

א' אדר תשפ"א
13 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0007 תאריך: 13/01/2021 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	
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 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 לפי תכנית הרחבה	קרן אלון	רפידים 724	0804-024	21-0002	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	צקר מחמד	מעפילי סלואדור 6	3007-062	20-1277	2
9	לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		כהן אלי 3	2242-001		3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0002	תאריך הגשה	03/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	רפידים 24	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	351/6627	תיק בניין	0804-024
מס' תב"ע	2308, 2308א, 2691, 355	שטח המגרש	72481

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרן אלון	רחוב רפידים 24, תל אביב - יפו 6998250
בעל זכות בנכס	קרן אלון	רחוב רפידים 24, תל אביב - יפו 6998250
בעל זכות בנכס	מעוז אביב- אגודה שיתופית	רחוב בני אפרים 211, תל אביב - יפו 6998422
עורך ראשי	חרותי ניר	רחוב חצב 13, שילת 7318800
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		785.09		0.13	4906.37	מעל
						מתחת
		785.09		0.13	4906.37	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 19-0655 מיום 25/8/2019 הכוללים תוספת בנייה בקומה ג' בשטח של 13.50 מ"ר ע"י קירוי וסגירת מרפסת שאושרה בהיתר משנת 2019 כלא מקורה ופתוחה לכיוון הצפוני, בדירה קיימת בקומה ג', מעל הרחבות בקומות קרקע, א' ו-ב', באגף אמצעי מערבי בכניסה מס' 4 בבניין מגורים בן 4 קומות, 6 כניסות, 46 יח"ד.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות, 6 כניסות, מעל מרתף חלקי, סה"כ 46 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבה דו צדדית של 3 דירות בקומות א', ב' ו-ג' מעל דירה מרחבת בקומת קרקע באגף אמצעי מערבי בכניסה מס' 4 בבניין מגורים בן 4 קומות, 6 כניסות, 46 יח"ד : - בדירה בקומת הקרקע לכיוון הדרומי מרפסת מקורה ופתוחה ; - בדירה בקומה ג' לכיוון הצפוני מרפסת לא מקורה ; (הדירה הנדונה הינה הדירה הקיימת בקומה ג')	25/8/2019	19-0655
	הרחבת 8 דירות ובניית מעטפת באחת באגפים האמצעים כניסות 4-5 .	2018	18-0453
	בקשה הוספת מרפסות להרחבת 3 דירות בכניסה 6.	2018	17-0814
	הרחבה דו צדדית ב 4 דירות (אגף שלם) בכניסה מס' 2	2014	13-1488
	הרחבה צפונית של דירה בקומה ג', מעל הרחבה קיימת בקומה ב'.	2013	13-0525

הרחבה דרומית של דירה אחת קיימת בקומת קרקע בכניסה מס' 6.	2012	12-1136
הרחבה דו צדדית של האגף המזרחי בכניסה 3 למעט הדירה בקומה העליונה שתורחב רק לכיוון צפון, ההרחבה לכיוון דרום תשמש מרפסת גג בלתי מקורה, לדירה העליונה.	2012	12-0075
הרחבה דו צדדית של הדירות הקיימת בקומה א'	2010	10-0663
הרחבה לצד צפון של הדירות הקיימות בקומות א', ב', ג', מעל עמודים (ללא הרחבת הדירה הנמצאת בקומת הקרקע). הכל באגף המזרחי של הכניסה הקיצונית מערבית.	2009	10-0661
הרחבת דו-צדדית של הדירה בקומת הקרקע.	2009	09-0189
הרחבה לצד צפון של הדירות הקיימות בקומת קרקע ובקומה א' באגף המזרחי של הכניסה השנייה מצד מזרח, סה"כ 2 דירות.	2008	08-1039
שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבת 3 דירות באגף שלם בכניסה השלישית.	2006	06-0669
הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע לצד הצפוני, בתוך מעטפת הקיימת בכניסה הקיצונית מזרחית.	2006	06-0863
שינויים פנימיים ובחזיתות, הרחבת 3 דירות בקומת הקרקע, א' ו- ב' באגף הקיצוני, בנית עמודים בקומת הקרקע (ללא הרחבת הדירה) והרחבת 3 דירות מעליהם בקומות א', ב', ו- ג' באגף האמצעי בכניסה מס' 6.	1999	990681

בעלויות:

על המגרש קיימים 11 בניינים נפרדים. הבניין הנדון יחד עם בניינים אחרים בחלקה, רשום כבית משותף. כל חלקות המשנה נמצאות בבעלות קרן קיימת לישראל, ובחכירה של אגודה שיתופית "מעוז אביב" ובחכירה פרטית. הבקשה חתומה ע"י האגודה השיתופית וכן ע"י מבקשי הבקשה חוכרת תת חלקה 132. נשלחו הודעות לרמ"י ולשאר החוכרים בבניין, ונתלו הודעות בשאר הבניינים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2827, 2308 אזור מעוז אויב)

סטייה	מוצע	מותר	
	13.50 מ"ר ע"י קירוי וסגירת מרפסת מאושרת פתוח ולא מקורה.	13.50 מ"ר	זכויות הרחבה לפי תב"ע 2827 (הרחבה דרומית)
	18.65 מ"ר אושר לפי היתר משנת 2019 כמרפסת לא מקורה, מוצעת קירוי וסגירת המרפסת.	18.65 מ"ר	זכויות הרחבה לפי תב"ע 2308 (הרחבה צפונית)

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	התאמה לבינוי
		+	חניה

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 26/07/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה בנו שלד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0655 הכוללים תוספת בנייה בקומה ג' ע"י קירוי וסגירת מרפסת שאושרה בהיתר משנת 2019 כלא מקורה ופתוחה, באגף המערבי בכניסה 4, בבניין טורי בן 4 קומות, 6 כניסות, 46 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

ניתן לשחרר היתר אך ורק לאחר שליחת החלטת רשות הרישוי לרשות מקרקעי ישראל ולהמתין תגובותיהם תוך 90

יום מיום שליחת ההודעה ;

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 19-0655 מיום 25/8/2019.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע אלומיניום במשקופים.
3. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבנייה

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
2. 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 בנייה של מבנים ברמת סיכון נמוכה" - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0007 מתאריך 13/01/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0655 הכוללים תוספת בנייה בקומה ג' ע"י קירוי וסגירת מרפסת שאושרה בהיתר משנת 2019 כלא מקורה ופתוחה, באגף המערבי בכניסה 4, בבניין טורי בן 4 קומות, 6 כניסות, 46 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

ניתן לשחרר היתר אך ורק לאחר שליחת החלטת רשות הרישוי לרשות מקרקעי ישראל ולהמתין תגובותיהם תוך 90 יום מיום שליחת ההודעה ;

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 19-0655 מיום 25/8/2019.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע אלומיניום במשקופים.
3. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבנייה

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
2. 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 בנייה של מבנים ברמת סיכון נמוכה" - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1277	תאריך הגשה	13/09/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	מעפילי סלואדור 6	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	44/7045	תיק בניין	3007-062
מס' תב"ע	תעא/1/2551, 1, ע1, 9016, 2691, 2551	שטח המגרש	612.61

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבו טאלב מהא	רחוב שבטי ישראל 66, תל אביב - יפו 6808243
מבקש	צקר פאטינה	רחוב מעפילי סלואדור 6, תל אביב - יפו 6808353
מבקש	אבוטאלב סאלם	חורשה שבטי ישראל 9 66, תל אביב - יפו
מבקש	צקר מחמד	רחוב מעפילי סלואדור 6, תל אביב - יפו 6808353
בעל זכות בנכס	אבו טאלב מהא	רחוב שבטי ישראל 66, תל אביב - יפו 6808243
בעל זכות בנכס	צקר מחמד	רחוב מעפילי סלואדור 6, תל אביב - יפו 6808353
עורך ראשי	אל בווראת פרסאן	רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 6817671
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף אחת, עבור 7 יחידות דיור.

מצב קיים:

על המגרש הפינתי בניין למגורים בן 2 קומות.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
351	1954	הקמת בית בן 2 קומות המכיל יחידת דיור בכל קומה וסה"כ 2 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס בבעלות מושע ונעשה פרסום כמקובל לכל בעלי העניין: מהא אבו טאלב, מחמד צקר, פאטינה צקר, סאלם אבוטאלב, ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2551 אזור מגורים ה', תע"א 2551/1)

סטייה	מוצע	מותר	שטח עיקרי
חריגה מעבר לשטחים המותרים לרבות שטחי	כ-640 מ"ר שטח דירה ממוצעת גדול מ-100 מ"ר (כולל ממ"ד)	660 מ"ר (לפי הרחבה ל-110 מ"ר ליחידת דיור) בבניינים חדשים לא יקטן שטח הדירות מ-100 מ"ר בממוצע לבניין.	שטח עיקרי
	כ-188 מ"ר (ממדידה גראפית- לא כל השטחים סומנו כנדרש). בחריגה	165 מ"ר = רבע מהשטח העיקרי	שטחי שרות

