

ג' אדר תשפ"א
15 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0034 תאריך: 14/02/2021 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	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	חברת גני יהושע	הרבט סמואל 109		21-0083	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0083	תאריך הגשה	17/01/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	רציף הרברט סמואל 109	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	4/7404, 1/7404	תיק בניין	
מס' תב"ע	תעא/3484, תמ"א34ב/4, תמ"א13, 3484, 2075ב,	שטח המגרש	11054.4

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת גני יהושע	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אשכנזי ארז	רחוב הערבה 1, גבעת שמואל
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	קונה עובד	רחוב רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הריסת תחנת הצלה קיימת והקמת מבנה דו קומתי עבור תחנת הצלה בחוף גורדון. למבנה גרם מדרגות חיצוני לכל מפלס בנפרד וגג רעפים משופע. - בקומת קרקע מוגבהת: חדר שירות, מחסן ודק מקורה חלקית, לרבות שיפוע עבור סירות הצלה. - בקומה עליונה: חדר מצילים ומרפסת תצפית מקורה. - על המגרש: גדר היקפית.

מצב קיים:

ברצועת החול, מבנה דו קומתי המשמש תחנת הצלה ומיועד להריסה
--

ממצאי תיק בניין:

מבנה תחנת הצלה (המיועד להריסה) קיים אך לא נמצא היתר בניה עבורו.

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 13/12/2020 חלקה 4 בגוש 7404 בבעלות מדינת ישראל. חלקה 1 בגוש 7404 לא מוסדרת, החלקה נתבעה במסגרת ההסדר ע"י העירייה לרישומה ע"ש העירייה. -על השטח קיימת תחנת הצלה, העירייה במסגרת ההסכמות עם רשות מקרקעי ישראל ראשית להקים תחנות הצלה. -יש לקבל את אישור חבי אתרים לבקשה. לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.
--

הערות:

1. המבנה המבוקש, מיועד להחליף תחנת הצלה קיימת והמיועדת להריסה, המבנה בשני מפלסים בשטח של 83.35 מ"ר (לפי חישוב עורך בקשה) ובגובה של 7.25 מ' מעל למפלס הקובע.
2. מבנה התחנה קיים בפועל ולא נמצא לו היתר. לפי חוות דעת משפטית (ראה בהמשך) ניתן לראות במבנה הקיים כמבנה בהיתר גם אם מדובר בהריסה ובניה מחדש.
3. מכיוון שתחנת הצלה נמצאת ברצועת החול ואיננה חלק ממוקד שירותי החוף, לא נדרשת תכנית עיצוב למבוקש.
4. המפרט וקובץ חישוב שטחים הוצגו באופן חסר:

- לא הוצג קו המים בחזיתות.
- חישוב השטחים אינו כולל את הגזוזטראות המקורות.
- לא הוצג חישוב השטח המגודר.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 08/02/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד משפטית:

עו"ד הראלה אברהם אוזן מ-12.11.2018

(בבקשה דומה)

בהמשך לישיבה שהתקיימה ביום 7.11.18 אצל אדריכל העיר ולישיבה שהתקיימה היום עם פרידה, לריסה ושמעון סוכס כדלקמן:

מבוקש להוציא היתרי בניה לתוספת בניה לתחנת הצלה בחוף הצוק הדרומי, שהינה בתחום תכנית 3700. כן מבוקש להוציא היתרי בניה לתוספת בניה לתחנת הצלה קיימת בחוף הילטון ולהחלפת שתי תחנות הצלה קיימות בחוף תל ברוך ובחוף גבעת עליה כולן נכללות בתכנית 3484.

להלן הניתוח התכנוני והמשפטי של התכניות החלות:

1. תכנית 3484 קובעת בהוראותיה שימושים, זכויות בניה וגובה עבור מרכזי שירותי החוף. בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (ה) וסעיף 4.1.4 (א) בתכנית זו "תותר הקמת שרותי הצלה וסככות צל באזורים המיועדים לחוף רחצה, ממערב לגבול הבניה" וכן "לא יותר בינוי חדש מעבר לגבול הבינוי המערבי הקיים, כמצוין בנספח המדידה, למעט הצבת סככות צל ותחנות הצלה".
2. דהיינו, בהתאם לתכנית 3484 מותר לבנות בתחום רצועת החול – חוף הרחצה- תחנות הצלה, כאשר התכנית לא מגבילה את מיקום תחנת ההצלה בתחום רצועת החול וכן לא מגבילה את שטח הבניה של תחנת ההצלה. לפיכך, ניתן להוסיף לתחנת הצלה קיימת שטחי בניה וכן להחליף תחנת הצלה קיימת בחדשה, כאשר שטח תחנת ההצלה יקבע לפי הפונקציה שהיא משמשת.
3. עיון בתשריט תכנית 3484 מלמד כי תחנות ההצלה הקיימות מסומנות בתכנית זו. לכן, הגם שלא נמצאו היתרי הבניה של תחנות אלו יש לראות תחנות אלו כתחנות הבנויות כדין ובהיתרי הבניה של תוספות לתחנות אלו נדרש לסמן רק את השטח המוסף להן.
4. בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (ג) בתכנית 3484 "שטחי הבניה למגרשים 1, 2 יהיו בתוקף עד לאישורה של תכנית מתאר 3700 או תכנית אחרת שתחליף אותה". תכנית 3700 קבעה בהוראת סעיף 11.8.4 שבה הוראות בניה לגבי רצועת החול, כאשר התכנית עשתה בדומה לתכנית 3484 הבחנה בין בניה ברצועת החול לבין בניה של מוקדים לשירותי חוף. בהתאם להוראות סעיף 11.8.4 (א) "שטח רצועת החול מיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך, כגון סככות צל, מגדל מציל וטיילת חוף להולכי רגל". לפיכך, ניתן מכוח הוראת תכנית 3700 להיתר תוספת בניה של מרפסת והחלפת גרם מדרגות למבנה תחנת הצלה קיים, כאשר גם כאן היקף שטח המרפסת שיבנה יבחן לאור הפונקציה של תחנת ההצלה. הגם שלא נמצא היתר הבניה של תחנת ההצלה, המסומנת בתשריט תכנית 3700, יש להתייחס אליה כאל מבנה שהוקם כדין להוציא את ההיתר רק עבור תוספות הבניה.
5. מאחר והבקשות הנ"ל מתייחסות למבנים קיימים של תחנות הצלה אין צורך לקבל את אישור הפיקוח על הבניה כחלק מתהליך הרישוי.

עמ' 3

21-0083 <ms_meyda>

6. במסגרת תיקי המידע שיוצאו עבור מבנים אלו אין צורך להוסיף תחנות תיאום תכנון ולקבל את אישור מכון הרישוי, שכן כאמור מדובר במבנים קיימים המחוברים לחשמל ולמים, כך שגם במקרים בהם מבוקש להחליף מבנים קיימים בחדשים התשתיות הנדרשות קיימות.
7. מובהר כי תכנית 3484 דרשה הכנת תכנית עיצוב, כתנאי להוצאת היתר בניה, רק עבור מוקדי שרותי החוף. מבנה תחנת ההצלה אינו חלק ממוקדי שרותי החוף ולכן לא נכללו בתכנית העיצוב המאושרת ולא נדרשת תכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר בניה לגביהם.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסה והקמת מבנה דו קומתי עבור תחנת הצלה בחוף גורדון (הרברט סמואל 9) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. הצגת אישור חברת אתרים.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים להתחלת עבודות

יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

תנאים לאיכלוס

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0034 מתאריך 14/02/2021

לאשר את הבקשה להריסה והקמת מבנה דו קומתי עבור תחנת הצלה בחוף גורדון (הרברט סמואל 9) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. הצגת אישור חברת אתרים.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים להתחלת עבודות

יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

תנאים לאיכלוס

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.