

לי ניסן תשע"ו  
08 מאי 2016



### פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-16-0022 תאריך: 04/05/2016 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ איריס לויין - מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מחוזת הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	לה גוארדיה 64	0635-064	16-0232	1



**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות  
לה גוארדיה 64**

גוש: 6133 חלקה: 492	בקשה מספר: 16-0232
שכונה: יד אליהו	תאריך בקשה: 02/02/2016
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0635-064
שטח: 7585 מ"ר	בקשת מידע: 201500737
	תא' מסירת מידע: 29/06/2015

**מבקש הבקשה:** ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ  
רוטשילד 11, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** אשכנזי רוזן שרי  
דוד המלך 1, תל אביב - יפו 64953

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 9.00 קומות מגורים, ובהן 275 יח"ד  
המרתפים כוללים: מחסן, חניה, ח. אשפה ומ. טכניות.  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, ח. כושר, משרדי ניהול ח. אתזקה  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית, פרגולה  
בחצר: שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, ח. כושר, משרדי ניהול ח. אתזקה

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	

**עיקרי ההתנגדויות:**

התכנית לא אושרה ע"י ר.מ.ג. ומבקשים שלא להוציא היתר ללא אישורים.

**התייחסות להתנגדויות:**

יידרש אישור ר.מ.ג. לקבלת ההיתר.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שביט אפרת)**

לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 4040 ותכנית עיצוב מאושרת:

1. הריסת 3 בנייני מגורים הקיימים (לה גוורדיה 64,66,68) וכל המבנים בתחום מגרש בניה.
2. הקמת 4 בנייני מגורים חדשים (A1-A2, A3-A4, B,C) בני 7-8 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 275 יח"ד (כולל 20 דירות גג), מעל 3 קומות מרתף משותף ל-299 מקומות חניה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאי להיתר:**

1. אישור בעל הנכס רשות מקרקעי ישראל.



2. אישור אגף נכסי העירייה למילוי תנאי להיתר לפי הוראות התכנית 4040.
3. הקטנת שטח המרתפים ל 85%, הצגת שטח וחישוב התכנית, ופתרון הלחול לשטח המגרש הכלול בבקשה או לחלופין אישור רשות המים לבניה בתכנית של 100% משטח המגרש הכלול בבקשה.
4. התאמת גובה הקומה המסחרית והקולונדה להוראות תכנית 4040 ולתכנית העיצוב מאושרת בתיאום עם אדריכל רישוי.
5. התאמת שטחי דירות הגג להוראות תכנית ג1, שלא יפחת מ-80 מ"ר כ"א, ותכנון הדירות בהתאם.
6. הוספת טבלת שטחים נפרדת לכל בניין בנפרד עם מספור קומות, מפלסים, שטחים מבוקשים ומותרים ועדכון טבלאות השטחים הסופיים בדף הראשון בהתאם.
7. הצגת חישוב נפרד ומדויק של הקומות העליונות החלקיות לצורך התאמה להוראות תכנית ג1 ששטן לא פחות מ-80% משטח הקומות שמתחתיהן.
8. הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטחי המרפסות בהתאמה לתקנות התכנון והבניה.
9. תיקון והשלמת חישוב השטחים לרבות הכללת שטחי פירים שפחות מ-0.5 מ"ר בשטחים העקרים המותרים, הצגת שטח קולונדה בנפרד, שטח המסחר עד מ"ר ותיקום חישוב השטחים בהתאם.
10. הצגת יעוד כל החדרים בכל הקומות, כולל קומות המרתף וכולל בשטח המשך קירות בקומת הקרקע, מספור המחסנים הדירתיים בקומות המרתף והתאמת המספר למספר יח"ד.
11. אישור סופי של מכון רישוי למילוי הוראות התכנית כתנאי להוצאת ההיתר, לרבות בעניין פיתוח, מפלסי קרקע אחידים, בעניין תנועה, עצים, חומרי בניה, עיצוב החזיתות, תאורה, שילוט, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אישור אגף שפ"ע תכנית מפורטת עם סימון עצים לשימור / העתקה/כריתה וערך חליפי.
12. אישור איכות הסביבה לפי הוראות התכנית, לבדיקת גזי קרקע והחדרת מי נגר עילי למי התהום, חישוב מפלסי הרעש הצפויים בחזיתות המבנים בשורה הראשונה לפחות, הפונים לרחוב לה גארדייה. בהתבסס על תוצאות החישוב, ויתוכן מיגון אקוסטי דירתי לפי הקריטריונים המקובלים.
13. אישור רשות המים במידה ותידרש השפלת מי תהום ל היתר מרשות המים עפ"י דין
14. מילוי הוראות התכנית בעניין ביצוע ההריסה בפועל של כל הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט (בתא השטח) להריסה, כחלק מהיתר ההריסה בתיאום עם צוות תכנון מורח.
15. הצגת אישור לנושא עמידה בתקן בנייה ירוקה.
16. אישור עורך הבקשה על אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית ואם קיים אסבסט- צמנט - יש לרשום את שטחו, במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם תו"ד שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט - צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה).
17. תצהיר עורך הבקשה לאמיתות חישוב השטחים, שנעשה באופן ממוחשב והתאמתו לתקנות, סימון זיקת הנאה על גבי המפרט והצגת שטחיה בהתאם לדרישות תכנית 4040, הצגת חזיתות המסחריות בקני"מ 1:100 תוך התייחסות לחומרי גמר, שקיפות, פתחים, פיתוח שטח, אוורור מרתפים, שילוט ותאורה, כניסות, מתקנים טכניים וכו', הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם שטחים משותפים, זיקות הנאה ושבילים להולכי רגל, יצבעו בצבע רקע שונה וירשמו לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל- כל זאת בתאום עם מהנדסת הרישוי.

#### תנאי בהיתר

1. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה עפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.
- 2.

3. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה מחדש כשהם פנויים פינוי מוחלט ומלא מכל מבנה, אדם או תפץ ומשותרים מכל חוב, שיעבוד או תזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
4. השטחים המסומנים בסימון זיקת מעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ואופניים ותירשם עליהם זיקת הנאה למעבר הצבור בפנקס רישום המקרקעין.
5. רישום הערת אזהרה לפי הוראות התכנית.

#### התחייבויות להוצאת היתר



1. רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין כמצוין לעיל בסעיף 6.1 ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
2. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 4.1.2 ה'.
3. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 6.4 לתכנית 4040, לרבות בעניין חובת ניהול ואחזקת המבנים באמצעות חברת ניהול ואחזקה שתדאג לרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות.

#### תנאי אכלוס

רישום בפועל של זיקת הנאה.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0022-16-6 מתאריך 04/05/2016

לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 4040 ותכנית עיצוב מאושרת:

3. הריסת 3 בנייני מגורים הקיימים (לה גוורדיה 64,66,68) וכל המבנים בתחום מגרש בניה.
4. הקמת 4 בנייני מגורים חדשים (A1-A2, A3-A4, B, C) בני 7-8 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 275 יח"ד (כולל 20 דירות גג), מעל 3 קומות מרתף משותף ל-299 מקומות חניה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאי להיתר

18. אישור בעל הנכס רשות מקרקעי ישראל.
19. אישור אגף נכסי העירייה למילוי תנאי להיתר לפי הוראות התכנית 4040.
20. הקטנת שטח המרתפים ל 85%, הצגת שטח וחישוב התכסית, ופתרון חלחול לשטח המגרש הכלול בבקשה או לחלופין אישור רשות המים לבניה בתכסית של 100% משטח המגרש הכלול בבקשה.
21. התאמת גובה הקומה המסחרית והקולונדה להוראות תכנית 4040 ולתכנית העיצוב מאושרת בתיאום עם אדריכל רישוי.
22. התאמת שטחי דירות הגג להוראות תכנית ג1, שלא יפחת מ-80 מ"ר כ"א, ותכנון הדירות בהתאם.
23. הוספת טבלת שטחים נפרדת לכל בניין בנפרד עם מספור קומות, מפלסים, שטחים מבוקשים ומותרים ועדכון טבלאות השטחים הסופיים בדף הראשון בהתאם.
24. הצגת חישוב נפרד ומדויק של הקומות העליונות החלקיות לצורך התאמה להוראות תכנית ג1 ששטן לא פחות מ-80% משטח הקומות שמתחתיהן.
25. הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטחי המרפסות בהתאמה לתקנות התכנון והבניה.
26. תיקון והשלמת חישוב השטחים לרבות הכללת שטחי פירים שפחות מ-0.5 מ"ר בשטחים העקרים המותרים, הצגת שטח קולונדה בנפרד, שטח המסחר עד מ"ר ותיקום חישוב השטחים בהתאם.
27. הצגת יעוד כל החדרים בכל הקומות, כולל קומות המרתף וכולל בשטח המשך קירות בקומת הקרקע, מספור המחסנים הדירתיים בקומות המרתף והתאמת המספר למספר יח"ד.
28. אישור סופי של מכוון רישוי למילוי הוראות התכנית כתנאי להוצאת ההיתר, לרבות בעניין פיתוח, מפלסי קרקע אחידים, בעניין תנועה, עצים, חומרי בניה, עיצוב החזיתות, תאורה, שילוט, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אישור אגף שפ"ע תכנית מפורטת עם סימון עצים לשימור / העתקה/כריתה וערך חליפי.



29. אישור איכות הסביבה לפי הוראות התכנית, לבדיקת גזי קרקע והחדרת מי נגר עילי למי התהום, חישוב מפלסי הרעש הצפויים בחזיתות המבנים בשורה הראשונה לפחות, הפונים לרחוב לה גארדייה. בהתבסס על תוצאות החישוב, ויתוכנו מיגון אקוסטי דירתי לפי הקריטריונים המקובלים.
30. אישור רשות המים במידה ותידרש השפלת מי תהום ל היתר מרשות המים עפ"י דין
31. מיולי הוראות התכנית בעניין ביצוע ההריסה בפועל של כל הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט (בתא השטח) להריסה, כחלק מהיתר ההריסה בתיאום עם צוות תכנון מזרח.
32. הצגת אישור לנושא עמידה בתקן בנייה ירוקה.
33. אישור עורך הבקשה על אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית ואם קיים אסבסט- צמנט - יש לרשום את שטחו, במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חו"ד שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט - צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה).
34. תצהיר עורך הבקשה לאמיתות חישוב השטחים, שנעשה באופן ממוחשב והתאמתו לתקנות, סימון זיקת הנאה על גבי המפרט והצגת שטחיה בהתאם לדרישות תכנית 4040, הצגת חזיתות המסחריות בקני"מ 1:100 תוך התייחסות לחומרי גמר, שקיפות, פתחים, פיתוח שטח, אוורור מרתפים, שילוט ותאורה, כניסות, מתקנים טכניים וכו', הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם שטחים משותפים, זיקות הנאה ושבילים להולכי רגל, יצבעו בצבע רקע שונה וירשמו לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל- כל זאת בתאום עם מהנדסת הרישוי.

#### תנאי בהיתר

6. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה עפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.
7. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה מחדש כשהם פנויים פינוי מוחלט ומלא מכל מבנה, אדם או חפץ ומשורררים מכל חוב, שיעבוד או חזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
8. השטחים המסומנים בסימון זיקת מעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ואופניים ותירשם עליהם זיקת הנאה למעבר הצבור בפנקס רישום המקרקעין.
9. רישום הערת אזהרה לפי הוראות התכנית.

#### התחייבויות להוצאת היתר

4. רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין כמצוין לעיל בסעיף 6.1 ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
5. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 4.1.2 ה'.
6. רישום הערת אזהרה לפי סעיף 6.4 לתכנית 4040, לרבות בעניין חובת ניהול ואחזקת המבנים באמצעות חברת ניהול ואחזקה שתדאג לרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות.

#### תנאי אכלוס

רישום בפועל של זיקת הנאה.