

כ"ד אלול תש"פ
 13 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0236 תאריך: 07/09/2020 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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אורון נוגה	בן שפרוט 2	0578-002	20-0998	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0998	תאריך הגשה	19/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	בן שפרוט 2	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1454/6213	תיק בניין	0578-002
מס' תב"ע	2597, א, 2597, א, 3729	שטח המגרש	1738

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורון נוגה	רחוב האורנים 50, כפר שמריהו 4691000
בעל זכות בנכס	עיריית ת"א ע"י אלי לוי	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	דויד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
פיצול יחידת דיור ל-2 יחידות דיור בקומה 27 (מפלס +93.99), בבניין מגורים קיים בן 27 קומות מעל קומת קרקע המכיל 102 יחידות דיור, הוספת ממ"ד לדירה צפונית חדשה ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים הכוללים בין היתר הוספת קיר מחיצה בין שתי הדירות והסדרת כניסה חדשה לכל דירה. סה"כ לאחר הפיצול: 103 יחידות דיור.

מצב קיים:

מבנה מגורים בן 27 קומות מעל קומת קרקע ו-7 קומות מרתף, סה"כ 102 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	בניה חדשה-בניין רב קומות.	23/12/2012	12-0980
היתר	שינוי כלפי היתר 12-0980 - הגבהת בניין ושינוי מיקום המרפסות.	27/05/2014	13-1530
היתר	שינויים-מהיר-שינוי תנאי.	02/07/2015	15-0239
היתר	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) ושינויים.	03/08/2016	16-0465
היתר	שינויים- אחוד 2 יח"ד בקומה 26.	25/07/2018	18-0517
היתר	שינויים- אחוד 2 יח"ד בקומות 13,14,18,19,22.	06/08/2018	18-0176

תביעות משפטיות	צו מנהלי להפסקת עבודה. הצו מאושר להפקה - מחלקה משפטית.	26/04/2020	62-2-2020-0122
----------------	--	------------	----------------

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס נמצא בבעלות "עיריית תל אביב יפו". הבקשה חתומה ע"י נציג הבעלים (להלן מבקש הבקשה).

התאמה לתב"ע (תכנית 2597 אי' אזור מרכז)

מס' יחידות מותר	מותר	מוצע	סטייה
	108 יח"ד.	103 יח"ד.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - אוורור	+	+
לא הוצג פתרון אוורור בחדרים רטובים ללא פתחי אוורור של 2 הדירות.		+
חדרים רטובים		+
לא הוצגה תכנית סניטרית.		+
מרפסת	+	
לא הוצגה תוספת מרפסת לדירה שהתווספה.		+
חיזוק וחישובים סטטיים	+	

הערות נוספות:

1. מוצע פיצול הדירה בקומה ה- 27 שאושרה בהיתר מ-שנת 2012 ואין שינוי בקונטור הקומה כפי שאושרה בהיתר.
2. הבקשה כוללת בניית ממ"ד חדש עבור הדירה הצפונית כך שגודל הדירה הצפונית כ- 217.50 מ"ר לא כולל גזוזטראות וגודל הדירה הדרומית כ- 225.20 מ"ר לא כולל גזוזטראות לאחר פיצול הדירה (מדידה גרפית).
3. שטח לובי מעליות הקומה הוגדלה על חשבון הדירות החדשות ליצירת מבואת כניסה ל-2 הדירות מבלי שבוטלה הדלת הקודמת. יידרש כתנאי טכני להציג את הדלת להריסה בתנוחות התכנית והחתכים.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 22/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

תנועה וחניה

דרישת תקן: 176 מקומות חניה לעומת 173 מקומות חניה בהיתר 18-0517. בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
קיים: 227 מקומות חניה ב-6 קומות מרתף עפ"י היתר בניה מס' 18-0517.
חוות דעת: עודף מקומות החניה החדש יהיה 51 מקומות לעומת 54 מקומות חניה בהיתר מקורי.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 15/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
לא קיים שימוש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לפיצול יחידת דיור ל-2 יחידות דיור בקומה 27 (מפלס +93.99), בבניין מגורים קיים בן 27 קומות מעל קומת קרקע המכיל 102 יחידות דיור, הוספת ממ"ד לדירה צפונית חדשה ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים הכוללים בין היתר הוספת קיר מחיצה בין שתי הדירות והסדרת כניסה חדשה לכל דירה. סה"כ לאחר הפיצול: 103 יחידות דיור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 07/09/2020 מתאריך 1-20-0236

לאשר את הבקשה לפיצול יחידת דיור ל-2 יחידות דיור בקומה 27 (מפלס +93.99), בבניין מגורים קיים בן 27 קומות מעל קומת קרקע המכיל 102 יחידות דיור, הוספת ממ"ד לדירה צפונית חדשה ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים הכוללים בין היתר הוספת קיר מחיצה בין שתי הדירות והסדרת כניסה חדשה לכל דירה. סה"כ לאחר הפיצול: 103 יחידות דיור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה