

ד' אב תשע"ט
05 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0222 תאריך: 01/08/2019 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	
ע"י ריטה דלל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רזנבלום	
	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	גברי לבי	צמחי היהודים 17	0990-015	19-0853	1

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0853	תאריך הגשה	09/07/2019
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	

כתובת	צמחי היהודים 21	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	274/6649	תיק בניין	0990-015
מס' תב"ע	1ג	שטח המגרש	1547 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גברי יוגב	רחוב צמחי היהודים 21, תל אביב - יפו 6905424
מבקש	גברי לבי	רחוב צמחי היהודים 21, תל אביב - יפו 6905424
בעל זכות בנכס	גברי יוגב	רחוב צמחי היהודים 21, תל אביב - יפו 6905424
בעל זכות בנכס	גברי לבי	רחוב צמחי היהודים 21, תל אביב - יפו 6905424
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
הריסת עליית גג קיימת, והקמתה מחדש עם ניצול חלל גג הרעפים, עבור היחידה בכניסה האמצעית.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות צמחי היהודים ושביל ברלינר קיים מבנה טורי למגורים בן 7 יחידות צמודי קרקע בני 2 קומות וגג רעפים .

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
354	1966	הקמת בניין בן 2 קומות המכיל בשתי הקומות ביחד 7 יחידות דיור (קוטג'ים) צמודי קרקע, הבנויים בקיר משותף.
1-980989	1998	תוספות ושינויים - שינוי בחזיתות ניצול חלל גג רעפים , ביחידת הדיור נשואת הבקשה (בכתובת צמחי היהודים 21) .
06-1166	2006	תוספת בניה עבור היחידה נשואת הבקשה הכוללת : תוספת בניה ושינויים בקומת המרתף, קומת קרקע, שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בחזיתות בקומה השנייה ובעליית הגג, שינויים בפיתוח שטח .

בתאריך 10.03.2019 התקבלה החלטת רשות רישוי לבקשה זהה להיתר, מספר 19-0202 : "לא לאשר את הבקשה, שכן מדובר בבית משותף, (הגג לא מוצמד לדירת המבקש/הבעלים) ולא הוצגו 75% הסכמות. רשות הרישוי תהיה מוכנה לדון בבקשה חדשה שתוגש ותצורף לכך הסכמת 75% הסכמות ולאחר שקובץ התכנון העתידי של גג הבניין לכל 7 היחידות יועבר לעיון כל בעלי היחידות בבניין."

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י המבקשים המהווים כבעלים של חלקת משנה מספר 4 (בעלי יחידת קוטג'). מבדיקת נסח הטאבו עולה כי הגג הינו משותף, ולא מוצמד לדירת הבעלים. הוצגו 75% הסכמות, על גבי תכנית הכוללת את הפתרון העיצובי העתידי.
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

ניצול חלל גג רעפים לפי ג1:

סטייה	מוצע	מותר	
	7 מ'	7 מ'	רום הגג
	40%	40% - 50%	שיפוע הגג
	מוצע מקום לדוד ולשאר המתקנים הטכניים במרפסת עורפית.	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע.	בינוי: מתקנים טכניים
	הוצגה תכנית עיצוב גגות עתידית לשאר המבנים הצמודים	התאמה לגגות הקיימים	בינוי והתאמה

הערות נוספות:

- היתר משנת 2006 בוצע וכעת מבקשים להרוס את עליית הגג שנבנתה לפי תכנית ג' בגובה של כ- 6.20 מ' ולבנות עליית גג בגובה של 7.0 מטר לפי תכנית ג1.
- למעשה דירת המבקשים היא הראשונה בבניין הטורי שמבקשים בה מימוש הזכויות לפי ג1, על כן התכנית הראשית כוללת הצעה לבינוי העתידי לשאר הדירות בבניין, כאשר 2 דירות מתוך 7 היחידות, בנויות כבר עם עליית גג לפי ג'.
- הבקשה מוגשת בפעם נוספת וכוללת הסכמות של 75% מהבעלים של הבית המשותף כפי שנדרש בהוראות תכנית ג1.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מסרי ריהאם)

לאשר את הבקשה ל:

1. תכנית עיצוב הגג העתידית בחלקה הנדונה, המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.

הריסת עליית גג קיימת, והקמתה מחדש עם ניצול חלל גג הרעפים, עבור היחידה בכניסה האמצעית, בכתובת צמחי היהודים 21, בתנאי מילוי תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הגשת חשבון יציבות ונספח סניטרי

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0222-1 מתאריך 01/08/2019

לאשר את הבקשה ל:

לתוכנית עיצוב הגג העתידית בחלקה הנדונה, המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.

הריסת עליית גג קיימת, והקמתה מחדש עם ניצול חלל גג הרעפים, עבור היחידה בכניסה האמצעית, בכתובת צמחי היהודים 21, בתנאי מילוי תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הגשת חשבון יציבות ונספח סניטרי.

הערות

עמ' 3

0990-015 19-0853 <ms_meyda>

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