

י"ח אדר תשפ"א  
02 מרץ 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0053 תאריך: 01/03/2021 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 פרדי בן צור	
	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	בלחי חוסיין	סוקרטס 14	3410-014	21-0166	1

## רשות רישוי

02/02/2021	תאריך הגשה	21-0166	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	מסלול מקוצר		מסלול

יפו ג' ונווה גולן	שכונה	סוקרטס 14 רחוב חריף אייזיק 32	כתובת
3410-014	תיק בניין	146/7000	גוש/חלקה
1112.94 מ"ר	שטח המגרש	1ג, 577	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בלחי זיינב	רחוב סוקרטס 14, תל אביב - יפו 6800329
מבקש	בלחי חוסיין	רחוב סוקרטס 14, תל אביב - יפו 6800329
בעל זכות בנכס	בלחי זיינב	רחוב סוקרטס 14, תל אביב - יפו 6800329
בעל זכות בנכס	בלחי חוסיין	רחוב סוקרטס 14, תל אביב - יפו 6800329
עורך ראשי	ביום אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	אעראר ערוה	ת.ד. 66, גילגוליה 4585000

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הריסת הבנייה הקיימת והגדלת חדר יציאה לגג קיים, עד ל 40 מ"ר, מבנייה קלה, עבור הדירה הדרום- מזרחית.

### מצב קיים:

על מגרש פינתי, בין הרחובות סוקרטס ורח' חריף אייזיק קיים בניין למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 16 דירות בבניין.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
5\63	1988	הקמת בניין למגורים בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, סך הכל 16 דירות בבניין, על הגג חדר מכונות, וסידור שאר המתקנים הטכניים.
5\062	1991	שינויים בפיתוח מגרש, ובגדרות, על הגג: שינוי בסידור של המתקנים הטכניים.
5-970177	1997	הקמת חדר יציאה לגג, עבור הדירה הדרום – מזרחית. (נשוא הבקשה)
09-0451	2009	הגדלת חדר יציאה לגג קיים, עבור הדירה נשוא הבקשה

### בעלויות:

הנכס בבעלות בלעדית של מדינת ישראל, ואינו רשום כבית משותף. כל שאר דיירי הבניין מופיעים בנסח הטאבו מתחת להערת אזהרה. הבקשה חתומה ע"י חברת חלמיש הדיירים משפחת בלחי. במסגרת הבקשה הוגשו 75% הסכמות מתוך כלל דיירי הבניין. לא הוצג כל מסמך בעניין סמכות חברת חלמיש לחתום בשם מקרקעי ישראל. לשאר הזכאים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
---

### ממצאי הבדיקה המרחבית:

המגרש ביעוד מגורים ב', ונבנה ע"פ היתר מקורי משנת 1988 מכח תוכנית 577.ג.

בשנת 1977 ניתן היתר להוספת חדר יציאה לגג עבור דירה הנדונה בשטח 23 מ"ר מכח תוכנית ג. בתוכנית ההיתר מופיעים חריגות על הגג שסומנו שאינם כלולים בבקשה.

מעיון במסמכי תיק הבניין נמצאו מסמכי תביעה ע"י הפיקוח על הבנייה המעידים על ביצוע חריגות בנייה (תוספת בנייה על הגג בצמוד לחדר הקיים), בשנת 2009 ניתן היתר להגדלת חדר היציאה לגג עבור הדירה הנ"ל ל- 40 מ"ר עפ"י תוכנית ג1, שככל הנראה לא מומש ע"י המבקשים הקודמים.

1. מבדיקת הבקשה מול מחלקת פיקוח על הבנייה בתאריך 25.02.2021 מתברר כי, מצילום אוויר ותמונות שצולמו, נמצאו עבודות בנייה שטרם נהרסו, המהוות תוספת שטחים מעבר למותר על פי הוראות תכנית ג1 ( הבנייה הקיימת כיום חורגת ב 12 מ"ר ).
2. בבקשה הנדונה, מבוקשים פתחים הפונים לגגות מעל דירות השכנים, הדבר יפגע במימוש חדרי היציאה לגג העתידיים של השכנים, ויגרום למצב שנוגד את סעיף 9.1.3 שמתייחס לכך, שחדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.
3. מאחר והמבוקש הינו הגדלת חדר יציאה לגג מבנייה קלה, יצוין כי, אין התאמה בין המבוקש לנספח הבינוי העתידי שהוגש, שכן בנספח הבינוי העתידי מוצגת בנייה קונבנציונלית לכל החדרים על הגג ואין התייחסות לבנייה הקלה המבוקשת.

#### חו"ד מחלקת פיקוח :

אולג כושצ'ר 16/09/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי. (ראה הערות, מממצאי הבדיקה המרחבית)

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

לא לאשר את הבנייה שכן,

1. נמצאו חריגות בנייה מעבר למותר בהוראות תכנית ג1, בשטח של כ 12 מ"ר.
2. בנוסף המבוקש סותר את הוראות התכנית, לפיה החדרים ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים השונים הבנויים שעל גג הבניין, פתיחת חלון לכיוון השכן, תהווה פגיעה עתידית במימוש ההרחבה מכוח ג1.
3. אין התאמה בין המבוקש לנספח הבינוי העתידי.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0053-21-1 מתאריך 01/03/2021

לא לאשר את הבנייה שכן,

4. נמצאו חריגות בנייה מעבר למותר בהוראות תכנית ג1, בשטח של כ 12 מ"ר.
5. בנוסף המבוקש סותר את הוראות התכנית, לפיה החדרים ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים השונים הבנויים שעל גג הבניין, פתיחת חלון לכיוון השכן, תהווה פגיעה עתידית במימוש ההרחבה מכוח ג1.
6. אין התאמה בין המבוקש לנספח הבינוי העתידי.