

י"ג חשוון תשפ"ג
07 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0070 תאריך: 06/11/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	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')	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	טאגור רבינדרנת 32	2022-030	22-1451	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1451	תאריך הגשה	04/09/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	טאגור רבינדרנת 32 רחוב טאגור רבינדרנת 30	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	625/6630	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, ג1, 3955	שטח המגרש	2677 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	רחוב החושלים 8, הרצליה 4672408
בעל זכות בנכס	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	רחוב החושלים 8, הרצליה 4672408
עורך ראשי	שנהב גיל	רחוב דבורה הנביאה 1, תל אביב - יפו 6935015
מתכנן שלד	אריה שגיא	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	שבירו רמי	רחוב החושלים 8, הרצליה 4672408

מהות הבקשה: (אדר אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר על מבנה קיים המורכב מ-2 אגפים מחוברים: אגף אחד מזרחי (A) בן קומה אחת עבור מסחר (14 חנויות) מעל מקלט במרתף ואגף שני מערבי (B) - בית מילמן בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית אשר בחלקה כוללת גלריה עבור המסחר. הבקשה המוגשת כוללת:</p> <ol style="list-style-type: none"> הריסת אגף המזרחי קיים ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 16 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע המכילה יציע, מעל 6 קומות מרתף עבור 98 יחידות דיור ומסחר בקרקע ולובי חדש עבור מעונות הסטודנטים הכולל חדר מדרגות מבואת כניסה 21 מעליות. שינויים ותוספות בנייה באגף מערבי קיים של בית מילמן המשמש כמעונות סטודנטים, בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעליה יציע ובהמשך ליציע קומה מפולשת ומעליה קומה טכנית בגובה של 1.87 מ' הכוללים: <ul style="list-style-type: none"> הריסה ובנייה מחדש של חדר מדרגות מוגן לגובה כל הקומות בחלק המערבי של הבניין. יצירת חיבור לצורך גישה עבור ממ"ק לובי שוט אשפה וחדר מדרגות לגובה כל הקומות בחלק המזרחי של הבנינים. הריסת יציע קיים מעל קומה מסחרית ובמקומה הסדרת קומה חדשה עבור 9 חדרי מעונות. הוספת קומה חדשה (קומה תשיעית) עבור 11 חדרי מעונות, חדר משאבות ומאגר מים. הקמת גג ירוק משותף. שיפוץ האגף בהתאם להנחיות השימור ותוכנית העיצוב. <p>לאחר שינויים ותוספות בניה מדובר על אגף בן 10 קומות מעל עמודים.</p> <p><u>על המגרש: זיקות הנאה לטובת הציבור ופיתוח שטח.</u></p>

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים מבנה המורכב מ-2 אגפים. באגף המערבי קיים בית מילמן שהינו בניין בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית אשר בחלקה כוללת גלריה עבור המסחר. הבניין נבנה בראשית שנות ה-60 כמעון עבור שיכון עולים חדשים וכיום מתפקד עבור השכרת דירות לסטודנטים עם מסחר בקומת הקרקע. באגף המזרחי קיים מבנה מסחרי בן קומה אחת אשר מבוקש כעת להריסה.</p> <p>בשנת 2016 אושרה תוכנית תא/3955 - בית מילמן אשר אפשרה לתוספת קומה אחת באגף מערבי (מבנה B ע"פ התב"ע) על מנת שלאחר התוספת מעונות הסטודנטים יכללו לפחות 200 מיטות (חדרים). כמו כן התוכנית מוסיפה גרעין חדש עבור 2 מעליות, מבואה ומרחב מוגן קומתי.</p> <p>התוכנית כוללת שיפוץ של המבנה לצורך שמירה על ערכו האדריכלי של הבניין.</p>

האגף המזרחי הקיים ע"פ התוכנית ייהרס ובמקומו יבנה בניין חדש (מבנה A ע"פ תב"ע) בן 16 קומות מעל קומת קרקע ו 6 קומות מרתף, עבור 98 יחידות דיור.
המגורים בשני האגפים יבנו מעל קומת קרקע שתשמש למסחר/משרדים/מרפאות וכו'.
 בשנת 2022 אושר תוכנית עיצוב תא/תעא/3955 – תוכנית עיצוב בית מילמן בהתאם להוראות התב"ע.

המגרש גובל בחלקו המערבי ברחוב טאגור, בחלקו הדרומי גובל במגרש חניה המשמש את המסחר ובחלקו גובל בשצ"פ. בחזית מזרחית גובל המגרש עם סמטת טאגור אשר משמש כמגרש חניה עבור המרכז המסחרי הקיים בצמוד למבנה הנדון. בדרום למגרש גובל הבניין במרכז מסחרי קיים ובמגרש חניה.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה/הערה
1-85	1988	תוספת אגף בבית מילמן עבור 8 חנויות הכוללים קומת קרקע וגלריה לכל חנות כמו כן מקלט במרתף.	
879	1970	הוספת קומה וחדרים טכניים בגג, בבניין בבניה בן 9 קומות מעל מרתף המכיל מקלט, חדר הסקה חדר גנרטור וחדרי שירות, 14 חנויות בקומת הקרקע והוסטל בקומות 10-2.	
732	1968	הקמת בניין בן 9 קומות וקומת גלריה מעל מרתף המכיל מקלט, חדר הסקה חדר גנרטור וחדרי שירות, 14 חנויות בקומת הקרקע והוסטל בקומות 9-2. לא קיימת תוכנית בתיק הבניין רק היתר מילולי.	
183	1967	הקמת בניין בן קומה אחת הכוללת גלריה, מעל מקלט במרתף, עבור 27 חנויות וחדרי שירות. (במגרש גובל)	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 122 תתי חלקות. חלקות 1-9 רשומות כקומת קרקע ומקלט ובעלות שונה. חלקות 10-122 רשומות בבעלות חברה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של חלק מהבעלים (חלקות 10-122) **נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות מכל בעלי חלקות 1-9 באגף B שמיועד לשיפוץ ותוספת בניה.**

התאמה לתב"ע 3955 ולתוכנית עיצוב ופיתוח תא/תעא/3955 בית מילמן (אזור נווה אביבים וסביבתה) :

שטחים עיקריים:	מותר	מוצע	סטייה
עבור מסחר בקומת הקרקע (ב 2 אגפים):	1,100 מ"ר	954.29 מ"ר (763.9 מ"ר בקרקע ו 190.38 מ"ר עבור יציע)	
עבור מגורים במבנה חדש מזרחי (A)	9,800 מ"ר.	9793.1 מ"ר	
עבור מעונות סטודנטים במבנה קיים מערבי (B)	3070 מ"ר	2904.94 מ"ר	
סה"כ שטח עיקרים למגרש:	<u>13,970 מ"ר</u>	13762.11 מ"ר	
שטחי שירות:		<u>עובר מבנה מגורים:</u> 3825.33 מ"ר <u>עבור מעונות:</u> 1042.58 מ"ר	
מעל הקרקע	5,000 מ"ר		

	סה"כ 4867.91 מ"ר		
	8394.17 מ"ר (ב 6 קומות מרתף)	8,400 מ"ר	מתחת לקרקע
	1682.53 מ"ר (עבור 91 מרפסות)	1716 מ"ר סה"כ.	שטחי מרפסות
	בהתאם למותר. (מרתף חדש מתחת לאגף מזרחי). בהתאם למותר 3.00 מ' בהתאם למותר 5.00 מ' בהתאם למותר 5.00 מ' ובחלקו 2.90 מ' ובחלקו 0. בהתאם למותר ברובו 0 ובחלקו 5.00 מ'.	0 עד גבולות המגרש 3.00 מ' 5.00 מ' 5.00 מ' ובחלקו 2.90 מ' ובחלקו 0. ברובו 0 ובחלקו 5.00 מ'.	קווי בניין (כמסומן בתשריט התבי"ע) עבור בניה תת קרקעית מעל הקרקע : קדמי מזרחי קדמי מערבי אחורי צפוני קדמי דרומי
	אגף קיים מערבי (A) אגף חדש מזרחי (B)	אגף קיים מערבי (A) אגף חדש מזרחי (B)	מס' מבנים/אגפים
	203 מיטות. בהתאם למותר 98 יחידות דיור.	200 מיטות לפחות. 98 יחידות דיור	מס' יחידות מותר עבור מעונות סטודנטים (A) עבור מבנה מגורים מערבי (B)
	בהתאם למותר זיקת הנאה סומנה במפרט הבקשה וניתן תנאי להיתר הגשת תקנה 27 לרישום הנ"ל בספר המקרקעין.	רישום זיקת הנאה ברוחב של 3.00 מ' לקרקע בין בניין מזרחי למערבי לצורך מעבר הולי רגל .	זיקת הנאה
	בהתאם למותר : 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית (גג ירוק).	תוספת קומה מעל הקיים סה"כ : 9 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג ירוק.	מס' קומות אגף מערבי (A)
	בהתאם למותר : קרקע (המכילה יציע) + 16 קומות + גג טכני. (18) קומות סה"כ)	קרקע + 16 קומות + גג טכני. (18 קומות סה"כ)	אגף מזרחי (B)
	בהתאם למותר : 6 קומות מרתף.	עד 6 קומות מרתף	קומות בתת קרקע
ניתן תנאי בהיתר בהתאם לדרישות רשות שדות התעופה האזרחית מתאריך 27/04/2021 על התקנת מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה על הנקודה העליונה של גג המבנה .	105.64 מ', הוצג אישור רשות שדות התעופה.	מעל 60 מ' יש להציג אישור רשות שדות התעופה האזרחית.	גובה במטרים

	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>ללא פרגולות.</p> <p>ללא פרגולות בקומת הגג.</p> <p>ללא פרגולה.</p> <p>ללא פרגולה בקומת הגג.</p> <p>בהתאם . גג ירוק מלא + גרעינים.</p> <p>בהתאם בבניין מזרחי 75 מ"ר עבור תאים פוטוולטאיים.</p>	<p>ונסיגות.</p> <p>לא תותר הקמת מרפסות מדלגות</p> <p>מעקות יהיו מזכויות /מתכת.</p> <p>לא תותר מרפסות בולטות בבניין לשמירה (B) מעונות הסטודנטים.</p> <p>בבניין A תותר פרגולה לאורך החזית המזרחית.</p> <p>בבניין A תותר פרגולה בקומה טכנית על הגג.</p> <p>לא תותר פרגולה בגג עליון.</p> <p>בבניין B תותר פרגולה במרפסת הגג בתנאי לנסיגה של לפחות 2.50 מ' מחזיתות הבניין.</p> <p>יותכנן ויוקם גג מועיל (גג ירוק) מגונן שבטח שלא יפחת מ 80% מסך שטח הגגות של בניין B (כולל שטחים טכניים)</p> <p>75 מ"ר משטח הגג ייועד עבור תאים פוטוולטאיים.</p>	<p>עיצוב מרפסות</p> <p>הצללות</p> <p>חזית חמישית</p>
	<p>בהתאם : מפלס כניסה $+16.20 = +0.00$</p> <p>בהתאם.</p> <p>מוצע יציע בשטח של כ 192 מ"ר בהתאם .</p>	<p>מפלס הכניסה למבנה מגורים B יהיה $+16.20$ לערך ובהתאם לגובה הפיתוח הקיים לקבלת רצף מפלסי.</p> <p>מפלס כניסה למעונות A ע"פ הקיים הכניסה למבנים ולמסחר תפותח ברצף עם הפיתוח הקיים.</p> <p>תותר הקמת קומת יציע עבור המסחר במסגרת שטחי המסחר המותרים.</p> <p>יחידות העיבוי עבור הדירות ימוקמו</p>	<p>קומת הכניסה</p>

	כל היחידות על גג המבנה. בהתאם למותר קיים חלל טכני עבור מערכות בגובה 1.87 מ' ברוטו.	בחלקם בגג המבנה ובחלקם במקומות ייעודיים לכך בלובי קומתי. עבור מבנה A תותר הקמת חלל טכני לצורך מערכות טכניות. <u>חלל זה לא יחשב כקומה.</u>	
	הוצג אישור יועץ נגישות.	הצגת אישור ופתרון נגישות לאנשים עם מוגבלויות.	נגישות
	ללא גדרות.	לא תותר הקמת גדרות	גדרות
	בהתאם. ראה חו"ד מכון רישוי תנועה בהמשך. בהתאם. ראה חו"ד מכון רישוי תנועה בהמשך. בהתאם. ראה חו"ד מכון רישוי תנועה בהמשך.	מיקום רמפת הכניסה ויציאה לחניון יהיה מסמטת טאגור בתכנית האגף החדש המזרחי (B) מחצית מחניות האופניים ימוקמו בפיתוח בצמוד לכניסות המבנים ובחדר אופניים משותף בקומת הקרקע. מחצית השנייה של חניות האופניים ימוקמו במרתף (-1) בצמוד למעלית ולגרעין הבניין בהתאם לתוכנית העיצוב.	התאמה לנספחים תנועה/חניה/אופניים
	בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר ללא פתחים. גנרטור ממוקם על הגג.	ימוקם בדופן הרמפה. שחרור עשן דרך גגות המבנים. מנדוף וארובות יעלו עד גגות המבנים אוויר צח יכנס דרך קומת הקרקע בגובה של לפחות 3 מטרים לפי תוכנית העיצוב. לא תותר פתחים בתחום פיתוח/גינון/מדרכות. פליטת גנרטור בגג	איוורור חניונים
	סומנה זיקת הנאה, ניתן תנאי לאחר ועדה להגשת תקנה 27 לצורך רישום הנ"ל.	זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור עד דופן המבנים אשר יפותחו בחומר גמר עירוני באישור אדריכל העיר ואגף דרכים לפני תחילת עבודות הבניה.	פיתוח שטח

התנגדויות:

נימוקים	שם וכתובת
<p>המתנגדים הינם בעלי זכויות הרשומים של תתי חלקות 1-9 בגוש 6630 חלקה 625 (הנידונה).</p> <p>1. המתנגדים לא נתנו הסכמתם בשום צורה להגשת הבקשה, הבקשה פוגעת בזכויות הקניין של המתנגדים ועושה שימוש ברכוש משותף ובזכויות בניה ללא אישורם ועל כן אין לדון בבקשה.</p> <p>2. הבקשה אינה מפרטת כיצד תמנע המבקשת הפרעה בזמן עבודות הבניה או כל פגיעה בחניות של המתנגדים ובבאים אליהם.</p> <p>3. המבקשת אינה מפרטת כיצד תוודא המשך פעילות רציפה של החניות ובכלל זאת גישה מלאה אליהן לרבות חנייה מספקת.</p> <p>4. מבוקשים שינויים בחדר מדרגות המהווה את הכניסה למרתף שהינו קניינם של המתנגדים, תוך פגיעה בו.</p>	<p>מיוצגים על ידי עו"ד דביר רועי רחוב רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951294 : כולם בעלי זכויות ע"פ נסח טאבנו.</p> <p>1. אבני מרדכי רחוב טאגור רבינדרנת 30, תל אביב - יפו 6920332</p> <p>2. ברוס ליה רחוב טאגור רבינדרנת 30, תל אביב - יפו 6920332</p> <p>3. גולדשטיין חיים יצחק רחוב טאגור רבינדרנת 30, תל אביב - יפו 6920332</p> <p>4. וולניצרו אסתר רחוב טאגור רבינדרנת 30, תל אביב - יפו 6920332</p> <p>5. וסרמן יפעת רחוב טאגור רבינדרנת 30, תל אביב - יפו 6920332</p> <p>6. חבובה דוד ושושנה רחוב טאגור רבינדרנת 30, תל אביב - יפו 6920332</p> <p>7. כהן דניאל רחוב טאגור רבינדרנת 30, תל אביב - יפו 6920332</p> <p>8. מיטלמן אוסנת רחוב טאגור רבינדרנת 30, תל אביב - יפו 6920332</p> <p>9. סטרומזה ויטלי רחוב טאגור רבינדרנת 30, תל אביב - יפו 6920332</p>

התייחסות להתנגדויות:

<p>1. <u>לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא הקניין שכן הועדה אינה דנה בנושאים קניינים והמתנגדים יכולים לפנות לערכאות הרלוונטיות.</u></p> <p>2. <u>ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא ולבקש מעורך הבקשה כתנאי לקבלת היתר להציג במפרט הבקשה תוכנית המציגה כיצד נשמר בטיחות, גישה, חניית ספקים ורציפות עבודה בכל תקופת הבנייה עבור נכסי המתנגדים.</u></p> <p>3. <u>ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא כמפורט בסעיף מעל.</u></p> <p>4. <u>לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא שכן נמצאה כל נגיעה או פגיעה בנכסים הקיימים.</u></p>
--

בהתאם למפורט לעיל, לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא תפקוד נכסי המתנגדים בזמן עבודות באתר ולבקש מעורך הבקשה כתנאי לקבלת היתר להציג במפרט הבקשה תוכנית המציגה כיצד נשמר בטיחות, גישה, חניית ספקים ורציפות עבודה בכל תקופת הבנייה עבור נכסי המתנגדים. לדחות את שאר ההתנגדויות שכן הועדה אינה דנה בנושאים קניינים והמתנגדים יכולים לפנות לערכאות הרלוונטיות, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ח"ד מכון רישוי

אפרת גורן 26/10/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 26/10/2022:

הבקשה כוללת :

מבנה החדש בן 16 קומות ובהן 98 יחידות דיור (84 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-14 יח"ד מעל 120 מ"ר) מעל קומה מסחרית בשטח 1100 מ"ר.

דרישת התקן :

168 מקומות חניה לרכב פרטי עבור 98 יחידות דיור, 1100 מ"ר שטח מסחרי במבנה החדש ו-87 חדרים מעונות קיימים במבנה הקיים.
8 מקומות חניה לרכב נכים.
3 מקומות חניה תפעולית.
24 מקומות חניה לאופנועים.
122 מקומות חניה לאופניים.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בהתאם למאושר בנספח תנועה לתכנית העיצוב.

מתוכנן :

168 מקומות חניה לרכב פרטי ב-6 קומות מרתף.
8 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף 2 ו-3 - באישור מורשה נגישות לימור אלטרמן.
3 מקומות חניה תפעולית - 2 מ"ח בקומת קרקע + 1 מ"ח במרתף 2.
24 מקומות חניה לאופנועים ב-6 קומות מרתף.
122 מקומות חניה לאופניים - 66 מ"ח בקומת קרקע (54 בפיתוח + 12 בחדר אופניים משותף) ועוד 56 מ"ח בחדר אופניים בקומת מרתף 1 -.
מתכנן א. אגאי- דגש הנדסה.

חוות דעת :

פתרון המוצע תואם תכנית תנועתית מאושרת ע"י אגף התנועה ואגף הדרכים במינהל בת"ש כפי שנדרש בתיק המידע(מסמכים חתומים מצורפים למוצג 1500 מיום 23/20/2022) ועונה לדרישות התקן -מאושר.
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : 2 מכולת דחס ועגלות אשפה עם שוטים קומתיים נטען אישורו של מאיר ראובן לתכנון המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 53,722 ₪.
העצים בתחום קווי הבניין או בקרבתם ולכן לא ניתן לשמרם.
סקר העצים אושר במסגרת תכנית העיצוב על ידי אגרונום אגף שפ"ע חיים גבריאל.
במגרש אין איזורים לנטיעת עצים חדשים, שכן הבניין מוקף שבילים צרים מרוצפים וממוקם בסמוך לשצ"פ גדול מדרום, לכן הפיצוי הנופי ישמש לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פיקוס קדוש	7.0	25.0	6.0	שימור	10,598
5	סיסם הודי	9.0	40.0	6.0	שימור	12,058
6	סיסם הודי	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,507
8	וושנינגטוניה חסונה	13.0	60.0	4.0	כריתה	4,212
9	שיזף מצוי	10.0	40.0	6.0	שימור	6,431
11	פלפלון דמוי-אלה	6.0	25.0	5.0	כריתה	6,280
12	וושנינגטוניה חסונה	12.0	50.0	5.0	כריתה	3,888

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
13	רימון מצוי	2.0	10.0	2.0	כריתה	311
14	הדר הלימון	3.0	10.0	3.0	כריתה	311
15	הדר הלימון	3.0	10.0	3.0	כריתה	414
16	ברוש גדול-פירות	5.0	10.0	4.0	כריתה	377
17	שלטית מקומטת	8.0	35.0	8.0	כריתה	3,000
18	צאלון נאה	6.0	40.0	6.0	כריתה	4,823
19	סיסם הודי	8.0	30.0	8.0	כריתה	15,260
20	צאלון נאה	6.0	40.0	10.0	כריתה	7,235
21	מיש דרומי	8.0	30.0	8.0	כריתה	6,104
22	פיקוס השדרות	10.0	60.0	6.0	שימור	25,434
23	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	25,434
24	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	17,663
25	פיקוס השדרות	10.0	40.0	6.0	שימור	11,304
26	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	17,663
27	פיקוס השדרות	10.0	40.0	6.0	שימור	11,304
28	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	17,663
29	פיקוס השדרות	10.0	50.0	6.0	שימור	17,663

חו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

- לאשר את הבקשה להריסת אגף מזרחי קיים בן קומה אחת מעל מרתף עבור מסחר והקמת אגף מגורים חדש בן 16 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע עם יציע ומעל 6 קומות מרתף, עבור 98 יחידות דיור.
- לקבל את ההתנגדות לנושא תפקוד נכסי המתנגדים בזמן עבודות באתר ולהוסיף כתנאי לקבלת היתר הגשת תוכנית כחלק ממפרט הבקשה המציגה כיצד נשמר בטיחות, גישה, חניית ספקים ורציפות עבודה בכל תקופת הבנייה עבור נכסי המתנגדים. לדחות את שאר ההתנגדויות שכן הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים והמתנגדים יכולים לפנות לערכאות הרלוונטיות.
- לשאר שינויים ותוספות בניה באגף מערבי קיים של בית מילמן המשמש כמעונות סטודנטים, בן 8 קומות מעל קומת קרקע, בחלקה מפולשת, יציע וקומה טכנית, עבור 203 מיטות.

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

תנאים למתן היתר

- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הגשת תוכנית כחלק ממפרט הבקשה המציגה כיצד נשמר בטיחות, גישה, חניית ספקים ורציפות עבודה בכל תקופת הבנייה עבור נכסי המתנגדים.
- הגשת תקנה 27 לצורך הבטחת רישום זיקת הנאה בהתאם לתוכנית 3599 ולצורך שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- על הנקודה העליונה של גג המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג L-810 בהתאם לדרישת רשות שדות התעופה מתאריך 26/07/2021
- 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.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 53,722 ₪.

5. 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

1. יש לקבל אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר לפני התקנתם.
2. הצגת אישור לחומר גמר עירוני עבור זיקות הנאה למעבר הציבור של אדריכל העיר ואגף דרכים לפני תחילת עבודות הבניה
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6. הפקדת ערבות בנראית (אגף נכסים -סעיף 2.7 בתיק מידע)
7. בהתאם לתכנית 3599 הצגת אישור על הבטחת התקשרות עם חברת ניהול בבניין A ו-B והבטחת גישה מחניון תת קרקעי לחניון ציבורי תת קרקעי
8. הפקדת ערבות לשחרור עוגנים מחלקות העירייה
9. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
10. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. הצגת אישור סופי של חברת שמ"מ לגבי סיום וביצוע של כל 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד בתוכנית העיצוב.
4. השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד בתוכנית העיצוב. 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.
5. בהתאם לתכנית 3599 סעיף 6.4 : תנאי להיתר איכלוס בבניין A מזרחי הוא קבלת היתר בבניין B (מערבי) והצגת אישור על התקשרות בפועל עם חברת ניהול (בהתאם למפורט בסעיף 6.3 (ז))
6. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה ורישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0070-22-6 מתאריך 06/11/2022

4. לאשר את הבקשה להריסת אגף מזרחי קיים בן קומה אחת מעל מרתף עבור מסחר והקמת אגף מגורים חדש בן 16 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע עם יציע ומעל 6 קומות מרתף, עבור 98 יחידות דיור.
5. לקבל את ההתנגדות לנושא תפקוד נכסי המתנגדים בזמן עבודות באתר ולהוסיף כתנאי לקבלת היתר הגשת תוכנית כחלק ממפרט הבקשה המציגה כיצד נשמר בטיחות, גישה, חניית ספקים ורציפות עבודה בכל תקופת הבנייה עבור נכסי המתנגדים. לדחות את שאר ההתנגדויות שכן הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים והמתנגדים יכולים לפנות לערכאות הרלוונטיות.
6. לשאר שינויים ותוספות בנייה באגף מערבי קיים של בית מילמן המשמש כמעונות סטודנטים, בן 8 קומות מעל קומת קרקע, בחלקה מפולשת, יציע וקומה טכנית, עבור 203 מיטות.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. הגשת תוכנית כחלק ממפרט הבקשה המציגה כיצד נשמר בטיחות, גישה, חניית ספקים ורציפות עבודה בכל תקופת הבנייה עבור נכסי המתנגדים.

6. הגשת תקנה 27 לצורך הבטחת רישום זיקת הנאה בהתאם לתוכנית 3599 ולצורך שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רישמת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. על הנקודה העליונה של גג המבנה יש להתקין מערכת תאורת אזהרה אדומה קבועה מסוג L-810 בהתאם לדרישת רשות שדות התעופה מתאריך 26/07/2021
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 53,722 ₪.
6. 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

1. יש לקבל אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר לפני התקנתם.
2. הצגת אישור לחומר גמר עירוני עבור זיקות הנאה למעבר הציבור של אדריכל העיר ואגף דרכים לפני תחילת עבודות הבניה
3. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6. הפקדת ערבות בנראית (אגף נכסים - סעיף 2.7 בתיק מידע)
7. בהתאם לתכנית 3599 הצגת אישור על הבטחת התקשרות עם חברת ניהול בניין A ו-B והבטחת גישה מחניון תת קרקעי לחניון ציבורי תת קרקעי
8. הפקדת ערבות לשחרור עוגנים מחלקות העירייה
9. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
10. 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 לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. הצגת אישור סופי של חברת שמ"מ לגבי סיום וביצוע של כל 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד בתוכנית העיצוב.
4. השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד בתוכנית העיצוב. רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תקבל כל טענה מצד המבקש כי אינביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
5. בהתאם לתכנית 3599 סעיף 6.4 : תנאי להיתר איכלוס בבניין A מזרחי הוא קבלת היתר בבניין B (מערבי) והצגת אישור על התקשרות בפועל עם חברת ניהול (בהתאם למפורט בסעיף 6.3 (ז))
6. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה ורישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה