

א' תמוז תש"פ
23 יוני 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0144 תאריך: 23/06/2020 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 אילן רוזנבלום	
	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/הארכת תוקף החלטה	אבן המוריה בע"מ	תקוע 5	4149-005	20-0794	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0794	תאריך הגשה	15/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	תקוע 5	שכונה	נוה אליעזר וכפר שלם מזרח
גוש/חלקה	5/7242	תיק בניין	4149-005
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, ח, ג, 1, 2361	שטח המגרש	884

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבן המוריה בע"מ	רחוב נירים 3, תל אביב - יפו 6706038
בעל זכות בנכס	דניאל אטיאס	רחוב דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227
עורך ראשי	טימסית יחיאל	רחוב הקרן הקימת 1, הרצליה 4640643
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101
נציג המבקש	גוטמן עופר	רחוב נירים 3, תל אביב - יפו 6706038
מיופה כח מטעם המבקש	דניאל אטיאס	רחוב דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	2865.23	182.17	566.47	64.08	
מתחת					
סה"כ	2865.23	182.17	566.47	64.08	

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

- הארכת תוקף חריגה רביעית להחלטת הוועדה המקומית מ-10/05/2017 לבקשה מס' 16-1864 שכללה, הרחבת דירות קיימות, חיזוק הבניין הקיים בן 4 קומות מעל קומת העמודים בפני רעידות אדמה והוספת 12 יח"ד ע"י:
- מילוי קומת עמודים עבור 2 יח"ד (עורפיות), חדרים טכניים וחניה.
 - הוספת 2 קומות חדשות עבור 8 יח"ד.
 - הוספת קומה גג חלקית לפי ג1 במסגרת תמ"א 38, עבור 2 יח"ד.
 - פרגולות מחומרים קלים.
 - הוספת פירי מעליות בתוך חדר המדרגות הכללי ודירות.
 - מרפסות מקורות חדשות בתחום ההרחבה המקסימלי בחזיתות הקדמית והאחורית בנוסף למרפסות הקיימות.
 - פתרון עבור 14 מקומות חניה ע"י 6 מתקני דו חניון ו-2 חנות רגילות בתחום החצר הקדמית ובתחום השטח הפתוח בקומת העמודים.
- הרחבת 8 יח"ד הקיימות מוצעות ע"י הוספת ממ"ד וחדר מגורים לכל דירה ב-2 החזית הצדדיות בלבד (הצפונית והדרומית).
- סה"כ מוצעים 7 קומות וקומה חלקית ו-28 יח"ד (12 יח"ד חדשות בנוסף ל-16 הקיימות).

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-17-2 מתאריך 10/05/2017:

1. לאשר את הבקשה להרחבת 16 הדירות הקיימות כולל מרפסות חדשות, מכח תכנית 2361, בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה תוספת שטחים עבור 12 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הוועדה, ע"י:
- סגירה ומלוי קומה העמודים המפולשת עבור 2 יח"ד.
 - תוספת 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות לאחר ההרחבה, עבור 8 יח"ד.
 - קומת גג חלקית עד 65% משטח הקומה הטיפוסית עבור 2 יח"ד לפי הוראות תכנית ג1
 - הקטנת קו הבניין הצדדי-דרומי להרחבה בין 2 הבניינים עד 6.50 מ' במקום 8.0 מ' המותרים.
 - הקטנת קו הבניין הצדדי-צפוני להרחבה בין 2 הבניינים עד 7.10 מ' במקום 8.0 מ' המותרים.
3. לאשר פתרון חניה תקני המעודכן והמאושר ע"י מכון רישוי מתקן/מחסן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין.
4. לא אשר תוספת של מעבר ל 25 מ"ר מכח תמ"א 38, שטח ההרחבה לכל דירה קיימת עולה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) והינה בניגוד לסעיף 11.1.4 סעיף קטן "ה" בהוראות התמ"א, אולם יש לראות את ההרחבה כאילו ניתנה מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

" על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 09/05/2018:

"לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 10/05/2019 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

" על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 03/06/2019:

"לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

" על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 11/09/2019:

"לאשר את הבקשה להארכה חריגה שנייה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

" על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי בתאריך 01/01/2020:

"לאשר את הבקשה להארכה חריגה שלישית לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 1546-19 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה ממתינה לצורך תשלום.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "מרשתי הגישה את הבקשה להיתר בניה שבנדון. לאחר מאמצים רבים והארכות שניתנו, השלימה מרשתי את כל הנדרש וכעת כל שנותר הוא תשלום האגרות והיטל ההשבחה. סכום הזה אמור להיות משולם מחשבון הליווי של הפרויקט, אף למרבה הצער, מהסיבות שאפרט להלן, ובפרט בשל תקופת הקורונה, מתעכב נושא הליווי. חשבון הליווי, מחייב שעבוד היחידה הרישומית של הנכס הנדון. אמנם, כל הדיירים חתמו על ההסכם, ואולם הבניין הנ"ל כולל יחידות של עמידר וחלמיש, אשר הבעלות בהן לא שייכת לדיירים, ולכן מחייבת החתמת גורמים ציבוריים. מאז נחתם חוזה התמ"א עם הדיירים, פנינו לחלמיש ועמידר וביקשנו אותם לחתום על ההסכם התמ"א. לאחר מאמצים רבים, וגיבוש תוספת להסכם, ניאורתו הגופים הנ"ל לחתום על ההסכם. לאחר חתימתם, פנינו שוב לרשות מקרקעי ישראל, על מנת שתיתן את הסכמתה לבקשה להיתר הבניה, וליחידה הרישומית, אך זו הודיעה לנו כי ישנה דיירת אשר אמורה להעביר את זכויות הבעלות על שמה, ובטרם תעשה כן, לא יינתן כל אישור. כל ניסיונותינו להסביר כי אין קשר בין הדברים וכי מרשתי מוחזקת כבת ערובה לעניינים שאינם קשורים אליה, לא הועילו, ומרשתי נאצלה להפעיל לחצים רבים על מנת שאותה דיירת תשלם את הרישום על שמה. מהסתנים הרישום על שמה של אותה דיירת, הועברו מסמכי היחידה הרישומית לב"כ חלמיש ועמידר כדי שידאגו לחתימתם, ואלו הפנו אותנו לרשות מקרקעי ישראל. אנו פנינו לרשות מקרקעי ישראל, וזו לפתע "נזכרה" כי ישנה יחידה בבניין הרשומה על שם רשות מקרקעי ישראל, ללא שרשומה עליה חכירה, ולכן לא הסכימה לבדוק כלל את המסמכים ברם תירשם חכירה על היחידה לטובת עמידר. שוב הסברנו כי אין קשר בין הדברים וכי לא ייתכן שפרוצדורות פנימיות במנהל יגרמו לעיכוב וטרפוד הפרויקט, אך ללא הועיל. יתרה מכך, אותה יחידה הייתה רשומה בעבר על שמה של חלמיש, והתברר כי מדובר בטעות, וכי זו יחידה של עמידר, ולכן רישום הבעלות ביחידה הועבר מחלמיש לרשות מקרקעי ישראל ללא רישום החכירה לעמידר. הבהרנו כי מדובר בטעות של רשות מקרקעי ישראל, ואין לזקוף זאת לחובתנו, אך הכול ללא הועיל. משהתברר כי אין מנוס מרישום החכירה, פנינו לעמידר וביקשנו לסיים את עניין הרישום החכירה. לאחר זמן מה ולחצים שהפעלנו, בעמידר ניאורתו לטפל בעניין והכינו את המסמכים לרישום החכירה. לאחר חתימתם, אנו בעצמנו נטלנו את

המסמכים והעברנו לרשות מקרקעי ישראל לצורך החתמתם. בדיוק באותו מועד הגיע הסגר שבעקבות הקורונה, והמידע היחיד שקיבלנו מרשות מקרקעי ישראל, היה כי המסמכים נשלחו לעמידר. הרפרנט בעמידר, מר שטרית, לא היה כלל בעבודה, עקב הקורונה, ולאחר שחזר הודיע כי אינו מוצא אותם, פנינו שוב ושוב שיאתר את המסמכים במקום כלשהו, ולאחר מספר פניות, "נמצאו" המסמכים, אך ללא חתימת של רשות מקרקעי ישראל, מהטעם שהחכירה שעמידר מנסה לרשום, פקעה ועליה לחתום על הסכם חכירה חדש. רשות מקרקעי ישראל טרם פתחה את שעריה לקבלת קהל, עקב הקורונה, אין לה אפילו עמדה או פקיד שיקבל מסמכים גם ללא צורך בפגישה ישירה, ואין מנוס מלהמתין לפתיחת השערים לקהל, שאנו מקווים כי תתרחש בימים הקרובים. לאחר פתיחת השערים, אנו מקווים כי המסמכים יחתמו על ידי רשות מקרקעי ישראל, אנו נרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל תסכים אז לחתום על מסמכי רישום היחידה הרישומית הנפרדת, המסמכים יופקדו בטאבו לרישום, ולאחר הרישום ניתן יהיה לרשום שעבוד לטובת הגוף המממן ולקבל חשבון ליווי לפרויקט כולו, ממנו ישולמו האגרות. אנו מעריכים את כל התהליך בחודשים שלושה".

בתאריך 14/06/2020 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ע ומרכז הועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

בתאריך 14/06/2020 התקבל אישורו של אדר' מאיר אלואיל, סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה רביעית לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0144 מתאריך 23/06/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה רביעית לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.