

ט"ז אב תשפ"א
25 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0055 תאריך: 15/07/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' 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	מסלול מקוצר/מתקן מכפיל חניה	קריגר שי עגנון 26 בע"מ	עגנון ש"י 26	2118-026	21-0732	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0732	תאריך הגשה	31/05/2021
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	מתקן מכפיל חניה

כתובת	עגנון ש"י 26	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	1/7186	תיק בניין	2118-026
מס' תב"ע	ע1, 2648, 1112ג	שטח המגרש	2304.12

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קריגר שי עגנון 26 בע"מ	רחוב הארבעה 32, תל אביב - יפו 6473927
בעל זכות בנכס	יצחק אנגיל	רחוב עגנון ש"י 26, תל אביב - יפו 6936229
עורך ראשי	חי ארז	רחוב אשכול לוי 78, תל אביב - יפו 69361
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 1, הרצליה 4632601
מורשה חתימה מטעם המבקש	חגי' צחי	רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6479325
מורשה חתימה מטעם המבקש	כהן דרור לימור	רחוב הארבעה 32, תל אביב - יפו 6473927

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>ביטול 4 מקומות חנייה רגילים ובמקומם הסדרת 3 מתקני חנייה תלת מפלסיים עבור 9 מקומות חנייה בתוך חצר משותפת לחנייה עבור 3 בניינים הנפרדים הנמצאת בתוך החלקה מס' 1 בגוש 7186 – רחוב עגנון ש"י מס' 26, 24, ו-22.</p> <p>מתקני החנייה מוצעים בחלקם תת קרקעיים בתוך בור בעומק של 4.30 מ' (+1.20 מ' בור ניקוז) ובמצב פתוח בגובה מעל 4.20 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>3 מתקני חנייה מוצעים במרכז של החצר המשותפת המיועדת לחנייה מול הבניין הנדון מס' 26 בן 10 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע ומרתף, בשנת 2016 הוצא עבורו היתר לתוספות בנייה מכח תמ"א 38.</p>

מצב קיים:

<p>מדובר בחלקה שמכילה 3 בניינים – מס' 22, מס' 24 ו-מס' 26 ברחוב עגנון ש"י.</p> <p>החלקה פונה לכיוון הצפוני לרחוב עגנון ש"י ולכיוון דרומי לרחוב משולב (ללא שם) לפי תב"ע 1112 ג'.</p> <p>הבקשה מתייחסת לבניין 26 בן 10 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע ומרתף שלפי היתר משנת 2017 אושרו בו 40 יח"ד ו-47 מקומות חנייה.</p> <p>לפי נסח טאבו בכל החלקה קיימים 96 יח"ד.</p> <p>לפי נספח התנועה המצורף להיתר מס' 17-0873 משנת 2017 הוצא פתרון עתידי הכולל הסדרת 46 מקומות חנייה לכל בניין בחלקה, סה"כ 138 מקומות חנייה עבור 3 הבניינים הקיימים.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-0577	שינויי בזמן בניה: - בקומת המרתף: שינוי בחלוקת השטחים, ביטול 2 חניות חסומות, ללא שינוי בתקן החניה; - בקומת הקרקע: שינוי בחלוקת השטחים, ללא תוספת שטח; - בקומות 9, 10 ו-11: שינוי במחיצות ופירים;	02/01/2020	19-1159
16-0415	שינויים כלפי היתר מס' 14-1176 מתאריך 16.3.2015 שניתן עבור תוספת בניה מכח תמ"א 38 כולל קומה נוספת, לבניין קיים בן 8	26/11/2017	17-0873

	<p>קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת קרקע ומרתף, סה"כ 32 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומה תשיעית המאושרת: שינויים פנימיים כולל ביטול מדרגות לגישה לקומת הגג ב-4 יח"ד המאושרות; - תוספת קומה עשירית מכח תמ"א 3/38 ע"י ביטול 4 חדרי יציאה לגג, והשלמת הקומה עד לקונטור קומה מלאה, והסדרת 4 יח"ד בנות 4 חדרים עם ממ"ד וחדרי שירותים לכ"א; - בקומת הגג: 4 חדרי יציאה לגג עם מוצמדות ע"י מדרגות פנימיות לדירות בקומה עשירית עם מרפסת גג מוצמדת עם פרגולה כ"א; - על הגג עליון: המשך של חדר מדרגות כללי. - על המגרש: שינויים פנימיים, הוספת 14 מקומות חניה נוספים, 3 מהם מקומות חניה טורים. <p>לאחר כל השינויים, בבנין סה"כ 40 יח"ד ו-46 מקומות חניה.</p>		
16-0516	<p>הארכת תוקף היתר מס' 14-1176 לשנתיים נוספות מ-16/03/2016 עד 16/03/2018. ההיתר ניתן עבור שינויים והרחבת דירות קיימות, הוספת קומה נוספת (תשיעית) עבור 4 יח"ד ושיפוץ הבניין תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.</p>	02/08/2016	16-0434
14-1878	<p>שינויים והרחבת דירות קיימות, הוספת קומה נוספת (תשיעית) עבור 4 יח"ד ושיפוץ הבניין תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38, הכל בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת העמודים ומרתף, 32 יח"ד (4 יח"ד בקומה). סה"כ 36 יח"ד בבניין המשופץ.</p> <p>השינויים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוספת אלמנט שלד לחיזוק הבניין; - בקומת המרתף-הגדלת לובי כניסה; - בקומת הקרקע-הגדלת לובי כניסה, הגדלת חדר אשפה, סגירת שטח פתוח בין העמודים והסדרת 36 מחסנים דירתיים; - בכל הקומות הטיפוסיות (1-8) -תוספת חדר, ממ"ד ומרפסת גזוזטרה מקורה ופתוחה לכל דירה; - בקומה תשיעית (קומה חדשה) –המשך של חדר המדרגות הכללי ומעלית, 4 יח"ד בנות 4 חדרים עם ממ"ד, חדרי שירות, מדרגות פנימיות עליה לחדרים על הגג הצמודים לדירות העליונות, מרפסות גזוזטראות מקורות בחלקן; - בקומת הגג- המשך חדר המדרגות הכללי ומעלית, 4 חדרי יציאה לגג הכוללים סלון עם מטבח, מרפסת גג ופרגולה מבטון בצמוד לכל אחד מחדרי יציאה לגג; - על הגג העליון-מערכת סולרית, פתח יציאה לגישה לגג העליון; - על המגרש- פיתוח שטח ע"י הסדרת 11 מ"ח נוספים במרווח הצדדי- המזרחי; <p>ההיתר כפוף ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התחייבות בעלי ההיתר מיום 15.10.2012 לביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מה"ע עד תום עבודות הבניה; 2. התחייבות בעלי ההיתר מיום 11.10.2012 לרישום שטחים משותפים לפי תקנה 27; 3. התחייבות בעלי ההיתר מיום 11.10.2012 לאי-חלוקת 4 דיירות הדו-פלקס העליונות; 	23/06/2015	14-1176

בעלויות:

הנכס המכיל 3 הבניינים רשום כבית משותף מכיל 96 תת חלקות + חלקה 1 בבעלות חברת החשמל. הבקשה הוגשה בחתימת מורשה חתימה של בניין ברח' עגנון ש"י 26, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי הזכות בנכס והודבקו הודעות בכניסה לכל הבניינים שחלקה הנדונה והתקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

תב"ע 1112' קובעת קו בניין של 5 מ' לרח' המשולב לצד הדרומי של המגרש.
תב"ע 2648 קובעת קו הבניין להרחבה בלבד.
מתקני חניה מעבר לקו הרחבה אל בתוך קו הבניין הדרומי לפי תב"ע 1112'ג'.

בכתובת זו נמסר היתר מס' 14-1176 להרחבת הדירות הקיימות, הוספת קומה תשיעית, שיפוץ וחיזוק הבניין במסגרת תמ"א 38 והסדרת 11 מקומות חנייה נוספים בתחום המגרש עבור כניסה מס' 26.

בשנת 2017 הוצא היתר מס' 17-0873 לשינויים כלפי היתר הקודם, תוספת בנייה והוספת יח"ד:

- בקומה תשיעית המאושרת: שינויים פנימיים כולל ביטול מדרגות לגישה לקומת הגג ב-4 יח"ד המאושרות;
- תוספת קומה עשירית מכח תמ"א 3/38 ע"י ביטול 4 חדרי יציאה לגג, והשלמת הקומה עד לקונטור קומה מלאה, והסדרת 4 יח"ד;

- בקומת הגג: 4 חדרי יציאה לגג עם מוצמדות ע"י מדרגות פנימיות לדירות בקומה עשירית עם מרפסת גג מוצמדת עם פרגולה כ"א;

במסגרת היתר מס' 17-0873 אושרו בבניין 26-40 יח"ד ו-46 מקומות חניה.

במהלך ביצוע הבנייה הוגשה בקשה לשינויים בזמן הבנייה – בסמכות מהנדס העיר, לבקשה זו שמספרה 19-0577 הופק היתר מס' 19-1159.

התוכנית (100) שצורפה להיתר במסגרת מערכת הרישוי שונה ממה שתויקה בסופו של דבר בתיק הבניין, זאת על אף שהתוכנית הסרוקה החתומה ע"י בוחן הרישוי (ליאת פיין קליינמן).
עורך הבקשה מסר 3 עותקים סופיים שלא תואמים את הקובץ שאושר.

המצב היום הוא: בתיק הבניין נסרקה תוכנית אדריכלית חתומה ששונה מזו שהוטענה למגירת 100 בבקשה 19-0577. לפי בדיקת מחלקת הפיקוח במציאות סידור החנייה בשטח מבוצע לפי תוכנית ההיתר המקורי (2014) למעט נושא ביטול 2 מקומות החנייה.

כיום במסגרת בדיקת בקשה נוספת שהוגשה להסדרת חנייה רובוטית מסרו במחלקת הפיקוח כי התוכנית כלל לא תואמת את ההיתרים האחרים.

לפי נספח תנועה שצורף לבקשה הנדונה, הוצג כי קיימות בפועל 31 מקומות חנייה עבור הבניין הנדון (26 לעומת 46 מקומות החנייה שאושרו בהיתר משנת 2017, עבור בניין 24 קיימות 34 מקומות חנייה ועבור בניין 22 גם 34 מקומות חנייה, סה"כ בכל המגרש 98 מקומות חנייה).

כתוצאה מאי ביצוע בפועל של הסדרת מקומות החניה בהתאם נספח התנועה שצורף להיתר משנת 2017 הוקטנו מספר מקומות החניה בכל המגרש מ-138 מ"ח ל-98 מ"ח (סה"כ חסרים 40 מ"ח) ובבניין הנדון מ-46 מ"ר ל-31 מ"ר, (חסרים 15 מ"ח).

מכון הרישוי – תנועה לא אישרה את המתקן שבנדון עבור 9 מקומות חנייה בלבד, שכן אינו נותן מענה לתקן, ובמצב פתוח מוצעים בגובה מעל וגובהו מעל 4.20 מ' בניגוד למדיניות הועדה;
מצד בעלי זכויות במתחם הוגשו התנגדויות לשינויים בסידור מקומות החנייה ללא הסכמתם;
לאור אמור לעיל, לא ניתן לאשר את הבקשה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אריאלי עופר	רחוב עגנון ש"י 22, תל אביב - יפו 6936227	
2. טל עודד	רחוב עגנון ש"י 22, תל אביב - יפו 6936227	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים בעלי זכויות בבניין ברח' עגנון ש"י 22 הנמצא באותה חלקה טוענים שתכנון המתקנים המבוקשים אינו מתייחס להסכם פרשה שקיבל תוקף פסק דין לגבי מיקום ומספר מקומות חנייה עבור כל 3 הבניינים.
הם מציינים שבין נציגות הבניין שבנדון (מס' 26) ונציגות של הבניינים אחרים במתחם (מס' 24 ו-22) לא הוצג שום פתרון מוסכם שיכלול סלילת חנייה עבור כל הבניינים שבמתחם (22-24-26).

התייחסות להתנגדויות:

בהיתר מס' 17-0873 בשנת 2017, אושרו הסדרת 46 מקומות חנייה ובפועל הוסדרו רק 30 מקומות חנייה (כלפי היתר משנת 2017 חסרים 16 מקומות חנייה).

הוספת מתקן תלת חנייה המבוקש כעת הינו עבור 9 מקומות חנייה בלבד.
המתקן המבוקש לא הומלץ ע"י מכון הרישוי - תנועה (ראה הערות בהמשך).
בהתאם למפורט לעיל, לקבל את התנגדות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ח"ד מכון רישוי

גלית בלס 29/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים בהסדר חניה ותוספת 3 מתקני תלת חניון טמונים עבור 9 מקומות חניה, לעומת היתר בנייה מס' 17-0873.

דרישת התקן:

46 מקומות חניה לרכב פרטי בהיתר מס' 17-0873.

מתוכנן:

40 מקומות חניה, מהם 9 מקומות חניה על גבי 3 מתקני תלת חניון.

חסרים:

6 מקומות חניה לעומת היתר בניה מס' 17-0873.

חוות דעת:

הסדר חניה המוצע לא מאושר משום ש-

1. אינו נותן מענה לדרישת התקן,

2. גובה מתקן חניה במצב פתוח יהיה יותר מ-4.20 מטר שזה בניגוד למדיניות שפורסמה ביום 16/02/2021. המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 20/12/2020

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

- בבניין שנדון הוקטן מספר מקומות החנייה מ-46 מקומות חנייה ל-31 מקומות חנייה, (חסרים 15 מקומות חנייה), לפי כך הסדרת מתקן חנייה עבור 9 מקומות חנייה כמבוקש, אינו נותן מענה לדרישת התקן;

- פתרון עבור 3 מתקני חנייה לא אושר על ידי מכון הרישוי שכן, גובה מתקן החנייה במצב פתוח יהיה יותר מ-4.20 מטר בניגוד למדיניות שפורסמה ביום 16/02/2021.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0055-21-6 מתאריך 15/07/2021

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

- בבניין שנדון הוקטן מספר מקומות החנייה מ-46 מקומות חנייה ל-31 מקומות חנייה, (חסרים 15 מקומות חנייה), לפי כך הסדרת מתקן חנייה עבור 9 מקומות חנייה כמבוקש, אינו נותן מענה לדרישת התקן;

- פתרון עבור 3 מתקני חנייה לא אושר על ידי מכון הרישוי שכן, גובה מתקן החנייה במצב פתוח יהיה יותר מ-4.20 מטר בניגוד למדיניות שפורסמה ביום 16/02/2021.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.