

כ"ז כסלו תש"פ
25 דצמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0349 תאריך: 25/12/2019 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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/הוספת מרחב מוגן דירתי	זהבי דורית	לבנון חיים 17ג		19-1375	1

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1375	תאריך הגשה	26/11/2019
מסלול	מסלול מקוצר	הוספת מרחב מוגן דירתי תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	

כתובת	לבנון חיים 17ג	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	7/6772	תיק בניין	
מס' תב"ע	ג, 1, 9006, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	11874

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זהבי דורית	רחוב לבנון חיים 17ג, תל אביב - יפו 6997518
בעל זכות בנכס	זהבי דורית	רחוב לבנון חיים 17ג, תל אביב - יפו 6997518
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בנייה בדירה אמצעית באגף המזרחי (בקומה השניה) בבניין טורי למגורים הכוללים: - בקומה השניה: הקמת ממ"ד לרבות שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, והסדרת מרפסות גג בחזיתות הקדמית והאחורית. - במפלס הגג: הריסת גג רעפים קיים והקמת עליית גג מוגבהת במקומו, לרבות ניצול חלל גג רעפים. - גובה גג רעפים מוצע בהתאם לגובה גג השכן הקיים.

מצב קיים:

על המגרש, הפונה לרחוב חיים לבנון ושד' קרן היסוד, קיים בניין מגורים טורי בן 2 קומות ועליות גג עם 3 כניסות. סה"כ 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1-46	1991	פירוק גג רעפים והקמתו מחדש. הקמת עליית גג.
1-910114	1991	הרחבת בנייה בקומת הקרקע.
1-240432	2004	הרחבה דירה 1 בקומת קרקע באגף הצפון מזרחי.
06-0869	2006	הרחבה חד צדדית בצד הצפוני של 2 דירות בקומת קרקע וקומה א' באגף המזרחי.
13-0191	2013	שינויים פנימיים, הגבהת גג רעפים ותוספת שטח בעליית גג עבור דירה 1 בקומה א'.
13-0999	2013	הרחבה דו צדדית ובניית ממ"ד בקומת הקרקע.
15-0377	2014	שינויים בחלוקת השטחים בדירה באגף המזרחי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 78 תתי חלקות. ע"ג ההגשה הוצגו הסכמות של 75% מבעלי הזכות בנכס.

לשאר בעלי הזכות נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' 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. הוצגה תכנית עיצוב גגות עתידית לשאר המבנים הצמודים	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. התאמה לגגות הקיימים	בינוי: מתקנים טכניים בינוי והתאמה

הערות נוספות:

- עפ"י תיק מידע מס' 2018-02414 שנמסר, ההרחבה תוכננה בהתאם להרחבה בקומת הקרקע מהיתר. 240432.
- ההגשה כוללת נספח בנייה עתידית.
- יצוין כי לא נוצל כל השטח האפשרי לבניה על הגג עקב קושי כלכלי. אין בבניה החלקית כדי לפגוע בחזות הסופית של הבניין.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 08/12/2019

גנים ונוף

הלקוח מצהיר ומובהר בתכנית כי אין נגיעה בקומת הקרקע. קומה א' = קומת כניסה בהגדרות האדריכל כרגע, נדרש לתקן. קומה א' תוספת ממ"ד ומעליה תוספת קומה מלאה. אין נגיעה בקרקע או בליטה מעבר לקונטור הבניין. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 16/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מיירי גלברט 28/07/2019

חלקה 7 בגוש 6772 בבעלות פרטית.

לאחר בדיקה מעמיקה לנושא הגדר החורגת הוחלט לא לקחת כתב התחייבות מאחר והמבוקש לא נימצא בקירבה לגדר החורגת. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כהן חן)

- לאשר תכנית הגגות הכללית.
- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בדירה בקומה השנייה באגף המזרחי בבניין טורי למגורים הכוללים:

19-1375 <ms_meyda>

- בקומת השנייה: הקמת ממ"ד והסדרת מרפסות גג פתוחות ולא מקורות בחזיתות הקדמית והאחורית;
- במפלס הגג: הריסת גג רעפים קיים והקמת עליית גג מוגבהת במקומו, לרבות ניצול חלל גג רעפים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור פיקוד העורף.
2. הצגת אישור כיבוי אש.

הערות

1. תוקף החלטה הינו ל-45 יום.
2. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0349-1 מתאריך 25/12/2019

1. לאשר תכנית הגגות הכללית.

2. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בדירה בקומה השנייה באגף המזרחי בבניין טורי למגורים הכוללים:
- בקומת השנייה: הקמת ממ"ד והסדרת מרפסות גג פתוחות ולא מקורות בחזיתות הקדמית והאחורית;
 - במפלס הגג: הריסת גג רעפים קיים והקמת עליית גג מוגבהת במקומו, לרבות ניצול חלל גג רעפים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור פיקוד העורף.
2. הצגת אישור כיבוי אש.

הערות

1. תוקף החלטה הינו ל-45 יום.
2. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.