סטייה	מוצע	מותר	
שרות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.	מהשטחים המותרים.		
אי הצמדה לקוי המגרש לכיוון החזיתות בניגוד לעקרונות התכנית ומדיניות עיצוב יפו. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.	הנכס בחזיתות מוקף ע"י רחוב מעפילי סלואדור, אך הבניין בחזיתות אינו מוצמד לגבול מגרש (קו הרחוב) כמחייב, אלא מרוחק ממנו עד 2.0 מ' (בממוצע). התכנון מייצר חצרות פרטיות לכיוון החזיתות ונוגד עקרונות התכנית לעניין מיקום הבניין בתחום המגרש.	לפי התחום המותר לבניה המסומן בתכנית עד גבולות המגרש לכיוון הרחוב. לפי הנקבע בתכנית הבינוי ומדיניות עיצוב יפו הבניה עד גבולות המגרש לכיוון החזיתות לרחוב מחייבת.	קווי בניין
חריגה מהצפיפות המותרת והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.	7 יחידות דיור	6 יחידות דיור	צפיפות
חריגה של כ-0.6 מ' מהגובה המותר ומהבינוי המוצע ללא התייחסות וללא פרסום הקלה.	3 קומות (ללא בניה חלקית על הגג) מפלס הכניסה הקובעת 20.10 בחריגה של כ-0.6 מ' וגובה קומה טיפוסית 3.15 מ', ללא התייחסות לכך במפרט וללא פרסום הקלה. כמו כן התכנון אינו תואם להגדרות נספח הבינוי	3 קומות בגובה כמסומן בנספח הבינוי מפלס הכניסה הקובעת – 19.49 גובה קומה ברוטו 3.0 מ'	גובה ומספר קומות
-	הבנייה מוצעת בדומה להוראות נספח הבינוי.	מעל הגובה האמור תותר בנייה על הגג במסגרת הזכויות בתנאי השתלבות בסביבה, ובתנאי נסיגה של 2.5 מ' לפחות כלפי הרחוב וללא חריגה מקונטור המבנה ביתר החזיתות.	בנייה חלקית על הגג
טיח צבעוני בניגוד להוראות התכנית.	במפרט הבקשה מוצע טיח צבעוני בניגוד להוראות, לא הוצג פרט מעקה.	טיח בגוון לבן. מרפסות זיזיות עם מעקה פלדה.	הוראות נוספות

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 1ע)

סטייה	מוצע	מותר	
-	1	2	קומות
השטח הצמוד לדירה במרתף מוצע עם ריבוי חלונות וממ"דים נוספים ומאפשר שימוש למטרה העיקרית אך לא חושב בהתאם ומהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.	שטח נלווה למגורים מוצמד לדירות הקרקע - חדרי משחקים. התכנון כולל סידור חלונות בדומה למתוכנן בקומות העליונות וממ"דים נוספים בתחום השטח הצמוד למגורים שמאפשר שימוש למטרה העיקרית. התכנון המוצע מהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
-	כ-50%	80%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הוגשה ללא פתרון ברור לגישה למערכות סולארית ומזגנים על הגג המשותף	+	+ + + +	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - רוחב חדר מדרגות - אזור -גישה לגג טכני
הפרגולה לא הוצגה בצורה ברורה בכל תנחות הקומה החתכים והחזיתות, וללא הצגת פרט ולא ניתן לבחון.	+		מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג

הערות	לא	כן	
		+	מרפסת
הגדרות המוצעות אינן תואמות למקטע כנדרש במדיניות עיצוב יפן, לא הוצגו המגרשים השכנים. פילר החשמל מוצע במיקום הנוגד את הוראות תכנית העיצוב ללא התייחסות וללא הצדקה תכנונית לכך.	+		פיתוח שטח /גדרות

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 03/11/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

דרישת התקן:

- 7 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 1 מקומות חניה לאופנועים
- 7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לרכב נכים
- 0 מקומות חניה לאופנועים
- 0 מקומות חניה לאופניים

חסר:

- 7 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 1 מקומות חניה לאופנועים
- 7 מקומות חניה לאופניים

1. גודל המגרש לא מאפשר הסדר חניה לרכב פרטי בתוכו

2. דרוש לתכנן חניה לרכב דו גלגלי בהתאם לדרישה ולהציג לאחר הועדה

המלצה:

- להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים
- פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון בעלי התוספות)

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה מיקום המסתור במרכז המרווח הקדמי והצבת הדלת לכיוון הרחוב אינה מאושרת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המיועדים לכריתה נמצאים בתוך או בקרבת הבנייה המבוקשת. ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12340.90 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים. ניתנו תנאים להתחלת עבודה להצהרת אגרונום ורשיונות כריתה.

ניתן תנאי לגמר לאישור אגרונום.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

מוצגים מסתור גמל מים, בלוני גז ופילר חשמל הפונים לרחוב - לא מאושר. יש להציגם באופן מוצנע מהרחוב.
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש גדול פירות	6.0	22.0	4.0	כריתה	2,676
2	ברוש גדול פירות	6.0	24.0	3.0	כריתה	3,185
3	ברוש גדול פירות	6.0	22.0	4.0	שימור	2,676
4	ברוש גדול פירות	7.0	26.0	3.0	שימור	3,738
5	פיקוס בנימינה	5.0	24.0	3.0	שימור	3,764
6	פיקוס בנימינה	5.0	22.0	3.0	שימור	3,163
7	פיקוס בנימינה	5.0	20.0	3.0	שימור	2,614
8	סיאגרוס רומנזוף	6.0	35.0	3.0	שימור	4,032
9	דקל טבעות	6.0	35.0	3.0	כריתה	3,456
10	ברוש גדול פירות	6.0	24.0	3.0	שימור	2,389
11	ברוש גדול פירות	6.0	22.0	4.0	שימור	2,007
12	סיאגרוס רומנזוף	6.0	35.0	3.0	כריתה	3,024
21	פיקוס השדרות	13.0	36.0	8.0	שימור	7,329
22	סופורה יפנית	4.0	12.0	3.0	שימור	950

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 17/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי,
המבנה קיים המיועד להריסה - לא צבעו בצהוב

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן שתי קומות, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על
הגג מעל קומת מרתף אחת, עבור 7 יחידות דיור, שכן:

1. מהווה הגדלת השטחי שרות מעבר למותרים ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
2. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת (מוצע 7 יח"ד, לעומת 6 דירות מותרות) והוגשה ללא התייחסות לכך.
3. נוגדת הוראות התכנית, נספח הבינוי ומדיניות עיצוב יפו לעניין מיקום הבניין שאינו מוצמד לקו הרחוב כמחייב.
תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
4. כוללת חריגה בגובה מעבר למותר, אך הוגשה ללא התייחסות לכך.
5. תכנון המרתף מאפשר שימוש למטרה העיקרית, אך השטח לא חושב בהתאם כפי שנקבע בתקנות תכנית על 1
ומהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למבוקש במפרט בגדר סטייה ניכרת.
6. הוגשה בניגוד לתקנות ללא התאמה בין תנוחות הקומה, החתכים והחזיתות, ללא הכללת כל השטחים בחישוב
השטחים, ללא הצגת פתרון גישה למערכות הסולאריות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

- לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן שתי קומות, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף אחת, עבור 7 יחידות דיור, שכן:
7. מהווה הגדלת השטחי שרות מעבר למותרים ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 8. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת (מוצע 7 יח"ד, לעומת 6 דירות מותרות) והוגשה ללא התייחסות לכך.
 9. נוגדת הוראות התכנית, נספח הבינוי ומדיניות עיצוב יפו לעניין מיקום הבניין שאינו מוצמד לקו הרחוב כמחייב. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 10. כוללת חריגה בגובה מעבר למותר, אך הוגשה ללא התייחסות לכך.
 11. תכנון המרתף מאפשר שימוש למטרה העיקרית, אך השטח לא חושב בהתאם כפי שנקבע בתקנות תכנית ע"מ והוא הגדלת השטחים העיקריים מעבר למבוקש במפרט בגדר סטייה ניכרת.
 12. הוגשה בניגוד לתקנות ללא התאמה בין תנוחות הקומה, החתכים והחזיתות, ללא הכללת כל השטחים בחישוב השטחים, ללא הצגת פתרון גישה למערכות הסולאריות.

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

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב כהן אלי מס' 1-3	6844 מ"ר		773 / 6630

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.04.2020 החתום ע"י מודד מוסמך מאיר ליברמן להיתרי בניה מס' 20030231 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.05.2003 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית סככה בשטח 8.2 מ"ר	42
בניית סככה בשטח 7.7 מ"ר	43
קירוי מעל מרפסת שירות בשטח 5.9 מ"ר	44
בניית סככות בשטח 4.6 + 34.3 מ"ר	45
בניית סככה בשטח 7.8 מ"ר	87
קירוי מעל מרפסת שירות בשטח 5.9 מ"ר	89
בניית תוספת בשטח 7.4 מ"ר וסככה בשטח 34.3 מ"ר	90

החלטת רשות רישוי מספר 1-21-0007 מתאריך 13/01/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.04.2020 החתום ע"י מודד מוסמך מאיר ליברמן להיתרי בניה מס' 20030231 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.05.2003 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית סככה בשטח 8.2 מ"ר	42
בניית סככה בשטח 7.7 מ"ר	43
קירוי מעל מרפסת שירות בשטח 5.9 מ"ר	44
בניית סככות בשטח 4.6 + 34.3 מ"ר	45
בניית סככה בשטח 7.8 מ"ר	87
קירוי מעל מרפסת שירות בשטח 5.9 מ"ר	89
בניית תוספת בשטח 7.4 מ"ר וסככה בשטח 34.3 מ"ר	90