

כ"ג אייר תשפ"ב  
24 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0149 תאריך: 18/05/2022 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/בניין רב קומות (מעל 29 מ') | אמרלד גלילאו נכסים בע"מ | לבנדה 53   | 0040-028       | 22-0474   | 1         |

## רשות רישוי

|           |                            |                               |                                                                                                                                            |
|-----------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר בקשה | 22-0474                    | תאריך הגשה                    | 23/03/2022                                                                                                                                 |
| מסלול     | בניה חדשה<br>ציבורי/תעסוקה | בניה חדשה<br>תעסוקה<br>ציבורי | בניין רב קומות (מעל 29 מ')<br>מרתפים<br>בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים<br>בניה חדשה בתי מלון<br>בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון) |

|          |                                                 |           |          |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|----------|
| כתובת    | לבנדה 53 רחוב ראש פינה 30                       | שכונה     | נוה שאנן |
| גוש/חלקה | 76/6977 , 75/6977 , 74/6977 , 73/6977           | תיק בניין | 0040-028 |
| מס' תב"ע | תמא1/12, תמא/3, תמ"א4/ב4, תמ"א2/4, ע1, 50, 4043 | שטח המגרש | 1548     |

| בעל עניין     | שם                      | כתובת                                    |
|---------------|-------------------------|------------------------------------------|
| מבקש          | אמרלד גלילאו נכסים בע"מ | רחוב הנגר 14, מודיעין-מכבים-רעות 7169520 |
| בעל זכות בנכס | אמרלד גלילאו נכסים בע"מ | רחוב הנגר 14, מודיעין-מכבים-רעות 7169520 |
| עורך ראשי     | מילוסלבסקי גיא          | רחוב בן גוריון דוד 59, בני ברק 51401     |
| מתכנן שלד     | שירן יוסי               | רחוב טשרניחובסקי 37, חיפה 3570902        |

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

#### מהות עבודות בניה

שינוי כלפי היתר מס' 21-0878 לחפירה ודיפון והקמת בניין בן 19 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ו 5 קומות מרתף חנייה ביעוד מסחר, משרדים, שטחי ציבור, מלון ל- 222 יחידות אכסון מלונאי ו- 40 יחידות דיור בהמשך להיתר לכול גובה המבנה גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות, פירים טכניים ופירי אוורור, פירי מעליות למגורים, מלונאות ושטחי הציבור.

- בקומת מרתף 5-: 27 מקומות חנייה, 11 מחסנים דירתיים, 2 מאגרי מים וחדר משאבות.
- בקומת מרתף 4-: 27 מקומות חניה, 4 מקומות חנייה לאופנועים, 11 מחסנים דירתיים וחדר מחזור מגורים.
- בקומת מרתף 3-: 26 מקומות חניה, 4 מקומות חנייה לאופנועים ו- 13 מחסנים דירתיים.
- בקומת מרתף 2-: 25 מקומות חניה, 4 מקומות חנייה לאופנועים, מחסנים דירתיים, חדר לוחות חשמל ו-ומאגר מי איגום מזגנים.
- בקומת מרתף 1-: 19 מקומות חניה, 4 מקומות חנייה לאופנועים, חדר תקשורת ומתח נמוך, שירותים, חדר מיתוג חשמל, חדר שנאים, חדר ריכוז מונים, חדרי שנאים, חדרי שירותים, חדר כבלים וחדר ריכוז מונים.
- בקומת קרקע: לובי לשטחי ציבור, לובי לקומות חדרי מלון, לובי לקומות מגורים, חדר מחזור ותפעול לשימוש בית המלון, חדר דחסנית, 4 חללי מסחר, ממ"מ ורמפות כניסה ויציאה לקומות המרתף.
- בקומה 1: שטח ציבורי ושטח משרדים עבור היזם.
- בקומה 2: לובי מלון, לאונג' עם יציאה למרפסת גג, 3 משרדים, חלל משק בית, מחסן, בר עם מחסן ומטבח, חדר אוכל עובדים ומלתחות עובדים, מקבץ שירותים, ממ"מ, 2 חדרי מזוודות וחדר אשפה.
- בקומה 3: חדר אוכל, מטבח ומחסן, 2 חדרי אשפה, חדר פעילות, ממ"מ ו-8 חדרי אכסון מלונאי.
- בקומות טיפוסיות 4-10, (7 קומות): לובי קומתי, אטריום (מתקרת קומה 3), ממ"מ ו- 27 חדרי אכסון מלונאי בכל קומה. סך הכול - 189 חדרי מלון.
- בקומה 11: לובי קומתי, ממ"מ, 25 חדרי אכסון מלונאי ומרפסת גג.
- בקומה 12: חלל משרדים (לא מחולק), ממ"מ, מרפסת גג וגזוזטרה בחזית ראשית.
- בקומה 13: בגובה 5.71 מ' וכוללת שטח טכני יעבור בריכת שחיה, אולם התעמלות, גזוזטרה צפונית, שטח טכני, 5 מאגרי מים, חדר משאבות ומדרגות למפלס הבריכה הכולל בריכת שחיה, חדרי שירותים ומרפסת גג דרומית למשתמשי הבריכה.
- בקומה 14: לובי קומת מגורים, מרפסת גג משותפת ומקורה בחזית ראשית, 3 דירות בנות 2 חדרים, 3 דירות בנות 3 חדרים ו-3 דירות בנות 3 חדרים ומרפסת גג, סה"כ 8 דירות, 2 ממ"מ (אחד דו תכליתי - לחדר אופניים), מרפסת דרומית מגוננת בשטח משותף, חלל פתוח מתקרת קומה 12 בחזית דרומית.
- בקומות טיפוסיות 15-18: (4 קומות) לובי מגורים, 2 דירות בנות 2 חדרים, 3 דירות 3 חדרים, 2 דירות 3 חדרים ומרפסת, ודירה בת 4 חדרים, סה"כ 8 יחידות דיור יחידות דיור לקומה וסה"כ - 32 יחידות דיור, אטריום מעל לובי

מגורים מקומה 15, וחלל עובר מתקרת קומה 12 בחזית דרומית ובמסגרת מעטפת המבנה.  
 • בקומה 19: פיר מעליות וחדר מדרגות לגישה לגג, 4 מאגרי מים, חדר משאבות, מתקנים טכניים, גנרטור חירום במכולה אקוסטית.  
 על המגרש: ריצוף חוץ ובתי גידול לנטיעות עצים, הסדרת מעבר בין רחוב בנדה לרחוב ראש פינה הכולל פיתוח נופי, ריצוף חוץ, מדרגות, נטיעות ושימור רכס כורכר בחלקו הדרומי של המגרש.

**מצב קיים:**

מגרש חניה לא מבונה. ניתן היתר מס' 21-0878 לעבודות חפירה ודיפון

**ממצאי תיק בניין:**

| מספר היתר | שנה  | תיאור        |
|-----------|------|--------------|
| 21-0878   | 2021 | דיפון וחפירה |

| תביעות משפטיות | תאריך      | תיאור                                                                              |
|----------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                | 02/04/1996 | צו הריסה מנהלי מספר תיק: 45-9-1996-0111 מספר תביעה: 1996-0098 בוטלה מהסבה          |
|                | 15/04/1996 | צו הריסה מנהלי מספר תיק: 45-9-1996-0111 מספר תביעה: 1996-0104 הצו בוצע             |
|                | 10/12/1996 | צו הריסה מנהלי מספר תיק: 45-9-1996-0111 מספר תביעה: 1996-0416 צו בוטל ע"י בית משפט |

**בעלויות:**

הנכס בבעלות המבקשת חברת ארו-לב גלילאו נכסים בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

**התאמה לתב"ע 4043, מגדל אלדן**

| שטחים עיקריים:                | מותר                                | מוצע                                         | סטייה/הערה                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| - מגורים מסחר ותעסוקה (ברוטו) | מעל כניסה קובעת: 12,320 מ"ר-        | מעל כניסה קובעת: 11,359.24 מ"ר               | יתרה של 960.76 מ"ר<br>יתרה ללא מסחר<br>723.21 מ"ר        |
| - מגורים                      | מתחת לכניסה קובעת: 1,245.52 מ"ר (ע) | מתחת לכניסה קובעת: 16.20 מ"ר (שירותים למסחר) | יתרה של 1,229.32 מ"ר                                     |
| - מסחר                        | עד 3,075 מ"ר                        | 3,041.59 מ"ר                                 |                                                          |
| - ציבורי                      | 500 מ"ר (כלול בחישוב)               | 262.45 מ"ר                                   | יתרה של 237.55 מ"ר<br>שלא ניתנת להעברה<br>עבור שימוש אחר |
|                               | 520 מ"ר (נדרש- לא כלול בזכויות)     | 520.57 מ"ר                                   |                                                          |
| <b>שטחי שרות:</b>             |                                     |                                              |                                                          |
| - מגורים, מסחר ותעסוקה        | מעל הכניסה הקובעת: 4,638.80 מ"ר     | מעל כניסה קובעת: 5,221.42 מ"ר                | חריגה של 582.62 מ"ר                                      |
| - ציבורי                      | 130 מ"ר (לא בסל הזכויות)            | 130 מ"ר (לא בסל הזכויות)                     |                                                          |
| סה"כ                          | (מעל לכניסה הקובעת)                 | (מעל לכניסה הקובעת)                          |                                                          |

| סטייה/הערה                           | מוצע                                                                | מותר                                                                |                                                        |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                      | 5,255.27 מ"ר.                                                       | 4,768.80 מ"ר                                                        |                                                        |
|                                      | מתחת לכניסה קובעת :<br>7,253.08 מ"ר                                 | מתחת לכניסה הקובעת :<br>12,298 מ"ר.                                 |                                                        |
| לא כולל 650 מ"ר<br>ברוטו לשטח ציבורי | 23,883.79 מ"ר (1542.88%)                                            | 30,482.32 מ"ר (1982.91%)                                            | סה"כ שטחי בניה,<br>שרות ועיקרי, מעל<br>ומתחת לפני קרקע |
|                                      | 4 מ'<br>4 מ'<br>6 מ'                                                | 4 מטר<br>4 מטר<br>4 מטר                                             | קווי בניין<br>צדדי ימני<br>צדדי שמאלי<br>אחורי         |
|                                      | בתחום קווי הבניין<br>המותרים.<br>(כל המרפסות בתחום קונטור<br>המבנה) | בתחום קווי הבניין המותרים.                                          | קווי בניין<br>למרפסות                                  |
|                                      | 40 יחידות דיור.                                                     | 41 יחידות דיור                                                      | מס' יחידות מותר                                        |
|                                      | גודל דירה ממוצעת- כ-76<br>מ"ר                                       | גודל דירה ממוצעת- 75 מ"ר                                            |                                                        |
|                                      | 26 דירות בטווח שטח של -55<br>80 מ"ר                                 | 8 דירות בטווח שטח של -55<br>80 מ"ר                                  |                                                        |
|                                      | 69% (1,070 מ"ר)                                                     | 70% (1,083.6 מ"ר)                                                   | תכסית מעל<br>הקרקע                                     |
|                                      | 652 מ"ר                                                             | לא יפחת מ- 450 מ'                                                   | זיקת הנאה לציבור                                       |
|                                      | 19 קומות + גג טכני                                                  | 29, כולל קומת גג טכני<br>ו- 2 קומות מסד גבוהות,<br>כולל קומות גלריה | מס' קומות                                              |
|                                      |                                                                     |                                                                     | גובה במטרים :<br>גובה בניין                            |
| נדרש אישור רת"א<br>- ראה הערה מס' 10 | 71.55 מטר                                                           | 120 מטר ממפלס כניסה<br>קובעת ועד פני הגג העליון.                    | גובה קומות מסד                                         |
|                                      | 6.00 מטר                                                            | 6.00 מטר ברוטו                                                      | גובה קומה<br>טיפוסית                                   |
|                                      | 3.06 מטר                                                            | 3.80 מטר ברוטו                                                      | הוראות<br>בינוי/תכנית עיצוב                            |
|                                      | תא\4043- מגדל אלדן<br>חתומה ומאושרת מ-<br>17.3.2021                 |                                                                     | שימושים                                                |
|                                      | מגורים מסחר ומלונאות.<br>שטח ציבורי                                 | מגורים, מסחר ומלונאות<br>שטח ציבורי                                 |                                                        |

## הערות:

- המתחם כולל בתוכו מצוק כורכר היסטורי. התכנית מגדירה את מצוק הכורכר לשימור וקובעת אותו כשצ"פ.
- זיקת הנאה למעבר הולכי רגל נקבעו על מנת לאפשר גישה לציבור בהיקף הבניין המתוכנן.
- התוכנית נבדקה בעבר בבקשה מס' 1381-21 ונמצאו בה ליקויים רבים לרבות אי התאמה לזכויות הקיימות, אי התאמה לדרישות התוכנית, חריגות בעמידה בהקצאת שטחים לטובת הציבור, ליקויים טכניים וגרפיים שונים ובסופם הבקשה נסגרה בשל אי עמידה טכנית בלו"ז.
- התוכנית מגבילה את שטח התכסית ל-70% מתא השטח מעל הקרקע, עורך הבקשה ציין בגוף המפרט הערה לתכסית של 69%.
- התוכנית מחייבת לפחות 450 מ"ר עבור זיקת הנאה לציבור. עורך הבקשה ציין בגוף המפרט הערה ל-652 מ"ר שטח ציבורי.

5. התוכנית קובעת ש-20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות (בשטח בין 55-80 מ"ר), עורך הבקשה הציג טבלה על פיה 26 יחידות דיור (מתוך 40 יחידות דיור) עונות להגדרה זו. כמו כן, שטח הדירות נרשם בכל דירה בנפרד ועל פי רישום זה, אין דירות הקטנות מ-55 מ"ר.
6. התוכנית מאפשרת 12,300 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ועוד 4,768.2 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע. שטחים העיקריים כוללים מגורים, תעסוקה ומסחר.  
500 מ"ר מהשטח העיקרי מיועדים למסחר ולא ניתן להשתמש ביתרת השטחים הלא מנוצלים למסחר (237.55 מ"ר) לשום מטרה אחרת. יתרת השטחים האלו אינה מבוקשת לכל מטרה אחרת.
7. כ"כ מבוקשים 5,211.42 מ"ר שטחי שירות, לפי חישוב עורך הבקשה המהווים חריגה של 582.62 מ"ר שניתן לקזז מיתרת השטחים העיקריים הקיימים (960.76 מ"ר).
8. התוכנית מיעדת 520 מ"ר שטח עיקרי ו-130 מ"ר שטח שירות עבור שטחי ציבור מעל הקרקע. שטחים אלו, על פי התוכנית, אינם נכללים בסך השטחים הכלליים והם שטח נוסף.  
לאחר דין ודברים ארוך עם עורך הבקשה הוסכם על הקצאת מלא השטח המיועד לכך בתיאום עם אגף הנכסים.
9. במבנה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות תעופה אזרחית. הגובה המבוקש הינו 71.55 מ' ולא הוצג אישור רת"א (יידרש לפני הוצאת היתר)
10. התוכנית מחייבת שלשימוש מלונאי תהיה כניסה נפרדת. בתוכנית המוצעת, הכניסה הראשית ללובי המלון היא מתוך הלובי הכללי למבנה וכניסה משנית נוספת (דרום מערבית) בעורף המבנה. פתרון זה הוצג בתוכנית העיצוב שאושרה ועל כן, ניתן להמליץ על קבלתו.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 4043, ע1):

| קומות | מותר                               | מוצע                  | סטייה/ הערה                                                                     |
|-------|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 8     |                                    | 5                     |                                                                                 |
| שימוש | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית | חניה, מחסנים דירתיים. | מחסנים דירתיים בקומות תחתונות רק עד 5% משטח המרתף ובמקומות שלא ניתן לנצל לחניה. |
| תכסית | 85%                                | 85%                   | התכסית הפנויה תכלול את שטח רכס הכורכר על פי תכנית העיצוב.                       |

### חוו"ד מכון רישוי

**גלית בלס 03/10/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 11.8.21 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 14.9.21  
הבקשה כוללת : בניין חדש עם 41 יחידות דיור , משרדים בשטח 1734 מ"ר , 520 מ"ר שטח ציבורי ומלון דרגה 2 עם 222 חדרים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן החניה דרישת התקן :

76 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 4 מקומות חניה לאורכים

5 מקומות חניה לרכב נכים

1 מקום חניה תפעולית

36 מקומות חניה לאופנועים

62 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

111 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

5 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי חניה

1 מקום חניה תפעולית במרתף

36 מקומות חניה לאופנועים במרתפים

62 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובממ"מים

הוגש נספח תנועה, מתכנן יורם בש

חוות דעת :

1. מתוכננים 35 מקומות חניה מעבר לדרישת התקן.

2. הבקשה הוגשה לשטחים המותרים לפי התב"ע התקפה - השטחים המוגדרים בטבלת מאזן החניה שלב א הינם לפי תכנית בניין עיר מסי 4043 התקפה.

3. חישוב דרישת התקן נערך לפי תקני החניה שהוגדרו בנספח תנועה לתכנית עיצוב אדריכלית המאושרת תא/4043 "מגדל אלדן".

לפרויקט מתוכננת תב"ע להגדלת שטחי בניה כתוצאה לתוספת השטחים מכוח שימור ותכנית עיצוב לקחת בחשבון ומאשרת את התוספת.

היצע החניה תוכנן לתת מענה לדרישת החניה העתידית לפי הזכויות הנוספות האלה.

4. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2.  
 5. דרוש לאשר תכנית פיתוח ע"י אגף התנועה ולטעון במסמכי תנועה וחניה (תנאי לתעודת גמר).  
 המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אשפה בשתי דחסניות.  
 פתרון האשפה בתכנית ההיתר תואם את תוכנית העיצוב המאושרת.  
 המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
 כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 43,709 ₪. העצים ממוקמים על קו מגרש, רובם לרחוב ראש פינה, בתחום דיפון מרתף.  
 יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.  
 יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 38,809 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.  
 ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
 המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

תכנית תואמת דרישות הבקשה.  
 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).

### טבלת עצים

| #  | סוג              | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד  | ערך נופי |
|----|------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1  | פיקוס גדול עלים  | 5.0  | 30.0     | 3.0       | שימור | 1,356    |
| 2  | פיקוס גדול עלים  | 12.0 | 30.0     | 3.0       | שימור | 1,356    |
| 3  | פיקוס גדול עלים  | 1.5  | 30.0     | 3.0       | שימור | 1,356    |
| 4  | ברוש מצוי        | 6.0  | 30.0     | 1.0       | כריתה |          |
| 5  | ג'קרנדה חדת עלים | 6.0  | 30.0     | 5.0       | כריתה | 4,069    |
| 6  | ג'קרנדה חדת עלים | 6.0  | 30.0     | 5.0       | כריתה | 4,069    |
| 7  | ג'קרנדה חדת עלים | 6.0  | 20.0     | 5.0       | כריתה | 1,809    |
| 8  | ג'קרנדה חדת עלים | 6.0  | 20.0     | 5.0       | כריתה | 1,809    |
| 9  | ג'קרנדה חדת עלים | 6.0  | 20.0     | 5.0       | כריתה | 1,809    |
| 10 | דקל תמר מצוי     | 12.0 | 50.0     | 6.0       | שימור | 7,536    |
| 11 | פיקוס גדול עלים  | 5.0  | 30.0     | 4.0       | שימור | 1,356    |
| 31 | זית              | 5.0  | 50.0     | 2.0       | כריתה | 7,536    |
| 32 | זית              | 5.0  | 50.0     | 2.0       | כריתה | 7,536    |
| 33 | זית              | 5.0  | 50.0     | 2.0       | כריתה | 7,536    |
| 34 | זית              | 5.0  | 50.0     | 2.0       | כריתה | 7,536    |

חוו"ד מחלקת פיקוח:

חוו"ד אגף נכסים:

ענת איבגי מ- 14.4.2022

בהתאם להסכם מכר מיום 26/10/2017, רכשה החברה את מלוא זכויות הבעלות מחברת פרק מישור בע"מ ח.פ. 513317503 (להלן: "המוכרת") במקרקעין הידועים כחלקות 73 (בשלמות), 74 (חלק), 75 (בשלמות) ו-76 (בשלמות) בגוש 6977 המצויים בצומת הרחובות ראש פינה ולבנדה בתל אביב-יפו, ולפיכך נרשמה כבעלים על מלוא הזכויות במקרקעין (להלן: "מקרקעי החברה");

העירייה הינה הבעלים הרשומים של חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 74 בגוש 6977 בשטח של 68 מ"ר (להלן: "מקרקעין העירייה");  
מקרקעי העירייה ומקרקעי הבעלים יקראו ביחד ולחוד ולהלן: "המקרקעין";

המוכרת קידמה תכנית בנין עיר חדשה מס' תא/4043 - "מגדל אלדן", החלה על המקרקעין והמייעדת אותם למגורים מסחר תעסוקה המסומנים כתא שטח 100 (להלן: "תא שטח 100"), דרך מוצעת המסומנת כתא שטח 300, דרך מאושרת המסומנת כתא שטח 200 ושטח ציבורי פתוח המסומן כתא שטח 400 (להלן: "התב"ע");

לאור האמור, ביום 23.05.17 חתמה המוכרת על כתב התחייבות לטובת העירייה המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניות העירייה כפי שיוגדר להלן (להלן: "כתב ההתחייבות");

ביום 26.06.2017 פורסמה התב"ע למתן תוקף.

בהתאם להוראות כתב ההתחייבות, ביום 02.01.2019 חתמה החברה על כתב התחייבות, במסגרתו קבלה על עצמה החברה את כל ההתחייבויות של המוכרת בכתב ההתחייבות.

ברצון החברה לקדם פרויקט להקמת מגדל יחיד בן 29 קומות במקרקעין לשימוש מגורים, מסחר, ותעסוקה ומבנה ציבורי כהגדרתו להלן (להלן: "הפרויקט");

על-פי הוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח כולל של 650 מ"ר (520 מ"ר עיקרי + 130 מ"ר שירות) לשימושים ציבוריים, כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומה הראשונה של הבניין במגדל שייבנה בתא שטח 100 בפרויקט, ויהיה בעל מעלית ייעודית אך ורק לשימוש מבנה הציבורית והכל כפי שייקבע בתוכנית העיצוב ועל פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה המצ"ב לחוזה זה, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "המבנה הציבורי");

בהתאם להוראות התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, בנוסף למבנה הציבורי על החברה להקים ולרשום על שם העירייה 5 מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, ואשר ימוקמו בקומת מרתף עליונה של החניון בפרויקט וככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום כמפורט בתשריט המצורף לחוזה, (להלן: "חניות העירייה").  
רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה;

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

תא שטח מס' 480 בפרויקט הינו מצוק כורכר היסטורי, אשר התב"ע הגדירה אותו לשימור וקובעת אותו לשטח ציבורי פתוח, ובהתאם להוראותיה מתחייבת החברה, על חשבונה והוצאותיה בלבד, לשמרו במהלך הבנייה בפרויקט בהתאם לדו"ח אשר יוכן על ידי יועץ סביבתי מומחה אשר יאושר על ידי מהנדס העיר והכל בהתאם להנחיות של הגורמים הרלוונטיים לכך בעירייה (להלן: "שימור מצוק הכורכר"), בתאום עם מחלקת השימור ואדריכל העיר.

תכנית עיצוב אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ב 8/6/17, שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה.

על פי הוראות התב"ע תנאים נוספים למתן היתר בניה לפרויקט, בין היתר, הינם: הבטחת הקמת שטחי הציבור הבנויים, הבטחת רישום זכויות הבעלות בשטחים הציבוריים, כהגדרתם להלן, על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין והבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.

החברה מצהירה ומתחייבת להגיש, על חשבונה והוצאותיה, וככל שיהיה צורך בכך, בקשה להיתר שינויים לפרויקט, במסגרתה, תתקן ותתאים החברה את כל השינויים שיבוקשו על ידי המפקח, לצורך הסדרת תכנון המבנה הציבורי בהתאם למפרט הטכני והפרוגרמה שיצורפו לחוזה וזאת בהתאם וכפוף להוראות ואישור המפקח ובכפוף להוראות חוזה זה ונספחיו (להלן: "הבקשות לשינויים להיתר הבניה").

בחלקות 73, 74, 75 ו-76 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית תל אביב יפו.  
היזום חתם על חוזה הקמה עם עיריית תל אביב בגין הקמת המבנה הציבורי.

תנאי להוצאת היתר בניה:

(1) 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 לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.

(3) יש לחתום על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח.

תנאי בהיתר :

- (1) קבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה.
- (2) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
- (3) הקמת המבנה הציבורי.
- (4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

תנאי לתחילת עבודות :

- (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
- (2) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
- (3) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

תנאי לאכלוס/גמר

- (1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
- (2) ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל ואישור מחלקת שימור.
- (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
- (4) יש להעביר למפקח את תכנית הסופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה, כפי שבוצעו בשטחי העירייה.
- (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) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- (7) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
- (8) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
- (9) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
- (10) מבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה לפתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לפני הוצאת היתר בניה.

**חו"ד אדריכל העיר :**

**שושנה בר לב מ- 11.4.2022**

ממליץ לאשר מבחינה עיצובית בכפוף להתאמה לתכנית העיצוב תוך הקפדה על חתכי הרחובות ורוחב המדרכות

תנאי להיתר בניה :

- יש להציג כחלק ממסמכי הבקשה את אופן הטיפול במצוק הכורכר ולקבל התייחסות אדריכל העיר ואחראי למצוקים - איליה
- קבלת אישור אחראי מצוקים והצגת פתרון לשימור מצוק הכורכר
- יש לוודא אפשרות לבתי גידול נאותים לעצי הרחוב הגובלים במרתפים הפרטיים- לבדיקה מול האגרונום העירוני
- בחתיים נקודתיים
- הצגת חומרי הגמר במעטפת הבניין ובפיתוח לאישור אדריכל העיר

תנאי לתחילת עבודות פיתוח :

תאום עם אדריכל העיר ואגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח והתאמתם לפרטים סטנדרטים עירוניים

תנאי לתעודת גמר :

הצגת אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניין על ידי דוגמאות בשטח- באחריות עורך הבקשה לתאם עם אדריכל העיר

**חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י שמעון גל)**

לאשר את בקשה לשינוי כלפי היתר מס' 21-0878 לחפירה ודיפון והקמת בניין בן 29 קומות מעל קרקע גבוהה ו- 5 קומות מרתף חנייה ביעוד מסחר, שטחי ציבור, משרדים, מלון ל- 222 יחידות אכסון מלונאי ו- 40 יחידות דיור ופיתוח המגרש בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

**תנאים למתן היתר**

1. מילוי דרישות אדריכל העיר, לפני קבלת היתר:
  - יש להציג כחלק ממסמכי הבקשה את אופן הטיפול במצוק הכורכר ולקבל התייחסות אדריכל העיר ואחראי למצוקים איליה
  - קבלת אישור אחראי מצוקים והצגת פתרון לשימור מצוק הכורכר
  - יש לוודא אפשרות לבתי גידול נאותים לעצי הרחוב הגובלים במרתפים הפרטיים
  - לבדיקה מול האגרונום העירוני בחתכים נקודתיים- הצגת חומרי הגמר במעטפת הבניין ובפיתוח לאישור אדריכל העיר
2. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד התיירות, רשות תעופה אזרחית
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. הצגת הסכמת מחלקת נכסים למתן היתר.
7. הצגת אישור סופי של משרד הבריאות

**תנאים בהיתר**

1. תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה למסחר ותעסוקה, שאר מקומות החניה לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי.
2. תקן חניה למגורים יהיה 1:1 ובנוסף תותרנה 10 חניות אורחים שלא תוצמדנה לדירות.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר מכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4. (1) קבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה.  
(2) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.  
(3) הקמת המבנה הציבורי.
- 4 (4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43,709 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. תאום עם אדריכל העיר ואגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח והתאמתם לפרטים סטנדרטים עירוניים
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.  
(2) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.  
(3) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. יש להגיש אישור הרשות לאיכות הסביבה לביצוע דיגום קרקע מוודא ואנליזות בהתאם לדרישתם.
6. יש להגיש אישור הרשות לאיכות הסביבה לביצוע בדיקת גז קרקע לאחר חפירה ודרישתם בנושא.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין השימוש במבנה למלון בלבד וכל השטחים לשימוש מלונאי יהוו יחידה קניינית אחת. שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, מקומות חניה לאורחים ואו חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
2. הצגת אישור סופי של משרד התיירות.
3. הצגת אישור סופי של מכון התעדה.
4. מילוי דרישות אגף הנכסים:
  - (1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
  - (2) ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל ואישור מחלקת שימור.
  - (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
  - (4) יש להעביר למפקח את תכנית הסופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חנויות העירייה, כפי שבוצעו בשטחי העירייה.
  - (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) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.  
 (7) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.  
 (8) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.  
 (9) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.  
 (10) מבנה הציבור יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.  
 .5 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.  
 .6 יש להגיש אישור הרשות לאיכות הסביבה לבדיקת אויר תקינה תוך מבני מקיפה בקומת החניות התחתונה וזו שמעליה.  
 .7 נדרש ניטור תוך מבני שנתי בדגש על בנזן במהלך ה-5 שנים הראשונות להפעלת החניון בהתאם לדרישת הרשות לאיכות הסביבה מיום 26.3.2020  
 .8 יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

**הערות**

- .1 מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה  
 .2 ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, האדריכלית אפרת הייבלום פלוק מ- 3.2.2021  
 .3 כל התנאים בהיתר מס' 21-0878 חלים גם על היתר זה

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0149-22-1 מתאריך 18/05/2022

לאשר את בקשה לשינוי כלפי היתר מס' 21-0878 לחפירה ודיפון והקמת בניין בן 29 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ו-5 קומות מרתף חנייה ביעוד מסחר, שטחי ציבור, משרדים, מלון ל-222 יחידות אכסון מלונאי ו-40 יחידות דיור ופיתוח המגרש בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

- .1 מילוי דרישות אדריכל העיר, לפני קבלת ההיתר:  
 - יש להציג כחלק ממסמכי הבקשה את אופן הטיפול במצוק הכורכר ולקבל התייחסות אדריכל העיר ואחראי למצוקים איליה  
 - קבלת אישור אחראי מצוקים והצגת פתרון לשימור מצוק הכורכר  
 - יש לוודא אפשרות לבתי גידול נאותים לעצי הרחוב הגובלים במרתפים הפרטיים  
 - לבדיקה מול האגרונום העירוני בחתכים נקודתיים- הצגת חומרי הגמר במעטפת הבניין ובפיתוח לאישור אדריכל העיר  
 .2 אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד התיירות, רשות תעופה אזרחית  
 .3 דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.  
 .4 עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)  
 .5 תשלום אגרות והיטלים.  
 .6 הצגת הסכמת מחלקת נכסים למתן היתר.  
 .7 הצגת אישור סופי של משרד הבריאות

**תנאים בהיתר**

- .1 תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה למסחר ותעסוקה, שאר מקומות החניה לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי.  
 .2 תקן חניה למגורים יהיה 1:1 ובנוסף תותרנה 10 חניות אורחים שלא תוצמדנה לדירות.  
 .3 בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר מכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.  
 .4 (1) קבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה.  
 (2) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.  
 (3) הקמת המבנה הציבורי.  
 (4) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.  
 .5 דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43,709 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. תאום עם אדריכל העיר ואגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח והתאמתם לפרטים סטנדרטים עירוניים
2. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. (1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.  
(2) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.  
(3) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4. - יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.  
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. יש להגיש אישור הרשות לאיכות הסביבה לביצוע דיגום קרקע מוודא ואנליזות בהתאם לדרישתם.
6. יש להגיש אישור הרשות לאיכות הסביבה לביצוע בדיקת גז קרקע לאחר חפירה ודרישתם בנושא.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין השימוש במבנה למלון בלבד וכל השטחים לשימוש מלונאי יהוו יחידה קניינית אחת. שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, מקומות חניה לאורחים ואו חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
2. הצגת אישור סופי של משרד התיירות.
3. הצגת אישור סופי של מכון התעדה.
4. מילוי דרישות אגף הנכסים :  
(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.  
(2) ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל ואישור מחלקת שימור.  
(3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
- 4) יש להעביר למפקח את תכנית הסופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניית העירייה, כפי שבוצעו בשטחי העירייה.
- 5) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
- 6) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- 7) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראות דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
- 8) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
- 9) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
- 10) מבנה הציבור יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
6. יש להגיש אישור הרשות לאיכות הסביבה לבדיקת אויר תקינה תוך מבני מקיפה בקומת החניית התחתונה וזו שמעליה.
7. נדרש ניטור תוך מבני שנתי בדגש על בנזן במהלך ה-5 שנים הראשונות להפעלת החניון בהתאם לדרישת הרשות לאיכות הסביבה מיום 26.3.2020
8. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערות

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, האדריכלית אפרת הייבלום פלוק מ- 3.2.2021
3. כל התנאים בהיתר מס' 21-0878 חלים גם על היתר זה