

ל' ניסן תשפ"א
12 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0060 תאריך: 10/03/2021 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אפי נכסים בע"מ	הארבעה 13		21-0122	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0122	תאריך הגשה	24/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	תוספות בניה תעסוקה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים

כתובת	הארבעה 13 רחוב דה וינצ'י לאונרדו 2	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	18/7101	תיק בניין	
מס' תב"ע	תעא/3000/7, תמ"א4ב/4, תמ"א4/2, ע1, 3000	שטח המגרש	12961

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפי נכסים בע"מ	רחוב דרך החורש 4, יהוד-מונוסון 5647003
מבקש	מליסרון בע"מ	רחוב שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	שופמן פליקס	רחוב הסיפן 58, רמת השרון 4724855
מיופה כח מטעם המבקש	סגל טל	רחוב דרך החורש 4, יהוד-מונוסון 5647003

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה	
שינויים כלפי היתרים מספר 20-0749 (2020) ו- 19-0702 (2019) להקמת 2 מבני משרדים מעל 7 קומות חניון משותף וכוללים מגדל A, המכיל 38 קומות ועוד 2 קומות גג טכני ומבנה B הכיל 2 קומות מסחר, 2 קומות גג טכני ו- 7 קומות משרדים במגרש מספר 7 במתחם שרונה.	
-	תוספת קומת משרדים במגדל A על ידי הקטנת גובה הקומות וללא שינוי בגובה המגדל ושינויי תכנון במרבית הקומות.
-	הגדלת הגרעין במבנה B והריסת (ביטול) 7 קומות משרדים (קומות עליונות).
-	שינויים בתכנון כל קומות המרתף וכוללים הפחתה של 25 מקומות חניה.
מרתפים:	
•	מפלס בורות מעליות:
-	ביטול בור מעלית באזור 1A, ביטול בור מעליות אזור B,
•	מרתף 6-:
-	שינוי גישה לבורות,
-	שינוי תכנון חלוקת מחסנים, תכנון מאגרי מים וחי' משאבות.
•	מרתף 5-:
-	שינוי תכנון חלוקת מחסנים, תכנון מאגרי מים, ש"ע מרתפים באזור דרומי.
•	מרתף 4-:
-	שינוי תכנון חלוקת מחסנים, העברת לאזור 2A ושינויי תכנון מאגרי.
-	תוספת בור מעלית אזור 1A
-	תוספת בור מעלית כיכר מזרחית
•	מרתף 3-:
-	שינוי תכנון חלוקת מחסנים (תוספת מחסנים באזור 1A).
-	תוספת מעלית אזור 1A
-	תוספת מעלית כיכר מזרחית.

<ul style="list-style-type: none"> • מרתף 2-: - שינוי תכנון חלוקת מחסנים . - תוספת באזור 1A : ח' מפריד שומן, מאגר מים. - הגדלת חדר מפריד שומן קיים ותוספת ח' שומן עתידי עבור משרדים . - תוספת מעלית אזור 1A. - תוספת מעלית כיכר מזרחית. - שינוי תכנון חדר חשמל. (חח"י) • מרתף 1-: - שינוי תכנון/פיצול ח' דחסנית באזור B. - שינוי תכנון גנרטור B, חניון, A, - שינוי תכנון ח' חשמל פרטי (באזור דרומי, 2A), - שינוי תכנון חח"י, - שינוי גישה לבורות LZ- בניין A. - תוספת מעלית אזור 1A - תוספת מעלית כיכר מזרחית. - שינויים בדרך תת קרקעית - שינוי תכנון משרדי תברואה- אזור 1A- מאושר ע"י משרד התברואה. - גלריה של מרתף 1-: - שינוי תכנון אוורור גנרטור B, חניון, - שינוי תכנון ח' חשמל פרטי (באזור 1A), - שינוי אוורור חח"י, - שינויים בדרך תת קרקעית - שינוי תכנון של פלנומים להכנסת אוויר צח למרתפים. - שינוי תכנון חנייה אופניים, תוספת מעלית לאופניים, מיקום מלתחות (באזור 2A). <p style="text-align: center;"><u>שינויי מרתף כוללים ביטול של 25 מקומות חניה.</u></p> <p style="text-align: right;"><u>בנין A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - שינוי גובה קומות משרדים מ- 3.8 מ' ל- 3.7 מ' - תוספת של קומת משרדים אחת. (סה"כ 39 קומות ועוד 2 קומות גג טכני) - עדכון עיצוב של מעטפת הבנין באזור 1A החלק הצפוני. במסגרת שינוי זה הגבהת חזית אזור צפוני בתחום 1A - תוספת גרם מדרגות 1A מקומת קרקע עד קומה 4 - ביטול גשרים באטריום מקומה 1- 3 - תזוזת קומת הפטיו מקומה 11 לקומה 13 ומקומה 20 ל 22 29 ל 31 - תוספת פודסט מעליות המתנה בקומה 21 - תוספת גובה לח. מעליות LZ – חדר זה חולש עכשיו על 2 קומות במקום 1 (23-24) קומת קרקע: - עדכון תכנון לובי ראשי, עליה לקומת גלריה למעליות. - תוספת שתי מעליות באזור 1A - תוספת גגון כניסה ראשי. <p style="text-align: right;"><u>בנין B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - הגדלת גרעין הבניין בכל הקומות לרבות מרתפים. - הריסה (ביטול) של 7 קומות משרדים המבנה מעל 2 קומות מסד ו- 2 קומות גג טכני.

מצב קיים:

אתר בניה עבור הקמת 2 מבני משרדים במגרש מס' 7 במתחם שרונה מעל 7 קומות חניון משותף. בניין A - 38 קומות ו- 2 קומות גג טכני. בניין B – 2 קומות מסחר, 2 קומות מסד ו- 7 קומות משרדים. (ראה חו"ד מחלקת פיקוח)

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1214-ר'	הריסת 2 מבנים בתחום הדרך והקמת חלק ממנהרה וחלק מדרך תת	2020	20-0749

	קרקעית בדרום הקריה במגרש 6		
19-0702	2019	הקמת 2 מבני משרדים במגרש מס' 7 מעל 7 קומות חניון משותף. בניין A - 38 קומות ו-2 קומות גג טכני. בניין B - 7 קומות משרדים ו-2 קומות גג טכני.	16-1278 ר'
17-0706	2017	שינויים כלפי היתר 17-0106 לביצוע יסודות, רצפת מפלס 6- והחדרת עוגנים זמניים.	17-0892 ר'
17-0106	2017	הריסה, חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים	16-1431 ר'

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה.
ראה חוו"ד מחלקת נכסים בהמשך.

התאמה לתב"ע 3000 (מגרש מס' 7 – אזור מרכז עסקים ראשי) ותכנית בינוי לביצוע תעא\ל\3000

שטחים עיקריים	מותר	היתר קיים לפי עורך הבקשה	היתר מוצע לפי עורך הבקשה
למשרדים : 77,000 מ"ר למסחר : 4,250 מ"ר	למשרדים : 76,500 מ"ר למסחר : 3,673.15 מ"ר ציבורי (כיבוי אש ותברואה) : 353.95 מ"ר	77,251 מ"ר 4,225 מ"ר	למשרדים : 76,500 מ"ר למסחר : 3,673.15 מ"ר ציבורי (כיבוי אש ותברואה) : 353.95 מ"ר
סה"כ עיקרי : 81,250 מ"ר	סה"כ עיקרי : 81,476 מ"ר	סה"כ עיקרי : 81,476 מ"ר	סה"כ עיקרי : 80,527.10 מ"ר
כניסה קובעת ומעליו : עד 40% מהשטח העיקרי : למשרדים : 30,800 מ"ר למסחר : 1,700 מ"ר סה"כ : 32,500 מ"ר	שירות מעל הקרקע : 29,133 מ"ר	33,148 מ"ר	שירות מעל הקרקע : 29,133 מ"ר
מתחת לכניסה קובעת עד 650% משטח המגרש כולל שטחים נלווים (עיקריים) לפי ע' 1 = 84,246.5 מ"ר	שירות מתחת הקרקע : 75,940 מ"ר	74,968 מ"ר	שירות מתחת הקרקע : 75,940 מ"ר
קווי בניין לפי תשריט בינוי לביצוע למרתפים	0 מ' בתנאי שתובטח אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות	0 מ' ללא התייחסות לנושא התשתיות - בכפוף לאישור אדריכל האתר	0 מ'
מערבי לרח' ליאונרדו דה וינצ'י	3 מ'	3 מ'	3 מ'
דרומי לרח' הארבעה	למגדל : קו בניין 0 בקומת מסד : 3.5 מ'	למגדל : 1.5 מ' קומת מסד : 3.50 מ'	ללא שינוי
מזרחי	למגדל : 2.5 מ' קומת מסד : קו בנין 0	למגדל : 2.5 מ' קומת מסד : קו בניין 0	ללא שינוי

ללא שינוי	למגדל: 12.5 מ' קומת מסד: 1 מ'	למגדל: 12.5 מ' קומת מסד: 1 מ'	קו בניין צפוני
בניין A: 42 קומות בניין B: 3 קומות	בניין A: 41 קומות בניין B: 10 קומות	בניין A: 40 קומות בניין B: 10 קומות	מס' קומות
180 מ' כולל מתקנים טכניים	178.6 מ' כולל מתקנים טכניים	180 מ' כולל מתקנים טכניים	גובה במטרים
6 מ' 3.7 מ' 3.8 מ' לא הוצג	6 מ' 3.7 מ' 3.8 מ' לא הוצג	שתי קומות תחתונות: 6 מ' ברוטו קומות משרדים: 3.8 מ' ברוטו קומה טכנית: 7 מ' גובה דרך תת קרקעית: 4.85 מ' נטו	גובה קומות
ללא שינוי ללא שינוי ללא שינוי	משרדים בכל קומות המגדל במפלס הכיכר: מסחר, בית דואר, מבואות קומות טכניות הכוללות אחסנה	משרדים, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי במפלס הכיכר: מסחר לרבות בתי אוכל, מבואות כניסה למסחר ולמגדל משרדים, יחידת שטח לדואר ישראל. אחסנה תותר רק כחלק מקומה טכנית, שטחי האחסנה יהיו משויכים לשימושים העיקריים בבניין וירשמו ע"ש הבעלים המחזיקים בשטחים העיקריים אותם הם משרתים.	שימושים
לא הוצג	מפלסי הכניסות הראשיות ללובי בכל בניין תואמים למפלסי הפיתוח שלאורכן אך מפלס החנויות בקומת הקרקע אינו תואם לפיתוח ויוצר קירות אטומים לכיוון המעבר בין הבניינים.	מפלסי הכניסות יהיו מתואמים עם גבהי המדרכות והקרקע שלאורכם. קביעת מפלס הכניסה יותאם לדרישות עת"א, תאגיד מי אביבים ומנהלת שרונה, בהתחשב בתכנון מעבר מי נגר באירוע קיצון ובאישור תאגיד מי אביבים ועת"א.	כניסות (סעיף 17.5 בבינוי לביצוע)
שינוי בחניות על פי נספח תנועה מעודכן	לא הוצג	לפחות 30% ממקומות החניה יוסדרו כחניון ציבורי, שטח החניון הציבורי יוגדר בנפרד מיתר שטחי החניה הדרושים ע"פ התקן התקף לשאר השימושים. החניון הציבורי יהיה	חניה

	הוצג חלקית מוצעים פתחי שחרור עשן גם בשטח הפתוח ובמדרכות	בתחום שלוש קומות המרתף העליונות ובהן תיאסר הצמדת שטחי חנייה לדיירים. אוורור החניונים יהיה בתחום המבנים ומעל לגובה המזערי של תקרת קומת הקרקע. הכנסת אוויר צח תתאפשר ברפרפות במדרכות בתחום המגרש.	
לא הוצג	לא הוצג	באזור הכיכר המרכזית ישמר מילוי מינימלי בגובה נטו של 150 ס"מ בנקודות בהם ישתלו עצים.	פיתוח

הערות:

1. לבקשה היתר מס' 19-0702 להקמת 2 מבני משרדים במגרש מס' 7 מעל 7 קומות חניון משותף הכוללים בניין A-38 קומות ו-2 קומות גג טכני ו- בניין B – 7 קומות משרדים ו-2 קומות גג טכני. בבקשה הנוכחית מבוקשת הריסה (ביטול) של 7 קומות משרדים המבנה מעל 2 קומות מסד ו-2 קומות גג טכני והגדלת גרעין הבניין וביטול של 25 מקומות חנייה תוך עדכון נספח חנייה. בכוונת המבקש להוסיף קומות בבניין B במסגרת תב"ע נקודתית והבקשה למעשה מהווה הכנה למצב העתידי. (במסגרת הבקשה הנוכחית- קטנות הזכויות המבוקשות יחסית להיתר קיים. בנוסף, מבוקשת תוספת קומת משרדים (קומה 42) בבניין A ע"י הנמכת גובה קומות משרדים (מ-3.8 מ' ל-3.7 מ') במסגרת הגובה הכללי המותר ושינוי תכנון נוספים.
2. על פי התוכנית תקן החנייה יהיה 1:60 או לפי תקן חנייה קיים בעת הגשת הבקשה, לפי הנמוך שביניהם ובכל מקרה לא יעלה על מספר מקומות החנייה כנדרש. בבקשה נוכחית מבוקשת הפחתה של 25 מקומות חנייה. על פי נספח תנועה מעודכן אין למחלקת התנועה התנגדות לשינוי.
3. על פי התוכנית, חניות העירייה והדרך התת קרקעית יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור". השלמת בניית שטחי ציבור, להנחת דעת מהנדס העיר, תהווה תנאי לאכלוס שטחי המשרדים והמסחר במגרש. השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש יימסרו לעירייה ללא תמורה וירשמו על שמה ע"י מבקש ההיתר, במסגרת הבית המשותף.
4. עורך הבקשה נדרש להציג חישוב שטחים מחודש למבוקש, להציג רשימה של כל השינויים המבוקשים ולתקן הערות גרפיות שונות וב-1.3.2021 הוצג מפרט וחישוב שטחים מתוקנים וההתייחסות כאן היא לגרסה המעודכנת.

חו"ד מכון רישוי**שירלי בר 03/01/2021**

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת:

שינויים לעומת היתר בניה קודם מס' 19-0702 (בקשה מס' 19-0402) - הקטנת מספר מקומות במרתפים מ-1915 מ"ח שאושרו ל-1860 מ"ח.

דרישת התקן: 1885 מקומות חניה בהתאם לחישוב המפורט בטבלת מאזן חניה.

חסרים: 25 מקומות חניה.

חוות דעת: חוסר מקומות חניה יש לתאם עם מנהל פרויקט עירוני, חברת אייל מהנדסים. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

הוטען אישורו של מאיר ראובן מה-8.6.20 לשינויים המבוקשים בפתרון האשפה. התכנון תואם את המוצג בתכנית הראשית.

מוצגת חתימתו ע"ג תכנון מפורט כולל תכנון תנועתי של גישה לדחסניות.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אוורור מרתפים, אקוסטיקה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

השינויים המבוקשים הם פנימיים בלבד ואינם משפיעים על העצים שאושרו בבקשה קודמת 18-0415.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 30/08/2020

התכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות בנייה של שלד בקומות המרתפים.

חו"ד נכסים:

ענת איבגי 03/11/2020

חלקה 18 בגוש 7101 בבעלות מדינת ישראל.

מדינת ישראל (להלן: "המדינה") הינה הבעלים הרשום של מקרקעין הידועים כחלקה 18 בגוש 7101, המצויים בין רחוב לאונרדו דה וינצ'י ורחוב הארבעה, בתל אביב-יפו (להלן: "מקרקעי המדינה / המקרקעין").

ביום 25.9.2006 פורסמה למתן תוקף תכנית בנין עיר מס' תא/3000 (להלן: "התב"ע"), אשר ייעדה, בין היתר, את מקרקעי המדינה למרכז עסקים ראשי.

החברה חכרה מהמדינה, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), את מקרקעי המדינה בדרך של מכרז (מכרז מס' תא/5/2015) (להלן: "המכרז"), ולפיכך, זכאית החברה להירשם כחוכרת של מקרקעי המדינה בלשכת רישום המקרקעין, זולת שטחי הציבור והדרך התת-קרקעית, כהגדרתם להלן, אשר בהם לא הוקנו לחברה זכויות, ועל החברה להקים במקרקעין את שטחי הציבור והדרך התת-קרקעית ולגרום לרישום על שם העירייה, כמפורט להלן;

החברה מעוניינת לקדם פרויקט על מקרקעי המדינה בהתאם לתב"ע ולמכרז, ולהקים מרכז עסקים ראשי הכולל זכויות בניה בשטח עיקרי כולל של 81,250 מ"ר וזאת על המגרש המסומן כמגרש מס' 7 בתב"ע (להלן: "הפרויקט");

במסגרת הוראות התב"ע והוראות המכרז:

נקבע כי ישולב בפרויקט שטח לשימוש אגף תברואה עירוני בהיקף של כ- 250 מ"ר (עיקרי) + שטחי שירות בשטח של 50 מ"ר, אשר ימוקם בקומת מרתף עליונה של הבניין שייבנה בפרויקט, בתאום ואישור מהנדס העירייה ויועבר וירשם על שם העירייה ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום הבית המשותף של הפרויקט, והכל כמפורט בחוזה זה (להלן: "מבנה הציבור").

החברה התחייבה לתכנן ולהקים, על חשבונה והוצאותיה, את מבנה הציבור ולרשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, והכל בהתאם להוראות חוזה ההקמה.

בנוסף למבנה הציבור מתחייבת החברה בחוזה זה להקים, להקצות ולרשום על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, על חשבונה והוצאותיה, 6 מקומות חניה בחניון שייבנה בפרויקט וכן 8 מקומות חניה לקטנועים, שיירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין. כל החניות הנ"ל, ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבור (להלן: "חניות העירייה").

החברה התחייבה להקים, על חשבונה והוצאותיה, מעטפת של דרך תת-קרקעית, על כל מרכיביה, העתידה לעבור במפלסי תת-הקרקע בתחום הפרויקט, בהתאם למסומן בתשריט התב"ע ותכנית הבינוי, והכל בהתאם להנחיות, תיאום ואישור הקמת הדרך התת-קרקעית על ידי הגורמים המוסמכים והרלוונטיים ובאחריות החברה לפעול ולקבל אישורם

כאמור (להלן: "הדרך התת קרקעית"). החברה תעביר את החזקה בדרך התת קרקעית לידי העירייה, ללא תמורה, לאחר השלמת העבודות להקמת הדרך התת קרקעית.

מבנה הציבור, חניות העירייה והדרך התת קרקעית יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

החברה התחייבה להקים במקרקעין, על חשבונה והוצאותיה, את תחנת כיבוי האש (להלן: "תחנת כיבוי האש").

על החברה לרשום את הדרך התת קרקעית, לרבות פירי האוורור האנכיים והאופקיים, על שם העירייה, בחכירה, של 49+ שנים, כפי שנקבע בחוזה שנחתם ביום 5.1.2015 (מס' 5-0008-2015) בין העירייה לבין רמ"י, ללא כל תמורה מצד העירייה.

החברה התחייבה לרשום על חשבונה ובאחריותה, זיקות הנאה לטובת הציבור בדרך התת קרקעית למעבר תת קרקעי לרכב ולהולכי רגל וכן זיקות הנאה למרתפים, ללא כל תמורה מצד העירייה, והכל בהתאם להוראות התב"ע ולתכנית הבינוי לביצוע, כהגדרתה להלן (להלן: "זיקות ההנאה").

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (להלן: "הועדה המקומית") בישיבתה מיום 20.4.2016 אישרה תכנית בינוי לדרך התת קרקעית ולשטחי הציבור, כהגדרתם להלן, שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה (לעיל ולהלן: "תכנית הבינוי").

***בהתאם לחוזה ההקמה נדרש רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין. כתנאי להגשת עותקים סופיים של הבקשה לקבלת היתר יש להציג את רישום הערת האזהרה הנ"ל ולקבל את אישור אגף הנכסים לכך.

תנאים בהיתר הבניה:

המבנה הציבור יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
רישום המבנה הציבורי, זיקות ההנאה והמעבר התת-קרקעי ע"ש עיריית תל-אביב.
הקמת המבנה הציבורי.
השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

תנאים לאכלוס/גמר:

ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד, כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לפרוטוקול סיורי המסירה.
ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בהתאם לתב"ע בלשכת רישום המקרקעין.
תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים האמורים לעיל בהתאם להוראות חוזה ההקמה, בפנקס רישום המקרקעין.

אין מניעה מצדנו לאשר את פתיחת הבקשה וכניסה לוועדה אולם אין להוציא היתר בניה ללא אישור אגף הנכסים ומילוי כל הדרישות בהתאם לרישום לעיל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתרים מספר 20-0749 (2020) ו-19-0702 (2019) להקמת 2 מבני משרדים מעל 7 קומות חניון משותף וכוללים מגדל A, המכיל 38 קומות ועוד 2 קומות גג טכני ומבנה B הכיל 2 קומות מסחר, 2 קומות גג טכני ו- 7 קומות משרדים במגרש מספר 7 במתחם שרונה.

- תוספת קומת משרדים במגדל A על ידי הקטנת גובה הקומות וללא שינוי בגובה המגדל ושינוי תכנון במרבית הקומות.
- הגדלת הגרעין במבנה B והריסת (ביטול) 7 קומות משרדים (קומות עליונות).
- שינויים בתכנון כל קומות המרתף וכוללים הפחתה של 25 מקומות חניה.

- שינויי תכנון המבוקשים בקומות המבנים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. יש לטעון למגירת "מסמכי אורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תכנית לאורור מרתפי חניה בפורמט DWF וטופס "מפרט טכני - מערכת אורור של חניון תת קרקעי" שמילא יועץ מיזוג האוויר. הטופס יועבר לאישורו של האחראי לאיכות האוויר ברשות לאיכות הסביבה. הטופס נמצא באתר העירוני בכתובת
<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/LicensingStations.aspx>
5. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחניה.

תנאים בהיתר

1. -המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
-רישום המבנה הציבורי, זיקות ההנאה והמעבר התת-קרקעי ע"ש עיריית תל-אביב.
-הקמת המבנה הציבורי.
-השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

תנאים לתעודת גמר

1. יצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
-אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
-לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד, כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לפרוטוקול סיורי המסירה.
-ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
-אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
-רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בהתאם לתב"ע בלשכת רישום המקרקעין.
-תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים האמורים לעיל בהתאם להוראות חוזה ההקמה, בפנקס רישום המקרקעין.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, האדריכלית נורית בינה מ- 27.2.2020.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
3. כל התנאים שניתנו בהיתרים 20-0749 ו- 20-0702, חלים גם בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 10/03/2021-21-0060 מתאריך

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתרים מספר 20-0749 (2020) ו- 19-0702 (2019) להקמת 2 מבני משרדים מעל 7 קומות חניון משותף וכוללים מגדל A, המכיל 38 קומות ועוד 2 קומות גג טכני ומבנה B הכיל 2 קומות מסחר, 2 קומות גג טכני ו- 7 קומות משרדים במגרש מספר 7 במתחם שרונה.
- תוספת קומת משרדים במגדל A על ידי הקטנת גובה הקומות וללא שינוי בגובה המגדל ושינויי תכנון במרבית הקומות.
 - הגדלת הגרעין במבנה B והריסת (ביטול) 7 קומות משרדים (קומות עליונות).
 - שינויים בתכנון כל קומות המרתף וכוללים הפחתה של 25 מקומות חניה.
 - שינויי תכנון המבוקשים בקומות המבנים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי .
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
4. יש לטעון למגירת "מסמכי אוורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון תכנית לאורור מרתפי חניה בפורמט DWF וטופס "מפרט טכני - מערכת אוורור של חניון תת קרקעי" שמילא יועץ מיזוג האוויר. הטופס יועבר לאישורו של האחראי לאיכות האוויר ברשות לאיכות הסביבה.
- הטופס נמצא באתר העירוני בכתובת
<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/LicensingStations.aspx>
5. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחניה.

תנאים בהיתר

1. -המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
- רישום המבנה הציבורי, זיקות ההנאה והמעבר התת-קרקעי ע"ש עיריית תל-אביב.
- הקמת המבנה הציבורי.
- השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

תנאים לתעודת גמר

1. יצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
- אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
- לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד, כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לפרוטוקול סיורי המסירה.
- ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
- רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בהתאם לתב"ע בלשכת רישום המקרקעין.
- תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים האמורים לעיל בהתאם להוראות חוזה ההקמה, בפנקס רישום המקרקעין.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, האדריכלית נורית בינה מ- 27.2.2020.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
3. כל התנאים שניתנו בהיתרים 20-0749 ו- 20-0702, חלים גם בהיתר זה.