

ט' שבט תשפ"ב  
11 ינואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0347 תאריך: 29/12/2021 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קניית השלום השקעות בע"מ	בגין מנחם 136		21-1549	1
8	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	קבוצת עזריאלי בע"מ	מוזס יהודה ונח 2	0054-138	21-1618	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1549	תאריך הגשה	18/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	דרך בגין מנחם 136 דרך בגין מנחם 132	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	83/7106 , 48/7102	תיק בניין	
מס' תב"ע	ע 1 , 4348 , 3639 , 2651 / ד, 2401 ג, 2401 א, 2401 , 2401 ( 3 ) , 2401 ( 2 ) , 2401 ( 1 )	שטח המגרש	8435

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קנית השלום בע"מק	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	קנית השלום בע"מק	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
עורך ראשי	גת אורי	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	רמי בלס	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מורשה חתימה מטעם המבקש	אריה שרון	רחוב שניאור זלמן 20, הרצליה 4636439

### מהות הבקשה: (רונן סרודי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים במרכז עזריאלי הקיים, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שינויים במרתפים קיימים:</li> <li>- תוספת שטחי מסחר,</li> <li>- תוספת גישה למרתפי מגדל הספירלה המתוכנן צפונית למרכז הקיים (בקשת רישוי 21-1618),</li> <li>- חיזוק חלק מהעמודים והוספת עמודים חדשים,</li> <li>- הריסת מעלית מסחר,</li> <li>- תוספת פירי מעליות חדשים עבור חלק המסחרי,</li> <li>- הפיכת חלק משטחי חניה לשטחים טכניים, חדר טרפו לחח"י, חדרי מיתוג, בית כנסת, שירותים ציבוריים, וחניית אופניים.</li> <li>- שינויים בקומות מסחר קיימות:</li> <li>- חיבור למגדל הספירלה החדש,</li> <li>- שינויים במעברים ציבוריים ושטחי מסחר,</li> <li>- הריסת מעלית מסחר,</li> <li>- תוספת פירי מעליות חדשים עבור חלק המסחרי,</li> <li>- תוספת מרחבים מוגנים בשיפור מיגון (חדרים מחוזקים) עבור מסחר,</li> <li>- חיפוי חדש לחזיתות.</li> <li>- בגג קומות המסחר:</li> <li>- הריסת מרכז אנרגיה קיים</li> <li>- גינון ופיתוח שטח</li> <li>- שינויים בפיתוח במפלס הקרקע בהתאם לתכניות העיצוב.</li> <li>- הסדרת יציאה קבועה מתחנת הרק"ל לרחוב מנחם בגין באמצעות דרגנועים ומעלית והתאמת החיבור התת קרקעי לתחנת הרק"ל מכיוון צפון מערב.</li> </ul>

### מצב קיים:

על המגרש בנוי מרכז עזריאלי
----------------------------

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
------------------	-----	-------	------

	בניה חדשה-בניה בשלבים-חפירה ודיפון	26/02/1995	95-0202
	בניה חדשה-פרוייקט גדול	04/07/1996	95-0594 95-0595
	היתרים שונים לשינויים, תוספות, שינויי שם.	1996-2020	
	שינויים-שינוי ללא תוספת שטח/חזית	22/03/2021	21-0230
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 43-1-1994-0191 מספר תביעה: 1 הכנת הודעה לתביעה	13/07/1994	תביעות משפטיות
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 43-1-1997-0448 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	22/01/1998	
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 43-1-1997-0448 מספר תביעה: 2 התקבל במח' הפלילית	22/03/1999	

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

**התאמה לתב"ע (תכנית 4348 , 2401 /ג)**

סטייה	מוצע לניצול	נותר לאחר היתרים קודמים	מותר לפי תב"ע	
חוסר 983 מ"ר. הערה 3.1. הערה 4.1.	983 מ"ר -588 מ"ר	0 מ"ר 22,801 מ"ר	-- 150,000 מ"ר	שטח מתחת הקרקע עיקרי שירות
עודף לניצול 2,611 מ"ר. הערה 3.2. חוסר 2,533 מ"ר. הערה 4.2.	5,075 מ"ר 7,119 מ"ר	7,686 מ"ר 4,586 מ"ר	150,000 מ"ר 52,500 מ"ר	שטח מעל הקרקע עיקרי שירות
	ללא שינוי	ללא שינוי		קווי בניין
	הבקשה תואמת את תכנית העישוב			התאמה לתכנית עישוב

**הערות נוספות:**

1. במקביל לבקשה זו הוגשה בקשה נוספת להקמת מגדל מעורב שימושים במגרש הסמוך מצפון שמספרה 21-1618.
  2. השטחים המופיעים בטבלה בעמודה "נותר לאחר היתרים קודמים" מהווים את **יתרת השטחים** שלא נוצלה עד כה בהיתרים קיימים או בבקשות שאושרו. יודגש שכל ההיתרים משנת 2009 הוצאו בהסתמך על חשובים as made עבור כל השטחים הבנויים ערוכים ע"י מודד מוסמך (לפי סיכום מה"ע בנושא).
  3. השטחים המופיעים בטבלה בעמודה "מוצע לניצול" מהווים את ה**שינויים** (תוספת או הפחתה) המבוקשים בבקשה זו.
  4. שטח עיקרי:
1. **מתחת לקרקע**: בבקשה זו מבוקשים 983 מ"ר עיקרי מתחת לקרקע לשימוש מסחר, שטח זה מועבר משטח מאושר לשימוש מעל הקרקע לפי סעיף 10.1.4 בתב"ע 4348 (מותר להעביר עד 3,000 מ"ר מעל הקרקע לתת הקרקע).
  2. **מעל הקרקע**: בבקשה זו מבוקשים 5,075 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, המנוצלים מתוך יתרת שטחים עיקריים של 7,686 מ"ר. לאחר הפחתת השטח המבוקש מעל הקרקע והעברת 983 מ"ר אל מתחת לקרקע, נותר עודף של 1,628 מ"ר. עודף זה משמש להשלמת חוסר בשטחי שירות כמפורט בסעיף הבא.
  5. שטח שירות:

21-1549 &lt;ms\_meyda&gt;

1. **מתחת לקרקע**: בבקשה זו מבקשים להפחית 588 מ"ר שירות (שהופכים לעיקרי). סך שטח השירות שנותר לשימוש לאחר ההפחתה הוא 23,389 מ"ר.
2. **מעל הקרקע**: בבקשה זו מבוקשים 7,119 מ"ר שירות. 4,586 מ"ר נותרו לשימוש לאחר היתרים קודמים. את היתרה המבוקשת (2,533 מ"ר) ניתן להשלים על ידי 1,628 מ"ר מהשטחים העיקריים, והיתר (905 מ"ר) על ידי שטח שמועבר ממגרש הספירלה (תא שטח 100) בהסתמך על הערה (ב) לטבלה 5 של תב"ע 4348.

**חו"ד מכון רישוי****נדב פרסקו 07/12/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר עדכון החומר הנדרש על ידי עורכי הבקשה.

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: ביטול 235 מקומות חניה ב-4 קומות מרתף בעקבות שינויים המבוקשים. לאחר ביטול 235 מקומות חניה יישארו בחניון 2667 מקומות חניה אשר יענו לדרישות התקן 2016 עבור שימושים הקיים עם עודף מקומות חניה. המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

הוטען אישור של מאיר ראובן מאגף התברואה לתכנון המוצג. המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו, בהתאם לתכנית העיצוב. עצי הזית 30, 31, 32, 110 מאושרים להעתקה. הוטען אישור שפ"ע לקליטת העצים המבוקשים להעתקה. העצים הבוגרים המאושרים לכריתה: עצים 83, 84, 86, 88, 93, 106, 107, 108, 109 נמצאים באדניות מוגבהות קיימות המתוכננות להריסה. עצים 92, 94 נמצאים בקרבה או בתחום בניה מבוקשת. עצים 100, 103, 104, 105, 1000 נמצאים בקרבה או בתחום רחבות כיבוי אש, כבישים או חניות. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 56437.80 ₪ אשר ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ בהתאם לתכנית העיצוב. ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות, העתקות, כריתות ופיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

**אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי****המלצה: לאשר את הבקשה**

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

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
30	זית אירופי	2.0	13.0	2.0	העתקה	1,353
31	זית אירופי	2.0	18.0	2.0	העתקה	6,027
32	זית אירופי	2.0	16.0	3.0	העתקה	3,511
33	עץ מת	6.	5.0	5.	כריתה	
59	סיגלון על-מימוסה	10.0	17.0	4.0	כריתה	1,361
60	סיגלון על-מימוסה	7.0	18.0	6.0	כריתה	2,289
61	סיגלון על-מימוסה	5.0	13.0	4.0	כריתה	1,194
62	קופניון אנקרדי	7.0	13.0	6.0	כריתה	1,645
64	קופניון אנקרדי	6.0	16.0	5.0	כריתה	1,543
65	קופניון אנקרדי	6.0	11.0	7.0	כריתה	1,289
66	קופניון אנקרדי	3.0	18.0	5.0	כריתה	1,221
67	קופניון אנקרדי	7.0	17.0	6.0	כריתה	1,635
68	קופניון אנקרדי	3.0	18.0	5.0	כריתה	1,221
69	קופניון אנקרדי	3.0	18.0	5.0	כריתה	1,221

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
70	קופניון אנקרדי	3.0	18.0	5.0	כריתה	1,221
71	קופניון אנקרדי	3.0	18.0	5.0	כריתה	1,221
72	קופניון אנקרדי	3.0	18.0	5.0	כריתה	1,221
73	שפלה מקרינה	9.0	16.0	4.0	כריתה	
74	שפלה מקרינה	8.0	13.0	4.0	כריתה	
75	שפלה מקרינה	9.0	13.0	6.0	כריתה	
76	שפלה מקרינה	7.0	13.0	3.0	כריתה	
77	שפלה מקרינה	8.0	12.0	3.0	כריתה	
78	שפלה מקרינה	8.0	16.0	4.0	כריתה	
79	שפלה מקרינה	8.0	13.0	4.0	כריתה	
80	שפלה מקרינה	7.0	16.0	4.0	כריתה	
81	ברוש מצוי	3.0	5.0	1.0	כריתה	
82	אשל הפרקים	3.0	15.0	3.0	כריתה	957
83	וושנינגטוניה חסונה	11.0	31.0	3.0	כריתה	5,940
84	קופניון אנקרדי	8.0	18.0	7.0	כריתה	2,727
85	קליטריס היגל	4.0	5.0	1.0	כריתה	
86	קופניון אנקרדי	8.0	22.0	8.0	כריתה	3,733
87	קליטריס היגל	3.0	5.0	1.0	כריתה	
88	קופניון אנקרדי	6.0	11.0	4.0	כריתה	571
89	ברוש מצוי	5.0	6.0	1.0	כריתה	
90	אשל הפרקים	6.0	11.0	4.0	כריתה	578
91	קליטריס היגל	5.0	7.0	1.0	כריתה	
92	קליטריס היגל	5.0	11.0	2.0	כריתה	986
93	קליטריס היגל	5.0	11.0	1.0	כריתה	594
94	אשל הפרקים	5.0	19.0	2.0	כריתה	680
95	כרבל לביד	3.0	5.0	2.0	כריתה	
96	כרבל לביד	3.0	5.0	2.0	כריתה	
97	כרבל לביד	4.0	7.0	3.0	כריתה	
98	כרבל לביד	4.0	8.0	4.0	כריתה	
99	כרבל לביד	3.0	9.0	4.0	כריתה	
100	כרבל לביד	4.0	12.0	3.0	כריתה	814
101	כרבל לביד	4.0	8.0	3.0	כריתה	
102	כרבל לביד	5.0	9.0	4.0	כריתה	
103	כרבל לביד	3.0	11.0	4.0	כריתה	684
104	אראוקריה רמה	10.0	22.0	4.0	כריתה	4,559
105	אראוקריה רמה	11.0	22.0	5.0	כריתה	4,559
106	אראוקריה רמה	10.0	18.0	4.0	כריתה	2,289
107	אראוקריה רמה	10.0	18.0	4.0	כריתה	2,289
108	אראוקריה רמה	11.0	21.0	5.0	כריתה	4,154
109	אראוקריה רמה	9.0	17.0	4.0	כריתה	2,042
110	זית אירופי	4.0	14.0	3.0	העתקה	2,538

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 15/07/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)

- לאשר את הבקשה לשינויים במרכז עזריאלי הקיים הכוללים:
  - שינויים במרתפים קיימים:
  - שינויים בשטחי המסחר
  - התאמת החיבור לתחנת הרק"ל,
  - תוספת גישה למרתפי מגדל הספירלה המתוכנן צפונית למרכז הקיים (בקשת רישוי 1200-21),
  - חיזוק חלק מהעמודים והוספת עמודים חדשים,

- הריסת מעלית מסחר,
- תוספת פירי מעליות חדשים עבור חלק המסחרי,
- הפיכת חלק משטחי חניה לשטחים טכניים, חדר טרפו לחח"י, חדרי מיתוג, שטחי מסחר, בית כנסת, שירותים ציבוריים, חניית אופניים.
- שינויים בקומות מסחר קיימות:
- חיבור למגדל הספירלה החדש
- חיפוי חדש לחזיתות
- שינויים במעברים ציבוריים ושטחי מסחר.
- הריסת מעלית מסחר,
- תוספת פירי מעליות חדשים עבור חלק המסחרי,
- תוספת מרחבים מוגנים בשיפור מיגון (חדרים מחוזקים).
- בגג מסחר - הריסת מרכז אנרגיה קיים ומתקני בידור ופנאי.
- שינויים בפיתוח בהתאם להנחיות תכניות העיצוב.
- הסדרת יציאה קבועה מתחנת הרק"ל לרחוב מנחם בגין באמצעות דרגנועים ומעלית.

2. לאשר תוקף ההיתר ל-6 שנים לבקשת המבקש לאור מורכבות ומימדי הפרויקט.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים
2. הצגת אישור נת"ע למילוי כל התנאים הנדרשים לפי תב 4348
3. השלמת דרישות מכון הרישוי

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
3. המעברים הציבוריים למתע"ן יופעלו לכל אורך שעות פעילות המתע"ן, בכפוף להסכמים עם עיריית תל אביב.
4. שינויים מהותיים בהסדרי תחבורה או כאלו הנוגעים בתפקוד המערך התנועתי יחייבו אישור אגף התנועה בעיריית תל אביב.
5. אישור תשריט ותקנון זיקות הנאה בטאבו בהתאם לשינויים המבוקשים בהתאם לתכנית ההגשה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור לשלטים החדשים על ידי ועדת השילוט
2. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה

#### תנאים לתעודת גמר

1. תירשם זיקת הנאה הדדית עילית ותת קרקעית בין תא שטח 100 לתא שטח 101 עבור מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב. בהתאם לתכנון מפלסי החניונים, מיקום המעברים בין תחנת הרק"ל לרכבת ומיקום החצרות התפעוליות יקבעו ע"י הוועדה המקומית. זאת בתיאום אגף התנועה בעירייה ותוך התייחסות להיבטי תפעול של המתחם, בטיחות הולכי רגל ורוכבי האופניים ואבטחה.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה
4. ביצוע בפועל של 400 מקומות חניה לאופניים בתחום הפיתוח שיהיו בחינם למשתמשי הרכבת.
5. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב יפו להקמה, רישום ואחזקת תשתיות ומתקנים הנדסיים לעניין קירוי איילון.
6. ביצוע בפועל של כניסת כלי רכב למרתפי החניה מהשיקוע בדרך בגין וביטול כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים כלפי דרך בגין במפלס הרחוב.
7. אישור רשות התמרור לנושא הסדרי התנועה לכניסת רכבים מדרך בגין.

#### הערות

היתר זה למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים
2. הצגת אישור נת"ע למילוי כל התנאים הנדרשים לפי תבע 4348
3. השלמת דרישות מכון הרישוי

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
3. המעברים הציבוריים למתע"ן יופעלו לכל אורך שעות פעילות המתע"ן, בכפוף להסכמים עם עיריית תל אביב.
4. שינויים מהותיים בהסדרי תחבורה או כאלו הנוגעים בתפקוד המערך התנועתי יחייבו אישור אגף התנועה בעיריית תל אביב.
5. אישור תשריט ותקנון זיקות הנאה בטאבו בהתאם לשינויים המבוקשים בהתאם לתכנית ההגשה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור לשלטים החדשים על ידי ועדת השילוט
2. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה

#### תנאים לתעודת גמר

1. תרשם זיקת הנאה הדדית עילית ותת קרקעית בין תא שטח 100 לתא שטח 101 עבור מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב. בהתאם לתכנון מפלסי החניונים, מיקום המעברים בין תחנת הרק"ל לרכבת ומיקום החצרות התפעוליות יקבעו ע"י הוועדה המקומית. זאת בתיאום אגף התנועה בעירייה ותוך התייחסות להיבטי תפעול של המתחם, בטיחות הולכי רגל ורוכבי האופניים ואבטחה.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה
4. ביצוע בפועל של 400 מקומות חניה לאופניים בתחום הפיתוח שיהיו בחינם למשתמשי הרכבת.
5. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב יפו להקמה, רישום ואחזקת תשתיות ומתקנים הנדסיים לעניין קירוי איילון.
6. ביצוע בפועל של כניסת כלי רכב למרתפי החניה מהשיקוע בדרך בגין וביטול כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים כלפי דרך בגין במפלס הרחוב.
7. אישור רשות התמרור לנושא הסדרי התנועה לכניסת רכבים מדרך בגין.

#### הערות

1. היתר זה למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0347-21-1 מתאריך 29/12/2021

1. לאשר את הבקשה לשינויים במרכז עזריאלי הקיים הכוללים:
  - שינויים במרתפים קיימים:
  - שינויים בשטחי המסחר
  - התאמת החיבור לתחנת הרק"ל,
  - תוספת גישה למרתפי מגדל הספירלה המתוכנן צפונית למרכז הקיים (בקשת רישוי 1200-21),
  - חיזוק חלק מהעמודים והוספת עמודים חדשים,
  - הריסת מעלית מסחר,
  - תוספת פירי מעליות חדשים עבור חלק המסחרי,
  - הפיכת חלק משטחי חניה לשטחים טכניים, חדר טרפו לחח"י, חדרי מיתוג, שטחי מסחר, בית כנסת,
  - שירותים ציבוריים, חניית אופניים.
  - שינויים בקומות מסחר קיימות:
  - חיבור למגדל הספירלה החדש

- חיפוי חדש לחזיתות
- שינויים במעברים ציבוריים ושטחי מסחר.
- הריסת מעלית מסחר,
- תוספת פירי מעליות חדשים עבור חלק המסחרי,
- תוספת מרחבים מוגנים בשיפור מיגון (חדרים מחוזקים).
- בגג מסחר - הריסת מרכז אנרגיה קיים ומתקני בידור ופנאי.
- שינויים בפיתוח בהתאם להנחיות תכניות העיצוב.
- הסדרת יציאה קבועה מתחנת הרק"ל לרחוב מנחם בגין באמצעות דרגנועים ומעלית.

2. לאשר תוקף ההיתר ל-6 שנים לבקשת המבקש לאור מורכבות ומימדי הפרויקט.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים
2. הצגת אישור נת"ע למילוי כל התנאים הנדרשים לפי תב 4348
3. השלמת דרישות מכון הרישוי

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
3. המעברים הציבוריים למתע"ן יופעלו לכל אורך שעות פעילות המתע"ן, בכפוף להסכמים עם עיריית תל אביב.
4. שינויים מהותיים בהסדרי תחבורה או כאלו הנוגעים בתפקוד המערך התנועתי יחייבו אישור אגף התנועה בעיריית תל אביב.
5. אישור תשריט ותקנון זיקות הנאה בטאבו בהתאם לשינויים המבוקשים בהתאם לתכנית ההגשה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור לשלטים החדשים על ידי ועדת השילוט
2. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה

#### תנאים לתעודת גמר

1. תירשם זיקת הנאה הדדית עילית ותת קרקעית בין תא שטח 100 לתא שטח 101 עבור מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב. בהתאם לתכנון מפלסי החניונים, מיקום המעברים בין תחנת הרק"ל לרכבת ומיקום החצרות התפעוליות יקבעו ע"י הוועדה המקומית. זאת בתיאום אגף התנועה בעירייה ותוך התייחסות להיבטי תפעול של המתחם, בטיחות הולכי רגל ורוכבי האופניים ואבטחה.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה
4. ביצוע בפועל של 400 מקומות חניה לאופניים בתחום הפיתוח שיהיו בחינם למשתמשי הרכבת.
5. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב יפו להקמה, רישום ואחזקת תשתיות ומתקנים הנדסיים לעניין קירוי איילון.
6. ביצוע בפועל של כניסת כלי רכב למרתפי החניה מהשיקוע בדרך בגין וביטול כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים כלפי דרך בגין במפלס הרחוב.
7. אישור רשות התמרור לנושא הסדרי התנועה לכניסת רכבים מדרך בגין.

#### הערות

היתר זה למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1618	תאריך הגשה	01/12/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין רב קומות (מעל 29 מ')

כתובת	מוזס יהודה ונח 2 דרך בגין מנחם 138	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	81/7106 , 77/7106	תיק בניין	0054-138
מס' תב"ע	תתל/33, תמ"א34/ב4, 1ע, גי, 9113, 4348, 3639, 2599	שטח המגרש	8435

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת עזריאלי בע"מ	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	קבוצת עזריאלי בע"מ	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
עורך ראשי	גת אורי	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	רמי בלס	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
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: (רונן סרודי)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מגדל בן 88 קומות למסחר, משרדים, מגורים ומלון מעל 7 קומות מרתף הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קומת מרתף עליונה למסחר וגלריה טכנית, חדרי מבואה (לובי) לשימושים השונים, מעבר ציבורי מתחנת רק"ל לטיילת איילון, כולל חיבור למרתף עזריאלי הקיים.</li> <li>- קומות המרתף בקונטור החפירה שאושר בהיתר מספר 19-1063.</li> <li>- 4 קומות מסחר, הכוללות קומת גלריה בכל אחת, ומחוברות לקניון מרכז עזריאלי הקיים. חדרי מבואה לשימושים השונים. מעבר ציבורי (זיקת הנאה) מתחנת רק"ל לרכבת ישראל. על הגג – מרכז אנרגיה.</li> <li>- 33 קומות לשימוש משרדים, מתוכן קומה אחת (קומה 8) מיועדת למבנה ציבור. בגרעין: מעליות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים דו תכליתיים, חדרי שירותים, חדרי אשפה, חדרי טכניים, פירי מערכות ומעליות.</li> <li>- 17 קומות לשימוש מגורים, בכל קומה 9-11 יח"ד:</li> <li>- 161 יח"ד בשטח ממוצע של כ-98 מ"ר.</li> <li>- 10 יח"ד בשטח ממוצע של כ-250 מ"ר.</li> <li>- סה"כ 171 יח"ד.</li> <li>- בגרעין: מעליות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים דו תכליתיים, חדרי אשפה, חדרי טכניים, פירי מערכות ומעליות.</li> <li>- 17 קומות לשימוש מלון:</li> <li>- 4 קומות מלון ציבוריות: לובי, מסעדה, בריכה וספא, חדרי כנסים, משרדי מלון, מטבח וחדר אוכל.</li> <li>- קומה טכנית</li> <li>- 12 קומות לחדרי מלון. 15-22 חדרי בקומה. סה"כ 243 חדרי מלון.</li> <li>- בגרעין: מעליות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים דו תכליתיים, חדרי אשפה, חדרי טכניים, פירי מערכות.</li> <li>- 4 קומות למסעדות, אחסנה וחדרי טכניים:</li> <li>- 2 קומות מסעדה</li> <li>- 2 קומות בשטח הגרעין בלבד לאחסנה וחדרי טכניים.</li> <li>- 9 קומות טכניות מפוזרות לגובה המגדל עבור מרכז אנרגיה, חדרי טכניים, שטחי מחסה לשעת חירום, מתקן ניקוי.</li> </ul>

**מצב קיים:**

במגרש מבוצעות עבודות חפירה ודיפון לפי היתרים קודמים.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להריסת מבנה ידיעות אחרונות, חפירה ודיפון	10/01/2016	15-1126
	הגדלת תכסית דיפון	15/05/2017	17-0419
	הקמת אלמנטים קונסטרוקטיביים עבור 6 מרתפי חניה	19/11/2019	19-1063
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 63-6-2018-0441 מספר תביעה: 2021-3020 צו נפתח בפיקוח		תביעות משפטיות
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 63-6-2018-0441 מספר תביעה: 2018-3062 סיום טיפול - חלפה עילה	25/12/2018	
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 63-6-2021-0171 מספר תביעה: 2021-3021 סיום טיפול - חלפה עילה	24/03/2021	

**בעלויות:**

רוב הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.  
חלק מהנכס בבעלות עיריית תל אביב, קיים אישור אגף הנכסים לפתיחת הבקשה.

**התאמה לתב"ע (תכנית 4348)**

הערות	מוצע	מותר	
2,296 מ"ר שחסרים יושלמו משימוש דיור מוגן. מומרים לשימוש תעסוקה ומלונאות. 874 מ"ר בעודף. 7,422 מ"ר בעודף. ראה הערה.	64,496 מ"ר 0 מ"ר 18,126 מ"ר 7,578 מ"ר 1,727 מ"ר	62,200 מ"ר 14,000 מ"ר 19,000 מ"ר 15,000 מ"ר 2,415 מ"ר	<b>שטחים עיקריים</b> <b>מעל הקרקע</b> <b>תעסוקה (כולל מלון)</b> <b>דיור מוגן</b> <b>מגורים</b> <b>מסחר</b> <b>מבנה ציבור</b>
	<b>94,198 מ"ר</b>	<b>112,615 מ"ר</b>	<b>סה"כ עיקרי</b>
223 מ"ר שחסרים יושלמו משטחים מעל הקרקע.	3,223 מ"ר	3,000 מ"ר	<b>מתחת לקרקע</b> <b>מסחר</b>
15,659 מ"ר יושלמו מעודף שטחים עיקריים.	48,694 מ"ר 370 מ"ר	33,035 מ"ר 1,610 מ"ר	<b>שטחי שרות</b> <b>מעל הקרקע</b> <b>תעסוקה (כולל מלון)</b> <b>מבנה ציבור</b>
480 מ"ר יושלמו משטחים על קרקעיים.	51,211 מ"ר	50,731 מ"ר	<b>מתחת לקרקע</b> <b>תעסוקה</b>
	כ-35 מ' כ-14 מ'	24 מ' 10 מ'	<b>קווי בניין</b> <b>מזרח (איילון)</b> <b>עד גובה 8 מ'</b> <b>מעל גובה 8 מ'</b>
	כ-8.5 מ'	8 מ'	<b>צפון (נח מוזס)</b> <b>קומות 1-5</b>

הערות	מוצע	מותר	
	כ-8.5 מ' או פחות	5 מ'	קומה 6 ואילך
	תואם את התשריט	לפחות 9 מ', 6 מ', 12 מ'	מערב (מנחס בגין) משתנה לפי התשריט
	ברציפות למבנה הקיים	ברציפות למבנה הקיים	דרום (מגרש עזריאלי)
	3157 מ"ר	75% משטח המגרש שהם 6,326 מ"ר	<b>תכנית קרקע</b>
	171	292	<b>מס' יחידות מותר</b>
	88 מתוכן 10 קומות ביניים	90 מתוכן עד 10 קומות ביניים	<b>מס' קומות</b>
	350 מ' מעל פני הים	350 מ' מעל פני הים	<b>גובה במטרים</b>
	הבקשה תואמת את תכנית העיצוב	נדרשת התאמה לתכנית עיצוב	<b>תכנית עיצוב</b>
	מגורים, מלונאות, מסחר	מגורים, מלונאות, מסחר	<b>שימושים</b>

### הערות נוספות:

- שטח עיקרי לתעסוקה מורכב מ-48,733 מ"ר משרדים, 1,636 מ"ר מרחבים מוגנים כשטח עיקרי ו-14,127 מ"ר מלון.
- בבקשה זו עודף של כ-20,000 מ"ר לשימושים עיקריים במפלסים שמעל הקרקע. מתוכם 15,659 מ"ר משמשים להשלמת חוסר בשטחי שירות ועוד 905 מ"ר מועברים למגרש 101 שבתחום התכנית (שינויים במרכז עזריאלי, בקשת רישוי 1549-21 שהוגשה במקביל לבקשה זו), לפי הערה ב' לטבלה 5 של התב"ע.
- מבנה ציבור: 2000 מ"ר מהשטח המותר למבנה ציבור מופחתים לטובת קירוי איילון (60% עיקרי, 40% שירות). הוצג אישור אגף הנכסים לפתיחת הבקשה.
- הוצג אישור חברת החשמל כנדרש בסעיף 6.16 (יח) לתב"ע.
- לפי סעיף 7.1.2 בתב"ע תנאי להוצאת היתר בניה להבניה על קרקעית הוא ביצוע מנהרת השיקוע של "דרך בגין" ע"פ שיקול דעת של הועדה המקומית. קיים היתר לביצוע השיקוע מרחוב מנחס בגין (1446-21). העבודות בביצוע בימים אלו ולפי הערכות המבקש יושלמו לפני סיום עבודות הבניה המבוקשות בבקשה זו.
- הוצג אישור יועץ נגישות.
- הוצג אישור עקרוני לפתיחת הבקשה ממשרד התיירות.

### חו"ד מכון רישוי

**נדב פרסקו 07/12/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון החומר על ידי עורכי הבקשה

### תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 06/12/2021: הבקשה כוללת:

מגדל עזריאלי ספירלה חדש בן 17 קומות למסחר, מבנה ציבור, משרדים, מלון עירוני מעל 7 קומות מרתפי חניה שאושרו בהיתר מס' 1126-15 (בקשה 14-2145) ושינויים בהסדרי חניה כלפי היתר במרתפים הקיימים עד קומה B1.

דרישת חניה לפי התקן 2016:  
577 מקומות חניה לרכב פרטי  
21 מקומות חניה לרכב נכים

14 מקומות חניה תפעולית  
415 מקומות חניה לאופנועים  
332 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

1036 מקומות חניה לרכב פרטי ב-7 קומות מרתף הקיימות בהיתר 15-1126.  
30 מקומות חניה לרכב נכים, מהם 25 מקומות לרכב רגיל+ 5 מקומות לרכב גבוה.  
14 מקומות חניה תפעולית  
415 מקומות חניה לאופנועים  
985 מקומות חניה לאופניים

1. ב-7 קומות מרתף אושרו 1078 מקומות חניה בהיתר המקורי מס' 15-1126.
  2. בבקשה הנוכחית ב-7 קומות מרתף מוצעים סה"כ 1066 מקומות חניה כולל 30 מקומות חניה לרכבי נכים ו-24 מקומות חניה לאופנועים.
  3. פתרון החניה לרכב תפעולי ואוטובוסים יהיו בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת במתחם כולו.
  4. מיקום מקומות חניה לרכב דו גלגלי בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת בפריסה במתחם עזריאלי ומקבלת מענה בבקשה מס' 21-1147.
- המלצה : לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

הוטען אישור של מאיר ראובן מאגף התברואה לתכנון המוצג.  
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).

### **חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רונן סרודי)**

1. לאשר את הבקשה להקמת מגדל בעירוב שימושים בן 88 קומות מעל 7 קומות מרתף.
2. לאשר תוקף ההיתר ל-6 שנים לבקשת המבקש לאור מורכבות ומימדי הפרויקט.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### **תנאים למתן היתר**

1. הצעת אישור רת"א
2. הצגת אישור משהב"ט
3. הצגת אישור נת"ע
4. השלמת דרישות מכון הרישוי
5. אישור סופי של משרד התיירות
6. קבלת אישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה לנושאי אקוסטיקה, רעש, זיהום קרקע
7. אישור מי אביבים
8. הצגת אישור לתיאום עם רכבת ישראל לעניין המעברים והקישוריות לתחום רכבת השלום
9. עמידה בתנאי איכות הסביבה המפורטים בסעיף 6.8 ו-6.9 של תכנית 4348.
10. הצגת אישור מחברת נתיבי איילון
11. הצגת אישור סופי של משרד הבריאות
12. הצגת תכנית סימון שטחים משותפים לרישום לפי תקנה 27
13. (1) הצגת תכנית המבנה הציבורי מאושרת ע"י מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם העירייה ואגף הנכסים "עזרה ובצרון" (מנהל הפרויקט העירוני).
- (2) חתימה על הסכם הקמה בכל הנוגע להקמת שטחי ציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.
- (3) חתימה על הסכם פיתוח באגף הכנסות מבנייה ופיתוח.

(4) סימון מבנה הציבור וחניות המבנה הציבורי ע"ג תכנית הבקשה, בגוון שונה כולל מקרא.

(5) הפקדת ערבות ביצוע.

(6) רישום הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב.

(7) ביצוע תשלום בהתאם להסכם התועלות החתום.

(8) יש לקבל את אישור מנהל בת"ש ויח' פרויקטים משולבים לנושא מעבר התשתיות עבור קירוי איילון והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
3. תנאי בהיתר בנייה המעברים הציבוריים למתע"ן יופעלו לכל אורך שעות פעילות המתע"ן, בכפוף להסכמים עם עיריית תל אביב.
4. שינויים מהותיים בהסדרי תחבורה או כאלו הנוגעים בתפקוד המערך התנועתי יחייבו אישור אגף התנועה בעיריית תל אביב.
5. מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור לשלטים החדשים על ידי ועדת השילוט
  2. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
  3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.
  4. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
  5. (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.  
(2) הנחיות בנושא אתר התארגנות:
- 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 לפינוי השטח בגמר השימוש.
- בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבון.

### תנאים לתעודת גמר

1. עמידה בדרישות בניה ירוקה
2. תירשם הערת אזהרה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים, אשר תהיה אחראית לניהול התקין ותחזוקתם השוטפת של השטחים המשותפים.
3. רישום בפועל של השטחים המשותפים לפי תקנה 27
4. רישום הערה לפי תקנה 27 לאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא
5. רישום הערה לפי תקנה 27: שטחי המלון מהווים יחידה רישומית אחת בבעלות אחת.
6. קיום אחת מהחלופות הבאות:
  - א. הקמת גשר מתחנת הרכת אל תחום התכנית ולכל הפחות מהמבנה לגבול המגרש.
  - ב. הבטחת הקמת הגשר "בפעימה אחת" באישור רכבת ישראל תוך התייחסות להיבטים פיזיים, הנדסיים ותפעוליים של הרכבת נוכח החיבור הפיזי בין הפרוייקט לתחנת הרכבת ולהנחת דעת הוועדה המקומית.
7. תרשם זיקת הנאה הדדית עילית ותת קרקעית בין תא שטח 100 לתא שטח 101 עבור מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב. בהתאם לתכנון מפלסי החניונים, מיקום המעברים בין תחנת הרק"ל לרכבת ומיקום החצרות התפעוליות יקבעו ע"י הוועדה המקומית. זאת בתיאום אגף התנועה בעירייה ותוך התייחסות להיבטי תפעול של המתחם, בטיחות הולכי רגל ורוכבי האופניים ואבטחה.
8. רישום בפועל של זיקות הנאה
9. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה
10. ביצוע בפועל של 400 מקומות חניה לאופניים בתחום הפיתוח שיהיו בחינם למשתמשי הרכבת.
11. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב יפו להקמה, רישום ואחזקת תשתיות ומתקנים הנדסיים לעניין קירוי איילון.
12. ביצוע בפועל של כניסת כלי רכב למרתפי החניה מהשיקוע בדרך בגין וביטול כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים כלפי דרך בגין במפלס הרחוב
13. אישור רשות התמרור לנושא הסדרי התנועה לכניסת רכבים מדרך בגין.
  - (1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
  - (2) אישור מנהל הפרוייקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
  - (3) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרוייקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
  - (4) רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות

- והסכם ההקמה.  
5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.  
6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.  
7) תפקוד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות הנאה בפנקס רישום המקרקעין.  
15. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### התחייבויות להוצאת היתר תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים למגורים במגדל

- #### הערות
1. עוגנים תת קרקעיים לכיוון רצועות איילון יבוצעו אך ורק עם עוגנים נשלפים זמניים
  2. לפחות אחד מהמעברים בין תחנת הרכבת לתחנת הרק"ל יהיה פתוח לציבור בכל שעות פעילות הרכבת והרק"ל ותירשם זיקת מעבר לציבור.

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 0347-21-1 מתאריך 29/12/2021**

3. לאשר את הבקשה להקמת מגדל בעירוב שימושים בן 88 קומות מעל 7 קומות מרתף.
4. לאשר תוקף ההיתר ל-6 שנים לבקשת המבקש לאור מורכבות ומימדי הפרויקט.

#### בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

- #### תנאים למתן היתר
1. הצעת אישור רת"א
  2. הצגת אישור משהב"ט
  3. הצגת אישור נת"ע
  4. השלמת דרישות מכון הרישוי
  5. אישור סופי של משרד התיירות
  6. קבלת אישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה לנושאי אקוסטיקה, רעש, זיהום קרקע
  7. אישור מי אביבים
  8. הצגת אישור לתיאום עם רכבת ישראל לעניין המעברים והקישוריות לתחום רכבת השלום
  9. עמידה בתנאי איכות הסביבה המפורטים בסעיף 6.8 ו-6.9 של תכנית 4348.
  10. הצגת אישור מחברת נתיבי איילון
  11. הצגת אישור סופי של משרד הבריאות
  12. הצגת תכנית סימון שטחים משותפים לרישום לפי תקנה 27
  13. 1) הצגת תכנית המבנה הציבורי מאושרת ע"י מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם העירייה ואגף הנכסים "עזרה ובצרון" (מנהל הפרויקט העירוני).  
2) חתימה על הסכם הקמה בכל הנוגע להקמת שטחי ציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.  
3) חתימה על הסכם פיתוח באגף הכנסות מבנייה ופיתוח.  
4) סימון מבנה הציבור וחניית המבנה הציבורי ע"ג תכנית הבקשה, בגוון שונה כולל מקרא.  
5) הפקדת ערבות ביצוע.  
6) רישום הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב.  
7) ביצוע תשלום בהתאם להסכם התועלות החתום.  
8) יש לקבל את אישור מנהל בת"ש ויח' פרויקטים משולבים לנושא מעבר התשתיות עבור קירוי איילון והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
3. תנאי בהיתר בנייה המעברים הציבוריים למתע"ן יופעלו לכל אורך שעות פעילות המתע"ן, בכפוף להסכמים עם עיריית תל אביב.
4. שינויים מהותיים בהסדרי תחבורה או כאלו הנוגעים בתפקוד המערך התנועתי יחייבו אישור אגף התנועה בעיריית

תל אביב.

5. מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הצגת אישור לשלטים החדשים על ידי ועדת השילוט
  2. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
  3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.
  4. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
  5. (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.  
(2) הנחיות בנושא אתר התארגנות:
- אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- 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**

1. עמידה בדרישות בניה ירוקה
2. תירשם הערת אזהרה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים, אשר תהיה אחראית לניהול התקין ותחזוקתם השוטפת של השטחים המשותפים.
3. רישום בפועל של השטחים המשותפים לפי תקנה 27
4. רישום הערה לפי תקנה 27 לאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא
5. רישום הערה לפי תקנה 27: שטחי המלון מהווים יחידה רישומית אחת בבעלות אחת.
6. קיום אחת מהחלופות הבאות:
  - א. הקמת גשר מתחנת הרכבת אל תחום התכנית ולכל הפחות מהמבנה לגבול המגרש.
  - ב. הבטחת הקמת הגשר "בפעילה אחת" באישור רכבת ישראל תוך התייחסות להיבטים פיזיים, הנדסיים ותפעוליים של הרכבת נוכח החיבור הפיזי בין הפרויקט לתחנת הרכבת ולהנחת דעת הוועדה המקומית.
7. תירשם זיקת הנאה הדדית עילית ותת קרקעית בין תא שטח 100 לתא שטח 101 עבור מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב. בהתאם לתכנון מפלסי החניונים, מיקום המעברים בין תחנת הרק"ל לרכבת ומיקום החצרות התפעוליות יקבעו ע"י הוועדה המקומית. זאת בתיאום אגף התנועה בעירייה ותוך התייחסות להיבטי תפעול של המתחם, בטיחות הולכי רגל ורוכבי האופניים ואבטחה.
8. רישום בפועל של זיקות ההנאה
9. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה
10. ביצוע בפועל של 400 מקומות חניה לאופניים בתחום הפיתוח שיהיו בחינם למשתמשי הרכבת.
11. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב יפו להקמה, רישום ואחזקת תשתיות ומתקנים הנדסיים לעניין קירוי איילון.
12. ביצוע בפועל של כניסת כלי רכב למרתפי החניה מהשיקוע בדרך בגין וביטול כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים כלפי דרך בגין במפלס הרחוב
13. אישור רשות התמרור לנושא הסדרי התנועה לכניסת רכבים מדרך בגין.
  - (1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
  - (2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
  - (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 שינתנו בסיורי המסירה.
  - (4) רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
  - (5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
  - (6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
  - (7) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
15. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

**התחייבויות להוצאת היתר**

תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים למגורים במגדל

**הערות**

1. עוגנים תת קרקעיים לכיוון רצועות איילון יבוצעו אך ורק עם עוגנים נשלפים זמניים
2. לפחות אחד מהמעברים בין תחנת הרכבת לתחנת הרק"ל יהיה פתוח לציבור בכל שעות פעילות הרכבת והרק"ל ותירשם זיקת מעבר לציבור.

עמ' 15  
0054-138 21-1618 <ms\_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה