

26/11/2023  
 י"ג כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-23-0293 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	
	אדרי' 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	22-1143	0002-007	הרצל 7	תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	23-0536	0004-101	אלנבי 101	פרויקט אלנבי - אחד העם ( 101 ) שיתוף בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	4
3	23-0611	0004-099	אלנבי 99	פרויקט אלנבי - אחד העם (99) בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	6



26/11/2023  
י"ג כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול רשות רישוי הרצל 7, שדרות רוטשילד 10, שדרות רוטשילד 10א

7245/14	גוש/חלקה	22-1143	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	17/07/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0002-007	תיק בניין
3,283.00	שטח	21-01361	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

תדהר מגדל רוטשילד בע"מ  
התדהר 14, רעננה 4366516

### עורך הבקשה

רני זיס  
ביאליק 143, רמת גן 52523

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-23-0293 מתאריך 22/11/2023

לתקן את החלטת רשות הרישוי מיום 22.9.2022 ולהוסיף לה את התנאים הבאים:

### בתנאים למתן היתר יתווסף התנאי הבא:

חתימת מבקשי ההיתר על כתב התחייבות המסדיר את ההסכמות בין הצדדים בנוסח המקובל על מחלקת שומה והשבחה ומתן כתב שיפוי, בגין כל תביעה של צד ג' ו/או של בעלי המקרקעין ו/או של מבקשות ההיתר, לנזק בגין עיכוב במתן תעודת גמר הנובע מעיכוב או מאי תשלום היטלי השבחה כאמור, לשביעות רצון היועצת המשפטית.

### בתנאים למתן תעודת גמר יתווסף התנאי הבא:

תשלום מלוא היטלי השבחה בגין הזכויות שאושרו כתמריצים לשמירה על שווי בהתאם לתוכנית השימור, לבניינים ברחוב אלנבי 116 (פינת רוטשילד 29), אלנבי 124, החשמל 10, לבונטין 14, ואשר נויזו לבניין ברחוב רוטשילד 10.  
אין בתנאי זה לגרוע או לפגוע בזכות הועדה המקומית לדרוש כל תשלום היטל השבחה המגיע לה על פי דין, ואשר לא נדרש כתנאי להוצאת היתר הבניה, וזאת כתנאי לתעודת גמר.

ההחלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-22-0304 מתאריך 22/09/2022



## ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0304 מתאריך 22/09/2022

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר מס' 21-1089, שניתן להקמת מגדל בן 37 קומות עבור מלון, מסחר ומגורים מעל 5 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ו-6 קומות מרתף, במגרש המתפרש בין רחובות: רוטשילד, הרצל ולילינבלום, כך שיתקבל מגדל עבור מלונאות מסחר ומגורים מעל 6 קומות מרתף, בן 42 קומות, המכיל: 168 חדרי מלון, 55 יחידות דיור.

### הערות:

1. ההיתר הינו למפורט התוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
  2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 21-1089 לרבות תוקפו.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
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. תשלום אגרות והיטלים

### תנאים בהיתר

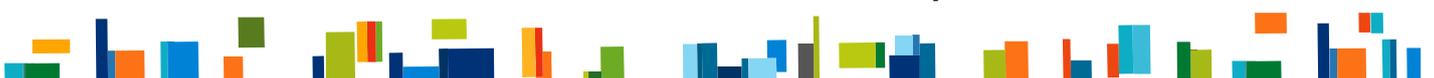
1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מתן זיקת הנאה בשטחים הפתוחים למעבר ושהיית הציבור בהתאם לנקבע בתכנית העיצוב.

### תנאים להתחלת עבודות

אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לחומרי הגמר ואופן ההתחברות לרחובות

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. דירות הדופלקס יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  - ד. יחידות המסחר שבקומות הקרקע על כל מפלסיהן יהוו יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  - ה. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת, לרבות שטחי המרתפים שלא ניתן לפצלה.
2. סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים על פחי הנחיות מחלקת השימור.  
היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי לעניין סיום עבודות השימור, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.



3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת חומרי הגמר במעטפת הבניין בהתאם לזכוכית שהוצגה בפגישה עם אדריכל העיר ביום 5.7.22
5. סיום עבודות הפיתוח במגרש וברחובות הגובלים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע רישום זיקות הנאה בהתאם להיתר הבניה
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה



26/11/2023  
י"ג כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול רשות רישוי אלנבי 101, אחד העם 25

6937/33	גוש/חלקה	23-0536	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	16/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0004-101	תיק בניין
566.58	שטח	22-01163	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרויקט אלנבי - אחד העם ( 101 ) שיתוף בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

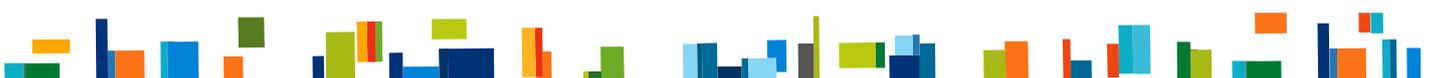
אחר: תוספת מחסנים וחדר כושר במרתפים, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתפים, מבוקשים שינויים פנימיים: ביטול שטח נלווה למרתף 1, שינויים פנימיים בדירות, שינוי בשטחים המשותפים, שינוי בפיתוח, שינויים בחזיתות, שינוי בהסדר אשפה, שינוי במיקום חניות, שינוי בשטחי שירות ועיקרי במרתף ללא הדיפון, התאמה למפלס הרחוב, תוספת אחרת: תוספת מחסנים וחדר כושר במרתפים, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה בבנייה לפי היתר מספר 19-0612, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-23-0293 מתאריך 22/11/2023

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפיי היתר מספר 19-0612, מתאריך 01/09/2019, שתוקפו הוארך בהיתר מס' 22-1007 עד לתאריך 07/11/2025 בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה, בשלב עבודות הגמר, עם חזית מסחרית, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 32 יח"ד, מעל 6 קומות מרתף. בקיר משותף עם הבניין ברחוב אלנבי 99 ואחד העם 27 וכולם חולקים שטח מרתף, סך הכול בפרויקט, הכולל 3 בניינים: 89 דירות, 181 חניות (מתוך 172 לרכב עבור מסחר ומגורים, 7 חניות נכים ו-2 חניות רכב תפעולי).  
סה"כ לאחר השינויים ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

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



### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כל התנאים לנושא גנים ונוף שניתנו בהיתרים קודמים תקפים גם בהיתר זה.

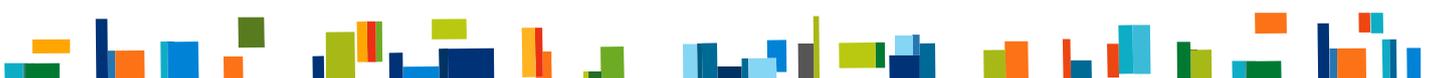
### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	אישור רשות הכבאות

### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



26/11/2023  
י"ג כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול רשות רישוי אלנבי 99

6937/29	גוש/חלקה	23-0611	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0004-099	תיק בניין
825.00	שטח	22-01165	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרויקט אלנבי - אחד העם (99) בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: תוספת מחסנים במרתפים, תוספת פיר מעלית, תוספת מעלית+ חנייה ציבורית+ מבואה, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף 1-2-3-4-5-6, קרקע, קומות 1-6, מבוקשים שינויים פנימיים: ביטול שטח נלווה במרתף 1, שינויים פנימיים בדירות, שינוי בשטחים משותפים, שינוי בפיתוח, שינויים בחזיתות, שינוי בהסדרי פינוי אשפה, שינוי במיקום חניות במרתפים, שינוי בשטחים במסגרת הקיים, התאמה למפלס הכניסה, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה בבנייה לפי היתר מספר 19-0611

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-23-0293 מתאריך 22/11/2023

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפיי היתר מספר 19-0611, מתאריך 01/09/2019, שתוקפו הוארך בהיתר מס' 22-1008 עד לתאריך 07/11/2025 בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה, בשלב עבודות הגמר, עם חזית מסחרית, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 32 יח"ד, מעל 6 קומות מרתף. בקיר משותף עם הבניין ברחוב אלנבי 101 ואחד העם 27 וכולם חולקים שטח מרתף, סך הכול בפרויקט, הכולל 3 בניינים: 89 דירות, 181 חניות (מתוכן 172 לרכב עבור מסחר ומגורים, 7 חניות נכים ו-2 חניות רכב תפעולי).

סה"כ לאחר השינויים ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

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



### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
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)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

