

ט' אדר א תשפ"ב
10 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0040 תאריך: 09/02/2022 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 | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | א.אלעזר התחדשות עירונית בע"מ | ריינס 22 | 0323-022 | 21-1725 | 1 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------|------------|-------------------------------|
| מספר בקשה | 21-1725 | תאריך הגשה | 22/12/2021 |
| מסלול | בניה חדשה | בניה חדשה | בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') |

| | | | |
|----------|---------------------------------|-----------|------------------------|
| כתובת | ריינס 22 | שכונה | הצפון הישן-החלק הדרומי |
| גוש/חלקה | 20/6903 | תיק בניין | 0323-022 |
| מס' תב"ע | תמ"א/3/38א, ע1, 9077, 58, 3616א | שטח המגרש | 426 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------------|------------------------------|--|
| מבקש | א.אלעזר התחדשות עירונית בע"מ | רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104 |
| בעל זכות בנכס | סיני בתיה | רחוב ריינס 22, תל אביב - יפו 6458705 |
| בעל זכות בנכס | פלך אביטל | רחוב ריינס 22, תל אביב - יפו 6458705 |
| בעל זכות בנכס | לוי יחיעם יעקב | רחוב ריינס 22, תל אביב - יפו 6458705 |
| בעל זכות בנכס | לוי עמיקם ברוך | רחוב ריינס 22, תל אביב - יפו 6458705 |
| בעל זכות בנכס | אבידע רמי אברהם | רחוב ריינס 22, תל אביב - יפו 6458705 |
| עורך ראשי | בלומנטל ענת | רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364 |
| מתכנן שלד | גוטמן יעקב | ת.ד. 3867, פתח תקווה |
| מיופה כח מטעם המבקש | אלעזר יוסף | רחוב שוסטקוביץ' דמיטרי 18, תל אביב - יפו 6963215 |

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| <p>הריסת בניין מגורים קיים בן קומה 1 עבור 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת המרתף התחתונה: 7 מקומות חנייה וחדרים טכניים. - במרתף עליון: 3 מקומות חנייה ומקום חנייה אחד לאופנוע. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, יחידת דיור אחת עם חצר צמודה בעורף ובצדי הבניין, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה ונישה לבלוני גז. - בקומות 1-4: בכל קומה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. - בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף מקורות בפרגולות ובצד הבניין מרפסת פתוחה. - על הגג העליון: גנטור, מערכות סולאריות, מיזוג אויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין. - בחצר: רמפת ירידה לחניה במרווח הצד הדרומי (כניסה מרחוב ריינס), פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות ונישה למערכת מים במרווח הקדמי בצמוד לקו המגרש הצדי הקרוב לרחוב. |

מצב קיים:

| |
|--|
| בניין מגורים בן קומה 1 עבור 2 יח"ד - מבוקש להריסה. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור | מסמך |
|------------------|------|------------------------------------|------|
| 2150 | 1934 | בניין מגורים בן קומה 1 עבור 2 יח"ד | היתר |

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס בבעלות פרטית של 5 בעלים והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הנכס הרשום, וכן ע"י החברה המבקשת "א. אלעזר התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אלעזר יוסף) וחותמת החברה בהתאם לפרוטוקול חתום.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1934.
- הבקשה הנדונה נבחנה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי וניתן פטור מהגשת הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38 בשל בקשת עורכת הבקשה.

