

ט' חשוון תש"פ
 07 נובמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0289 תאריך: 06/11/2019 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ, אופירה יוחנן-וולק
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

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)	פלטיאל תורי	טולקובסקי 3א	0858-003	19-0406	1

רשות רישוי

17/03/2019	תאריך הגשה	19-0406	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	טולקובסקי 3א	כתובת
א0858-003	תיק בניין	454/6624	גוש/חלקה
637	שטח המגרש	ג1, 3408	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב טולקובסקי 3א, תל אביב - יפו 6935869	פלטיאל תורי	מבקש
רחוב טולקובסקי 3א, תל אביב - יפו 6935869	פלטיאל תורי	בעל זכות בנכס
רחוב הנופר 34, שער אפרים 4283500	אלקלעי אורן	עורך ראשי
רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221	פנט שמואל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים ובחזיתות בדירה קיימת המערבית בקומה ב', הריסת יציאה לגג קיימת בשטח 6.20 מ"ר ובמקומה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 39 מ"ר והסדרת מצללה ממתכת בשטח של 23 מ"ר, מרפסת גג צמודה מרוצפת בשטח של 65.70 מ"ר, בבניין קיים בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד מעל קומת עמודים.

מצב קיים:

הבניין הנדון משותף, בן 2 קומות מעל קומת עמודים עם 4 יח"ד. הדירה הנדונה - מערבית בקומה ב'.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מקלט, 4 מקומות חנייה, 2 דירות בנות 4 חדרים בכל קומה, 2 יציאות לגג עבור הדירות העליונות בשטח של 6.20 מ"ר כ"א.	20/02/1973	877

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף. המבקש והבעלים בתת חלקה מס' 4 עם גג מוצמד בשטח 100 מ"ר, חתום על הבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל שאר הבעלים בנכס, ולא התקבלו התנגדויות.
--

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	שטח / תכנית
ראה הערה א למטה.	39 מ"ר	40 מ"ר ברוטו (בבנייה בשלבים).	
	4.56 מ'.	5 מ', כולל מתקנים על הגג העליון	גובה כללי
0.20 מ', נדרש הגבהת מעקה לגובה 1.30 מ' מפני גג עליון.	1.10 מ'.	1.30 מעל פני גג.	גובה מעקה

מותר	מוצע	סטייה
נסיגות	2 מ' לחזית	ראה הערה א למטה.
	1.20 מ' לצד / אחור ובכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר.	5.17 מ'.
	לצד - 1.20 מ'.	
	לאחור - 1.75 מ'.	
בינוי	גישה לשטח משותף	קיימת גישה לשטח משותף.
	התאמה לגגות הקיימים	גג שטוח - קיימת התאמה לגג קיים ולגגות בסביבה הקרובה.

הערות נוספות:

א. ע"פ ההיתר המקורי, קיימים 2 חדרי מדרגות בבניין זה, חיצוניים ללא תקרה עליונה. כיום קיימת תקרה עליונה במפלס הגג עם מעקה בנוי כהמשך לגג הבניין ללא היתר בנייה. תכניות הבקשה לא מתייחסות לשטחים הנוספים ללא היתר ועושים שימוש בשטחים הנ"ל.

ב. ע"פ ג1 נדרשת הצגת פתרון תכנוני עתידי לגבי הדירה הסמוכה מצד מזרח להקמת חדר יציאה לגג הצמוד לה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
מצללה ממתכת בהיקף החלק הדרומי של חדר היציאה לגג 1/3 משטח מרפסת הגג, במרחק 0.20 – 0.74 מ' בחזיתות צדדית ואחורית מקווי חזית בנויים, לא ניתן לאשר חריגה מנסיגות לפי תכנית ג1, שכן, נדרשת הצעה עתידית לחדר יציאה לגג לכוון חזית קדמית לרחוב טולקובסקי ושם לא ניתן אפשרות לשיקול דעת מהנדס העיר, לקיום נסיגות המצללה. (ראה הערה ב לעיל)		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין / נסיגות בגג
ריצוף בשטח הגג המוצמד הפנוי מבנייה – מרפסת גג היקפית ב- 3 כיוונים למעט שטח גג משותף ושטח הגג מצד מזרח המוצמד לדירת הגג המזרחית, בשטח 65.70 מ"ר, בחלקה מתוכננת על תוספות בנייה ללא היתר. (קירווי חדרי מדרגות חיצוניים קיימים, ראה הערה א לעיל בין טבלאות.	+	+	מרפסת
לא קיימת הצהרת מהנדס	+		חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 01/07/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

מקלוט

בקשה לבניית חדר יציאה לגג עבור דירה קיימת, קיים מקלט במרתף. יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 11/06/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות חדר יציאה לגג וחניה בקומת קרקע. מצורפות תמונות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור):

לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בדירה קיימת המערבית בקומה ב', הריסת יציאה לגג קיימת ובמקומה הקמת חדר יציאה לגג, הסדרת מצללה ממתכת, מרפסת גג צמודה מרוצפת, שכן:

1. חדר היציאה לגג ומרפסת הגג מתוכננים בחלקם ע"ג תקרה, ללא היתר בנייה, מעל מדרגות חיצונית.
2. לא הוצגה תכנית עתידית עבור חדר יציאה לגג של הדירה הסמוכה מצד מזרח.
3. מצללה מתוכננת בניגוד להוראות תכנית ג1 לעניין נסיגות.

תנאים להיתר

1. הגבהת מעקה גג ל- 1.30 מ'.
2. הצגת הצהרת מהנדס.
3. פירוט מצללה 1:20 קנ"מ.
4. תיקון תכנית ק. קרקע לעניין מקומות חנייה קיימים בהיתר ותנוחת עמודים.

הערות

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0289-19-1 מתאריך 06/11/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בדירה קיימת המערבית בקומה ב', הריסת יציאה לגג קיימת ובמקומה הקמת חדר יציאה לגג, הסדרת מצללה ממתכת, מרפסת גג צמודה מרוצפת, שכן:

4. חדר היציאה לגג ומרפסת הגג מתוכננים בחלקם ע"ג תקרה, ללא היתר בנייה, מעל מדרגות חיצונית.
5. לא הוצגה תכנית עתידית עבור חדר יציאה לגג של הדירה הסמוכה מצד מזרח.
6. מצללה מתוכננת בניגוד להוראות תכנית ג1 לעניין נסיגות.