

ט"ז טבת תשפ"ב
 20 דצמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0330 תאריך: 15/12/2021 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)	בן זקן אבי	בי"ח איכילוב - כניסה 21		21-1501	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1501	תאריך הגשה	11/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	חניון ב"ח איכילוב - כניסה 21 רחוב ויצמן 6	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	4/7197	תיק בניין	
מס' תב"ע	תעא/צ/2451(1), תעא/ח2451(1), צ, 9083, 2710, 2451, 2451, 2451, 2451, 2451(2)	שטח המגרש	55,961 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן זקן אבי	רחוב ויצמן 6א, תל אביב - יפו 6423906
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	זיס רני	רחוב ביאליק 143, רמת גן 52523
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב טרומן 5, כפר סבא 4425318

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 19-0972 להקמת מבנה בן 3 קומות מעל חניון תת קרקעי קיים בן 4 מפלסים והרחבת 2 מפלסי מרתף עליונים עבור מיון בבית חולים איכילוב. השינויים המבוקשים כוללים הגדלת פירי מעליות לכל גובה המבנה ובנוסף: - במרתפים: שינויי תכנון פנימיים. - במפלס הכניסה: שינויי תכנון פנימיים, עדכון מפלס כניסה מזרחית. שינויים במפלסים של רחבת פיתוח בין הבניינים, שינויים בגיאומטריה של עמודים, עדכון צורני של מקטע הראשון של הגשר בממשק עם רחבת הכניסה. - במפלס קומה א': תוספת שטח לחדר מכונות. - בקומת הגג: עדכון תכנית פיתוח, ביטול אלמנט מים וחדר מכונות שיועד לכך, הגדלת שטח טכני לא מקורה.

מצב קיים:

עבודות בניה על פי היתר מס' 19-0972 (ראה חוות דעת פיקוח בהמשך) בבית חולים איכילוב
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1824 ר'	הריסת מפלס תת קרקעי עליון וקירוי כניסה במבנה 1B1C והקמת מבנה בן 3 קומות מעל חניון תת קרקעי קיים בן 4 מפלסים והרחבת 2 מפלסי מרתף עליונים עבור מיון בבית חולים איכילוב	2019	19-0972

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל, הוצג אישור עקרוני של רמ"י והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של בית החולים.
--

התאמה לתב"ע 2451 + 2451ה', צ' (מבני ציבור)

מוצע	מותר
------	------

מוצע	מותר	שטחים
<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u>		
עיקרי מעל קרקע: 2,078.92 מ"ר (קיים)	<u>שטחים עיקריים:</u> לפי 2451 98,130 מ"ר לפי 2451 ה' 66,300 מ"ר סה"כ: 260,430 מ"ר	
עיקרי בתת קרקע: 442.38 מ"ר (קיים)		
סה"כ עיקרי מבוקש: 2,521.30 מ"ר (קיים)		
<u>תוספת בבקשה זו: 5.22 מ"ר (מבוקש)</u>		
סה"כ עיקרי מצטבר: 195,746 מ"ר (מצטבר)		
<u>שטחי שירות מעל הקרקע:</u>		
שירות מעל קרקע: 974 מ"ר (קיים)	<u>שטחי שירות מעל הקרקע:</u> לפי 2451 44,500 מ"ר לפי 2451 ה' 51,500 מ"ר סה"כ: 96,000 מ"ר	
<u>תוספת בבקשה זו: 101.82 מ"ר (מבוקש)</u>		
סה"כ שירות מעל קרקע: 92,076.60 מ"ר (מצטבר)		
<u>שטחי שירות בתת קרקע:</u>		
שירות בתת קרקע: 1,902.15 מ"ר (מבוקש)	<u>שטחי שירות בתת קרקע:</u> לפי 2451 106,000 מ"ר לפי 2451 ה' 54,700 מ"ר סה"כ: 160,700 מ"ר	
סה"כ שירות בתת קרקע: 99,513.66 מ"ר (מצטבר)		
ראה הערות 2 + 3		
27,982.46 מ"ר (50%)	33,959 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
תא/תעא/צ\2451(1)מסכנה לגבי התאמה מאושרת מ- 23.5.2018	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
מבנה מיון בבית חולים	מבני ציבור	שימושים

הערות:

- לפי תכנית צ' (מבני ציבור) מותר 400% משטח המגרש שהם 223,844 מ"ר (שטח כולל, עיקרי + שירות, מעל הקרקע ובתת קרקע, לפי ע'1).
- תכניות 2451 + 2451 ה' מעניקות יחד 260,430 מ"ר כשטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע ועוד שטחי שירות של 96,000 מ"ר מעל הקרקע בנוסף לשטחי שירות בתת קרקע בהיקף של 160,700 מ"ר נוספים. במקרים בהם קיימת תכנית קודמת מיטיבה יותר, יגברו סעיפי תכנית המיטיבה ולכן חישוב השטחים מתייחס לתכנית 2451 + 2451 ה'.
- חישוב זכויות בניה בקמפוס בית החולים איכילוב מנוהל ע"י טבלה שמתעדכנת מעת לעת ומצורפת לכל הבקשות במתחם שהוא למעשה מגרש אחד בשטח של 55,961 מ"ר. לכל מבנה יש שם (באותיות לטיניות גדולות). בטבלה, לכל המבנים יש זכויות ע"פ תכנית 2451 ותוספת הזכויות לפי 2451 ה' שאינה חלה על כלל המבנים. המבנה המבוקש כעת, הוא מבנה חדש (ללא שם קודם) והזכויות נגזרות מההפרשים בין הזכויות הקיימות לזכויות שנוצלו בעבר וכפי שהמצב בא לידי ביטוי בטבלה המצורפת למפרט.
- לפי תכנית 2451, סעיף 11 ג', מעברים פנימיים ולובי קומתי יחושבו כשטחי שירות.
- שינויים בשטחים (מעל לקרקע):

שטח עיקרי קיים בהיתר	שטח עיקרי מבוקש	תוספת	שטח שירות קיים ביתר	שטח שירות מבוקש	תוספת
2,078.94 מ"ר	2,084.16 מ"ר	5.22 מ"ר	916.49 מ"ר	1,018.31 מ"ר	107.04 מ"ר

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס מ- 8.12.2021

אין צורך בתחנות מכון רישוי לפני וועדה.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ארקוריה רמה	9.0	30.0	3.0	כריתה	7,238
2	ארקוריה רמה	9.0	20.0	2.0	כריתה	2,413
3	ארקוריה רמה	9.0	20.0	2.0	כריתה	2,413
4	ארקוריה רמה	8.0	25.0	2.0	כריתה	5,027
5	ארקוריה רמה	8.0	25.0	2.0	כריתה	5,027

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	פלומריה ריחני	4.0	15.0	4.0	כריתה	1,018
7	פלומריה ריחני	4.0	15.0	4.0	כריתה	1,018
8	מגנוליה גדולת פרחים	5.0	15.0	3.0	כריתה	1,357
10	מגנוליה גדולת פרחים	3.0	10.0	3.0	כריתה	603
11	מגנוליה גדולת פרחים	3.0	10.0	3.0	כריתה	603
12	מגנוליה גדולת פרחים	3.0	10.0	3.0	כריתה	603
13	מגנוליה גדולת פרחים	3.0	10.0	3.0	כריתה	603

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 22/08/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות בנייה וגמר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים המבוקשים כלפי היתר מס' 19-0972 להקמת מבנה בן 3 קומות מעל חניון תת קרקעי קיים בן 4 מפלסים והרחבת 2 מפלסי מרתף עליונים עבור מיון בבית חולים איכילוב בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לתעודת גמר

כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, מס' 19-0972, תקפים להיתר זה.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים לתעודת גמר

1. כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, מס' 19-0972, תקפים להיתר זה.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0330-21-1 מתאריך 15/12/2021

לאשר את הבקשה לשינויים המבוקשים כלפי היתר מס' 19-0972 להקמת מבנה בן 3 קומות מעל חניון תת קרקעי קיים בן 4 מפלסים והרחבת 2 מפלסי מרתף עליונים עבור מיון בבית חולים איכילוב בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לתעודת גמר

כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, מס' 19-0972, תקפים להיתר זה.

עמ' 4

21-1501 <ms_meyda>

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה