

ט"ו סיון תשע"ט  
18 יוני 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0159 תאריך: 13/06/2019 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   |  |
| מ"מ מהנדס העיר | מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה                | אדרי' הלל הלמן     |  |
|                | מזכיר ועדת בניין עיר                          | עו"ד אילן רוזנבלום |  |
|                | 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      | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית        | לוגסי עופר        | אוניברסיטת ת"א 496 | 1314-496       | 18-1892   | 1         |
| 8      | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | קרן ק.ר נדלן בע"מ | פייבל 12           | 0524-012       | 18-1184   | 2         |
| 16     | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה  | רחמינוב אסתר      | דוידקה 8           | 1004-008       | 18-1842   | 3         |

## רשות רישוי

|           |                 |            |                          |
|-----------|-----------------|------------|--------------------------|
| מספר בקשה | 18-1892         | תאריך הגשה | 25/12/2018               |
| מסלול     | תוספות ושינויים | שינויים    | שינוי ללא תוספת שטח/חזית |

|          |  |           |                |
|----------|--|-----------|----------------|
| כתובת    | מתחם אוניברסיטת ת"א 496  | שכונה     | אוניברסיטת ת"א |
| גוש/חלקה | 54/6651, 65/6651, 66/6651, 67/6651, 68/6651, 72/6651, 86/6651, 87/6651, 150/6651 | תיק בניין | 1314-496       |
| מס' תב"ע | תעא/4030(2), צ, 2642   | שטח המגרש | 16254          |

| בעל עניין     | שם                       | כתובת                                     |
|---------------|--------------------------|---|
| מבקש          | פרנק גד                  | רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702 |
| מבקש          | לוגסי עופר               | רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702 |
| בעל זכות בנכס | עיריית תל אביב אגף נכסים | רחוב אבן גבירול 30, תל אביב - יפו 6407807 |
| עורך ראשי     | לקנר אילן שלמה           | רחוב כנרת 5, בני ברק 51262                |
| מתכנן שלד     | נדן זכריה                | רחוב הוז דב 19, תל אביב - יפו 6341612     |

### מהות הבקשה: (אדר אלון טל חנני)

| מהות עבודות בניה   |
|--|
| <p>1. שינויים כלפי היתר מספר 18-0469 מיום 27/08/52018 שהוצא להקמת 3 בניינים נוספים (D 11, D10, D9) עבור מעונות סטודנטים (סה"כ 484 יח"ד) בקמפוס מעונות הסטודנטים ב"מתחם ברושים" באוניברסיטת תל אביב הכוללים שינויים בבניין D10 בן 8 קומות וקומת גג למתקנים טכניים מעל קומת הקרקע, והם: שינויים בתכנון קומת הקרקע הכוללים ביטול 4 כתות גן, מחסנים, מטבח וחדרי שירות והוספת 5 יח"ד. שינויים בפיתוח ובתכנון החצרות עבור כ"א מכתות הגן וחצר אחת עבור חצר משק והוספת חדרי מעונות במקומם.</p> <p>2. הקמת חניון חנייה חדש בשטח E בן 2 וחצי קומות (קומות מרתף 1- 21- הינן מלאות וקומה מרתף 3- הינה חלקית) עבור 463 מקומות חנייה לרכב פרטי (254 מקומות חנייה במבנה תת קרקעי + 185 מקומות חנייה על קרקע + 24 מקומות חנייה שאושרו בשלבים א'-ג') ו-5 מקומות חנייה לרכב נכים בחניון על קרקעי.</p> <p style="text-align: right;">2</p> <p>התייחסות בדרישה ניתנה לגבי תוכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 20/05/2019</p> |

### מצב קיים:

|  |
|--|
| קמפוס מעונות הסטודנטים "מתחם ברושים" מכיל כעת 11 בנינים, כאשר חלק מהבניינים סיימו את הבניה וחלקם בשלבי בניה. |
|--|

### ממצאי תיק בניין:

| מספר היתר | שנה        | תיאור  | מספר בקשה |
|-----------|------------|--|-----------|
| 18-0983   | 25/11/2018 | <p>1. הריסה במלאה של חניון מאושר בהיתר מספר 18-0469 עבור 499 מ"ח כאשר חלקם תת קרקעיים וחלקם על קרקעיים. (הריסה אושרה לאור שבניין ברודקום בחלקו היה ממוקם על חניון מאושר בהיתר מספר 18-0469 והוגש פתרון עתידי במסגרת ההיתר 18-0072 הוגש פתרון עתידי להקמת חניון חלופי חדש בתחום שטח E).</p> <p>2. שינויים כלפי היתר מספר 18-0504 לדיפון וחפירה והריסת ושינוי בתוואי הכלונסאות בחזית המזרחית ובחזית המערבית.</p> | 18-0072   |

|         |  |            |         |
|---------|--|------------|---------|
|         | <p>3. הקמת מבנה חדש ( "ברודקום" ) להנדסה ומחקר בן 4 קומות וגג טכני , מעל 4 קומות חנייה המכיל :<br/> - קומת מרתף חלקית (4-) : 43 מ"ח , 3 מחסנים , גרעין מדרגות, מבואות וחדר טכני<br/> -קומת מרתף (3-) : 191 מ"ח , 2 מחסנים , 2 גרעיני מדרגות, מדרגות נוספות למילוט , מבואות וחדרים טכניים.<br/> -קומת מרתף (2-) : רמפת כניסה לחניון מרחוב גורג ויזו , 107 מ"ח , 5 מחסנים , 2 גרעיני מדרגות, מדרגות נוספות למילוט , מבואות וחדרים טכניים.<br/> -קומת מרתף (1-) : חלל פתוח לשימוש משרדים/מחקר/מעבדות , חדרי אשפה , 2 גרעיני מדרגות , 2 מדרגות נוספות פנימיות , מבואות , חדרים טכניים, חצר פנימית עם פיתוח ומדרגות חיצוניות לעלייה לקומת כניסה.<br/> בקומת הקרקע : חלל פתוח לשימוש משרדים , 2 גרעיני מדרגות , 2 מדרגות נוספות פנימיות , מבואות , שירותים וממ"מ.<br/> - בקומות טיפוסיות 1-3: חלל פתוח לשימוש משרדים/מחקר/מעבדות , 2 גרעיני מדרגות , 2 מדרגות נוספות פנימיות , מבואות , שירותים וממ"מ.<br/> -בקומת הגג : גג טכני בנסיגה הכולל מיקום למ"א ופירים.<br/> -במגרש : פיתוח שטח , מדרכות שבילים וגינון</p>  |            |         |
| 18-0530 | <p>1. הריסת חניון ציבורי קיים המכיל 166 מקומות חנייה במתחם קמפוס אוניברסיטת תל אביב.<br/> 2. חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של בין 10.50 מ' ל-13.80 מ' לטובת 3 מרתפים עתידיים, וזאת לצורך קידום בנייה חדשה בנכס, עבור בניין בן 4 קומות להנדסה ומחקר של אוניברסיטת תל אביב.</p>   | 06/06/2018 | 18-0504 |
| 17-0312 | <p>הקמת 3 בניינים נוספים עבור מעונות סטודנטים ( סה"כ 484 יח"ד) בקמפוס מעונות הסטודנטים ב"מתחם ברושים" המכיל 8 בניינים הקיימים באוניברסיטת תל אביב, הכוללים :<br/> 1. הקמת בניין חדש D9, בן 8 קומות, וקומת גג למתקנים טכניים, מעל קומת קרקע, עבור סה"כ 166 יח"ד, הכולל :<br/> - בכל גובה הבניין : גרעין של חדר המדרגות הכללי עם 2 פירים עבור מעליות.<br/> - קומת הקרקע : לובי כניסה, יח"ד, 4 חדרי אופניים, 2 חדרי חשמל, חדר תאי דואר, חדר אשפה וממ"מ דו תכליתי.<br/> - בקומות הטיפוסיות (1-8) : יח"ד עם חדרי שירות כ"א, ממ"מ דו תכליתי, מעברים משותפים ומרפסות פתוחות ומקורות.<br/> - גג עליון : מתקנים טכניים, גנרטור ומערכת סולארית.<br/> 2. הקמת בניין חדש D10, בן 8 קומות, וקומת גג למתקנים טכניים, מעל קומת קרקע, עבור סה"כ 155 יח"ד, הכולל :<br/> - בכל גובה הבניין : גרעין של חדר המדרגות הכללי עם 2 פירים עבור מעליות.<br/> - קומת קרקע : לובי כניסה, חדר אשפה, 2 חדרי חשמל, חדר אופניים, ומעון יום המכיל : 4 כתות גן, מחסנים, חדר אשפה, מטבח וחדרי שירות . החצר מחולקת ל-5 חצרות נפרדות : חצר עבור כ"א מכתות הגן וחצר אחת עבור חצר משק.<br/> - בקומות הטיפוסיות (1-8) : יח"ד עם חדרי שירות כ"א, ממ"מ דו תכליתי, מעברים משותפים ומרפסות פתוחות ומקורות.<br/> - גג עליון : מתקנים טכניים ומערכת סולארית.<br/> 3. הקמת בניין חדש D11, בן 8 קומות, וקומת גג למתקנים טכניים, מעל קומת קרקע, עבור סה"כ 163 יח"ד, הכולל :<br/> - בכל גובה הבניין : גרעין של חדר המדרגות הכללי עם 2 פירים עבור מעליות.</p> | 27/05/2018 | 18-0469 |

|         |  |  |  |
|---------|--|--|--|
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- קומת קרקע: לובי כניסה, יח"ד, חדרי אופניים, חדר תאי דואר, 2 חדרי חשמל, חדר אשפה, 3 חדרי מחשבים.</li> <li>- בקומות הטיפוסיות (1-8): יח"ד עם חדרי שירות כ"א, ממ"מ דו תכליתי, מעברים משותפים ומרפסות פתוחות ומקורות. גג עליון: מתקנים טכניים ומערכת סולארית.</li> </ul> <p>קמת חניון עבור 499 מקומות חנייה (חלקם תת קרקעי וחלקם על קרקעי בשטח E).<br/>במגרש: הקמת מאגר מים וחדר משאבות תת קרקעיים, עצים, פיתוח שטח, ריצוף, גינון ומעברים.</p> |  |  |
| 15-0173 | 2015   | שינויים ותוספות בניה כלפי היתר מס' 12-0728 הכוללים תוספת קומות ל-3 בנינים מבין 8 בנינים, מבנים מס' D6, D7, D8, במתחם מעונות הסטודנטים באוניברסיטת תל אביב "מתחם ברושים". |  |
| 13-0709 | 2013   | שינויים ותוספות בניה כלפי היתר מס' 12-0072 לתוספת קומה נוספת לכל אחד מאגפי המעון, עבור 9 יחד מגורים בכל אחד מהאגפים סה"כ 27 יחידות.                                      |  |
| 12-0728 | 2013   | שלב "ב" של מעונות הסטודנטים עבור 5 בנינים נוספים, סה"כ 741 יחידות מגורים.  |  |
| 12-0072 | 2012   | מעון סטודנטים, המורכב מ-3 אגפים נפרדים, בן 8 קומות, עבור 246 יחידות מגורים באוניברסיטת תל אביב.  |  |

**בעלויות:**

הנכס בבעלות עיריית תל אביב ולבקשה צורף אישור אגף הנכסים ובו צוין: " חלקות 54,65,66,67,68,72,86,87,150 בגוש 6651 בבעלות עיריית ת"א-יפו.  
בין 04/03/2015 נחתם חוזה חכירה בין עיריית ת"א-יפו לבין אוניברסיטת ת"א מיום 01/04/2013 ועד ליום 31/03/2062 לצורך הקמת מבני הוראה ומחקר, מעונות סטודנטים וגן בוטני וזואולוגי. לנוכח כך אין מניעה לאשר את הבקשה .

**התאמה לתב"ע (תכנית +2642 תכנית עיצוב 4030/2) אוניברסיטת תל אביב )**

| סטייה                       | מוצע/קיים   | מותר   |   |
|-----------------------------|---|--|---|
|                             | בהתאם<br>בהתאם  | 4 מ'<br>4 מ'   | <b>קווי בניין</b><br>קדמי לרחוב גורג' וייז<br>קדמי לרחוב רוזנפלד שלום |
|                             | 98450 מ"ר   | תכנית מקסימלית עד<br>40% משטח הקמפוס<br>(189,600 מ"ר )                 | <b>תכנית קרקע</b>   |
| <b>- תוספת של 5 יח"ד .</b>  | אושר: 1821 יח"ד )<br>מתוכם 484 יח"ד<br>(בניין D)<br>סה"כ: 1826 יח"ד | קיים בהיתר:<br>1821 יח"ד מתוכם<br>484 יח"ד במבן 10D<br>מותר: 1870 יח"ד | <b>מס' יח"ד מותר</b>  |
|                             | 221,967 מ"ר   | קיים: 221,967 מ"ר<br>מותר:<br>233,791 מ"ר                              | <b>שטחים עיקריים בשטח<br/>הקמפוס (לא כולל מעונות)</b>                 |
| <b>1,060 מ"ר – ראה הערה</b> | אושר: 35,327.17 מ"ר<br>מוצע: 13,733 מ"ר<br>סה"כ: 49,060 מ"ר         | 48,000 מ"ר   | <b>שטח עיקרי מעונות<br/>סטודנטים</b>                                  |
| נשאר עודף של 10,764 מ"ר     | 271,021 מ"ר   | 281791 מ"ר   | <b>סה"כ שטחים עיקריים</b>   |

|   |                           |   |   |
|---|---------------------------|---|---|
| בשטח הקמפוס (כולל מעונות)               | 154,209 מ"ר               | קיים : 129,172 מ"ר  | לאחר קיזוז של 1060 מ"ר עבור מעונות הסטודנטים. ראה הערה                              |
| שטחי שירות בשטח הקמפוס (לא כולל מעונות) | קיים בהיתר : 30,983.4 מ"ר | קיים : 17,925.4 מ"ר<br>מוצע : 13,667.8 מ"ר<br>סה"כ : 31,593.2 מ"ר | 1,593.2 מ"ר , (ראה הערה מספר 1)   |
| שטח שירות מעונות סטודנטים               | 169,209 מ"ר               | 160,155 מ"ר   | נשאר עודף של 7,461 מ"ר לאחר קיזוז של 1,593.4 עבור מעונות הסטודנטים(ראה הערה מספר 1) |

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 2642) :**

| סטייה                         | מוצע                                 | מותר   |                 |
|-------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------|
| תכסית מרתף מתחת לשטחים פתוחים | מבוקש : 4916.16 מ"ר                  | עד 30% משטח הקמפוס ( 474 דונם) = 142,200 מ"ר |                 |
| קומות                         | 3 קומות                              | 5 קומות                                      |                 |
| שימוש                         | חניות                                | חניה/שימוש עיקרי או שירות                    | ראה הערה מספר 2 |
| חניה                          | ראה חוו"ד בוחנת התנועה במכון הרישוי. |  |                 |

**הערה :**

- לפי הוראות תב"ע 2642 השימושים המותרים עבור הקמפוס הינם למטרות חינוך , הוראה, מחקר ומנהל. כ"כ תותר הקמת מעונות סטודנטים ושירותים נלווים כולל : חדרי לימוד, חוגים, מסעדות, מזנונים, חנות מזון , חדרי מנהלה, וכ"ו הכל כנדרש לשירותי המעונות. סה"כ השטחים המותרים עבור הקמפוס כולו מעל ומתחת לפני הקרקע : 233,791 מ"ר עיקרי ו 154,209 מ"ר שירות. בבקשה קודמת השטח החורג מעבר לשטחים המותרים למעונות הסטודנטים שנקבעו בתב"ע ( עיקרי ושירות ) מסך השטחים הכללי המיועד לקמפוס כולו וכעת מבוקשים כ 1,593.4 מ"ר עבור מעונות סטודנטים בקומת הקרקע והנ"ל ניתן לאישור.
- מבוקשת הקמת חניון במקום חניון שאושר להריסה בהיתר מספר 18-0983 של הבניין הסמוך למגרש "בניין ברודקום" וכעת מבוקשת הקמתו מחדש בהתאמה להיתר שאושר עבור בניין ברודקום. יש לציין שהתכנון כולל מעבר עתידי בין הבניינים בקומת המרתף ע"י פתיחת פתח בקיר המשותף והנ"ל נעשה בתיאום עם בניין ברודקום וניתן לאישור.

**חוו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 15/04/2019**

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

**תנועה**

דרישת התקן :

- 221 מקומות חניה לרכב פרטי
- 5 מקומות חניה לרכב נכים
- 221 מקומות חניה לאופנועים
- 154 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב עפ"י תקנות חניה 2016 בתחום עיר תל אביב(החלטת הועדה 0026 -16 ב' - 1 מיום 07/12/2016) בטבלת מאזן חניה שבנספח תנועה.

מתוכנן :

463 מקומות חניה לרכב פרטי (254 מ"ח במבנה תת"ק + 185 מ"ח על קרקע + 24 מ"ח שאושרו בשלבים א-ג) בשטח E.  
5 מקומות חניה לרכב נכים בחניון על קרקעי.  
166 מקומות חניה לאופנועים

178 מקומות חניה לאופניים

**חנות דעת**

1. לעניין מקומות חניה לרכב פרטי :

במבן 5 (לאחר ביצוע 463 מקומות חניה בשטח E) יהיו 1397 מקומות חניה, דרישת התקן עפ"י ת.ב.ע. למבן 5 הינה 1220 מקומות חניה, לכן במבן 5 צפוי עודף של 177 מקומות חניה.

אין אנו רואים בעיה בעודף שכזה משום שמדובר ב- POOL מקומות של מבן כולו ואמור לשמש מענה לתקן חניה למבנים עתידיים במבן.

2. לעניין חוסר 55 מקומות חניה לאופנועים :  
ניתן לפתור בשני אופנים-

א. להסדיר 55 מקומות חניה לאופנועים בחניון על קרקעי המוצע על חשבון מקומות חניה לרכב פרטי, זאת אומרת לצמצם מספר מקומות חניה לרכב פרטי (כלומר להפחית כ- 15 מקומות חניה לרכב מתוך 177 המקומות שממילה הם עודפים לתקן הדרוש במבן נכון להיום).

ב. לאשר את הבקשה כפי שהיא, כלומר עם חוסר של 55 מקומות חניה לאופנועים מהסיבות הבאות :

- תקנות חניה 2016 שאושרו ע"י המדינה מאפשרים מספר טווח 3 : 1 (כלומר מקום חניה 1 לכל 3 חדרי מעונות, אז נדרשים 221 מקומות) עד 10 : 1 (כלומר מקום חניה 1 לכל 10 חדרי מעונות, אז דרישה היא 67 מקומות לאופנועים). אמנם עיריית תל אביב אימצה בהנחיות המרחביות מפתח של 3 : 1 עבור אופנועים, אך ניתן לראות כי התקנות הארציות עצמן רואות בחיוב מקרים שבהם תקן החניה לאופנועים יכול להיות קטן יותר.

- מדובר במתחם שהוא חלק מהאוניברסיטה כולה ולא פרויקט מבודד ואנו סוברים כי נפח מקומות החניה (רכב, אופנועים, אופניים) באוניברסיטה כולה יכול לספוג מחסור שכזה (שכאמור נובע מהחלטה עירונית ולא ארצית).  
- מדובר במעונות סטודנטים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור פתרון חניה המוצע, למרות שהוא כולל חוסר של 82 מקומות לאופנועים.

**גנים ונוף**

שינויים מהיתר בניה מספר 18-0469.

לא מבוקש שינוי ביעוד העצים.

כל התנאים הנוגעים לנושא גנים ונוף בהיתר מספר 18-0469 תקפים גם בהיתר זה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

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  | סיסם הודי        | 12.0 | 60.0     | 9.0       | שימור | 16,616   |
| 2  | ושינגטוניה חסונה | 6.0  | 40.0     | 6.0       | שימור | 3,692    |
| 3  | ושינגטוניה חסונה | 1.5  | 5.0      | 5.0       | כריתה |          |
| 4  | ושינגטוניה חסונה | 8.0  | 45.0     | 3.0       | שימור | 3,024    |
| 5  | ושינגטוניה חסונה | 8.0  | 45.0     | 3.0       | שימור | 3,024    |
| 6  | ושינגטוניה חסונה | 8.0  | 45.0     | 3.0       | שימור | 3,024    |
| 7  | איזדרכת מצויה    | 5.0  | 12.0     | 5.0       | שימור | 3,692    |
| 8  | ושינגטוניה חסונה | 8.0  | 45.0     | 3.0       | שימור | 3,024    |
| 9  | צחר כחלחל        | 8.0  | 12.0     | 4.0       | כריתה |          |
| 10 | איזדרכת מצויה    | 5.0  | 10.0     | 5.0       | שימור | 197      |
| 11 | ושינגטוניה חסונה | 9.0  | 45.0     | 3.0       | שימור | 3,402    |
| 12 | ושינגטוניה חסונה | 1.5  | 5.0      | 5.0       | כריתה |          |

## טבלת עצים

| #  | סוג              | גובה | קוטר<br>גזע | קוטר<br>צמרת | יעוד  | ערך נופי |
|----|------------------|------|-------------|--------------|-------|----------|
| 13 | ושינגטוניה חסונה | 9.0  | 45.0        | 3.0          | שימור | 3,402    |
| 14 | ושינגטוניה חסונה | 9.0  | 45.0        | 3.0          | שימור | 3,402    |
| 15 | ושינגטוניה חסונה | 9.0  | 45.0        | 3.0          | שימור | 3,402    |
| 16 | ושינגטוניה חסונה | 9.0  | 45.0        | 3.0          | שימור | 3,402    |
| 17 | איזדרכת מצויה    | 7.0  | 16.0        | 5.0          | שימור | 506      |
| 19 | ושינגטוניה חסונה | 1.5  | 5.0         | 5.0          | כריתה |          |
| 20 | איזדרכת מצויה    | 12.0 | 33.0        | 6.0          | שימור | 2,154    |
| 21 | ושינגטוניה חסונה | 8.0  | 43.0        | 3.0          | שימור | 3,024    |
| 22 | ארואקריה רמה     | 1.0  | 5.0         | 5.0          | כריתה |          |
| 23 | ברוש מצוי        | 6.0  | 16.0        | 3.0          | כריתה | 964      |
| 24 | מכנף נאה         | 7.0  | 20.0        | 4.0          | כריתה | 1,055    |
| 25 | שיטה מכחילה      | 1.5  | 5.0         | 4.0          | כריתה |          |
| 26 | שיטה מכחילה      | 1.5  | 10.0        | 4.0          | כריתה |          |
| 27 | שיטה מכחילה      | 1.5  | 23.0        | 4.0          | כריתה |          |
| 28 | שיטה מכחילה      | 1.5  | 18.0        | 4.0          | כריתה |          |
| 29 | אזדרכת מצויה     | 2.0  | 9.0         | 4.0          | כריתה |          |
| 30 | אלמוגן רחב עלים  | 6.0  | 25.0        | 5.0          | כריתה | 3,090    |
| 31 | אלמוגן רחב עלים  | 6.0  | 22.0        | 5.0          | כריתה | 2,051    |
| 32 | אלמוגן רחב עלים  | 6.0  | 22.0        | 4.0          | כריתה | 2,051    |
| 33 | סיסם הודי        | 10.0 | 25.0        | 8.0          | שימור | 2,884    |
| 34 | אלמוגן רחב עלים  | 5.0  | 28.0        | 5.0          | כריתה | 3,323    |
| 35 | אלמוגן רחב עלים  | 6.0  | 25.0        | 5.0          | כריתה | 2,649    |
| 36 | אלמוגן רחב עלים  | 6.0  | 45.0        | 5.0          | כריתה | 8,583    |
| 37 | אלמוגן רחב עלים  | 8.0  | 30.0        | 5.0          | כריתה | 6,122    |
| 38 | אלמוגן רחב עלים  | 7.0  | 32.0        | 6.0          | שימור | 5,064    |
| 39 | אלמוגן רחב עלים  | 5.0  | 19.0        | 4.0          | כריתה | 1,785    |
| 40 | אלמוגן רחב עלים  | 5.0  | 23.0        | 5.0          | שימור | 2,989    |
| 41 | אלמוגן רחב עלים  | 6.0  | 30.0        | 5.0          | שימור | 4,450    |
| 42 | זית אירופי       | 8.0  | 53.0        | 3.0          | העתקה | 11,907   |
| 43 | אזדרכת מצויה     | 5.0  | 16.0        | 4.0          | שימור | 506      |
| 44 | אזדרכת מצויה     | 5.0  | 16.0        | 4.0          | שימור | 506      |
| 45 | אלמוגן רחב עלים  | 5.0  | 20.0        | 4.0          | כריתה | 2,393    |
| 46 | שיטה מכחילה      | 1.5  | 12.0        | 4.0          | כריתה |          |
| 47 | שלטית מקומטת     | 3.0  | 5.0         | 3.0          | כריתה |          |
| 48 | פיקוס השדרות     | 3.0  | 5.0         | 3.0          | כריתה |          |
| 49 | פיקוס השדרות     | 3.0  | 5.0         | 3.0          | כריתה |          |
| 50 | פיקוס השדרות     | 3.0  | 5.0         | 3.0          | כריתה |          |
| 51 | פיקוס השדרות     | 3.0  | 5.0         | 3.0          | כריתה |          |
| 52 | פיקוס השדרות     | 3.0  | 5.0         | 3.0          | כריתה |          |
| 53 | פיקוס השדרות     | 3.0  | 5.0         | 3.0          | כריתה |          |
| 54 | פיקוס השדרות     | 14.0 | 150.0       | 11.0         | שימור | 111,237  |
| 55 | אזדרכת מצויה     | 6.0  | 13.0        | 4.0          | כריתה | 278      |
| 56 | שיטה מכחילה      | 1.5  | 26.0        | 4.0          | כריתה |          |
| 57 | מכנף נאה         | 8.0  | 50.0        | 6.0          | כריתה | 9,891    |
| 58 | אזדרכת מצויה     | 8.0  | 35.0        | 4.0          | שימור | 3,865    |
| 59 | אזדרכת מצויה     | 7.0  | 18.0        | 5.0          | שימור | 961      |
| 60 | אשל הפרקים       | 6.0  | 90.0        | 5.0          | כריתה | 20,192   |
| 61 | אזדרכת מצויה     | 6.0  | 15.0        | 4.0          | כריתה | 745      |
| 62 | שיטה מכחילה      | 1.5  | 12.0        | 4.0          | כריתה |          |
| 63 | אלביציה צהובה    | 5.0  | 18.0        | 4.0          | שימור | 1,281    |
| 64 | אלביציה צהובה    | 5.0  | 18.0        | 4.0          | שימור | 1,281    |
| 65 | אלביציה צהובה    | 5.0  | 18.0        | 4.0          | שימור | 1,281    |
| 66 | אלביציה צהובה    | 5.0  | 18.0        | 4.0          | שימור | 1,281    |
| 67 | אלביציה צהובה    | 5.0  | 18.0        | 4.0          | שימור | 1,281    |

**טבלת עצים**

| #  | סוג             | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד  | ערך נופי |
|----|-----------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 68 | אלביציה צהובה   | 5.0  | 18.0     | 4.0       | שימור | 1,281    |
| 69 | אלביציה צהובה   | 5.0  | 18.0     | 4.0       | שימור | 1,281    |
| 70 | אלביציה צהובה   | 4.0  | 11.0     | 4.0       | שימור | 478      |
| 71 | אלביציה צהובה   | 5.0  | 18.0     | 4.0       | שימור | 1,281    |
| 72 | פנסית דו נוצתית | 4.5  | 15.0     | 3.0       | שימור | 1,112    |
| 73 | פנסית דו נוצתית | 4.5  | 15.0     | 3.0       | שימור | 1,112    |
| 74 | פנסית דו נוצתית | 4.5  | 15.0     | 3.0       | שימור | 1,112    |
| 75 | אזדרכת מצויה    | 10.0 | 10.0     | 3.0       | כריתה | 230      |

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

ויקטוריה ולודרסקי 17/04/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו. בונים בקומות מעל קומת קרקע.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0469 בבניין D10 בקומת הקרקע ע"י הוספת 5 יח"ד נוספות בקומת הקרקע בקמפוס מעונות הסטודנטים ב"מתחם ברושים" באוניברסיטת תל אביב (לאחר שינויים סה"כ 489 יח"ד).

2. הקמת חניון חנייה חדש בשטח E בן 2 חצי קומות (קומות מרתף 1- 2) הינן מלאות וקומה מרתף 3- הינה חלקית) עבור 463 מקומות חנייה לרכב פרטי (254 מקומות חנייה במבנה תת קרקעי + 185 מקומות חנייה על קרקע + 24 מקומות חנייה שאושרו בשלבים א'-ג') 51 מקומות חנייה לרכב נכים בחניון על קרקעי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, תאום תכנון, ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

כל התנאים בהיתר מספר 18-0469 תקפים גם בהיתר זה.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-19-0159 מתאריך 13/06/2019

3. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0469 בבניין D10 בקומת הקרקע ע"י הוספת 5 יח"ד נוספות בקומת הקרקע בקמפוס מעונות הסטודנטים ב"מתחם ברושים" באוניברסיטת תל אביב (לאחר שינויים סה"כ 489 יח"ד).

4. הקמת חניון חנייה חדש בשטח E בן 2 חצי קומות (קומות מרתף 1- 2) הינן מלאות וקומה מרתף 3- הינה חלקית) עבור 463 מקומות חנייה לרכב פרטי (254 מקומות חנייה במבנה תת קרקעי + 185 מקומות חנייה על קרקע + 24 מקומות חנייה שאושרו בשלבים א'-ג') 51 מקומות חנייה לרכב נכים בחניון על קרקעי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, תאום תכנון, ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

כל התנאים בהיתר מספר 18-0469 תקפים גם בהיתר זה.

## רשות רישוי

|           |                        |   |            |
|-----------|------------------------|---|------------|
| מספר בקשה | 18-1184                | תאריך הגשה                              | 24/07/2018 |
| מסלול     | בניה חדשה<br>בניה חדשה | בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')<br>מרתפים |            |

|          |               |           |                                |
|----------|---------------|-----------|--------------------------------|
| כתובת    | פייבל 12      | שכונה     | הצפון החדש-סביבת ככר<br>המדינה |
| גוש/חלקה | 355/6108      | תיק בניין | 0524-012                       |
| מס' תב"ע | ע1, 50, 3729א | שטח המגרש | 751 מ"ר                        |

| בעל עניין     | שם                | כתובת                                    |
|---------------|-------------------|--|
| מבקש          | קרן ק.ר נדלן בע"מ | רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056       |
| בעל זכות בנכס | קרן ק.ר נדלן בע"מ | רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056       |
| עורך ראשי     | בר אורין גידי     | רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604     |
| מתכנן שלד     | שילר ערן          | רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235 |

### מהות הבקשה: (אדר' קורלנדסקי חן)

| מהות עבודות בניה   |
|--|
| <p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ב-3 קומות המרתף- 24 מקומות חניה (כולל חניית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, 20 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.</li> <li>בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה ו-2 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.</li> <li>בקומות 1-3- בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוטרסה.</li> <li>בקומה 4- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוטרסה ומפלס תחתון של יח"ד שהמשכה בקומה חמישית.</li> <li>בקומה 5- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוטרסה (אחת היח"ד בעלת מפלס תחתון בקומה הרביעית).</li> <li>בקומה 6 (גג חלקית)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית הקדמית ומצללה מבטון מעליהן ומרפסות גזוטרסה בחזית האחורית.</li> <li>בקומה 7 (גג חלקית)- יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסת גג בחזית האחורית.</li> <li>על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li>בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית וטכניים משותפים.</li> <li>בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי וגדרות בגבולות המגרש.</li> </ul> |

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת לחניות ומקלט במרתף, עבור 8 יחידות דור.

### ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים  | שנה  | תיאור  |
|---|------|--|
| לא נמצא היתר מילולי עם מספר (לפיה ניתן אישור לתמא 38 בתחנת קונסטרוקציה) | 1962 | היתר להקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת לחניות ומקלט בקומת המרתף החלקי. 2 יח"ד בכל אחת מ-4 הקומות הטיפוסיות, סה"כ 8 יח"ד. |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "קרן ק.ר נדלן בע"מ" באמצעות מורשיי חתימה מטעמה (רבינוביץ גדעון ומורן יואב) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, הנ"ל חתומים גם בשם בעלי הזכויות בנכס בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים (על מסמך ייפוי כוח חתומים רוב בעלי הזכויות בנכס למעט בעלי ת.ח 1,2,7).  
**לבעלי הזכות שאינם חתומים מ-ת.ח 1, 2, 7 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות (נשלחו הודעות גם ליורשים של בעלים שנפטרו והוצגו צווי ירושה)**

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1962
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

| מספר קומות:                        | מותר  | מוצע   | סטייה  |
|------------------------------------|---|--|--|
| מספר קומות:                        | 2 + 6 קומות גג חלקיות   | 2 + 6 קומות גג חלקיות  |  |
| <b>קווי בניין:</b>                 |   |  |  |
| קדמי לרחוב פייבל (לפי תכנית 50)    | 6.00 מ'   | 6.00 מ'  |  |
| צדי                                | 3.00 מ'   | 3.00 מ'  |  |
| אחורי                              | 5.00 מ'   | 5.00 מ'  |  |
| <b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b> | במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית)<br><b>751 מ"ר = 0.5 X 375.5 מ"ר</b>   | כ- 341 מ"ר לפי מדידה גרפית, בהתאם למותר  |  |
| <b>שטחי שירות:</b>                 | מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (506 מ"ר)  | בהתאם למותר  |  |
| <b>צפיפות:</b>                     | במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90<br><b>2546/90 מ"ר = 28 יח"ד</b>  | 20 יחידות דיור   |  |
| <b>גובה קומה:</b>                  | 3.30 מ' ברוטו   | בהתאם למותר  |  |
| <b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>   | בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי<br><br>ב-קומות הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים ובניין ואלו ימוקמו 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 | מוצע בינוי חלקי בהתאם לתכסית המותרת לבניה ורצועה מפולשת של 3.00 מ'<br><br>תוכנן חדר אשפה בתחום הבניין ונישת גז בצמוד לגבול המגרש הצפוני קדמי<br><br>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה<br><br>מוצמדות חצרות פרטיות ל-2 יח"ד שבקומת הקרקע | <b>*יש לתכנן נישא לבלוני גז בתחום הבניין</b> |

|   |  |  |   |   |
|---|--|--|---|---|
|   |  | 3.00 מ'<br>2.00 מ'<br>5.00 מ'<br>5.00 מ' | 3.00 מ' - לחזית קדמית ב-2<br>קומות הגג החלקיות<br>2.00 מ' - לחזית אחורית בקומת<br>הגג החלקית העליונה<br>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'<br>כולל מבנה המעלית/ מדרגות<br>5.00 מ'                     | <b>קומות גג חלקיות:</b><br><b>נסיגות ממעקה הגג</b><br><b>גובה הבניה על הגג</b><br><b>גובה המתקנים<br/>הטכניים</b> |
| 0.50 מ'   | 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי<br>1.60 מ' מקו הבניין האחורי<br>(למעט מרפסת אחת בקומה<br>ראשונה המגיעה ל1.65 מ')  | 1.60 מ'                                  | 14 מ"ר למרפסת הבולטת<br>מקירות הבניין החיצוניים ובלבד<br>שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע<br>לסך המרפסות בבניין = 240 מ"ר<br>לא יותרו מרפסות לסירוגין<br>(מרפסות קופצות)                                 | <b>מרפסות:</b><br><b>הבלטה מקו בניין<br/>קדמי ואחורי</b><br><br><b>שטח</b><br><br><b>עיצוב המרפסות</b>            |
| 0.05 מ' - הקטנת<br>הבלטה במרפסת<br>אחורית בקומה א'<br><br><b>*התאמת כל<br/>המרפסות בחזית<br/>האחורית מבחינת<br/>שטח וחפיפה מלאה</b> | מוצעות מרפסות בשטח של עד<br>14 מ"ר לרוב יח"ד ובהתאם<br>לממוצע<br><br>בקומה 4 ובקומת הגג החלקית<br>התחתונה (קומה 6) מוצעות<br>מרפסות אחוריות שאינן חופפות<br>לשאר הקומות. |  | בהתאם למותר   | <b>מרפסות גג:</b>   |
|   |  |  | בקונטור הקומה העליונה לא<br>כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות  | <b>מרפסות גג:</b>   |
| *חסר מעבה מזגן<br>אחד   | 19 מעבי מזגנים   |  | התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר<br>ייעודי, במרפסת שירות שאינה<br>חורגת מקונטור הבניין או על הגג<br>העליון.   | <b>מזגנים:</b>  |
|   | מוצעים לכל הדירות מסתורי<br>כביסה ובהתאם למידות<br>הנדרשות לפי מדיניות הועדה<br>המקומית/ הנחיות מרחביות.   |  | נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו<br>חורג מקונטור הבניין.<br><br>ביח"ד הפונות לחזית קדמית<br>בלבד, יותר פתרון בתחום<br>המרפסת הקדמית.  | <b>מסתורי כביסה:</b>  |
|   | מוצעת מצללה מבטון מעל<br>מרפסת גג קדמית בקומת הגג<br>החלקית התחתונה בשטח של כ-<br>40 מ"ר.<br><br>בהתאם למותר   |  | בהתאם לתקנות התכנון והבניה-<br>50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל<br>לפי הגדול יותר<br><br>ללא סגירה בקירות ובצמוד<br>לדירת הגג/ חדר היציאה לגג  | <b>מצללות :<br/>שטח</b><br><br><b>בינוי ומיקום</b>  |
| 0.30 מ'   | מרווחי הקורות מבדיקת המפרט<br>בהתאם למותר אך, לא הוצגו<br>פרטי פרגולה בהתאם  | 1.25 מ'<br>3.30 מ'                       | 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי<br><br>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה<br>הקורות העליונות<br><br>בהתאם למדיניות הועדה<br>המקומית/ הנחיות מרחביות-<br>המרווח הפתוח בין חלקי<br>הפרגולה האטומים יהיה לפחות | <b>נסיגות ממעקה גג</b><br><br><b>גובה</b><br><br><b>מרווחי קורות<br/>המצללה</b>                                   |
| *יש להציג פרטי<br>פרגולה  |  |  |   |   |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה  |  |
|  | מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין, לרבות מעבי מזגנים ומערכות סולריות כמספר יח"ד המוצעות. (דודי האגירה של המערכות הסולריות מתוכננים בשטחי הדירות בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות) | על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים  | <b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b><br><b>שימושים וגישה</b> |
|  | מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי דרומי בצמוד לגבול המגרש. תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי- ראה חוות דעת בהמשך.  | החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. * כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה | <b>חניה:</b>   |

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

| סטייה   | מוצע  | מותר  |                    |
|---|---|---|--------------------|
|   | 3 קומות מרתף  | 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים  | <b>מס' קומות:</b>  |
| 0.50 מ' - הנמכת קומת המרתף התחתון בחלק המוגבה מעבר ל3.50 מ' המותרים או הוכחה שהנ"ל נדרש לתפקוד הבניין | בהתאם למותר למעט, באזור מחסן מס' 20 גובה המרתף התחתון הינו כ- 4.00 מ' נטו לפי מדידה גרפית   | 2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו   | <b>גובה קומות:</b> |
|   | חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים כמספר יחידות הדיור בבניין  | חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים | <b>שימושים:</b>    |
| 1%- חסר שטח של כ- 7 מ"ר לחלחול מי נגר   | מוצע כ- 105.6 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ-14% משטח המגרש. רוב השטח המחלחל המוצע מתוכנן לכיוון המרווח הצדי צפוני והקדמי בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות. | 80%<br><br>85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 638.3 מ"ר<br>(15% שטח מחלחל = 112.6 מ"ר)                         | <b>תכסית:</b>      |

**הערות נוספות:**

1. בבקשה זו הוגש ערר כנגד אי מתן החלטה בבקשה בהתאם לתקנות תוך 45 יום. במסגרת פרוטוקול הישיבה בוועדת הערר שמספרו 2017264 מתאריך ה- 14.3.19 הוחלט לדחות את הערר.
2. במסגרת מסמכי הבקשה הוגשו המסמכים הבאים:
  - הצהרה כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים.
  - אישור נגישות המבנה להיתר (נספח נגישות וטופס נלווה)

- אישור מקדמי שלב א לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 המכיל את פרטי המבנה והניקוד הניתן לו (61 נק') המספיקות לו לקבלת תקן בניה ירוקה בהמשך עם סיום הביצוע.

3. מדיניות הוועדה המקומית/ הנחיות מרחביות- תיקונים נדרשים לבקשה :

- גדרות- התאמת גובה הגדרות למותר באזור זה, עד 0.7 מ' לגדר הקדמית הגובלת עם הרחוב ועד 1.5 מ' לגדרות הגובלות למגרשים השכנים.
- פיתוח שטח- יש לתכנן 15% שטחי חלחול כנדרש (התכנון המוצע משאיר שטח של 14% עבור חלחול) וכן, עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים של 1.5 מ'.
- מתקנים טכניים ותשתית- הרחקת הנישה למד המים ב1.00 מ' מהגדר הקדמית, תכנון נישת גז בתחום הבניין כנדרש מהוראות התכנית ולא בצמוד לגבול המגרש כפי שתוכנן.

## חו"ד מכון רישוי:

**נדב פרסקו 15/10/2018:**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נדב פרסקו

### תנועה

דרישת התקן :

- 23 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 4 מקומות חניה לאופנועים
- 20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

- 23 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף ברמת שרות.
- 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1-.
- 4 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.
- 20 מקומות חניה לאופניים- 2 מקומות בקומת קרקע ושאר במחסנים דירתיים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

### דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומכל

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### גנים ונוף

ייעוד עצים על פי טבלת עצים מצורפת.

ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.

ניתנו תנאים לאכלוס לנטיעות לליווי אגרונום.

ניתנן תנאי להחתלת עבודה למינני אגרונום.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**אדריכלות פיתוח**

נדרשים תיקונים בפיתוח.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**קונסטרוקציה**

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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  | דקל וושינגטוניה    | 9.0  | 40.0     | 1.0       | כריתה | 2,916    |
| 2  | חלבוב דמוי קוטינוס | 4.0  | 18.0     | 1.0       | כריתה |          |
| 3  | חלבוב דמוי קוטינוס | 4.0  | 15.0     | 1.0       | כריתה |          |
| 4  | יתרופית תמימה      | 3.0  | 15.0     | 1.0       | כריתה |          |
| 5  | יתרופית תמימה      | 3.0  | 15.0     | 1.0       | כריתה |          |
| 6  | פיקוס צר עלים      | 2.0  | 8.0      | 1.0       | כריתה |          |
| 7  | פיקוס צר עלים      | 2.0  | 8.0      | 1.0       | כריתה |          |
| 8  | תויה איזמרנד       | 2.5  | 15.0     | 1.0       | כריתה |          |
| 9  | דקל וושינגטוניה    | 12.0 | 40.0     | 1.0       | כריתה | 3,888    |
| 10 | אלביציה ורודה      | 3.0  | 10.0     | 2.0       | שימור |          |
| 11 | פלומירה ריחנית     | 1.5  | 8.0      | 1.0       | שימור |          |
| 12 | זית אירופאי        | 1.5  | 10.0     | 1.0       | שימור |          |
| 13 | זית אירופאי        | 3.0  | 15.0     | 2.0       | שימור |          |
| 14 | איקליפטוס המקור    | 12.0 | 100.0    | 5.0       | שימור | 36,738   |
| 15 | איקליפטוס המקור    | 12.0 | 50.0     | 5.0       | שימור | 9,185    |
| 16 | איקליפטוס המקור    | 12.0 | 50.0     | 6.0       | שימור | 9,185    |
| 17 | איקליפטוס המקור    | 14.0 | 30.0     | 5.0       | שימור | 3,306    |
| 18 | איקליפטוס המקור    | 12.0 | 40.0     | 6.0       | שימור | 5,878    |
| 19 | איקליפטוס המקור    | 12.0 | 40.0     | 5.0       | שימור | 5,878    |
| 20 | איקליפטוס המקור    | 6.0  | 40.0     | 4.0       | שימור | 5,878    |
| 21 | איקליפטוס המקור    | 10.0 | 40.0     | 6.0       | שימור | 5,878    |
| 22 | איקליפטוס המקור    | 12.0 | 45.0     | 5.0       | שימור | 7,440    |
| 23 | איקליפטוס המקור    | 12.0 | 100.0    | 6.0       | שימור | 36,738   |
| 24 | איקליפטוס המקור    | 12.0 | 45.0     | 4.0       | שימור | 7,440    |
| 25 | בוגונוויליה        | 2.0  | 10.0     | 1.0       | כריתה |          |
| 26 | בוגונוויליה        | 2.0  | 10.0     | 1.0       | כריתה |          |
| 27 | דרצנה מרגינטה      | 2.0  | 10.0     | 5.0       | כריתה |          |

**חו"ד מחלקת פיקוח :**

**ויקטור זמירו 25/07/2018 :**

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

**חו"ד נוספות :**

**נכסים - מיירי גלברט 07/05/2018 :**

חלקה 355 בגוש 6108 בבעלות פרטית.

- (1) מולאו כל הדרישות.  
 (2) התקבל תצהיר ממהנדס שאין עוגנים במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור לאגף הנכסים לקבלת אישור.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' קורלנדסקי חן)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עם לובי משותף ומתקנים טכניים ומעל 3 קומות מרתף עבור 24 מקומות חניה, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.  
 סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 20 יחידות דיור.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש לתכנן נישה לבלוני גז בתחום הבניין ולא כפי שתוכנן בצמוד לגבול המגרש הצידי, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
3. התאמת גובה הבנייה על הגג כולל מעקה גג עליון עד 4.50 מ' (למעט בתחום חדר המדרגות בו ניתן להגיע לגובה של 5.00 מ'), בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
4. התאמת גובה המצללה המוצעות מעל מרפסת גג למותר עד 3.00 מ' והצגת פרט פרגולה, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
5. התאמת גובה קומת המרתף התחתונה למותר עד 3.50 מ', בהתאם להוראות תכנית ע'1 או לחילופין הוכחה שהנ"ל נדרש לתפקוד הבניין.
6. הסדרת שטח לחלחול מי נגר כנדרש של 15% ביחס לשטח המגרש (מוצע 14% שטח מחלחל), בהתאם להוראות תכנית 3729 א ותמ"א 34.
7. התאמת התכנון המוצע למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות לעניין:
  - התאמת גובה הגדרות למותר עד 0.7 מ' קדמי ו-1.5 מ' לגדרות הצד הגובלות עם המגרשים השכנים.
  - הצגת עומק שתילה מעל מרתפים של 1.5 מ' לבתי גידול לעצים.
  - הרחקת נישות למתקני תשתית ב- 1.00 מ' מהגדר הקדמית.
8. הסדרת תכנון המרפסות בחזית האחורית מבחינת שטחן המותר וחפיפה מלאה בכל הקומות ללא מרפסות קופצות, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.

### תנאים בהיתר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמות.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, הכל לפי הוראות תמ"א 34.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. 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, דירת הדופלקס שבקומה רביעית על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0159-19-1 מתאריך 13/06/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קרקע מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עם לובי משותף ומתקנים טכניים ומעל 3 קומות מרתף עבור 24 מקומות חניה, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.  
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 20 יחידות דיור.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש לתכנן נישא לבלוני גז בתחום הבניין ולא כפי שתוכנן בצמוד לגבול המגרש הצידי, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
3. התאמת גובה הבנייה על הגג כולל מעקה גג עליון עד 4.50 מ' (למעט בתחום חדר המדרגות בו ניתן להגיע לגובה של 5.00 מ'), בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
4. התאמת גובה המצללה המוצעות מעל מרפסת גג למותר עד 3.00 מ' והצגת פרט פרגולה, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.
5. התאמת גובה קומת המרתף התחתונה למותר עד 3.50 מ', בהתאם להוראות תכנית ע'1 או לחילופין הוכחה שהנ"ל נדרש לתפקוד הבניין.
6. הסדרת שטח לחלחול מי נגר כנדרש של 15% ביחס לשטח המגרש (מוצע 14% שטח מחלחל), בהתאם להוראות תכנית 3729 א ותמ"א 34.
7. התאמת התכנון המוצע למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות לעניין:
  - התאמת גובה הגדרות למותר עד 0.7 מ' קדמי ו-1.5 מ' לגדרות הצד הגובלות עם המגרשים השכנים.
  - הצגת עומק שתילה מעל מרתפים של 1.5 מ' לבתי גידול לעצים.
  - הרחקת נישות למתקני תשתית ב- 1.00 מ' מהגדר הקדמית.
8. הסדרת תכנון המרפסות בחזית האחורית מבחינת שטחן המותר וחפיפה מלאה בכל הקומות ללא מרפסות קופצות, בהתאם להוראות תכנית 3729 א.

#### תנאים בהיתר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמות.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, הכל לפי הוראות תמ"א 34.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. 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, דירת הדופלקס שבקומה רביעית על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

## רשות רישוי

|           |                 |             |                            |
|-----------|-----------------|-------------|----------------------------|
| מספר בקשה | 18-1842         | תאריך הגשה  | 17/12/2018                 |
| מסלול     | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה לפי תכנית הרחבה |

|          |                            |           |          |
|----------|----------------------------|-----------|----------|
| כתובת    | דוידקה 8                   | שכונה     | יד אליהו |
| גוש/חלקה | 412/6134                   | תיק בניין | 1004-008 |
| מס' תב"ע | ג1, 9040, 3366, 2691, 2324 | שטח המגרש | 265      |

| בעל עניין     | שם           | כתובת                                   |
|---------------|--------------|---|
| מבקש          | רחמינוב אסתר | ת.ד. 1234, תל אביב - יפו                |
| בעל זכות בנכס | רחמינוב אסתר | ת.ד. 1234, תל אביב - יפו                |
| עורך ראשי     | בן אודיו שי  | רחוב הבשור 145, שוהם 6081065            |
| מתכנן שלד     | שחר צבי      | רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318 |

| פירוט שטחים |                                      |       |               |      |  |
|-------------|--------------------------------------|-------|---------------|------|--|
| תיאור       | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים |       | סך שטחי שירות |      |  |
|             | מבוקש (מ"ר)                          | %     | מבוקש (מ"ר)   | %    |  |
| מעל         | 164.74                               | 24.06 | 8.31          | 3.14 |  |
| מתחת        |                                      |       |               |      |  |
| סה"כ        | 164.74                               | 24.06 | 8.31          | 3.14 |  |

### מהות הבקשה: (רונן סרודי)

|   |
|---|
| <b>מהות עבודות בניה</b>   |
| הריסת מדרגות חיצוניות קיימות והוספת ממ"ד ועליית גג למבנה בן קומה 1 עם יח"ד 1. |

### מצב קיים:

|  |
|--|
| על המגרש בנויה יח"ד 1 בקומה 1, בקיר משותף עם המגרשים הגובלים משני הצדדים. הגדר הקדמית הקיימת בנויה מחוץ לגבולות המגרש. |
|--|

### ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור   | שנה        | היתרים רלוונטיים |
|------|---|------------|------------------|
|      | תוספת מחסן בחצר האחורית, מדרגות חיצוניות לגג ושינוי מיקום הגדר הקדמית | 06/05/2007 |                  |

### בעלויות:

|   |
|---|
| הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. לא התקבלו התנגדויות. |
|---|

### התאמה לתב"ע (תכנית 2324, 3366 טיפוס א/73-72)

| מותר                            | מוצע    | סטייה   |
|---------------------------------|---------|---------|
| שטחים עיקריים<br>46% משטח המגרש | 122 מ"ר | 114 מ"ר |

| סטייה | מוצע   | מותר                                   |   |
|-------|--|--|---|
|       | 9 מ"ר + קירות  | 9 מ"ר + קירות                          | שטחי שרות (ממ"ד)                                  |
|       | כ-6 מ', קיים.<br>כ-5.7 מ', לממ"ד<br>0.0 מ' (קיר משותף) | 5.0 מ'<br>5.0 מ'<br>0.0 מ' (קיר משותף) | קווי בניין<br>קדמי למערב<br>אחורי למזרח<br>לצדדים |
|       | 1  | 1                                      | מס' יחידות מותר                                   |
|       | 1  | 1                                      | מס' קומות   |

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

| סטייה    | מוצע  | מותר  |        |
|----------|---|---|--------|
|          | 77 מ"ר  | עד 65% משטח הקומה מתחת<br>(82 מ"ר)                    | שטח    |
|          | 4.05 מ', לא סומנו מתקנים  | 5 מ' כולל מתקנים                                      | גובה   |
|          | מעל 2 מ' מחזית קדמית, מעל 1.2<br>מחזית אחורית.<br>בניה בקיר משותף לצדדים. | 2 מ' מחזית קדמית או<br>אחורית, 1.2 מ' משאר<br>החזיתות | נסיגות |
| ראה הערה | אין בניה על גגות בהיתר  | התאמה לגגות הקיימים                                   | בינוי  |

### התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן |                |
|-------|----|----|----------------|
|       |    | +  | בנייה במרווחים |
|       |    | +  | גודל חדרים     |

### הערות נוספות:

- נדרש להציג תכנון עתידי לבניה על הגג במבנים הגובלים מצפון ומדרום.
- נדרש לסמן מתקנים על הגג, כולל גובה, בהתאם להוראות תכנית ג1.
- המחסן המבוקש תואם את המותר.

### חו"ד מכון רישוי

#### נדב פרסקו 02/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### כיבוי אש

דרישה על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### אצירת אשפה

יש להציג פתרון אשפה באמצעות מסתור.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### איכות הסביבה

על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה אין צורך בטיפול בקרקע.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 18/12/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)**

לאשר את הבקשה להוספת ממ"ד וחדר יציאה לגג לדירה אחת קיימת בבניין בן קומה אחת. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

1. הצגת תכנון עתידי לבנייה על הגג במבנים הגובלים מצפון ומדרום.
2. סימון מתקנים על הגג, כולל גובה, בהתאם להוראות תוכנית ג1.

#### **הערה**

ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-19-0159 מתאריך 13/06/2019**

לאשר את הבקשה להוספת ממ"ד וחדר יציאה לגג לדירה אחת קיימת בבניין בן קומה אחת. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

1. הצגת תכנון עתידי לבנייה על הגג במבנים הגובלים מצפון ומדרום.
2. סימון מתקנים על הגג, כולל גובה, בהתאם להוראות תוכנית ג1.

#### **הערה**

ההיתר ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.