

ט' שבט תשפ"ב  
11 ינואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0349 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	נצבא החזקות 1995 בע"מ	אלעזר דוד 23	0785-023	21-1441	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1441	תאריך הגשה	02/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אלעזר דוד 23 דרך בגין מנחם 119	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	21/7101	תיק בניין	0785-023
מס' תב"ע	תעא/3000,2א, תמ"מ/5,1, ע, 1,9113, 3000, 2746,ד, 2270, 2746,ב, 2746,ג	שטח המגרש	6039

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נצבא החזקות 1995 בע"מ	רחוב גרניט 8, פתח תקווה 4951407
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	לנדנר נועה	רחוב האוכמניות רמת אפעל 15, רמת גן 5296000
מורשה חתימה מטעם המבקש	אטיאס פריאל	רחוב גרניט 8, פתח תקווה 4951407

### מהות הבקשה: (אדר' ברנשטיין שמעון)

מהות עבודות בניה
שינויים בבנייה על קרקעית, כלפי היתר מספר 16-0373 להקמת מגדל למלונאות בן 47 קומות כולל 4 קומות מסד גבוהות מסחריות מעל ל 5 קומות מרתף, הכוללים:
בכל הקומות: שינויים בגרעין ע"י הגדלתו ללא שינוי במיקום הפינות לטובת הכנסת מעליות נוספות בגרעין. קומת הקרקע:
- הקטנת הלובי הצפון מזרחי ותוספת שטח למסחר בחזית לרחוב בגין, כיחידה נפרדת ותוך יצירת מעבר לציבור.
- ביטול המסחר בחזית הדרומית והגדלת הלובי.
- ביטול המשרדים בחזית הצפונית והגדלת חלל מבואת הכניס.
- שינויים פנימיים בחדרים הטכניים
- ביטול חדר גנרטור לטובת הגדלת הלובי הדרומי
קומה 1:
- ביטול משרדים בחזית הצפונית
קומה 2:
- תוספת שטח בחזית בגין שיוצרת קירוי בקומת קרקע מעל המעבר להולכי הרגל הרוכן על גבי המסחר.
- שינוי בתצורת זיקת ההנאה
- תוספת חדר גנרטור בחזית הצפונית
- תוספת 2 גרמי מדרגות המחברים בין קומות 2 ו- 3.
קומה A2:
- תוספת חדר גנרטור בחזית הצפונית
קומה 3- הסעדה:
- הגדלת הקומה בחזית לרחוב בגין, בהתאם לקומה 2 לטובת אולמות המלון.
קומה A3:
- שינוי בתצורת הגלריה הטכנית

**קומה 4- ספא:**

- שינויים פנימיים בספא: בחדרי הטיפולים, בחדר הכושר, מיקום השירותים ושינויים בבריכה הפנימית ובריכת הפעוטות.

**קומות 24-5- קומות טיפוסיות:**

- יצירת "בטן" בקונטור החיצוני של הקומה הטיפוסית (פינות המגדל נותרו במיקומן המקורי).
  - ביטול שלוש מגרעות בפינות הבניין ויצירת שתי מגרעות חדשות בהיקף הקומה (תקף לכל קומות המלון)
  - בכל אחת מהקומות אותו מספר חדרים זהה להיתר הקודם (27 חדרים)
  - הקטנת מספר הקומות הטיפוסיות מ-25 ל-20
- סה"כ 540 חדרי מלון

**קומות 25-37- קומות הסוויטות:**

- מספר החדרים זהה להיתר המקורי, 15 סוויטות בקומה.
  - שינוי במיקום הסקיי לובי – עבר מקומה 37 ל-38
- סה"כ: 195 חדרים

**קומות 39-40:**

- ביטול 6 חדרים פינתיים בקומות 39-40.
  - ביטול הלאונג' בקומה 39
- סה"כ: 24 חדרי מלון

**קומות 40-43:**

- מקומה 39-43: שינויים פנימיים בגרעין בחדרים הטכניים
  - ביטול המרפסות בקומה 43
- סה"כ 45 חדרים

**קומות 44-47 - גגות טכניים:**

- התאמת החדרים הטכניים בגרעין והציוד בגגות לתצורת הקומה המעודכנת

סך הכל לאחר השינוי יתקבלו 804 יחידות מלוניות (540 חדרים ו- 264 סוויטות), ללא שינוי במספר הקומות.

**מצב קיים:**

בשלבי בנייה, מבצעים עבודות ביסוס ושלד.

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
שינוי כלפי היתר מספר 16-0373 לשינויים קונסטרוקטיביים בקומות המרתף	16/01/2020	20-0044
הקמת מבנה למלונאות ומסחר בן 47 קומות הכוללת 4 קומות בסיס גבוהות למסחר, 2 קומות גג טכני מעל 5 קומות מרתף.	27/06/2016	16-0373
חפירה ודיפון עד גבולות המגרש ללא עוגנים זמניים.	26/01/2014	14-0047
צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 62-3-2017-0069 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	21/02/2017	תביעות משפטיות

**בעלויות:**

החלקה בבעלות ממ"י, מוכרת לחברה "ניצבא החזקות 1995 בע"מ. הבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של החברה.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3000 מגרש 2 אזור מלונאות)**

מותר	קיים בהיתר	מוצע	סטייה/הערה

סטייה/הערה	מוצע	קיים בהיתר	מותר	
1245 מ"ר עודף	38,755 מ"ר	38,692.54 מ"ר	40,000 מ"ר	<b>שטחים עיקריים</b> למלונאות כולל שירותים נלווים מסחר
עודף 105.46 מ"ר עודף 1350.46 מ"ר	1,894.54 מ"ר	1850.50 מ"ר	2,000 מ"ר	<b>סה"כ:</b>
1346 מ"ר - ניתן להמיר בשטחים עיקריים שנותרו.	18,146 מ"ר	18,090.99 מ"ר	כניסה קובעת ומעליו: עד 40% מהשטח העיקרי = 16,800 מ"ר	<b>שטחי שרות</b>
	<b>58,796 מ"ר</b>	<b>58,633 מ"ר</b>	<b>58,800 מ"ר</b>	<b>סה"כ עיקרי + שירות</b>
	0.00 מטר	0.00 מטר	לאגף הנמוך 0-2 מ' בנסיגה מהמבנים הבנויים בצד המזרחי של הרחוב	<b>קווי בניין</b> <b>קו בניין מערבי</b>
	56.80 מטר מהמבנה המערבי	לא הוצג	55 מ'	<b>מעל מפלס +39.50</b>
	לפי התשריט לא צוין, אך תוכנן 8.60 מ'	לפי המסומן בתשריט הבינוי לביצוע (כ 9 מ')	לפי המסומן בתשריט הבינוי לביצוע (כ 9 מ')	<b>קו בניין צפוני</b>
	28.00 מטר מהבנה הצפונית		28 מ' מהבניין השכן	<b>מעל מפלס +39.50</b>
	מלון מסחר	מלון ומסחר	מלון ושימושים נלווים למלונאות כמו אולם כינוסים, מועדונים ושירותי ספורט בקומות התחתונות יותר מסחר	<b>שימושים</b>
	<b>במפלס +17.00</b> כניסות למלון ומבואות, משרדים.	<b>במפלס +17.00</b> מבואות וכניסות למלון, משרדים, חדרים טכניים, תת"ק, מסחר	<b>במפלס +17.00</b> מבואות וכניסות למלון, מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, שירותים אישיים ועסקים, מועדונים ואולמות בידור וכן מבואת כניסה לבית המלון ומשרדי המלון ושטחי השרות שלהם.	
	<b>במפלס +22.50</b> שטחים לשימוש מלונאי, ומסחר	<b>במפלס +22.50</b> מסחר	<b>במפלס +22.50</b> מסחר	

סטייה/הערה	מוצע	קיים בהיתר	מותר	כניסות (סעיף 2.3 בבינוי לביצוע)
	במפלסי קומות 17.00 מ' יצירת חזית מסחרית לרחוב בגין בהמשך לבינוי במגדל עזריאלי לדופן רחוב פעילה בשפה אחידה.	לא קיימת רציפות פונקציונלית בין המבנים אך התכנון תואם נספח בינוי לביצוע	במפלסי קומות +14.00 +17.00 +24.00 יתאפשר רצף פונקציונלי בין מגרש 2 ל 3.2	
	<b>כניסה במפלס +17.00</b> כניסות למסחר דרך מנחס בגין ומבואות לבית המלון מכיוון דרך מנחס בגין	<b>כניסה במפלס +17.00</b> קיימות כניסות לבית המלון	<b>כניסה במפלס +17.00</b> מסחר מכיוון דרך מנחס בגין	
	<b>כניסת הבאים בהסעה</b> מכיוון דרך מנחס בגין והדרך התת קרקעית יתואם עם מפלסי הדרך התת קרקעית		<b>כניסת הבאים בהסעה</b> מכיוון דרך מנחס בגין והדרך התת קרקעית יתואם עם מפלסי הדרך התת קרקעית ויאושר על ידי משרד התחבורה	
	<b>כניסות +22.00 +24.00</b> לא קיים רצף מבונה עם המבנה במגרש 3.2 קיימת כניסה ישירה לשטח המסחרי מכיוון פארק שרונה	<b>כניסות +22.00 +24.00</b> לא קיים רצף מבונה עם המבנה במגרש 3.2 קיימת כניסה ישירה לשטח המסחרי מכיוון פארק שרונה	<b>כניסות +22.00 +24.00</b> אפשרות כניסה למרכז המסחרי שבתחום מגרש 3.2, כניסה ישירה מכוון מערב.	

**הערות נוספות:**

1. הפרויקט מתוכנן בדופן המזרחית של מתחם שרונה וגובל ברחוב מנחס בגין כחלק משדרת הקריה, בתחום הקו הכחול של פרויקט הקו האדום של הרכבת הקלה, בחלקו המזרחי של הפרויקט קיימת חפיפה של תכנית 3,000 החלה במגרש וקבע כי תכנית תממ"מ 1/5 גוברת על הוראות התוכנית בכל האמור לצרכי הקמת פרויקט הקו האדום של הרכבת הקלה
2. הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 16-0373 הכוללים: שינוי בתכנית הקומות, גרעין המבנה ובחזיתות המבנה, הוגשה באופן חלקי ובהסתמך על המצוין בתיק המידע, שלא דרשו אישורים של: יועץ נגישות ובטיחות, אישור אדריכל העיר, אישור מכון התעדה לבניה ירוקה, אישור מכון הרישוי, אישור משרד הבריאות אישור משרד התיירות.  
תיק המידע התייחס לקבלת אישור ותאום לפני היתר ממחלקת תכנון מרכז בלבד.
3. במקביל להוצאת ההיתר המקורי מס' 16-0373 אושרה תב"ע 3639 אשר הרחיבה את הדרך, הרחבה זו עוברת בחלקו הדרום מערבי של המגדל, הדבר לא הועבר מצוות התכנון לרישוי וגם לא היה מול עיניהם של הוועדה המחוזית ומשרד התחבורה, אשר נתנו את האישור להוצאת ההיתר.  
בעת ביצוע העבודות התבררה הבעיה ולאחר תיאום עם צוות התכנון הובהר שהשינויים המוצעים בקומת הקרקע נעשו לצורך יצירת חזית מסחרית לרחוב בגין בהמשך לבינוי במגדל עזריאלי לדופן רחוב פעילה בשפה אחידה, לשם כך נדרשה הרחבת המדרכה בזיקת ההנאה ובעקבות זאת הוזז שביל הגישה להורדת הנוסעים למלון, קירוי המבנה המסחרי ושביל הגישה הביאו לגדילת תכנית המבנה בקומות המסד.  
נדרש להציג את קו ההפקעה על פי מצב מאושר, בכפוף לאישור מחלקת מדידות/נכסים.
4. מצורף אישור נת"ע לשינויים המבוקשים.
5. התקבל אישור אדריכלי אתר, יהל מהנדסים אשר לפיה אין מניעה לקדם את הבקשה בכפוף לקבלת אישור עת"א לתיאום עם פרויקט שדרת הקריה.

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

#### תנועה וחניה

השינויים המבוקשים לעומת היתר מס' 16-0373 (בקשה מס' 15-1000) אינם נוגעים לחניה ולא נדרשת חניה נוספת. המלצה: לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

לא צפוי גידול בנפח האשפה.  
לא מבוקשים שינויים במרתפים ובמערך האשפה.  
מאושר על סמך אישור שניתן בהיתר המקורי מספר 16-0373.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

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

#### סיכום מכון הרישוי

#### המלצה: לאשר את הבקשה

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

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### אוסקר סילביני קריקון 03/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בבניה: מבצעים עבודות ביסוס ושלד.

#### חו"ד נוספות:

#### תכנון - טל מלץ 08/12/2021

ממליצים לאשר את המבוקש מבחינה תכנונית.

השינויים המוצעים בבקשה להיתר בקומת הקרקע נעשו לצורך יצירת חזית מסחרית לרחוב בגין בהמשך לבינוי במגדל עזריאלי לדופן רחוב פעילה בשפה אחידה. תכנון מפלס קומת הקרקע נעשה בתיאום מול צוות תכנון שדרת הקריה, נדרשה הרחבת המדרכה בזיקת הנאה ובעקבות זאת הוזז שביל הגישה להורדת נוסעים למלון. קירוי המבנה המסחרי ושביל הגישה הביאו לגדילת תכסית המבנה בקומות המסד.

קו ההפקעה המסומן בבקשה להיתר בניה תואם את קו הבניין למרתפים הקיימים ואינו תואם את ייעוד הדרך הקיים מתוקף תכנית תמ"מ 1/5 ותא/3639. נדרש להציג את קו ההפקעה על פי מצב מאושר.

#### הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 15/09/2020

ההפקעה מכח 3639 ( בהתאם לתממ 5/1), כרגע הם נמצאים בתיאום עם נת"ע. אם תיגרש הפקעה- תבוצע ע"י נת"ע. מצורף גם סיכום מול מח' תכנון מרכז, מה"ע והשירות המשפטי בדבר רישום זיקת הנאה במקום הפקעה.

#### נכסים - מירי גלברט 09/03/2020

חלקה 21 בגוש 7101 הינה בבעלות מדינת ישראל, ונצבא החזקות 1995 בע"מ (להלן: "היזם") רכש מהמדינה זכויות במגרש 2 (להלן "המגרש") במסגרת תב"ע 3000.

במסגרת הוראות תב"ע 3000 סעיף 10.2.4 על היזם חלה התחייבות לבנות מעבר תת קרקעי להולכי רגל העובר מתחנת הרכבת הקלה המתוכננת לדרך מנחם בגין אל מגרש 3.2.

ובהתאם להוראות התב"ע סעיף 26.3, על המבקש להכין ולאשר במוסדות העירייה תוכנית בינוי לדרך התת קרקעית. הבטחת ביצוע המעבר התת קרקעי מהווה תנאי למתן היתר בניה לפרויקט והקמתו, בפועל, מהווה תנאי למתן תעודת אכלוס לפרוייקט.

כול הדרישות מולאו, אין מניעה לאשר את הבקשה.

#### אדריכל העיר 03/10/2021

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית יש לעמוד בדרישת תכנית העיצוב המאושרת התכנון המוצג בקומות המסד הפונות לרחוב מנחם בגין מאושר כשינוי לתכנית העיצוב וניתן לקדם אותו בהיתר. לכל יתר הנושאים יש לעמוד בתנאים ודרישות היתרים קודמים

כתנאי להיתר בניה יש לקבל אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים :  
תכנית הפיתוח - לאחר תאום עם הגורמים המצוינים בהמשך החווד והצגת הפיתוח במפגש עם המגרשים הגובלים ועם פארק שרונה  
חזיתות המבנה כולל הפחתה משמעותית של השימוש בזכוכית - לתאם מול אדריכל העיר  
הצגת זיקות הנאה בצורה ברורה  
יש להציג במסמכי ההיתר את התכנון במגרשים הגובלים - מדרכות, בינוי, זיקות הנאה וכו'  
הצגת שלביות פתיחת המדרכות בהתאם למצויין מטה לשלב פתיחת שידרת קרייה.  
טיפול בגגות המגדל ומבנה המסד  
חזית מסחרית - יש לציין בצורה ברורה על גבי ההיתר שהמסחר יפנה לרחוב מנחם בגין והחזית תהיה, פתוחה, שקופה ופעילה כלפי הרחוב.

זיקות הנאה ברחוב מנחם בגין :  
כתנאי לתעודת איכלוס יש לרשום זיקת הנאה בפועל בהתאם לחוק.  
תכנון זיקת ההנאה יתואם עם הגורמים הבאים כתנאי להיתר בניה :  
נת"ע - לשטחים מעל ובתת הקרקע.  
אגף הכנסות מבניה לנושא ההקמה והאחזקה של זיקות ההנאה - מבוקש שהעיריה תתחזק את השטחים בזיקות ההנאה שפ"ע  
שידרת הקרייה  
אגף התנועה כולל התייחסות לדרך השרות- הועברה תכנית ארגון אתר מעודכנת עם כניסה ויציאה לאתר מרחוב מנחם בגין, על היזם לקבל את אישור אגף התנועה לתכנית זו.  
על היזם להעביר תכנית תיאום מערכות ותשתיות בכל שטחי זיקות ההנאה וההפקעות לאורך רחוב מנחם בגין לצורך תיאום מול פרויקט שידרת הקריה. על היזם להציג את חיבורי התשתיות הקיימים ומוצעים למגרש.

לנושא פינוי מדרכות, תאום מפלסי פיתוח ודרך השרות :  
פינוי מדרכות- מאחר והעבודות של נצבא צפויות לקחת עוד שנים, הרבה אחרי פתיחת הקו האדום ושידרת הקריה, כתנאי להיתר בניה היזם יחתום על התחייבות לפנות את כל שטח זיקת ההנאה לטובת מעבר הולכי רגל והעברת תשתיות עירוניות לא יאוחר מיוני 2022.

תנאי לתעודת איכלוס  
אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח תוך ביצוע דוגמאות בשטח

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

בהתאם להמלצת צוות התכנון ואדריכל העיר, לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבנייה על קרקעית, כלפי היתר מספר 16-0373 להקמת מגדל למלונאות בן 47 קומות כולל 4 קומות מסד גבוהות מסחריות מעל ל 5 קומות מרתף.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
  2. אישור מחלקת איכות הסביבה והתייחסות לבריכה ולחומרים רעילים.
  3. אישור משרד הבריאות.
  4. מילוי דרישות בוחן הרישוי למפרט שנבדק
  5. מילוי דרישות אדריכל העיר בהתאם לאישורו מתאריך 03/10/21, הכוללים :
    - א. תכנית הפיתוח - לאחר תאום עם הגורמים המצוינים בהמשך החווד והצגת הפיתוח במפגש עם המגרשים הגובלים ועם פארק שרונה
    - ב. חזיתות המבנה כולל הפחתה משמעותית של השימוש בזכוכית
    - ג. הצגת זיקות הנאה בצורה ברורה, יתואם עם הגורמים הבאים כתנאי להיתר בניה :  
נת"ע - לשטחים מעל ובתת הקרקע.
- אגף הכנסות מבניה לנושא ההקמה והאחזקה של זיקות ההנאה - מבוקש שהעיריה תתחזק את השטחים בזיקות ההנאה שפ"ע
- ד. יש להציג במסמכי ההיתר את התכנון במגרשים הגובלים - מדרכות, בינוי, זיקות הנאה וכו'
  - ה. הצגת שלביות פתיחת המדרכות
  - ו. אישור אגף התנועה
  - ז. על היזם להעביר תכנית תיאום מערכות ותשתיות בכל שטחי זיקות ההנאה וההפקעות לאורך רחוב מנחם בגין לצורך תיאום מול פרויקט שידרת הקריה. על היזם להציג את חיבורי התשתיות הקיימים ומוצעים למגרש.
  - ח. היזם יחתום על התחייבות לפנות את כל שטח זיקת ההנאה לטובת מעבר הולכי רגל והעברת תשתיות עירוניות

- לא יאוחר מיולי 2022.
- ו. טיפול בגגות המגדל ומבנה המסד
  - ז. חזית מסחרית - יש לציין בצורה ברורה על גבי ההיתר שהמסחר יפנה לרחוב מנחם בגין והחזית תהיה, פתוחה, שקופה ופעילה כלפי הרחוב.
  6. נדרש להציג את קו ההפקעה על פי מצב מאושר, בתיאום עם צוות התכנון.
  7. אישור מנהל מקרקעי ישראל.
  8. אישור יועץ נגישות לשינויים שנעשו.
  9. סימון קו ההפקעה על פי המצב המאושר בתיאום עם צוות תכנון מרכז.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תנאי להיתר בניה- אישור על מתן התחייבות, להנחת דעת היועצ"מ, ע"י בעלי ההיתר לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

#### תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
2. עמידה בכל דרישות משרד התיירות
3. עמידה בכל דרישות משרד הבריאות
4. הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים:
  - א. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת, לרבות שטחי המרתפים שלא ניתן לפצלה.
  - ב. לא ניתן להמיר את שטחי השירות לשימוש עיקרי ללא היתר
5. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.
6. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח תוך ביצוע דוגמאות בשטח
7. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד, עבור הבנייה העל קרקעית ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 16-0373 לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0349-21-1 מתאריך 29/12/2021

בהתאם להמלצת צוות התכנון ואדריכל העיר, לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבנייה על קרקעית, כלפי היתר מספר 16-0373 להקמת מגדל למלונאות בן 47 קומות כולל 4 קומות מסד גבוהות מסחריות מעל ל 5 קומות מרתף.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. אישור מחלקת איכות הסביבה והתייחסות לבריכה ולחומרים רעילים.
3. אישור משרד הבריאות.
4. מילוי דרישות בוחן הרישוי למפרט שנבדק
5. מילוי דרישות אדריכל העיר בהתאם לאישורו מתאריך 03/10/21, הכוללים:
  - א. תכנית הפיתוח - לאחר תאום עם הגורמים המצוינים בהמשך החווד והצגת הפיתוח במפגש עם המגרשים הגובלים ועם פארק שרונה
  - ב. חזיתות המבנה כולל הפחתה משמעותית של השימוש בזכוכית
  - ג. הצגת זיקות הנאה בצורה ברורה, יתואם עם הגורמים הבאים כתנאי להיתר בניה:  
נת"ע - לשטחים מעל ובתת הקרקע.  
אגף הכנסות מבניה לנושא ההקמה והאחזקה של זיקות הנאה - מבוקש שהעירייה תתחזק את השטחים בזיקות הנאה שפ"ע
  - ד. יש להציג במסמכי ההיתר את התכנון במגרשים הגובלים - מדרכות, בינוי, זיקות הנאה וכו'

- ה. הצגת שלביות פתיחת המדרכות  
ו. אישור אגף התנועה  
ז. על היזם להעביר תכנית תיאום מערכות ותשתיות בכל שטחי זיקות ההנאה/ההפקעות לאורך רחוב מנחם בגין לצורך תיאום מול פרויקט שידרת הקריה. על היזם להציג את חיבורי התשתיות הקיימים ומוצעים למגרש.  
ח. היזם יחתום על התחייבות לפנות את כל שטח זיקת ההנאה לטובת מעבר הולכי רגל והעברת תשתיות עירוניות לא יאוחר מיולי 2022.  
ו. טיפול בגגות המגדל ומבנה המסד  
ז. חזית מסחרית - יש לציין בצורה ברורה על גבי ההיתר שהמסחר יפנה לרחוב מנחם בגין והחזית תהיה, פתוחה, שקופה ופעילה כלפי הרחוב.  
6. נדרש להציג את קו ההפקעה על פי מצב מאושר, בתיאום עם צוות התכנון.  
7. אישור מנהל מקרקעי ישראל.  
8. אישור יועץ נגישות לשינויים שנעשו.  
9. סימון קו ההפקעה על פי המצב המאושר בתיאום עם צוות תכנון מרכז.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תנאי להיתר בניה- אישור על מתן התחייבות, להנחת דעת היועצ"מ, ע"י בעלי ההיתר לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

#### תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
2. עמידה בכל דרישות משרד התיירות
3. עמידה בכל דרישות משרד הבריאות
4. הצגת רישום לפי תקנה 27 לנושאים הבאים:  
א. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת, לרבות שטחי המרתפים שלא ניתן לפצלה.  
ב. לא ניתן להמיר את שטחי השירות לשימוש עיקרי ללא היתר
5. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.
6. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח תוך ביצוע דוגמאות בשטח
7. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד, עבור הבנייה העל קרקעית ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 16-0373 לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה