

ט' חשוון תשפ"א
27 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0302 תאריך: 26/10/2020 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	תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	ישעיהו משה	הרכבת 52	0041-037	20-1238	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1238	תאריך הגשה	06/09/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	תוספת בניה בתי מלון

כתובת	הרכבת 52 רחוב בני ברק 37	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	60/6894	תיק בניין	0041-037
מס' תב"ע	ע1, 9005, 884, 219, 1043, א, 4640	שטח המגרש	678

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישעיהו משה	רחוב התמר 13, תל אביב - יפו 6423113
בעל זכות בנכס	א.ר.י מאי נכסים והשקעות בנדלן בע"מ	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
עורך ראשי	גולדנברג יובל	רחוב ריב"ל 7, תל אביב - יפו 67778
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	ישעיהו משה	רחוב התמר 13, תל אביב - יפו 6423113

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	116.89	1058.41		185.88	2866.69	מעל
	84.80	740.88				מתחת
	201.70	1799.29		185.88	2866.69	סה"כ

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר: 18-0606 לחיזוק המבנה ותוספת קומה שישית מכוח תמ"א 38, שימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה לבית מלון עם מסחר בקומת הקרקע) והיתר מספר 20-0233 לשינויים ותוספות בנייה בקומות מרתף, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת לקיר דיפון דרומי. - בקומת מרתף 2- : שינויים פנימיים, ביטול מדרגות פנימיות וריצפת חדר מיתוג. - בקומת מרתף 1- : שינויים בחדר חשמל, שינויים פנימיים וביטול גרם מדרגות פנימי. - הריסת גרם מדרגות חיצוני (חזית מזרחית), הריסה ובניה מחדש של רצפות בקומות גלריה וקומות 2, 3 ו-4. - לכל גובה המבנה - תוספת פיר ותא מעלית, גרם מדרגות פנימי ופירי מערכות ככול קומות המבנה. - ככול גובה המבנה - תוספת של גרם מדרגות חרום מפלדה חיצוני (חזית דרום מזרחי) - בקומת קרקע- לובי מלון, שטח מסחר, מדרגות פנימיות למרתף 1-, חדר אשפה וכניסה לספקים כולל מעלית מזון למרתף 1-, - לכל גובה המבנה - תוספת מרפסות בחזיתות הפונות לרחובות גובלים הרכבת ובני ברק. - בקומת גלריה- השלמת בניה עבור 7 חדרי מלון חדשים, סה"כ 13 חדרי מלון; - בקומות 2,3,4 - השלמת בניה עבור 3 חדרי מלון חדשים ומעברים, סה"כ 13 חדרי מלון בכל קומה. - בקומה 6 - השלמת בניה קיימת (קומת גג לפי היתר) עבור 16 חדרי מלון ומעברים. - תוספת קומה 7 חדשה בנסיגה לרחובות הגובלים ומרפסת גג עבור 12 חדרי מלון ומעברים. - בקומת הגג- בריכת שחיה, חדרי שירותים ומטבחון, מאגרי מים וחדר משאבות, מרפסת גג מקורה חלקית. - על גג העליון - מערכות טכניות.

- על המגרש - במפלס מרתף 1- אדמה מחלחלת ומעל ריצוף דק בשטח החצר.
במפלס רחוב בחזית צפון מערבית - פילר חשמל, פתח גישה להכנסת ציוד חברת ופתחי איורור.
מתקבל מבנה בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 2 קומות מרתף, סה"כ 103 חדרי מלון

מצב קיים:

מבנה בית מלון בן 6 קומות עם קומת מסחר בקרקע מעל קומת מרתף, לפי היתר מספר 18-0606 (בשלבי בנייה).

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הקמת בניין לבית מלאכה, בן 2 קומות, מעל מרתף עם חלל עובר בין הקומות, כאשר הקומה העליונה הוגדרה כקומת ביניים.	25/06/1950	293
תוספת שתי קומות מלאות לבתי מלאכה.	07/11/1951	546
הקמת תחנת טרנספורמציה.	11/12/1952	695
תוספת קומה חמישית עבור בית דפוס עם חדרי עבודה ומחסנים	18/07/1965	341
שינויים פנימיים	04/01/1996	5-960036
חיזוק המבנה ותוספת קומה שישיית מכוח תמ"א 38, שימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה לבית מלון עם מסחר בקומת הקרקע.	09/12/2018	18-0606
שינויים - בקירות דיפון ותוספת שטח בקומת מרתף 2-	05/052020	20-0233

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של חברת א.ר.י- מאי נכסים והשקעות בנדל"ן בע"מ, הבקשה חתומה ע"י בעל זכות חתימה.

התאמה לתב"ע 4640 (תכנית 884, 1043 א / F אזור תעסוקה א')

סטייה	מוצע	מותר	
	2,865.46 מ"ר 171.13 מ"ר	3,500 מ"ר 250 מ"ר	שטחים עיקריים: מעל כניסה קובעת מתחת לכניסה קובעת
	1,058.41 מ"ר 740.88 מ"ר	1,250 מ"ר 1,100 מ"ר	שטחי שרות: מעל כניסה קובעת מתחת לכניסה קובעת
ראה הערה מס' 2	בניין קיים בנוי בהיתר בין 0.70 - 0.90 מ' הקומה החדשה מוצעת בהתאם לקיים	לרחוב בני ברק - 0.7 מ' לרחוב הרכבת - 0.8 מ'	קווי בניין קדמי
עד הגבול המגרש הצדדי-דרומי מתוכננות מדרגות חירום ממתכת פתוחות בהתאם לתקנות תב"ע 4640.	2.50 מ' כ-2.90 מ'	2.5 מ' 2.7 מ'	צדדי דרומי
לפי הערכה של בוחן הרישוי שטח מרפסות במסגרת המותר	לא הוצג סה"כ שטח המרפסות	עד 300 מ"ר מעל הזכויות המותרות	מרפסות שטח

מותר	מוצע	סטייה	
תותר הבלטה עד 1 מ' מגבול החזית הקיימת	בפינה צפון מערבית מתוכנן קיר בקו המרפסות כ-1 מ' מקו הבניין הקדמי בקומה 7 ובקו הגגות.	הבלטנה ו סגירה הצדדית מוצגת בנספח הבינוי ששל התב"ע	קו בניין
80%	77%	לא כל שטח קרקע מקורה נכלל בחישוב	תכסית קרקע
9 בנוסף תותר הקמת קומה טכנית	+9 קומת גג טכנית		מס' קומות
קומת קרקע עד 6.0 מ'. קומה טיפוסית עד 3.80 מ' קומה מס' 4 4.70 מ'. קומה טכנית עד 5.0 מ'.	קומת קרקע: 3.58 מ' קומה טיפוסית: 3.40 מ' קומה מס' 4: 4.67 מ' קומה טכנית: 5.22 מ' ברוטו (4.82 נטו)	הוצג אישור אדריכל העיר לתכנון המוצע	גובה קומות:
40.0 מ' גובה אבסולוטי של המבנה כולל ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון, ואם אין מעל מעקה הגג.	37.25 מ'	ארובה לא סומנה	גובה במטרים
מלונאות כולל חדר כושר, בריכה, אולמות קולנוע וכדומה. +מסחר לרבות בתי קפה ומסעדות. בקומת כניסה	בית מלון + מסחר בקומת הקרקע		שימושים

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):

מותר	מוצע	סטייה	שימוש
חניה/ אחסנה מסחרית/ חדר משחקים/ שטחים נלווים למלונאות	מחסנים, חדרים טכניים, מטבח, חדר אוכל, מקלט	אין פירוט יעוד השטחים נלווים במרתפים ושטחם בצורה ברורה	שימוש
15% ניתן יהי להותיר פחות מ- 15% שטחים חדיר מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהקיף הנדרש. בהתאם להוראות תמא 4/ב/34.	8% שטח פני קרקע לחלחול לפי חישוב עורך הבקשה הוצג פתרון חלחול על ידי בור עם משאבות לריקון בהתאם למאושר בהיתר הקודם.	הוצג אישור מרשות המים מ- 31/03/2020 על פטור מבניה משמרת מים בפרויקט. וזאת בשל התנאים במגרש שאינם מאפשרים הכנסת מכונת קידוח לעומק הנדרש.	חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים

הערות	לא	כן	
		+	- רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות
מרפסות חורגות מקו מגרש בהתאמה למצוין בתכנית.		+	מרפסות
הקמת בריכת שחייה מבוקש כהקלה אך ניתן להקימה לפי התכנית	+		בריכות שחיה / מצללות
לפי ההיתר הקודם		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. בהיתר מספר 20-0233 לשנויים בקומות מרתף ותוספת שטח במרתף 2- לצורך חדר מיתוג וחדר חשמל. **התכנון המוצג כעת לא תואם מאושר בהיתר ולא הוצג אישור חברת החשמל לשינויים המתוכננים.**
2. לבקשה מצורף אישור יועץ נגישות אדריכלית אירנה רובין מ- 01/04/2020 ומצוין כי " הבקשה אינה מחויבת בחוות מורשה נגישות", **דבר המנוגד לדרישות החוק.** יש להציג אישור מעודכן לרבות מפרט מאושר על ידי יועץ נגישות.
3. לפי הגדרות התכנית יוקמו שטחי מסחר בקומת הקרקע בשיעור של 50% ולאורך 50% מהחזיתות הפונות לרחוב, במפרט הבקשה שטחי המסחר מצוינים ללא תיחום. מפרט הבקשה מצורפים חישובים של שטח המיועד למסחר בקומת הקרקע וחישוב אורך חזיתות מסחריות הפונות לרחובות הגובלים. בהתייעצות עם מנהל האגף ניתן לקבל את הפתרון המוצג ללא תיחום של שטחי המסחר בקומת הקרקע אלא לדרוש רישום הערה לפי תקנה 27 על יעוד השטח ומיקומו.
4. בקומת גג מתוכנן המשך חללים טכניים ומערכות כנדרש בתכנית, על ידי המשך גרם מדרגות וסולם לגישה לגג.
5. מבוקשות הבלטות משתנות של מרפסות עד 0.40 וגגון מעל מרפסות בקומה 8 בעומק זהה, מעבר לקווי המגרש.
6. בחזיתות ראשיות לרחובות בני ברק והרכבת קיים כרכוב הבולט מעבר לקווי המגרש, כמצוין בתכנית.
7. מבוקש מדרגות חירום מפלדה חיצונית בחזית דרומית עד גבול המגרש לפי התכנית.
8. לא צורפו פרטי בריכה והצהרת עורך הבקשה לעמידתה בתקן ישראלי לבריכות שחיה.
9. לא סומנה זיקת ההנאה בחזית לרחובות הרכבת ובני ברק כפי שנקבע בתכנית.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 06/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 2 קומות למלון, כולל תוספת 40 חדרי אירוח ושינויים פנימיים בחלק המאושר בפרויקט דרישת התקן: 0 מקומות חניה

חוות דעת

בתכנית בניין עיר מסי 507-0534321 שם התכנית תא / 4640 - הרכבת 52 סעיף 6.5 רשום: "לא תידרש תוספת מקומות חניה ע"פ תקן חניה בתוקף עבור תוספת השטח בתוכנית זו" המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות, דחסן קרטונים התכנון אושר על ידי מאיר ראובן מאגף התברואה המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים בנושאים: זיהום קרקע, אקוסטיקה בריכת שחייה ורעש סביבתית. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 20/05/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בבניה: שלד

חו"ד נוספות:

אדריכל העיר אלון גולדמן 23/08/2020

ניתן להמליץ על המבוקש מבחינה אדריכלית בכפוף לתיקונים הבאים:
- חומרי הגמר לחיפוי קומות הגג יהיו בגוון בהיר ובהתאם להנחיות המרחביות. לא יאושר חיפוי בגוון כהה/שחור.
- מומלץ לאשר את גובה קומת קרקע מבחינה עיצובית. יש לפעול בהתאם להוראות הרישוי.
- יש להציג תכנון של חזית פעילה כלפי הרחובות. מומלץ שלא למקם מטבח בחזית לרחוב בני ברק.
- שחרור עשן או אוורור יהיה על פי הוראות איכות הסביבה. ככלל, לא ניתן לאשר פתחי שחרור עשן בגובה 2.70 מ' כמבוקש. גובה מינימלי מומלץ לשחרור עשן/אוורור מרתפים- 5 מ' מפני המדרכה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת קומות כלפי היתר 0606-18 לחיזוק המבנה, תוספת קומה ושימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה לבית מלון עם מסחר בקומת הקרקע, המכילים תוספת קומה, בריכת שחיה על הגג עם שטחים נלווים, מרפסות גזוזטרה, מדרגות חירום ממתכת בחזית צדדית וחזיתות מסחריות בחזית לרחבות הגובלים וכו', לאחר התוספת מתקבל בניין בן 8 קומות מעל קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתף עבור 103 חדרי מלון, בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים, ותנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר בנייה לבניין קיים.
3. קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לחוות דעת בנושא אקוסטיקה ואיכות האוויר: מיגון דירתי, מתקנים טכניים, פתרונות נידוף, גרטור חירום וכו' בהתאם לסעיף 6.3.
4. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השימוש המלונאי.
5. אישור משרד התיירות לשטחים למלונאות ולדרגת המלונאות המבוקשת.
6. קבלת אישור אדריכל העיר לרבות לחומר גמר.
7. הצגת אישור הרשות התעופה אזרחית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. כל התנאים החלים בהיתר מספר 0606-18 יהיו תקפים לבקשה זו.
3. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.
2. רישום תקנה 27 ש 50% מאורך החזיתות הפונות לרחובות הרכבת ובני ברק ישמשו כחזית מסחרית.
3. רישום תקנה 27 ל 50% משטח קומת הקרקע ביעוד לשטחי מסחר.
4. לא תותר השמעת מוזיקה, והפעלת מערכות הגברה ועריכת אירועים בשטח הבריכה.
5. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901684 על כל 14 סעיפיה.
6. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.
7. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש

בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

התחייבויות להוצאת היתר

רישום זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר בנייה לבניין קיים.
3. קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לחוות דעת בנושא אקוסטיקה ואיכות האוויר: מיגון דירתי, מתקנים טכניים, פתרונות נידוף, גנרטור חירום וכו' בהתאם לסעיף 6.3.
4. רישום הערת אזהרה בלשכת הרישום לעניין השימוש המלונאי.
5. אישור משרד התיירות לשטחים למלונאות ולדרגת המלונאות המבוקשת.
6. קבלת אישור אדריכל העיר לרבות לחומר גמר.
7. הצגת אישור הרשות התעופה אזרחית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. כל התנאים החלים בהיתר מספר 18-0606 יהיו תקפים לבקשה זו.
3. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.
2. רישום תקנה 27 ש 50% מאורך החזיתות הפונות לרחובות הרכבת ובני ברק ישמשו כחזית מסחרית.
3. רישום תקנה 27 ל 50% משטח קומת הקרקע ביעוד לשטחי מסחר.
4. לא תותר השמעת מוזיקה, והפעלת מערכות הגברה ועריכת אירועים בשטח הבריכה.
5. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901684 על כל 14 סעיפיה.
6. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.
7. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0302 מתאריך 26/10/2020

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת קומות כלפי היתר 18-0606 לחיזוק המבנה, תוספת קומה ושימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה לבית מלון עם מסחר בקומת הקרקע, המכילים תוספת קומה, בריכת שחיה על הגג עם שטחים נלווים, מרפסות גזוזטרה, מדרגות חירום ממתכת בחזית צדדית וחזיתות מסחריות בחזית לרחובות הגובלים וכו', לאחר התוספת מתקבל בניין בן 8 קומות מעל קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתף עבור 103 חדרי מלון, בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים, ותנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. עמידה בהנחיות הוועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר בנייה לבניין קיים.

3. קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לחוות דעת בנושא אקוסטיקה ואיכות האוויר : מיגון דירתי, מתקנים טכניים, פתרונות נידוף, גרטור חירום וכו' בהתאם לסעיף 6.3.
4. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השימוש המלונאי.
5. אישור משרד התיירות לשטחים למלונאות ולדרגת המלונאות המבוקשת.
6. קבלת אישור אדריכל העיר לרבות לחומר גמר.
7. הצגת אישור הרשות התעופה אזרחית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רישום דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. כל התנאים החלים בהיתר מספר 18-0606 יהיו תקפים לבקשה זו.
3. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.
2. רישום תקנה 27 ש 50% מאורך החזיתות הפונות לרחובות הרכבת ובני ברק ישמשו כחזית מסחרית.
3. רישום תקנה 27 ל 50% משטח קומת הקרקע ביעוד לשטחי מסחר.
4. לא תותר השמעת מוזיקה, והפעלת מערכות הגברה ועריכת אירועים בשטח הבריכה.
5. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901684 על כל 14 סעיפיה.
6. הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.
7. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.

התחייבויות להוצאת היתר

- רישום זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה