

כ"ב אייר תשפ"א
04 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0101 תאריך: 04/05/2021 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת מידע	שרון צ'רניאק	
	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	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	דלמן טל	עמינדב 31א	0779-031	21-0465	1
3	מסלול מקוצר/שינוי חזית	שטיבל עודד אלעזר	טביוב 2א	א1045-002	21-0466	2

רשות רישוי

06/04/2021	תאריך הגשה	21-0465	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים		מסלול מקוצר	מסלול

ביצרון ורמת ישראל	שכונה	עמינדב 31א	כתובת
0779-031	תיק בניין	509/6150	גוש/חלקה
224 מ"ר	שטח המגרש	1, 2104, 9018	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דלמן טל	שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	רחוב הצבי 15, ירושלים 9438622
עורך ראשי	דלמן טל	שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (מגי אור)

מהות עבודות בניה
הקמת גג רעפים בחלקו האחורי והסדרת גג שטוח למתקנים הטכניים בחלק הקדמי הפונה לחזית הרחוב, בבית פרטי (קוטג') הבנוי בקיר משותף עם השכן שבחלקה הסמוכה.

מצב קיים:

על המגרש קיים בית פרטי (קוטג'), המהווה יחידת דיור אחת, בן 2 קומות מעל קומת מרתף וגג שטוח טכני, על פי היתר 20-0526, טרם בנוי.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
20-0526	2020	הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, במרתף: ממ"ד, חדר משחקים מחסן, וחדר רחצה. בקומת הקרקע: פיתוח שטח, חדרי מגורים, בריכה מקורה חלקית על ידי הקומה השנייה. בקומה השנייה: חדר מגורים ומרפסות גג עם פרגולה.

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י, בחכירה מהוונת של המבקש. הבקשה חתומה על ידי החוכר. במסגרת תיק המידע 202001980, נמסרה התייחסות ממנהל מקרקעי ישראל כי אין התנגדות להגשת הבקשה הנדונה.
--

ממצאי הבדיקה המרחבית:

על פי תיק המידע מס' 202001980, המבנה כולל ביעוד מגורים ב טיפוס C, עפ"י תכנית 2104 המאושרת. נספח הבינוי של התב"ע מחייב בניית גג רעפים לקומה השנייה.

הבקשה הנדונה הינה לניצול חלל גג רעפים עפ"י הוראות תכנית ג1. המבוקש הינו הקמת גג רעפים בחלקו האחורי והסדרת גג שטוח למתקנים הטכניים בחלק הקדמי הפונה לחזית הרחוב.

המבוקש אינו תואם את הוראות ג1 שכן,

1. עפ"י הסעיפים 10.1.2 ו-10.1.7: " שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבנייה אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש" המבוקש הינו גג רעפים חד שיפועי המדוד מצד אחד בלבד. כמו כן, מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.

2. במסגרת הבקשה הוצגה תכנית בינוי עתידית שאינה תואמת את הבינוי המבוקש, וזאת בניגוד לנאמר בסעיף 10.1.8 מהוראות התכנית: "עליית הגג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניין הצמוד".
3. בנוסף יצוין כי, הסדרת מרפסת גג בחזית הקדמית הפונה לרחוב כמבוקש בבקשה זו הינה בניגוד לסעיף 10.1.9 בו נאמר כי, לא יותר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג בחזיתות קדמיות וצדדיות. כמו כן מרפסת הגג המבוקשת בחזית הקדמית אינה תואמת את נספח הבינוי של התב"ע 1א.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 01/10/2021

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

- לא לאשר את הבקשה להקמת גג רעפים בחלקו האחורי והסדרת גג שטוח למתקנים הטכניים בחלק הקדמי הפונה לחזית הרחוב, בבית פרטי (קוטג') הבנוי בקיר משותף עם השכן שבחלקה הסמוכה, שכן:
- הסדרת מרפסת גג בחזית הקדמית הפונה לרחוב בניגוד להוראות תכנית ג1, לא ניתן לאשר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג בחזיתות הקדמיות.
 - לא הוצג פתרון תכנוני זהה עבור הבינוי העתידי לשכן הקיים בקיר משותף, המבוקש שילוב בין גג רעפים וגג שטוח לא תואם את הבינוי העתידי שהוצע עבור השכן הצמוד (לו הוצע גג רעפים).
 - תכנון גג הרעפים כחד שיפועי מצד אחד בלבד, נוגד את תכנית ג1 סעיף 10.1.2, מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.
- לאור האמור, התכנון המבוקש נוגד את הוראות תכנית ג'1, סעיף 10- עליות גג על סעיפיו (10.1.2, 10.1.7, 10.1.8 ו-10.1.9).

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0101-21-1 מתאריך 04/05/2021

- לא לאשר את הבקשה להקמת גג רעפים בחלקו האחורי והסדרת גג שטוח למתקנים הטכניים בחלק הקדמי הפונה לחזית הרחוב, בבית פרטי (קוטג') הבנוי בקיר משותף עם השכן שבחלקה הסמוכה, שכן:
- הסדרת מרפסת גג בחזית הקדמית הפונה לרחוב בניגוד להוראות תכנית ג1, לא ניתן לאשר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג בחזיתות הקדמיות.
 - לא הוצג פתרון תכנוני זהה עבור הבינוי העתידי לשכן הקיים בקיר משותף, המבוקש שילוב בין גג רעפים וגג שטוח לא תואם את הבינוי העתידי שהוצע עבור השכן הצמוד (לו הוצע גג רעפים).
 - תכנון גג הרעפים כחד שיפועי מצד אחד בלבד, נוגד את תכנית ג1 סעיף 10.1.2, מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.
- לאור האמור, התכנון המבוקש נוגד את הוראות תכנית ג'1, סעיף 10- עליות גג על סעיפיו (10.1.2, 10.1.7, 10.1.8 ו-10.1.9).

רשות רישוי

06/04/2021	תאריך הגשה	21-0466	מספר בקשה
שינוי חזית תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים הוספת מרפסת זיזית ליח"ד דיור בבניין פשוט		מסלול מקוצר	מסלול

ביצרון ורמת ישראל	שכונה	שביל טביוב א2	כתובת
א1045-002	תיק בניין	499/6150	גוש/חלקה
223	שטח המגרש	2104 , 2691 , 9018	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
שביל טביוב א2, תל אביב - יפו 6722020	שטיבל עודד אלעזר	מבקש
שביל טביוב 2, תל אביב - יפו 67220	מוזיקנט שטיבל רונית	מבקש
שביל טביוב א2, תל אביב - יפו 6722020	שטיבל עודד אלעזר	בעל זכות בנכס
שביל טביוב 2, תל אביב - יפו 67220	מוזיקנט שטיבל רונית	בעל זכות בנכס
רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200	אינגבר אייל	עורך ראשי
רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188	רוזנבאום גיל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מגי אור)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בניה בבית פרטי (קוטג') למגורים הכוללים: - בקומה השנייה: הסדרת מרפסת גג בחזית האחורית. - במפלס הגג: הקמת עליית גג בתחום גג רעפים קיים, והוספת מהלך מדרגות פנימיות. - שינוי בגודל ומיקום הפתחים בחזיתות צפונית ומזרחית.

מצב קיים:

על המגרש קיים בית קוטיג בן 2 קומות ועלית גג עם גג רעפים, ומחסן בגינה בהיתר.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הרחבת יח"ד קיימת בבניין קיים בן קומה, ע"י תוספת קומה שנייה עם ממ"ד(שיפור מיגון), מדרגות פנימיות מהדירה ועם גג רעפים משופע (ללא ניצול חלל הגג). מרפסת לא מקורה בקומת השנייה במרווח האחורי. ושינויים בחזיתות בקומת הקרקע.	2017	16-1075

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
--

ניצול חלל גג רעפים לפי ג1:

מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
	7 מ'	7 מ'	רום הגג
	40%	50%- 40%	שיפוע הגג
	תואם תכנית ג1 סעיף 10.1.4 הוצגה תכנית עיצוב גגות עתידים לשאר המבנים הצמודים	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. התאמה לגגות הקיימים	בינוי: מתקנים טכניים בינוי והתאמה

הערה נוספת:

המבוקש, הגדלת שטח המרפסת בחזית האחורית, אינו תואם את התכנית החלה 2104 ואת נספח הבינוי לטיפוס C'

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 30/06/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבית פרטי (קוטג') למגורים הכוללים:
- במפלס הגג: הקמת עליית גג בתחום גג רעפים קיים, והוספת מהלך מדרגות פנימיות.
 - שינוי בגודל ומיקום הפתחים בחזיתות צפונית ומזרחית.
 - לא לאשר את הסדרת מרפסת גג בחזית האחורית בקומה השנייה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0101 מתאריך 04/05/2021

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבית פרטי (קוטג') למגורים הכוללים:
- במפלס הגג: הקמת עליית גג בתחום גג רעפים קיים, והוספת מהלך מדרגות פנימיות.
 - שינוי בגודל ומיקום הפתחים בחזיתות צפונית ומזרחית.
 - לא לאשר את הסדרת מרפסת גג בחזית האחורית בקומה השנייה.