

ד' טבת תשפ"ב  
08 דצמבר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0305 תאריך: 06/12/2021 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	X בניה חדשה/בניין מגורים מעל קומות מסחריות	נבו גיל	לה גוארדיה 69	0635-069	21-1307	1
7	X בניה חדשה/בניין מגורים מעל קומות מסחריות	נבו גיל	לה גוארדיה 67	0635-067	21-1308	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1307	תאריך הגשה	12/10/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות (בניין רב קומות (מעל 29 מ')

כתובת	לה גוארדיה 69	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	468/6133 , 467/6133	תיק בניין	0635-069
מס' תב"ע	1/4130 , 4130 , 9040	שטח המגרש	1839

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נבו גיל	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	נבו גיל	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	שטינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

#### מהות עבודות בניה

לפי תוכנית 4130 ו-1/4130 החלות על מתחם "בין השדרות" בין רחובות לה גוארדיה, עמק איילון והגיבור האלמוני, ניתן להרוס בנייני מגורים טורים ב-4 חלקות ולהקים 7 בנייני מגורים חדשים בני 9 קומות בבנייה מירקמית ובניין אחד של 16 קומות עבור עד 420 יח"ד.

כעת מבוקש:

הריסת 4 בנייני מגורים טוריים הקיימת ב-4 חלקות.

הקמת בניין מגורים חדש בתא שטח מס' 1 לפי תכנית 4130, בן 16 קומות וחדרי יציאה לגג, עבור 120 יח"ד, עם חזית מסחרית לרחוב לה גוארדיה (בניין אחד בפינת הרח' הגיבור האלמוני ולה גוארדיה מתוך 7 הבניינים המתוכננים במתחם).

הבניין מתוכנן עם לובי כניסה וחדר מדרגות, הכניסה לבניין מרח' הגיבור האלמוני.

הבניין מכיל:

בקומת הקרקע:

- 3 יח"ד עם מרפסת קרקע וממ"ד כ"א.
- קולונדה בזיקת הנאה לרחוב לה גוארדיה.
- חזית מסחרית לפינת הרחובות לה גוארדיה והגיבור האלמוני עם 4 חנויות.

ב-13 הקומות הטיפוסיות 104 יח"ד עם מרפסת כ"א.

- עבור 52 יח"ד מתוכנן ממ"ד ועבור שאר 52 יח"ד מוצע ממ"ק.
- עם מרפסת, ממ"ד (4 דירות בקומה).
- במבואת קומה ממ"ק, חדר דודים ומערכות.

בקומות 14:

- 3 יח"ד עם מרפסת.
- 4 יח"ד עם מרפסת, ממ"ד.
- במבואת קומה ממ"ק, חדר דודים ומערכות.

בקומה 15:

- 2 יח"ד החולקות ממ"ק, כל אחת עם מדרגות פנימיות לקומה שמעל עבור חדר היציאה לגג מרפסת.
- 4 יח"ד עם ממ"ד כ"א, מדרגות פנימיות לקומה שמעל עבור חדר היציאה לגג ומרפסת.

על הגג:

4 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות עם מרפסות גג כ"א.

על הגג העליון: מערכות קולטי שמש ומזגנים.  
בחצר: פיתוח, מעברים בין המגרשים, שטחים משותפים ע"י זיקת הנאה לכלל המגרשים במתחם "בין השדרות".

### מצב קיים:

4 בנייני מגורים טוריים עם 107 יח"ד

### בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י מיופה כח.  
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לעניין העוגנים הזמניים.

### התאמה לתב"ע 4130/1 ו-4130 בתא שטח 1

סטייה	מוצע	מותר	
	9020 מ"ר (ההפרש 335 מ"ר- מנויד מתא שטח אחר לפי התכנית)	8685 מ"ר	<b>שטחים עיקריים</b> - תא שטח 1
	2684 מ"ר (ההפרש 268 מ"ר- מנויד מתא שטח אחר לפי התכנית)	2416 מ"ר	<b>שטחי שרות</b> מעל מפלס הכניסה תא שטח 1
	4.0 מ'	4.0 מ'	<b>קווי בניין</b> קולונדה – בזיקת הנאה
	כמצוין בתשריט	כמצוין בתשריט	קדמי לרחוב לה גוורדיה קדמי לרחוב הגיבור האלמוני
	1.5 מ'	1.5 מ'	קווי בניין למרפסות בכל החזיתות עד 1.5 מ' מגבול תא השטח
	711 מ"ר	917.5 = 50% מ"ר	<b>תכסית קרקע</b>
	120 מבוקש לנייד 6 דירות ממגרש אחר לפי התכנית	114	<b>מס' יחידות מותר</b>
	16 קומות וחדרי יציאה לגג	16 קומות וחדרי יציאה לגג	<b>מס' קומות</b> מעל מפלס הכניסה
	V	V	מתחת למפלס הכניסה – בבקשה מס' 21-1310
	51.60 מ'	60 מ'	<b>גובה במטרים</b>
	5.00 מ'	5.00 מ'	<b>גובה קומת קרקע</b>
	מגורים+ חזית מסחרית בקומת הקרקע לרח' לה גוורדיה	מגורים+ חזית מסחרית בקומת הקרקע לרח' לה גוורדיה	<b>שימושים</b>
	V	V	<b>מרתפים בבקשה מס' 21-1310</b>
	V	V	<b>זיקת הנאה:</b> - מרתפים ופיתוח שטח בבקשה מס' 21-1310

### הערות נוספות:

1. הבקשה תואמת הוראות התכניות 4130/1, 4130 ותכנית עיצוב בעניין גובה, קווי הבניין, מס' קומות וכו'.
2. במקביל הוגשה בקשה מס' 21-1310 הכוללת את כלל המרתפים בזיקת הנאה לכלל המגרשים במתחם.

3. המגרש נמצא בחלק הדרום מזרחי של המתחם שבין רחובות לה גורדיה, עמק איילון והגיבור האלמוני.  
 4. התקבלה תכנית מתוקנת למגירה 2500 עם תיקונים טכניים בנושא: פירי ש"ע במבואות, הוספת מידות על גביי התכניות, סימון מפלסים בקומות המרתף.

### חו"ד מכון רישוי

**רינת ברקוביץ' 08/11/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

חוות דעת משותפת לשבע הבקשות 21-1307, 21-1308, 21-0309, 21-1310, 21-1311, 21-1312, 21-1313

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת:

- מבנה החדש בן 16 קומות ובהן 120 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-253.48 מ"ר שטח מסחרי כחלק מפרויקט משותף עם עוד 6 בניינים:
- ברחוב לה גוארדיה 67 בניין בן 10 קומות ובהן 58 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-248.3 שטח מסחרי(בקשה מקבילה מס' 21-1308),
  - ברחוב לה גוארדיה 65 בניין בן 10 קומות ובהן 68 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-187.48 שטח מסחרי(בקשה מקבילה מס' 21-1309),
  - ברחוב הגיבור האלמוני 39 בניין בן 10 קומות ובהן 45 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר(בקשה מקבילה מס' 21-1310),
  - ברחוב עמק איילון 22 בניין בן 10 קומות ובהן 44 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר(בקשה מקבילה מס' 21-1311),
  - ברחוב עמק איילון 20 בניין בן 10 קומות ובהן 45 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר(בקשה מקבילה מס' 21-1312),
  - ברחוב עמק איילון 18 בניין בן 10 קומות ובהן 40 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-400 מ"ר שטח ציבורי(בקשה מקבילה מס' 21-1313), בהתאם לתכנית עיצוב לתב"ע 4130.

דרישת התקן עבור כל הפרוייקט, כלומר עבור 420 יח"ד עד 120 מ"ר + 1185 מ"ר שטח מסחרי שכולל 497 מ"ר שטח נלווה למסחר בתת קרקע+ 400 מ"ר שטח למבנה ציבור:

532 מקומות חניה לרכב פרטי כולל, מהם 84 מ"ח לאורחים,  
 8 מקומות חניה לרכב נכים  
 3 מקומות חניה תפעולית  
 90 מקומות חניה לאופנועים  
 424 מקומות חניה לאופניים  
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

- 532 מקומות חניה לרכב פרטי כולל(מהם 84 מ"ח לאורחים) ב-3 קומות מרתף משותף לכל 7 בניינים,  
 8 מקומות חניה לרכב נכים במרתף חניה 1- באישור מורשה נגישות אבי ורשבסקי,  
 3 מקומות חניה תפעולית במרתף חניה 1-  
 90 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות עליונות של מרתף משותף לכל 7 בניינים,  
 424 מקומות חניה לאופניים- 50 מקומות בפיתוח ק"ק+ 374 מקומות במחסנים דירתיים ב-2 קומות עליונות של מרתף משותף לכל 7 בניינים.  
 מתכנן תנועה עירד שרייבר- משרד דגש הנדסה.

חוות דעת:

תכנון לתנועתית להיתר בנייה תואם תכנית עיצוב מאושרת ותכנית פיתוח מאושרת ע"י חתימה של אגף התנועה ואגף הדרכים במנהל בינוי ותשתיות(מסמך חתום מצורף ביום 07/11/2021 למוצג 1500).

המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

הוטען אישור של מאיר ראובן מתאריך 15.12.2020 לפתרון האשפה עבור כל המתחם.  
 אין דרישות נוספות.  
 המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

חוות הדעת אושרה במסגרת הבקשה לחפירה ודיפון בשבעת המגרשים האלה.  
 במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
 כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. רוב העצים נמצאים בתוך השטח המיועד לבינוי.

הבינוי נעשה על פי תכנית העיצוב האדריכלי בסמכות ועדה מקומית שאושרה בתאריך 14.7.2020, ובמסגרתה אושרה בניית מרתפים בתכנית מלאה.

48 עצים מהעצים המיועדים לכריתה בתוך המגרש אינם ברי הגנה.

עצים מרשימים בתוך שטח הבנייה המאושר לבינוי:

1968, 1986, 1967, 1938, 1990, 1958, 1981, 1991, 1983, 1958, 1954, 1998, 1999, 1993.

1998 ו-1999 - אושרו לכריתה בידי חיים גבריאל מכיוון שאינם ניתנים להעתקה.

העצים המיועדים לכריתה בשטח הציבורי:

2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 188, 1850, 1851, 1852, 1853, 1855, 1856, 1857, 1891, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1900, 1901, 1910, 1911, 1912, 1913, 1930, 1933, 1934, 1935, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1949, 1957, 1965, 1989, 1988.

מהם עצים מרשימים במיוחד:

1957, 1965, 1988, 1913, 1910, 1896, 1941, 1949.

ערך הפיזי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה בתוך המגרש הוא 509,585.4 ₪.

ערך הפיזי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה מחוץ למגרש הוא 138,523 ₪, כמה מהם נכרתים בשל סלילת נתיב אופניים.

התקבל אישור של חיים גבריאל לכריתת עצים לאורך רחוב לה גרדיה, כפוף לנטיעת עצים בתעלות רציפות לאורך הרחוב. התווסף תנאי לגמר.

יש לנטוע במגרש 100 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ - לתעודת גמר בשלב הבנייה.

יתרת ערך הפיזי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 578,108 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

התכנון תואם את תוכנית העיצוב ומאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

#### חו"ד נוספות:

##### נכסים - ענת איבגי 02/09/2021

חלקות 467 ו-468 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

שטח ההפקעה ושטח זיקות ההנאה סומנו וצוינו בתוספת מקרא בתכנית הפיתוח בדף 3 להגשה ובחתכים. התכנית הכוללת את שטחי ההפקעה וזיקות ההנאה בחלקה נכללת בבקשה לגבור האלמוני 39.

תכנית המרתפים נכללת בבקשה של הגיבור האלמוני 39.

ההתחייבות לזיקות ההנאה הינה במסגרת חוזה ההקמה שנחתם בגין הקמת המבנה הציבורי בתא מס' 7.

תנאי לתחילת עבודות:

המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

תנאי לגמר:

1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

4) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.

#### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)**

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 16 קומות וחדרי יציאה ללג עם חזית מסחרית וקולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע הפונה לרח' לה גורדיה בתא שטח מס' 1 לפי תכניות 4130/1 ו-4130 (בניין אחד מתוך 7 בניינים המתוכננים במתחם).

סה"כ 120 יח"ד.

בחצר: פיתוח, מעברים בין המגרשים, שטחים משותפים ע"י זיקת הנאה לכלל המגרשים במתחם "בין השדרות".

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

תנאים למתן היתר

1. חתימה על חוזה להקמת המבנה הציבורי.
2. יש לתכנן ולסמן גדר בנויה אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקה 464 בגוש 6133 ביעוד מגרש חום. מבנה ציבור.

#### תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
5. נקיטת אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש המטוסים ע"פ ההנחיות איכות הסביבה.
6. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש.
7. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין המגרשים הגובלים במתחם.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות.
2. בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
3. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.
4. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

#### תנאים לתעודת גמר

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4. המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.
5. רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה.
6. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.  
(3) רישום בפועל של זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין ללא כל תמורה.  
(4) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.  
(5) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0305-21-1 מתאריך 06/12/2021

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 16 קומות וחדרי יציאה לגג עם חזית מסחרית וקולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע הפונה לרח' לה גוורדיה בתא שטח מס' 1 לפי תכניות 4130/1 ו4130 (בניין אחד מתוך 7 בניינים המתוכננים במתחם).  
סה"כ 120 יח"ד.

בחצר: פיתוח, מעברים בין המגרשים, שטחים משותפים ע"י זיקת הנאה לכלל המגרשים במתחם "בין השדרות".  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. חתימה על חוזה להקמת המבנה הציבורי.
2. יש לתכנן ולסמן גדר בנויה אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקה 464 בגוש 6133 ביעוד מגרש חום. מבנה ציבור.

#### תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.

5. נקיטת אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש המטוסים ע"פ ההנחיות איכות הסביבה.
6. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש.
7. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין המגרשים הגובלים במתחם.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
2. בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
3. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.
4. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4. המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.
5. רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה.
6. 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.  
3) רישום בפועל של זיקות הנאה בלשכת רישום המקרקעין ללא כל תמורה.  
4) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.  
5) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1308	תאריך הגשה	12/10/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות

כתובת	לה גוארדיה 67	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	467/6133 , 466/6133	תיק בניין	0635-067
מס' תב"ע	ע1, 9040, 4130, 1/4130	שטח המגרש	1873

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נבו גיל	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	נבו גיל	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	שטיינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

#### מהות עבודות בניה

לפי תוכנית 4130 ו-1/4130 החלות על מתחם "בין השדרות" בין רחובות לה גוארדיה, עמק איילון והגיבור האלמוני, ניתן להרוס בנייני מגורים טורים ב-4 חלקות ולהקים 12-6 בנייני מגורים חדשים בני 9 קומות בבנייה מירקמית ובניין אחד של 16 קומות עבור עד 420 יח"ד.

#### כעת מבוקש:

- הריסת 4 בנייני מגורים טוריים הקיימת ב-4 חלקות.
- הקמת בניין מגורים חדש בתא שטח מס' 2 לפי תכנית 4130, בן 9 קומות וחדרי יציאה לגג, עבור 58 יח"ד (בניין אחד מתוך 7 בניינים המתוכננים במתחם).  
הבניין מתוכנן עם 3 כניסות הכוללות כל אחת לובי וחדר מדרגות, שתי כניסות לבניין מרח' לה גוארדיה וכניסה אחת מערבית מתוך הגינה שבזיקת ההנאה.

#### בקומת הקרקע:

קולונדה בזיקת הנאה לרחוב לה גוארדיה.  
חזית מסחרית לרחוב לה גוארדיה.  
2 יח"ד עם מרפסת קרקע וממ"ד כ"א.

ב-7 הקומות (8-2): 49 יח"ד עם מרפסת וממ"ד כ"א (7 דירות בקומה).

בקומה 9: 7 יח"ד: דירה 1 עם מרפסת וממ"ד ו-6 דירות עם ממ"ד, מדרגות פנימיות לקומה שמעל עבור חדר היציאה לגג, מרפסת ומרפסת גג.

על הגג: 6 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות עם מרפסות גג כ"א.  
על הגג העליון: מערכות קולטי שמש ומזגנים.

בחצר: פיתוח, מעברים בין המגרשים, שטחים משותפים ע"י זיקת הנאה לכלל המגרשים במתחם "בין השדרות".

#### מצב קיים:

4 בנייני מגורים טוריים עם 107 יח"ד

#### בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י מיופה כח.

**התאמה לתב"ע 4130/1 ו-4130 בתא שטח 2**

סטייה	מוצע	מותר	
	4706 מ"ר (ההפרש 289 מ"ר- מנויד מתא שטח אחר לפי התכנית)	4995 מ"ר	<b>שטחים עיקריים</b> - תא שטח 2
	1534 מ"ר (ההפרש 174 מ"ר- מנויד מתא שטח אחר לפי התכנית)	1360 מ"ר	<b>שטחי שרות</b> מעל מפלס הכניסה תא שטח 2
	4.0 מ'	4.0 מ'	<b>קווי בניין</b> קולונדה – בזיקת הנאה
	כמצוין בתשריט	כמצוין בתשריט	קווי בניין עיליים קדמי לרחוב לה גורדיה
	1.5 מ'	1.5 מ'	קווי בניין למרפסות בכל החזיתות עד 1.5 מ' מגבול תא השטח
	637 מ"ר	936.5 מ"ר = 50%	<b>תכסית קרקע</b>
	58	57	<b>מס' יחידות מותר</b>
	9 קומות וחדרי יציאה לגג	9 קומות וחדרי יציאה לגג	<b>מס' קומות</b> מעל מפלס הכניסה
	32.50 מ'	38 מ'	<b>גובה במטרים</b>
	5.00 מ'	5.00 מ'	<b>גובה קומת קרקע</b>
	מגורים+ חזית מסחרית בקומת הקרקע לרח' לה גורדיה	מגורים+ חזית מסחרית בקומת הקרקע לרח' לה גורדיה	<b>שימושים</b>
	V	V	<b>זיקת הנאה:</b> - מרתפים ופיתוח שטח בבקשה מס' 21-1310

**הערות נוספות:**

1. הבקשה תואמת הוראות התכניות 4130/1, 4130 ותכנית עיצוב בעניין גובה, קווי הבניין, מס' קומות וכו' במקביל הוגשה בקשה מס' 21-1310 הכוללת את כלל המרתפים בזיקת הנאה לכל מגרשים במתחם.
2. המגרש נמצא בחלק הדרום האמצעי של המתחם שבין רחובות לה גורדיה, עמק איילון והגיבור האלמוני.
3. התקבלה תכנית מתוקנת למגירה 2500 עם תיקונים טכניים בנושא: פירי ש"ע במבואות, הוספת מידות על גביי התכנית, סימון מפלסים בקומות המרתף.

**חוו"ד מכון רישוי**

**רינת ברקוביץ' 08/11/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'  
חוות דעת משותפת לשבע הבקשות 21-1307, 21-1308, 21-0309, 21-1310, 21-1311, 21-1312, 21-1313

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 16 קומות ובהן 120 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-253.48 מ"ר שטח מסחרי כחלק מפרויקט משותף עם עוד 6 בניינים:

- ברחוב לה גוארדיה 67 בניין בן 10 קומות ובהן 58 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-248.3 שטח מסחרי(בקשה מקבילה מס' 21-1308),

- ברחוב לה גוארדיה 65 בניין בן 10 קומות והבן 68 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 187.48 שטח מסחרי(בקשה מקבילה מס' 21-1309),
- ברחוב הגיבור האלמוני 39 בניין בן 10 קומות ובהן 45 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר(בקשה מקבילה מס' 21-1310),
- ברחוב עמק איילון 22 בניין בן 10 קומות ובהן 44 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר(בקשה מקבילה מס' 21-1311),
- ברחוב עמק איילון 20 בניין בן 10 קומות ובהן 45 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר(בקשה מקבילה מס' 21-1312),
- ברחוב עמק איילון 18 בניין בן 10 קומות ובהן 40 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-400 מ"ר שטח ציבורי(בקשה מקבילה מס' 21-1313), בהתאם לתכנית עיצוב לתב"ע 4130.

דרישת התקן עבור כל הפרויקט, כלומר עבור 420 יח"ד עד 120 מ"ר + 1185 מ"ר שטח מסחרי שכולל 497 מ"ר שטח נלווה למסחר בתת קרקע + 400 מ"ר שטח למבנה ציבור :

532 מקומות חניה לרכב פרטי כולל, מהם 84 מ"ח לאורחים,  
 8 מקומות חניה לרכב נכים  
 3 מקומות חניה תפעולית  
 90 מקומות חניה לאופנועים  
 424 מקומות חניה לאופניים  
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

- 532 מקומות חניה לרכב פרטי כולל(מהם 84 מ"ח לאורחים) ב-3 קומות מרתף משותף לכל 7 בניינים,
  - 8 מקומות חניה לרכב נכים במרתף חניה 1- באישור מורשה נגישות אבי ורשבסקי,
  - 3 מקומות חניה תפעולית במרתף חניה 1-.
  - 90 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות עליונות של מרתף משותף לכל 7 בניינים,
  - 424 מקומות חניה לאופניים- 50 מקומות בפיתוח ק"ק + 374 מקומות במחסנים דירתיים ב-2 קומות עליונות של מרתף משותף לכל 7 בניינים.
- מתכנן תנועה עירד שרייבר- משרד דגש הנדסה.

חוות דעת :

תכנון לתנועתית להיתר בניה תואם תכנית עיצוב מאושרת ותכנית פיתוח מאושרת ע"י חתימה של אגף התנועה ואגף הדרכים במנהל בינוי ותשתיות(מסמך חתום מצורף ביום 07/11/2021 למוצג 1500).

המלצה : לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

הוטען אישור של מאיר ראובן מתאריך 15.12.2020 לפתרון האשפה עבור כל המתחם.  
 אין דרישות נוספות.  
 המלצה : לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

חוות הדעת אושרה במסגרת הבקשה לחפירה ודיפון בשבעת המגרשים האלה.  
 במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
 כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. רוב העצים נמצאים בתוך השטח המיועד לבינוי.

הבינוי נעשה על פי תכנית העיצוב האדריכלי בסמכות ועדה מקומית שאושרה בתאריך 14.7.2020, ובמסגרתה אושרה בניית מרתפים בתכנית מלאה.

48 עצים מהעצים המיועדים לכריתה בתוך המגרש אינם ברי הגנה.

עצים מרשימים בתוך שטח הבנייה המאושר לבינוי :

1968, 1986, 1967, 1938, 1990, 1958, 1981, 1991, 1983, 1958, 1954, 1998, 1999, 1993.

1999 ו-1999 - אושרו לכריתה בידי חיים גבריאל מכיוון שאינם ניתנים להעתקה.

העצים המיועדים לכריתה בשטח הציבורי :

2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 188, 1850, 1851, 1852, 1853, 1855, 1856, 1857, 1891, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1900,  
 1901, 1910, 1911, 1912, 1913, 1930, 1933, 1934, 1935, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1949, 1957, 1965,  
 1988, 1989.

מהם עצים מרשימים במיוחד :

1957, 1965, 1988, 1913, 1910, 1896, 1941, 1949

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה בתוך המגרש הוא 509,585.4 ₪.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה מחוץ למגרש הוא 138,523 ₪, כמה מהם נכרתים בשל סלילת נתיב אופניים.

התקבל אישור של חיים גבריאלי לכריתת עצים לאורך רחוב לה גרדיה, כפוף לנטיעת עצים בתעלות רציפות לאורך הרחוב. התוסף תנאי לגמר. יש לנטוע במגרש 100 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ל - לתעודת גמר בשלב הבנייה. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 578,108 ש"ל ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

התכנון תואם את תוכנית העיצוב ומאושר. המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

##### **המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

#### **חו"ד נוספות:**

##### נכסים - ענת איבגי 02/09/2021

חלקות 467 ו-466 בגוש 6133 בבעלות פרטית. שטח זיקות ההנאה סומנו וצויינו בתוספת מקרא בתכנית הפיתוח בדף 3 להגשה ובחתימים. התכנית הכוללת את זיקות ההנאה בחלקות נכללת בבקשה לגבור האלמוני 39.

תכנית המרתפים נכללת בבקשה של הגבור האלמוני 39.

ההתחייבות לזיקות ההנאה הינה במסגרת חוזה ההקמה שנחתם בגין הקמת המבנה הציבורי בתא מס' 7.

תנאי לתחילת עבודות:

המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

תנאי לגמר:

1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

2) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)**

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 58 יח"ד, עם חזית מסחרית וקולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע הפונה לרח' לה גוארדיה בתא שטח מס' 2 לפי תוכניות 4130/1 (בניין אחד מתוך 7 בניינים המתוכננים במתחם).

בחצר: פיתוח, מעברים בין המגרשים, שטחים משותפים ע"י זיקת הנאה לכלל המגרשים במתחם "בין השדרות". בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים למתן היתר**

1. חתימה על חוזה להקמת המבנה הציבורי.
2. יש לתכנן ולסמן גדר בנויה אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקה 464 בגוש 6133 ביעוד מגרש חום. מבנה ציבור.

#### **תנאים למתן היתר**

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. חתימה על חוזה להקמת המבנה הציבורי.
4. יש לתכנן ולסמן גדר בנויה אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקה 464 בגוש 6133 ביעוד מגרש חום, מבנה ציבור.

#### **תנאים בהיתר**

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.

5. נקיטת אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש המטוסים ע"פ ההנחיות איכות הסביבה.
6. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש.
7. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין המגרשים הגובלים במתחם.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
2. בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
3. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

#### תנאים לתעודת גמר

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4. המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.
5. רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה.
  - 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
  - 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
  - 3) רישום בפועל של זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין ללא כל תמורה.
  - 4) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.
6.
  - 1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
  - 2) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0305-21-1 מתאריך 06/12/2021

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 58 יח"ד, עם חזית מסחרית וקולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע הפונה לרח' לה גוארדיה בתא שטח מס' 2 לפי תוכניות 4130/1 41301 (בניין אחד מתוך 7 בניינים המתוכננים במתחם).  
 בחצר: פיתוח, מעברים בין המגרשים, שטחים משותפים ע"י זיקת הנאה לכלל המגרשים במתחם "בין השדרות".  
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. חתימה על חוזה להקמת המבנה הציבורי.
2. יש לתכנן ולסמן גדר בנויה אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקה 464 בגוש 6133 ביעוד מגרש חוס. מבנה ציבור.

#### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. חתימה על חוזה להקמת המבנה הציבורי.
4. יש לתכנן ולסמן גדר בנויה אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקה 464 בגוש 6133 ביעוד מגרש חוס, מבנה ציבור.

#### תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
5. נקיטת אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש המטוסים ע"פ ההנחיות איכות הסביבה.
6. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית

המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש.  
7. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין המגרשים הגובלים במתחם.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
2. בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
3. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4. המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.
5. רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה.  
1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.  
3) רישום בפועל של זיקות הנאה בלשכת רישום המקרקעין ללא כל תמורה.  
4) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.
6. 1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.  
2) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**