

א' ניסן תשפ"א
14 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0061 תאריך: 10/03/2021 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	אדר' 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')	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	צייטלין 9	0462-009	21-0153	1
8	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יוחנן הורקנוס 29	0209-029		2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0153	תאריך הגשה	31/01/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	צייטלין 9	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	512/6111	תיק בניין	0462-009
מס' תב"ע	תמ"א/38/א, 1ע, 9077, 3729א, 207	שטח המגרש	736

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	ברגר משה	רחוב צייטלין 9, תל אביב - יפו 6495615
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור בבניין. כניסה למרתף ברמפה מכיוון רח' צייטלין. המכיל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>בקומות מרתף 1, 2</u>: מבואה, מעלית וחדר מדרגות, חניון קונבנציונלי, חניית אופנועים ואופניים, מחסנים דירתיים עד 10מ"ר ליח"ד וחללים טכניים משותפים. <u>בקומת הקרקע</u>: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, גרעין מדרגות, פיר מעלית, 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת לכל יחידת דיור 2 במרווחי הצד והמרווח האחורי, חללים טכניים משותפים. <u>בקומה 1</u>: 4 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ואחורית. <u>בקומות 2-5</u>: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ואחורית. <u>בקומה 6</u>, <u>קומת הגג החלקי</u>: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לכל יח"ד בחזית הקדמית והאחורית מקורות חלקית ע"י פרגולה בבנייה קלה מברזל ועץ. <u>על הגג העליון</u>: מתקנים טכניים משותפים, גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין. <u>בכל קומות הבניין</u>: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם הכולל פיר ונישות טכניות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות. <u>בחצר</u>: רמפת ירידה לחניון כניסה מרח' צייטלין, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים הצדדיים והאחורי. <p>הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות אך לא לשטחי ציבור.</p>

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
674	1950	בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד. ראה הערה מס' 1

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 10 מבעלי הזכויות בנכס. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתכנית 3729א' ברחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה.

- היתר הבניין המקורי משנת 1950.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 + ק. גג חלקית	6 + ק. גג חלקית	6 + ק. גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב צייטלין	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדיים	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
קווי בניין למרפסות קדמיות ואחוריות.	1.60 מ'	1.60 מ'	
זכויות בנייה:			
שטחי שירות	זכויות הבנייה המרביות מעל הקרקע יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין. לכל הפחות 20% מסך השטחים הבנויים.	בהתאם להוראות התכנית. כ-26% מסך השטחים הבנויים.	
בינוי בקומת הקרקע:	- יותר בינוי מלא או חלקי בקומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין. - בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	3.00 מ' בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות:	27 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	21 יח"ד	
גובה קומה: (מפני מפלס לפני מפלס שמעליו) קומת קרקע	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג	3.30 מ'	3.0 מ'	
קומת גג חלקית: תכסית			
נסיגות ממעקה הגג: קדמית	3.00 מ'	231.21 מ"ר = 64.22%	
אחורית	2.00 מ'	3.54 מ' (על פי מדידה גרפית) 3.34 מ'	
גובה הבנייה על הגג	לא יעלה על 4.50 מ'	4.50 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	4.50 מ'	לא יעלה על 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	2/3 מאורך החזית, בהתאם להוראות התכנית. = 10.63 מ' עד 8.50 מ"ר למרפסת בממוצע של 6.47 מ"ר ליחידת דיור. בהתאם להוראות התכנית.	באזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות.	מרפסות: אורך שטח מרפסות גג
	בהתאם להנחיות עיצוב. - בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. - בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. בהתאם להוראות התכנית. מעקות מסגרות. בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	החזית הפונה לרחוב תכלול מישורי בינוי בהיקף שלא יפחת מ-1/3 מאורך החזית. (= 5.32 מ') - הפתחים יהיו חופפים אחד מעל השני. - גובה הפתח המקסימלי יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה המרפסות ימוקמו אחת מעל השנייה חופפות וזהות. לא יותרו מעקות זכוכית. מעקה הגג יבנה בהמשך למישור קיר החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ. המישור הבנוי הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון אחיד בהיר.	הנחיות עיצוביות למגרשים באזור ההכרזה: גוף הבניין פתחים מרפסות ומעקות: שטח עיצוב המרפסות חומרי גמר עיצוב קומת הגג חומרי גמר וגוונים
	מוצעות חצרות מוצמדות ל-2 יחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי.	תותר הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע במרווחים הצדדי והאחורי. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב.	הצמדת שטחי חוץ:
	מוצעים 23 מעבי מזגנים עבור 21 יחידות דיור על הגג העליון ובתחום החצרות המוצמדות	התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג	מזגנים:

מותר	מוצע	סטייה
העליון.	ליחידות הדיור בקומת הקרקע.	
מסתורי כביסה:	מוצעים מסתורי כביסה עבור 19 יחידות דיור, עבור 2 יחידות הדיור בקומת הגג החלקית מוצע פתרון לתליית כביסה בתחום מרפסת הגג.	
מצללות: גובה	3.00 מ' כולל גובה הקורה	3.00 מ'
נסיגות	1.2 מ' ממעקות מרפסות הגג	1.20 מ'

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / ע1):

מותר	מוצע	סטייה
קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף.
גובה	2 קומות עליונות-4.00 מ' נטו 4 קומות תחתונות-3.59 מ' נטו	קומה 1: -3.51 מ' קומה 2: -2.60 מ'
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, מחסנים דירתיים עד 10 מ"ר ליח"ד, חללים טכניים.
תכנית	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א'3729	85% תכנית המרתף. 15% שטחי חלחול.
חלחול	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	כ-44% משטח החלחול המוצע ממוקם בחזית הקדמית, יתר שטח החלחול בחזית האחורית ומרווח הצד, בשל עצים לשימור אשר נדרשת הרחקת המרתף למען שימורם.
עוגנים	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק לנכסים הגובלים, לא התקבלו התנגדויות. לא מבוקשים עוגנים לשטחים ציבוריים, בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזורים של חלקי בניין	+	
גדרות	+	
תשתיות	+	
פיתוח המגרש: - שערים ומחסומים - שטח מגוון קדמי	+	
מפלס כניסה קובעת	+	
מתקנים סולאריים		+
מוצעים 16 פאנלים סולאריים על הגג העליון עבור 21 יח"ד. יש להציג מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין,		

הערות	לא	כן	
לחלופין יש להציג חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.			
		+	מצללות

הערות נוספות:

1. בתיק הבניין נמצאה תכנית היתר חתומה בלבד. לא נמצא ההיתר המילולי.

חו"ד מכון רישוי

07/03/2021

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

תנועה וחניה

9.11.20 חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטען ב -

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 21 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התיקון:

21 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

21 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות לאשר את התכנון המוצע תוך שימת דגש על מתן הפתרון בהתאם להנחיות מרחביות (אבן שפה מונמכת, איוורור מפולש או מכני וכו') אשר ייבדק בשלב האיכלוס המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

תאום מידע מפורט:

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.

עצים 3,4 ממוקמים על תוואי הדיפון ואושרו לכריתה בבקשה של המגרש השכן.

עצים 5,20 ממוקמים על תוואי הבניה

עץ 16 נטוי בצורה קיצונית ובצמידות לחניון

עץ 17 ממוקם בצמידות לרמפה ועץ 19 ממוקם על תוואי הרמפה

עצים 1,21 אינם עצים בוגרים

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 23,350 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

עמ' 6

0462-009 21-0153 <ms_meyda>

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 19,150 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו. 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ארליה זוגיים	3.0	11.0	3.0	כריתה	
3	מיש גשר הזיו	12.0	28.0	6.0	כריתה	4,727
4	פלפלון דמוי אלה	4.0	22.0	4.0	כריתה	365
5	מיש גשר הזיו	13.0	32.0	7.0	כריתה	6,173
6	קתרוסית מרובעת	13.0	43.0	9.0	שימור	7,664
7	פלפלון דמוי אלה	4.0	45.0	4.0	שימור	1,526
8	בוהינה מגוונת	10.0	40.0	4.0	שימור	3,617
9	פיקוס בנימינה	11.0	23.0	8.0	שימור	2,392
10	פיקוס בנימינה	12.0	27.0	8.0	שימור	3,296
11	פיקוס בנימינה	10.0	28.0	7.0	שימור	2,659
12	אזדרכת מצויה	5.0	10.0	3.0	שימור	136
13	פלפלון דמוי אלה	7.0	46.0	9.0	שימור	3,189
14	פלפלון דמוי אלה	4.0	26.0	3.0	שימור	1,019
15	מיש גשר הזיו	6.0	16.0	4.0	שימור	1,158
16	אזדרכת מצויה	14.0	38.0	9.0	כריתה	4,081
17	פלפלון דמוי אלה	9.0	33.0	9.0	כריתה	3,283
18	זית אירופי	8.0	42.0	9.0	שימור	15,066
19	פלומריה ריחנית	4.0	31.0	5.0	כריתה	3,531
20	ברזילאי הדור	3.5	18.0	2.0	כריתה	1,190
21	מיש גשר הזיו	3.0	5.0	3.0	כריתה	
22	סולנום שיחי	3.0	5.0	2.0	שימור	
23	יוקה פילית	5.0	34.0	2.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור בבניין. כניסה למרתף ברמפה מכיוון רח' צייטלין.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 10-21-0061 מתאריך 10/03/2021

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור בבניין. כניסה למרתף ברמפה מכיוון רח' צייטלין.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
448 / 6212		642 מ"ר	רחוב יוחנן הורקנוס מס' 29

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 29.05.2020 החתום ע"י מודד מוסמך רמזי קעואר להיתר בניה מס' 357 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 28.02.1952 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
20	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה, גודלה ויעודה

החלטת רשות רישוי מספר 10/03/2021-21-0061 מתאריך

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 29.05.2020 החתום ע"י מודד מוסמך רמזי קעואר להיתר בניה מס' 357 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 28.02.1952 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
20	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה, גודלה ויעודה