

י"ג תמוז תשפ"ב  
12 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0228 תאריך: 11/07/2022 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	
ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי	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 מגורים מעל X קומות מסחריות	מבנה נדלן (כ.ד.) בע"מ	הסוללים 3	0798-003	22-0866	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0866	תאריך הגשה	01/06/2022
מסלול	בניין רב קומות (מעל 29 מ') ציבורי/תעסוקה	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות

כתובת	הסוללים 3	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	109/7094	תיק בניין	0798-003
מס' תב"ע	תמ"א/ב4, קיי, 9018, 5000, 3900, 367, 3255, 221	שטח המגרש	9587 מ"ר

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 יעקב שמואל	רחוב נחלת יצחק 32א, תל אביב - יפו 6744824
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

### מהות הבקשה: (תהילה בנימיני)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מבנה ציבור ושני מגדלי מגורים מעל קומת קרקע מסחרית בחלק הדרומי של מתחם הסוללים (מגרש 101 בתב"ע תא/מק/3900). הכוללים:</p>
<p>1. מבנה ציבור בכתובת תובל 11 בן 4 קומות המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בקומת קרקע: חדר אשפה, גמל מים, מדרגות מילוט, מבואת כניסה לטיפת חלב מרחוב תובל, כניסה לאשכול גנים עם אולם רב תכליתי, 3 כיתות מעונות יום, חצרות וחדרים נלווים.</li> <li>- קומה שניה: 3 כיתות מעונות יום, חצרות, ממ"מ, חדרים נלווים ופרגולה.</li> <li>- קומה שלישית: 2 כיתות מעונות יום, 3 חצרות, ממ"מ.</li> <li>- קומה רביעית: משרדי טיפת חלב הכוללים חדר רופא, 3 חדרי אחיות, חדר הנקה, חדר פעילות, חדר החתלה, מרחב מוגן, מטבח, שירותים, מחסן, מרפסת גג, חדרים טכניים ו-3 פרגולות.</li> <li>- על הגג: פרגולה מעל מרפסת גג בקומה הרביעית, גג טכני עם פרגולה מעל.</li> </ul>
<p>2. הקמת שני מגדלי מגורים עבור סה"כ 360 יח"ד: מגדל מגורים צפוני בכתובת הסוללים 3 ומגדל מגורים דרומי בכתובת הסוללים 3א' בני 35 קומות הכוללים קומת קרקע מסחרית, 32 קומות למגורים ו-2 קומות טכניות</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קומת קרקע גבוהה: לובי כניסה, 4 מעליות, מדרגות ומסדרון מילוט, חדר עגלות, פיר אשפה, חדר דואר, ממ"ק עבור מסחר לכל מגדל, 11 חנויות, מעלית אופניים ומועדון דיירים משותף לשני המגדלים.</li> <li>- קומה שניה: 5 יח"ד, כ"א עם ממ"ד ויציאה למרפסת מקורה בכל מגדל ופרגולה מעל הכניסות למסחר.</li> <li>- קומות 3-24: 6 יח"ד בקומה, כ"א עם ממ"ד ויציאה למרפסת מקורה בכל מגדל.</li> <li>- קומות 25-32: 5 יח"ד, כ"א עם ממ"ד ויציאה למרפסת מקורה בכל מגדל.</li> <li>- קומה 33: 3 יח"ד, כ"א עם ממ"ד ויציאה למרפסת עם ג'קוזי בכל מגדל.</li> <li>- קומה 34: גג טכני.</li> </ul>

- קומה 35: גג טכני הכולל 2 מאגרי מי שתיה, 2 מאגרי מי כיבוי, חדר משאבות, חדר מכונות מעלית ו-2 פרגולות לכל מגדל.
- על הגג העליון: מערכת סולרית עם גישה מחדר המדרגות הכללי.

על מגרש: פיתוח שטח, רמפת ירידה למרתפי חניה מרחוב הסוללים, מעבר ללובי מגורים מרחוב הסוללים.

**מצב קיים:**

יציקת מרתף 3- במגרשם 101 ו-102 לפי היתר בניה.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת כל הבניה הקיימת על מגרש מיוחד, מעורב למגורים ותעסוקה	20/10/2020	20-0768
	בניה חדשה-חפירה ו/או דיפון	17/02/2021	21-0113
	הקמת 4 קומות מרתף במגרש 101 המכילות 663 מקומות חניה לרכב פרטי	02/05/2022	22-0388

**בעלויות:**

הנכס בבעלות עיריית תל אביב יפו והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים ובחכירת חברת מבנה נדל"ן בע"מ. לבקשה צורפו תעודת מיזוג חברת מבני תעשייה עם חברה כלכלית ירושלים בע"מ ותעודת שינוי שם החברה למבנה נדל"ן בע"מ. 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 (קונה). הבקשה חתומה ע"י מורשי חתימות של החברות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3900, מגרש 101, תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/מק/3900, תא/3255, ע 1 ו-1043א', אזור מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור)**

סטייה	מוצע	מותר	
			<b>מס' קומות</b>
	35	36	מגדלי מגורים
	4	4	מבנה ציבור
			<b>גובה מבנה</b>
	123 מ'	135 מ'	מגדלי מגורים
	20 מ'	20 מ'	מבנה ציבור
			<b>שטחים עיקריים</b>
	29,234 מ"ר	29,500 מ"ר	עבור שימוש מגורים
	1,213 מ"ר	1,500 מ"ר	עבור שימוש מסחר
	1,587 מ"ר	1,600 מ"ר	עבור מבנה ציבור
	<u>32,157 מ"ר</u>	<u>32,600 מ"ר</u>	<b>סה"כ שטח עיקרי למגרש 101</b>
			<b>שטחי שירות</b>
	11,731 מ"ר	11,800 מ"ר	עבור שימוש מגורים
	3240 מ"ר + קירות	3,240 מ"ר + קירות	שטחי ממ"דים עבור 360 יח"ד
	70 מ"ר	600 מ"ר	עבור שימוש מסחר
	593 מ"ר	640 מ"ר	עבור מבנה ציבור

סטייה	מוצע	מותר	
	<u>15,660 מ"ר</u>	<u>16,280 מ"ר</u>	<b>סה"כ שטחי שירות למגרש 101</b>
	<u>47,817 מ"ר</u>	<u>48,880 מ"ר</u>	<b>סה"כ שטח עיקרי + שטח שירות</b>
	1,791 מ"ר	1,850 מ"ר	<b>שטח מרפסות מבנה ציבור</b>
	4,252 מ"ר	4,320 מ"ר	<b>מרפסות למגדלי מגורים</b>
	4 מ' 6.5 מ' בקומת קרקע 11 מ' בקומות עליונות	4 מ' 6.5 מ' בקומת קרקע 4 מ' בקומות עליונות	<b>קווי בניין</b> קדמי לשדרות ההשכלה קדמי לרחוב הסוללים :
	4 מ' 0 מ'	4 מ' 0	קו בניין לרחוב תובל קו בניין לתא שטח 102
	360	360	<b>מס' יח"ד</b>
	60%	60%	<b>תכסית קרקע</b>
ראה הערה 2	7 מ'	7 מ'	<b>גובה קומת קרקע</b>
	3.3 מ'	3.8 מ'	<b>גובה קומה טיפוסית</b>
	מסחר, מגורים וציבורי	מסחר, מגורים וציבורי	<b>שימושים</b>

**התאמה להוראות בניוי ותכנית עיצוב:**

הערות	לא	כן	
		+	מפלס כניסה קובעת
		+	גובה מבנים מעל הכניסה הקובעת
		+	גובה קומה טיפוסית
		+	חומרי חזיתות
		+	תכסית מגדל עד 880 מ"ר
הכניסות למגדלי המגורים מרח' הסוללים ומהשטח הפתוח ממזרח		+	כניסות למבנים
		+	קומת קרקע
		+	בניה ירוקה
		+	הנחיות אקוסטיות
		+	בהיקף קומת הקרקע יהיו כניסות ליחידות המסחריות ממפלס המדרכות. הכניסות יהיו ללא הפרדה מפלסית ביחס למדרכות הגובלות
		+	פיתוח שטח
10% מכל שטח המגרש יהיה פנוי ממבנה על קרקעי ותת קרקעי		+	חילחול

**הערות נוספות:**

1. הוראות תכנית 3900 :

מטרת התכנית הינה מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על פי תכנית מאושרת 3255' ע"י תכנון מפורט של "מרחב הסוללים" התחום בין הרחובות דרך השלום, הסוללים, תובל ושדרות ההשכלה. סביבת הבניין הינה עירונית, מבונה בבנייני תעסוקה בגבהים שונים. הסביבה נמצאת בהלכי פיתוח. התכנית כוללת הקמת שני מגדלי תעסוקה ושני מגדלי מגורים עם שימוש מסחרי בקומת הקרקע ומבנה ציבורי. כל השטחים הפתוחים בין הבניינים מיועדים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה.

## 2. גובה קומת קרקע:

על פי תכנית 3900 תותר קומת כניסה גבוהה אשר ניתן להגדירה כשתי קומות שגובהן הכולל לא יעלה על 7 מ'.

## 3. בנייה בשלבים:

לפי הוראות תכנית 3900 ניתן להוציא היתר בנייה למבנים בשלבים. במידה והשלב הראשון המבוקש יכלול שטחי תעסוקה בלבד לא יהיו התניות למעט השלמת מבנה הציבור ומסירתו כתנאי לאכלוס שטחי התעסוקה. קיימת במקביל בקשה מס' 22-0848 להקמת שני מגדלי משרדים מעל קומת קרקע מסחרית.

## 4. הערות גורמים חיצוניים:

המשרד להגנת הסביבה-יש למגן חללים תת קרקעיים וקומת קרקע ולדרוש בדיקות אוויר תוך מבני לפני אכלוס ובאופן תקופתי בתדירות גבוהה מדי שנה לאחר מכן.

**רשות שדות התעופה** - התקבל אישור רשות שדות התעופה בתנאי סימון לילה: על המבנה ב-4 פינותיו יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה מהבהבת מסוג L-864. תחילת עבודות - אין להקים עגורן שגובה עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה ללא תיאום עם רשות שדות התעופה.

**נת"ע**-התקבלה חוות דעת נת"ע כי אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים: לא תותר הנחת תשתיות ולא יותר כל בינוי בתחום תת"ל 102, למעט שימושי דרך כמסומן בנספח הפיתוח. תנאי לטופס 4 יהיה אישר נת"ע והעברת קבצי ASMADE של הבינוי והתשתיות.

## חו"ד מכון רישוי

**אפרת גורן 04/07/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

### תנועה וחניה

חוות דעת מתוקנת לנספח תנועה שנטען ב - 6.4.22 ותכנית אדריכלית מ - 25.6.22  
הבקשה כוללת: שני מגדלי מגורים עם 360 יחידות דיור (356 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר),  
מסחר בשטח 1500 מ"ר ומבנה ציבור בשטח 1600 מ"ר

דרישת התקן:

668 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 243 מקומות לחניון ציבורי

13 מקומות חניה לרכב נכה

4 מקומות חניה לרכב תפעולי

111 מקומות חניה לאופנועים

376 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

מתוכנן:

668 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 1080 מקומות החניה המאושרים בהיתרי בניה למרתפי החניה המשותפים ל - 2 מגרשים

(הסוללים 3 ודרך השלום 12), מהם 243 מקומות חניה בחניון ציבורי

13 מקומות חניה לרכב נכה מתוך 22 מקומות חניה לרכב נכה במרתפי החניה המשותפים

4 מקומות חניה לרכב תפעולי מתוך 6 מקומות חניה במרתפי חניה המשותפים

111 מקומות חניה לאופנועים מתוך 568 מקומות חניה במרתפי החניה המשותפים

376 מקומות חניה לאופניים מתוך 559 מקומות בקומת קרקע ובמרתפי החניה המשותפים

הוגש נספח תנועה, מתכנן דגש הנדסה

**חוות דעת:**

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

המלצה: לאשר את הבקשה

## אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מכולת דחס ועגלות אשפה פתרון האשפה מתוכנן בקומות המרתף ואושר במסגרת ההיתר הקודם על ידי מאיר ראובן מאגף התברואה. המלצה: לאשר את הבקשה

## גנים ונוף

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

## סיכום מכון הרישוי

### המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

## חו"ד נוספות:

### נכסים - ענת איבגי 07/04/2022

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

ביום 27.10.2003 חב' כלכלית ירושלים חתמה 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 חלקה על החלקה, ובין היתר, מאפשרת הקמתם של שטחים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, לדרך מאושרת, לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח (להלן: "תכנית בניין עיר"). התכנית קיבלה מתן תוקף ביום 4/8/2020.

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".

הוטען אישור נדב מנדס ממבנה ציבור לנושא גובה הקומות של גני הילדים.

הוטען אישור של טלי גרינפלד מאגף החינוך לתכנית פיתוח החצרות במבנה הציבור.

## תנאי להוצאת היתר:

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 היזם לעירייה.

### 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.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

### נכסים - ענת איבגי 24/11/2021

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

ביום 27.10.2003 חב' כלכלית ירושלים חתמה 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 חלקה על החלקה, ובין היתר, מאפשרת הקמתם של שטחים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, לדרך מאושרת, לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח (להלן: "תכנית בניין עיר"). התכנית קיבלה מתן תוקף ביום 4/8/2020.

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".

תנאי לקבלת היתר בניה:

- 1) הגבהת קומה א' ב 25 ס"מ.
- 2) קבלת אישור המפקח העירוני לתכנית המבנה הציבורי הכוללת את תכנון הגדרות של חצרות גני הילדים.

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.

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.

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

### 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.

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בנימיני תהילה)**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה ציבור בן 4 קומות ושני מגדלי מגורים בני 35 קומות, הכוללים קומת קרקע מסחרית, 32 קומות למגורים ו-2 קומות טכניות עבור 360 יח"ד, לפי הוראות תכנית 3900 ותכנית עיצוב מאושרת תא/מק/3900.

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

### **תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. דוח קונסטרוקטיבי הכולל התייחסות לג'קוזי
6. 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. (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. על המבנה ב-4 פינותיו יש להתקין מערכת תאורת אזוהרה אדומה מהבהבת מסוג L-864.
2. אין להקים עגורן שגובה עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה ללא תיאום עם רשות שדות התעופה.
3. אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפיתוח וחומרי הגמר.
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5. הגשת תוכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבניה [תוכנית 3900, סעיף 6]
6. פינוי השטח המיועד למבנה הציבורי
7. הבטחת פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי הנמצאת בתא שטח A101 והבטחת פיתוח שטח השפ"פ המסומן בתא שטח B101
8. המצאת ערבות ביצוע לידי העירייה בהתאם לחוזה ההקמה להבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת
9. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה
9. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה

### **תנאים לתעודת גמר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבורי ו/או לכלי הרכב לכל השטחים הפתוחים בתחום המגרש ובדרכי ומעברים לכלי רכב.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. אישור מעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות. מבנה החינוך יעמוד בתקן 2 כוכבים לפחות. הדירוג האנרגטי למבנים יהיה ברמת B לפחות או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.
5. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ייעשו בהתאם לנספח הקיימות.
6. השלמת כל מרתפי החניה של התעסוקה, השלמת 75% משלד מבנה התעסוקה, השלמת 40% משטח המעטפת של

- מבנה התעסוקה, תיחום שטחי הפיתוח תוך שמירה על מעברים בטוחים להולכי רגל.  
 .7 התחייבות להשלמת כל מבנה התעסוקה תוך 14 ודשים מיום אכלוס מבנה המגורים השני  
 .8 אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חבי' חשמל  
 .9 אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת לאחר ביצוע דוגמאות בשטח
- .10 ביצוע הפיתוח לשביעות רצון אדריכל העיר  
 .11 אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי  
 .12 (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.

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

### **ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 11-07/2022 מתאריך 1-22-0228**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה ציבור בן 4 קומות ושני מגדלי מגורים בני 35 קומות, הכוללים קומת קרקע מסחרית, 32 קומות למגורים ו-2 קומות טכניות עבור 360 יח"ד, לפי הוראות תכנית 3900 ותכנית עיצוב מאושרת תא/מק/3900.

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. דוח קונסטרוקטיבי הכולל התייחסות לגיקוזי
6. 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. (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. על המבנה ב-4 פינותיו יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה מהבהבת מסוג L-864.
2. אין להקים עגורן שגובה עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע באתר הבניה ללא תיאום עם רשות שדות התעופה.
3. אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפיתוח וחומרי הגמר.
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5. הגשת תוכנית ארגון אתר ואישורה במחלקת פיקוח על הבניה [תוכנית 3900, סעיף 6]
5. פינוי השטח המיועד למבנה הציבור
6. הבטחת פיתוח החצר המיועדת למבנה הציבורי הנמצאת בתא שטח A101 והבטחת פיתוח שטח השפ"פ המסומן בתא שטח B101
7. המצאת ערבות ביצוע לידי העירייה בהתאם לחוזה ההקמה להבטחת ביצוע המבנה הציבורי והבטחת תפקוד עצמאי ונפרד של המבנה הציבורי כיחידה נפרדת
8. הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה
9. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי הרכב לכל השטחים הפתוחים בתחום המגרש ובדרכי ומעברים לכלי רכב.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

4. אישור מעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות. מבנה החינוך יעמוד בתקן 2 כוכבים לפחות. הדירוג האנרגטי למבנים יהיה ברמת B לפחות או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.
5. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ייעשו בהתאם לנספח הקיימות.
6. השלמת כל מרתפי החניה של התעסוקה, השלמת 75% משלד מבנה התעסוקה, השלמת 40% משטח המעטפת של מבנה התעסוקה, תיחום שטחי הפיתוח תוך שמירה על מעברים בטוחים להולכי רגל.
7. התחייבות להשלמת כל מבנה התעסוקה תוך 14 ודשים מיום אכלוס מבנה המגורים השני
8. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת לאחר ביצוע דוגמאות בשטח
10. ביצוע הפיתוח לשביעות רצון אדריכל העיר
11. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי
12. (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.

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