

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-24-0015 תאריך: 04/03/2024 שעה: 12:30
בחדר הישיבות של מכון הרישוי, קומת קרקע, בניין מנהל ההנדסה, פילון 5 תל אביב-יפו, הבניין הירוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-0058	0488-015	ילין דוד 15	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

06/03/2024

כ"ו אדר תשפ"ד

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות ילין דוד 15, מוזר יעקב 2

6213/385	גוש/חלקה	23-0058	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	05/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0488-015	תיק בניין
757.00	שטח	21-00989	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנשי העיר פרויקטים בע"מ
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1064.56, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, חדרים טכניים, מחסנים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: לובי כניסה, דירות, משרד, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 22, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מרפסת גג, מעבי מזגנים, גנרטור, בריכה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חניית אופניים, כמות מקומות חניה: 25,

בריכה: קומה: גג, מיקום: מרפסת גג עליון, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0015 מתאריך 04/03/2024

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- תכנון בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית הינו בניגוד להמלצת מהנדס העיר ומחלקת תכנון עיר אזור מרכז, בהתאם לשיקול הדעת כנקבע בהוראות סעיף 4.1.2 ז' (ב3) בתכנית א'3729 התקפה.
- קומה שביעית מוצעת ללא נסיגות של 3.00 מ' מאחת מחזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת, בניגוד להמלצת מהנדס העיר ומחלקת תכנון עיר אזור מרכז, בהתאם לשיקול הדעת כנקבע בהוראות סעיף 4.1.2 ז' (ב3) בתכנית א'3729 התקפה.
- מרפסות:
 - א. סך שטחי מרפסות הגזזטרה המוצעים בבניין הינו חורג ב- 16 מ"ר מעבר למותר בהוראות תכנית א'3729.
 - ב. שטחן הממוצע של כל מרפסות הגזזטרה בבניין הינו חורג ב-1.33 מ"ר מעבר למותר (12 מ"ר) בהוראות תכנית א'3729.

4. גובה קומת מרתף עליונה, הינה חורגת ב-1.07 מ' מעבר למותר בהוראות תכנית ע'1 ובלי שניתן לכך כל נימוק תכנוני.
5. לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור אגף דירות הפונות לחזיתות קדמיות כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
6. הבקשה כפי שהוצגה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - א. הוצגה טבלת מאזן חניה הכוללת פירוט מאזן חניות עבור 22 יח"ד אשר אינה תואמת למוצג במפרט הבקשה לפיה מוצעים 21 יח"ד ומשרד לבעלי מקצוע חופשיים בקומת הקרקע.
 - ב. הבקשה אינה כוללת התייחסות עבור שטחים מרוצפים המוצעים מעל שטחים הנדרשים לחלחול מי נגר עילי בהתאם למותר לפי תכנית 3729 א' וכמפורט בהנחיות מרחביות.
 - ג. לא הוצג פתרון אוורור לחדרי שירותים בחלק ניכר מן הדירות המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
 - ד. תוכננו 16 מתקנים סולאריים ע"ג גג עליון עבור 21 יחידות דיור ומשרד לבעלי מקצוע חופשיים מבלי שהוצגה חוות דעת מטעם יועץ מוסמך לכך.
7. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה שכן החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי תכנית ע'1 התקפה אשר קבעה בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר לבקשה הינה בכפוף להגשת חישובים סטטיים ע"י מהנדס השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפני תחילת עבודות הבנייה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו לנכסים הגובלים.