

כ"ב טבת תשפ"א
06 ינואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0367 תאריך: 24/12/2020 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ע.ט.חברה להתחדשות עירונית לישראל-נווה לה גורדיה	לה גוארדיה 64	0635-064	20-1473	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מלצ'ר בוריס	גולומב 23	3501-023	20-1491	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1473	תאריך הגשה	08/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	לה גוארדיה 64	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	1034/6133	תיק בניין	0635-064
מס' תב"ע	תעא/1/4040, תמ"א34ב/4, קיי, ע1, ג1, 9040, 4040, 187, 2324, 2691, 297, 3366, 367	שטח המגרש	7584

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ע.ט.החברה להתחדשות עירונית לישראל-נווה לה גוורדיה	שדרות רוטשילד 11, תל אביב - יפו 6688114
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	גבאי צבי	רחוב גורדון יהודה לייב 77, תל אביב - יפו 64388
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	גולדשטיין טל	שדרות רוטשילד 11, תל אביב - יפו 6688114
מורשה חתימה מטעם המבקש	בצלאל אייל	שדרות רוטשילד 11, תל אביב - יפו 6688114

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה

מדובר במגרש פינתי מוקף רחובות לה גוארדיה בצפון, הגיבור האלמוני במזרח ורח' יפתח בדרום, חלקה סמוכה בצד מערבי.

הבקשה הינה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0896 משנת 2017 בו אושרה הריסת 3 בנינים טוריים והקמת מתחם מ- 4 בנייני מגורים, בני 7-8 קומות וקומות גג חלקיות עבור סה"כ 275 יח"ד (כולל 20 דירות גג) עם חזית מסחרית לרחוב לה גוארדיה, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-299 מקומות חניה ומחסנים. בחלקו האמצעי של המגרש – פיתוח חצר ונטיעות, כניסה לחניה מרחוב הגבור האלמוני.

כעת מבקשים שינויים פנימיים ובחזיתות ב-4 הבניינים במהלך הבנייה. שינויים במרתפים כוללים:

מרתף (3-) עם 77 מ"ח: שינויים ביטול 2 מחסנים עד 43 מחסנים, ללא שינוי במספר מ"ח.

מרתף (2-) עם 128 מ"ח: שינויים בחלוקת השטחים ותוספת שטח כ-22 מ"ר מ"ר בצד המערבי והוספת 7 מחסנים עד 135.

מרתף (1-) עם 275 מ"ח: שינויים בחלוקת השטחים ותוספת שטח כ-22 מ"ר בצד המערבי והוספת 7 מחסנים עד 282 מחסנים, הוספת מקום חניה אחד למסחר עד 276 מ"ח (25 מ"ח למסחר).

בניינים A1-2 ו-A3-4:

- בקומת הקרקע מסחרית: שינוי במיקום מדרגות ירידה למחסנים מסחריים במרתף, ביטול מחסן בחלל כושר ומועדון דיירים וצירוף שטחו לשטח של חדר כושר והפרדת חדר כושר ומועדון דיירים בניין A3-4.
- בקומה טכנית מעל קומת הקרקע – ללא שינוי.
- קומות 1-7: שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות.
- קומות גג חלקיות מס' 8 – שינויים פנימיים ובחזיתות, הזזת קירות חיצוניים תוך קיזוז השטחים, הפרדה בין מרפסות גג.
- גג טכני – שינויים במדרגות.

בניינים C ו-B:

- קומות הקרקע-6: שינויים בחלוקת שטחי הדירות, כולל הגדלת שטחי ממ"דים בדירות בבניין C - ללא שינויים בשטחי הדירות,
- קומות גג חלקיות מס' 7 – שינוי בקונטור של חלק הדירות ותוספת שטח כ- 3.4 מ"ר.

מצב קיים:

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה- בקשה מס' 16-0232	
הריסת 3 בניינים טוריים הקיימים על החלקה (פינוי של 72 יח"ד הקיימות) הקמת 4 בנייני מגורים חדשים עבור סה"כ 275 יח"ד (כולל 20 דירות גג), מעל 3 קומות מרתף משותף ל-299 מקומות חניה.	הארכת תוקף החלטה בקשה מס' 17-0632	20/07/2017	16-0896

בעלויות:

הנכס חלקה 1034 בגוש 6133 בשטח של 7585 מ"ר) בבעלות קרן קיימת לישראל. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של המבקש – "חברה להתחדשות עירונית לישראל - נווה לה גוארדיה".

מצב קיים:

3 בנייני מגורים טוריים, בני 3 קומות, 3 כניסות ו 24 יח"ד בכ"א.

התאמה לתכנית 4040 "התחדשות עירונית ברחוב לה גוארדיה 64,66,68", תכנית העיצוב 1/4040, אזור מגורים ומסחר/שצ"פ

הערות:

1. הבקשה כוללת:
א. שינויים ותוספת שטח עיקרי (כ-11 מ"ר) בחלל חדר כושר ומועדון דיירים בקומת הקרקע (שטח עיקרי) בבניין A3-4 הנ"ל ע"י ביטול מחסן שאושר כשטח שרות בהיתר. לא הוכח, שטרם נוצלו כל השטחים העיקריים בהיתר.
ב. תוספת שטח בקומות המרתף. שטח הבניה לאחר התוספת במסגרת המותר. לא הוצגה תכנית המרתף.
ג. תוספת שטח כ-3.5 מ"ר בבנייה על הגג. לא הוצגה תכנית הבניה על הגג לאחר השינויים.
2. מבוקשים שינויים בחזיתות ע"י הקטנת רוחב וויטרינות בדירות ב-0.6 מ' – 1.0 מ' בכל החזיתות, כולל החזית לרחוב לה גוארדיה והמבוקש בוצע בפועל. לדברי עורך הבקשה שינויים בחזיתות נובעים מדרישת יועץ קונסטרוקציה.
3. הבקשה לא כוללת שינויים במספר קומות, יחידות דוור, שינויים במפלסים ושינויים כלפי קווי הבניין המאושרים בהיתר.

לפי המפרט המתוקן שנטען ב-17.12.2020:

- א. מוצע פתרון חלופי ע"י קיזוז השטחים - ללא תוספת שטח עיקרי כלפי המאושר בהיתר.
- ב. תכנית קומת המרתף מהווה כ-80% בהתאם לתכנית ע1.
- ג. תכנית הבניה על הגג עומדת ב-65% המותרים לפי תכ' ג1.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 02/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : שינויים בזמן בניה ללא תוספת שטח
דרישת התקן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת

אין התנגדות מבחינה תנועתית לשינויים במרתף חניה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע, אוורור מרתפים.
התווספו תנאי בהיתר לנושא גנרטור.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

חו"ד מחלקת פיקוח :

לב פוטשניקוב 08/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0896 משנת 2017, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים
ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר

מילוי כל התנאים המפורטים בהיתר המקורי.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0367 מתאריך 24/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0896 משנת 2017, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים
ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר

מילוי כל התנאים המפורטים בהיתר המקורי.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1491	תאריך הגשה	11/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	גולומב 23	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	111/7066	תיק בניין	3501-023
מס' תב"ע	ע1, ג1, 2408, 590, 9026	שטח המגרש	591 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ניסימוב יעקב	רחוב גולומב 23, תל אביב - יפו 6617112
מבקש	יום טוב ראובן	ת.ד. 66171, תל אביב - יפו
מבקש	מלצ'ר בוריס	רחוב הירמוך 13, ראשון לציון 7500205
בעל זכות בנכס	מלצ'ר בוריס	רחוב הירמוך 13, ראשון לציון 7500205
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
עורך ראשי	סטולבון ולנטינה	רחוב הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	בנדרסקי רוברט	שדרות ששת הימים 11, תל אביב - יפו 6729509

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) ו-2 דירות בקומה השנייה (הדירה הדרומית עם ממ"ד והדירה הצפונית - עם שיפור מיגון).</p> <p>הדירות בקומה השנייה מוצעות עם עליית גג מעליהן ושימוש בשטח חלל הגג באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות.</p> <ul style="list-style-type: none"> במפרט הבקשה סומנו להריסה מדרגות ומבנים ארעיים ללא היתר בתחום המגרש. גדרות מחוץ לתחום המגרש סומנו להריסה לשם הקמתם מחדש בגבולות המגרש. הבקשה כוללת שימוש פרטי בחצר משותפת לדירה הדרומית בקומת הקרקע.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין בן 2 קומות עם סך הכול 4 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת הדירה באגף הצפוני בקומה השנייה	1960	525
היתר	הרחבת הדירה באגף הדרומי בקומת הקרקע	1962	1061
היתר	הרחבת הדירה באגף הדרומי בקומת הקרקע כולל תוספת ממ"ד בעורף הבניין. גודל הדירה לאחר ההרחבה 116.71 מ"ר	1997	5970158
בקשה שנחתה ע"י רשות רישוי	<p>הבקשה להרחבת הדירה הצפונית בקומה השנייה (כולל שיפור מיגון) עם עליית גג מעליה ושימוש בשטח חלל הגג.</p> <p>ההרחבה מוצעת מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע מעל עמודים לכיוון צד ועורף המגרש, נדחתה ע"י רשות רישוי שכן,</p> <p>- נוגדת הוראות תכנית 2408 ותכנית 2691 לעניין סידור בניה רציפה והוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת בעלי הדירה</p>	2018	18-0979

	<p>שמתחיתה.</p> <p>- התכנון עם פטיו מהווה הגדלת נפח הבנייה ואינו תואם טיפוס הבינוי.</p> <p>- מהווה שילוב גג משופע עם גג שטוח שלא בהתאם לגגות הקיימים, נוגד את הטיפוס והוראות תכנית ג1. תיקון המפרט לעניין צורת הגג יהווה שינוי מהותי בתכנון.</p> <p>- הוגשה ללא פתרון למערכת סולרית וללא פתרון לאוורור כל חלקי הדירה בניגוד לנקבע בתקנות.</p> <p>- הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא סימון הרחבה העתידית ופיתוח החצרות.</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח והמבקשים חוכרים מר.מ.י והוצגה תעודת היוון ואישור מטעמם לתוספת בניה מיום 17.09.2020. הבקשה חתומה ע"י כל הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 2408 אזור טיפוס ב/58)

סטייה	מוצע	מותר	
-	<p>הדירה צפונית בקומת הקרקע- שטח עיקרי- 109.5 מ"ר שטח שירות – בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>הדירה הצפונית בקומה השנייה- שטח עיקרי- 109 מ"ר שטח שירות- בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>הדירה הדרומית בקומה השנייה- שטח עיקרי- 110 מ"ר שטח שירות- בהתאם להוראות התכנית.</p>	110 מ"ר	<p>שטחים עיקריים</p> <p>שטחי שרות</p> <p>20% מהשטחים העיקריים שמהווה 22 מ"ר, לרבות חדר המדרגות המשותף וממ"ד.</p>
-	הרחבות מוצעות בהתאם לנקבע בתקנות התכנית במסגרת קווי הבניין המותרים.	<p>לרח' גולומב 5 מ'</p> <p>לצדדים 2 מ'</p> <p>לאחור 3 מ'</p>	קווי בניין

בנייה על הגג: עליית גג מכוח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם לקונטור הדירה מתחת.	קונטור הקומה מתחת.	תכסית
	<p>- כ- 7 מ' בחלק הגבוה של הבנייה.</p> <p>- מוצע חדר בקומת הגג המיועד לדודי השמש וקיימת לו גישה מחדר המדרגות המשותף.</p>	7 מ' עד רום הגג	גובה
	הגג המוצע הינו גג רעפים משופע בכל שטח הגג, תואם את הטיפוס ואת הגגות הקיימים באזור.	התאמה לגגות הקיימים	בינוי

שפוע	מותר	מוצע	סטייה
	40%-50%	45%	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות		
- גודל חדרים	+	
- רוחב מסדרון/פודסט	+	
- רוחב חדר מדרגות	+	
- אורור	+	
פיתוח שטח /גדרות		-
תכנית פיתוח שטח הוגשה באופן חלקי ללא סימון שבילים גישה באופן ברור .		-
חיזוק וחישובים סטטיים		-
- הוגש תצהיר מהנדס ללא חישובים סטטיים.		-

הערות נוספות:

- קיימת הסכמה של 75% מהבעלים לבנייה על הגג המשותף.
- הבקשה כוללת שימוש פרטי בחצר, והוגשה בהסכמה פוזיטיבית של כל הבעלים.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 15/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 31/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

לאשר את הבקשה ל שינויים והרחבה של 3 דירות מתוך 4 בבניין בן שתי קומות (כולל ממ"ד ושיפור מיגון), תוספת שתי עליות גג המוצמדות לדירות מתחת והריסה והקמה מחדש של גדרות בתחום המגרש הכולל שימוש פרטי בחצר משותפת.

בתיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.
2. השלמת תכנית פיתוח השטח לרבות סימון שבילי גישה באופן ברור וסימון להריסה של כל הבניה ללא היתר במגרש במידה ושייך למבקש.
3. הגשת טופס התחייבות לביצוע עבודות שיפוץ על הנחיות חברת שמ"מ.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.
3. רישום עליית גג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.
2. השלמת תכנית פיתוח השטח לרבות סימון שבילי גישה באופן ברור וסימון להריסה של כל הבניה ללא היתר במגרש במידה ושייך למבקש.
3. הגשת טופס התחייבות לביצוע עבודות שיפוץ על הנחיות חברת שמ"מ.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.
3. רישום עליית גג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0367 מתאריך 24/12/2020

לאשר את הבקשה ל שינויים והרחבה של 3 דירות מתוך 4 בבניין בן שתי קומות (כולל ממ"ד ושיפור מיגון), תוספת שתי עליות גג המוצמדות לדירות מתחת והריסה והקמה מחדש של גדרות בתחום המגרש הכולל שימוש פרטי בחצר משותפת.

בתיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.
2. השלמת תכנית פיתוח השטח לרבות סימון שבילי גישה באופן ברור וסימון להריסה של כל הבניה ללא היתר במגרש במידה ושייך למבקש.
3. הגשת טופס התחייבות לביצוע עבודות שיפוץ על הנחיות חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חבי שממ"מ.
3. רישום עליית גג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה