

כ"ו אלול תש"פ  
15 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0066 תאריך: 13/09/2020 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	
ע"י מ"מ אינג' ריטה דלל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	להב חגית	בית צורי אליהו 7	2191-007	20-1157	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-1157	תאריך הגשה	18/08/2020
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים

כתובת	בית צורי אליהו 7	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	232/6631	תיק בניין	2191-007
מס' תב"ע	1, 1722, 1722(7), 3897	שטח המגרש	2511

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	להב חגית	חורשה בית צורי 7, תל אביב - יפו 5829319
מבקש	להב עומר	חורשה בית צורי 7, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ישראל נלי	דרך בגין מנחם 10, תל אביב - יפו 6618110
בעל זכות בנכס	ישראל אירית	רחוב חכים אליהו 9, תל אביב - יפו 6912009
עורך ראשי	ארליך אירינה	רחוב רוטשילד 61, בת ים 5934422
מתכנן שלד	שנער יצחק	חורשה בית צורי 18, תל אביב - יפו 5829319

### מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הרחבת חדר יציאה לגג ל-40 מ"ר והתקנת סוכך מתקפל בצמוד לו בחלק הדרום- מזרחי.

### מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה למגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עם 4 חדרי יציאה לגג. סה"כ 24 יח"ד, ע"פ היתר משנת 1989
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 24 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים והבעלים של חלקת משנה 21, לה מוצמד הגג.
------------------------------------------------------------------------------------------------------

נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

### הערות נוספות:

הבקשה להיתר תואמת את הוראות תכנית ג1:

- שטח החדר לאחר ההרחבה המוצעת הינו כ-40 מ"ר.
- תוכנו נסיגות ממעקה הגג לפי הוראות תכנית ג1.
- הסוכך המתקפל המוצע תואם את ההנחיות המרחביות.
- הוצגה תכנית עיצוב עתידית המציג את אופן ניצול זכויות בהתאם להוראות תכנית ג1 לשאר חדרי יציאה לגג הקיימים.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
שנקמן בן-עמי נאווה	רחוב קשאני אליעזר 3ב, תל אביב - יפו 6949903	מצורף מכתב התנגדות.

### עיקרי ההתנגדויות:

1. תכנון הבניה העתידית משפיע באופן ישיר על דירת המתנגדת, על ערכה ועל האפשרות לנצל בה את זכויות ג1 בעתיד.
2. התכנון המוצע יהווה שינויים מהותיים בחלוקת השטחים הפנימיים בנכס שבבעלות המתנגדת. המתנגד הציג חלופה להרחבת החדר ללא הזזת המדרגות הפנימיות ועל ידי הצמדות למעקה הקיר של הגג המשותף וכיוון מצללה לאחור.

### התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענה בעניין תכנית העיצוב, יצוין כי כל בקשה ראשונה להיתר בנייה בשלבים תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו בהתאם להוראות תכנית ג1 סעיף 16, לפיו תכנית זו תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בנייה עתידית על הגג, ותכלול תכנית פיתוח וחזיתות התוספת בשילוב עם חזיתות המבנה הקיים.
- יצוין כי, תוכנית זו תהווה בסיס לבנייה העתידית. עם זאת מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים לא מהותיים בתוכנית העיצוב ובלבד שנשמר התיאום העיצובי בכל הנוגע לגבהים, גושי בנייה על הגג, פרטי הפר בין הקיים לחדש וחומרי הגמר.
- הבקשה הנדונה כוללת תוכנית עיצוב עתידית המאפשרת את ניצול הזכויות של תוכנית ג1 עבור כלל הבעלים אליהם הגג מוצמד.
- התכנון המוצע אינו מחייב שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים עבור שאר הדירות להן מוצמד הגג.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 05/10/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח. אחרי דרישתנו, החליפו בקשה לבניית פרגולה לסוכך מתקפל.

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

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את תכנית העיצוב הכללית ובלבד שתוצג אופציה נוספת למימוש 40 מ"ר תוך כדי ניצול שטח הנישה עד קיר הגג המשותף ומיקום שונה לפרגולה באשר לדירות העורפיות.
2. לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג ל-40 מ"ר והתקנת סוכך מתקפל בצמוד לו בחלק הדרום- מזרחי.

### תנאים למתן היתר

תשלום כל החיובים לפי סעיף 145 (ד) לחוק.

### תנאים לתעודת גמר

אישור כיבוי אש.

### הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות רישוי תקפה ל-45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0066-20-6 מתאריך 13/09/2020

3. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את תכנית העיצוב הכללית ובלבד שתוצג אופציה נוספת למימוש 40 מ"ר תוך כדי ניצול שטח הנישה עד קיר הגג המשותף ומיקום שונה לפרגולה באשר לדירות העורפיות.
4. לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג ל-40 מ"ר והתקנת סוכך מתקפל בצמוד לו בחלק הדרום- מזרחי.

תנאים למתן היתר

עמ' 3  
2191-007 20-1157 <ms\_meyda>

תשלום כל החיובים לפי סעיף 145 (ד) לחוק.

**תנאים לתעודת גמור**  
אישור כיבוי אש.

**הערות**

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. החלטת רשות רישוי תקפה ל-45 ימים.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**