

ד' שבט תשפ"ג  
26 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0031 תאריך: 22/01/2023 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 מידע	שרון צירניאק	
	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	מסלול מקוצר/מבנה טכני	המרכז הרפואי תל אביב ע"ש סוראסקי	בי"ח איכילוב - כניסה 21	0472-006	23-0019	1
4	מסלול מקוצר/מבנה טכני	הגר"א שבע נכסים בע"מ	הגר"א 7	0384-005	23-0066	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	23-0019	תאריך הגשה	02/01/2023
מסלול	מסלול מקוצר	מבנה טכני	

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/ח(1), צ, 9083, 2710, 2451, 2451, 2451, 2451(2)	שטח המגרש	55961 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	המרכז הרפואי תל אביב ע"ש סוראסקי	רחוב ויצמן 6, תל אביב - יפו 6423906
בעל זכות בנכס	מדינת ישראל	דרך בגין מנחם 25, תל אביב - יפו 6618357
עורך ראשי	זרחי דוד	רחוב ארלוזורוב 150, תל אביב - יפו 62098
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב טרומן 5, כפר סבא 4425318
מיופה כח מטעם המבקש	בן זקן אבי	רחוב ויצמן 6, תל אביב - יפו 6423906

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת משטח (פלטפורמה) להצבת מבנים טכניים על גג מבנה O במתחם בית חולים איכילוב, הסדרת מעקה מסביב להסתרת המבנים הטכניים שימוקמו על מתקן הבמה המבוקש, והסדרת גישה אליו ע"י מדרגות המחוברות לבניין N הבנוי בקיר משוף עם בניין O.

### מצב קיים:

על המגרש קיימים בניינים המשמשים כבית חולים איכילוב. הבניין נשוא הבקשה מוגדר כבניין O,
---

### ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין נמצאו מספר רב של היתרים להקמת מבנים המשמש בקמפוס בית החולים.
--

### בעלויות:

הנכס בבעלות מדינת ישראל, והבקשה חתומה ע"י בעלת הנכס והמבקש מטעם מרכז בית חולים איכילוב ת"א יפו.
---

### ממצאי הבדיקה המרחבית:

עפ"י תיק המידע 202202002, על המגרש חלות הוראות התכנית 2451 המייעדת את המגרש / המתחם למבנים ומוסדות ציבור.

במתחם בית חולים איכילוב, קיימים מספר רב של מבנים לשימוש של בית החולים, בניינים: A,B,C,D,E,F,G,H,A1,B1C1,N,O,P,EID1,W. הקמת פלטפורמה מעל גג קיים, מבוקשת בבניין O.

עפ"י תשריט התב"ע בניין O צבוע בצבע תכלת ומוגדר כבניין שגובהו לא יעלה עד +47.

הקמת הפלטפורמה מוצעת על בניין O וגובהו של המעקה הסופי המבוקש לא עולה על המותר בתב"ע (עד +29.80).

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אשר פדי 17/11/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)**

לאשר את הבקשה להקמת משטח (פלטפורמה) להצבת מבנים טכניים על גג מבנה O במתחם בית חולים איכילוב, הסדרת מעקה מסביב להסתרת המבנים הטכניים שימוקמו על מתקן הבמה המבוקש, והסדרת גישה אליו ע"י מדרגות המחוברות לבניין N הבנוי בקיר משוף עם בניין O.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור רשות הכבאות

**תנאים להתחלת עבודות**

תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

**תנאים לתעודת גמר**

אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**תנאים למתן היתר**

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור רשות הכבאות

**תנאים להתחלת עבודות**

1. תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-23-0031 מתאריך 22/01/2023**

לאשר את הבקשה להקמת משטח (פלטפורמה) להצבת מבנים טכניים על גג מבנה O במתחם בית חולים איכילוב, הסדרת מעקה מסביב להסתרת המבנים הטכניים שימוקמו על מתקן הבמה המבוקש, והסדרת גישה אליו ע"י מדרגות המחוברות לבניין N הבנוי בקיר משוף עם בניין O.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור רשות הכבאות

**תנאים להתחלת עבודות**

תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

עמ' 3

23-0019 22-02002

**תנאים לתעודת גמר**  
**אישור רשות הכבאות**

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	23-0066	תאריך הגשה	08/01/2023
מסלול	מסלול מקוצר	מבנה טכני	

כתובת	הגר"א 7 רחוב הגר"א 5	שכונה	נווה שאנן
גוש/חלקה	17/6894	תיק בניין	
מס' תב"ע	1658, 4378, 9113	שטח המגרש	519 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הגר"א שבע נכסים בע"מ	רחוב בן הלל מרדכי 3, תל אביב - יפו 6902103
בעל זכות בנכס	הגר"א שבע נכסים בע"מ	רחוב בן הלל מרדכי 3, תל אביב - יפו 6902103
בעל זכות בנכס	גינקו נכסים ובנין בע"מ	רחוב דוד המלך 8, ירושלים 9410120
עורך ראשי	בן אבי-לויין רקפת	רחוב נחל שורק 12, יקנעם עילית 2066912
מתכנן שלד	בקלמן בוריס	רחוב התעשייה 16, נשר 3688816
מורשה חתימה מטעם המבקש	ליפשיץ גל	רחוב בן הלל מרדכי 3, תל אביב - יפו 6902103

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת חדר טכני, חדר שנאים, בתחום המגרש בחלקו הדרומי לרחוב הגר"א, באופן זמני.

### מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה חד קומתי המשמש לאחסון בהתאם להיתר משנת 1944.
---

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת גינקו נכסים ובניין בע"מ וחברת הגר"א שבע נכסים בע"מ. על גבי הבקשה חתומים המורשים מטעם שתי החברות בעלות הנכס.
--

### ממצאי הבדיקה המרחבית:

עפ"י תיק המידע מס' 202100316, על המגרש חלה תכנית 4378 'מתחם הגר"א הרכבת'. מדובר במתחם להקמת 4 מבנים למגורים משרדים ומסחר, המגרש נשוא הבקשה מוגדר כתא שטח (כמגרש) מס' 201 ביעוד שטח ציבורי פתוח.

לפי המידע הנמסר, המבוקש: הקמת תחנת טרנספורמציה, הינה זמנית, בזמן הריסת מבנים קיימים ולאחר מכן בעת בנייה חדשה לפי תב"ע 4378 לאחר סיום הבנייה תחנת השנאים תפורק.

עפ"י סעיף 6.10 תשתיות:

1. במסגרת הבקשה להיתר בניה יערך תאום מול מהנדס העיר בנוגע לדרכי הביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או תאורה, הבטחת אספקה סדירה במשך כל הזמן וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין.

המבוקש יושב על שטח ציבורי פתוח מגרש 201 ועפ"י התכנית החלה 4378, תכליות אסורות לפי סעיף 4.2.2 הוראות הבינוי:

א. בתאי שטח 200 ו-201 לא תותר כל בניה על קרקעית, למעט: גינון, ריהוט חוץ, פרגולות, מעברים ושבילים מרוצפים.

ב. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל / חדרי שנאים.

כמו כן, יצוין כי על המגרש חלה תב"ע 1658 שמטרתה להתיר הקמת תחנת טרנספורמציה על גבולות המגרשים בת"א יפו.

ביחס התכנית לתכניות ראשיות : מצוין כי " על תכנית זו תחולנה תקנות התכניות הראשיות, במידה ויהיה ניגוד בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו. "

עפ"י הוראות תכנית 1658 :

- א. הקמת טרנספורמציה תותר בקו בניין צדדי ואחורי מגבולות מגרש.
- ב. שטח מבנה טרנספורמציה יהיה כ- 25 מ"ר.
- ג. המבנה יהיה על קרקעי פרט למקרה שבבניין המוקם על מגרש קיים מרתף שבו אפשר לשכן את תחנת הטרנספורמציה.
- ד. גובהו ומיקומו המדויק יקבע ע"י מהנדס העיר ובהתייעצות עם חברת החשמל.
- ה. לצורך בנייתו הפעלתו החזקתו וכד' תובטח גישה לתחנת הטרנספורמציה בתיאום עם בעלי/י הקרקע, חברת חשמל ומהנדס העיר.

המבוקש הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום המגרש, בשטח שאינו עולה על 25 מ"ר וגובהו לא יותר מ 4 מטר (מבוקש 3.10+) ובהתאם לקווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע 1658.

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 30/11/2021**

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

### **חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 03/08/2022**

חלקה 17 בגוש 6894 בבעלות פרטית, יעוד הקרקע העתידי לחלקה הינו שצ"פ בשלמותו לפי תב"ע 4378.

- מבוקש הקמת תחנת טרנספורמציה זמנית בתחום השצ"פ בזמן הריסת מבנים קיימים ולאחר מכן בעת בנייה חדשה לפי תב"ע תא/ 4378 לאחר סיום הבניה תחנת השנאים תפורק.

- המבקש בשלבי חוזה מול אגף הנכסים בגין שימוש בשטח השצ"פ לתקופה זמנית אך טרם נחתם .

תנאי לתחילת עבודות :

הצגת חוזה חתום ותשלום דמי שימוש בגין השטח להנחת חדר טרפו זמני.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה טכני, חדר שנאים (חדר טרנספורמציה), בתחום המגרש בחלקו הדרומי לרחוב הגר"א, באופן זמני.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים הבאים :

#### **תנאים בהיתר**

הקמת תחנת טרנספורמציה, הינה זמנית, בזמן הריסת מבנים קיימים ולאחר מכן בעת בנייה חדשה לפי תב"ע 4378 לאחר סיום הבנייה תחנת השנאים תפורק.

#### **תנאים לתעודת גמר**

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כבוי אש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

#### **תנאים בהיתר**

1. הקמת תחנת טרנספורמציה, הינה זמנית, בזמן הריסת מבנים קיימים ולאחר מכן בעת בנייה חדשה לפי תב"ע 4378 לאחר סיום הבנייה תחנת השנאים תפורק.

**תנאים לתעודת גמר**

1. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-23-0031 מתאריך 22/01/2023**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה טכני, חדר שנאים (חדר טרנפורמציה), בתחום המגרש בחלקו הדרומי לרחוב הגר"א, באופן זמני.

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים הבאים :**

**תנאים בהיתר**

הקמת תחנת טרנספורמציה, הינה זמנית, בזמן הריסת מבנים קיימים ולאחר מכן בעת בנייה חדשה לפי תב"ע 4378 לאחר סיום הבנייה תחנת השנאים תפורק.

**תנאים לתעודת גמר**

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**