

כ"א תמוז תשפ"ב
20 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0241 תאריך: 20/07/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סי.אל.וי לאונגי בע"מ	רוקח ישראל 97א	2051-097א	22-0842	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0842	תאריך הגשה	29/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שדרות רוקח ישראל 97א	שכונה	מרכז הירידיים
גוש/חלקה	10/6645 , 8/6645 , 7/6645 , 6/6645	תיק בניין	א2051-097
מס' תב"ע	תתל/ג71, תעא/2540, תמא/1/4/18, תמ"א/4/18, תמ"א/4/2540	שטח המגרש	189223

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אסבר בע"מ	ת.ד. 220, צופית 4492500
מבקש	פתרונות טכנולוגיה ושיקום- פשוט בע"מ	ת.ד. 53169, תל אביב - יפו 6153101
מבקש	טי.אל.וי לאונג' בע"מ	ת.ד. 53169, תל אביב - יפו 6153101
עורך ראשי	נבון גבריאל	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	שילר ערן	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	כהן אסף	ת.ד. 220, צופית 4492500
מורשה חתימה מטעם המבקש	נוה איל	ת.ד. 53169, תל אביב - יפו 6153101
מורשה חתימה מטעם המבקש	גרנית עמר	ת.ד. 53169, תל אביב - יפו 6153101
מורשה חתימה מטעם המבקש	קציר דרור גרשון	ת.ד. 53169, תל אביב - יפו 6153101

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>אישור בדיעבד להקמת מבנה דו קומתי עבור משרדים, מסעדה וחדר כושר במקום גן אירועים הכולל הריסות מקומיות, בניה וחלוקה מחדש תוך שינוי תוכנית הבינוי.</p> <p>- בקומת כניסה: מעטפת מבנה וגרם מדרגות להריסה, שטחי משרדים, 2 מקבצי שירותים, 2 ממ"מים, מסעדה עם מטבח, 2 חדרי כושר, חדר חשמל, 2 חדרי שירות, אגף מחסנים, מבנה שירותים ציבוריים (מסומן כ- "לא שייך לבקשה") מסתור אשפה, מסתור גנרטור, גרם מדרגות חיצוני,</p> <p>- בקומה ראשונה: משרדים, מטבח, 2 מקבצי שירותים, מרפסת גג וגג טכני מוקף במסתור.</p> <p>- על המגרש: מגרש מגודר הכולל גינון, ריצוף, בריכת נוי, מגרש חניה, 6 הצללות מקומיות וגדר היקפית.</p>

מצב קיים:

במתחם גני התערוכה, קיימים מבנים ששימשו את אולם אירועים "גן אורנים" (מבנה דו קומתי ו-3 מבנים חד קומתיים).
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1-135	1984	תוספת בניה ושינויים.
1-64	1983	תוספת בניה ושינויים.

תביעות משפטיות	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 61-2-2018-0031 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 61-2-2018-0031 מספר תביעה: 2

	בוטלה התביעה		
	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 61-2-2015-0177 מספר תביעה: 2015-0222 ביצוע הצו אושר	08/06/2015	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 61-2-2016-0004 מספר תביעה: 2016-0004 ביצוע הצו אושר	05/01/2016	

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות לפיתוח מוכר ל-3 חברות וחתום ע"י נציגים מורשים של החברות.

- לכל החלקות קיימת הערת אזהרה ע"פ סעיף 126
- לחלקה 6 - רישום צו הריסה (משנת 2000)
- לחלקות 7+8+10 הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7

מצורפת חתימת רשות מקרקעי ישראל מ- 1.12.2021

נכסים - מירי גלברט 26/01/2020

חלקה 6 בגוש 6645 בבעלות רשות הפיתוח.

חלקות 7,8,10 בגוש 6645 בבעלות רשות הפיתוח בשלבי הפקעה לפי סעיף 5,7 לעיריית ת"א.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מרכז הירידים.

* **התכנית חתומה ע"י "אקספו תל אביב- המרכז הבינלאומי לנכסים ותערוכות בע"מ"**

התאמה לתב"ע 2540 (המבנה הנדון מיועד להריסה עתידית)

הערה	מוצע	מותר	
אין התייחסות לכל הבנייה הקיימת במתחם גני התערוכה. להערכת בוחן הרישוי, קיימת יתרת זכויות מהותית במגרש וטרם מוצו זכויות הבניה.	לפי חישוב עורך הבקשה: סה"כ מתייחס למבוקש בלבד: עיקרי: 2,288.96 מ"ר שירות: 490.21 מ"ר	סה"כ לתחום התב"ע עבור מרכז הירידים ותערוכות: עיקרי: 71,000 מ"ר שירות: 20,000 מ"ר (על קרקעי)	זכויות בניה לכל מתחם מרכז הירידים
	10.0 מ' לחזית (שדרות רוקח)	10.0 מ' לחזית (שדרות רוקח)	קווי בניין
ראה הערה מס' 1	מבוקש, אישור בדיעבד לשטחים הקיימים בהסתמך על סעיף גמישות בתכנית עיצוב והחלטת וועדת בניין ערים בהתאם.	המבנה המבוקש מסומן כ- מבנה קיים להריסה בעתיד	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	משרדים, מחסנים, מסעדה ומכון כושר	אולמות לתערוכות, תצוגות, ירידים, מסעדות, מסחר, שירותים נלווים, משרדים, חדרי ישיבות, אולפן טלוויזיה, שירותים, מחסנים, סדנאות וחדרים לציוד אלקטרומכני וכל שימוש אחר התומך בפעילות הירידים ותערוכות.	שימושים במתחם מרכז הירידים

תיאור מצב:

- למתחם קיימת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לתכנית מתאר מפורטת תעא\2540- מרכז תערוכות וירידים. מאושרת מ-26.8.2009

- התכנית קובעת שמיקום המבנים המסומן בתשריט הבינוי הינו מחייב. (יותרו שינויים במתאר הצורות המסומנות)
- השטח הנדון נמצא ב"מתחם לאורך שדרות רוקח"- רצף מבנים בעלי דופן פעילה לשדרות רוקח בהם יהיו שטחים פתוחים לכיוון שדרות רוקח ולכיכר הכניסה. המבנה המבוקש אינו משתלב בתכנית ומסומן כ"מבנה קיים להריסה בעתיד"

טיפול בבקשות קודמות:

בשנת 2013 הוגשה בקשה (13-0898 ר') להסדרת תוספות בניה ללא היתר עבור גן אירועים. בעת בדיקת הבקשה התקבלה התייחסות האגף לרישוי עסקים: "לאגף רישוי עסקים הוגשה בקשה בתאריך 26.8.2010 לעסק של מטבח ושירותי קייטרינג – יצרן (המטבח משמש את אולם השמחות גרין וילה). הוגשה בקשה על שטח של 1,224 מ"ר. עפ"י שיחה עם עורך הבקשה אילן פלינט מ-8.5.11, נמסר כי מגישים תכנית חדשה למטבח ואולם אירועים. בפועל לא הוגשה תכנית חדשה, העסק נמצא בסטטוס מוקפא ולא היה לו רישיון עסק אף פעם"

הבקשה נבדקה מול מנהלת האגף, האדריכלית איריס לוין ולדעתה ניתן היה לאשר את הבקשה בתנאים: ע"פ תב"ע 2540 יעוד השטח הוא לתערוכות, בהוראות בסעיף 11.1.1 "גן אירועים" ישאר במקומו הנוכחי ולא יותרו גני אירועים נוספים" בנספח הבינוי, המבנה יסומן להריסה בעתיד. לאשר את המבנה להריסה בעתיד תוך 5-10 שנים או במימוש תב"ע (לפי הקודם) בכפוף להתחייבות בעל ההיתר לפינוי והריסה ללא טענות מצדו. לגבי השימוש, היות שתב"ע אפשרה השארת אולם אירועים במקום הרי השימוש יהיה במסגרת רישוי עסקים.

הבקשה אושרה ע"י ועדת משנה לתכנון ובניה ב-7.8.2013: ע"פ תב"ע 2540 יעוד השטח הוא לתערוכות, בהוראות בסעיף 11.1.1 "גן האירועים ישאר במקומו הנוכחי ולא יותרו גני אירועים נוספים" בנספח הבינוי המבנה יסומן להריסה בעתיד לאור זאת - לאשר את המבנה להריסה בעתיד בתוך 12 שנים מיום ההחלטה או במימוש התב"ע (לפי המוקדם מבניהם) בכפוף להתחייבות בעל ההיתר לפינוי והריסה ללא טענות מצדו;

לגבי השימוש - היות שהתב"ע אפשרה השארת אולם האירועים במקום הרי השימוש יהיה במסגרת רישוי עסקים, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר והתאמה לקובץ ההנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום עם אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי תוך התייחסותו לנושאים הבאים:

- א. הסדרת החזיתות
- ב. שילוט המתחם
- ג. אופן הסדרת מתקני המיזוג הממוקמים על הגג העליון תוך התאמה לגובה המותר בתב"ע
- ד. פיתוח נופי וטיפול באזורים התפעוליים ודרכי הגישה
- ה. גידור המתחם
- ו. הסדרת דרכי גישה.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה במכון הרישוי לרבות נושא האקוסטיקה
3. מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש ל:
 - א. הבטחת אישור שימוש במרפסת הגג עבור התקהלות.
 - ב. הריסת כל הבניה בשטח המיועד להריסה לפי תכנית 2540 ללא תביעות פיצויים.
 4. הצגת אישור נתיבי אילון ונת"ע.
 5. סימון כל הבניה המבוקשת להריסה בתאום עם מהנדס הרישוי.

תנועה וחניה

הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להמלצה תוך הצגת טבלת מאזן חניה ומתן פתרון למ"ח הדרושים..."

בהמשך, הוגשה בקשה מס' 14-1602 ר' להארכת תוקף החלטת הוועדה. החליטה הוועדה "לא לאשר את הבקשה שכן: לא בוצעו כל דרישות החלטת הוועדה ותאום תכנון, כאשר בפועל המקום קיים וממשיך לפעול ללא היתר כדין" ובדיון חוזר החליטה הוועדה: "לאור חו"ד היועצת המשפטית, לאשר את החלטת הוועדה לשנה נוספת מ-7.8.2014 ועד 7.8.2015.

הוגשה בקשה נוספת להארכת תוקף וב-11.11.2015 התקבלה החלטה: "לאור הנימוק המובא בבקשת העורך הבקשה וחוות דעת היועצת המשפטית לאשר את הבקשה לחריגה לתוקף החלטת הוועדה ל-90 יום מיום ההחלטה". פג תוקף החלטה ולא הוצא היתר.

- בתיק מידע מס' 201800853 שהוצא לקראת הגשת הבקשה הנוכחית, צוין בהערות לבקשה ש- "לא ניתן לאשר תוספת בניה למבנה המיועד להריסה עתידית"

בהמשך לפניית בוחן הרישוי, ניתנה חוות דעת משפטית ע"י הראלה אברהם - אוזן מ-20.5.2019 על פיה:

1. בישיבה הובהר כי מבנה גן אורנים, כיום מבנה הידוע כוילה גרין, מסומן להריסה רק בתכנית העיצוב של תכנית 2450 ולא בתשריטת תכנית 2450 ובהוראותיה. סימונו להריסה נבע מהרצון ליצור תכנון אחיד כלפי שדרות רוקח ולכן הלוי"ז להריסתו ניתן לשינוי. ניתנה הנחיה לאגף תכנון עיר לבחון את תיקון תכנית העיצוב לעניין דחיית הלוי"ז להריסת המבנה.
2. עוד הובהר כי מאחר וחלק מהבניה במבנה וילה גרין הינו ללא היתר, אין מקום בהגשת בקשה לשימוש חורג (שלא ניתן לאשרה ביחס לשטחי הבניה ללא היתר) אלא בהגשת בקשה לבניה חדשה לפי תכנית 2450 ובהתאם לזכויותיה, שכן, התכנית מתירה את קיומו של המבנה.
3. באשר לשימוש עבור משרדים, אכן התכנית מתירה במרכז הירידים ואומנויות, כמו גם במרכז כנסים, שימוש עבור משרדים (בשונה ממרכז סחר ומרכז תקשורת) אולם יש לשים לב לכך שהמשרדים הינם כאלו התומכים בפעילות הירידים והתערוכות בפעילות מרכז כנסים, לפי העניין.

4. ניתן לקדם הבקשה להיתר בכפוף לאמור לעיל.

1. בישיבת וועדה מ-28.8.2019, בהתייחס למבנים שסומנו להריסה אך ורק בנספח הבינוי המנחה כאמור, על מנת לאפשר גמישות והתאמתם לפי הצרכים של ה"אקספו" (מרכז ירידים לשעבר) בכפוף לזכויות המותרות, השימושים ושאר הוראות התכנית הראשית, עד להקמת המבנים הקבועים. מוצע להוסיף להוראות תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני, את הסעיף הבא:

19. גמישות

ה. עד להריסת הבניינים המסומנים לכך בנספח הבינוי המנחה של תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני, יותרו בהם שינויים ותוספות בניה בהתאם למותר לפי תכנית הראשית ובאישור מה"ע, ובלבד שהנ"ל לא יהווה עילה לאי הריסתם בהתאם לדרישות עת"א- יפנ.

לאור, החלטת הוועדה המסתמכת על חוות דעת היועצת המשפטית על פיה ניתן לשנות את זמן הריסת המבנה ועל בסיס חו"ד אגף תכנון עיר ניתן לפתור את הבקשה מתיקון תכנית העיצוב ולקדם את הבקשה להיתר.

2. המפרט וקובץ חישוב השטחים הוגשו באופן חסר. ההערות הועברו לעורך הבקשה וב-18.7.2022 תוקנו המפרט וקובץ חישוב שטחים וההתייחסות כאן היא לגרסה המעודכנת.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 08/03/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת בניה בדיעבד ואישור מצב קיים. דרישת התקן: 65 מקומות חניה בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה. קיים: 139 מקומות חניה, מהם 10 מקומות חניה לנכים. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג בתוך אשפה הקיים ללא קירוי עם דחסנית 20 קו"ב כמבוקש, 5 עגלות 1100 ליטר עבור אריזות ונייר ומכש קרטונים. פתרון הקיים עונה לדרישות- מאושר. המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

מבוקשת תוספת בנייה בשטח ציבורי. במגרש, בסביבת הבנייה המבוקשת, קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 8 עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 38,964 ₪ ותמורתם ישתלו עצים בערך זה בשטח ציבורי בהתאם להנחיות אגף שפי"ע.

עורך הבקשה טען סריקה של התכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפי"ע.

ביסוס לממ"ד בקרבת עץ מס' 100 יבוצע ע"י כלונסאות במרחק 3 מטר והלאה מהעץ כמוצג בסקיצת הקונסטרוקטור שהוטענה למגירה 5002.

במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, מתוכם מס' 100 בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
84	דיפסיס דקארי	5.0	20.0	2.0	שימור	2,160
89	אורן ירושלים	16.0	67.0	3.0	שימור	13,532
90	פיקוס בנימינה	14.0	55.0	3.0	שימור	9,269
92	אורן ירושלים	14.0	65.0	3.0	שימור	12,736
93	סייגרוס (ארקית רומנוף)	5.0	14.0	2.0	שימור	1,080
100	פיקוס בנימינה	13.0	73.0	3.0	שימור	8,177
101	אורן קפרסאי	18.0	60.0	3.0	שימור	10,852
110	אורן ירושלים	15.0	60.0	3.0	שימור	16,278
156	סייגרוס (ארקית רומנוף)	4.0	10.0	1.0	שימור	96
160	ברסאיה (שפלה מקרינה)	10.0	11.0	2.0	שימור	
161	פיקוס בנימינה	14.0	75.0	4.0	כריתה	9,119
162	פיקוס בנימינה	13.0	68.0	4.0	כריתה	7,649
163	פיקוס כינורי	7.0	30.0	3.0	כריתה	3,052
164	סייגרוס (ארקית רומנוף)	10.0	27.0	2.0	כריתה	2,160
165	פיקוס בנימינה	8.0	38.0	3.0	כריתה	2,176
166	פיקוס כינורי	10.0	40.0	3.0	כריתה	5,426
167	פיקוס בנימינה	6.0	38.0	3.0	כריתה	4,296
168	פיקוס בנימינה	8.0	45.0	3.0	כריתה	5,086

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 19/10/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש בנוי חלקית: בקומת קרקע טרם בנו 2 ממ"דים, מסעדה (פרט מגג), משרדים בצד מזרחי ודרומי של המבנה ומדרגות חדשות המובילות מקומת קרקע לקומה "א".
בקומה "א", בצד הדרומי של המבנה, טרם בנו קירות ל-2 משרדים עם חדר שירותים שצמוד.

הוגש צו הריסה מנהלי מס' 61-2-2018-0031.

חו"ד אדריכל העיר:**אלעד דמשק מ- 12.7.2020**

ניתן לאשר מבחינה עיצובית, המשך טיפול מול גורמי הרישוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להקמת מבנה דו קומתי עבור משרדים, מסעדה וחדר כושר במקום גן אירועים הכולל הריסות מקומיות, תוספות בניה וחלוקה מחדש תוך שינוי תוכנית הבינוי, בהסתמך על החלטת וועדה לעניין גמישות לעניין מועדי הריסה מ-28.8.2019, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. - מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש ל:
* הבטחת אישור שימוש במרפסת הגג עבור התקהלות
* הריסת כל הבניה בשטח המיועד להריסה לפי תכנית 2540 ללא תביעת פיצויים.
5. הצגת אישור נת"ע
6. יש להטעין למגירה 5002 מפרט שימור אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עץ מס' 100.
7. יש לכלול בתכנית האדריכלית פרט ביסוס לממ"ד בקרבת עץ מס' 100 ובו מוצג ביסוס רק על ידי כלונסים במרחק 3 מטר והלאה מהעץ כמוצג בסקיצת הקונסטרוקטור שהוטענה למגירה 5002.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר שניתן לבניה המבוקשת לא יהווה עילה לאי הריסתם בהתאם לדרישות עת"א- יפו בעתיד.

3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור סופי של משרד הבריאות.
2. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
3. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 38,964 ₪ ותמורתם ישתלו עצים בערך זה בשטח ציבורי בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הליך הבנייה מתחילתו על פי המפרט לצורך שמירה על בריאות העצים ויציבותם. בסיום הבנייה והפיתוח יוגש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקתם הושלמו ואכן אין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעתה של יועצת נגישות, שרון חזן מ- 12.7.2018.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0241 מתאריך 20/07/2022

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להקמת מבנה דו קומתי עבור משרדים, מסעדה וחדר כושר במקום גן אירועים הכולל הריסות מקומיות, תוספות בניה וחלוקה מחדש תוך שינוי תוכנית הבינוי, בהסתמך על החלטת וועדה לעניין גמישות לעניין מועדי הריסה מ-28.8.2019, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. - מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש ל:
* הבטחת אישור שימוש במרפסת הגג עבור התקהלות
* הריסת כל הבניה בשטח המיועד להריסה לפי תכנית 2540 ללא תביעת פיצויים.
5. הצגת אישור נת"ע
6. יש להטעין למגירה 5002 מפרט שימור אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עץ מס' 100.
7. יש לכלול בתכנית האדריכלית פרט ביסוס לממ"ד בקרבת עץ מס' 100 ובו מוצג ביסוס רק על ידי כלונססים במרחק 3 מטר והלאה מהעץ כמוצג בסקיצת הקונסטרוקטור שהוטענה למגירה 5002.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר שניתן לבניה המבוקשת לא יהווה עילה לאי הריסתם בהתאם לדרישות עת"א- יפו בעתיד.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור סופי של משרד הבריאות.
2. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
3. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 38,964 ₪ ותמורתם ישתלו עצים בערך זה בשטח ציבורי בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הליך הבנייה מתחילתו על פי המפרט לצורך שמירה על בריאות העצים ויציבותם. בסיום הבנייה והפיתוח יוגש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקתם הושלמו ואכן אין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות.

הערות

1. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעתה של יועצת נגישות, שרון חזן מ- 12.7.2018.
2. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.