

י' אייר תשפ"ב  
11 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0133 תאריך: 11/05/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	עיי מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עיי מ"מ, עו"ד אושרת שפי
אדרי מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	22-0314		אוניברסיטת ת"א 438	אוניברסיטת תל אביב	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0314	תאריך הגשה	23/02/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	מתחם אוניברסיטת ת"א 438	שכונה	אוניברסיטת ת"א
גוש/חלקה	180/6629	תיק בניין	
מס' תב"ע	צ, 2642	שטח המגרש	524,906

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אוניברסיטת תל אביב	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	שני ארז	ת.ד. 37, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	נסים יצחק	רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרנק גד	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702
מורשה חתימה מטעם המבקש	לוגסי עופר	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702

### מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
<p>מבנה בן 4 קומות ו-2 אגפים על קו מגרש אפס (בניין גדר) כלפי רחוב ד"ר ג'ורג' וויז מדרום עבור מרכז לחקר פוסט טראומה וחוסן בקמפוס אוניברסיטת תל אביב.</p> <p>למבנה פיר מעלית, 3 גרמי מדרגות ואטריום מקורה בתקרת זכוכית לכל גובה הבניין.</p> <p>- בקומת כניסה: מבואה, חדר כנסים, ממ"מ דו שימושי (מטבחון) חדר תקשורת, חדר חשמל, מקבץ שירותים, מחסן, ביתן שומר (שער מס' 5) ושטחים מפולשים לרבות גומחה לפחי אשפה מתחת לגרם מדרגות צפוני.</p> <p>- בקומה ראשונה: באגף הצפוני 5 משרדים, חדר צוות ו-4 חדרי הרצה ובקרה. באגף הדרומי מעבדת שינה, 3 חדרי דוקטורנטים, חדר אוכל, מקבץ שירותים, מטבחון, חדר תקשורת, ממ"מ ומרפסת מקורה.</p> <p>- בקומה שניה: באגף הצפוני 5 משרדים, חדר ישיבות ומרפסת מקורה. באגף הדרומי: 3 חדרי דוקטורנטים, חדר E.E.G, 7 חדרי הרצה, 2 חדרי בקרה, מקבץ שירותים, מטבחון, חדר תקשורת, ממ"מ ומרפסת מקורה.</p> <p>- בקומה שלישית: באגף הצפוני 3 חדרי דוקטורנטים, 2 משרדים, חדר צוות ו-6 חדרי הרצה. באגף הדרומי: קבלה, 7 חדרי טיפול, חדר צפייה, חדר טיפול קבוצתי, מקבץ שירותים, מטבחון, חדר תקשורת, ממ"מ ומרפסת מקורה.</p> <p>- על הגג: מערכות טכניות (מיזוג אויר), תאורת גג (skylight) ושכבת דריכה.</p> <p>- על המגרש: פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינון, נטיעות, שינויי קרקע במפלס המגרש, ספסל בטון וקטע מגודר בסמוך לעמדת שומר.</p>

### מצב קיים:

השטח המיועד לבנה הינו מדשאה מדרום למבנה בניין נפתלי (מדעי החברה) בקמפוס אוניברסיטת תל אביב.

### בעלויות:

**נכסים - מירי גלברט 24/10/2021**

חלקה 180 בגוש 6629 בבעלות עיריית ת"א יפו.

ביום 04/03/2015 נחתם חוזה חכירה בין עיריית ת"א-יפו לבין אוניברסיטת ת"א מיום 01/04/2013 לתקופת חכירה שמסתיימת בתאריך 31/03/2062 לצורך הקמת מבני הוראה ומחקר, מעונות סטודנטים וגן בוטני וזואולוגי בתחום האוניברסיטה.

הבקשה תואמת הוראות חוזה החכירה.

לנוכח כך אין מניעה לאשר את הבקשה

### התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2642- אוניברסיטת תל אביב)

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 1	לפי חישוב עורך הבקשה: 436,635 מ"ר קיים 2,178 מ"ר מבוקש 438,825 מ"ר סך הכול	1,896,000 מ"ר (400%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	לפי חישוב עורך הבקשה: 99.962 מ"ר קיים 649 מ"ר מבוקש 100.611 מ"ר סך הכול	284,400 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
קווי בניין נוספים- לא רלוונטיים לבקשה. ראה הערה מס' 2	קו בניין אפס (מבנה גדר) בתחום המותר על פי תכנית עיצוב	קו בניין אפס (מבנה גדר)	קווי בניין דרום (רח' ג'ורג' וויז)
	4 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	16.75 מ'		גובה במטרים
	תאוצא(2642(6) – מרכז לחקר פוסט טראומה וחוסן מאושרת וטרם נחתמה. הבקשה תואמת תכנית עיצוב.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	מרכז לחקר פוסט טראומה וחוסן	מבני ציבור	שימושים

#### הערות:

- השטח המבוקש נמצא במגרש 1א (קמפוס) בתחום אוניברסיטת תל-אביב שהינו מגרש ציבורי שחלה עליו תכנית צ'. מפת המודד אינה מתייחסת לכלל המגרש הציבורי ומציגה שטח המבוקש במפרט, כשלמעשה מדובר ב"תחום עבודה" ולא רלוונטי לדרישות תוכנית צ'.
- קו הבניין כלפי רחוב ד"ר ג'ורג' וויז (דרום) ע"פ תכנית עיצוב הוא אפס מ' (מבנה גדר). גבולות תכנית העיצוב הן בניין נפתלי בצפון, ציר חבקין ושער כניסה 5 לקמפוס במזרח, וכביש תפעול פנימי בצפון. קווי בניין נוספים לא רלוונטיים לבקשה ומיקום המבנה תואם תכנית העיצוב.
- לא הוצגה תכנית עיצוב חתומה. הוון אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה והצגת תכנית עיצוב חתומה יהיה תנאי למתן היתר.
- המפרט הוגש באופן חסר: טבלת תכנית צ' לא מעודכנת, לא הוצג פתרון מים חמים וממ"מ דו שימושי לא חושב כשטח עיקרי. ההערות הוצגו בפני עורך הבקשה שהטעין ב- 3.4.2022 מפרט וקובץ חישוב שטחים מתוקנים. ההתייחסות כאן היא למפרט וקובץ חישוב שטחים המעודכנים
- חלק מהדרישות לא הושלמו, כגון, חוסר מפלסי פיתוח שטח בחתכים וחריגה בפיתוח מעבר לקו מגרש יוצגו לאחר החלטת רשות הרישוי במסגרת תיקונים הטכניים.

#### חו"ד מכון רישוי

הן אבן שושן 24/03/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן ב/גלית בלס

#### תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת תכנית מתוקנת עם טבלת מאזן חניה שצורפה למוצג 1500 במערכת מקוונת ביום

22/03/2022

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 3 קומות עבור המרכז לחקר פוסט טראומה בתוך מבן 3 בקמפוס אוניברסיטת ת"א.

דרישת התקן: 2170 מקומות חניה במבנים 2+3 בהתאם לנספח תנועה לת.ב.ע. 2642.

קיים במבנים 2+3: 2679 מקומות חניה.

חוות דעת :

במבנים 2+3 קיים עודף של 509 מקומות חניה.

אין אנו רואים בעיה בעודף שכזה משום שמדובר ב-POOL מקומות חניה במבן כולו שאמור לתת מענה לתקן חניה למבנים עתידיים במבן.

המלצה : לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מכולת דחס ועגלות אשפה

הוטען אישור מאיר ראובן מיום 15/3/2021

המלצה : לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 23,173 ₪.

יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 15,473 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הזון סקר בו 20 עצים :

5 עצים בתחום העבודה לכריתה.

10 עצים בתחום העבודה לשימור.

יתרת העצים מחוץ לתחום העבודה לשימור.

אישורו של חיים גבריאלי בחתימתו על סקר עצים ומפרט שימור מיום 7.10.21 הוטען למגירה 5002.

הוטענה תכנית עיצוב תואמת לבקשה.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
661	פלטופורום	8.0	20.0	7.0	שימור	1,809
663	פלטופורום	8.0	20.0	7.0	שימור	1,809
665	פלטופורום	8.0	20.0	7.0	שימור	1,809
666	קליסטמון אדום	3.0	10.0	2.0	שימור	301
667	פיקוס מחליד	6.0	10.0	6.0	כריתה	452
668	פיקוס מחליד	6.0	15.0	6.0	כריתה	1,017
932	דקל וושינגטוניה	7.0	30.0	3.0	שימור	2,713
933	מכנף נאה	7.0	20.0	7.0	שימור	1,809
934	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536
935	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536
936	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536
937	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536
938	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536
939	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536
940	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536
941	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536
942	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
943	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536
944	דקל וושינגטוניה	7.0	50.0	3.0	שימור	7,536
945	אלמוגן	7.0	60.0	8.0	כריתה	10,852
946	אלמוגן	7.0	60.0	8.0	כריתה	10,852

**חו"ד אדריכל העיר:****אלעד דמשק מ- 7.3.2022**

ניתן לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית, הקמת מבנה "פוסט טראומה" כולל שער כניסה והתאמת הפיתוח. המבנה יהיה מבנה גדר על רחוב ג'ורג' וייז ולא תוקם גדר בין חזית המבנה לבין הרחוב. תתאפשר מדרכה רחבה ורציפה בחזית המבנה לשימוש הציבור הרחב. חומרי הגמר בריצוף ובפיתוח יוצרו באחריות מגיש הבקשה לאישור אדריכל העיר. ניתן יהיה לבצע דוגמאות באתר על גבי שלד המבנה לקבלת אישור אדריכל העיר.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות ו-2 אגפים על קו מגרש אפס (בניין גדר) כלפי רחוב ד"ר ג'ורג' וייז מזרזם עבור מרכז לחקר פוסט טראומה וחוסן בקמפוס האוניברסיטה בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,173 ש"ח.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הצגת אישור לעמידה בדרישות אדריכל העיר.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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>

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה ברת קיימא.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

**הערות**

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, הנדסאית מיכל ריסמברג מ- 11.11.2021

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,173 ש"ח.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הצגת אישור לעמידה בדרישות אדריכל העיר.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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>

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה ברת קיימא.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

**הערות**

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, הנדסאית מיכל ריסמברג מ- 11.11.2021

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0133-22-1 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 4 קומות ו-2 אגפים על קו מגרש אפס (בניין גדר) כלפי רחוב ד"ר ג'ורג' וויז מדרום עבור מרכז לחקר פוסט טראומה וחוסן בקמפוס האוניברסיטה בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,173 ש"ח.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור לעמידה בדרישות אדריכל העיר.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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>

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור סופי לבניה ירוקה ברת קיימא.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, הנדסאית מיכל ריסמברג מ- 11.11.2021