

ט' אב תש"פ  
30 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0202 תאריך: 29/07/2020 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	אדר' מאיר אלואיל	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יהלום אסף	קרויס 3	2011-003	20-0867	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0867	תאריך הגשה	25/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	קרויס 3	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	87/6769	תיק בניין	2011-003
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	8774

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יהלום אסף	רחוב קרויס 3, תל אביב - יפו 6905503
בעל זכות בנכס	יהלום אסף	רחוב קרויס 3, תל אביב - יפו 6905503
עורך ראשי	השילוני אהוד	רחוב הס 1, תל אביב - יפו 6332481
מתכנן שלד	קרני ירון	רחוב תל חי 40, כפר סבא 4422909

### מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 18-0714 מיום 11.11.18, שניתן להרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים באגף האמצעי בכניסה המזרחית של בניין קיים בן 2 קומות, עם 2 כניסות (8 יח"ד), הכוללים: - בקומה א': שינויים פנימיים, הגדלת חדר טכני מעל חדר מדרגות משותף, הקטנת חלון בקיר גמלון פנימי בדירה סמוכה מצד מזרח והתקנת כל 4 דודים של דירות הכניסה הנדונה; - הקטנת גובה חדר שיפור מיגון ומעברי שרות; - החלפת רצפת לבני זכוכית בתקרת זכוכית במרפסת הגג; - שינויים בחזיתות הדירה, שינוי גודל ומיקום הפתחים בדירה ובחדר המדרגות הכללי. הבקשה הוגשה שוב לאחר שבקשה קודמת, מס' 20-0146 נדחתה בועדה. יש לציין, שהמבוקש נמצא בבנייה.

הערה: לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי, בתאריך 16.7.2020 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת וההתייחסות בדראפט ניתנה לתכנית זו.

### מצב קיים:

החלקה כוללת 6 מבנים רשומים כבית משותף ומכילים 64 יח"ד. הבניין הנדון בן 2 קומות, 2 כניסות ומכיל 8 יח"ד, שחלקן הורחבו בעבר. הדירה הנדונה - אמצעית בקומה א' בכניסה מזרחית.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0146	שינויים כלפי היתר מס' 18-0714 מיום 11.11.18, שניתן להרחבה דו-צדדית של הדירה הנדונה בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים באגף האמצעי בכניסה המזרחית של בניין קיים בן 2 קומות, עם 2 כניסות (8 יח"ד), <b>הבקשה נדחתה ברשות הרישוי לאור הסיבות הבאות:</b> - לא הוצגו הסכמות הבעלים בדירות הכניסה הנדונה לשינויים בחדר טכני בחלל הגג בשטח המשותף. - לא הוצגה התקנת רצפה אטומה וניקוז עם כניסה לצורכי אחזקה לחלל טכני מעל חדר מדרגות משותף. - אי התאמה בחזיתות למצב - שינויים בחזיתות עתידיות לעניין גודל פתחים ומעקי בטיחות - מוצעות 2 גזוזטראות בחזית אחורית, בניגוד להנחיות מרחביות ומעבר לקו הרחבה ב-0.40 מ' שלא ניתן לאשר.	27/01/2020	

	- תכניות מתוקנות לא הוצגו נכון, אין תיאום בין מסמכי הבקשה. - אין התאמה בין תכנית עתידית מהיתר אחרון (מס' 18-0714) לדירה הנדונה.		
18-1379	הריסת הדירה בקומה א' באגף אמצעי מערבי ובנייתה בצורה מורחבת כולל ממ"ד וניצול חלל הגג, מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע.	26/11/2019	19-0905
17-0952	<b>הרחבת דירה זו צדדית וחדר עם מיגון משופר והקמת עליית גג. (הדירה הנדונה). לפי ההיתר אושרו 2 כניסות לדירת דופלקס, האחת מקומה א' והשניה ממפלס קומת הגג.</b>	11/11/18	18-0714
17-1568	בשנת 2017 הוגשה בקשה להריסה ובניה בצורה מורחבת של הדירה הקיימת בקומה א' באגף אמצעי מערבי, מאחר והועדה דרשה התאמה לדירה המורחבת ממערב לדירה המבוקשת, המבקש סגר את הבקשה והגיש אותה שוב בצורה שונה בהתאם להתחייבות בעל הדירה להתאים את הרחבתו לדירה הסמוכה ממזרח, לפי היתר בניה מס' 18-0714, שאושרה כהקלה יחסית של 6%.	01/10/2017	
14-1387	הריסה ובניה מחדש של דירה בקומה א' בצורה מורחבת עם ניצול חלל הגג.	19/01/2015	15-0451
11-1106	תוספת בניה-הרחבות דיור	14/02/2012	
20101810	שינוי שם בעל ההיתר 08-1065	27/06/2011	11-0129
20110065	ביטול היתר 08-1012 להריסה ובניה והיתר 10-0151 להארכת תוקף החלטת ועדה	15/03/2011	11-0153
2010-1356	שינויים בגדר מערבית, מיקום אשפתון ושער כניסה באגף מערבי	06/03/2011	10-0997
2010-1356	הריסת 2 דירות קיימות באגף מערבי בקומה א' וב' ובנייתן מחדש בצורה מורחבת	06/03/2011	08-1065
2010-111	הריסה ובניה בצורה מורחבת של דירה אמצעית מערבית בקומה א'	04/09/2003	08-1012
20080211	הרחבה זו צדדית של דירה אמצעית מערבית בקומה א' וניצול חלל הגג	20/05/2004	08-0969
20040029	הצמדת מרתף לדירה בקומת הקרקע באגף קיצוני מזרחי	03/02/2009	1-240303
2003-0218	שינויים בחזיתות ותוספת בניה לדירה בקומת הקרקע באגף קיצוני מזרחי	04/08/2009	1-230558
1995-1901	שינויים פנימיים והרחבה זו צדדית של דירה אחת קיצונית מזרחית בקומת הקרקע והקמת מרתף	25/03/2010	1-960647
19900338	שינויים-שינויים פנימיים פתיחת דלת במקום חלון	30/12/2010	1-156

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 64 תת חלקות בבעלות פרטית. המבקשים הינם בעלי תת חלקה מס' 14. הבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס, לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים / בליטות</b>
מוצע חדר שירותים מתחת למדרגות עליה לחלל הגג, בהעדר גובה מזקף ראש.	+		<b>גובה קומה</b>
לא הוצגו פתרונות אורור לחדרי שירותים פנימיים	+		<b>אורור</b>
מוצע שינוי מיקום מסתור מזגנים בחזית צפונית של הבנין בקומה א'. מוצע מסתור מזגנים נוסף על מרפסת הגג, אין התאמה בין המוצגים עבור מסתור המזגנים הדרומי.	+		<b>מסתור כביסה ומזגנים</b>
מוצע מיקום דוודים עבור שכן בקיר משותף במסתור הדוודים בחלל הגג, לאחר הרחבתו וכתוצאה מכך הקטנת חלון שכן בקיר הגמלון. הוצג הסכם השכנים על כך.		+	<b>מע' טכניות - דודים</b>
בחדר שיפור מיגון מוצעת הנמכת תקרה/ רצפה לגובה נטו 2.20 מ', 2.30 מ' בחדר שירותים, הוצג אישור פיקוד העורף על כך.		+	<b>גובה קומות</b>

### חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 15/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### מקלוט

הוטען אישור פיקוד העורף לשינוי מבוקש בחדר עם שיפורי מיגון המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור : [http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 27/05/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבניה, בונים קירות של קומה "א" המבקש טרם בנוי.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0714, בדירת דופלקס בבניה (קומה א' וקומת הגג), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים בהיתר

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או מגרש.
2. ההיתר ניתן בכפוף להיתר המקורי מס' 18-0714 שניתן ביום 11.11.2018

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0202 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0714, בדירת דופלקס בבניה (קומה א' וקומת הגג), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים בהיתר

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או מגרש.
2. ההיתר ניתן בכפוף להיתר המקורי מס' 18-0714 שניתן ביום 11.11.2018

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה