

ט' תשרי תשפ"א
27 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0276 תאריך: 23/09/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

| | | | |
|---|---|-----------------------|--|
| ע"י מ"מ יו"ר הוועדה, הגב' אופירה יוחנן וולק | 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) | אשדר חברה לבניה בע"מ | טאגור רבינדרנת 2 | 0930-041 | 20-1165 | 1 |
| 6 | רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין | | יהודה הלוי 94 | 0006-094 | | 2 |
| 7 | לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין | | רומנילי 25 | 0833-025 | | 3 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|------------------------------------|
| מספר בקשה | 20-1165 | תאריך הגשה | 20/08/2020 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) |

| | | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|--------------------|
| כתובת | טאגור רבינדרנת 2 רחוב איינשטיין 41 | שכונה | נוה אביבים וסביבתה |
| גוש/חלקה | 229/6649, 250/6649, 251/6649 | תיק בניין | 0930-041 |
| מס' תב"ע | תעא/3853(1), ע1, ג1, 9006, 9003, 3853 | שטח המגרש | 5830 מ"ר |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|------------------------|----------------------|--|
| מבקש | אשדר חברה לבניה בע"מ | רחוב אלון יגאל 57, תל אביב - יפו 6789116 |
| בעל זכות בנכס | שניידר גרשון | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| עורך ראשי | מליס ליפשיץ נעמה | רחוב תפוצות ישראל 6ב, גבעתיים 53583 |
| מתכנן שלד | שלו דורון | רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | פרידמן ארנון | רחוב אלון יגאל 57, תל אביב - יפו 6789116 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | מחרז אמנון | רחוב אלון יגאל 57, תל אביב - יפו 6789116 |

מהות הבקשה: (אדר אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה

שינויים פנימיים ושונויים בחזיתות תוך כדי בניה, כלפי היתר מספר 19-0785 שהוצא בשנת 2019 עבור הקמת בניין "C" בן 18 קומות הפונה לרחובות הראשיים אנדרסון וטאגור (כולל קומת הקרקע וקומת העליונה חלקית) וקומה טכנית. החנייה אושרה ב 3 מרתפי חניה משותפים שאושר בהיתר נפרד 19-0786 משנת 2019 עבור הקמת 2 בניינים חדשים (A ו B) בני 9 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת העליונה חלקית) וקומה טכנית הפונים לרחובות הראשיים טאגור ואינשטיין.

סה"כ במתחם 3 בניינים נפרדים: בבניין A - 35 יח"ד, בבניין B - 36 יח"ד ו-בבניין C שכעת נידון - 73 יח"ד, סה"כ 144 יח"ד בכל המתחם.

השינויים בבניין C כוללים:

- בקומת קרקע: שינויים פנימיים בחלוקת לובי, הגדלת ממ"ק ביח"ד בקומת קרקע, שינוי בקונטור פרגולה בחצר.
- בקומה 1: שינויים פנימיים, עיבוי קירות, הוספת קיר אש מעל לובי כניסה, שינוי בקונטור פרגולה.
- בקומות 17-2: עיבוי קירות, שינויים פנימיים בדירות.
- בקומה 18: קומה טכנית - שינויים בחלוקת פירים.

הערה:

בתאריך 15/09/2020 הטעינה עורכת הבקשה תוכנית מתוקנת לאור שיחה עם מהנדס הרישוי וח"ד בדברפט מתייחסת לתוכנית מתוקנת זאת.

מצב קיים:

הבניין כעת בבניה. מדובר במגרש אשר בחזית הדרומית פונה לרחוב איינשטיין ובחזית המערבית לרחוב טאגור. בחזית הצפונית לרחוב אנדרסון (4 מטרים מקו מגרש הינם זיקת הנאה) ובחזית המזרחית לשפ"פ (זיקת הנאה) ומבנה ציבור.

ממצאי תיק בניין:

| מספר היתר | שנה | תיאור | מסמך |
|-----------|------|--|---------|
| | 2020 | שינויים ותוספות בניה כלפי היתר מספר 19-0786 משנת 2019 בבניינים A ו B . | 20-1079 |
| 19-0785 | 2019 | הקמת בניין בן 18 קומות הפונה לרחובות הראשיים אנדרסון וטאגור (בניין C), כולל קומת הקרקע, קומה חלקית וקומה טכנית (סה"כ 73 יח"ד) מעל 3 מרתפי חניה משותפים עבור 3 בניינים (A, B ו C נכלל בבקשה מספר 18-0428). בחצר: פיתוח שטח, עקירות, נטיעות, מעברים לכלל ציבור בין המבנים, גדרות, רמפת ירידה למרתף מבניין C, ושביל כניסה נפרד לכל בניין. סה"כ 73 יח"ד. | 18-0749 |
| 19-0786 | 2019 | 1. הריסת 5 מבנים הקיימים בתחום המתחם הממוקם על שלוש חלקות נפרדות עבור בניינים A B ו C סה"כ 144 יח"ד עם רמפת כניסה משותפת בבניין C. 2. חפירה ודיפון עם עוגנים לכיוון חזית קדמית לרחוב טאגור, צידית לרחוב אנדרסון ואחורית לכיוון שצ"פ. 3. הקמת 2 בניינים חדשים (A ו B) בני 9 קומות כולל קומת הקרקע הפונים לרחובות הראשיים טאגור ואיינשטיין, מעל 3 מרתפי חניה משותפים. סה"כ 71 יח"ד לשני הבניינים. סה"כ ב 3 מרתפים משותפים, 300 מקומות חניה לרכב, ו 144 מחסנים דירתיים. | 18-0428 |

בעלויות:

החלקות 229, 250, 251 רשומות בבית משותף (דיירי רחוב טאגור 10-2) והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע 3853 ולתוכנית עיצוב ופיתוח תא/תעא/3853(1) (אזור נווה אביבים וסביבתה):
הערה חשובה: בקשה זאת בודקת את מבנה C בלבד. מבנים A+B הוגש בבקשה נפרדת.

| מותר | מוצע | סטייה | |
|---|---|--|---|
| <p>קיים בהיתר 19-0785 : 8943.21 ממ"ר</p> <p>קיים בהיתר 19-0785 : 3643.49 ממ"ר</p> | <p>8899.76 מ"ר סה"כ</p> <p>3644.99 מ"ר סה"כ</p> | <p>- הקטנת שטחים עיקריים ב 43.45 מ"ר נובע מעיבוי חלק מהקירות ל 0.35 מ' וכתוצאה כך שוחררו שטחים עיקריים.</p> <p>- 1.5 מ"ר, הנ"ל נובע מעיבוי קיר ממ"ד ובמסגרת השטחים המותרים וניתן לאישור.</p> | <p>שטחים עיקריים</p> <p>שטחי שרות</p> <p>- על קרקעי</p> |
| <p>- פרטי המצללות במרפסות הגג יפורטו בהיתר בניה ויהיו אחידים ככל הניתן לכל המתחם</p> | <p>- לא הוצגו פרטי מצללות אך ניתן לראות אחידות בכל המתחם.</p> | <p>- מבוקש שינוי בקונטור פרגולה בקומה א וניתן לאשר שכן מדובר בשינוי לא מהותי.</p> | <p>הוראות בינוי/תכנית עיצוב</p> <p>מצללות</p> |

הערה:

יש לעדכן שהבקשה כוללת שינוי מהלך חדר מדרגות בקומות 16 ו 17 , ובחלקה עדכון חומרי החזית והני"ל לא מהווה שינוי מהותי ותואם את חומרי הגמר המותרים ע"פ התב"ע וניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 26/08/2020

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

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה
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

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|----------------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1 | פיקוס חלוד | 8.0 | 51.7 | 9.0 | שימור | 17,635 |
| 2 | הרדוף הנחלים - לא עץ | 2.0 | 3.0 | 2.0 | כריתה | |
| 3 | ארליה אלגנטיסימה - לא עץ | 4.0 | 2.0 | 4.0 | כריתה | |
| 4 | ארליה אלגנטיסימה - לא עץ | 6.0 | 8.0 | 6.0 | כריתה | |
| 5 | לנטנה שיחית - לא עץ | 3.0 | 3.0 | 5.0 | כריתה | |
| 6 | תמר מצוי | 5.0 | 60.0 | 8.0 | שימור | 3,360 |
| 7 | פיקוס חלוד | 11.0 | 52.0 | 16.0 | כריתה | 11,468 |
| 8 | אורן ירושלים | 9.0 | 32.0 | 2.0 | כריתה | 579 |
| 9 | פיקוס חלוד | 7.0 | 30.0 | 10.0 | שימור | 5,089 |
| 10 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 5.0 | 15.0 | 10.0 | כריתה | |
| 11 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 5.0 | 15.0 | 8.0 | כריתה | |
| 12 | וושנינגטוניה חסונה - לא עץ | 1.0 | 15.0 | 2.0 | כריתה | |
| 13 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 5.0 | 12.0 | 10.0 | כריתה | |
| 14 | סיגלון עלה מימוזה | 7.0 | 37.2 | 8.0 | כריתה | 8,366 |
| 15 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 5.0 | 12.0 | 7.0 | כריתה | |
| 16 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 5.0 | 16.0 | 6.0 | כריתה | |
| 17 | מכנף נאה | 13.0 | 57.0 | 15.0 | כריתה | 15,004 |
| 18 | מכנף נאה | 8.0 | 45.0 | 10.0 | העתקה | 10,688 |
| 19 | מכנף נאה | 15.0 | 64.0 | 15.0 | כריתה | 18,916 |
| 20 | אין עץ | 0.0 | 0.0 | 0.0 | כריתה | |
| 21 | אין עץ | 0.0 | 0.0 | 0.0 | כריתה | |
| 22 | אין עץ | 0.0 | 0.0 | 0.0 | כריתה | |

טבלת עצים

| ערך נופי | יעוד | קוטר צמרת | קוטר גזע | גובה | סוג | # |
|----------|-------|-----------|----------|------|-------------------------|----|
| | כריתה | 3.0 | 12.0 | 4.0 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 23 |
| 6,107 | כריתה | 10.0 | 45.0 | 6.0 | צאלון נאה | 24 |
| 5,429 | העתקה | 8.0 | 30.0 | 8.0 | צאלון נאה | 25 |
| 2,190 | כריתה | 8.0 | 22.0 | 11.0 | סיגלון עלה מימוזה | 26 |
| 8,064 | כריתה | 7.0 | 35.0 | 16.0 | וושניגטוניה חסונה | 27 |
| | כריתה | 0. | 0. | 0. | אין עץ | 28 |
| 1,178 | כריתה | 4.0 | 25.0 | 6.0 | אלמוגן רחב עלים | 29 |
| | כריתה | 0. | 0. | 0. | אין עץ | 30 |
| | כריתה | 2.0 | 6.0 | 2.0 | ברכיכטון אדרי - לא עץ | 31 |
| 17,769 | כריתה | 10.0 | 67.0 | 8.0 | מכנף נאה | 32 |
| 6,699 | כריתה | 10.0 | 50.4 | 11.0 | מכנף נאה | 33 |
| | כריתה | 6.0 | 12.0 | 9.0 | אלביציה ורודה - לא עץ | 34 |
| 4,032 | כריתה | 6.0 | 40.0 | 8.0 | וושניגטוניה חסונה | 35 |
| 8,710 | כריתה | 8.0 | 38.0 | 8.0 | סיגלון עלה מימוזה | 36 |
| 9,651 | כריתה | 7.0 | 40.0 | 8.0 | סיגלון עלה מימוזה | 37 |
| 7,258 | שימור | 7.0 | 38.0 | 9.0 | סיגלון עלה מימוזה | 38 |
| 4,595 | כריתה | 7.0 | 30.6 | 6.0 | פלפלון דמוי אלה | 39 |
| | כריתה | 2.0 | 3.0 | 1.0 | גדם - לא עץ | 40 |
| 16,310 | העתקה | 7.0 | 52.0 | 10.0 | סיגלון עלה מימוזה | 41 |
| | כריתה | 4.0 | 5.0 | 3.0 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 42 |
| | כריתה | 4.0 | 5.0 | 4.0 | דורנטה נאה - לא עץ | 43 |
| | כריתה | 6.0 | 16.0 | 5.0 | פלפלון דמוי אלה | 44 |
| 7,842 | כריתה | 8.0 | 43.0 | 12.0 | חרוב מצוי | 45 |
| | כריתה | 3.0 | 2.0 | 4.0 | פיטוספורום יפני | 46 |
| 15,390 | העתקה | 15.0 | 54.0 | 12.0 | מכנף נאה | 47 |
| | כריתה | 6.0 | 3.0 | 2.0 | לנטנה שיחית - לא עץ | 48 |
| | כריתה | 7.0 | 2.0 | 2.0 | לנטנה שיחית - לא עץ | 49 |
| 3,547 | כריתה | 8.0 | 28.0 | 9.0 | סיגלון עלה מימוזה | 50 |
| 13,015 | העתקה | 13.0 | 43.0 | 9.0 | סיגלון עלה מימוזה | 51 |
| 4,886 | כריתה | 10.0 | 36.0 | 6.0 | צאלון נאה | 52 |
| | כריתה | 0. | 0. | 0. | אין עץ | 53 |
| | כריתה | 4.0 | 17.0 | 5.0 | סיגלון עלה מימוזה | 54 |
| 2,433 | כריתה | 5.0 | 27.2 | 7.0 | סיסם הודי | 55 |
| | כריתה | 0. | 0. | 0. | אין עץ | 56 |
| | כריתה | 4.0 | 12.0 | 4.0 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 57 |
| | כריתה | 4.0 | 14.0 | 4.0 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 58 |
| 1,090 | שימור | 4.0 | 17.0 | 8.0 | פיקוס חלוד | 81 |
| 552 | שימור | 3.0 | 13.0 | 5.0 | ברכיכטון אדרי | 82 |
| 3,823 | שימור | 8.0 | 26.0 | 10.0 | פיקוס חלוד | 83 |
| 4,825 | שימור | 6.0 | 32.0 | 6.0 | פיקוס חלוד | 84 |
| 14,956 | שימור | 8.0 | 47.6 | 9.0 | פיקוס חלוד | 85 |
| 17,839 | שימור | 10.0 | 52.0 | 11.0 | פיקוס מעוקם | 86 |
| 265 | כריתה | 2.0 | 9.0 | 3.0 | מגלון אפריקאי | 87 |
| 534 | שימור | 4.0 | 10.0 | 5.0 | מיש בונגה | 88 |
| 769 | שימור | 4.0 | 12.0 | 3.0 | מיש בונגה | 89 |
| 534 | שימור | 4.0 | 10.0 | 5.0 | מיש בונגה | 90 |
| | כריתה | 0. | 0. | 0. | אין עץ | 91 |
| | כריתה | 0. | 0. | 0. | אין עץ | 92 |
| 4,704 | שימור | 5.0 | 40.0 | 7.0 | תמר מצוי | 93 |
| 570 | שימור | 4.0 | 11.0 | 5.0 | פנסית דו נוצתית | 94 |
| 471 | שימור | 4.0 | 10.0 | 5.0 | פנסית דו נוצתית | 95 |
| 679 | שימור | 4.0 | 12.0 | 5.0 | פנסית דו נוצית | 96 |
| 1,206 | שימור | 4.0 | 16.0 | 5.0 | פנסית דו נוצתית | 97 |

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|-----|-----------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 98 | פנסית דו נוצתית | 5.0 | 11.0 | 4.0 | שימור | 570 |
| 99 | פנסית דו נוצתית | 5.0 | 10.0 | 4.0 | שימור | 471 |
| 100 | פנסית דו נוצתית | 5.0 | 12.0 | 4.0 | שימור | 679 |

חו"ד מחלקת פיקוח:

אופיר וינשטיין 02/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, הבניינים החדשים טרם נבנו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושינויים בחזיתות כלפי היתר מספר 19-0785 בבניין מספר C (במתחם שמיועד להקמת 3 בנייני מגדלים) בן 18 קומות הפונה לרחובות הראשיים אנדרסון וטאגור (כולל קומת הקרקע וקומת העליונה חלקית) וקומה טכנית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

הערות

ההיתר כפוף לכל התנאים אשר נכתבו בהיתר המקורי מספר 19-0785.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0276 מתאריך 23/09/2020

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושינויים בחזיתות כלפי היתר מספר 19-0785 בבניין מספר C (במתחם שמיועד להקמת 3 בנייני מגדלים) בן 18 קומות הפונה לרחובות הראשיים אנדרסון וטאגור (כולל קומת הקרקע וקומת העליונה חלקית) וקומה טכנית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

הערות

ההיתר כפוף לכל התנאים אשר נכתבו בהיתר המקורי מספר 19-0785.

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 |
|------------|-----------|---------|------------------------|
| 152 / 7103 | | 604 מ"ר | רחוב יהודה הלוי מס' 94 |

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' ויקטור זמור) :

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.12.2019 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בנייה מס' 18-0220 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 07.05.2018 ואחרים, כמפורט להלן :

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות |
|-----------|--|
| 2 | היעדר גישה בלתי תלויה למרחב מוגן קומתי |
| | |

החלטת רשות רישוי 0276-20-1 מתאריך 23/09/20

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.12.2019 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בנייה מס' 18-0220 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 07.05.2018 ואחרים, כמפורט להלן :

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות |
|-----------|--|
| 2 | היעדר גישה בלתי תלויה למרחב מוגן קומתי |
| | |

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 |
|------------|-----------|---------|---------------------|
| 564 / 6623 | | 759 מ"ר | רחוב רומנילי מס' 25 |

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 17.08.2020 החתום ע"י מודד מוסמך דן שלסינגר להיתרי בניה מס' 15-0771 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 09.02.2016 ואחרים, כמפורט להלן :

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות |
|-----------|---|
| 7 | תוספת בשטח 1.68 מ"ר ע"ח חלל מסתור כביסה |
| | |

החלטת רשות רישוי 0276-20-1 מתאריך 23/09/20

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 17.08.2020 החתום ע"י מודד מוסמך דן שלסינגר להיתרי בניה מס' 15-0771 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 09.02.2016 ואחרים, כמפורט להלן :

| חלקת משנה | פרוט אי ההתאמות |
|-----------|---|
| 7 | תוספת בשטח 1.68 מ"ר ע"ח חלל מסתור כביסה |
| | |