| מספר הקומות: | מותר | מוצע | סטייה |
|--|--|--|-------|
| 5 קומות + קומת גג חלקית | 5 קומות + קומת גג חלקית | 5 קומות + קומת גג חלקית | |
| קווי בניין: <u>קדמי מערבי</u> <u>לרחוב ריינס:</u> | 4.00 מ' | 4.00 מ' | |
| <u>צדדי צפוני:</u> | 2.50 מ' | 2.50 מ' | |
| <u>צדדי דרומי:</u> | 2.50 מ' | 2.50 מ' | |
| <u>אחורי:</u> | 4.50 מ' | 4.50 מ' | |
| זכויות בנייה: קומה טיפוסית: | בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר. | בהתאם להוראות התכנית. | |
| שטחי שירות: | 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות. | כ-34% מהשטחים הבנויים. | |
| צפיפות: | 14 יח"ד לפי 1123.56 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-5 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80. | 10 יח"ד | |
| רצועה מפולשת: | בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתשמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין. | מוצעת רצועה מפולשת של 3.00 מ' | |
| שימושים בקומת הקרקע: | מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. | יחידת דיור, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אופנים ועגלות, חדר אשפה, נישת גז. | |
| גובה קומה בין רצפות: | עד 3.30 מ' | בהתאם למותר | |
| קומת גג חלקית: <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u> | נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. | 3.00 מ' | |
| <u>לאחור:</u> | נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר. | 2.00 מ' | |
| <u>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</u> | עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס | 4.50 מ' | |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|--|---|--|---|
| | כ-64% משטח קומה טיפוסית. | המעקה העליון. תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין. | תכנית: |
| | 1.60 מ' 1.60 מ' עד 14 מ"ר במוצע של 10.40 מ"ר ליח"ד בהתאם להוראות התכנית. | עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (120 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין. | מרפסות: <u>קו בניין קדמי לרחוב רנ"ק:</u> <u>קו בניין אחורי:</u> <u>שטח:</u> <u>ממוצע שטח:</u> <u>הוראות בנין:</u> |
| | מוצע מזגן ליחידת הדיור בקומת הקרקע ובגג בגג העליון. בקומות הטיפוסיות במסתורי הכביסה. | ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון | מזגנים: |
| | הוצג פתרון הכביסה לכל הבניין, וליחידת הדיור בקומת הקרקע ויחידת הדיור בקומת הגג החלקית. | כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית. | מסתורי כביסה: |
| | 1.92 במרפסת הגג הקדמית 1.40 במרפסת הגג האחורית. 3.00 | לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות. | מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה: |
| התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: | | | |
| | בהתאם למותר | בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת. | קומת הקרקע: |
| | בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. שטח המישור הבנוי המוצע בחזית לרחוב 1/3 משטח החזית ראה הערה 2 בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. | החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. גובה הקומות יהיה זהה. הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות. | גוף הבניין: חלוקת המסה הבנויה: מישור הבנוי בחזית: גובה קומות: עיצוב: |

| הערות | לא | כן | |
|---|----|----|--------------------------------|
| | | + | כרכובים: |
| | | + | מסתורים: |
| | | + | מזגנים: |
| | | + | מתקנים סולאריים: |
| | | + | דודי אגירה: |
| | | + | ניהול מי נגר: |
| הגדרות המוצעות על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. | | + | גדרות: |
| שטח מצללה במרפסת הקדמית 14.11 מ"ר ומרפסת עורפית 9.38 מ"ר. צורך לתכניות פרט וחומר המצללה. | | + | מצללה על הגג: - שטח המצללה: |
| | | + | - פרט וחומר: |
| כ- 0.50 מ' | | + | מפלס כניסה קובעת: |
| מוצעת הנמכת של הפיתוח במרווח הקדמי ב-0.10 מ' ממפלס המדרכה, מילוי קרקע עד כ- 0.50 מ' ממפלס הקרקע הגובלת. בהתאם להנחיות. | | + | פיתוח שטח |

הערות נוספות:

- מוצע מתקני שחרור העשן של החללים התת-קרקעיים בצמוד לגדר הצפונית בהתאם להנחיות המרחביות.
- פיר שחרור עשן מוצע בצמוד לרמפה ירידה לחניה ובצמוד לבניין. לאחר שיחה מול עורך הבקשה נמצא פתרון למתקני האוורור והמבוקש אושר על ידי תחנת אדריכלות מכון הרישוי.
- הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "IQC- המכון לבקרה ואיכות" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.
- לבקשה צורף תצהיר מהנדס שלד חתום המאשר כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים.

חוו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 02/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי' (עודכן על ידי נדב פרסקו) לאחר עדכון התכנית על ידי עורך הבקשה והטענתה במגירה 2500

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 22.6.21 ותכנית אדריכלית שנטענה במגירה 2500 ב - 9.9.21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 10 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

10 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

הוטען סקר ובו 4 עצים, עץ 3 במגרש אינו מוגן מבוקש לכריתה.

היתרה עצים 1-2 במגרש שכן, עץ 11 בשטח ציבורי מבוקשים לשימור - מאושר לשימור בלווי אגרונום.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה
עורך הבקשה הצהיר כי לא מדובר בבקשה העומדת במסלול של תמ"א 38 ולכן תחנת קונסי' מבוטלת.
המלצת התחנה היא פטור.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|-----------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1 | ברכיכטון אדרי | 7.0 | 44.0 | 5.0 | שימור | 10,705 |
| 2 | פיקוס בנימינה | 7.0 | 24.0 | 5.0 | שימור | 2,606 |
| 3 | פלפלון דמוי אלה | 6.0 | 16.0 | 7.0 | כריתה | |
| 11 | פיקוס השדרות | 6.0 | 48.0 | 6.0 | שימור | 21,715 |

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן קומה 1 עבור 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
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).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. 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 שפי"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש לחתום על כתב התחייבות ולהפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין:
 1. שטחים משותפים בבניין.

2. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4. 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

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0040 מתאריך 09/02/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן קומה 1 עבור 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
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).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש לחתום על כתב התחייבות ולהפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין:
 1. שטחים משותפים בבניין.
 2. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 3. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

עמ' 8

0323-022 21-1725 <ms_meyda>

4. 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

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה