

ט"ז טבת תשפ"ב  
 20 דצמבר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0342 תאריך: 19/12/2021 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	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)	אבנת דנה	קהילת סלוניקי 4	0850-004	21-1572	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1572	תאריך הגשה	22/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	קהילת סלוניקי 4	שכונה	'נאות אפקה א
גוש/חלקה	1209/6625	תיק בניין	0850-004
מס' תב"ע	תעא/1845א(7), תמא/1, 1845א	שטח המגרש	2360

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שוגול גבריאל	רחוב קהילת סלוניקי 4, תל אביב - יפו 6951304
מבקש	אבנת דנה	רחוב קהילת סלוניקי 4, תל אביב - יפו 6951304
בעל זכות בנכס	שוגול גבריאל	רחוב קהילת סלוניקי 4, תל אביב - יפו 6951304
בעל זכות בנכס	אבנת דנה	רחוב קהילת סלוניקי 4, תל אביב - יפו 6951304
עורך ראשי	טרקטנברג ויקטוריה	משמר דוד
מתכנן שלד	נמירובסקי איליה	רחוב חודשי השנה 7, אשקלון 7872688

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הגדלת שטח 28 מרפסות פתוחות הקיימות ובנויות לסירוגין (מרפסות מדלגות) בקומות 1-7 בחזית קדמית ואחורית עד כ-15 מ"ר כ"א, בבניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומה מפולשת ומעל מרתף (משותף ל-10 בניינים במתחם) סה"כ בבניין הנדון 30 יח"ד. התוספת מוצעת עבור כל המרפסות בקומות 1-7 שאושרו בשטח שבין 8.13 מ"ר ל-8.61 מ"ר, ע"י השלמת שטחן בהתאם לתקנות עד 12 מ"ר בממוצע וניצול שטח עיקרי בלתי מנוצל בבניין כולו (בשיעור של 62 מ"ר).

### מצב קיים:

בחזיתו הצפונית המגרש פונה אל רח' קהילת סלוניקי ובחזיתו הדרומית לשפ"פ. על המגרש קיים בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור דירות גג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף המשותף ל-10 בניינים שבמתחם.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-0919	הגדלת שטח של 28 מרפסות קיימות בקומות 1-7, בבניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג מעל קומה מפולשת ומעל מרתף משותף, עבור 30 יח"ד. הבקשה זהה לבקשה הנדונה, נדחתה ע"י רשות הרישוי שכן: 1. לא הוצג ויתור זכויות החתום ע"י בעלי דירות הגג מס' 29-30 בקומה 8 על השטחים העיקריים העודפים בבניין ומבוקשים כעת לניוד לצורך הגדלת הגזוזטראות בדירות מס' 1-28 בקומות 1-7. 2. מבוקשת חריגה של כ-11 מ"ר בשטחים העיקריים מעבר למותר בתכנית 1845א'. הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.	2021	
	שינויים בסמכות מהנדס העיר ללא תוספת שטח כלפי היתר 950634	1998	980672
	הריסת מבנה תעשייה קיים והקמת בניין חדש (בניין מס' 1-30 יח"ד) למגורים בן 7 קומות ודירות גג (קומה 8) מעל קומת עמודים ומעל מרתף עד גבולות המגרש, לכל דירה מרפסת פתוחה לסירוגין או	1995	950634

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 30 תת חלקות, הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי הדירות בהם מבוקשת הגדלת המרפסות. לבעלי דירות הגג (תת חלקות 29-30) נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 1854א' (הופקדה בתאריך 20/8/1992) תעא1845א'(7) אזור נאות אפקה א' )**

סטייה	מוצע	מותר	
	הגדלת מרפסות בקומות 1-7 בהתאם לתקנות עד 12.86 מ"ר	14 מ"ר עבור מרפסת ולא יעלה על 12 מ"ר בממוצע 30 יח"ד X 12 מ"ר = 360 מ"ר 360 מ"ר / 28 יח"ד = 12.86 מ"ר	<b>שטח מרפסות לפי תקנות</b>
	ניצול 2.07 מ"ר מהשטחים הבלתי מנוצלים בכל מרפסת (לדירות הגג נותרו זכויות בניה לא מנוצלות, דהיינו 2.07 מ"ר עבור כל דירה)	3800 מ"ר בכל הבניין קיים לפי היתר <u>3737.98 מ"ר</u> <b>שטחים בלי מנוצלים 62.02 מ"ר</b> <b>62.02 מ"ר / 30 יח"ד = 2.07 מ"ר</b>	<b>שטחי עיקרים בבניין לפי תב"ע 1845א'</b>
	14.93 מ"ר X 28 יח"ד = 418.04 מ"ר	12.86 מ"ר + 2.07 מ"ר = 14.93 מ"ר 14.93 מ"ר X 28 יח"ד = 418.04 מ"ר	<b>סה"כ שטח 28 מרפסות לאחר הגדלתם (כולל שטחים עיקריים בלתי מנוצלים וללא פגיעה בדירות הגג שלא השתתפו בבקשה)</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
ללא שינוי ובהתאם לקו הבניין המותרים		+	<b>קווי בניין</b>
קיימים בחזיתות הצדדיות		+	<b>מסתורי מזגנים/ כביסה</b>
מעקה בנוי והשלמת זכוכית כדוגמת קיים.		+	<b>חומרי גמר</b>

**הערות נוספות:**

על המגרש חלה תכנית בינוי תעא 1875 א'(7) – לפיה שינויים בצורת המבנים וגובה מפלסי הכניסה לא ייחשב שינוי לעיצוב ובלבד שיישמרו מרווחי הבניה, מסי הקומות וגובה המבנים. הני"ל נשמר ולכן אין מניעה לאשר את הגדלת המרפסות.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

ויקטוריה ולודרסקי 31/08/2021

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להגדלת שטח עבור 28 מרפסות קיימות הבנויות לסירוגין (מרפסות מדלגות) בקומות 1-7 בחזית קדמית ואחורית (מרפסות חופפות ומקורות) בבניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור דירות הגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף משותף ל-10 בניינים הקיימים על המתחם, מכח תקנות החוק וע"י ניצול שטחים עיקריים בלתי מנוצלים בבניין, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרט מהותית על ההיתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0342-21-1 מתאריך 19/12/2021**

לאשר את הבקשה להגדלת שטח עבור 28 מרפסות קיימות הבנויות לסירוגין (מרפסות מדלגות) בקומות 1-7 בחזית קדמית ואחורית (מרפסות חופפות ומקורות) בבניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור דירות הגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף משותף ל-10 בניינים הקיימים על המתחם, מכח תקנות החוק וע"י ניצול שטחים עיקריים בלתי מנוצלים בבניין, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. סגירת המרפסות בצורה כל שהיא מהווה הפרט מהותית על ההיתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה