

כ"א סיון תשפ"א
01 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0113 תאריך: 31/05/2021 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	
	מנהל מחלקת מידע	שרון צ'רניאק	
	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	תוספות בניה/הריסה	עיריית תל אביב יפו	הרצל 129	0002-129	21-0485	1
4	מסלול מקוצר/הקמת מצללה	עיריית תל אביב יפו	גבעת עליה 2	7319-002	21-0573	2
6	מסלול מקוצר/הקמת מצללה	עיריית תל אביב יפו	הרברט סמואל 115א	0200-115	21-0601	3

רשות רישוי

11/04/2021	תאריך הגשה	21-0485	מספר בקשה
	הריסה	תוספות ושינויים	מסלול
	תוספות בניה		

פארק החורשות	שכונה	הרצל 129	כתובת
0002-129	תיק בניין	107/7053, 23/7062, 25/7062, 29/7062, 30/7062, 31/7062, 82/7062, 86/7062, 90/7062, 91/7062, 92/7062, 93/7062, 94/7062, 96/7062, 97/7062, 99/7062, 100/7062, 101/7062, 102/7062, 103/7062, 104/7062, 109/7062, 110/7062, 111/7062, 112/7062, 113/7062, 114/7062, 115/7062, 116/7062, 117/7062, 143/7062, 145/7062, 146/7062, 148/7062, 153/7062, 154/7062, 155/7062, 156/7062, 160/7062, 161/7062, 162/7062, 163/7062, 164/7062, 165/7062, 171/7062, 172/7062, 173/7062	גוש/חלקה
	שטח המגרש	222,500	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל-אביב- יפו, אגף נכסים עירי	מבקש
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל-אביב- יפו, אגף נכסים עירי	בעל זכות בנכס
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	מור מרינה	עורך ראשי
רחוב יגיע כפיים 21ג, פתח תקווה 4913020	זכיאים שהרם	מתכנן שלד
רחוב אבן גבירול 69א, תל אביב - יפו 6416201	לוי אלי	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש לרבות: מבנים, מחסן וגגות אסבסט.

מצב קיים:

על המגרש קיימים מספר מבנים חד קומתיים וסככות ארעיות.
--

ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין לא נמצאו היתרים.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות רשות הפתוח. בנסח הטאבו המצורף רשום כי ישנה הפקעה של כל שטח החלקה לבעלות מתוקף סעיף 5 ו-7. בהתאם לאמור לעיל, הבקשה חתומה ע"י מר אלי לוי, מנהל אגף נכסים של עיריית ת"א יפו (ראה הערה).

בדיקה מרחבית:

1. החלקה כלולה בייעוד דרך מוצעת ודרך קיימת עפ"י תכנית 222.
2. ההריסה המבוקשת תואמת את הוראות תכנית 222: "כל בניין שהוא בניגוד לתקנות התכנית ייהרס ושיירי הפסולת יסולקו ע"י הבעלים מהקרע..." והוראות תכנית 500: "כל בניין או מבנה או חלק הנמצא בשטח הרחוב או המדרכה או שהוא בניגוד לתקנות התכנית – ייהרס ושיירי הפסולת יסולקו ע"י הבעלים מהקרע".
3. הריסת המבנים המבוקשת הינה בהתאם לתשריט תכנית 222.

עמ' 2

0002-129 21-0485 <ms_meyda>

4. בהתאם לחו"ד משפטית של משרד המשפטים (משנת 2013) ניתן לראות את הגורם המפקיע לפי סעיפים 5, ו-7. הגורם המפקיע אכן מימש את ההפקעה ותפס חזקה בקרקע כבעל הנכס גם אם הנכס/מגרש/חלקה עדיין אינו רשום הגוף המפקיע.
5. יצוין כי, חלק מהגגות המבוקשים להריסה הם מאסבסט.
6. כמו כן, במסגרת הבקשה הוגשה מפת מדידה פוטוגרומטית.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 29/04/2021

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".

בקשה עירונית להריסה בלבד

גנים ונוף

הוטען מייל מחיים גבריאלי כי כל העצים הקיימים במגרש לשימור ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 28/12/2020

חלקה 113 בגוש 7062 בבעלות עיריית ת"א יפו.

חלקות: 7062 לעיריית ת"א יפו קיימת הזכות להירשם כבעלים בשלמות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 ביעוד דרך בהתאם לתב"ע 500.

- מצ"ב אישור משרד המשפטים המאשר הוצאת היתר בניה בקרקע שבבעלות המינהל כשיש הפקעה לפי סעיף 5,7 לצורכי ציבור.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש לרבות; סככות, מחסנים וגגות אסבסט. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

עמ' 3

0002-129 21-0485 <ms_meyda>

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0113-21-1 מתאריך 31/05/2021

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש לרבות; סככות, מחסנים וגגות אסבסט. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0573	תאריך הגשה	22/04/2021
מסלול	מסלול מקוצר	הקמת מצללה	

כתובת	חוף גבעת עליה 2	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	3/7230	תיק בניין	7319-002
מס' תב"ע	תמ"א/1, 2236, 2632, 689, 9083	שטח המגרש	4642.12 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 169, תל אביב - יפו 6203310
בעל זכות בנכס	מינהל מקרקעי ישראל	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	תדמור ידן	רחוב שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408
מתכנן שלד	גל ירון	רחוב רבדים 1, רבדים 7982000
מיופה כח מטעם המבקש	מוהר יאיר	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הקמת 3 סככות צל, בתחום חוף הים גבעת העלייה.

מצב קיים:

מתחם חוף הים הדרומי, גבעת העלייה, על החוף קיימים 9 סככות צל ב- 3 מקבצים.
--

ממצאי תיק בניין:

נמצא היתר 20-0339 משנת 2020 עבור קיר תמך, למצוק הכורכר בחוף גבעת העלייה.
--

בעלויות:

הנכס בבעלות מדינת ישראל. בנסח הטאבו המצורף רשום כי ישנה הפקעה של כל שטח החלקה לבעלות מתוקף סעיף 5 ו-7. בהתאם לאמור לעיל הבקשה חתומה ע"י מר אלי לוי, מנהל אגף נכסים בעיריית תל אביב יפו.

ממצאי הבדיקה המרחבית:

- על פי תיק המידע מס' 202100025, המגרש ביעוד חוף רחצה עפ"י תכנית 2632 הקרנטונה ותכנית 689, שלפיה באזור זה יבוטלו הדרכים והחלוקה הקיימים. המבנים הקיימים יהרסו ותורשה הקמת מבנים ומתקנים רק לשירותי רחצה בים.
- עפ"י תכנית 2632 תכלית חוף הרחצה היא שהות מתרחצים ונופשים. תותר בו הקמת מתקנים לפעילויות ונופש, מבנים ומתקנים לשירותי חוף, שירותי רפואה ותברואה, מגרשים ומתקנים למשחקים וספורט מזנונים ומסעדות. התכנית אינה קובעת שטחי בניה עבור אמצעי הצללה. על כן בתקנה 4 (יא) לתקנות חישוב שטחים קובעת כי שטח שהוקם בו אמצעי הצללה לא יחשב כשטח מקורה, במקרים בהם התכנית החלה לא קבעה שטחי בניה לצורך הקמתם.
- בהתאם לחוות דעת היועמ"ש, תקנות הפטור מהיתר אינן חלות בתחום חוף הים, על פי תקנה 4(יא) לתקנות חישוב השטחים הקובעת כי שטח שהוקם בו אמצעי הצללה לא יחשב כשטח מקורה, במקרים בהם התכנית החלה לא קבעה שטחי בניה לצורך הקמתם.
- עפ"י תמ"א/1 (ינואר 2020) שטחים פתוחים – פרק חופים סעיף 4 יותרו גם סוכת מציל סככות צל וכו'... השימושים האמורים יוקמו תוך מזעור הפגיעה בשטח ובערכי הטבע, בפעילות החופית, במעבר הציבור בנוף וברצף לאורך קו המים. מוסדר התכנון הדרוש בתכנית כאמור יתייחס לרוחב קו החוף וכן לנקיטת האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה וגריעת חול ברצועת החוף.

עמ' 5

7319-002 21-0573 <ms_meyda>

- המגרש הנדון נמצא בתחום חוף ים (100 מטר מקו החוף) כהגדרתו בחוק השמירה על הסביבה החופית תמ"א 1.
- המבוקש סככות צל בחוף הים, על פי תקנות התכנון והבנייה ומדיניות צל במרחב הציבורי 9083.
- יצוין כי המבוקש הינו בצמוד לסככות הקיימות בתחום אזור החוף.
- סככות הצל תוכננו בהתאם למסמך הנחיות המשרד לאיכות הסביבה אשר צורף לתיק המידע, ובנוסף התקבלה הודעה במייל 24.03.2021 מטעם המשרד להגנת הסביבה המתייחס לבינוי הקיים והמוצע שאין מניעה לאשר את המבוקש.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 10/03/2021

חלקה 3 בגוש 7230 בבעלות מדינת ישראל, לעיריית ת"א יפו קיימת הזכות להירשם כבעלים על חלק החלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 לרצועת חוף לפי תב"ע 689. לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה להקמת 3 סככות צל, בתחום חוף הים גבעת העלייה. בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0113-21-1 מתאריך 31/05/2021

לאשר את הבקשה להקמת 3 סככות צל, בתחום חוף הים גבעת העלייה. בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0601	תאריך הגשה	27/04/2021
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	הקמת מצללה, סככות צל בחוף הים

כתובת	רציף הרברט סמואל 115א	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	1/7404	תיק בניין	0200-115
מס' תב"ע	תמ"א/1, 9083, 3484	שטח המגרש	7751.3 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	תדמור ידן	רחוב שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408
מתכנן שלד	גל ירון	רחוב רבדים 1, רבדים 7982000
מיופה כח מטעם המבקש	מוהר יאיר	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הקמת 2 סככות צל, בתחום חוף הים הרברט סמואל.

מצב קיים:

מתחם חום הים פרישמון, לאורך קו החוף קיימים מקבצי סככות.

בעלויות:

המגרש הנדון בבעלות מנהל מקרקעי ישראל. נחתם חוזה הרשאה בין ממ"י לעיריית תל אביב-יפו (מטרת הרשאה הינה לשימוש והפעלות מתקני רצועת החוף המרכזית המהווים את שטחי חוף הים וכל המבנים הנמצאים בשטח התחום). הבקשה חתומה ע"י מר אלי לוי, מנהל אספ נכסים בעיריית תל אביב-יפו. (ראה חוות דעת אגף נכסים)

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו/לא התקבלו התנגדויות.

ממצאי הבדיקה המרחבית:

1. המבוקש קיים בייעוד של חוף רחצה (הנקרא חוף בוגרשוב) בהתאם לתכנית 3484 ותכנית עיצוב תעא/3848.
2. עפ"י תכנית 3484 התכליות המותרות: הקמת שירותי הצלה ומצללות באזורים המיועדים לחוף רחצה.
3. עפ"י תמ"א/1 (ינואר 2020) שטחים פתוחים – פרק חופים סעיף 4 יותרו גם סוכת מציל סככות צל וכו'... השימושים האמורים יוקמו תוך מזעור הפגיעה בשטח ובערכי הטבע, בפעילות החופית, במעבר הציבור בנוף וברצף לאורך קו המים. מוסדר התכנון הדרוש בתכנית כאמור יתייחס לרוחב קו החוף וכן לנקיטת האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה וגריעת חול ברצועת החוף.
4. סככות הצל תוכננו בהתאם למסמך הנחיות המשרד לאיכות הסביבה אשר צורף לתיק המידע, ובנוסף התקבלה הודעה במייל 24.03.2021 מטעם המשרד להגנת הסביבה המתייחס לבינוי הקיים והמוצע שאין מניעה לאשר את המבוקש.
5. בהתאם לחוות דעת היועמ"ש, תקנות הפטור מהיתר אינן חלות בתחום חוף הים, על פי תקנה 4(יא) לתקנות חישוב השטחים הקובעת כי שטח שהוקם בו אמצעי הצללה לא ייחשב כשטח מקורה, במקרים בהם התכנית החלה לא קבעה שטחי בניה לצורך הקמתם.

חו"ד נוספות:

עמ' 7
0200-115 21-0601 <ms_meyda>

נכסים - מירי גלברט 10/03/2021

חלקה 1 בגוש 7404 לא מוסדרת, החלקה נתבעה במסגרת ההסדר ע"י העירייה לרישומה ע"ש העירייה.
על השטח קיימת תחנת הצלה קיימת, העירייה במסגרת ההסכמות עם רשות מקרקעי ישראל ראשית להקים תחנות הצלה.
לאור האמור לעיל, אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה להקמת 2 סככות צל בתחום חוף הים פרישמן, בצמוד למקבץ הסככות הקיים, בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0113-21-1 מתאריך 31/05/2021

לאשר את הבקשה להקמת 2 סככות צל בתחום חוף הים פרישמן, בצמוד למקבץ הסככות הקיים, בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה