

כ"ט תמוז תש"פ  
21 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0169 תאריך: 02/07/2020 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא	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 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	איבקו הדר יוסף 2013 בע"מ	קהילת לודג' 66	0820-066	20-0562	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0562	תאריך הגשה	26/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	קהילת לודג' 66	שכונה	הדר-יורס
גוש/חלקה	503/6636, 502/6636, 364/6636	תיק בניין	0820-066
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, ג1, 3569, א2204, 2204	שטח המגרש	805

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איבקו הדר יוסף 2013 בע"מ	רחוב תובל 13, רמת גן 5252228
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	רחוב הקרן הקיימת 1, ירושלים 9242801
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	משעל רועי	רחוב תובל 13, רמת גן 5252228

### מהות הבקשה: (עירית צפתי)

#### מהות עבודות בניה

שינויים ללא תוספת שטחים כלפי היתר מס' 17-0088 מתאריך 21/05/2017 וכלפי היתר מס' 20-0467 (הארכת תוקף היתר המקורי) שניתן עבור הריסת כל הקיים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 2 דירות גג, מעל 2 קומות מרתף לחניה עד גבולות המגרש, עבור סה"כ 24 יח"ד.

השינויים כוללים:

**בקומות המרתף 1- , 2-:** ביטול תקרה מונמכת שאושרה במרתפים ותוספת עמודים וקורות בקומות המרתף, תוספת 2 מחסנים דירתיים (סה"כ 12 מחסנים), הנמכת פיר המעלית, שינוי מיקום החניות במרתף 1-.

**בקומת הקרקע:** שינויים בלובי כניסה ושינויים פנימיים ללא תוספת שטחים, סגירת 2 יציאות אל חצר מתוך דירות גן בחזית אחורית (דרומית) והפיכתן לחלונות.

**בקומה א-ה:** שינויים במבואה קומתית, שינויים פנימיים בדירות, שינוי מיקום חלון ממ"ד בחזית אחורית (דרומית) הקטנת מרפסות בחזית קדמית (צפונית) והגדלתן בחזית דרום מזרחית, שינויים בחזיתות.

**בקומת הגג:** שינויים במבואה, שינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי מיקום חלון ממ"ד בחזית אחורית (דרומית). פתיחת דלת מחדר שינה אל מרפסת אחורית בדירה 27.

**על המגרש:** הזזת גדר בחזית אחורית ללא שינוי בגובה.

הערה: בתאריך 21/05/2020 פג תוקף ההיתר (17-0088) בתאריך 20.05.2020 הוגשה בקשה להארכת תוקף ההיתר, אשר אושרה ע"י רשות רישוי בתאריך 04/06/2020, וכעת נמצאת בתשלום אגרות.

### מצב קיים:

על מגרש קיים בניין חדש למגורים בהליכי בנייה ע"פ היתר מס' 17-0088, בן 6 קומות כולל דירות גג, מעל קומות 2 מרתפי חניה, הכולל 24 יח"ד. בחזית הקדמית (צפון מערבית), הבניין פונה אל רחוב קהילת לודג'.

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0668	הארכת תוקף היתר מס' 17-0088, ל-3 שנים נוספות (עד ה-21.05.2023). בתאריך 04/06/2020 אושרה הבקשה ע"י רשות רישוי וכעת נמצאת בתשלום אגרות.	20/05/2020	
19-0480	שינויים ותוספת קומה עבור 4 יח"ד כלפי היתר מס' 17-0088 מתאריך 21/05/2017 שניתן עבור הריסת כל הקיים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת הגג חלקית עבור 2 דירות גג, מעל 2 קומות מרתף לחניה עד גבולות המגרש, עבור סה"כ 24 יח"ד. <b>הבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה לאור חו"ד שלילית.</b>	04/04/2019	
16-1584	הארכת תוקף החלטת הועדה מתאריך 09/04/2014 להקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ודירות גג, מעל 2 קומות מרתף לחניה עד גבולות המגרש עבור סה"כ 24 יח"ד.	21/05/2017	17-0088
15-1330	הארכת תוקף החלטת הועדה מתאריך 09/04/2014 להקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ודירות גג, מעל 2 קומות מרתף לחניה עד גבולות המגרש עבור סה"כ 24 יח"ד.	30/06/2015	
14-0598	הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ודירות גג, מעל 2 קומות מרתף לחניה עד גבולות המגרש עבור 22 יח"ד מתוקף תכנית 3569 ו-2 דירות גג מתוקף ג'1, סה"כ 24 יח"ד, במסגרת הקלות הבאות: 1. הבלטת מרפסות ב-2 מ' מקו הבניין הקדמי בקומה 1, ובקומות 2-6. 2. הגדלת תכסית הקומה כולל מרפסות מעבר ל-50% משטח המגרש. 3. הקמת גדר בגבולות המגרש הגבוהה מ-1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר. 4. מצללה מבטון במפלס הגג. <b>פג תוקף החלטת הועדה ולא הוצא היתר.</b>	13/03/2014	

### בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל בחכירה של חב' עמידר ובחכירה פרטית. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מצד התאגיד ומיופה כוחם של יתר הבעלים בנכס. נשלחה הודעה אל המנהל לפי תקנה 36 ה' ולא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 10/02/2020 התקבל אישור אגף נכסים ע"י מירי גילברט:

"חלקה 364 בגוש 6636 (להלן: "המקרקעין") בבעלות קק"ל, בחכירה של חב' עמידר ובעלים פרטיים, חלק מחלקות 502 ו-503 באותו גוש בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן: "מקרקעי העירייה"), עפ"י הוראות תב"ע 3569 חלקות העירייה מיועדות להשלמת המקרקעין למגורים. הסכם מס 2015-5-01013 עבור רכישת חלקות ההשלמה בין עיריית תל אביב לבין רשות מקרקעי ישראל נחתם בתאריך 31.8.15.  
המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.  
תנאי לאיכלוס:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד."

### התאמה לתב"ע (תכנית 2204, 2204 א', 3569)

סטייה	מוצע	אושר בהיתר	קווי בניין קדמי לרחוב קהילת לודג' לצד
קיימת חריגה של 2.80 מ' מקו בניין אחורי,	3.00 מ'	5.00 מ' (לא כולל מרפסות)	

לאחור	1.00 מ' - 4.00 מ'	4.00 מ' בחלקו 1.20 מ'	מתוך 4 מ' המותרים, חריגות אלו אושרו בהיתר.
קו בנין למרפסות קדמי לרח' קהילת לודז' אחורי	3.70 מ' 1.35 מ'	3.65 מ' 1.35 מ'	קיימת חריגה מקו בניין קדמי של 1.35 מ' מתוך 5 המותרים, המהווה 26% מקו הבנין המותר. (אושר בהיתר חריגה של 1.30 מ') לפי תכנית 3569 תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין ועד לקו מגרש (למעט הבלטה מקו בנין קדמי ובלבד שהמרחק המינימלי בין מרפסות הבניינים הסמוכים, לא יקטן מ- 4 מ').
מס' יחידות מותר	24	24	ללא שינוי
מס' קומות	6 קומות כולל קומת קרקע + בנייה על הגג לפי תכנית ג'1	ללא שינוי	
גובה קומה קומת כניסה קומה טיפוסית	2.90 נטו 2.90 נטו	2.90 מ' ללא שינוי 2.90 מ' ללא שינוי	

### התאמה לתקנות ולהנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
ללא שינוי כלפי ההיתר.		+	גדרות
שטח כל מרפסת גזוזטרה עד 12 מ"ר. מותר: 12 מ"ר X 4 יח"ד = 48 מ"ר - מותר לפי התקנות מוצע: בקומות 1-4: בהתאם לבדיקת טבלת חישובי השטחים = 46.92 מ"ר/4 = 11.73 מ"ר בקומה 5: 46.64/4 = 11.66 מ"ר		+	מרפסות
סה"כ מ"ח קיימים: 29, ללא שינוי כלפי ההיתר, מוצעים שינויים במיקום החניות.		+	חניה
2.90 מ' כדוגמת קומה טיפוסית קיימת.		+	גובה קומה טיפוסית
מכיל מתקנים טכניים המשמשים את כל הבניין, נרשם ייעודו כמשותף.		+	גג עליון

