

כ"ב חשוון תשפ"ב
28 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0261 תאריך: 20/10/2021 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	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	מרפוגל שמשון	קרליבך 2	תיק בניין	21-1040	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1040	תאריך הגשה	01/08/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	קרליבך 2 דרך בגין מנחם 49	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	103/7104, 205/7014	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"מ/5, 1, ע, אי, 9113, 50, 4211, 3755, 1658, 3380	שטח המגרש	1712

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרפוגל שמשון	רחוב הכלנית 8, בית יצחק-שער חפר 4292000
מבקש	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	ה.ה-משקיעים במקרקעין בע"מ	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	מריאש אלכסנדר	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 512026

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
דיפון וחפירה בגבולות המגרש ללא עוגנים זמניים, הקמת חדר טרפו זמני בחלקו בדרום מזרחי של המגרש והסדרת מדרכות לציבור ברחובות הגובלים, רחוב מנחם בגין ורחוב קרליבך.

מצב קיים:

מגרש פנוי מבנייה, לאחר הריסת מרתפים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
830	26/01/1956	מבנה בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף לשימוש מסחר ומשרדים.
442	07/10/1956	תוספת קומה חמישית למבנה בן 4 קומות.
19-0989	03/11/2019	הריסת הבניין הקיים למעט קירות הדיפון וריצפת קומת מרתף.

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה לחברת: ה.ה- משקיעים במקרקעין בע"מ והחתומה על ידי מיופה כוחה.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 4211 ע1):

קומות	מותר	מוצע	סטייה/הערה
6			ראה הערה מספר 2
תכסית	85%	93.7%	ראה הערה מספר 3

הערות נוספות:

1. התוכנית הראשית 4211 קובעת הוראות להקמת מגדל תעסוקה בן 42 קומות הממוקם במפגש הרחובות קרליבך, דרך מנחם בגין, לינקולן, יצחק שדה, הידוע כ"צומת מעריב", בקרן הצפונית של הצומת, באזור המע"ר. התכנית מהווה נקודת ציון כלל עירונית, עם מיקומה על צומת צירי תנועה חשובים בסמוך לתחנת קרליבך של הרכבת הקלה, המפגישה בין הקו האדום לקו הירוק. מצפון לתכנית גובל מתחם השוק הסיטונאי. בקומת הקרקע של המגדל יתאפשר מעבר מקורה להולכי רגל ובו מסחר ויציאה מתחנת הרכבת המתוכננת וכן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס המרתף העליון. השימושים כוללים משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים בנויים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.
2. בשל מורכבות הפרויקט ולצורך קידום בקמת מדרכות ומעברים זמניים מקורים ולמתן פתרונות לרכבת הקלה, אושרה תכנית עיצוב לדיפון וחפירה ומדרכות בנפרד בתאריך 20/12/2020 וטרם אושרה סופית.
3. כעת מבוקשים: דיפון וחפירה בשיטת "טופ-דאון" וכלונסאות זמניות השטח החפירה לייצוב הקרקע לעומק של כ 37 מטר, מעברים זמניים מקורים לרווחת הציבור ברחובות הגובלים לשטח המגרש וחדר טרפו על קרקעי זמני בחלקו הדרומי של המגרש המקביל לרחוב קרליבך.
4. בתכנית העיצוב נקבע כי " התוכנית תכלול פתרון להחדרת מים והשהיית מי נגר ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב- 25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא 1 ל-50 שנה. תכנית תת הקרקעית 93.7% עם פתרונות החדרה בתיאום אדריכל העיר." התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית המוצעת. המפרט שהוגש עומד בדרישות המפורטות.
5. כחלק מתנאי תכנית העיצוב נדרשת חתימה על הסכם שיבטיח הקמת מדרכות בתחום זיקת הנאה במגרש בית מעריב בסנכרון עם פתיחת תחנת קרליבך.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 13/09/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

גנים ונוף

מוצג אישור של חיים גבריאל לכריתת עשני עצים מחוץ למגרש על ידי עיריית תל אביב. תחנת זו מאושרת. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 06/07/2021

