

ט' סיון תשע"ט
12 יוני 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0155 תאריך: 03/06/2019 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	
ע"י הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עיריית תל אביב יפו	בת גלים 4		19-0620	1

רשות רישוי

16/05/2019	תאריך הגשה	19-0620	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	מסלול

עגימי וגבעת עליה	שכונה	בת גלים 4 חוף גבעת עליה 4	כתובת
	תיק בניין	1504/7033	גוש/חלקה
7402.04	שטח המגרש	תמ"א/13, 479, 432, 3484, 2236	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6451402 יפו - תל אביב - שדרות בן גוריון 68	עיריית ת"א	מבקש
6451402 יפו - תל אביב - שדרות בן גוריון 68	עיריית ת"א	בעל זכות בנכס
6962909 רמת השרון - רחוב חרושת 18	שמש רמי חי	עורך ראשי
6962909 רמת השרון - רחוב חרושת 18	שמש רמי חי	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.18	13.52		0.95	70.50	מעל
						מתחת
	0.18	13.52		0.95	70.50	סה"כ

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת תחנת הצלה קיימת והקמת מבנה בן 2 קומות עבור תחנת הצלה חדשה. למבנה גרם מדרגות חיצוני</p> <p>- בקומת קרקע מוגבהת: מחסן הכולל פינת מקלחת ודק עבור סירות הצלה.</p> <p>- בקומה עליונה: חדר מצילים ומרפסת תצפית מקורה.</p> <p>במגרש, גדר היקפית.</p>

מצב קיים:

ברצועת החול, מבנה בן 2 קומות המשמש תחנת הצלה ומיועד להריסה
--

ממצאי תיק בניין:

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

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 04/03/2019</p> <p>מדובר בחלקה 191 בגוש 7033 לא מוסדרת, החלקה נתבעה במסגרת ההסדר ע"י העירייה לרישומה ע"ש העירייה.</p> <p>על השטח קיימת תחנת הצלה קודמת, העירייה במסגרת ההסכמות עם רשות מקרקעי ישראל ראשית להקים תחנות הצלה.</p> <p>לאור האמור לעיל אין מניעה מצידנו לאשר את הבקשה.</p>
--

התאמה לתב"ע 3484 (תל אביב- שירותי חוף הים)**הערות:**

1. 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.
2. מכיוון שתחנת הצלה נמצאת ברצועת החול ואיננה חלק ממוקד שירותי החוף, לא נדרשת תכנית עיצוב למבוקש.

חו"ד מחלקת פיקוח:**חו"ד משפטית:****עו"ד הראלה אברהם אוזן מ-12.11.2018**

בהמשך לשיבה 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 גל שמעון)

עמ' 3

19-0620 18-02572

לאשר את הבקשה להריסה והקמת מבנה בן 2 קומות עבור תחנת הצלה חדשה בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר ותאום תכנון.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0155 מתאריך 03/06/2019

לאשר את הבקשה להריסה והקמת מבנה בן 2 קומות עבור תחנת הצלה חדשה בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר ותאום תכנון.