

כ"ז אלול תשפ"ב
23 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0297 תאריך: 22/09/2022 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	עיי מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי 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' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' החלטה
1	22-1145	3005-022	עולי ציון 22	אלשריף חאמד	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1145	תאריך הגשה	18/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	עולי ציון 22	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	3/7081	תיק בניין	3005-022
מס' תב"ע	2530, 9016	שטח המגרש	345.03 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלשריף חאמד	רחוב ישראל מריז'ין 21, תל אביב - יפו 6808029
בעל זכות בנכס	דופה ישראל בע"מ	רחוב החרמון 31, ראשון לציון 7523831
עורך ראשי	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

מהות הבקשה: (אור זנד)

מהות עבודות בניה
שינויים בחזית לשם תוספת ארובה כלפי חזית לרחוב עבור שטח מסחרי במרכז קומת הקרקע בבניין קיים בן 2 קומות.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומה שנייה. **בתיק הבניין לא נמצא היתר לחנות המבוקשת ולחלוקה הפנימית בה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	היתר לשינויים והחלפת גג מעל קומת גלריה בחנות הדרומית במגרש. המבוקש סומן כנפח בן 2 קומות ללא חלוקה פנימית ועד גבול מגרש וסומן בהיתר כ"לא שייך לבקשה"	2015	15-0360

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 21 חלקות, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'

הערות לבקשה:

הנכס נמצא בתחום תכנית 2530 באזור מגורים א' עם הפקעה לכיוון החזית לרחוב לטובת הרחבת הדרך. הבקשה כוללת פירוק ארובה קיימת ותוספת ארובה בצמוד לחזית הבניין לרחוב עולי ציון בבליטה מחוץ לגבול המגרש הקדמי לתחום ההפקעה בחזית לרחוב.
בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה לעניין בליטות, לא תיתן הבלטת ארובה מקו הבניין הקדמי שהוא קו רחוב, אלא של 0.6 מ' מקו הבניין הקדמי שאינו קו רחוב או מקו הבניין הצדדי/האחורי ובגובה של 2.4 מ' מפני הקרקע.
אולם הבקשה אינה תואמת לכך והנ"ל נקבע מפורשות בתיק המידע כי "לא תותר התקנת ארובות בחזיתות הראשיות".
אציין כי בתיק המידע בהערות מחלקת מידע תכנוני צוין בנוסף כי המבוקש נוגד מדיניות עיצוב יפו לעניין מתקנים טכניים בחזית לרחוב וללא סימון ייעוד חללים בקומה שנייה בניגוד לתקנות.

חוו"ד מכון רישוי שירלי בר 31/07/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

גנים ונוף

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

איכות הסביבה

מוצג פיר מינדוף למסעדה המבוקשת כנדרש
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אולג כושצ'ר 22/05/2022:
תוכניות תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

לא לאשר את הבקשה לשינויים בחזית לשם תוספת ארובה לכיוון חזית לרחוב עבור שטח מסחרי במרכז קומת הקרקע בבניין קיים בן 2 קומות, שכן:

1. הארובה מוצעת בבליטה לתחום ההפקעה מחוץ מקו הבניין הקדמי שהוא קו רחוב בניגוד לנקבע בתקנות ובתיק המידע לפיו לא תותר התקנת ארובות בחזיתות הראשיות.
2. נוגדת את מדיניות עיצוב יפו לעניין הוספת מתקנים טכניים בחזית לרחוב

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0297 מתאריך 22/09/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים בחזית לשם תוספת ארובה לכיוון חזית לרחוב עבור שטח מסחרי במרכז קומת הקרקע בבניין קיים בן 2 קומות, שכן:

3. הארובה מוצעת בבליטה לתחום ההפקעה מחוץ מקו הבניין הקדמי שהוא קו רחוב בניגוד לנקבע בתקנות ובתיק המידע לפיו לא תותר התקנת ארובות בחזיתות הראשיות.
4. נוגדת את מדיניות עיצוב יפו לעניין הוספת מתקנים טכניים בחזית לרחוב

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.