

כי אלול תש"פ
09 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0253 תאריך: 07/09/2020 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 | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | טאוונבלט סם ארתור | הרבט סמואל 18 | 0200-018 | 19-1504 | 1 |

רשות רישוי

| | | | |
|------------|---|--------------------|-------------------------------|
| 22/12/2019 | תאריך הגשה | 19-1504 | מספר בקשה |
| | תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת בניה בתי מלון | תוספות בניה תעסוקה | תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה |

| | | | |
|-------------|-----------|----------------------------------|----------|
| כרם התימנים | שכונה | רציף הרברט סמואל 18 רחוב נחמיה 1 | כתובת |
| 0200-018 | תיק בניין | 112/7229 | גוש/חלקה |
| 2403 | שטח המגרש | | מס' תב"ע |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| מבקש | טאובנבלט סם ארתור | רחוב היצירה 29, רמת גן 5252171 |
| בעל זכות בנכס | טאובנבלט מריה | רחוב היצירה 29, רמת גן 5252171 |
| בעל זכות בנכס | טאובנבלט סם ארתור | רחוב היצירה 29, רמת גן 5252171 |
| עורך ראשי | פייגין יהודה | רחוב מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821 |
| מתכנן שלד | סלומון זיו זכריה | רחוב אודם 6, פתח תקווה 4951789 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | וסטמן יצחק | רחוב דרך אבא הלל 15, רמת גן 5252208 |

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה

הקמת מלון במגרש המתפרש בין רחוב הרברט סמואל, נחמיה והירקון. היקף המרתפים נחפר בהתאם להיתר שמספרו 15-1172 בתאריך 26.01.2016, ההיתר פג תוקפו ולא התבקשה הארכתו, אלא הוגשה בקשת שינויים הכוללת:

הקמת מגדל בן 19 קומות וקומת גג טכני עבור מלון ומגורים (בשלוש הקומות העליונות), מעל 3 קומות מסד מלונאיות. קומות המסד משמשות את המלון ומעורב בהן שטח לצורכי ציבור ומסחר. הכול מעל 5 קומות מרתף.

סה"כ יתקבל בניין בן 23 קומות 230 חדרי מלון ו-7 יחידות דיור, שטחי ציבורי ומסחר לרחוב הירקון והרברט סמואל.

מרתף 5-: מרתף חלקי עבור פיר תפעולי למעליות עם גישה מקומת המרתף מעליה ופיר ביוב ומפלס תחתון של מכפילי חניה.

במרתף 4-: 70 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 58 מקומות חניה במתקנים חצי אוטומטיים, 9 מקומות חניה לרכב נכים 2 מקומות חניה תפעולית, 16 מקומות חניה לאופנועים, 4 מקומות חניה לאופניים- הגישה לכל מקומות החניה באמצעות מעלית רכב. בנוסף חדר הפרדת שומן, 3 מחסנים, מעברים, מיסעות, מבואות ו-3 מחסנים.

במרתף 3-: חדר מכונות מיזוג אוויר, חדר מחזור אשפה, שני חדרי מיזוג אוויר, שבעה מחסני אוכל, 2 מחסנים ציוד מטבח, 2 חדרי אינסטלציה והסקה, 4 מאגרי מים, 3 חדרי משאבות, 4 חדרי חשמל, חדר תקשורת וחדר בקרה טכני.

במרתף 2-: אולם אירועים בגובה 2 קומות, טרקלין אולם, מטבח, חדרי שירותים, מחסן אולם, 2 מחסנים, חדר ישיבות, מעברים, ומבואות.

במרתף 1-: חלל כפול של האולם מהקומה התחתונה, 2 חדרי מיזוג אוויר, חדר אוכל עובדים, חדר כושר, מחסן, חדר שירותים לאורחי המלון, חדר חשמל, מועדון בריאות הכולל 4 חדרי טיפולים ו-2 חדרי סאונה לרבות שירותים ומלתחות, 2 חדרי שירותים ומלתחות עובדים, חדר צוות, משרדי קבלה ומשרד מנהל הקבלה.

בקומת קרקע מוגבהת: בית קפה עם גישה מרחוב הירקון, מבואה נפרדת לשימוש ציבורי, מבואת כניסה למלון עם 4 מעליות, הכוללת מחסן וחדר מזוודות, חדר אוכל ובר עם מטבח צמוד שבחלקו פתוח. בנוסף מתוכננים בשטח הקומה, 2 מעליות שירות, חדר אשפה, חדר טכני, חצר משק ומעלית רכב עם רחבת המתנה בהיקף הבניין (כניסה מרחוב נחמיה).

בקומת גלריה: מבואות גישה לממ"מ וחלל כפול לשטחי המון בקומת הקרקע.

בקומה 2 מפלס +6.80: 20 חדרי מלון, 2 ממ"מים, מרפסת גזוזטרה לכל חדר למעט חדר אחד לכיוון רחוב הירקון ומבואת גישה לחלל הציבורי.

בקומה 3 מפלס +10: בחזית לרחוב הירקון- שטח המוקצה לשימוש ציבורי עם גישה נפרדת, 23 חדרי מלון עם מרפסת גזוזטרה לכל אחד ול-7 יחידות מרפסת גג לכיוון הרברט סמואל שבהמשכה ערוגת עציצים, 2 ממ"מים, 2 חדרי מכונות למיזוג אוויר, וחדר מכונות בריכה.

קומת המגדל הראשונה- בקומה 4 מפלס +14.20: 12 חדרי מלון, ממ"מ, שירותים קומתיים לשירות הבריכה, מרפסת גג מחופה דק מוצללת בעזרת שמשיות עם בריכת שחייה ובריכת פעוטות שתיהן מקורות במצללה מבד.

מגדל- בקומה 5-14 מפלס +17.60 עד מפלס +40.35: 13 חדרי מלון וממ"מ. ל-5 יחידות מלון מתוכן מרפסת גזוזטרה לכיוון רחוב הרברט סמואל.

בקומה 15,16 מפלס +50.10, +53.35: בכל קומה – 11 יחידות מלון וממ"מ ל-5 יחידות מלון מתוכן מרפסות גזוזטרה.

בקומה 17 מפלס +56.60: חדר חדרנית, 9 יחידות מלון עם ממ"מ ול-3 יחידות מלון מתוכן מרפסות גזוזטרה.

קומה 18 מפלס +59.85: 8 יחידות מלון עם ממ"מ ול-2 יחידות מלון מתוכן מרפסות גזוזטרה.

קומה 19 מפלס +63.10: לאונג' ל-49 מקומות ישיבה, 6 יחידות מלון וממ"מ.

קומה 20 מפלס +66.50: חדר טכני, 4 דירות וממ"מ ל-2 הדירות בחזית לרחוב הרברט סמואל - מרפסת גג.

קומה 21 מפלס +70.10: חדר טכני, 2 דירות וממ"מ ומרפסות גג לכיוון רחוב הרברט סמואל.

קומה 22 מפלס +73.70: חדר טכני, דירה אחת וממ"מ ומרפסות גג לרחוב הירקון ומרפסת גג לרחוב הרברט סמואל.

קומה 23 מפלס +77.30: חדר גנרטור וחלל להצבת מעבי מזגנים.

גג עליון: למעבי מזגנים ומערכת סולארית משותפת.

בחצר: פיתוח שטח, מדרכה ונטיעות.

** התכנית נבדקה באפריל 2020, לאחריה נבדקו 6 גרסאות מתוקנות, לאחר חוות דעת משפטית לנושא חישובי שטחים ושימושים, חוות דעת אדריכל העיר לעיצוב הבניין לאחר התיקונים וחוות דעת צוות התכנון לתכניתו. הבדיקה המרחבית המוצגת פה נעשתה על הגרסה האחרונה מתאריך 10.08.2020.

מצב קיים:

עבודות ההריסה, החפירה והקמת המרתפים בעיצומם. טרם בוצעה הבנייה העל קרקעית.

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|----------------------|---|------|------------------|
| היתר מקורי- פג תוקפו | הריסת הקיים למגרש והקמת 2 בניינים, אחד בן 4 קומות 2 קומות משרדים ו-2 קומות מסחר לכיוון רחוב הרברט סמואל. ובניין שני לכיוון רחוב נחמיה, בן 12 קומות מעל קומת קרקע כפולה, עבור 50 דירות. הכול מעל 2 קומות מרתף. | 2010 | 09-0836 |
| היתר - פג תוקפו | שינויים ותוספות הכוללים: תוספת 2 קומות מרתף ושינוי השימושים בהם | 2016 | 15-1172 |

*הליך הבנייה החל ב-2016 בשנת 2016 אושרה תכנית 4099 לתוספת זכויות, קומות ושימושים.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 2 בעלים פרטיים והבקשה חתומה על ידי אחד מהם שהוא מיופה כוחה של השנייה.

התאמה לתב"ע (תכנית 4099 הרברט 18)

| סטייה | מוצע | מותר | זכויות בנייה מבני ומוסדות ציבור |
|-------|--|--|---|
| | 199.95 מ"ר לפי עורך הבקשה. 80.39 מ"ר | שטח עיקרי- 200 מ"ר שטח שירות- 80 מ"ר | |
| | 940.44 מ"ר 350.98 מ"ר | שטח עיקרי 4806 מ"ר שטח שירות 1923 מ"ר | מגורים *ניתן להמיר שטחי מגורים למלון |
| | 8,639.09 מ"ר- שטח מרפסת גג מקורה בקומה 20 ו-21 לא חושבו במניין השטחים העיקריים | שטח עיקרי 4806 מ"ר +3865.56 מ"ר שטחי מגורים שלא נוצלו = 8671.56 מ"ר | מלונאות *ניתן להמיר שטח מלון למסחר עד 100 מ"ר בקומת הקרקע |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|---|--|---|---|
| <p>144.07 מ"ר. בפועל התאמה להוראות שונות בתכנית 4099 קיימת חריגה של כ- 12 מ"ר בלבד כפי שיפורט בהערה 1 בהערות הנוספות מטה.</p> | <p>מדובר בתוספת של כ- 20.44 מ"ר (תנאי טכני) = סה"כ 8,659.53 מ"ר (נותר 12 מ"ר לניצול)</p> <p>3952.09 מ"ר (ללא שטח שירות ציבור ושטחי שירות מגורים)</p> <p>499.57 מ"ר</p> <p>77.30 מ"ר (שטח שירות שלא הוגדר למסחר, אך נמצא כולו בקומת הביניים שכל השימוש בה הינו הגעה לממ"מ המשרת את המסחר) הערה מס' 1.</p> | <p>שטח שירות 2236 מ"ר + 1572.02 מ"ר שטחי מגורים שלא נוצלו = 3808.02 מ"ר.</p> <p>שטח עיקרי 500 מ"ר שטח שירות 150 מ"ר</p> | <p>מסחר *חובת הקמה בשטח הנתון לאורך רח' הירקון והרברט סמואל.</p> |
| | <p>בקומה 22 ו-21 קיימת הבלטה של מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג:</p> <p>קומה 21 : מרפסת כל דירה 5.10 מ"ר</p> <p>קומה 22 : מרפסת כל דירה כ-10.20 מ"ר.</p> <p>יידרש כתנאי טכני להראות שטח זה במניין שטחי הגזוזטראות.</p> | <p>בנוסף לשטחי המגורים תותר מרפסת של 12 מ"ר לכל דירה.</p> | <p>שטח מרפסות מגורים</p> |
| | <p>שטח המרפסות לחדרי המלון בקומות המסד כ-8 מ"ר</p> <p>שטח כל אחת מהמרפסות לחדרי המלון במגדל כ-2.5 מ"ר</p> <p>שטח המרפסת לסוויטה כ-7 מ"ר</p> | <p>בנוסף לשטח מלונאי יותרו 8 מ"ר למרפסת לכל יחידה מלונאית במסגרת התכנית המותרת</p> | <p>שטח מרפסות מלונאות</p> |
| | <p>3.50 מ'.</p> <p>5.00 מ'</p> <p>4.00 מ' במפלס הרחוב</p> <p>4.00 מ' בחלק המוגבה</p> <p>מבנה תחתון- 0.00 מ'-1.20 מ'</p> <p>קומה מפרידה- 5.00 מ' מחזית המבנה התחתון לרחוב הרברט סמואל. בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה</p> <p>1.40 מ' - 1.60 מ' המרווח הקדמי צורך לשטח המדרכה.</p> | <p>מבנה תחתון 3.00 מ' מגדל 5.00 מ'.</p> <p><u>בקומת הקרקע</u></p> <p>קולונדה במפלס הרחוב 4.00 מ' וקולונדה במשטח המוגבה 4.00 מ'.</p> <p>מבנה תחתון-0.00 מ'</p> <p>קומה מפרידה- 6.50 מ'- מהחזית לרחוב הרברט סמואל- לפי תכנית הבינוי שהינה מסמך מנחה ולא מחייב.</p> <p>0.00 מ'- מבנה תחתון</p> | <p>קדמי לרחוב נחמיה</p> <p>קדמי לרחוב הרברט סמואל</p> <p>קדמי לשצ"פ (רחוב הירקון)</p> |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|--|---|---|--|
| | 5.15 - 5.25 מ'. (בהתאמה) 34.45 מ'. בהתאם לתכנית הבינוי. | 4.00 מ' - מגדל אורך מגדל - 35 מ' מקו הבניין הקדמי למגדל. לפי תשריט התכנית : לאורך של 30 מ' 0.00 מ' לאחר מכך מרחק של 4.00 מ'. | קו בניין צדדי צפוני |
| | 0.00 מ'. 0.00 מ' | לרחוב נחמיה- במבנה התחתון- תותר הבלטה של 1.10 מ'. לשצ"פ- תותר הבלטה של 2.50 מ'. | קווי בניין למרפסות |
| | כ-650 מ"ר ממדידה גרפית לרבות מרפסות וקורות. כ-650 מ"ר | עד 650 מ"ר ברוטו כולל מרפסות. גם תכסית הקומה המפרידה לא תעלה על 650 מ"ר. | תכסית קומות המגדל |
| שטח מינמלי של 2 דירות- 47 מ"ר- ניתן לפתרון טכני על ידי חלוקת השטחים מחדש (הזזת הקיר המפריד) ביחס לדירות הגדולות המתוכננות באותה קומה. | מתוכננות 7 דירות. <u>דירה אחת</u> בשטח 246 מ"ר <u>2 דירות</u> בשטח של כ- 163 מ"ר <u>2 דירות</u> בשטח כ- 133 מ"ר <u>2 דירות</u> בשטח של כ- 47 מ"ר 2 דירות בשטח 47 מ"ר, הן 20% מ-7 הדירות. | - שטח מינימלי – 50 מ"ר ברוטו - סך הדירות לא יעלה על 90, קיימת הערה (3) לטבלת הזכויות בתכנית, כי ערך זה הינו המקסימום בעוד שהערך המינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר. - 20% מסך דירות המגורים יהיו דירות קטנות. | מס' יחידות מותר תמהיל הדירות יקבע לפי מדיניות הוועדה לעת הוצאת ההיתר |
| | 21 קומות מעל קומת כניסה וקומה טכנית על הגג- סך הכול 23 קומות. מבנה תחתון מלונאי, קומה מפרידה, 19 קומות מלונאיות, 3 קומות מגורים וקומה טכנית. *בהתאם להוראת התכנית שקבעה שניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות. | 23 קומות מעל קומת כניסה וקומה טכנית על הגג. חלוקת הקומות כמפורט : מעל המבנה התחתון יותרו : קומה מפרידה, 3 קומות מלונאיות, 14 קומות מגורים, קומה טכנית גבוהה. | מס' קומות- סך הכל 25 קומות |
| | קומה 2: 3.20 מ'. קומה 3: 3.60 מ'. קומה מפרידה 4: 4.00 מ' קומה 5 - 18: 3.25 מ' קומה 19: 3.40 מ' קומה 20-22: 3.60 מ'. | גובה קומה, מעל קומת הקרקע, לתירות ומגורים יהיה 3.60 מ' ברוטו. גובה קומה מפרידה- עד 6.00 מ'. | גובה במטרים |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|--|---|--|-----------------------------------|
| <p>לא הוצג אישור משרד הביטחון ושל רשות התעופה האזרחית- יידרש בתנאים.</p> | <p>88.40 מ' אבסלוטי. 85 מ' ממפלס המדרכה</p> <p>16.00 מ'</p> <p>6.00 מ'</p> | <p>גובה המבנה לא יעלה על 88.40 מ' אבסלוטי. (85 מ' מעל פני המדרכה הסמוכה)-</p> <p>היטל החזית לרחוב הירקון לא יעלה על 22 מ' כולל מרפסות.</p> <p>גובה קומה טכנית על הגג- עד 6.00 מ' כולל מעקה הגג ומתקנים טכניים</p> | |
| | <p>בהתאם להוראות התכנית- השטח עולה 170 מ"ר. (סומן בקווקו אדום ובמלל)</p> <p>בהתאם להוראות התכנית</p> <p>זיקת ההנאה תוכננה בגובה רציף עם המדרכה. ברוחב של 4.00 מ'</p> <p>בהתאם להוראות- רוב הרצועה המוגבהת משמשת לגישה הן דרך מדרגות והן דרך רמפה למפלס המוגבה מהמדרכה.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית. בהתאם למאושר בתכנית העיצוב.</p> | <p>2. זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במדרכה.</p> <p>א. לאורך רח' נחמיה בתחום הכלוא בין קו הבניין הדרומי לקו המגרש כמצוין בתשריט- שטח זיקת ההנאה לרחוב זה לא יקטן מ-170 מ"ר.</p> <p>ב. לאורך רחוב הרברט סמואל, בתחום הארקדה, כמצוין בתשריט.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ברוחב נחמיה והרצועה ברוחב של לפחות 4.00 מ' במפלס המדרכה ברציף הרברט סמואל יפותחו כמקשה אחת עם המדרכה. ▪ הרצועה המוגבהת ברציף הרברט סמואל תוכל לשמש לישיבה של משתמשי המסחר הצמוד לה ובלבד שיוותר מעבר ראוי, ברוחב של 2.00 מ' בתחום זיקת ההנאה, הפתוח למעבר הציבור. <p>*מכלול זיקות ההנאה יקבע סופית בתכנית העיצוב מבלי לגרוע מהשטח שהוגדר לרח' נחמיה.</p> | <p>הוראות תכנוניות</p> |
| | <p>בהתאם להוראות התכנית</p> | <p>אצירת אשפה תהיה בתחום קווי הבניין המתוכנן</p> | <p>הוראה תכנונית לאשפה</p> |
| | <p>בית קפה, מסעדה ובר לאונג' של המלון (ניתנה כניסה מהרחוב) מעלית רכב למרתפי חניה, חדר אשפה, מבואת כניסה למלון ולמגורים ומבואת כניסה נפרדת לשטח הציבורי.</p> <p>*יובהר כי לא הייתה דרישה תב"עית להפרדה בין מבואת המגורים למלון.</p> | <p>קומת קרקע</p> <p>- מסחר, כניסה למרתפי חניה, שטחי שירות ומתקנים טכניים.</p> <p>- מבואות מגורים ולמלון, שטחים עיקריים למלונאות וחדרים טכניים.</p> <p>- כניסה ומבואה נפרדת לשטחי הציבור הבנויים.</p> | <p>שימושים</p> |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-------|---|---|-----------------------------|
| | <p>מרפסת גג, בריכת שחייה וחדרי שירות עבודה, חדרי מלון, חדר מציל, חדרי שירותים לבריכת שחייה. גישה ממעליות משותפות למגורים ולמלון.</p> <p>מלון, אולם (במרתף), ספא (במרתף), מועדון לאורחים (קומה 19 במגדל), חדרי אוכל, חדרים טכניים,</p> <p>מגורים בהתאם להוראות התכנית</p> <p>בהתאם להוראות התכנית בקומה ה-3 של המבנה התחתון תוכנן שטח של כ- 200 מ"ר לשימוש ציבורי עם מבואה נפרדת מקומת הקרקע בשטח של כ-37.50 מ"ר לקומה.</p> <p>מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים, חדר גנרטור, חדר משאבות ומאגר מים.</p> | <p>קומה מפרידה שטחים לשימוש משותף של המגורים והתיירות כגון: בריכת שחייה, בית קפה, מרפסת גג פתוחה, גלריה ושטחי שירות לצרכי המבנה כולו</p> <p>מבנה תחתון ומגדל * שימוש לתיירות הכולל חדרי מלון, חדרי ישיבות וכינוסים, ספא, מועדון לאורחים, חדרי אוכל, שטחי שירות, מסדרונות, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים. * מגורים, מתקנים טכניים. * לא יותרו מחסנים בקומות מגורים</p> <p>שטחי ציבור בנויים למטרות תרבות, חינוך, רווחה, קהילה או עירייה.</p> <p>קומת גג שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים טכניים.</p> | |
| | <p>תכנית העיצוב אושרה על ידי הוועדה המקומית בתאריך 22.7.2019</p> <p>ניתנו תנאים טרם הוצאת ההיתר על ידי אדריכל העיר לנושא זה.</p> <p>תוכננו בהתאם למאושר</p> <p>הוצג מעבר עתידי בקומה 4- לצורך מעבר רכבים לחניון הצפוני- על ידי פירוק כלונסאות באזור המסומן.</p> <p>ניתנה התייחסות לפיתוח המגרש הצפוני בתכנית הראשית בהתאם לתכנית העיצוב והמגרש הצפוני כרגע בתהליך אישור תכנית ותכנית עיצוב לפיתוחו.</p> | <p>תנאי להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב ופיתוח ואישורה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>התכנית תפרט באופן מחייב טיפול בגגות המבנה, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב קולונדות, פיתוח נטיעה וגינון שטחים פתוחים ושטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים הפתוחים וריהוט רחוב.</p> <p>יקבע תמהיל הדירות</p> <p>במסגרת התכנית יוחלט זיקת ההנאה לרכב במרתפים לטובת המגרש הצפוני, אשר תאפשר מעבר בין המרתפים ושימוש משותף בכניסות וביציאות לחניון/מרתפים.</p> <p>התכנית תכלול התייחסות לפיתוח המשכי אפשרי במגרש הצפוני</p> | <p>עיצוב אדריכלי</p> |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-------|--|--|------------------------------------|
| | <p>תכנית התנועה אושרה על ידי בוחנת התנועה והחניה</p> | <p>2 קומות+ 4 קומות חניה לפי תכנית 4099</p> <ol style="list-style-type: none"> 50 מקומות חניה מסך החניות בפרויקט לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי- לצורך כך תינתן אפשרות לתוספת 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למותר בתכנית ע"1. תקן חניה יהיה לפי זה התקף בהוצאת ההיתר חניות עודפות מעל התקן יצורפו לחניות ציבוריות. תקן חניה לאופניים ורכב דו גלגלי לפי החלטת המחוזית 25.06.2012 הירידה לחניונים תתבצע בתחום הבניין ולא במרווחים הצדדיים | <p>קומות</p> |
| | <p>מרתף 1- : 3.65 מ' . מרתף 2- : 3.48 מ' . מרתפים תחתונים-3.50 מ' . -2.70 מ' . - 2.50 מ' .</p> <p>*קיים אולם כנסים בגובה כפול שלא חורג מהגובה המותר לכל קומה בנפרד, בהתאם לתכנית ע"1.</p> | <p>4.00 מ' נטו עליונות 3.50 מ' נטו תחתונות</p> <p>*חלל עובר לא יחשב סטייה מהוראת גובה.</p> | <p>גובה קומות</p> |
| | <p>מרתף 1- : חלל כפול של האולם מהקומה התחתונה, 2 חדרי מיזוג אוויר, חדר אוכל עובדים, חדר כושר, מחסן, חדר שירותים לאורחי המלון, חדר חשמל, מועדון בריאות הכולל 4 חדרי טיפולים ו-2 חדרי סאונה לרבות שירותים ומלתחות, 2 חדרי שירותים ומלתחות עובדים, חדר צוות, משרדי קבלה ומשרד מנהל הקבלה.</p> <p>מרתף 2- : אולם אירועים בגובה 2 קומות, טרקלין אולם, מטבח, חדרי שירותים, מחסן אולם, 2 מחסנים, חדר ישיבות, מעברים, ומבואות.</p> | <p>חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה למסחר עבור מלון: חדרי כושר, בריכת שחייה, מועדון דיירים, מועדון עובדים חנויות פנימיות (סך שטחן לא יעלה על 100 מ"ר), מטבחים, חדרי אוכל לאורחים/דיירים, בר ומועדון, משרדי ניהול, מועדון ספורט, חדר ג'קוזי, מלתחות ושירותים ציבוריים מעברים ציבוריים כמשמס בחוק וכן שטחים המשמים את העובדים בבניין ותחזוקתו (חדר אוכל עובדים, חדר כושר עובדים, מלתחות, חדרי שירותים לעובדים, מועדון לעובדים, מחסן תחזוקה, בתי מלאכה, מחסנים, ארכיונים, כספות.</p> <p>חדרי כינוסים והרצאות בתנאי מתן פתרון חניה לשימושים אלו.</p> | <p>שימוש בקומות עליונות</p> |
| | <p>מרתף 3- : חדר מכונות מיזוג אוויר, חדר מחזור אשפה, שני חדרי מיזוג אוויר, שבעה מחסני אוכל, 2 מחסנים ציוד מטבח, 2 חדרי אינסטלציה והסקה, 4 מאגרי מים, 3 חדרי משאבות, 4 חדרי חשמל, חדר תקשורת וחדר בקרה טכני.</p> | <p>שטחי שירות כלליים כהגדרתם בתכנית ע"1 שמפנה לשטחי שירות לפי התקנות (ראה פירוט מטה), למעט מחסנים- אלה ינתנו בשטח של 5% משטח אותה קומה.</p> <p>שטחי שירות לפי תקנות : ביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות.</p> | <p>שימוש בקומות תחתונות</p> |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-------|--|--|--------------|
| | <p>מרתף -4 : 70 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 58 מקומות חניה במתקנים חצי אוטומטיים, 9 מקומות חניה לרכב נכים, 2 מקומות חניה תפעולית, 16 מקומות חניה לאופנועים, 4 מקומות חניה לאופניים- הגישה לכל מקומות החניה באמצעות מעלית רכב. בנוסף חדר הפרדת שומן, 3 מחסנים, מעברים, מיסעות, מבואות ו-3 מחסנים.</p> <p>מרתף -5 : מרתף חלקי עבור פיר תפעולי למעליות עם גישה מקומת המרתף מעליה ופיר ביוב ומפלס תחתון של מכפילי חניה.</p> | | |
| | בהתאם להוראות התכנית | לפי תכנית 4099- קווי הבניין של החניון התת קרקעי יהיו בגבולות המגרש | תכסית |

****יצוין שהיקף המרתף בנוי בהתאם להיתר המקורי- והתכנית שהוגשה לנושא זה תואמת.**
****יידרש למרתפים תנאי טכני- הצגת כל המתקנים הטכניים בחדרי השירות במרתפים והצגת תצהיר יועץ מוסמך כי זה השטח המינימלי הנחוץ לתפקוד המתקנים במידה ולא יוצג המסמך יש להקטין את השטחים המבוקשים).**

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|--|----|----|----------------------|
| תוכננו קורות ועמודים בשטחי מרפסות ואף במקום מרפסות לכיוון רחוב הירקון מחוץ לקווי הבנייה- בניגוד לתקנות הבנייה במרווחים – בחריגה של 1.00 מ' מקו הבניין המותר- תוקן בתכנית המתוקנת שהוגשה. | + | | קורות ועמודים |
| לא הוצגו פרטי בריכה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. תוכנן חדר מציל וחדר מכונות. לא הוצג דו"ח אקוסטי לנושא הרעש. מבדיקה גרפית קירוי הבריכה (באזור המים) קטן ב-2 מ"ר מ-25% הנדרשים. שטח ההצללה לשהיית מבקרים שאינו שטח המים הינו שטח המים הריבועי כפול $1.2 = 225.6$ מ"ר-שטח הקירוי המוצע הינו כ-226.2 מ"ר. שטח קירוי בריכת הפעוטות הינו 75% כנדרש- הבריכה מקורה כולה. יידרש אישור משרד הבריאות. | + | | בריכות שחיה |

הערות נוספות:

1. קיימת חריגה של כ-144.07 מ"ר בשטחי השירות המותרים לתכנון עבור המלונאות- בפועל שטח החריגה עומד רק על כ-30 מ"ר שכן רובו קווז מהסיבות הבאות:
 - א. נותר שטח עיקרי למלונאות של כ-12 מ"ר לניצול (יתואר כשטח עיקרי שנוצל במפרט השטחים).
 - ב. לא יוחד אזור לשטחי שירות מסחר בקומת הקרקע ועל כן ניתן לראות את השטח העודף שנותר משטחים אלו- 72.70 מ"ר כמקווז משטח החריגה.
 - ג. לשטח הנותר 59.30 מ"ר יש הצדקה בתכנית 4099 עצמה. בהערות לטבלה 5 המפרטת את זכויות הבנייה סעיף 1(ג) הובהר כי לצורך תמריץ לממ"קים, יותר בעת הוצאת היתר הבנייה לחשב את יתרת השטח העודף שניתן היה להקים בו ממ"דים כשטח עיקרי נוסף.

דהיינו ל-6 הדירות המתוכננות היה ניתן להוסיף שטח ממ"דים של כ-75 מ"ר בהפחתת שטח ממ"קים מתוכננים(כ-27.50 מ"ר) ניתן היה לקבל שטח עיקרי נוסף של 47.50 מ"ר. (יובהר כי הממ"ק בקומה האחרונה משרת רק דירה אחת ועל יילקח שטחו כשטח ממ"ד ולא ממ"ק).

נותר שטח חורג של כ-11.80 מ"ר מהשטחים שניתן היה לתכנן עבור הבניין.

2. חישוב שטחים נעשה באופן לוקה בחסר ועל כן ייתכן כי יתווספו שטחים נוספים לחריגה המתוארת לעיל בסעיף 1- יידרש כתנאי טכני:

- לא הוצג שטח הגזוזטרה החורג ממרפסת הגג במניין שטחי הגזוזטראות.
- לא הוצג שטח מרפסות הגג המקורות כשטח עיקרי.
- לא הוצג שטחי מבואות ומדרגות שאושרו מכוח שטחי העיקריים (מהוראות הממ"דים שניתן היה לתכנן) כשטח עיקרי.
- הוצג שטח הממ"ק בהתאם לתקנות חישוב השטחים לנושא זה- 4 מ"ר לדירה+ קירות והצגת השטח המינימלי לאישור בקומות המלונאיות- שטח עודף ייחשב במניין השטחים העיקריים.
- הוצג שטחי שירות שנלקחו מכוח שטחי המלונאות העיקריים שלא נוצלו- במניין השטחים העיקריים.
- לא הוכללו הכללת כל שטחי המדרגות של השטח הציבורי במניין השטחים המותרים (שירות) חלקן הוסרו כחלל.
- לא חושב שטח המרתף 5- שכן מדובר ברצפות.

יידרש כתנאי טכני - הצגת סכמת שטחים לניצול בתחילת המפרט, הצגת שטחי הממ"ק בהתאם לתקנות 4 מ"ר לדירה+ קירות- השטח העודף ילקח במניין השטחים העיקריים, הצגת שטחי המבואות שנלקחו מכוח שטחי ממ"דים אלו (עיקריים) ושטחי מלונאות עיקריים שלא נוצלו במניין השטחים העיקריים.

3. יצוין כי מרבית שטח המסחר המוצג- 480.77 מ"ר- משמש כמסעדה ולאונג' של המלון הפתוח לכניסה מהרחוב דרך במה מוגבהת.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 28/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 01/04/2020:

הבקשה כוללת:

תוספת 22 קומות מעל 4 קומות מרתף(אושרו בהיתר מס' 1172-15, בקשה מס' 1315-14) ובהן 230 חדרי מלון, 7 יחידות דיור (5 יחיד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יחיד מעל 120 מ"ר), אולם כנסים ו-200 מ"ר שטח מבני ציבור.

דרישת התקן:

70.56 מקומות חניה לרכב פרטי

9 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה תפעולית.

16 מקומות חניה לאופנועים

8 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לשטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

70 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 58 מקומות חניה במתקנים חצי אוטמטיים במרתף 4- שהגישה אליו באמצעות מעלית רכב מאוישת.

9 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 4- שהגישה אליו באמצעות מעלית רכב מאויש באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

2 מקומות חניה תפעולית- 1 מקום בקומת קרקע+ 1 טנדר במרתף 4-.

16 מקומות חניה לאופנועים במרתף 4- שהגישה אליו באמצעות מעלית רכב מאוישת.

10 מקומות חניה לאופניים- 6 במתקן תליה במרתף 1- + 4 במרתף 4-.

חסרים:

0.56 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:

פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

עבור 0.56 מקומות חניה החסרים ינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.56 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו במרחק עד 350 מטר מתוכנן חניון ציבורי(מס' 60-דולפינריום).

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

פינוי אשפה באמצעות דחסנית 12 מ"ק.
מאושר על סמך אישור אגף התברואה.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לא קיימים עצים במגרש וסביבתו.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג מסתור גמל מים ופתרון גז.
עיצוב אדריכלי על פי תכנית העיצוב המאושרת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 22/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בבניה: בוצע שלד עד לקומת מרתף 1-.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

1. לאשר את הבקשה להקמת מלון במגרש המתפרש בין רחוב הרברט סמואל, נחמיה והירקון. הכולל מגדל בן 19 קומות וקומת גג טכני עבור מלון ומגורים (בשלוש הקומות העליונות), מעל 3 קומות מסד מלונאיות. קומות המסד משמשות את המלון ומעורב בהן שטח לצורכי ציבור ומסחר.
סה"כ יתקבל בניין בן 23 קומות 230 חדרי מלון ו-7 יחידות דיור, שטחי ציבורי ומסחר לרחוב הירקון והרברט סמואל, הכול מעל 5 קומות מרתף לחניה ושירות המלון הבנויים חלקית לפי היתר 15-1172.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.56 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תקנות חנייה מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 9 אשר בו במרחק עד 350 מטר מתוכנן חניון ציבורי(מס' 60- דולפינריום).

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. אישור משרד הבריאות לבריכה הציבורית ולמלון כולו.
3. אישור משרד התיירות ועמידה בהוראות תמ"א 12/1.
4. אישור סופי של אדריכל העיר לתנאים שניתנו: תאום תוכנית הפיתוח בדגש על חתכי הרחובות המקיפים, בתי גידול לעצים, כניסות למבנה, מיקום שטחים ציבוריים ודרכי הגישה אליהם, פינוי זיקות הנאה מאלמנטים בנויים, תיאום חזיתות המגדל, הצגת מיקום מערכות טכניות ואוורור על פני הקרקע.
5. תיאום ואישור אגף שפ"ע לפיתוח, בתי גידול, חומרי גמר, הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים.

6. אישור תעופה אזרחית לגובה המנופים והבנייה עצמה.
7. הצגת אישור מקדמי לעמידה בתקן בנייה הירוקה 5281 ואישור אדריכל העיר לכך בדגש על משמרת אנרגיה בבניין.
8. אישור אגף התנועה לנספח התנועה והפיתוח.
9. אישור מחלקת איכות הסביבה:
- א. פירי מנדוף וארובות אוורור יעלו עד למעקה הגגות או כפתרון חילופי שיאושר על ידי היחידה לאיכות סביבה.
- ב. הוראות בדבר טיפול בפסולת הבניין בכפוף להחלטת המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב'תוכנית אב לפסולת בניין מחוז תל אביב'.
- ג. מניעת מטרדי רעש וזיהום סביבה כולל בתקופת הבנייה.
- ד. התייחסות לאישור רשות התעופה האזרחית כנדרש בתוכנית.
10. הקטנת השטחים המבוקשים לבנייה בהתאם לתוכנית 4099 לרבות חוק חישוב שטחים וחוק חישוב שטח ממי"י וממ"ק באופן המינימלי הנדרש, תיקון הבקשה בהתאם.
11. אישורה הסופי של מחלקת הדרכים על גבי מפרט התואם את תוכנית המפרט להיתר.
12. הצגת כל פתחי האוורור ותכנון המסחר לרבות מנדפים בהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

תנאים להתחלת עבודות

הקמת עגורנים ומנופים בתחום התוכנית תותר לאחר אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתאום גובה הנחיות סימון.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור הפיקוח כי נעשה פינני בפועל של חלקה 30 בגוש 7229.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור ממכון מורשה ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה כח הבניין נבנה לפי תקן בנייה ירוקה 5821 ואישור אדריכל העיר לנספח זה. הנספח יכלול התייחסות ספציפית למשמרת אנרגיה בבניין – לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום מקרקעין לפי תקנה 27 לנושאים הבאים:
 - זיקת הנאה למעבר רגלי בפרט ברחוב נחמיה ורציף הרברט סמואל (גם בחלק המוגבה).
 - השטחים הציבוריים בתחום התוכנית עבור בעלות העירייה.
 - זיקת הנאה לכלי רכב במרתף לטובת מעבר אל המגרש הצפוני.
 - יעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט.
 - המלון כולו יירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה ולרשום חלקים ממנה לגורם מסוים.
 - המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
 - השטחים לשירות המגורים ירשמו כמשותפים.
 - זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרתף לטובת המגרש הסמוך מצפון.
3. תירשם הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב-יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.

התחייבויות להוצאת היתר

1. עמידה בהנחיות תמ"א 2/4 על כל הוראותיה להגבלת בנייה לגובה עבור נמל תעופה בן גוריון.
2. רישום זיקת הנאה רגלית לרחוב נחמיה ורציף הרברט סמואל.
3. רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה לבנייה בפועל של השטח הציבורי – השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו על שם הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.
4. פינני והריסת המבנים בחלקה 30 גוש 7229.
5. רישום הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב-יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.
6. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרתף לטובת המגרש הסמוך מצפון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור ממכון מורשה ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה כח הבניין נבנה לפי תקן בנייה ירוקה 5821 ואישור אדריכל העיר לנספח זה. הנספח יכלול התייחסות ספציפית למשמרת אנרגיה בבניין - לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום מקרקעין לפי תקנה 27 לנושאים הבאים:
 - זיקת הנאה למעבר רגלי בפרט ברחוב נחמיה ורציף הרברט סמואל (גם בחלק המוגבה)
 - השטחים הציבוריים בתחום התכנית עבור בעלות העירייה.
 - זיקת הנאה לכלי רכב במרתף לטובת מעבר אל המגרש הצפוני.
 - יעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט.
 - המלון כולו ירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה ולרשום חלקים ממנה לגורם מסויים.
 - המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
 - השטחים לשירות המגורים ירשמו כמשותפים.
 - זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרתף לטובת המגרש הסמוך מצפון.
3. תירשם הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספיציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.

התחייבויות להוצאת היתר

1. עמידה בהנחיות תמ"א 2/4 על כל הוראותיה להגבלת בניה לגובה עבור נמל תעופה בן גוריון.

1. לרישום זיקת הנאה רגלית לרחוב נחמיה ורציף הרברט סמואל
2. לרישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה לבניה בפועל של השטח הציבורי-השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו על שם הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.
3. לפינוי והריסת המבנים בחלקה 30 גוש 7229
4. לרישום הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספיציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.
5. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרתף לטובת המגרש הסמוך מצפון.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0253-20-1 מתאריך 07/09/2020

2. לאשר את הבקשה להקמת מלון במגרש המתפרש בין רחוב הרברט סמואל, נחמיה והירקון. הכולל מגדל בן 19 קומות וקומת גג טכני עבור מלון ומגורים (בשלוש הקומות העליונות), מעל 3 קומות מסד מלונאיות. קומות המסד משמשות את המלון ומעורב בהן שטח לצורכי ציבור ומסחר.
סה"כ יתקבל בניין בן 23 קומות 230 חדרי מלון ו-7 יחידות דיוור, שטחי ציבורי ומסחר לרחוב הירקון והרברט סמואל, הכול מעל 5 קומות מרתף לחניה ושירות המלון הבנויים חלקית לפי היתר 1172-15.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.56 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תקנות חנייה מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 9 אשר בו במרחק עד 350 מטר מתוכנן חניון ציבורי(מס' 60-דולפינריום).

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. אישור משרד הבריאות לבריכה הציבורית ולמלון כולו.
3. אישור משרד התיירות ועמידה בהוראות תמ"א 12/1.
4. אישור סופי של אדריכל העיר לתנאים שניתנו: תאום תוכנית הפיתוח בדגש על חתכי הרחובות המקיפים, בתי גידול לעצים, כניסות למבנה, מיקום שטחים ציבוריים ודרכי הגישה אליהם, פינוי זיקות הנאה מאלמנטים בנויים, תיאום חזיתות המגדל, הצגת מיקום מערכות טכניות ואוורור על פני הקרקע.
5. תיאום ואישור אגף שפי"ע לפיתוח, בתי גידול, חומרי גמר, הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים.
6. אישור תעופה אזרחית לגובה המנופים והבנייה עצמה.
7. הצגת אישור מקדמי לעמידה בתקן בנייה הירוקה 5281 ואישור אדריכל העיר לכך בדגש על משמרת אנרגיה בבניין.
8. אישור אגף התנועה לנספח התנועה והפיתוח.
9. אישור מחלקת איכות הסביבה:
- א. פירי מנדוף וארובות אוורור יעלו עד למעקה הגגות או כפתרון חלופי שיאושר על ידי היחידה לאיכות סביבה.

- ב. הוראות בדבר טיפול בפסולת הבניין בכפוף להחלטת המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב'תוכנית אב לפסולת בניין מחוז תל אביב'.
- ג. מניעת מטרדי רעש וזיהום סביבה כולל בתקופת הבנייה.
- ד. התייחסות לאישור רשות התעופה האזרחית כנדרש בתוכנית.
10. הקטנת השטחים המבוקשים לבנייה בהתאם לתוכנית 4099 לרבות חוק חישוב שטחים וחוק חישוב שטח ממ"ק וממ"ק באופן המינימלי הנדרש, תיקון הבקשה בהתאם.
11. אישורה הסופי של מחלקת הדרכים על גבי מפרט התואם את תוכנית המפרט להיתר.
12. הצגת כל פתחי האוורור ותכנון המסחר לרבות מנדפים בהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

תנאים להתחלת עבודות

הקמת עגורנים ומנופים בתחום התוכנית תותר לאחר אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתאום גובה הנחיות סימון.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור הפיקוח כי נעשה פינוי בפועל של חלקה 30 בגוש 7229.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור ממכון מורשה ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה כח הבניין נבנה לפי תקן בנייה ירוקה 5821 ואישור אדריכל העיר לנספח זה. הנספח יכלול התייחסות ספציפית למשמרת אנרגיה בבניין – לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום מקרקעין לפי תקנה 27 לנושאים הבאים:
 - זיקת הנאה למעבר רגלי בפרט ברחוב נחמיה ורציף הרברט סמואל (גם בחלק המוגבה).
 - השטחים הציבוריים בתחום התוכנית עבור בעלות העירייה.
 - זיקת הנאה לכלי רכב במרתף לטובת מעבר אל המגרש הצפוני.
 - יעוד לשימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט.
 - המלון כולו יירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה ולרשום חלקים ממנה לגורם מסוים.
 - המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.
 - השטחים לשירות המגורים ירשמו כמשותפים.
 - זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרתף לטובת המגרש הסמוך מצפון.
3. תירשם הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב-יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.

התחייבויות להוצאת היתר

1. עמידה בהנחיות תמ"א 2/4 על כל הוראותיה להגבלת בנייה לגובה עבור נמל תעופה בן גוריון.
2. רישום זיקת הנאה רגלית לרחוב נחמיה ורציף הרברט סמואל.
3. רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בפועל של השטח הציבורי – השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו על שם הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.
4. פינוי והריסת המבנים בחלקה 30 גוש 7229.
5. רישום הערה לפי סעיף 128 כי כל מכירה תהיה מותנית באישור עיריית תל אביב-יפו כדי להבטיח שלא ימכרו דירות אירוח לגורמים ספציפיים, למעט מכירה של כל המלון בכללותו מגורם א' לגורם ב'.
6. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרתף לטובת המגרש הסמוך מצפון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.