



## הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

תאריך: 20/04/2021  
ת. עברי: ח' באייר תשפ"א

### סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 172

בתאריך: 27/04/2021 ט"ו באייר תשפ"א

#### מוזמנים:

##### חברים:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| - עו"ד יאיר רביבו      | - יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה         |
| - גב' אלמירה קוליחמן   | - חברת ועדה וסגנית ראש העיר               |
| - מר עמיחי לנגפלד      | - חבר ועדה                                |
| - מר נתנאל איזק        | - חבר ועדה                                |
| - אינג' ג'מאל אבו סיאם | - חבר ועדה                                |
| - עו"ד מאיר אסולין     | - חבר ועדה                                |
| - מר רפי יקותיאל       | - חבר ועדה                                |
| - מר רפי קטשוילי       | - חבר מועצה, סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הועדה |

##### נציגים:

- |                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| - גב' מיכל לשם     | - ראש צוות דרום בלשכת תכנון     |
| - מר תומר זוזוט    | - ועדה מחוזית לשכת התכנון       |
| - סני"צ שמעון דהן  | - משטרת ישראל - מפקד תחנת לוד   |
| - להב בנדרסקי אירה | - נציגת כיבוי אש "איילון"       |
| - גב' נועה אמסלם   | - תאגיד מי לוד                  |
| - מר חנן עדן       | - נציג משרד הבריאות             |
| - יעל קרטגינר      | - מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל |

##### סגל:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| - אדר' גל גבריאלי       | - אדר' העיר ומ"מ מהנדס העיר                     |
| - עו"ד עופר שפיר        | - יועץ משפטי חיצוני לוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| - עו"ד אמיר בירנבוים    | - יועץ משפטי חיצוני לוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| - עו"ד אסנת אבן חן      | - היועצת המשפטית לוועדה מקומית לתכנון ובניה     |
| - עו"ד אבנר יוסף        | - יועץ משפטי                                    |
| - מר אהרון אטיאס        | - מנכ"ל העירייה                                 |
| - עו"ד משה אלדן         | - עוזר ראש העיר                                 |
| - מר משה מימון          | - מבקר העירייה                                  |
| - גב' סיגלית ואקנין     | - מנהלת ועדה לתכנון ובניה                       |
| - גב' כרמלה לוי קמינסקי | - מנהלת מחלקת פיקוח בניה                        |
| - גב' רבקה סויסה        | - מנהלת מחלקת רישוי בניה                        |
| - גב' רחלי פנקר         | - בודקת היתרים                                  |
| - גב' איילת שימול       | - בודקת היתרים                                  |
| - גב' יפית בן הרוש      | - בודקת היתרים                                  |
| - גב' גיתית ניידורף     | - מידענית                                       |



## הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

### המשך משתתפים לשיבה:

סגל:	ניר שטיינברג	- רכז GIS
	אדר' נועה ברעם	- מנהלת מחלקת עיצוב אורבני
	מ"ר מריאנו אלבכרי	- מנהל מחלקת תכנון
	גב' נועה דאיה כנפו	- מנהלת מחלקת קידום תוכניות בניה
	גב' דייזי סמוטקו	- מנהלת צוות רישוי - החברה הכלכלית
	מר עדן שמעון	- מנהל היחידה הסביבתית
	גב' אושרת רז	- רכזת תכנון סביבתי
	מר יהושוע גיגי	- מ"מ מנהלת מחלקת היטלי השבחה
	גב' סלע רקפת	- מנהלת מחלקת הכנסות וארנונה
	עו"ד הדר שפירא	- תובעת עירונית
	מר בוריס טמין	- מנהל מחלקת רישוי עסקים
	מר קובי אנגיל	- מנהל מחלקת נכסים
	מר יורם בן ארוש	- דובר העירייה



על סדר היום:

אישור פרוטוקול ועדת משנה 171 מתאריך 17.3.2021 .

מחליטים:



תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	2020099 ת.בנין : 344	קוטג' דו משפחתי , הריסת מבנה ובניתו מחדש	גוש : 4025 חלקה : 99 תכ" : לד/610,	סלימאן אזברגה	רחוב ההסתדרות 18	5
2	בקשה להיתר	2020168 ת.בנין : 4567	מגורים , תוספת למבנה קיים	גוש : 4026 חלקה : 377 מגרש : 5	ישראל תעזי	רחוב הצנחנים 10, שכונה : אזור 610	8
3	בקשה להיתר	2021021 ת.בנין : 6038	בית מגורים משותף , שימוש חורג	גוש : 5410 חלקה : 22 מגרש : 302	אס.טי.אס דרך חיים בע"מ קיימת התנגדות	רחוב שדרות יחד שבטי ישראל 40, שכונה : שכונת גני	10



סעיף 1	בקשה להיתר: 2020099	תיק בניין: 344
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 172 תאריך: 27/04/2021		

מספר רישוי זמין 5089765758

כתובת: רחוב ההסתדרות 18

**בעלי עניין**

מבקש

סלימאן אזברגה

בעל הנכס

אלימלך וינשטוק

פנינה טל

שמריהו וינשטוק

עורך

מחוג מהנדסים ובניין בע"מ

מהנדס

מחוג מהנדסים ובניין בע"מ

מטפל בתיק: גבי איילת שימול

גוש וחלקה: גוש: 4025 חלקה: 99

שטח החלקות: 1026.00 מ"ר

תוכניות: לד/610, לד/1004

שימושים: קוטג' דו משפחתי

תאור הבקשה: הריסת מבנה ובנייתו מחדש

**מהות הבקשה**

1. הריסת מבנה ישן חצי מבית דו משפחתי ובנייתו מחדש.

2. מבוקשת הקלות:

- הקלה בקו בניין צדדי 10%.

- הקלה בקו בניין צדדי במקום 3 מ' יהיה 2.05 מ' לצורך בניית ממ"ד.

- הקלה באחוזי בניה של 6% משטח הקרקע המהווים 30.78 מ"ר.

3. הבקשה להקלות פורסמו כחוק מתאריך 14.07.2020 והסתיימו בתאריך 28.07.2020 ולא התקבלו התנגדויות.

**חוות דעת יחידת הפיקוח**

נבדק ע"י המפקחים ברהנו צ'קול וסולי קבאני ב-06.04.2021

נכון להיום:

= אין התחלת עבודות הריסה ובנייה חדשה בשטח.

שטח אחר במ"ר			שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח עיקרי במ"ר				שימוש	מפלס/קומה
מותר	מבוקש	קיים	מותר	מבוקש	קיים	מותר	סה"כ %	סה"כ	מבוקש	קיים	
				12.50				246.54	135.60	110.94	קומת קרקע
	14.72			9.00				125.59	125.59		קומה א
	95.01							39.07	39.07		קומת גג
	109.73			21.50				411.20	300.26	110.94	סה"כ מעל
											סה"כ מתחת
	109.73			21.50				411.20	300.26	110.94	סה"כ כללי



## המלצות אגף הנדסה:

1. ניתן לאשר בכפוף לתיקון חיפוי סוג האבן והגוון בהתאם לבית הצמוד באישור אדריכלית העיר ובתנאי קיום הערות אגף הנדסה כמפורט להלן.
2. המלצת יועמ"ש : אין מניעה משפטית לאשר בהתאם להמלצת אגף הנדסה .

## דרישות

## תאריך השלמה סטטוס

להשלים	- הצהרת עורך הבקשה
להשלים	- אישור רשות העתיקות-תנאי לתחילת עבודות
להשלים	- אישור היחידה לאיכות הסביבה
להשלים	- הסכם מול מטמנה לפינוי אסמסט
להשלים	- חוזה פינוי פסולת מול מטמנה מאושרת + תצהיר כמות פסולת חתום ע"י איכות הסביבה
להשלים	- חוזה התקשרות מול מעבדה מאושרת : בטונים, ממ"ד, אינסטלציה, חומרי גמר וגז.
להשלים	- הגשת חישובים סטטיים
להשלים	- אישור רכז GIS
להשלים	- אישור "בזק"
להשלים	- אישור הג"א
להשלים	- אישור סופי של אדריכלית העיר לחומרי וגווני הגמר בחזיתות ובפיתוח
להשלים	- חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
להשלים	- 2 תוכניות להיתר
להשלים	- תשלום היטל השבחה
להשלים	- תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
להשלים	- תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
להשלים	- אישור תאגיד מי לוד
להשלים	- ערבות בנקאית בסך 21,000 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי-להריסה
להשלים	- דוח קרקע וביסוס
הושלם	- דף מידע
הושלם	- תמונות האתר/מגרש/חזיתות
הושלם	- תליית שלט בנכס
הושלם	- הצהרות חתומות
הושלם	- הצהרת המבקש
הושלם	- הצהרת מתכנן השלד
הושלם	- הדמיות
הושלם	- פרסום בעיתונות
הושלם	- שליחת הודעות לגובלים
הושלם	- פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)
הושלם	- הצגת סכמת אחוז השטחים המחלחלים במגרש על גבי התוכנית לפחות 15% משטח
הושלם	- המגרש
הושלם	- נסח טאבו / אישור זכויות
הושלם	- תכנית הסדרי תנועה וחניה בקני"מ 1: 250
הושלם	- אישור מנהל מחלקת תנועה
הושלם	- תכנית פתוח מאושרת ע"י רחל בצינסקי מנהלת אגף רישוי ופיקוח
הושלם	- פקדון לאגרת בניה 20%
הושלם	- הגשת תכנית מדידה וסביבה עדכנית
הושלם	- פיקוח על הבניה בעיריה

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד



המשך בקשה להיתר : 2020099

הושלם	07/01/2021
הושלם	07/01/2021
הושלם	07/01/2021
הושלם	07/01/2021
הושלם	07/01/2021
הושלם	15/03/2021

- חומרי גימור הבנין
- פתרון מיזוג אויר
- סימון מתקן אשפה
- תרשים סביבה, תרשים מגרש
- תכנית גג
- בדיקת אחוזי בניה

**החלטה:**



# הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

סעיף 2	בקשה להיתר: 2020168	תיק בניין: 4567
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 172 תאריך: 27/04/2021		

מספר רישוי זמין 7569929576

כתובת: רחוב הצנחנים 10, שכונה: אזור 610

## בעלי עניין

מבקש

ישראל תעזי

שלומית תעזי

עורך

תעזי עטרה

מהנדס

יעקב פרץ

מטפל בתיק: גב' רחלי פנקר

גוש וחלקה: גוש: 4026 חלקה: 377 מגרש: 5

תוכניות: לד/במ/1/633, א, לד/610

יעוד: מגורים מיוחד

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

## מהות הבקשה

תוספת בקומת הגג לבניין קיים

- מבוקשת הקלה לניוד מקומה ד לקומת הגג בשטח של 19.76 מ"ר
- מבוקשת הקלה להצמדות למעקה הגג בקו 0 במקום 1.2 מ' בחזית מערבית.
- מבוקשת הקלה להצמדות למעקה הגג בקו 0 במקום 1.2 מ' בחזית הצפונית.
- מבוקשת הקלה מתכנית לד/1004 סעיף 11.א. (בניה על גגות שטוחים) מבניה עד 50% משטח הגג המותרת בתכנית לבניה של 56% משטח הגג.

ההקלות פורסמו כחוק בתאריך 25.12.2020 והסתיימו בתאריך 08.01.2021 ולא התקבלו התנגדויות

## חוות דעת יחידת הפיקוח

נבדק ע"י המפקחים אוראל עזרתי וסולי קבאני ב-28.02.21.

נכון להיום:

= אין התחלת עבודות בנייה חדשה בשטח.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
קומת קרקע		194.50		194.50		101.66				
קומה א		367.24		367.24		46.68				
קומה ב		367.24		367.24		41.76				
קומה ג		345.96		345.96		35.84				
קומה ד'		336.22		336.22		47.40				
קומת גג		49.76	49.76						39.46	
קומה טכניר						7.71				
סה"כ מעל		1611.16	49.76	1660.92		281.05			39.46	
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי		1611.16	49.76	1660.92		281.05			39.46	





## המלצות אגף הנדסה:

1. ניתן לאשר הבקשה וההקלות בתנאי קיום הערות אגף הנדסה כמפורט להלן.
2. המלצת יועמ"ש : אין מניעה משפטית לאשר.

## דרישות

## תאריך השלמה סטטוס

להשלים	- חתימת ר.מ.י.
להשלים	- הצבת שלט + תמונות
להשלים	- חוזה פינוי פסולת מול מטמנה מאושרת + תצהיר כמות פסולת חתום ע"י איכות הסביבה
להשלים	- הצהרת אחראי לביצוע השלד
להשלים	- חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
להשלים	- הגשת חישובים סטטיים
להשלים	- בדיקת אחוזי בניה
להשלים	- חוזה התקשרות מול מעבדה מאושרת : בטונים, ממ"ד, אינסטלציה, חומרי גמר וגז.
להשלים	- תכנית גג
להשלים	- תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
להשלים	- 3 תכניות להיתר
להשלים	- אישור הג"א
להשלים	- סימון אנרגיה סולרית
להשלים	- תשלום היטל השבחה
להשלים	- תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
להשלים	- חומרי גימור הבנין
להשלים	- פתרון מיזוג אויר
להשלים	- ערבות בנקאית בסך 16,232 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי
להשלים	- אישור תאגיד מי לוד

הושלם	04/02/2021	- הדמיות
הושלם	04/02/2021	- פרסום בעיתונות
הושלם	04/02/2021	- דף מידע
הושלם	04/02/2021	- הצהרת מתכנן השלד
הושלם	04/02/2021	- אישור זכויות
הושלם	04/02/2021	- הצהרת עורך הבקשה
הושלם	04/02/2021	- תרשים סביבה, תרשים מגרש
הושלם	04/02/2021	- הצהרת המבקש
הושלם	07/02/2021	- תכנית פתוח מאושרת ע"י מנהלת רישוי- במייל
הושלם	09/03/2021	- תמונות האתר/מגרש/חזיתות
הושלם	09/03/2021	- נסח טאבו
הושלם	09/03/2021	- פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)
הושלם	09/03/2021	- פקדון לאגרת בניה 20%

## החלטה:



סעיף 3	בקשה להיתר: 2021021	תיק בניין: 6038
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 172 תאריך: 27/04/2021		

מספר רישוי זמין 10000025231

כתובת: רחוב שדרות יחד שבטי ישראל 40, שכונה: שכונת גני איילון

#### בעלי עניין

##### מבקש

אס.טי.אס דרך חיים בע"מ

##### בעל הנכס

ימיני משה

ימיני חנה

##### עורך

עליזה חלילי

##### מטפל בתיק:

גב' רחלי פנקר

##### גוש וחלקה:

גוש: 5410 חלקה: 22 מגרש: 302

##### תוכניות:

8100/ד, 406-0102616

##### יעוד:

מגורים ג'

##### שימושים:

בית מגורים משותף

תאור הבקשה: שימוש חורג

#### מהות הבקשה

1. מבוקש שימוש חורג ממגורים למרפאה עבור קופת חולים כללית בדירה בבית מגורים משותף, בקומת הקרקע ופתיחת שער בחומת הבניין, בשטח של 117.5 מ"ר לתקופה של 5 שנים.
3. הבקשה פורסמה כחוק בתאריך 26.2.2021 והסתיימה בתאריך 12.03.2021 והתקבלה התנגדות אחת בתאריך 10.3.2021 מועד דיירי הבניין מרחוב יחד שיבטי ישראל 40.

#### להלן תמצית התנגדותם:

- א. איננו מעוניינים שהבניין שבו אנו גרים יהיה מוקד עליה לרגל מכל רחבי העיר ובפרט שמדובר במרפאה ענקית שפרוסה על שטח של 2 דירות.
  - ב. המתחם בו אנו גרים סובל ממצוקת חניה ריפה ביחס למתחמים אחרים ולא ייתכן שקופ"ח לא תעמיס על המוקה שקיימת ממילא.
  - ג. לקופ"ח יש כבר סניף בסיסי בשכונת גני איילון ויש לה מתחמים רבים פזורים ברחבי העיר, הצורך לפתוח מרפאה אינו ברמת דחיפות עליונה המצדיקה את סבל השכנים.
- אנו דיירי הבניין מתנגדים לפתיחת המרפאה בבניין שלנו ומבקשים מעיריית לוד לא לאפשר את פתיחת המרפאה ובפרט שהדבר נעשה ללא הידברות אמיתית עם נציגי הבניין.

בתאריך 11.4.2021 התקבלה התנגדות (לאחר זמן התנגדויות) מהשכן רם משיח

#### מהות ההתנגדות:

- א. חומת הגדר שייכת לכל הדיירים ונדרש אישור גורף מכל הדיירים לשינוי.
- ב. ירידה ערך הדירות
- ג. פגיעה באופי הצביון הרוחני של הבניין
- ד. נזקים ורעש

בתאריך 12.4.2021 התקבלה התנגדות (לאחר זמן התנגדויות) מהשכנים משפ' יוטקובסקי בבניין שבט אפרי 10

#### מהות ההתנגדות:

- א. לא הייתה איתנו הדברות ולא קיבלנו מכתב
- ב. ירידה ערך הדירות
- ג. פגיעה באופי הצביון הרוחני של הבניין
- ד. נזקים ורעש
- ה. קיימת כבר קופ"ח כללית בשכונה



ו'. מצוקת חניות

## חוות דעת יחידת הפיקוח

נבדק ע"י המפקחים שמואל פרנקו וסולי קבאני ב-25.02.21.  
נכון להיום:

- 1- אין התחלת עבודות בדירה המדוברת לשימוש חורג (מרפאה עבור קופת חולים כללית).
- 2- טרם קיימת פתיחת שער בחומת הבניין.

## המלצות אגף הנדסה:

ועדת השמעת התנגדויות התקיימה בתאריך 13.4.2021 והוחלט ברוב דעות להמליץ בפני ועדת המשנה לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה להיתר לשימוש חורג מהטעמים המצ"ב בפרוטוקול.

## דרישות

## תאריך השלמה סטטוס

להשלים		- הסכם עם הקופת חולים- גורם המימון הציבורי
להשלים		- בדיקת תיק בניה לפני מתן היתר
להשלים		- תכנית פתוח מאושרת ע"י מנהלת רישוי
להשלים		- 3 תכניות להיתר
להשלים		- אישור נגישות נכים + חו"ד ע"פ נוהל מתו"ס
להשלים		- תשלום היטל השבחה
להשלים		- תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
להשלים		- פתרון מיזוג אוויר
להשלים		- ערבות בנקאית בסך 30000 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי לטובת החזרת המצב לקדמותו בתום תקופת השימוש חורג
להשלים		- הצהרת מתכנן השלד
להשלים		- אישור מכבי אש "איילון"
להשלים		- פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)
להשלים		- אישור היחידה לאיכות הסביבה
הושלם	28/02/2021	- תרשים סביבה, תרשים מגרש
הושלם	28/02/2021	- נסח טאבו
הושלם	28/02/2021	- הצהרת המבקש
הושלם	28/02/2021	- חוזה עם בעל הנכס
הושלם	20/04/2021	- תמונות האתר/מגרש/חזיתות
הושלם	20/04/2021	- פרסום בעיתונות
הושלם	20/04/2021	- דף מידע
הושלם	20/04/2021	- הצהרת עורך הבקשה
הושלם	20/04/2021	- פקדון לאגרת בניה 20%
הושלם	20/04/2021	- אישור זכויות

## החלטה: