

כ"ג שבט תשפ"ב
25 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0015 תאריך: 19/01/2022 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אשטרום דיור להשכרה 3 שותפות מוגבלת	וילנסקי משה 11	2254-011	21-1720	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1720	תאריך הגשה	22/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	וילנסקי משה 11 רחוב וילנסקי משה 13	שכונה	המשתלה
גוש/חלקה	298/6615	תיק בניין	2254-011
מס' תב"ע	עא4415, 1ע, 4415	שטח המגרש	6665 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשטרום דיור להשכרה 3 שותפות מוגבלת	רחוב קרמניצקי 10, תל אביב - יפו 6789910
עורך ראשי	דאובר עדו	רחוב בן יהודה 3, תל אביב - יפו 6380103
מתכנן שלד	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	ששו דליה	רחוב קרמניצקי 10, תל אביב - יפו 6789910
מורשה חתימה מטעם המבקש	נוסבאום אברהם	רחוב קרמניצקי 10, תל אביב - יפו 6789910
מורשה חתימה מטעם המבקש	נוסבאום אורן	רחוב קרמניצקי 10, תל אביב - יפו 6789910
מורשה חתימה מטעם המבקש	משורר ירון	רחוב קרמניצקי 10, תל אביב - יפו 6789910
מורשה חתימה מטעם המבקש	ליפשיץ אלכס	רחוב קרמניצקי 10, תל אביב - יפו 6789910
מורשה חתימה מטעם המבקש	גירון גיל	רחוב חיל המשמר 27, תל אביב - יפו 4321444

מהות הבקשה: (אדר אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה

בשנת 2020 ניתן היתר מספר 0163-20 להקמת 4 בנייני מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה ומעל שתי קומות מרתף חנייה משותפים עבור המגורים והן עבור המסחר. סה"כ 176 יח"ד (המיועדות להשכרה ובעלות אחודה לפחות למשך 20 שנה - פרויקט דירה להשכיר - ע"פ תב"ע 4415).

כעת מוגשת בקשה לשינויים כלפי ההיתר המקורי הכוללים:
בקומת מרתף (-2):

- הגדלת קומת המרתף מקומה חלקית לקומת מרתף מלאה עבור 63 מחסנים דירתיים ושינוי במערך החניה בקומה על ידי העברת מ"ח שאושרו בהיתר במפלס 1- למפלס מרתף 2- (לאחר שינוי מוצעים 134 מקומות חניה סה"כ במפלס 3 מהם לנכים);

שינויים בחלוקה פנימית ושינויים קונסטרוקטיביים;
בקומת מרתף (-1):

- שינויים פנימיים, הקמת 113 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ושינוי במערך החנייה בקומה (לאחר שינוי מוצעים 84 מ"ח מקומות חניה סה"כ במפלס);
- הוספת עמודים קונסטרוקטיביים ושינוי קל בדיפון המרתף;

בקומת הקרקע:

- שינויים בחלוקת שטחי המסחר לחניות בשטחים שונים;
- הוספת מעלית מסחר על חשבון חנות מספר 6;
- שינויים פנימיים;

בקומת יציע / ראשונה:

- הגדלת שטח יציע עבור חנות מספר 10 בבניין D.
- הגדלת שטח יציע עבור חנות מספר 6 בבניין B.

בקומת שניה:

- שינויים פנימיים
- שינוי במעקה הפרדה בין המרפסות

לגובה כל הקומות בבניין B ובבניין D:

- שינויים בגודל פיר אוורור בחדר מדרגות משותף;
- שינויים קונסטרוקטיביים שונים הכוללים עיבוי רצפת חדר גנרטור, הוספת קורות במרתפים, שינויים בגרם מדרגות למפלס המרתף (2-) והעמקת פיר המעלית.

לאחר שינויים יהיו 176 מחסנים דירתיים ו 208 מקומות חניה לרכב פרטי ו 8 מקומות חנייה לרכב נכים.

הערה:

בתאריך 11.01.2022 הוגשה תוכנית מתוקנת שכוללת ביטול מחסן אחד מעבר למותר לפי הוראות תוכנית ע/1, והתייחסות בדרישה ניתנה לגבי תוכנית מתוקנת.

מצב קיים:

להלן חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אלכס ליסנסקי 10/11/2021:

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית, בניינים בבנייה.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
20-1063	<p>בקשה לשינויים כלפי ההיתר המקורי הכוללים:</p> <p><u>בקומת מרתף (2-):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הגדלת קומת המרתף מקומה חלקית לקומת מרתף מלאה עבור הוספת 46 מחסנים דירתיים. • הוספת 58 מ"ח לרכב פרטי כתוצאה מכך מדובר על ביטול הקלה שאושרה להורדת תקן החניה מ 1:1 והגשה ע"פ תקן קיים 1:1.33. <p><u>בקומת מרתף (1-):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת עמודים קונסטרוקטיביים ושינוי קל בדיפון המרתף <p><u>בקומת הקרקע:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • שינויים בחלוקת שטחי המסחר ע"י הגדלת שטח חנות מספר 10 והקטנת שטחי חנות מספר 11. • שינויים פנימיים. <p><u>בקומת יציע / ראשונה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הגדלת שטח יציע עבור חנות מספר 10 בבניין D. • הגדלת שטח יציע עבור חנות מספר 6 בבניין B. <p>שינויים קונסטרוקטיביים שונים הכוללים עיבוי רצפת חדר גנרטור, הוספת קורות במרתפים, שינויים בגרם מדרגות למפלס המרתף (2-) והעמקת פיר המעלית</p> <p><u>הבקשה נדחתה על ידי הועדה בתאריך 05/05/2021 שכן לא ניתן לאשר:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת של 58 מקומות חנייה (מתוכם 2 מקומות חנייה ציבוריים), אינה מומלצת בהתאם לחוות דעת צוות התכנון שכן הנ"ל מבטא סתירה ברורה למגמת הוועדה המקומית ועיריית ת"א-יפו להורדת תקן החנייה למגורים. 2. הגדלת קומת המרתף עבור 58 מקומות חנייה, אינה מומלצת שכן היתר הבנייה הוצא בהסתמך על תוכנית עיצוב אדריכלית שקבעה שבמסגרת הגשת הבקשה וההקלות שיבוקשו, תבוקש הקלה להקטנת תקן החנייה למקום חנייה 	2020	

	<p>1 לעומת 1.33: 1 ואכן הנ"ל אושר כהקלה בהתאם לתא/תע"א 4415 ואין הצדקה תכנונית לשינוי תכנית המרתף ושימוש בחלופה עם תקן חנייה מוגדל.</p> <p>3. מבוקשים חללים כלואים במרתף והנ"ל בניגוד למותר ע"פ ע/1 וללא כל הצדקה תכנונית.</p>		
20-1020	<p>בשנת 2020 הוגשה בקשה לשינויים ותוספות בניה כלפי היתר מספר 20-0163. השינויים המבוקשים היו:</p> <p>בקומת מרתף (2-):</p> <ul style="list-style-type: none"> הגדלת קומת המרתף מקומה חלקית לקומת מרתף מלאה עבור הוספת 46 מחסנים דירתיים. הוספת 58 מ"ח לרכב פרטי כתוצאה מכך מדובר על ביטול הקלה שאושרה להורדת תקן החניה מ 1:1 והגשה ע"פ תקן קיים 1.33:1. <p>בקומת מרתף (1-):</p> <ul style="list-style-type: none"> הוספת עמודים קונסטרוקטיביים ושינוי קל בדיפון המרתף בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת שטחי המסחר ע"י הגדלת שטח חנות מספר 10 והקטנת שטחי חנות מספר 11. שינויים פנימיים. בקומת יציע / ראשונה: הגדלת שטח יציע עבור חנות מספר 10 בבנין D. הגדלת שטח יציע חנות מספר 6 בבנין B. <p>שינויים קונסטרוקטיביים שונים הכוללים עיבוי רצפת חדר גנרטור, הוספת קורות במרתפים, שינויים בגרם מדרגות למפלס המרתף (2-) והעמקת פיר המעלית.</p> <p>הבקשה נסגרה ע"י המבקשים לאור המלצה שלילית של מהנדס הרישוי.</p>	2020	
18-1557	<p>חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים מכיוון צפון ומזרח במגרש (מס 91 לפי תב"ע 4415), בעומק של בין 8.30 מ' ל 11.2 מ' לטובת 2 מרתפים עתידיים.</p> <p>(עבור בנייה עתידית של 4 בניינים לשימוש מסחר ומגורים).</p>	2020	19-0219
18-1350	<p>הקמת 4 בנייני מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה ומעל שתי קומות מרתף חנייה משותפים עבור המגורים והן עבור המסחר. סה"כ 176 יח"ד (המיועדות להשכרה ובעלות אחודה לפחות למשך 20 שנה). הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> במרתף תחתון חלקי (2-): 79 מקומות חנייה לרכב פרטי, 2 גרעיני מדרגות כ"א עם 2 מעליות (עבור מגדל C ומגדל D), חדרים טכניים, 31 מחסנים דירתיים, חדרי מפוחים, מאגר מים, חדר משאבות וחדר אופניים. במרתף עליון (1-): 97 מקומות חנייה לרכב פרטי, 30 מקומות חניה עבור מסחר, 2 מקומות חניה עבור רכב ציבורי, 4 גרעיני מדרגות כ"א עם 2 מעליות, 2 חדרי אשפה למגורים, 2 חדרי אשפה למסחר, חדרי מונים, חדרי משאבות, מאגרי מים, חדרים טכניים, 13 מחסנים דירתיים, מעליות שירות נפרדות עבור מסחר. <p>סה"כ ב-2 מרתפים: 208 מ"ח. סה"כ ניתן להקים 176 יח"ד.</p> <p>על המגרש: פיתוח שטח, גינון, גדרות בגבול מגרש אחורי, גדרות בגבולות המגרש הציידים, גדרות הפרדה, מעבר לכלל הציבור בין בנין B ו C וזיקת הנאה לציבור בחזית קדמית מתחת לקולונדה.</p>	2019	20-0163

בעלויות:

החלקה בבעלות קק"ל ובחלקה בבעלות עיריית ת"א – יפו ובחכירה של בעלים שונים. לבקשה מצורף אישור אגף הנכסים. הבקשה הוגשה ללא אישור מנהל, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 למנהל ולחוכרים. לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

התקבל אישור אגף נכסים ע"י - **מיירי גלברט ב: 17/10/2021**
 חלקה 298 בגוש 6615 בבעלות 59% קק"ל ו 41% עיריית ת"א -יפו.
 ביום 20/08/2017 נחתם חוזה חכירה משולב בין קק"ל ועיריית ת"א- יפו לבין אשטרום דיור להשכרה 3 שותפות מוגבלת
 ל- 98 שנים מיום 11/05/2017 ועד ליום 10/05/2115.
 (1) התקבל כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.
 (2) התקבל כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת שחרור עוגנים.

תנאי לתעודת גמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
 לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתב"ע 4415 ולתוכנית עיצוב ופיתוח תא/תעא/ עא4415 (אזור המשתלה) :

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים - שטחי מסחר
	<u>עבור בניין A:</u> ללא שינוי	<u>קיים בהיתר:</u> <u>עבור בניין A:</u> <u>סה"כ מסחר : 322.02 מ"ר</u>	
	<u>עבור בניין B:</u> בקומת קרקע: 380.12 מ"ר בקומת יציע: 82.34 מ"ר (עבור חנות מספר 6) <u>סה"כ מסחר : 462.46 מ"ר</u>	<u>עבור בניין B:</u> בקומת קרקע: 391.81 מ"ר בקומת יציע: 77.42 מ"ר (עבור חנות מספר 6) <u>סה"כ מסחר : 469.24 מ"ר</u>	
	<u>עבור בניין C:</u> ללא שינוי	<u>עבור בניין C:</u> בקומת קרקע: 368.58 מ"ר בקומת יציע: 5.01 מ"ר (עבור חנות מספר 6) <u>סה"כ מסחר : 373.60 מ"ר</u>	
	<u>עבור בניין D:</u> בקומת קרקע: 282.96 מ"ר בקומת יציע: 46.2 מ"ר (עבור חנות מספר 10) <u>סה"כ מסחר : 329.25 מ"ר</u>	<u>עבור בניין D:</u> בקומת קרקע: 283.75 מ"ר בקומת יציע: 41.07 מ"ר (עבור חנות מספר 10) <u>סה"כ מסחר : 324.83 מ"ר</u>	
	<u>סה"כ עבור 4 בניינים:</u> <u>1485.81 מ"ר</u>	<u>סה"כ עבור 4 בניינים:</u> <u>1489.81 מ"ר</u>	
		<u>מותר :</u> 1,500 מ"ר עבור ארבעת הבניינים	
ראה חוות דעת מכון רישוי מחלקת תנועה בהמשך.			התאמה לנספח תנועה/חניה

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תא/תע"א 4415 ובכפוף ל ע/1 :

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	קומת מרתף 1- מלאה והרחבת קומת מרתף 2- והפיכתה לקומה מלאה	קיים בהיתר: קומת מרתף 1- מלאה וקומת מרתף 2- חלקית	
			<u>תכסית (לפי ע/1)</u>

-	<p><u>במפלס (-1)</u> 5129.39 מ"ר (77%) <u>במפלס (-2) חלקי</u> 4984.56 מ"ר, מדובר בתוספת שטח של כ 2317 מ"ר, כתוצאה מהרחבת קומת מרתף 2- עבור מחסנים דירתיים ושינויים בהסדרי התנועה, הנ"ל אינו משנה את שטחי החלחול, תואם הוראות ע/1 וניתן לאישור.</p>	<p><u>קיים בהיתר:</u> <u>במפלס (-1)</u> 5169.82 מ"ר (78%) <u>במפלס (-2) חלקי</u> 2628.75 מ"ר</p>	<p>עד 85% משטח מגרש של 6665 מ"ר.</p>
ראה חוות דעת מכון רישוי תנועה וחניה בהמשך.			תנועה וחניה
	<p><u>במפלס (-1)</u> 113 מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר סה"כ 114: מחסנים בקומה <u>במפלס (-2)</u> סה"כ 63: מחסנים בקומה עד 12 מ"ר. סה"כ : 176 מחסנים דירתיים בבניין עבור 176 יח"ד.</p>	<p><u>קיים בהיתר:</u> <u>במפלס (-1)</u> 12 מחסנים דירתיים 1 מחסנים נגשים סה"כ 13: מחסנים בקומה <u>במפלס (-2)</u> 28 מחסנים דירתיים 3 מחסנים נגשים סה"כ 31: מחסנים בקומה סה"כ : 44 מחסנים דירתיים בבניין.</p>	מחסנים דירתיים

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 11/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים בזמן בניה להיתר מסי 20-0163.

לאחר השינויים בפרויקט מתוכננים 4 מבנים חדשים ובהם 176 יחידות דיור בשטח עד 120 ו- 1500 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

206 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם לחישוב דרישת התקן לפי תקנון חניה 2016 בתחום העיר בהתאם לאישור ההקלה ע"י הועדה

8 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקום חניה תפעולית

42 מקומות חניה לאופנועים

181 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

208 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם לחישוב דרישת התקן לפי תקנון חניה 2016 בתחום העיר במרתפי חניה (עודף של 2 מקומות החניה

כפיצוי לביטול 2 מקומות החניה הציבוריים ברחוב וילנסקי עבור החניה הטיפולית)

8 מקומות חניה לרכב נכים 2317 מ"ר, כתוצאה מהרחבת קומת מרתף 2- עבור מחסנים דירתיים ושינויים בהסדרי התנועה, הנ"ל אינו משנה את שטחי החלחול, תואם הוראות ע/1 וניתן לאישור.

3 מקום חניה תפעולית במרתף 1 - ומקום חניה תפעולית ברחוב

42 מקומות חניה לאופנועים במרתפי חניה

181 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אייל הנדסה

חוות דעת:

הסדר חניה מתוכנן בהתאם לתב"ע עא 4415- עיצוב ארכיטקטוני מגרש 91 במשתלה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הערות נוספות:

יש לציין מבוקשים שינויים פנימיים בחלק מהקומות ללא שינויים בשטחים ובהתאם למותר ע"פ התוכניות החלות, מדיניות הוועדה והנחיות מרחביות וניתן לאשר את המבוקש.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור שינויים בזמן הבנייה כלפי היתר מספר 20-0163 ב 4 בנייני מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה ומעל שתי קומות מרתף חנייה משותפים עבור המגורים (176 יח"ד) ומסחר. סה"כ 176 יח"ד, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור ותיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה (בקרת תכנן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור שינויים בזמן הבנייה כלפי היתר מספר 20-0163 ב 4 בנייני מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה ומעל שתי קומות מרתף חנייה משותפים עבור המגורים (176 יח"ד) ומסחר. סה"כ 176 יח"ד.

תנאים למתן היתר

1. אישור ותיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) ;
4. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- #### תנאים לתעודת גמר
1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19/01/2022 מתאריך 1-22-0015

לאשר את הבקשה עבור שינויים בזמן הבנייה כלפי היתר מספר 20-0163 ב 4 בנייני מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה ומעל שתי קומות מרתף חנייה משותפים עבור המגורים (176 יח"ד) ומסחר. סה"כ 176 יח"ד.

תנאים למתן היתר

1. אישור ותיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), אם נדרש לפי דין ;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים ;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) ;
4. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- #### תנאים לתעודת גמר
1. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.