

ל' שבט תשפ"ב
01 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0012 תאריך: 01/02/2022 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/חידוש היתר	מרווה התחדשות עירונית שער ציון בע"מ	בירון 13	0293-013	21-1360	1

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-1360	תאריך הגשה	18/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	בירון 13	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	21/7078	תיק בניין	0293-013
מס' תב"ע	תמ"מ 5, תמ"א 4/18, תמ"א 3/36, תמ"א 4/ב34, תמ"א 3/38, תמ"א 4/23, תמ"א 2/4, תמ"א 2/38, תמ"א 18, תמ"א 10ד/10, תמ"א 12/ד/10, ע, ס, נ, מ, ח, ג, 9086, 9083, 9081, 9077, 9072, 9065, 9062, 9024, 9021, 9017, 9010, 9007, 9005, 9002, 9001, 76, 756, 678, 637, 58, 543, 4800, 4241, 4053, 3954, 3616א, 3458, 286, 280, 1187, 1680, 219		שטח המגרש

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרווה התחדשות עירונית שער ציון בע"מ	רחוב אדרת 1, אדרת 9985000
בעל זכות בנכס	בוכבינדר פורת אייל	רחוב הגנה 24, כפר סבא 4421691
עורך ראשי	כהן מוטי	רחוב עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	מסטיי גיל	רחוב אדרת 101, אדרת 9985000

מהות הבקשה: (איריס מושייב)

- הארכת תוקף היתר מס' 16-0083 שניתן בתאריך 15/05/2016 לשינויים, שיפוץ, הרחבת יחיד הקיימות ע"י הוספת גרעין ממ"דים לכל גובה הבניין הקיים, תוספת קומה בקונטור הבניין המורחב עם חדר יציאה לגג, בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף, הכל תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38.
- שינוי שם בעל ההיתר בהיתר מס' 16-0083 שניתן בתאריך 15/05/2016 מ-22/11/2018 מ-עגרם ייזום ואחזקות בע"מ ח.ז. 513611772 ל-מרווה התחדשות עירוני שער ציון ח.פ. 516142874.

התקבל מכתב מטעם בעלי ההיתר על ידי מורשה חתימה איתי מסטיי על פי החלטת בית משפט המחוזי תל אביב בפרוטוקול מס' 47100-02-21 מתאריך 25/03/2021 שמאשר שינוי בעל ההיתר. לבקשה צורף מכתב מהמבקש המפרט שבעקבות שינוי שם בעל ההיתר ועיכוב שנוצר עד לקבלת החלטת בית המשפט לאריך את ההיתר. לבקשה צורפו מכתבי הסכמה של מתכנן השלד ועורך הבקשה שממשיכים לקחת אחריות גם בהיתר המוארך.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרגריטה גלוזמן)

1. לאור הנימוק המובא בבקשת נציג בעל ההיתר, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 16-0083 לשלוש שנים נוספות מ-15/05/2019 עד 15/05/2022 בהתאם לפסק דין עת"מ 56322-12-17 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדר היתר בנייה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף. לתקופה זו תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (הארכת תוקף ודחיית מועדים), התש"ף, 2020.

2. לאור החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב פרוטוקול מס' 21-02-47100 מתאריך 25/03/2021 לאשר את שינוי שם בעל ההיתר מ-עגרים ייזום ואחזקות בע"מ ל-מרווה התחדשות עירוני שער ציון בע"מ ע"י גיל מסטיי, בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0265-21-1 מתאריך 04/11/2021

1. לאור הנימוק המובא בבקשת נציג בעל ההיתר, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 16-0083 לשלוש שנים נוספות מ-15/05/2019 עד 15/05/2022 בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדר היתר בנייה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף. לתקופה זו תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (הארכת תוקף ודחיית מועדים), התש"ף, 2020.

2. לאור החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב פרוטוקול מס' 21-02-47100 מתאריך 25/03/2021 לאשר את שינוי שם בעל ההיתר מ-עגרים ייזום ואחזקות בע"מ ל-מרווה התחדשות עירוני שער ציון בע"מ ע"י גיל מסטיי, בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר.

מהות הדיון הנוסף:

תיקון החלטת רשות רישוי מספר 0265-21-1 מתאריך 04/11/2021 לרבות שינוי שם מתכנן שלד מ-נחום ליברמן ת.ז. 310594650 ל- ערן שילר ת.ז. 022967830, והוספת תנאים להוצאת ההיתר.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה להארכת תוקף ההיתר מס' 16-0083 שניתן בתאריך 15/05/2016 כללה גם בקשה לשינוי שם מתכנן שלד מ-נחום ליברמן ת.ז. 310594650 ל-ערן שילר ת.ז. 022967830. הבקשה לשינוי בדבר מתכנן השלד לא קיבלה התייחסות בחוות דעת המהנדס כפי שהובאה לפני רשות הרישוי וכתוצאה מכך לא קיבל ביטוי בהחלטתה מיום 4.11.2021. לעניין שינוי מתכנן השלד, התקבל מכתב ממבקש ההיתר לשינוי שם מתכנן השלד וצורפו כל המסמכים הנדרשים הכולל מכתב התפטרות ממתכנן השלד הישן, מכתב מינוי ממתכנן השלד החדש, חישובים סטטיים מעודכנים על שם מתכנן השלד החדש, תכנית ההיתר חתומה וסרוקה עם שם מתכנן השלד החדש, תצהיר ממתכנן השלד שהוא לוקח אחריות על הפרויקט. במקביל, התקבלו פניות מצד בעלי הנכס של הבניינים הגובלים לביירון 13 (ביירון 11 וביירון 15) לגבי מצב אתר הבנייה, משך הבנייה מאז הוצאת ההיתר, הפסקת הבניה ומפגעים בטיחותיים באתר כמו גם פגיעה באיכות החיים. בהמשך התקבלה גם התייחסות נציגי היזם ובעלי ההיתר לטענות השכנים. פניות הצדדים קיבלו מענה מהשירות המשפטי. לאחר בחינה של כלל טענות הצדדים ולאחר התייעצות עם השירות המשפטי, אין מקום לבטל את החלטת רשות הרישוי מיום 4.11.2021. להאריך את תוקף ההיתר, כאשר מובהר בזאת כי הארכה שניתנה הינה ארכה אחרונה ועל בעלי ההיתר לפעול לאלתר להגיש בקשה לתיק מידע ובקשה חדשה להיתר חדש שיאפשר המשך רציף של העבודות, כפי שנמסר, בין היתר, במענה השירות המשפטי לנציגי היזם ובעל ההיתר:

"לאור הנסיבות המקרה והמצב המורכב בשטח, הוחלט להאריך את ההיתר עד לתאריך 15/05/2022. לתקופה זה תתווסף התקופה שמיום 15/3/2020 ועד ליום 24/5/2020 בהתאם לתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודות גמר), התש"ף 2020 (התקופה הקובעת), כלומר ההיתר יוארך עד ליום 24/07/2022.

בהקשר זה יצוין, כי מאחר שההיתר הקיים תואם את הוראות תכנית תא 3616/א (תכנית רובע 3) בקשת ההיתר החדשה שתוגש ללא דיחוי על ידי מרשתכם (ראו סעיף 4 להלן) תוגש כבקשה התואמת להיתר הנוכחי וללא הקלות. עוד יובהר כי מאחר שלא ניתן יהיה להאריך עוד את תוקף ההיתר מעבר לתקופה האמורה לעיל על מרשתכם לפעול לאלתר להגשת בקשה חדשה להיתר (לרבות בקשה לתיק מידע בתוקף), שכן ברור שהפרויקט לא יושלם עד לתום תוקפו של ההיתר הנוכחי. הדבר גם נדרש כדי למנוע מצב בו העבודות ייעצרו באמצע חודש יולי 2022 ..."

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרגריטה גלוזמן)

לתקן החלטת רשות הרישוי מס' 0265-21 מיום 4.11.2021 ולאשר גם את הבקשה לשינוי מתכנן השלד, מ-נחום ליברמן ת.ז. 310594650 ל-ערן שילר ת.ז. 02296830.

תנאי בהיתר:

עמ' 3

0293-013 21-1360 <ms_meyda>

על בעלי ההיתר לפעול לאלתר להגיש בקשה לתיק מידע ובקשה חדשה להיתר חדש שיאפשר המשך רציף של עבודות הבניה.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0012 מתאריך 01/02/2022

לתקן החלטת רשות הרישוי מס' 21-0265 מיום 4.11.2021 ולאשר גם את הבקשה לשינוי מתכנן השלד, מ-נחום ליברמן ת.ז. 310594650 ל-ערן שילר ת.ז. 02296830.

תנאי בהיתר:
על בעלי ההיתר לפעול לאלתר להגיש בקשה לתיק מידע ובקשה חדשה להיתר חדש שיאפשר המשך רציף של עבודות הבניה.