

ג' שבט תשפ"ב
05 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0352 תאריך: 29/12/2021 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)	גני יהושע בע"מ	הרבט סמואל 7א		21-1657	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1657	תאריך הגשה	08/12/2021
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	רציף הרברט סמואל 7א חוף אביב (הגולשים) 3	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	1/7407 , 3/7407	תיק בניין	
מס' תב"ע	תעא/3484, תמא/1, 3484, 2075, א,1200	שטח המגרש	8,698.9 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גני יהושע בע"מ	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 הזמיר 56, נהריה 2226054
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 זו קומתי עבור תחנת הצלה בחוף גאולה. למבנה גרם מדרגות חיצוני לכל מפלס בנפרד וגג רעפים משופע. - בקומת קרקע מוגבהת: חדר שירות, מחסן, שירותים 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
--

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 07/10/2021 חלקות 1,3 בגוש 7407 בבעלות מדינת ישראל ביעוד חוף ים בהתאם לתב"ע 2075 א. -ביום 14/06/2016 נחתם חוזה הרשאה בין מינהל מקרקעי ישראל לעיריית ת"א -יפו עד ליום 15/03/2023 ומתחדש כל 7 שנים. -מטרת הרשאה הינה לשימוש והפעלת מתקני רצועת החוף המרכזית המהווים את שטחי חוף הים וכל המבנים הנמצאים בשטח התחום. לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.
--

התאמה לתב"ע 3484 - תכנית עיצוב לשירותי חוף וטיילת בחוף המרכזי.

הערות:

1. המבנה המבוקש, מיועד להחליף תחנת הצלה קיימת והמיועדת להריסה, המבנה בשני מפלסים בשטח של 82.98 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 צוין השטח המגודר.
- לא צוין יעוד כל החללים המבוקשים בתכנית.

- יש לסמן אסלה בשירותים.
- מרפסת מקורה היא שטח עיקרי בחישוב שטחים.

ההערות הועברו לעורך הבקשה, הוטענה גרסה מתוקנת ב- 26.12.2021 וההתייחסות היא למפרט המתוקן.

חו"ד מכון רישוי

ראה סעיף 6 בחוות דעת משפטית בהמשך.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 29/08/2021

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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 להוראת 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 להוראת 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 להתיר 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.
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 גאולה (הרברט סמואל 7א') בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה ברצועת החוף.

עמ' 3

21-1657 <ms_meyda>

החלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-21-0352 מתאריך 29/12/2021

לאשר את הבקשה להריסה והקמת מבנה דו קומתי עבור תחנת הצלה בחוף גאולה (הרברט סמואל 7א')
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה ברצועת החוף.