

פרוטוקול רשות רישוי
שדרות גורי ישראל 68, די רוסי 1

6983/61	גוש/חלקה	23-1812	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	18/12/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	3600-068	תיק בניין
616.00	שטח	22-02670	בקשת מידע

מבקש הבקשה

טהריאל שמעונוב
די רוסי 1, תל אביב - יפו 6683304

עורך הבקשה

רן ארד
הידיד 9א, הוד השרון 4522234

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תכנית שינויים לחזיתות המבנה בשונה מהיתר קיים מס' 21-0286
הרחבת דיוור: מספר תכנית הרחבה: 0
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

החלטת: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 0048-1-24 מתאריך 04/03/2024

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר 21-0286 שניתן להריסת 2 דירות באגף הצפוני
ובנייתן מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד) עם חדר יציאה לגג צמוד לדירה העליונה

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

06/03/2024
כ"ו אדר תשפ"ד

הגשה מקוונת: 21513 בקשת רישוי: 23-0924
עמ' 2

פרוטוקול רשות רישוי יהודה הלוי 57, שד"ל 10

7456/5	גוש/חלקה	23-0924	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	21/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג	0006-057	תיק בניין
3,109.00	שטח	20-02455	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הד מאסטר בע"מ
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, מחסן, חדרי עזר, אחר: פונקציות מלונאיות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה, אחר: 3 מבנים לשימור - מסחר \ מסעדה \ מלון
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 16, כמות יח"ד מבוקשות: 120
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גג מגונן מעל בניין קיים (יבנה 31) ראה קומה 8
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: טרסות ומדרגות לשימור, שביל גישה מרוצף לחצר שרות
פירוט נוסף: מתוכנן מגדל 40 קומות : קומת קרקע + 23 קומות מלונאיות (320 חדרים) + 16 קומות מגורים (120 יח"ד) + גג טכני.
במתחם קיימים 2 מבנים לשימור - ברח' יבנה 33, ובשד"ל 8, ובניין משרדים נוסף בן 8 קומות ביבנה 31. פיתוח המתוכנן מחבר בין כל המבנים במתחם.
המבנה לשימור ברח' שד"ל 8 משמש כלובי כניסה למלון אשר תוכנן במגדל.
כניסה לשטח הציבורי שנמצא בקומת קרקע וקומה ראשונה תהיה מתוך המעבר הרגלי הצפוני בין רחוב שד"ל לרחוב יבנה.

הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

החלטת: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0048 מתאריך 04/03/2024

לאשר את הבקשה עבור:

1. שינויים ותוספת בנייה ב 3 מרתפים קיימים מתחת לבניין למשרדים ברחוב יבנה 31 על ידי הרחבת המרתפים בהתאם לקונטור תא שטח 100 והקמת 2 מפלסי מרתף חלקיים נוספים (מרתף (4-) , ומרתף (5-)).
2. עבור קירוי חלקי של קומת הגג הקיימת על ידי הקמת גג ירוק בבניין קיים ברחוב יבנה 31:
3. עבור שיפוץ בהתאם להנחיות שימור וחיבור בניין הקיים למגדל המבוקש עבור שימוש לבית מלון בבניין לשימור ברחוב שד"ל 8 וברחוב יבנה 33 .
4. הקמת מגדל בן 40 קומות עבור מלון (קרקע- 23) המכיל 320 חדרים ומעליו 120 יחידות דיור , המגדל המבוקש כולל חיבור לבניין הקיים ברחוב יבנה 33 , יבנה 31 ושד"ל 8 .

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש עיריית תל אביב בהתאם לחוזה ההקמה.
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
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש עיריית תל אביב בהתאם לחוזה ההקמה.
6	אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר
7	חתימה על התחייבות מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח, לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין המבטיחה את תחזוקת השטחים בזיקות הנאה
8	אישור משרד הבריאות ומשרד התיירות
9	הגשת נספח יציבות ע"י מהנדס קונסטרוקציה, לנושא שינויים מבוקשים בבניית תת קרקעית
10	הצגת אישור סופי מנת"ע ומילוי כל הדרישות בהתאם לאישור שניתן משנת 2016.
11	אישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השלמת 59 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	הקמת המבנה הציבורי.
4	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
5	יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
6	כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור מחלקת השימור.
7	לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים חשמל או גז.
8	לא יותר פיצול בעלויות של יחידות המלונאות והיא תהיה בבעלות אחודה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות ביצוע, להקמת המבנה הציבורי.
2	יש להקים שילוט ביחס להקמת המבנה הציבורי בפרויקט - את הנוסח לפרסום יש לקבל מיחידת הרישוי מאגף הנכסים.
3	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.
4	אישור מחלקת שימור שלפני תחילת עבודות יש הוגשו והוצגו תכניות : תאורה לחזיתות המבנים לשימור תכנית פיתוח למתחם כולו ולגג שד"ל 8 תכנית לשימור ציורי הקיר בכל החללים הפנימיים בשד"ל 8 תכנית גווני חזיתות תכנית ריצופי פנים חוץ וגג שילוט מסחרי ושילוט היסטורי למבנים לשימור.
5	אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לחומרי הגמר בפיתוח
6	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת על ידי ביצוע דוגמאות בשטח לפני ביצוע
2	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
3	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
4	הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
5	ביצוע פיתוח של השטחים בזיקות הנאה בהתאם להסכם תחזוקה עם אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
6	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
7	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
8	רישום בספר המקרקעין הערה כי לא יותר פיצול בעלויות של יחידות המלונאות והיא תהיה בבעלות אחודה.
9	רישום הערה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה אחת עבור השטחים משותפים.
10	רישום זיקת הנאה הדדית, לפי הצורך, בין תאי השטח למעבר כלי רכב במרתפים התת קרקעיים
11	גמר ביצוע השימור לבניינים לשימור בתחום התכנית, כולל המבנה לשימור בתא שטח 294, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו
12	רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין, בנושא תחזוקת המבנים לשימור, לנושא אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים למגורים, ושטחי מלונאות לרבות מקומות חניה.
13	אישור על הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים
14	אישור סופי של משה ממון שכל 59 סעיפי הנחיות לשיפוץ בוצעו במלואן.
15	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
16	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה