

א' חשון תשפ"א
19 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0295 תאריך: 18/10/2020 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שרותי בריאות כללית	ברודצקי 19	0985-019	20-1253	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1253	תאריך הגשה	08/09/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ברודצקי 19 רחוב נח מרדכי עמנואל 18	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	32/6770	תיק בניין	0985-019
מס' תב"ע	ע1, ל, 2710	שטח המגרש	3485

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרותי בריאות כללית	רחוב ארלוזורוב 101, תל אביב - יפו 6209804
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	שפר אבינעם	רחוב ויזל 14, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	הירש אמיר	גשר יצחק שדה 34, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	בלקני מיכאל	רחוב ארלוזורוב 101, תל אביב - יפו 6209804
מורשה חתימה מטעם המבקש	תורג'מן אלברט אבי	רחוב ארלוזורוב 115, תל אביב - יפו 6209813

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		
	0.29	9.94			714.50	מעל
	0.32	10.98			68.59	מתחת
	0.60	20.92			783.08	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הוספת מעלית חיצונית בבניין קיים, בן 2 קומות מעל מרתף, המשמש כמרפאות של קופת חולים "כללית". המעלית מוצעת בחזית הצפונית, במסגרת קוי הבניין המותרים, עם תחנות עצירה בכל קומות הבניין כולל קומת המרתף, בשטח של 5.50 מ"ר (2.20 מ' X 2.50 מ') בבליטה של 3.50 מ' מקיר החיצוני כולל פוסט ברוחב של 1.30 מ'. המעלית מוצמדת לגרעין של חדר המדרגות הכללי.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות – בכיוון המזרחי פונה לרח' ברודצקי ובכיוון המערבי לרח' נח מרדכי עמנואל. על המגרש קיימים 2 ביניים בנויים בקיר משותף. לצד המזרחי (הפונה לרח' ברודצקי) בניין קופת חולים "כללית" בן 2 קומות מעל מרתף (הבניין הנדון) ובצד המערבי בניין 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית ו-3 הקומות העליונות משרדים.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניית מרפאה (הבניין שבנדון) בת 2 קומות ומקלטים בקומה התחתונה המכיל: בקומה א' 5 חדרי רופאים, מעבדה, חדר הרשמה, חדר חלוקת תרופות, משרד, המתנה, 2 מחסנים וח"ש, בקומה ב' 11 חדרי רופאים, 4 חדרי המתנה, חדר משק וח"ש.	17/8/1965	416

	בתיק הבניין נמצא ההיתר המילוי חתום ומפרט לא חתום.		
	עבור הבניין המערבי למסחר ומשרדים, שקיים במגרש, הוצא היתר מס' 1129 בשנת 1963, ומס' 800 בשנת 1973 – שאינם רלוונטיים בקשה הנדונה.		

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י.
הבקשה הוגשה בחתימת רמ"י ובחתימת מורשה חתימה של קופת חולים "כללית".
אישור אגף הנכסים מתאריך 19/5/20
חלקה 32 בגוש 6770 בבעלות רשות הפיתוח.
לעירייה אין זיקה לשטח המבוקש ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2710)

סטייה	מוצע	מותר	
	המעלית מוצעת במרווח צדדי – צפוני, במסגרת קו הבניין הצדדי המותר (במרחק של כ-25 מ' מגבול המגרש), בבליטה של 3.50 מ' מקיר הבניין כולל פודסט ברוחב של 1.30 מ'	במרווחים הצדדיים ואחורי : "תותר הקמת מבנה מעלית בין קיר הבניין לגבול המגרש בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש" ומסירת הודעות לשכנים הגובלים.	הקמת מעלית לפי תב"ע 2710
	מוצעות 3 תחנות עצירה בקומת הקרקע, בקומה ב' ובקומת המרתף .	מינימום 3 תחנות עצירה	מספר עצירות
לא הוצג מיקום חדר מכונות מעלית.	המעלית ב-0.62 מ' מעל מפלס הגג.	הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מעלית ידראולית. בכל מקרה גובה מבנה מגדל מעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל מעלית ביותר מ- 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.	גובה המעלית

הערות נוספות:

1. מדובר במעלית בבניין ציבורי הקיים מבוקשת מעלית לצורך שיפור הנגישות.
2. הוצג תכנון עתידי למעלית חיצונית לבניין מסחר ומשרדים הקיים בקיר משותף במגרש.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 11/10/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

עמ' 3

0985-019 20-1253 <ms_meyda>

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

נדרש תיאום לפני היתר המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיאום לאחר ועדה.

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיאום כיבוי אש לאחר ועדה.
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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 21/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להקמת מעלית חיצונית בחזית הצדדית הצפונית עם תחנת עצירה בכל קומות הבניין כולל קומת המרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בזמן הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 18/10/2020 1-20-0295 מתאריך

לאשר את הבקשה להקמת מעלית חיצונית בחזית הצדדית הצפונית עם תחנת עצירה בכל קומות הבניין כולל קומת המרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בזמן הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 4

0985-019 20-1253 <ms_meyda>