

ח' חשון תשפ"ב  
14 אוקטובר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0252 תאריך: 13/10/2021 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	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	בן יהודה 87 מלונות בוטיק בע"מ	בן יהודה 87	0025-087	21-1163	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חזן צדוק	הגבור האלמוני 53	1006-053	21-1124	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1163	תאריך הגשה	29/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בן יהודה 87 רחוב גורדון יהודה ליב 15א	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	148/6968, 98/6968	תיק בניין	0025-087
מס' תב"ע	תתל/א, 70, 9077, 58, 3985, 3616, 1210, 286	שטח המגרש	1045 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן יהודה 87 מלונות בוטיק בע"מ	רחוב בן יהודה 87, תל אביב - יפו 6343701
בעל זכות בנכס	מלון דבורה בע"מ	רחוב בן יהודה 87, תל אביב - יפו 6343701
עורך ראשי	כראל אירמה	רחוב לוי משה 11, ראשון לציון 75658
מתכנן שלד	גוזביץג לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	אביגד לאון	רחוב בן יהודה 12, תל אביב - יפו 6380115

### מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת ארובה למסעדה בקומת הקרקע בבניין עם שימוש מלונאי בן 12 קומות וקומת גג, מעל 4 קומות מרתף.

### מצב קיים:

מלון בן 12 קומות וקומת גג, מעל 4 קומות מרתף.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניין בן 12 קומות, קומת ביניים ומרתפים עבור מלון וקולנוע.	19/07/1959	181
	היתר שינויים והשלמת קומה ב' המכילה: 22 חדרים, ח"ש, ח' קירור, ו-3 תאי מעלית.	20/03/1969	990
	היתר להוספת גגון למרפסת בקומת ביניים למלון "דבורה" בע"מ.	29/10/1970	513
	שינויים פנימיים בקומת הקרקע בבניין בית מלון בן 12 קומות.	22/09/1976	760
	שינויים במקלט קיים במרתף וסידור חדרי ישיבות בקומה ב', בבית מלון "דבורה". שימוש חורג מחדרי בית המלון בקומה ב' למשרדי הנהלה, שטח של 340 מ"ר, לתקופה של 5 שנים מיום 13.12.2000.	28/07/2002	220657
	מדרגות יציאת חירום בצד המערבי, המובילות מקומת הכניסה לקומה א' בבית מלון "דבורה".	09/11/2003	230684
	שינויים בחלק הדרומי של קומת הקרקע והקומה הראשונה של הבניין (בנק לאומי) הכוללים שינוי מהלך המדרגות הפנימי, הקמת מעלון בין שני המפלסים, שינוי מיקום דלת הכניסה לבנק והוספת יציאת מילוט.	29/04/2013	13-0198
	אי קיום צו הפסקת שימוש מספר תיק: 42-5-1997-0111 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט	22/07/2001	תביעות משפטיות

	אי קיום צו הפסקת שימוש מספר תיק: 42-5-1997-0110 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט	15/04/2002	
	אי קיום צו הפסקת שימוש מספר תיק: 42-5-1997-0109 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט	15/04/2002	
	אי קיום צו הפסקת שימוש מספר תיק: 42-5-1997-0112 מספר תביעה: 2 הועבר לבית משפט	28/05/2002	
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 42-2-2007-0043 מספר תביעה: 1 יצא צו	25/02/2007	

### בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח של החברה.

### התאמה לתב"ע תא\3985 מלון דבורה:

הערות	לא תואם תב"ע	תואם תב"ע	סעיף 4.1.2.ה
ע"פ התכנית שהוגשה הארובה מגיעה לגובה של 4 מטר מעל גג עליון, ולכן ישנה חריגה של 2 מטר מהמותר.  הארובה ממוקמת מחוץ לבניין, והתב"ע מבהירה כי המערכות הטכניות לבניין ומטבחיו, ימוקמו בתחום הבניין ולא מחוצה לו.	+		תשתיות – 1. ימוקמו פירי ארובות עד לגובה של 2 מטר מעל גג עליון. 2. תוקם מערכת מפריד שומן מרכזית לבניין. 3. חדר אשפה ימוקם בתחום הבניין. מערכות הטכניות לבניין ומטבחיו תמוקמנה בתחום הבניין.

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	סעיף 4.03.11
ע"פ התכנית שהוגשה, בקומת הקרקע הארובה בולטת 0.7 מ' במדידה גרפית, ולכן לא תואמת לתקנות המאפשרות בליטה של עד 0.6 מ'.  ע"פ החתך שהוגש גובהה של הארובה הוא 2.2 מ', שכן היא נמוכה מ-2.4 מ' ולכן לא תואמת לתקנות.	+		בליטות המותרות מבניין-ארובה, מערכת טיהור אוויר ומערכת מיזוג אוויר כתוספת לבניין קיים. אורך הבליטה מקו בניין צדי או אחורי – 0.6 מ'. גובה מינימלי ממדרכה או מפני הקרקע – 2.4 מ'.

### הערות נוספות:

חו"ד מחלקת פיקוח:  
אוסקר סילביו קריקון 13/06/2021  
המבוקש טרם בנוי

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

לא לאשר את הבקשה להקמת ארובה שכן:  
1. הבקשה לא עומדת בתנאי התב"ע:

עמ' 3

0025-087 21-1163 <ms\_meyda>

א. ע"פ התכנית שהוגשה הארובה מגיעה לגובה של 4 מטר מעל גג עליון, ולכן ישנה חריגה של 2 מטר מהמותר.  
ב. הארובה ממוקמת מחוץ לבניין והתב"ע מבהירה כי המערכות הטכניות לבניין ומטבחיו, ימוקמו בתחום הבניין ולא מחוצה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0252 מתאריך 13/10/2021

לא לאשר את הבקשה להקמת ארובה שכן:

1. הבקשה לא עומדת בתנאי התב"ע:

א. ע"פ התכנית שהוגשה הארובה מגיעה לגובה של 4 מטר מעל גג עליון, ולכן ישנה חריגה של 2 מטר מהמותר.  
ב. הארובה ממוקמת מחוץ לבניין והתב"ע מבהירה כי המערכות הטכניות לבניין ומטבחיו, ימוקמו בתחום הבניין ולא מחוצה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1124	תאריך הגשה	22/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה (כולל קומת קרקע)

כתובת	הגבור האלמוני 53 רחוב קלמר משה 16	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	768/6133	תיק בניין	1006-053
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/4, ע1, 9040, 3366, 2691, 2323	שטח המגרש	1452

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חזן מאי	רחוב הגבור האלמוני 53, תל אביב - יפו 6722312
מבקש	חזן צדוק	רחוב הגבור האלמוני 53, תל אביב - יפו 6722312
בעל זכות בנכס	חזן מאי	רחוב הגבור האלמוני 53, תל אביב - יפו 6722312
בעל זכות בנכס	חזן צדוק	רחוב הגבור האלמוני 53, תל אביב - יפו 6722312
עורך ראשי	ביום אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	חליחל סלאח	ת.ד. 546, גיש (גוש חלב) 1387200

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
שינויים בדירה בקומת הקרקע באגף האמצעי-לכיוון דרום, הרחבת הדירה ותוספת מרתף בקונטור הדירה המורחבת ע"י: - מרתף בשטח של כמחצית משטח הדירה בקונטור ההרחבה המכיל: מחסן, חדר משחקים ומדרגות פנימיות מקומת הקרקע. - תוספת בנייה לכיוון דרום בשטח של כ- 28 מ"ר כולל ממ"ד, שטח הדירה לאחר ההרחבה כ- 112 מ"ר. - בחצר: שינויים, חצר אנגלית ותוספת לגדרות הקיימות.

### מצב קיים:

בניין מגורים טורי דו קומתי עבור 12 יח"ד על פי היתר בנייה משנת 1954.
---

### ממצאי תיק בניין:

במהלך השנים הוצאו מספר היתרים להרחבת דירות שונות בבניין ובנית חדרי יציאה לגג לרבות דירה זו.

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר מקורי	16/12/1954	967

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות קרן קיימת לישראל, כאשר 12 תת-חלקות רשומות בחכירת דיירי הבניין. על גבי המפרט חתומים המבקשים מתת חלקה 2. לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 3366, 2691 ו-2323 אזור מגורים א' טיפוס ג' 64)

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
סה"כ 100 מ"ר	64 מ"ר + 36 מ"ר, סה"כ 100 מ"ר	כ- 15 מ"ר סה"כ כ- 98 מ"ר	

סטייה	מוצע	מותר	
	ממ"ד 9 מ"ר + קירות	ממ"ד 9 מ"ר + קירות	שטחי שרות
	3 מ' 13 מ'	3 מ' 13 מ'	קווי בניין להרחבה לכיוון צפון לכיוון דרום

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
	חדר משחקים ומחסן דירתי	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	בקונטור ההרחבה כמחצית משטח הדירה	לפי קונטור הבניין 80%	תכסית

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	פיתוח שטח/גדרות
		+	חצר אנגלית

**הערות נוספות:**

**זכויות הבנייה לפי תכנית ההרחבה 2323.**

לפי טיפוס 64/ג ניתן להרחיב את הדירה הקיימת מ-64 מ"ר עד 100 מ"ר (תוספת של 36 מ"ר). בבקשה הנדונה שטח הדירה לאחר ההרחבה הינו כ-98 מ"ר ובנוסף לכך מבוקש ממ"ד בהתאם לחוק.

**הבקשה חתומה ע"י רוב בעלי הזכויות בבית המשותף לבניית קומת מרתף הסכמת הבעלים.**

לפי סעיף 10 בהוראות תכנית ע1, בבניינים צמודי קרקע חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. בבקשה הנדונה מבוקשת כניסה נפרדת לקומת המרתף עם חיבור פנימי לקומה שמעל לחדר משחקים ומחסן דירתי

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 06/07/2021**

צולם תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 07/06/2021**

חלקה 768 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.  
- סומנה גדר בנויה בגובה 1.5 מ' ללא פתחים בחלק הבניה המבוקש על חלקה 747 בגוש 6133 ביעוד שצ"פ. תעודת גמר:

אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר אכן נסגר ונבנתה בגבולות המגרש.  
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

**מי אביבים - אחישלום מולאי 02/06/2021**

סיכום בדיקה:

מהות הבקש ההינה הרחבת דירה קיימת והוספת קומת מרתף.  
אין שינוי בחיבורים בראשיים לחלקה, כמו כן עפ"י התכנית ישנה תוספת של כלים סניטריים

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה להרחבת דירת מגורים קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי והוספת מרתף עם מדרגות פנימיות עבור מהדירה, בבניין מגורים טורי דו קומתי עם שתי כניסות ( 12 יח"ד סה"כ ) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים בהיתר

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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.

### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0252-21-1 מתאריך 13/10/2021

לאשר את הבקשה להרחבת דירת מגורים קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי והוספת מרתף עם מדרגות פנימיות עבור מהדירה, בבניין מגורים טורי דו קומתי עם שתי כניסות ( 12 יח"ד סה"כ ) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים בהיתר

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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.

### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה