

כי אלול תש"פ
09 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0249 תאריך: 07/09/2020 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	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)	גולדשטיין גיל	רוממה 21	0882-021	20-1139	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אורדן הנדסה ובניין בע"מ	הרב קוק 26	0113-026	20-0981	2
10	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		טשרניחובסקי 51	0783-051		3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1139	תאריך הגשה	16/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	רוממה 21	שכונה	'נאות אפקה ב
גוש/חלקה	788/6625	תיק בניין	0882-021
מס' תב"ע	ע1, ג1, 1,234, 1610, 1053	שטח המגרש	561

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גולדשטיין גיל	רחוב יציץ 7, תל אביב - יפו 6941940
מבקש	גולדשטיין ענבל	רחוב יציץ 7, תל אביב - יפו 6941940
בעל זכות בנכס	סלמן דני	רחוב הגנים 18, רמת השרון 4704319
בעל זכות בנכס	סלמן שרון	רחוב הגנים 18, רמת השרון 4704319
עורך ראשי	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406
מתכנן שלד	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 18-0641 מיום 09/08/2018 שניתן עבור תוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות (קומה עליונה בנויה חלקית עם גג רעפים), עבור יח"ד אחת (קוטג' המערבי בקיר משותף). השינויים המבוקשים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ושינויים בקונטור המבנה. • בקומה א: שינויים בחלוקה פנימית, הריסת גג רעפים קיים ויציקת תקרת בטון • בעליית הגג: בנית גג רעפים חדש וניצול חלל גג הרעפים עבור חדר שינה עם שירותים ומקלחת <p>על המגרש: הקמת מוסך חניה עבור 2 מ"ח (זה לצד זה) במרווח קדמי, שינויים במיקום שער כניסה והוספת דלת הזזה למסתור האשפה.</p>

מצב קיים:

<p>מדובר במגרש פינתי בחזית המזרחית הפונה לרח' רוממה ובחזית הדרומית פונה לרח' יציץ. על המגרש 2 יח"ד בנות 2 קומות בקיר משותף. בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.</p>

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
18-0641	09/08/2018	שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בניה כולל בניית ממ"ד בבניין קיים בן 2 קומות (קומה עליונה בנויה חלקית עם גג רעפים), עבור יח"ד אחת (קוטג' המערבי בקיר משותף). לאחר השינויים ותוספת הבניה הבניין מכיל: <ul style="list-style-type: none"> - בקומת קרקע: חדר מגורים, מטבח, חדר שירותים, ו-2 מרפסות מקורות ופתוחות, ומדרגת פנימיות; - בקומה א': 2 חדרים, ממ"ד, חדרי שירותים ומרפסת גג לא מקורה; 	2018-0048

	בחצר: פתוח שטח, רצופים וגינן, חניה בלתי מקורה במרווח הקדמי, פרגולות עץ במרווח צדדי-מערבי, גדרות הפרדה פנימיות וגדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה משולב בגדר קדמית.		
	הוספת חדר מדרגות בקומה א' והוספת קומה ב' חלקית, מכילה 2 חדרים ומרפסת גג פתוחה, בהתאם לאישור של הועדה המחוזית מיום 28.3.1966. היתר זה ניתן למבנה שבנדון.	19/03/1967	986
	הוגש צו הפסקת עבודה בת.ט. 0184-2017-2-61. תיק פלילי מס' 01-17-0002454.	2017	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 4 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקות 2 ו-3 ונשלחו הודעות לשאר בעלי הזכויות במגרש לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 234,1610 אזור נאות אפקה ב')

סטייה	מוצע	מותר	
<p>שטחים עיקריים משטח מחצית המגרש 280.50 מ"ר</p>	<p>בקומת הקרקע: 82.07 מ"ר בקומה א: 45.56 מ"ר</p> <p>סה"כ: 127 מ"ר</p>	<p>קים בהיתר: בקומת הקרקע: 82.75 מ"ר בקומה א: 44.33 מ"ר</p> <p>סה"כ: 127 מ"ר</p>	<p>שירות:</p>
<p>1.23 מ"ר, הנ"ל כתוצאה מעיבוי קירות ובמסגרת השטחים המותרים.</p>	<p>בקומה א: 13.15 מ"ר (עבור ממ"ד בשטח 9 מ"ר + קירות) סה"כ: 13.15 מ"ר</p>	<p>קים בהיתר: בקומה א: 19.24 מ"ר (עבור ממ"ד וחדר מדרגות) סה"כ: 19.24 מ"ר</p>	
<p>- קיים פער של 6.09 מ"ר בין היתר הבנייה והחישוב המוצע כתוצאה מחישוב חדר מדרגות כהורדה, ויש לתקן את חישוב השטחים ע"י חישוב מדרגות כשטח ולא כהורדה.</p>			
	2 יח"ד במגרש, במחצית הנדונה יח"ד אחת	2 יח"ד במגרש, במחצית הנדונה יח"ד אחת	מס' יחידות מותר
	2 קומות + ניצול חלל גג הרעפים.	קיים בהיתר: 2 קומות – קומה עליונה עם גג רעפים	מס' קומות
<p>- ראה חו"ד מוכן רישוי תנועה</p>	<p>29 מ"ר עבור 2 מ"ח זה לצד זה בגובה נטו 2.06 מ' גג רעפים 40% שיפוע</p>	<p>קיים בהיתר: חניה בלתי מקורה במרווח הקדמי בחזית לרח' יציץ</p> <p>מותר: 33 מ"ר עבור מקסימום 2 מ"ח בגובה נטו 2.20 מ', גובה גג רעפים בשיפוע בין 40% ל 50%</p>	חניה

בנייה על הגג: עליית גג מכח ג1

שטח	מוצא	מותר	סטייה
שטח עיקרי בגובה מעל 1.80 מטר	53.56 מ"ר		
גובה קיים בהיתר: 5.17 מ' (ללא ניצול חלל הגג)	7.00 מטר		1.83 מ', מבוקש הריסת גג רעפים קיים והקמתו מחדש והנ"ל ניתן לאישור בהתאם להוראות ג/1.
בינוי שיפוע עיצוב הגג מיקום מתקנים טכניים.	40% גג משופע מבטון למבנה כולו. הוצג תיכון עתידי למגרש כולו. משולב בתוך חלל הגג	לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40% בנייה אחידה לבניין כולו הראשון שיבנה יציג תוכנית עיצוב עתידית המציגה את המצב הסופי של כל המגרש. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.	- יש לצבוע גג חדש מבוקש בחתכים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- אורור
מבוקשים שינויים בגדר בחזית קדמית לרחוב לשם פתיחת פתח עבור מוסך החניה והזזת שער הכניסה בהתאם למותר.		+	פיתוח שטח/גדרות
ללא שינוי כלפי הקיים		+	מפלס כניסה קובעת

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 25/08/2020

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

תנועה וחניה

דרישת תקן: 2 מקומות חניה.
מתוכנן: 2 מקומות חניה, כניסה מרחוב יציץ ברוחב 5.80 מטר בהתאם לדרישות התקן ותמרון.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
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://gismn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 01/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0641 בבניין קיים בן 2 קומות, עבור יח"ד אחת (קוטג' המערבי בקיר משותף) הכוללים שינויים פנימיים והריסת גג רעפים קיים והקמתו מחדש כולל ניצול חלל הגג. והקמת מוסך חניה מקורה עבור 2 מ"ח במרווח הקדמי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לאכלוס

1. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0249 מתאריך 07/09/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0641 בבניין קיים בן 2 קומות, עבור יח"ד אחת (קוטג' המערבי בקיר משותף) הכוללים שינויים פנימיים והריסת גג רעפים קיים והקמתו מחדש כולל ניצול חלל הגג. והקמת מוסך חניה מקורה עבור 2 מ"ח במרווח הקדמי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לאכלוס

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0981	תאריך הגשה	13/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	הרב קוק 26	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	15/6916	תיק בניין	0113-026
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/4, ע, מ, 1, 44, 2510	שטח המגרש	310

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורדן הנדסה ובניין בע"מ	רחוב הירקון 218, תל אביב - יפו 6340515
בעל זכות בנכס	יעקבי יפה	רחוב זאבי רחבעם 38, חולון 5822313
בעל זכות בנכס	תם שושנה	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
עורך ראשי	רובין אלישע	ת.ד. 58195, תל אביב - יפו 6158101
מתכנן שלד	ציזלינג דוד	רחוב המנוף 6, רחובות 7638606
מיופה כח מטעם המבקש	אורדן פנחס	רחוב פישמן מימון 5, תל אביב - יפו 6423605

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'ו/קין)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 17-0395 כמפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הקטנת שטח מפלס תחתון של קומת מרתף ללא שינוי במספר מקומות חנייה. - במפלס העליון של קומת מרתף - הקטנת אזור חניה, שינויים בחלוקה הפנימית וסידור גישה לשטח הנלווה לדירה ישירות מתוך המעלית. הגדלת שטח נלווה לדירת הקרקע, הגדלה ושינוי קונטור חצר אנגלית קיימת והגדלת חצר אנגלית נוספת מקורה חלקית עבור השטחים נלווים הצמודים לדירת קרקע. - שינוי מיקום וגודל עמודים ברצועה המפולשת, הגדלת שטח הדירה בקומת הקרקע ע"י שינויים בחלוקת השטח בקומה. - הגדלת שטח דירות בקומות א' ו-ב' ע"י הקטנת לובי קומתי, שינויים קונסטרוקטיביים לרבות תוספת 2 עמודים בפינות העורפיות של הבניין. - קומת הגג החלקית: שינויים בפתחים והקמת פרגולות בצמוד לדירה. - שינוי בפיתוח השטח לרבות שינוי בגדר הקדמית, שינויים במיקום מתקני תשתיות (מד מים ראשי ובלוני גז), שינוי מיקום מדרגות ירידה למרתף. - שינויים במפלסים: בקומת המרתף הנמכת מפלס בשטח הנלווה לדירה, שינוי מפלס בדירה בקומת הקרקע והגבהת הקומה עליונה בכ- 0.4 מ' וכתוצאה מכך הגבהת כל הבניין.

מצב קיים:

מבדיקת מחלקת הפיקוח ב- 11.2019, המבוקש בבניה: מחיצות פנים ועבודות גמר.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	מסמכים רלוונטיים
היתר	היתר לבניין בן קומה אחת למגורים עבור יחידת דיור אחת.	17/02/1933	215
היתר	הריסת בניין קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מכוח תכנית מ' – הבנייה לא בוצעה בפועל.	27/08/2009	09-1091
היתר	הריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 5 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 7 יחידות דיור.	04/09/2017	17-0395
בקשה	בקשה דומה במהותה (שכללה גם הזזת חדר מכוונות ומחסן בצמוד	16/06/2020	20-0226

שנדחתה	<p>לשטח הנלווה לדירה) לבקשה הנדונה שנדחתה ברשות רישוי מסיבות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטח במרתף המוצמד לדירה עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע ונוגד את הוראות תכנית ע1. - כוללת ביטול נישת חיבור מים ללא כל אישור ו/או התייחסות של מי אביבים. - נוגדת הנחיות מרחביות לעניין: הצגת בתי גידול והקמת מתקני תשתיות. - מהווה הקטנת שטח החלחול ל-14% בניגוד לנקבע בהוראות התכנית תמ"א 34. <p>* יצוין כי לא היה ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ולעורך הבקשה פעמיים ניתנה אפשרות לתיקון (כולל פירוט הליקויים), עם זאת חלק מהליקויים לא תוקנו כנדרש והבקשה נדחתה.</p>		
--------	---	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 2 בעלים והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום.

התאמה לתב"ע (תכנית מ', 44,2510, תמ"א 38) ותנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78. רובע 5 אזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	קומת גג חלקית – 3.30 מ'. גובה הקומה לרבות המעקה הבנוי בגג העליון לא עולה על 4.5 מ'.	3.3 מ'	גובה קומה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	אין שינוי במספר קומות – קומת מרתף אחת עם מתקן חנייה ב-2 מפלסים בחלקו הקדמי של המגרש ושטח נלווה לדירה בקומת הקרקע בחלקו העורפי של המגרש.	2 קומות	קומות
	חדר משפחה, חדר עבודה, ממ"ד, חדר אמבטיה.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים צמוד לדירת הקרקע וכדומה	שימוש
נוגד את הוראות התכנית ע1 (ראה הערה מס' 2). לא ניתן לאשר.	שטח הנלווה לדירה בקומת הקרקע עולה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד בניגוד להוראות התכנית (ראה הערה מס' 2)	שטח נלווה בקומת המרתף לא יעלה על שטח הדירה בקומת הקרקע אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה

התאמות:

הערות	כן	לא	
	*		מסתורי כביסה
ראה הערה מס' 5	*		דודי אגירה
	*		- גודל חדרים
	*		- רוחב מסדרון
	*		- אוורור
	*		חצר אנגלית
גובה הפרגולה עולה על 3.0 מ' ונוגד הנחיות עיצוב באזור ההכרזה. ניתן לתקן ללא	*	*	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג - גובה

הערות	לא	כן	
שינוי מהותי בתכנון.			
		*	מרפסת
1. סה"כ סומנו 9 עצים חדשים (בהתאם למספר העצים שאושרו בהיתר המקורי) – ראה הערה מס' 5. 2. מיקום חדש של מתקני תשתיות מוצע בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי ובצמוד לגדר הקדמית. לא נשמרה נסיגה של 1.0 מ' מהגדר הקדמית בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות- ראה הערה מס' 3.	*	*	פיתוח שטח
גדר קדמית מוצעת בגובה העולה על 0.7 מ' (ראה הערה מס' 6)	*		גדרות
		*	בריכות שחיה
שונה מיקום ומספר מערכת מיזוג אוויר – 6 יחידות במקום 7 שאושרו בהיתר.	*		מערכת מיזוג אוויר
שונה מיקום ומספר מערכת מיזוג אוויר – 5 יחידות במקום 7 שאושרו בהיתר.	*		מערכת סולרית
		*	מפלס כניסה קובעת
מאחר וקיימים שינויים קונסטרוקטיביים נדרש להציג תצהיר מהנדס השלד וחשובים הנלווים אליו.		*	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת הגדלת שטח של מספר דירות בקומות הטיפוסיות ע"י הקטנת לובי קומתי. מחישוב שנעשה, הני"ל עדיין תואם את השטחים המותרים לבנייה.
2. הבקשה כוללת הגדלת הדירה בקומת הקרקע (ע"י הקטנת לובי הבניין) והגדלת שטח הנלווה לדירה (במרתף). בקומת המרתף מבוקשים שינויים הכוללים: הרחבת שטח הנלווה לדירה וחלוקתו מחדש עבור חדר עבודה, חדר משפחה וחדר רחצה.
כמו כן מבוקשת הגדלת חצר אנגלית המערבית, כך שנוצר קירוי חלקי של החצר ע"י בריכת השחייה. למעשה מדובר בשטח מקורה שנכלל בשטח הנלווה לדירה וגורם להגדלתו, כך שעולה על שטח הדירה בקומת הקרקע בכ- 12 מ"ר (גודל דירה בקומת הקרקע כ- 65.5 מ"ר לעומת גודל שטח בקומת המרתף הנלווה לדירה כ- 78 מ"ר) ונוגד הוראות תכנית ע1.
3. בהיתר המקורי בחלק צפון-מזרחי של המגרש סומנה נישת חיבור מים בעומק 1.0 מ' ובהתאם לכך תוכננה הנמכת תקרת קומת המרתף על מנת לאפשר את החיבור מים הני"ל. בבקשה הנדונה בוטלה הנמכת תקרת המרתף והני"ל גורם לביטול נישת חיבור מים ללא כל הצדקה לכך. שינוי הני"ל סומן כ"קיים" בחתכים וחזית והבקשה הוגשה ללא כל אישור או התייחסות של מי אביבים לביטול נישת חיבור הני"ל (שבמנח הקומות עדיין מסומנת כקיימת). כמו כן בבקשה הנדונה מוצע שינוי מיקום מד מים ראשי ונישה לבלוני גז בצמוד לגדר המזרחית בקדמת המגרש ללא שמירת נסיגה של 1.0 מ' מרחוב בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.
4. בחדר המדרגות של קומה העליונה תוכננה הנמכת תקרה לצורך בניית נישה לדודי מים. בהתאם למסומן במנח הקומה העליונה ובחתך א-א, ניתן לראות כי נשאר גובה מספק לעליה במדרגות וניתן לאשר את המבוקש.
5. לא הוצגו בתי גידול לעצים המוצעים וחתך המראה את בית הגידול ואת קומת המרתף, כפי שהובהר לעורך הבקשה בשיה הטלפונית וגם כפי שזה אושר בהיתר המקורי.
6. בגבול המגרש הקדמי מוצעת גדר שונה מזאת שאושרה בהיתר המקורי. גובה הגדר עולה על 0.7 מ' ונוגד את הנחיות מרחביות. בחלקו הנמוך של הרחוב גובה הגדר הינו 1.2 מ' ובחלקו הגבוה של מפלס הרחוב גובה הגדר הינו 1.0 מ'. כמו כן במקום גדר בנויה שאושרה בהיתר המקורי מוצעת גדר מתכת, אשר אינו תואם את אופי הגדרות באזור.
7. מתחת לבריכת השחייה סומן מילוי אדמה, אך בחזית השטח הני"ל סומן כחלל מתחת לבריכה – נדרש לסמן בהתאם כ"מילוי אדמה".
8. בגג הקומה העליונה בחלקו צפון-המזרחי סומן פתח המקורה בקירוי זכוכית בשטח של כ- 4.5 מ"ר, מעל מדרגות פנימיות בדירה העליונה. שינוי הני"ל לא סומן בחתך א-א העובר דרך הקירוי המוצע.
9. יצויין כי מוצע שינוי בקומת המרתף באזור החניון, אך לא מוספרו מקומות החנייה.
10. כוללת אי התאמה בין חלקי המפרט לרבות סימון כל השינויים המבוקשים כלפי ההיתר וסימונם בכל חלקי המפרט.
11. **אציין כי ב- 16/06/2020 ברשות הרישוי נדחתה בקשה דומה במהותה. באותו יום התקיימה פגישה טלפונית עם עורך הבקשה בה הובהרו ופורטו לו כל הסיבות לדחיית הבקשה ונשלח אליו סיכום מפורט. בקשה החדשה הוגשה ללא תיקון של מרבית הליקויים שהיו בבקשה הקודמת.**

חוו"ד מכון רישוי נדב פרסקו 21/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

עמ' 8

0113-026 20-0981 <ms_meyda>

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

השינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר מס' 17-0395 אינם משנים את מספר מקומות החניה כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי (8 מקומות חניה).
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים שרטוטיים, עומק בתי גידול, גדר קדמית ונטיעות.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמורו 25/06/2020

המבוקש בבניה: מחיצות פנים ועבודות גמר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וזה'קין)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0395, שכן:

- שטח במרתף המוצמד לדירה עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע ונוגד את הוראות תכנית ע1.
- כוללת ביטול נישת חיבור מים ללא כל אישור ו/או התייחסות של מי אביבים.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין: הצגת בתי גידול והקמת מתקני תשתיות, גדר המוצעת לרחוב.
- לא נותנת פתרון למערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר עבור כל הדירות המוצעת בבניין, כפי שאושרו בהיתר המקורי.
- כוללת אי התאמה בין חלקי המפרט לרבות סימון כל השינויים המבוקשים כלפי היתר וסימונם בכל חלקי המפרט.

* חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0249 מתאריך 07/09/2020

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0395, שכן:

עמ' 9

0113-026 20-0981 <ms_meyda>

- שטח במרתף המוצמד לדירה עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע ונוגד את הוראות תכנית ע.1.
- כוללת ביטול נישת חיבור מים ללא כל אישור ו/או התייחסות של מי אביבים.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין: הצגת בתי גידול והקמת מתקני תשתיות, גדר המוצעת לרחוב.
- לא נותנת פתרון למערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר עבור כל הדירות המוצעת בבניין, כפי שאושרו בהיתר המקורי.
- כוללת אי התאמה בין חלקי המפרט לרבות סימון כל השינויים המבוקשים כלפי ההיתר וסימונם בכל חלקי המפרט.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
214 / 7092		2372 מ"ר	רחוב טשרניחובסקי מס' 51

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.01.2020 החתום ע"י מודד מוסמך יצחק אברבוך להיתרי בניה מס' 851 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.03.1961 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
57	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה, גודלה ויעודה

החלטת רשות רישוי מספר 1-20-0249 מתאריך 07/09/2020

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.01.2020 החתום ע"י מודד מוסמך יצחק אברבוך להיתרי בניה מס' 851 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.03.1961 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
57	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה, גודלה ויעודה