

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-24-0227 תאריך: 02/12/2024 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-0468	0481-025	שדרות דוד המלך 25	א.לופו יזמות, פיקוח ובניה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	24-0483	0481-023	שדרות דוד המלך 23	א.לופו יזמות, פיקוח ובניה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	4
3	24-1175	0001-033	דרך יפו 33	וויי בוקס גת רימון בע"מ	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	7

פרוטוקול רשות רישוי שדרות דוד המלך 25

6111/361	גוש/חלקה	24-0468	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	01/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0481-025	תיק בניין
586.00	שטח	23-01545	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.לופו יזמות, פיקוח ובניה בע"מ
ת.ד. 25, גליל ים 4690500

עורך הבקשה

פיצו קדם
מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 974.66
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר משאבות, חניות, חדרי מדרגות, מערכות טכניות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 15
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: ג'קוזי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חניות אופניים, כמות מקומות חניה: 7, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-24-0227 מתאריך 02/12/2024

לאשר את הבקשה ל:

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית (סך הכל 8 קומות) ומעל 2 קומות מרתף, עבור 15 יחידות דיור, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף - 19 מקומות חנייה מהן 1 חניית נכים, 3 חניות אופנועים, 8 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים וכו'.
 - בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים עבור 8 מקומות, נישת גז, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית לכל דירה.
 - בקומות 1-5: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה) - 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג ומעליה פרגולה.

5. בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג עורפית ומעליה פרגולה. לדירה מדרגות פנימיות גישה לגג עליון צמוד.
6. על הגג העליון- גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין וגג מוצמד לדירה העליונה עם בריכה פרטית/ ג'קוזי.
7. בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
8. בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, 7 חניות אופניים, מתקני תשתית, רמפת ירידה לחניון תת קרקעי במרווח צד המערבי וגדרות בגבולות המגרש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,015.60 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עץ מספר 226 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת

#	תנאי
	הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום _____
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי שדרות דוד המלך 23

6111/360	גוש/חלקה	24-0483	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	02/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0481-023	תיק בניין
586.00	שטח	23-01540	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.לופו יזמות, פיקוח ובניה בע"מ
ת.ד. 25, גליל ים 4690500

עורך הבקשה

פיצו קדם
מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 974.66
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 15
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
בריכה: נפח (מ"ק): 29.00, קומה: גג, מיקום: גג פרטי, גודל: 3.6X6.3
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-24-0227 מתאריך 02/12/2024

לאשר את הבקשה ל:

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית (סך הכל 8 קומות) ומעל 2 קומות מרתף, עבור 15 יחידות דיור, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף - 18 מקומות חניה מהן 1 חניית נכים, 1 חניות אופנועים, 14 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים וכו'.
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים עבור 7 מקומות, נישת גז, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית לכל דירה.
 - בקומות 1-5: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גזוזטרה לדירה העורפית ומרפסת גג ומעליה פרגולה לדירה הקדמית.

5. בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה) - 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג עורפית ומעליה פרגולה. לדירה מדרגות פנימיות גישה לגג עליון צמוד.
6. על הגג העליון- גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין וגג מוצמד לדירה העליונה עם בריכה פרטית.
7. בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
8. בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, 8 חניות אופניים, 2 חניות אופנועים, מתקני תשתית, רמפת ירידה לחניון תת קרקעי במרווח צד המזרחי וגדרות בגבולות המגרש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 18.1.2024
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,925.40 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת

#	תנאי
	אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	אושרה כריתה של עץ מספר 7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום _____
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים בטעוניתם השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

פרוטוקול רשות רישוי דרך יפו 33

7283/10	גוש/חלקה	24-1175	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	27/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג	0001-033	תיק בניין
2,572.00	שטח	23-01745	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ויי בוקס גת רימון בע"מ
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

מנחם רוטברד
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה וקומה טכנית
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, כמות חנויות: 5, כמות חדרי שירותים: 5
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 70
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
גן ילדים קיים ממ"ד: כן
צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-24-0227 מתאריך 02/12/2024

1. לאשר את הבקשה,

בתחום מגרש שבין הרחובות הרצל ממערב, רחוב יפו בדרום, רחוב נחלת בנימין ממזרח ורחוב גת רימון
ופארק המסילה בצפון,
הקמת מבנה בתא שטח 100A המורכב מקומות מסד מרקמיות ומגדל בעירוב שימושים, בן 33 קומות סה"כ
(4 קומות מסד+29 קומות מגדל+גג טכני), עבור: מסחר בקומת הקרקע, 212 יחידות אירוח מלונאי, 70
יחידות דיור הכוללות 17 יחידות דיור בהישג יד, משרדים/ תעסוקה, שטח לצורכי ציבור עבור מעונות יום
הכוללת 4 כיתות מעון עם חצרות מקורות.
הכל מעל 5 קומות מרתפי חניה וקומת מרתף חלקית תחתונה עבור טכני/ בורות מעליות ורמפת ירידה
לחניון תת קרקעי בדופן הדרומית מזרחית של המגרש מכיוון רחוב יפו.
בהיקף המגרש זיקות הנאה למעבר ציבורי ושפ"פ בזיקת הנאה לכיוון צפון ופארק המסילה (תא שטח
100B)

כמפורט:

1. **ב-5 קומות המרתפים התחתונות (קומות 5--1-):** 92 מקומות חנייה לרכב פרטי, 6 מקומות חנייה לרכב נכים, 4 מקומות חנייה לרכב תפעולי (חלקם בקרקע), 120 מקומות חנייה לאופנועים, 278 מקומות חנייה לאופניים (חלקם בקרקע), מעליות עבור השימושים השונים, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות: מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי שירות, חדרי אחסנה משותפת וחדרי אחסנה עבור השטח הציבורי, חדרי חשמל, חדר טראפון, חדרי מחזור, חדרי אחזקה, מלתחות, מכבסה ממ"ק מסחר וכיו"ב.
2. **בקומת הקרקע (קומה 0):** שטחי מסחר לאורך רחוב יפו ובפינת הקומה לכיוון השפ"פ, מבואות כניסה/לובאים לכלל השימושים: מלונאות, משרדים, ציבורי ומגורים, דחסניות אשפה, חדרים טכניים וכיו"ב.
3. **קומת גלריה טכנית חלקית:** חדרים טכניים, חדרי גנרטור, מעברים וחללים כפולים.
4. **קומה 1 קומה ציבורית:** כולל 4 כיתות מעון עם חצרות מקורות, מטבח, אחסנה, שירותים, חדר מנהלת, חדר צוות, כביסה וחדרים טכניים שונים.
5. **קומות 2-4 קומות המסד המרקמיות עבור המלון:** סה"כ: 39 חדרי אירוח:
-בקומה 2: 12 חדרי אירוח, מטבח, מסעדה של המלון, שירותים, לובי קומתי, ממ"קים, אחסנה וחדרים טכניים לשירות המלון.
-בקומה 3: 16 חדרי אירוח, חדר כושר, חלל כפול למסעדה, לובי קומתי, ממ"קים וחדרים טכניים לשירות המלון.
-בקומה 4: 11 חדרי אירוח, לובי קומתי, ממ"קים וחדרים טכניים לשירות המלון, חדר כושר וספא הכולל חדרי טיפולים, אזור מנוחה, שירותים ומלתחות, לובי נוסף ויציאה לגג פתוח מרוצף ומגונן לשירות המלון.
6. **קומות 5-12 במגדל עבור המלון:** בכל קומה 21/22 חדרי אירוח עם מרפסות לחלק מהחדרים לכיוון מערב, לובי קומתי, ממ"ק וחדרים טכניים/אחסנה, סה"כ: 173 חדרי אירוח
7. **קומות 13-21 במגדל עבור תעסוקה/משרדים:** בכל קומה חללי משרדים עם מרפסת לכיוון מערב ובקומה 21 מרפסות גם לכיוון שאר החזיתות, מבואה קומתית, שירותים, ממ"קים, חדרים טכניים.
8. **קומות 22-29 במגדל עבור מגורים:** סה"כ: 70 יחידות דיור
-קומה 22-27: בכל קומה 9 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
-קומה 28-29: בכל קומה 8 דירות עם מרפסת לכל דירה, ממ"ק
9. **קומות 30-31 קומות טכניות:** מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרים טכניים שונים והמשך פירי תשתיות קולטי שמש, מפוחים והמשך גרם המדרגות הכללי של המגדל.
10. **בכל קומות הבניין:** חדרי מדרגות, מעליות לכל השימושים, מעברים ומבואות, חדרים טכניים ופירי תשתיות משותפים בכל קומה.
11. **בשטחים הפתוחים:** זיקות הנאה בהיקף המגרש, שפ"פ בזיקת הנאה לכיוון צפון ובו פיתוח לכיוון פארק המסילה, פיתוח שטח בהיקף כל המגרש לרבות נטיעות, גינות, חניות אופניים, צובר גז בשפ"פ, רמפת ירידה לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב יפו.

2. לאשר את תוקפו של ההיתר ל-6 שנים בשל גודלו ומורכבותו של הפרויקט.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	מילוי דרישות אדריכל העיר - ע"י שושנה בר לב מיום 12.11.24, תנאי להיתר: א. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ב. אישור אגף שפע לפיתוח וחומרי הגמר
6	הצגת האישורים הנדרשים לרבות: אישור משרד התיירות, משרד הבריאות, רשות הכבאות וכיו"ב

#	תנאי
7	אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע עבור הקמת מנופים ועגורנים (לפי תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה) לפי סעיף 6.11 בתב"ע
8	יש להזין תכנית תנועה חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים.
9	אישור המפקח העירוני לתכנית המבנה הציבורי ואישור אגף הנכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לאישור נת"ע בהתאם למכתבם מיום 11.5.2020
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	הפרויקט כפוף לכל האישורים שיינתנו להיתר מהגורמים הנדרשים: - עמידה בדרישות משרד התיירות עבור הקמת מלון בהתאם לאישורם שיינתן - עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לאישורם שיינתן - עמידה בדרישות רשות התעופה האזרחית לתאום גובה והנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לאישורם שיינתן - עמידה בדרישות משרד הבריאות בהתאם לאישורם שיינתן
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	לא ניתן לבצע שינויים מאישור של מאיר ראובן לתכנון זה אלא אם יתקבל אישור חדש שתואם את השינויים.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	1) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. 2) ככל ותב"ע "בית רומנו" לא תאושר יש להגיש תכנית להיתר שינויים לתכנון השטח הציבורי הבנוי בהתאם לדרישות העירייה ותכנית בניין עיר 3419 ו-4816 התקפות.
9	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	1) הפקדת ערבות ביצוע. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 3) יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.

#	תנאי
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
7	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
3	רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור למעבר רגלי ושהיה זיקת הנאה הודית בין המגרשים למעבר ברכב בתת הקרקע בתחום המגרש, כמסומן בתשריט התב"ע
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. שטחי אחסנה מעבר למספר יחידות הדיור יהוו רכוש משותף ה. רישום השימוש המלונאי כיחידה אחת למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון ו. רישום בדבר חובת הקמת חברת ניהול והחזקה לשטחים המשותפים ו/ או לחניון, עבור השטחים המיועדים בזיקת הנאה וכול', בהתאם לפרק 6.15 בתב"ע ז. לא ניתן לאחד דירות בהתאם לתב"ע, הנ"ל ייחשב סטייה ניכרת
5	בניית הדירות בהישג יד כמפורט בתב"ע
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לכנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת על ידי ביצוע דוגמאות בשטח טרם ביצוע
10	אישור אגף שפע לפיתוח וחומרי הגמר
11	1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 2) העברת תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה - תכנית 3 (AS-MADE) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
12	נאי לתעודת גמר- רישום התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה