

כ"ח שבט תשפ"ב  
30 ינואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0004 תאריך: 19/01/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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')	נתנאל גרופ בע"מ	דוד המלך 22	0481-022	21-1639	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-1639	תאריך הגשה	06/12/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	שדרות דוד המלך 22	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	105/6111	תיק בניין	0481-022
מס' תב"ע	תמ"א/3/38א, ע1, 1א, 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	עדידרור דורית	רחוב בר כוכבא 23, רמת גן 5236243
בעל זכות בנכס	גביש אבי	רחוב בר כוכבא 23, רמת גן 5236243
בעל זכות בנכס	אלבין שמואל	רחוב בר כוכבא 23, רמת גן 5236243
בעל זכות בנכס	שילוני אלדד	רחוב בר כוכבא 23, רמת גן 5236243
בעל זכות בנכס	סרברו מירב	רחוב בר כוכבא 23, רמת גן 5236243
בעל זכות בנכס	טריליס יצחקי תמר	רחוב בר כוכבא 23, רמת גן 5236243
בעל זכות בנכס	קלמן בועז	רחוב בר כוכבא 23, רמת גן 5236243
בעל זכות בנכס	ליבוביץ פנינה	רחוב בר כוכבא 23, רמת גן 5236243
בעל זכות בנכס	אלבין דניאלה	רחוב דרך אבא הלל 15, רמת גן 5252208
בעל זכות בנכס	סלומונביץ קלודין	רחוב בר כוכבא 23, רמת גן 5236243
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	ערן שילר	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
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 10 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' צייטלין 21 (בקשת רישוי מס' 1665-21), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' צייטלין.</p> <p><b>הבניין המבוקש מכיל:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>בקומות המרתף:</b> חניון קונבנציונלי עבור 56 מקומות חניה לרכב פרטי ו-13 מקומות חניה לרכב נכים, 32 מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים, לרבות חדר טראפ, במרתף משותף ל-2 בנינים גובלים.</li> <li><b>בקומת הקרקע:</b> לובי כניסה, מעברים ומבואות משותפים ו-3 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת לכל דירה במרווחי הצד והאחורי, חללים טכניים משותפים.</li> <li><b>בקומה 1:</b> 4 יחידות דיור בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית הקדמית לכל אחת, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה. מעברים ומבואות משותפים.</li> </ol>

4. בקומות 2-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל דירה בחזית הקדמית ובחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים. בקומה 5 מקורות הגזוזטראות בחזית הקדמית במצללה.
5. בקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה): 3 יחידות דיור בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, ג'קוזי במרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית במצללה ויחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית מקורה במצללה.
6. בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית במצללה.
7. בקומת הגג העליון: גרטור ומתקנים טכניים משותפים.
8. בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות ליחידות הדיור במרווחים צדדים ואחורי, נישה למד מים בצמוד לגדר הצד המערבית, פילר חשמל בדופן המגרש לרחוג במרכז הרצועה המגוננת.

#### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 10 יח"ד

#### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
640	1946	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 10 יח"ד

#### בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים בן 12 חלקות משנה בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי נציג מטעם המבקש להלן החברה " נתנאל גרופ בע"מ " וע"י עו"ד גרומן זיו, מורשה חתימה מטעם 8 מבעלי הזכות בנכס, להם 73.48% ברכוש המשותף. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 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 1964
- 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:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 + 2 קומות גג חלקיות	7 קומות + קומת גג חלקית		
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי</b>	6.00 מ'	6.00 מ'	
<b>צדדי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>אחורי</b>	5.00 מ'	5.00 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b> (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש בשטח התחום בקווי הבניין המותרים למעט קומת גג הבנויה בנסיגה וקומת קרקע חלקית. = 375 מ"ר	תכנית בהתאם להוראות התוכנית. 369 מ"ר.	
<b>שטחי שרות:</b>	לכל הפחות 20% מסך השטחים הבנויים.	בהתאם להוראות התוכנית.	
<b>צפיפות:</b>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2869/~90 מ"ר = 32 יח"ד	24 יח"ד.	

	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
בהתאם להוראות התוכנית.	3.30 מ' ברוטו	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
בהתאם להוראות התוכנית.	3.00 מ' מקו בניין קדמי	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי
בהתאם להוראות התוכנית.	3.00 מ' מקו החזית הקדמית	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי
בהתאם להוראות התוכנית.	3.00 מ' מקו החזית האחורית	-תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש
בהתאם להוראות התוכנית.	3.00 מ' מקו החזית האחורית	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>קומות גג חלקיות:</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>קומה חלקית תחתונה</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>קומה חלקית עליונה</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>מ'רפסות:</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>שטח</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>עיצוב המרפסות</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>מזגנים:</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	3.00 מ' נסיגה 3.00 מ' מקו החזית ללא נסיגה 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>עיצוב המסתורים</b>

	בהתאם להנחיות המרחביות	פ-פתרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	בהתאם למותר. בהתאם למותר. 1.20 מ' ממעקה קדמי אחורי 3.00 מ'	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	<b>מצללות : שטח</b>  <b>בינוי ומיקום</b>  <b>נסיגות ממעקה הגג</b>  <b>גובה</b>  <b>מרווחי קורות המצללה</b>
	בהתאם להנחיות המרחביות בהתאם להוראות התוכנית.	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה פירוט חומרי ופרטי המצללה.	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>בריכת שחיה</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	<b>חניה:</b>
	הוגש אישור התקשרות מקדמי - יידרש לשלב בדיקה סופית	א-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 נ-ספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	בהתאם למותר. בהתאם למותר.	2 קומות עליונות-עד 4.00 מ' נטו קומות תחתונות – עד 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניה, מחסנים דירתיים, חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = א3729	<b>תכסית:</b>

	1274.90 מ"ר, המהווים כ- 85% משטח המגרשים.	
--	---	--

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ'
		+	גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ' יהיה גובה הגדר בין מגרשים גובלים בגובה הגדר הקדמית, לאורך מקטע שאורכו 1 מ' לפחות, ותחילתו במפגש עם הגדר הקדמית.
		+	<b>פיתוח שטח</b> מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה.
		+	רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה.
		+	עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'
		+	יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.
		+	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
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית
		+	מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> דלת חדר האשפה לא תפתח לחזית קדמית הפונה לרחוב.
		+	<b>ג'קוזי על הגג:</b> שטח

הערות נוספות:

עמ' 6

0481-022 21-1639 <ms\_meyda>

מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 115 (רח' צייטלין 21). 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-זמנית.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבנר הלמן צחליה	רחוב לויטן יצחק 2, תל אביב - יפו 6920402	התנגדות מס' 1

### עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותה של גבי צלילה אבנר-הלמן, חוכרת בנכס ברחוב צייטלין 21 השכן מדרום לו מתוכנן מרתף משותף עם הנכס נשוא הבקשה. להלן עיקרי ההתנגדות:  
1. התנגדות להפיכת רחוב צייטלין להזרמת כלי רכב לשד' דוד המלך הפוגעת במאפייני הרחוב ושימושו.  
2. מתנגדת לכניסה לחניון מהמגרש בצייטלין 21

### התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

הבקשה נבדקה מכוח תכנית א' 3729. 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 מכון רישוי

#### נדב פרסקו 11/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון התכנית על ידי עורך הבקשה והטענתה במגירה 100 ב-10.1.22

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 24 יחידות דיור (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

24.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף החניה המשותף עם מגרש הסמוך בכתובת צייטלין 21 (גוש 6111, חלקות 105,115)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

גישת כלי רכב למרתף חניה המשותף מתוכננת דרך המגרש הסמוך בצייטלין 21

המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 19138, 18727 בכתובות דוד המלך 22, צייטלין 21 שלהן מרתף משותף:

עמ' 7

0481-022 21-1639 <ms\_meyda>

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

אנו דרשנו לשמר את עץ מס' 10, אך פקיד היערות הארצי אישר לכרות אותו.

בהחלטתנו נכתב כי הוא אינו משמעותי מבחינה נופית והסרתו תיטיב עם העצים הציבוריים ברחוב, כמו כן בבחינת השינוי התכנוני הנדרש במרתפים למול ערכו של העץ אין הצדקה לשמרו. סיכויי העתקתו נמוכים ולכן מאושר לכרות אותו.

עצים מס' 19,20,21 ממוקמים בתחום קווי הבניין והמרווח האחורי שמשמש מעבר בין החניונים ולכן לא ניתן לשמרם. עצים 24-25 משמשים כשער וקרובים לחניון.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 70,544 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 65,644 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 29 במגרש השכן לצורך הבניה.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

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 וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	מכנף נאה	14.0	40.0	8.0	שימור	14,067
4	מכנף נאה	14.0	40.0	8.0	שימור	14,067
7	מכנף נאה	14.0	45.0	10.0	שימור	17,804
8	מכנף נאה	14.0	55.0	10.0	שימור	26,596
9	מכנף נאה	14.0	60.0	10.0	שימור	31,651
10	סיסם הודי	18.0	57.0	10.0	כריתה	22,852
11	ארכיתמר אלכסנדר	7.0	14.0	4.0	כריתה	
12	שמרופס	2.0	22.0	2.0	כריתה	1,920
13	שמרופס	2.0	22.0	2.0	כריתה	1,920
14	ארכיתמר אלכסנדר	6.0	30.0	4.0	כריתה	3,072
15	יוקה פילית	2.0	12.0	1.0	כריתה	
16	אורן הצנובר	15.0	50.0	5.0	שימור	10,676
17	קתרוסית מרובעת	8.0	40.0	3.0	כריתה	7,235
18	לא קיים בשטח	0.	0.	0.	כריתה	
19	מיש בונגה	10.0	52.0	10.0	כריתה	12,991
20	אזדרכת מצויה	15.0	60.0	4.0	כריתה	4,748
21	ברכיטון אדרי	10.0	30.0	4.0	כריתה	4,409
22	ברכיטון אדרי	7.0	17.0	2.0	כריתה	
23	ברכיטון אדרי	7.0	14.0	2.0	כריתה	
24	פיקוס השדרה	2.0	30.0	1.0	כריתה	3,391
25	פיקוס השדרה	2.0	30.0	1.0	כריתה	3,391
26	אגבה מגוונת	2.0	15.0	2.0	כריתה	

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
27	אזדרכת מצויה	8.0	30.0	5.0	כריתה	890
28	בוהיניה מגוונת	5.0	34.0	3.0	כריתה	653
29	בוהיניה מגוונת	3.0	15.0	1.0	כריתה	339

**חו"ד נוספות:**

**תאום הנדסי - אילנית הדסי 14/10/2021**

כל הדרישות מולאו

**נכסים - מירי גלברט 15/08/2021**

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 ההתנגדות מהטעמים המפורטים ולאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 10 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' צייטלין 21 (בקשת רישוי מס' 21-1665), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש נשוא הבקשה מכיוון רח' צייטלין.

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

**תנאים למתן היתר**

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 115 (רח' צייטלין 21), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.
- אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות.
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים.
- תשלום אגרות והיטלים.
- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן ברח' צייטלין 21 במרתפים
- מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למהלך ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין לשתי חלקות 105 ו- 115 בגוש 6111
- רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין לשתי חלקות 105 ו- 115 בגוש 6111

**תנאים בהיתר**

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
- רמת הקרינה מחדר הטראפּו תהה על פי דין.

**תנאים להתחלת עבודות**

- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- \* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון, [snachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), טל. 03-7240662
- אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב חשמל
- הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 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

הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#### הערות

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 6-22-0004 מתאריך 19/01/2022

לדחות את ההתנגדות מהטעמים המפורטים ולאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 10 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' צייטלין 21 (בקשת רישוי מס' 1665-21), 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. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 115 (רח' צייטלין 21), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.
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. 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 ברח' צייטלין 21 במרתפים
8. מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין לשתי חלקות 105 ו- 115 בגוש 6111
9. רישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתף חניה בין לשתי חלקות 105 ו- 115 בגוש 6111

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
2. \* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, [snachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), 03-7240662.
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב חשמל
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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

הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות

עמ' 10  
0481-022 21-1639 <ms\_meyda>

לנושא זה

**הערות**

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

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