבירול. המגרש ריק, למעט קיר אבן במזרח המיועד להריסה, גדרות קלות ומספר מכולות קיימות המיועדות לפירוק.

בעלויות:

המגרש (מספר 2451) נמצא בגוש מספר 6634 בתחום 5 חלקי חלקות (מספר 22, 127, 128, 129 ו-316). טרם נערך הסדר קרקע. כל החלקות בבעלות עיריית תל-אביב-יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19. זאת למעט חלקה 22, בה קיימת גם הפקעה של מדינת ישראל/ משרד התחבורה לפי סעיפים 5 ו-7 ולכן הינם חלק מהבעלים בחלקה. לא נמסרה הודעה לרמ"י.

להלן חו"ד מחלקת נכסים, ע"י מירי גלברט מיום 4/2/2020:

"חלקות 127,128,129 בגוש 6634 בבעלות עיריית ת"א -יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19. חלקה 22 בגוש 6634 בבעלות מדינת ישראל, עיריית ת"א יפו ברת זכות לחלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 ו 19 בהתאם לתב"ע 2848, מצ"ב אישור משרד המשפטים המאשר שהקרקע בבעלות המדינה ויעודו ציבורי לפי סעיף 5,7 וניתן להוציא היתר ללא הסכמת בעלים. חלקה 316 בגוש 6634 בבעלות מדינת ישראל חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א-יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 ההפקעה בנסח הטאבו מתייחסת לתווי הרכבת הקלה לטובת משרד התחבורה והינה בתחום הדרך. הבקשה להקמת תחנת כיבוי אש הינה במגרש שיעודו מבני ציבור, המגרש בבעלות העירייה ואין קשר בין הפקעת הדרך למגרש הבניה אין לנו התנגדות להוציא את היתר הבניה בטווח ה-90 יום עד לקבלת תגובת רמ"י בנוגע להפקעה בגין הרכבת הקלה אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה."

להלן חו"ד הסדר קרקע, ע"י ליטל אגא'ני מיום 21/01/2020:

"בהתאם לאישור מנהל אגף הנכסים מיום 21/1/2020, אין מניעה להוצאת היתר בניה."

התאמה לתכניות צ' +2848 +3647+ תכנית עיצוב תע"א/צ/2848 (1) – "מבנה כיבוי אש" | תכנית ל'

סטייה	מוצע	מותר	שטחים על קרקעיים שטחים עיקריים
	<p>לפי עורד הבקשה בבניין מס' 1 – כ-1625 מ"ר בבניין מס' 2 – כ-1400 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים כ-3025 מ"ר</p> <p>בפועל בבניין מס' 1 – כ-1922.5 מ"ר בבניין מס' 2 – כ-1400 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים כ-3322.5 מ"ר</p> <p>לפי עורד הבקשה בבניין מס' 1 – כ-1191.5 מ"ר בבניין מס' 2 – כ-627 מ"ר בבניין מס' 3 – כ-99.5 מ"ר סה"כ שטחי שירות כ-1918 מ"ר</p> <p>בפועל בבניין מס' 1 – כ-1201.5 מ"ר בבניין מס' 2 – כ-698 מ"ר בבניין מס' 3 – כ-112 מ"ר סה"כ שטחי שירות</p>	<p>עד 300% משטח המגרש (המהווים 15,876 מ"ר)</p> <p>עד 100% משטח המגרש</p>	<p>שטחי שירות (כולל ממ"מים)</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-2011.5 מ"ר	(המהווים 5,292 מ"ר)	
(ראה הערה מס' 1)	סה"כ שטחים על קרקעיים כ-5334 מ"ר	עד 400% משטח המגרש (המהווים 21,168 מ"ר)	סה"כ
		<p>- במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש בייעוד ציבורי ו/או דרך, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 מ'.</p> <p>- במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש בייעוד אחר ניתן יהיה לבנות בקו בנין שבין 0.5-2.5 מ'.</p> <p>- יותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.</p>	<p>קווי בניין לפי תכנית צ'</p> <p>קדמי צפוני לכיוון מגרש מס' 2453 בייעוד דרך מוצעת</p> <p>קדמי מערבי לכיוון מגרש מס' 2453 בייעוד דרך קיימת</p> <p>קדמי מזרחי לכיוון מגרש מס' 2461 בייעוד שצ"פ</p> <p>קדמי דרומי לכיוון מגרש מס' 2049 בייעוד מפעל ביוב</p>
	<p>0 מ' – 8.40 מ' הני"ל מאושר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח</p> <p>0 מ' – 1.10 מ' הני"ל מאושר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח</p> <p>0 מ' – 18.00 מ' הני"ל מאושר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח</p> <p>0 מ' – 7.00 מ' (לפי תכנית העיצוב) כמו כן, מוצעת פתיחת דלתות לכיוון המגרש הגובל עבור מבואת התחנה המבצעית בבניין מס' 1 ועבור בריכת השחייה הציבורית, חדר מדרגות וחדר האשפה בבניין 2</p>	<p>0 מ' יאושר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח</p> <p>0 מ' יאושר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח</p> <p>0 מ' יאושר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח</p> <p>0.50 מ' – 2.50 מ' (לפי תכנית צ') יאושר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח</p>	
	<p>לפי עורך הבקשה 55% משטח המגרש (המהווים 2,921 מ"ר)</p> <p>בפועל לא ניתן לבדוק, שכן הסכימה הוצגה ללא תכניות ברקע, ללא קני"מ ובאופן שלא מאפשר מדידה גרפית</p>	<p>תכסית הבנייה העל קרקעית כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות וסככות לא תעלה על 60% משטח המגרש (המהווים 3175.2 מ"ר)</p>	תכסית הבנייה
הוצגה סכימה שלא ניתנת לבדיקה			
	<p>בהתאם גובה מוצע מקסימלי בבניין מס' 1 – 15.19 + בבניין מס' 2 – 12.30 + בבניין מס' 3 – 23.80 +</p> <p>בניין מס' 1 – 3 קומות (עם גג טכני עבור מתקנים) בניין מס' 2 – 2 קומות (עם גג טכני עבור מתקנים) בניין מס' 3 – 8 קומות</p>	<p>בכל מקרה, עד 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת</p> <p>בכל מקרה, לא יעלה על 10 קומות</p>	<p>גובה הבנייה ומספר קומות לפי תכנית צ'</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהתאם מדובר במקרה בו המגרש מוקף דרכים ו/או שבילים ציבוריים ו/או שצ"פ ו/או שב"צ ולכן, בהתאם לסעיף 4.1.2 ס"ק ב' (ג'2) לתבי"ע צ' המגרש הגובל הסחיר יהיה מגרש מס' 68, הגובל ביעודים הללו מדרום, בו <u>לפי תכנית מאושרת מס' 1820 קיים בניין בן 11 קומות סה"כ</u> (בכתובת אבא קובנר 5, ישראל גלילי 12)</p>	<p>גובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים (הסחירים)</p> <p>או</p> <p>מגובה המבנים הפוטנציאלי ע"פ התכניות המאושרות במגרשים הגובלים (הסחירים)</p> <p>[לפי הגובה מביניהם]</p>	
(ראה הערה מס' 12)	<p>בבנין מס' 1 – 3 מ' ברוטו בבנין מס' 2 – 3 מ' ברוטו בבנין מס' 3 – לא מוצעים מתקנים/ בנייה על הגג</p> <p>בבנין מס' 1 – 3 מ' ברוטו בבנין מס' 2 – 3 מ' ברוטו בבנין מס' 3 – לא מוצעים מתקנים/ בנייה על הגג</p>	<p>עבור מתקנים טכניים, פירי מדרגות, מעליות וכדומה לא יעלה על 5 מ' מפני הגג</p> <p>עבור פתרונות להסתרת המתקנים על גג המבנה ניתן יהיה לבנות מסתור או מעקות עד לגובה של 3 מ'</p>	<p>גובה הבנייה על הגג לפי תכנית צ' +תכנית העיצוב</p>
	<p>גבהי השימושים זהים לגבהים שאושרו במסגרת תכנית העיצוב</p> <p>קומות טיפוסיות בין 3.80 מ'–4.50 מ' ברוטו</p>	<p>ייקבע לפי השימוש אשר יבוקש למימוש</p> <p>קומות טיפוסיות כ-4 מ' ברוטו</p>	<p>גובה קומה לפי תכנית העיצוב</p>
	<p><u>שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, שירותי מינהל וחירום</u> <u>עירוניים</u>: ברירת שחייה ציבורית, חדר כושר ומלתחות, אודיטוריום, מוסך חניה עבור כבאיות, חדרי מנוחה עבור הכבאים, חדר מחשבים וספרייה, משרדי מטה כב"א, חדרים טכניים, מחסנים, מבואות, מעליות וחדרי מדרגות</p>	<p>חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול</p>	<p>שימושים</p>
(ראה הערה מס' 6)	<p>מוצע מילוי קרקע מקסימלי של 5.30 מ' מקו הקרקע הטבעי באופן מלא עד גבולות המגרש בכדי ליצור התאמה לתכנון השטח לפי התכנית העתידית תא/4140</p>	<p>הוועדה רשאית לאשר מילוי קרקע באופן חלקי או מלא עד גבולות המגרש אם שוכנעה שזוהי חלופת התכנון האופטימלית למגרש</p>	<p>מילוי קרקע</p>
	<p>כתוצאה ממילוי הקרקע מוצעים כלפי המגרשים השכנים קירות תמך ומעליהם גדרות מוסדיות עד גובה 2.00 מ'</p>	<p><u>לפי תכנית צ'</u> 2.40 מ' לכל היותר מפני הקרקע הגבוהים ביותר</p> <p>גובה העולה על כך כתוצאה ממילוי קרקע יאושר בסמכות מה"ע</p> <p>גובה גדר מוסדית</p>	<p>גובה גדרות וקירות תמך לפי תכניות צ' +תכנית עיצוב תעא/צ/2848(1)</p>

סטייה	מוצע	מותר	
<p>0.76 מ', אולם הומלץ ע"י מחלקת תכנון</p> <p>0.70 מ', אולם הומלץ ע"י מחלקת תכנון (ראה הערות מס' 6-7)</p>	<p><u>בשונה מתכנית העיצוב</u> גובה גדר מקס' – 2.60 מ' מפני הקרקע הגבוהה גובה קיר תמך – 3.20 מ' + 2.00 מ' גדר מוסדית (סה"כ 5.20 מ') כלפי פנים המגרש</p> <p><u>בהתאם לתכנית העיצוב</u> גובה גדר מקס' – 2.70 מ' מפני הקרקע במגרש הנדון גובה קיר תמך – 4.72 מ' + 2.00 מ' גדר מוסדית (סה"כ 6.72 מ') כלפי המגרש השכן</p> <p><u>בשונה מתכנית העיצוב</u> גובה גדר מקס' – 3.30 מ' מפני הקרקע במגרש הנדון גובה קיר תמך – 2.40 מ' + 2.00 מ' גדר מוסדית (סה"כ 4.40 מ') כלפי המגרש השכן</p>	<p>לא יפחת מ-2.00 מ'</p> <p><u>לפי תכנית העיצוב</u> גובה גדר מקס' – 1.84 מ' מפני הקרקע הגבוהה גובה קיר תמך – 2.50 מ' + 2.00 מ' גדר מוסדית (סה"כ 4.50 מ') כלפי פנים המגרש</p> <p><u>לפי תכנית העיצוב</u> גובה גדר מקס' – 2.70 מ' מפני הקרקע במגרש הנדון גובה קיר תמך – 5.10 מ' + 2.00 מ' גדר מוסדית (סה"כ 7.10 מ') כלפי המגרש השכן</p> <p><u>לפי תכנית העיצוב</u> גובה גדר מקס' – 1.60 מ' מפני הקרקע במגרש הנדון גובה קיר תמך – 2.20 מ' + 1.50 מ' גדר מוסדית (סה"כ 3.70 מ') כלפי המגרש השכן</p>	<p>מקטע גדר מזרחית לכיוון מגרש מס' 2461 בייעוד שצ"פ</p> <p>מקטע גדר מערבית לכיוון מגרש מס' 2455 בייעוד דרך קיימת</p> <p>מקטע גדר דרומית לכיוון מגרש מס' 2049 בייעוד מפעל ביוב</p>
(ראה הערה מס' 5)	בבניין מס' 1 מוצע חדר טראפז תת-קרקעי בשטח כ-134 מ"ר	תותר הקמת טרנספורמטור בכפוף לאישור הוועדה המקומית	חדר טרנספורמציה
הנ"ל אושר במסגרת תשריטת תכנית העיצוב ולא מבוקש בשלב זה	<p>התכניות מוצעות בהתאם 0.00=(+6.60)</p> <p>הכניסה מהחזית הצפון מזרחית דרך השצ"פ לבניין 1 באמצעות שביל</p> <p>מוצע במפלס +2.45 כלפי 0.00 בקומה 1. 1.60 מ' מעל מפלס הרחוב בשיפוע 5%</p>	<p>מפלס הכניסה הקובעת (0.00=[+6.60]) הנ"ל אושר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח וכן ע"י מנהל המתחם גיא גודלניק ב-28/1/2020</p> <p>כניסות לציבור לאזורי קבלת קהל ומתן שירות – מהחזית הצפון מזרחית</p> <p>ובמפלס הרחוב</p>	כניסות למבנים לפי הוראות תכנית העיצוב

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכניות צ' + ע'1 + תעא/צ/2848[1]):

סטייה	מוצע	מותר	
(ראה הערה מס' 8)	<p><u>לפי עורך הבקשה</u> 17% משטח המגרש המהווים 896 מ"ר עבור בניינים 1 ו-2</p> <p><u>בפועל לא ניתן לבדוק,</u> שכן הסכימה הוצגה ללא תכניות ברקע, ללא קנ"מ ובאופן שלא מאפשר מדידה גרפית</p>	<p>עד 85% משטח המגרש (למעט שטח חדר טראפז) המהווים 4498.2 מ"ר</p>	תכנית הבנייה לפי תכנית צ'

הערות	לא	כן	
<p>הכניסה לאודיטוריום, המחייב מעקה בטיחות ולא ניתנה להני"ל כל התייחסות במסגרת תכנית העיצוב ובמסגרת המפרט שהוגש.</p> <p>- מוצע שער נגרר למעבר כבאיות בגובה 2.00 מ', לא ניתנה לו כל התייחסות בתכנית העיצוב.</p> <p>*לפי ההנחיות המרחביות:</p> <p>- השער יהיה בעל שפה עיצובית אחידה ועוצב כחלק אינטגרלי מהגדר.</p> <p>- גובה השער יהיה כגובה הכולל של הגדר – מוצע בהתאם.</p> <p>- השערים יהיו ממתכת בגוון אחיד – אין התייחסות ע"ג המפרט.</p>	+		
<p>חומרי גמר – חומרי הגמר צוינו בהתאם לתכנית העיצוב, אולם באופן חלקי, ללא כל התייחסות לגדרות, קירות תמך, גדרות מוסדיות, מעקות וכו'. לכן, נדרש תיאום סופי עם אדריכל העיר לפני הוצאת ההיתר.</p>	+		חומרי גמר
<p>מוצעת בריכת שחייה (ציבורית) מיוחדת בבניין מספר 2 עבור ציבור הכבאים המשתמשים במתחם:</p> <p>- מוצג מיקום עמדת מציל.</p> <p>- מוצע ריצוף נגד החלקה (מקדם החלקה R-12).</p> <p>- דלת כניסה למתחם. לא מוצג פתרון נעילה.</p> <p>- לא מוצגת עמדת עזרה ראשונה.</p>	+	+	בריכת שחייה (ציבורית) מיוחדת "בריכת שחיה המיועדת למטרה ייחודית או לציבור בעל מאפיינים או צרכים ייחודיים"
<p>מוצעת חצר אנגלית בחזית הדרום מערבית של בניין 1:</p> <p>- במפלס קומת המרתף</p> <p>- בתחום קווי המגרש/הבניין</p> <p>- בשטח כ-20 מ"ר, 10 מ"ר מתוכם מקורים ע"י קומת הקרקע (ראה הערה מס' 10)</p> <p>- ברוחב 2.40 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.</p> <p>- ללא קירוי בסבכה</p> <p>- אבטחה ע"י מעקה</p>	+	+	חצר אנגלית
<p>- מסומנים צמ"גים ותוואי שיפועי הגגות במפלסי הגג הטכני על חלק מהגגות בלבד (לא מוצע פתרון לגגות חדרי המדרגות)</p> <p>- לא מצוינים אחוזי שיפועי הגגות</p> <p>- הצנ"מים ושיפועי צנרת ניקוז המרפסות אינם מוצגים על גבי התכניות</p> <p>- הצמ"גים (צינורות מי גשם) והצנ"מים (צינורות ניקוז מרפסות) מוצעים מהגגות עד מפלס הקרקע בלבד בתוך העמודים. לא ניתן פתרון החדרה סופי. הני"ל בניגוד להנחיות המרחביות/מדעיניות ולא ניתן לאשר. יש לנקזם במערכת משולבת ונסתרת אשר תוצג בנספח הסניטרי.</p>	+		ניקוזי גג ומרפסות

הערות נוספות:

1. הפער בחישובי השטחים נובע מחישוב שנערך באופן לא מדויק ע"י עורך הבקשה:

 - א. בקומות הקרקע בבניינים 1-2 שטחים מקורים בשטח כולל של כ-109 מ"ר לא נספרו כלל במניין השטחים. בבניין 2 הוחסרו שטחי רצפות פירים.
 - ב. בבניין 1 בקומה 2 לא נספרו שטחי גזוזטראות מקורות ומרפסות גג מקורות בשטח של כ-230 מ"ר במניין השטחים העיקריים. כמו כן, לא נערכה הפרדה בחישוב המרפסות/גזוזטראות.
 - ג. בקומות הגג בבניינים 1-3 שטחי מדרגות מקורות לא נספרו כלל במניין שטחי השירות.
2. **להלן חוות דעת משפטית לעניין העתקת תחנת כיבוי צפון, ע"י עו"ד הדר ברנט מיום 30/1/2020:**

"תחנת כיבוי אש צפון מתוכננת ביחס למגרש הקבוע בייעוד בנייני ציבור (שטח חום) עפ"י תכנית 2848. שטח זה יוגדר עפ"י תכנית המקודמת בימים אלו בייעוד ציבורי למבני הצלה (תחנת כיבוי אש). המגרש גובל בייעוד "מפעל ביוב" עפ"י תכנית 2848, אשר יוגדר עפ"י התכנית המקודמת בייעוד בעל אופי ציבורי עבור מתקנים הנדסיים.

במסגרת הקמת תחנת כיבוי האש, מבוקשת בניה בקו בניין 0 ביחס למגרש הגובל, כאשר ייעודו, הן עפ"י המצב התקף והן עפ"י המצב המקודם, מהווים, הלכה למעשה, ייעוד בעל אופי ציבורי.

כפועל יוצא מכך, התכנון המבוקש תואם את תכלית תכנית צ' ותכלית התכנית המקודמת ולפיכך אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 41.1 (2.3) בתכנית צ' בניה בקו בניין 0 כלפי המגרש הגובל, בכפוף לאישור מהנדס העיר

ובכפוף לחתימה של משרד התחבורה על מפרט הבקשה (בעליה של חלקה 22 בגוש 6634, המהווה חלק מהמגרש הנדון).

להלן חו"ד מחלקת תכנון צפון לעניין בנייה בקו 0 לכיוון המגרש הדרומי (מכון הביוב), ע"י אדר' אורית ברנדר מיום 5/2/2020:

"צורתו הלא רגולרית של המגרש בתכנית שבתוקף, גרמה אילוצים תכנוניים והקשתה על יישום הפרוגרמה במגרש הקיים. הזכויות נובעות מתכנית צ', ובהתאם גם ההוראות. יש לציין כי עם אישור התכנית הראשית יגדל המגרש ששטחו היום כ- 5 דונם למגרש בשטח 10 דונם. ההרחבה תתבטא בכל גבולות המגרש.

ההוראות מאפשרות קו בניין 0 לכוון שטחי ציבור – כלומר בדפנות הצפונית, מערבית ומזרחית. לכיוון דרום, המגרש גובל במגרש של מכון הביוב. בדופן זו ובשלב הביניים – מקודם ההיתר כאשר קו הבניין הוא 0 - המבנה הדרומי גובל בקו בניין 0 עם מגרש האיגודן - ע"פ גבולות המגרש בתכנית שבתוקף. מגרש זה מוגדר בתב"ע המקודמת כמגרש למתקנים הנדסיים. השימוש במגרש הוא עבור מתקני השפד"ן ומשרדי איגודן. יש לראות בשימוש זה שימוש ציבורי, המשרת את איזור תל-אביב והסביבה. עם קבלת התכנית תא/4140 תוקף, יוותר בפועל, לאורך החזית הדרומית - בגבול עם מגרש של איגודן, קו בניין באורך למעלה מ-1 מ'.

בתכנית שהוגשה נעשה מאמץ גדול להכיל את הפרוגרמה במגרש לא רגולרי. יש לציין כי דרישות התנועה/חניה לרכבי הכיבוי מכתבים תכסית קבועה - שאינה מאפשרת גמישות. לפיכך, מיקום המבנה הדרומי, השטחים בתחומו אינם מאפשרים שינוי. שינוי קונטור הבניין המבוקש בהיתר הבנייה (כדי להתרחק מקו בניין 0 בשלב הביניים) מהווה שינוי משמעותי וכמעט בלתי אפשרי.

לפיכך, מבוקש לאפשר, בהיתר הבניה, קו בניין 0 על הדופן הדרומית הגובלת במגרש האיגודן- מתוך ידיעה שבפועל יהפוך להיות קו בניין במידות משתנות – מידה מינימלית- 1.00 מ'."

3. בקומות המרתף בבניינים 1-2 הוחסרו שטחי רצפות פירים, שטח תחתית הבריכה, שטחי חללים כלואים, ושטחי קירות הדיפון מעבר ל-50 ס"מ. יש להחשיב את כולם במניין שטחי השירות.

4. בהתאם להסכם עם איגודן מיום 29/9/2019, ייעשה שימוש במקומות החניה הקיימים במגרש הדרומי מס' 2049 והם יהוו חלק ממאזן החניה עבור הבקשה הנדונה. ראה חו"ד מכון רישוי מטה.

5. הובא לידיעתנו ע"י עורך הבקשה, כי לאור דרישות יועצי חשמל, אינסטלציה ומז"א של הפרויקט, יש להגדיל את הספקת החשמל המתוכננת לפרויקט ולהחליף את חדר הטראפו הממוקם בתת הקרקע בבניין מס' 1 בחדר מיתוג, הגדול בכ-66 מ"ר מחדר הטראפו המוצג כעת במפרט הבקשה שהוגש (סה"כ כ-200 מ"ר). כמו כן, יש להוסיף חדרי חשמל וטראפו נוספים על גג בניין מס' 2 בשטח כולל של כ-90 מ"ר (התכנון הרלוונטי הוטען למערכת למגירה 2500) הנ"ל הובא לידיעת לילך שטיין ממניהל בת"ש לעניין עדכון התיאום ההנדסי. לאחר תיאום עמה, אישורם המעודכן יתבקש כתנאי לתחילת עבודות ועדכון תכניות הבקשה בהתאם ובכפוף לעמידה בהוראות התב"עות החלות במקום, לאישור חח"י ולכל דין.

6. להלן חו"ד מחלקת תכנון צפון לעניין מילוי קרקע, גובה גדרות וקירות תמך ע"י אדר' אורית ברנדר מיום 5/2/2020:

"הפיתוח, מפלסי הרחובות ומגרשי הבנייה במתחם ישתנו לחלוטין ביחס למצב הקיים בפועל במקום. יסללו רחובות חדשים לאורך הדופן הצפונית, מזרחית ומערבית של המגרש בתחומו מקודם היתר הבנייה. יפותח מגרש המיועד למתחם לוגיסטי עירוני בגבול המערבי של המגרש ורחוב אבן גבירול יסלל בגובה גבוה ממפלס הנוכחי. לפיכך, נדרשת בשלב זה, הגבהת מפלס המבנה בהיתר- בהתאמה לתכנון העתידי – כך שיינתן מענה לנושאי ניקוז, נגר עילי וכד'.

כדי להתאים את התכנון הנוכחי של מגרש כיבוי האש, יש צורך לבצע קירות תומכים ומעקות גבוהים מהמותר ע"פ תכנית צ'.

בעתיד, עם המשך הפיתוח, יבוצע מילוי שטחים לכוון מערב וצפון – ומפלסי המבנה הנוכחי (נשוא ההיתר) יהיו מפולסים ותואמים את הפיתוח העתידי.

לפיכך, מבוקש לאשר- קירות תומכים גבוהים מהמותר- תוך ציון המפלס העתידי של הקרקע ע"פ תכנית 4140. נושא זה לא הוצג בתכנית העיצוב האדריכלי, מאחר ותכנון מפלסי רחוב אבן גבירול, המשפיע על מפלסי המגרשים - נמצא בשלבי תיאום מול נת"ע האמונה על קביעת מפלסי הרחוב.

כדי לא לעכב את תהליך קבלת היתר הבנייה נלקח מקדם ביטחון והוחלט להגביה את המגרש, ובכך להבטיח מערך ניקוז וניהול מי נגר מיטביים."

תוספת לחו"ד מיום 16/2/2020: "מאחר ומדובר במגרש קטן, אשר יגדל עם אישור תכנית 4140, ניתן לאשר את הבקשה להיתר בנייה בשלב זה- כפי שהוגש- ללא דירוג של קיר התמך.

עם הגדלת המגרש יטופלו גבולותיו ע"פ הנדרש- בתכנית צ'. ובהתאם יבוצע דירוג וטיפול נופי במטרה לקבל דופן מדורגת ומגוננת בגבול המגרש הדרומי."

7. הגדרות המוצעות בבקשה הנדונה מהוות חלק מהגידור המתוכנן עבור היקף תא השטח העתידי לפי התכנית העתידית 4140 ולכן אינן מוצעות בכל היקף המגרש הנדון. לכן, תנאי לאכלוס יהיה ביצוע עבודות הגידור בהיקף המגרש העתידי (תא שטח 303 בתכנית 4140) בהתאם לתב"עות, לתכנית העיצוב ולפי כל דין.

8. קומת המרתף בבניין מס' 1 מפוצלת לשני חלקים נפרדים. במזרח עבור חדר הטראפו בלבד (שבהתאם לתכנית צ' לא נחשב בסך תכסית תת הקרקע) ובמערב עבור שימושים שונים לפי תכנית צ'.

9. **להלן חו"ד אדריכל העיר לעניין שטחי חלחול, ע"י אדר' יואב דוד מיום 12/2/2020:**

"יש להראות שטחי חלחול בשיעור 20% משטח המגרש הקיים, לצורך כך יידרש להציג ביצוע באספלט מחלחל וכן, צמצום איזורי ריצוף והגדלת שטחי גינון- כל אלה להצגה ואישור לפני יציאה למכרז. ניתן לקבוע דרישה זו כתנאי בהיתר הבניה."

10. בקומת המרתף בבניין 2 מוצעת חצר אנגלית מקורה ע"י קומת הקרקע בשטח של כ-10 מ"ר, המהווה למעשה שטח מרתף נוסף שלא נספר בחישוב שטחי השירות וכן לא נלקח בחשבון בחישוב תכנית המרתף.
11. קיימת סתירה בין התכניות לחתכים בתכנית העיצוב לעניין מפלסי קומות המרתף והגגות. התכניות הוגשו לפי המפלסים בחתכים. כמו כן, קיימת סתירה לעניין מיקום המדרגות שמחוץ לאודיטוריום במרווח בין תכנית העיצוב לתכניות שהוגשו להיתר. מאחר וקיימת גמישות בתכנית העיצוב ניתן להמליץ.
12. החתכים המוצגים במפרט תכנית העיצוב סותרים את תכנית צ' לעניין גובה מעקות הגגות והבנייה על הגגות ולכן הוראות התב"ע יגברו במקרה זה ויש לתכנן לפיהן.
13. מוצעים בתכניות פיתוח השטח מעברים לא תקינים.
14. חוות הדעת נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 05/02/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

=====

תאום לפני ועדה

הבקשה כוללת: 2 בניינים חדשים של תחנת כיבוי אש בשטח 2385 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

20 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

חוות דעת:

1. הבקשה הנוכחית הוגשה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי תא / תעא / צ / 2848 (1)

בשלב זה תאגיד איגודן מאשר שימוש בשטח החניה הצפונית הקיימת עם 20 מקומות החניה הגובלת עם מתחם כיבוי אש המתוכנן לטובת היתר הבניה (כתב"ע נוכחית). ההסכם בנושא נמצאה במסמכי תנועה וחניה.

2. תכנית תנועתית סופית (שלב ב') אושרה ע"י מנהל פרויקטים משולבים גאי גודלניק ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

3. דרוש להגיש מכתב הסבר לכל השלבים של הפרויקט ולהגיש תכנית תנועתית המאושרת ע"י אגף התנועה לשלב א של הפרויקט.

4. בתכנית חסר התייחסות למקומות חניה לרכב נכים, אופניים ואופנועים. יש להשלים את התכנית ולהציג לאחר הועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים

=====

המגרש נמצא במתחם המנוהל בידי גיא גודלניק, הפרוייקטור מטעם המחלקה לפרוייקטים משולבים שבמנהל בנייה ותשתיות. יש לפנות אל הפרוייקטור, ואת פרטי התקשרות איתו אפשר לקבל ממזכירות המחלקה לפרוייקטים משולבים בטלפונים 03-7247013, 03-5217344. הפרוייקטור מחזיק בתכניות מפורטות של התכנון הפיסי והגאומטרי. יש לקבלן ממנו ולתכנן את המבנה בהתאם להן. הפרוייקטור הוא מי שמאשר את התאמת התכנון לתשתיות ואין לתחנת דרכים במכון הרישוי מה להוסיף על כך.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אשפה מאושר ע"י מאיר ראובן ביום 28.8.19 במגירה 5200

המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

=====

אין התנגדות לאישור התכנית בכפוף להנחיות חו"ד האקוסטית של מ.ג. יועצים מס' 66125-3200 מ-23.05.19 בכפוף לתנאים.

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: קרינה, אקוסטיקה.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

אישור חיים גבריאל לסקר העצים ומיפוי השטח במגירה 5002
הזון סקר ובו 53 עצים במגרש וסביבותיו.
עץ מס' 54 לשימור.

עצים 41-50 (9 יח') זית ארופאי להעתקה, בערך של 106,205.8 ש"ח.
יתרת העצים לכריתה, בערך של 43,314.8 ש"ח.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 2293.00 מ"ר
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

יש להציג מיקום חיבור המגרש למים וגז שאינם מופנים לכיוון הרחוב.
יש לסמן בהבלטה את פתחי אורור המרתפים על גבי קומת הקרקע. הפתחים יהיו בפנים המגרש ולא ימוקמו סמוך לאזורים ציבוריים או מדרכות. לא סומן שטח גינות הכולל לפחות 15% משטח המגרש.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שיטה מכחילה	4.0	16.0	5.0	כריתה	
2	היבסקוס טליתי 'סתריה'	3.5	11.0	3.0	כריתה	399
5	היבסקוס טליתי 'סתריה'	3.5	11.0	3.0	כריתה	399
6	היבסקוס טליתי 'סתריה'	3.5	11.0	3.0	כריתה	171
7	היבסקוס טליתי 'סתריה' - לא עץ	2.5	5.0	3.0	כריתה	
8	היבסקוס טליתי 'סתריה' - לא עץ	2.5	5.0	3.5	כריתה	
9	לא עץ	6.	5.0	6.	כריתה	
10	היבסקוס טליתי 'סתריה'	3.5	11.0	3.0	כריתה	171
11	ושינגטוניה חסונה	5.0	38.0	3.0	כריתה	1,890
12	היבסקוס טליתי 'סתריה'	3.5	11.0	3.0	כריתה	171
13	קריית הפקן (פקן תרבותי)	4.0	10.0	3.5	כריתה	396
14	פיקוס התאנה - לא עץ	2.0	7.0	3.0	כריתה	
15	הדר - מין לא ידוע - לא עץ	2.0	9.0	2.5	כריתה	
16	היבסקוס טליתי 'סתריה'	3.5	11.0	3.0	כריתה	171
17	תמר מצוי	5.0	37.0	5.0	כריתה	2,205
18	הדר - מין לא ידוע - לא עץ	1.5	5.0	1.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
19	הדר - מין לא ידוע - לא עץ	1.5	5.0	1.0	כריתה	
20	הדר - מין לא ידוע - לא עץ	1.5	5.0	1.0	כריתה	
21	הדר - מין לא ידוע - לא עץ	1.5	5.0	1.0	כריתה	
22	הדר - מין לא ידוע - לא עץ	1.5	5.0	1.0	כריתה	
23	נשיר - מין לא ידוע	2.5	10.0	2.0	כריתה	396
24	מנגו הודי - לא עץ	2.2	7.0	3.0	כריתה	
25	תמר מצוי	5.0	37.0	5.0	כריתה	2,205
26	תמר מצוי	5.0	37.0	5.0	כריתה	2,205
27	מנגו הודי - לא עץ	2.5	5.0	2.5	כריתה	
28	מנגו הודי - לא עץ	2.5	9.0	3.0	כריתה	
29	מכנף נאה	8.5	41.0	10.0	כריתה	7,759
30	מכנף נאה	8.5	41.0	10.0	כריתה	7,759
31	מכנף נאה	7.0	35.0	8.0	כריתה	5,654
32	תות שחור 'שאמי'	4.0	10.0	4.0	כריתה	462
33	אבוקדו - לא עץ	22.0	7.0	2.0	כריתה	
34	פיקוס התאנה	2.0	14.0	3.0	כריתה	969
35	מקדמיה רבועה - לא עץ	3.0	8.0	3.0	כריתה	
36	הדר - מין לא ידוע - לא עץ	3.0	9.0	3.0	כריתה	
37	רימון מצוי - לא עץ	2.0	5.0	2.0	כריתה	
38	תמר מצוי	5.0	37.0	5.0	כריתה	2,205
39	תמר מצוי	5.0	37.0	5.0	כריתה	2,205
40	מכנף נאה	7.5	23.0	11.0	כריתה	4,676
41	זית אירופי	9.0	54.0	6.0	העתקה	17,305
42	זית אירופי	9.0	54.0	6.0	העתקה	17,305
43	זית אירופי	9.0	54.0	6.0	העתקה	17,305
44	זית אירופי	3.5	10.0	3.0	העתקה	594
45	זית אירופי	3.5	10.0	3.0	העתקה	594
46	זית אירופי	3.5	10.0	3.0	העתקה	594
47	זית אירופי	3.5	10.0	3.0	העתקה	594
48	זית אירופי	9.0	54.0	6.0	העתקה	17,305
49	זית אירופי	9.0	54.0	6.0	העתקה	17,305
50	זית אירופי	9.0	54.0	6.0	העתקה	17,305
51	לא עץ	6.	5.0	6.	כריתה	
52	היבסקוס טליתני 'סתריה'	3.0	10.0	3.0	כריתה	290
53	היבסקוס טליתני 'סתריה'	5.0	13.0	2.0	כריתה	557
54	היבסקוס טליתני 'סתריה'	4.0	10.0	3.0	שימור	495
55	שיטה מכחילה	4.0	15.0	4.0	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 19/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.
יש לציין שבשטח המגרש קיימות מיספר מחולות שלא בסומנות לפירוק.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' סרייסקי גלי)

לאשר את הריסת כל הבנייה הקיימת, לרבות פינוי מכולות במגרש מספר 2451 בייעוד לבנייני ציבור לפי תכנית 2848 והקמת תחנת כיבוי אש, המהווה מוסד ציבור לחירום והצלה הכוללת 3 מבנים נפרדים, בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת נספח יציבות חתום ע"י הקונסטרוקטור לכל המבוקש, לרבות התייחסות לקירות התמך.
2. הצגת אישור רמ"י לכל המבוקש.
3. הצגת אישור חח"י, לרבות להגדלת חדר הטראפו והוספת חדר מיתוג.

4. הצגת אישור הרשות לאיכו"ס של עיריית ת"א בנושאים הבאים :
- שימוש עיקרי בתת הקרקע בבניין מס' 1.

- חדרי טראפו ומיתוג.
- 5. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- 6. תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל (נת"ע) וקבלת אישורם הסופי.
- 7. הצגת אישור מכון התעדה לעמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

- 1. הצגת תצהיר חתום ע"י עורך הבקשה כי בריכת השחייה הציבורית, לרבות החדרים הטכניים, ייבנו ויעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- 1. ביצוע בפועל של שלב ב' (כל העבודות הנדרשות במגרשים הגובלים עבור תפקוד כל המאפשר במסגרת ההיתר הנדון בשלב א') ובהתאם לכל דין.
- 2. בעל ההיתר אחראי לכך שבריכת השחייה הציבורית, לרבות החדרים הטכניים, ייבנו ויעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
- 3. יש להראות שטחי חלחול בשיעור 18% משטח המגרש הקיים, לצורך כך יידרש להציג ביצוע באספלט מחלחל וכן, צמצום איזורי ריצוף והגדלת שטחי גינון - כל אלה להצגה ואישור לפני יציאה למכרז.
- 4. כל הריצוף במגרש יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו. דוגמאות הריצוף יהוו המשך למתוכנן ובהתאם למאוסר ע"י אדריכל העיר ומחלקת דרכים.
- 5. על כל השטחים במגרש, הן הפתוחים והן הבנויים חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסיה.
- 6. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- 7. קבלת אישור ועדת השילוט של עת"א לשילוט מסחרי וקבלני ככל שישולבו בפרויקט לפני ביצועם ועמידה בהנחיות השילוט העירוניות.
- 8. סגירת חללים עוברים בין הקומות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

הערות

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0051 מתאריך 17/02/2020

לאשר את הריסת כל הבנייה הקיימת, לרבות פינוי מכולות במגרש מספר 2451 בייעוד לבנייני ציבור לפי תכנית 2848 והקמת תחנת כיבוי אש, המהווה מוסד ציבור לחירום והצלה הכוללת 3 מבנים נפרדים, בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

- 1. הצגת נספח יציבות חתום ע"י הקונסטרוקטור לכל המבוקש, לרבות התייחסות לקירות התמך.
- 2. הצגת אישור רמ"י לכל המבוקש.
- 3. הצגת אישור חח"י, לרבות להגדלת חדר הטראפו והוספת חדר מיתוג.
- 4. הצגת אישור הרשות לאיכו"ס של עיריית ת"א בנושאים הבאים :
 - שימוש עיקרי בתת הקרקע בבניין מס' 1.
 - חדרי טראפו ומיתוג.
- 5. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- 6. תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל (נת"ע) וקבלת אישורם הסופי.
- 7. הצגת אישור מכון התעדה לעמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

- 1. הצגת תצהיר חתום ע"י עורך הבקשה כי בריכת השחייה הציבורית, לרבות החדרים הטכניים, ייבנו ויעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע בפועל של שלב ב' (כל העבודות הנדרשות במגרשים הגובלים עבור תפקוד כל המאושר במסגרת ההיתר הנדון בשלב א') ובהתאם לכל דין.
2. בעל ההיתר אחראי לכך שבריכת השחייה הציבורית, לרבות החדרים הטכניים, ייבנו ויעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. יש להראות שטחי חלחול בשיעור 20% משטח המגרש הקיים, לצורך כך יידרש להציג ביצוע באספלט מחלחל וכן, צמצום איזורי ריצוף והגדלת שטחי גינון- כל אלה להצגה ואישור לפני יציאה למכרז.
4. כל הריצוף במגרש יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו. דוגמאות הריצוף יהוו המשך למתוכנן ובהתאם למאושר ע"י אדריכל העיר ומחלקת דרכים.
5. על כל השטחים במגרש, הן הפתוחים והן הבנויים חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסיה.
6. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
7. קבלת אישור ועדת השילוט של עת"א לשילוט מסחרי וקבלני ככל שישולבו בפרויקט לפני ביצועם ועמידה בהנחיות השילוט העירוניות.
8. סגירת חללים עוברים בין הקומות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
9. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.