

ה' חשוון תשפ"ב
 11 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0246 תאריך: 06/10/2021 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קאנטרי על הים בע"מ	2 2379	2379-002	21-1022	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1022	תאריך הגשה	27/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	2 2379 רחוב 16 2380	שכונה	גלילות
גוש/חלקה	39/7224, 38/7224, 33/7224, 32/7224	תיק בניין	2379-002
מס' תב"ע	תעא/2566, תמ"א/1, תא תעא/תא/מק/4240(2), תא תעא/4240, 1ע, 2566, 4240א	שטח המגרש	20010

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קאנטרי על הים בע"מ	רחוב שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
מבקש	ב.ו.ב מדף 20 בע"מ	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	קאנטרי על הים בע"מ	רחוב שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	סגל מירב	רחוב 2 2380, תל אביב - יפו 6960004

מהות הבקשה: (שמעון גל)

שינויים כלפי היתר מס' 19-0674 להקמת 5 קומות מרתפים והיתר מס' 20-0222 להקמת מבנה משרדים בן 8 קומות ווגות טכניים, מעל 2 קומות כניסה מסחריות עם קומות ביניים חלקיות בצמוד לגרעיני חדר המדרגות עבור . (סה"כ 10 קומות) עבור מרכז משולב BLUE במתחם קאונטרי גלילות הכוללים:

- בכל הקומות מבוקשים שינויים גאומטריים בחלוקת השטחים ובנוסף:

- במרתפים: ביטול מאגרי מים, שינוי בתוואי נסיעה ומיקום מקומות חניה, שינוי במעברי מילוט, הוספת חדרים טכניים והוספת 2 תחנות למעליות שירות.

- בקומת קרקע (מסחר): ביטול מדרגות מילוט והוספת מדרגות מפלדה.

- בקומת כניסה עליונה: הוספת מדרגות למרפסת גג ושינויים בפיתוח.

- בקומת כניסה עליונה, קומת ביניים: הוספת קונסטרוקציה עבור גלריה טכנית.

- בקומה 1: הוספת תחנה למעלית שירות, הוספת מטבחים, הגבהת מעקה במרפסות, יציאה של מדרגות סיבוביות לגג ו- 2 פרגולות הצללה על הגג.

- קומה 6: הוספת תחנת מעלית והוספת פרגולה במרפסת גג מזרחית.

- קומה 7: (משרדים, טיפוסים): הוספת מרפסות עישון.

- קומה 8: (משרדים): ביטול 3 חצרות פנימיות (פטיו) והוספת מרפסות עישון

- קומת גג טכני: השלמת תקרה לאחר ביטול 3 חצרות פנימיות (פטיו) והוספת השטח לשימוש משרדים.

מצב קיים:

אתר בניה על פי היתרים מס' 20-0222 ו-19-0674

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-1125 ר'	הקמת מבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים מעל 2 קומות מסחריות.	19/03/2020	20-0222
19-0066 ר'	הקמת 5 קומות מרתף ללא תקרה עליונה, הכוללים דרך פנימית לחניון דו מפלסי ממזרח ו 4 גרעיני בניינים.	05/09/2019	19-0674
18-0643 ר'	דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים ל-3 קומות מרתף	16/12/2018	18-1010

תביעות משפטיות	שנה	תיאור
	31/12/2019	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2019-3127 סיום טיפול צו מנהלי
	22/01/2020	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2020-3005 סיום טיפול - חלפה עילה
	29/01/2020	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2020-3012 סיום טיפול צו מנהלי
	20/02/2020	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2020-3014 הצו בתוקף-בטיפול פיקוח
	13/05/2020	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2020-3048 סיום טיפול צו מנהלי
	28/06/2021	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2021-3050 סיום טיפול צו מנהלי
	30/06/2021	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2021-3054 הצו בתוקף-נמסר

בעלויות:

נכסים - ענת איבגי 07/03/2021

העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 10, 12, 14, 16, 24 בגוש 7224 (לשעבר חלקות מקור מס' 1 (חלק), 2, 3, 4 בגוש 7224) (להלן: "חלקות העירייה");

חברת אינברסיונס טוריסטיקס ס.א. ח.פ. 560005357 (להלן: "טוריסטיקס"), הינה הבעלים הרשום של חלקות 11 ו- 25 בגוש 7224 (לשעבר חלקת מקור מס' 1 בגוש 7224) (להלן: "חלקות טוריסטיקס");

בעלותה של קאנטרי טרם נרשמה בחלקות טוריסטיקס, וכיום, קאנטרי הינה בעלת זכויות החכירה (בשלמות) ל- 999 שנה בחלקות טוריסטיקס בהתאם לחכירה הרשומה לטובתה על פי שטר 4736/2013/1073 מיום 03.02.2013;

ביום 29.3.2007 פורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר מס' תא/ 2566 "מתחם קאנטרי קלאב ת"א" (להלן: "תב"ע 2566");

ביום 9.9.2009 פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר מס' תא/ 3836 "איחוד וחלוקה - קאנטרי קלאב" (להלן: "תב"ע 3836");

בהתאם לתב"ע 2566 ולתב"ע 3836 וכן בהתאם לטבלת ההקצאות לתב"ע 3836 - "איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים", הוקצו לעירייה זכויות במגרש המסומן כמגרש A8 אשר ידוע כחלקה מס' 14 טרם רישום הפרצלציה כהגדרתה להלן (להלן: "מגרש A8");

הקאנטרי הינה בעלת זכויות חכירה במגרשים 4 ו- B8, כהגדרתם בתב"ע 2566, תב"ע 2566/א ותב"ע 3836, הסמוכים למגרש A8, אשר מהווים את "חלקות טוריסטיקס" כהגדרתן לעיל;

החברה ביקשה להקים פרויקט על חלקות העירייה ועל חלקות טוריסטיקס להקמת בניין לשימושים של תעסוקה ומסחר, בקרן הרחובות יוניצמן ודרך מרדכי נמיר, לרבות הקמת מבנה ציבורי, חניון ציבורי וחניות עירייה, והכל כהגדרתם בתוספת מס' 1 ובתוספת מס' 2 לחוזה הפיתוח (להלן: "הפרויקט");

לצורך הקמת הפרויקט, החברה קידמה תכנית בניין עיר מספר תא/מק/4240, במסגרתה בין היתר, אוחדו מגרשים 8, A, 8B ו-4, למגרש תכנוני אחד הידוע במגרש 100 (להלן: "תב"ע 4240 / מגרש 100" בהתאמה);

בהתאם להחלטת ועדת הכספים מיום 09.02.2015, חתמה החברה ביום 8.10.2015, על תוספת מס' 1 לחוזה הפיתוח ונספחיה (מס' 01117-5-2015) (להלן: "תוספת מס' 1 לחוזה הפיתוח"), אשר כאחד מנספחיה צורף נוסח חוזה הקמה לתכנון והקמת שטח ציבורי בנוי של 1,500 מ"ר עיקרי, בייעוד משרדים ובתוספת שטחי שירות וכן להקמת 37 מקומות חניה עבור השטח הציבורי הבנוי.

והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "חוזה ההקמה" ו-"המבנה הציבורי" ו"חניות העירייה" לפי העניין);

בעקבות אילוצים תכנוניים במקרקעי החניון הציבורי, התברר כי לא ניתן לבנות בהם 600 מקומות חניה כפי שנקבע בתוספת מס' 2 לחוזה הפיתוח, אלא 220 מקומות חניה בלבד להלן כ"מקומות החניה בחניון הציבורי המקורי";

החברה מעוניינת, לאחר שקבלה את הסכמת העירייה, לשנות את מיקומם של המבנה הציבורי וחניות העירייה כפי שנקבעו בחוזה ההקמה על נספחיו; וכן מבקשים הצדדים לשנות את מיקומן של 380 חניות בחניון הציבורי אשר אינן "מקומות החניה בחניון הציבורי המקורי" ואשר יוקמו בתת הקרקע של מגרש 100, כמוגדר בסעיף 3.6 להלן כ"יתרת מקומות החניה הציבוריים", והכל כמפורט בתוספת מס' 3 לחוזה הפיתוח.

רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת העירייה לא יאוחר מיום 31/12/2019. נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית ת"א.

תנאי להגשת תכניות סופיות טרם הוצאת היתר:

- 1) אישור עזרה ובצרון לתכנית השינויים - התכנית אושרה, אולם עדיין נדרש תיאום לגבי שינוי מיקום מסדרון גישה לשירותים מבנה ציבור (הנ"ל בתאום עם ארז גולני) - טרם הוסדר.
- נדרש תאום לפני הוצאת היתר, יש לקבל אישור אגף הנכסים לאחר אישור התכנית ע"י עזרה ובצרון לפני הגשת תכניות הסופיות טרם הוצאת היתר בניה.
- 2) הצגת הסכם פיתוח חתום.

תנאי לאכלוס:

- 1) הצגת אישור עו"ד החברה המאשר שהחברה מלאה ותמלא התחייבויותיה ביחס לדמי הניהול והאחזקה (בהתאם להוראות תוספת מס' 3 לחוזה הפיתוח).
- 2) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- 3) אישור אגף הנכסים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לקבל את אישור אגף הנכסים לתכנית סופית לפני הוצאת ההיתר

התאמה לתב"ע 4240- מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א

סטייה	מוצע	מותר	שטחים (מעל הקרקע) עיקרי: למשרדים למסחר לציבור מרפסת גג מקורה סה"כ עיקרי
	<u>לפי חישוב עורר הבקשה:</u>		
	33,228.20 מ"ר	עד 30,000 מ"ר	
	8,836.00 מ"ר	1,500 מ"ר	
	1,499.92 מ"ר		
	235.56 מ"ר		
	43,799.68 מ"ר	43,800 מ"ר	

סטייה	מוצע	מותר	
	21,099.95 מ"ר	21,100 מ"ר	שירות
ראה הערה מס' 3	46.67 מ' מעל פני הכניסה הקובעת	31 מ' מעל פני הכניסה הקובעת	גובה בניין
	תע"א(2)תא\מק\4240- מרכז משולב BLUE במתחם קאונטרי גלילות. מאושרת מ-18.3.2019 וחתומה		תכנית עיצוב

הערות:

- הוצג מפרט מעודכן לשינויים המבוקשים ב-27.7.2021, בהמשך, עורכי הבקשה ביקשו להוסיף שני שינויים נוספים - תוספת גלריות טכניות במפלס ביניים של קומת כניסה עליונה והוספת פרגולות. לטובת תוספת שטחים עיקריים בגרסה המבוקשת, בוטלו דוכנים במעבר המרכזי של קומת קרקע ושינויים נוספים בקונטור המעבר ובסופו של דבר, עורכי הבקשה הציגו חישוב שטחים העומד במסגרת הזכויות. המפרט וקובץ חישוב שטחים תוקנו ב-14.8.2021 וההתייחסות בדרישה היא למפרט וקובץ חישוב שטחים המעודכנים.
- אין שינוי בשטחים הציבוריים וחניות ציבוריות הנדרשות. (ראה חו"ד מכון רישוי, תנועה וחניה).
- תוכנית בניין ערים 4240 קבעה שגובה הבניין מעל מפלס פני הכניסה הקובעת יהיה 31 מ'. במפרט מצוין גובה מבוקש של 58.17 מ' מעל פני הים (גובה 0.00 = 11.5 מ') שמהווים חריגה של 15.67 מ'.
- תוכנית 4240, בסעיף 6.8, מאפשרת הגבהת המבנה מעבר לגובה 31 מ' מעל פני הכניסה הקובעת לאחר קבלת אישור מערכת הביטחון.
- הוזן אישור משרד הביטחון מ-4.7.2018 המאשר גובה של 65 מ' מעל פני הים (גובה 0.00 = 11.5 מ') או 53 מ' מעל פני השטח. האישור שהוצג הינו ל-3 שנים ופג תוקפו. נדרש לחדש את האישור - יידרש במסגרת תנאים טכניים.
- לא הוצגה חוות דעת יועץ נגישות מעודכנת לשינויים המבוקשים.
- מפרט המתקן נדרש להבהרות נוספות שיתוקנו במסגרת תנאים טכניים:
 - בחתכים, נדרש חתך דרך הנמכות תקרה המבוקשות, פרט אופייני, פרט פרגולות
 - תאורה טבעית בתקרה, סקילייט - ע"פ חוות דעת משפטית (שניתנה להיתר קודם) רק שטח מרפסת גג מקורה מעל לסקילייט משופע ניתן לא לחשב במניין השטחים העיקריים המותרים לבנייה. יתוקן במסגרת תנאים טכניים.
 - נדרש הסבר למהות ההבדל בין קירות פנים המסומנים בקונטור ירוק לקירות פנים הצבועים בצבע ירוק מלא.
 - יש לסמן סימון ברור של החתכים בכל התכניות לרבות מיקום החתך ושם החתך בכל המקומות הנדרשים.
 - סימון מפלס תחתון וציון ייעוד כל הפירים והפלנומים בחתכים.
- קובץ חישוב שטחים ערוך באופן שלא ניתן לבדיקה. עורך הבקשה יידרש להציג חישוב שטחים ערוך באופן שיאפשר בדיקה של החישוב המוצע - יתוקן במסגרת תנאים טכניים.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 30/05/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים פנימיים ללא שינוי שטח, שינויים בהסדר חניה ללא שינוי מספר מקומות החניה פרטי וציבורי חוות דעת
אין התנגדות מבחינה תנועתית לשינויים המבוקשים במרתפי חניה
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

חו"ד מחלקת פיקוח:
אהרון מיכאלי 03/09/2021
התוכנית תואמת את המצב בשטח. הבניין המבוקש בבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 19-0674 להקמת 5 קומות מרתפים והיתר מס' 20-0222 להקמת מבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים, מעל 2 קומות כניסה מסחריות עם קומות ביניים חלקיות מעל קומות מרתפים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים למילוי כל דרישותיהם מ-7.3.2021.
4. הצגת אישור משרד הבטחון בתוקף.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום מקרקעין.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. כל התנאים בהיתר מס' 19-0674 ל-5 קומות מרתפים והיתר מס' 20-0222 למבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים, מעל 2 קומות כניסה מסחריות עם קומות ביניים חלקיות- תקפים גם בהיתר זה.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים למילוי כל דרישותיהם מ-7.3.2021.
4. הצגת אישור משרד הבטחון בתוקף.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

1. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום מקרקעין.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. כל התנאים בהיתר מס' 19-0674 ל-5 קומות מרתפים והיתר מס' 20-0222 למבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים, מעל 2 קומות כניסה מסחריות עם קומות ביניים חלקיות- תקפים גם בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0246-21-1 מתאריך 06/10/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 19-0674 להקמת 5 קומות מרתפים והיתר מס' 20-0222 להקמת מבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים, מעל 2 קומות כניסה מסחריות עם קומות ביניים חלקיות מעל קומות מרתפים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

עמ' 6

2379-002 21-1022 <ms_meyda>

3. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים למילוי כל דרישותיהם מ-7.3.2021
4. הצגת אישור משרד הבטחון בתוקף.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום מקרקעין.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. כל התנאים בהיתר מס' 19-0674 ל-5 קומות מרתפים והיתר מס' 20-0222 למבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים, מעל 2 קומות כניסה מסחריות עם קומות ביניים חלקיות- תקפים גם בהיתר זה.