

כ"א שבט תשפ"ב  
23 ינואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0001 תאריך: 17/01/2022 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)	אקמ דה וינצ'י בכנרית	דה וינצ'י לאונרדו 12	0445-019	21-1541	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1541	תאריך הגשה	16/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	דה וינצ'י לאונרדו 12 רחוב קפלן אליעזר 19	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	63/7102 , 589/6111	תיק בניין	0445-019
מס' תב"ע	תעא/4101, 1ע, 9056, 4101, 3440	שטח המגרש	9958

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקמ דה וינצ'י בכנרית	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 6329133
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	אסף טוכמאיר	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארבוב יצחק	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553

### מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 18-1038 מתאריך 05/02/2019 להקמת המרתפים והיתר מס' 19-0565 לבנייה העל קרקעית אשר נמצא בהליך בניית השלד, הכוללים:</p> <p>בקומות המרתפים 6 - 2 - שינויים פנימיים במיקום מחיצות ועמודים.</p> <p>קומת מרתף 1 - הגדלת הקומה לטובת תוספת של 60 מחסנים פרטיים ופתיחת פתחים למעברים ומעליות בגרעיני הבניין.</p> <p>קומת הקרקע: שינויים פנימיים וחלוקה ביחידות המסחר, שינויים פנימיים במבנה ציבור ולוביים.</p> <p>קומה 1: שינויים פנימיים וחלוקה ביחידות המסחר, שינויים פנימיים במבנה ציבור ולוביים.</p> <p>קומות 2-6: שינויי מחיצות הפרדה ופירים במשרדים ובמגדלי המגורים.</p> <p>קומות 7-8: הוספת מדרגות במגדל הצפוני באזור רווחת הדיירים, שינוי מדרגות העלייה לבריכה מאזור המלתחות, שינוי בתכנון הבריכה ללא תוספת שטח, שינויים פנימיים במשרדים ושינויים פנימיים בדירות ובפירי המגדלים.</p> <p>קומות 9-10: שינויים במפלסי גגות המשרדים, הגדלת מסתורי המערכות על הגגות, שינויים פנימיים בדירות ובפירי המגדלים.</p> <p>קומות 11-29: שינויים פנימיים בדירות המגורים ובפירי המגדלים.</p> <p>קומה 30: איחוד 2 הדירות הצפון מערביות במגדל הדרומי ושינויים פנימיים בדירות המגורים ובפירי המגדלים.</p> <p>קומות 31-38: שינויים פנימיים בדירות המגורים ובפירי המגדלים.</p> <p><u>קומה 39:</u></p> <p>במגדל הדרומי: שינוי הבריכה בפנטהאוז הדרומי לג'קוזי, ושינוי מיקום הבריכה בפנטהאוז הצפוני והקמת פרגולה לשתיהן.</p> <p>במגדל הצפוני: שינוי מיקום הבריכות והקמת פרגולות בשתי דירות הפנטהאוז.</p> <p>בשני המגדלים שינויים פנימיים בדירות ובפירים.</p> <p><u>קומה 40:</u></p> <p>במגדל הדרומי: שינוי מיקום הבריכות בפנטהאוזים.</p> <p>במגדל הצפוני: ביטול הבריכה בפנטהאוזים.</p> <p>בשני המגדלים שינויים פנימיים בדירות ובפירים.</p> <p>קומה 41: בשני המגדלים שינויים במיקום ותצורת הבריכה, שינויים פנימיים בדירות ובפירים.</p> <p>קומה 42: שינויים פנימיים במחיצות, בפירים ובחללים הטכניים.</p>

**מצב קיים:**

בהליך בנייה של השלד והגמרים.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	חפירה ודיפון	24/10/2017	17-0846
	שינוי תוואי הדיפון	22/05/2018	18-0337
	הקמת 6 קומות מרתף	05/02/2019	18-1038
	בניה חדשה- מבנן דה וינצ'י במתחם כנרית מעל 6 קומות מרתף הכולל: קומת קרקע מסחרית גבוהה ומעליה 2 מגדלי מגורים בני 41 קומות בדופן המזרחית ומבנה משרדים בן 8 קומות וקומת יציאה לגג ירוק בדופן הצפונית ובדופן רחוב קפלן מדרום ורחוב דה וינצ'י במערב, עם כיכר פתוחה לציבור ביניהם.	18/07/2019	19-0565
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-6-2020-0035 מספר תביעה: 2020-3013 סיום טיפול - חלפה עילה	05/02/2020	תביעות משפטיות

**בעלויות:**

הנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב, הבקשה חתומה ע"י מורשי חתימה מטעם המבקש (אקמ דה וינצ'י בכנרית- החוכר) לפי אישור ר.מ.י הקיים במערכת ואישור לפתיחת הבקשה ע"י אגף נכסי העירייה מופיע מטה.

**התאמה לתב"ע (ע"פ תכנית 4101, תכנית ע1 ו 3440 - איחוד דירות)**

סטייה	מוצע	קיים	מותר	
	ללא שינוי	חניות, מחסנים, שטחים טכניים, מחסנים דירתיים למגדל המגורים - במרתף עליון: פריקה וטעינה, חדרי אצירת אשפה, חניות	חניות, מחסנים, שטחים טכניים, מחסנים דירתיים למגדל המגורים.	<b>בנייה תת קרקעית לפי תכנית ע"1</b> שימוש
	מוצעים מחסנים שלא עולים על הגודל המותר.	בהתאם למותר	מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר	שטח המחסן
	תוספת של 60 מחסנים דירתיים לאחר התוספת יהיו 306 מחסנים דירתיים ל 412 יחידות דיר.	246 מחסנים	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיר בבניין	כמות
	תוספת של כ- 916 מ"ר לטובת מחסנים בקומה 1- <b>ראה הערה מס' 1</b>	35,409 מ"ר	45,450 מ"ר מתוכם: <b>חניון:</b> עד 42,000 מ"ר ובהתאם לתקן חניה שבסעיף 6.3 בתוכנית 4101. <b>מגורים:</b> עד 1500 מ"ר <b>מסחר:</b> 500 מ"ר <b>תעסוקה:</b> 1450 מ"ר, מתוכם 600 מ"ר עבור מבני ציבור	<b>זכויות בנייה:</b> שטחי שירות מתחת לפני הקרקע

### **הערות נוספות:**

1. אושרה הקלה לניוד שטחי שירות תת קרקעיים בין השימושים השונים, שכן לא היה ניתן לערוך חישוב מדויק של שטחי השירות עבור כל שימוש, סך השטחים הינם במסגרת המותר.
2. מבקשים לאחד את 2 הדירות הצפון מערביות במגדל הדרומי שבקומה ה-30, ניתן לאשר את איחוד הדירות המבוקש מכח תוכנית 3440 החלה על המקום, הממ"דים בנויים בפועל.
3. השטח העיקרי הנוסף המתקבל כתוצאה מביטול הממ"ד של אחת הדירות ניתן לאשר מכח תוכנית 3440.
4. מבחינת הבקשה שאושרה נראה שממוצע המרפסות אינו גדול מ-12 מ"ר ממוצע לדירה, איחוד שטח המרפסות ניתן לאשור כשטח עיקרי נוסף מכח תוכנית 3440.
5. השינוי המבוקש אינו מתייחס לדירות שאושרו מכח תקנות כחלון והדירה המבוקשת לאיחוד אינה מיועדת להשכרה.
6. מבחינת הבקשה לא הוצמדו עדיין המחסנים לדירות, אך ניתן יהיה להצמיד את שטח המחסנים הדירתיים המוצמדים לדירות המקור לדירה המאוחדת.

### **חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 09/09/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

### **תנועה וחניה**

עבור תוספת מחסנים ואיחוד דירות אין דרישה להסדר חניה נוספת מעבר לחניה שאושרה בהיתר המקורי. 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 סילביו קריקון 07/04/2021**

המבוקש בבניה: מבצעים עבודות בנייה וגמרים.

### **חו"ד נוספות:**

**נכסים - ענת איבגי 14/11/2021**

סיום אוטומטי בדיקה מרחבית תם ה

### **תנאים בהיתר**

1. הקמת שטחי הציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.
2. השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין היזם לעירייה.

### **מי אביבים - אחישלום מולאי 04/07/2021**

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים

קיימת נישא לגמל מים - תקין-נשאר בתוואי הקיים בנישה ייעודית בגבול המגרש-ללא הצבת מערכת אחרת לפני הערה: שינוי בתכנון הבריכה

חיבור ביוב - תקין- החיבור נותר בתוואי הקיים ללא שינוי הערה: שינוי בתכנון הבריכה

### **נכסים - ענת איבגי 01/07/2021**

מדינת ישראל וקרן קיימת לישראל (להלן וביחד: "המינהל") הינן הבעלים הרשום של מקרקעין הידועים כחלקות 1 ו-2 בגוש 7102 וחלקות 590 ו-752 בגוש 6111, המצויים בין הרחובות קפלן ולאונרדו דה וינצ'י בתל אביב- יפו (להלן: "מקרקעי המינהל");

ביום 11.02.2015 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מקומית מס' תא/4101- "מתחם הכנרית", אשר מייעדת, בין היתר, חלק ממקרקעי המינהל לאזור עירוני מעורב המסומן בתב"ע כמגרש מס' 801 (להלן: "המקרקעין"), אשר ניתן לבנות בו כ- 330 יח"ד (בשטח עיקרי של 31,750 מ"ר), מתוכם 40 יח"ד להשכרה, בתוספת שטחי תעסוקה ומסחר (להלן: "התב"ע");

א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת (מס' 550261952) (להלן: "שותפות דה וינצ'י") זכתה במכרז מס' תא/413/2014 (להלן: "המכרז") לחכור מהמינהל את המקרקעין, כך ששותפות דה וינצ'י תהא זכאית להירשם כחוכרת של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וזאת לתקופה של 98 שנים + אופציה ל- 98 שנים נוספות;

ביום 7.6.2016 שילמה שותפות דה וינצ'י למנהל את מלוא התמורה בהתאם להוראות המכרז והונפק לשותפות דה וינצ'י חוזה חכירה ביחס למקרקעין בתיק רמ"י שמספרו 50163186 א';

ביום 7.6.2016 התקשרה הקבוצה בהסכם מכר עם שותפות דה וינצ'י במסגרתו רכשה הקבוצה 74376/100000 חלקים מזכויותיה של שותפות דה וינצ'י במקרקעין באופן בו הקבוצה (אשר שותפות דה וינצ'י מהווה חלק מהיחידים והחברות המרכיבים את הקבוצה) זכאית להירשם כחוכרת של חלק מהמקרקעין;

בהתאם להוראות הסכם המכר הנ"ל, שותפות דה וינצ'י והקבוצה הינם, למעשה, בעלי זכויות החכירה ו/או הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה של מלוא הזכויות במקרקעין; הקבוצה ושותפות דה וינצ'י ייקראו מעתה ביחד: "החברה".

על פי הוראות התב"ע נקבע כי ישולבו בפרויקט שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1,500 מ"ר (עיקרי) + שטח של 600 מ"ר לשטחי שירות ובסך הכל 2,100 מ"ר (עיקרי + שירות), אשר ימוקמו בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, בהתאם לתשריט ויועברו וירשמו בחכירה על שם העירייה, ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "מבנה הציבור המקורי"),

ביום 15.9.2016 אושרה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, במסגרתה, נקבע, בין היתר, מיקומם של שטחי הציבור (להלן: "תכנית העיצוב");

ביום 21.3.2017 הגישה הקבוצה בקשה לאשר, בהליך של הקלה, תוספת לשטח הכולל המותר לבניה בהתאם לתב"ע, באמצעות תוספת למספר יחידות הדיור בתחום המקרקעין, וזאת בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו - 2015 (להלן בהתאמה: "תוספת כחלון שבס" ו/או "ההקלה").

לאור האמור לעיל ובהתאם להקלה המבוקשת כהגדרתה לעיל, נוספו שטחי ציבור בנויים המיועדים להיבנות במקרקעין, בשיעור כדלקמן: 250 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 100 מ"ר לצרכי שירות, ובסה"כ - 350 מ"ר, כך שבסופו של יום סך השטחים הציבוריים שייבנו במקרקעין יהיו 2,450 מ"ר ברוטו (להלן: "השטחים הציבוריים הנויים החדשים").

בהתאם לאמור לעיל, מתחייבת הקבוצה לתקן את מסמכי תכנית העיצוב, ככל שהדבר ידרש על ידי גורמי התכנון המוסמכים, על חשבונה והוצאותיה, כך שתכלול את השטחים הציבוריים הנויים החדשים;

מבנה הציבור המקורי בצירוף השטחים הציבוריים הנויים החדשים - ייקראו מעתה ביחד ולהלן: "מבנה הציבור".

בהתאם להוראות התב"ע, ההקלה והמכרז, התחייבה החברה להקים את מבנה הציבור ולמסור לידי העירייה, ללא תמורה, את מבנה הציבור, והכל בהתאם למפרט ופרוגרמה המצורפים לחוזה ההקמה.

בנוסף למבנה הציבור, מתחייבת החברה, בחוזה זה, להקים ולרשום על שם העירייה ובחכירתה בלשכת רישום המקרקעין, 16 (שישה עשר) מקומות חניה קבועים בפרויקט, מתוכם 3 מקומות חנייה לנכים, ללא תמורה, אשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבור ובנוסף תהא העירייה זכאית לעשות שימוש ב-29 מקומות חניה נוספים (צפים - שאינם קבועים) בחניון של הפרויקט, וזאת באמצעות כרטיסים שיונפקו לעירייה לצורך כך (להלן: "חניות העירייה"). ככל שיתברר כי מקומות החניה הצפים לא יספקו מענה לצרכי העירייה, בשל חוסר זמינות בפועל, מתחייבים הצדדים למצוא פתרון חלופי מוסכם;

מבנה הציבור וחניות העירייה יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

על פי הוראות סעיפים 6.1 ו-6.8(10) לתב"ע, חלק מהתנאים למתן היתר בניה (לרבות חפירה ודיפון) לפרויקט, בין היתר, הינם: הבטחת ביצוע שטחי הציבור והבטחת רישומם של שטחי הציבור על שם העירייה.

על פי הוראות סעיף 6.9(3) לתב"ע, חלק מהתנאים למתן תעודת אכלוס שטחי המשרדים והמסחר בפרויקט, בין היתר, הינם: השלמת בניית שטחי הציבור, מסירתם לחזקת העירייה ורישומם בפועל ע"ש העירייה להנחת דעת מהנדס העיר;

בהתאם להוראות התב"ע ולהוראות חוזה ההקמה שנחתם בתאריך 15/09/2019, התחייבה החברה לתכנן להקים ולרשום את שטחי הציבור בחכירה על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, על חשבונה והוצאותיה בלבד, והכל כמפורט בחוזה ההקמה.

נחתם כתב התחייבות מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.

סעיפים המתייחסים לתכנית הבקשה:

עמ' 5

0445-019 21-1541 <ms\_meyda>

1. חניות העירייה סומנו בקומה 2 - : 13 חניות רגילות (חניה מס' 1-13) שסומנו בצבע ורוד עם קווקו אדום ו-3 חניות נכים (חניות מס' 14-16) מתוכן 1 חניית נכים גבוה (חניה מס' 16) בצבע כחול עם קווקו אדום.
2. מבנה הציבור בקומת הקרקע סומן בתכנית בצבע תכלת בהתאם לתשריט מבנה הציבור.
3. התקבל אישורם של המפקח העירוני, אדיר גרשוני ושל האדריכל אדר אופנהיים לתכנית ההגשה.
4. בתכנית ההגשה צורפה תכנית של קומת הקרקע הכוללת את סימון זיקות ההנאה בפרויקט, בקווקו אדום.

תנאי לקבלת היתר :

1. חלקה 589 בגוש 6111 ביעוד דרך בבעלות עיריית תל-אביב, אין להכליל את החלקה בבקשה ולכן יש למחוק אותה אינה שייכת לבקשה.
2. יש להציג למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.
3. יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

תנאים בהיתר הבנייה :

1. הקמת שטחי הציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.
2. השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין היזם לעירייה.

תנאי לאישור תחילת עבודות :

1. טרם עלייה לקרקע יש להציג למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.
2. יש לתאם ולאשר את תכניות הביצוע של המבנה הציבורי עם המפקח מטעם העירייה ועם אגף הנכסים.

תנאים לאכלוס/גמר :

1. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
2. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
3. אישור מנהל הפרויקט מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
4. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
5. לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
6. חתימה על הסכם פיתוח מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
7. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
8. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
9. המצאת ערבות בדק.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות הסופיות לפני הוצאת היתר.

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

לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 18-1038 מתאריך 05/02/2019 להקמת המרתפים והיתר מס' 19-0565 לבנייה העל קרקעית אשר נמצא בהליך בניית השלד

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

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. א. חלקה 589 בגוש 6111 ביעוד דרך בבעלות עיריית תל-אביב, אין להכליל את החלקה בבקשה ולכן יש למחוק אותה אינה שייכת לבקשה.  
ב. יש להציג למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.  
ג. יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.
3. א. הקמת שטחי הציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.  
ב. השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם להסכם פיתוח שיחתם בין היוזם לעירייה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. (1) טרם הקמת המבנה הציבורי יש להציג למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.  
(2) טרם הקמת המבנה הציבורי יש לקבל את כל תוכניות הביצוע מאושרות ע"י גורמי העירייה והמפקח העירוני

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. א. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.  
ב. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.  
ג. אישור מנהל הפרויקט מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.  
ד. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.  
ה. לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שינתנו בסיוור המסירה.  
ו. חתימה על הסכם פיתוח מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.  
ז. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבנייה ופיתוח.  
ח. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.  
ט. המצאת ערבות בדק.
4. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקפו של ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתרים מס' 18-1038 ו- 19-0565 לרבות תוקפם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 18-1038 מתאריך 05/02/2019 להקמת המרתפים והיתר מס' 19-0565 לבנייה העל קרקעית אשר נמצא בהליך בניית השלד

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

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. א. חלקה 589 בגוש 6111 ביעוד דרך בבעלות עיריית תל-אביב, אין להכליל את החלקה בבקשה ולכן יש למחוק אותה אינה שייכת לבקשה.  
ב. יש להציג למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.  
ג. יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.
3. א. הקמת שטחי הציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.  
ב. השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין היזם לעירייה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. (1) טרם הקמת המבנה הציבורי יש להציג למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.  
(2) טרם הקמת המבנה הציבורי יש לקבל את כל תוכניות הביצוע מאושרות ע"י גורמי העירייה והמפקח העירוני

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :  
א. שטחים משותפים  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. א. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.  
ב. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.  
ג. אישור מנהל הפרויקט מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.  
ד. רישום והקמה בפועל של זיקות הנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.  
ה. לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסירור המסירה.  
ו. חתימה על הסכם פיתוח מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.  
ז. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.  
ח. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.  
ט. המצאת ערבות בדק.
4. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקפו של ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתרים מס' 18-1038 ו- 19-0565 לרבות תוקפם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה