

| | |
|---------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 4497-תא/497 - דובנוב 4-6 | 14/09/2022 |
| דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית | 8 - 0026 |

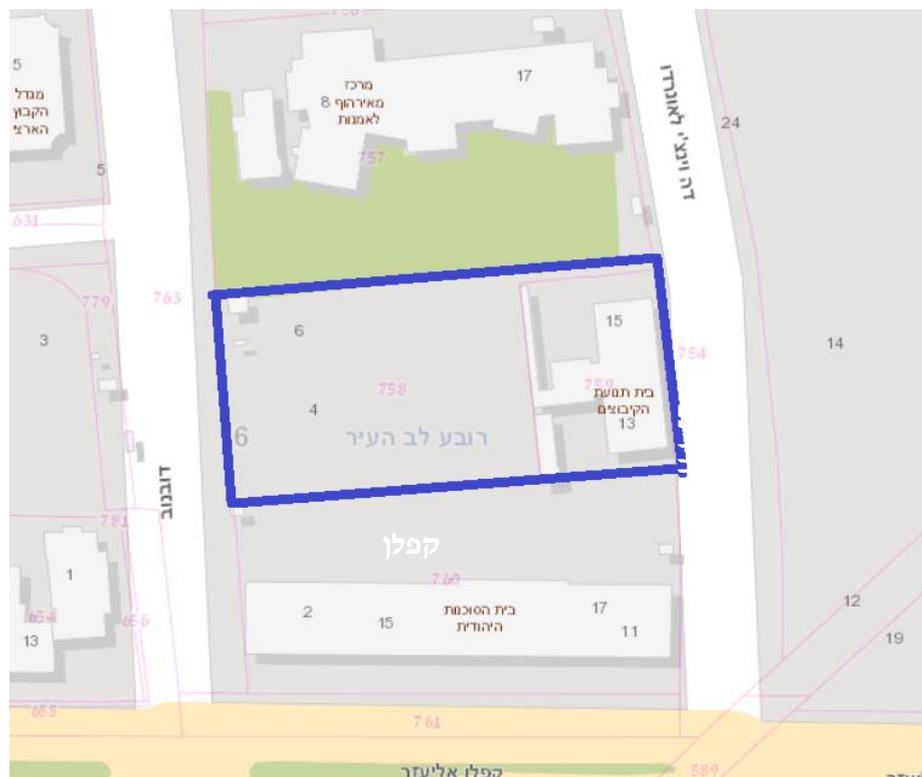
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

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

מתכנן: 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.

| | |
|---|-----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 4497/תא-507-0280933 - דובנוב 4-6 דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית | 14/09/2022 8 - 0026-222' |

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 |
| 4497/תא-4497 - דובנוב 4-6 דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית | 14/09/2022 8 - 0026-222' |

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 מכוונות 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 4-6 507-0280933 דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית | 14/09/2022 8 - 0026-222ב' |

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 /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 |
| 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 עובר 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-507-0280933 - דובנוב 4-6 דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית | 14/09/2022 8 - 0026-222' |

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 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 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 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 אסטרגטי... 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 שתתקן 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 וחתימת אגף
הנכסים של העירייה כבעלים רשום.

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 בזיקת 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 מתע"ץ מעודדת פיתוח מתחמים מעורבים והגדלת הציפוף באזורים נגישים אלה במקביל לתוספת שטחים מבוניס 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 בתשריט 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 :
- a. נדרשת חוות דעת של היחידה אסטרטגית ואשור משרד התיירות כולל אשור הועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה.
 - b. מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואשור מחלקת שימור הכולל את שיקום המבנה כתנאי לפתיחת הבקשה.
 - c. תנאי לדיון בועדה יהיה הבטחת השימור בפועל .
 - d. 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 ה-4 הערות כדלהלן :
- a. "המבנה לשימור יכלול שיקום/ שיחזור חללים ציבורים כמבואות פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות, ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה וימצאו במסגרת התיק התיעוד." "
 - b. המבנה לשימור יתוחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה
 - c. 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 לשוויים 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.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22' 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