

ח' חשוון תשפ"ב  
 14 אוקטובר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0250 תאריך: 13/10/2021 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 מידע	שרון צירניאק	
	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/הקמת מצללה	גהוריי יוסף פיימן	קשאני אליעזר 3	2207-003	21-1132	1

## רשות רישוי

23/08/2021	תאריך הגשה	21-1132	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים הקמת מצללה	מסלול מקוצר		מסלול

כתובת	קשאני אליעזר 33	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	798/6628	תיק בניין	2207-003
מס' תב"ע	1ג	שטח המגרש	17494

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גהורי יוסף פיימן	רחוב קשאני אליעזר 33, תל אביב - יפו 6949903
בעל זכות בנכס	למדן תמר	רחוב קהילת צ'רנוביץ 8, תל אביב - יפו 6951161
בעל זכות בנכס	כהן הראל	רחוב בנימין מטודלה 36א, תל אביב - יפו 6954832
בעל זכות בנכס	כהן מיכאל	רחוב קהילת צ'רנוביץ 8, תל אביב - יפו 6951161
עורך ראשי	דוידוביץ שני	רחוב הרוותם 6, רשפון 4691500
מתכנן שלד	קסקוף חוסה מיגל	רחוב הראשונים 7, הוד השרון 4526549

### מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
תוספת בנייה בדירה הדרום-מזרחית, הדו-קומתית העליונה, בבניין הקיצוני (המערבי) מבין 4 בניינים הקיימים על המגרש, הכוללת הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות עליה מתוך הדירה, עם חלון עילי בתקרתו, מצללה בצמוד אליו וריצוף מרפסת הגג בדק עץ.

### מצב קיים:

על המגרש קיימים 4 בניינים למגורים עבור סה"כ 224 יח"ד. הבקשה הנוכחית דנה בבניין הקיצוני-המערבי בן 15 קומות (כולל 2 קומות עליונות בנויות חלקית) מעל קומת עמודים מפולשת, קומת ביניים וקומת מרתף, עבור 56 יח"ד (מתוכן 4 יח"ד הבנויות ב2 הקומות העליונות 14 ו-15).
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1/92	1979	הקמת 4 בניינים חדשים בני 14 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף עבור סה"כ 224 יח"ד.
1/140	1981	שינויים בקומת הקרקע, תוספת בניה בקומת ביניים, שינויים בקומה העליונה, הכוללים הקטנת הקומה העליונה והוספת קומה נוספת מעליה והפיכת 4 הדירות העליונות לדירות דו-קומתיות

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 224 חלקות משנה. הבקשה חתומה על ידי מיופה כח של בעלי הזכות בנכס – עו"ד נאווה מורי. לכל יתר בעלי הזכות בבניין הנדון נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. ליתר הבניינים במגרש נתלו מודעות, לא התקבלו התנגדויות.
---

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח 1ג

שטח	40 מ"ר	מוצא	39.49 מ"ר	סטייה	
-----	--------	------	-----------	-------	--

	49% משטח הגג (39.89 מ"ר)	עד 65% משטח הגג (52.91 מ"ר)	<b>תכנית</b>
	2.70 מ'	3 מ'	<b>גובה פנימי</b>
	4.12 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	<b>סה"כ (כולל המתקנים הטכניים)</b>
	3.66 מ' 2.18 מ'	2 מ' 1.20 מ'	<b>נסיגות</b> -חזית קדמית-מזרחית (לרח' קשאני אליעזר) -לחזית צדדית-דרומית
	32.89% 1.20 מ' 50% קל	עד 1/3 משטח הגג הפנוי 1.20 מ' 50% כיסוי קל	<b>מצללה</b> -שטח -נסיגות -אחוז כיסוי -חומר
	+	גישה לשטח משותף	<b>בינוי</b>
	+	תכנית פיתוח הגג	

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	גודל חדרים
		+	מהלך מדרגות
		+	אורור

#### הערות נוספות:

הדירה הנדונה בבקשה בנויה בשתי הקומות העליונות – קומות 14 ו-15, אולם אין לראותה כדירת גג. על פי חוות דעתה של המשנה ליועמ"ש עו"ד הראלה אברהם אוזן מיום 29.10.2020, שהובאה בתיק המידע מס' 202100089, אשר צורף לבקשה, נקבע כי: "קיימת חזקה כי היתרי הבניה הוצאו כדין וכי אכן דירות הדופלקס לא נבנו כדירות גג או כדירות בשני מפלסים, אלא כדירות המצויות בשתי קומות, כאשר הקומה העליונה היא קומת הגג, לפיכך אין מניעה לאשר לגבי דירות אלה תוספת חדרי יציאה לגג מכח תכנית ג1".

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

**ויקטוריה ולודרסקי 20/06/2021**

התוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בקומת הגג טרם החלו לבנות. בדירת הדופלקס, בקומות הקיימות, מתבצעות עבודות שיפוץ.

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לאשר את הבקשה לתוספת בניה בדירה הדרום-מזרחית, הדו-קומתית העליונה, בבניין הקיצוני (המערבי) מבין 4 בניינים הקיימים על המגרש, הכוללת הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות עליה מתוך הדירה, מצללה בצמוד אליו וריצוף מרפסת הגג בדק עץ.

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.
2. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

#### הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 0250-21-1 מתאריך 13/10/2021

לאשר את הבקשה לתוספת בניה בדירה הדרום-מזרחית, הדו-קומתית העליונה, בבניין הקיצוני ( המערבי) מבין 4 בניינים הקיימים על המגרש, הכוללת הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות עליה מתוך הדירה, מצללה בצמוד אליו וריצוף מרפסת הגג בדק עץ.

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.
2. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

#### הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה