

כ"ד תשרי תשפ"ג
19 אוקטובר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0325 תאריך: 18/10/2022 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	

2122-12162379 אקאנטרי על היס בע"משינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1216	תאריך הגשה	26/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	2379 א רחוב 2379 ב	שכונה	גלילות
גוש/חלקה	32/7224 , 33/7224 , 34/7224 , 35/7224 , 36/7224 , 37/7224 , 38/7224 , 39/7224 , 40/7224	תיק בניין	
מס' תב"ע	תעא/2566, תמ"א/1, תא תעא/תא/מק/4240(2), תא תעא/4240, 4240, 2566, א2566	שטח המגרש	20010

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קאנטרי על הים בע"מ	רחוב שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
מבקש	ב.ו.ב מדף 20 בע"מ	רחוב המנופים 2, הרצליה 4672553
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 169, תל אביב - יפו 6203310
בעל זכות בנכס	קאנטרי על הים בע"מ	רחוב שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	סגל מירב	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 0657-22 להקמת 5 קומות מרתפים והיתר מס' 0222-20 להקמת מבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים, מעל 2 קומות כניסה מסחריות עם קומות ביניים חלקיות בצמוד לגרעיני חדר המדרגות עבור . (סה"כ 10 קומות) עבור מרכז משולב BLUE במתחם קאונטרי גלילות הכוללים:</p> <p>- בקומות מרתף 3-, 4-, 5- : שינוי במיקום חניות ומדרכות, שינויים ותוספות לדלתות במחסנים (מרתף 3-) ושינוי במיקום דלת בחדר חשמל.</p> <p>- במרתף 1- (ביניים): שינוי במקומות חניה ומדרכות ותוספת קיר בין מחסן לחלל מעבר כבלים.</p> <p>- בקומת קרקע (מסחר): שינוי בשימוש ממסחר למשרדים (בחלק המזרחי), שינויים בשירותים, שינויים בחלוקת פנים, תוספת מטבח (מצפון וביטול מסחר), ביטול דרגנוע, ביטול מדרגות פלדה ושינוי מיקום מדרגות לקומה מעל.</p> <p>בקומת קרקע, בינים, גלריה טכנית: ביטול דרגנוע, תוספת גרם מדרגות לקומה מעל, ביטול מדרגות פלדה ותוספת 5 גלריות טכניות.</p> <p>- בקומת כניסה עליונה, מפלס הגג הירוק: ביטול מטבח, ביטול דרגנוע, ביטול מסחר במעבר, ביטול מדרגות פלדה, ביטול לובי מעליות אופניים, שינויים בחלוקת פנים.</p> <p>- בקומת כניסה עליונה, בינים, גלריות טכניות: ביטול 9 גלריות טכניות.</p> <p>- קומה 1: ביטול מסעדה ומטבח לעובדים, תוספת שירותים, ביטול פרגולות במרפסות, שינויים בחלוקת פנים, עדכון פיתוח גגות.</p> <p>- קומה 5: שינויים ותוספות בפיתוח הגג, שינויים פנימיים, ביטול מסעדה ומטבח לעובדים.</p> <p>- קומה 6: שינויים ותוספות בפיתוח בגג, ביטול פרגולות.</p>

מצב קיים:

אתר בניה על פי היתרים מס' 22-0657, 20-0222 ו-19-0674

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-1022 ר'	שינויים כלפי היתר מס' 19-0674 להקמת 5 קומות מרתפים והיתר מס' 20-0222 להקמת מבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים, מעל 2 קומות כניסה מסחריות עם קומות ביניים חלקיות בצמוד לגרעיני חדר המדרגות.	2022	22-0657
19-1125 ר'	הקמת מבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים מעל 2 קומות מסחריות.	2020	20-0222
19-0066 ר'	הקמת 5 קומות מרתף ללא תקרה עליונה, הכוללים דרך פנימית לחניון דו מפלסי ממזרח ו 4 גרעיני בניינים.	2019	19-0674
18-0643 ר'	דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים ל-3 קומות מרתף	2018	18-1010

תביעות משפטיות	צו מנהלי להפסקת עבודה	תאריך
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2020-3048 סיום טיפול צו מנהלי	
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2019-3127 סיום טיפול צו מנהלי	31/12/2019
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2020-3005 סיום טיפול - חלפה עילה	22/01/2020
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2020-3012 סיום טיפול צו מנהלי	29/01/2020
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2020-3014 הצו בתוקף-בטיפול פיקוח	20/02/2020
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2021-3050 סיום טיפול צו מנהלי	28/06/2021
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0415 מספר תביעה: 2021-3054 הצו בתוקף-נמסר	30/06/2021

בעלויות:**מיירי גלברט מ- 23.3.2022**

עירייה הינה הבעלים הרשום של חלקות 10, 12, 14, 16, 24 בגוש 7224 (לשעבר חלקות מקור מס' 1 (חלק), 2, 3, 4 בגוש 7224) (להלן: "חלקות העירייה");

חברת אינברסיונס טוריסטיקס ס.א. ח.פ. 560005357 (להלן: "טוריסטיקס"), הינה הבעלים הרשום של חלקות 11 ו-25 בגוש 7224 (לשעבר חלקת מקור מס' 1 בגוש 7224) (להלן: "חלקות טוריסטיקס");

בעלותה של קאנטרי טרם נרשמה בחלקות טוריסטיקס, וכיום, קאנטרי הינה בעלת זכויות החכירה (בשלמות) ל-999 שנה בחלקות טוריסטיקס בהתאם לחכירה הרשומה לטובתה על פי שטר 4736/2013/1073 מיום 03.02.2013;

ביום 29.3.2007 פורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר מס' תא/2566 "מתחם קאנטרי קלאב ת"א" (להלן: "תב"ע 2566");

ביום 9.9.2009 פורסמה למתן תוקף תוכנית בניין עיר מס' תא/3836 "איחוד וחלוקה - קאנטרי קלאב" (להלן: "תב"ע 3836");

בהתאם לתב"ע 2566 ולתב"ע 3836 וכן בהתאם לטבלת ההקצאות לתב"ע 3836 - "איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים", הוקצו לעירייה זכויות במגרש המסומן כמגרש A8 אשר ידוע כחלקה מס' 14 טרם רישום הפרצלציה כהגדרתה להלן (להלן: "מגרש A8");

הקאנטרי הינה בעלת זכויות חכירה במגרשים 4 ו- B8, כהגדרתם בתב"ע 2566, תב"ע 2566/א ותב"ע 3836, הסמוכים למגרש A8, אשר מהווים את "חלקות טוריסטיקס" כהגדרתן לעיל;

החברה ביקשה להקים פרויקט על חלקות העירייה ועל חלקות טוריסטיקס להקמת בניין לשימושים של תעסוקה ומסחר, בקרן הרחובות יוניצמן ודרך מרדכי נמיר, לרבות הקמת מבנה ציבורי, חניון ציבורי וחניון עירייה, והכל כהגדרתם בתוספת מס' 1 ובתוספת מס' 2 לחוזה הפיתוח (להלן: "הפרויקט");

לצורך הקמת הפרויקט, החברה קידמה תכנית בניין עיר מספר תא/מק/4240, במסגרתה בין היתר, אוחדו מגרשים 8, A, 8B ו-4, למגרש תכנוני אחד הידוע במגרש 100 (להלן: "תב"ע 4240 / מגרש 100" בהתאמה);

בהתאם להחלטת ועדת הכספים מיום 09.02.2015, חתמה החברה ביום 8.10.2015, על תוספת מס' 1 לחוזה הפיתוח ונספחיה (מס' 01117-5-2015) (להלן: "תוספת מס' 1 לחוזה הפיתוח"), אשר כאחד מנספחיה צורף נוסח חוזה הקמה לתכנון והקמת שטח ציבורי בנוי של 1,500 מ"ר עיקרי, בייעוד משרדים ובתוספת שטחי שירות וכן להקמת 37 מקומות חניה עבור השטח הציבורי הבנוי.

והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה (להלן: "חוזה ההקמה" ו-"המבנה הציבורי" ו"חניון העירייה" לפי העניין);

בעקבות אילוצים תכנוניים במקרקעי החניון הציבורי, התברר כי לא ניתן לבנות בהם 600 מקומות חניה כפי שנקבע בתוספת מס' 2 לחוזה הפיתוח, אלא 220 מקומות חניה בלבד להלן כ"מקומות החניה בחניון הציבורי המקורי";

החברה מעוניינת, לאחר שקבלה את הסכמת העירייה, לשנות את מיקומם של המבנה הציבורי וחניון העירייה כפי שנקבעו בחוזה ההקמה על נספחיו; וכן מבקשים הצדדים לשנות את מיקומן של 380 חניות בחניון הציבורי אשר אינן "מקומות החניה בחניון הציבורי המקורי" ואשר יוקמו בתת הקרקע של מגרש 100, כמוגדר בסעיף 3.6 להלן כ"יתרת מקומות החניה הציבוריים", והכל כמפורט בתוספת מס' 3 לחוזה הפיתוח.

נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית ת"א.

נחתם הסכם פיתוח מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאי לתעודת גמר:

- 1) הצגת אישור עו"ד החברה המאשר שהחברה מלאה ותמלא התחייבויותיה ביחס לדמי הניהול והאחזקה (בהתאם להוראות תוספת מס' 3 לחוזה הפיתוח).
- 2) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- 3) אישור אגף הנכסים.
- 4) מילוי, כל התחייבויות החברה על פי תוספת מס' 1 ומס' 2 לחוזה הפיתוח על נספחיהן ועל פי תוספת זו, במלואן ובמועדן ולשביעות רצון העירייה.
- 5) ביצוע בפועל של הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח שנחתם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע 4240- מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א

מוצע	מותר	
<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u>		שטחים (מעל הקרקע)
מ"ר 37,481.96		עיקרי:
מ"ר 4,582.40	עד 30,000 מ"ר	למשרדים
מ"ר 1,499.92	1,500 מ"ר	למסחר
מ"ר 235.56		לציבור
מ"ר 43,799.84	43,800 מ"ר	מרפסת גג מקורה
		סה"כ עיקרי
מ"ר 21,100.09	21,100 מ"ר	שירות
46.67 מ' מעל פני הכניסה הקובעת	53.5 מ' מעל פני הכניסה הקובעת	גובה בניין
	תע"א(2)תאומק4240- מרכז משולב BLUE במתחם קאונטרי גלילות.	תוכנית עיצוב

מוצר	מותר
4240\מק(1)תא\מק	- תכנית זו מחליפה תוכנית קודמת תע"א(1)תא\מק
	- הצגת תוכנית עיצוב מעודכנת, מאושרת וחתומה, היא תנאי להוצאת היתר.

הערות:

1. הוצגה תוכנית עיצוב מעודכנת שעיקרה הקטנת שטחי המסחר לטובת שטחי משרדים וחללים נלווים למשרדים ובנוסף לשינויים נוספים והמפורטים כאן.
 התקבלה התייחסות של שושנה בר לב ממשד אדריכל העיר, מ- 9.5.2022 : "בהמשך להתייעצות עם מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ, ניתן יהיה להעביר את השינויים שהצגתם כשינויים לא מהותיים לתוכנית העיצוב במסגרת היתר בניה. במסגרת חוות דעתנו להיתר, נציין שהשינויים שהצגתם אינם מהווים שינוי מהותי וניתן לאשרם במסגרת ההיתר."
 בגרסה זו, נכללה בריכה במרפסת גג ומכיוון שלא נעשה פרסום הנדרש לכך, בהסכמת עורך הבקשה, הבריכה הוסרה מהבקשה. (ותוגש בנפרד, בהמשך)
2. במסגרת השינויים המבוקשים קטנו שטחי המסחר וגדל שטח של המעבר הציבורי, לפי תקנות החוק יש לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור לשטח המעבר הציבורי. ולכן לצורך הוצאת ההיתר יש להציג מפרט הבקשה עם סימון שטח זה לרישום תקנה 27.
3. אין דרישות מכון הרישוי לשלב זה.
4. המפרט וקובץ חישוב שטחים עודכנו מספר פעמים במהלך הליך הרישוי וההתייחסות כאן היא לגרסה מ- 1.10.2022

חו"ד מכון רישוי**חו"ד מחלקת פיקוח:****אלכס ליסנסקי 15/06/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם נעשה שינוי ביעוד של מסחר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות המבוקשים כלפי היתר מס' 19-0674 להקמת 5 קומות מרתפים והיתר מס' 20-0222 להקמת מבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים, מעל 2 קומות כניסה מסחריות עם קומות ביניים חלקיות מעל קומות מרתפים, בהסתמך על חוות דעת אדריכל העיר ועדכון תוכנית העיצוב. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. הצגת תוכנית עיצוב מעודכנת, מאושרת וחתומה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. עמידה בכל התנאים של ההיתרים 19-0674 ו- 20-0222.

תנאים לתעודת גמר

רישום זיקת הנאה לטובת הציבור במעברים בקומות המסחר בפנקס רישום המקרקעין.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0325 מתאריך 18/10/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות המבוקשים כלפי היתר מס' 19-0674 להקמת 5 קומות מרתפים והיתר מס' 20-0222 להקמת מבנה משרדים בן 8 קומות וגגות טכניים, מעל 2 קומות כניסה מסחריות עם קומות ביניים חלקיות מעל קומות מרתפים, בהסתמך על חוות דעת אדריכל העיר ועדכון תכנית העיצוב. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. הצגת תוכנית עיצוב מעודכנת, מאושרת וחתומה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. עמידה בכל התנאים של ההיתרים 19-0674 ו- 20-0222.

תנאים לתעודת גמר

רישום זיקת הנאה לטובת הציבור במעברים בקומות המסחר בפנקס רישום המקרקעין.