

כ"ג חשוון תשפ"א  
10 נובמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0311 תאריך: 09/11/2020 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/בנייה חדשה תמ"א 38	קידר מבנים בע"מ	בן סירא 2	0584-038	20-1220	1
9	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קידר מבנים בע"מ	הזהר 36	0584-036	20-1221	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1220	תאריך הגשה	01/09/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	בן סירא 2 רחוב הזוהר 38	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	507/6106	תיק בניין	0584-038
מס' תב"ע	תמ"א 18, ע1, 464, 3729 א, 2543	שטח המגרש	676

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קידר מבנים בע"מ	ת.ד. 2467, רעננה 43656
בעל זכות בנכס	קובלסקי שושנה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	אלוני שרה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	כץ עדנה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	אבן ביליניקי שרית	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	קרני ערן	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גורדון ענת	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	בלסון רון	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גיסמר חנן	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	בלסון חמל ליהי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	ליבנה ענת	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	רוטברט נועה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גנדלר הארי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גנדלר לואיס	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
עורך ראשי	פיק יהונתן	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
מתכנן שלד	אהרון דניאל	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112
מיופה כח מטעם המבקש	קידר טל	רחוב החרושת 19, רעננה 4365610

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

#### מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין מזרחית בכתובת הזוהר 36 והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור אשר מנותק מהבניין הסמוך לו ברחוב הזוהר 36. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' הזוהר 36 (בקשה מקוונת מספר 20-1221) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווח בין שני הבניינים מכיוון רח' הזוהר.

הבניין המבוקש מכיל:

**בקומות מרתף 1-3, 2, -1:** חניון קונבנציונלי עבור 50 מכוניות ל-2 בניינים גובלים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.

**בקומת הקרקע:** 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.

**בקומות 1-5:** 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה מקורה ופתוחה לכל דירה בחזיתות הקדמיות, מעברים ומבואות משותפים, בקומה 5 מקורות הגזוזטראות בפרגולה.

**בקומה 6:** 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גג בחזיתות הקדמיות מקורות בפרגולה.

**בקומה 7:** 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית לרחוב בן סירא לכל יח"ד.

**במפלס הגג העליון:** מתקנים טכניים משותפים.

**בחצר:** חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים, נישה למד מים בצמוד לקו המגרש הקדמי לרחוב בן סירא מצפון.

**מצב קיים:**

בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 8 יחידות דיור ו-8 מקומות חניה בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת הזוהר 36.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
67	1966	בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יחידות דיור ו-8 מקומות חניה בקומת הקרקע.

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 13 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)**

- היתר המקור משנת 1966  
- 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.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות	
שטחים - קומה טיפוסית	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים. (=373.62מ"ר)	24.8% מסך השטחים הבנויים.	
קווי בניין קדמי לרחוב בן סירא	4.00 מ'.	4.00 מ'	
קדמי לרחוב הזוהר	4.00 מ'.	4.00 מ'	
לצד	3.00 מ'	לצד מזרח: 3.00 מ' לצד דרום: 2.96 מ'	0.04 מ' בחריגה מקו בניין. לא ניתן לאשר.
קומת הגג החלקית	קומות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	3.00 מ' בחזית הקדמית לרחוב הזוהר 2.00 מ' בחזית הקדמית לרחוב בן סירא	
מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.  לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.  עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות	בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.  - מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר. ממוצע של 9.91 מ"ר ליחידת דיור. - מבוקשות 2 מרפסות	לא ניתן לאשר,

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 2	גזוזטרה בקומה 7 בחזית לרחוב בן סירה המקרות שטח של 28 מ"ר של מרפסת הגג בקומה 6. שטחים אלו נוספים לשטחים העיקריים.	לא יעלה על 12 מ"ר.	
	21 יח"ד	29 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
			<b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	בהתאם להוראות התכנית.	3.30 מ'	קומת קרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	בהתאם להוראות התכנית.	3.30 מ'	קומות גג
1.00 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	4.50 מ' 6.00 מ' (פיר המדרגות)	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	- בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית.	- רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. - אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	<b>קומת קרקע:</b> רצועה מפולשת
בסטייה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	- בהתאם להוראות התכנית. מוצמדות חצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחי הצד. בחזיתות נראים חלונות המגיעים עד הרצפה.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	חצרות
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בקומת הקרקע נראים שטחים למבואת כניסה, חדר אופנים וחדר אשפה. לא נראה חדר גז ולא נראה חיבור המגרש לגז.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	
מסתורי כביסה בחזית לרחוב בן סירה בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מתוכננים מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבניין. מתוכננים מסתורי כביסה בחזית לרחוב בן סירה.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. לא תותר הצבתם לחזית הרחוב.	<b>מסתורי כביסה</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
מצללה המקרה שטח בין מרפסות בבניה	בהתאם להוראות התכנית. מוצעת מצללה המקרה	יכולה לבלוט עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול	<b>מצללות:</b> קומה עליונה (קומה 5) לפי מדיניות אדריכל

סטייה	מוצע	מותר	
<p>בחריגה מקו בניין. בחריגה מתקנות חוק התכנון והבנייה לא ניתן לאשר</p> <p>לרח' בן סירא : 0.80מ' בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p> <p>0.16מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>ההפרדה בין המרפסות</p> <p>נסיגה לרחוב הזוהר : 1.40 מ' נסיגה לרחוב בן סירא : 0.40מ'</p> <p>3.16מ'</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>המגרש (1.60מ'), ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.</p> <p>נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'.</p> <p>גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p> <p>פירוט חומרי ופרטי מצללה</p>	<p>העיר</p> <p><b>מצללה על הגג:</b> <b>(בחזית הקדמית)</b></p>
<p>לא ניתן לאשר. יש להראות פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין, או לחלופין יש לצרף חוות דעת יועץ כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מוצעים 18 פאנלים סולאריים על הגג העליון עבור 21 יח"ד</p>	<p>יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.</p> <p>לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.</p>	<p><b>מתקנים סולאריים</b></p> <p>מיקום דודי מים</p>
<p>לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיור בבניין.</p>	<p>במסתורים ייעודיים או על הגג העליון</p>	<p><b>מזגנים</b></p>
<p>לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.</p>	<p>הבניינים הסמוכים לא נראים בחזיתות.</p>	<p>חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.</p>	<p><b>התאמה סביבתית</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף.	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
<p>קומה 1- : 0.34מ' קומה 2- : 1.11מ' מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>קומה 1- : 4.34מ' קומה 2- : 4.11מ' קומה 3- : 2.70מ'</p>	<p>בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו</p>	<b>גובה:</b>
	<p>חנייה / מחסנים דירתיים בשטח של עד 6.50מ"ר / מתקנים טכניים.</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים</p>	<b>שימוש:</b>
	<p>27 מחסנים דירתיים בשטח של עד 6.50מ"ר</p>	<p>במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (סה"כ בשני הבניינים 48 יח"ד) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר</p>	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	<p>תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1181.37מ"ר, המהווים כ- 85% משטח המגרשים.</p>	<p>80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.</p>	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. לא ניתן לאשר.	+		- אוורור
		+	<b>מרפסות וגזוזטראות</b> -עיצוב אחיד של המרפסות
		+	<b>עיצוב המעטפת</b>
		+	<b>חיפוי מעטפת הבניין</b>
מוצעים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.	+		<b>דודי אגירה</b>
מוצעים מתקנים טכניים על קו הגדרות הגבוהים מהגובה המותר על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		<b>גדרות</b>
מבוקשים מתקנים טכניים על קו גבול המגרש לרחוב בשטח הגינון במרווח הקדמי ללא הרחקה ובמנח מקביל ולא אנכי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה לא ניתן לאשר. מוצעים פתחי אוורור על קו המגרש לרחוב בשטח הגינון במרווח הקדמי. לא ניתן לאשר.	+	+	<b>פיתוח שטח</b> - חלחול במרווח הקדמי - מתקנים טכניים
הגינון המוצע גבוה יותר מ-0.40מ' מפני מפלס הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		- גובה
לא נראה עומק מספק לבתי גידול במרווח הקדמי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		- בתי גידול
מפלס הכניסה המוצע גבוה מ-0.50מ' מפני הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.	+		<b>מפלס כניסה קובעת</b>

