ט׳ אדר א תשפ״ב
10 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה : 1-22-0043 תאריך : 09/02/2022 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	
	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	21-1736		חומה ומגדל 29	אחים עזורי חב׳ לבנין ופיתוח בע״מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1736	**תאריך הגשה**	23/12/2021	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה שינויים**	**תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**חומה ומגדל 29 רחוב המסגר 34**	**שכונה**	מונטיפיורי
גוש/חלקה	1/7067	**תיק בניין**	
מס' תב"ע	תמ"א10/ד/1/10, אי, 50, 459, 4019, 3807, 1205, 1043א, 1043	**שטח המגרש**	2308

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחים עזורי חב' לבנין ופיתוח בע"מ	רחוב המסגר 52א, תל אביב - יפו 6721420
מבקש	נקרה החזקות בע"מ	רחוב המסגר 52א, תל אביב - יפו 6721420
בעל זכות בנכס	אחים עזורי חב' לבנין ופיתוח בע"מ	רחוב המסגר 52א, תל אביב - יפו 6721420
בעל זכות בנכס	נקרה החזקות בע"מ	רחוב המסגר 52א, תל אביב - יפו 6721420
עורך ראשי	ווילנברג אורית רחל	רחוב טברסקי 9, תל אביב - יפו 6721010
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	עזורי אליהו	רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111
מיופה כח מטעם המבקש	עזורי אלון	רחוב המסגר 52, תל אביב - יפו 6721420

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה

1. **שינויים בהיתר מס' 2020-0145:**
   - **שינויים פנימיים ב-6 קומות החדשות שאושרו בהיתר.**
   - **תוספת 6 קומות משרדים וגג טכני לבניין משרדים בן 12 קומות מעל קומת מסחר לפי המותר בתב"ע 4019ב'.**
   - **על הגג העליון התקנת מתקן פוטו- וולטאי.**

סה"כ לאחר התוספת - 19 קומות משרדים מעל קומת מסחר וגג טכני.
אין שינויים בקומות הקיימות ומסומנות "כלא שייך לבקשה".

מצב קיים:

בנוי בניין משרדים בן 6 קומות מעל קומת מסחר ו6 קומות מרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
2020-0145	2021	תוספת 6 קומות משרדים לבניין משרדים קיים, בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו- 6 מרתפים - מגדל "אקו". התוספת הנ"ל מבוקשת לפי תכנית 3870	
19-1031	19/3/2019	שינויים בקומות המרתף.	
14-0506	7/8/2015	שינויים כלפי היתר מס' 13-1144	
13-1144	27/10/2013	שינויים פנימיים בכל המרתפים.	
11-0263	31/3/2011	שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 09-0379 : תוספת קומת מרתף 6- ושינויים בשאר הקומות.	
09-0379	04/08/2009	הקמת בניין למשרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע למסחר ו-5 קומות מרתפים לחניה	

בעלויות:

המגרש המשני בשטח מדוד של 2332 מ"ר רשום כמושע בבעלות ובחכירות של רבים.
המבקשים הינם חב' אחים עזורי לבניין ופיתוח בע"מ, חב' נקרה החזקות בע"מ מר' עזורי אליהו ומר עזורי אלון (שהינם מורשיי חתימה לחברות שהוזכרו).
לפי הרישום בטאבו חב' אחים עזורי לבניין ופיתוח בע"מ וחב' נקרה החזקות בע"מ הינם הבעלים הרשומים בחלקה הנידונה (מס' 1) ששטחה 95,258 מ"ר, כבעלי חלק יחסי בנכס השווה ל- 2839 מ"ר משטח החלקה (מס' 1).
במסגרת הוצאת ההיתר הקודם הוגש תצהיר בעלים ששתי החברות הנ"ל הן הבעלים והחוכרים הבלעדיים של המגרש הנדון.

התאמה לתב"ע 4019ב'

	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים	600%= 13850 מ"ר	13850 מ"ר	
קו בניין לרח' המסגר: **קומות מסד:** **קומות עליונות:** **ממפלס 22.5+:** **קו בניין לרח' חומה ומגדל:**	 4.00 מ' 7.00 מ' נסיגה של 3.00 מ' נוספת	 4.00 מ' 7.00 מ' נסיגה של 3.00 מ' נוספת	
מס' קומות	23 מקס'	19 קומות משרדים מעל קומת מסחר וגג טכני.	
גובה במטרים מעל מפלס הכניסה	עד 90 מ' כולל חדרים טכניים על הגג	83.50 מ'	
מרפסות	400 מ"ר מעבר לשטחים הכוללים ולא יותר מ50 מ"ר לקומה	בהתאם לתכנית	
שימושים	מסחר תעסוקה תיירות	מסחר תעסוקה תיירות	

הערות נוספות:

1. הבקשה תואמת את התב"ע 4019ב'.
2. מוצגים תאים פוטוולטים בתכסית של כ-625 מ"ר על הגג. מצורף מסמך התחייבות במגירה 2600 בנושא פרוק התאים בתום תקופת הרישיון לייצור החשמל.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 20/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 7 קומות משרדים בשטח 4972 מ"ר בהתאם לת.ב.ע. 4019.
דרישת התקן:
263 מקומות חניה עבור כל שטחים והשימושים המבוקשים והקיימים בפרוייקט (בהתאם לחישוב המפורט בטבלת מאזן חניה במוצג 1500).
קיים:
263 מקומות חניה ב-6 קומות מרתף שאושרו בהיתר בניה מס' 19-0031(בקשה 18-1305).
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה קיים באמצעות: מכולת דחס ועגלות אשפה.
אין דרישות נוספות.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה
נגישות - טיפול בפטורים

סיכום מכון הרישוי

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

חו"ד מחלקת פיקוח:
לב פוטשניקוב 24/08/2021
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:
נכסים - מירי גלברט 01/09/2021
חלקה 1 בגוש 7067 בבעלויות שונות.
שטח ההפקעה פנוי ולכן, אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 2020-0145 בבניין משרדים בן 12 קומות מעל קומת מסחר ותוספת 6 קומות משרדים לפי המותר בתב"ע 4019ב' וגג טכני עם מתקן פוטו- וולטאי.

הכל 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. מילוי כל התנאים שבהיתרים הקודמים.
3. אי שימוש במתקן הפוטווולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפווטווולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי.(תמ"א 10/ד/10 סעיף: 10.12

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר
1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מילוי כל התנאים שבהיתרים הקודמים.
3. אי שימוש במתקן הפוטווולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפווטווולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי.(תמ"א 10/ד/10 סעיף: 10.12

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0043-22-1 מתאריך 09/02/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 2020-0145 בבניין משרדים בן 12 קומות מעל קומת מסחר ותוספת 6 קומות משרדים לפי המותר בתב"ע 4019ב' וגג טכני עם מתקן פוטו- וולטאי.

הכל 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. מילוי כל התנאים שבהיתרים הקודמים.
3. אי שימוש במתקן הפוטוווולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפווטוווולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי.(תמ"א 10/ד/10 סעיף : 10.12

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה