

כ"ח תשרי תשפ"ב  
 04 אוקטובר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0235 תאריך: 03/10/2021 שעה: 12:30  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יבניצקי לריסה	אהלי יעקב 13	3752-013	21-0972	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0972	תאריך הגשה	20/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	אהלי יעקב 13	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	62/6992	תיק בניין	3752-013
מס' תב"ע	2161, א, 2603, 2691, 3/05/12, 9061	שטח המגרש	2375 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יבניצקי לריסה	רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214
בעל זכות בנכס	יבניצקי לריסה	רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214
עורך ראשי	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

### מהות הבקשה: (אלון בלוס)

מהות עבודות בניה
הוספת גזוזטרה לא מקורה עבור הדירה הדרומית בקומה העליונה (השמינית) מעל מרפסת גג בדירה מתחתיה.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 9 קומות הכולל קומת עמודים מפולשת, מקלט בקומת הקרקע וחדר יציאה לגג. בכל קומה כ-4 יח' דיור, סה"כ 32 יחידות דיור קיימות. על פי חוות דעת מחלקת הפיקוח התוכנית איננה תואמת את המצב הקיים בפועל.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	תוספת בנייה של מרפסות בשני האגפים אגף 1-8 יח' אגף 6-2 יח' הכולל בנוסף הריסת קירות ומחיצות.	2004	5-240726
היתר	הרחבת דירות באגף הנדון בקומות 2,4,5 עם מעטפת בקומה השלישית ובניית גזוזטראות בסמוך לדירות שהורחבו.	2005	250832
היתר	הרחבת דירת השכן מתחת לדירה הנדונה (הדרומית בקומה השמינית). הרחבה אושרה מעל מעטפת עבור דירת השכן מתחתיה בקומה השישית ומרפסת גג מעליה מוצעת גזוזטרה בדירה הנדונה.	2006	06-0210
היתר	הרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה באגף הנדון כולל גזוזטרה בסמוך להרחבה המבוקשת.	2013	131134
היתר	הרחבת דירה בקומה השישית בפינה הדרום מערבית.	2018	18-0130

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה על ידי הבעלים, לכל בעלי הזכות שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
---

#### **הערות לבקשה:**

הבקשה הוגשה בצורה לא ברורה לעניין הצגת הבניה המבוקשת שבתנחות הקומה הוצגה כמרפסת גג מעל הרחבה בדירת השכן מתחתיה, אך בחתך הוצגה כגזוזטרה (ללא הרחבה מתחתיה). ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה והוגש מפרט מתוקן ממנו עולה כי מדובר בתוספת גזוזטרה שמקרה מרפסת גג בדירת השכן מתחתיה ללא הרחבתה במקום זה. כלומר מדובר בתוספת גזוזטרה בתחום המותר להרחבה, אך ללא הרחבה רציפה בדירה מתחתיה בניגוד לעקרונות התכניות החלות על המקום (2603, 2691) ללא סידור חזית רציפה לכיוון הרחוב. כמו כן דירת השכן באותה הקומה (הסמוכה לנדונה) אושרה עם הרחבה במקום וסידור גזוזטרה בדירה הנדונה מייצרת חזית לא אחידה לאורך הרחוב.

#### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אולג כושצ'ר 09/12/2021**

תכנית אינה תואמת מצב בשטח אי התאמה בין תנוחה לחתך/חזית בבדיקה נוספת של התכנית נמצא שבחתך A-A במפלס 16.30 מסומנת מרפסת שחלק ממנה לא קיימת בפועל, המרפסת נגמרת בקו של מרפסת המבוקשת.

#### **חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 23/06/2020**

חלקה 62 בגוש 6992 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

#### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון בלום)**

לא לאשר את הבקשה להוספת גזוזטרה לא מקורה עבור הדירה הדרומית בקומה העליונה (התשיעית) מעל מרפסת גג בדירה מתחתיה, שכן:

- נוגדת עקרונות תוכנית חלות על המקום שכן מייצרת חזית לא רציפה לגובה הבניין כאשר מדובר בהוספת גזוזטרה בתחום המותר להרחבה ללא הרחבת הדירה מתחתיה.
- מייצרת חזית לא אחידה עם הדירה הסמוכה לכיוון הרחוב בניגוד להוראות התוכנית החלה על המקום.

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נשלחה לעורך הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0235-21-1 מתאריך 03/10/2021**

לא לאשר את הבקשה להוספת גזוזטרה לא מקורה עבור הדירה הדרומית בקומה העליונה (התשיעית) מעל מרפסת גג בדירה מתחתיה, שכן:

- נוגדת עקרונות תוכנית חלות על המקום שכן מייצרת חזית לא רציפה לגובה הבניין כאשר מדובר בהוספת גזוזטרה בתחום המותר להרחבה ללא הרחבת הדירה מתחתיה.
- מייצרת חזית לא אחידה עם הדירה הסמוכה לכיוון הרחוב בניגוד להוראות התוכנית החלה על המקום.

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נשלחה לעורך הבקשה.