

כ"ז אדר ב תשע"ט
03 אפריל 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0098 תאריך: 03/04/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	מ"מ יו"ר הוועדה, עו"ד דורון ספיר	ליאור שפירא	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה		עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קוגוסובסקי אברהם	בן יוסף שלמה 30	2141-030	19-0362	1

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0362	תאריך הגשה	03/03/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	בניה על הגג לפי גג

כתובת	בן יוסף שלמה 30	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	215/6631	תיק בניין	2141-030
מס' תב"ע	ג1, 1839, 3897	שטח המגרש	15347 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קוגוסובסקי אברהם	רחוב חיל המשמר 18, תל אביב - יפו 6969218
בעל זכות בנכס	אמיתי ישראל	רחוב בן יוסף שלמה 30, תל אביב - יפו 6912529
עורך ראשי	גרינבלד יעקב	רחוב בצלאל 13, תל אביב - יפו 64683
מתכנן שלד	בריס גד	רחוב המלבן 4, גבעתיים 5339304

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
מבוקש אישור בדיעבד להרחבת חדר היציאה לגג הקיים עבור הדירה העליונה הדרום - מזרחית.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 5 בניינים, הבניין בו מתבקשת תוספת הבניה הינו הבניין השני מצפון, בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, סה"כ 32 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1-42	1984	בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף.
1-21	1986	תוספת מנהרה המחברת בין חניון תת קרקעי לבין הכניסה במפלס תת קרקעי. תוספת 4 חדרי יציאה על הגג לכל אחת מהדירות בקומות העליונות + מרפסת גג.
06-1187	2007	תוספת מחסנים דירתיים (32 מחסנים) בקומת עמודים מפולשת
13-0498	2013	שינויים בחלוקת השטחים והגדלת חדר יציאה לגג קיים דרום מערבי באגף דרומי ובניית פרגולה, לבקשה הנ"ל לא מצורפת תכנית עתידית להרחבת חדרי על הגג.
14-0158	2014	שינויים בחלוקת שטחים בתוך קומת עמודים מפולשת, הגדלת שטח מחסנים דירתיים ללא שינוי במס' המחסנים.

מבדיקה במערכת נמצאה בקשה פעילה מס' 1142-18, להרחבת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה הצפון מערבית, הנמצאת כעת בסטטוס חישוב אגרות והיטלים, טרם נמסר היתר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 165 חלקות משנה. תתי החלקות 98 עד 130 הינן חלקות המשנה המתייחסות לבניין נשוא הבקשה. הבקשה חתומה ע"י המבקש ועל ידי הבעלים של חלקת המשנה (מס' 128), לו מוצמד הגג עפ"י הרישום בנסח טאבו.

לכל הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36, לשאר הבניינים נתלו מודעות בכל כניסה, לבקשה הנדונה לא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	39.86 מ"ר	40 מ"ר	שטח
	45.08% (39.86 מ"ר)	65% משטח הקומה (88.41 מ"ר)	תכנית
	2.5 מ'	3 מטר	גובה
	3.87 מ'	5 מטר	פנימי - כולל מתקנים טכניים
	1.50 מ'	1.20 מ'	נסיגות
	6.60 מ'	1.20 מ'	- חזית צדדית- מזרחית - חזית דרומית - צדדית
	(ראה הערות)	התאמה לגגות הקיימים	בינוי: מתקנים טכניים
	קיימת גישה לגג המשותף ע"י סולם (ללא שינוי).	גישה לגג המשותף	

הערות נוספות:

- המבוקש אינו עונה על ההגדרה של בנייה על גגות שטוחים לפי תכנית ג1, ואינו מהווה פתרון זהה לשאר החדרים על הגג.
- התכנון המוצע אינו תואם את תכנית הבינוי העתידי שאושרה במסגרת הבקשה הראשונה להיתר (מספר -18 1142), מאחר ומבוקש גג משופע בחלק מהבנייה המבוקשת כהרחבה כאשר החדר הבנוי קיים עם גג שטוח.
- יצוין כי, בשלב בדיקת תנאי הסף הועברו הנחיות לעורך הבקשה לפעול לפי תכנית הבינוי העתידי של השכן.

חו"ד מכון רישוי

רוני רבנר 20/03/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

מקלוט

תוספת שטח של 16.95 מ"ר, לא הוצג פתרון מיגון.
יש להטעין למערכת טופס פירוט המיגון המוצע ובו לסמן מהו המיגון המוצע בתכנון. - חסר.
יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף.
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 19/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

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

לא לאשר את הבקשה שכן, התכנון המוצע המבוקש בדיעבד, מהווה סתירה להוראות התכנית לפיה, לא ניתן לאשר שילוב בין גג משופע לגג שטוח.
וכן לא מתאימה לתכנית הבינוי העתידית שאושרה במסגרת הבקשה להיתר של השכן, מספר 18-1142, בה מוצעים חדרי יציאה לגג עם גגות שטוחים בלבד.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0098 מתאריך 03/04/2019

לא לאשר את הבקשה שכן, התכנון המוצע המבוקש בדיעבד, מהווה סתירה להוראות התכנית לפיה, לא ניתן לאשר שילוב בין גג משופע לגג שטוח.
וכן לא מתאימה לתכנית הבינוי העתידית שאושרה במסגרת הבקשה להיתר של השכן, מספר 18-1142, בה מוצעים חדרי יציאה לגג עם גגות שטוחים בלבד.