כ״ח תשרי תשפ״ב
04 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה : 1-21-0239 תאריך : 03/10/2021 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	ע״י מ״מ, עו״ד ליאור שפירא
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ 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	21-0914	0537-018	המעפילים 18	רעות-שרות נשים סוציאלי	ציבורי/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0914	**תאריך הגשה**	11/07/2021	
מסלול	**ציבורי/תעסוקה**	**ציבורי**	**חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)**	

כתובת	**שדרות המעפילים 18 רחוב מורדי הגטאות 35**	**שכונה**	יד אליהו
גוש/חלקה	107/6978	**תיק בניין**	0537-018
מס' תב"ע	צ, 9040, 3959, 2664	**שטח המגרש**	7738

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רעות-שרות נשים סוציאלי	שדרות החי"ל 2, תל אביב - יפו 6772829
בעל זכות בנכס	אגף נכסי העירייה עת"א יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	פרלמוטר אנה	רחוב אפטר יעקב 12, תל אביב - יפו 6936214
מתכנן שלד	עזריה גיל	רחוב הפלמ"ח 77, באר שבע 8421240
מורשה חתימה מטעם המבקש	עידו שריר	שדרות החי"ל 2, תל אביב - יפו 6772829
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמנון קרן	שדרות החי"ל 2, תל אביב - יפו 6772829

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת שטח בבניין הדרומי, המחולק ל- 3 אגפים, בן 5 קומות מעל מרתף, בחזית הצפונית (פנימית) עבור "רעות- שרות נשים סוציאלי". **- אגף מזרחי (3) – בקומת כניסה- אישור בדיעבד של תוספת שטח וחלוקה מחדש עבור הרחבת משרדים וחלל יום** **- אגף אמצעי (2) – בקומת כניסה- הריסות מקומיות, תוספת שטח וחלוקת שטחים חדשה עבור משרדים ובקומה א'- חלל פתוח עבור חדר יום ואזור המתנה.** **- אגף מערבי (1) - בקומת כניסה- אישור בדיעבד של תוספת שטחים עבור הרחבת חדרי טיפול.**

מצב קיים:

מתחם בית חולים "רעות" הכולל 8 בניינים בני 2-5 קומות מעל מרתף. מגרש ציבורי לשימור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
07-0156	2010	שינוים ותוספות בבניינים 1,2,5,8	05-1234ר
09-0718	2009	הפרדת היתר מס' 07-0156 ל-3 שלבים.	09-0301ר'
06-0059	2009	חפירה ודיפון	05-1112ר'

תביעות משפטיות	02/05/1999	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק : 43-1-1995-0422 מספר תביעה : 1 הועבר לבית משפט	
	07/01/2002	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק : 43-1-1995-0422 מספר תביעה : 2 בוטלה התביעה	
	05/09/2007	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר	

		מספר תיק : 0225-2007-3-43 מספר תביעה : 1 יצא צו	

בעלויות:

נכסים - ענת איבגי 22/11/2020
חלקה 107 בגוש 6978 בבעלות עיריית תל-אביב.

ביום 6/12/2005 נחתם הסכם חכירה בין עיריית תל-אביב לרעות-שרות נשים סוציאלי לתקופה של 25 שנים עד ל-31/12/2025.

בבקשה לתוספת מבוקשת תוספת בניה של 160.90 מ"ר.

בתאריך 17/11/20 חתם המבקש על כתב התחייבות לפיו כל העלויות ההוצאות והתשלומים בגין הבקשה והקמת תוספת הבנייה במקרקעין יחולו עליו בלבד. וכי לא תהיה לו כל טענה ולא יהיה זכאי להחזר בגין השקעות שביצעו בתקופת החכירה.

לאור האמור לעיל **אין מניעה לאשר את הבקשה**

התאמה לתב"ע 3959- מרכז רפואי רעות

	מותר	מוצע	הערה
שטח עיקרי	13,938 מ"ר (180%)	לא הוצג חישוב מלא השטחים במגרש הציבורי, להערכת בוחן הרישוי קיימת יתרת שטחים מעבר למבוקש.	ראה הערות מס' 1, 2 ו-3
שטח שירות	4,178 מ"ר (30%)		
תכסית קרקע	4,642 מ"ר (60%)	לא הוצג חישוב תכסית המגרש. להערכת בוחן הרישוי קיימת יתרת שטח תכסית המאפשרת את המבוקש.	
קווי בניין		השינויים המבוקשים הם בבניין 3-2-1 הפונים לפנים המגרש בצפון-	ראה הערה מס' 4
שימושים	מבני ציבור	בית חולים סיעודי, רעות	

הערות:

1. לא הוצגו חישוב שטחים ותכסית של כל השטח הבנוי במגרש והצגתם בטבלה מסכמת.
2. בבקשה מס' 1234-05ר' הכולל תוספות בניה, מוצג חישוב שטחים לפיו השטחים העיקריים (קיים ומוצע) הם 9,334.47 מ"ר מעל הקרקע ושטחי שירות (קיים ומוצע) מעל הקרקע בהיקף של 1483.92 מ"ר. לבקשה זו הוצא היתר מס' 0156-07 בשנת 2010 ולפיו קיימת יתרת זכויות המאפשרת את התוספת המבוקשת.
3. לא הוצגה תכסית המגרש הציבורי הכולל. להערכת בוחן הרישוי, תוספת השטחים לתכסית המגרש היא מינורית ולהערכת בוחן הרישוי קיימת יתרת שטח תכסית מספקת למבוקש.
4. התוספות המבוקשות פונות לאזור פנימי במגרש. קווי בניין לא רלוונטיים לבקשה.
5. עמידה בדרישות תב"ע 3959 :
   - **אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין העיצוב-** הוצגה חוות דעת של אלעד דמשק מ- 18.4.2021 על פיה "התכניות הוצגו למחלקת תכנון ולמשרד אדריכל העיר וניתן לקדמם להיתר"
   - **תיעוד מקדים להנחיות מחלקת שימור-** מחלקת השימור מלווה את הפרויקט ואינה מתנגדת לתוספת המבוקשת (ראה חו"ד מחלקת שימור בהמשך)
   - **בנייה ירוקה -** מדובר בשינוי מינורי (תוספת של 160.88 מ"ר) לבניין קיים ובאישור משרד אדריכל העיר וניתן להמליץ לאשר פטור מדרישות בנייה ירוקה.
   - **זיקת הנאה להולכי רגל -** בנספח בינוי מסומן קטע בפינה הצפון מערבית עבור זיקת הנאה. קטע זה יטופל במסגרת המבנה החדש שיוקם בסמיכות ואינו חלק מהבקשה הנוכחית.
   - **אישור אגף נכסים-** הוגש אישור של אגף הנכסים
   - **חיזוק מפני רעידת אדמה-** הוצג תצהיר של הקונסטרוקטור עזריה גיל מ- 2.4.2020 על פיו, הבניין יעמוד בעומסים ללא צורך בחיזוקים והיקף הבניה אינו עולה על 5% מהבנייה הקיימת.
6. **המפרט הוצג באופן חסר:**
   - תוספות הבניה בקומת קרקע יוצרות מרפסות בקומה א'. המרפסות באגפים 1 ו-3 לא תואמות את החתכים הרלוונטיים ואת החזית הצפונית. (על פי החתך, מדובר במרפסות מקורות ויש להוסיף את שיטחן במניין השטחים).
   - במרפסות, לא מופיע פתרון ניקוז כנדרש.

- תוספת בנייה בקומה א' (אגף 2) יוצרת שטח מפולש בקומת הכניסה שלא חושב במניין הזכויות המתוכננות, לא הוצג חישוב תכסית המגרש.
- בשרטוט מופיעים קירות לא צבועים (קיים- שחור), לא צוינו חומרי גמר לתוספות המבוקשות
- לא הוצגו שינויים המתבקשים בקומת הכניסה (תכנית פיתוח), אל סומנה קרקע בחזיתות וחתכים ;
- כל המרכיבים הקיימים במגרש יכללו כיתוב "לא שייך להיתר" (ראה חדר אשפה)
- לא הוצגו כל המפלסים הנדרשים לבדיקת המפרט.

כל ההערות יתוקנו במסגרת תנאים טכניים ולפני הוצאת ההיתר.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים

עיקרי ההתנגדויות:

התייחסות להתנגדויות:

בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

<u>גלית בלס 31/08/2021</u>
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס (תיקון אשפה)

<u>תנועה וחניה</u>
הבקשה כוללת : תוספת 190 מ"ר שטח משרדים לבית חולים רעות.
דרישת התקן : 1.58 מקומות חניה.
מתוכנן : 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש בנוי אין מקום לתוספת מקומות חניה חדשים.
המלצה :
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה עבור 1.58 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן מכיוון שברדיוס של 350 מטר מהבניה המבוקשת לא מתוכנן חניון ציבורי ובהתאם לחוות דעת השרות המשפטי מיום 27.7.2020 ניתן לגבות קרן חניה אפילו שבשלב זה לא מתוכנן חניון ציבורי. ככל שאין חניונים, הכסף ייגבה ויוחזר אם בתום 10 שנים לא הוקם חניון כאמור.
המלצה : לאשר את הבקשה

<u>אצירת אשפה</u>
אישור מח' תברואה לפתרון אשפה קיים באתר, מכולת דחס.
הוטען במגירה 5200
המלצה : לאשר את הבקשה

<u>גנים ונוף</u>
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כל העצים לשימור.
מספר עץ : 2
סוג : ברכיכיטון אדרי קוטר העץ : 24.00 גובה : 9.00 קוטר צמרת : 3.00 שייך למגרש : כן
מרחק מהבניה : 36.00 יעוד : שימור
סיבה ליעוד : רחוק מתחום העבודות ערך פיצוי נופי : 3979.00
מצב בריאותי : מצב בריאותי טוב מאוד
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

<u>אדריכלות מכון הרישוי</u>
השינויים המבוקשים אינם גובלים בחזית רחוב.

אין דרישות לתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה

<u>סיכום מכון הרישוי</u>
המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	ברכיכיטון אדרי	9.0	24.0	3.0	שימור	3,979
6	הדר הלימון	4.0	13.0	3.0	שימור	1,254
9	הדר הלימון	5.0	10.0	4.0	שימור	777
11	הדר הלימון	2.0	10.0	1.0	שימור	518
13	פיקוס השדרות	5.0	110.0	5.	שימור	56,991
14	אראוקריה רמה	7.0	32.0	2.0	שימור	4,823
16	יתרופית תמימה	4.0	13.0	4.0	שימור	1,238
21	יוקה מינים שונים	3.0	15.0	2.0	שימור	2,245
22	סיגלון עלי-מימוסה	9.0	40.0	12.0	שימור	18,840
29	פיקוס צר-עלים	4.0	46.0	2.0	שימור	11,960
39	וושינגטוניה חסונה	12.0	34.0	2.0	שימור	6,480
40	וושינגטוניה חסונה	15.0	30.0	2.0	שימור	8,100
42	וושינגטוניה חסונה	16.0	30.0	2.0	שימור	8,640
43	וושינגטוניה חסונה	12.0	34.0	2.0	שימור	8,100
44	וושינגטוניה חסונה	12.0	32.0	2.0	שימור	6,480
45	דיפסיס משולש	5.0	46.0	5.	שימור	1,500
46	סייגרוס רומנזוף	4.0	23.0	5.0	שימור	2,160
47	סייגרוס רומנזוף	4.0	25.0	5.0	שימור	2,160
48	סייגרוס רומנזוף	4.0	25.0	3.0	שימור	1,620
49	סייגרוס רומנזוף	6.0	23.0	4.0	שימור	2,430
50	סייגרוס רומנזוף	6.0	22.0	4.0	שימור	3,240
51	סייגרוס רומנזוף	6.0	22.0	4.0	שימור	3,240
52	סייגרוס רומנזוף	6.0	22.0	4.0	שימור	3,240
53	סייגרוס רומנזוף	6.0	22.0	4.0	שימור	3,240
54	סייגרוס רומנזוף	10.0	26.0	4.0	שימור	5,400
55	סייגרוס רומנזוף	5.0	30.0	3.0	שימור	2,025
56	סייגרוס רומנזוף	10.0	22.0	5.0	שימור	5,400
57	סייגרוס רומנזוף	7.0	32.0	3.0	שימור	3,780
58	סייגרוס רומנזוף	8.0	30.0	4.0	שימור	4,320
59	וושינגטוניה חסונה	14.0	30.0	2.0	שימור	7,560
60	תמר מצוי	12.0	34.0	4.0	שימור	10,080
61	תמר מצוי	2.0	35.0	1.0	שימור	1,680
62	סייגרוס רומנזוף	7.0	20.0	3.0	שימור	3,780
63	וושינגטוניה חסונה	16.0	35.0	3.0	שימור	8,640
64	סייגרוס רומנזוף	6.0	26.0	5.0	שימור	3,240
65	כמרופס נמוך	2.5	18.0	2.0	שימור	1,575
66	סייגרוס רומנזוף	8.0	25.0	4.0	שימור	4,320
68	דקל רובליני	3.0	12.0	1.0	שימור	
69	דקל רובליני	1.2	20.0	1.0	שימור	

חו״ד מחלקת פיקוח:
<u>לב פוטשניקוב 02/11/2021</u>
תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו״ד מחלקת שימור:

מבנים לשימור - עדי רוז 26/10/2020
בית חולים רעות, החי"ל 2, 2א' , המעפילים 18, מורדי הגטאות 35
חוו"ד מח' שימור לתוספת בניה בעורף המבנה של המעפילים 18 פינת מורדי הגטאות 35

המבנה תוכנן ע"י אדריכלים ד. טנאי ו - ד. קיסין ונבנה בשנת 1956 כקומפלקס של מבנים בגובה של 2-4 כבניין בית חולים, בסגנון מודרני מאוחר .
המבנה לא מוכרז לשימור.
המבנה בעל ערכים אדריכלים ואורבניים, מתאפיין בדגשים אופקיים הבאים לידי ביטוי ברצף של מרפסות מקורות עם עמודים הפונות לרחוב. המופע שלהן משווה למבנים עדינות, תחושת קלילות ותנועה.
בית החולים תחום ע"י רצף גדרות המחופות בחלוקי נחל ומלוות בצמחיה עשירה.

היום מבקשים להוסיף כ - 160 מ"ר בעורף המבנה (המעפילים 18 פינת מורדי הגטאות 35), לשימוש בית החולים, הבניה המבוקשת מחומרים קלים ופריקים.

המחלקה לשימור ממליצה על התוספת המבוקשת .

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

- תיק התיעוד אשר הוגש למבנה אושר סופית.

- האדר' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה מומלץ בתיאום ואישור מח' השימור.
עדי רוז, אדר'

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח למבנה הדרומי (המורכב מ-3 אגפים) בקומת כניסה ובקומה א', במבנה בן 5 קומות מעל מרתף, בחזית הצפונית (פנימית) עבור מרכז רפואי "רעות- שרות נשים סוציאלי" בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.

תנאים בהיתר
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

תנאים להתחלת עבודות
1. עמידה בדרישות מחלקת שימור.
- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
2. ביצוע תאום הנדסי (באגף לתיאום הנדסי במנהל בת"ש) וקבלת רישיון תאום הנדסי לביצוע העבודות [תיק מידע 201901400, סעיף 2.1]

תנאים לתעודת גמר
1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועצת נגישות, מירי אליאך מ- 7.3.2021
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור.
- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
2. ביצוע תאום הנדסי (באגף לתיאום הנדסי במנהל בת"ש) וקבלת רישיון תאום הנדסי לביצוע העבודות [תיק מידע 201901400, סעיף 2.1]

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועצת נגישות, מירי אליאך מ- 7.3.2021
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0239-21-1 מתאריך 03/10/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח למבנה הדרומי (המורכב מ-3 אגפים) בקומת כניסה ובקומה א', במבנה בן 5 קומות מעל מרתף, בחזית הצפונית (פנימית) עבור מרכז רפואי "רעות- שרות נשים סוציאלי" בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות מחלקת שימור.
- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
2. ביצוע תאום הנדסי (באגף לתיאום הנדסי במנהל בת"ש) וקבלת רישיון תאום הנדסי לביצוע העבודות [תיק מידע 201901400, סעיף 2.1]

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועצת נגישות, מירי אליאך מ- 7.3.2021
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.