

26/11/2023
 י"ג כסלו תשפ"ד

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-23-0292 תאריך: 22/11/2023 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 לרישוי	
	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	23-1320	0930-014	אינשטיין 14	קבוצת חגיג' נכסים מניבים 33 א בע"מ ואחרים	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1



26/11/2023
י"ג כסלו תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי אינשטיין 14

6885/29	גוש/חלקה	23-1320	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	03/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0930-014	תיק בניין
3,024.23	שטח	20-01676	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת חג'ל נכסים מניבים 33 א בע"מ ואחרים
הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 29, כמות יח"ד מבוקשות: 215
פירוט נוסף: 3 מגדלי מגורים על גבי 4 קומות חניה,
מגדל 28 קומות + 2 בניינים מרקמים בני 13 קומות סה"כ 215 דירות
47+47 במרקמי + 121

החלטה: החלטה מספר: 1

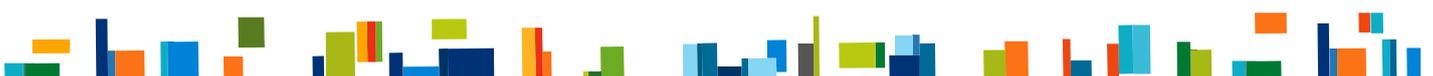
רשות רישוי מספר 1-23-0292 מתאריך 22/11/2023

לאשר את הבקשה עבור:

- הקמת 4 קומות מרתף, המשותף לכל המתחם עבור מסחר, חנייה, אחסנה ושירות.
- הקמת קומת קרקע המשמשת כקומת הכניסה למסחר;
- הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 131 יחידות דיור]
- הקמת בניין מגורים בן 12 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 49 יחידות דיור]
- הקמת מבנה ציבורי, בן 4 קומות]
- הקמה ופיתוח של 2 שצ"פים בתאי שטח 602 ו 603 ע"פ התוכנית;
- הקמה ופיתוח של שפ"פ בתא שטח 133C בסמוך למבנה ציבור;
- הקמת צובר גז וגישה למרתפי חניה דרך חלקה גובלת מספר 29 המשמשת כשפ"פ;

סה"כ מדובר ב 215 יחידות דיור, ב 3 בניינים, מבנה ציבור ומסחר מלווה רחובות אינשטיין ולווי אשכול.

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



תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת חישוב 15% משטח מרחב התכנון כשטח פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות, אי פיצול דירת דופלקס ואי סגירת חללים עוברים.
7	אישור אגף שפ"ע לתוכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים לרבות חומרים ופרטי הגמר, נטיעות ושילוב מערכות טכניות
8	אישור מחלקת נכסים לסיום תיאום לפני הוצאת היתר.
9	הקמה בפועל של חברת ניהול סעיף 6.9 בתכנית 4695
10	חתימת נאמן השפ"פ של חלקה 29 בגוש 6885 על הבקשה לפני הוצאת היתר.
11	(1) רישום הערת אזהרה ע"ש עיריית תל אביב לפי סעיף 126.2) סימון שטח זיקת ההנאה בתכנית הבקשה בהתאם לתשריט. (3) אישור המפקח העירוני ואישור אגף הנכסים לתכנית ההגשה הסופית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור נת"ע לתיאום שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
2	הצגת אישור אדריכל העיר לנושא חומרי גמר לחיפוי המבנים לפני יישומם בפועל.
3	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	גבולות המגרש נמצאים בשטח ציבורי או מוגדר שצ"פ. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות, לפני תחילת עבודה. מומלץ לבצע את התאום הנדסי מוקדם ככל האפשר וניתן לבצע לפני הגשת הבקשה להיתר אם יש בידי העורך תכנון פיתוח סופי.
6	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662.
7	הצגת רישום הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב (אגף הנכסים - סעיף 2.7 בתיק המידע)
8	בהתאם לסעיף 2.7 בתיק המידע (נכסים): - המצאת ביטוח עבודות קבלניות. - הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים והסכמת אגף הנכסים לכך
9	(1) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. (2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (3) הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה. (4) הנחיות בנושא אתר התארגנות: במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו. (5) יש להעביר למפקח העירוני - תכנית סופרפוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבני"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבני"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. (6) הצבת



#	תנאי
	שילוט זמני ביחס להקמת המבנה הציבורי בפרויקט, בהתאם למפרט שיימסר במסגרת אישור תחילת עבודות ע"י אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים, אי-סגירת מרפסות, אי-פיצול דירות דו-פלקס ואי' סגירת חללים העוברים.
3	מסירת החזקה של שטחים ציבוריים לעיריית תל אביב - סעיף 6.4 בתכנית 4695
4	רישום בפועל של זיקות הנאה
5	בהתאם לסעיף 2.7 בתיק מידע - תנאי לקבלת תעודת גמר - הקמת מבנה ציבור וחניות העירייה.
6	אישור אגף שפ"ע להקמת שצ"פ ושפ"פ.
7	אישור מנהל הפרויקטים ההנדסי מטעם אגף הנכסים לתכנון המפורט של מבנה הציבור (סעיף 2.7 בתיק המידע)
8	בהתאם לסעיף 2.7 בתיק המידע - אישור עו"ד החברה בנוגע להוראות דמי ניהול ואחזקה בהתאם להסכם הקמה.
9	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, כולל שילוט עבור חניות העירייה. 3) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 4) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראות דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 5) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

