ל' שבט תשפ"ב
01 פברואר 2022

# פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-22-0003 תאריך : 01/02/2022 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

| | | | |
|---|---|---|---|
| | דורון ספיר - יו"ר | מ"מ וסגן ראש העירייה | |
| | עו"ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | |
| | אדר' מאיר אלואיל | מנהל מחלקת רישוי בניה | מ"מ מהנדס העיר |
| | עו"ד פרדי בן צור | מזכיר ועדת בניין עיר | |
| | עו"ד שרון אלזסר | מרכזת הועדה | |
| | רחלי קריספל | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה | |

| מס' החלטה | מספר בקשה | מספר תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | מס' דף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 21-1665 | 0462-021 | צייטלין 21 | נתנאל גרופ בע"מ | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 1 |

# רשות רישוי - התנגדות

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 21-1665 | **תאריך הגשה** | 09/12/2021 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה**<br>**בניה חדשה**<br>**בניה חדשה**<br>**בניה חדשה** | **בניה חדשה**<br>**בניה חדשה**<br>**בניה חדשה**<br>**בניה חדשה** | **בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')**<br>**חפירה ו/או דיפון**<br>**בנייה חדשה תמ"א 38**<br>**מרתפים** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **צייטלין 21** | **שכונה** | הצפון החדש-החלק הדרומי |
| **גוש/חלקה** | 115/6111 | **תיק בניין** | 0462-021 |
| **מס' תב"ע** | תמ"א38/3/א, ע1, 3729א, 207 | **שטח המגרש** | 750 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | נתנאל גרופ בע"מ | רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316 |
| בעל זכות בנכס | דירות בית רענן בע"מ | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| עורך ראשי | בר אורין גידי | רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604 |
| מתכנן שלד | שילר ערן | רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | נתנאל אריה | רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | נתנאל דני | רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316 |

## מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

**מהות עבודות בניה**

**הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט ומשרדים במרתף עבור 16 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יחידות (29 יחידות דיור ומשרד). המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' דוד המלך 22 (בקשת רישוי מס' 21-1639), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' צייטלין.**
**הבניין המבוקש מכיל:**

1. **<u>בקומות המרתף</u>: חניון קונבנציונלי עבור 56 מקומות חניה לרכב פרטי ו-3 מקומות חניה לרכב נכים, 32 מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים, לרבות חדר טראפו, במרתף משותף ל-2 בנינים גובלים.**
2. **<u>בקומת הקרקע</u>: לובי כניסה, מעברים ומבואות משותפים, משרד עם ממ"מ, מסתור כביסה וחצר מוצמדת במרווח הצד והאחורי ו-2 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת לכל דירה במרווחי הצד והאחורי, חללים טכניים משותפים.**
3. **<u>בקומה 1</u>: 5 יחידות דיור בקומה. 2 יח"ד עם מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית הקדמית לכל אחת, ממ"ק לשימוש 2 יחידות דיור אלו, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית לכל אחת ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה. מעברים ומבואות משותפים.**
4. **<u>בקומות 2-6</u>: 4 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל דירה בחזית הקדמית ובחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים. בקומה 6 מקורות הגזוזטראות בחזית הקדמית במצללה.**
5. **<u>בקומה 7</u>: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה, ג'קוזי במרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית במצללה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית מקורה במצללה לכל יח"ד.**
6. **<u>בקומת הגג העליון</u>: מתקנים טכניים משותפים.**
7. **<u>בחצר</u>: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות ולמשרד במרווחים צדדים ואחורי, נישה למד מים בצמוד לגדר הצד המזרחית.**

## מצב קיים:

| |
|---|
| בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט ומשרדים במרתף עבור 16 יח"ד |

## ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|---|---|---|
| 84 | 1950 | בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 16 יח"ד |
| 794 | 1965 | הוספת משרד במרתף בשטח של כ-94מ"ר |

## בעלויות:

| |
|---|
| לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים בבעלות חברת "דירות בית רענן בע"מ" ובחכירה של 17 חוכרים פרטיים . הבקשה חתומה על ידי נציג מטעם המבקש להלן החברה " נתנאל גרופ בע"מ " וע"י עו"ד אירית נגר, מורשה חתימה מטעם 13 מבעלי הזכות בנכס. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב ליתרת בעלי הזכות בנכס, והתקבלו התנגדויות.** |

## התאמה לתכנית 3729א (רובע 4)- המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-10/01/22 :

| | מותר | מוצע | סטייה |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות:** | 6 + 2 קומות גג חלקיות | 7 קומות + קומת גג חלקית | |
| **קווי בניין:**<br>**קדמי**<br>**צדדי**<br><br>**אחורי** | 6.00 מ'<br>3.00 מ'<br>3.00 מ'<br>5.00 מ' | 6.00 מ'<br>3.00 מ'<br>3.00 מ'<br>5.00 מ' | |
| **זכויות בנייה:**<br>(תכנית נפחית)<br><br>**שטחי שרות:** | במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש בשטח התחום בקווי הבניין המותרים למעט קומת גג הבנויה בנסיגה וקומת קרקע חלקית. = **375מ"ר**<br>לכל הפחות 20% מסך השטחים הבנויים. | בהתאם להוראות התוכנית.<br>372מ"ר<br>בהתאם להוראות התוכנית. | |
| **צפיפות:** | במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90<br>**2941~/90 מ"ר= 33 יח"ד** | 30 יחידות : 29 יח"ד ומשרד | |
| **גובה קומה:** | 3.30 מ' ברוטו | 3.30מ' | |
| **בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:** | -בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו בניין קדמי<br>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו | בהתאם להוראות התוכנית.<br>בהתאם להוראות התוכנית | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'<br><br>-תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש<br><br>-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי | בהתאם להוראות התוכנית.<br><br>בהתאם להוראות התוכנית. | |
| **<u>קומות גג חלקיות:</u>**<br><br>**נסיגות ממעקה הגג**<br><br>**גובה הבניה על הגג**<br><br>**גובה המתקנים הטכניים** | קומה חלקית תחתונה 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית<br><br>קומה חלקית עליונה 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית 2.00 מ'- מקו החזית האחורית<br><br>כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'<br><br>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ' | קומה 6 ללא נסיגה בחזית הקדמית.<br><br>קומה 7: נסיגה 3 מ' מקו החזית הקדמית. ללא נסיגה מקו החזית האחורית.<br><br>4.50מ'<br><br>4.50מ' | **בהתאם לסעיף 4.1.2ז (ב.3) הבקשה כוללת ניוד משרד (בשטח של ~94 מ"ר) מקומת המרתף לקומת הקרקע – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. בהתאם לכך, הוגדלו שטחי הבנייה בקומות הגג החלקיות ע"י ביטול הנסיגות בהן ,ניתן לאשר.** |
| **<u>ניוד שטחים</u>** | יותר ניוד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים:<br>- שימושו של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד<br>- אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית.<br>- היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר. | שימושו של המרתף העליון הינו עבור חניה- בהתאם.<br><br>לא נמצא במערכת תאום בנוגע לאופן העברת השטחים.<br><br>העברת שטח מהמרתף בהיתר (שטח משרד מאושר בהיתר מס' 794 כ-94) – מוצע משרד בשטח 82מ"ר בקומת הקרקע, מוצעות ביטול נסיגות בקומות הגג החלקיות בשטח של 82מ"ר בהתאם. | **בהתאם לסעיף 4.1.2ז (ב.3) מוצעות ביטול נסיגות בקומות הגג החלקיות ללא תאום מוקדם וקבלת שיקול דעת הועדה המקומית. נבחן ונמצא כי הפתרון המוצע הינו הנכון ביותר במגרש הנדון. ניתן לאשר.** |
| **<u>מרפסות:</u>**<br>**הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי**<br><br>**שטח** | תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'.<br><br>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין.<br>שטח המרפסות העולה על האמר לעיל יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים.<br><br>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) | בהתאם למותר.<br><br>בהתאם למותר.<br><br>ממוצע לא עולה על 12 מ"ר- בהתאם למותר.<br><br>בהתאם למותר. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **עיצוב המרפסות** | -חומרי גמר מרפסות אחיד | בהתאם למותר. | |
| **מזגנים:** | התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון. | בהתאם להוראות התוכנית. | |
| **מסתורי כביסה:** | נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. | מסתור לכל יח"ד בהתאם להוראות התוכנית. | |
| **עיצוב המסתורים** | בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ'/ אורך 2.00 מ'<br>-פתרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר | בהתאם להוראות התוכנית.<br>בהתאם להוראות התוכנית. | |
| **מצללות :**<br>**שטח**<br>**בינוי ומיקום**<br>**נסיגות ממעקה הגג**<br>**גובה**<br>**מרווחי קורות המצללה** | בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר<br>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג<br>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי<br>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות<br>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה<br>פירוט חומרי ופרטי המצללה. | בהתאם למותר.<br>בהתאם למותר.<br>1.20מ' ממעקה קדמי<br>3.00מ'<br>בהתאם להנחיות מרחביות<br>בהתאם להנחיות מרחביות | |
| **מתקנים טכניים על גג הבניין:**<br>**שימושים וגישה** | -על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין<br>והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים | בהתאם להוראות התוכנית. | |
| **בריכת שחיה** | מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00מ' ממעקה הגג. | בהתאם להוראות התוכנית | |
| **חניה:** | החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.<br>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. | בהתאם להוראות התוכנית. | |
| **הוראות נוספות למתן היתר:** | -אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281<br>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט | - הוגש אישור התקשרות מקדמי<br>-יידרש לשלב בדיקה סופית | |

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

| | מותר | מוצע | סטייה |
|---|---|---|---|
| **מס' קומות:** | 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים | 3 קומות מרתף | |
| **גובה קומות:** | 2 קומות עליונות-עד 4.00 מ' נטו קומות תחתונות – עד 3.50מ' נטו | בהתאם למותר. בהתאם למותר. | |
| **שימושים:** | חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים | חניה, מחסנים דירתיים, חללים טכניים. | |
| **תכסית:** | 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א = | תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1274.90 מ"ר, המהווים כ-85% משטח המגרשים. | |

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| **מפלס הכניסה הקובעת**<br>-עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה | + | | |
| **גדרות ושערים**<br>-גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ'<br>-גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ' | +<br>+ | | |
| **פיתוח שטח**<br>-מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה.<br>-רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה.<br>-עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'<br>-יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי | +<br>+<br>+<br>+ | | |
| **חומרי גמר הבניין**<br>חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.<br>בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית | +<br>+ | | |
| **מתקני תשתית וטכניים**<br>-ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב<br>-יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית<br>- מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש. | +<br>+<br>+ | | |
| **מערכות סולריות** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| מערכת סולריות לכל יח"ד | + | | |
| **דוודים**<br>דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות | + | | |
| **אשפה**<br>דלת חדר האשפה לא תפתח לחזית קדמית הפונה לרחוב. | + | | |
| **ג'קוזי על הגג:**<br>**שטח** | + | | |

## הערות נוספות:

1. מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 105 (שד' דוד המלך 22). הכניסה למרתף המשותף תהיה במגרש נשוא הבקשה מרח' צייטלין, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.

## התנגדויות:

| שם | כתובת | נימוקים |
|---|---|---|
| 1. אבנר הלמן צלילה | רחוב צייטלין 21, תל אביב - יפו 6495516 | התנגדות 1 |
| 2.עו"ד אורן גיא | רחוב הכפר 9, קרית אונו 5552505 | |
| 3. ברוקס יהודית | רחוב צייטלין 21, תל אביב - יפו 6495516 | התנגדות 2 |
| 4. קורץ צבי | רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002 | |

## עיקרי ההתנגדויות:

<u>התנגדות מס' 1 :</u>

הוגשה התנגדותה של גב' צלילה אבנר-הלמן, חוכרת בנכס נשוא הבקשה, באמצעות עו"ד אורן גיא. להלן עיקרי ההתנגדות :

1. הדירה המוצעת מקפחת את זכויותיה :
- קירות הדירה המוצעת מבטון
- בדירה המוצעת בחדר המגורים אין חלון
- חדירה מהותית לפרטיות מכיוון שגרירות צ'כיה
- שטח הממ"ד נופל בחלקו משטח דירת החדר.
- הממ"ד אינו שימושי כחדר
- חדר המגורים משמש גם כמטבח
- מעל פתח היציאה לחצר אין קירוי ויש סכנה לחדירת מים
- מעבר לקיר חדר המגורים קיימת חניית אופניים שמפריעה לפרטיות.
2. מתנגדת לכניסה לחניון מהמגרש בצייטלין 21
3. התנגדות להפיכת רחוב צייטלין להזרמת כלי רכב לשד' דוד המלך הפוגעת במאפייני הרחוב ושימושיו.
4. אי קיום הוראות תמ"א 38 להבטחת מיגון לכל יחידת דיור באמצעות ממ"ד לכל דירה
5. אי קיום מדיניות העירייה לבחינת בקשות להיתר מכח תמ"א 38 המורה כי שטח יחידת דיור בקומת הקרקע לא יקטן מ-50מ"ר ושטח דירת המתנגדת 44.54 מ"ר

<u>התנגדות מס' 2 :</u>

הוגשה התנגדותה של גב' ברוקס יהודית, חוכרת בנכס נשוא הבקשה, באמצעות עו"ד קורץ צבי. להלן עיקרי ההתנגדות :

1. .הדירה המוצעת מקפחת את זכויותיה :
- מוצעים פחות חדרים מהדירה הקיימת כיום
- איחוד המטבח והסלון בניגוד לרצונה
- שטח המטבח המוצע קטן משמעותית מהמטבח הקיים
- חדר רחצה עם מקלחון ללא אפשרות לאמבט
- תליית הכביסה מחלון הממ"ד.
- חדר רחצה ללא אוורור טבעי
- מקוף למכונת כביסה מאולץ בנישה בשטח הדירה.
- שני כיווני אויר במקום שלושה קיימים היום.
2. הבניין המתוכנן כולל רק מעלית אחת עבור 7 קומות
3. מתוכננות דירות גן המהוות מטרד לדיירים

4. מתנגדת לכניסה לחניון מהמגרש בצייטלין 21
5. התנגדות להפיכת רחוב צייטלין להזרמת כלי רכב לשד' דוד המלך הפוגעת במאפייני הרחוב ושימושיו.

**התייחסות להתנגדויות:**

1. התנגדות מס' 1 :
- טענות סעיף 1 הנוגעות בליקויים בתכנית הדירה המוצעת למתנגדת להתנגדות הינן טענות קניינית. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.
- טענות סעיפים 2,3 : הבקשה נבדקת מכוח תכנית 3729א'. אחת ממטרות התכנית הינה עידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. טרם הגשת הבקשה מקבל עורך הבקשה הנחיות ממחלקת התנועה והדרכים הכלל עירונית לתכנון מערך התנועה והחניה בבקשה וכן התכנון המוצע עובר בדיקה ונדרש אישור של תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי. הבקשה נבדקה ונמצא כי עומדת בכל ההנחיות והתקנים הנדרשים. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.
- טענות סעיפים 4,5 : הבקשה הוגשה לפי תכנית 3729-רובע 4, אשר הינה תכנית מפורטת שאושרה גם לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ובחינת הבקשה הינה בהתאם לתכנית רובע 4 והוראותי. מיגון יחידות הדיור בבניין הינו על פי תקנות התכנון והוראות פיקוד העורף המאפשרות תכנון ממ"ד אחד למספר יחידות דיור יחדיו.
ההפניה למדיניות תמ"א 38 אינה רלוונטית שכן הבקשה נבחנת בהתאם להוראות תכנית רובע 4 אשר הינה כאמור תכנית גם מכח סעיף 23 לתמ"א 38 והבקשה נבחנת לפיה. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.

2. התנגדות מס' 2 :
- טענות 1,2,3 : הנוגעות בליקויים בתכנית הדירה המוצעת למתנגדת הינן טענות קניינית. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.
- טענות 4 ו-5 :
הבקשה נבדקת מכוח תכנית 3729א'. אחת ממטרות התכנית הינה עידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. טרם הגשת הבקשה מקבל עורך הבקשה הנחיות ממחלקת התנועה והדרכים הכלל עירונית לתכנון מערך התנועה והחניה בבקשה וכן התכנון המוצע עובר בדיקה ונדרש אישור של תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי. הבקשה נבדקה ונמצא כי עומדת בכל ההנחיות והתקנים הנדרשים. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד נוספות:**

**תאום הנדסי - אילנית הדסי 03/11/2021**
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס
דוח קרקע
תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים.

**נכסים - מירי גלברט 31/08/2021**
חלקה 105 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

**לדחות את ההתנגדויות מהטעמים המפורטים. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט ומשרדים במרתף עבור 16 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יחידות (29 יחידות דיור ומשרד). המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' דוד המלך 22 (בקשת רישוי מס' 21-1639), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' צייטלין.**

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

**תנאים למתן היתר**
1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 105 (רח' דוד המלך 22), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

3. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
4. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות ;
5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים ;
6. תשלום אגרות והיטלים
7. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין לשתי חלקות 105 ו - 115 בגוש 6111

**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
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70,544 ₪

**תנאים להתחלת עבודות**

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3. אושרה כריתה של עץ מספר 29 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג :
1. רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')

**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
ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן ברחוב דוד המלך 22 במרתפים.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5. 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.

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 105 (רח' דוד המלך 22), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.
3. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
4. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות ;
5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים ;
6. תשלום אגרות והיטלים
7. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין לשתי חלקות 105 ו - 115 בגוש 6111

**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
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70,544 ₪

**תנאים להתחלת עבודות**

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3. אושרה כריתה של עץ מספר 29 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג :
   1. רישיון כריתה לעץ
   2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')

**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
   ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן ברחוב דוד המלך 22 במרתפים.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (״4) במגרש.
5. 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.

**הערות**

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

## ההחלטה : החלטה מספר 1
**רשות רישוי - התנגדות מספר 0003-22-6 מתאריך 01/02/2022**

**לדחות את ההתנגדויות מהטעמים המפורטים. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט ומשרדים במרתף עבור 16 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יחידות (29 יחידות דיור ומשרד). המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' דוד המלך 22 (בקשת רישוי מס' 1639-21), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' צייטלין.**

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

**תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 105 (רח' דוד המלך 22), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.
3. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
4. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות ;
5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים ;
6. תשלום אגרות והיטלים
7. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין לשתי חלקות 105 ו - 115 בגוש 6111

**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
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.

4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70,544 ₪

**תנאים להתחלת עבודות**

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3. אושרה כריתה של עץ מספר 29 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג :
   1. רישיון כריתה לעץ
   2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')

**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
   ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן ברחוב דוד המלך 22 במרתפים.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (״4) במגרש.
5. 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.

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**