**הערות נוספות:**

- מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה הגובלת מדרום (רח' הזוהר 36). הכניסה למרתף המשותף תהיה במגרש הסמוך למגרש נשוא הבקשה מרח' הזוהר, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
- שטח מרפסת הגג המקורה המבוקש מהווה תוספת של שטח עיקרי. אמנם על אף תוספת השטח מניין השטחים עומד בהוראות התכנית, אך ניתן יהיה לתכנן מרפסת זו אך ורק ע"י קיזוז של שטח מאותה הקומה (קומת הגג החלקית התחתונה). לא ניתן לקזז שטחים מהקומות הטיפוסיות ו/או מקומת הגג החלקית העליונה, כיוון שהני"ל מצריך הקלה להעברת שטחים בין הקומות ולא ניתן לבקש הקלות מכח תכנית 3729א' רובע 4. לא ניתן לאשר.
- חישוב השטחים שהוגש אינו נכון שכן שטח מרפסת הגג בקומה 6 המקורה ע"י מרפסות הגזוזטרה בקומה 7 מחושב כשטח שירות על אף שיש לחשבו כשטח עיקרי.
- תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה:
  - ללא קוים מקווקוים
  - צבעי קו המקשים על הקריאה
  - חסר מידות
  - חסר מפלסים

**חו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 18/10/2020**

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

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה מתוך תכנית אדריכלית שנטענה ב - 1.7.20

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

דרישת התקן:

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 מתוך 50 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה משותפים ל - 2 מגרשים גובלים (גוש 6106, חלקות 507,452,

רחוב הזוהר 36, 38)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף  
4 מקומות חניה לאופנועים במרתף  
21 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובחדר אופניים במרתף  
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרש אר - דן

#### חוות דעת:

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### כיבוי אש

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

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

הבקשה כוללת חניון משותף לכתובת הזוהר 36 מקוונת 17531 ובן סירא 2 ומדובר ב 2 בניינים נפרדים עם מרתף משותף.  
חוות דעת משותפת לשתי הבקשות הנ"ל:  
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור 12 עצים המיועדים לכריתה הוא 10579.00 ₪.  
יש לנטוע במגרש 12 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2179.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.  
מבקש עץ 1 להעתקה, כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העץ להעתקה, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.  
המרחק מהבנייה לעץ מס' 5 הינו 2.18 מ' תוך שימור חומה קיימת, שימור העץ יבוצע בליווי אגרונום ובתיאום עם נציג אגף שפ"ע בזמן העבודה.  
עץ מספר 4 זית צעיר יועתק מחוץ למגרש וזאת בתיאום עם אגף שפע.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

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

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

דרש להציג חתכים מקומיים בשני בחזיתות הראשיות המראות שטחים פנויים לשתילה אות בתי גידול .  
מתקנים טכניים :  
לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב. יש לסובב אותם ב-90 מעלות כך שהפתח שלהם יהיה בניצב לחזית המגרש. כמו כן לא יואשרו פתחי האיוורור למרתפים המוצגים בחזיתות המגרש ופונות לרחוב.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### 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 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון אדרי	7.0	30.0	6.0	שימור	7,348
2	קתרוסית מרובעת	7.0	20.0	5.0	שימור	3,014
3	בוהיניה מגוונת	7.0	35.0	10.0	כריתה	5,539
4	זית ארופאי	4.0	10.0	2.0	העתקה	904
5	מילה ירוקת עד	9.0	30.0	6.0	שימור	7,913
6	סיאגרוס רומנזוף	6.0	30.0	3.0	כריתה	5,040

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

לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מבוקשות 2 מרפסות גוזזטרה בקומה 7 בחזית לרחוב בן סירא המקרות שטח של 28 מ"ר של מרפסת הגג בקומה 6. שטחים אלו נוספים לשטחים העיקריים. ניתן יהיה לתכנן מרפסת זו אך ורק ע"י קיזוז של שטח מאותה הקומה (קומת הגג החלקית התחתונה). לא ניתן לקזז שטחים מהקומות הטיפוסיות ו/או מקומת הגג החלקית העליונה, כיוון שהנ"ל מצריך הקלה להעברת שטחים בין הקומות ולא ניתן לבקש הקלות מכח תכנית 3729 א' רובע 4. לא ניתן לאשר.
- מוצעים מסתורי כביסה בחזית לרחוב בן סירא. בניגוד להוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
- מוצעים חלונות עד הרצפה בקומת הקרקע בחזיתות. בניגוד להוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
- מוצע פיר מדרגות בגובה 6.00 מ' בחריגה של 1.00 מ' מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
- הבניין מוצא ללא חיבור לגז. בקומת הקרקע לא נראה חדר גז ולא נראה חיבור המגרש לגז. בניגוד להוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
- גובה קומות מרתף בחריגה מהוראות התוכנית. קומה -1: 0.34 מ' בחריגה קומה -2: 0.11 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
- מוצעת מצללה המקרה ההפרדה בין המרפסות. בבניה קשיחה מחוץ לקו בניין. לא ניתן לאשר.
- נסיגת המצללה על הגג בחזית לרח' בן סירא: 0.80 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
- גובה המצללה על הגג 0.16 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
- מבוקשת בנייה בחריגה של 0.04 מ' מקו בניין צדדי דרומי. לא ניתן לאשר.
- מוצעים 18 פאנלים סולאריים על הגג העליון עבור 21 יח"ד. לא ניתן לאשר. יש להראות פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיוור בבניין, או לחלופין יש לצרף חוות דעת יועץ כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
- לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיוור בבניין. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
- הבניינים הסמוכים לא נראים בחזיתות. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
- מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. לא ניתן לאשר.
- מוצעים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.
- מוצעים מתקנים טכניים על קו הגדרות הגבוהים מהגובה המותר על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- מבוקשים מתקנים טכניים על קו גבול המגרש לרחוב בשטח הגיבון במרווח הקדמי ללא הרחקה ובמנח מקביל ולא אנכי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה לא ניתן לאשר.
- מוצעים פתחי אוורור על קו המגרש לרחוב בשטח הגיבון במרווח הקדמי. לא ניתן לאשר.
- הגיבון המוצע גבוה יותר מ-0.40 מ' מפני מפלס הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- לא נראה עומק מספק לבתי גידול במרווח הקדמי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- מפלס הכניסה המוצע גבוה מ-0.50 מ' מפני הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.

22. תוכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה:

- ללא קוים מקווקוים
- צבעי קו המקשים על הקריאה
- חסר מידות
- חסר מפלסים

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0311-20-1 מתאריך 09/11/2020

לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מבוקשות 2 מרפסות גזוטרסה בקומה 7 בחזית לרחוב בן סירא המקרות שטח של 28 מ"ר של מרפסת הגג בקומה 6. שטחים אלו נוספים לשטחים העיקריים. ניתן יהיה לתכנן מרפסת זו אך ורק ע"י קיזוז של שטח מאותה הקומה (קומת הגג החלקית התחתונה). לא ניתן לקזז שטחים מהקומות הטיפוסיות ו/ או מקומת הגג החלקית העליונה, כיוון שהנ"ל מצריך הקלה להעברת שטחים בין הקומות ולא ניתן לבקש הקלות מכח תכנית 3729א' רובע 4. לא ניתן לאשר.
2. מוצעים מסתורי כביסה בחזית לרחוב בן סירא. בניגוד להוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
3. מוצעים חלונות עד הרצפה בקומת הקרקע בחזיתות. בניגוד להוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
4. מוצע פיר מזרקות בגובה 6.00 מ' בחריגה של 1.00 מ' מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
5. הבניין מוצא ללא חיבור לגז. בקומת הקרקע לא נראה חדר גז ולא נראה חיבור המגרש לגז. בניגוד להוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
6. גובה קומות מרתף בחריגה מהוראות התוכנית. קומה 1- : 0.34 מ' בחריגה קומה 2- : 0.11 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
7. מוצעת מצללה המקרה ההפרדה בין המרפסות. בבניה קשיחה מחוץ לקו בניין. לא ניתן לאשר.
8. נסיגת המצללה על הגג בחזית לרח' בן סירא: 0.80 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
9. גובה המצללה על הגג 0.16 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
10. מבוקשת בנייה בחריגה של 0.04 מ' מקו בניין צדדי דרומי. לא ניתן לאשר.
11. מוצעים 18 פאנלים סולאריים על הגג העליון עבור 21 יח"ד. לא ניתן לאשר. יש להראות פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין, או לחלופין יש לצרף חוות דעת יועץ כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
12. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
13. הבניינים הסמוכים לא נראים בחזיתות. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
14. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. לא ניתן לאשר.
15. מוצעים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.
16. מוצעים מתקנים טכניים על קו הגדרות הגבוהים מהגובה המותר על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
17. מבוקשים מתקנים טכניים על קו גבול המגרש לרחוב בשטח הגיבון במרווח הקדמי ללא הרחקה ובמנח מקביל ולא אנכי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה לא ניתן לאשר.
18. מוצעים פתחי אוורור על קו המגרש לרחוב בשטח הגיבון במרווח הקדמי. לא ניתן לאשר.
19. הגיבון המוצע גבוה יותר מ-0.40 מ' מפני מפלס הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
20. לא נראה עומק מספק לבתי גידול במרווח הקדמי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
21. מפלס הכניסה המוצע גבוה מ-0.50 מ' מפני הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.
22. תוכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה:

- ללא קוים מקווקוים
- צבעי קו המקשים על הקריאה
- חסר מידות
- חסר מפלסים

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.

## רשות רישוי

	01/09/2020	תאריך הגשה	20-1221	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

בבלי	שכונה	הזהר 36	כתובת
0584-036	תיק בניין	452/6106	גוש/חלקה
716	שטח המגרש	תמ"א 18, 1, 464, 3729 א, 2543	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 2467, רעננה 43656	קידר מבנים בע"מ	מבקש
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	פוגרביסקי יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	שולץ נעמי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	קרונברגר טיבה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	נבו יהודה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	פוגרביסקי יהודית	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	תומר יפעת	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	אשר זלמה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	אשר אשר	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	לוי אביטל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	בירנפלד גל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	לוי איתמר	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	נוימן לירון	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	נוימן מגי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	יגיל יורם	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	יגיל חנה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	קוגלר תמר	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	שטינלאוף עדנה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	דוד עזגד	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	דוד אמיר	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	תומר שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	סררו אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	קריב אורי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	סררו רותי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	לוי עופרה רחל	בעל זכות בנכס
רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237	פיק יהונתן	עורך ראשי
רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112	אהרון דניאל	מתכנן שלד
רחוב החרושת 19, רעננה 4365610	קידר טל	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות וחדר יציאה על הגג (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון בכתובת הזוהר 38 והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור אשר מנותק מהבניין הסמוך לו ברחוב הזוהר 38.. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין רח' הזוהר 38 (בקשה מקוונת מספר 1220-20) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווח בין שני הבניינים מכיוון רח' הזוהר.

הבניין המבוקש מכיל:

**בקומות מרתף 3-, 2-, 1-:** חניון קונבנציונלי עבור 50 מכוניות ל-2 בניינים גובלים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.

**בקומת הקרקע:** 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחדר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.

**בקומות 1-5:** 4 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה מקורה ופתוחה לכל דירה בחזיתות הקדמיות, מעברים ומבואות משותפים, בקומה 5 מקורות הגזוזטרות בפרגולה.

**בקומה 6:** 3 יחידות דיור בקומה, 1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה בפרגולה, 1 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה מקורה בפרגולה בחזית האחורית ומרפסת גג מקורה בפרגולה בחזית הקדמית ו-1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה מקורה בפרגולה בחזית האחורית.

**בקומה 7:** 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בפרגולה בחזית האחורית.

**במפלס הגג העליון:** מתקנים טכניים משותפים.

**בחדר:** חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים ועורפי, נישה למד מים ופתחי אוורור מרתפים בצמוד לקו המגרש הקדמי לרחוב הזוהר ממערב.

### מצב קיים:

בניין בן 5 קומות וחדר יציאה על הגג (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד ו-מקומות חניה בקומת הקרקע הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון בכתובת הזוהר 38.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יחידות דיור ו-5 מקומות חניה בקומת הקרקע.	1966	919
שינויים בבניין לתוספת 1 מקום חניה בקומת הקרקע (סה"כ 6 מקומות חנייה) וביטול חדר כביסה על הגג.	1966	762
הריסת חלק מהבניה הקיימת על גג הבניין בחלקו הצפוני והקמת חדר יציאה לגג ופרגולה צמודה אליו. שינוי מיקום דלת כניסה לחדר מכונית על הגג ושינוי מיקום הכניסה לגג המשותף. החדר מחובר עם הדירה שמתחת באמצעות מדרגות פנימיות בלבד. גישה לגג העליון-דרך סולם בחלק הגג המשותף.	1998	19980929

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 17 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 16 מבעלי הזכויות פרט לאחד. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- היתר המקור משנת 1966

- 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.

סטייה	מוצע	מותר	מספר קומות
	6 ו-2 קומות חלקיות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	שטחים - קומה טיפוסית

סטייה	מוצע	מותר	
	24.8% מסך השטחים הבנויים.	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים. (=373.62 מ"ר)	<b>שטחי שרות</b>
<b>0.05 מ' בחריגה מקו בניין. לא ניתן לאשר.</b>	4.00 מ' לצד צפון : 2.95 מ' לצד דרום : 3.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' בחזית הקדמית 2.00 מ' בחזית האחורית	4.00 מ'. 3.00 מ' 3.00 מ' מקו חזית קדמי. נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	<b>קווי בניין</b> קדמי לרחוב הזוהר לצדדים קומה מס' 6 קומה מס' 7
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. - מרפסות בשטח שאינו עולה על 13.60 מ"ר. ממוצע של 10.96 מ"ר ליחידת דיור.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	<b>מרפסות</b> קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	27 יח"ד	31 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
<b>1.00 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. 4.50 מ' 6.00 מ' (פיר המדרגות)	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	<b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
	- בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית. מוצמדות חצרות ליחידות בדרור בחזית הקרקע במרווחי הצד והאחורי. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	- רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד. בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין :	<b>קומת קרקע:</b> רצועה מפולשת חצרות

סטייה	מוצע	מותר	
		מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	<b>מסתורי כביסה</b>  גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
בחזית אחורית בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.  0.16 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בהתאם להוראות התכנית.  בחזית הקדמית : 1.80 מ' בחזית אחורית ללא נסיגה	יכולה לבלוט עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש (1.60 מ'), ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.  נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'.  גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.  פירוט חומרי ופרטי מצללה	<b>מצללות:</b> קומה עליונה (קומה 5) לפי מדיניות אדריכל העיר  <b>מצללה על הגג:</b>
לא ניתן לאשר. יש להראות פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין, או לחלופין יש לצרף חוות דעת יועץ כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו. לא ניתן לאשר.	מוצעים 22 פאנלים סולאריים על הגג העליון עבור 27 יחידות	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	<b>מתקנים סולאריים</b>
לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.	לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיור בבניין.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	<b>מזגנים</b>
לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.	הבניינים הסמוכים לא נראים בחזיתות.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	<b>התאמה סביבתית</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף.	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
קומה 1 - : 0.34 מ' קומה 2 - : 0.11 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	קומה 1 - : 4.34 מ' קומה 2 - : 4.11 מ' קומה 3 - : 2.70 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	<b>גובה:</b>
	חנייה / מחסנים דירתיים בשטח של עד 6.50 מ"ר /	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/	<b>שימוש:</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	מתקנים טכניים.	משרד לבעל מקצוע הפשי/ חדר משחקים	
	27 מחסנים דירתיים בשטח של עד 6.50מ"ר	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (סה"כ בשני הבניינים 48 יח"ד) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1181.37מ"ר, המהווים כ- 85% משטח המגרשים.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.	<b>תכסית:</b>

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. לא ניתן לאשר.	+		- אוורור
		+	<b>מרפסות וגזוזטראות</b> -עיצוב אחיד של המרפסות
		+	<b>עיצוב המעטפת</b>
		+	<b>חיפוי מעטפת הבניין</b>
מוצעים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. אל ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+		<b>דודי אגירה</b>
מוצעים מתקנים טכניים על קו הגדרות הגבוהים מהגובה המותר על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.	+		<b>גדרות</b>
מבוקשים מתקנים טכניים על קו גבול המגרש לרחוב בשטח הגינן במרווח הקדמי ללא הרחקה ובמנח מקביל ולא אנכי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה לא ניתן לאשר.	+	+	<b>פיתוח שטח</b> - חלחול במרווח הקדמי - מתקנים טכניים
מוצעים פתחי אוורור על קו המגרש לרחוב בשטח הגינן במרווח הקדמי. לא ניתן לאשר.	+		- גינן - גובה
לא מוצע גינן במרווח הקדמי לרחוב הזוהר.	+		- בתי גידול
הפיתוח המוצע גבוה יותר מ-0.40מ' מפני מפלס הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		
לא נראה מיקום לשתילה במרווח הקדמי ולא מתוכנן עומק מספק לבתי גידול. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה	+		
מפלס הכניסה המוצע גבוה מ-0.50מ' מפני הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.	+		<b>מפלס כניסה קובעת</b>

### הערות נוספות:

- מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה הגובלת מצפון (רח' הזוהר 38). הכניסה למרתף המשותף תהיה במגרש הסמוך למגרש נשוא הבקשה מרח' הזוהר, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
- תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה:
  - ללא קוים מקווקוים
  - צבעי קו המקשים על הקריאה
  - חסר מידות
  - חסר מפלסים

## **חו"ד מכון רישוי**

**גלית בלס 12/10/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס, בשם נדב בר. שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### **תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה מתוך תכנית אדריכלית שנטענה ב - 1.7.20

הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 27 יחידות דיור בשטח עד 120 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 50 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה משותפים ל - 2 מגרשים גובלים (גוש

6106, חלקות 507,452,

רחוב הזוהר 36, 38)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

27 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובחדר אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרש אר - דן

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה: לאשר את הבקשה

### **כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: יש להציג את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה)

על חדר האשפה להכיל: ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **גנים ונוף**

הבקשה כוללת חניון משותף לכתובת הזוהר 36 והזוהר 38 ומדובר ב 2 בניינים נפרדים.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור 12 עצים המיועדים לכריתה הוא 10579.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 12 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2179.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך

פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

מבוקש עץ 1 להעתקה, כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העץ להעתקה, שעליה חתם אגרונום אגף

שפ"ע.

המרחק מהבניה לעץ מס' 5 הינו 2.18 מ' תוך שימור חומה קיימת, שימור העץ יבוצע בליווי אגרונום ובתיאום עם נציג

אנף שפ"ע בזמן העבודה.

עץ מספר 4 זית צעיר יועתק מחוץ למגרש וזאת בתיאום עם אגף שפע.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

## מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה

## אדריכלות מכון הרישוי

לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב. יש לסובב אותם ב-90 מעלות כך שהפתח שלהם יהיה ניצב לחזית המגרש - גמל מים, אוורור. גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.7 מטרים.  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

## 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 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיטון אדרי	7.0	30.0	6.0	שימור	7,348
2	קתרוסית מרובעת	7.0	20.0	5.0	שימור	3,014
3	בוהיניה מגוונת	7.0	35.0	10.0	כריתה	5,539
4	זית ארופאי	4.0	10.0	2.0	העתקה	904
5	מילה ירוקת עד	9.0	30.0	6.0	שימור	7,913
6	סיאגרוס רומנזוף	6.0	30.0	3.0	כריתה	5,040

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

לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבניין מבוקש במרתף חניה משותף עם הבניין ברחוב הזוהר 38. הבקשה ברחוב הזוהר 38 אינה מאושרת ולכן לא ניתן לאשר גם בקשה זו.
2. מוצע פיר מדרגות בגובה 6.00 מ' בחריגה של 1.00 מ' מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
3. גובה קומות מרתף בחריגה מהוראות התכנית. קומה 1- : 0.34 מ' בחריגה קומה 2- : 0.11 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
4. מבוקשת בנייה בחריגה של 0.05 מ' מקו בניין צדדי צפוני. לא ניתן לאשר.
5. מוצעת מצללה בחזית אחורית ללא נסיגה. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
6. גובה המצללה על הגג 0.16 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
7. מוצעים 22 פאנלים סולאריים על הגג העליון עבור 27 יח"ד. לא ניתן לאשר. יש להראות פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין, או לחלופין יש לצרף חוות דעת יועץ כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
8. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
9. הבניינים הסמוכים לא נראים בחזיתות. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
10. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. לא ניתן לאשר.
11. מוצעים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.
12. מוצעים מתקנים טכניים על קו הגדרות הגבוהים מהגובה המותר על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
13. מבוקשים מתקנים טכניים על קו גבול המגרש לרחוב בשטח הגיבון במרווח הקדמי ללא הרחקה ובמנח מקביל ולא אנכי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה לא ניתן לאשר.
14. מוצעים פתחי אוורור על קו המגרש לרחוב בשטח המרווח הקדמי. לא ניתן לאשר.
15. לא מוצע גיבון במרווח הקדמי. לא ניתן לאשר.
16. מפלס המרווח הקדמי המוצע גבוה יותר מ-0.40 מ' מפני מפלס הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
17. לא נראה מיקום לשתילה במרווח הקדמי והעומק המוצע אינו מספק לבתי גידול במרווח הקדמי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

18. מפלס הכניסה המוצע גבוה מ-0.50מ' מפני הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.

19. תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה:

- ללא קוים מקווקוים
- צבעי קו המקשים על הקריאה
- חסר מידות
- חסר מפלסים

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הוועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

## ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0311-20-1 מתאריך 09/11/2020

לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה שכן:

20. הבניין מבוקש במרתף חניה משותף עם הבניין ברחוב הזוהר 38. הבקשה ברחוב הזוהר 38 אינה מאושרת ולכן לא ניתן לאשר גם בקשה זו.

21. מוצע פיר מדרגות בגובה 6.00מ' בחריגה של 1.00מ' מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.

22. גובה קומות מרתף בחריגה מהוראות התכנית. קומה 1- : 0.34מ' בחריגה קומה 2- : 0.11מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.

23. מבוקשת בנייה בחריגה של 0.05מ' מקו בניין צדדי צפוני. לא ניתן לאשר.

24. מוצעת מצללה בחזית אחורית ללא נסיגה. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.

25. גובה המצללה על הגג 0.16מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.

26. מוצעים 22 פאנלים סולאריים על הגג העליון עבור 27 יח"ד. לא ניתן לאשר. יש להראות פתרון סולארי עבור כל יחידות הדירובניין, או לחלופין יש לצרף חוות דעת יועץ כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.

27. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדירובניין. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.

28. הבניינים הסמוכים לא נראים בחזיתות. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.

29. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. לא ניתן לאשר.

30. מוצעים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.

31. מוצעים מתקנים טכניים על קו הגדרות הגבוהים מהגובה המותר על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

32. מבוקשים מתקנים טכניים על קו גבול המגרש לרחוב בשטח הגיבון במרווח הקדמי ללא הרחקה ובמנח מקביל ולא אנכי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה לא ניתן לאשר.

33. מוצעים פתחי אוורור על קו המגרש לרחוב בשטח המרווח הקדמי. לא ניתן לאשר.

34. לא מוצע גיבון במרווח הקדמי. לא ניתן לאשר.

35. מפלס המרווח הקדמי המוצע גבוה יותר מ-0.40מ' מפני מפלס הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

36. לא נראה מיקום לשתילה במרווח הקדמי והעומק המוצע אינו מספק לבתי גידול במרווח הקדמי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

37. מפלס הכניסה המוצע גבוה מ-0.50מ' מפני הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.

38. תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה:

- ללא קוים מקווקוים
- צבעי קו המקשים על הקריאה
- חסר מידות
- חסר מפלסים

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הוועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.