

ו' כסלו תשפ"ג
30 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0075 תאריך: 29/11/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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	ברבניה בע"מ	בן יהודה 169	0025-169	22-1398	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1398	תאריך הגשה	28/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בן יהודה 169 רחוב ז'בוטינסקי 12	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	57/6901	תיק בניין	0025-169
מס' תב"ע	58, 2650, 219	שטח המגרש	475.91

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברבוניה בע"מ	סמטת בן יהודה 169, תל אביב - יפו 6347300
בעל זכות בנכס	מטלון אביבה	רחוב בורלא יהודה 24, תל אביב - יפו 6936424
עורך ראשי	כראל אירמה	רחוב לוי משה 11, ראשון לציון 75658
עורך ראשי	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמעון בן אל	רחוב ז'בוטינסקי 7, תל אביב - יפו 6347913

מהות הבקשה: (אדר' הלל רבין תמרקין)

מהות עבודות בניה
התקנת ארובה בחזית מערבית, עורפית, עבור עסק בקומת הקרקע "ברבוניה המעדניה".

מצב קיים:

הבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע, המוכרז כבניין לשימור ע"פ תב"ע 2650ב'.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
927	1935	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע.
591	1946	תוספת קומה שלישת חלקית מעל קומת הקרקע ובה 2 חדרים.
763	1948	הקמת קיוסק.
637	1959	תוספת 3 חדרים וחדר שירות לקומה השלישית.
638	1959	תוספת חדר לקומה השלישית.
842	1961	תוספת חדר, חדר שירות וחדר כביסה לקומה השלישית.
727	1962	תוספת חצי חדר לקומה השלישית.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י אחת מבעלות הזכויות בנכס. נשלחה הודעה לפי תקנה 36 לבעלי הנכס שלא חתמו על הבקשה והתקבלו התנגדויות מטעמם. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
3. פוס רוני	רחוב בן יהודה 169, תל אביב - יפו	מתנגד מס' 1 – בעל זכויות בנכס הנדון.

שם	כתובת	הערות
	6347112	
1. נחושטן יעקב	רחוב ז'בוטינסקי 10, תל אביב - יפו 6347918	מתנגדים מס' 2 – דיירים בבניינים הסמוכים.
2. פוס גיורא	רחוב דיזנגוף 266, תל אביב - יפו 6311624	
4. צין נדב	רחוב ז'בוטינסקי 10, תל אביב - יפו 6347918	

עיקרי ההתנגדויות:**מתנגד מס' 1:**

1. בניית ארובה תעלה את הריח לקומות העליונות ולתוספת המתכננת בעתיד לבניין במסגרת תמ"א.
2. כיום קיימת בבניין ארובה אחת של פיזרייה בקומת הקרקע, ואם תאושר הבקשה הנדונה יהיו בבניין שתי ארובות, העוברות ליד חלונות דירותיהם של המתנגדים.
3. הבניין הינו בניין לשימור, ושתי ארובות אינן מסתדרות עם מדיניות השימור של עיריית ת"א.
4. העסק הנדון "ברבוניה המעדניה" קיבל רישיון למזון ולא למסעדת דגים, אך בפועל המקום משמש כמסעדה.

מתנגדים מס' 2:

5. הסבת החנות למסעדה שמטבחה ואזור הפחים שלה פונה לכניסה הראשית של הבניין השכן תהווה פגיעה באיכות החיים ושווי הדירות בבניין השכן.
6. מסעדת "ברבוניה המעדניה" גורמת למפגע תברואתי: זבובים וחולדות באזור פחי האשפה, בור שמן בחצר וריחות טיגון בחדרי המדרגות של הבניינים הסמוכים. השכנים דיווחו מספר פעמים על מפגעים אלו במוקד 106.
7. לבעלי המסעדה יש מסעדה נוספת מעברו השני של רח' בן יהודה והיתר למטבח נוסף יכביד על תושבי השכונה.

התייחסות להתנגדויות:

1. לא קיימת בקשה לכתובת הנדונה הנוגעת לתוספת קומות מתוכננות במסגרת תמ"א 38.
2. אמנם מוצעת ארובה נוספת מעבר מארובה הקיימת, אך עם זאת לא נראה כי קיימת פגיעה ו/או חסימה בפתחים בדירות המתנגדים.
3. הארובה, בחזית האחורית, אושרה ע"י מחלקת השימור של עיריית ת"א.
4. בכל הנוגע לשימוש בית העסק, יש לפנות למחלקת רישוי עסקים.
5. טענות בנוגע לאיכות החיים ושווי הדירות בבניין אינן תכנוניות, ויש לפנות לערכאות המתאימות לכך. בכל הנוגע לשימוש בית העסק, יש לפנות למחלקת רישוי עסקים.
6. טענות אלה אינם תכנוניות, ויש לפנות לגורמים העירוניים המתאימים לכך, כגון מחלקת פיקוח עירוני.
7. טענות לגבי בעלויות על העסקים ברוב אינם תכנוניות, ויש לפנות לערכאות המתאימות לכך.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
ארובה - גובה מעל מפלס הגג	*	
גובה הארובה הינו 2.00 מ' מעל פני הגג בהתאם לדרישות איכות הסביבה.		

הערה: הארובה המבוקשת מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים של המגרש.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 05/11/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 22/05/2022

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

נכסים - ענת איבגי 16/05/2022

חלקה 57 בגוש 6901 בבעלות פרטית.
הארובה המוקשת אינה נמצאת בחלק המיועד להפקעה.
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

מבנים לשימור - הדס גולדברשט 04/05/2022

04/05/2022

ג' אייר תשפ"ב

בן יהודה 169 / ז'בוטינסקי 12 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכלים כבירי א. בסגנון אדריכלות התנועה המודרנית
נבנה בשנת 1935 ושימש במקור למגורים ובקומת הקרקע למסחר
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

המבנה הינו לשימור מתוקף תוכנית 2650 ב. כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: -הוספת ארובה
בחזית האחורית של המבנה עבור בית העסק "ברבוניה מעדניה" באופן המופיע בהגשה, ועל פי דרישות הרשות לאיכות
הסביבה.
חוות הדעת מתייחסת להוספת ארובה בלבד, כל פעולה / התערבות במבנה לשימור נדרשת לתיאום מחודש עם המחלקה
לשימור.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות
תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את
הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
תיק התיעוד למבנה טרם אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני
הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור
בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדרי' השימור ובאחריותו.
- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הלל רבין תמרקין)

לאשר את הבקשה להתקנת ארובה בחזית מערבית, עורפית, עבור עסק בקומת הקרקע "ברבוניה המעדניה" ולדחות
את ההתנגדויות שכן הארובה אושרה על ידי הגורמים המקצועיים ואין מניעה תכנונית לאשרה. יתר הטענות אינן
תכנוניות ויש להפנותם לגורמים המתאימים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

הערות

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 ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0075 מתאריך 29/11/2022

לאשר את הבקשה להתקנת ארובה בחזית מערבית, עורפית, עבור עסק בקומת הקרקע "ברבוניה המעדניה" ולדחות את ההתנגדויות שכן הארובה אושרה על ידי הגורמים המקצועיים ואין מניעה תכנונית לאשרה. יתר הטענות אינן תכנוניות ויש להפנותם לגורמים המתאימים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

הערות

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 ולמבקש הבקשה