

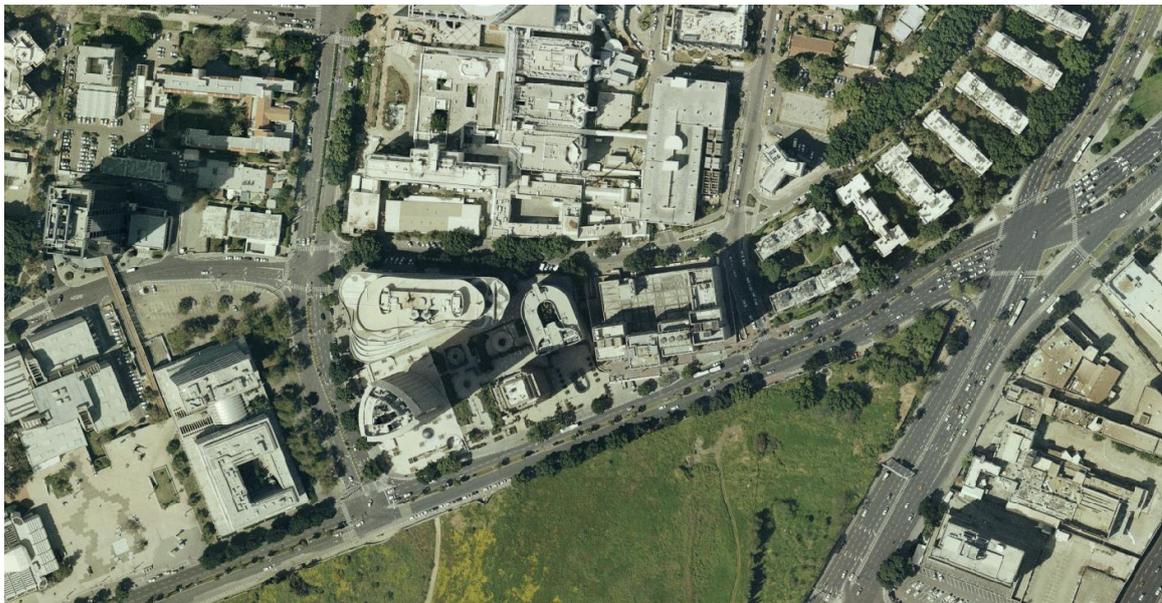
מס' החלטה	התוכן
15/01/2020	תא/מק/9200 - מרחב היבשות
11 - - 20-0001	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

שם התכנית: מסמך מדיניות מרחב היבשות

מיקום: רובע 4 - המגרשים התחומים בין רחובות שד' שאול המלך, ויצמן, דפנה וסולד

כתובת: ויצמן 2,4,6, שד' שאול המלך 35,



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלקי	350	247-248, 344, 347, 352
6111	מוסדר	חלקי	771-773, 794, 817, 849	276, 280, 725, 776, 805, 811, 814
7197	מוסדר	חלקי		8

שטח התכנית: כ-34 ד'

מתכנן: מינהל ההנדסה, אגף תכנון העיר - מחלקת תכנון מרכז

בעלות: בית אסיה- אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, וכן חניונים מתחת לשצ"פ בחכירה, בית אירופה, בניין IBM - אמות השקעות בע"מ, בית אמריקה - לשכת המסחר ישראל אמריקה בע"מ, בית הדר דפנה- משולם לוינסטיין בע"מ, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, מדינת ישראל (מינהל הדיור הממשלתי), עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, עיריית תל אביב יפו.

מצב השטח בפועל:

אזור התכנון תחום בין רחובות שד' שאול המלך, ויצמן, דפנה, וסולד, וכולל את מבנה בית הדר דפנה, בית אירופה, בית אסיה, בית אמריקה ובית IBM (כיום בית אמות), תוכן עפ"י תפיסה לפיה המבנים הוצבו כאובייקטים בודדים במרחב, תוך יצירת חלל אורבני פתוח ביניהם, אשר הוגדר כ"מעבר לרשות הרבים", אליו הופנו הכניסות למבנים. ייעוד הקרקע הינו בניינים בעלי אופי ציבורי לשימושים כגון בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואספות, אולמי ספורט, אולמי תערוכות, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה ובתי מלון.

בפועל, השימושים העיקריים הינם למשרדים ושטחי מסחר מצומצמים: **בבית אמות (IBM)** קיימים שימושים מסחריים בחלק מהחזית הפונה לרחובות ויצמן ושד' שאול המלך (בשימוש חורג). **בית הדר-דפנה** כולל משרדים ממשלתיים כגון משרדי פרקליטות מחוז תל אביב ומחוז מרכז, חברות ציבוריות, ומרפאות המחלקה לפסיכוגריאטריה של בה"ח איכילוב. בעבר שיכן המבנה את מטה המוסד. כלפי שד' שאול המלך ממוקמים שימושי מסחר ובשנה האחרונה נפתח בחלקו המערבי של המבנה הפונה לשד' שאול המלך מלון הכולל חללים לפעילות עיסקית המייצר תנועת משתמשים ערה באזור. **בבית אסיה** ממוקמים משרדי מוסדות כגון מכון גתה, שגרירויות שבדיה ואיטליה וכן קומת מסחר פעילה בחזיתות הפונות לרחוב ויצמן ודפנה. **בית אירופה** כולל שטחי מסחר ושירותים בקומת מרתף חצי גלוייה הכוללת כניסה מתוך השטח הפתוח בייעוד שפ"פ בקידמת המגרש הפונה לשד' שאול המלך.

המתחם סובל מחוסר לכיזות תכנונית הן במרחב הפתוח הבין בנייני והן כלפי הרחובות הסובבים:

1. **בית הדר דפנה** מנותק מהרחובות הסובבים וכולל חצר שקועה הפונה לרחוב סולד, מבני מדרגות הפונים לשד' שאול המלך ולחלק מהמבנה ברחוב ויצמן. כמו כן העמדת המבנה מנותקת מהמרחב הציבורי ביחס למרחב היבשות ממערב לו.
2. **בית אמריקה** ממוקם בקדמת המתחם כלפי שד' שאול המלך ברצף מפלסי לרחוב, כולל פתח אל מרתף החניה המהווה הפרעה בתחום המרחב הציבורי.
3. **בניין אמות IBM** נבנה במפלס מוגבה בפינה הדרום מערבית אשר יצרה את הנתק המשמעותי ביותר במתחם הן מהרחובות סביבו והן מהחלל הבין בנייני.
4. **בית אסיה** נבנה ב-2 מפלסי כניסה, האחד פונה אל רחובות ויצמן ודפנה כולל חזית מסחרית מתפקדת, והשני מוגבה מהרחוב כלפי המרחב הבין בנייני מדרום אשר תוכנן להיות ברצף עם קומת הגלריה. מפלס זה מקושר לרחוב בגרמי מדרגות מרחובות ויצמן ודפנה, ואינו פעיל.
5. העדר תכנית פיתוח כוללת למתחם יצר מרחב ציבורי שאינו רציף, הכולל פתחי אוירור מתקנים טכניים, אמצעי הפרדה, הפרשי מפלסים ולבסוף, עם השלמת הבניה - שצ"פ שתוכנן במנותק מסביבתו.
6. רחוב דפנה מאופיין בריבוי כניסות לחניונים תת קרקעיים, העדר חזית פעילה והצבת אזורי שרות ומתקנים היוצרים חזות רחוב מוזנחת.
כל אלה, יצרו מרחב בין בנייני נטוש ברוב חלקי היום והלילה, בעל חזות מדורדרת.
עם זאת, השימושים המתקיימים בפועל הכוללים משרדים, שגרירויות, משרדים ממשלתיים, חברות ציבוריות וכן שימושי המסחר והמלונאות הינם בתיפקוד גבוה, המבנים מאוכלסים ומצבם הפיסי טוב.

מדיניות קיימת:

עידוד התחדשות מרחבים ציבוריים, עירוב שימושים, תוספת שטחי תעסוקה ומלונאות, תוספת שטחי ציבור בהתאמה.

תכנית המתאר קובעת את המרחב כאזור תעסוקה מטרופוליני ומלווה בדרישה להכנת מסמך מדיניות אשר יהווה תנאי לקידום תכניות במגרשים הכלולים בו. מסמך מדיניות זה הינו פועל יוצא של הוראה זו.

מצב תכנוני קיים :

תב"עות תקפות : G, 1059, 1059ב, 1059ד, 1059ה, 1059ו

יעוד קיים : שטח בעל אופי ציבורי, שפ"פ, שצ"פ

האזור תוכנן ונבנה במשך שנות ה-60 עד שנות ה-80, כחלק מחשיבה תכנונית אשר דגלה בריכוז אזורים בעלי ייעוד אחיד (zoning), במטרה לשמש כמרכז למבני משרדים, ומורכב משני אזורים שתוכננו בניפרד : בחלקו המזרחי הוקם בשנת 1971 בית הדר דפנה בתכנונם של דב ורם כרמי בהתאם לתכנית G. ממערב לו, תוכנן מתחם היבשות בתכנית תא/1059 ע"י משרדי האדריכלים רכטר -פרי- זרחי ואריה ואלדד שרון אשר אושרה בשנת 1968. התכנית קבעה את ייעודם של המגרשים בעלי אופי ציבורי, חילקה למגרשים ללא אמצעי תיחום ביניהם, הקצתה זכויות בניה, וכן קבעה שצ"פ מרכזי. התפיסה התכנונית לפיה המבנים הוצבו כאובייקטים בודדים במרחב, תוך יצירת חלל אורבני פתוח ביניהם, אשר הוגדר בתכנית הסטוטורית "מעבר לרשות הרבים", אליו הופנו הכניסות למבנים. ייעוד הקרקע הינו בניינים בעלי אופי ציבורי לשימושים כגון בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואספות, אולמי ספורט, אולמי תערוכות, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה ובתי מלון. במשך השנים הוכנו מס' תכניות שכללו עידכון הוראות בינוי במגרשים השונים, ותיקונים תכנית שנידרשו לאור ביצוע בפועל :

תכנית 1059 ב' אושרה בשנת 1975 וקבעה הוראות בינוי לבית אסיה ולבניין אמות (IBM) בדיעבד. תכנית 1059 ד' אושרה בשנת 1983 כללה שינוי חישוב שטחים בבית אסיה והגדרת הגלריה במפלס הכיכר כשטח מגוון עם פסלים לשימוש הציבור.

תכניות 1059ה' אושרה בשנת 1985 קבעה זכויות והוראות בניה לבית אירופה.

תכנית 1059ו' אושרה בשנת 1993 וקבעה הוראות לבית אסיה בנושא שטחי מסחר.

תכנית המתאר תא/5000 קובעת את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני ובינוי עד 25 קומות (כולל קומת קרקע, ביניים וגג), וכן הכנת מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכנון במגרשים הכלולים בו.

בסביבת המרחב קיימות תכניות בשלבי אישור ומימוש שונים : תכנית מגדל שרותים רפואיים פינת

רחובות דפנה /ויצמן באיכילוב, תכנית דפנה ארלוזורוב לאורך רחובות דפנה-סולד-נמיר, תכנית קרן

הקריה בפינת הרחובות שד' שאול המלך/בגין, ותכנית אב צפון הקרייה.

המרחב ממוקם באזור משורת בתחבורה ציבורית מגוונת קיימת ומתוכננת :

תחנת סבידור, תחנת הרק"ל של הקו האדום בשדרות בגין, הקו הסגול ברחוב ארלוזורוב, פרויקט מהיר

לעיר של משרד התחבורה העובר בשד' שאול המלך. מדיניות החניה העירונית היא צמצום מקומות חניה

באזור א (קרבה מקסימלית להסעת המונים).

בשנים האחרונות, טרם אישור תכנית המתאר, הוגשו מס' יוזמות לתכנון במגרשים הכלולים במתחם :

- א. בבית הדר דפנה - תוספת בניה גבוהה בעורף המגרש הפונה לרחוב דפנה, לתעסוקה ומגורים בהיקף של 25%, אשר נגנזה בשל מורכבות בעלויות.
- ב. מגרש בית אירופה - הקמת מגדל משרדים הכולל 25% מגורים (התכנית כוללת בין היתר מיסוד שימושים חורגים למסחר בבית אמות- IBM).
- ג. מגרש בית אסיה - תוספת בניה למלונאות, התכנית נידחתה בוועדה המחוזית בשל הצורך בראיה תכנונית כוללת למתחם וכעת מבקשים לחדשה.
- בשלב זה היוזמות הפעילות הן במגרש בית אירופה- הריסה ובניה מחדש לשימושי תעסוקה ומגורים ובית אסיה, תוספת על הבניין הקיים לשימושי תעסוקה, מלונאות ומגורים.

מצב תכנוני מוצע:

הכנת מסמך מדיניות בהתאם להוראות תכנית המתאר.

חזון:

חזון המדיניות הוא יצירת שינוי בתיפקוד המקום - ממתחם סגור בעל מרחב ציבורי ירוד - למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין המתקשר לסביבתו הן בהבט הפיזי במרחב הציבורי והן בהיבט התיפקודי מבחינת ערוב ואופי השימושים. מסמך המדיניות יכלול כלים ל תכנון מחדש של המרחב הציבורי ולהתחדשות המבנים בו, בהתאם לנתוני המגרשים והבניין הקיים במרחב ובסביבה, תוך שילוב המרכיבים האדריכליים הקיימים וחיזוקם במרחב העירוני.

מיקומו של המרחב בסמיכות למוקדים עירוניים, לתכניות מגוונות, ובקרבה למערכות הסעת המונים, וכן אופיו האדריכלי הכולל אסופת מבנים ייחודיים הנטועים במרחב פתוח כמעין קמפוס שאינו צמוד לשכונות מגורים, יוצרים הזדמנות לערוב שימושים ייחודי. במסגרת התחדשות הבניינים והמרחב הציבורי יתאפשרו פעילויות בילוי, תרבות ואומנות, יח"ד קטנות, מגורים ייחודיים, פרויקטים חברתיים, שימושים ציבוריים ועיצוב המרחב הציבורי בזיקה לקהל מגוון אשר אינו מאפיין בהכרח את אוכלוסיית המשפחות בעיר.

מטרות התכנון: כלים ליישום החזון התיכנוני

1. התחדשות המרחב הציבורי: קביעת עקרונות ליצירת מרחב ציבורי מזמין ומתפקד למעבר ושהייה אשר יכלול רצף עיצובי ומפלסי, פינוי מכשולים קיימים, טיפול בדפנות הרחוב, יצירת מעברים וגישות, גינון ונטיעות.
2. קביעת מדיניות למגרשים בהם קיימים מבנים בעלי סגנון תקופתי וייחוד אדריכלי.
3. קביעת מדיניות לתמהיל שימושים ליצירת מרחב פעיל ביום ובלילה, הכולל שימושי בילוי ותרבות.
4. קביעת מדיניות לתמהיל יח"ד הכולל הצע מגוון בדגש על יח"ד קטנות וסוגי מגורים שונים כגון דיור בהשג יד, דיור שיתופי, מעונות סטודנטים.
5. קביעת מדיניות לנפחי בניה בהתאמה לנתוני המגרשים, ומאפייני המרחב וסביבתו.
6. קביעת מדיניות לחניה, כניסות למרתפים.
7. קביעת מדיניות לתועלות ציבוריות.
8. קביעת שלביות ותנאים לקידום תכניות.

המלצות המדיניות

תחולה : מסמך המדיניות כולל הוראות פיתוח ובינוי המחייבים לנושאים הבאים :

1. **מרחב ציבורי**

- כללי : הוראות הפיתוח והבינוי הינן לכלל השטח הבין-בנייני כולל מגרש השצ"פ והרחובות הסובבים. מסמכי תכניות מפורטות מכוח מדינות זו יכללו תכניות עיצוב ופיתוח עבור המרחב כולו, ויכללו התייחסות לנושאים הבאים :
- א. השטח הפרטי שאינו מבונה יירשם בזיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה בכל עת.
 - ב. פרוט מערכת מפלסים המגשרת על הפרשי הגבהים במרחב הבין בנייני, ומיתון הפרשי המפלסים כלפי הרחובות הסובבים.
 - ג. פינוי אלמנטים הממוקמים במרחב הבין בנייני כגון פתחי איוורור, מתקנים טכניים וכד' וביטול הגבהות וחצרות שקועות.
 - ד. מפלסי המרתפים יתוכננו באופן שיתאפשר מרחב ציבור בעל רצף עיצובי ומפלסי.
 - ה. פיתוח מוקדי גינון ונטיעות כולל הוראות לבתי גידול ומילוי אדמה גננית בתחום השפ"פ במגרש בית אירופה, והשצ"פ. תכנון השצ"פ והשפ"פ יכלול נטיעות וגינון בהיקף של כ-60% משטחם. תכנון המרתפים יכלול בתי גידול ומילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.50 ובהתאם למדיניות העירונית בנושא זה.

2. **בינוי**

א. **הנחיות כלליות:**

1. גובה הבינוי : תותר הגבהת הבינוי מ-25 קומות ל-30 קומות בהתאם לקבוע בתכנית המתאר, ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות בדגש על ההוראות להתחדשות המרחב הציבורי. גובה זה כולל קומת קרקע, קומות ביניים וקומות גג טכנית. לא תותר הגבהה מעבר למס' קומות זה.
2. על מנת להתאים את נפחי הבניה החדשים לקנה המידה המקומי, תכסית הקומות בבניה המגדלית לא תעלה על 1200 מ"ר ברוטו לקומה בכפוף לעמידה בקווי בניין ובמרחקים הנדרשים בין הבניינים, הקטן ביניהם. בשטח זה יכללו כל שטחי הבניין לרבות מעליות, ממ"קים, מעברים, ומרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישורי הבניין.
3. קווי הבניין לרחובות יאפשרו רוחב מדרכות ראוי כולל נטיעות.
4. הבינוי המוצע יכלול שמירה על מרחקים מינימליים של 10 מ' לכל הפחות בין הבניינים בין אם בתוספת ובין אם בניה חדשה.
5. קומות הקרקע יכללו אורך מקסימלי של חזיתות פעילות לשימושי מסחר, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. מבואות הבניינים יוגבלו לשטח מינימלי.
6. בתכנון המפורט תידרש בחינת אפשרויות לאיחוד תשתיות לייעול התפעול והפחתת הפגיעה במרחב הציבורי כגון פינוי אשפה, כניסות/יציאות לחניונים וכיו"צ.
7. התכנית תכלול שטחי ציבור בנויים בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שתערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. שטחים אלה יהיו בעלי נגישות ונראות במרחב הציבורי.

ב. **הנחיות פרטניות למגרשים לעת קידום תכניות מפורטות**

1. בית אירופה:

- א. תותר הריסה ובניה חדשה. קידום תכנית מותנה בהסדרת מבנה המסד והמרחב הציבורי בבית אמות (IBM) כמפורט בסעיף 5 להלן.
- ב. תכסית קומת קרקע תהיה חלקית ותאפשר מעבר הולכי רגל רציף וראוי בין הבניינים מתחום השפ"פ לרחוב דפנה משני צידי הבניין.
- ג. קו הבניין לרחוב דפנה יהיה ברצף עם הבינוי הקיים בבית אסיה.
- ד. במסגרת התכנון המפורט ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות ניתן יהיה לבחון תכסית של עד 1350 מ"ר ברוטו. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לתכסית זו.
- ה. שטחו ומיקומו של השפ"פ ישמר בחלקו הדרומי של המגרש, והוא יפותח כמוקד פיתוח הכולל מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', בתי גידול, ריהוט רחוב וכיו"צ.
- ו. לבניין יהיו 2 כניסות האחת מרחוב דפנה והשניה משטח השפ"פ הפונה לשד' שאול המלך.
- ז. כניסה לחניה- תיבחן במסגרת התכנון המפורט אשר תבטיח לכל היותר 2 כניסות/יציאות לחניונים תת"ק מרחוב דפנה.
- ח. יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אסיה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.

2. בית אסיה:

- א. תותר תוספת על הבניין הקיים בכפוף לשמירת הבניין הקיים שיקום החזיתות, התאמה להמלצות תיק התעוד ובאישור אדריכל העיר והנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לבינוי תכסית, חומרי גמר וכיו"צ.
- ב. במסגרת התכנית יובטח חידושם של המעברים מרחוב ויצמן ורחוב דפנה אל השצ"פ וכן הכניסה הדרומית לבניין.
- ג. במסגרת התכנון מפורט תחודש קומת קרקע הפונה לדרום לטובת שימושים ציבוריים ושימושי מסחר.
- ד. ככל ששטחי המרתפים הקיימים מתחת לשצ"פ יוסיפו לשמש את מגרש בית אסיה, תכנית תכלול את שטח השצ"פ כמוקד מעבר ושהייה.
- ה. יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אירופה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.
- ו. יידרש תאום עם אגף הנכסים בכל הנוגע לחוזה חכירת המרתפים מתחת לשצ"פ.

3. בית הדר דפנה:

- א. תתאפשר בניה בחלקו הצפוני של המגרש הפונה לרחוב דפנה תוך שמירה על חלקיו הדרומיים של המבנה. תחום הבניה המדוייק ייבחן במסגרת קידום תכנית מפורטת.
- ב. במסגרת התכנית המפורטת ניתן יהיה לבחון שימושים של דיור מיוחד כגון דיור שיתופי ומעונות סטודנטים וכדומה בבניין הקיים וזאת בנוסף לשימושי המגורים המותרים מתוקף תכנית המתאר ובמסמך מדיניות זה.
- ג. קומת הקרקע הפונה לשד' שאול המלך תכלול חזית מסחרית.

- ד. תכנית הפיתוח תכלול גישור מפלסי בין הבניין לרחובות הסובבים.
ה. כניסה לחניה תהיה מרחוב דפנה, משותפת עם בית אירופה ברוחב המינימלי הנדרש.

4. בית אמריקה

- א. המבנה הינו בעל ערכים אדריכליים גבוהים ואינו מיועד להריסה.
ב. תותר תוספת שטח בקומת הקרקע לטובת יצירת חזית פעילה לשימושי מסחר/מלונאות.
מימדי התוספת ועיצובה ייבחנו במסגרת קידום תכנית מפורטת.

5. בית אמות (IBM)

- א. המבנה הינו בעל ערכים אדריכליים גבוהים ואינו מיועד להריסה.
ב. במסגרת קידום תכנית בית אירופה, תותר תוספת שימושים מסחרים בקומת הרחוב ובקומת הקרקע בבית אמות.
ג. תחוייב הסדרת חזית מסחרית לאורך החזיתות הפונות לרחובות ויצמן ושאל המלך, תוך ביטול המדרגות בפינת הרחובות. הוראה זו מהווה תנאי להסדרת שימושי המסחר במגרש ולקידום תכנית בית אירופה.

3. שימושים

- א. בכל המגרשים יותרו שימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות וכן שימושים ציבוריים. כמו כן בקומות הקרקע ובקומת המרתף הראשונה יותרו השימושים הכוללים במסחר 2 הכוללים שימושי בידור בילוי ופנאי, ושימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים.
ב. בבניין בית אמריקה יותרו שימושים עיקריים במרתפים במקרה של שימוש למלונאות.
ג. יותרו שימושי מגורים בהיקף של עד 20% משטחי הבניה הכוללים במגרש בית אירופה, בית אסיה, בית אמריקה ובית הדר דפנה.
ד. תמהיל יח"ד (התמהיל מתייחס לשטחי הדירות פלדלת):
לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. ממוצע שטח הדירות הקטנות יהיה 45 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של 60-100 מ"ר (בממוצע 85 מ"ר), ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר. יותר דיור מיוחד כגון מעונות סטודנטים ודיור שיתופי.
ה. שטחים ציבוריים בנויים לפי ההקצאה הנדרשת ימוקמו בקומות הראשונות ויהיו בעלי רצף תכנוני, ניראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב/המרחב ציבורי.

4. חניה

מרחב היבשות ממוקם בקרבת תחנת שאול המלך של הקו האדום ובקרבת הקו הסגול שנמצאים בהקמה וכן בקרבה לתחנת סבידור של רכבת ישראל. בהתאם לכך תקן חניה לשימושי תעסוקה יהיה בהתאם למדיניות העירונית להפחתת מקומות החניה לעת קדום התכניות ובכל מקרה לא יעלה על 1:350, ולשימושי מגורים 1:0.6 ליח"ד בהתאם לתמהיל יח"ד הכולל 40% דירות קטנות. שימושים של דיור מיוחד כגון מעונות סטודנטים ודיור שיתופי יהיו ללא תוספת מקומות חניה.

א. כניסות לחניונים תת"ק: יותרו עד 2 כניסות לחניונים תת קרקעיים מרחוב דפנה. רמפות הכניסה יצומצמו ככל הניתן בהתאם לחו"ד אגף התנועה..

5. תועלות ציבוריות

קידום תכניות במרחב זה יכלול תועלות ציבוריות כלהלן:

- א. פיתוח המרחב הציבורי בהתאם להנחיות המדיניות ולתכנון הכולל של המרחב הציבורי.
- ב. הקצאת שטחי ציבור בנויים, בנוסף לפרוגרמת שטחי ציבור שתוכן עבור כל תכנית מפורטת. שטחים אלה יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות ישירות ועצמאיות מהרחוב/השטח הביו בניני ויוקצו במסגרת התכנית המפורטת ובהליך של איחוד וחלוקה.
- ג. דיור בהישג יד
- ד. שימושי מלונאות לא ייחשבו כתועלת ציבורית.

6. קיימות וסביבה

- א. תנאי לדיון בוועדה יהיה הגשת דו"ח אקלימי הכולל בדיקת הצללה ורוחות, יעילות אנרגטית, צמצום אי החום העירוני.

7. שלביות

- א. תנאי לדיון בוועדה לתכניות מפורטות מכוח מדיניות זו יהיה הצגת תכנית פיתוח למרחב הציבורי בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח של מדיניות זו.
- ב. עמידה בכל תנאי תכנית המתאר לקידום תכניות מפורטות.

יידוע הציבור:

- טרם מועד הדיון בוועדה התקיים הליך יידוע בעלי העניין בקרקע (בעלים/באי כוחם) לצורך הצגת מסמך המדיניות ולשמיעת הערותיהם. להלן הערות שהתקבלו בעלי העניין:
- בית אסיה:** מבקשים לקדם תכנית אשר תכלול תמהיל יח"ד גדולות מעל המוצע במסמך המדיניות.
- מענה:** התכנית תקודם בהתאם למסמך המדיניות לאחר אישורו בוועדה המקומית.
- בית אירופה ובנין IBM (בעלות משותפת):** 1. הגבלת תכנית הקומה הטיפוסית מגבילה את זכויות הבניה המתארות ויוצרת קומה לא אפקטיבית, יש להגדיל את תכנית הקומה.
- מענה:** תכנית המתאר קבעה את הצורך במסמך מדיניות במטרה לקבוע את נפחי בניה בהתאמה לנתוני המגרשים, ומאפייני המרחב וסביבתו. לפיכך קביעת תכנית קומה טיפוסית הינה חלק ממטרת המדיניות במטרה להתאים את נפחי הבניה לסביבה. יחד עם זאת בתכנון המפורט ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות לרבות עיצוב המבנה ומרווחים מינימליים בין הבנינים ניתן יהיה לבחון תכנית של עד 1350 מ"ר ברוטו. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לתכנית זו.
2. טיפול במסד בנין IBM (אמות) וביטול המדרגות כפופים לבדיקה הנדסית.
- מענה:** הטיפול במסד בנין IBM יפורט בהוראות התכנית ובנספח הפיתוח של תכנית בית אירופה.
- בית אמריקה-** המדיניות אינה מאפשרת התחדשות הבניין.
- מענה:** עפ"י תכנית המתאר, קביעת שטחי הבניה מעל מפלס הקרקע הינה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. במסגרת עבודת הניתוח למדיניות זו נמצא כי מימדי המגרש המצומצמים, מיקומו במרחב

וערכיו האדריכליים אינם מאפשרים את הריסתו או תוספות בניה מעל הבניין הקיים. לפיכך, מסמך המדיניות מאפשר תוספת שטחים בקומת הקרקע לצורך יצירת חזית פעילה וכן עירוב שימושים בהתאם לתכנית המתאר אשר ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

גילה גינסבורג: מציגה את מסמך המדיניות של מרחב היבשות במצגת. ראובן לדיאנסקי: האם נעשה שיתוף ציבור או הליך של יידוע הציבור. גילה גינסבורג: מדובר בשכנים מתחמים השכנים הם שכנים מוסדיים. ראובן לדיאנסקי: היה עוזר אם בדרפט היתה טבלה מצב קיים לעומת מצב מוצע. דורון ספיר: האזור הזה צריך לשרת את מתחמי המגורים שלידו צריך שיהיו שימושים של המסחר, רוצים חזית פעילה.

גילה גינסבורג: רוצים לאפשר מסחר גם במרתף (-1) שהוא מוגבה.

עודד גבולי: לא בבית IBM

גילה גינסבורג: 1- הוא גלוי לרחוב

דורון ספיר: מה תמהיל הדירות?

אלון מטוס: 370 יח"ד.

דורון ספיר: צריך לשקול להכניס דירות הכי קטנות שיהיו להשכרה לאנשים בגילי 25, 30, 40. צריך לתת מענה לצורך הזה.

ראובן לדיאנסקי: מעבר ל-20% דירות בבית אסיה יש עוד תוכניות למגורים באזור הזה.

עודד גבולי: זהו אחד המתחמים הכי קשים מבחינה אורבנית. מתחם שאין בו שום אייקון שהיה צריך

לההרס ולעשות הכל מההתחלה. אי אפשר לעשות שימושים ציבוריים בבית IBM בגלל שזה יהרוס את המהות הציבורית. בית אסיה אחד הבניינים הכי לא טובה אנחנו ממליצים לעשות תוספת אני חושב שצריך להרוס. גם את בית אירופה מבחינתי אפשר להרוס.

דורון ספיר: מפלס פני הקרקע צריך להיות חי.

אסף הראל: שמחתי שמטפלים במתחם הזה אבל יש תחושה שעושים רק בצורה אחת בניה לגובה.

המהירות להרוס היא מהירה מידי. המתחם שיהיה סביבו מגדלים ורשום בדרפט הורס את הערכים שיש סביבו. לא בכל מקום חייבים לבנות. לקחת באופן גורף ולעשות דופן 25 לא הכרחי. הייתי מנסה לפתור אותו מבחינת שימושים ואת הבניה המיוחדת.

ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהוא יונגש למפלס הכביש. בהתמודד עם הניתוק עם הולך הרגל בין אם זה ברח' דפנה או שאול המלך. בנוסף דווקא פרויקט כזה לגבי תפיסת הציבור לפחות במעגל הראשון

שעתידים לגור שם או מי שגר שם, כן צריך לעשות שיתוף ציבור ולראות איך הם תופסים את המקום הזה. אני חושב שצריך לשמוע את התושבים. תוספת בניית המגורים יש מספיק מהמגורים ואם צריך לחזק משהו צריך לחזק את המלונאות ולא חייבים להגיע למקסימום 25 קומות. כדאי להשאיר פחות קומות. גם מה שדורון ספיר הציע יש סוג של הגיון, האזורים שסביב הפרויקט יש האצה של מגורים ודירות שהם בינוניות + ואם רוצים לשמר את מרכז העיר צריך דירות יותר קטנות שיצרו חיות בעיר. יש דרישה לדירות סטודיו שירימו את המקום.

דורון ספיר: האזור הזה מתבקש לדירות קטנות לאדם אחד ומלונאות ומסחר קטן. כאן צריך את

הפתרונות לאותם אנשים שגרים במרתפים בתנאים מחפירים. לצעירים חסר מקומות דיור. צריך ליצור במדיניות מנגנון לדירות להשכרה בגלל הסיבה הזו עושים דירות מפותחות.

ראובן לדיאנסקי: אפשר לעשות שם חדרים למכבסה או אירועים קטנים מה שמדברים על שיתופיות אפשר לעשות בפרויקט הזה.

דורון ספיר: צריכים להסדיר את המתחם הזה דווקא מקומות כאלה אפשר למצוא פתרונות לדירות קטנות.

מלי פולישוק: ברח' דפנה יש מגורים או רק ביי"ח

לריסה קאופמן: רק ביי"ח זה נראה צר בגלל העצים. יש כאן הצעה לגבי התמהיל בתוך המדיניות השאלה אם אתם רוצים לקבל החלטה.

דורון ספיר: אנחנו צריכים שהצוות ישב שוב על המדיניות והצוות יחזור עם הצעה אחרת ברוח הדברים שהועלו.

ראובן לדיאנסקי: גם הצעה לתגבור המלונאות במתחם הזה.

מסמך המדיניות מאפשר מלונאות.

דורון ספיר: מאפשר כן אבל לא מחייב ואולי כדי לחייב.

גילה גינסבורג: אלו כלים של תוספות ממדודות ושמירה של מס' מבנים.

ראובן לדיאנסקי: אני מניח שרוח הדברים בוועדה שיוצרים באותו בנין 10% מגורים דירות קטנות ו10% תוספת למלונאות הגישה תהיה שונה. להנגיש את הדברים עוד בשלב המדיניות לא רק בתוכניות מפורטות, תעשו חושבים מחדש.

דורון ספיר: אני מציע לראות בחיוב את עקרונות המדיניות. אבל בנוסף להביא לנו לאישור את חיזוק המלונאות ודירות קטנות להשכרה בהיבטים יותר מחייבים. לגבי החניה אנחנו רוצים שיהיה מנגנון שבו החניה יכולה להפוך לשטחים עיקריים ושיהיה לינק למערכת הסעת המונים. אנחנו רוצים שתהיה חניה ולהפוך לינק לשימושים עיקריים ולא מגורים. תת הקרקע לא מנוצל היטב בת"א וצריך ליצור מצב שכן יהיה מנוצל, זה יתן תמריץ ליזמים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא מאשרים את תוכניות המדיניות המוצעת ואם יש צורך לעשות ישיבה יותר ממוקד ואם לא מבינים את הבריף.

לריסה קאופמן: הבטחת השימוש המלונאות תמהיל המגורים והתמהיל המוצע לא מאושר.

דורון ספיר: חיזוק מלונאות, מגורים מיוחדים, ותמהיל החניה, תקן תקף.

גילה גינסברג: המדיניות השתמשה במה שהמתאר מאפשרת. בנוסף התפיסה היתה זיהוי המרחב הציבורי החולה שבו נראה הדבר המרכזי לטיפול.

אסף הראל: למה צריך תוספות לבית אסיה.

גילה גינסברג: התוספת יכולה לחולל שינוי. אנחנו פועלים על פי יוזמות ותיקות. דווקא היוזמה הזו התאיידה מריבוי בעלים. בית הדר דפנה איננו וסברנו שהתוכנית יוצרת איזון ולגבי בית אסיה אפשר שיהיו דעות שונות. בית אסיה היתה במחוז ונדחתה על ידי המחוז כי מתכננת המחוז בקשה מסמך מדיונות. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שיעשה שיתוף ציבור שיעשה מפגש עם הציבור.

החלטה:

הוועדה רואה בחיוב קידום המדיניות להתחדשות במרחב היבשות.

הוועדה רואה חשיבות רבה בטיפול במפלס פני הקרקע והנגשתו לרחובות הגובלים שאול המלך דפנה וויצמן.

הוועדה רואה בחיוביות תוספת זכויות במתחם. עם זאת הוועדה מבקשת מהצוות להציג עקרונות מחייבים לחיזוק המלונאות וכן והצגת תפיסת מגורים מיוחדת הכוללת דירות קטנות מאוד להשכרה.

הוועדה מבקשת לשמור על תקן החניה הקיים, ולהציע מנגנון של הפיכת שטחי השירות בתת הקרקע לשימושים עיקריים במתאם עם קידום מערכת הסעת ההמונים.

התוכנית תוצג לתושבי דפנה ארלוזורוב ע"י הצוותים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד

דיון נוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 20.3.2019 תוקנו המלצות מסמך המדיניות כלהלן:

1. **קביעת עקרונות מחייבים לחיזוק המלונאות:** קידום התכניות במרחב ילווה בניטור השימוש

המלונאי במרחב, על מנת להבטיח 20% שטחי מלונאות מכלל השטחים בתחום מסמך מדיניות

זה. סטנדרט המלונאות יהיה בדרגות D,C.

2. **תמהיל יח"ד:** תמהיל יח"ד יהיה בהתאם למוצע בהמלצות הדראפט: לפחות 40% יהיו דירות

קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של 60-100 מ"ר ועד 20% בשטח

מעל 100 מ"ר. על מנת להבטיח תמהיל מגוון הכולל יח"ד קטנות מאוד, מוצע שממוצע שטח

הדירות הקטנות יהיה 45 מ"ר וממוצע שטח הדירות הבינוניות יהיה 85 מ"ר. הוועדה תהיה רשאית

לאשר תמהיל מוטה יח"ד קטנות מעבר למדיניות זו.

יצויין שהמלצות המדיניות מאפשרות דיור מיוחד כגון מעונות סטודנטים ודיור שיתופי וכן

שמסגרת קידום תכנית מפורטת בבית הדר דפנה ניתן יהיה לבחון דיור שיתופי ומעונות סטודנטים

בבניין הקיים בנוסף לשימושי המגורים המותרים עפ"י מסמך מדיניות זה.

3. **תקן החניה** לתעסוקה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או 350: 1 הנמוך מביניהם. לא תותר הצמדה או סימון חניות לשימושי התעסוקה. לשימושי מגורים תקן החניה יהיה 1: 0.6.

בנוסף, קומות המרתף יהיו בגובה שלא יפחת מ- 4 מ'. הוועדה המקומית תהיה רשאית להסב את שטחי המרתף לשימושים עיקריים שיהיו בנוסף לשימושים העיקריים העיליים ולהפחית את מס'מקומות החניה לעת הפעלת מערכת הסעת המונים.

4. **יידוע הציבור**: בהמשך להחלטת הוועדה בנושא יידוע תושבי דפנה ארלוזורוב-פורסמה מצגת והמלצות המדיניות בדיגיתל בתאריך 9.9.2019. לא התקבלו הערות לפרסום זה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20'ב' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון:

גילה גינסבורג: מציגה את השינויים למסמך המדיניות שהועדה בקשה מהצוות לבחון. אסף הראל: חשוב להגדיר את המתחם שעד 2 בלילה יותר מסחר. אורלי אראל: אפשר במסגרת הזו לשנות את מפת פעילות הלילה. דורון ספיר: ממליצים לשנות את שעות פעילות המסחר. אורלי אראל: זה מסמך מדיניות ואנחנו בעמדה לעשות דירות קטנות אבל משאירים לשיקול דעת הוועדה אם יש מחשבה אחרת. אסף הראל: מדוע רק 30 קומות? גילה גינסבורג: תכנית המתאר מאפשרת 25 קומות, אנחנו ממליצים לאפשר 5 קומות בהקלה וזאת כפוף לחו"ד משפטית של הוועדה המחוזית. אסף הראל: לדעתי לא צריך להרים בקומות את כל המתחם. בבית אסיה לא השתכנעתי שצריך לעשות תוספת. אני לא בטוח שצריכה להיות תוספת על בית אסיה במסמך המדיניות. גילה גינסבורג: במסגרת המדיניות בחנו את הבניינים שבחרנו לשמור אותם ללא תוספת. בבית אסיה התוספת תהיה בכפוף לחו"ד מחלקת השימור. אורלי אראל: אנחנו חייבים שמסמך המדיניות יהיה סגור, אני מציעה שלא תחליטו על אסיה אלא שיבוא לפרהרולינג לפני שהנושא מגיע לפורום מה"ע. היזם ידע שמסמך המדיניות לא נותן את הזכויות הללו ללא תנאים. מלי פולישוק: פרה רולינג זה לא מספיק. ברגע שנותנים את הגמישות היזם כבר אתן את הנימוקים שהסתמך על המסמך. יש המון אנשים נוספים במתחם ולכן לא יהיו חסרים אנשים להחיות את המקום. אודי כרמלי: אני מסכים שצריכים להיות שקופים וברורים ולכן ההצעה שלנו לקבל את המדיניות כמו שהצעתנו, אם תהיה תוכנית בבית אסיה היא תבוא לוועדה כרגיל עם המלצתה או בלעדיה. אסף הראל: אני נגד. מאיה נורי: זה אזורי עם אוכלוסיות שונות, כמו לדוגמא בי"ח איכילוב והקרית ובימ"ש, מדוע יש צורך להוסיף מגורים באזור? אודי כרמלי: התפיסה התכנונית היא של מגורים במע"ר- מידטאון, מגדלי הצעירים ועכשיו הספירלה בעזריאלי. כדי שהאזור יהיה עם עמוד שדרה טוב אנחנו בעד עירוב שימושים באזורים האלה, כמה שיותר תושבים וחיים - כך תהיה התפתחות בעיר. אנחנו כן מנסים להכניס כמה שיותר בינוי תומך מגורים באזורים הללו והקטנו את יחידות הדיור. אם נצליח להכניס זוגות צעירים, דירות קטנות הדבר יחיה את האזור. לדוגמא מידטאון היא הצלחה אדירה. נורי מאיה: כדי להכניס חברה צעירים לעיר אני ממליצה על הוספת מעונות לסטודנטים כי אין מספיק ויש ביקוש. גילה גינסבורג: בבית ההדר דפנה יש פוטנציאל והמדיניות מאפשרת לבחון שימושים לדיור מיוחד מעונות סטודנטים וכד' במבנה הקיים. רון גלר מייצג את הבעלים של בית אסיה: מציג 2 נושאים- נושא תמהיל הדירות הקטנות קובע 45 מ"ר ממוצע בהיקף של 40% דירות לא כלכליות סבירות נמוכה להצלחה. מבחינה תכנונית – ונושא הקונטור של המגדלים. גילה גינסבורג: המדיניות לא קובעת קונטור. רון גלר: לשיטתנו בדירות של 55- 60 מ"ר הפתרונות הם הרבה יותר תכנוניים. אני מתייחס רק ל-40% יח"ד קטנות. הנקודה השניה הנושא של סוג המלון- בחב' אלרוב המלונות הם ברמה A ואילו במסמך המדיניות המלונות ברמה של C או D. אלה לא המלונות שאנחנו רוצים לעשות. במקום הזה יש הצדקה

למלון ברמה A ורשת אחת ואי אפשר לגוון ברשת רמות של מלון ויש ערך מוסף לענין הזה. הנושא השלישי הוא שאם שני האלמנטים ישארו אולי נעדיף לעשות פרויקט משרדים ולזה יש קונטור.

גילה : התכסית היא עד 1200 מ"ר.

רון גלר : המתחם הזה במצב גרוע ו-5 שנים אנחנו עוסקים בזה ואם לא יהיה פרויקט וחבל. ההצעה 40% דירות במוצע 45 מ' עד 60מ' - מבוקש להעלות את הממוצע ל55מ' ואז זה יקטין את מס' הדירות.

דיון פנימי:

אסף הראל : אני חושב שבית אסיה צריך להיות מוחרג. אני נגד לאשר את המסמך המדיניות אם בית אסיה הוא חלק ממנו.
אודי כרמלי : זו אחת ההזדמנויות האחרונות להכניס מגורים, גם המלצת הועדה היתה לדירות קטנות תקני חניה מופחתים. זו יחידת שטח עם סיכוי מימוש גבוהים מאד אבל לבוא להגיד מראש שלא מומלץ לעשות בניה בבית אסיה לא היתה ההמלצה של הועדה, יש כאן רציפות שלטונית והמלצה שלנו.
אביגדור פרויד : בקשת היזם היא להרים ממוצע של גודל הדירות ב40%, זה בלתי סביר הוא דיבר על 15 יחידות בקומה מאיה נורי : זה דוקא סביר אולי כך צעירים יקנו דירות.
דורון ספיר : מיקרו דירות זה דבר שיזם צריך להחליט ולעשות וצריך לאפשר לו. בין אם זה 40 או 50 אלו לא המקרו הדירות שרצינו.
אודי כרמלי : היזם הציע מבנה עם מלונאות A והמגורים ביחד איתו. כרגע מנסים להתנתק ממה שהיזם מבקש ולעשות מה שטוב לעיר. הכל תלוי בתכנון.
נורי מאיה : אני גרתי במעונות ברושים והיו 15 דירות בקומה דירות קטנות.

לאשר את מסמך המדיניות ע"פ חו"ד מה"ע והצוות :
בעד : דורון ספיר, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי
נגד : אסף הראל

בישיבתה מספר 0001-20'ב' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לאשר את מסמך המדיניות ע"פ חוות דעת צוות

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