

י"ג תמוז תשפ"ב
12 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0227 תאריך: 11/07/2022 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	
ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	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	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	שם המבקש	מהות הבקשה
1	3340-015	22-0781	1	בית אשל 15	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית

רשות רישוי

	18/05/2022	תאריך הגשה	22-0781	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

צפון יפו	שכונה	בית אשל 15 רחוב בית אשל 17	כתובת
3340-015	תיק בניין	137/7071 , 55/7071	גוש/חלקה
897	שטח המגרש	2572 ,4376 ,452 ,479 ,9016 ,ע1, תמא/1	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אייזנטל שמואל	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
מבקש	כהן יוסף	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
מבקש	אלבו ארז	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	זקס דב אפרים	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	גדי יהודית	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	אמסלם טרי אלי	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	רינגלר פאיה	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	נבו עודד	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	מרדיקס מרדכי	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	אייזנטל שמואל	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	רוזנשטיין ניר	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	כהן יוסף	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	רוזוב יאשה יוסף	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	אלבו ארז	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	זיתוני יוסף	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	עוזיאל יונתן שלמה	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	ענבר עופר אלכסנדר	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	הוכהוזר מוריה חוה	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	חסין רונית	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	אוחנה אורן	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	בן חיים יהונתן	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	חותה איתמר	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	חותה פנחס הראל	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	אלון מרים	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	נצר אורי	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	גדי דוד	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	גלזר איתן	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	שרגא יהונתן	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	אייזנטל דוד	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
בעל זכות בנכס	חברת מוסטנג אחזקות (1997) בע"מ	רחוב בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520
עורך ראשי	אורנת זוהר אורית הנרי	רחוב מרידור יעקב 6, תל אביב - יפו 6941156
מתכנן שלד	סיטון משה	רחוב המעיין 5, הרצליה 4635637

מהות הבקשה: (אלון בלוס)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין שאושר בהיתר 15-0165 כבנין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות וקומה חמישית (חלקית), מעל 3 קומות מרתף לחניה והחסנה, עבור 22 יח"ד, הכוללים: - שינויים ותוספת בניה בקומות המרתף שנבנו בפועל בסטייה להיתר. - שינויים בקומת הקרקע לרבות עובי קירות בדירה מס' 1 בחלקה הצפון מערבי ושינוי בפתחי המבנה לכיוון זיקת הנאה. שאר הקומות העליונות הוצגו במפרט "ללא שינוי כלפי היתר".

מצב קיים:

בניין, בן 4 קומות וקומה חמישית חלקית מעל-3 קומות מרתף, בשלבי בניה מתוקף היתר 15-0165.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הריסת מבנה בן קומה אחת עם גג אסבסט.	08/02/2011	09-1140
היתר	הארכת תוקף היתר 09-1140 מיום 10.1.2012 לשנתיים נוספות מתאריך 10.1.2011	02/03/2011	11-0169
היתר מקורי	הריסת הבניה הקיימת והקמת בנין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות וקומה חמישית (חלקית), מעל 3 קומות מרתף לחניה והחסנה, עבור 22 יח"ד עם 41 מקומות חניה במרתפים. במסגרת ההיתר אושרו הקלות הבאות : - הגבהת הבניין ב-1.0 מ' מעל הגובה המותר של 16.5 מ', לצורך השוות גובה מעבר הולכי רגל להמשך המעבר במגרש הסמוך, - הגדלת מספר יחידות דיור עד 22 לעומת 18 המותרות לפי התב"ע במסגרת 20% שניתן להתיר לפי התקנות התכנות והבניה. -הקטנת שטח הדירות במוצק עד 84 מ"ר לעומת 100 מ"ר הנדרשים לפי התב"ע, -הבלטת מרפסות ב-2 מ' (מעבר לתחום המותר לבניה) לצורך שיפור תכנון. - הגדלת שטח הקומה החמישית חלקית עד 29% לעומת 15% המותרים לפי התב"ע, לצורך שיפור תכנון.	28/10/2015	15-0165
היתר	הארכת תוקף היתר מס' 15-0165 בשנתיים נוספות מתאריך 28.10.2016 עד 28.10.2018	30/07/2017	16-1031
היתר	היתר לשימוש חורג לחניון במגרש פתוח ששטחו 927 מ"ר כלי רכב (מהם 2 לנכים) עד ליום 30.4.2018	11/04/2018	18-5040
היתר	הארכת תוקף היתר מס' 15-0165 בשנה נוספת, עד 28.10.19 בשל נסיבות מיוחדות.	18/12/2018	18-0999
היתר	הארכת תוקף היתר מקורי (מס' 15-0165) בשנתיים נוספות מ- 28.10.2019 עד 28.10.2021.	30/04/2019	19-0324

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת ובעלות חב' מוסטנג אחזקות בע"מ, והבקשה חתומה ע"י עו"ד מיופה כח בשם כל בעלי הדירות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע1:

קומות ושטחים	מוותר	מוצע	סטייה
2 קומות + תוספת של 3 קומות לחור"ד מהנדס העיר. שטח המרתף עד 85% משטח המגרש ע"פ הנחיות מרחביות ותמ"א 34 ב'. במסגרת 85% ניתן להגיע לשטח של כ-855 מ"ר.	מספר קומות מרתף ללא שינוי כלפי היתר. בוצעו בפועל שינויים בקונטור המרתפים כלפי המאושר בהיתר, השינוי השטחים אינם מהותיים ובהתאם למותר.	-	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	ללא שינוי מהיתר לרבות מספר מקומות חניה ומחסנים.	-

הערות נוספות:

1. בבקשה הנדונה עבור שינויים, הוגשו התיקונים הנדרשים לרבות התאמה בתנחות המוצגות במפרט ודיוק בין המוצע במפרט הבקשה להתאמתו בהיתר 15-0165. שלא היה בבקשה הקודמת, ולכן לא היה ניתן לבחון אותה מרחבית.
2. השינויים המבוקשים בקומות המרתף ובקומת הקרקע אינם משנים את השטחים באופן מהותי והמוצג מותר לפי התכנית החלה במקום. כמו כן, הבקשה נבדקה ע"י מכון הרישוי ונמצאה ללא כל שינוי במספר מקומות החנייה המאושרים בהיתר 15-0165 והמלצת מכון הרישוי לאשר את הבקשה.

חו"ד מכון רישוי**שירלי בר 07/06/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 13/04/2022 : שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר מס' 15-0165 (בקשה מס' 14-1980) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 41 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. 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 תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:**אולג כושצ'ר 05/02/2022**

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

חו"ד נוספות:**תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 29/05/2022**

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 13/04/2022 : שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר נס' 15-0165 (בקשה מס' 14-1980) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 41 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.

נכסים - מירי גלברט 18/04/2022

חלקות 137,55 בגוש 7071 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה .

תנאי לתעודת גמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון בלום)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 15-0165 שניתן להריסת הבניה הקיימת והקמת בנין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות וקומה חמישית (חלקית), מעל 3 קומות מרתף לחניה והחסנה, עבור 22 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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.
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

אישור רשות הכבאות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר מתייחס למפורט בתוכן ואינו מקנה כל אישור להארכת תוקפו של ההיתר המקורי.

תנאים לתעודת גמר

אישור רשות הכבאות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0227-1-22 מתאריך 11/07/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 15-0165 שניתן להריסת הבניה הקיימת והקמת בנין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות וקומה חמישית (חלקית), מעל 3 קומות מרתף לחניה והחסנה, עבור 22 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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 הבנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

אישור רשות הכבאות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.