

י" אדר ב תשפ"ב
 13 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0069 תאריך: 27/02/2022 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/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים | בן יעקב אברהם | בר-לב חיים 110 | 3671-108 | 22-0220 | 1 |

רשות רישוי

| | | | |
|---------------------------------|-------------|---------|-----------|
| 07/02/2022 | תאריך הגשה | 22-0220 | מספר בקשה |
| תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים | מסלול מקוצר | | מסלול |

| | | | |
|----------|--------------------|-----------|-------------|
| כתובת | דרך בר-לב חיים 110 | שכונה | לבנה, ידדיה |
| גוש/חלקה | 125/6137 | תיק בניין | 3671-108 |
| מס' תב"ע | ג1 | שטח המגרש | 2673 מ"ר |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|-----------|---------------|-------------------------------------------|
| מבקש | בן יעקב אברהם | דרך בר-לב חיים 110, תל אביב - יפו 6765440 |
| מבקש | בן יעקב ענבר | דרך בר-לב חיים 110, תל אביב - יפו 6765440 |
| עורך ראשי | כהן ענבל | שדרות רוטשילד 130, תל אביב - יפו 6527206 |
| מתכנן שלד | זיסוביץ מתן | רחוב דרך אוהד 7, בית חורון 9093500 |

מהות הבקשה: (פרץ שני)

| |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות עבודות בניה |
| תוספת חדר יציאה לגג מבנייה קלה, עבור הדירה העליונה הדרום מזרחית, עם חיבור במדרגות לולייניות מתוך הדירה, אישור בדיעבד לפרגולות שנבנו ללא היתר. |

מצב קיים:

| |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| על המגרש בנויים שני מבנים עם קיר משותף חלקית, בן 8 קומות על קומת עמודים וקומת גג חלקית. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|

ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 6-930150 | 1993 | שני בנייני מגורים עם קיר משותף חלקית, 6 קומות מעל לקומה מפולשת עם 48 יחידות דיור. |
| 6-930265 | 1993 | תוספת שני קומות למבנה הצפון מזרחי ושלוש קומות למבנה הדרום מערבי. |
| 6-930729 | 1993 | 8 חדרי יציאה לגג ומרפסות גג וקביעת תכנית עיצוב למבנה. |
| 2018-0287 | 2018 | חדר יציאה לגג לדירה הדרום מערבית. |

בעלויות:

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הנכס בבעלות פרטית של קק"ל והוצג אישור חכירה למבקש, נשלחו הודעות לשאר בעלי הזכויות, על סמך תצהיר בעלים. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג ופרגולה לפי תכנית ג'1:

| סטייה | מוצע | מותר | שטח |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------|
| | 38.40 מ"ר. | 40 מ"ר. | |
| חריגה של 5.2 מ"ר מתכנית הבנייה המרבי של החדר, | 65% משטח הגג 94.90 מ"ר. 38.40 מ"ר. | עד 65% משטח הגג (33.20 מ"ר). | תכנית |

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| המהווה סטייה ניכרת. | | | |
| 0.14 מ' חריגה מגובה קומה טיפוסית. | 2.85 מ' | 2.71 גובה קומה טיפוסית- | גובה פנימי |
| | 4.15 מ' | 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח). | סה"כ (כולל המתקנים הטכניים) |
| | 1.61 מ' 3.92 מ' | 2 מ' 1.20 מ' | נסיגות חזית קדמית חזית צדדית |
| לא ניתן לאשר חדרים על הגג בחריגה עיצובית מתכנית הגגות. מהווה חריגה מהוראות תכנית ג1. | קיימת גישה עם סולם לחלק הגג המשותף שמעל החדר המבוקש על הגג. הבניה לא תואמת לגגות הקיימים וחורגת מתכנית העיצוב שנקבעה בהיתר מס' 6-930729 משנת 1993. | גישה לשטח משותף. התאמה לגגות הקיימים ולתכנית העיצוב של החדרים על הגג. | בינוי |
| 0.30 מ' חריגה משטח פרגולה. | שטח מרפסת הגג 56 מ"ר. 18.90 מ"ר. צידי 1.33 מטר. אחורי 1.61 מטר. | עד 1/3 משטח מרפסת הגג. (18.66 מ"ר). | פרגולה שטח הפרגולה נסיגות בגג |

הערות נוספות:

- בתכנית העיצוב שנקבעה בהיתר מס' 6-930729 משנת 1993 ממוקמים כל חדרי היציאה לגג בנסיגה משמעותית של כ-3 מטרים מהמעקה המוגבה המפריד בין יחידות הדיור ובין מרפסות הגג. כמו כן בחדרי היציאה לגג יש נגיעה מינימלית או ניתוק מוחלט לחדר המדרגות הכללי.
בבקשה הנדונה מבוקש חדר על הגג, הצמוד משני כיוונים לחדר היציאה לגג ולמעשה עוטף אותו, תוך היצמדות גם למעקה הבנוי המפריד בין מרפסות הגג. יש לציין כי שטח הגג הצמוד ליחידת הדיור הוא גדול דיו כדי להכיל תכנון אחר שתואם את תכנית העיצוב ואין מניעה לתכנן ללא חריגה מהתכנית הנ"ל.
- יש להדגיש כי הפרגולות כבר בנויות בפועל ללא היתר.
- בוצעו מספר שיחות טלפוניות עם עורכת הבקשה והמבקש, במטרה להסביר שבמסלול בקשה זה לרישוי בדרך מקוצרת, יש להתאים את התכנית להוראות התכנית מכוחה מבוקשת הבנייה בבקשה, ג'1.
- ניתנו מספר אפשרויות לתיקון התכנית הראשית והתאמתה לתכנית העיצוב כאמור, אך לא בוצעו התיקונים בפועל.
- צורף מכתב לבקשה מהמבקש, לדון בהקלות מהוראות תכנית ג'1, לרבות שינוי תכנית העיצוב שנקבעה בשנת 1993 בהיתר כנ"ל. הובהר לו בשיחה כי הבקשה להקלה נוגדת את מסלול רישוי בדרך מקוצרת וכי ניתן לבקש זאת רק בבקשה עם הקלה לדיון בוועדה המקומית, לשיקולו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 10/03/2021
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שרה לסקה 10/02/2022**

יש לאשר את הבקשה בפיקוד העורף בהליך של פטור, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
(אין צורך בחתימתנו על טופס הפטור, הטופס מפורסם בדף תחנת מקלוט באתר העירוני)
לאחר אישורם יש לטעון את האישור למגירה 1652 'אישור סופי של פיקוד העורף לפטור' ולשלוח פנייה לתחנת מקלוט. מנהל התיק במכון הרישוי יבדוק התאמת האישור לתכנית ויסגור את התיאום.

נכסים - מירי גלברט 22/09/2021
חלקה 125 בגוש 6137 בבעלות רמ"י.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרץ שני)

לא לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג מבנייה קלה, עבור הדירה העליונה הדרום מזרחית, עם חיבור במדרגות לולייניות מתוך הדירה ואישור בדיעבד לפרגולות שנבנו ללא היתר, שכן:

1. המבוקש חורג מהוראות תכנית ג'1 ואינו תואם את תכנית העיצוב לחדרי היציאה לגג אשר נקבעה בהיתר 6-930729 משנת 1993.
2. גובה החדר על הגג גבוה ב-0.15 מ' מגובה קומה טיפוסית בבניין, בחריגה מהוראות תכנית ג1 לעניין גובה קומות התוספת בבניין.

הודעה על חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0069 מתאריך 27/02/2022

לא לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג מבנייה קלה, עבור הדירה העליונה הדרום מזרחית, עם חיבור במדרגות לולייניות מתוך הדירה ואישור בדיעבד לפרגולות שנבנו ללא היתר, שכן:

3. המבוקש חורג מהוראות תכנית ג'1 ואינו תואם את תכנית העיצוב לחדרי היציאה לגג אשר נקבעה בהיתר 6-930729 משנת 1993.
4. גובה החדר על הגג גבוה ב-0.15 מ' מגובה קומה טיפוסית בבניין, בחריגה מהוראות תכנית ג1 לעניין גובה קומות התוספת בבניין.

הודעה על חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה והמבקש.