

כ"א חשוון תשפ"ג  
15 נובמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0353 תאריך: 14/11/2022 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיגייט נדלין בע"מ	הירקון 2	0027-002	22-1509	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1509	תאריך הגשה	11/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הירקון 2 רחוב הכובשים 74	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	37/7002	תיק בניין	0027-002
מס' תב"ע	תמ"א/1, 3360/1, 2/3360	שטח המגרש	7872

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיגייט נדל"ן בע"מ	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	סיגייט נדל"ן בע"מ	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
עורך ראשי	בשם משה צור אדריכלים דני אוחנה	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	דנון קרן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברגנר מור	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
מורשה חתימה מטעם המבקש	חבס הרצל	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 1153-21 מתאריך 16/12/2021 להקמת מתחם מגורים בעירוב שימושים המשלב: בנייה מרקמית בגובה של 8 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע גבוהה ובה שטחי ציבור, מסחר ושימוש מלוואי, בחלקה הדרומי של הבנייה המרקמית, מגדל מגורים בן 17 קומות וקומה טכנית מעל 4 קומות מרתף, הנמצא בבנייה בשלב ביצוע עבודות שלד מרתפים, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל קומות המרתף: ביטול אחד מגרעין מדרגות, שינויים בכניסה לגרעיני מדרגות, שינויים בחלוקת מחסני דיירים, שינויים בחללים הטכניים, תוספת קירות יורדים ממ"קים, חלוקה חדשה בין חניון דיירים וחניון מסחרי, שינוי סידור חניות רכבים. בנוסף על כך <u>בקומת מרתף 1</u>:- שינוי חלוקת מחסני חברת ניהול, שינוי מחיצות בחדרי חשמל ובין חדר האופניים.</li> <li>2. <u>בקומת הקרקע</u>: שינוי ירידת קירות ממ"דים, עדכון חלוקות בין שטחי מסחר ומבואות כניסה לחנויות. שינוי גאומטריה פתח ברצפת קומת קרקע, שינוי מבואות כניסה ללובי. במבנה ציבור – שינוי באגף המזרחי.</li> <li>3. <u>בקומות 2,3,4,5,6,7,8</u>: בכל קומה שינויי פנים ושינויים בחלוקת שטחי יחידות הדיור תוך תוספת יחידת דיור אחת בכל קומה על המאושר בהיתר, בהתאם לכך שינויים במספר הממ"דים ותוספת 2 ממ"קים בקומה. ביטול אחד מגרעיני המדרגות.</li> <li>4. <u>בקומה 9</u>: שינויי פנים ושינויים בחלוקת שטחי יחידות הדיור לביטול יחידת דיור אחת על המאושר בהיתר, בהתאם לכך שינויים במספר ובמיקום הממ"דים, ביטול אחד מגרעיני המדרגות.</li> <li>5. <u>בקומה 10</u>: שינוי גאומטריה גגות המבנה המזרחי.</li> <li>6. <u>בקומה 12</u>: שינויי פנים, ביטול מרפסת דירה צפון - מערבית, והגדלת מרפסת דירה דרום-מערבית.</li> <li>7. <u>קומה 15,16</u>: שינויי פנים.</li> <li>8. <u>קומות גגות, 11,13,14,17,18,19,20,21,22,23,24,25</u>: ללא שינוי.</li> <li>9. שינוי במרפסות גזוזטרה בכל הדירות</li> <li>10. הגדלת מרפסת רווחה</li> </ol> <p style="text-align: right;">סך הכול יחידות דיור בפרויקט 236 (230 יח"ד בהיתר + 6 יח"ד חדשות)</p>

סך כל המחסנים הדירתיים בפרויקט 236 (219 מחסנים בהיתר + 17 מחסנים חדשים).  
 סך כל מקומות החנייה בפרויקט: 598 מקומות חנייה לרכב פרטי, מתוכם 300 מקומות חנייה ציבורית ו-9 מקומות חנייה לנכים ו-6 מקומות חנייה לרכב נכים לפי נספח התנועה.

**מצב קיים:**

בבנייה. ביצוע עבודות שלד במרתפים.

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
<p>הקמת מתחם מגורים בעירוב שימושים המשלב: בנייה מרקמית בגובה של 8 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע גבוהה ובה שטחי ציבור, מסחר ושימוש מלונאי, בחלקה הדרומי של הבנייה המרקמית, מגדל מגורים בן 17 קומות וקומה טכנית מעל 4 קומות מרתף, המכילים:</p> <p><u>בקומת מרתף 4-</u>: מנהרת חיבור למגרש 102, בחלקו הדרום מערבי של המגרש, מקומות חנייה ציבורית, מחסנים, חדרים טכניים, פירי איורור ושחרור עשן, חדר משאבות, מאגרי מים, רמפות ומיסעות, מבואה ופיר מעלית עד לקומת הקרקע גישה לחניון ציבורי בתחום המבנה, מבואה גרם מדרגות ופירי מעליות ציבוריות לקומת קרקע בתחום המגרש, מבואה וגרם מדרגות מילוט, מבואות ופירי מעליות לכול גובה מגדל המגורים.</p> <p><u>בקומת מרתף 3-</u>: מקומות חניה למגורים, מקומות חנייה ציבורית, מקומות חנייה לאופנועים, מחסנים, חדרים טכניים, פירי איורור ושחרור עשן, רמפות ומיסעות, 4 פירי מעליות למגורים בבנייה מרקמית, גרם מדרגות מילוט, מבואה גרם מדרגות ופירי מעליות ציבוריות לקומת קרקע בתחום המגרש, שני גרמי מדרגות מבואות ופירי מעליות לכל גובה מגדל המגורים.</p> <p><u>בקומת מרתף 2-</u>: בחלקו הדרום מערבי וצפון מערבי של המגרש שני מנהרות חיבור למגרש 102, מקומות חנייה למגורים, מקומות חנייה ציבוריות, מקומות חנייה לאופנועים, מחסנים, חדרים טכניים, פירי איורור ושחרור עשן, רמפות ומיסעות, שני מאגרי מי גשם וחדרי משאבות, חדר אצירת אשפה וחדר מחזור, חדר אב בית ומטבחון עובדים, מבואה גרם מדרגות ופירי מעליות ציבוריות לקומת קרקע בתחום המגרש, 4 פירי מעליות למגורים בבנייה מרקמית, גרם מדרגות מילוט, שני גרמי מדרגות מבואות ופירי מעליות לכול גובה מגדל המגורים.</p> <p><u>בקומת מרתף 1-</u>: מקומות חנית למגורים, מקומות חנייה אופנועים למגורים, חדר מכונות לבריכה וחדר כימיקלים, חדרי חשמל ומרכז אנרגיה למגורים, חדרים שנאים ומיתוג חברת חשמל, חדר חשמל עבור חניון ציבורי, חדר כושר בשימוש מלונאי כולל חדרים מקלחות שירותים ומדרגות פנימיות לקומת קרקע, מחסנים, חדרים טכניים, פירי איורור ושחרור עשן, רמפות ומיסעות, מבואה גרם מדרגות ופירי מעליות ציבוריות לקומת קרקע בתחום המגרש, 4 פירי מעליות למגורים בבנייה מרקמית, גרם מדרגות מילוט, שני גרמי מדרגות מבואות ופירי מעליות לכול גובה מגדל המגורים.</p> <p><u>בקומת קרקע</u>: רמפת כניסה לחניון מגורים מרחוב הכובשים בחזית מזרחית, מבואת כניסה למעליות חניון ציבורי בשטח המגרש, שטח ציבורי למרכז ספורט וגלריה לאומנות, שטחי מסחר וחדר אשפה למסחר, מסדרון שירות למסחר, מבואת כניסה ראשית למגורים המכילה מדרגות פנימיות לחדר כושר בקומת מרתף 1-, לובי עסקים וספא ביעוד מלונאי.</p> <p><u>בקומה 2</u>: 22 יחידות דיור, חצר פנימי מעל גג קומה מסחרית המכיל שטחים מגוננים, בריכות נוי, ריצוף חוץ, בריכת שחייה בחלקו הצפוני של המבנה ובריכת פעוטות, מבואות כניסה לבנייה המרקמית.</p> <p><u>בקומת 3-4</u>: 24 יחידות דיור בכל קומה, סך הכל 48 יחידות דיור.</p> <p><u>בקומות 5-7</u>: 23 יחידות דיור בכל קומה, סך הכול 69 יחידות דיור.</p> <p><u>בקומה 8</u>: 19 יחידות דיור.</p> <p><u>בקומה 9</u>: 9 יחידות דיור.</p> <p><u>בקומה 10</u>: 3 יחידות דיור.</p> <p><u>בקומות 11-25</u>: 4 יחידות דיור בכל קומה, סך הכל 60 יחידות דיור.</p> <p>סך הכול יחידות דיור בפרויקט 230.</p> <p><u>במגרש</u>: בחלקו הדרומי של המגרש פיתוח שטח ריצוף חוץ ונטיעות בבית גידול המאושר בהיתר מספר 20-0185 בחלקו הדרום מזרחי של המגרש מבואת כניסה ופירי מעליות לחניון ציבורי. פיתוח שטח, ריצוף חוץ ונטיעות בבתי גידול ברחובות הגובלים בפרויקט.</p>	16/12/2021	21-1153

צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 2021-0022-6-62 מספר תביעה: 2021-3004 הצו בתוקף-נמסר	11/01/2021	תביעות משפטיות
---	------------	-------------------

**בעלויות:**

לפי רישום בנכסי טאבו שהוצגו, הנכס (להלן תא שטח 101) חלקה 11 בגוש 7002 הנמצא בבעלות מדינת ישראל ובחכירה של חברת "סיגייט נדל"ן בע"מ".  
 - מפרט הבקשה חתום ע"י נציגי חב' סיגייט נדל"ן בע"מ (להלן בעלת זכויות חכירה לדורות בתאי שטח 101 ו-102 המהווים חלק מהמקרקעין).

**התאמה לתב"ע (תוכנית 3360/1)**

- לעורך הבקשה ניתן זמן להשלמת מסמכים נדרשים הבדיקה המרחבית נערכה לתורנית בעזרת מפרט שנטען במגירה 2500 בתאריך 30/10/22.

סטטייה/ הערה	מוצע	מותר	
* ניתן לנייד עד 1,000 מ"ר משטחים המיועדים למלונאות, בין תאי השטח 101 ו-102.	<b>על פי חישוב עורך הבקשה:</b> 22,888.67 מ"ר 999.86 מ"ר 899.89 מ"ר 999.91 מ"ר  25,788.33 מ"ר 12,614.28 מ"ר	24,000 מ"ר 1,000 מ"ר 900 מ"ר עד 1,000 מ"ר  25,900 מ"ר 2,500 מ"ר מינימום	<b>שטחים עיקריים:</b> מגורים: מתוכם מסחר: מבנה ציבור: * שימוש מלונאי:  סה"כ: שטח בנייה מרקמית
64 מ"ר בחריגה ניתן לאשר שכן סך שטחי השירות אינו עובר על הוראות התוכנית.	9,534.36 מ"ר <b>364.88 מ"ר</b>  <b>9,899.24 מ"ר</b>	9,600 מ"ר 300 מ"ר  <b>9,900 מ"ר</b>	<b>שטחי שרות:</b> מגורים: מבנה ציבור:  סה"כ
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	<ul style="list-style-type: none"> <li>לאורך רחובות הירקון הכרמלית והכובשים יהיה קו בניין 3.00 מטר.</li> <li>לאורך הגבול הדרומי יהיה קו בניין 0.00 מטר</li> <li>קו בניין למגדל כמסומן בתשריט</li> </ul>	<b>קווי בניין:</b>
	מוצעת תוספת 6 יח"ד = סה"כ 236 יח"ד. מתוכן 76 יח"ד ששטחן עד 75 מ"ר = 32%	מספר יחידות הדיור יהיה מ 230 עד ל- 250. 20% מדירות המגורים יוקצו כדירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + שרות) לא יעלה על 75 מ"ר. $47 = 20\% \times 236$	<b>מס' יחידות מותר:</b>
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153  ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	<ul style="list-style-type: none"> <li>33 מטר ברוטו (כולל מעקה גג עליון)</li> <li>קומת מסחר + 7 קומות מגורים + קומת גג, סה"כ 9 קומות.</li> </ul>	<b>הוראות בניוי מרקמי:</b>  גובה במטרים:  מספר קומות מעל הקרקע:

סטייה/ הערה	מוצע	מותר	
<p>הוטענה סכמת תכסית למגירה 2,500 לבקשת בוחר רישוי.</p>	ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	<ul style="list-style-type: none"> <li>גובה קומה מסחרית מקסימאלית 5.00 מטר ברוטו.</li> </ul>	גובה קומות:
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	- גובה קומת מגורים עד 3.30 מטר ברוטו.	
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	- גובה קומת גג עד 5.00 מטר כולל מעקה גג ברוטו.	
	על פי חישוב עורך הבקשה שהוצג, תכסית קומות הגג 65% משטח הקומה שמתחתיה.	- תכסית קומת הגג תהיה עד 65% משטח הקומה שמתחתיה.	
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	- תחויב נסיגה מינימלית בקומת הגג של 3 מטר מחזית רחוב.	
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	- חזית המבנים לשטח זיקת ההנאה המגונן מדרום, תהיה חזית ראשית, לרבות קולונדה מלאה או חלקית.	הוראות בינוי מגדל:
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	101 מטר מעל פני הים, כולל מצללות, שטחים טכניים, מעקות וכו'.	גובה במטרים:
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	קומת מבואה + 24 קומות מגורים כולל קומה טכנית גבוהה או כפולה, סך כל 25 קומות.	מספר קומות מעל הקרקע:
	קומות 1-24 ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153 קומה 25 מבוקשת הגבהה לגובה 4.02 מ' ברוטו, 3.50 מ' נטו.	<u>בהוראות התוכנית:</u> גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.60 מטר	גובה קומות:
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	- לפחות מחצית שטח קומת המבואה לא יעלה על 6 מטר גובה ברוטו.	
ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	• תותר בניית בריכת שחייה לא מקורה בגג מגדל המגורים או במרפסת הקומה העליונה.		
ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	• תכסית המגדל עד קומה 8 לא תעלה על 1,200 מ"ר.	תכסית:	
ללא שינוי מהמאושר בהיתר 21-1153	• מעל 8 קומות מבנה עליון תכסית המגדל לא תעלה על 900 מ"ר		

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזור/ממדי חצר פנימית/חיצונית
		+	<b>מצללה בחצר/על הגג:</b>
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בגג
		+	מרפסת
		+	בריכות שחיה
		+	מפלס כניסה קובעת

**הערות נוספות:**

1. לעורך הבקשה ניתן זמן להשלמת מסמכים נדרשים הבדיקה המרחבית נערכה לתורנית בעזרת מפרט שנטען במגירה 2500 בתאריך 30/10/22. הכולל תכנית הבניה על הגגות, שינויים מבוקשים, כמו כן הוגש נספח תנועה.
2. השינויים המבוקשים במרתפים הינם ללא חריגה מהמאוסר בהיתר 21-1153

**חו"ד מכון רישוי****אפרת גורן 31/10/2022**

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

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: בניין מגורים עם 236 יחידות דיור ( 184 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 52 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר), 900 מ"ר שטח ציבורי ו - 1000 מ"ר מסחר

דרישת התקן:

594 מקומות חניה לרכב פרטי, מתוכם 300 מקומות חניה ציבורית, 15 מקומות חניה לנכים ו - 5 מקומות למלון במגרש מסי 102 במתחם  
 2 מקומות חניה לרכב תפעולי  
 38 מקומות חניה לאופנועים  
 243 מקומות חניה לאופניים  
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

מתוכנן:

598 מקומות חניה לרכב פרטי, מתוכם 300 מקומות חניה ציבורית ו - 9 מקומות חניה לנכים ו - 6 מקומות חניה לרכב נכים במגרש 102  
 2 מקומות חניה לרכב תפעולי  
 38 מקומות חניה לאופנועים במרתפי חניה  
 243 מקומות חניה לאופניים בפיתוח, בקומת מרתף ובמחסנים דירתיים  
 הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד מתן

**חוות דעת**

1. הסדרי תנועה וחניה מתוכננים בהתאם לתכנית עיצוב המאושרת
2. חישוב דרישת התקן נערך לפי נספח תנועה בתכנית עיצוב עבור 2 המגרשים ( 101 - הירקון 2 ו - 102 - הירקון 1)
3. קיימת הפרדה פיזית בין חניון מגורים וחניון של שער המשתמשים.
- כניסה/יציאה לחניון מגורים מתוכננת מרחוב הכובשים וכניסה/יציאה לחניון ציבורי עבור שער השימושים ב - 2 המגרשים מתוכננת מרחוב כרמלית.
3. גישה לחצר משק וחדרי אשפה מתוכננת מרחוב כרמלית.
4. 3 מקומות החניה החסרים לרכב נכים מתוכננים בחניון מגרש 102. המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

אין שינוי בנושא העצים

המלצה: לאשר את הבקשה

**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 מחלקת פיקוח:**

**אוסקר סילביו קריקון 08/03/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד במרתפים.

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - ענת איבגי 20/07/2022**

חלקה 37 בגוש 7002 בבעלות מדינת ישראל.

בהתאם להוראות התב"ע 3360/1 מתוכננים שטחים מבונים לצרכי ציבור המסומנים כתאי שטח מס' 101 ו-102, וכן לשטח ציבורי פתוח המסומן כתאי שטח מס' 670 ו-671 ולדרכים המסומנות כתאי שטח מס' 820, 830, 831 ו-832. בתא שטח 101 מתוכננים שטחי ציבור לשימוש מרכז ספורט ימי וגלריה לאומנות.

ביום 12.07.2017 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7544 תכנית בנין עיר מס' תא/2/3360 "איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום" הכוללת טבלת הקצאה המהווה נספח בלתי נפרד מהתכנית, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי המבנה הציבורי, כהגדרתו להלן, ירשם על שם העירייה (להלן: "תכנית האיחוד וחלוקה/ טבלת ההקצאה" לפי העניין);

בהתאם לטבלת ההקצאה המהווה נספח לתכנית האיחוד וחלוקה, ולחוזה חכירה שנחתם בין החברה לבין רמ"י ביום 18.12.2019, החברה הינה בעלת זכויות חכירה לדורות בתאי שטח מס' 101 ו-102 לפי תכניות תא/1/3360 ו-תא/2/3360 המהווים חלק מחלקות 3, 9, 10, 11 ו-13 בגוש 7002 (בהתאם לאישור זכויות מרמ"י מיום 18.12.2019), לתקופה של עד 25.9.2068 (להלן: "חוזה החכירה");

על פי הוראות סעיפים 6.1 ו-6.4 לתב"ע והוראות תכנית האיחוד וחלוקה, אחד מן התנאים למתן היתר בניה לפרויקט הינו הבטחת רישום השטחים המיועדים בתב"ע לשטחים ציבוריים, לרבות בתא שטח מס' 101, על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין ואחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס לפרויקט הינו רישום, בפועל, של שטחים אלו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, הכל כפי שמפורט בחוזה זה.

לאור האמור לעיל, מתחייבת החברה לתכנן ולהקים בקומת הקרקע בפינתו הצפון מזרחית של המבנה שייבנה וישמש למגורים בתא שטח מס' 101 המהווה חלק מהפרויקט, כאמור, מבנה ציבורי בשטח בנוי של 900 מ"ר עיקרי וכן 300 מ"ר שטחי שירות כאמור בתב"ע (ובסך הכל מבנה ציבורי בשטח בנוי של 1,200 מ"ר) לשימושים ציבוריים, ותרשום אותו על שם העירייה, וזאת בהתאם לתכנית האיחוד וחלוקה ולהוראות חוזה ההקמה שנחתם ביום 30/01/2020 והכל בהתאם למפרט טכני, לפרוגרמה ותשריט המצורפים לחוזה ההקמה. (להלן: "המבנה הציבורי");

בנוסף ובהתאם להוראות התב"ע, מתחייבת החברה לתכנן ולהקים חניות בחניון שייבנה במגרש 101, ולהעמיד לרשות העירייה 15 (חמישה עשר) מקומות חנייה בשיטת מנויים לשימושה הבלעדי של העירייה, ללא תמורה וללא כל הוצאה מטעם העירייה וזאת כל עוד הפרויקט יהיה קיים והחכירה תתחדש, והכל על חשבונה והוצאותיה של החברה וללא תשלום מכל מין וסוג שהוא מצד העירייה בגין כך, בהתאם להוראות חוזה ההקמה (להלן: "חניות העירייה");

חוזה ההקמה נחתם בתאריך ה 7/5/2020

נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית תל אביב.

הופקדה ערבות בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

הופקדה ערבות ביצוע והועבר ביטוח לעבודות קבלניות.

התקבל אישור המפקח העירוני לתכנית השינויים במבנה הציבורי.

על פי הוראות התב"ע וחוזה ההקמה התחייבה החברה לרשום על חשבונה ובאחריותה, זיקות הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין, וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה, והכל בהתאם להוראות התב"ע וכמפורט בתכנית העיצוב.

הבטחת רישום זיקות הנאה מהווה תנאי נוסף לקבלת היתר בניה לפרויקט, ורישומן בפועל מהווה תנאי לאכלוס הפרויקט (להלן: "זיקות הנאה");

בהתאם להוראות התב"ע, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א אישרה תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ובניה ירוקה, הכוללת, בין היתר, את המבנה הציבורי ואת זיקות ההנאה, שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות התב"ע. החברה מתחייבת לתכנן, להקים על חשבונה והוצאותיה, את שטחי הציבור ולרשום את המבנה הציבורי על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, והכל ללא כל תמורה או תשלום.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1153-21 מתאריך 16/12/2021 להקמת מתחם מגורים בעירוב שימושים המשלב: בנייה מרקמית בגובה של 8 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע גבוהה ובה שטחי ציבור, מסחר ושימוש מלונאי, בחלקה הדרומי של הבנייה המרקמית, מגדל מגורים בן 17 קומות וקומה טכנית מעל 4 קומות מרתף, הנמצא בבנייה בשלב ביצוע עבודות שלד מרתפים, הכוללים:

1. בכל קומות המרתף: ביטול אחד מגרעין מדרגות, שינויים בכניסה לגרעיני מדרגות, שינויים בחלוקת מחסני דיירים, שינויים בחללים הטכניים, תוספת קירות יורדים ממ"קים, חלוקה חדשה בין חניון דיירים וחניון מסחרי, שינוי סידור חניות רכבים. בנוסף על כך בקומת מרתף 1: שינוי חלוקת מחסני חברת ניהול, שינוי מחיצות בחדרי חשמל ובין חדר האופניים.
2. בקומת הקרקע: שינוי ירידת קירות ממ"דים, עדכון חלוקות בין שטחי מסחר ומבואות כניסה לחנויות. שינוי גאומטריה פתח ברצפת קומת קרקע, שינוי מבואת כניסה ללובי. במבנה ציבור – שינוי באגף המזרחי.
3. בקומות 2,3,4,5,6,7,8: בכל קומה שינויי פנים ושינויים בחלוקת שטחי יחידות הדיור תוך תוספת יחידת דיור אחת בכל קומה על המאושר בהיתר, בהתאם לכך שינויים במספר הממ"דים ותוספת 2 ממ"קים בקומה. ביטול אחד מגרעיני המדרגות.
4. בקומה 9: שינויי פנים ושינויים בחלוקת שטחי יחידות הדיור לביטול יחידת דיור אחת על המאושר בהיתר, בהתאם לכך שינויים במספר ובמיקום הממ"דים, ביטול אחד מגרעיני המדרגות.
5. בקומה 10: שינוי גאומטריה גגות המבנה המזרחי.
6. בקומה 12: שינויי פנים, ביטול מרפסת דירה צפון - מערבית, והגדלת מרפסת דירה דרום-מערבית.
7. קומה 15,16: שינויי פנים.
8. קומות גגות, 11,13,14,17,18,19,20,21,22,23,24,25: ללא שינוי.
9. שינוי במרפסות גזוזטרה בכל הדירות
10. הגדלת מרפסת רווחה

סך הכול יחידות דיור בפרויקט 236 (230 יח"ד בהיתר + 6 יח"ד חדשות)  
 סך כל המחסנים הדירתיים בפרויקט 236 (219 מחסנים בהיתר + 17 מחסנים חדשים).  
 סך כל מקומות החנייה בפרויקט: 598 מקומות חנייה לרכב פרטי, מתוכם 300 מקומות חנייה ציבורית ו-9 מקומות חנייה לנכים ו-6 מקומות חנייה לרכב נכים לפי נספח התנועה.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. (1) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.  
(2) הקמת המבנה הציבורי.

#### תנאים לתעודת גמר

1. (1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.  
(2) אישור המפקח מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.  
(3) 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.  
(4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.  
(5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.  
(6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בהתאם לתב"ע בלשכת רישום המקרקעין.

(7) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים האמורים לעיל בהתאם להוראות חוזה ההקמה, בפנקס רישום המקרקעין.  
(8) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.

#### הערות

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

#### תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. (1) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.  
(2) הקמת המבנה הציבורי.

#### תנאים לתעודת גמר

1. (1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.  
(2) אישור המפקח מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.  
(3) 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.  
(4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.  
(5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.  
(6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בהתאם לתב"ע בלשכת רישום המקרקעין.  
(7) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים האמורים לעיל בהתאם להוראות חוזה ההקמה, בפנקס רישום המקרקעין.  
(8) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.

#### הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0353-22-1 מתאריך 14/11/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1153-21 מתאריך 16/12/2021 להקמת מתחם מגורים בעירוב שימושים המשלב: בנייה מרקמית בגובה של 8 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע גבוהה ובה שטחי ציבור, מסחר ושימוש מלוואי, בחלקה הדרומי של הבנייה המרקמית, מגדל מגורים בן 17 קומות וקומה טכנית מעל 4 קומות מרתף, הנמצא בבנייה בשלב ביצוע עבודות שלד מרתפים, הכוללים:

11. בכל קומות המרתף: ביטול אחד מגרעין מדרגות, שינויים בכניסה לגרעיני מדרגות, שינויים בחלוקת מחסני דיירים, שינויים בחללים הטכניים, תוספת קירות יורדים ממ"קים, חלוקה חדשה בין חניון דיירים וחניון מסחרי, שינוי סידור חניות רכבים. בנוסף על כך בקומת מרתף 1: שינוי חלוקת מחסני חברת ניהול, שינוי מחיצות בחדרי חשמל ובין חדר האופניים.
12. בקומת הקרקע: שינוי ירידת קירות ממ"דים, עדכון חלוקות בין שטחי מסחר ומבואות כניסה לחנויות. שינוי גאומטריה פתח ברצפת קומת קרקע, שינוי מבואת כניסה ללובי. במבנה ציבור – שינוי באגף המזרחי.
13. בקומות 2,3,4,5,6,7,8: בכל קומה שינויי פנים ושינויים בחלוקת שטחי יחידות הדיור תוך תוספת יחידת דיור אחת בכל קומה על המאושר בהיתר, בהתאם לכך שינויים במספר הממ"דים ותוספת 2 ממ"קים בקומה. ביטול אחד מגרעיני המדרגות.

14. בקומה 9: שינויי פנים ושינויים בחלוקת שטחי יחידות הדיור לביטול יחידת דיור אחת על המאושר בהיתר, בהתאם לכך שינויים במספר ובמיקום הממ"דים, ביטול אחד מגרעיני המדרגות.
15. בקומה 10: שינוי גאומטריה גגות המבנה המזרחי.
16. בקומה 12: שינויי פנים, ביטול מרפסת דירה צפון - מערבית, והגדלת מרפסת דירה דרום-מערבית.
17. קומה 15,16: שינויי פנים.
18. קומות גגות, 11,13,14,17,18,19,20,21,22,23,24,25: ללא שינוי.
19. שינוי במרפסות גזוזטרה בכל הדירות
20. הגדלת מרפסת רווחה

סך הכול יחידות דיור בפרויקט 236 (230 יח"ד בהיתר + 6 יח"ד חדשות)  
 סך כל המחסנים הדירתיים בפרויקט 236 (219 מחסנים בהיתר + 17 מחסנים חדשים).  
 סך כל מקומות החנייה בפרויקט: 598 מקומות חנייה לרכב פרטי, מתוכם 300 מקומות חנייה ציבורית ו-9 מקומות חנייה לנכים ו-6 מקומות חנייה לרכב נכים לפי נספח התנועה.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. (1) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.  
(2) הקמת המבנה הציבורי.

#### תנאים לתעודת גמר

1. (1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.  
(2) אישור המפקח מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.  
(3) 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.  
(4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.  
(5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.  
(6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בהתאם לתב"ע בלשכת רישום המקרקעין.  
(7) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים האמורים לעיל בהתאם להוראות חוזה ההקמה, בפנקס רישום המקרקעין.  
(8) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.

#### הערות

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.