

התוכן	מס' החלטה
4497-תא/507-0280933 - דובנוב 4-6	08/02/2023
דיון בדיווח	8 - - 0002-23

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס': תא/2397' התכנית משנה יעוד במגרש מחניון ציבורי לבניין משרדים וחניה תת קרקעית. יעוד המגרש: "אזור משרדים"
זכויות בניה ומספר קומות: 300% זכויות בניה. 11,028 מ"ר כולל 4,011 בניה קיימת (בית השומר הצעיר).
קומת כניסה ועוד שבע קומות מדורגות.
שימושים: משרדים.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
 גובה מותר - עד 40 קומות.
 רח"ק מירבי - 12.8
 שטח התכנית - 3.352 דונם
 תכסית בינוי - עד 60% משטח המגרש

הסכם הקו הירוק:

המגרשים כלולים ב"הסכם הקו הירוק" שנחתם בין עיריית תל אביב – יפו, ר.מ.י ומשרד האוצר, בשנת 2012.
 בהתאם להסכם הקו הירוק, התוכנית תקודם בהיקף בניה שלא יפחת מ- 23,500 מ"ר עיקרי (כ-700% משטח מגרש נטו לפי תוכנית תקפה) מהם שטח המגורים לא יעלה על 50% מהשטחים העיקריים.
 התוכנית תכלול בנוסף 1,500 מ"ר שטח עיקרי בנוי לשימושים ציבוריים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה מגדל משולב של תעסוקה, מסחר, שטחים לצרכי ציבור ומגורים, לצד מבנה "השומר הצעיר הקיים" אליו מתווספים שימושים נוספים.
 התכנית מציעה העברת מקומות החניה העל ותת קרקעיים במבנה השומר הצעיר לחניון המגדל, ביטול רמפה ירידה לחניון במפלס תת הקרקע במבנה השומר הצעיר והסבת שטחי החניה לחדרי שנאים של חברת חשמל.
 מכאן, יצירת מרחב ציבורי מפולס במפלס הקרקע במרחב התכנית.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד קרקע מ "אזור משרדים" ל "עירוני מעורב".
- שימור מבנה השומר הצעיר כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- קביעת שני תאי שטח:
 - **תא שטח 1:** לבנייה חדשה בשימושי תעסוקה, מסחר, שטחים לצרכי ציבור ומגורים.
 - **תא שטח 2:** מבנה לשימור - קיים, יותרו שימושי תעסוקה, מלונאות ושטחים לצרכי ציבור.
- קביעת זכויות בניה כוללות (מבנה קיים ומבנה מוצע) בסך 38,846 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב.
- קביעת שטחים לצרכי ציבור בשטח שלא יפחת מ-2,100 מ"ר ברוטו.

גובה ומספר קומות:

תא שטח מס' 1:

מס' קומות מרבי: 45 קומות (40 + 5 קומות שניתן לקבל בהקלה)

התוכן	מס' החלטה
507-0280933 תא/4497 - דובנוב 4-6 דיון בדיווח	08/02/2023 8 - - 0002-23ב'

גובה קומה :

- גובה קומת קרקע- עד 6 מ' ברוטו
- גובה קומה ציבורית- עד 8 מ' ברוטו
- גובה קומת משרדים- 3.8 מ' ברוטו
- גובה קומת מגורים- 3.6 מ' ברוטו

גובה הבניין : עד 180 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים ובכפוף למגבלות גובה של משרד הביטחון ורשות שדות התעופה ליום הוצאת ההיתר.

קווי בניין:

תא שטח 1 :

- לצפון- חלקה 757- 4 מ'.
- לדרום- חלקה 760- 2 מ'.
- למערב- רחוב דובנוב- 4 מ'.
- למזרח- חלקה 759 בית הקיבוץ הארצי- 17 מ' מגבול מגרש מזרחי של חלקה 758.
- מתחת לקרקע- בגבולות המגרש.

תא שטח 2 :

- לפי המבנה הקיים בשטח.

צפיפות:

שטח ממוצע ליח"ד, 68 מ"ר שטח עיקרי לדירה.
שטח מינימלי ליח"ד, 53 מ"ר שטח עיקרי לדירה.

תכסית : 60% מקסימלי- על קרקעי
85% מקסימלי- תת קרקעי

שטחים ציבוריים :

1. סך שטחי הציבור בתכנית 1,500 מ"ר עיקרי ועוד 600 מ"ר שטחי שרות סה"כ – 2,100 מ"ר.
2. תישמר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, כולל מערכי תנועה בלעדיים בכל הקומות בהם קיימים שטחי ציבורי.
3. יוקצו לפחות 125 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים ובהפניה לכיוון צפון (בסמיכות למגרש החום). לעת אישור תע"א רשאית הוועדה המקומית לקבוע אחרת.
4. סך השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית הם על קרקעיים. שטחי תפעול, חדרי מכונות ומחסנים הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים ימוקמו בתת הקרקע ויהיו מעבר לשטחים אלו.
5. תע"א תציג פתרונות אורזור בהתאם להנחיות היח' לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים.
6. גובה קומה ציבורית סטנדרטית יהיה עד 8 מ' ברוטו וייקבע בתע"א.
7. תע"א תקבע מיקום שטחי העלאה והורדת נוסעים לטובת השטחים הציבוריים, ככל שיידרש.
8. לא תתאפשר הקמת קומות טכניות מעל ובצמוד לשטח הציבורי.
9. תע"א תקבע את מיקומם של השימושים המטרדים, כגון : כניסה ויציאה מחניון, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פחי יציאת אוויר בחניון וכד', כך שלא יהוו מטריד לשטחים הציבוריים.
10. הקצאת מקומות חנייה לשטחים הציבוריים תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. מקומות החנייה עבור השימוש הציבורי יוקצו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך ככל הניתן לאפשרויות הגישה לשימוש הציבורי.
11. חזיתות המבנה בקומות הציבוריות יאפשרו פתיחה ליצירת חללים מאווררים כדוגמת חצרות לגני ילדים בתחום המבנה.

התוכן	מס' החלטה
4497/תא - דובנוב 4-6	08/02/2023
דיון בדיווח	8 - 0002-23ב' -

פיתוח שטח:

1. השטחים שבמרחב התכנית עם הרחובות דובנוב ולאונרדו יפותחו ברצף עיצובי ותפקודי אחד יחד עם שטחי המדרכות הגובלים של אותם רחובות ועם השטחים לגביהם נקבעה זיקת הנאה.
2. יש להבטיח בתי גידול לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5. מתחת למפלס הפיתוח, במרחב התכנית.

הוראות שימור למבנה השומר הצעיר:

1. התכנית תקבע הוראות לשימור מבנה הקיבוץ הארצי, שיקומו ותחזוקתו.
2. מבנה השומר הצעיר ישוקם וישומר בהתאם למבנה המקורי ולאחר הכנת תיק תיעוד מפורט. יוסרו חלקי מבנה שהינם תוספות מאוחרות בתיאום ולאישור מחלקת שימור.
3. במבנה לשימור יותרו שימושים לתעסוקה ו/או מלונאות ואו שטחים לצרכי ציבור ושימושים מסחריים בקומת הקרקע.
4. מערכת התשתיות והמתקנים הטכניים יהיו מנותקים מהמבנה, במידה ויותקנו תשתיות ע"ג גג המבנה הם יותקנו באופן סמוי.

בניה ירוקה :

1. המבנה יישם עקרונות של תכנון ובניה ברי קיימא ויעמוד בתקן בניה ירוקה עפ"י הנחיות מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי הבניה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה כולל חניה לרכב דו גלגלי וחניה נגישה ע"פ תקן.
2. פריקה וטעינה כמו גם חדרי אשפה יהיו על קרקעיים.
3. מערך התנועה ההיקפי מתבסס על תכנון רחוב דובנוב המתוכנן בימים אלו על ידי אגף התנועה : חתך הרחוב יכלול 3 נתיבי נסיעה בסה"כ, שביל אופניים ומדרכות רחבות הכוללות רצועת תשתיות, רצועת הליכה ומקומות ייעודיים לתחנות אוטובוס.
4. יינתנו מקומות Dropoff ברחוב לטובת שליחים, מוניות וכ"ו – לא לחניות.
5. הגעה למתחם תסתמך במידה רבה על מערכות ההסעה ההמונית – הקו הירוק ברחוב אבן גבירול ורכבת ישראל תחנת השלום הממוקמת כקילומטר מהמתחם.
6. במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" מתוכנן נתיב תחבורה ציבורית ברחוב שאול המלך.
7. שבילי אופניים קיימים/מתוכננים בכלל הרחובות ההיקפיים [אבן גבירול, שאול המלך, קפלן, דובנוב, דה וינצ'י]

זיקות הנאה:

- תא שטח 1 :
- זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.
 - זיקת הנאה לרכב ברמפות הירידה לחניון לטובת אפשרות כניסה לבניין הסוכנות היהודית.
 - זיקת הנאה לרכב שירות (כיבוי אש, חסרת חשמל) ע"פ דרך השירות המופיעה בתשריט.
- תא שטח 2 :
- זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.
 - זיקת הנאה לרכב שירות (כיבוי אש, חסרת חשמל) ע"פ דרך השירות המופיעה בתשריט.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:

- תוכן תכנית עיצוב אדריכלי, בסמכות הוועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.
- התכנית תכלול בין השאר את מיקום שטחי הציבור במרחב התכנית

טבלת השוואה :

מצב קיים - חלקה 759 (תא שטח 2)	מצב מוצע - חלקה 758 (תא שטח 1)	מצב קיים	נתונים	
485	745 (שטחי בניה עיקריים)	300 (שטחי בניה עיקריים)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3,846 מ"ר מתוכם : עיקרי - 3,582 שירות - 264	25,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים המחולקים : • 11,750 למגורים. • 11,750 לתעסוקה ומסחר. • 1,500 לשטחי ציבור. בנוסף, 40% שטחי שרות : • 10,000 שירות. • 35,000 מ"ר ברוטו. • 3,846 מ"ר בנויים בבית השומר הצעיר. סה"כ : 38,846 מ"ר	11,028 שטחי בניה מותרים בתכנית מאושרת, מתוכם 3,846 בנויים בבית השומר הצעיר	מ"ר	
1,210 מ"ר שירות	בהתאם לתכנית ע1			זכויות בניה בתת הקרקע
	עד 160 יח"ד			מספר יח"ד
על פי הבניין הקיים בשטח.	עד 45	8 כולל ק. קרקע	קומות	גובה
על פי הבניין הקיים בשטח.	עד 180 מ' מעל פני הים.		מטר	
על פי הבניין הקיים בשטח. בתוספת לנדרש לחיזוקים ועמידה בתקנות.	עד 60% משטח תא השטח			תכסית
חניות עבור המבנה הקיים, בהתאם להיתר הקיים, יותקנו בחניון המגדל החדש.	לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה	360		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- מרחב התכנית נמצא במרחב תעסוקה קיים ופעיל.
- התכנית מקודמת בהתאם להסכם "הקו הירוק" בין עיריית תל אביב למדינת ישראל.
- הצוות לא ממליץ על הליך שיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
4497/תא - דובנוב 6-4 507-0280933 דיון בדיווח	08/02/2023 8 - - '23-0002

חו"ד הצוות:

ממליצים להעביר לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- יש להשלים תיאום נספח התנועה עם סיום תכנון רחוב דובנוב ע"י אגף התנועה.
- ליווי יועץ שימור ותאום מפורט מול מחלקת שימור.
- למבנה השומר הצעיר, הקיים, יותרו תוספת שטחי בניה מינוריות לצורך המשך תפקודו של המבנה בלבד בהתאם להנחיות מח' שימור.
- אישור נספח פיתוח ע"י אדריכל העיר לתכנית וסביבתה.
- אישור הוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.
- קביעת שטח מסחר, מחייב, מינימלי.
- הכנת נספח תשתיות ונספחי רוחות והצללה, כנדרש בתכנית המתאר.
- הוראות התכנית יכללו חכירה לעיריה ל 99 + 99 שנה.

בישיבתה מספר 0004-19/ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר הדיון מפאת חוסר הזמן

בישיבתה מספר 0005-19/ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- צבי לוי: תוכנית זו היא אחת מתוך מס' תוכניות הכלולות בהסכם הקו הירוק שאושר במועצת העיר. הסכם הקו הירוק מאפשר בניה חורגת לתוכנית המתאר במס' פרויקטים וקובעת זכויות הבניה והשימושים בכל אחד מהפרויקטים. בתמורה לכך הסכימה המדינה להטמין את הקו הירוק ברח' אבן גבירול בתת הקרקע.
- צדיק אלייקים: מציג את התוכנית במצגת.
- ליאור שפירא: יש מלאונרדו כניסה לחניון?
- צדיק אלייקים: לא, רק מדובנוב.
- אסף הראל: האם האשפה צריכה להיות בקומת הקרקע?
- צבי לוי: הדרישה של הצוות היתה שלא תכנסנה משאיות לתת הקרקע מכיוון שרמפה למשאיות תופסת שטחים וחורצת את המרחב הציבורי. לכן בדומה לפרויקט שוק בצלאל, עדיף להקים חדר אשפה בקומת הקרקע. מעבר לכך, נספח הבינוי הוא נספח מנחה ולעת הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי ניתן יהיה לבדוק בשנית את מיקום חדרי האשפה.
- ראובן לדיאנסקי: כרגע אין בעיה אבל זו יכולה להיות עילה להגיש התנגדות.
- צדיק אלייקים: מבחינת חוק החשמל אין מניעה לשבת ליד חדר טרפו מעבר 6 שעות.
- ראובן לדיאנסקי: עדין יכולה להיות להגשת התנגדות
- אסף הראל: יש כאן כיכר ציבורית חבל לשים לידה חדר טרפו אפשר להזיז אותו.
- צבי לוי: מקבלים את ההערה נבחן זאת מחדש.
- ליאור שפירא: הכניסה מדובנוב האם אפשר לבטל את הכניסה משם ולעשות כניסה ויציאה מדה ווינצי.
- צבי לוי: לא זה לא אפשרי, זה עלול לגרום לפקק. מול פרויקט זה, מוקם פרויקט הכנרת והקרבה לצומת לא מאפשרת פניה שמאלה.
- דורון ספיר: הפניה שמאלה יכולה להישקל. חייבים להסדיר את הצומת לכן יש לבדוק את צומת שאול המלך- דובנוב.
- צבי לוי: השלמת הנספח התנועה יהיה בתאום אגף התנועה ובהתאם לעבודה שמכינים לרחוב דובנוב כולו.
- אסף הראל: אם יש שני מגדלים בשני עברי הכביש האם יש אפשרות לחיבור עם החניון?
- צבי לוי: כן, תאורטית ישנה אפשרות לפתרון ואנחנו מסכימים עם פתרונות שכאלה, על מנת להמעיט את מספר הרמפות הפוגעות במרחב הציבורי. זה פתרון שמתהווה תוך כדי עבודה.
- אסף הראל: הוא רלוונטי לתוכנית הזו?
- צבי לוי: לא, פרויקט הכנרת כבר בבניה על סמך תכנית תקפה.
- צדיק אלייקים: מקריא את סעיף התנועה בחו"ד צוות.

אדריכלית הנוף : מציגה בתשריט את תוכנית הנוף.
אסף הראל : זו כיכר עם עצים שאלת המטר וחצי למה זה מספק לעצים האם זה מספיק ליותר של העצים?
אדריכלית הנוף : ישנה את הטכנולוגיה והמצע המנקז בהחלט אפשר במטר וחצי טיפול נכון לעצים.
דורון ספיר : האם יש תוכנית צל? אנחנו רוצים נספח צל מחייב לתוכנית הזו.
אסף הראל : מה מס' תמהיל הדירות?
ראובן לדיאנסקי : תמהיל הדיור צריכה להיות אמירה מנחה לגבי זה לפני תוכנית העיצוב. הועדה צריכה לומר כי היא רואה לנכון שתמהיל הדירות יהיה כדלקמן כי זה הזמן להנחות .
דורון ספיר : אתם רוצים שתמהיל הדירות יהיו 25 50.
צבי לוי : הנסיון של הצוות מוביל שיש פער של שנים בין החלטות של הועדה לבין מימוש בשטח. יכול להיות שיבוא לממש את הזכויות בקרקע הועדה המקומית תחשוב אחרת וכלן אנחנו לא קובעים את תמהיל הדירות עכשיו. מאידך המוצע נעשה בתיאום עם היחידה לתיאום אסטרטגי... מה שהועדה תקבע מקובל כמובן, אבל החשש הוא כי ייקבע תמהיל ואח"כ נצטרך לשנות.
דורון ספיר : אני ממליץ לשמור על גמישות והצוות עם היוזמים יכולים לתת את הפתרון הכי נכון.
אסף הראל : אני ממליץ להגדיל את המס' המקסימלי של יח"ד.
צבי לוי : תמהיל יח"ד הדיור יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי ומאידך ותוספת 20 יח"ד לא יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
הראל אברהם אוזן : אם יהיה כתוב בתוכנית לא תהיה בעיה להוסיף את תוספת ה-20 יח"ד ולהזכירם זו תוכנית בסמכות מחוזית.

החלטה :

- הועדה ממליצה להעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים :
- יש להשלים תיאום נספח התנועה עם סיום תכנון רחוב דובנוב ע"י אגף התנועה.
 - ליווי יועץ שימור ותאום מפורט מול מחלקת שימור.
 - למבנה השומר הצעיר, הקיים, יותרו תוספת שטחי בניה מינוריות לצורך המשך תפקודו של המבנה בלבד בהתאם להנחיות מח' שימור.
 - אישור נספח פיתוח ע"י אדריכל העיר לתכנית וסביבתה.
 - אישור הוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.
 - קביעת שטח מסחר, מחייב, מינימלי .
 - הכנת נספח תשתיות ונספחי רוחות והצללה, כנדרש בתכנית המתאר.
 - הוראות התכנית יכללו חכירה לעיריה ל-99 + 99 שנה.
 - תוכנית צל מחייבת כחלק מתוכנית העיצוב.
 - תוכנס הוראה לתוכנית המאפשרת הגדלת היקף יחידות הדיור ב-20% לעת אישור תוכנית העיצוב בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. תמהיל יח"ד יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב.
- משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

החלטת ועדת שימור 22003 מתאריך 5.4.22 :

1. אושר להכניס את בניין בית הקיבוץ הארצי לרשימת השימור העירונית
 2. יש להכין מסמך הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי של התוכניות בהן דנו היום בועדה וכולל את הרחובות קפלן-לאונרדו-דובנוב-שאל המלך- לסקוב לצורך חיזוק ערכי המורשת.
- בתאריך 03.03.2022 נמסר צו מנהלי להפסקת עבודה, בשל עבודות שיפוץ שנעשו בבניין המיועד לשימור (בית קיבוץ הארצי) ע"י החוכרים, צו זה הובא גם לידיעת רמ"י בעלי הקרקע.
- בתאריך 21.03.2022 התקיים דיון בועדה המחוזית בו התקבלה החלטה על פרסום להפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים שפורטו בהחלטה.
- בתאריך 29.07.2022 פורסמה התכנית להפקדה, התכנית הופקדה ללא חתימתה של הועדה המקומית.

חלקה 758 בגוש 6111 רשומה בבעלות עיריית תל אביב - יפו, התכנית הופקדה ללא הסכמה וחתומת אגף הנכסים של העירייה כבעלים רשום.

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



תאריך: 23.3.2022

מספר: 507-0280933

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-0280933: תא/4497 - דובנוב 4-6 ת"א

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 916 מיום 21.3.2022 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

תכנית בשטח של כ- 3.3 דונם, בין הרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י. התכנית כוללת שני מגרשים: במגרש המערבי מוצע מגדל בגובה 45 קומות לאורך רחוב דובנוב, בשימוש משולב של מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר, ובמגרש המזרחי שימור מבנה בית הקיבוץ הארצי הקיים. התכנית קובעת את השטח בין שני המבנים בויקת הנאה ומטפלת במרחב הפתוח והרציף עבור הולכי הרגל.

בתאריך 15.3.21 התכנית הוצגה ונדונה בוועדה המחוזית, בה הוחלט לשוב ולדון לאחר תיאום עם משרד הביטחון, שקבע בשל מגבלה ביטחונית גובה מקסימלי של 100 מ'. כמו כן קבעה הוועדה כי בדיון שיתקיים תציג הוועדה המקומית תפיסת השימור בהתייחס לברוטליוס.

בתאריך 17.1.22 התכנית נדונה בשנית. הוחלט כי התכנית תחזור לדיון להפקדה לאחר קיום ישיבת מכינה נוספת בראשות מתכנן המחוז והשלמת תיאומים בין הגורמים השונים לעניין נושא הבטחת השימור, מגבלת הגובה וההתייחסות למתווה חלוקת תאי השטח בתכנית.

התכנית חורגת מתכנית המתאר תא/5000 בהיבט מגבלת הגובה והיקף המגורים בתכנית. הוועדה סבורה כי במיקום מרכזי זה, ובמרחק של כ- 185 מ' מתוואי הקו הירוק, נכון להגדיל את גובה המגדלים ל- 45 קומות ולשלב מגורים בהיקף של 50% עם תמהיל דירות מגוון. מדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח לאורך ובסביבת מתעייץ מעודדת פיתוח מתחמים מעורבים והגדלת הציפוף באזורים נגישים אלה במקביל לתוספת שטחים מבונים ציבוריים. בנוסף, מציינת הוועדה כי מדובר בתכנית ייחודית המשלבת את המגדל המוצע עם שימור בית הקיבוץ הארצי הצמוד לו, אשר ישופץ ויפותח לטובת הציבור. לאור האמור לעיל, **מחליטה הוועדה:**

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. זכויות בניה, מס' קומות ויח"ד :

מגרש מזרחי - תש שטח 2	מגרש מערבי - תא שטח 1	
-	12,500 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע + 450 מ"ר בתת הקרקע שטחים לרווחת הדיירים	מגורים*
-	170 יח"ד	יח"ד
-	12 מ"ר ליח"ד	מרפסות*
-	1,500 מ"ר שטחים עיקריים. יותר שימוש נלווה סחיר לשימוש הציבורי, עד 10% מהשטח הציבורי	שטחים למבני ציבור*
3,582 שטחים עיקריים מ"ר	12,500 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם שטח למסחר עד 20% ולא פחות מ- 400 מ"ר	תעסוקה ומסחר*
	-	מלונאות*
עד 100 יח"ד מלונאות	-	יח"ד מלונאות
ללא שינוי מהקיים	45 קומות	קומות

*היקף שטחי השירות ייבחן בתיאום עם לשכת התכנון.

2. שימושים והוראות בינוי :

- 50% מיח"ד למגורים יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר (עיקרי+שירות).
- צירוף שטח המרפסות לשטחי הדירה יהווה סטייה נכרת לתכנית.
- תא שטח 1 "שטחים מבונים לצרכי ציבור" יפורטו השימושים הבאים: חברה, קהילה וספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים. שטחי הציבור ימוקמו בקומות התחתונות (קומת הקרקע ומעלה).
- תא שטח 2: ככל שיוקם מלון, יהיה זה השימוש הבלעדי מעל קומת המסחר. תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאות יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסוג מתקני אכסון של משרד התיירות.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- סעיף ניהול מי הנגר יתואם עם יועץ התשתיות של לשכת התכנון.
- נספח לתשתיות מים ביוב וניקוז יתוקן כך: "מפלס שוחות הביוב יהיה נמוך ממפלס שוחות ניקוז ושטחי החדרה באופן שלא תתאפשר גלישה של ביוב אל מערכות הניקוז".
- תובטח הפרדת מערכות האוורור של שטחי מסחר ותעסוקה.
- ידוייקו ההוראות לעניין תכנית העיצוב לרבות נושא העצים בגבול התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.

4. **תנאים להיתר בניה:**

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה: תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפני השטח, תוך בחינה מפורטת של הממשק עם הפיתוח למבנה לשימור אשר כולל חלל תת קרקעי, באישור הוועדה המקומית. בהתאם, יוסר סעיף 6.1 (1) ו-6.1 (ב) מהוראות התכנית.
- ב. תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2, לחיזוק הבניין ו/או תוספות מינוריות כגון גרם המדרגות ומעלית (לצורך עמידה בתקנות): הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בתוך 30 יום מהגשת המסמכים.

5. **תיאומים ואישורים:**

- א. תנאי להפקדת התכנית הגשת תכנית דיגום גזי קרקע להתייחסות המשרד להגנה"ס, בתוך 21 יום.
- ב. הטמעת התייחסות רשות העתיקות מיום 10.2.22, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ג. תמא/ 4/18 - תסומן בתשרי התכנית מגבלת המרחק לשימושים רגישים עפ"י התמ"א.

6. **כללי:**

- א. סוג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית.
- ב. שטחי הבניה ומסי הקומות המפורטים בסעיף 1 לעיל כוללים את מלוא הזכויות לשני תאי השטח וכל תוספת להם תהווה סטיה ניכרת.
- ג. יוסר סעיף 6.11 (2) לענין הסכמת רמ"י. סעיף 6.11 (3) לענין הפקעות יתוקן כמפורט: הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה. קומות מבונות, ככל שלא יוחכרו כאמור, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
- ד. יוסרו סעיפים לענין המרת שטחים ותמהיל יח"ד. בנוסף, יוסרו סעיפים הקובעים תנאים לאכלוס, אחריות לביצוע ומחלקות בעירייה, וכן נושאים שעניינם רישיון עסק או המוסדרים בחקיקה.
- ה. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ו. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון, לרבות התאמה לנוהל מבא"ת..

הערה: הוועדה קוראת ליום התכנית ולמשרד הביטחון לקיים הידברות ולהגיע להבנות בנוגע למתן מענה לנושא הביטחוני כפי שהוצג בדיון, בתוך 30 יום.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

להלן סעיפי התנגדות מה"ע תל-אביב-יפו לתכנית 507-0280933 תא/4497 – דובנוב 6-4:

תכנית זו קודמה במסגרת הסכם קו ירוק ובאופן עקרוני תואמה עם מינהל ההנדסה ולכן הומלצה בחיוב לועדה המקומית והתקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדה.

יחד עם זאת, קיימים סעיפים עקרוניים בתכנית המופקדת עליהם מגישים התנגדות מה"ע:

3. ביטול 360 מ"ר ציבוריים שהיו בהסכם.
4. הבטחת השימור כתנאי למתן תוקף לתכנית.
5. כתב שיפוי
6. תיקונים טכניים.

להלן התיקונים הנדרשים להוראות התכנית לפי סדרם הכרונולוגי, כדלקמן:

1. בסעיף 4.1 על תתי סעיפיו ("עירוני מעורב") יש לתקן את המונח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" למונח "שטחים ציבוריים בנויים". השימוש במונח הקיים אינו אחיד לאורך כל סעיף זה.
יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף זה תחת הכותרת "הוראות בינוי - שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית" (לפי מסמך משנת 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022).
בנוסף, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה".
2. בתאריך 21.06.2012 נחתם בין העירייה לבין משרד האוצר ולבין רמ"י, הסכם עקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול (להלן: "הסכם הקו הירוק"), במסגרתו נקבעו, בין היתר, מס' הוראות ביחס לתכנית שבנדון וביניהן נקבע כי ייבנו 360 מקומות חניה לחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור.
רובעים 5-6 מצויים במחסור של שטחי ציבור שצפוי להתעצם עם התחדשות האזור. בשל הסכמי הקו הירוק תוכנית זו הקצתה רק חלק משטחי הציבור הנדרשים ולא את ההקצאה במלואה. לאור הנסיבות הללו ישנו צורך מובהק בהגדלת היקף השטחים הציבוריים המבונים בתוכנית.
מתוך מסמך הפרוגרמה שנערך לתוכנית:
"על פי הנחיות תא/5000 ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.6 דונם שב"צ עבור תוספת יח"ד + 0.45 דונם עבור תוספת שטחי התעסוקה. סה"כ 1.05 דונם אותם ניתן להמיר לשטח ציבורי בנוי לפי מפתח המרה של רח"ק 2.7 – סה"כ כ-2,800 מ"ר ברוטו".
בפועל, לפי הסכם הקו הירוק, ההקצאה של שטחים ציבוריים בנויים בתכנית היא של 1,500 מ"ר שטח עיקרי + 600 מ"ר שטחי שירות.
- היות ואין התכנות לכלל מקומות החניה אשר נקבעו בהסכם, שווי מקומות החניה שלא יקבלו מימוש, יומרו לשטחי ציבור על פי פרוגרמה שתקבע ע"י היחידה האסטרטגית בעת שלב תכנית העיצוב.
יש להוסיף הוראה בסעיף 4.1 ("עירוני מעורב"), כדלקמן: "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".
3. יש לתקן את סעיפים 4.1 ו' (1), סעיף 6.3 (1), ונספח התנועה, כדלקמן: מספר החניות אשר יוקצו למגורים יהיה על פי התקן התקף בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, ואשר לא יעלה מעל 0.8:1. כל מקומות החניה אשר יאושרו בעת מתן ההיתר, למעט מקומות החניה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי.

4. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה-2 תנאי להיתר בניה למלונאות כדלקמן :
- נדרשת חוות דעת של היחידה אסטרטגית ואשור משרד התיירות כולל אשור הועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה.
 - מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואשור מחלקת שימור הכולל את שיקום המבנה כתנאי לפתיחת הבקשה.
 - תנאי לדיון בועדה יהיה הבטחת השימור בפועל .
 - תנאי לרשיון עסק למלונאות/ תעודת אכלוס יהיה שמור בפועל של המבנה וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר ביצוע למבנה.
5. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה-3 הערה כדלקמן : " כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה."
6. יש להוסיף בסעיף 4.1 ח הערות כדלהלן :
- "המבנה לשימור יכלול שיקום/ שיחזור חללים ציבורים כמבואות פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות, ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה וימצאו במסגרת התיק התיעוד." "
 - המבנה לשימור יתוחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה
 - כל עבודה הכוללת היתר/ אשור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור
7. יש להוסיף הוראות בסעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן :
- 4.1 יש להוסיף הערה כדלקמן : **"בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשווים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב"**.
 - 4.2 יש להוסיף הערה כדלקמן : **"עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר"**.
 - 4.3 יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים.
 - 4.4 יש להוסיף הערה כדלקמן : **"עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעיים) ובנוסף לשטחי החניה"**.
 - 4.5 יש להוסיף הערה, כדלקמן: שטחי השרות בתת הקרקע בתא שטח 1, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח."
 - 4.6 יש לתקן סעיף (10) **"יותרו תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו",** ולמחוק את **"כגון מדרגות חירום..."**.
 - 4.7 על מנת לאפשר שימושים ציבורים במפורט בתקנון יש להקצות שטח מבואה ציבורית בקרקע כך שיעמוד על כ 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ 300 מ"ר.
 - 4.8 לשטחים הציבורים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשרות המופיע.
 - 4.9 לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כ 15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכנים.
8. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 **"במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אופן יישום כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן ההיתר"**
9. בהתאם למטרות התוכנית לפיתוח כל השטח הפנוי במפלס הקרקע בתחום התוכנית , ומאחר ובמגרש 1 קיימים חללים תת קרקע, ותשתיות מעל הקרקע, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 : **"תנאי תוכנית העיצוב הכנת תיק תיעוד למגרש 1"**.
10. להוסיף בסעיף 6.1 ה-1 **"תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה"**

11. להוסיף בסעיף 6.1 - תוכנית העיצוב ותונה באשור מחלקת שימור.
12. להוסיף בסעיף 6.2: "תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:
- a. הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי
- b. אשור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור."
13. יש להסיר את סעיף 6.2.1 וסעיף 6.2.2.
14. יש להוסיף בסעיף 6.2 את הנושאים הבאים:
- 6.1 ("תנאים למתן היתרי בניה") הוראה, כדלקמן: "תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים".
- כמו כן, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".
- 6.2 הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית החניות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.
- 6.3 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- 6.4 הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- 6.5 הערה למתכנן: בתכניות איחוד וחלוקה סעיפי הרישום הנ"ל יהיו מתייחסים לרישום לוח ההקצאות של התכנית
15. יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ("רישום שטחים ציבוריים") ולרשום, כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחזרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיחות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו."
16. יש להוסיף לסעיף 6, סעיף קטן "תנאים לאיכלוס" ובו לרשום:
- a. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית לרבות השטחים המוצמדים
- b. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
- c. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- d. שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מח שימור לרמת גמר
17. יש לעדכן את תשריטי התכנית על נספחיה בכל הנוגע לסימונים הבאים:
- a. סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע – הסימון הינו למגרש ולא רק למבנה. נדרש לכלול גם את הבינוי בתת קרקע.
- b. יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים – יש לשים לב שקיים הפרש גובה בין תא שטח 1 לתא שטח 2, הפרש זה לא קיבל ביטוי בחתך, ולא בתכניות הפיתוח.
- c. יש לעדכן את התשריטים, בדגש על הפיתוח, שיכללו פיתוח צמחייה אינטסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבולות שבין תא שטח 1 ל- 2. יש להסיר את הסימון למסעה של רכב שירות בתחום התכנית.
18. קבלת כתב שיפוי מרמ"י על שימור המבנה ההיסטורי, והבטחת השימור בפועל, יהוו תנאים למתן תוקף של תוכנית.
- 19.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22ב' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון:

מוטי רוימי : דובנוב 4-6 תוכנית שהופקדה בועדה המחוזית ללא אישור הועדה המקומית. חלק מהתוכנית כוללת אתה בנין של הקיבוץ הארצי המבנה הוא מבנה לשימור. מציג את התנגדות מה"ע. רוני : העיריה יחד עם המינהל ונציגים של המבנה לשימור נפגשו ואנחנו מגבשים מתווה שיבטיח את השימור של המבנה. זו התנגדות מותנית אם עד הדיון בהתנגדויות במחוזית יגובש ההסכם אז ההתנגדות לנושא השימור תוסר.

מוטי רוימי : תנאי להיתר סעיפים שמבטיחים את אבטחת השימור.
 דורון ספיר : מאשר קבלת הדיווח

בישיבתה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 916 מיום 21/03/2022 דנה בתכנית והחליטה על הפקדתה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10684 בעמוד 10176 בתאריך 25/7/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב 29/07/2022
 מעריב הבוקר 29/07/2022
 מקומון ת"א 29/07/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתכנית :

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. מהנדס העיר עת"א – יפו		
2. גילי טסלר מתכנתת מרחב תל אביב רמ"י		עו"ד חיים רוזנברג
3. רשות שדות התעופה		מריאן שילון
4. רשות התעופה האזרחית		אדר' פינס ברגר
5. "חבצלת" מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר		עו"ד טלי סלטון ישועה עו"ד אלונה קרמן

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות 1. מהנדס העיר – עת"א- יפו

התנגדות:	הערות	המלצה

<p>לקבל את ההתנגדות במלואה</p>	<p><u>להלן התיקונים הנדרשים להוראות התכנית לפי סדרם הכרונולוגי, כדלקמן:</u></p> <p>20. בסעיף 4.1 על תתי סעיפיו ("עירוני מעורב") יש לתקן את המונח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" למונח "שטחים ציבוריים בנויים". השימוש במונח הקיים אינו אחיד לאורך כל סעיף זה.</p> <p>יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף זה תחת הכותרת "הוראות בינוי - שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית" (לפי מסמך מש 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022).</p> <p>בנוסף, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שימשו לחניה".</p> <p>21. בתאריך 21.06.2012 נחתם בין העירייה לבין משרד האוצר ולבין רמ"י, הסכם עקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול (להלן: "הסכם הקו הירוק"), במסגרתו נקבעו, בין היתר, מס' הוראות ביחס לתכנית שבנדון וביניהן נקבע כי ייבנו 360 מקומות חניה לחניון ציבורי שימש את כלל הציבור.</p> <p>רובעים 5-6 מצויים במחסור של שטחי ציבור שצפוי להתעצם עם התחדשות האזור. בשל הסכמי הקו הירוק תוכנית זו הקצתה רק חלק משטחי הציבור הנדרשים ולא את ההקצאה במלואה. לאור הנסיבות הללו ישנו צורך מובהק בהגדלת היקף השטחים הציבוריים המבונים בתוכנית.</p> <p>מתוך מסמך הפרוגרמה שנערך לתוכנית: <i>"על פי הנחיות תא/5000 ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.6 דונם שבי"צ עבור תוספת יח"ד + 0.45 דונם עבור תוספת שטחי התעסוקה. סה"כ 1.05 דונם אותם ניתן להמיר לשטח ציבורי בנוי לפי מפתח המרה של רח"ק 2.7 – סה"כ כ-2,800 מ"ר ברוטו".</i></p> <p>בפועל, לפי הסכם הקו הירוק, ההקצאה של שטחים ציבוריים בנויים בתכנית היא של 1,500 מ"ר שטח עיקרי + 600 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>היות ואין התכנות לכלל מקומות החניה אשר נקבעו בהסכם, שווי מקומות החניה שלא יקבלו מימוש, יומרו לשטחי ציבור על פי פרוגרמה שתקבע ע"י היחידה האסטרטגית בעת שלב תכנית העיצוב.</p> <p>יש להוסיף הוראה בסעיף 4.1 ("עירוני מעורב"), כדלקמן: "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שימש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".</p> <p>22. יש לתקן את סעיפים 4.1 ו' (1), סעיף 6.3 (1), ונספח התנועה, כדלקמן: מספר החניות אשר יוקצו למגורים יהיה על פי התקן התקף בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, ואשר לא יעלה מעל 0.8:1. כל מקומות החניה אשר יאושרו בעת מתן ההיתר, למעט מקומות החניה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי.</p>
--------------------------------	--

	<p>23. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה.2 תנאי להיתר בניה למלונאות כדלקמן :</p> <p>a. נדרשת חוות דעת של היחידה אסטרטגית ואשור משרד התיירות כולל אשור הועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה בשלב תכנית אישור אדריכלי.</p> <p>b. מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואשור מחלקת שימור הכולל את שיקום המבנה כתנאי לפתיחת הבקשה.</p> <p>c. תנאי לדיון בועדה יהיה הבטחת השימור בפועל .</p> <p>d. תנאי לרשיון עסק למלונאות/ תעודת אכלוס יהיה שמור בפועל של המבנה וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר ביצוע למבנה.</p> <p>24. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה.3 הערה כדלקמן : " כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה."</p> <p>25. יש להוסיף בסעיף 4.1 ח הערות כדלהלן :</p> <p>a. "המבנה לשימור יכול שיקום/ שיחזור חללים ציבורים כמבואות פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות, ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה וימצאו במסגרת התיק התיעוד."</p> <p>b. המבנה לשימור יתחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה</p> <p>c. כל עבודה הכוללת היתר/ אשור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור</p> <p>26. יש להוסיף הוראות בסעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן :</p> <p>4.10 יש להוסיף הערה כדלקמן : "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב."</p> <p>4.11 יש להוסיף הערה כדלקמן : "עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר."</p> <p>4.12 יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים.</p> <p>4.13 יש להוסיף הערה כדלקמן : "עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעיים) ובנוסף לשטחי החניה."</p> <p>4.14 יש להוסיף הערה, כדלקמן : שטחי השרות בתת הקרקע בתא שטח 1, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח."</p> <p>4.15 יש לתקן סעיף (10) "יותר תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו", ולמחוק את "כגון מדרגות חירום..."</p> <p>4.16 על מנת לאפשר שימושים ציבורים במפורט בתקנון יש להקצות שטח מבואה ציבורית בקרקע כך שיעמוד על כ 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ 300 מ"ר.</p> <p>4.17 לשטחים הציבורים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשרות המופיע.</p>
--	---

	<p>4.18 לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כ 15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכנים.</p> <p>27. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 "במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אופן יישון כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן ההיתר"</p> <p>28. בהתאם למטרות התוכנית לפיתוח כל השטח הפנוי במפלס הקרקע בתחום התוכנית, ומאחר ובמגרש 1 קיימים חללים תת קרקע, ותשתיות מעל הקרקע, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1: "תנאי תוכנית העיצוב הכנת תיעוד למגרש 1".</p> <p>29. להוסיף בסעיף 6.1 1- "תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה"</p> <p>30. להוסיף בסעיף 6.1 - תוכנית העיצוב תותנה באשור מחלקת שימור.</p> <p>31. להוסיף בסעיף 6.2: "תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:</p> <p>a. הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי</p> <p>b. אשור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור."</p> <p>32. יש להסיר את סעיף 6.2.1 וסעיף 6.2.2.</p> <p>33. יש להוסיף בסעיף 6.2 את הנושאים הבאים:</p> <p>6.6 "(תנאים למתן היתרי בניה)" הוראה, כדלקמן: "תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים".</p> <p>כמו כן, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבוניס אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".</p> <p>6.7 הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית החניות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.</p> <p>6.8 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>6.9 הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>6.10 הערה למתכנן: בתכניות איחוד וחלוקה סעיפי הרישום הנ"ל יהיו מתייחסים לרישום לוח ההקצאות של התכניות</p> <p>34. יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ("רישום שטחים ציבוריים") ולרשום, כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחזרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיתות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו."</p> <p>35. יש להוסיף לסעיף 6, סעיף קטן "תנאים לאיכלוס" ובו לרשום:</p> <p>a. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית לרבות השטחים המוצמדים</p> <p>b. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>c. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>d. שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מח שימור לרמת גמר</p>
--	--

	<p>36. יש לעדכן את תשריטי התכנית על נספחיה בכל הנוגע לסימונים הבאים:</p> <p>a. סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע – הסימון הינו למגרש ולא רק למבנה. נדרש לכלול גם את הבינוי בתת קרקע.</p> <p>b. יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים – יש לשים לב שקיים הפרש גובה בין תא שטח 1 לתא שטח 2, הפרש זה לא קיבל ביטוי בחתך, ולא בתכניות הפיתוח.</p> <p>c. יש לעדכן את התשריטים, בדגש על הפיתוח, שיכללו פיתוח צמחייה אינטסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבולות שבין תא שטח 1 ל- 2. יש להסיר את הסימון למסעה של רכב שירות בתחום התכנית.</p> <p>37. קבלת כתב שיפוי מרמ"י על שימור המבנה ההיסטורי, והבטחת השימור בפועל, יהוו תנאים למתן תוקף של תוכנית.</p> <p>38. במידה ועד למועד הדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית יגובש הסכם לשבי רצון העירייה אזי ההתנגדות לנושא השימור בטלה.</p>
--	--

התנגדות 2. גילי טסלר מתכנתת מרחב תל אביב רמ"י

המלצה	הערות	התנגדות:
1. לדחות את ההתנגדות – מדיניות העירייה היא למנוע חניה עילית ולייצר מרחב ציבורי פתוח ואיכותי במרחב קומת הקרקע.		1. סעי' 6.3.9 הוראות לתא שטח 2 בדבר חוסר האפשרות לחניה עילית או תת קרקעית, מבוקש לבטל את ההוראה באופן שתישמר האפשרות לחניה הקיימת במפלס ק"ק במגרש המבנה לשימור כפי שהיא היום.
2. לדחות את ההתנגדות – הכניסה לחניון התת קרקעי מהווה מפגע למרחב הציבורי הפתוח במפלס הרחוב.		2. כמו כן, כיום קיימת כניסה לחניה בדופן הדרומי של המבנה לשימור מרח' לאונרדו. כניסה זו משמשת את המבנה לשימור ומאפשרת חנייה תת קרקעית. מאחר וחניה זו הינה למספר מועט של רכבים היא אינה מהווה הפרעה לתנועה ברחוב וביטולה להבדיל מהווה פגיעה ביכולתו של המבנה לספק לעצמו חניה כפי שמתקיימת כיום. חניות אלו יותר היו קיימות בהיתגר שהוצא למבנה זה מלכתחילה, כאמור המבנה מיועד לשימור וכלל את קומת המרתף שנבנתה בו (!).
3. לקבל את ההתנגדות.		3. סעי' 6.3.8 – מבוקש תיקון "טעות סופר" לעניין 6 קומות מרתף. יש לתקן ל – 7 קומות בהתאם לטבלה 5 ונספח חניה.
4. לדחות את ההתנגדות - לפי מדיניות העירייה מקדם חניה למגורים באזור זה הינו של 1:0.5. אין סיבה לחרוג להגדיל מספר מקומות חניה.		4. נספח חניה – על פי החלטת הוועדה המחוזית תוקן סעי' 6.3.1 לפי תקן של 1:0.5. בנספח החניה מופיעה טבלה לפי 1:0.8 דבר הדורש תיקון ותיאום. עם זאת הננו מבקשים כי במגרש זה יאושר תקן 1:0.8 וזאת לאור העובדה כי חניות אלו אינן מוצמדות והחניה מספקת גם מקומות לאופנועים ואופניים אשר מהווים חלק ניכר ממקומות החניה שבמגרש, כמו כן חבות החלחול/החדרה. לפי תקן של 0.5 יהיה היזם לרדת ל – 8 קומות חניה, עלי לציין בפניכם כי קומות חניה נמוכות באזור זה מצויות בגובה מי תהום וכל קומות חניה הינה מעמסת יזם מאוד לא פשוטה. מצד אחד אנחנו מעוניינים לאפשר באזור זה חניות ציבוריות ומצד שני אנחנו מעוניינים להשאיר על כנם 7 קומות ולא יותר. לפיכך, הציבור והיזם יוכלו לאזן את צרכיהם על ידי קביעה מחייבת למי תהום וכן יתאפשרו מקומות חניה על פי תקן 0.8 דהיינו החלחול יקבל את פתרונות וגם כמות החניות הציבוריות. כמובן שניתן להוסיף הוראה של שינוי שימוש בחלוף הזמן לשימושים נוספים בקומות חניה אלו.
5. לדחות את ההתנגדות יש חשיבות מהותית לפירוט שנערך במסמך.		5. סעי' 4.1.2 ח.7 – מוצע לרשום כי הנ"ל יהיה על פי תיק שימור/תיעוד מפורט ולא לפרט בתקנון ברחל בתך הקטנה פעולות מסוימות.

התנגדות 3: רשות שדות התעופה

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות בהתאמה לתמ"א 2/4.		<p>1. תחום התכנית שבנדון נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אשר נמל תעופה בן גוריון מטיל סביבו, לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה והמראה), כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/ 4 - 2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>הגובה המותר לבנייה בתחום הבקשה (לרבות: מתקנים על הגג, אנטנות, גנרטורים ו/או כל מתקן או מבנה אחר) הינו +180 מטר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבנייה, כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מטר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>גובה המבנה המרבי המבוקש בבקשה, ללא התייחסות לאביזרי עזר לבנייה ומתקנים על הגג, הינו +195 מטר מעל פני הים. גובה זה חורג ב-15 מטר.</p> <p>2. בנוסף, נדרש לשנות את נוסח סעיף 6.9 להוראות התכנית ("גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה") לפי הנוסח הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> הגובה המרבי המותר לבנייה, לרבות כל חלקי המבנה כולל קומות טכניות, תרנים ואנטנות, וכן עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה – לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4-2 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות לעניין הגבלות גובה הבנייה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולהמראה), מכשול דקיק ומזעור סכנת תעופה מציפורים. תנאי למתן היתר בנייה למבנים ולהקמת מנופים ועגורנים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. <p>3. לפיכך, נבקש מכבי יו"ר הוועדה וחבריה הנכבדים, להתנות את אישור התכנית בהתאמה לגובה +180 מטר מעל פני הים, ובנוסף, בהתאם לתיקון הוראות התכנית על פי הנוסח המוצע.</p>

התנגדות 4: רשות התעופה האזרחית

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות בהתאמה לתמ"א 2/4.		<p>1. מסמכי התכנית אינם עומדים בהוראות תמ"א 2/4 "תכנית מתאר ארצית חלקית לנתבי"ג" ואינם משקפים את התיאום שבוצע עם רת"א, כל זאת - לצורך השמירה על בטיחות הטיסה בקרבת נמל התעופה בן גוריון. אי לכך, מימוש התכנית במתכונתה הנוכחית עשוי לפגוע בבטיחות הטיסה בנמל התעופה בן גוריון אשר רשות התעופה האזרחית אמונה על שמירת בטיחות הטיסה בו.</p>

התנגדות 5: "חבצלת" מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר

המלצה	הערות	התנגדות:
1. לדחות את ההתנגדות: בהתאם למדיניות הוועדה המקומית שיפור המרחב הציבורי הינו רכיב מהותי בקידום תכניות מבחינה אורבנית המחזקת את הקישוריות של המעברים בין הרחובות ומעודדת		<p>1. יש לבטל את דרישות 'השימור' המהוות שינוי להיתרי ההקמה של המבנה לשימור והמסבות פגיעה חמורה ומיותרת לחבצלת -:</p> <ul style="list-style-type: none"> התנגדות לביטול החניה במקרקעי חבצלת; יש לבטל את הדרישה להריסת הבינוי בחלקם המערבי של מקרקעי חבצלת; התנגדות לדרישה להעתקת מתקנים טכניים חיוניים לתפקוד הבניין ו/או למיקום החלופי המוצע;

<p>הלכתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ביטול החניה העילית נועד לשפר את המרחב הציבורי במפלס הקרקע. • פינוי הבינוי שסומן להריסה מיועד לשיפור המרחב העירוני ולפנות אלמנטים המהווים מטרד במפלס הרחוב. • העתקת המתקנים הטכניים לצורך שיפור מרחב הציבורי בקומת הקרקע ומפלס הרחוב. <p>2. לדחות את ההתנגדות: התכנית מגדילה את זכויות הבנייה בהיקף התכנית וקובעת שימור המבנה כתועלת ציבורית וזאת בהתאם לתכנית המתאר תא 5000 המאפשרת רח"ק מקסימום בתנאי מימוש תועלת ציבורית.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות: ערכיו האדריכליים של המבנה כוללים בין השאר את החללים ציבוריים בפנים המבנה, חדרי מדרגות, חלל כניסה, אולם הכנסים, עבודות האמנות אינטגרליות במבנה, וכולי. ולכן הצורך לשמרם.</p> <p>4. לנושא שלביות השימור לקבל את ההתנגדות באופן הבא: את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל.</p>		<p>2. מבוקש תיקון שטחי הבניה בתא שטח 2 בהתאם לנפח הבניין הקיים ובהתחשב בהוראות התוכנית.</p> <p>3. יש לבטל כל הוראה העשויה לחייב בביצוע שימור פנימי במבנה ודרשותיה; ו</p> <p>4. קביעת שלביות ביצוע השימור.</p>
--	--	---

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

לקבל את התנגדות מהנדס העיר.

לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה.

לקבל את התנגדות רשות התעופה האזרחית.

לקבל חלק מההתנגדות רמ"י כלהן: יש לתקן את סעיף 6.3.8 – מ-6 קומות ל-7 קומות המרתף בהתאם

לטבלה 5 בנספח החניה, לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.

לקבל חלק מההתנגדות "חבצלת" כלהן: לנושא שלביות השימור – "את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל", לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0029-22ב' מיום 09/11/2022 תיאור הדין:

דיון בהתנגדויות:
מאיה נורי לא משתתפת בדיון זה.

מוטי רוימי: מציג את התכנית בקצרה.
חיים גורן: המגדל חורג מתכנית המתאר במסגרת הסכם הקו הירוק ולכן הוא בסמכות וועדה מחוזית.
אורל אראל: במסגרת הקו הירוק יש חמישים אחוז מגורים וחמישים תעסוקה לכן זה סותר את המתאר בהיקף המגורים. בהסכם הקו הירוק סוכם שלא יהיה תיקון נקודתי למרחב הזה ולכן זו תכנית בסמכות וועדה מחוזית.
מוטי רוימי: ממשיך להציג את התוכנית.
עו"ד טלי סלטון ישועה: מייצגת את חברת חבצלת. חב' חבצלת חוכרת של בית התנועה הקיבוצית. התכנית החדשה מחלקת לשני תאי שטח את החלקה. חלקה 759 תהיה תא שטח 2 חלקה 758 תא שטח 1. תא שטח 2 שחבצלת חוכרת מיועד לשימור. היה שיח עם רמ"י והגענו עמם להסדר במידה ולא יסתדר אנו נדאג לעדכן. בתוכנית יש דיסוננס מצד אחד יש שימור מחמיר ומצד שני מחייבת שינויים מאוד מהותיים. אנחנו סבורים שיש שני שינויים שאינם הכרחיים. אחד מהם זה החניה, יש כניסה צפונית וכניסה דרומית. התוכנית כיום מחייבת הריסת כל החניות העיליות שקיימות במבנה. לטענתנו זה הסדר לא חיוני ופוגע בנו.
אנו מבקשים להתיר את החניון כפי שהוא במידה ואינכם סוברים כך לכל פחות תתירו את הכניסה הצפונית שתהיה כניסה לרכב חירום. בכל הנוגע לחניון הדרומי יש התכנות הנדסית שתהיה אליו גישה מחניון בתא שטח 1 בכפוף להסדרים. ככל והתוכנית תישאר כפי שהיא היום יש לעגן את התוכנית שמס' מקומות החניה 23 במספר מהווים תקן חניה מלא לתא שטח 2.
יש לבחון את הריסת המבנה בחלק המערבי של המגרש. לדעתנו לא ניתן להגיע למסה כזו של הריסה. לגבי המתקנים הטכניים אנו מבקשים שהמתקנים יהיו בתא שטח 1 וישרתו את תא שטח 2.
נושא השטחים בתת הקרקע, נקבעו 1210 מטר, אינם מכסים את כל הבינוי הקיים בתת הקרקע, יהיו עוד שטחים של תת קרקע בעקבות הריסת החניון ולכן יש לעדכן את הטבלה.
אנו מתנגדים לשימור בתוך הבניין, מדובר בבניין משרדי פרטי. מרבית עבודות האומנות אינן נמצאות כאן. אנו מבקשים דירוג של השימור.
עמי אלמוג: הוראות שטח תא 2 מבוקש לבטל את ההוראה כך שתישמר החניה הקיימת כיום בהתאם לאמור נבקש גם תיקונים בסעיף 9,10 וסעיף 6.3. בסעיף 6.38 מבוקש תיקון ל-7 קומות מרתף בהתאם לטבלה 5 בנספח החניה. נקבל את התנגדות של רת"א ונתקן את טבלה 5.
בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית תוקן סעיף 6.31 לפי תקן של 1.05. מבקשים שבמגרש זה יאושר תקן של 1.08. סעיף 7ח4.12 מוצע לרשום תיעוד מפורט ולא לפרט בתקנון.
ארזה פינצ'וק (רשות שדות התעופה): תמ"א זה חוק, מצד אחד נאמר בתוכנית כפיפות לתמ"א ובהמשך לתוכנית להתעלם מההגבלות. ההגבלות נועדו לשמור על בטיחות התעופה. ביצענו יחד עם רת"א ועיריית ת"א בחינה כיצד ניתן למצמם את ההגבלה, באזור של דובנוב לא ניתן לצמצם את ההגבלות. בסעיף 6.2 נרשם שמותר של 180 מ' מעל פני הקרקע, צריך לקחת בחשבון את העזרים לבניה. אנו מבקשים לעדכן את מסמכי התוכנית, כלומר 180 מעל פני הים ועזרי הבניה לא יורחקו מ-180. מבקשים לתקן את התכנית בהתאם.
פיני מרת"א- כל מה שהציגה ארזה מקובלים עלינו. מפנים אלינו יזמים והם מקבלים הנחיות אילו הוראות להטמיע בתוכנית. משום מה הדברים לא מחלחלים ולכן אנו צריכים להגיש התנגדות. כשעושים תיאום מול רת"א יש לוודא שהשינויים מוטמעים. סעיף 6.8 אבקש לוודא שהשינוי יוטמע.
מוטי רוימי: מציג את התנגדות מהנדס העיר.
אורל אראל: התוכנית העצימה זכויות לרחק שמעבר לתוכנית המתאר. המגרש קיבל 50 אחוז מגורים. קידמנו זאת בהסכמה היות ויש הסכם הקו הירוק. המרחב הציבורי צריך לתת מענה לכל הציבור שעומד להשתמש באיזור הזה. אנו לא מבטלים את החניה שמתחת לבניין לשימור, הכניסה אליו דווקא בגלל הפרשי הגבהים יכולה לעשות בצורה מיטבית מהמגדל החדש. לבניין הזה יש חשיבות לא רק בהיבט החיצוני אלא גם בהיבט הפנימי. התועלת האיכותנית של התוכנית הזו היא פיתוח המרחב הציבורי והקשר בין רח' דובנוב ללאונרדו.
מאיה נורי: שאלה לגבי השימור והחניות אושרת שפי: אינך יכולה להשתתף בדיון מטעמי חשש לניגוד עניינים ששיקפת בפניי.
מלי פולישוק: צריך מלון או לא צריך?
אורל אראל: בשלב תוכנית העיצוב לקראת ההיתר נבדוק אם יש צורך. נתון לשיקול דעת הוועדה.
מוטי רוימי: מוטי מציג את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

עמי אלמוג: היו מס' יצירות שהלכו למוזיאון הקיבוץ בגבעת חביבה.
אודי כרמלי: אנו לא מדברים על זה, רק על דברים קבועים שקשורים למבנה באופן אינטגרלי.
מוטי רוימי: מציג את המענה מתוך הדרפט.
חיים גורן: חדר הטרפו הוצע שיועתיק למגרש אחד
מוטי רוימי: צריך לבדוק את זה. ככל שהוא לא ייפגע במרחב הציבורי הפתוח.
עמי אלמוג: אנחנו בדקנו את זה הנדסית, וניתן להעתיק את המתקנים ההנדסיים לתת הקרקע.
אורלי אראל: נציג רמ"י מודיע שניתן להכניס את מבנה הטרפו בתת הקרקע במגרש של הבנין החדש.
עמי אלמוג: חזותית לא תראו בכיכר את המתקנים.
חיים גורן: אבקש לציין בפרוטוקול שעניין טבלת השטחים ייבדק.
אודי כרמלי: כל מופע עילי של חדרים טכניים מעל פני הקרקע יכול להכנס לתת הקרקע של המגדל החדש.
אורלי אראל: גם המיזוג וטבלת השטחים בהתאם להתנגדות שהוגשה על יד חב' חבצלת תיבדק שנית
ותתוקן בהתאם.
מוטי רוימי: ממשיך לתת מענה מתוך הדרפט.
עמי אלמוג: אתם מתעלמים מהמצב העובדתי שיש הפרשי גובה בין החלק שנמצא ב7.59 לבין החלק של
החניה. בהיבט של הכיכר תצטרכו מדרגות. בחלק הצפוני יש מעבר צר שמתחבר לגינת דובנוב שנמצאת
בסמוך, לא כל בניין צריך לתת מעבר משני הצדדים להולכי הרגל. זה פוגע בנושא החניות התת קרקעיות
בדקנו גם את עניין הכניסה של תת הקרקע וזה אפשרי העניין הוא שזה ייצר מפלסים שונים בכיכר.
אודי כרמלי: מה הבעיה לפלס את פני הקרקע?
עמי אלמוג: זה מייצר בעיות החלק העליון של הגג.
אודי כרמלי: אז מקסימום תהיה קומת חניה גבוה יותר
אני מציע להציג בפניכם את כל האפשרויות, לקבוע פגישה. אנו נלחמים על כל חניה בבניין הזה. נכון
שנקבעו 360 חניות לציבור בשנת 2012, זה היה ניתן לביצוע אם הבנין לא היה לשימור.
חיים גורן: למה ההתחשבות הזו? זו תוכנית ציבורית.
עמי אלמוג: בחנו את עלויות השימור, ואישרנו את התקציב לכך. יש הבטחה של המנהל לכך.
חיים גורן: התועלת הציבורית עולה על פני שאר הדברים. צריך לשרת את האינטרס הציבורי ולכן צריך גם
מעבר דרומי וגם הצפוני.
אורלי אראל: זה לא עניין של מעבר. זה לטובת הולכי הרגל ולא לטובת הרכבים. כל הגישה ברחובות
משתנה. אנו רוצים מרחב ציבורי לטובת הולכי הרגל ולא לרכבים. רמ"י לא יבנה את הבניין הזה, יהיה יזם
נבדוק את המפלסיות בתוכנית העיצוב. התבי"ע קובעת מרחב ציבורי.
עמי אלמוג: אנו רוצים שהתוכנית תהיה מיטבית ולכן אני מציע שנשב.
אודי כרמלי: אנו בדיון בהתנגדויות בתוכנית בסמכות מחוזית. עמדת הוועדה המקומית היא שהמרחב
יהיה מעבר להולכי רגל ולא לרכבים. זו התפיסה שלנו לגבי כל המרחב. בלי גדרות, מפלסים, רמפות,
רכבים, אנו נמנע זאת. אין בעיה בלתי פתירה לעניין המפלסים. הנושא יטופל בתוכנית העיצוב.
חן אריאלי: יש פה בעלות עירונית מדוע אין דיוור בר השגה?
עמי אלמוג: המגרש יחזור לבעלות המדינה.
אורלי אראל: זו תוכנית שאחרי הפקדה ולפני החלטות למתן תוקף. זו לא החלטה של הוועדה.
חיים גורן: אם יבוא יזם וירצה לעשות שינוי בתבי"ע אז אנו נוכל לדבר.
מלי פולישוק: האם הוועדה המחוזית רשאית לשנות ולקבוע דב"י?
אודי כרמלי: כן
מלי פולישוק: לכן חשוב שחברי הוועדה יביעו את דעתם לגבי הדב"י בתוכנית זו. כמה מקומות חניה?
אורלי אראל: התקן הוא 1.05 או התקן הארצי הקטן מבניהם.
עמי אלמוג: 82 רכב פרטי 138 אופנועים ו-119 לאופניים.
אורלי אראל: אנו מתנגדים שתקן החניה יעלה מ-0.5 ל-0.8.
הילה אשכנזי: אנו מבקשים לקבלת תחשיבים ולנהל שיח עם רמ"י.
עמי אלמוג: אנו מעוניינים לשבת ולדון.
טלי סלטון ישועה: הכניסה לחניה מדובנוב, ככל ויהיה מעבר העילי לציבור הרגלי אין שום מניעה לאשר
לרכב חירום או כמה חניות בחלק הצפוני. חישוב השטחים ייבדק על פי הבנוי, לגבי הריסת הקיר המערבי
יש לשמור על גמישות בעניין זה. לעניין השימור הפנימי זה בניין פרטי. העבודה באודיטוריום צריכה
להיקבע בצורה ברורה בתוכנית.
אודי כרמלי: המטרה של השימור לשמר סיפור, אנו עושים זאת מתוך שיקול ציבורי קהילתי. רחוב קפלן
זו שדרת הכח בת"א עוד 50 שנה הדברים האלה ייראו חשובים. אנו פועלים מתוך תפיסה ציבורית של מה
הערך הסיפורי של מקום ומה נשאר ממנו.

חיים גורן: אנו ממליצים לקבל את התנגדות מה"ע, לעניין התנגדות רמ"י בהתאם לחו"ד הצוות אנו מקבלים את ההתנגדות שנוגעת לתיקון טעות סופר, אנו מקבלים את התנגדות שדות התעופה ורת"א. התנגדות חבצלת בהתאם לחו"ד הצוות מקבלים בנוגע לשלביית הבנייה העבודות בקומת הקרקע יושלמו לפני או בעת בניית המגדל. מוטי רוימי: בנוגע לחבצלת אנו נבדוק בשנית את טבלת הזכויות ותיבדק האפשרות של התקנת המתקנים הטכניים בתת הקרקע בתא שטח 1.

בישיבתה מספר 0029-22' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית כדלהלן:
לקבל את התנגדות מהנדס העיר.
לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה.
לקבל את התנגדות רשות התעופה האזרחית.
לקבל חלק מההתנגדות רמ"י כלהן: יש לתקן את סעיף 6.3.8 – מ-6 קומות ל-7 קומות המרתף בהתאם לטבלה 5 בנספח החניה, לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.
לקבל חלק מההתנגדות "חבצלת" כלהן: לנושא שלביות השימור – "את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל", לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.
לבדוק את טבלת הזכויות בשנית
לבדוק את האפשרות להעביר את המתקנים הטכניים לתא הקרקע בתא שטח 1

משתתפים: חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חן קראוס

הועדה המחוזית בועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה ביום שני, ט"ז טבת תשפג 09/01/2023, דנה בתוכנית 507-0280933 תא - 4497 / דובנוב 4-6 ת"א. החלטת הועדה המחוזית הועברה לוועדה המקומית בתאריך 16/01/2023.

הוועדה המחוזית החליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות האחרות, ולתת תוקף לתכנית, בתיקונים ובתנאים.

להלן הסעיפים אותם הועדה המחוזית קיבלה:

1. לטענה כי יש להוסיף (לסע) 4.1 י' (3) (הערה כדלקמן: כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה-לקבל את ההתנגדות. החלטת הועדה המחוזית: לסיפא של סעיף) 4.1.2 ה' (3) (יתווסף: תוך התייחסות לשימור ערכי המבנה.
 2. לטענה כי יש להוסיף (בסעיף) 4.1 ח' (הערות כדלקמן:
 - 1) המבנה לשימור יכול שיקום/שיחזור חללים ציבוריים כמבואת פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה ויימצאו במסגרת תיק התייעוד.
 - 2) המבנה לשימור יתוחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק.
 - 3) ככל עבודה הכוללת היתר/אישור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור.- לקבל את ההתנגדות בחלקה.
- החלטת הועדה המחוזית: סעיף) 4.1.2 ח' (7) קובע כי שימור המבנה כולל עבודות אומנות המשולבות בחלקי המבנה בחללים משותפים כגון: חללי הכניסה, מבואות, אולם הכנסים וכד'. הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע הוראות לשימור נוספות ביחס לפני המבנה, מלבד המרחבים המרכזיים המשותפים כגון: מבואות חדרי מדרגות ואולם הכנסים. יחד עם זאת, יובהר כי עבודות האומנות אליהן מתייחסת התוכנית הינן עבודות אומנות משמעותיות המשולבות בחלקי המבנה כגון קיר הקרמיקה באולם הכנסים. התוכנית

אינה כוללת הפניות לגורמים עירוניים כאלו ואחרים. הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע בתוכנית הנחיות לתחזוקת המבנה. התכנית אינה מונעת שימוש בהוראות התוספת הרביעית בהתאם לקבוע בה.

ח. 2) יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים-**לקבל את ההתנגדות.**

החלטת הוועדה המחוזית: השימוש למבנים ומוסדות ציבור כולל 600 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים. התוכנית (4) כפי יתאפשר שטחי תפעול בתת הקרקע לטובת השטחים (קובעת בסעיף 4.1.1. הציבוריים. התוכנית כוללת 16,091 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים בתא שטח 1 יתווסף להוראות התוכנית כי מתוך שטחים אלו יוקצו 350 מ"ר לשימוש למבנים ומוסדות ציבור

3) יש להוסיף הערה כדלקמן: עבור השימוש" מבנים ומוסדות ציבור "שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים ובנוסף לשטחי החניה -**לקבל את ההתנגדות בחלקה. החלטת הוועדה המחוזית:** ראו מענה בסעיף 5 ח 2) (לעיל).

ח. לטענה כי יש להוסיף הוראות לטבלת זכויות הבניה כדלקמן:

1) עבור השימוש" מבנים ומוסדות ציבור "יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

החלטת הוועדה המחוזית: תתווסף הערה לשימוש למבנים ומוסדות ציבור: כי תותר המרה של שטח עיקרי לשטח שירות בהיקף של עד 15% ביחס לשטחי חצרות, במידה וייקבע בהיתר הבניה שימוש לגן ילדים או כל שימוש אחר המצריך שטח חצר, תוצמד לו חצר/מרפסת כנדרש עפ"י הנחיות הגורם הרלוונטי

6) על מנת לאפשר שימושים ציבוריים כמפורט יש להקצות שטח למבואה ציבורית בקרקע בהיקף של 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ-300 מ"ר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
החלטת הוועדה המחוזית: קומת הקרקע מהווה מבואה לכלל השימושים בתא השטח. החלוקה הפנימית של שטחי קומת הקרקע תיקבע לעת תוכנית העיצוב האדריכלי. ביחס להצמדת שטחי חצר, במידה וייקבע בהיתר הבניה שימוש לגן ילדים או כל שימוש אחר המצריך שטח חצר, תוצמד לו חצר כנדרש עפ"י הנחיות הגורם הרלוונטי.

7) לשטחים הציבוריים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשירות המופיע-**לקבל את ההתנגדות.**
החלטת הוועדה המחוזית: לטבלה 5 יתווסף שטח מרפסות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 150 מ"ר.

י. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תנאי תוכנית העיצוב, הכנת תיק תיעוד למגרש-1 **לקבל את ההתנגדות.**

החלטת הוועדה המחוזית: הוראות התוכנית יתוקנו כך שתנאי לתוכנית העיצוב יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.

יט. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

החלטת הוועדה המחוזית: בסעיף 6.10-זיקת הנאה, יתוקן סעיף 1 כדלקמן: השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה להולך רגל" מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

כב. לטענה כי יש לעדכן את תשריט התוכנית על נספחיה בסימונים הבאים:

1) סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע, לרבות הבינוי בתת הקרקע.-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
החלטת הוועדה המחוזית: המבנה בתא שטח 2 מסומן כמבנה לשימור בסימון תחום. על מנת לשקף בצורה ברורה את המגרש, תא שטח 2 יסומן בסימבול" מבנה לשימור" במקום סימון תחום.

2) יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים, לרבות הפרשי הגבהים בין תאי השטח אשר לא קיבלו ביטוי בחתך-**לקבל את ההתנגדות.**

החלטת הועדה המחוזית: הגובה האפשרי יעודכן בנספח הבינוי, לרבות הפרשי הגבהים בין תאי השטח.

להלן הסעיפים אותם הועדה המחוזית לא קיבלה, בצירוף תגובת מהנדס העיר:

א. לטענה כי יש לתקן באופן גורף את המינוח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" ל- "שטחים ציבוריים בנויים". בנוסף יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בתת סעיף "הוראות בינוי-שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כלל ההוראות הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתוכנית לפי מסמך משנת 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022.

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

החלטת הועדה המחוזית: בכל מקום בתוכנית בו נאמר "שטחים מבונים לצרכי ציבור" יכתב: "שטחים ציבוריים בנויים". בהתאם למגמה לצמצום הוראות התוכנית והנחיות תכנון חושב רישוי, הוועדה לא רואה לנכון להטמיע את ההוראות לשטחי הציבור הבנויים של עיריית ת"א-יפו, בפרט כאשר אלו לא עמדו לנגד עיניה. בהמשך לכך הועדה קובעת כי יוסרו הוראות המוסדרות בחקיקה ובפרט בתקנות הרישוי. נושאי סביבה יבחנו ככל הניתן במסגרת התכנית עיצוב ובהתאם יוסרו הוראות כגון אשפה ומטבחים.

תגובת מהנדס העיר: ההוראות הגנריות כוללות מספר היבטים תכנוניים קריטיים לצורך בינוי ראוי של שטחי ציבור מבונים איכותיים ולפיכך מבוקש לערוך על החלטת הועדה המחוזית למועצה הארצית בבקשה לכלול בתקנון הוראות אשר יבטיחו את איכות ועילולת השטחים הציבוריים המבונים

ב. לטענה כי יש להוסיף להוראות התוכנית הוראה לפיה לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת היתר הבניה. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחנייה-לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: התוכנית קובעת את תקני החניה. ביחס לשימוש למבנים ומוסדות ציבור קובעת הוועדה, כי יחול תקן החניה התקף. הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע בתוכנית הוראות קנייניות.

תגובת מהנדס העיר: התקן לשטחי ציבור מיועד להצמדה לשטחי הציבור, שכן ללא הצמדה השימוש הציבור לא יוכל לפעול כראוי לפיכך מדובר בסוגיה תכנונית שעל התכנית לתת את הדעת עליה.

ג. לטענה כי בהסכם הקו הירוק נקבע כי יוקצו 360 מקומות חנייה כחניון ציבורי, היות והתוכנית אינה מקצה זאת, מבוקש לקבוע בסעיף 4.1 להוראות התוכנית ובהערה לטבלה 5 כדלקמן: בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החנייה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשווים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב-

לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: הועדה מחליטה על בסיס שיקולים תכנוניים ולא שיקולים הסכמיים, תכנון כמות שטחי הציבור, כמות מקומות החניה ותקן החניה נקבעים עפ"י שיקולים תכנוניים. ראו מענה בסעיף 3 (ד) לעיל לנושא הנגישות של תחום התוכנית לאמצעי תחבורה ציבורית ותקן החניה הקבוע בתוכנית. התוכנית קובעת שטחי ציבור בהיקף של 2,100 מ"ר כולל, שטחים אלו הוצגו לוועדה המקומית בישיבתה מיום, 20.3.2019 ולפי היקף שטחים זה הומלצה התוכנית להפקדה ע"י הוועדה המקומית. שטחי הציבור בתוכנית נקבעים בהתאם לדרישות הפרוגרמה לשטחי ציבור. בפני הוועדה לא הוצגה חו"ד מעודכנת של היחידה האסטרטגית בעת"א בדבר שינוי בצרכים הציבוריים של התוכנית הנדונה.

תגובת מהנדס העיר: ראשית, יודגש כי בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' תא2397ב, נקבע, בין היתר כי יוקם חניון ציבורי הכולל 360 מקומות חניה אשר ירשם בבעלות הרשות המקומית. במסגרת הסכם הקו הירוק הסכימה העירייה לוותר על זכויותיה הקנייניות בחניון הציבורי ובלבד שזכויות הציבור תשמרנה ביחס ל- 360 מקומות החניה הציבוריות. מכאן כי, הכוונה התכנונית הייתה מאז ומעולם לשמור על האינטרס הציבורי כך שיינתנו 360 מקומות חניה לציבור בכל תכנית עתידית שתקודם יודגש כי, 360 מקומות החניה מהווים הקצאה ציבורית נדרשת ולטובת הציבור, הנובעים מאיזונים תכנוניים. החלטת הועדה לא לקבל את התנגדות מה"ע להטמעת הוראה ביחס לחניון ציבורי של 360 מקומות חניה מאיינת את זכויות הציבור לקבל 360 מקומות חניה ציבוריות ועל כן מאיינת את ההבנה התכנונית המשמעותית לפיה גובשה התכנית ואשר היוותה תשתית עובדתית על בסיסה הומלץ על ידי הועדה המקומית לאשר את התכנית.

ויובהר אי קבלת התנגדות מהנדס העיר משמעותה כי התכנית אינה כוללת שטחי ציבור מספקים. קיים חשש כי סירוב הועדה המחוזית לכלול הוראות בדבר חניון ציבורי ו/או שטחי ציבור בנויים נוספים **תמנע** את הקמת החניון ו/או את תוספת שטחי הציבור. זאת הואיל ואלו מהווים נדבכים תכנוניים אשר ללא עיגון סטטוטורי שטחים אלו לא יועמדו לטובת הציבור

ד. לטענה כי מבוקש לתקן את תקן החניה למגורים לפי תקן החנייה התקף לעת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי ולא יותר מ- 0.8:1 כל מקומות החנייה אשר יאושרו בעת מתן היתר הבניה, למעט מקומות החנייה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי-**לדחות את ההתנגדות**.
החלטת הועדה המחוזית: ראו מענה בסעיף 3 (ד) לעיל לנושא הגדלת תקן החנייה. התוכנית קובעת בסעיף 6.3 (5) כי כל החניה פרט לשימוש המגורים תתנהל כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החנייה.
תגובת מהנדס העיר: תקן של 0.5:1 הינו התקן המקובל על מדיניות העירייה.

ה. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 4.1 (ה) (2) תנאי למתן היתר בנייה למלונאות כדלקמן:
(1) נדרשת חו"ד היחידה האסטרטגית ואישור משרד התיירות כולל אישור הוועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה.
(2) מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואישור מחלקת שימור הכולל שיקום המבנה כתנאי לפתיחת בקשה.
(3) תנאי לדיון בוועדה יהיה הבטחת השימור בפועל.
(4) תנאי לרישיון עסק למלונאות/תעודת אכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה וקבלת אישור מחלקת שימור למת גמר ביצוע למבנה.

-לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע התניות כאלו ואחרות ו/או חובת אישור של גורם זה או אחר כתנאי לשימוש במבנה הקיים. התוכנית הנדונה קובעת כי תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאות יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות. יוסף כי המלון יידרש להיות בבעלות אחודה בהתאם להוראות תמ"א 12 / 1 וכי לא תתאפשר הפרדת מונים. התוכנית קובעת כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתא שטח 2 לחיזוק הבניין ו/או תוספות מינוריות יהיו הגשת תיק תיעוד מלא. בנוסף, תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 הינו הבטחת ביצוע השימור בתא שטח 2. ביחס לבקשה לתעודת אכלוס, הרי שהוועדה אינה רואה לנכון לקבוע תנאים לאכלוס ואת כלל הנושאים התכנוניים האמורים ניתן להבטיח בשלב ההיתר, והוראות התכנית מתייחסות לכך. לעניין רישיון עסק למלונאות, הרי שמדובר בחקיקה אחרת שמסדירה את הבדיקות וההליכים במסגרתה.
תגובת מהנדס העיר: התכנית מציעה היקף של עד 100 חדרי מלון אולם לא מגדירה היקף שטחים שיועדו למלונאות, אזי שימוש זה יכול להיות שימוש מרכזי בשטחי המגדל.
שימוש מלונאי נערך לפי בדיקה של תכנון אסטרטגי על פי שיקולים ואיזונים הרואים בראייה נרחבת את ההשפעה של שימוש זה על הסביבה הקרובה והרחבה בעיר. על כן יש להביא לבדיקה זו בעת שלב אישור תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית. הנחיה זו חלה על כלל התכניות בעיר, בייחוד כשמדובר בהיקף משמעותי שיכול ליצור חוסר איזון ושינויים בהיבטים תכנוניים, תנועתיים, סביבתיים, פרוגרמטיים, ואחרים. לא ניתן לפטור תכנית זו מחובה זו.
לאור קבלת התנגדות זו. המחוזית בסעיף 6.1 - הכנת תיק תיעוד כתנאי לתוכנית עיצוב, מקבלים את המענה.

ח.

(4) יש להוסיף הערה כדלקמן: שטחי השירות בתת הקרקע בתא שטח 1 ישמשו את כלל השימושים בתא השטח-**לדחות את ההתנגדות**.
החלטת הועדה המחוזית: טענה זו סותרת את הטענה בסעיף 5 ח (2) (לעיל).

(5) יש לתקן את הערה 10 לטבלת זכויות הבניה כדלקמן: יותרו תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו, ולמחוק את " כגון מדרגות חירום-".
לדחות את ההתנגדות.
החלטת הועדה המחוזית: הוראות התוכנית כפי שהן, מגדירות את הכוונה ב"תוספות מינוריות", הוועדה סבורה כי יש להשאיר את ההוראות כלשונן על מנת להבהיר את הכוונה ואת תחולת ההגדרה "תוספות מינוריות". הוועדה אינה סבורה כי יש לאפשר את" פתיחת "ההגדרה כמבוקש, ביחוד כאשר מדובר במבנה לשימור.

תגובת מהנדס העיר: תוספות מינוריות נדרשות לשם המשך תפקודו ושיקומו של המבנה ללא פגיעה בערכיו, והן יבחנו בהתאם לתפקודו המוצע בעת הכנת תוכנית עיצוב או הוצאת היתר כחלק משימורו, לאחר הכנת תיק תיעוד. אותן התאמות יכולות לבוא לידי ביטוי בנושאים שונים, ומאחר והמבנה הקיים כולל שני גרמי מדרגות - מדובר פירוט יתרשל התוכנית ודוגמא כללית שאינה מעוגנות בדרישה תכנונית ודאית לבניין זו.

8) לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כ-15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכניים-לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: התוכנית קובעת כי החניות לשימוש זה תהיינה לפי תקן החנייה התקף. הוועדה סבורה כי אין מקום לקבוע הוראה קניינית ביחס לשימוש זה.

תגובת מהנדס העיר: אין מדובר על הוראה קניינית אלא על הוראה תכנונית מתחייבת לצורך תפקוד השטחים הציבוריים המבונים. כמו כל שימוש אחר גם השימוש הציבורי נדרש לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך תפקוד ותפעול יעיל.

ט. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: במסגרת תוכנית העיצוב ייקבע אופן יישום כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתוכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן היתר הבניה-"לדחות את ההתנגדות".

החלטת הועדה המחוזית: התוכנית קובעת בסעיף 6.1 כי תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, עוד קובעת התוכנית ביחס לתכולת תוכנית העיצוב, כי זו תתייחס לפריסת שטחי הציבור הבנויים והנחיות ביחס לנושאים הטכניים כגון: תשתיות, מתקנים הנדסאיים וכיוצב. יהיות ותוכנית העיצוב האדריכלי תובא לאישור הוועדה המקומית, אין מקום לקבוע חובת עמידה בהנחיות כאלו ואחרות ביחוד כאשר אלו אינן עומדות בפני הוועדה.

תגובת מהנדס העיר: ההוראות הגנריות כוללות מספר היבטים תכנוניים קריטיים לצורך בינוי ראוי של שטחי ציבור מבונים איכותיים ולפיכך מבוקש לערור על החלטת הועדה המחוזית למועצה הארצית בבקשה לכלול בתקנון הוראות אשר יבטיחו את איכות ויעילות השטחים הציבוריים המבונים.

יא. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה- לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: הוראות התוכנית כבר כוללות הוראה בסעיף 6.1 (1) (י) לפיה, תוכנית העיצוב תכלול את השטחים הפנויים מבינוי סביב המבנה לשימור, ובסעיף 6.1 (1) (ב) נאמר כי תוכנית העיצוב תכלול בין השאר: פיתוח שטח זיקת ההנאה ברצף עם המגרשים והרחובות הגובלים.

יב. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תוכנית העיצוב תותנה באישור מחלקת שימור-לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: הוראות התוכנית קובעות כי התוכנית תובא לאישור הוועדה המקומית, הוועדה דבקה בהחלטותיה כי אין להפנות ולהתנות את קידום התוכנית בגורמים עירוניים כאלו ואחרים. הוועדה המקומית רשאית להיוועץ בכל אחד מאגפי העירייה לצורך קבלת החלטתה.

יג. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:

1) הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי.

2) אישור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.

-לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: התוכנית כבר קובעת בסעיף 6.2 (3) כי תנאי למתן היתר בניה במתחם 1 יהיה הבטחת שימור בניין הקיבוץ הארצי.

יד. לטענה כי יש להסיר את סעיפים 6.2.1 ו-6.2.2- לקבל את ההתנגדות בחלקה.

החלטת הועדה המחוזית: סעיף 6.2 (1) יוסר מהוראות התוכנית היות והאמור בו מהווה חזרה על האמור בסעיף 6.1 (1) היות ונדרש הגשת תיק תיעוד מלא ביחס למבנה לשימור בתא שטח 2, ויש לעגן את הגשת תיק התיעוד כתנאי להגשת תכנית העיצוב.

טו. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים-לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: השטחים הציבוריים מהווים חלק אינטגרלי מהמבנה בתא שטח 1.

תגובת מהנדס העיר: אם נקבעים שטחי ציבור בתכנית, על התכנית להבטיח את הקמתם, אחרת עלול להיווצר מצב כי אלו לא יוקמו בפועל.

טז. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו

הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החנייה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר יירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשווים הכלכלי בעת אישור תוכנית העיצוב-**לדחות את ההתנגדות.**

החלטת הועדה המחוזית: ראו מענה בסעיף 5 ג (לעיל).
אין מעניינה של תוכנית לבצע המרות כלכליות, שטחי הבניה והשימושים נקבעים בהתאם לשיקולים תכנוניים. טענה זו ראוי היה ולא נטענה על ידי מהנדס העיר.
תגובת מהנדס העיר: מקומות חניה ושטחי ציבור הינם צרכים הנבחנים בהיבטים תכנוניים. אי עמידה בהסכמים שהושתתו על סמך בחינה תכנונית, מהווים חוסר איזון ופגיעה בציבור. ההסכמה במקרה דנן היוותה בסיס התכנון הואיל ומטרתה לשמור על איזון בין פיתוח לבין טובה ציבורית. שמירה על האינטרס הציבורי בנושאים שבנידון הינם החלטות תכנוניות. ללא חלופה מפצה לצורך איזון הפיתוח מול טובת הציבור, מהווה פגיעה באינטרס הציבורי, באמצעות תכנית המטיבה עם היזם בלבד.

יז. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית, החנייות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה-לדחות את ההתנגדות.
החלטת הועדה המחוזית: ראו מענה בסעיף 5(טו) לעניין הבטחת הקמה של השטחים הציבוריים. לעניין רישום השטחים הציבוריים, התוכנית כבר קובעת בסעיף 6.11 כי קומות מבונות ככל שלא יוחכרו, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
תגובת מהנדס העיר: אם נקבעים שטחי ציבור בתכנית, על התכנית להבטיח את הקמתם, אחרת עלול להיווצר מצב כי אלו לא יוקמו בפועל. לעניין רישום הקומות המבונות יש להבטיח כי השטח יירשם על שם העירייה עם האכלו ועוד בטרם נרשם הבית המשותף.
יח. הבטחת השטחים הציבוריים בבעלות העירייה-**לדחות את ההתנגדות.**
החלטת הועדה המחוזית: הנושא מוסדר בהוראות התוכנית בסעיף 6.11, כאמור בסעיף 5(יז) לעיל.
תגובת מהנדס העיר: במידה ונקבעים שטחי ציבור בתכנית, על התכנית להבטיח את הקמתם, אחרת עלול להיווצר מצב כי אלו לא יוקמו בפועל.

כ. לטענה כי יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ולרשום כדלקמן: השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחכרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיחות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו-**לדחות את ההתנגדות.**

החלטת הועדה המחוזית: הנוסח הקבוע בסעיף 6.11 להוראות הינו הנוסח הקבוע בהתאם להנחיית המשנה ליועמ"ש לממשלה. נוסח זה מאפשר את רישום השטחים הציבוריים לטובת הרשות המקומית, אולם מסדיר זאת במידה וקיימת קרקע מדינה.

כא. לטענה כי יש להוסיף לפרק 6 סעיף תנאים לאכלוס:
(1) רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית לרבות השטחים המוצמדים.
(2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.
(3) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
(4) שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר.

-לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע תנאים לאכלוס. ביחס למגרש הנדון צפוי הליך לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ובקשה להיתר בנייה, בהם תוכל הוועדה המקומית לוודא את יישום התוכנית.

תגובת מהנדס העיר: לא ברור כיצד ניתן לקבוע תנאים בהיתר אם אלו לא קבועים בתכנית, תנאי לאכלוס נדרש לצורך הבטחה כי התועלות הציבוריות שכוללת התכנית ייעשו בפועל וזאת ניתן לוודא רק אם קיים הליך ביקורת אחרי הבניה ולפני אכלוס המבנים.

כב.

(3) יש לעדכן את נספחי התוכנית, בדגש על פיתוח שיכלול פיתוח צמחייה אינטנסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבול תאי השטח, כמו גם הסרת סימון למסעה של רכבי שירות בתחום התוכנית-**לדחות את ההתנגדות.**

החלטת הועדה המחוזית: נספח פיתוח סביבתי הינו נספח מנחה, אשר בא להציג היתכנות ותכנון עקרוני. כאמור בסעיף 6.1 להוראות התוכנית, לתוכנית תוגש כתנאי למתן היתר בניה, תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הוועדה המקומית. תוכנית העיצוב תתייחס, בין השאר, לנושא פיתוח הסביבה. מיקום רחבת כיבוי האש כפי שמופיע בנספח הבינוי אינו מחייב וזה יקבע לעת בחינת הבקשה להיתר הבניה.

כג. לטענה כי יש למסור כתב שיפוי לוועדה המקומית על שימור המבנה ההיסטורי-**לדחות את ההתנגדות. החלטת הועדה המחוזית:** לעת שמיעת ההתנגדויות, נמסר לוועדה כי הושגו הסכמות בין רמ"י לבין מתנגדת מס' 4' בנוסף מתנגדת מס' 4' לא הביעה התנגדות עקרונית לתוכנית. לאור זאת, הוועדה לא השתכנעה כי קיים צורך בהגשת כתב שיפוי.

תגובת מהנדס העיר: הוועדה המקומית היא זו החשופה לתביעה בכל הנוגע לפגיעה, וגם אם הוועדה המחוזית סבורה שקיימות הסכמות בין החוכרים לבעלים או הסכמות אחרות, זו אינה מהווה הגנה על הוועדה המקומית מפני תביעה, ככל שתוגש. הסכמים כאלו ואחרים אינם מהווים מניעה למסירת כתב שיפוי. למוסד תכנון ישנה סמכות לדרוש כתב שיפוי במקרים המתאימים לכך ולעמדת הוועדה המקומית אשר היא זו שחשופה לתביעה ככל שתוגש, נסיבות התכנית בהן רשות ממשלתית מגישה תכנית בתחומה של ועדה מקומית והיא אינה בעלת הזכויות היחידה בתחום התכנית, מצדיקות דרישת כתב שיפוי.

כד. לטענה כי יש לקבוע כי הבטחת השימור בפועל יהווה תנאי למתן תוקף של התוכנית-**לדחות את ההתנגדות.**

החלטת הועדה המחוזית: הוועדה רואה לנכון להביא למימוש התוכנית, ולכן זו אינה סבורה כי יש לקבוע התניות אשר יכולות להביא לסיכול התוכנית בשלב זה.

תגובת מהנדס העיר: התכנית כוללת הכרזה על שימור, אך אינה דורשת את שימורו בפועל גם שנים לאחר מימוש כל זכויותיה. ללא קביעת הבטחת השימור, מהות התכנית לא תובא למימוש, לפיכך ביטול הוראה זו סותרת את אחת ממהויות התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: דובנוב 4-6

אודי כרמלי: לפני כחודשיים באנו לפני הוועדה ובקשנו להגיש התנגדות מה"ע לתוכנות דובנוב 4-6. אני מזכיר תוכנית של רמ"י בשיתוף עיריית ת"א יפו בחלקה. חלק מהסכם קו ירוק יש בנין לשימור של הקיבוץ הארצי ומגדל חדש לתעסוקה ומגורים 50/50. הגשנו התנגדות לכמה נושאים אחד מהנושאים היה קבלת כתב שיפוי של המבנה לשימור שלא נהיה חשופים על ידי הרוכשים על ידי הבעלים של המבנה לשימור לפי סעיף 197. הנושא השני היה החניון בהסכם הקו הירוק מקורי היה 360 מקומות חניה בבעלות רמ"י שבעצם התאינו בעקבות השינויים שנעשו בתכנית עם השנים, אגף הנכסים בקש לראות שיש תמורה ציבורית אחרת לנושא הזה. הוועדה המחוזית קבלה חלק מהטענות והטענות קנייניות שלא היו סטטוטוריות נדחו. אנחנו מדווחים היום שהנושאים הקניינים הנכסיים חזרו למו"מ בין אגף נכסים לבין רמ"י במסגרת הקו ירוק וגם הסכמים אחרים ושקבלנו הבטחה לענין תביעה לפי סעיף 197 לחוק. רוני קינסברונר: המדינה לא נותנת כתב שיפוי אבל חששנו מתביעה של הקיבוץ הארצי אשר בבעלות על שטח בתוך הקו הכחול של התוכנית. הבוקר המציאו לידנו הסכם בין רמ"י לבין הקיבוץ הארצי ולפיה הם מתחייבים לא לתבוע.

חיים גורן: אנחנו משמרים את הנושא השימור.

דורון ספיר: רשמנו לפנינו את דיווח מה"ע כפי שהוצגה בוועדה.

בישיבתה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קבלה דיווח ממה"ע כפי שהוצגה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, חן קראוס