

ד' אדר תשפ"א
16 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0015 תאריך: 17/02/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' 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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	צין בן יהודה בע"מ	כ"ג יורדי הסירה 34	0025-231	21-0044	1

פרוטוקול החלטות רשות רישוי - התנגדות כ"ג יורדי הסירה 34 בן יהודה 231

בקשה מספר:	21-0044	גוש:	6962 חלקה: 40
תאריך בקשה:	07/01/2021	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0025-231	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201902208	שטח:	284 מ"ר
תא' מסירת מידע:	23/12/2019		

מבקש הבקשה: צין בן יהודה בע"מ
אשכול לוי 18, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: אולמן גלעד
ההגנה 16, חולון *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 5, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים + מסחר,

ההחלטה: החלטה מספר 1 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0015 מתאריך 17/02/2021

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - מבוקשת תוספת שטח ליחידות הדיור בחזית קדמית כתוצאה מאישור בדיעבד של הגדלת מרפסות קיימות וסגירתן בחריגה מקו בניין קדמי.
 - מוצעים חדרי שיפור מיגון בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה עד לקו 2.18מ' מקו המגרש לרחוב. 1.82מ' בחריגה מקו בנין קדמי.
 - תוואי הקומות החדשות כולל שטח המרפסות בקומות הקיימות המבוקש לאישור בדיעבד להגדלת מרפסות בחזית לבן יהודה וסגירתן בחריגה מקו בניין קדמי שלא ניתן לאשר, ועל כן תוואי הקומות החדשות חורג מהמותר.
 - מבוקש אישור בדיעבד למרפסת שהוגדלה ונסגרה לא בהיתר בחזית לרחוב בן יהודה 0.49מ' בחריגה מהוראות התכנית.
 - בהתאם למדידה גרפית מבוקשות מרפסות קיימות + חדשות עבור היח"ד בקומות הקיימות בשטח העולה על 14 מ"ר בניגוד להוראות התכנית.
 - מבוקשת תוספת מרפסות בממוצע שטח החורג בהתאם למדידה גרפית כ-2.55מ"ר ליח"ד (=33.20מ"ר) בחריגה מהוראות התכנית.
 - מוצע שילוב של תוספת מרפסות חדשות בצמוד עם מרפסות קיימות שנסגרו בסגירה קשיחה, ללא כל הצדקה תכנונית ובניגוד את מדיניות הוועדה.
 - מבוקשת בניית מרחבים מוגנים מעל מרפסות שנסגרו בקומות הקיימות, בצורה שונה לסגירת המרפסות בניגוד להוראות התכנית.
 - בנייה בקומה עליונה חלקית מוצעת בחלקה ללא נסיגה של 1.2 מ' בחזית לבן יהודה.
 - מוצעת קומת גג בחריגה בשטח החורג מהמרב המותר על פי הוראות התכנית.
 - מבוקשת בנייה בתחום זיקת הנאה בחזית לבן יהודה הכוללת שתילת עצים, מסתור אשפה הבולט בשטחו לשטח הרצועה וכולל בניית גדרות ונישות למתקנים טכניים (פילר חשמל, מד מים ופילר תקשורת) לא ניתן לאשר כל בנייה קיימת או מבוקשת בתחום זיקת הנאה, בניגוד להוראות התכנית.
 - בוקש גגון בבליטה מעבר לקו בניין קדמי שרוחבו עולה על כפל רוחבה של הכניסה ואינו ממוקם כלל מעל הכניסה לשטח המסחרי.
 - מוצעים חדרי שיפור מיגון בחזית לרחוב בן יהודה עם פתחים הפונים לחזית הרחוב.
 - לא הוצג כלל פתרון תליית הכביסה עבור יחידות הדיור בבניין (קיימות וחדשות). בניגוד להוראות התכנית.
 - מוצעים מסתורי מזגנים בצמוד אל ולא בשטח המרפסות בחזית הקדמית הצפונית ובחזית הצד הדרומית.
 - לא צורף פירוט החומר ופרט מסתור המזגנים לתכנית הבקשה. לא ניתן לאשר כי תואם להוראות התכנית.
 - לא הוצג פתרון עבור ארובות אורור למסחר הקיים, בניגוד להוראות התכנית.
 - לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין (קיימות+חדשות).

21-0044 עמ' 2

- יט. מבוקשים 10 מתקנים סולאריים עבור 13 יח"ד ולא הוצג חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין.
- כ. מוצעת גדר במרווח הצד הדרומי בגובה החורג מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- כא. רוב הבניין מוצע בגוון כהה בשטח החורג מהגדרת "דגש עיצובי" על פי בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- כב. הבקשה כפי שהוגשה, לוקה בחסר שכן הפרגולה המבוקשת מעל מרפסת הגזזטרה הדרומית בקומה 5 אינה נראית בחדך.

2. לא לקבל את ההתנגדות על כל סעיפיה בשל הנימוקים במפורטים מעלה בהתייחסות להתנגדויות.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות התקפות והנחיות מרחביות תגרום לשינוי מהותי של הבקשה