

ז' שבט תשפ"ג
29 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0035 תאריך: 25/01/2023 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 | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית | ויתניה בע"מ | לה גוארדיה 2 | 0635-002 | 23-0077 | 1 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|------------|--------------------------|
| מספר בקשה | 23-0077 | תאריך הגשה | 09/01/2023 |
| מסלול | תוספות ושינויים | שינויים | שינוי ללא תוספת שטח/חזית |

| | | | |
|----------|---|-----------|----------|
| כתובת | לה גוארדיה 2 רחוב החרש 20 | שכונה | נוה שאנן |
| גוש/חלקה | 282/6977 | תיק בניין | 0635-002 |
| מס' תב"ע | תעא/4086(2), תעא/4086(1), תמ"א/4, תמ"א/1, ע, אי, 9031, 2129, 3815, 4086, 50, 676, 1043, 1205, 2129(1) | שטח המגרש | 11561 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|------------------------|----------------------|---|
| מבקש | ויתניה בע"מ | רחוב ולנברג ראול 4, תל אביב - יפו 6971904 |
| מבקש | נכסי דמר (1995 בע"מ) | ת.ד. 200, ניר צבי 7290500 |
| בעל זכות בנכס | ויתניה בע"מ | רחוב ולנברג ראול 4, תל אביב - יפו 6971904 |
| בעל זכות בנכס | נכסי דמר (1995 בע"מ) | ת.ד. 200, ניר צבי 7290500 |
| עורך ראשי | ישר אבנר | רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291 |
| מתכנן שלד | קרגולה טומי | רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | סמסונוב אהוד | רחוב נווה רעים 4, רמת השרון 47265 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | זיו עפר | רחוב דורי 2, הרצליה 4639620 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | ממי משה | רחוב סמ הדס 3, רעננה 4326356 |

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

| מהות עבודות בניה |
|--|
| <p style="text-align: right;">שינויים ללא תוספת שטח הכוללים:</p> <p>- הוספת מדרגות פנימיות בתוך חלל המשרדים ודלתות נוספות לגישה למעליות בקומות 7 – 19 (ב- 13 קומות) במגדל המשרדים בן 29 קומות ו-2 קומות טכניות מעל 3 קומות (בגובה כפול) לשירותי רכב ומסחר קמעונאי ו-6 קומות מרתף משותפות לחנייה. הבניין מאוכלס.</p> |

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|---|------|------------------|
| היתר | הריסת כל המבנים, הקירות והגדרות על המגרש. | 2009 | 09-0380 |
| היתר | חפירה בעומק של 20 מ', ודיפון סביב המגרש, עם עוגנים זמניים. | 2010 | 10-0415 |
| היתר | 4 קומות מרתף ומרתף עליון עם קומת ביניים חלקית. | 2012 | 12-0196 |
| היתר | הקמת שתי קומות מרתף נוספות ובניית שני מבנים על קרקעיים (א' ו-ב') בני שלוש קומות כפולות לשימוש של שרותי רכב ומסחר קמעוני. | 2015 | 15-0115 |
| היתר | שינויים כלפי היתר מס' 15-0115 שניתן עבור תוספת 2 קומות מרתף חדשות ל-4 קומות מרתף קיימות ולהקמת 2 בניינים חדשים, בני 3 קומות כפולות לשירותי רכב ומסחר קמעוני, המהווים בסיס למגדלי המשרדים העתידיים, הכוללים: -שינויים פנימיים ב- 6 קומות המרתפים המשותפים. -שינויים פנימיים ובחזיתות בקומות העליונות ב- 2 הבניינים. -השלמת קומה שלישית בבניין מס' 1 עבור חללים טכניים, המשך גרעין חדרי המדרגות והמעליות למפלס הגג עם ממ"מ וחדרי שירות, וגג לא מקורה מסביב לו. - תוספת שטח בבניין מס' 2 עבור מסעדה בקומה העליונה (השלישית), מרפסת גג לא מקורה, והסדרת פרגולה דקורטיבית מעל לגג העליון. -שינויים בצורת המדרגות החיצוניות המוצמדות לבניין מס' 2, שינויים בפיתוח | 2016 | 16-0803 |

| | | | |
|------|--|------|---------|
| | המגרש הכוללים ביטול פרגולה המחברת בין 2 הבניינים, וביטול קולונדה מוצמדת לבניין מס' 1 לכיוון רחוב החרש. | | |
| היתר | שינויים ותוספת 29 קומות חדשות עבור משרדים מעל 3 קומות כפולות עבור שרותי רכב ומסחר קמעונאי ומעל 6 קומות מרתף משותפות. השינויים כוללים: - שינויים פנימיים בקומות התחתונות שינוי דרכי מילוט בקומת הקרקע ושינויים בחזיתות כתוצאה מכך. - תוספת שטח בקומה השלישית בבניין ב' (הפונה לרח' החרש) עבור שימושים טכניים של מיזוג אוויר- ציילרים. - הוספת 29 קומות חדשות עבור משרדים. - הקמת קומה טכנית על הגג עבור מערכות טכניות וחדר משאבות. - בכל הקומות החדשות: המשך גרעין חדרי המדרגות, מעברים ומעליות. | 2017 | 17-1032 |
| | שינויים כלפי היתר מס' 17-1032 משנת 2017 שניתן לתוספת 29 קומות חדשות למשרדים ו-2 קומות טכניות עבור המתחם הנדון הנמצא בתהליכי בנייה ומכיל 2 בניינים בני 3 קומות כפולות, מעל 6 קומות מרתף משותפות למשרדים, שרותי רכב ומסחר קמעונאי, הכוללים: - שינויים בגרעין הבניין על פי המצב הקיים לרבות הוספת חדר מדרגות נוסף בקומות העליונות, שינוי מיקום פירים, דלתות ומחיצות הוספת חדרי חשמל ושינויים פנימיים. - הגבהת הבניין כלפי המאושר בהיתר ושינויים כתוצאה מכך, שינויים פנימיים ובחזיתות. - שינוי תכנון של קומה טכנית (תחתונה שאושרה במפלס 19.50 מ') לשם הפיכתה לקומה טיפוסית למטרה העיקרית עבור משרדים עם חדרי טכניים למזוג אוויר הסמוכים בקיר הפרדה של 0.10 מ' ביניהם. | 2020 | 21-0032 |

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית, חלקה מס' 282 בבעלות משותפת של חברת ויתניה בע"מ ושל חברת נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ, הבקשה חתומה ע"י מיופי כוח מכל חברה.

חו"ד מכון רישוי**רן אבן שושן 09/01/2023**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן ב/גלית בלס

מיגון

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 19/12/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:**נכסים - ענת איבגי 09/12/2021**

חלקה 282 בגוש 6977 בבעלות חברת ויתניה בע"מ ח.פ. 512096793 ונכסי דמר (1995) בע"מ. החברה התחייבה להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, את המבנה הציבורי וחניות העירייה בפרויקט ולרשם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין. תכנית ההגשה כוללת שינויים מקומה 7 ועד 19 ואינה כוללת את שטחי הציבור וחניות העירייה. לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

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

לאשר את הבקשה לשינויים (ללא תוספת שטח) והוספת מדרגות פנימיות בתוך חלל המשרדים מקומה 7 ועד קומה 19 במגדל המשרדים בן 29 קומות ו-2 קומות טכניות מעל 3 קומות (בגובה כפול) לשירותי רכב ומסחר קמעונאי ו-6 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0035-23-1 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה לשינויים (ללא תוספת שטח) והוספת מדרגות פנימיות בתוך חלל המשרדים מקומה 7 ועד קומה 19 במגדל המשרדים בן 29 קומות ו-2 קומות טכניות מעל 3 קומות (בגובה כפול) לשירותי רכב ומסחר קמעונאי ו-6 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה