

התוכן	מס' החלטה
4-6 - תא/4497 - דובנוב 4-6	20/03/2019
דיון בהפקדה (2)	7 - 0005-19

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: ממזרח רחוב דה וינצ'י, ממערב רחוב דובנוב, מצפון "מרכז מאירהוף לאמנות", מדרום בית הסוכנות היהודית.

כתובת: דובנוב 4-6, תל אביב- יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6111	מוסדר	חלק	759, 758



שטח התכנית: כ- 3.5 דונם

מתכנון: עורך ראשי- צדיק אליקים, אליקים אדריכלים בע"מ
תכנון נופי- אילנה אופיר, אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי בע"מ
תכנון תנועה- כנרת דביר, ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה

יזם: רשות מקרקעי ישראל, וועדה מקומית לתכנון ובנייה

בעלות: עיריית תל אביב- יפו
קרן קיימת לישראל

מצב השטח בפועל:

חלקה 758 - בחכירת עיריית תל אביב, משמשת כמגרש חניה עירוני- "חניון דובנוב" של אחוזות החוף.
חלקה 759 - בחכירת התנועה הקיבוצית (חבצלת- תרבות וחינוך) ועליה בית הקיבוץ הארצי של תנועת השומר הצעיר.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס': תא/2397'ב' 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)

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 מכוניות ומחסנים הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים ימוקמו בתת הקרקע ויהיו מעבר לשטחים אלו.
5. תע"א תציג פתרונות אוורור 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 ופניוני אשפה, ארובות, פחי יציאת אווריר בחניון וכד', כך שלא יהוו מטרד 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 חללים מאווררים כדוגמת חצרות לגני ילדים בתחום המבנה.

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 וכו' – 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
<u>3,846</u> מ"ר מתוכם : עיקרי- <u>3,582</u> שירות- <u>264</u>	25,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים המחולקים : • <u>11,750</u> למגורים. • <u>11,750</u> לתעסוקה ומסחר. • <u>1,500</u> לשטחי ציבור. בנוסף, 40% שטחי שרות : • <u>10,000</u> שירות. • <u>35,000</u> מ"ר ברוטו. • <u>3,846</u> מ"ר בנויים. בבית השומר הצעיר. סה"כ : <u>38,846</u> 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.

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 0004-19ב' 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 0005-19ב' 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 אליקים: מציג את התוכנית במצגת.

ליאור שפירא: יש מלאונרדו כניסה לחניון?

צדיק אליקים: 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 אליקים: מבחינת חוק החשמל אין מניעה לשבת ליד חדר טרפו מעבר ל-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 פרוייקט 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, תאורתית 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, פרוייקט הכנרת כבר בבניה על סמך תכנית תקפה.

צדיק אליקים: 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 לכותר 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 יקבע תמהיל ואח"כ נצטרך לשנות.

דורון ספיר: אני ממליץ לשמור על גמישות והצוות עם היזמים 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 סטייה ניכרת לתוכנית.

הראלה 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 הועדה 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