

כ"ח אייר תשפ"א  
10 מאי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0106 תאריך: 06/05/2021 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	
	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	לוי ענת	דנין יחזקאל 18	1093-018	21-0476	1

## רשות רישוי

	07/04/2021	תאריך הגשה	21-0476	מספר בקשה
	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	דנין יחזקאל 18	כתובת
1093-018	תיק בניין	1058/6213	גוש/חלקה
308	שטח המגרש	1698, 2710, 3729, 398	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דנין יחזקאל 18, תל אביב - יפו 6215475	לוי ענת	מבקש
ת.ד. 2600, ירושלים 9102402	מ.מ.י	בעל זכות בנכס
רחוב תרשיש 11, קיסריה 32587	חיינר יפתח	עורך ראשי
רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115	טואג דורון	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הקמת חדר יציאה לגג בשטח של כ-40 מ"ר עם מדרגות ומעלית פנימית.

### מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה למגורים בן 2 קומות מעל 2 קומות מרתף חלקיות. סה"כ יחיד 1.
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסת מבנה קיים והקמת בניין למגורים חדש בן 2 קומות עם בריכת שחייה מעל 2 קומות מרתף. סה"כ יחיד 1.	2013	13-1140
שינויים ותוספות בבית מגורים קיים (קוטג').	2019	19-0603

### בעלויות:

הנכס רשום בבעלות קק"ל. הבקשה חתומה ע"י החוכרת המבקשת, יעל לוי. במסגרת הבקשה הוצג מכתב מטעם רשות מקרקעי ישראל המציין כי אינם מתנגדים לבקשה.
--

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מתכנית 3729'א' מחוץ לתחום אזור ההכרזה:

סטייה	מוצג	מותר	
	39.59 מ"ר	40 מ"ר	שטח/
	כ-36% משטח הגג (39.59)	עד 65% משטח הגג (71.00 מ"ר)	תכסית
	3 מ'	3 מ'	גובה פנימי
	4.50 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה

סטייה	מוצע	מותר	
קיימת סטייה של 1.75 מ'	- 1.25 מ'	- 3.0 מ' לחזית קדמית	נסיונות
	- 3.30 מ'	- 2.0 מ' לחזית אחורית	

#### הערות נוספות:

1. הבקשה כלולה בתחום תכנית 3729א' (רובע 4). בהתאם להוראות התכנית סעיף 4.1.4 ה' 1: "חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית."
2. התכנית המוצעת בבקשה הנדונה לבניית חדר היציאה לגג חורגת מהוראות התכנית ב-1.75 מ' לפי הסעיף הנ"ל. מבחינה תכנונית אין מניעה למקם את חדר היציאה לגג בהתאם לנסיגות.
3. בהתייחס לסעיף 4.1.4 ה' 3: "בקוטגים תותר גמישות במיקום חדר היציאה לגג בכפוף לעמידה בתכנית המותרת, והתאמת הבנייה לחזיתות הקיימות ולבנייה קיימת על גג צמוד."
4. המוצע הינו בהתאם לשטח בנייה המרבי המותר לחדר יציאה עד 40 מ"ר לפי תכנית 3729א. כמו כן, על הגג השכן לא נמצאו חדרי יציאה לגג. אין כל מניעה לתכנן את חדר היציאה לגג בהתאם לנסיגות הדרושות.
4. חסר סימון גבולות חלקה וקו בניין בכל תנוחות התכניות (חסר גם במדידה), חתכים וחזיתות.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 21/02/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש, טרם בנוי

#### חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 16/12/2020

חלקה 1058 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

- לא לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג בשטח של כ-40 מ"ר עם מדרגות ומעלית פנימית מהסיבות הבאות:
1. חדר היציאה לגג חורג ב-1.75 מ' מהנסיגה הנדרשת בהוראות תכנית 3729א'.
  2. חסר סימון גבולות חלקה וקו בניין בכל תנוחות התכניות (גם במדידה), חתכים וחזיתות.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0106-21-1 מתאריך 06/05/2021

- לא לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג בשטח של כ-40 מ"ר עם מדרגות ומעלית פנימית מהסיבות הבאות:
3. חדר היציאה לגג חורג ב-1.75 מ' מהנסיגה הנדרשת בהוראות תכנית 3729א'.
  4. חסר סימון גבולות חלקה וקו בניין בכל תנוחות התכניות (גם במדידה), חתכים וחזיתות.