

09/05/2023
י"ח אייר תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ישביה: 1-23-0112 תאריך: 02/05/2023 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

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

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-0166	0537-034	שדרות המעפילים 34	ע.ט. להתחדשות עירונית לישראל (לה גרדיה החדשה) בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	1



09/05/2023
 י"ח אייר תשפ"ג

פרוטוקול רשות רישוי
שדרות המעפילים 34, שדרות המעפילים 34, מרגולין 11

7098/13	גוש/חלקה	23-0166	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	23/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0537-034	תיק בניין
5,856.00	שטח	21-01838	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 ע.ט. להתחדשות עירונית לישראל (לה גרדיה החדשה) בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה
 צבי גבאי
 גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 12, שטח הריסה (מ"ר): 5,420.89,
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן,
 בקומת הקרקע: חדר אשפה, מסעדה, כמות חנויות: 17, כמות חדרי שירותים: 17,
 בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, מסעדה, משרד, כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 228,
 על הגג: פרגולה,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
 פירוט נוסף: במגרש מתוכננים 6 מבנים המחולקים ל-3 (בניין 4 AB, CD, EF) מרתפי חניה תת קרקעי משותף לכל
 הפרויקט. קומות הקרקע כוללות מסחר, כניסות לבניינים ושטח גינון עם זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור. לרחוב
 לה גוארדיה חזית מסחרית עם קולונדה ברוחב 4 מ' + כניסות לבניין 35 F (יח"ד 361) E (יח"ד). לשד' המעפילים חזית
 מסחרית ללא קולונדה + כניסות לבניין 38 C (יח"ד 511) D (יח"ד). לרח' מרגולין כניסה לחניון תת קרקעי, גישה לחדר
 אשפה מרכזי + כניסה לבניין 33 A (יח"ד 331) B (יח"ד)., העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז
 חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 02/05/2023 1-23-0112 מתאריך

לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 4593 ותכנית עיצוב מאושרת:
1 הריסת שלושה בניינים טוריים למגורים בני 3-4 קומות המכילים סה"כ 58 יח"ד ו- 10 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
2 הקמת 6 בנייני מגורים (A, B, C, D, E, F) המחולקים ל-3 מאסות : 2 בנינים בקיר משותף) עבור 228 יח"ד בני 9 קומות כולל קומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע ומעל 4 קומות מרתף משותף לחנייה עד גבולות המגרש.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	ביצוע תיאום הנדסי לפיתוח סביב הפרויקט עבור הארונות סביב הפרויקט.
7	עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, התייחסות למערכות איורודר חניונים קרינה וכו' (תכנית 4593),
8	הכנת חוות דעת אקוסטית אשר תקבע את מפלסי הרעש החזויים בשימושים הרגישים, והמיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה (תכנית 4593),
9	אישור משרד הבריאות,
10	אישור משרד להגנת הסביבה,

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	ביצוע תיאום הנדסי לפיתוח סביב הפרויקט עבור הארונות סביב הפרויקט.
7	עריכת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, התייחסות למערכות איורודר חניונים קרינה וכו' (תכנית 4593),
8	הכנת חוות דעת אקוסטית אשר תקבע את מפלסי הרעש החזויים בשימושים הרגישים, והמיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה (תכנית 4593),
9	אישור משרד הבריאות,
10	אישור משרד להגנת הסביבה,

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מפרט השימור לעצים 1,103,104,105,106,107,108 של אומדה מתאריך 30.3.2023 הוא חלק מההיתר. יש להציג את אישור האגרונום המלווה לביצועו כתנאי לתעודת גמר.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
3	מפרט העתקה עבור עצים 66 ו 41 של אומדה מתאריך 30.3.2023 הוא חלק מההיתר. יש להציג את אישור האגרונום המלווה לביצועו כתנאי לתעודת גמר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 87300 נט.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	עמידה בהוראות החוזה החתום והתוספות לחוזה הכוללים בניית יח"י הדיור, החניות, המסחר והמחסנים, מתוקף הבעלות של העירייה,
8	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
---	------



#	תנאי
1	1) הפקדת ערבות בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה במידה והחפירה ודיפון כוללת החדרת עוגנים לשטחי העירייה. 2) עמידה בתנאי הסכמ: א. תשלום הוצאות העברת ציוד העירייה מנכסיה. ב. הפקדת ערבויות לפי חוק המכר לדירות ולחניות בהתאם לחוזה החתום. ג. קבלת דמי השכירות עבר תקופת הבניה בהתאם לחוזה החתום. ד. הפקדת ערבות בגין דמי השכירות בסכום מלוא דמי השכירות בהתאם לחוזה החתום. ה. העברת נספח ביטוח ע"י חברת ביטוח לביצוע עבודות קבלניות. ו. העברת מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה ליח' העירייה. ז. הפקדת ערבות מיסים. 3) הסדרת כל נושא אתר התארגנות וקבלת אישור אגף הנכסים לכך.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי לעוגנים מאושר ובתוקף,
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 3) הצגת הסכם חתום בין יזם התכנית לעיריית תל אביב לנושא מנגנון לאבטחת תחזוקה ארוכת טווח לדיירים ממשיכים. 4) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 5) הצגת הסכם חתום מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בשטח התכנית. 6) השלמת פיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית הפיתוח. 7) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. 8) הפקדת ערבות בדק וכתבי אחריות. 9) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה החתום. 10) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של שטחי העירייה בפרויקט. 11) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח.
2	אישור פיקוד העורף,
3	אישור רשות הכבאות.
4	אישור אדריכל העיר לפיתוח בהיקף ובפנים המגרש.
5	מפרט השימור לעצים 1,103,104,105,106,107,108 של אומדה מתאריך 30.3.2023 הוא חלק מההיתר. יש להציג את אישור האגרונום המלווה לביצועו כתנאי לתעודת גמר.
6	מפרט העתקה עבור עצים 66 ו 41 של אומדה מתאריך 30.3.2023 הוא חלק מההיתר. יש להציג את אישור האגרונום המלווה לביצועו כתנאי לתעודת גמר.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 34 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
10	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש להעתקת ארונות סביב הפרויקט,
11	אישור אגף שפע ודרכים לפיתוח בהיקף המגרש,
12	רישום השטחיים הציבוריים המיועדים למבני ציבור ודרכים/בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל-אביב-יפו (תוכנית 4593),
13	רישום לפי תקנה 27 בתקנון המקרקעין בדבר חובת ניהול ואחזקת מבנים באמצעות חברת ניהול ואחזקה (תוכנית 4593),



#	תנאי
14	רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור (תכנית 4593),
15	השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתוכנית הפיתוח (תכנית 4593),
16	חתימה בפועל על הסכם בין יזם התכנית לעיריית ת"א-יפו לנושא מנגנון לאבטחת תחזוקה ארוכת טווח לדיירים ממשיכים (תכנית 4593),
17	נטיעת העצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי (תכנית 4593),
18	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
19	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 43 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

