

כ"ה אייר תש"פ
19 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0111 תאריך: 18/05/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	ציבורי/פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	עיריית תל אביב - נכסים	העליה השניה ב4		20-0419	1

רשות רישוי

23/03/2020	תאריך הגשה	20-0419	מספר בקשה
	פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/ג שרים	ציבורי	ציבורי/תעסוקה
			מסלול

כתובת	רציף העליה השנייה 44	שכונה	יפו העתיקה, נמל יפו
גוש/חלקה	108/7037	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"א/13	שטח המגרש	3200

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	מוריה יעל	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	מחרז אהוד	רחוב מצובה 16, מצובה 2283500

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
עיבוי רצועת סלעים למיגון קו המים וקיר היס העתיק בכניסה הצפונית של נמל יפו והסדרת הניקוז בתא שטח 30 (ע"פ תמ"א 9\13) והרחבתו בכ- 140 מ' דרומה לצורך השלמת ההגנה.

* הבקשה הוגשה ללא המסמכים הנדרשים לבדיקה. לאחר פניה לעורך הבקשה, הוצגו המסמכים וההתייחסות כאן היא לאחר ההשלמות שבוצעו.

מצב קיים:

קו חוף הכולל מסלעה קיימת ובחלק הדרומי, קיר ים התוחם טיילת קיימת.
--

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 08/10/2019 חלקה 108 בגוש 7037 בשלבי הסדר.
אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה והנ"ל בכפוף לאישור רמ"י על הבקשה. * הוצג מפרט חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל מ-16.12.2019

התאמה לתמ"א 9\13, חופי ים התיכון

המיקום המבוקש של עיבוי הסלעים כולל את תא שטח מס' 30, בין נמל יפו בדרום לבין גן צ'ארלס קלור בצפון, לפי תמ"א 9\13 ועוד כ-140 מ' דרומית אליו.
בהתאם להוראות תמ"א 9\13 אשר אושרה ע"י הממשלה ב-1.2.2018: באישור הוולחוי"ף ניתן להתיר הרחבה של תא השטח בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית.
בתאריך 1.8.2018 אישרה וולחוי"ף את ניתוח תא השטח וכן להרחיב את שטחו כך שהמיקום המבוקש ייכלל בתוך השטח הזה. עם זאת יידרש פרסום לבקשת הרחבת תא השטח על פי סעיף 149 לחוק וככל שלא תוגשנה הערות, ייחשב ניתוח והרחבת השטח כמאושר.

כמו כן, התכנית מפרטת את התנאים למתן היתר בניה:

- א. התאמת המבוקש לניתוח תא שטח 30 המאושר ע"י וולחוי"ף.
- ב. קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה למסמך הסביבתי המצורף להוראות תמ"א 9\13.

ג. עבודות גיאומטריה ימי באישור הוולח"ף.

ד. הגשת מסמך נופי.

המבקש המציא את המסמכים המוכיחים את קיום התנאים וביצע פרסום כנדרש:

ניתוח תא שטח

חוות דעת היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית, אגף תכנון ובניה ירוקה:

"תא שטח 30 (חוף נחום גולדמן)

על פי המסמך, בתא שטח זה אין מחשוף מצוק טבעי. החוף בקטע הצפוני מתאפיין ברוחב של 20-12 מ' שלאורכו קיימת מסלעה בגובה 2-4 מ' בבוהן המדרון (מצוק מחופה), המדרון מתון ומגונן, עם כיסוי צמחי חלקי של צמחיית תרבות. בקטע הדרומי, קו המים תחום בקיר כובד מבטון, בגובה משתנה שבין 3.5-8.5 מ'. לאורך בסיס הקיר, בתוך המים, פזורים סלעים המשמשים להגנה על הקיר מפני תקיפת הגלים. בקטע זה רצועת הסלעים רחבה יחסית אך קצרה ואינה מיועדת לרחצה. לכל אורך תא השטח טיילת מפותחת ועמוסה אשר מחברת בין נמל יפו בדרום לבין גן צ'ארלס קלור בצפון.

פתרון ההגנה המוצע במסמך לתא השטח הוא:

- תחזוקה של מיגון קיים.

- הגנות ימיות - עיריית תל אביב מציעה אפשרות לביצוע סוללת אבן (עיבוי רצועת הסלעים בים) בהמשך להגנה הקיימת בתחום תא השטח ועוד כ-140 מ' מחוץ לתחום תא השטח מדרום. לתחום ההרחבה המתבקש, נערך סקר אקולוגי שמצא כי חברת החי שהתפתחה על פני הקיר הקיים והמלאכותי אינה ייחודית ולא מצאו מינים ייחודיים או מוגנים.

- הסדרת ניקוז בגג המצוק - הסדרת נגר עילי, המגיע מאזור הטיילת ואינו מנוקז באופן ישיר אל המגלשים הקיימים הממוקמים על גבי המדרון. כתוצאה מכך, יוצר הנגר ערוצים על גבי המדרון. הסדרה זו יכולה להתבצע ע"י התקנת אבן שפה מוגבהת אשר תמנע מעבר נגר עילי לכיוון המדרון ותכוון את זרימת הנגר לכיוון המגלשים הקיימים. במידת הצורך יוספו מגלשים נוספים על גבי המדרון.

- הפתרון המוצע מקובל."

החלטת ישיבת ממינת הוולח"ף מס' 147 מיום 1.8.2018:

"בפני הוועדה הוצג ניתוח תא השטח. הפתרון המוצע כולל עיבוי רצועת הסלעים הקיימת בתחום תא השטח המקורי, לצורך הגנה על קיר הים העתיק בכניסה הצפונית לנמל יפו. תחזוקת המיגון הקיים והסדרת הניקוז. במסגרת בחינת הפתרון הכולל, התבקשה בנוסף, הרחבת תא השטח דרומה ב-140 מ' לצורך השלמת ההגנה. הוועדה, לאחר ששמעה את נציגי החברה הממשלתית ועיריית תל אביב ודנה בניתוח תא השטח, השתכנעה כי ראוי להרחיב את תא השטח ולאשר את הבקשה המבוקשת. עם זאת, בהתאם להוראות סעיף 6.9.3(ג) לתמ"א 13\9\13 נדרש לפרסם את הבקשה להרחבת תא השטח על מנת לתת לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו. משכך, הוועדה מאשרת את ניתוח השטח והרחבתו. עם זאת, יבוצע פרסום בהתאם להנחיות מנהל התכנון, וככל שיתקבלו הערות, הן יידונו בוולח"ף. ככל שעם חלוף המועד להגשת הערות לא תוגשנה הערות, ייחשב ניתוח תא השטח כמאושר".

פרסום:

על פי החלטת הוולח"ף, התבצע הפרסום הבא:

"הודעה עפ"י סעיף 6.9.3(ג) לתמ"א 13\9\13 בהתאם לשינוי 1 לתמ"א:

ניתנת בזאת הודעה כי לוועדת לשמירה על איכות הסביבה החופית הוגשה בקשה לאישור:

הרחבת תא שטח נחום גולדמן מס' 30 מול רח' רציף העליה השנייה, בתחום הימי לכיוון דרום- מערב ב- 140 מ' כך שגודל תא השטח המורחב יהיה 71,917 מ"ר וזאת על מנת שניתן יהיה להקים במרחב הימי מול רח' רציף העליה השנייה הוספת סלעים בים כפתרון למיגון הקיר.

ואלה השטחים הכלולים בבקשה: שטח ימי מול גוש 7037

מיקום\כתובת: השטח הימי מול רח' רציף העליה השנייה עד כניסה לנמל יפו".

הוצגה התייחסות מ- 6.11.2018 החתומה על ידי מזכירת ועדת המשנה לתכנון הבניה וממוען למזכירת הוולח"ף הולקחש"פ אגף מוסדות תכנון ארציים:

"הנדון: החלטת הוולח"ף מ-1.8.2018 בעניין הרחבת תאי שטח מספר 25, 26, 30 -תל-אביב, יפו.

בהמשך לדיון בוועדה מתאריך 1.8.2018 פרסמה הוועדה המקומית ת"א-יפו את החלטות הוולח"ף בשלושה עיתונים בתאריכים 11, 12 באוקטובר 2018 על מנת לתת לכל בעל עניין הזדמנות להביע את הערותיו.

20-0419 <ms_meyda>

הנני להודיעכם כי לא התקבלו הערות ולפיכך, בהמשך להחלטה האמורה, הרינו רואים את הרחבת תאי השטח כמאושרת.
לוט: צילומי הפרסומים שנעשו" (במערכת המקוונת הוטענה דוגמה לפרסום בעיתון)

נספח נופי:

הוצגה התייחסות (בדוא"ל) מ- 9.8.2019 החתומה ע"י אורית ניר (יועצת לוולחור"ף):
"ככל והעבודות בים בלבד ואינן דורשות טיפול או שיקום נופי אין צורך בנספח נופי"

יצוין שעיריית תל אביב פרסמה דף מסרים לציבור עבור פרויקט זה ובו מוסברת מהות העבודות, הסיבות לנחיצותן, לוח זמנים וכתובת לפניות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 08/10/2019
חלקה 108 בגוש 7037 בשלבי הסדר.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה והנ"ל בכפוף לאישור רמ"י על הבקשה

נכסים - מרינה מור 24/09/2019

ביוב - נחום שטיין 24/09/2019

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

מי אביבים - ניקולאי קיינר 24/09/2019

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לעיבוי רצועת סלעים למיגון קיר הים העתיק בכניסה הצפונית של נמל יפו והסדרת הניקוז בתא שטח 30 ועוד כ- 140 מ' דרומית ממנו לצורך השלמת ההגנה בהסתמך על החלטת הוולחור"ף מ-1.8.2018 וקיום הדרישות הנלוות להחלטה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

החלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0111 מתאריך 18/05/2020

לאשר את הבקשה לעיבוי רצועת סלעים למיגון קיר הים העתיק בכניסה הצפונית של נמל יפו והסדרת הניקוז בתא שטח 30 ועוד כ- 140 מ' דרומית ממנו לצורך השלמת ההגנה בהסתמך על החלטת הוולחור"ף מ-1.8.2018 וקיום הדרישות הנלוות להחלטה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.