

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0112 תאריך: 16/06/2024 שעה: 12:30  
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-1570	0004-081	אלנבי 81	פרימה ותיירות ישראל 1977 בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	23-1590	0004-081	אלנבי 81	פרימה ותיירות ישראל 1977 בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	4
3	24-0056	1085-032	אחימעץ 32	ארז כהן	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	6
4	רישוי כללי	2286-010	נאמן יובל פרופסור 10		רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	7

## פרוטוקול רשות רישוי אלנבי 81

6937/5	גוש/חלקה	23-1570	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	06/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0004-081	תיק בניין
1,481.00	שטח	21-02063	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ  
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 3.00, אחר: תוספת 2.5 קומות על המבנה האחורי, לפי תב"ע תא/4853. שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0112 מתאריך 16/06/2024

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים ב-2 מבנים קיימים במגרש בניין קדמי לשימור מחמיר ובניין אחורי לשימור כמפורט:

1. שימוש חורג ממגורים למלונאות בשני הבניינים לצורך הסבת המבנה למלון בן 93 חדרים.

2. בבניין הקדמי:

• הקמת 3 קומות מרתף, אשר בקשה לחפירתם הוגשה במקביל בבקשה מספר 23-1590, עבור:  
• בקומת מרתף 3: מאגרי מים, חדר משאבות וחדר טכני. • בקומת מרתף 2: חדרי מכונות בריכה, חדר שנאים, שטחי שירות למלונאות כולל: חדר כביסה, משק בית, המשך מטבח, חדר אוכל עובדים, משרדים ומלתחות עובדים, חדר אשפה תחתון לשימוש מלונאות ומשרדים ובקומת מרתף 1: מטבח תחתון, חדר אשפה לשימוש המטבח, חדר שנאים, ממ"מ למסחר וממ"מ למלון המשמשים גם כחדרי אחסנה, מעבר תשתיות, 6 חדרי אירוח עם חצר אנגלית לכל חדר.

• בקומת הקרקע: שינויים פנימיים כולל שינוי בחזיתות, להסדרת 6 חללים מסחריים, לובי כניסה ושטח הסעדה לבית המלון, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים, חדר הדחת כלים וחדר שירותים, חדר אשפה עליון בחזית הצד הדרומית וחדר ספקים בחזית הצד הצפונית, 2 חדרי אירוח כולל תוספת מרפסת עבור כל חדר בחזית האחורית.

• בקומה 1 הקיימת: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות להסדרת 17 חדרי אירוח, ממ"מ, מבואה קומתית, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים, מרפסת גג, ותוספת 4 מרפסות גזוזטרה עבור 4 מחדרי

**האירוח בחזית האחורית.**

- **בקומה 2 הקיימת:** שינוי פנים כולל שינוי בחזיתות, להסדרת 18 חדרי אירוח, ממ"מ, מבואה קומתית, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים, תוספת 4 מרפסות גזזטרה עבור 4 מחדרי האירוח בחזית האחורית.
- **על הגג:** הסדרת שטח הגג לשימוש מלונאי כולל גיבון, שטחים מרוצפים עבור בר, הסעדה, שיזוף וישיבה, תוספת בריכת שחיה מלונאית. פתיחה במעקה הגג בחזית האחורית לחיבור גשר מעבר להולכי רגל מקומה 4 בבניין האחורי.
- 3. **בבניין האחורי:**
- **בקומת הקרקע:** שינויים פנימיים כולל שינוי בחזיתות, תוספת גרמי מדרגות חיצוניים לגישה ישירה ל-2 גרמי המדרגות הכללים הקיימים של הבניין בחזית הקדמית, הסדרת לובי כניסה, תוספת מעליות. חדר בר כולל 2 מרפסות (קיימות), ממ"מ המשמש כחדר ציוד, חדר אחסון עם מרפסת (קיימת), חדר שירותים, 5 יחידות אירוח עם מרפסת (קיימות) לכל יחידה.
- **בקומות 1 ו-2 הקיימות:** שינוי פנים כולל שינוי בחזיתות להסדרת 11 חדרי אירוח בקומה, ל-8 מהן מרפסות (קיימות), ממ"מ המשמש גם כחדר ציוד, מבואה קומתית, תוספת מעליות, 2 גרעיני מדרגות קיימים.
- **בקומה 3,** קומת הגג הקיימת: הריסת גג הרעפים הקיים, ובניה חדשה בתוואי ושטח הקומה עבור מבואה קומתית, מעליות, גרעין מדרגות אחד, ממ"מ המשמש גם כחדר ציוד, 10 חדרי אירוח עם מרפסת ל-8 מהם.
- **קומה 4 חדשה:** בתוואי ושטח הקומות מתחת עבור 8 חדרי אירוח עם מרפסת כל אחד, ממ"מ המשמש גם כחדר ציוד, מבואה קומתית, מעליות, גרעין מדרגות אחד, חדרי שירותים ויציאה לגשר להולכי רגל המחבר עם גג הבניין הקדמי.
- **קומת גג חלקית חדשה:** מבואה קומתית, מעליות, גרעין מדרגות אחד, מעליון, מרפסת גג כללית, 5 חדרי אירוח מהם 4 חדרים עם מרפסת גג, מסדרון המשמש כאזור מחסה ממוגן.
- **על הגג העליון:** 13 מעבים וגרטור

סה"כ בשני הבניינים 6 חללים מסחריים ו-יחידה מלונאית בשני מבנים עבור 93 חדרי אירוח ( 50 חדרי אירוח בבניין הקדמי + 43 חדרי אירוח בבניין האחורי )

**ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור משרד הבריאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
7	אישור פיקוד העורף
8	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

#	תנאי
3	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	פני ביצוע בפועל יש לתאם עם מח' השימור את הפרטים הבאים: פרטים של הגשר · איתור ציורי קיר בכל הקומות ותכנית לשימור הציורים (מבנה חזיתי) · ריצופים מקוריים או אנלוגיות בכל הקומות ותכנית לשימור הרצפות (בשני המבנים) · הארת חזיתות המבנה · תכנית פיתוח מפורטת, כוללת: ריצופים, צמחיה, ת.ד, אינטרקום, שילוט היסטורי ומסחרי, מרקיזות וכו'
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת. ב. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בשום צורה.
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 28.09.2023 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שימור
4	אישור משרד הבריאות
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור פיקוד העורף
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## פרוטוקול רשות רישוי אלנבי 81

6937/5	גוש/חלקה	23-1590	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	08/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	0004-081	תיק בניין
1,481.00	שטח	21-02063	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ  
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף  
פירוט נוסף: הריסה, תלייה, חפירה ודיפון  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0112 מתאריך 16/06/2024

לאשר את הבקשה להריסה של קומת המרתף הקיימת מתחת לבניין לשימור מחמיר הנמצא על רחוב אלנבי(הבניין הקדמי על המגרש), חפירה ודיפון עד לעומק משתנה בין 7.25- ל-11.54, לטובת הקמת 3 קומות מרתף כשלב מקדים לצורך בנייה שהתבקשה במסגרת בקשת רישוי שמספרה 23-1570, עבור תוספות ושינויים בשני הבניינים לשימור הנמצאים על המגרש והפיכתם לבית מלון מכח תוכנית נקודתית מס' 4853

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור בקשת רישוי מספר 23-1570, עבור תוספות ושינויים בשני הבניינים לשימור בכתובת אלנבי 81 והפיכתם לבית מלון.

#	תנאי
6	אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ודיפון.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

#### הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## פרוטוקול רשות רישוי אחימעץ 32

6135/194	גוש/חלקה	24-0056	בקשה מספר
התקוה	שכונה	15/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	1085-032	תיק בניין
433.00	שטח	23-00452	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ארז כהן

אחימעץ 32, תל אביב - יפו 6760755

### עורך הבקשה

אודי אזולאי

ת.ד. 1, רמת השרון 4710001

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 12.00, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויי מחיצות, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד  
צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0112 מתאריך 16/06/2024

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן הבקשה הוגשה במסלול תוספות בנייה למבנה קיים כאשר בפועל מבוקשת בנייה חדשה  
על גבי החלקה הנדונה נהרס ונבנה מבנה חדש ללא היתר וקיים צו הריסה מנהלי, התקבלה חו"ד שלילית מפיקוח על הבנייה.

## פרוטוקול רשות רישוי נאמן יובל פרופסור 10

### 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
14 / 6885		5462 מ"ר	רחוב נאמן יובל פרופסור מס' 10

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 13.07.2023 החתום ע"י הנד' עליזה שיראל להיתרי בניה מס' 13-0617-0617 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.06.2013 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הגבהה מחומרים קלים מעל גדר הבנויה בהיתר
14	תוספת 4.65 מ"ר ע"ח חלל מסתור כביסה
15	<ul style="list-style-type: none"> <li>הגבהה מעקה מרפסת 15ב</li> <li>מתקן ג'קוזי במרפסת 15ב</li> </ul>
22	הגבהה מחומרים קלים מעל גדר הבנויה בהיתר
40	מבנה קל בשטח 1.55 מ"ר במרפסת 40א
42	<ul style="list-style-type: none"> <li>הגבהה מחומרים קלים מעל גדר הבנויה בהיתר</li> <li>בניית מבנה בתחום הצמדה 42א (חצר)</li> </ul>
61	שתי פרגולות בשטח (39.68+38.0) 77.68 מ"ר שלא תואמות תקנות פטור
69	סידור שני מקומות חניה בתחום תא חניה אחד מאושר (הצמדה א' - ביחד עם ח"מ 79)
79	סידור שני מקומות חניה בתחום תא חניה אחד מאושר (הצמדה א' - ביחד עם ח"מ 69)
82	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתקן ג'קוזי בשטח 4.84 מ"ר במרפסת 82א</li> <li>פרגולה בשטח 21 מ"ר שלא תואמת תקנות פטור</li> </ul>

**החלטה: החלטה מספר: 4**  
**רשות רישוי מספר 1-24-0112 מתאריך 16/06/2024**

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 13.07.2023 החתום ע"י הנד' עליזה שיראל להיתרי בניה מס' 13-0617 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 19.06.2013 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
הגבהה מחומרים קלים מעל גדר הבנויה בהיתר	1
תוספת 4.65 מ"ר ע"ח חלל מסתור כביסה	14
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגבהה מעקה מרפסת 215</li> <li>• מתקן ג'קוזי במרפסת 15</li> </ul>	15
הגבהה מחומרים קלים מעל גדר הבנויה בהיתר	22
מבנה קל בשטח 1.55 מ"ר במרפסת 40	40
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגבהה מחומרים קלים מעל גדר הבנויה בהיתר</li> <li>• בניית מבנה בתחום הצמדה 42 (חצר)</li> </ul>	42
שתי פרגולות בשטח (38.0+39.68) 77.68 מ"ר שלא תואמות תקנות פטור	61
סידור שני מקומות חניה בתחום תא חניה אחד מאושר (הצמדה א' – ביחד עם ח"מ 79)	69
סידור שני מקומות חניה בתחום תא חניה אחד מאושר (הצמדה א' – ביחד עם ח"מ 69)	79
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתקן ג'קוזי בשטח 4.84 מ"ר במרפסת 82</li> <li>• פרגולה בשטח 21 מ"ר שלא תואמת תקנות פטור</li> </ul>	82