

ט"ז טבת תשפ"ב  
 20 דצמבר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0337 תאריך: 19/12/2021 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	נבו גיל	עמק איילון 18	0635-065	21-1313	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1313	תאריך הגשה	12/10/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	עמק איילון 18	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	472/6133 , 471/6133 , 466/6133 , 465/6133	תיק בניין	0635-065
מס' תב"ע	1, ע1, 9040, 4130, 1/4130	שטח המגרש	1387

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	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

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

#### מהות עבודות בניה

לפי תכנית 4130 ו-1/4130 החלות על מתחם "בין השדרות" בין רחובות לה גורדיה, עמק איילון והגיבור האלמוני, ניתן להרוס בנייני מגורים טורים ב-4 חלקות ולהקים 12-6 בנייני מגורים חדשים בני 9 קומות בבניה 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' 7 לפי תכנית 4130, בן 9 קומות וחדרי יציאה לגג, עבור 40 יח"ד (בניין אחד מתוך 7 בניינים המתוכננים במתחם).  
הבניין מתוכנן עם 2 כניסות הכוללות כל אחת לובי וחדר מדרגות, שתי כניסות לבניין מרח' עמק איילון וכניסה אחת מערבית מתוך הגינה שבזיקת ההנאה.

#### הבניין מכיל:

- בקומת הקרקע:
    - גן ילדים עם שתי כיתות הכוללות כניסה ראשית מערבית, ממ"מ וחצרות משחק.
    - יח"ד 1 עם מרפסת קרקע וממ"ד.
  - ב-7 הקומות (2-8): 35 יח"ד עם מרפסת וממ"ד כ"א (5 דירות בקומה).
  - בקומה 9: 4 יח"ד: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת ומרפסת גג. 3 יח"ד עם ממ"ד, מדרגות פנימיות לקומה שמעל עבור חדר היציאה לגג, מרפסת ומרפסת גג.
  - על הגג: 3 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 ו/4130 בתא שטח 7**

סטייה	מוצע	מותר	
	3472 מ"ר (ההפרש 297 מ"ר- מנויד לתא שטח אחר לפי התכנית) + 380 מ"ר עבור מבנה ציבור	3769 מ"ר	<b>שטחים עיקריים</b> - תא שטח 7
	1070 מ"ר (ההפרש 12 מ"ר- מנויד לתא שטח אחר לפי התכנית)	1082 מ"ר	<b>שטחי שרות</b> מעל מפלס הכניסה תא שטח 7
	כמצוין בתשריט	כמצוין בתשריט	<b>קווי בניין</b>
	כמצוין בתשריט	כמצוין בתשריט	קווי בניין למרפסות בכל החזיתות עד 1.5 מ' מגבול תא השטח
	613 מ"ר	693 מ"ר =50%	<b>תכנית קרקע</b>
	40	40	<b>מס' יחידות מותר</b>
	2 קומות ראשונות (קרקע וראשונה משמשות לטובת מבנה ציבור) 7 קומות וחדרי יציאה לגג <b>סה"כ: 9 קומות וחדרי יציאה לגג</b>	2 קומות ראשונות (קרקע וראשונה משמשות לטובת מבנה ציבור) 7 קומות וחדרי יציאה לגג <b>סה"כ: 9 קומות וחדרי יציאה לגג</b>	<b>מס' קומות</b> מעל מפלס הכניסה
	31.60 מ'	38 מ'	<b>גובה במטרים</b>
	מגורים+ מבנה ציבור ב-2 הקומות ראשונות	מגורים+ מבנה ציבור ב-2 הקומות ראשונות	<b>שימושים</b>
	V	V	<b>זיקת הנאה:</b> - <b>מרתפים ופיתוח שטח</b> <b>בבקשה מס' 21-1310</b>

**הערות נוספות:**

1. הבקשה תואמת הוראות התכניות 4130, 4130/1 ותכנית עיצוב בעניין גובה, קווי הבניין, מס' קומות וכו'.
2. במקביל הוגשה בקשה מס' 21-1310 הכוללת את כלל המרתפים בזיקת הנאה לכל מגרשים במתחם.
3. המגרש נמצא בחלק הצפון מערבי של המתחם שבין רחובות לה גוורדיה, עמק איילון והגיבור האלמוני.  
2 קומות ראשונות (קרקע וראשונה משמשות לטובת מבנה ציבור) 7 קומות וחדרי יציאה לגג.
4. התקבלה תכנית מתוקנת למגירה 2500 עם תיקונים טכניים בנושא: פירי ש"ע במבואות, הוספת מידות על גבי התכנית, סימון מפלסים בקומות המרתף.
5. במקביל הוגשו בקשות נוספות:
  - בקשה מס' 21-1307 בניין מגורים בן 16 וחדרי יציאה לגג קומות עבור 120 יח"ד. בבקשה הזו אושרה קומת מסחר לחזית של רח' לה גוורדיה.
  - בקשה מס' 21-1308 בניין מגורים בן 9 וחדרי יציאה לגג קומות עבור 58 יח"ד. בבקשה הזו אושרה קומת מסחר לחזית של רח' לה גוורדיה.
  - בקשה מס' 21-1310 בניין מגורים בן 9 וחדרי יציאה לגג קומות עבור 45 יח"ד.
  - בקשה מס' 21-1309 בניין מגורים בן 9 וחדרי יציאה לגג קומות עבור 68 יח"ד. בבקשה הזו אושרה קומת מסחר לחזית של רח' לה גוורדיה.
  - בקשה מס' 21-1311 בניין מגורים בן 9 וחדרי יציאה לגג קומות עבור 44 יח"ד.
  - בקשה מס' 21-1312 בניין מגורים בן 9 וחדרי יציאה לגג קומות עבור 45 יח"ד.

## חו"ד מכון רישוי

08/11/2021 רינת ברקוביץ'

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 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 לתנועתי 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 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, 1983, 1991, 1983, 1958, 1954, 1998, 1999, 1993, 1999 ו-1999 - אושרו לכריתה בידי חיים גבריאל מכיוון שאינם ניתנים להעסקה.

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 ש"ח, 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. התוסף תנאי לגמר.

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

יתרת ערך הפיצוי 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 20/06/2021

חו"ד נכסים שניתנה בתאריך 23/5/21 לפתיחת בקשה בלבד - ניתנה בהתאם לקבלת האישורים מאגף מבנה ציבור וממנהל חינוך.

תנאים בהיתר

1. המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.
2. הקמת שטחי הציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע.
3. השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין היזם לעירייה.

#### **חות 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 40 יח"ד, עם גני ילדים בקומת הקרקע הפונה לרח' עמק איילון בתא שטח מס' 7 לפי תכניות 4130/1 ו-4130 (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**

יש לתכנן ולסמן גדר בנויה אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקה 464 בגוש 6133 ביעוד מגרש חום, מבנה ציבור.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים
5. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
6. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש

### תנאים להתחלת עבודות

1. 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.
2. 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. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
6. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0337-21-1 מתאריך 19/12/2021

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 40 יח"ד, עם גני ילדים בקומת הקרקע הפונה לרח' עמק איילון בתא שטח מס' 7 לפי תכניות 4130/1 ו4130 (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

יש לתכנן ולסמן גדר בנויה אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקה 464 בגוש 6133 ביעוד מגרש חום, מבנה ציבור.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים
5. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
6. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש

### תנאים להתחלת עבודות

1. 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.
2. 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. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
6. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 6

0635-065 21-1313 <ms\_meyda>