

### תא/תעא2397(1) - תכנית עיצוב ופיתוח דובנוב 3

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית עיצוב ופיתוח : ועדה מקומית לתכנון ובניה

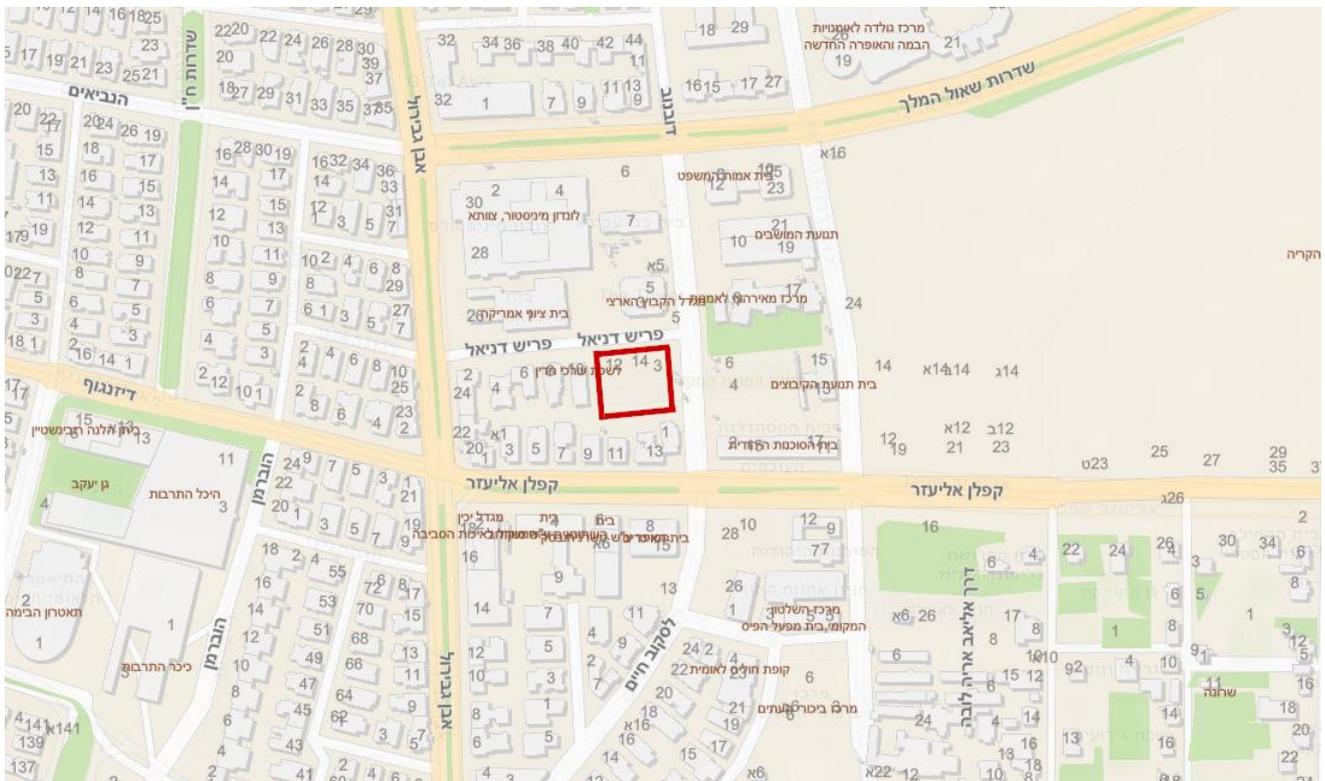
מיקום: התכנית ממוקמת בפינת הרחובות דניאל פריש ודובנוב מצד דרום-מערב

כתובת: דובנוב 3

גבולות התכנית:

בצפון – רח' דניאל פריש

במזרח – רח' דובנוב



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	חלק	782		

**שטח התכנית:**

2.682 ד'

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים ובוני ערים  
 מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה  
 מתכנן תנועה: דגש הנדסה  
 יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר הנדסה  
 יזמים: אחי טיבר, איזי רורברג, גורי סביר  
 בעלות: רורבג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ, א.ל.י.ט דובנוב בע"מ, באפי הצלחה בע"מ.

**מצב השטח בפועל:**

קיים מגרש חניה על-קרקעי

**מצב תכנוני קיים:**

תוכנית מתאר תקפה 2397- אישור תוכנית העיצוב ע"י הוועדה המקומית מהווה תנאי למתן היתר בניה בתוכנית, ע-1, תמ"א 18/4 – תחנות תדלוק שינוי מס' 4, תמ"א 4/ב34

**תוכנית העיצוב האדריכלי תעסוק בנושאים הבאים:**

1. שינוי תצורת ומיקום הבינוי המוצע ביחס לנספח הבינוי של התכנית הראשית במטרה לשפר את התכנון המקורי ולהתאימו לשפה אדריכלית עדכנית. (סעיף 11 בתנאים להיתר בתכנית הראשית)
2. ביטול דרישת התכנית הראשית לדרוג הנפחים (סעיף 11 ב בתכנית הראשית)
3. קביעת מיקום עקרוני של השימושים המותרים.
4. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות המבנים.
5. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי בכיכר ובמדרכות בזיקת הנאה, טיפול במדרכות בתחום התכנית, נטיעות עצים, הוראות לניקוז ומי נגר ומיקום תשתיות.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות שנה במפלס הקרקע ברצף עם מפלס המדרכות בזכות הדרך.
7. קביעת עומק אדמה גננית להבטחת נטיעת עצים בוגרים: 1.5 מ' לפחות ברצף לאורך רחוב דובנוב ולאורך רחוב דניאל פריש
8. קביעת מפלסי הכניסה.
9. קביעת מיקום רחבת כיבוי אש, חדרי אשפה, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומערכות טכניות.
10. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות ומדיניות העירייה התקפה.

11. מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי, לרבות אופניים, במרתפי החניה ובקומת הקרקע.  
 12. אוורור חניונים ומערכות טכניות תוך התייחסות למרחק מהמבנים הקיימים, עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.  
 13. הטמעת מסקנות חוות דעת אקלימית המצורפות לתכנית .

### מצב תכנוני מוצע :

- התוכנית כוללת בניין בן 8 קומות סה"כ- 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע ובנוסף גג טכני הפתוח בחלקו.
- הבניין מחולק לשני נפחים צמודים המייצרים קומפוזיציה עיצובית. תכנית הפיתוח כוללת כיכר ציבורית – בפינת הבניין לכיוון פינת הרחובות דניאל פריש ודובנוב בהתאם לנספח הבינוי בתכנית תא/2397.
- החזית המזרחית והמערבית מאופיינות בפרט בטון טרומי וואו חומר אטום אחר בעל גוונים בהירים. הבינוי נסוג כ-9 מ' מקו בניין המזרחי (רחוב דובנוב) ובקומת הקרקע נסוג כ- 20 מ' מפינת הרחובות (מהנקודה המחברת את הרחובות דניאל פריש ודובנוב) .
- גובה מפלס הכניסה יהיה תואם למדרכות העירוניות המקיפות את הבניין.
- הכניסה לחניה התת קרקעית ממוקמת ברחוב דניאל פריש בצידו המערבי של המגרש. רמפת הירידה לחניון מתוכננת בתחום הבניין.

### טבלת נתונים :

שטחים עיקריים ע"פ תוכנית 2397 תקפה, שטחי שירות מבוקשים בוועדה ומפורטים בדראפט ייעודי.

נתונים		תכנית תא/2397
שטחים עיקריים ע"פ תוכנית 2397	מ"ר	• 6,705 בשימוש משרדים
שטחי שרות- מבוקש	מ"ר	• 2,940 מ"ר כפוף לאישור הוועדה לדראפט שטחי שרות.
שימושים		<u>משרדים – קומות 1-6</u> <u>אופציה למסחר בקומת הקרקע בשטח של כ- 255 מ"ר בכפוף</u> לבקשה לשימוש חורג לאחר הקמת הבניין, אשר מומלצת מבחינה תיכנונית.
גובה	קומות	• 8 סה"כ כולל קומה טכנית
	מטר	• כ- 35 מ' ביחס למפלס ה-000 (גובה יחסי = +14.7 אבסולוטי). 49.7 מ' גובה אבסולוטי
תכסית הפרויקט		עד 60% משטח המגרש
תכסית מרתפים		עד 85% משטח המגרש

הערות:

אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית או סטייה מתקנות התכנון והבנייה. בכל חריגה מהוראות התכנית הראשית או התקנות- יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנות התכנון והבנייה.

**עיקרי הוראות התכנית הראשית**

- הקמת מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע, ומעליהן קומה טכנית (סה"כ 8 קומות). בקומת הקרקע לובי כניסה ושטחי משרדים.
- תחום זיקת ההנאה בגבולות המגרש ברחובות הגובלים דניאל פריש מצפון ודובנוב ממזרח- יפותחו בהתאמה להנחיות העירייה.

הדמיות המבנה-



מבט מכיוון צפון



מבט מכיוון מזרח – מרחוב דובנוב

**תכנית פיתוח השטח****הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****1. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנה**

א. תיאור כללי:

מבנה לשימוש משרדים בבנייה מרקמית

- ב. גובה ומספר קומות: מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע ובה לובי כניסה ומשרדים, אופציה למסחר בעתיד (כפוף לאישור בקשה לשימוש חורג מתב"ע). מעל קומות המשרדים קומה טכנית. סה"כ 8 קומות בגובה של כ-35 מ' ביחס למפלס הכניסה.

- ג. מפלס הכניסה הינו +14.7 אבסולוטי. גובה קומת כניסה עד 6.2 מ' ברוטו, גובה ברוטו קומות משרדים טיפוסיות עד 3.8 מ'. גובה קומת חניה טיפוסית כ-2.9 מ' ברוטו. גובה קומת מרתף עליונה עד 5.5 מ' ברוטו
- ד. **קווי בנין:** בהתאם לתוכנית תא/2397. רחוב דובנוב (למזרח) – 0 מ', לרחוב דניאל פריש (לצפון) – 6 מ', למגרשים שכנים ממערב ומדרום – 3 מ'. הבינוי המוצע כולל נסיגה של כ-9 מ' מקו הבניין המזרחי הפונה לרחוב דובנוב וכ-4.9 מ' מקו הבניין הצפוני הפונה לרחוב דניאל פריש. כמו כן התכנית כוללת רחבה עירונית בפינת הרחובות ונסיגה נוספת בקומות הקרקע כמסומן בתכנית הפיתוח. תחום זה יסומן כזיקת ההנאה ויפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום.

## 2.2 בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת

- א. **חומרים:** אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה כולל התייחסות להנחיות לבניה ירוקה בנושא זה. בחזית המזרחית והמערבית - בטון טרומי אדריכלי ואו חומר אטום אחר בעל גוונים בהירים, חזית צפונית ודרומית- קיר מסך.
- ב. **חזית חמישית:** שטחים מרוצפים, מתקנים טכניים מוסתרים.
- ג. **תאורה אדריכלית:** גופי תאורה ישולבו בחזיתות המבנה ואו בקומת הקרקע באופן המשולב בפיתוח. אישור סופי של אדריכל העיר לתאורה יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה.

## 2.3 קומת קרקע/קומת כניסה

- א. **כניסות למבנה:** הכניסה הראשית למבנה מתוכננת ממבואת כניסה שבקומת הקרקע, בחזית הצפון - מזרחית של המבנה בכיוון הכיכר העירונית שבפינת הרחובות דניאל פריש ודובנוב.
- ב. **קומת קרקע:** מבואת כניסה, משרדים ואופציה למסחר בקומת הקרקע (כפוף לאישור שימוש חורג לאחר הקמת הבנין) בשטח של כ-255 מ"ר. בנוסף, מעליות וחדרי מדרגות, חדרי שירות לתפעול המבנה, חדר אצירת אשפה.
- ג. **שטחים משותפים:** חדרי מדרגות ומעליות, ממ"קים, חדרי מכונות וציוד לתפעול המבנה, מבואות כניסה בקומות המרתף חדרי תפעול ותחזוקה (חדרי משאבות, מכונות וגנרטור, חללי לתפעול וכיו"ב). חניות האופניים ימוקמו בהתאם להנחיות העירונית.

## 2.4 נגישות

התכנון עפ"י תקנות הנגישות התקפות.

**2.5 תנועה**

כניסה ויציאה מן החניונים תיעשה באמצעות רמפה הממוקמת בתחום הבניין ברחוב דניאל פריש. רחבת כיבוי אש תמוקם באיזור הכניסה לחניה. תכסית המרתפים תהווה עד 85% מסך שטח המגרש.

**2.6 מערכות**

כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי ולשטחי זיקת ההנאה. ע"פ הנחיות הגורמים הרלוונטים. מתקנים טכניים והנדסיים:

**א. חדרי חשמל** - חדרי החשמל המרכזיים וגנרטור המבנה ממוקמים במרתף. חדר ראשי של חברת חשמל במרתף ראשון בפינה הצפון מערבית לצד רחוב דניאל פריש. כמו כן שאר חדרי החשמל אשר ישרתו את הבניין ימוקמו בקומת המרתף הראשונה. אוורור של חדר חברת חשמל יתבצע באמצעות ארובה.

מאגרי המים לשתייה ולכיבוי אש ימוקמו בקומת המרתף התחתונה.

**ב. מיזוג אויר** - יחידות מיזוג האוויר ימוקמו בגג המבנה ויכללו למניעת מפגע אסתטי ואקוסטי. מי עיבוי מזגנים יועברו לאגירה במרתף וישמשו להשקיית שטחי הגינות.

**ג. אוורור חניונים ושטחים מסחריים** - יציאת אויר מהחניונים תהינה בשתי נקודות- האחת בגובה של מעל 5 מ' ממקום שהות בני אדם לכיוון דרום – לאיזור תפעולי. והשניה במפלס הקרקע באיזור התפעולי. בהתאם לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עריית תל אביב. אוורור מטבחים, מטבחונים ושירותי משרדים ימוקם בגג העליון של המבנה. כניסת אויר לחניונים תהיה מהקרקע לצד דופן הבניין הצפון- מערבית כפי שמופיע בתוכנית הפיתוח ובכפוף לתיאום ואישור הרשות לאיכה"ס.

**ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**

מערך פינוי ואצירת הפסולת יתבסס על שימוש בחדרי אשפה קומתיים וחדרי אשפה ומחזור ראשיים שימוקמו בקומת קרקע לצד איזור פריקה וטעינה. חדרי האשפה יהיו סגורים וממוזגים בהתאם להנחיות אצירת אשפה. הכל בכפוף לאישור אגף התברואה.

**ה. כיבוי אש:**

בפרויקט מתוכננת רחבת היערכות לרכב כיבוי אש, בצידו הצפון-מערבי של הבניין ברחוב דניאל פריש. אשר תשולב בתחום זיקת ההנאה והמדרכה. הרחבה תמוקם על הכביש ולא תפגע באפשרות לטעת עצים.

**ו. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.**

**3. הנחיות הפיתוח הסביבתי****3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה:**

1. השטחים הפתוחים בתכנית כוללים:
  - כיכר בקרן הרחובות דובנוב ודניאל פריש וכן שטחי המדרכות בתחום המגרש ברחובות אלו, המוגדרים כשטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור. רוחב זיקת ההנאה לצד רחוב דובנוב: **כ-9 מ'** מקו המגרש לכיוון המבנה. רוחב זיקת ההנאה לצד רחוב דניאל פריש: **כ-4.9 מ'** מקו המגרש לכיוון המבנה.
  - בשטח הכיכר והרצועה המפותחת לאורך רחוב דובנוב יתוכננו אזורי שהייה וישיבה. הצמחיה תהיה מקומית, רב שנתית ים-תיכונית ותתאים לתנאי אור וצל הקיימים. מיקום שבכות אורור באופן שלא יהווה מפגע למגרשים הסמוכים. איורור החניון יהיה בכפוף לתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
2. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים בדפנותיו הגובלות ברחוב דניאל פריש מצפון ודובנוב ממזרח
3. שיעור חומרי הגמר בגוון בהיר בפיתוח לא ייפחת מ-50%.
4. ניהול מי הנגר במגרש הינו כזה המאפשר השהיית מי הנגר והחדרתם בתוך גבולות המגרש בהתאם לדרישות העיריה.
5. השטחים הפתוחים בגבולות המגרש יפותחו ע"פ פרטי עת"א ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. תנאי לתעודת איכלוס: הקמת השטחים הפתוחים בתחום התוכנית אשר יתוחזקו ע"י הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או באמצעות חברת אחזקה וחברת ניהול בתאום עם אגף שפ"ע ואגף הנכסים לנושא אחזקתם. ע"פ הנחיית אגף שפ"ע ואגף הנכסים - רצועת זיקת ההנאה הצפונית (הגובלת ברחוב דניאל פריש) תתוחזק על ידי העירייה
7. נטיעות ובתי גידול - בבתי גידול מעל מרתפים יובטח עומק של 1.5 מ' לנטיעת עצים ונפח בית הגידול לא יפחת מ-24 קוב לעץ. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בקוטר 4" מינימום והתפצלות ראשונה מעל 2.5 מ' ביום השתילה. סוג העץ יהיה בעל עלווה צפופה ונשיר מותנה. והריצוף ייושם מעל רצפה כפולה על עמודונים או תשתית אחרת שתאפר הן את בית הגידול ומניעה של שקיעת ריצוף בתחום בית הגידול.
 

עצי הרחוב ישתלו בתעלת שתילה רציפה כדוגמת TREE TUBE CUSIOL או TREE PARKER.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור תובטח הגנה מתאימה מבעוד מועד – בטרם התחילו העבודות באתר, ע"פ הנחיות ומפרט שיעביר אגרונום הפרוייקט. עמ"נ לאפשר את שימורם ע"פ חוק.
8. לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

**4. מאפייני בניה ירוקה :**

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

- א. **דו"ח רוחות** – נעשה חיזוי שדה הרוח בתוכנית המוצעת. מתוצאות הבדיקות עולה כי במפלס הולכי הרגל כל האזורים יעמדו בקריטריונים לנוחות ולבטיחות ולא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.
- ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** - עמידה בדרישות ההצללה של עיריית תל אביב תתאפשר באמצעות נטיעת עצים רחבי צל והתקנת אמצעי הצללה ניידים באזורי שהייה ועניין במרחב הציבורי בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- ג. **יעילות אנרגטית** -

המבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

פאנלים פוטו-וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת יותקנו בגג בהתאם לממצאי סקר האנרגיה ובכפוף לאישור אדריכל העיר.

**ה. ניהול מי נגר –**

- א. התכנית תכלול פתרון להשעיית מי נגר בתחומה בהתאם לדרישות משרד אדריכל העיר.
- ב. התוכנית מותירה 15% משטח המגרש פנוי לחלחול.
- ג. התכנית תכלול פתרונות חלחול והחדרה בהתאם למוצע בחוות הדעת ההידרולוגית המצורפת לתכנית ובכפוף לאישור משרד אדריכל העיר.

**ד .**

- ו. **חסכון במים** - תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להשקיית הגינון ו/או לשימושים אחרים שיאושרו. יותקנו קבועות שרברבות חסכוניות ע"פ דרישות תקן הבנייה הירוקה ת"י 5281.

ז. **דו"ח תרמי עקרוני** - פרטים תרמיים עקרוניים בהתאמה לתקן הבידוד ת"י 1045 **מוצגים בנספח הקיימות המצורף לתכנית.**

ח. **ריצופים** - לצורך מיתון תופעת "אי החום ההעירוני", למעלה מ-50% משטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

**5. גמישות** - שינויים לא מהותיים ביחס לתכנית העיצוב יהיו בכפוף לאישור מהנדס העיר.

**6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:**

1. אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור ככל שישנם בתחום המגרש.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

**7. תנאי לאכלוס:**

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשיעור רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

**ח"ד אדריכל העיר והצוות:**

ממליצים לאשר את התכנון המוצע הכולל שינוי הבינוי מנספח הבינוי של התכנית הראשית בכפוף להשלמת התנאים הבאים:

1. אישור סופי של היחידה לבניה בת קיימא.
2. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת ההנאה. השטחים בזיקת הנאה יהיו עבור מעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
3. תאום פתרון תברואה התואם לנפחי הבניה המבוקשים תוך המנעות מהכנסת משאית לפינוי אשפה למגרש, והכל באישור ובתאום עם אגף התבואה. הנושא יתואם סופית כתנאי לאישור התכנית.
4. אישור נספח תנועה ע"י משרד התחבורה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
5. הסדרת פירי מינדוף עבור בתי אוכל.
6. לא יותרו משרדים בקומת הקרקע בכפוף לאישור שטחי מסחר בהליך של שימוש חורג לעת הוצאת היתר בניה.
7. הטמעת התכנון העתידי לרחוב דניאל פריש ככל שיקודם.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21'ב' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון:**

גילה גינסברג: אני מבקשת לדון בתוכנית העיצוב דובנוב 3 ובבקשה לתוספת שטחי השירות בדיון אחד מכיוון שתוכנית העיצוב משקפת בתוכה את תוספת שטחי השירות. מדובר על תוכנית עיצוב מתוך תוכנית 2397, שקובעת אפשרות שהועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בלתי מהותיים בבינוי בכפוף לעמידה ביעוד הקרקע, בשטחים, בקווי בנין ובעקרונות תכנוניים. מוצג תכנון שונה מנספח העיצוב, להערכתנו זה עומד בהוראות התוכנית. בנוסף מבקשים במקשה אחת תוספת שטחי שירות שניתן לקבוע שתחול על התוכנית כולה. השטחים הם בהיקף של 39% ביחס לשטחים העקריים וזה כמובן יחול על התוכנית כולה. 2397.

משה צור : מציג את התוכנית  
 אדריכלית הנוף : מציגה את הפיתוח  
 אסף הראל : מה קורה בקומת הקרקע? האם המבנה יתן מענה מבחינת כניסות? האם התשתית פה גם מבחינה הנדסית וגם מבחינת הפרוגרמה של קומות הקרקע תדע להכיל התפתחות עתידית כזו?  
 משה צור : לצורך הענין במגרש הזה ראוי שיהיה מגדל ונתקלנו בבעיה שהמגרש ממוקם בתחום הכרזת אונסקו באזור החיץ ולא הצלחנו לפתור את הנושא הזה. אנחנו הולכים לפי מה המותר. לכן הבנין הזה הפרויקט מתוכנן ובנוי שאם אפשר יהיה לבנות לגובה נמשך..  
 אסף הראל : זה חשוב שתהיה יכולת לבנין לצמוח.  
 מיטל להבי : מאיפה נגזרת 39% של שטחי שירות? האם יש מטלות ציבוריות?  
 גילה גינסברג : שטחי השירות נבדקו בהתאם לפרוגרמה שנוצקה לתוכם. שטחי השירות נבדקו עם הרישוי ובהשוואה לבנייני משרדים דומים בסדר גודל כזה ונמצאו שהם הולמים.  
 מיטל להבי : האם שטחי שירות מוגדרים עד 30% 20% מבנין או לפי מה שהאדריכל מגיש?  
 גילה גינסברג : במקרה הזה השטחים הוספו בהתאם לפרוגרמה שהוגשה, נבדקו גם ע"י מחלקת הרישוי ונמצאו הולמים. מאחר והתב"ע לא מאשרת מסחר בקומת הרחוב כרגע מופיע כשטחי מבואות אבל בעתיד יבקשו שימוש חורג למסחר.  
 מיטל להבי : אין קריטריון להיקף שטחי שירות שמתכנן צריך להתכנס אליו אלא הוא מגיש בקשה מבואות 10 מ"ט לדוגמא ואז קובעים את שטחי השירות? אני לא נתקלתי בשטחי שירות 39%.  
 משה צור : האינטרס של כולם להקטין כמה שיותר את שטח השירות עד לרמה שהבנין יתפקד ברמה נכונה. גם פה תכננו את שטחי השירות לגרעין קומפקטי שעובד. אין שטח עודף למעט בקומת הקרקע שבעצה אחת. אנחנו מייעדים למסחר שמהווה אינטרס עירוני. הכל נעשה בחישוב מאוד מדויק.  
 מלי פולישוק : סעיף 4 מתייחס רק לדובנוב 3 ? נעשה לי הרושם שמדובר על כל המתחם  
 אודי : שטחי השירות הם לכל התב"ע.  
 מלי : כלומר לכל התב"ע לא רק לדובנוב 3  
 אודי : כן. אנחנו כותבים את שטחי השירות שמשרתים את כל התב"ע.  
 מלי : טוב שמתייחסים לחומרים של הבנין ולא רק לזכויות כי הנושא הזה של חממה מופיעה בהרבה בניינים וטוב שיש מי ששם לב לחומרי הבנין.

דורון ספיר : אנחנו מקבלים את חוות דעת צוות פה אחד לגבי אישור תוכנית העיצוב ואישור שטחי השירות.

### **בישיבתה מספר 0018-21' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנון המוצע הכולל שינוי הבינוי מנספח הבינוי של התכנית הראשית בכפוף להשלמת התנאים הבאים :

1. אישור סופי של היחידה לבניה בת קיימא.
2. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת ההנאה. השטחים בזיקת הנאה יהיו עבור מעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
3. תאום פתרון תברואה התואם לנפחי הבניה המבוקשים תוך המנעות מהכנסת משאית לפינוי אשפה למגרש, והכל באישור ובתאום עם אגף התבואה. הנושא יתואם סופית כתנאי לאישור התכנית.
4. אישור נספח תנועה ע"י משרד התחבורה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
5. הסדרת פירי מינדוף עבור בתי אוכל.
6. לא יותרו משרדים בקומת הקרקע בכפוף לאישור שטחי מסחר בהליך של שימוש חורג לעת הוצאת היתר בניה.
7. הטמעת התכנון העתידי לרחוב דניאל פריש ככל שיקודם.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה נורי

