

ו' ניסן תש"פ  
 31 מרץ 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0055 תאריך: 25/02/2020 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 רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	קוטלר אורי	קהילת לבוב 26	0822-026	20-0117	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0117	תאריך הגשה	21/01/2020
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	

כתובת	קהילת לבוב 26	שכונה	הדר-יורסף
גוש/חלקה	259/6636	תיק בניין	0822-026
מס' תב"ע	ע1, ג1, 2204	שטח המגרש	708 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קוטלר אורי	רחוב קהילת לבוב 26, תל אביב - יפו 6972508
מבקש	אריה שעיה	רחוב קהילת לבוב 26, תל אביב - יפו 6972508
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	זיק יאיר	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	בנדרסקי רוברט	חורשה ששת הימים 11, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
מבוקש שינויים בשתי יחידות דיור, הנמצאת בחלקו המזרחי הקיצוני של המגרש, הכוללים:
- ביחידה שבקומת הקרקע: שינויים בגודל הפתחים ושינויים בפיתוח שטח בחצר לרבות, הקמת גדר מפרידה בין השכנים בגובה 1.50 מטר וריצוף החצר.
- הקמת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי.

### מצב קיים:

בניין טורי קיים בן 2 קומות, עם 3 כניסות, כאשר בכל כניסות קיימות 2 יחידות דיור סה"כ 6 דירות בבניין. (כאשר לכל אחת מהדירות שבקומות העליונות קיימת גישה ע"י גרם מדרגות בחזית העורפית).
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
778	1953	היתר להוספת מרפסת בקומה העליונה, על פי תכנית ההיתר קיים מבנה טורי בן 2 קומות סה"כ 6 דירות בבניין.
16-1077	2016	הרחבת 2 יחידות דיור קיימות ( נשואות הבקשה הנדונה) בקומת הקרקע ובקומה א' באגף הקיצוני, (עורפי) המזרחי בבניין טורי קיים בן 2 קומות במגרש: הקמת גדר היקפית בחלק מגבולות המגרש בסמוך לאגף הנדון והקמת גרם מדרגות חיצוני לגישה לקומה א'.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 6 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י בעלי תתי החלקות מס' 1 - 4. במסגרת הבקשה הוצגו 5 הסכמות מתוך 6 בעלים.
--

נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב' ולא התקבל התנגדות.

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1

שטח	מותר	מוצע	סטייה
	40 מ"ר	39.98 מ"ר	

	45.14% (39.98 מ"ר)	65% משטח הקומה (57.55 מ"ר)	<b>תכסית</b>
	2.79 מ' 3.0 מ'	3 מטר 5 מטר	<b>גובה</b> - פנימי - כולל מתקנים טכניים
	4.79 מ' 1.20 מ' 0.00 מ'	1.20 מ' 1.20 מ' 1.20 מ' / 0.00	<b>נסיגות</b> - חזית צפונית אחורית - חזית הצדדית מזרחית - חזית צדדית
<b>ראה הערה</b>	1.20 מ'	2.00 מ'	- חזית דרומית
	<b>לא הוצגו מתקנים טכניים על הגג לא הוצגה תכנית גגות עתידית לשאר הדירות העליונות במבנה. לא הוצגה גישה לגג המשותף</b>	מתקנים טכניים התאמה לגגות הקיימים  גישה לגג המשותף	<b>בינוי: מתקנים טכניים</b>

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעת גדר פנימית בגובה 1.50 מטר מבטון, בחלקו האחורי, המזרחי של המגרש (בחצר העורפית) המפרידה בין היחידות/האגפים.		+	<b>גדר :</b> - חומר - גובה

#### הערות נוספות:

- במסגרת הבקשה הנדונה, מוצעת נסיגה של 1.20 מטר מחזית דרומית המהווה כניסה ראשית לבניין. בהתאם לתכנית ג1, בה הוגדרה חזית ראשית, במקרה בו לא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית הקדמית, ייקבע קו החזית ע"י מהנדס העיר. בבניינים טוריים ניתנת סמכות למה"ע לקבוע כחזית קדמית לצורך נסיגות חזית שאינה פונה לרחוב אך היא משמשת כחזית ראשית של הבניין.
- הגדר המבוקשת אינה תואמת את ההנחיות המרחביות (פרק 2- גדרות ושערים): "הקמת גדר שאינה צמודה לגבולות המגרש תותר רק לצורך תיחום שטח המוצמד ליחיד".
- לא הוצגה תכנית בינוי עתידית המציגה את הבנייה העתידית לשאר חדרי היציאה לגג.
- כמו כן, לא הוצגה גישה לגג המשותף ולא סומנו המתקנים הטכניים שעל הגג.
- העבודה המבוקשת בבקשה להיתר כוללת עבודות בקומת הקרקע אך עורך הבקשה לא ביקש עבודות אלו בתיק המידע. המגרש נמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז לכן לא ניתן לאשר עבודות אלו ללא אישור רשות העתיקות.

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

לא לאשר את הבקשה שכן,

1. הגדר המבוקשת יוצרת הצמדה פיזית של החצר המשותפת ליחידה הקיצונית הנדונה, בניגוד להנחיות המרחביות בנושא פיתוח המגרש - פרק פיתוח שטח.
2. הבנייה המבוקשת על הגג אינה תואמת את הוראות תכנית ג1 (סעיף 16), שכן לא הוצגה תכנית עיצוב ופיתוח לגג המהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל הבנייה העתידית על הגג, ולא הוצגה גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הנדסאיים המשותפים לכל דירי הבניין.
3. לא בוצעה נסיגה של 2.0 מטר ממעקה הגג, מהחזית הקדמית (דרומית) המהווה חזית כניסה ראשית לבניין.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0055 מתאריך 26/02/2020

- לא לאשר את הבקשה שכן,
4. הגדר המבוקשת יוצרת הצמדה פיזית של החצר המשותפת ליחידה הקיצונית הנדונה, בניגוד להנחיות המרחביות בנושא פיתוח המגרש- פרק פיתוח שטח.
  5. הבנייה המבוקשת על הגג אינה תואמת את הוראות תכנית ג1 (סעיף 16), שכן לא הוצגה תכנית עיצוב ופיתוח לגג המהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל הבנייה העתידית על הגג, ולא הוצגה גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דיריי הבניין.
  6. לא בוצעה נסיגה של 2.0 מטר ממעקה הגג, מהחזית הקדמית (דרומית) המהווה חזית כניסה ראשית לבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.