

ז' תמוז תשפ"ב  
06 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0216 תאריך: 05/07/2022 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	
	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/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אריאל פרויקט גאולה 14-18	גאולה 14	0112-014	22-0644	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0644	תאריך הגשה	26/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	גאולה 14 רחוב גאולה 16	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	126/6914	תיק בניין	0112-014
מס' תב"ע	תמא/1, 3440, 2656	שטח המגרש	1876

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אריאל פרויקט גאולה 14-18	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	אריאל פרויקט גאולה 14-18	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	אריאל דורון	רחוב בגין מנחם 15, גבעת שמואל 5442112
מורשה חתימה מטעם המבקש	מחט שחר	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

### מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בבניין המורכב משני אגפים אשר חולקים קומת קרקע משותפת מעל 2 קומות מרתף, הכוללים:</p> <p>1. איחוד 2 דירות הנמצאות בקומת קרקע באגף המערבי (B) ליחידת דיור אחת ואיחוד שטחים נלווים הצמודים לדירות המקור והצמדתם לדירה שאוחדה.</p> <p>2. איחוד 2 דירות הנמצאות באגף המזרחי (A) ליחידת דיור אחת ואיחוד שטחים נלווים הצמודים לדירות המקור והצמדתם לדירה שאוחדה.</p> <p>לאחר השינוי בקומת קרקע יהיו 2 יח"ד במקום 4 המאושרות בהיתר.</p> <p>בניית 2 פרגולות מקורות בטון מטויח עם מילואות אלומיניום מעל שטח חצר הצמודה לדירות הנ"ל במרווח האחורי.</p> <p>לאחר האיחוד יהיו סה"כ 85 יח"ד בשני האגפים החולקים קומת קרקע משותפת.</p>

### מצב קיים:

בניין ובו 2 אגפים בני 10 קומות ו- 14 קומות להן קומת קרקע משותפת מעל 2 קומות מרתף עבור 87 יחידות דיור.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	בניה חדשה-בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חדש מורכב מ- 2 אגפים מחוברים בקומת קרקע משותפת- אגף מערבי בן 10 קומות עבור 38 יחידות דיור, ואגף מזרחי בן 14 קומות עבור 53 יחידות דיור, מעל 2 קומות מרתף משותף, סה"כ 91 יחידות דיור, 92 חניות, ו- 38 מחסנים.	26/05/2016	16-0347
היתר	שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר) כלפי היתר 16-0347	21/05/2018	18-0442
היתר	חידוש היתר- הארכת תוקף היתר 16-0347 עד ל- 25.05.2022	24/06/2019	19-0532
היתר	שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר) כלפי היתר 16-0347 – שינוי מיקום מהלך מדרגות פנימי (קומה 13) והוספת כרכוב בגג עליון.	2019	19-0769

	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 62-2-2022-0018 מספר תביעה: 2022-1031 צו מעוכב עד להחלטה אחרת	12/01/2022	תביעות משפטיות
--	--	------------	-------------------

**בעלויות:**

הנכס בבעלות חברה " אריאל פרויקט גאולה 14-18 בע"מ". הבקשה חתומה על ידי מורשה חתימה מטעם החברה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו/לא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3440 - איחוד דירות) ובהתאמה להנחיות עיצוב לרובעים 5-6, אזור ההכרזה**

סטייה	מוצע	מותר	
	כתוצאה מאיחוד הדירות שטח ממוצע המרפסות עולה על 12 מ"ר לדירה. הוראות תכנית 3440 קובעות ששטחים נוספים אלה יחושבו כשטח עיקרי נוסף. ראה הערה 3 ו-4.	בהתאם לסעיף 9 של תכנית 3440 - הסדרת שטחי בנייה בעת איחוד דירות	<b>חישוב שטחים</b>
	85 יחידות דיור בהתאם למותר	91 יחידות דיור	<b>מס' יחידות מותר לפי תכנית 2656</b>

**התאמה לע'1:**

סטייה	מוצע	מותר	
	שטח הנלווה לא עולה על שטח כל יחידת דיור מאוחדת.	שטח נלווה לא יעלה על שטח יחידת הדיור	<b>שטח נלווה</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		*	גודל חדרים
		*	רוחב מסדרון
		*	רוחב חדר מדרגות
		*	אורור
		*	פרגולה

**הערות נוספות:**

- איחוד הדירות המבוקש בקומת הקרקע תואם את הוראות תכנית 3440, ואין שינוי בקונטור הקומה כפי שאושרה בהיתר.
- הכניסות לדירות כפי שאושרו בהיתר עבור יח"ד נפרדות מבוקשות לביטול. אי לכך, לדירות המאוחדות קיימת כניסה אחת מחדר המדרגות הראשי של הבניין.
- תכנית 3440 לאיחוד דירות מאפשרת בעת איחוד הדירות לסמן את השטחים העודפים המתקבלים (ממ"דים, מרפסות ומחסנים דירתיים) כשטח עיקרי נוסף. לפי תכנית 3440 תוספת השטח הנ"ל יחושבו כשטח עיקרי נוסף בדירות המאוחדות ולא תוספת לשטחים המותרים לפי התכנית החלה. לעניין הממ"דים תנאי בתכנית 3440 היא שאם ייעשה בעתיד פיצול הדירה חזרה לשתי יחידות דיור נפרדות – יוחזר מצב הממ"ד לקדמותו.
- נמצא שיש סה"כ 44 מחסנים בבניין ל- 91 יחידות דיור, כך שאין מחסנים עודפים. משכן אם לדירה שאוחדה מוצמדים מחסנים, מחסן נוסף יש לכלול במניין שטח עיקרי נוסף, בהתאם לתכנית 3440.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אוסקר סילביו קריקון 21/03/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

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

שינויים ותוספות בבניין המורכב משני אגפים אשר חולקים קומת קרקע משותפת מעל 2 קומות מרתף, הכוללים:

1. איחוד 2 דירות הנמצאות בקומת קרקע באגף המערבי (B) ליחידת דיור אחת ואיחוד שטחים נלווים הצמודים לדירות המקור והצמדתם לדירה שאוחדה.
  2. איחוד 2 דירות הנמצאות באגף המזרחי (A) ליחידת דיור אחת ואיחוד שטחים נלווים הצמודים לדירות המקור והצמדתם לדירה שאוחדה.
- לאחר השינוי בקומת קרקע יהיו 2 יח"ד במקום 4 המאושרות בהיתר.  
בניית 2 פרגולות מקורות בטון מטויח עם מילואות אלומיניום מעל שטח חצר הצמודה לדירות הנ"ל במרווח האחורי.

לאחר האיחוד יהיו סה"כ 85 יח"ד בשני האגפים החוקים קומת קרקע משותפת.

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 (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אם בעתיד יפוצלו הדירות חזרה לשתי יחידות דיור נפרדות - יוחזר מצב הממ"ד לקדמותו.

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. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אם בעתיד יפוצלו הדירות חזרה לשתי יחידות דיור נפרדות - יוחזר מצב הממ"ד לקדמותו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 05/07/2022 1-22-0216 מתאריך

שינויים ותוספות בבניין המורכב משני אגפים אשר חולקים קומת קרקע משותפת מעל 2 קומות מרתף, הכוללים:

3. איחוד 2 דירות הנמצאות בקומת קרקע באגף המערבי (B) ליחידת דיור אחת ואיחוד שטחים נלווים הצמודים לדירות המקור והצמדתם לדירה שאוחדה.
  4. איחוד 2 דירות הנמצאות באגף המזרחי (A) ליחידת דיור אחת ואיחוד שטחים נלווים הצמודים לדירות המקור והצמדתם לדירה שאוחדה.
- לאחר השינוי בקומת קרקע יהיו 2 יח"ד במקום 4 המאושרות בהיתר.  
בניית 2 פרגולות מקורות בטון מטויח עם מילואות אלומיניום מעל שטח חצר הצמודה לדירות הנ"ל במרווח האחורי.

לאחר האיחוד יהיו סה"כ 85 יח"ד בשני האגפים החוקים קומת קרקע משותפת.

**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 (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
2. אם בעתיד יפוצלו הדירות חזרה לשתי יחידות דיור נפרדות - יוחזר מצב הממ"ד לקדמותו.

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