

ט"ו אלול תשע"ט  
 15 ספטמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0254 תאריך: 11/09/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ביטון פרי	אשכול לוי 57	2106-057	19-0985	1
5	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יניב כהן השקעות ואחזקות בע"מ	דיזנגוף 122	0187-122	19-0988	2

## רשות רישוי

05/08/2019	תאריך הגשה	19-0985	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

נפוי ים	שכונה	אשכול לוי 57 רחוב אשכול לוי 57	כתובת
ג2106-057	תיק בניין	26/6884	גוש/חלקה
7798	שטח המגרש	תעא/1א1111(22), תעא/1א1111(16), תעא/1א1111(12), ע, ל, ג, 1א1111	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אשכול לוי 57, תל אביב - יפו 6936142	ביטון פרי	מבקש
רחוב אשכול לוי 57, תל אביב - יפו 6936142	ביטון פרי	בעל זכות בנכס
רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364	בלומנטל ענת	עורך ראשי
רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221	פנט שמואל	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בנייה בבניין למגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף (12 יח"ד) הכוללים: בקומת הקרקע: פתיחת חלונות בחלל כלא הקיים ע"פ היתר מקורי משנת 2014 והצמדתו ליח"ד בקומה ראשונה. בקומה ראשונה: הרחבת יח"ד ע"י סגירה חלקית של החצר בקיר זכוכית והוספת מדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע.</p> <p>ע"פ עורך הבקשה הנ"ל מבוקש ע"ח ע"י ניצול יתרת שטחים עיקריים בבניין שלא נוצלו.</p>

### מצב קיים:

<p>מדובר בבניין קיים ע"פ היתר מספר 04-0564 משנת 2014 בן 6 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף, עבור 12- יחידות דיור (בניין מס' 44 במבנן 5 לפי תב"ע 1א1111). הבניין אושר עם 2 חללים כלואים בקומת הקרקע אשר היו מיועדים למילוי אדמה עבור גינות פרטיות שאושרו בקומה הראשונה. בהיתרים לא קיים שום חתך דרך החלל הנ"ל אך הם נמצאים במפלס (+14.75) הנמוך ב 0.10 מ' ממפלס הקרקע (+14.85).</p>
--

### ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
14-0487	<p>שינויים ותוספת בנייה בבניין למגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור (בניין מס' 44 במבנן 5 לפי תב"ע 1א1111), הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בשטח החצר: שינויים בפיתוח שטח</li> <li>• בשטח המדרכה בסמוך לבניין: שינוי מיקום וצורה של רחבת כיבוי אש</li> <li>• בקומת המרתף: שינוי בסידור מקומות החניה, ללא שינוי במספר מקומות החניה כלפי המאושר בהיתר, בניית חדר גנרטור</li> <li>• בקומה 1: שינויים בחלוקת השטחים בדירה הדרומית ואיחוד הדירה עם הדירה שמעליה ע"י בניית מדרגות פנימיות</li> <li>• בקומה 2-4: שינויים פנימיים בדירות הקיימות בקומות אלו</li> </ul>	2015	15-0406

	<p>• בקומה 6 : תוספת שטח, שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת מרפסות גזוזטרא ב-2 הדירות בקומה זו, הקמת קיר מפריד בין 2 הדירות במרפסת ותוספת מעלית בדירה המזרחית.</p> <p>תוספת חדרי יציאה על הגג עבור 2 הדירות הקיימות בקומה 6 ופרגולות מבטון מעל מרפסות הגג הצמודות לחדר</p>		
<p>23-1139</p>	<p><u>בנין חדש למגורים (מס' 44 במבנן 5 לפי תב"ע 1א1111),</u>  <b>בן 6 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף, ל-12 יחידות דיור, המכיל:</b></p> <p>-בקומת המרתף: גרעין חדר המדרגות עם פיר מעלית, 12 מחסנים דירתיים, מאגר מים עם חדר משאבות, חדרי מפוחים, חדר משחקים, חדר חשמל, חדר שנאים, 24 מקומות חניה, רמפה ומעברים;</p> <p>-בכל הקומות: גרעין חדר המדרגות עם פיר מעלית ומעברים;</p> <p>-בכל הדירות: חדרי שירותים, מרפסת שרות עם מסתור לכביסה ומזגנים;</p> <p>-בקומת העמודים: לובי כניסה, חדר אשפה ושטח פתוח בין העמודים;</p> <p>-בקומה מס' 1: חלל לובי כניסה ו-21 יח"ד בנות 3 חדרים, מרחב מוגן וחצר צמודה בחזית האחורית;</p> <p>-בקומה מס' 2: 2 יחידות דיור בנות 2 ומרחב מוגן כ"א;</p> <p>-בקומה מס' 3: 2 יח"ד בנות 2 חדרים ומרחב מוגן עם מרפסת בלתי מקורה כ"א;</p> <p>-בקומות מס' 4-6 בכל קומה: 2 יח"ד בנות 4 חדרים ומרחב מוגן עם מרפסת בלתי מקורה כ"א;</p> <p>-על הגג: המשך גרעין חדר המדרגות וחדר מכוונות מעלית. -בחצר: פיתוח שטח ונטיעות.</p>	<p>2014</p>	<p>04-0564</p>

**בעלויות:**

הנכס נמצא בבעלות משותפת של מספר רב של בעלים. הבקשה חתומה ע"י המבקש ולשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 1א1111 אזור נופי ים)**

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
<p>- 67.5 מ"ר מעבר למותר, עורך הבקשה הציג את שטח הנלווה המבוקש בקומת הקרקע כקומת מרתף ועל כן לא הכיל את השטח הנ"ל בחישוב השטחים העיקריים וביקש לקבל אותם מכוח ע/1.</p> <p>בפועל מדובר בקומת קרקע שכן הנ"ל אינו עונה להגדרות מרתף ע"פ ע/1, בנוסף ע"פ היתר מקורי הנ"ל הוגדר כחלל כלוא בקומת הקרקע וחושב כהורדה עם שטח 0 ולא ניתן לאשר את המבוקש שכן המבוקש מעבר לשטחים המותרים.</p>	<p><b>ע"פ עורך הבקשה:</b>                  בקומת הקרקע:                  ללא תוספת שטח בקומה א:                  6.38 מ"ר</p> <p><b>בפועל:</b>                  מוצע בקומת הקרקע:                  68.12 מ"ר תוספת מוצע בקומה א:                  6.38 מ"ר.                  סה"כ: 74.5 מ"ר</p>	<p><b>קיים בהיתר (15-0406):</b>                  1,193 מ"ר                  (עבור 10 יח"ד)</p> <p><b>מותר ע"פ תב"ע:</b>                  120 מ"ר X 10 יח"ד =                  1200 מ"ר</p>	<p>120 מ"ר ליח"ד</p>

**הערות נוספות:**

1. בפגישה שנערכה עם עורך הבקשה והמבקש, נטען שחלל כלוא אושר בהיתר כקומת מרתף עליונה ועל כן השטח המבוקש להצמדה הינו מכוח ע/1.

- 2. בבדיקה שנערכה מול ההיתרים ומול תקנות החוק לא ניתן לאשר תוספת בניה בקיים בקרקע שהוצג כמרתף שכן החלל הנ"ל בולט מעל הקרקע הגובלת ובולט מעל מפלס הרחוב ב 0.10 מ' .
- 3. יש לציין שע"פ היתר אחרון משנת 2015 נשארו לניצול בבניין כ 7 מ"ר עיקרי והמבקש לנצל את חלקו היחסי בלבד זה או לחלופין להציג הסכמה של שאר דיירי הבניין לניצול השטח המבוקש עבור דירתו בלבד.

**חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 13/08/2019**

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".

**כיבוי אש**

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**מקלוט**

תוספת שטח של כ-7 מ"ר, קיים ממ"ד בדירה. ניתן לאשר פטור ללא הצגת פתרון מיגון כלל עד 12 מ"ר תוספת שטח עיקרי, לכן ניתן לאשר ללא הליך של פטור בפיקוד העורף. המלצה : לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים 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 06/03/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)**

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- 1. קיימת חריגה של 67.5 מ"ר בקומת הקרקע מעבר למותר .
- 2. לא נשלחת הודעה מפורטת לבעלי הזכויות בבניין לשימוש בעודף זכויות המותרים לצורך ניצול כולם בדירה הנידונה.
- 3. לא הוצג תמהיל דירות לאחר התוספת לוודא עמידה בהוראות התב"ע לממוצע יח"ד \.
- 4. לא ניתן לראות שתוספת בניה ב 67.5 מ"ר מוצעת בקומת המרתף ( כפי שמבוקש) שכן חלק מקומה זאת בולט מפני הקרקע הגובלת וכולה בולטת ממפלס הרחוב בניגוד להוראות ע/1.

חוות דעת שלילית נשלחה לעורך ולמבקש

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-19-0254 מתאריך 11/09/2019**

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- 5. קיימת חריגה של 67.5 מ"ר בקומת הקרקע מעבר למותר .
- 6. לא נשלחת הודעה מפורטת לבעלי הזכויות בבניין לשימוש בעודף זכויות המותרים לצורך ניצול כולם בדירה הנידונה.
- 7. לא הוצג תמהיל דירות לאחר התוספת לוודא עמידה בהוראות התב"ע לממוצע יח"ד \.
- 8. לא ניתן לראות שתוספת בניה ב 67.5 מ"ר מוצעת בקומת המרתף ( כפי שמבוקש) שכן חלק מקומה זאת בולט מפני הקרקע הגובלת וכולה בולטת ממפלס הרחוב בניגוד להוראות ע/1.

עמ' 4

ג2106-057 19-0985 <ms\_meyda>

**חוות דעת שלילית נשלחה לעורך ולמבקש**

## רשות רישוי

05/08/2019	תאריך הגשה	19-0988	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	דיזנגוף 122	כתובת
0187-122	תיק בניין	84/7113	גוש/חלקה
444	שטח המגרש	ע'1, 58, 3616א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דיזנגוף 122, תל אביב - יפו 6439721	יניב כהן השקעות ואחזקות בע"מ	מבקש
רחוב דיזנגוף 122, תל אביב - יפו 6439721	יניב כהן השקעות ואחזקות בע"מ	בעל זכות בנכס
ת.ד. 146, כפר אוריה	ברקאי אלון יצחק	עורך ראשי
רחוב תבין אלי 9, תל אביב - יפו 6962909	שמש רמי	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין מגורים עם קומת קרקע מסחרית הכוללים: איחוד 2 יחידות מסחריות ליחידה מסחרית אחת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות. בקומת הקרקע: - ביטול מדרגות פנימיות קיימות והסדרת גרם מדרגות חדש לצורך הצמדת שטח במרתף הכולל שירותים וחלל ללא ציון ייעוד. - אישור בדיעבד להגבהת מפלס רצפה בשטח המסחרי נושא הבקשה בקומת הקרקע. בחזית המבנה: אישור בדיעבד לסככה קיימת והרחבת חלון קיים.

### מצב קיים:

בניין מסחרי בן 2 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית, יציעים ומרתף וחדר על הגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת דיזנגוף 124.
--

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
אישור תכנית מרתף (תכנית לבניין בית)	10/09/1945	640
בניין בן 3 קומות (קומת קרקע מסחרית עם קומת יציע) וחדר על הגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת דיזנגוף 124..	18/01/1946	506
הוספת שטח המספרה אל חנות הנעליים והוספת גגון.	09/07/1968	286
שינויים פנימיים הכוללים איחוד שתי יחידות מסחר. הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי.	2017	בקשת רישוי 17-1557
שינויים פנימיים הכוללים איחוד שתי יחידות מסחר. הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי.	2018	בקשת רישוי 18-0638

סטטוס	מהות	תאריך	תביעות משפטיות
-------	------	-------	----------------

הועבר לפיקוח להטלת קנס	שימוש אסור	01/08/2019	62-5-2018-0342
יצא צו	בניה ללא היתר: הריסת רצפת בטון של קומת מרתף- מבצעים עבודות הריסה, חפירה וגילוי יסודות של הבניין (בדיקה מס' 3 בנושא).	09/01/2018	62-2-2015-0051
סגור מהסבה	אי קיום דרישה לפי סעיף 3.	31/01/1999	03-19998-0036
סגור מהסבה	אי קיום דרישה לפי סעיף 3.	22/02/1998	03-1994-0107

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית משותפת של 4 בעלים וחכירה משותפת של 15 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש שהינו חוכר. לפי רישום בנסח טאבו, בחכירת המבקש חנות בשטח 60 מ"ר ומחסן בשטח 100 מ"ר (לא צוין מיקום המחסן ולא צורך תשריט למפרט הבקשה). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3616א', רחוב ראשי בתחום אזור ההכרזה)**

סטייה	מוצע	מותר	
ויטרינה המבוקשת חורגת מקו הבניין הקדמי לא ניתן לאשר.	3.70 מ'	4.00 מ'	קווי בניין קו בניין קדמי
	3.00 מ'	3.00 מ'	קו בניין צדדי
	5.00 מ'	3.00 מ'	קו בניין אחורי
	בית קפה	בתי קפה ומקומות למכירת משקאות חריפים	שימושים
בניגוד לתקנות התכנון והבניה. 1.05 מ'	הגדלת פתח חלון קיים בגובה 90 ס"מ ממפלס רצפת קומת היציע שאינה מוצגת במפרט הבקשה (מוצג כקיים)	פתחי האוורור של החנות יהיו בגובה 1.95 מ' לפחות מעל רצפת היציע או תהיה בחנות מערכת אוורור מלאכותית	תקנות: פתחי אוורור ביציע

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
	2.60 מ'	4.00 מ'	גובה קומה
מוצע שטח ללא ציון הייעוד. מתמונות פיקוח שנלקחו ב 18/07/2019 נראה כי מתוכנן שטח המשמש כבית קפה. לא ניתן לאשר.	מוצע שטח ללא ציון הייעוד. מתמונות פיקוח שנלקחו ב 18/07/2019 נראה כי מתוכנן שטח המשמש כבית קפה. לא ניתן לאשר.	שטחי שירות ושטחים נלווים למגורים ומסחר	שימוש
נוגד את הוראות התכנית לא ניתן לאשר	יחידה נפרדת עם גישה ממפלס הרחוב	השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן	הצמדה

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
לא בהתאם להנחיות המרחביות. בוצעה הגבהת מפלס הכניסה הקובעת בחלקו הצפוני של שטח המסחר בכ- 0.16 מ' ממפלס המדרכה כאשר בהיתר המקורי קיים הפרש של 0.06 מ'. הנ"ל אינו מאפשר גישה ישירה לשטח המסחרי.	+		<b>מפלס הכניסה הקובעת:</b>

הערות	לא	כן	
לא בהתאם לתקנות : מתוכנן גרם מדרגות מקומת המרתף לקומת הקרקע, עם רום 18.70 ס"מ בניגוד למותר בתקנות התכנון והבניה.	+		<b>גודל חדרים:</b> - מדרגות
לא ניתן לאשר סוכך קבוע אלא, סוכך מתקפל בלבד במגבלות שפורטו בהנחיות מרחביות. הסוכך המוצג כקיים אינו תואם את המאושר בהיתר 286.	+		<b>סוכך:</b> -סוכך קבוע בחזית מסחרית לרחוב דיזנגוף
לא הוצג פתרון	+		<b>אזור שטחי מסחר:</b> -בבניין הכולל שטחי מסחר, חייב להציג פתרון שיאפשר חיבור של כל יחידות המסחר לארובה.
לא הוצג פתרון	+		-בבניין קיים יש להתקין ארובה בתוך פיר (חלל פנימי).

**הערות נוספות:**

- מוצעת יחידה מסחרית נפרדת בשטח המרתף הכוללת גישה עם מדרגות מחזית רחוב דיזנגוף ללא ציון ייעוד, מתמונות פיקוח מה- 18/07/2019 והמוצג בבקשה הקודמת נראה כי קיים בחלל זה בית קפה בניגוד להוראות תכנית ע'1 המאפשרת שטחי שירות ושטחים נלווים במרתף למסחר בקומת הקרקע.
- בוצעה הגבהת מפלס הכניסה הקובעת (בפועל וללא היתר) בשטח המסחרי בניגוד להנחיות מרחביות.
- לא הוצג פתרון אזורי לשטח המסחרי בניגוד להנחיות מרחביות.
- מוצעת סככה קבועה בחזית המסחרית לרחוב דיזנגוף בניגוד להנחיות מרחביות, מתמונות הפיקוח נראה כי קיימת בקונטור העולה על המאושר בהיתר 286.
- מבדיקה מול מח' רישוי עסקים, קיימת בקשה פעילה לעסק בכתובת הנ"ל. בוצעה בניה בלתי חוקית של הריסת עמודי בטון והנמכת קומת מרתף. כנגד העסק מתנהל הליך פלילי בגין הגדלת המרתף ויצא צו החזרה למצב הקודם.
- הבקשה נחתמה ע"י המבקש בלבד, אך לפי השטחים המוצעים לשינוי בבקשה אין לו חזקה בכל השטח המבוקש.
- טרם הגשת הבקשה הנוכחית, הוגשה בקשה דומה שנדחתה ע"י רשות הרישוי. התיקונים הנדרשים במפרט הבקשה לא בוצעו.
- בתאריך 05/05/2019 התקיימה פגישה מול עורך הבקשה ומנהל צוות רישוי מרכז, הנושאים שהועלו במהלך פגישה תוקנו באופן חלקי.
- הבקשה לוקה בחסר שכן לא הוצגו כל הפרטים הנדרשים לרבות: גלריה קיימת שאינה מוצגת במפרט הבקשה, שינויים בחזיתות (פתחי חלונות לרחוב דיזנגוף) המוצגים כקיימים, לא הוצג פתח הכניסה לחנות, מוצגת בניה החורגת מקו הבניין וכד'.

**חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 02/09/2019**

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".

**כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**אצירת אשפה**

לא הוצג פתרון אשפה. יש לתאם את הפתרון עם אגף התברואה לאחר ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: מנדפים. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים  
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:**

**דוד נימני 06/10/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)**

- לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ואיחוד שתי יחידות מסחר שכן:
1. מוצעת יחידה מסחרית (בית קפה) נפרדת בשטח המרתף הכוללת גישה עם מדרגות מחזית רחוב דיזנגוף בניגוד להוראות תכנית ע'1 המאפשרת שטחי שירות ושטחים נלווים במרתף למסחר בקומת הקרקע.
  2. בוצעה הגבהת מפלס הכניסה הקובעת (בפועל וללא היתר) בשטח המסחרי בניגוד להנחיות מרחביות.
  3. לא הוצג פתרון אוורור לשטח המסחרי בניגוד להנחיות מרחביות.
  4. מוצעת סככה קבועה בחזית המסחרית לרחוב דיזנגוף בניגוד להנחיות מרחביות.
  5. התכנון המוצע נוגד את תקנות התכנון והבניה שכן מוצעת הגדלת חלון הגלריה מעבר לגובה המינימלי המותר מרצפת קומת הגלריה המוצגת כקיימת בניגוד להיתרים קודמים מאושרים.
  6. הבקשה נחתמה ע"י המבקש בלבד, אך לפי השטחים המוצעים לשינוי בבקשה אין לו חזקה בכל השטח המבוקש.
  7. מבדיקה עם מח' רישוי עסקים טרם הוגשה בקשה עבור בית אוכל בכתובת הנ"ל.
  8. הבקשה שהוגשה לוקה בחסר שכן קיימת אי התאמה בין תנוחות הקומות ובין החתכים המוצגים.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-19-0254 מתאריך 11/09/2019**

- לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ואיחוד שתי יחידות מסחר שכן:
1. מוצעת יחידה מסחרית (בית קפה) נפרדת בשטח המרתף הכוללת גישה עם מדרגות מחזית רחוב דיזנגוף בניגוד להוראות תכנית ע'1 המאפשרת שטחי שירות ושטחים נלווים במרתף למסחר בקומת הקרקע.
  2. בוצעה הגבהת מפלס הכניסה הקובעת (בפועל וללא היתר) בשטח המסחרי בניגוד להנחיות מרחביות.
  3. לא הוצג פתרון אוורור לשטח המסחרי בניגוד להנחיות מרחביות.
  4. מוצעת סככה קבועה בחזית המסחרית לרחוב דיזנגוף בניגוד להנחיות מרחביות.
  5. התכנון המוצע נוגד את תקנות התכנון והבניה שכן מוצעת הגדלת חלון הגלריה מעבר לגובה המינימלי המותר מרצפת קומת הגלריה המוצגת כקיימת בניגוד להיתרים קודמים מאושרים.
  6. הבקשה נחתמה ע"י המבקש בלבד, אך לפי השטחים המוצעים לשינוי בבקשה אין לו חזקה בכל השטח המבוקש.
  7. מבדיקה עם מח' רישוי עסקים טרם הוגשה בקשה עבור בית אוכל בכתובת הנ"ל.
  8. הבקשה שהוגשה לוקה בחסר שכן קיימת אי התאמה בין תנוחות הקומות ובין החתכים המוצגים.

חוות הדעת השלילית נמסרה לעורך הבקשה.