

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-26-0002 תאריך: 28/01/2026 שעה: 12:30
 לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן
 גבירול 69

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	מ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה, אלחנן זבולון
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-0983	3340-019	בית אשל 19	חברת מוסטנג אחזקות בע"מ (1997)	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1

29/01/2026
י"א שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות בית אשל 19

7071/138	גוש/חלקה	24-0983	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	15/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3340-019	תיק בניין
455.00	שטח	22-00154	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת מוסטנג אחזקות (1997) בע"מ
אלון יגאל 90, תל אביב - יפו 6789132

עורך הבקשה

אבישי גרינטל
מרשל פייר קניג 28, נתניה 4272128

מהות הבקשה

- שיפוץ ושיקום בניין לשימור בן קומה אחת המכיל 7 יחידות מסחריות בחזית הרחובות והוספת חדר מדרגות כללי בחזית הצדדית צפונית לכיוון שצ"פ.
- הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בקונטור הקומה הקיימת, עבור סה"כ 10 יח"ד (4 דירות ב-2 קומות ו-2 דירות בקומת הגג).
מוצע חדר מדרגות חיצוני צמוד לחלק העורפי של המבנה על מגרש השצ"פ הקיים.

הבקשה מוגשת לפי הוראות תכנית 2572 ותכנית 4376 - "בית אשל" בסמכות הועדה המקומית.

ראה הערות בהמשך.

החלטה: החלטה מספר: 1

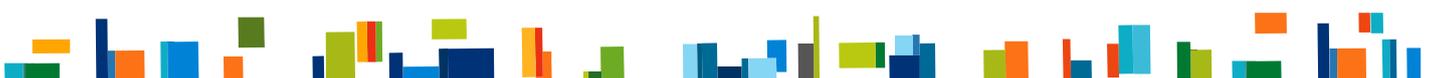
רשות רישוי - התנגדות מספר 0002-26-6 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה לתוספת בניה בתא שטח 2 לפי הוראות תכנית מפורטת 4376 "מתחם בית אשל" ותכנית 2572 התקפה, הכוללת:

- שיפוץ ושיקום בניין לשימור קיים בן קומה אחת עם חזיתות מסחריות לרחובות בית אשל וחניא בן דוסה.

- תוספת 2 קומות וקומת רביעית חלקית, עבור סה"כ 10 יח"ד, בקיר משותף עם מבנה קיים ברחוב בן-דוסה.

- 11 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם מקום חניה 1 לרכב נכה הנדרשים לפי התקן מאושרים במתקן החניה האוטומטי המשותף בבניין בית אשל 17 (תא שטח 1) שאושר בהיתר מס' 15-0165 לפי תכנית



- לדחות את ההתנגדויות שכן:
1. לפי תשריט התכנית 2572 ותכנית 4376 הבניין הקיים מסומן בשורת נקודות שחורות המפנה לסעיף "קומת קרקע לשימור" אשר מתיר במפורש בנייה חדשה מעל הקומה הקיימת.
 2. הגג רשום בטאבו כהצמדה פרטית (תת חלקה 1) בבעלות המבקשת ("מוסטנג אחזקות"). הגג אינו רכוש משותף.
 3. הגדלת תכסית בנייה על הגג מבוקשת לצורך ניצול אחוזי הבנייה ושטחי שירות המותרים ואושר בנספח הבינוי של תכנית 4376.
 4. לא נדרשת הקלה בגובה כי הבנייה בקומה החלקית מוצעת בנסיגה של בין 2.10 מ' ל-3.0 מ' ולא עולה על הגובה המותר לפי התכנית.
 5. הקטנת קווי הבניין הפנימיים מבוקשים בחלק מתחום בנייה מותרת לפי תכנית ואין חריגה נקודתית בקירות משתפים.
 6. שטח ונסיגת הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	- 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. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין - לובי כניסה, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. - רישום זיקת הנאה לציבור במעבר משותף להולכי רגל ולרכב בין בניינים ברחוב בית אשל 17 ו-19 לפי הוראות תכנית 4376. - 11 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן מאושרים במרתפי חניה בבניין ברחוב בית אשל 17.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.



#	תנאי
5	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

