

ט' שבט תשפ"ב  
11 ינואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0345 תאריך: 29/12/2021 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	הבית במבצע קדש 53 בע"מ	מבצע קדש 53	0806-053	21-1611	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נאבולסי עמאד	גר צדק 15	3220-013	21-1462	2
9	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		לאן בי 3	0352-003		3
10	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		כ"ג יורדי הסירה 32	0205-032		4

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1611	תאריך הגשה	01/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מבצע קדש 53	שכונה	ינאות אפקה א
גוש/חלקה	339/6625	תיק בניין	0806-053
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א38/2, ע1, מ, ג1, 1828, 1740	שטח המגרש	806

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הבית במבצע קדש 53 בע"מ	רחוב קהילת סלוניקי 13, תל אביב - יפו 6951313
בעל זכות בנכס	בית הלחמי צפורה מלכה	רחוב מבצע קדש 53, תל אביב - יפו 6998826
בעל זכות בנכס	פרחי פטריסיה	רחוב מבצע קדש 53, תל אביב - יפו 6998826
בעל זכות בנכס	קרבץ פרידה	רחוב מבצע קדש 53, תל אביב - יפו 6998826
בעל זכות בנכס	בית הלחמי אריה	רחוב מבצע קדש 53, תל אביב - יפו 6998826
בעל זכות בנכס	פרחי רפאל	רחוב מבצע קדש 53, תל אביב - יפו 6998826
בעל זכות בנכס	ברטוס בע"מ	רחוב מבצע קדש 53, תל אביב - יפו 6998826
בעל זכות בנכס	מנדל שמואל	רחוב מבצע קדש 53, תל אביב - יפו 6998826
בעל זכות בנכס	מנדל חוה	רחוב מבצע קדש 53, תל אביב - יפו 6998826
עורך ראשי	אוסגור קלאודיו	רחוב ענתות 38, תל אביב - יפו 69080
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	מיכוביץ שמואל	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
מורשה חתימה מטעם המבקש	שקד ערן	רחוב קלאוזנר 14, רעננה 4336707

### מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 0888-21 מיום 06/10/2021 שניתן להריסת בניין קיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש מכח תמ"א 38, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:
- <b>בקומת מרתף 1-</b> שינויים פנימיים; שינויים במחסנים דירתיים, שינויים בחדרי המדרגות, הקטנת המיסעה למרתף, סגירת חלון רפפה לחזית מזרחית בחדר אשפה, שינויים פנימיים בשטח המרתף המוצמד אל הדירות בקומת הקרקע.
- <b>בקומת הקרקע:</b> שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים, שינויים בחזיתות.
- <b>בכל הקומות:</b> שינויים פנימיים ובחזיתות, שינויים בפירים, במעלית ובארונות החשמל, שינויים במסתורי כביסה.
יציקת ריצפת בטון עבור מסתורי כביסה בחזית צפונית של קומות א' ו-ב'.
- <b>בקומת הגג (קומה ה')</b> : הגבהת מפלס קומת הגג ב-0.15 מ', הסדרת צנרת סולרית.
- <b>על גג עליון:</b> שינויים במדרגות גישה אל גג עליון, שינויים בפירים, מיקום המעלית, הסדרת מעבים, הסדרת פיר אוורור מחדרי השירותים, הגבהת מעקה עד גובה 1.65 לעומת 1.50 מ' כפי שאושר בהיתר.
- <b>על המגרש:</b> שינויים במפרץ החנייה ובכניסה למרתף.

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, בתאריך 20.12.21 עורך הבקשה הטעין תוכנית מתוקנת וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

### מצב קיים:

החלקה בחזית הדרומית פונה לרחוב מבצע קדש, בחזית ראשית לכיוון מזרח פונה לשצ"פ (חלקה 340), בחזית הצדדית מערבית פונה למגרש לבנייני ציבור.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-1400	הוגשה בקשה להארכת תוקף החלטה מיום 16.12.2018 ורשות הרישוי החליטה "לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה. שולמו אגרות בניה והוצא היתר להקמת בבניין מגורים חדש מכח תמ"א 38, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, כולל סגירת קומת הקרקע מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 14 יח"ד, 24 מקומות חנייה.	01/12/2019	21-0888
18-1617	ב-16/12/2018 אישרה רשות רישוי הארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת עד ל-29/11/2019, מס' בקשה 18-1617. מצב בקשה מס' 18-1617 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר, הבקשה נמצאת בהמתנה לתשלום, פג תוקף החלטת וועדה.	07/11/2018	
17-0376	החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0021 מתאריך 29/11/2017: לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומה מפולשת וחדר יציאה לגג והקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, כולל סגירת קומת הקרקע (סה"כ 5.65 קומות) מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 14 יח"ד, מכח תמ"א 38/3. <b>פג תוקף החלטת ועדה</b>	27/02/2017	
292	הקמה של בניין בן קומה אחת מעל קומת עמודים מפולשת	06/07/1973	292

**בעלויות:**

הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת, על הבקשה חתום מיופה כוחם של הבעלים.

**בנייה על הגג: דירות גג מכח ג1 בבנייה בו זמנית.**

סטייה	מוצע	מותר	
	<b>אושר בהיתר:</b> 197.75 מ"ר עבור 2 יח"ד <b>ללא שינוי</b>	65% תכסית קומה עליונה, המהווים 203.85 מ"ר. שטח הדירה לא פחות מ 30 מ"ר.	<b>שטח/ תכסית</b>
	מוצעת הגבהת מפלס קומת הגג ב-0.15 מ' כתוצאה מכך, מוגבה רום הגג ב-0.15 מ', עד ל-+21.65 <b>אושר בהיתר:</b> גובה קומה 3.30 מ' <b>וללא שינוי</b>	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון  גובה קומה כגובה קומה טיפוסית ובכל מקרה עד 3 מ'	<b>גובה (בבניה עם גג שטוח)</b>
	מוצעים שינויים במיקום קולטי שמש ומעבים. שינויים במהלך המדרגות ופיר המעלית	מתקנים ומערכות סולריות על גג עליון ומוסתרים במסגרת הגג	<b>מתקנים ומערכות</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	אושרו בהיתר 2 קומות	2 קומות	<b>קומות</b>

	מרתף – ללא שינוי		
	אושר בהיתר : קומה 1- : מרתפים דירתיים הכוללים חדר משחקים, חדר כביסה, איחסון + 10 מחסנים דירתיים וחדר אשפה קומה 2- : 24 מקומות חנייה, 3 מחסנים דירתיים, ח. מכונות ומאגר מים. <b>מבוקשים שינויים פנימיים</b> במחסנים, ושינויים פנימיים במרתפים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע.	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
	אושר בהיתר : קומה 1- : 438.61 מ"ר המהווים 54.4% קומה 2- : 806 מ"ר המהווים 100% משטח המגרש. <b>ללא שינוי כלפי ההיתר</b>	לפי קונטור הבניין 85% (685.1 מ"ר)	<b>תכנית</b>
	<b>בהתאם וללא שינוי כלפי ההיתר</b>	מרתף מוצמד לפי שטח יח"ד הצמודה בקומת הקרקע	<b>שטח</b>
	אושר בהיתר : מרתף (-1) : 2.7 מ' מוצע 2.80 מ' מרתף (-2) : 2.90 מ' <b>ללא שינוי.</b>	מרתף (-1) : 4 מ' מרתף (-2) : 3.5 מ'	<b>גובה</b>

**התאמה לתקנות :**

הערות	לא	כן	
ללא שינוי			<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
		+	- גודל חדרים - רוחב פודסט - רוחב חדר מדרגות
מוצעים שינויים בפיתוח שטח, בכניסה למרתפי חניה, כולל שינויים במפרץ חניה ומדרכה		+	פיתוח שטח
ללא שינוי		+	גדרות
אושר בהיתר +26.50, ללא שינוי כלפי ההיתר		+	מפלס כניסה קובעת

**חו"ד מחלקת פיקוח :****אהרון מיכאלי 14/10/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה : בניין בשלבי סיום שלד.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0888-21 מיום 06/10/2021 הכוללים שינויים במרתף עליון,  
בקומת הגג וגג עליון, שינויים פנימיים ובחזיתות,  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

**תנאים בהיתר**

עמ' 4

0806-053 21-1611 <ms\_meyda>

ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שניתן בתאריך 06/10/2021 ומספרו 21-0888

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-21-0345 מתאריך 29/12/2021**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0888 מיום 06/10/2021 הכוללים שינויים במרתף עליון, בקומת הגג וגג עליון, שינויים פנימיים ובחזיתות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר**

ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שניתן בתאריך 06/10/2021 ומספרו 21-0888

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1462	תאריך הגשה	07/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	גר צדק 15	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	24/7073	תיק בניין	3220-013
מס' תב"ע	ע1, 9016, 2728	שטח המגרש	737

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נאבולסי עמאד	רחוב גר צדק 15, תל אביב - יפו 6815614
בעל זכות בנכס	עמידר החדשה- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
עורך ראשי	אל בווראת פרסאן	רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

### מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
הריסת מבנה קיים בן קומה אחת בחלק המרכזי של המגרש, בין מבנה קיים בן קומה בחזית לרחוב ומבנה בגבול המגרש האחורי, והקמת בניין חדש בקירות משותפים עם הבניינים הנ"ל, בן 3 קומות עבור 3 יחידות דיור. *המבנים והסככות קיימים בחריגה מקו הבניין בחזית לרחוב גר צדק ובעורף המגרש, סומנו בקונטור בלבד וכלא שייכים לבקשה.

### מצב קיים:

על המגרש מספר מבנים וסככות, חלקם בחריגה מהתחום המותר לבניה ועד גבולות המגרש. לא נמצא היתר רלוונטי בתיק הבניין.
--

### בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח, הוגש מפרט חתום 'לא למתן היתר' על-ידי חברת עמידר. לא הוצג הסכם חכירה או כל מסמך אחר המשייך את הנכס עבור המבקש.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2728 אזור מגורים ג')

סטייה	מוצע	מותר	
הוגשה ללא הוכחת הזכויות של המבקש ולא ניתן לבחון האם המבוקש אינו גורע מזכויות שאר הבעלים. הוגשה ללא התייחסות לבניה המיועדת להריסה ותכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות בניגוד להוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו.	כ-600 מ"ר עבור שטח עיקרי וכ-120 מ"ר עבור שטחי שירות. אולם לא כל השטחים המקורים הובאו בחישוב השטחים כמקובל.  לא הוצג כל מסמך לגבי הזכויות השייכות למבקש ולא ניתן לבחון האם המבוקש אינו גורע מזכויות שאר הבעלים. כמו כן הבקשה הוגשה בניגוד לעקרונות התכנית לעניין סימון כל הבניה המיועדת להריסה ובניגוד למדיניות עיצוב יפו שמחייבת הצגת תכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס.	כ-1032 מ"ר = 140% משטח המגרש  כ-258 מ"ר = 25% משטח המגרש	<b>שטח עיקרי</b>  <b>שטחי שרות</b>
במגרש קיימת בניה עד גבול המגרש ללא התייחסות לכך במפרט	הבניה החדשה מוצעת בחלק המרכזי של המגרש בתחום קווי הבניין המותרים. אולם, הבקשה הוגשה ללא התייחסות לשאר המבנים בנכס שהוצגו כ-'לא שייכים	לרח' גר צדק – 0.0 מ' לצדדים – 2.4 מ' לאחור – 4 מ'	<b>קווי בניין</b>

סטייה	מוצע	מותר		
	לבקשה' ונבנו בחלקן בחריגה מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת הנ"ל בניגוד להוראות התכנית לפיה ניתן לאשר בניה קיימת בחריגה מקווי הבניה בתנאי שהבניה תואמת את אופי הבניה ברחוב ואינה פוגמת בחזית המבנה, ובמסגרת השטחים המותרים. כמו כן, הבקשה אינה עומדת בתנאי להוצאת להריסת חלקי המבנה והסככות אשר אינם תואמים לאופי הסביבה והחלל העירוני.	לפי הוראות התכנית הוועדה רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין במסגרת השטחים המותרים ובתנאי: אישור לבניה הקיימת מחוץ לקווי הבניה ועל-פי חזית המבנה הקיים ובמידה והחריגה תואמת אופי הבניה ברחוב ואינה פוגמת בחזית המבנה. תנאי למתן היתר יהיה הריסת מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש אשר אינם תואמים את אופי הסביבה והחלל העירוני.		
חריגה של כ-23 מ"ר מעבר למותר והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.	כ-73% בחריגה של כ-23 מ"ר מעבר למותר ללא התייחסות לכך במפרט הבקשה. * ממדידה גראפית, לא הוצגה סכמת חישוב התכסית.	70% משטח המגרש (516 מ"ר)	<b>תכסית</b>	
הוגשה ללא הצגת הצפיפות הקיימת ולא ניתן לבחון התאמת הצפיפות שנוצרה לאחר התוספת לקיים.	מבוקשות 3 יחידות דיור בחלק הנדון. אולם לא הוצגה הצפיפות הקיימת בשאר הבניינים במגרש ולא ניתן לבחון התאמת המבוקש להוראות התכנית ולחלק היחסי של המבוקש	10 יחידות דיור = חלוקת השטח העיקרי ב-100.	<b>צפיפות</b>	
-	כ-10.1 + 1.3 עבור מעקה גג בהתאם להוראות התכנית.	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך (11.65)	<b>גובה</b>	

**התאמה לתקנות:**

הערות	כן	לא	
חלקי מבנה וסככות עד גבולות המגרש		+	<b>בנייה במרווחים</b>
הוצגו חדרים שאינם תואמים לגודל המינימלי לפי התקנות	+		- גודל חדרים - רוחב מסדרון - רוחב חדר מדרגות - אזור
לא הוצג פתרון אוורור לכל חלקי הבניין החדש	+		מרפסת
המרפסות המוצעות נוגדות את מדיניות עיצוב יפו.	+		פיתוח שטח / גדרות
לא הוצג פיתוח השטח ופריסת גדרות.	+		חיזוק וחישובים סטטיים
לא הוצגו חישובים סטטיים, לא הוצגה התייחסות לגבי ההשפעה על המבנים הקיים של הריסת המבנה והבנייה החדשה. מהצילומים שהעלה עורך הבקשה נראה כי קיים אסבסט במגרש ללא התייחסות לכך במפרט.	+		

**הערות נוספות:**

1. הבקשה הוגשה ללא הצגה ברורה של הבנוי במגרש, וללא התייחסות לקיים: לא הוצגו פתחים, מספר יחידות הדיור, חלוקת פנים לחדרים וכו'. כמו כן, לא הוצג כל מסמך המקשר את הזיקה של המבוקש לחלקו היחסי כך שלא ניתן לבחון את ההתאמה להוראות התכנית.
2. מעבר למצוין מעלה, הבקשה הוגשה בצורה המקשה על בחינתה, ללא התאמה בין תנוחות הקומה החתכים והחזיתות, ובין היתר עם הצגה בחלק מהמבעים של חצר אנגלית בבקשה שבה לא מוצגת קומת מרתף, מרפסת גג המופרדת מהגג הטכני בצורה לא ברורה. לא ברורה הגישה לחלק האחורי של המגרש.

**חו"ד מכון רישוי**

**רן אבן שושן 02/12/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 3 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר דרישת התקן: 3 מקומות חניה לרכב פרטי

#### חוות דעת

גודל המגרש וחוסר גישה לכלי רכב מהכביש לא מאפשרים הסדר חניה

#### המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה(בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות בעלי התוספות(ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81 - שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

המלצה : לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה רוחב נתיב הפינוי צר מהנדרש (1.10 מ') ומסלול הפינוי ארוך מהמותר 23 מ"א המלצה : לדחות את הבקשה

#### גנים ונוף

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

#### אדריכלות מכון הרישוי

יש לסמן שטח לא מקורה במערכת רישוי על מנת שישתלו עצים בהתאם המלצה : לדחות את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

#### המלצה : לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד גברילוב 28/10/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה בחלק האמצעי של המגרש והקמת מבנה חדש בן 3 קומות עבור 3 יחידות דיור, שכן:

1. הוגשה ללא הוכחת הזכויות של המבקש ולא ניתן לבחון האם המבוקש אינו גורע מזכויות שאר הבעלים.
2. הוגשה ללא התייחסות לבנייה המיועדת להריסה ותכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות בניגוד להוראות התוכנית ומדיניות עיצוב יפו.
3. נוגדת הוראות התוכנית לתכסית המותרת ללא הצדקה תכנונית לכך וללא התייחסות במפרט הבקשה או פרסום הקלה.
4. המפרט כולל חריגות מקו הבניין המותר בגדר סטייה ניכרת ללא התייחסות לכך.
5. הבקשה נוגדת את התקנות, מדיניות עיצוב יפו וההנחיות המרחביות לנושאים : בנייה במרווחים, גודל חדרים, אורור, ומרפסות.
6. הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומה, החתכים והחזיתות, ללא הצגת פיתוח השטח, עם חישוב שטחים שלא כמקובל וללא הצגת חישובים סטטיים והתייחסות להשלכות הריסה והבנייה החדשה על המבנים הצמודים במגרש בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
7. סורבה על-ידי מכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

**החלטה : החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-21-0345 מתאריך 29/12/2021

לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה בחלק האמצעי של המגרש והקמת מבנה חדש בן 3 קומות עבור 3 יחידות דיור, שכן:

8. הוגשה ללא הוכחת הזכויות של המבקש ולא ניתן לבחון האם המבוקש אינו גורע מזכויות שאר הבעלים.
9. הוגשה ללא התייחסות לבנייה המיועדת להריסה ותכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות בניגוד להוראות התוכנית ומדיניות עיצוב יפו.
10. נוגדת הוראות התוכנית לתכסית המותרת ללא הצדקה תכנונית לכך וללא התייחסות במפרט הבקשה או פרסום הקלה.
11. המפרט כולל חריגות מקו הבניין המותר בגדר סטייה ניכרת ללא התייחסות לכך.
12. הבקשה נוגדת את התקנות, מדיניות עיצוב יפו וההנחיות המרחביות לנושאים: בנייה במרווחים, גודל חדרים, אוורור, ומרפסות.
13. הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומה, החתכים והחזיתות, ללא הצגת פיתוח השטח, עם חישוב שטחים שלא כמקובל וללא הצגת חישובים סטטיים והתייחסות להשלכות ההריסה והבנייה החדשה על המבנים הצמודים במגרש בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
14. סורבה על-ידי מכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות.

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
12 / 7437	2	387 מ"ר	סמטת לאן ב' מס' 3

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' ויקטור זמורין )

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 09.12.2021 החתום ע"י אדר' עדו דאובר להיתרי בניה מס' 12-0977 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.03.2013 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
2	הצבת מבנה קל בשטח 5.88 מ"ר

#### החלטת רשות רישוי מספר 0345-21-1 מתאריך 29.12.2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 09.12.2021 החתום ע"י אדר' עדו דאובר להיתרי בניה מס' 12-0977 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.03.2013 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
2	הצבת מבנה קל בשטח 5.88 מ"ר

## 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
41 / 6962	11	282 מ"ר	רחוב כ"ג יורדי הסירה מס' 32

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט לתיקון צו בית משותף מיום 12.12.2021 החתום ע"י אדר' מריאנה נבון להיתרי בניה מס' 3-201031 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.11.2000 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
11	הסדרת כניסה נוספת לדירה במפלס קומה חמישית ע"י פתיחת פתח בקיר חדר מדרגות והתקנת דלת

#### החלטת רשות רישוי מספר 1-21-0345 מתאריך 29.12.2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט לתיקון צו בית משותף מיום 12.12.2021 החתום ע"י אדר' מריאנה נבון להיתרי בניה מס' 3-201031 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.11.2000 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
11	הסדרת כניסה נוספת לדירה במפלס קומה חמישית ע"י פתיחת פתח בקיר חדר מדרגות והתקנת דלת