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כתתי חלקות 1, 3, 6, 9, 10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ו- 22 בחלקות 205 ו- 103 בגוש 7104, וכן הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקות 291 ו- 294 (לשעבר חלקות 242, 93 ו- 94) בגוש 7104, הממוקמים בצומת הרחובות דרך מנחם בגין 51 וקרליבך 2 תל-אביב-יפו, (להלן: "מקרקעי העירייה");
החברה ה. ה. משקיעים במקרקעין בע"מ 520025388 הינה הבעלים הרשום של תתי חלקות 2, 4, 5, 7, 8, 11, 14, 23, 24, 25, 26 ו- 27 בחלקות 205 ו- 103 בגוש 7104 (להלן: "מקרקעי החברה");
מדינת ישראל הינה הבעלים הרשום של תת חלקה 12 בחלקות 205 ו- 103 בגוש 7104 (להלן: "מקרקעי המדינה");
חלק מ"מקרקעי העירייה", "מקרקעי החברה" ו"מקרקעי המדינה", יקראו ביחד להלן: "המקרקעין".

החברה ביקשה לקדם תכנית שתחול על המקרקעין ביחד עם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב;

כחלק מקידום התכנית הנ"ל, ביום 29.9.2016 נחתם הסכם לביצוע עבודות לתועלת הציבור בין החברה לבין העירייה (להלן: "הסכם התועלות"), ואשר לו צורף, בין היתר, כתב התחייבות המסומן כנספח ה' להסכם התועלות (להלן: "כתב

עמ' 3

21-1040 21-00278

ההתחייבות"); במסגרת הסכם התועלות וכתב ההתחייבות התחייבה החברה, בין היתר, לתכנן, להקים ולרשום שטח ציבור (כהגדרתם להלן), על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, הכל כמפורט בהסכם התועלות, בכתב ההתחייבות ובהתאם להוראות התב"ע;

ביום 3.2.2020 פורסמה למתן תוקף תכנית שמספרה תא/4211 - "מגדל בית מעריב", אשר חלה על המקרקעין וייעדה אותם לאזור עירוני מעורב, המסומנים בתכנית כתא שטח מס' 101, ולדרך מאושרת, המסומנת כתא שטח מס' 820 (להלן: "התב"ע");

על-פי הוראות סעיפים 4.1 ו-5 לתקנון התב"ע, יש לתכנן ולהקים במקרקעין שטח ציבורי בנוי של 4,850 מ"ר (ברוטו) לשימושים ציבוריים הקבועים בתב"ע (להלן: "המבנה הציבורי"), אשר יועברו וירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין;

בהתאם לכתב ההתחייבות, בנוסף למבנה הציבורי, על החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה, ללא תמורה, מקומות חניה במקרקעין, שמספרם יקבע על פי תקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה, אשר ימוקמו בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום, כמפורט בתשריט והכל על חשבונה והוצאותיה (להלן: "חניות העירייה");

"המבנה הציבורי" ו"חניות העירייה", יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

ברצון החברה לקדם במקרקעין פרויקט למגדל לתעסוקה, מעבר מקורה להולכי רגל ובו מסחר, יציאה מתחנת הרכבת התחתית בעתיד, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כשהשימושים בפרויקט יכללו משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים בנויים ומעברים ציבוריים להולכי רגל, הכל על פי הוראות התב"ע (להלן: "הפרויקט");

הסכם ההקמה טרם נחתם.

להלן התייחסות לתנאים לפתיחת הבקשה:

- 1) תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית - תכנית העיצוב פוצלה ל-2: תכנית עיצוב לחפירה ודיפון ותכנית עיצוב לפרויקט. תכנית העיצוב לחפירה ודיפון אושרה ע"י הוועדה המקומית ונמצאת בסבב חתימות בעירייה.
- 2) חתימה על הסכם הקמה בכל הנוגע להקמת שטחי ציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע - טרם נחתם הסכם ההקמה, חתימה על הסכם ההקמה הינה תנאי לפתיחת בקשה להיתר הבא שיוגש.
- 3) נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית תל-אביב יפו, מכח כתב ההתחייבות.
- 4) חתימה על הסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח - נחתם כתב ההתחייבות. חתימה על הסכם הפיתוח הינה תנאי להוצאת היתר הבניה.
- 5) אישור נת"ע הוטען במגירה 6100 במערכת המקוונת.
- 6) חפירה ודיפון - הבקשה אינה כוללת עוגנים, הוטען תצהיר מהנדס במגירה 2000 בגין אי שימוש בעוגנים.

תנאי לקבלת היתר:

חתימה על הסכם פיתוח מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאי לתחילת עבודות:

- 1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
- 2) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
- 3) יש להציג אישור תאום הנדסי לחפירה ודיפון.
- 4) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
- 5) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפניו השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבוננו.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות הסופיות והוצאת היתר לחפירה ודיפון בלבד.

תנאים בהיתר

1. חתימה על הסכם פיתוח מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 04/07/2021

מוצג אישור של חיים גבריאלי לכריתת עשני עצים מחוץ למגרש על ידי עיריית תל אביב. תחנת זו מאושרת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לדיפון וחפירה, חדר טרפו זמני על קרקעי ומעברים מקורים לכלל הציבור בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

חתימה על הסכם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח להבטחת הקמת מדרכות בתחום זיקת הנאה במגרש בית מעריב בסכרום עם פתיחת תחנת קרליבך ולקבלת והצגת אישור סופי של אגף נכסים.

תנאים בהיתר

1. חתימה על הסכם פיתוח מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
2. לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור סופי של אגף נכסים.
2. הצגת אישור רשות העתיקות לתחילת עבודות בניה.
3. א. תעוגן שלביות ביצוע לפיה העבודות יתחילו בקרליבך ויסתיימו בדרך מנחם בגין.
ב. יוצג פתרון הנדסי ומימוני אשר יאפשר מדרכות הולכי רגל זמניות, למקרה בו העבודות בתחום המגרש לא יסונכרו עם פתיחת התחנה. ייקבע רוחב המעבר הזמני.
ג. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר של המעבר התלוי.
4. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662.
5. (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
(2) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
(3) יש להציג אישור תאום הנדסי לחפירה ודיפון.
(4) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
(5) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

תנאים לתעודת גמר

הצגת תכנית עיצוב חתומה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
2. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. במידה ועבודות שדרת הקריה יסתיימו טרם סיום עבודות היזם בשטחי זיקת הנאה, באחריותו של היזם לבצע את ההתאמות הנדרשות על חשבונו לרבות פיתוח סופי ותשתיות בהתאם לתוכניות שדרת הקריה מקו אבן השפה המתוכננת עד לגבול מגרש (ריצופים, שביל אופניים, ריהוט רחוב וכו').

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0261 מתאריך 20/10/2021

לאשר את הבקשה לדיפון וחפירה, חדר טרפו זמני על קרקעי ומעברים מקורים לכלל הציבור בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

חתימה על הסכם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח להבטחת הקמת מדרכות בתחום זיקת הנאה במגרש בית מעריב

בסנכרון עם פתיחת תחנת קרליבך ולקבלת והצגת אישור סופי של אגף נכסים.

תנאים בהיתר

1. חתימה על הסכם פיתוח מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
2. לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור סופי של אגף נכסים.
2. הצגת אישור רשות העתיקות לתחילת עבודות בניה.
3. א. תעוגן שלביות ביצוע לפיה העבודות יתחילו בקרליבך ויסתיימו בדרך מנחם בגין.
ב. יוצג פתרון הנדסי ומימוני אשר יאפשר מדרכות הולכי רגל זמניות, למקרה בו העבודות בתחום המגרש לא יסונכרו עם פתיחת התחנה. ייקבע רוחב המעבר הזמני.
ג. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר של המעבר התלוי.
4. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
איש הקשר : אסף נחשון, nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662.
5. (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
(2) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
(3) יש להציג אישור תאום הנדסי לחפירה ודיפון.
(4) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
(5) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

תנאים לתעודת גמר

הצגת תכנית עיצוב חתומה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
2. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. במידה ועבודות שדרת הקריה יסתיימו טרם סיום עבודות היזם בשטחי זיקת ההנאה, באחריותו של היזם לבצע את ההתאמות הנדרשות על חשבונו לרבות פיתוח סופי ותשתיות בהתאם לתוכניות שדרת הקריה מקו אבן השפה המתוכננת עד לגבול מגרש (ריצופים, שביל אופניים, ריהוט רחוב וכו').

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה