

כ"ו כסלו תשפ"ג
20 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0405 תאריך: 18/12/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מרכז רפואי תל אביב ע"ש סוראסקי (אייכלוב)	בי"ח אייכלוב - כניסה 21	0472-006	22-1690	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1690	תאריך הגשה	24/10/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	חניון בי"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/ח(1), צ, 9083, 2710, 2451, 2451, 2451, 2451, 2451(2)	שטח המגרש	55,961 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרכז רפואי תל אביב ע"ש סוראסקי (איכילוב)	רחוב ויצמן 6, תל אביב - יפו 6423906
בעל זכות בנכס	כהן דקל - סגן חשכ"ל	רחוב קפלן 1, ירושלים 9195015
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י.)	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	שרון ארד	רחוב שארית ישראל 37, תל אביב - יפו 6816522
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב טרומן 5, כפר סבא 4425318

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
סגירת מרפסת גג עבור אולם פיזיותרפיה, ו-3 חצרות פנימיות (מחסן, ו-2 חדרי פיזיותרפיה) במפלס קומה 3 מעל קומת כניסה במבנה בן 4 קומות מעל מרתף, בניין שיקום (Q) בבית חולים איכילוב.

מצב קיים:

קמפוס בית חולים איכילוב (מרכז רפואי על שם סוראסקי)
--

ממצאי תיק בניין:

תביעות משפטיות	תאריך	תיאור
	13/09/1999	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-1999-0110 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט
	18/07/2000	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 42-1-2000-0144 מספר תביעה: 1 בוטלה-הוצא רשיון
	26/07/2000	אכלוס ללא טופס 4 מספר תיק: 42-1-2000-0022 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה
	07/06/2001	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 42-1-2001-0089 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט
	25/09/2003	ס' 212 - נגד המבנה מספר תיק: 42-9-2003-0222 מספר תביעה: 1 הוחזר לגינזך
	01/05/2006	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 42-1-2000-0169 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה
	02/05/2006	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 42-1-2000-0169 מספר תביעה: 2 בוצע ע"י הבעלים

11/02/2018	צו הפסקת עבודה מנהלי-לפי הליך ישן מספר תיק: 62-6-2017-0155 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה
------------	---

בעלויות:**נכסים - מירי גלברט 07/11/2021**

חלקה 4 בגוש 7197 בבעלות רמ"י.

יש לקבל את אישורם כבעלי הזכות בקרקע.

לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.*** הוצג אישור רמ"י למבוקש מ- 16.1.2022****התאמה לתב"ע +2451\2451 צ' (מבני ציבור)**

שטח מגרש	שטח מגרש לפי 2451 : שטח מגרש לפי 4435 : שטח מגרש "חדש" :	55,961 מ"ר -8,888 מ"ר 47,073 מ"ר (55,961- 8,888)
זכויות בניה עיקרי ושירות מעל הקרקע	זכויות בניה לפי צ' : זכויות בניה לפי תוכנית 2451+2451 : זכויות בניה שהיו מותרות בשטח המיועד לבנייה (בית ספר לאחיות-R) זכויות בניה מקוזזות :	127,097 מ"ר 260,430 מ"ר -4,862 מ"ר 255,68 מ"ר (לפי טבלה) (לפי תוכנית 2451)
זכויות בניה מנוצלות עיקרי ושירות מעל הקרקע	קיזוז של ב"ס לאחיות (שהיה בנוי בפועל) סך כל הזכויות המנוצלות :	236,432 מ"ר -7,903 מ"ר 228,529 מ"ר (לפי טבלה) (לפי טבלה) (231,064-7,903)
יתרת זכויות לניצול: עיקרי ושירות מעל הקרקע	לפי עדכון שנערך על ידי בוחן הרישוי (ראה טבלה בהמשך)	27,039 מ"ר (255,568 -228,529)

הערות:

- לפי תכנית צ' (מבני ציבור) מותר 270% משטח המגרש שהם 127,097 מ"ר (שטח כולל, עיקרי+ שירות, מעל הקרקע. 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 תנאי תכנית המיטיבה ולכן חישוב השטחים מתייחס לתכנית 2451 + 2451 ה'.
 - שטח המגרש הציבורי המקורי הוא 55,961 מ"ר. לאחרונה, אושרה תכנית מס' 4435 עבור מגדל האשפוז הצפוני בשטח של 8,888 מ"ר.
- תכנית צ' מאפשרת גמישות בין שטח עיקרי ושטח שירות לכן גם בחישוב השטחים ניתנים לניצול ומנוצלים בתחום בית החולים מחושים ללא הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות. נעשה חישוב של כלל השטחים מעל הקרקע על פיהם קיימת יתרה של 27,039 מ"ר נכון ל- 24.9.2019

לפי בדיקת בוחן הרישוי לאחר מועד זה ניתנו מספר היתרי בנייה וכן עדכון השטחים

בקשות באיכילוב (בהיתר או בתהליך) שלא כלולות בטבלה (עיקרי + שירות מעל הקרקע)

היתר	רישוי	מהות	תוספת שטח	הערות
	22-1690	סגירת מרפסות בבניין פיזיותרפיה, מבנה Q	298 מ"ר	בקשה נוכחית
	22-1501	תוספת קומה, מבנים H+G	2,376 מ"ר	בהכנת תוכנית עיצוב
	21-1501	שינויים ותוספות למבנה מיון	106 מ"ר	לא הושלם הליך היתר
19-0972	18-1824	מבנה מיון חדש	2,995 מ"ר	
20-0894	20-0949	הריסת מבנים Y (-Z+)	-1,080 מ"ר	לפי תוכנית 2451 (Y)
20-0706	20-0139	תוספת בניה למבנה MRI	657 מ"ר	
20-0393	20-0139	הגדלת קומה במבנה אשפוז, מבנה II	659 מ"ר	

סה"כ: **6,011 מ"ר**יתרת שטחים לניצול: **21,028 מ"ר** (27,039 - 6,011)

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים

עיקרי ההתנגדויות:**התייחסות להתנגדויות:**

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

3. מכיוון שהבקשה הנוכחית כוללת תוספת שטח של 298 מ"ר ומחישב שנעשה על ידי בוחן הרישוי, לאחר הוספת כל השטחים שלא נכללים בטבלה שהוצגה על ידי עורך הבקשה קיימת יתרה של 21,028 מ"ר, ניתן להמליץ על אישור הבקשה בתנאי שתוצג טבלה מעודכנת של כלל השטחים במרכז הרפואי כתנאי להוצאת היתר. כמו כן, החישוב הועבר ליועצת המשפטית לבחינת הזכויות הקיימות מתוך שלא נותרה יתרה לתוכניות עתידיות קיימות במגרש.

4. תוכנית צ' מחייבת הצגת תוכנית עיצוב כתנאי להגשת בקשה. על פי חוות דעת של היועצת המשפטית, עו"ד הראלה אברהם- אוזן מ-5.3.2017 במקרה דומה ניתן להמליץ על אישור הבקשה: "הדרישה בסעיף 4.1 בתכנית צ', לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בנייה טרם הוצאת היתרי בנייה, מתייחסת לתוספת בנייה משמעותית העומדת בפני עצמה, כתוספת אגף, קומות וכד'". תוספות בנייה כגון סגירת קומת עמודים, תוספת מעלית, סגירת מרפסות, תוספת גגונים, קירוי כניסה למבנה, מדרגות חירום וכיוב' אינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש. הנושא מסור לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, לקבוע אלו תוספות בניה הינן מהותיות הדורשות אישור תכנית עיצוב ואלו לא".

לאור חו"ד הקיימת, התקיימה פגישת התייעצות נוספת עם היועצת המשפטית לשינויים המבוקשים על הגג וסוכם שבמקרה זה אין צורך באישור תכנית העצוב.

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטור זמירו 11/02/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד אדריכל העיר:**אלעד דמשק מ- 30.1.2022**

ניתן לאשר מבחינה עיצובית סגירה בחלון זכוכית במישור המעקה.
יש לתאם עם היחידה לבנייה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת במשרד אדריכל העיר:
- מפרט הזכוכית לרבות רפלקטיביות
- תאום למניעת אפקט חממה בקומות הסגורות
- בחינת שילוב אלמנט המצל על החלון

אישור זה הנו מבחינה עיצובית בלבד

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לסגירת מרפסת גג עבור אולם פיזיותרפיה, ו-3 חצרות פנימיות (עבור מחסן, ו-2 חדרי פיזיותרפיה במפלס קומה 3 מעל קומת כניסה במבנה בן 4 קומות מעל מרתף, בניין שיקום (Q) בבית חולים איכילוב בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
 3. הצגת טבלת חישוב שטחים מעודכנת לכל המגרש הציבורי.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 5. אישור לתיאום דרישות אדריכל העיר מ-30.1.2022
- יש לתאם עם היחידה לבנייה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת במשרד אדריכל העיר:
- מפרט הזכוכית לרבות רפלקטיביות
- תאום למניעת אפקט חממה בקומות הסגורות

- בחינת שילוב אלמנט המצל על החלון

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת אישור כיבוי אש

הערות

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
 3. הצגת טבלת חישוב שטחים מעודכנת לכל המגרש הציבורי.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 5. אישור לתיאום דרישות אדריכל העיר מ- 30.1.2022
- יש לתאם עם היחידה לבנייה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת במשרד אדריכל העיר:
- מפרט הזכוכית לרבות רפלקטיביות
 - תאום למניעת אפקט חממה בקומות הסגורות
 - בחינת שילוב אלמנט המצל על החלון

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת אישור כיבוי אש

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0405-22-1 מתאריך 18/12/2022

לאשר את הבקשה לסגירת מרפסת גג עבור אולם פיזיותרפיה, ו-3 חצרות פנימיות (עבור מחסן, ו-2 חדרי פיזיותרפיה במפלס קומה 3 מעל קומת כניסה במבנה בן 4 קומות מעל מרתף, בניין שיקום (Q) בבית חולים איכילוב בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
 3. הצגת טבלת חישוב שטחים מעודכנת לכל המגרש הציבורי.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 5. אישור לתיאום דרישות אדריכל העיר מ- 30.1.2022
- יש לתאם עם היחידה לבנייה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת במשרד אדריכל העיר:
- מפרט הזכוכית לרבות רפלקטיביות
 - תאום למניעת אפקט חממה בקומות הסגורות
 - בחינת שילוב אלמנט המצל על החלון

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

עמ' 5

22-1690 <ms_meyda>

2. הצגת אישור כיבוי אש

הערות

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