

16/08/2023  
 כ"ט אב תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-23-0228 תאריך: 16/08/2023 שעה: 12:30  
 לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-0567	0930-002	אינשטיין 2	רמי שבירו הנדסה וכן ואיתי גינדי ישראל.	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1
2	23-0375	0292-007	אהרון דוד גורדון 7	דוד ברנר	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	4



16/08/2023  
כ"ט אב תשפ"ג

## פרוטוקול רשות רישוי אינשטיין 2

6885/5	גוש/חלקה	23-0567	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	19/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0930-002	תיק בניין
5,354.00	שטח	22-01615	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רמי שבירו הנדסה וכן ואיתי גינדי ישראל.  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

### עורך הבקשה

מנחם רוטברד  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מסחר תת קרקעי, חדרים טכניים,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה, אחר: מסחר ותעסוקה, כמות חנויות: 17, כמות חדרי שירותים:  
17,

בקומות: קומה מסחרית עבור: שטרן, כמות קומות מגורים: 22, כמות יח"ד מבוקשות: 212,  
על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מרפסת  
ובריכה מוצמדות לדירות הטריפלקס,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

פירוט נוסף: 2 קומות מסחר - אינשטיין ושטרן מסחר תת קרקעי, גגות המסחר גג ירוק לרווחת דיירי הבניינים  
והפריקט הצמוד 6-8, בניין מסחרי בן 4 קומות, כאשר קומה אחת לשטח למבנה ציבורי+גג שבחלקו לשטח ציבורי  
ובחלקו טכני, מעל מ' 2 מגדלי מגורים עם מרפסות הגג כחלק מהקומה הטכנית לדירות הטריפלקס, סה"כ 25  
קומות כולל 2 מסחריות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0228 מתאריך 16/08/2023

לאשר את הבקשה עבור:

- \* הקמת 5 מרתפי חנייה לשימוש כל המבנים במגרש עם עוגנים זמניים לכל הכיוונים;
- \* הקמת מגדל "A" עבור מגורים ומסחר, בחלק הדרום מערבי של המגרש, בן 22 קומות וקומת גג טכני, מעל קומת קרקע המשמשת עבור מסחר, סה"כ 106 יחידות דיור.
- \* הקמת מגדל "B" עבור מגורים ומסחר, בחלק הצפון מזרחי של המגרש, בן 22 קומות וקומת גג טכני, מעל קומת קרקע המשמשת עבור מסחר, סה"כ 106 יחידות דיור.



\* הקמת בניין "C" מבנה ציבורי בחלק הצפון מערבי של המגרש בן 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע המשמשת עבור מסחר ;  
\* דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לכל החלקות הגובלות.

סה"כ מדובר ב 2 מגדלים עבור מגורים, מעל קומה מסחרית עבור 212 יחידות דיור סה"כ למגרש.

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

#### תנאים למתן היתר

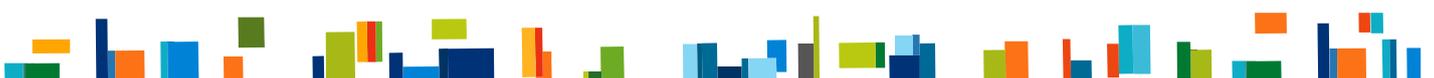
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ הסכם ההקמה.
5	יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות הסופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.
6	הגשת תקנה 27 האוסרת על סגירתן של המרפסות במגרש
7	80% מהחניות למסחר ותעסוקה יירשמו בבעלות אחידה וינהלו כחניון ציבורי יש להציג חישוב על גבי הבקשה וסימון

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הקמת המבנה הציבורי ושטחי הציבור.
3	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע 4400.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
2	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
3	הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות
4	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין.
5	אישור אגף שפ"ע לגמר הריצוף בשצ"פ ולפיתוח כולל מתקני ילדים

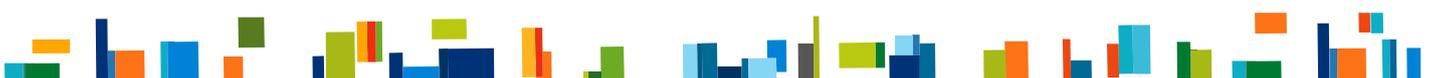


תנאי	#
יש לבצע הסדרי תנועה זמניים במרכז העירוני לתיאום הנדסי	6

**תנאים לתעודת גמר**

תנאי	#
יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.	1
ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.	2
אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.	3
אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.	4
אישור אדריכל העיר לגמר חומרים ופיתוח השטח	5
הריסת המבנה היביל המשמש משרד מכירות וממוקם בשצ"פ ואישור מחלקת נכסים.	6
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 47 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	7
אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה	8
אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה	9
תכנית 4400 סעיף 6.7 הקמה בפועל של חברת ניהול	10
אישור משרד הבריאות	11
רישום סופי של התצ"ר בטאבו	12
אישור רשות הכבאות	13

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



16/08/2023  
כ"ט אב תשפ"ג

## פרוטוקול רשות רישוי אהרון דוד גורדון 7

6902/252	גוש/חלקה	23-0375	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	05/03/2023	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0292-007	תיק בניין
442.00	שטח	22-03062	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דוד ברנר  
אהרון דוד גורדון 7, תל אביב - יפו 6340709

### עורך הבקשה

תומר הררי  
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות יח"ד לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 6, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: המבוקש, פיצול חדר היציאה לגג לדירה נפרדת, יינתן במסגרת שטחי הבניה המותרים הקבועים בהיתר ובכפוף לשמירה על מגבלת הצפיפות בהתאם לתכנית 58 המאושרת - 8 יח"ד, דירת הדופלקס בגג ל 2 דירות נפרדות, תוספת אחרת: ביטול המדרגות המחברות בין הקומות וסגירת הפתח ברצפה.  
שימוש בממד שנבנה בהגשה קודמת.

### החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-23-0228 מתאריך 16/08/2023

לא ניתן לאשר את הבקשה בקשה לפיצול יח"ד בקומה ד' בעלת 2 מפלסים והפיכת המפלס העליון (קומת הגג) לדירה עצמאית.

שכן: קומת הגג נבנתה מכח תוכנית ג' - גגות בשנת 2001 והקומה הוגדלה בכח תכנית רובע 3, אף היא לטובת חדר יציאה בלבד והפיכתה לדירה עצמאית מהווה סטייה לתוכנית.

הערה: העתק חוות הדעת נשלח לעורך הבקשה ולמבקש.

