

כ' חשוון תשפ"ב  
26 אוקטובר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0266 תאריך: 21/10/2021 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                         | אדר' 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          | קנית השלום השקעות בע"מ              | בגין מנחם 132 | 0054-132       | 21-1019   | 1         |
| 4      | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | עיריית תל אביב - יפו עיריית תל אביב | נס לגויים 421 | 3072-053       | 21-1125   | 2         |



|  |  |            |  |
|--|--|------------|--|
|  | הועבר לבית משפט  |            |  |
|  | צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר<br>מספר תיק: 43-1-1997-0448 מספר תביעה: 2<br>התקבל במח' הפלילית | 22/03/1999 |  |
|  | אכלוס ללא טופס 4<br>מספר תיק: 43-1-1999-0143 מספר תביעה: 1<br>בוטלה התביעה                     | 08/01/2002 |  |
|  | אכלוס ללא טופס 4<br>מספר תיק: 43-1-1998-0392 מספר תביעה: 1<br>בוטלה התביעה                     | 08/01/2002 |  |
|  | אכלוס ללא טופס 4<br>מספר תיק: 43-1-1997-0448 מספר תביעה: 3<br>בוטלה התביעה                     | 08/01/2002 |  |
|  | אכלוס ללא טופס 4<br>מספר תיק: 43-1-1994-0191 מספר תביעה: 2<br>בוטלה התביעה                     | 08/01/2002 |  |
|  | צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר<br>מספר תיק: 43-3-2007-0246 מספר תביעה: 1<br>בוטלה התביעה   | 19/09/2007 |  |
|  | שימוש אסור<br>מספר תיק: 43-5-2007-0305 מספר תביעה: 1<br>בוטלה תביעה-נגנזה                      | 14/11/2007 |  |
|  | צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר<br>מספר תיק: 43-2-2008-0292 מספר תביעה: 1<br>נסגרה התביעה       | 03/12/2008 |  |
|  | צו הריסה מינהלי<br>מספר תיק: 43-2-2008-0292 מספר תביעה: 2008-0693<br>צו בוטל ע"י בית משפט      | 07/12/2008 |  |

### בעלויות:

|  |
|--|
| <p>חלקה 83 בגוש 7106 בבעלות עיריית ת"א- יפו.<br/>בין עיריית ת"א לחברת קנית השלום השקעות בע"מ נחתם חוזה חכירה מיום 05/02/1995 עד ליום 06/02/2195.<br/>במסגרת הבקשה להיתר שינויים, משתנה סימון זיקות ההנאה שאושרו בתקנון זיקת הנאה והנ"ל תוך כדי שמירה על סך כל שטחי זיקות ההנאה לציבור ע"פ התקנון המאושר.<br/>יש לציין כי זיקת ההנאה לא סומנה בתכנית קומת הקולנוע ותשריט זיקות ההנאה צורף בסוף תכנית ההגשה.<br/>הבקשה חתומה ע"י 2 מיופי כוח מטעם החוכר.</p> |
|--|

### התאמה לתב"ע (תכנית 2401 2401 ג' אזור מרכז עסקים ראשי)

| הערה                                      | מוצע                    | קיים           | מותר           | שטחים על קרקעיים                     |
|---|-------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|
| השינויים המבוקשים הינם במגדל המשולש בלבד. | 36,306.62 מ"ר           | 35,017.10 מ"ר  |                | <b>שטחים עיקריים:</b><br>מגדל משולש. |
|   | 29,964.71 מ"ר ללא שינוי | 29,964.71 מ"ר  |                | מגדל מרובע.                          |
|   | 40,898.15 מ"ר ללא שינוי | 40,898.15 מ"ר  |                | מגדל עגול.                           |
|   | 33,659.69 מ"ר ללא שינוי | 33,659.69 מ"ר  |                | קומות מסחר, קניון.                   |
|   | 140,656.38 מ"ר          | 139,366.86 מ"ר | 150,000.00 מ"ר | סה"כ:                                |

| הערה | מוצע                    | קיים          | מותר       |   |
|------|-------------------------|---------------|------------|---|
|      | 11,247.48 מ"ר           | 12,614.05 מ"ר |            | <b>שטחי שרות:</b><br><b>מגדל משולש.</b> |
|      | 10,457.35 מ"ר ללא שינוי | 10,457.35 מ"ר |            | מגדל מרובע.                             |
|      | 14,924.08 מ"ר ללא שינוי | 14,924.08 מ"ר |            | מגדל עגול.                              |
|      | 25,044.94 מ"ר ללא שינוי | 25,044.94 מ"ר |            | קומות מסחר, קניון.                      |
|      | 61,673.85 מ"ר           | 63,040.42 מ"ר | 70,000 מ"ר | <b>סה"כ:</b>                            |

**הערות נוספות:**

1. במגדל משולש במתחם עזריאלי מבוקשים לצורך התאמת הקומות לשימוש משרדי חברה אחרת בקומות 3 עד 11 ו-14 עש 17 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים –הקמת חללי עבודה משותפים, משרדים, מטבחים פתוחים בקומות המבוקשות, תוספת חדר מדרגות רציף בחלקו הצפון מזרחי של המבנה לחיבור קומות משרדים 5 עד 11, מקומה 14 עד 17 שינוי מיקום חדר המדרגות רציף. בקומה 3 קומה לרווחת ככל העובדים הכוללת מקלחות מטבח וחדר כושר, בקומה 8 קומה לרווחת ככל העובדים הכוללת אולם קולנוע אולם כדורת, חללים פתוחים משותפים ומטבח פתוח.
2. קומות 12 ו 13 לא מבוקשים שינויים מלבד חדר מדרגות במחבר בין קומות 11 ל-14 ולא גישה מחדר המדרגות לקומות אילו.
3. הבקשה כוללת טעויות בחישוב השטחים בשטח כולל של כ- 320 מ"ר, ביחס ל"פרוזדורי מילוט" בשטח חללי עבודה שיתופיים המתוכנן. לאחר בדיקה ופגישת זום עם עורכת הבקשה ניתן להכליל את שטחים אילו במניין השטחים העיקריים והתיקון יבוצע במסגרת תנאים טכניים.

**חו"ד מחלקת פיקוח:****לב פוטשניקוב 15/07/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)**

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים במגדל משולש ותוספת מדרגות פנימיות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים:

הערה:

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0266-21-1 מתאריך 21/10/2021

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים במגדל משולש ותוספת מדרגות פנימיות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים:

הערה:

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

## רשות רישוי

|           |                               |                    |  |
|-----------|-------------------------------|--------------------|--|
| מספר בקשה | 21-1125                       | תאריך הגשה         | 22/08/2021   |
| מסלול     | תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה | תוספות בניה ציבורי | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)<br>תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון) |

|          |                                       |           |          |
|----------|---------------------------------------|-----------|----------|
| כתובת    | מתחם נס לגויים 421 מתחם נס לגויים 420 | שכונה     | נוה עופר |
| גוש/חלקה | 16/6992                               | תיק בניין | 3072-053 |
| מס' תב"ע | צ, ל, 4, 4100                         | שטח המגרש | 14616    |

| בעל עניין           | שם                                  | כתובת                                     |
|---------------------|-------------------------------------|---|
| מבקש                | עיריית תל אביב - יפו עיריית תל אביב | רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201 |
| בעל זכות בנכס       | עיריית תל אביב - יפו עיריית תל אביב | רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201 |
| עורך ראשי           | לם חנה                              | רחוב קפלן 20, קרית אונו 5529320           |
| מתכנן שלד           | אידלס נחמן                          | דרך בגין מנחם 44, תל אביב - יפו 6618360   |
| מיופה כח מטעם המבקש | וויסמן אלכסנדר                      | רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201 |

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

|   |
|---|
| <b>מהות עבודות בניה</b>   |
| קירוי חצר פנימית (פטיו) בבניה קלה, באגף המזרחי של מבנה בן 4 קומות עבור בית ספר "יד שפירא" |

### מצב קיים:

|  |
|--|
| מבנה בת ספר בן 4 קומות מעל קומת מרתף, הכולל 3 אגפים מעל קומת כניסה משותפת. |
|--|

### ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה  | תיאור  |
|------------------|------|--|
| 20-0363          | 2020 | שינויים פנימיים בקומות, הוספת פיר מעלית חיצוני, גרם מדרגות חיצוני ושינויים בחזית מזרחית עבור פתח כניסה לקומות. (1530-19"ר) |
| 12-0057          | 2012 | מבנה תחנת טרנספורמציה על קרקעי בחצר בית הספר.  |
| 936              | 1968 | ציבורי-בית ספר "אורט" בן 4 קומות מעל קומת מרתף.  |

| תביעות משפטיות | תאריך      | תיאור   |
|----------------|------------|---|
|                | 15/12/2002 | צו הריסה מנהלי מספר תיק: 44-9-2002-0354 מספר תביעה: 2002-0411 הצו בוצע          |
|                | 07/01/2004 | צו הריסה מנהלי מספר תיק: 44-9-2004-0010 מספר תביעה: 2004-0015 הצו בוצע          |
|                | 12/05/2009 | צו הריסה מנהלי מספר תיק: 44-2-2009-0155 מספר תביעה: 2009-0173 ביצוע הצו אושר    |
|                | 05/02/2012 | עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 64-2-2012-0031 מספר תביעה: 1 בוטלה תביעה-נגנזה |
|                | 16/07/2018 | צו הריסה מנהלי  |

**בעלויות:**

**נכסים - מירי גלברט 16/06/2021**

חלקה 16 בגוש 6992 בבעלות רשות הפיתוח, חלק מהחלקה הופקעה לעיריית ת"א - יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 ביעוד מבנה ציבור בהתאם לתב"ע 4100.

בין אורט לבין העירייה נחתם חוזה שכירות מס' 2018-5-00720 מיום 26/8/2018 לשכירות חלק מהשטח המוחזק הכולל כיתות בשטח של 685 מ"ר, שטח מקורה ומדרגות בשטח של 368 מ"ר וחצר בשטח של 1400 מ"ר בנכס לצורך הפעלת בית הספר בלבד מ-01/09/2018 עד 31/08/2026 עם אופציה לתקופה של 5 שנים נוספות.

-התקבל אישור אורט ישראל לתוכנית.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

**התאמה לתב"ע 4100 (בכפירות לתכנית תא\4)**

| הערה  | מוצע  | מותר  |                      |
|---|---|---|----------------------|
| במגרשים בשטח של מעל 1,5000 מ"ר ועל פי תכנית תא\4\4 ראה הערה מס' 4 | לפי חישוב עורך הבקשה:<br>10,846 מ"ר (קיים)<br>149 מ"ר (מבוקש)<br>10,995 מ"ר סה"כ (127%) | 43,848 מ"ר (300%) עיקרי<br>14,616 מ"ר (100%) שירות  | שטחים (עיקרי ושירות) |
|   | 4 קומות (ללא שינוי)   | מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות. | מס' קומות            |
|   | כ- 16.10 מ' (תוספת גובה קירוי של 0.9 מ')  |   | גובה במטרים          |
| ראה הערה מס' 2  | ללא תוכנית עיצוב.   | אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה  | תוכנית עיצוב         |
|   | בית ספר   | מבני ציבור  | שימושים              |

**הערות:**

- מבנה בית הספר נמצא במגרש ציבורי ומכיוון שהמבנה הוא מבנה לשימור, לא חלה עליו תכנית צ'. הזכויות הן מתכנית 4100 ובכפירות לתכנית תא\4\4
- על פי התכנית, תא שטח 42, אתר A, ברחוב נס לגויים 53, בית ספר "אורט שפירא". המבנה מיועד לשימור. תותר תוספת בניה בתאום עם מחלקת שימור.
- תוכנית העיצוב למגרשים בהם תכנית לשימור לפי תכנית זו תתואם מול מחלקת שימור. השינוי המבוקש מתייחס לקירוי חצר פנימית (פטיו), אין למעשה שינוי בחזיתות המבנה, מחלקת השימור אינה מתנגדת לבקשה ובשל ההיקף המינורי של הבקשה אינה דורשת תכנית עיצוב. (ראה חוות דעת מחלקת שימור בהמשך)
- על פי תכנית 4100, תנאי למתן היתר בניה למגורים ומבני ציבור לאורך רחובות היינריך היינה ונס לגויים יהיה ביצוע דו"ח אקוסטי והטמעת ממצאיו בתאום מפורט ובתאום מול הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.
- התקבלה התייחסות של מירי אידלסון מאיכות הסביבה מ-10.10.2021: ככל שמדובר במבנה קיים שלא מתוכננת בו כל תוספת/הרחבה פרט לקירוי הפטיו הפנימי הקיים בזכוכית, לא נדרשת חו"ד אקוסטית.
- קובץ חישוב שטחים מציג את שטח הקירוי בלבד. (148.75 מ"ר). בהמשך צורף חישוב שטחים למגרש ועל פיו, השטח הכולל הוא 10,995 מ"ר המהווים כ- 27% משטח המגרש.
- המפרט הוצג באופן חסר:
- מפת המודד אינה מציגה את גבולות המגרש (קו כחול)
- לא נערך חישוב שטחים הקיים במגרש, המבנה הקיים לא הוצג במלואו ולא נעשתה בדיקה של הזכויות הקיימות.
- סימון חתך A-A בתכניות לא עובר דרך סגירת הפטיו המבוקשת והחתכים לא כוללים את גבולות המגרש.
- בתכניות המוצגות לא מופיעים מפלסים של הפירים ושל רצפת הפטיו.
- בתכנית גגות חסרה תכנית ניקוז, שיפועי ניקוז ומפלסים כלשהם.
- יש להסיר צביעה של אלמנטים שונים שאינם בקשה לקירוי.
- המפרט הוחזר לעורך הבקשה שהטעין גרסה מתוקנת ב-13.10.2021 וההתייחסות כאן היא למפרט המעודכן.

## **חו"ד מכון רישוי**

**גלית בלס 24/08/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

### **גנים ונוף**

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

### **אדריכלות מכון הרישוי**

תוספת קירוי לפטיו במבנה ציבור ושינויים מינוריים בפנים המבנה.  
אין נגיעה לחזית רחוב. אין דרישות לתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### **סיכום מכון הרישוי**

**המלצה: לאשר את הבקשה**

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

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**רומן זייץ 27/12/2020**

התוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

### **חו"ד מחלקת שימור:**

**רינת מילוא 02/09/2021**

כ"ה אלול תשפ"א

נס לגויים 53 - נס לגויים 419 - מבנה לשימור

בקשה לחוות דעת מח' שימור להיתר

המבנה תוכנן ע"י זאב ברלין, שלמה פלד, אריאל מייזליץ ב- 1963 כבנין בית ספר.

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: קירוי פטיו פנימי המופיע בהגשה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

- תיק התיעוד אשר הוגש למבנה אושר סופית.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדרי' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן וחיבור חשמל ולתעודת גמר.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)**

לאשר את הבקשה לקירוי חצר פנימית (פטיו) בבניה קלה, באגף המזרחי של מבנה בן 4 קומות עבור בית ספר "יד שפירא" בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

### **תנאים להתחלת עבודות**

1. תיאום ועמידה בכל דרישות מחלקת שימור.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0266-21-1 מתאריך 21/10/2021

לאשר את הבקשה לקירוי חצר פנימית (פטיו) בבניה קלה, באגף המזרחי של מבנה בן 4 קומות עבור בית ספר "יד שפירא" בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים להתחלת עבודות

תיאום ועמידה בכל דרישות מחלקת שימור.

#### הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.