

כ"א אדר ב תשפ"ב  
 24 מרץ 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0094 תאריך: 24/03/2022 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      | בניה חדשה/מרתפים | מבנה נדלן (כ.ד) בע"מ | הסוללים 1  | 0730-012       | 21-1274   | 1         |
| 13     | בניה חדשה/מרתפים | מבנה נדלן (כ.ד) בע"מ | הסוללים 3  | 0798-003       | 21-1275   | 2         |

## רשות רישוי (דיון נוסף)

|           |           |            |            |
|-----------|-----------|------------|------------|
| מספר בקשה | 21-1274   | תאריך הגשה | 05/10/2021 |
| מסלול     | בניה חדשה | בניה חדשה  | מרתפים     |

|          |  |           |                   |
|----------|--|-----------|-------------------|
| כתובת    | הסוללים 1 דרך השלום 12   | שכונה     | ביצרון ורמת ישראל |
| גוש/חלקה | 109/7094   | תיק בניין | 0730-012          |
| מס' תב"ע | תמ"א/3, תמ"א/18/4, תמ"א/18/1, תמ"א/18/4, תמ"א/34ב/4, תמ"א/2/4, קיי, ע1, ג1, 9081, 9018, 5000, 3900, 367, 1043, 221, 1043א, 3255ב | שטח המגרש | 6671              |

| בעל עניין              | שם                             | כתובת                                     |
|------------------------|--------------------------------|---|
| מבקש                   | תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ | רחוב התדהר 14, רעננה 4366516              |
| מבקש                   | מבנה נדלן (כ.ד) בע"מ           | ת.ד. 9101, תל אביב - יפו 6109002          |
| בעל זכות בנכס          | עיריית תל אביב יפו             | רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201 |
| עורך ראשי              | סיון יוסף                      | רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149     |
| מתכנן שלד              | אנגל שמואל                     | רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002         |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | גת יורם                        | רחוב תוצרת הארץ 7, תל אביב - יפו 6789104  |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | דובר דב                        | רחוב התדהר 14, רעננה 4366516              |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | זבידה דוד                      | רחוב תוצרת הארץ 7, תל אביב - יפו 6789104  |

| פירוט שטחים   |        |                                      |            |      |             | תיאור |
|---------------|--------|--------------------------------------|------------|------|-------------|-------|
| סך שטחי שירות |        | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים |            |      | מבוקש (מ"ר) |       |
| מותר (מ"ר)    | %      | מבוקש (מ"ר)                          | מותר (מ"ר) | %    |             |       |
|               | 4.86   | 324.26                               |            |      |             | מעל   |
|               | 298.36 | 19903.58                             |            | 0.88 | 58.51       | מתחת  |
|               | 303.22 | 20227.84                             |            | 0.88 | 58.51       | סה"כ  |

### מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

| מהות עבודות בניה  |
|---|
| <p>מדובר על בניית מרתף משותף לשני מגרשים 101 ו-102 ב"מרחב הסוללים" מוקף רחובות דרך השלום מצפון ושיד' ההשכלה ממזרח, הסוללים ממערב ותובל מדרום בהתאם לתכנית 3900, מטרותיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מימוש זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תכנית הראשית 3255 ב' והתאמת לתכנית תא/5000.</li> <li>- קביעת הוראות בינוי למתחם ע"י קביעת גובה המבנים, מס' קומות, גודל ממוצע ליח"ד, מיקום והוראות עבור המבנה לשימושים ציבוריים, הכל ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית.</li> </ul> <p>הבקשה הנדונה הינה להקמת 4 קומות מרתף במגרש 102 בחלק צפוני של המתחם.<br/>בתא שטח 102 A מתוכננים 2 מגדלי משרדים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בניין מערבי (דרך השלום 12) בן 37 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 מפלסי גג טכני סה"כ 40 קומות.</li> <li>- בניין מזרחי (דרך השלום 14) בן 14 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וגג טכני מפולס, מעל 3-4 מפלסי חניון תת קרקעי עם כניסה ברמפה מקורה משדרת ההשכלה מערב.</li> </ul> <p>המרתף מתוכנן גם מתחת לשפ"פ בפינת דרך השלום ושיד' ההשכלה בתא שטח 102 B, שהוגדר בתב"ע כזיקת הנאה</p> |

**למעבר רגלי.**  
**עבור בניה עתידית על קרקעית במגרש 102 נפתחה בקשה מס' 18892.**

**במקביל הוגשה בקשה להקמת חלק המרתף המשותף במגרש הסמוך 101 בחלקו הדרומי של המגרש .**  
במגרש זה ייבנו 2 מגדלי מגורים בני 36 קומות כל אחד, הכולל 33 קומות מגורים עבור 360 יח"ד, 2 מפלסי גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 מפלסי חניה תת קרקעית, בניין ציבורי בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 4 מפלסי חניה ציבורית בתא שטח A 101 ושפ"פ בתא שטח B 101 שהוגדר כזיקת הנאה למעבר רגלי בחזית לשד' ההשכלה.

**התייחסות מח' הרישוי ניתנה למפרט מתוקן שנטען ב-15.11.2021.**

**מצב קיים:**

החלו עבודות חפירה ועוגנים במגרש 102 בחלק הצפוני של המתחם.  
הסתיימו עבודות דיפון, מבוצעת חפירה, עוגנים וביסוס במגרש 101 בחלק הדרומי של המתחם.

**ממצאי תיק בניין:**

| מסמך | תיאור   | שנה        | היתרים רלוונטיים |
|------|---|------------|------------------|
|      | שימוש חורג  |            |                  |
|      | תוספת בניה-הוספת שטח  | 13/12/2001 |                  |
|      | הריסה   | 01/08/2011 |                  |
|      | <b>הריסת כל הבניה הקיימת על מגרש מיוחד, מעורב למגורים ותעסוקה.</b>                  | 20/10/2020 |                  |
|      | <b>דיפון וחפירה, התקנת עוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון .</b>             | 17/02/2021 |                  |
|      | צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 63-6-2020-0447 מספר תביעה: 2020-3106 הצו בתוקף-נמסר | 08/11/2020 | תביעות משפטיות   |

**בעלויות:**

לבקשה צורף נסח טאבו משנת 2021 מעודכן ביחס לנסח הטאבו הקודם משנת 2019 אשר נזכר בחו"ד אגף הנכסים המפורטת בהמשך.  
לפי הנסח המעודכן: הנכס (חלקה 123 גוש 7094, שטח 23668 מ"ר) בבעלות עיריית תל-אביב יפו והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים, ובחכירות חברה מבני נדל"ן בע"מ - אחד המבקשים.  
לבקשה צורפו תעודת מיזוג חברה קודמת מבני תעשייה בע"מ שקלטה את חברה כלכלית ירושלים בע"מ חוכר רשום בנסח טאבו קודם, ושינתה את שמה למבנה נדל"ן.  
כ"כ לבקשה צורפו הסכמי מכר והסכם עסקה משותפת משנת 2019 שנחתמו בין חברה כלכלית ירושלים בע"מ (מוכר) ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ (הקונה) – המבקש השני. הבקשה חתומה ע"י מורשי חתימות של החברות.

הבקשה הנ"ל מתייחסת לבניית מרתפים עבור מגדלי המשרדים, בתא שטח A102 בחלק הצפוני ושפ"פ בתא שטח B102 של המגרש ואינה כוללת את המבנה הציבורי, חניות העירייה והחניון הציבורי.

**ראה חו"ד אגף הנכסים בהמשך.**

**התאמה לתב"ע (תכנית 3900, תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/מק/3900, תא/3255, ע1 ו-1043 א' אזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור)**

| סטייה   | מותר                                 | מספר קומות מרתף |
|---|--------------------------------------|-----------------|
| 4 קומות   | 6 קומות בגבולות המגרש                |                 |
| 10% דוח הידרולוג אושר ע"י רשות המים במסגרת תכנית העיצוב, תכסית המרתף המשותף 89.8% | לפי תכ' העיצוב שטח קרקע מחלחלת - 10% | תכסית           |
|   | 90%                                  |                 |

| סטייה   | מותר  |                       |
|---|---|-----------------------|
|   | עד 6 מ' נטו   | גובה מרתף עליון       |
|   | עבור כל המבנים בשימוש תעסוקה בתא שטח A 102  | שטח שירות מתחת לכניסה |
| 19917.6 מ"ר   | חניה תת קרקעית בלבד, כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, החניה תפעולית ופינוי אשפה, שימושים טכניים, חצר משק, חדרי דחסניות אשפה, חדרי עצירת אשפה, מרכז מחזור, חדרים טכניים, מחסנים, משרדי ניהול וכד', חניות אופניים, מלתחות ומקלחות.   | שימוש בקומות מרתף     |
| חניות לשימושים שונים, כולל חניות תפעוליות, אופנועים ואופניים, מעברים, חדרי מדרגות, חדרי משאבות, חדרי טרפו, חדרי חשמל, מחסני תעסוקה, חדרי חרום, חדרי אצירת אשפה לשימושים שונים, חדר מפריד שומן, חדרים טכניים, משרדי ניהול וכד'.<br>במרתף ( 1 -) מוצעות מלתחות ומקלחות שטח חושב כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים, במפלס עליון של מרתף ( 1 -) חללים טכניים.<br><br>בהתאם לנקבע תב"ע לא מתוכננים פירים בשפ"פ<br><br>המרתפים מתוכננים מתחת למפלס פני הרחוב<br><br>מרתף משותף | חניה תת קרקעית בלבד, כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, החניה תפעולית ופינוי אשפה, שימושים טכניים, חצר משק, חדרי דחסניות אשפה, חדרי עצירת אשפה, מרכז מחזור, חדרים טכניים, מחסנים, משרדי ניהול וכד', חניות אופניים, מלתחות ומקלחות.<br><br>שימוש עיקרי בתת הקרקע מתונה באישור המשרד להגנת הסביבה.<br><br>פריקה וטעינה במסגרת המגרש תהיה תת קרקעית.<br>חניה תת קרקעית מותרת בשפ"פ, לא יותרו פירים לפליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשפ"פ<br><br>לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס פני הרחוב.<br><br>יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים. | שימוש בקומות מרתף     |

#### הערות נוספות:

1. לפי הוראות התכנית 3900, שלביות ביצוע תקבע בשלב הוצאת היתרי הבניה ותקבע בהתאם להסכמת אגף הנכסים, אדריכל העיר, ומח' התכנון. בסעיף 7.1 נקבעו הנחיות מחייבות עבור כל שלב ביצוע, כאשר לכל שלב ביצוע ניתן להוציא היתר בניה למרתפים נושא אותו שלב. בתאום עם מה"ע או מי מטעמו ניתן להוציא היתר בניה למרתפים לכל תחום התכנית או חלקים ממנה. במידה והשלב הראשון יכלול שטחי תעסוקה בלבד יהיו התניות למעט השלמת מבנה הציבור ומסירתו כתנאי לאכלוס שטחי התעסוקה.

#### כעת מדובר בשלב ראשון. הנחיות מחייבות בשלב הראשון הינן:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית.
- פינוי של שדרות ההשכלה במזרח, מגרשים 301 ו-401.
- פינוי שטח זיקת ההנאה ושטחי הציבור לאורך הרחובות המקיפים את המגרש הרלוונטי, כל השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפנקס הרישום המקרקעין. עיכוב ברישום מסיבה התלויה בעירייה או בכח עליון, לא יעכב מתן תעודת גמר.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/מק/3900 אושרה, בה נקבעו תנאים להגשת בקשה להיתר, כולל תנאי להצגת נספח שלביות ביצוע לאישור מה"ע ובתאום עם אגף הנכסים, וזוין, כי במסגרת היתר הבניה יוצג תשריט המתאר את שלביות בביצוע במגרש בהתאם להיקף הבניה.

ב-15.11.2021 התקבל מכתב חתום ע"י המבקשים בו הוצגו 2 תשריטים:

#### א. תשריט שלביות להוצאת היתרים:

מגרש 101: הבקשה הנדונה מס' 21-1275 לבניית מרתפים והוגשה בקשה לרישוי מקוון מס' 18960 לבנייה על קרקעית של מגורים/ציבורי, רישוי מכוון 18960, מגרש 102: בקשה מקבילה מס' 21-1274 לבניית מרתפים והוגשה בקשה לרישוי מקוון מס' 18892 לבנייה על קרקעית של משרדים/מסחר. לפי המתואר לעיל לא מבוקשת שלביות לבניה על קרקעית.

**ב. תשריט שלביות האכלוס לפי הנקבע בתכנית 3900, ומבקשי ההיתר מתחייבים לעמוד בו:**

- **תנאי איכלוס בניין מגורים הראשון** - השלמה ומסירה מבנה ציבור כולל פיתוח השטח הפיתוח המיועד למבני הציבור (סעיף 7.1, שלב 3 בטבלה);
- **תנאי איכלוס למגדל מגורים השני** - השלמת כל מרתפי החניה של התעסוקה, השלמת 75% משלד מבנה התעסוקה, השלמת 40% משטח המעטפת של מבנה התעסוקה, תיחום שטחי פיתוח תוך שמירה על מעברים בטוחים להולכי רגל. התחייבות להשלמה כל מתחם התעסוקה תוך 14 חודשים מיום איכלוס מבנה המגורים השני ויעוגן בהסכם החכירה להבטחת איכלוס מבנה התעסוקה. לא ינתן טופס איכלוס לדירות הגג העליונות ללא קבלת טופס איכלוס למגדל התעסוקה.
- **תנאי לתעודת גמר למגדל המגורים השני** – רישום בפועל של השטחים הציבוריים, ושל השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפיקוס רישום המקרקעין.
- **תנאי לאיכלוס מגדל התעסוקה הראשון** – פיתוח זמני של השטח הפרטי הפתוח בתאי שטח B101, B102;
- **תנאי לאיכלוס מגדל התעסוקה השני** – השלמת פיתוח בפועל של השטח הפרטי הפתוח בתאי שטח B101, B102;
- **תנאי לתעודת גמר מגדל התעסוקה השני** – רישום בפועל של השטחים הציבוריים ושל השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפיקוס רישום המקרקעין.

הבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים. חוזה הקמה חתום היום 9.3.2021, הסכם תחזוקה בעבודה מול אגף הנכסים.

**1. תאום עם נת"ע:**

הבניה גובלת בתוואי קו המטרו בהתאם לתת"ל 102.

בעבר ניתן אישור נת"ע להוצאת היתר לדיפון, חפירה וביסוס בתנאים.

לבקשה הנדונה צורף אישור יעל סלומון מנהלת אגף בכיר תכנון מטרו מ-21.01.2021, בו צוין:

"בהמשך לפניית היזם לבחון בקשה להיתר בניה במתחם הסוללים תל אביב, ובהמשך להתייחסות נת"ע.

בשם מתכנתת הות"ל הנני להודיעכם כי **אין מניעה לאשר את ההיתר המבוקש בכפוף למילוי התנאים שנדרשו ע"י חברת נת"ע** כפי שמפורט במכתבה שבסימוכין והמצ"ב.

בהתייחסות של נת"ע מ-11.01.2021 שצורפה לבקשה הנדונה צוין בין היתר:

- הבקשות להיתר הינם עבור 5 מבנים, 2 מגדלי משרדים ו-2 מגדלי מגורים ומבנה ציבור חדש ומרתף אחד כולל הכל המגרש של 3 וחצי קומות. בממשק עם נת"ע מבני משרדים בן 42 קומות ו-15 קומות. ניתן אישור להיתר קודם לדיפון, חפירה וביסוס.
- 2 מבני משרדים ומבנה המגורים נמצאים בצמוד לתחנת השלום, ליציאת שדרות ההשכלה ולתחום התת"ל ברחוב הסוללים. להלן קומפליצה של קומות המרתף יחד עם תחום התת"ל. ראו התרשימים. תואם עימנו בעבר היתר דיפון וחפירה.
- הוצגו מספר תרשימים בהם ניתן לראות קומפליצה של קומת המרתף ותכנית פיתוח השטח עם תת"ל.
- נקבעו תנאים הבאים:
- א. לא תותר הנחת תשתיות ולא יותר כל בינוי בתחום התת"ל, למעט שימוש דרך כמסומן בנספח הפיתוח.
- ב. תנאי לטופס 4 יהיה אישור נת"ע והעברת קבצי ASMADE של הבינוי והתשתיות.

התכנית המוצעת תואמת התרשימים לעניין סימון תחום התת"ל בתנחות המרתפים ותכנית פיתוח השטח.

**2. לעניין תכנית המרתפים וניקוז מי נגר עילי:**

כפי שזכר לעיל, התכנית 3900 מאפשרת בניית מרתפים בגבולות המגרש, כאשר תכנית העיצוב קבעה ש 10% מכלל שטח התכנית יהיה פנוי ממבנה על קרקעית ותת קרקעית לטובת נטיעת עצים על אגמה טבעית, קליטת נגר וחלחול.

ובמסגרת ההיתר הקודם הוצגו תכנית וחוו"ד הידרולוג שנבדקה ואושרה ע"י רשות המים.

לפי אישור מ-5.5.2020 הפתרון המוצע מסוגל לקלוט מי הגשם משטחי הגגות כך שיוכל לעמוד בספיקות ההחדרה הנדרשות.

3. במסגרת ההיתר הקודם התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה מ-18.10.2020 לתכנית הדיגום בכפוף לתנאים המפורטים בו.

**4. הבקשה הומלצה ע"י מכון רישוי, כולל הסדרי תנועה וחניה.**

לפי נספח תנועה המאושר, סה"כ במתחם מתוכנן :  
 687 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 243 מקומות בחניון ציבורי מתוך 1080 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים עם הפרויקט בכתובת הסוללים 3  
 13 מקומות חניה לרכב נכים במרתף  
 3 מקומות חניה תפעולית במרתף  
 465 מקומות חניה לאופנועים במרתף  
 188 מקומות חניה לאופניים

**5. בתכנית 3900 נקבעו תנאים למתן היתרי בניה, וביניהם תנאים רלוונטיים לבניית המרתפים :**

- הבטחת רישום זיקת הנאה כאמור בסעיף 6.5.
- שלבי ביצוע כאמור בסעיף 7.1.
- ביצוע סקר קרקע, בדיקות גזי קרקע יעשה מול המשרד להגנת הסביבה, ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים.
- אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א לגבי אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור, שלא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים. שפ"פ ושצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, מבנה ציבור מתוכנן ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכו"ס ובנייה ירוקה כאמור בסעיף 6.6.
- תנאי למתן היתר הריסה ולתחילת עבודות בשטח יהיה הגשת תכנית ארגון אתר ואישורה במח' פיקוח על הבניה.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- הסדר נכסי עם העירייה.
- תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט (חלקה 69), בשל מיקומם, של מרתפי צ'ק פוינט מתחת לרח' תובל הגובל בתכנית זו מדרום.
- תאום החלחול מול רשות המים לעניין הטיהור והחדרת מי גשמים לפני הטיהור ואחריו.
- 

**חוו"ד מכון רישוי****גלית בלס 27/10/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.10.21  
 הבקשה כוללת : מבנים החדשים עם משרדים בשטח 45670 מ"ר, 1550 מ"ר שטח מסחרי, מבני ציבור בשטח 1600 מ"ר וחניון ציבורי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.  
 דרישת התקן :

687 מקומות חניה לרכב פרטי  
 13 מקומות חניה לרכב נכים  
 3 מקומות חניה תפעולית  
 465 מקומות חניה לאופנועים  
 188 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.  
 מתוכנן :

687 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 243 מקומות בחניון ציבורי מתוך 1080 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים עם הפרויקט בכתובת הסוללים 3  
 13 מקומות חניה לרכב נכים במרתף  
 3 מקומות חניה תפעולית במרתף  
 465 מקומות חניה לאופנועים במרתף  
 188 מקומות חניה לאופניים  
 הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש  
 חוות דעת :

הסדרי תנועה וחניה מתוכננים בהתאם לתב"ע תא / מק / 3900  
 המלצה : לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

אישור מאיר ראובן לפתרון האשפה על פי פרוט מיום 8.11.2020 הוטען במגירה 5200.  
 יש לפעול בהתאם להנחיות מח' תברואה כאמור.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

תכנית פיתוח הקרקע תואמת את תכנית העיצוב החתומה במגירה 7800.  
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).

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

איציק אשל 11/01/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: החלו בחפירה

#### חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 26/10/2021

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.10.21

הבקשה כוללת: מבנים החדשים עם משרדים בשטח 45670 מ"ר, 1550 מ"ר שטח מסחרי, מבני ציבור בשטח 1600 מ"ר וחניון ציבורי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

687 מקומות חניה לרכב פרטי

13 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה תפעולית

465 מקומות חניה לאופנועים

188 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

687 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 243 מקומות בחניון ציבורי מתוך 1080 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה

המשותפים עם הפרויקט בכתובת הסוללים 3

13 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה תפעולית במרתף

465 מקומות חניה לאופנועים במרתף

188 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת:

הסדרי תנועה וחניה מתוכננים בהתאם לתב"ע תא / מק / 3900

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### אשפה-מכון רישוי - גלית בלס 05/10/2021

אישור מאיר ראובן לפתרון האשפה על פי פרוט מיום 8.11.2020 הוטען במגירה 5200.

יש לפעול בהתאם להנחיות מח' תברואה כאמור.

#### תאום הנדסי - אילנית הדסי 29/08/2021

מרתפי חנייה בלבד

#### הסדר קרקע - מיכל תהן 09/05/2021

התצ"ר אושרה ע"י יו"ר הוועדה המקומית ב01/2021. כיום התצ"ר נמצאת בביקורת המפ"י.

אין מניעה להוצאת היתר.

#### נכסים - ענת איבגי 04/05/2021

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 109 בגוש 7094 המצויה בין הרחובות דרך השלום 12-14,

רחוב הסוללים 1-3 ו-א', תובל 9-11 ושדי ההשכלה 13-25, תל אביב יפו (להלן: "החלקה").

המשביר המרכזי אגודה שיתופית לאספקה בע"מ, (להלן: "החוכר המקורי") היה החוכר הרשום בחלקה לתקופת

חכירה של 60 שנה החל מיום 01.09.1950 ועד ליום 31.08.2010 (להלן: "תקופת החכירה המקורית").

בין החוכר המקורי ובין כלכלית ירושלים נחתם ביום 15/11/1992 הסכם (להלן: "הסכם רכישה"), לפיו, רכשה כלכלית ירושלים מאת החוכר המקורי את מלוא זכויות החכירה בחלקה ועל פיו נרשמה כלכלית ירושלים כבעלת זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין.

ביום 27.10.2003 ממשה כלכלית ירושלים את זכותה על פי תנאי תקופת החכירה המקורית וחתמה עם העירייה על חוזה חכירה מס' 2003-5-01111 לחידוש החכירה בחלקה לתקופה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה המקורית ועד ליום 31/08/2059 (להלן: "חוזה החכירה מ-2003").

כלכלית ירושלים קידמה תכנית בניין עיר מס' תא/מק/3900 - מרחב הסוללים, אשר עם אישורה ופרסומה למתן תוקף תחול על החלקה, ובין היתר, תאפשר הקמתם של שטחים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, לדרך מאושרת, לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח (להלן: "תכנית בניין עיר").

ביום 14.1.19 נחתם הסכם מכר בין כלכלית ירושלים לבין תדהר, במסגרתו מכרה כלכלית ירושלים לתדהר 3333/23712 חלקים (כ-14 אחוזים) מזכויותיה בחלקה.

ברצון החברה להמשיך ולקדם פרויקט בהתאם לתכנית בניין העיר, להקמת שני מגדלי תעסוקה, שני מגדלי מגורים (עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע), מבנה ציבורי ומרתפי חנייה אשר ישמשו את מגדלי התעסוקה, המגורים והמבנה הציבורי ואשר יכללו אף חניון ציבורי והכל בתאי שטח מס' A101 ו-A102 המהווים חלק מהחלקה, והכל בהתאם להוראות תכנית בניין העיר על נספחיה, תכנית העיצוב, היתר הבניה והוראות כל דין (להלן: "הפרויקט").

תכנית בניין העיר 3900 פרסמה למתן תוקף ע"י הועדה המקומית ביום 4/8/20 בילקוט פרסומים מס' 9022.

ביום 9.3.21 נחתם הסכם הקמה בין עיריית תל-אביב לבין המבקש בגין הקמת מבני הציבור, חניות המבנה הציבורי והחניון הציבורי.

בהתאם להוראות תכנית בניין העיר ולהסכם ההקמה, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין מבנה ציבורי נפרד לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התכנית בניין העיר, אשר יוקם בתא שטח A101 בפרויקט, בשטח של 1,600 מ"ר עיקרי + 640 מ"ר שטחי שירות ובסך הכל בשטח בנוי של 2,240 מ"ר (ברוטו) + 750 מ"ר שטחי חוץ (חצר) שיוצמדו לו. יובהר כי התכנית של השטח הציבורי הבנוי ושטחי החוץ יהיו בשטח כולל של 1.85 דונם, על פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה נספחים לחוזה ההקמה, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "המבנה הציבורי").

בהתאם להוראות תכנית בניין העיר, בנוסף למבנה הציבורי, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, 32 מקומות חניה עבור המבנה הציבורי אשר יוקם על ידי החברה, ללא תמורה, אשר ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן בקרבת המבנה הציבורי והכל בהתאם להוראות תקן מקומות חניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה לפרויקט (להלן: "חניות המבנה הציבורי").

בהתאם להוראות התכנית בניין העיר ולהסכם ההקמה, החברה מתחייבת לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, בנוסף לחניות המבנה הציבורי גם חניון ציבורי בתת הקרקע של הפרויקט אשר יכלול 250 מקומות חניה, שייבנה בהתאם לחוברת הנחיות לחניונים ציבוריים ועל פי הוראות כל דין הקובע הוראות בעניין הקמת חניון ציבורי. (להלן: "החניון הציבורי").

המבנה הציבורי, החניון הציבורי וחניות המבנה הציבורי יקראו ביחד להלן: "המבנים הציבוריים".

במסגרת הוראות תכנית בניין העיר על החברה לפתח, על חשבונה והוצאותיה בלבד, את השטח המיועד והמסומן בתשריט תכנית בניין העיר כתאי שטח B101 ו-B102 לשטח פרטי פתוח אשר יהיה פתוח לציבור ותרשם על כולו זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם להוראות 4.2.2 ב.ג) לתכנית בניין העיר (להלן: "השפ"פים").

החברה מתחייבת לתכנן ולהקים את המבנים הציבוריים כאמור לעיל, על חשבונה והוצאותיה בלבד ללא כל תמורה מצד העירייה, מכל מין וסוג שהוא או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות או היטלים.

הבקשה הנ"ל מתייחסת לבניית מרתפים עבור מגדלי המשרדים, בתא שטח A102 בחלק הצפוני ושפ"פ בתא שטח B102 של המגרש ואינה כוללת את המבנה הציבורי, חניות העירייה והחניון הציבורי.

להלן רשימת האישורים שהתקבלו בהתאם לדרישה עבור תנאי סף:

- 1) התקבל והוטען במערכת המקוונת, אישור שפ"ע בנוגע לפיתוח סביבתי של שטחי הציבור הפתוחים.
- 2) במסגרת היתר חפירה ודיפון, התקבל כתב התחייבות חתום לשחרור העוגנים והופקדה ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים.

- (3) התקבל והוטען במערכת המקוונת אישור יועץ קרינה ביחס למבנה הציבור.  
 (4) הופקדה ערבות ביצוע.  
 (5) נחתם כתב התחייבות לשטח התארגנות והתקבל תשלום עד לתאריך ה 28/2/22. במידה ויידרש שטח התארגנות מעבר לתאריך זה יש להסדיר את הנושא מול אגף הנכסים.

#### **תנאי לקבלת היתר בניה:**

חתימה על הסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.

#### **תנאים בהיתר הבניה:**

- (1) המבנה והחניון הציבור יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
- (2) הבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.
- (3) הקמת המבנה והחניון הציבורי.
- (4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

#### **תנאי לתחילת עבודות:**

- (1) הבטחת פיתוח כל השטחים הציבוריים והשפ"פ.
- (2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

#### **תנאים לאכלוס/גמר:**

- (1) הקמה, בפועל, של שטחי הציבור (חניון ציבורי, חניות, המבנה הציבורי), כולל פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי וכן פיתוח שטחי השצ"פ והשפ"פ ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.
  - (2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
  - (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
  - (4) 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.
  - (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) רישום והקמה בפועל של זיקות הנאה, שטחי השצ"פ והשפ"פ ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
  - (8) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות הנאה בפקס רישום המקרקעין.
  - (9) רישום, בפועל, של הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים.
  - (10) המבנה והחניון הציבורי יאוכלסו לפני שאר כל חלקי הפרויקט.
- לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה למרתפים בלבד.

#### **תנאים בהיתר**

- (1) המבנה והחניון הציבור יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
- (2) הבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.
- (3) הקמת המבנה והחניון הציבורי.
- (4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)**

לאשר את הבקשה להקמת 4 קומות מרתף במגרש 102 בחלק צפוני של המתחם בתא שטח A102 ו-B102, לפי הוראות התכנית 3900 ותכנית ראשית 3255, תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי 3900 ו-ע1, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים למתן היתר**

1. חתימה על הסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.

#### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. עמידה בשלבויות האכלוס לפי הנקבע בתכנית 3900, כפוף להתחייבות בעלי ההיתר לכך.
3. לא תותר הנחת תשתיות ולא יותר כל בינוי בתחום התת"ל, למעט שימוש דרך כמסומן בנספח הפיתוח.
4. (1) המבנה והחניון הציבור יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.  
 (2) הבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.

(3) הקמת המבנה והחניון הציבורי.

(4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת תוכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבנייה [תוכנית 3900, סעיף 6].
2. פינוי השטח המיועד למבנה הציבורי.
3. הבטחת פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי הנמצאת בתא שטח A101 והבטחת פיתוח שטח השפ"פ המסומן בתא שטח B101.
4. המצאת ערבות ביצוע לידי העירייה בהתאם לחוזה ההקמה להבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת.
5. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
6. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
7. (1) הבטחת פיתוח כל השטחים הציבוריים והשפ"פ.  
(2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

#### תנאים לאיכלוס

1. תנאי לטופס 4 יהיה אישור נת"ע והעברת קבצי ASMADE של הבינוי והתשתיות.

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
  2. (1) הקמה, בפועל, של שטחי הציבור (חניון ציבורי, חניות, המבנה הציבורי), כולל פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי וכן פיתוח שטחי השפ"פ והשפ"פ ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.  
(2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
  3. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
  4. 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.
  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. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה, שטחי השפ"פ והשפ"פ ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
  8. תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
  9. רישום, בפועל, של הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים.
  10. המבנה והחניון הציבורי יאוכלסו לפני שאר כל חלקי הפרויקט.
- רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0298-21-1 מתאריך 22/11/2021

לאשר את הבקשה להקמת 4 קומות מרתף במגרש 102 בחלק צפוני של המתחם בתא שטח A102 ו-B 102, לפי הוראות התכנית 3900 ותכנית ראשית 3255, תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי 3900 ו-1ע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

חתימה על הסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה עמידה בשלבויות האכלוס לפי הנקבע בתכנית 3900, כפוף להתחייבות בעלי היתר לכך.
2. לא תותר הנחת תשתיות ולא יותר כל בינוי בתחום התת"ל, למעט שימוש דרך כמסומן בנספח הפיתוח.
3. (1) המבנה והחניון הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
4. (2) הבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.

- (3) הקמת המבנה והחניון הציבורי.  
(4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת תוכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבנייה [תוכנית 3900, סעיף 6].
2. פינוי השטח המיועד למבנה הציבורי.
3. הבטחת פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי הנמצאת בתא שטח A101 והבטחת פיתוח שטח השפ"פ המסומן בתא שטח B101.
4. המצאת ערבות ביצוע לידי העירייה בהתאם לחוזה ההקמה להבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת.
5. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
6. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
7. (1) הבטחת פיתוח כל השטחים הציבוריים והשפ"פ.  
(2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
2. (1) הקמה, בפועל, של שטחי הציבור (חניון ציבורי, חניות, המבנה הציבורי), כולל פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי וכן פיתוח שטחי השפ"פ והשפ"פ ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.  
(2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.  
(3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.  
(4) 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.  
(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) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה, שטחי השפ"פ והשפ"פ ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.  
(8) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.  
(9) רישום, בפועל, של הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים.  
(10) המבנה והחניון הציבורי יאוכלסו לפני שאר כל חלקי הפרויקט.  
3. (1) רישום סופי של התצ"ר בטאבו  
(2) תנאי לטופס 4 יהיה אישור נת"ע והעברת קבצי ASMADE של הבינוי והתשתיות.

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

הבקשה מובאת לדיון חוזר לתיקון מספר מקומות חניה המאושרים ב-4 קומות המרתף במגרש 102.

בפרוטוקול רשות הרישוי נכתב בטעות מספר מקומות חניה לפי חו"ד שהתקבל ע"י יועץ תנועה מטעם היזם. בשלב בדיקה סופית לפני מתן היתר התברר שבמקום 687 מקומות מבוקשים בפועל בהיתר זה 439 מקומות חניה מתוך 1080 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים עם הפרויקט בכתובת הסוללים 3 (אושרה במקביל)

#### להלן חו"ד מעודכנת של מכון רישוי:

הבקשה כוללת: מרתפי חניה עבור מבנים החדשים עם משרדים ומסחר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.  
מתוכנן:

439 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 1102 מקומות, כולל חניות נגישות, מתוכן 26 מקומות עבור מגרש 101 (רחי הסוללים 3) במרתפי חניה המשותפים עם הפרויקט בכתובת הסוללים 3  
3 מקומות חניה תפעולית במרתף  
465 מקומות חניה לאופנועים במרתף  
188 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף  
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת:  
=====

הסדרי תנועה וחניה מתוכננים בהתאם לתב"ע תא / מק / 3900 המאפשרת גמישות במיקום החניות בין מגרשים השונים. חישוב דרישת התקן ייבדק בזמן טיפול בבקשה למבנים.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 22.11.2021 לתקן מספר מקומות החניה ב-4 קומות המרתף במגרש 102 ל-439 מקומות חניה כולל מקומות חניה לרכב נכים, מתוך 1080 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים עם הפרויקט בכתובת הסוללים 3.

### ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2 רשות רישוי מספר 1-22-0094 מתאריך 24/03/2022

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 22.11.2021 לתקן מספר מקומות החנייה ב-4 קומות המרתף במגרש 102 ל-439 מקומות חנייה כולל מקומות חניה לרכב נכים, מתוך 1080 מקומות חנייה המתוכננים במרתפי חנייה המשותפים עם הפרויקט בכתובת הסוללים 3.

#### תנאים למתן היתר

חתימה על הסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. עמידה בשלבויות האכלוס לפי הנקבע בתכנית 3900, כפוף להתחייבות בעלי היתר לכך.
3. לא תותר הנחת תשתיות ולא יותר כל בינוי בתחום התת"ל, למעט שימוש דרך כמסומן בנספח הפיתוח.
4. (1) המבנה והחניון הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.  
(2) הבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.  
(3) הקמת המבנה והחניון הציבורי.  
(4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת תוכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבנייה [תוכנית 3900, סעיף 6].
2. פינוי השטח המיועד למבנה הציבורי.
3. הבטחת פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי הנמצאת בתא שטח A101 והבטחת פיתוח שטח השפ"פ המסומן בתא שטח B101.
4. המצאת ערבות ביצוע לידי העירייה בהתאם לחוזה ההקמה להבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת.
5. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
6. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
7. (1) הבטחת פיתוח כל השטחים הציבוריים והשפ"פ.  
(2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

#### תנאים לאיכלוס

תנאי לטופס 4 יהיה אישור נת"ע והעברת קבצי ASMADE של הבינוי והתשתיות.

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
2. (1) הקמה, בפועל, של שטחי הציבור (חניון ציבורי, חניות, המבנה הציבורי), כולל פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי וכן פיתוח שטחי השפ"פ והשפ"פ ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.  
(2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
3. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
4. 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.
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. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה, שטחי השפ"פ והשפ"פ ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

עמ' 12

0730-012 21-1274 <ms\_meyda>

8) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.

9) רישום, בפועל, של הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים.

10) המבנה והחניון הציבורי יאוכלסו לפני שאר כל חלקי הפרויקט.

3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

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

### רשות רישוי (דיון נוסף)

|           |           |            |            |
|-----------|-----------|------------|------------|
| מספר בקשה | 21-1275   | תאריך הגשה | 05/10/2021 |
| מסלול     | בניה חדשה | בניה חדשה  | מרתפים     |

|          |   |           |                   |
|----------|---|-----------|-------------------|
| כתובת    | הסוללים 3   | שכונה     | ביצרון ורמת ישראל |
| גוש/חלקה | 109/7094  | תיק בניין | 0798-003          |
| מס' תב"ע | תמ"א 4/ב/34, קיי, ע1, ג1, 9081, 9018, 5000, 3900, 221, 367, 3255, ב | שטח המגרש | 9587              |

| בעל עניין              | שם                             | כתובת                                     |
|------------------------|--------------------------------|---|
| מבקש                   | תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ | רחוב התדהר 14, רעננה 4366516              |
| מבקש                   | מבנה נדלן (כ.ד) בע"מ           | ת.ד. 9101, תל אביב - יפו 6109002          |
| בעל זכות בנכס          | עיריית תל אביב יפו             | רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201 |
| עורך ראשי              | סיון יוסף                      | רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149     |
| מתכנן שלד              | אנגל שמואל                     | רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002         |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | גת יורם                        | רחוב תוצרת הארץ 7, תל אביב - יפו 6789104  |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | דובר דב                        | רחוב התדהר 14, רעננה 4366516              |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | זבידה דוד                      | רחוב תוצרת הארץ 7, תל אביב - יפו 6789104  |

| פירוט שטחים |                                      |   |               |        |  |
|-------------|--------------------------------------|---|---------------|--------|--|
| תיאור       | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים |   | סך שטחי שירות |        |  |
|             | מבוקש (מ"ר)                          | % | מותר (מ"ר)    | %      |  |
| מעל         |                                      |   | 438.76        | 4.58   |  |
| מתחת        |                                      |   | 32127.59      | 335.12 |  |
| סה"כ        |                                      |   | 32566.35      | 339.69 |  |

### מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

| מהות עבודות בניה  |
|---|
| <p>מדובר במרתף משותף בין שני מגרשים 101-102 ב"מרחב הסוללים" מוקף רחובות דרך השלום מצפון ושד' ההשכלה ממזרח, הסוללים ממערב ותובל מדרום בהתאם לתכנית 3900, מטרותיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מימוש זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תכנית הראשית 3255 ב' והתאמת לתכנית תא/5000.</li> <li>- קביעת הוראות בינוי למתחם ע"י קביעת גובה המבנים, מס' קומות, גודל ממוצע ליח"ד, מיקום והוראות עבור המבנה לשימושים ציבוריים, הכל ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית.</li> </ul> <p>הבקשה הינה להקמת 4 קומות מרתף במגרש 101 בחלק הדרומי של המתחם.<br/>בתא שטח A 101 שבנדון מתוכננים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 מגדלי מגורים (רח' הסוללים 3 – א'), בני 36 קומות כל אחד, הכולל 33 קומות מגורים עבור 360 יח"ד, 2 מפלסי גג טכני מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 מפלסי חניה תת קרקעית,</li> <li>- בניין ציבורי בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 4 מפלסי חניה ציבורית.</li> </ul> <p>המרתף מתוכנן גם מתחת לשפ"פ בתא שטח B 101, שהוגדר כזיקת הנאה למעבר רגלי, בחזית לשד' ההשכלה.</p> |

**עבור בניה עתידית על קרקעית במגרש 101 נפתחה בקשה מקוונת מס' 18960.**

**במקביל מוגשת בקשה 21-1274 להקמת מרתפי חניה במגרש הסמוך 102 בחלקו הצפוני.**

במגרש סמוך 102 (בקשה מקבילה מס' 21-1274 ר"י) ייבנו 2 מגדלי משרדים:

- בניין מערבי (דרך השלום 12) בן 37 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 2 מפלסי גג טכני סה"כ 40 קומות.

- בניין מזרחי (דרך השלום 14) בן 14 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וגג טכני מפולס, מעל 4 מפלסי חניון תת קרקעי

עם כניסה ברמפה מקורה משדרת ההשכלה מערב.

**התייחסות מח' הרישוי ניתנה למפרט מתוקן שנטען ב-15.11.2021.**

### מצב קיים:

מבוצעת חפירה, עוגנים וביסוס בתא שטח 101 בחלק הדרומי של המתחם.

החילו עבודות חפירה ועוגנים בתא שטח 102 בחלק הצפוני של המתחם.

### ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור  | שנה        | היתרים רלוונטיים |
|------|--|------------|------------------|
|      | שימוש חורג   |            |                  |
|      | תוספת בניה-הוספת שטח   | 13/12/2001 |                  |
|      | הריסה  | 01/08/2011 |                  |
|      | <b>הריסת כל הבניה הקיימת על מגרש מיוחד, מעורב למגורים ותעסוקה.</b>     | 20/10/2020 |                  |
|      | <b>דיפון וחפירה, התקנת עוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון.</b> | 17/02/2021 |                  |

### בעלויות:

לבקשה צורף נסח טאבו משנת 2021 ביחס לנסח הטאבו הקודם משנת 2019 בהיתרים הקודמים, שהוזכר בחו"ד אגף הנכסים המפורטת מטה, לפיו:

לפי הנסח המעודכן: הנכס (חלקה 123 גוש 7094, שטח 23668 מ"ר) בבעלות עיריית תל-אביב יפו והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים,

ובחכירות חברה מבני נדל"ן בע"מ - אחד המבקשים.

לבקשה צורפו תעודת מיזוג חברה קודמת מבני תעשייה בע"מ שקלטה את חברה כלכלית ירושלים בע"מ חוכר רשום בנסח טאבו קודם, ושינתה את שמה למבנה נדל"ן.

כ"כ לבקשה צורפו הסכמי מכר והסכם עסקה משותפת משנת 2019 שנחתמו בין חברה כלכלית ירושלים בע"מ (מוכר) ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ (הקונה) – המבקש השני. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימות של החברות.

הבקשה הנ"ל מתייחסת לבניית מרתפים עבור 2 מגדלי מגורים ובניין ציבורי בתאי שטח A 101 ו-B102 (שפ"פ), וכוללת חניות העירייה וחניון ציבורי.

**חו"ד אגף הנכסים בהמשך.**

**התאמה לתב"ע (תכנית 3900, תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/מק/3900, תא/3255, ע1 1043-א' אזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור)**

### מרתפים

| סטייה | מותר  | מספר קומות  | תכנית |
|-------|---|---|-------|
|       | 4 קומות   | 6 קומות   |       |
|       | 10.2% בהתאם להיתר לחפירה ודיפון באישור רשות המים<br>89.8% | לפי תב"ע - בגבולות המגרש (ב-2 חלקות)<br>שטח קרקע מחלחלת לפי תכ" העיצוב - 10%<br>90% |       |

| סטייה  | מותר   |                          |
|--|--|--------------------------|
|  | עד 6 מ' נטו  | גובה מפלס עליון          |
|  | עד 6 מ'  |                          |
|  | 37500 מ"ר<br>במגרש A 101 בשימוש מגורים   | שטח שירות מתחת לכניסה    |
| 32059.7 מ"ר  |  |                          |
| <p>חניון עבור מבנה ציבורי, חניון ציבורי של אחוזות החוף, חדר חשמל, משרד ומחסן עבור החניון, מעברים, חדרי מדרגות ולובי מעליות, מאגרי מים וחדר משאבות, מחסנים דירתיים, מפריד שומן למסחר, מחסן מסחרי, חדר של מנהל בית, חדרי טרפו מגורים וציבור, חדרי גנרטור למגורים וחניונים, חדרי חשמל, חדרי אשפה למגורים ומסחר, מחסן לאופניים, חצר משק למגורים.</p> <p>במפלס עליון של מרתף עליון – חללים טכניים בלבד.</p> <p>חניה תת קרקעית מוצעת גם מתחת לשפ"פ, ללא פירים לפליטת אויר מהחניון התת בשפ"פ בהתאם להוראות התב"ע</p> <p>המרתפים מתוכננים מתחת למפלס פני הרחוב שני חלקי המרתפים מחוברים זה לזה</p> | <p>חניה תת קרקעית בלבד, כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, החניה תפעולית ופינוי אשפה, שימושים טכניים, חצר משק, חדרי דחסניות אשפה, חדרי עצירת אשפה, מרכז מחזור, חדרי טכניים, מחסנים, משרדי ניהול וכד', חניות אופניים, מלתחות ומקלחות, פריקה וטעינה במסגרת המגרש תהיה תת קרקעית.</p> <p>חניה תת קרקעית מותרת בשפ"פ, לא יותרו פירים לפליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשפ"פ</p> <p>לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס פני הרחוב.</p> <p>יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים.</p> | <p>שימוש בקומות מרתף</p> |

#### הערות נוספות:

1. לפי הוראות התכנית 3900, שלביות ביצוע תקבע בשלב הוצאת היתרי הבניה ותקבע בהתאם להסכמת אגף הנכסים, אדריכל העיר, ומח' התכנון. בסעיף 7.1 נקבעו הנחיות מחייבות עבור כל שלב ביצוע, כאשר לכל שלב ביצוע ניתן להוציא היתר בניה למרתפים נושא אותו שלב. בתאום עם מה"ע או מי מטעמו ניתן להוציא היתר בניה למרתפים לכל תחום התכנית או חלקים ממנה. במידה והשלב הראשון יכלול שטחי תעסוקה בלבד יהיו התניות למעט השלמת מבנה הציבור ומסירתו כתנאי לאכלוס שטחי התעסוקה.

#### בבקשה הנדונה מדובר בשלב ראשון. הנחיות מחייבות בשלב הראשון לפי הוראות התכנית 3900 הינן:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית.
- פינוי של שדרות ההשכלה במזרח, מגרשים 301 ו-401.
- פינוי שטח זיקת ההנאה ושטחי הציבור לאורך הרחובות המקיפים את המגרש הרלוונטי, כל השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפנקס הרישום המקרקעין. עיכוב ברישום מסיבה התלויה בעירייה או בכח עליון, לא יעכב מתן תעודת גמר.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/מק/3900 אושרה, בה נקבעו תנאים להגשת בקשה להיתר, כולל תנאי להצגת נספח שלביות ביצוע לאישור מה"ע ובתאום עם אגף הנכסים, וצוין, כי במסגרת היתר הבניה יוצג תשריט המתאר את שלביות בביצוע במגרש בהתאם להיקף הבניה.

ב-15.11.2021 התקבל מכתב חתום ע"י המבקשים בו הוצגו 2 תשריטים:

א. תשריט שלביות להוצאת היתרים:

מגרש 101: הבקשה הנדונה מס' 21-1275 לבניית מרתפים והוגשה בקשה לרישוי מקוון מס' 18960 לבנייה על קרקעית של מגורים/ציבורי, רישוי מכוון 18960, מגרש 102: בקשה מקבילה מס' 21-1274 לבניית מרתפים והוגשה בקשה לרישוי מקוון מס' 18892 לבנייה על קרקעית של משרדים/מסחר. לפי המתואר לעיל לא מבוקשת שלביות לבניה על קרקעית.

ב. תשריט שלביות האכלוס לפי הנקבע בתכנית 3900, ומבקשי ההיתר מתחייבים לעמוד בו:

- **תנאי איכלוס בניין מגורים הראשון** - השלמה ומסירה מבנה ציבור כולל פיתוח השטח הפיתוח המיועד למבני הציבור (סעיף 7.1, שלב 3 בטבלה);
- **תנאי איכלוס למגדל מגורים השני** - השלמת כל מרתפי החניה של התעסוקה, השלמת 75% משלד מבנה התעסוקה, השלמת 40% משטח המעטפת של מבנה התעסוקה, תיחום שטחי פיתוח תוך שמירה על מעברים בטוחים להולכי רגל. התחייבות להשלמה כל מתחם התעסוקה תוך 14 חודשים מיום איכלוס מבנה המגורים השני ויעוגן בהסכם החכירה להבטחת איכלוס מבנה התעסוקה. לא ינתן טופס איכלוס לדירות הגג העליונות ללא קבלת טופס איכלוס למגדלי התעסוקה.
- **תנאי לתעודת גמר למגדל המגורים השני** – רישום בפועל של השטחים הציבוריים, ושל השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפיקוס רישום המקרקעין.
- **תנאי לאיכלוס מגדל התעסוקה הראשון** – פיתוח זמני של השטח הפרטי הפתוח בתאי שטח B101, B102;
- **תנאי לאיכלוס מגדל התעסוקה השני** – השלמת פיתוח בפועל של השטח הפרטי הפתוח בתאי שטח B101, B102;
- **תנאי לתעודת גמר מגדל התעסוקה השני** – רישום בפועל של השטחים הציבוריים ושל השטח המוגדר כזיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הבקשה להיתר, בפיקוס רישום המקרקעין.

הבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים. חוזה הקמה חתום היום 9.3.2021, הסכם תחזוקה בעבודה מול אגף הנכסים.

## 2. תאום עם נת"ע:

הבנייה גובלת בתוואי קו המטרו בהתאם לתת"ל 102, ובעבר ניתן אישור נת"ע להוצאת היתר לדיפון, חפירה וביסוס בתנאים.

לבקשה הנדונה צורף אישור יעל סלומון מנהלת אגף בכיר תכנון מטרו מ-21.01.2021, בו צוין: "בהמשך לפניית היזם לבחון בקשה להיתר בניה במתחם הסוללים תל אביב, ובהמשך להתייחסות נת"ע. בשם מתכנתת הות"ל הנני להודיעכם כי אין מניעה לאשר את ההיתר המבוקש בכפוף למילוי התנאים שנדרשו ע"י חברת נת"ע כפי שמפורט במכתבה שבסימוכין והמצ"ב".

## בהתייחסות של נת"ע מ-11.01.2021, שצורפה לבקשה הנדונה צוין בין היתר:

- הבקשות להיתר הינם עבור 5 מבנים, 2 מגדלי משרדים ו-2 מגדלי מגורים ומבנה ציבור חדש ומרתף אחד כולל הכל המגרש של 3 וחצי קומות. בממשק עם נת"ע מבני משרדים בן 42 קומות ו-15 קומות. ניתן אישור להיתר קודם לדיפון, חפירה וביסוס.
- 2 מבני משרדים ומבנה המגורים נמצאים בצמוד לתחנת השלום, ליציאת שדרות ההשכלה ולתחום התת"ל ברחוב הסוללים. להלן קומפליצה של קומות המרתף יחד עם תחום התת"ל. ראו התרשימים. תואם עימנו בעבר היתר דיפון וחפירה.
- הוצגו מספר תרשימים בהם ניתן לראות קומפילציה של קומת המרתף ותכנית פיתוח השטח עם תת"ל.
- נקבעו תנאים הבאים:
- א. לא תותר הנחת תשתיות ולא יותר כל בינוי בתחום התת"ל, למעט שימוש דרך כמסומן בנספח הפיתוח.
- ב. תנאי לטופס 4 יהיה אישור נת"ע והעברת קבצי ASMADE של הבינוי והתשתיות.

התכנית המוצעת תואמת התרשימים לעניין סימון תחום התת"ל בתנוחת המרתפים ותכנית פיתוח השטח.

## 3. לעניין תכנית המרתפים וניקוז מי נגר עליל:

כפי שזכר לעיל, התכנית 3900 מאפשרת בניית מרתפים בגבולות המגרש, כאשר תכנית העיצוב קבעה ש 10% מכלל שטח התכנית יהיה פנוי ממבנה על קרקעית ותת קרקעית לטובת נטיעת עצים על אגמה טבעית, קליטת נגר וחלחול. ובמסגרת ההיתר הקודם הוצגו תכנית וחוו"ד הידרולוג שנבדקה ואושרה ע"י רשות המים. לפי אישור מ-5.5.2020 הפתרון המוצע מסוגל לקלוט מי הגשם משטחי הגגות כך שיוכל לעמוד בספיקות ההחדרה הנדרשות.

4. במסגרת ההיתר הקודם התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה מ-18.10.2020 לתכנית הדיגום בכפוף

לתנאים המפורטים בו.

**5. הבקשה הומלצה ע"י מכון רישוי, כולל הסדרי תנועה וחניה.**

לפי נספח תנועה המאושר, סה"כ במתחם מתוכנן:

- 687 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 243 מקומות בחניון ציבורי מתוך 1080 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים עם הפרויקט בכתובת הסוללים 3
- 13 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
- 3 מקומות חניה תפעולית במרתף
- 465 מקומות חניה לאופנועים במרתף
- 188 מקומות חניה לאופניים

**6. בתכנית 3900 נקבעו תנאים למתן היתרי בניה, וביניהם תנאים רלוונטיים לבניית המרתפים:**

- הבטחת רישום זיקת הנאה כאמור בסעיף 6.5.

- שלבי ביצוע כאמור בסעיף 7.1.

- ביצוע סקר קרקע, בדיקות גזי קרקע יעשה מול המשרד להגנת הסביבה, ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ועד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים.

- אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א לגבי אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור, שלא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים. שפ"פ ושצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, מבנה ציבור מתוכנן ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכו"ס ובנייה ירוקה כאמור בסעיף 6.6.

- תנאי למתן היתר הריסה ולתחילת עבודות בשטח יהיה הגשת תכנית ארגון אתר ואישורה במח' פיקוח על הבניה.

- הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

- הסדר נכסי עם העירייה.

- תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט (חלקה 69), בשל מיקומם, של מרתפי צ'ק פוינט מתחת לרח' תובל הגובל בתכנית זו מדרום.

- תאום החלחול מול רשות המים לעניין הטיהור והחדרת מי גשמים לפני הטיהור ואחריו.

**חו"ד מכון רישוי**

**גלית בלס 27/10/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.10.21

הבקשה כוללת: מבנים חדשים עם 360 יחידות דיור ( 356 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ו- 1550 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.  
דרישת התקן:

393 מקומות חניה לרכב פרטי

9 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה תפעולית

103 מקומות חניה לאופנועים

371 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.  
מתוכנן:

393 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 1080 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים עם הפרויקט בכתובת דרך השלום 12

9 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה תפעולית במרתף

103 מקומות חניה לאופנועים במרתף

371 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת:

הסדרי תנועה וחניה מתוכננים בהתאם לתב"ע תא / מק / 3900

המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

אישור מאיר ראובן לפתרון האשפה על פי פרוט מיום 8.11.2020 הוטען במגירה 5200.

יש לפעול בהתאם להנחיות מח' תברואה כאמור.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

תכנית פיתוח הקרקע תואמת את תכנית העיצוב החתומה במגירה 7800.  
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).

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

##### איציק אשל 11/01/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: החלו בחפירה. מגרש מגודר

#### חו"ד נוספות:

##### הסדר קרקע - מיכל תהן 05/05/2021

התצ"ר אושרה ע"י יו"ר הוועדה ב20/01/2021. כיום התצ"ר בביקורת במפ"י.  
אין מניעה להוצאת היתר.

##### נכסים - ענת איבגי 04/05/2021

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 109 בגוש 7094 המצויה בין הרחובות דרך השלום 12-14, רחוב הסוללים 1-3 ו-1-3א, תובל 9-11 ושד' ההשכלה 13-25, תל אביב יפו (להלן: "החלקה").

המשביר המרכזי אגודה שיתופית לאספקה בע"מ, (להלן: "החוכר המקורי") היה החוכר הרשום בחלקה לתקופת חכירה של 60 שנה החל מיום 01.09.1950 ועד ליום 31.08.2010 (להלן: "תקופת החכירה המקורית").

בין החוכר המקורי ובין כלכלית ירושלים נחתם ביום 15/11/1992 הסכם (להלן: "הסכם רכישה"), לפיו, רכשה כלכלית ירושלים מאת החוכר המקורי את מלוא זכויות החכירה בחלקה ועל פיו נרשמה כלכלית ירושלים כבעלת זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין.

ביום 27.10.2003 ממשה כלכלית ירושלים את זכותה על פי תנאי תקופת החכירה המקורית וחתמה עם העירייה על חוזה חכירה מס' 2003-5-01111 לחידוש החכירה בחלקה לתקופה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה המקורית ועד ליום 31/08/2059 (להלן: "חוזה החכירה מ-2003").

כלכלית ירושלים קידמה תכנית בניין עיר מס' תא/מק/3900 - מרחב הסוללים, אשר עם אישורה ופרסומה למתן תוקף תחול על החלקה, ובין היתר, תאפשר הקמתם של שטחים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, לדרך מאושרת, לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח (להלן: "תכנית בניין עיר").

ביום 14.1.19 נחתם הסכם מכר בין כלכלית ירושלים לבין תדהר, במסגרתו מכרה כלכלית ירושלים לתדהר 3333/23712 חלקים (כ-14% אחוזים) מזכויותיה בחלקה.

ברצון החברה להמשיך ולקדם פרויקט בהתאם לתכנית בניין העיר, להקמת שני מגדלי תעסוקה, שני מגדלי מגורים (עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע), מבנה ציבורי ומרתפי חנייה אשר ישמשו את מגדלי התעסוקה, המגורים והמבנה הציבורי ואשר יכללו אף חניון ציבורי והכל בתאי שטח מס' A101 ו-A102 המהווים חלק מהחלקה, והכל בהתאם להוראות תכנית בניין העיר על נספחיה, תכנית העיצוב, היתר הבניה והוראות כל דין (להלן: "הפרויקט").

תכנית בניין העיר 3900 פרסמה למתן תוקף ע"י הוועדה המקומית ביום 4/8/20 בילקוט פרסומים מס' 9022.

ביום 9.3.21 נחתם הסכם הקמה בין עיריית תל-אביב לבין המבקש בגין הקמת מבני הציבור, חניות המבנה הציבורי והחניון הציבורי.

בהתאם להוראות תכנית בניין העיר ולהסכם ההקמה, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין מבנה ציבורי נפרד לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התכנית בניין העיר, אשר יוקם בתא שטח A101 בפרויקט, בשטח של 1,600 מ"ר עיקרי + 640 מ"ר שטחי שירות ובסך הכל בשטח בנוי של 2,240 מ"ר (ברוטו) + 750 מ"ר שטחי חוץ (חצר) שיוצמדו לו. יובהר כי התכנית של השטח הציבורי הבנוי ושטחי החוץ יהיו בשטח כולל של 1.85 דונם, על פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה נספחים לחוזה ההקמה, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "המבנה הציבורי").

בהתאם להוראות תכנית בניין העיר, בנוסף למבנה הציבורי, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, 32 מקומות חניה עבור המבנה הציבורי אשר יוקם על ידי החברה, ללא תמורה,

אשר ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן בקרבת המבנה הציבורי והכל בהתאם להוראות תקן מקומות חניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה לפרויקט (להלן: "חניות המבנה הציבורי").

בהתאם להוראות התכנית בניין העיר ולהסכם ההקמה, החברה מתחייבת לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, בנוסף לחניות המבנה הציבורי גם חניון ציבורי בתת הקרקע של הפרויקט אשר יכלול 250 מקומות חניה, שייבנה בהתאם לחוברת הנחיות לחניונים ציבוריים ועל פי הוראות כל דין הקובע הוראות בעניין הקמת חניון ציבורי. (להלן: "החניון הציבורי").

המבנה הציבורי, החניון הציבורי וחניות המבנה הציבורי יקראו ביחד להלן: "המבנים הציבוריים".

במסגרת הוראות תכנית בניין העיר על החברה לפתח, על חשבונה והוצאותיה בלבד, את השטח המיועד והמסומן בתשריט תכנית בניין העיר כתאי שטח B101 ו-B102 לשטח פרטי פתוח אשר יהיה פתוח לציבור ותירשם על כולו זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם להוראת 4.2.2.ב(ג) לתכנית בניין העיר (להלן: "השפ"פים").

החברה מתחייבת לתכנן ולהקים את המבנים הציבוריים כאמור לעיל, על חשבונה והוצאותיה בלבד ללא כל תמורה מצד העירייה, מכל מין וסוג שהוא או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות או היטלים.

להלן פירוט הדרישות שמולאו בהתאם לתנאים לפתיחת הבקשה:

- 1) השטחים הציבוריים צוינו בקומות המרתף לרבות חניות העירייה והחניון הציבורי.
- 2) התקבל אישור "עזרה ובצרון", מנהל הפרויקט, מטעם העירייה לתכנית ההגשה של המרתפים.
- 3) התקבל אישור "אחוזת החוף" לחניון הציבורי בתכנית המרתפים.
- 4) התקבל והוטען במערכת המקוונת, אישור שפ"ע בנוגע לפיתוח סביבתי של שטחי הציבור הפתוחים.
- 5) במסגרת היתר הבניה לחפירה ודיפון התקבל כתב התחייבות חתום לשחרור העוונות והופקדה ערבות בנקאית בגין שחרור העוונות.
- 6) התקבל והוטען במערכת המקוונת אישור יועץ קרינה ביחס למבנה הציבור.
- 7) הופקדה ערבות ביצוע להבטחת ביצוע המבנה הציבורי.
- 8) נחתם כתב התחייבות בגין שטח התארגנות והתקבל תשלום עד לתאריך 28/2/22. במידה ויידרש שטח התארגנות מעבר לתאריך זה יש להסדיר את הנושא מול אגף הנכסים.

#### **תנאי לקבלת היתר בניה:**

חתימה על הסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.

#### **תנאים בהיתר הבניה:**

- 1) המבנה והחניון הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
- 2) הבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.
- 3) הקמת המבנה והחניון הציבורי.
- 4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היוזם לעירייה.

#### **תנאי לתחילת עבודות:**

- 1) הבטחת פיתוח כל השטחים הציבוריים והשפ"פ.
- 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

#### **תנאים לאכלוס/גמר:**

- 1) הקמה, בפועל, של שטחי הציבור (חניון ציבורי, חניות, המבנה הציבורי), כולל פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי וכן פיתוח שטחי השצ"פ והשפ"פ ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.
- 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
- 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
- 4) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
- 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) רישום והקמה בפועל של זיקות הנאה, שטחי השצ"פ והשפ"פ ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
- 8) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות הנאה בפנקס רישום המקרקעין.
- 9) רישום, בפועל, של הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים.
- 10) המבנה והחניון הציבורי יאוכלסו לפני שאר כל חלקי הפרויקט.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה למרתפים בלבד

#### **תנאים בהיתר**

- 1.1) המבנה והחניון הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.

(2) הבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.

(3) הקמת המבנה והחניון הציבורי.

(4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה להקמת 4 קומות מרתף במגרש 101 בחלק הדרומי של המתחם, בתא שטח A 101 ו-B 101, לפי הוראות התכנית 3900, תכנית ראשית 3255, תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי 3900 ו-1ע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט.
2. חתימה על הסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה עמידה בשלבויות האכלוס לפי הנקבע בתכנית 3900, כפוף להתחייבות בעלי היתר לכך.
2. לא תותר הנחת תשתיות ולא יותר כל בינוי בתחום התת"ל, למעט שימוש דרך כמסומן בנספח הפיתוח.
3. (1) המבנה והחניון הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
4. (2) הבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.
3. (3) הקמת המבנה והחניון הציבורי.
4. (4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת תוכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבנייה [תוכנית 3900, סעיף 6]
2. פינוי השטח המיועד למבנה הציבורי
3. הבטחת פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי הנמצאת בתא שטח A101 והבטחת פיתוח שטח השפ"פ המסומן בתא שטח B101
4. המצאת ערבות ביצוע לידי העירייה בהתאם לחוזה ההקמה להבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת
5. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה
6. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
7. (1) הבטחת פיתוח כל השטחים הציבוריים והשפ"פ.
2. (2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

### תנאים לאיכלוס

1. תנאי לטופס 4 יהיה אישור נת"ע והעברת קבצי ASMADE של הבינוי והתשתיות.

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי
2. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח
3. (1) הקמה, בפועל, של שטחי הציבור (חניון ציבורי, חניות, המבנה הציבורי), כולל פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי וכן פיתוח שטחי השפ"פ והשפ"פ ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.
2. (2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
3. (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
4. (4) 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.
5. (5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
6. (6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
7. (7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה, שטחי השפ"פ ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
8. (8) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
9. (9) רישום, בפועל, של הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים.

10) המבנה והחניון הציבורי יאוכלסו לפני שאר כל חלקי הפרויקט.

4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

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

## ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0298 מתאריך 22/11/2021

לאשר את הבקשה להקמת 4 קומות מרתף במגרש 101 בחלק הדרומי של המתחם, בתא שטח A 101 ו- B 101, לפי הוראות התכנית 3900, תכנית ראשית 3255, תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי 3900 ו-1ע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט.
2. חתימה על הסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. עמידה בשלבי האכלוס לפי הנקבע בתכנית 3900, כפוף להתחייבות בעלי היתר לכך.
3. לא תותר הנחת תשתיות ולא יותר כל בינוי בתחום התת"ל, למעט שימוש דרך כמסומן בנספח הפיתוח.
4. (1) המבנה והחניון הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.  
(2) הבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.  
(3) הקמת המבנה והחניון הציבורי.  
(4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת תוכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבנייה [תוכנית 3900, סעיף 6]
2. פינוי השטח המיועד למבנה הציבור
3. הבטחת פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי הנמצאת בתא שטח A101 והבטחת פיתוח שטח השפ"פ המסומן בתא שטח B101
4. המצאת ערבות ביצוע לידי העירייה בהתאם לחוזה ההקמה להבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת
5. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה
6. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
7. (1) הבטחת פיתוח כל השטחים הציבוריים והשפ"פ.  
(2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי
2. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח
3. (1) הקמה, בפועל, של שטחי הציבור (חניון ציבורי, חניות, המבנה הציבורי), כולל פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי וכן פיתוח שטחי השפ"פ והשפ"פ ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.  
(2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.  
(3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.  
(4) 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.  
(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) רישום והקמה בפועל של זיקות הנאה, שטחי השפ"פ והשפ"פ ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.  
(8) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות הנאה בפנקס רישום המקרקעין.  
(9) רישום, בפועל, של הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים.

10) המבנה והחניון הציבורי יאוכלסו לפני שאר כל חלקי הפרויקט.  
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.  
תנאי לטופס 4 יהיה אישור נת"ע והעברת קבצי ASMADE של הבינוי והתשתיות.

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

## רשות רישוי דיון חוזר

הבקשה מובאת לדיון חוזר לתיקון מספר מקומות חניה המאושרים ב-4 קומות המרתף **במגרש 101**.  
במקביל הוחזרה לתיקון בקשה דומה ברחוב הסוללים 3 (מגרש 102).

בפרוטוקול רשות הרישוי נכתב בטעות מספר מקומות חניה לפי חו"ד שהתקבל ע"י יועץ תנועה מטעם היזם.  
בשלב בדיקה סופית לפני מתן היתר התברר שבמקום 393 מקומות מבוקשים בפועל בהיתר זה 663 מקומות חניה  
מתוך 1080 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים עם הפרויקט בכתובת השלום 12 (אושרה במקביל)

**להלן מספר מקומות חניה המעודכנים ע"י ממכון רישוי:**

הבקשה כוללת: מרתפי חניה עבור מבנים החדשים עם מגורים, מסחר, מבנה ציבור בהתאם לחישוב שטחים  
ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

663 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 1102 מקומות, כולל חניות נגישות, מתוכן 21 מקומות עבור מגרש 102 (רחי  
הסוללים 1) במרתפי חניה המשותפים עם הפרויקט בכתובת הסוללים 1  
6 מקומות חניה תפעולית במרתף.  
465 מקומות חניה לאופנועים במרתף  
188 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף  
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש  
חוות דעת:

=====

הסדרי תנועה וחניה מתוכננים בהתאם לתב"ע תא / מק / 3900 המאפשרת גמישות במיקום החניות בין מגרשים  
השונים.

חישוב דרישת התקן ייבדק בזמן טיפול בבקשה למבנים. סה"כ מקומות חניה המאושרים במגרשים 101 ו-102: 10802  
מקומות חניה בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י טטרו מאיר)**

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 22.11.2021 לתקן מספר מקומות חניה ב-4 קומות המרתף **במגרש 101**  
ל-663 מקומות חניה לרכב פרטי כולל חניות נגישות, מתוך 1080 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים עם  
הפרויקט במגרש 102 (בדרך השלום 12).

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 1-22-0094 מתאריך 24/03/2022**

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 22.11.2021 לתקן מספר מקומות חניה ב-4 קומות המרתף **במגרש 101**  
ל-663 מקומות חניה לרכב פרטי כולל חניות נגישות, מתוך 1080 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה  
המשותפים עם הפרויקט במגרש 102 (בדרך השלום 12).

**תנאים למתן היתר**

1. תאום בעת ביצוע המרתפים עם מתחם צ'ק פוינט.
2. חתימה על הסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. עמידה בשלבויות האכלוס לפי הנקבע בתכנית 3900, כפוף להתחייבות בעלי ההיתר לכך.
3. לא תותר הנחת תשתיות ולא יותר כל בינוי בתחום התת"ל, למעט שימוש דרך כמסומן בנספח הפיתוח.
4. (1) המבנה והחניון הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.  
(2) הבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.  
(3) הקמת המבנה והחניון הציבורי.  
(4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הגשת תוכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבנייה [תוכנית 3900, סעיף 6]
2. פינוי השטח המיועד למבנה הציבור
3. הבטחת פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי הנמצאת בתא שטח A101 והבטחת פיתוח שטח השפ"פ המסומן בתא שטח B101
4. המצאת ערבות ביצוע לידי העירייה בהתאם לחוזה ההקמה להבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת
5. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה
6. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
7. (1) הבטחת פיתוח כל השטחים הציבוריים והשפ"פ.  
(2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

**תנאים לאיכלוס**

תנאי לטופס 4 יהיה אישור נת"ע והעברת קבצי ASMADE של הבינוי והתשתיות.

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי
2. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח
3. (1) הקמה, בפועל, של שטחי הציבור (חניון ציבורי, חניות, המבנה הציבורי), כולל פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי וכן פיתוח שטחי השפ"פ והשפ"פ ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.  
(2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.  
(3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.  
(4) 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.  
(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) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה, שטחי השפ"פ והשפ"פ ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.  
(8) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.  
(9) רישום, בפועל, של הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים.  
(10) המבנה והחניון הציבורי יאוכלסו לפני שאר כל חלקי הפרויקט.  
רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

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