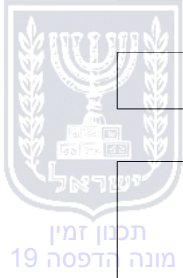


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0878066

תא/מק/5003 - ניווד זכויות מרמב"ם 15 לקפלן 4 - בית העיתונאים



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת זו, הינה תוכנית לניוד זכויות מכח תוכנית השימור 2650/ב בסמכות הוועדה המקומית, אשר מניידת יתרת זכויות ממבנה לשימור עם הגבלות מחמירות בתוכנית 2650/ב המצוי ברחוב רמב"ם 15 למגרש ברחוב קפלן 4 בתל אביב.

מטרת התוכנית הינה הסדרת הבינוי במגרשים הנ"ל באופן שיבטיח את שימור ושיפוץ המבנה ברחוב רמב"ם 15 שהינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות - על פי תוכנית השימור המאושרת 2650/ב. בנוסף, עידוד המלונאות ברחבי העיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר תל אביב יפו, על ידי קביעת יעוד מלונאי לצמיתות בבינוי הקיים במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות.

שטח התוכנית הינו כ- 4.680 דונם :

1,070 מטרים רבועים במגרש מוסר - המצוי ברח' רמב"ם 15
ו-3,610 מטרים רבועים במגרש מקבל - המצוי ברח' קפלן 4.

המגרש המקבל (קפלן 4)

במגרש קיימים 3 מבנים. שני מבנים הממוקמים בדרום המגרש, אשר סומנו להריסה בתוכנית 2474 ובנוסף מבנה הידוע כ"בית העיתונאים" הממוקם בצפון המגרש, לאורך רחוב קפלן וסומן לשימור בתוכנית 2474. מבנה זה הינו בן שתי קומות וקומת גג חלקית.

בית העיתונאים, הידוע גם בכינוי "בית סוקולוב", משמש כמרכז אגודת העיתונאים מאז הקמתו בשנות ה-50. הבניין נחשב לאחד מהאייקונים האדריכליים של תל אביב ומהווה דוגמה למבנה ציבור מימי ראשית המדינה. הבניין תוכנן בסגנון המשלב ברטליזם ומודרניזם על ידי האדריכלים שלומית ומיכאל נדלר, אשר זכו בתחרות אדריכלית לתכנונו.

בחלק הדרומי של המגרש המקבל, המצוי באיזור ההכרזה, יבנה מבנה חדש אשר נקבע עוד בתוכנית 2474. ניוד הזכויות מהמגרש המוסר יאפשר תוספת 2 קומות משרדים במבנה זה, הגדלת מספר יחידות דיור מ-95 יחידות דיור על פי תוכנית 2474 ל-132 יחידות דיור וקביעת הוראות בינוי ועיצוב מחייבות למגרש זה.

בתוכנית הנוכחית יתווספו במגרש המקבל הזכויות המפורטות להלן:
3,600 מ"ר עיקרי עבור שטחי משרדים.
1,500 מ"ר שטחי שירות נלווים.

תוספת שטחי השירות הינה מתוקף הוראה בתוכנית השימור, המאפשרת תוספת שטחי שירות בהיקף של עד 1.3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל הגדול מבניהם, זאת בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

המגרש המוסר (רמב"ם 15)

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 820 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים, זאת על פי הערכת שומת בורר למבנה לשימור במגרש המוסר מתאריך 4.8.2021 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.02.2020.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 4.39 מ"ר עיקרי בשימוש משרדים במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רמב"ם 15, הם 1603.49 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 21.12.2021 לשווי קרקע 30,760 למ"ר לפי שווי קרקע מתאריך 4.8.2021:

- 945.95 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה על פי תוכניות תקפות.

- 58.85 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.

- 228.65 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

- 370.04 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה (30%) אושרו בוועדה המקומית בתאריך ה-28.4.2021.

יש לציין כי התחשיב אינו סופי נוכח העובדה שבימים אלו מקודמת בקשה להיתר בניה למלון. לאחר הוצאת היתר הבנייה, יופק תחשיב מעודכן בהתאם לשטחים שמומשו בהיתר הבניה.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 820 מ"ר עיקרי ובכללם:

- 162.46 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה על פי תוכניות תקפות.

- 58.85 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.

- 228.65 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

- 370.04 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 תא/מק/5003 - ניווד זכויות מרמב"ם 15 לקפלן 4 - בית העיתונאים

מספר התכנית **מספר התכנית**
 507-0878066

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 4.680 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מקומית**

לפי סעיף בחוק **א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8)**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי **לא**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	178485
קואורדינאטה Y	663927

1.5.2 תיאור מקום

קפלן 4, המגרש המקבל: גובל ממזרח בקפלן 6 (בית הסופר - חלקה 582, גוש 6111), מדרום ברחוב איתמר בן אבי"י ובאיתמר בן אבי"י 4, 7 (חלקות 83,734, גוש 6111), ממערב באבן גבירול 14-16 (בית יכין חלקות 749-750, גוש 6111) ומצפון ברחוב קפלן.
 רמב"ם 15, המגרש המוסר: המגרש גובל ממזרח באלנבי 76,78 וברמב"ם 17 (חלקות 65,67,68, גוש 6918). מדרום ברחוב רמב"ם, ממערב ברחוב נחלת בנימין 15,17 (חלקות 62,63, גוש 6918). מצפון באלנבי 74 ובנחלת בנימין 13 (חלקות 69,71, גוש 6918).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	בן אבי"י איתמר	9	
תל אביב-יפו	קפלן	4	
תל אביב-יפו	רמב"ם	15	
תל אביב-יפו	רמב"ם	15	א'

בית העיתונאים - "גני שרונה". רמב"ם 15 - לב תל אביב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק		746
6918	מוסדר	חלק	64	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650 /ב. הוראות תכנית תא/2650 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/2650 /ב
27/12/1951	268	206	ביחס למגרש המוסר - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/281. הוראות תכנית תא/281 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/281
30/10/1997	167	4579	ביחס למגרש המקבל - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/2474 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/2474
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ע/1
21/04/1994	2974	4208	ביחס למגרש המקבל - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ג
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
18/07/2017	7716	7546	ביחס למגרש המקבל - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/70 /א. הוראות תכנית תתל/70 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/70 /א
03/07/1975	1832	2123	ביחס למגרש המוסר - תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית תא/1200 בתחום הקו הכחול	החלפה	תא/1200



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 44	כפיפות	ביחס למגרש המוסר - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 44. הוראות תכנית תא/ 44 תחולנה על תכנית זו.	1142		20/11/1941
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001
תא/ ע	כפיפות	ביחס למגרש המוסר - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע'. הוראות תכנית תא/ ע' תחולנה על תכנית זו.	3275		28/11/1985



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		גדעון בר אוריין			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת אקלימית	11: 17 19/04/2021	אנני גלר בלבן	21/03/2021	51		מנחה	בניה ירוקה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	20: 40 11/08/2021	ארז גלבווע	20/06/2021	10	1: 250	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב	20: 38 11/08/2021	ארז גלבווע	21/06/2021	1	1: 250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	20: 42 11/08/2021	ארז גלבווע	04/03/2021	12	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	20: 41 11/08/2021	ארז גלבווע	21/06/2021	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר - מגרש מקבל ומגרש מוסר	10: 36 19/04/2021	ברני גטניו	01/03/2021	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר
לא	מחייב לנושאים הבאים: קווי בניין וגובה המבנה המוצע במגרש המקבל	20: 33 11/08/2021	גדעון בר אוריין	21/03/2021	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	11: 34 19/04/2021	נעמן כספי	24/09/2020	25		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב למיקום רמפה לכניסה ויציאת רכבים	15: 17 14/12/2021	עירד שרייבר	24/06/2021	1		מחייב חלקית	תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגודת העיתונאים בתל אביב	תל אביב- יפו	קפלן	4	03-6956141	03-6951438	
	פרטי			אינטרנשיונל דיבלופמנט גרופ קולונדה בע"מ	תל אביב- יפו	בלפור (1)	44	03-6777777		ruthamit@g mail.com
	פרטי			סבוי תל אביב) (2006	תל אביב- יפו	גאולה (2)	5	03-5140500		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : באמצעות עו"ד משה הרדי, על פי ייפוי כוח מיום 22.4.2015.

(2) הערה : באמצעות אינטרנשיונל דיבלופמנט גרופ קולונדה בע"מ על פי יפוי כח מיום 29.5.2019.

1.8.2 יזם

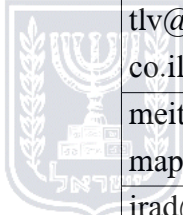
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הפניקס חברה לביטוח בע"מ	גבעתיים	דרך השלום	53	074-7315590		GuyP@fnx.co.il
פרטי			ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	18 א	03-6480889		adi@reality- fund.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400		tlv@barorian. co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541014		meitalk@data map.com
יועץ תנועה	מהנדס	עירד שרייבר	4610059	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co il
אגרונום	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים	10			caspian7@g mail.com
מהנדס	מהנדס	ארז גלבוץ	107047	א. גלבוץ מהנדסים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	roees@s- gilboa.co.il
יועץ בניה ירוקה	יועץ סביבתי	אנני גלר בלבן		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		annie.geller @avivameg.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית העיתונאים	מבנה לשימור בחלק הצפוני במגרש המקבל.
בניין חדש	המבנה המוצע בחלק הדרומי במגרש המקבל, כמופיע בנספח הבינוי - כמשמעותו בתוכנית 2474 ובתוכנית זו.
מגרש מוסר	המגרש ברחוב רמב"ם 15 המצוי בחלקה 64 שבגוש 6918, ובו קיים מבנה אשר הוגדר לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור 2650/ב.
מגרש מקבל	המגרש ברחוב קפלן 4 המצוי בחלקה 746 שבגוש 6111, הכולל את המבנה לשימור "בית העיתונאים" והבניין החדש בעורף המגרש.
תוכנית השימור	תוכנית השימור העירונית מס' תא/2650ב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור במגרש המוסר למגרש המקבל.
- עידוד המלונאות ברחבי העיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר תל אביב יפו, על ידי קביעת יעוד מלונאי במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות.
- עידוד שימור המבנה ההיסטורי "בית העיתונאים", שיפור המרחב הפנוי לציבור על ידי רישום זיקות הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, שימור ופיתוח נוף במגרש המקבל ויצירת מרחב להולכי רגל המייצר קישוריות ומנגיש את המבנה לשימור 'בית העיתונאים' לציבור הרחב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מהמגרש המוסר למגרש המקבל.
 - מחיקת 820 מ"ר מהמגרש המוסר.
 - תוספת של 3600 מ"ר עיקרי למשרדים במגרש המקבל.
 - תוספת 2 קומות בבניין החדש במגרש המקבל.
- קביעת ייעוד מלונאי במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות.
- ביחס ליתרת שטחי הבניה לשימוש מלונאי מכוח תוכנית 281, הרחבת שימושים משימוש מלונאי לשימוש מגורים בהתאם לסעיף 10 בנספח ד' לתוכנית השימור, וזאת לצורך נידום בשווי מגורים בתוכנית עתידית.
- הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור במגרש המוסר בהתאם להוראות השימור של תוכנית השימור.
- הבטחת ביצוע שימור וקביעת הוראות לשימור בבית העיתונאים.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב בבניין החדש במגרש המקבל.
- קביעת זיקת הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה לטובת הציבור להולכי רגל במגרש המקבל.

8. קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי במגרש המקבל.
9. קביעת הוראות תנועה וחנייה במגרש המקבל.
10. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב במגרש המקבל.
11. הגדלת צפיפות בבניין העורפי במגרש המקבל מ-95 יחידות דיור ל-132 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	1,070	22.86
מגרש מיוחד	3,610	77.14
סה"כ	4,680	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,613.1	77.12
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,072.01	22.88
סה"כ	4,685.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגרש מקבל: לפי תוכנית 2474. בבית העיתונאים: תותר המשך הפעילות הקיימת ו/או כל תכלית אחרת הפתוחה לציבור והדרושה לשילובו עם הבניין החדש, לרבות השימושים המותרים בתוכנית 2474.</p> <p>בבניין החדש: מרתפים: לפי הוראות תוכנית 2474 ולפי הוראות תוכנית ע"1. קומת קרקע: משרדים, מסחר, מבואות מגורים וכל תכלית בהתאם לתוכנית 2474. קומות 1-3: משרדים (בקומה השלישית בלבד יותר גם שימוש של מגורים ובתנאי הבטחת מיצוי כל הזכויות מניוד למשרדים והפרדת השימושים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת להוראות התוכנית). קומות 4-20: מגורים קומת גג חלקית: במרפסות הגג תותר הקמת בריכה ושימושים לטובת תפקוד הברכה (כגון חדר מכונות ומצללות). גג עליון: יותרו מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>בניין חדש: 1. גובה מבנה ומספר הקומות: מספר הקומות המרבי יהיה 19 מעל קומת קרקע. גובהו המרבי של המבנה לא יעלה על 77.70 מטרים ממפלס פני הקרקע, כולל מתקנים טכניים ככל שידרשו.</p> <p>2. גובה הקומות: א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו ויכיל פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות. ב. גובה קומה טיפוסית עבור משרדים לא יעלה על 4 מטרים ברוטו. ג. גובה קומה טיפוסית עבור מגורים לא יעלה על 3.6 מטרים ברוטו. ד. גובה קומת הגג החלקית - לא יעלה על 3.6 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך ששך כל הגובה לא יעלה על 6 מטרים כולל מתקנים טכניים. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית. ה. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מטרים ברוטו כולל גובה נדרש לפתרונות קונסטרוקטיביים, מערכות טכניות וגובה עבור בתי גידול לנטיעת עצים שלא יפחת מ-1.5 מטר. 3. קווי הבניין - כמסומן בנספח הבינוי. 4. מרתפים: תכסית קומות המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. 5. מרפסות: א. תירשם הערה בפנקס רישום המקרקעין האוסרת על סגירת מרפסות. ב. מרפסות גג מקורות בגובה שלא יפחת מ-2 קומות ושאינן תחומות בבנייה כלשהי ביותר מ-2 צדדים, לא יחשבו במניין השטחים. ג. תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות כולל מרפסות התחומות בקירות משלושה צדדים בשטח</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ממוצע של עד 12 מ"ר ליחידות דיור, ובשטח שלא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחים אלו יהיו במניין שטחי המרפסות כמפורט בטבלה 5. כמו כן, תותר הסתרה מלאה למרפסות באמצעות תריסים/רפרפות במעטפת המבנה וזאת בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. בריכה:</p> <p>מיקום סופי ואופן פריסת הבריכות יקבע בתוכנית העיצוב, שימושים נלווים יהיו במעטפת המבנה ולא יעלו על הגובה המירבי (77.70 מטר) כולל מצללות, שימושים נלווים ומתקנים טכניים.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בניין חדש:</p> <p>1. אלמנטי הצללה:</p> <p>- יותרו אלמנטי הצללה מבטון או מחומרים קלים בזיקות ההנאה ועל החזית בכפוף לאישור אדריכל העיר ומחלקת שימור.</p> <p>- פרט אלמנטי הצללה יופיע בקנה מידה 1:25 בהגשה להיתר.</p> <p>3. מסתורי כביסה:</p> <p>- פתרון ייבוש הכביסה יבחן ויאושר במסגרת תוכנית העיצוב ובאישור אדריכל העיר.</p>	ב
<p>זיקת הנאה</p> <p>מיקום זיקת ההנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, להולכי רגל כפי שמסומן בתשריט הינו מנחה. תצורת זיקת ההנאה תקבע סופית בתוכנית העיצוב ובתנאי ששטח לא ירד מ-1800 מ"ר ותכלול מעבר מינימלי להולכי רגל בין רחוב קפלן לרחוב איתמר בן אביי אשר יהיה פנוי ממכשולים ורוחבו לא יפחת מ-3 מטרים.</p> <p>תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום מקרקעין למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים הלא מבוניים במגרש, בכללם כל השטחים הפתוחים במרווחים בין הבניין החדש לבין בית העיתונאים ולגבולות המגרש כפי שיקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלית.</p> <p>בשלב תוכנית העיצוב תבוצע התאמה למפלסי הפיתוח של בית הסופר.</p> <p>בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים והפרטיים הגובלים בהם. שינויים בגיאומטריה של זיקת ההנאה בשלב תוכנית עיצוב, יהיו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחשבו סטייה ניכרת מהתוכנית.</p> <p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ציבורית לרכב הינו מחייב ויהיה פתוח למעבר כלי רכב ותירשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בניין חדש:</p> <p>1. צפיפות יחידות דיור:</p> <p>א. יותרו עד 132 יחידות דיור בתוכנית.</p> <p>ב. שטח ממוצע לדירה: 71.5 מ"ר עיקרי.</p> <p>ג. שטחן של 20% מסך הדירות יהיה עד 65 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן והדבר יהווה סטייה ניכרת</p>	ד



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>מהוראות התוכנית.</p> <p>ד. תותר תוספת למספר יחידות הדיור (ללא תוספת שטחי בנייה), באישור מה"ע וזאת בהיקף של עד 10% מסך יחידות הדיור (תוספת של עד 13 יחידות דיור). תוספת זאת לא תהווה סטייה מן התוכנית. שטחן של יחידות הדיור אשר יתווספו מכח סעיף זה, לא יפחת מ-40 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן של יחידות הדיור שיתווספו בהתאם לסעיף זה והדבר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>שימור מבנה בית העיתונאים יהיה בהתאם למצבו המקורי של המבנה, על פי תיק התיעוד שיאושר על ידי מחלקת השימור בעיריית תל אביב. לא יותרו חצרות אנגליות סביב מבנה בית העיתונאים. תשתיות המבנה לשימור ימוקמו בתת הקרקע או בתחומי המבנה החדש.</p>
ו	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>בהתאם למפורט בטבלה 5 שבתוכנית זו.</p>
4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגרש מוסר:</p> <p>1. שימושים עבור זכויות הבניה הממומשות במגרש: על קרקעי: קומת קרקע: חזית מסחרית ושימושי מלונאות. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית. קומות 1-2: שימושי מלונאות. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית. גג עליון מרוצף - יותרו שימושים טכניים ומלונאיים כגון בר לטובת תפקוד המלון. לא יותרו מצללות ומתקנים טכניים שיעלו על גובה מעקה הגג, לא תותר סגירת חורף או כל סגירה שהיא. הריצוף וכל האלמנטים הנוספים יהיו בתאום ובאישור מחלקת השימור. תת קרקעי: בקומה שמתחת למפלס הכניסה: שימושים עיקריים ונלווים למלונאות. בקומה 2-: שטחי שירות ושטחים נלווים למלונאות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. שימור הבניין הקיים יהיה על פי תיק התיעוד המאושר של המבנה ובהתאם להוראות תוכנית</p>



מלונאות (אכסון מלונאי)	4.2
<p>השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב.</p>	
<p>זכויות בניה מאושרות סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור במגרש המוסר :</p> <p>1. זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן על פי התוכניות התקפות במגרש למעט מחיקה של 820 מ"ר שטח עיקרי מכח תוכנית זו.</p> <p>2. ביחס ליתרת שטחי הבניה לשימוש מלונאי מכוח תוכנית 281 , הרחבת שימושים משימוש מלונאי לשימוש מגורים בהתאם לסעיף 10 בנספח ד' לתוכנית השימור, וזאת לצורך ניוודם בשווי מגורים בתוכנית עתידית.</p>	<p>ב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	(7)	(7)	(7)	(7)	20 (6)	132 (4)	60 (3)	25498	11000		(2) 5048	(1) 9450	3610	2	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
								8708) 3500 (10		(9) 1608	(8) 3600		2	משרדים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					3 (12)) 1250 (11	229		171	(1) 850		2	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						(14)						(13)	1070	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ממ"דים ו/או ממ"קים למגורים, משרדים ומסחר.
- ניתן יהיה להמיר עד 15% מ"ר בין שטחי השירות של השימושים השונים.
- שטחי מרפסות בהתאם לתקנות החוק ועל פי המפורט בסעיף 4.1.2. א' ס"ק 5
- מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכניות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הני"ל- בטלות.
- לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם לזכויות המוקנות מתכניות תקפות. מתוך שטחים אלה יותרו שטחים עבור מסחר בבניין החדש.
- (2) בהתאם לזכויות המוקנות מתכניות תקפות. כולל תוספת שטחי שירות מכח תקנות הג"א לזכויות הבניה תקפות, בהתאם לתקנה 9(ז) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.
- (3) כולל היטל כל הקומות מעל הקרקע לא כולל מרפסות מובלטות מעבר לקו בניין.
- (4) בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר הגדלת מספר יחידות הדיור (ללא תוספת שטחי בנייה), בהיקף של עד 10% מסך יחידות הדיור. שטחן של יחידות הדיור אשר יתווספו מכח סעיף זה, לא יפחת מ-40 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן של יחידות הדיור שיתווספו בהתאם לסעיף זה והדבר יהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית.
- (5) הוא גובה מירבי וכולל מתקנים טכניים.
- (6) 19 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל קומת מתקנים טכניים.
- (7) קווי בניין - כמתואר בנספח הבינוי ובתשריט מצב מוצע.
- (8) עיקרי למשרדים - זכויות המנוידות מתוקף תוכנית השימור וישמשו אך ורק לשימוש משרדי.
- (9) תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור וכולל שטחי מיון מתקנות הג"א עבור מסחר ומשרדים בהיקף של 108 מ"ר, בהתאם לתכנון המוצע.
- (10) כולל שטח למחסנים.
- (11) השטחים יהיו בהתאם למצב המקורי של המבנה, לא כולל סגירות שבוצעו במהלך השנים ובהתאם לתיק התיעוד שיאושר על ידי מחלקת השימור.
- (12) שתי קומות וקומת גג חלקית.
- (13) זכויות והוראות הבניה במגרש זה הינן בהתאם לתוכנית זו ולתוכניות המאושרות והתקפות במגרש למעט מחיקה של 820 מ"ר עיקרי.
- (14) מספר חדרי המלון לא יפחת מ-60 חדרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>במגרש המקבל:</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הכנה ואישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת למגרש המקבל על ידי הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים במבנה החדש ובמבנה לשימור: בינוי, מיקום זיקות הנאה, מיקום כניסות למבנים ולחניונים, פירוט תמהיל יחידות דיור, מערכת תנועה במבנה לשימור, מרפסות, מיקום שטחי המשרדים והמסחר, קביעת מפלסי פיתוח, מיקום שטחי החילחול, נטיעות, הוראות לבנייה ירוקה, חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, סגירות חורף, מיקום פתרונות אוורור החניונים, מיקום פליטת אגוז גנרטור, פירי נידוף וארובה למסחר, מיקום חדרי שנאים ככל שיהיו ומרחק ממקומות שהיית אנשים, גישות להולכי רגל ורכב, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1. יותרו 16 חניות לשימושי תעסוקה ו-16 חניות לשימושי המסחר. חניות אלו לא תוצמדנה ותשמשנה כחניון ציבורי במחירי חברת אחוזת החוף ותהיינה פתוחות לשימוש הציבור הרחב 24/7.</p> <p>2. מספר מקומות החניה עבור אופניים יהיה כמופיע בנספח התנועה: 1:1 למגורים, 1:100 למשרדים ו-1:300 למסחר.</p> <p>3. הכניסה לחניה במגרש המקבל תהייה באמצעות מסעה בתחום קווי הבניין החדש ומעליה יהיה בינוי.</p> <p>4. לא תתאפשר כניסת רכבים לתת הקרקע מרחוב קפלן.</p> <p>5. יותרו עד 6 קומות מרתף בתת הקרקע עבור חניה והשימושים המצוינים בסעיף 4.1.1.</p>
<p>6.3</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים לכריתה", יעודי "עצים להעתקה".</p> <p>1. "עצים לשימור" - יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות ואדריכל העיר.</p>
<p>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים. במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח יש להכין סקר אנרגיה על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול בחינה של פוטנציאל ייצור חשמל שנתי ממערכת פוטו וולטאית על שיעור ניכר של גג המבנה והחזיתות. הוראות התוכנית יחייבו התקנת אמצעי ייצור ל-50% מהפוטנציאל אשר יבחנו בתוכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>2. אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר ככל שיימצא אסבסט יפונה על ידי קבלן מורשה.</p> <p>3. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים. גנרטור לשעת חרום: ימוקם על גגות המבנים בחופה אקוסטית וארובה. במידה וימוקם בתת הקרקע יש</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>להקצות פיר פליטה עד גג הבניין לשחרור עשן הגנרטור. 4. חלחול והחדרת מי נגר</p> <p>א. השהייה וחלחול: חובת התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה אשר יתוכננו על פי העקרונות לחישוב נפחי הנגר המטופלים הנחיות עיריית תל אביב ותמ"א 1.</p> <p>ב. תכסית: יושארו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.</p> <p>ג. חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מ-80% תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> <p>מסך שטח הגג הפנוי. כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.</p> <p>5. אקוסטיקה: חוות דעת אקוסטית תתייחס למניעת מטרדי רעש ממערכות מכניות, מסחר, בריכת שחייה על הגג ככל שתתוכנן, מיגון אקוסטי דירתי לרעש תחבורה, השפעת התעסוקה על המגורים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.</p> <p>6. ככל ויידרש חדר טרנספורמציה: נדרש מרחק הפרדה של 5 מטרים מאזורי שהייה ממושכת.</p> <p>7. סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.</p>	
<p>בניה ירוקה</p> <p>1. תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.</p>	6.5
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש המקבל:</p> <p>1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית כמפורט בפרק 6.1 ובסעיף 4.1.</p> <p>2. הבטחת רישום זיקות ההנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה לטובת הציבור למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה:</p> <p>1. במגרש המקבל, קפלן 4, הכולל את בית העיתונאים:</p> <p>א. אישור תיק תיעוד בהתאם להנחיות העדכניות של מחלקת שימור למגרש בית העיתונאים (כולל בינוי והריסה) על ידי מחלקת שימור.</p> <p>ב. קבלת אישור היחידה הסביבתית לחוות דעת בנושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר, קרינה, הנחיות למניעת רעש ואיכות אוויר (אבק) בזמן עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה (ציוד מכני הנדסי) והתייחסות לשימושים הרגישים בסביבת אתר העבודה, מיגון דירתי, מתקנים טכניים, פתרונות נידוף, גנרטור חירום וכדומה.</p> <p>ג. פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזורת יערכו על פי התקנות (הנחיות) ויאושרו במחלקת תברואה.</p>	6.6

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>ד. הריסה ופינוי: הצגת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה בכפוף לסקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך. ככל שימצא, הפינוי יעשה על ידי התקשרות עם קבלן מורשה בעל היתר עבודה באסבסט.</p> <p>ה. חוות דעת הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר במגרש לתוואי מתע"ן יהיה תאום עם נת"ע. לא תותר הנחת תשתיות, בניוי, לרבות עוגנים וכל עבודה בתחום התחנה ורצועת המתע"ן אלא בתאום עם נת"ע.</p> <p>ז. תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן מונה הדפסה 19 תכנון זמין) שדירוג יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C (בלפחות מ-95% מיחידות הדיור), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>ח. תוכנית תחומה על ידי יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה והצגת תוכנית חשמל על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.</p> <p>2. במגרש המוסר רמב"ם 15:</p> <p>א. אישור מחלקת השימור לתוכנית ההיתר.</p> <p>ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תוכנית זו.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<p>תנאים למתן היתר איכלוס במגרש המקבל:</p> <p>1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור בהתאם למסומן בבקשה להיתר.</p> <p>2. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב-2011, כאמור בסעיף 6.7 להלן.</p> <p>3. סיום עבודות השימור בבית העיתונאים כולל אישור מחלקת שימור לתעודת גמר</p> <p>4. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר על פי הנחיות מחלקת השימור. השלמת ועדכון תיק התיעוד וההיתר במבנה לשימור על פי מידת הצורך ונכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי זה, תהייה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחוות דעת שאושרה בשלב קבלת ההיתר.</p> <p>6. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.</p> <p>7. אישור התקנת גלאי CO במרתפים, ככל שיידרש.</p> <p>8. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה, ככל שיתוכננו, לממונה רעלים ברשות לאיכות הסביבה.</p> <p>9. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שימצא, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. הצגת תעודות שקילה ואישור על כמויות מחזור (הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין) ופינוי פסולת בניין מאתרים לאגף רישוי ופיקוח על הבנייה.</p> <p>11. ללא השמעת מוזיקה, הפעלת מערכות הגברה תחת כיפת השמים ו/או שטח פתוח על הגג ו/או בשטח הבריכה.</p> <p>12. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
דיור ב-95% מיחידות הדיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.	
הנחיות מיוחדות	6.8
<p>1. חובת אחזקה של מבנים לשימור - העבודות שיידרשו לשם אחזקה של המבנים לשימור שיכללו, בין היתר, תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, וכן עבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סיוד, טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בה, והכל למעט עבודות בתוך הדירות. עבודות תחזוקה אלו יבוצעו על פי הנחיות מחלקת השימור והצורך בהן ייבחן אחת ל-10 שנים מיום השלמת ביצוע עבודות השימור במבנה.</p> <p>2. הוועדה המקומית רשאית לבצע רישום של הערה במבנים לשימור על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 בדבר התחייבות לאחזקה ורענון המבנים לשימור.</p>	
	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

