

כ"ח תשרי תשפ"ב
04 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0234 תאריך: 03/10/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ ע"י עו"ד ליאור שפירא	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קבוצת עזריאלי בע"מ	בגין מנחם 146	0054-146	21-0916	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0916	תאריך הגשה	11/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דרך בגין מנחם 146	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	437/6110, 438/6110, 440/6110, 441/6110, 442/6110, 443/6110, 444/6110	תיק בניין	0054-146
מס' תב"ע	תעא/3250, תעא/1/3250, תמא/2/4/18, תמא/1/4/18, תמא"א/4/18, ע, גי, ג, 9113, 9019, 9018, 1043, 225, 2774, 3250	שטח המגרש	9017

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת עזריאלי בע"מ	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
בעל זכות בנכס	אגף נכסי העירייה עת"א יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	גת אורי	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	אריה שרון	רחוב שניאור זלמן 20, הרצליה 4636439
מורשה חתימה מטעם המבקש	חנקין אייל	רחוב בוסתנאי 45, רמת השרון 4722428

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה

שינויים ותוספות כלפי היתר מס 18-0291 (היתר מקורי) והיתר 20-0775 (היתר שינויים) במבנן עזריאלי במתחם לב המע"ר הצפוני המכיל 4 בניינים בבנייה מעל 6 קומות מרתף משותפים. השינויים כוללים:

א. במרתפים (6 מפלסים):

- שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים בחלוקת שטח בכל קומות המרתף.
- סגירה של חדר מפרידי שומן בגלריה ושינויים בחלוקת שטחים במפלס 1-.
- שינויים בחלוקת שטחים במחסן האופניים ומיקום מקומות חניה בשטחים העירוניים במפלס 2-.

ב. מבנה 1 (מגדל מגורים בן 48 קומות):

- בקומה 45 – ביטול חדר והגדלת מרפסת גג.
- בקומה 46 – הגדלת מועדון דיירים ושינוי בצורת פרגולה ביציאה למרפסת גג.
- הוספת גשר מילוט מקומה 1 (+6.00) לגג מבנה מס' 4
- הגבהת גג המבנה (בגבולות המותר) ושינוי במדרגות יציאה לגג.

ג. מבנה 2 (מבנה מסחרי, דו קומתי, לפי ההיתר):

- הקטנת תכסית קומת קרקע,
- ביטול קומה שניה והסבת הגג מעל קומת קרקע לגג ירוק ללא גישה
- הרחבת שטח פיתוח לשימוש הולכי רגל במתחם.

ד. מבנה 3. (מגדל משרדים בן 40 קומות)

- ביטול מעלית בחזית המערבית בין קומת קרקע לקומה ג'
- ביטול חדר מדרגות בקומה 2 לרבות שינויים בחלוקת שטחים.
- ביטול בריכת שחיה וחללים נלווים במרפסת גג של קומה 3.
- הוספת שטח משרדים ותחנת מעלית בקומה 37

ה. מבנה 4 (מבנה מסחרי חד קומתי):

- שינויי קונסטרוקציה, לרבות מעלית והמדרגות לגג
- ביטול פרגולה על הגג
- שינוי בחלוקת חלונות, חזית צפונית
- הוספת גשר מילוט מגג המבנה למרפסת גג בקומה ראשונה במגדל מגורים (מבנה 1)

מצב קיים:

על המגרש 4 בניינים בבנייה:
- מגדל משרדים בן 40 קומות בשלבי בניה מתקדמים, עם קומה ראשונה מעל קומת הקרקע המיועדת לשטחי ציבור (מבנה 3)
- מגדל מגורים בן 48 קומות עם מסחר בקומת הקרקע בשלבי בניה (מבנה 1)
- מבנה מסחרי, חד קומתי, בחלק צפוני של המגרש (מבנה 2)
- מבנה מסחרי, חד קומתי, בחלק הדרום מערבי של המגרש (מבנה 4)

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-0785	שינויים ותוספות כלפי היתר 18-0291	2020	20-0775
16-1153	בניה חדשה של 4 בניינים מעל מרתפים משותפים, עם ככר פתוחה לציבור ביניהם. ההיתר כולל: - שינויים ב-6 קומות המרתף שאושרו בהיתר הקודם הכוללים תכנון מחדש של שטחי המרתפים עבור חניון, מחסנים, אזורי פריקה וטעינה וחללים טכניים. - בנין 1: מגדל מגורים בן 48 קומות מגורים וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע מסחרית וקומה טכנית, עבור 211 דירות, מתוכן 21 דירות לדיוור בר השגה (במערב המבנה, לכיוון דרך מנחם בגין). - בנין 2: מבנה מסחרי בן 4 קומות: 2 קומות מסחריות ומעליהן 2 קומות גג טכניות חלקיות. - בנין 3: מגדל משרדים בן 36 קומות משרדים ו-3 קומות עליונות טכניות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים טכנית. - בנין 4: מבנה מסחרי בן קומה אחת. - במגרש: פיתוח שטח הכולל שטחים בזיקת הנאה לציבור, חניות אופניים, ריצופים, גינות, נטיעות, חיבור לכיכר מרכזית משותפת עם פרויקט מידטאון.	28/05/2018	18-0291
16-1872	הארכת תוקף ההיתר הקודם לשנתיים נוספות מ-12/12/2016 עד 12/12/2018 ושינוי שמות: -בעלי ההיתר מ-שרותי בריאות כללית ל-קבוצת עזריאלי בע"מ. -שינוי שם עורך הבקשה מ-צור משה ל-אורי גת. -שינוי שם מתכנן שלד מ-רמי בלס ל-דוד ישראל.	27/07/2017	16-1186
16-1490	חפירה ודיפון לעומק של כ-17 מ' עם עוגנים זמניים, ביסוס ויציקת רצפת מרתף תחתונה.	2016	16-1196
13-1037	הריסת הבניה קיימת על המגרש והקמת 6 קומות מרתפים לחניה , עבור 2 מגדלים למסחר ותעסוקה עם מגורים שיבנו בעתיד.	23/12/2013	13-1497

	צו הפסקת עבודה מנהלי-לפי הליך ישן מספר תיק: 63-6-2017-0266 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה	11/07/2017	תביעות משפטיות
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 63-6-2017-0278 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	16/07/2017	
	אי קיום צו הפסקת עבודה מספר תיק: 63-6-2017-0278 מספר תביעה: 2 בוטלה תביעה-נגזזה	06/09/2017	
	צו הפסקת עבודה מנהלי-לפי הליך ישן מספר תיק: 63-6-2017-0129 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה	11/02/2018	

	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 63-6-2019-0400 מספר תביעה: 2019-3106 סיום טיפול - חלפה עילה	14/11/2019	
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 63-6-2019-0400 מספר תביעה: 2019-3108 הצו בתוקף-נמסר	20/11/2019	
	אי קיום צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 63-6-2019-0400 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	26/03/2020	
	צו הריסת תוספת בנייה מספר תיק: 63-6-2019-0400 מספר תביעה: 2020-5002 סיום טיפול צו מנהלי	26/03/2020	
	אי קיום צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 63-6-2019-0400 מספר תביעה: 2 הוחזר לתיקון בפיקוח- תביעה	05/05/2020	
	צו הריסת תוספת בנייה מספר תיק: 63-6-2019-0400 מספר תביעה: 2020-5003 סיום טיפול צו מנהלי	05/05/2020	

בעלויות:

החלקות 437, 438, 439, 440, 441, 442 ו-443 בגוש 6110 בבעלות משותפת של **קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל, קבוצת עזריאלי ועיריית תל אביב**

הבקשה הוגשה ללא הסכמת שאר הבעלים (קרן קיימת לישראל ומדינת ישראל) להם נשלחו הודעות לפי תקנה 336, הודעה אחרונה 30.6.2021 והתקבלה התנגדות של רשות מקרקעי ישראל מ-7.7.2021:
"ככל שתכנית זו לא אושרה על ידינו, אנו מתנגדים למתן היתר אלא לאחר קבלת אישורנו"

החוכרים (קבוצת עזריאלי בע"מ, עיריית ת"א וקופת חולים כללית) רשומים בהערת אזהרה. הבקשה חתומה ע"י המבקש **קבוצת עזריאלי בע"מ** באמצעות מורשה חתימה של החברה מר אריה שרון בצירוף חותמת החברה כנדרש.

נכסים - ענת איבגי 06/05/2021

שירותי בריאות כללית (אגודה עותומנית מס' 611/99) היא הבעלים הרשום של 20/9017 חלקים בכל אחת מהחלקות 437-443 בגוש 6110, וקופ"ח כללית - חברה לתועלת הציבור מס' 520022088 הפועלת בנאמנות עבור שירותי בריאות כללית (אגודה עותומנית מס' 611/99) (החברה לתועלת הציבור ו/או האגודה, לפי העניין, יקראו להלן: "כללית"), הינה הבעלים הרשום של 6380/9017 חלקים בכל אחת מהחלקות 437-443 בגוש 6110, בעלת זכות חכירה רשומה מקרן קיימת לישראל של 2080/9017 חלקים בחלקות 437-443 בגוש 6110 וזאת עד ליום 01.10.2047, וכן זכאית להירשם כחוכרת של 537/9017 חלקים ממדינת ישראל בחלקות 437-443 בגוש 6110.

חלקות 437-443 בגוש 6110 יקראו ביחד ולהלן: "מקרקעי כללית" או "המקרקעין";

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 444-445 (בשלמות) בגוש 6110, הנמצאות בדרך מנחם בגין 146, בת"א- יפו (להלן: "מקרקעי העירייה");

ביום 25.8.09 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מפורטת שמספרה 3250 ששמה "לב המע"ר הצפוני", החלה בין היתר, על מקרקעי העירייה ועל מקרקעי כללית, ומייעדת אותם למרכז עסקים ראשי ולדרכים (להלן: "התב"ע");

ביום 17.09.2013 נחתם בין כללית לבין העירייה הסכם מטלות (להלן: "הסכם המטלות");

ברצון החברה לקדם פרויקט על המקרקעין הכולל, בין היתר, מגדל מגורים, שטחי מסחר ומגדל משרדים (להלן: "הפרויקט");

בהתאם לתב"ע ולהסכם המטלות, התחייבה כללית, בין היתר, להקים בפרויקט 1,000 מ"ר בנויים (נטו) למחסנים עירוניים (להלן: "המחסנים העירוניים") וכן 1,500 מ"ר שטח עיקרי למשרדים עירוניים בהתאם לסעיף 6.4.3 להסכם המטלות + 300 מ"ר לשטחי שירות (להלן: "המשרדים העירוניים");

כללית התחייבה להקים 41 מקומות חניה (מתוכן 3 חניות נכים) על פי התקן שהיה תקף במועד בו הוציאה החברה את ההיתר הראשון (להלן: "חניות העירייה")

החברה מתחייבת בחוזה זה לרשום בחלקה 439 בגוש 6110 ובחלקה 438 בגוש 6110 המהווה חלק מהמקרקעין, זיקת הנאה לטובת הציבור לצורך מעבר למגרש הידוע כ"מגרש מידטאון" המהווה את חלקה 421 בגוש 6110 (להלן - "מגרש מידטאון"), בשטח של כ-135 מ"ר, (להלן: "זיקת הנאה למגרש מידטאון");

בהסכם המטלות הסכימה העירייה כי המשרדים העירוניים שייבנו בהתאם לאמור בחוזה זה לא ישמשו לצרכי רווחה וסעד וכיו"ב, אלא בהסכמה בין הצדדים, ובאופן שלא יפגע באופי הפרויקט; הוחלט כי שטחי הציבור ישמשו לביה"ס לאחיות של ביה"ח איכילוב.

החברה רכשה את זכויות כללית במקרקעין, והחל מיום 13.10.2013 נכנסה ב"נעליה" של כללית בכל הקשור לזכויותיה והתחייבויותיה של כללית, בין היתר, לפי כתב הסכם המטלות וכתב ההתחייבות; כתב ה"כניסה בנעלי כללית" מיום 13.10.2013 עליו חתמה החברה. לאור האמור לעיל, ביום 15.11.2012 נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 במקרקעין;

ביום 4.7.2016 אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי מעודכנת, החלה בין היתר, על מקרקעי כללית.

בתאריך 28/10/2018 נחתם הסכם הקמה בגין הקמת שטחי הציבור וחניית העירייה.

על-פי הוראות התב"ע, הסכם המטלות כתב ההתחייבות וחוזה ההקמה, התחייבה החברה להקים ולרשום על חלק מהפרויקט, על חשבונה והוצאותיה, וללא כל תמורה מצד העירייה, את המבנים העירוניים על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם למפרטים, לפרוגרמות ולתשריטים המצורפים לחוזה ההקמה וזאת מבלי לגרוע מהאמור בהסכם המטלות.

על פי הוראות התב"ע, הסכם המטלות, כתב ההתחייבות וחוזה ההקמה, התחייבה החברה להקים את חניית העירייה, ללא תמורה ואשר ימוקמו בקומה 2- ככל הניתן בקרבת מקום למבנים העירוניים.

בתאריך ה 01/07/20 נחתמה תוספת לחוזה ההקמה.

בהתאם לתוספת לחוזה, חניית העירייה, כהגדרתן בחוזה ההקמה, יהיו 41 מקומות חניה (מתוכם 3 מקומות לחניית נכים), כאשר 37 מקומות חניה ייבנו במפלס 2- בחלק ממקרקעי העירייה ו-4 מקומות חניה ייבנו במפלס 2- במקרקעין, והכל בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתוספת לחוזה.

ב-4 מקומות החניה מתוך חניית העירייה אשר יבנו במקרקעין, תבנה החברה על חשבונה, מחסום בכניסה למפלס 2-, כך שלמפלס זה תהא גישה למשתמשי חניית העירייה (להלן: "המחסום").

ידוע ומוסכם על הצדדים בנוסף כי בתחום המקרקעין במפלס 2- ייבנו 2 חניות עבור מנהלים מטעם החברה אשר גם להם תהיה גישה למפלס זה. ההסדר לגבי תפעולו של המחסום יהיה בתיאום עם העירייה.

המבנים העירוניים וחניית העירייה יקראו ביחד ולהלן: "השטחים העירוניים", המסומנים בתכנית ההגשה בצבע סגול ובשטח מקווקו סגול.

חלקה 444 בגוש 6110, המהווה את דרך הרוחב נרשמה בבעלות העירייה ללא תמורה במסגרת רישום איחוד וחלוקה החדשה.

בין העירייה לבין החברה נחתם חוזה חכירה, במסגרתו, הוחכרו לחברה מרתפי חניה המצויים בתת הקרקע של חלקה 445 בגוש 6110 המהווה חלק ממקרקעי העירייה, והכל בהתאם להוראות חוזה החכירה.

בתאריך ה 8/7/20 נחתם כתב התחייבות לפיצול אכלוס לשני שלבים. בהתאם לכתב ההתחייבות האכלוס יפוצל ל 2 שלבים:

שלב א' - אכלוס מגדל המשרדים, מבנה העירייה, חניית העירייה והקירו - ניתן אישור אגף הנכסים לשלב א' שלב ב' - אכלוס מגדל המגורים וחניון האופניים.

במסגרת הבקשה לשינויים, שטחי הציבור וחניית העירייה סומנו בצבע סגול בתכנית השינויים בהתאם לחוזה ההקמה ולתוספת לחוזה שנחתמו.

יש לציין כי קירו דרך הרוחב מבוצע ע"י העירייה באמצעות חב' אחוזות החוף עזריאלי שילמו בגין ביצוע העבודות לחב' אחוזות החוף.

תנאים לקבלת היתר בניה:

יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכנית השינויים הסופית, לפני הוצאת היתר, שתכלול את פירוט השטחים

וציון שטחי הציבור ואת התכנון הסופי המאושר על-יד הגורם האחראי באיכילוב של מבנה הציבור.

להלן תנאים לתעודת אכלוס/ גמר :

- 1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
- 2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים ואיכילוב להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של שטחי הציבור.
- 3) 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 לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
- 4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
- 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
- 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
- 7) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
- 8) יש להעביר לאגף הנכסים מפת מדידה עם סימון מיקום החניות ומבני הציבור בקובץ dwg מעוגן לרשת ישראל, יש לסמן כל שטח ציבורי בצבע אחר עם מקרא.

לאור האמור לעיל יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לפני הוצאת היתר.

התאמה לתב"ע (תכנית 3250, תעא/ 3250, תעא/ 3250/1, 1ע, מרכז עסקים ראשי אזור מונטיפיורי, (מזרח)

הערות	מוצע	מותר	
	<u>על פי חישוב עורך הבקשה :</u> 52,860.63 מ"ר לא כולל שטחי העירייה	55,575 מ"ר (מגרשים 2, 3, 4)	שטחים עיקריים מעל הקרקע
	1,497.68 מ"ר	1,500 מ"ר נוספים (מגרש מס' 1)	שטחים עיקריים למבנים ציבוריים מעל הקרקע
ראה הערה מס' 3	13,795.22	36,000 מ"ר בכל המתחם	שטחים עיקריים למגורים מעל הקרקע
	22,554.55 מ"ר	28,125 מ"ר	שטחי שרות מעל מפלס דרך מנחם בגין
	מבנה 1 , מגדל מגורים סה"כ - 48 קומות	<u>מגדלים -</u> עד 50 קומות + 2 קומות טכניות	מס' קומות
	מבנה 3 , מגדל משרדים סה"כ - 40 קומות	<u>בינוי נמוך -</u> עד 6 קומות מעל קומת קרקע	
ביטול קומה שניה	מבנה 2 - קומה אחת מבנה 4 - קומה אחת		
מצב פתוח על פי מדידה גרפית.	במגדל המגורים (מבנה מס' 1), כ- 188 מ' מעל פני הים (לרבות מתקן ניקוי במצב פתוח)	190 מ' מעל פני הים	גובה במטרים
מצב פתוח על פי מדידה גרפית	במגדל משרדים (מבנה מס' 3)		

הערות	מוצע	מותר	
ביטול קומה שניה.	כ- 176.5 מ' מעל פני הים (לרבות מתקן ניקוי במצב פתוח)	גובה הבינוי הנמוך עד 70 מ' מעל פני הים	
לא צוין גובה עליון והגובה המצוין ע"פ מדידת בוחן רישוי.	מבנה מסחרי (מבנה מס' 2) 20.30 מ' מעל פני הים. מבנה מסחרי (מבנה מס' 4) כ- 23.5 מ' מעל פני הים		

הערות:

1. לא נדרש שינוי בתכנית עיצוב קיימת תע/א 3250/1 (ראה חוות דעת אדריכל העיר בהמשך)
 2. השינויים המבוקשים עומדים במסגרת הזכויות המותרות לפי תב"ע 3250
 3. במגדל מגורים מוצגת תוספת של כ-8 מ"ר במועדון דיירים וחישוב שטחים המוצע כולל את התוספת.
 4. המפרט הוגש באופן חסר:
- לא הוצג חתך דרך גשר מילוט המבוקש בין בנין 1 ו-4, לרבות חיבור בין הבניינים, לא הוצג מבט על ולא נלקח שטח המקורה (מתחת לגשר) במניין השטחים.
 - לא הוצג גובה עליון למגדלים הכוללים מתקן ניקוי במצב פתוח.
 - לא הוצג גובה עליון למבנה מס' 4
 - לפי התב"ע 3250 נדרש אישור להגבהת גובה מבנה מעל 60 מ' מעל פני הים אך לפי אישור רת"א מ-2017 שצורף לבקשה אושר גובה מבנה 1 עד 190 מ' מעל פני הים ומגדל נוסף עד 170.6 מ' מעל פני הים, במסגרת המאושר. התיקונים הנדרשים יתוקנו במסגרת תנאים טכניים.

- במסגרת תיק מידע לא נפתחו תחנות תאום מכון רישוי לפני הוועדה. במידה ויש הערות של מכון רישוי, יתוקנו לאחר הוועדה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 02/11/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חו"ד אדריכל העיר:

שושנה בר לב מ- 5.8.2021

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית

חו"ד מתייחסת לשינויים המבוקשים בפיתוח, במבנה 2 ובמבנה 4

ליתר הנושאים שאין התייחסות במסגרת חו"ד זו נראה שאין צורך בהתייחסות אדריכל העיר

השינויים בהיתר אינם מהותיים ביחס לתוכנית העיצוב המאושרת ולא נדרש שינוי בתוכנית העיצוב.

תנאי להוצאת היתר בניה הינו תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים:

שינויים במבנה 2

- יש להתאים חלק משטחי המסחר למפלס הכיכר המערבית - (לכיוון דרך בגין) ולפתוח פיזית את החזית לכיוונה
- יש להוסיף אזורי ישיבה בקרבת החזית המערבית קבועים וניידים
- יש לתאם את עיצוב החזיתות וחומרי הגמר
- יש לפתוח את המבנה ככל שניתן לסביבתו בעיקר לכיכרות המזרחית והמערבית

שינויים בפיתוח סביב מבנה 2

- נא להציג בצורה ברורה את הבינוי בקומת הקרקע על גבי תכנית הפיתוח ואת השינויים המבוקשים כלפי ההיתר הקיים

חניות אופניים והמעבר הצפוני (מזרח מערב)

- יש להציג את המעבר בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב המאושרת

עמ' 7

0054-146 21-0916 <ms_meyda>

- יש לוודא שחניות האופניים ישימות לאור סימון תמרון כל שהוא על גבי התכנית באזור האופניים (קוקו אדום)
- יש לקבל התייחסות מחלקת התכנון לנושא חניון האופניים והתחברות למגרש הצפוני המתוכנן (גזית)
- יתר התנאים והדרישות יתאמו להיתרים שהוצאו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס 18-0291 (היתר מקורי) והיתר 20-0775 (היתר שינויים) במבנן עזריאלי טאון במתחם לב המע"ר הצפוני המכיל 4 בניינים בבנייה מעל 6 קומות מרתף בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
2. מילוי דרישות אדריכל העיר וכפי שפורטו בחוות דעת מ- 5.8.2021
3. הצגת מפרט מעודכן הכולל את האישור יועצת נגישות למבוקש.
4. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
5. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים.
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. היתר זה כפוף למילוי כל התנאים בהיתר מספר 2020-0775

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניינים או בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)
2. מילוי דרישות אדריכל העיר וכפי שפורטו בחוות דעת מ- 5.8.2021
3. הצגת מפרט מעודכן הכולל את האישור יועצת נגישות למבוקש.
4. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
5. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים.
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. היתר זה כפוף למילוי כל התנאים בהיתר מספר 2020-0775

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניינים או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0234-21-1 מתאריך 03/10/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס 18-0291 (היתר מקורי) והיתר 20-0775 (היתר שינויים) במבנן עזריאלי טאון במתחם לב המע"ר הצפוני המכיל 4 בניינים בבנייה מעל 6 קומות מרתף בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

עמ' 8

0054-146 21-0916 <ms_meyda>

2. מילוי דרישות אדריכל העיר וכפי שפורטו בחוות דעת מ- 5.8.2021
3. הצגת מפרט מעודכן הכולל את האישור יועצת נגישות למבוקש.
4. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
5. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים.
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. היתר זה כפוף למילוי כל התנאים בהיתר מספר 2020-0775

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניינים או בשטח המגרש.