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

סטייה	מוצע	אושר בהיתר	
	2	2	קומות
	חניה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים מוצעים 2 מחסנים נוספים, סה"כ 12 מחסנים עבור 24 יח"ד	חניה, מחסנים ומתקנים טכניים 10 מחסנים דירתיים עבור 24 יח"ד	שימוש
	ללא שינוי	כ- 100% עד גבולות המגרש.	תכסית
	ללא שינוי	עד 4.00 מ'	גובה

### הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה ללא אישור המנהל, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ה' ולא התקבלו התנגדויות.
2. לא ברור עניין שינוי מיקום גדר בחזית דרומית, אין התאמה בין החתך לתכנית קומת הקרקע.
3. לא ברור האם מדובר במסתורי כביסה בנויים בחזית מזרחית.
4. יש להציג סימון הצפון ולבטל שמות החזיתות.
5. חוסר התאמה בין תכניות לחתכים בקומת הקרקע.
6. הצגת חתכים העוברים במרפסות בהן מוצע שינוי או תוספת.

## **חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 07/05/2020**

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

## **תנועה וחניה**

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 07/05/2020  
הבקשה כוללת: שינויים בזמן בניה ללא תוספת שטח ומספר יחידות דיור

## **חוות דעת**

אין התנגדות לשינויים במרתף חניה  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

## **אצירת אשפה**

לא צפוי שינוי בנפח האשפה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

## **גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

## **מקלוט**

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

## **אדריכלות מכון הרישוי**

אין נגיעה בפיתוח.  
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 27/04/2020

## **תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש**

הבקשה היא לשינויים.  
שימושים מבוקשים: מגורים.  
+מבנים ברמת סיכון נמוכה+

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.  
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:  
1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות  
2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב  
את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור - <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה:

1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.  
יש לפתוח פניה להמשך עם הטענת המסמכים.  
ש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
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)

**הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 08/12/2019**

הוצגה בפני תצ"ר כשרה לרישום

אין מניעה להוצאת היתר בניה

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אהרון מיכאלי 02/02/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבניה המבוקש בנוי חלקית.

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

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטחים כלפי היתר מס' 0088-17 מיום 21/05/2017 וכלפי היתר מס' 0467-20 (הארכת תוקף ההיתר המקורי), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטחים כלפי היתר מס' 0088-17 מיום 21/05/2017 וכלפי היתר מס' 0467-20 (הארכת תוקף ההיתר המקורי), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים למתן היתר**

1. הצגת השינוי במרפסות דרומיות וצפוניות.
2. הצגת משטח דק בחצר המוצמדת אל דירה מס' 2 בתכנית קומת הקרקע

#### **תנאים בהיתר**

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

#### **תנאים לאיכלוס**

רישום זיקת הנאה בפועל ע"ש עיריית תל אביב-יפו.

#### **הערות**

ההיתר ניתן בכפוף לבקשה מס' 20-0668, שהוגשה להארכת תוקף ההיתר המקורי, אשר אושרה אך טרם שולמו אגרות הבנייה עבור היתר זה.

#### **ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-20-0169 מתאריך 02/07/2020**

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטחים כלפי היתר מס' 0088-17 מיום 21/05/2017 וכלפי היתר מס' 0467-20 (הארכת תוקף ההיתר המקורי), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים למתן היתר**

1. הצגת השינוי במרפסות דרומיות וצפוניות.
2. הצגת משטח דק בחצר המוצמדת אל דירה מס' 2 בתכנית קומת הקרקע

#### **תנאים בהיתר**

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

#### **תנאים לאיכלוס**

רישום זיקת הנאה בפועל ע"ש עיריית תל אביב-יפו.

#### **הערות**

ההיתר ניתן בכפוף לבקשה מס' 20-0668, שהוגשה להארכת תוקף ההיתר המקורי, אשר אושרה אך טרם שולמו אגרות הבנייה עבור היתר זה.