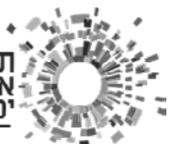


מרחב מנשייה

תוכנית בנין עיר, תא/ 4408

דיון להפקדה



צוות התכנון

עיריית ת"א:

מנהל הנדסה צוות מרכז
מחלקת שימור
מחלקת תנועה

עורכי התכנית - דרמן ורבקל אדריכלות:

אדר' אלי דרמן, פרופ' אדר' אלס ורבקל, אדר' ליז לייבוביץ'

תנועה-מ.ת.נ.:

אורן צמיר, אסיה פפרנו

שימור - טל איל אדריכלות:

אדר' טל איל

איכות הסביבה - לשם שפר:

רון לשם שפר וגילת ברתנא

אגרונום-רקפת הדר גבאי:

רקפת הדר גבאי

שמאות - BFKS:

טל פרידמן, רונן רוזנטל

מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עילי- י. לבל מהנדסים:

אורן גבעון, גנה טקש

נוף- ברוידא-מעוז:

רות מעוז

מדידה - אמת מידה:

יאיר נחמיאס



מבט ליפו מכיוון שכונת אירש'ד

אירש'ד

רח' אילת

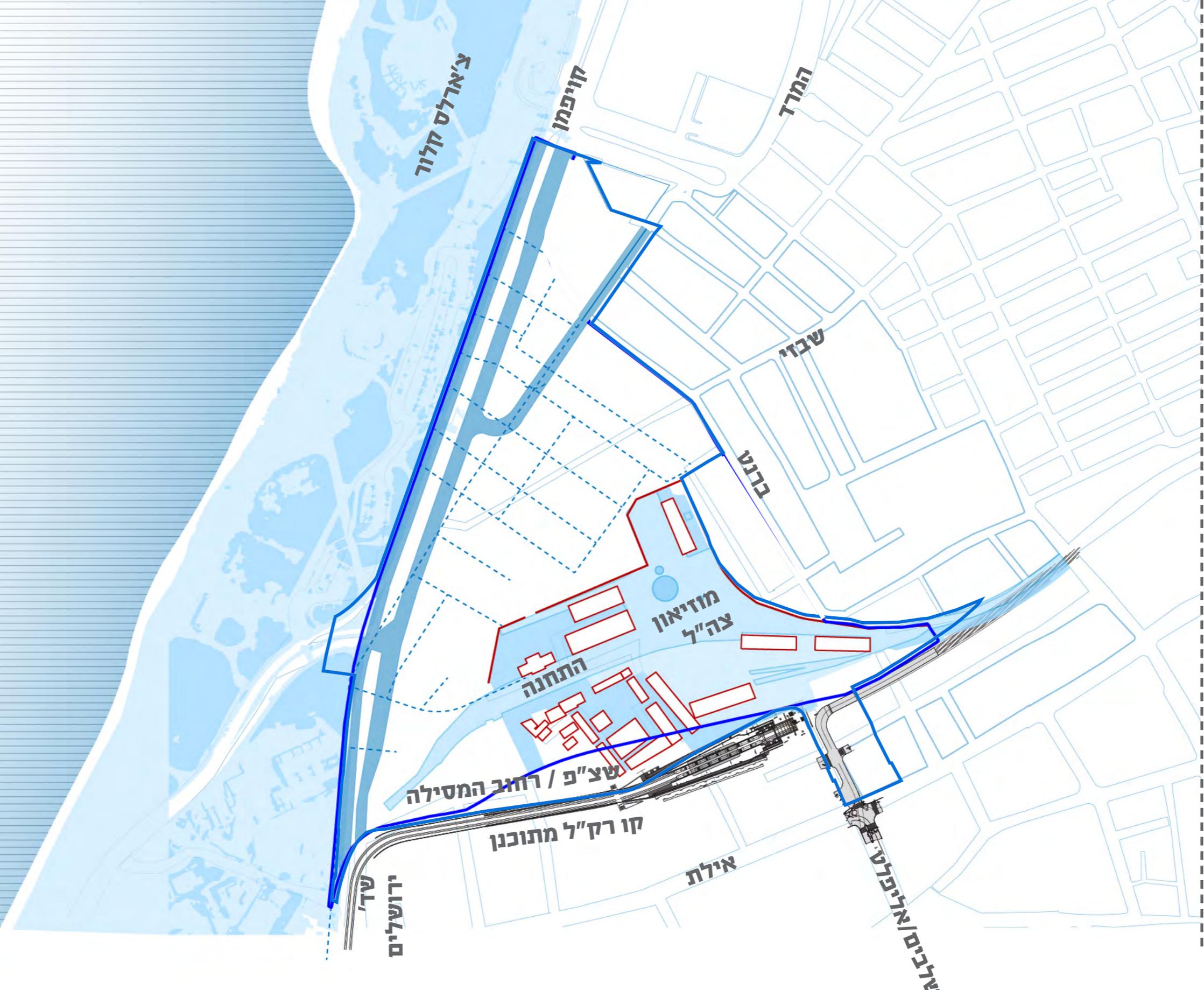
1878 יציאה מהחומות

שכונה ראשונה מצפון לחומת יפו

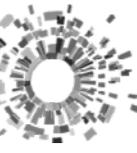
2014
1988
1982
1976
1970
1958
1946
1924
1917
1892

2021

- 1988
- 1982
- 1976
- 1970
- 1958
- 1946
- 1924
- 1917
- 1910
- 1892
- 1878



מחלקת שימור
ומנהל הנדסה
תל אביב-יפו
TEL AVIV-YAFO
צוות מרכז
עיריית תל אביב-יפו
מינהל הנדסה אנף תכנון העיר



דר' רקפת הדר גבאי
אדריכלות ובוטנאית



לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

טל איל
אדריכלות



ברוידא - מעוז
אדריכלות נוף בע"מ

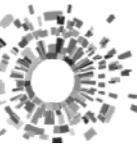
דרמן ורבקל אדריכלות | מרחב מנשייה





2014
1988
1982
1976
1970
1964
1958
1946
1924
1917
1892
1878

1946

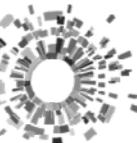


2021

- 1988
- 1982
- 1976
- 1970
- 1964
- 1958
- 1946
- 1924
- 1917
- 1892
- 1878



מחלקת שימור
ומנהל הנדסה
תל אביב-יפו
TEL AVIV-YAFO
צוות מרכז
עיריית תל אביב-יפו
מינהל הנדסה אנף תכנון העיר



דר' רקפת חדר גבאי
אדריכלות ובוטנאיית



לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

טל איל
אדריכלות



ברוידא - מעוז
אדריכלות נוף בע"מ

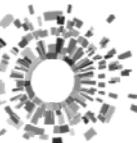
דרמן ורבקל אדריכלות | מרחב מנשייה



2021

- בעלות ממשלתית
- בעלות מוניציפלית

- 1988
- 1982
- 1976
- 1970
- 1958
- 1946
- 1924
- 1917
- 1892
- 1878





**מוסר הקטרים
עותומאני**



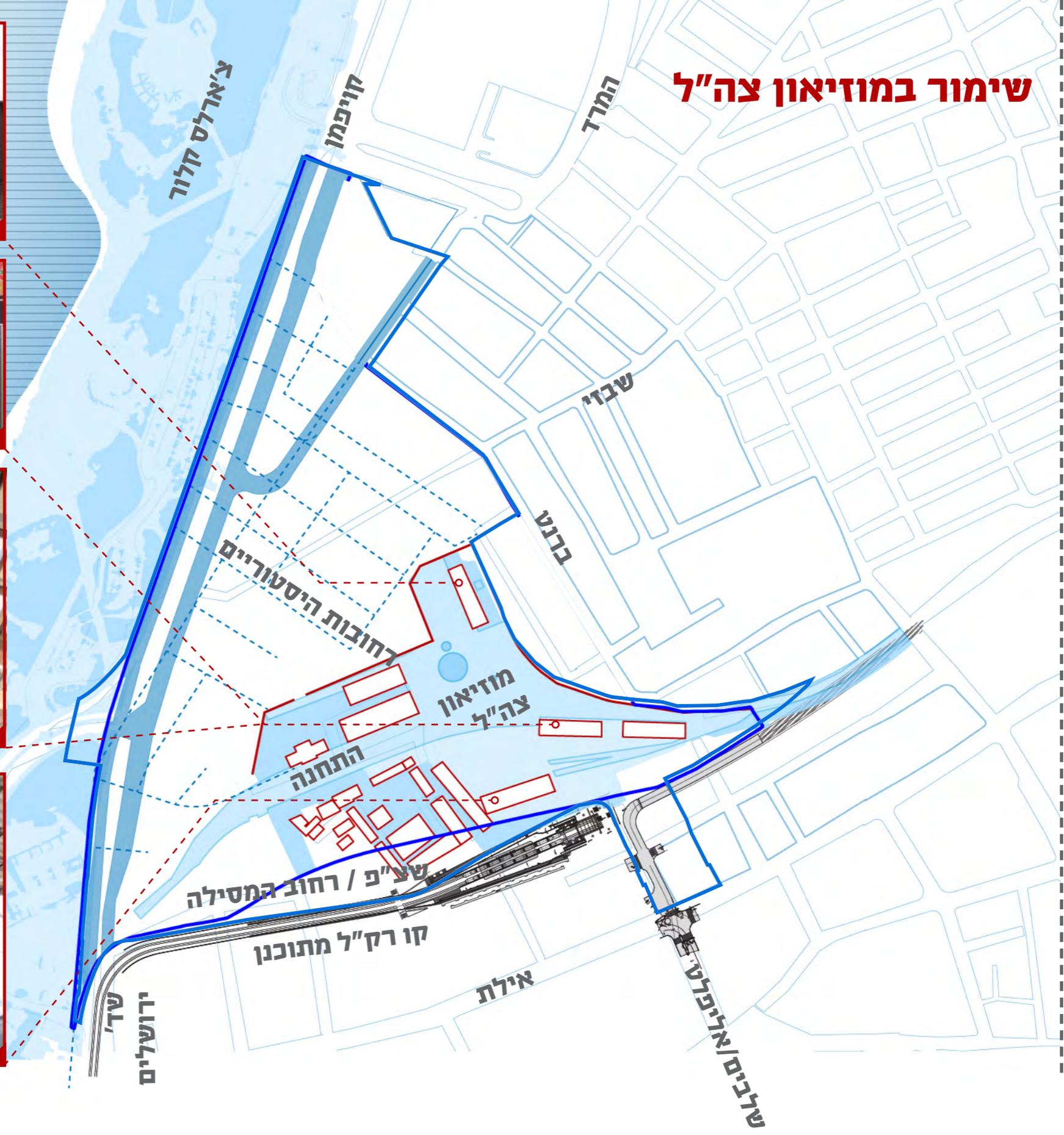
מבנה המחסנים



קורות עץ מקוריים



**מוסר קטרים
מודרני**



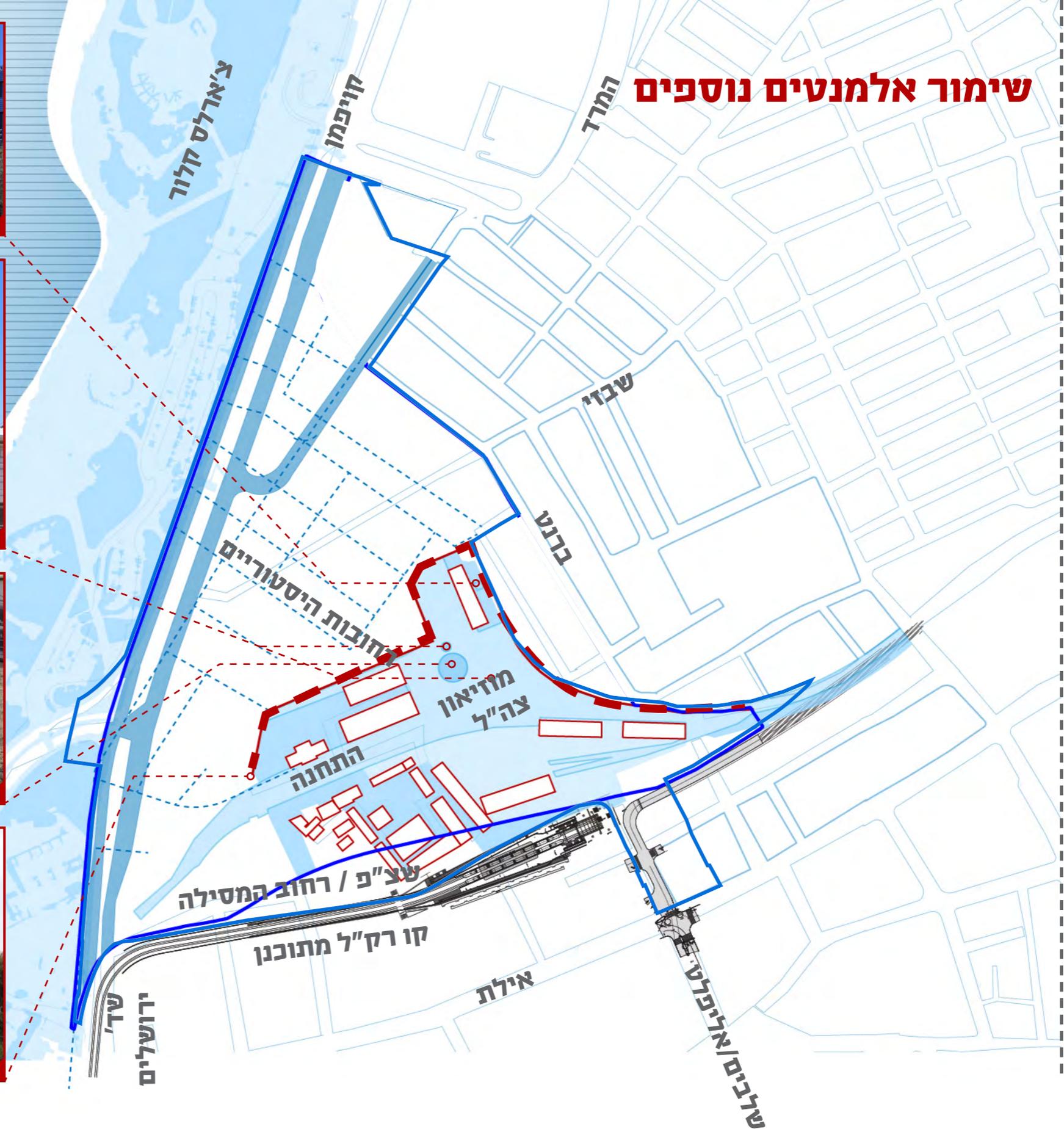
שימור במוזיאון צה"ל

- 2014
- 1988
- 1982
- 1976
- 1970
- 1958
- 1946
- 1924
- 1917
- 1910**
- 1892**
- 1878



שימור אלמנטים נוספים

2014
1988
1982
1976
1970
1958
1946
1924
1917
1910
1892
1878



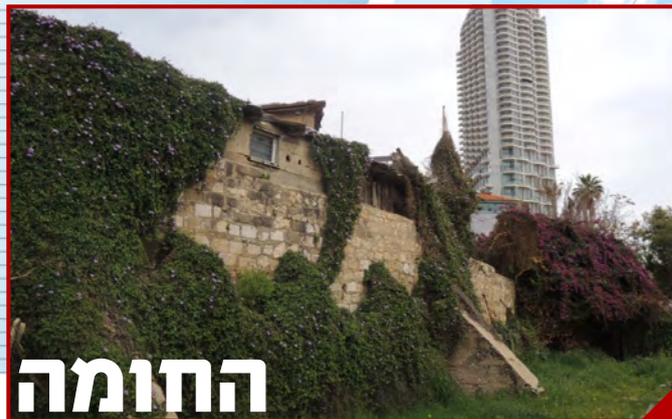
מגדל המים



גמל המים והבאר



סובב הקטרים



החומה







מסילת הרכבת



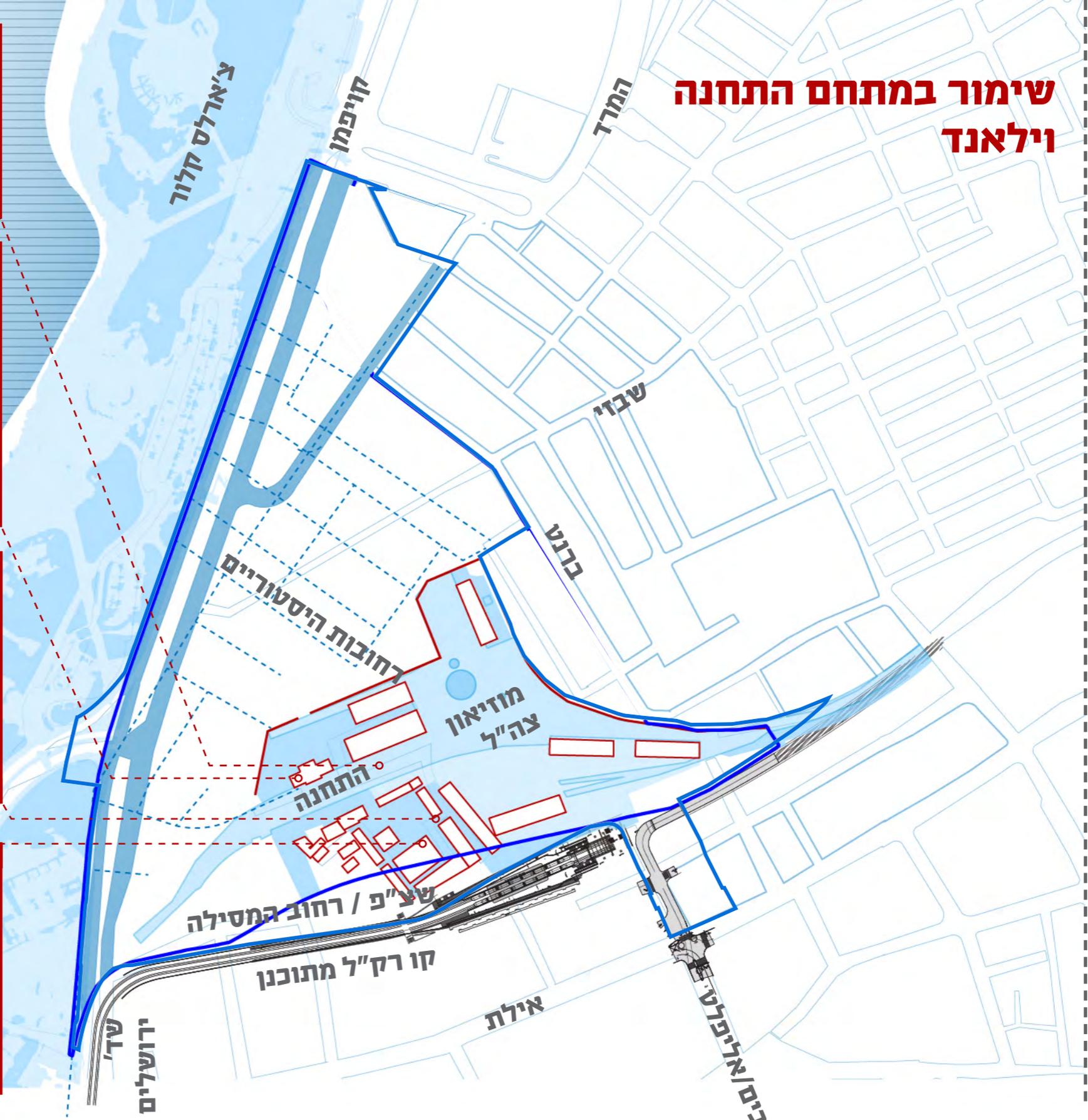
מבנה תחנת הרכבת



רחובות הולכי רגל



בית חרושת וילאנד



שימור במתחם התחנה וילאנד

2014
1988
1982
1976
1970
1958
1946
1924
1917
1910
1892
1878





מצב סטטוטורי קיים

שטח לתכנון בעתיד



2021

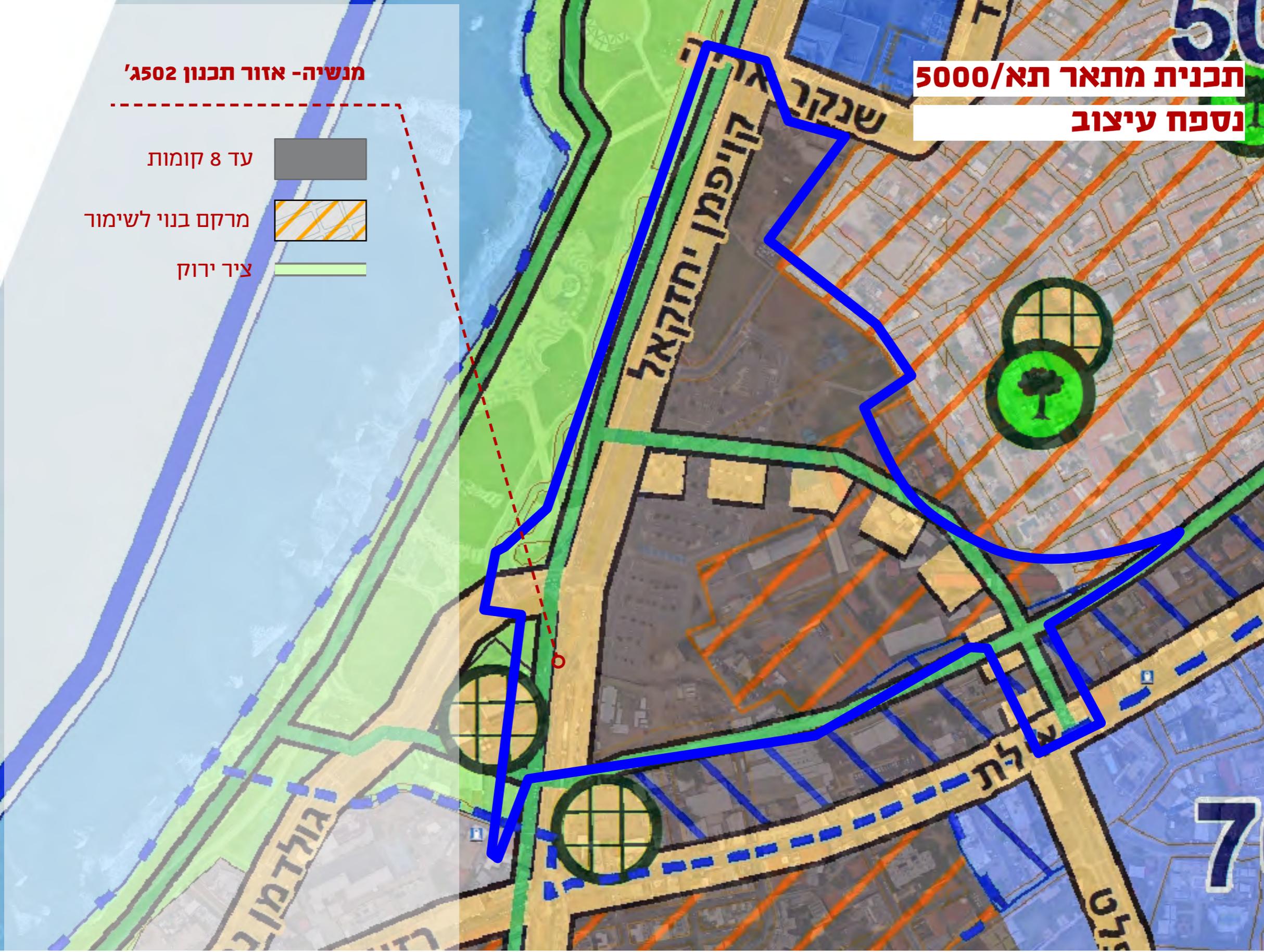
תכנית מתאר תא/5000

נספח עיצוב

מנשיה - אזור תכנון 502ג'

- 1988
- 1982
- 1976
- 1970
- 1958
- 1946
- 1924
- 1917
- 1892
- 1878

- עד 8 קומות
- מרקם בנוי לשימור
- ציר ירוק



2021

תכנית מתאר תא/5000

איזורי יעוד

- 1988
- 1982
- 1976
- 1970
- 1958
- 1946
- 1924
- 1917
- 1892
- 1878

מנשייה - אזור תכנון 502ג'

מגורים בבניה עירונית נמוכה



מוטה מלונאות



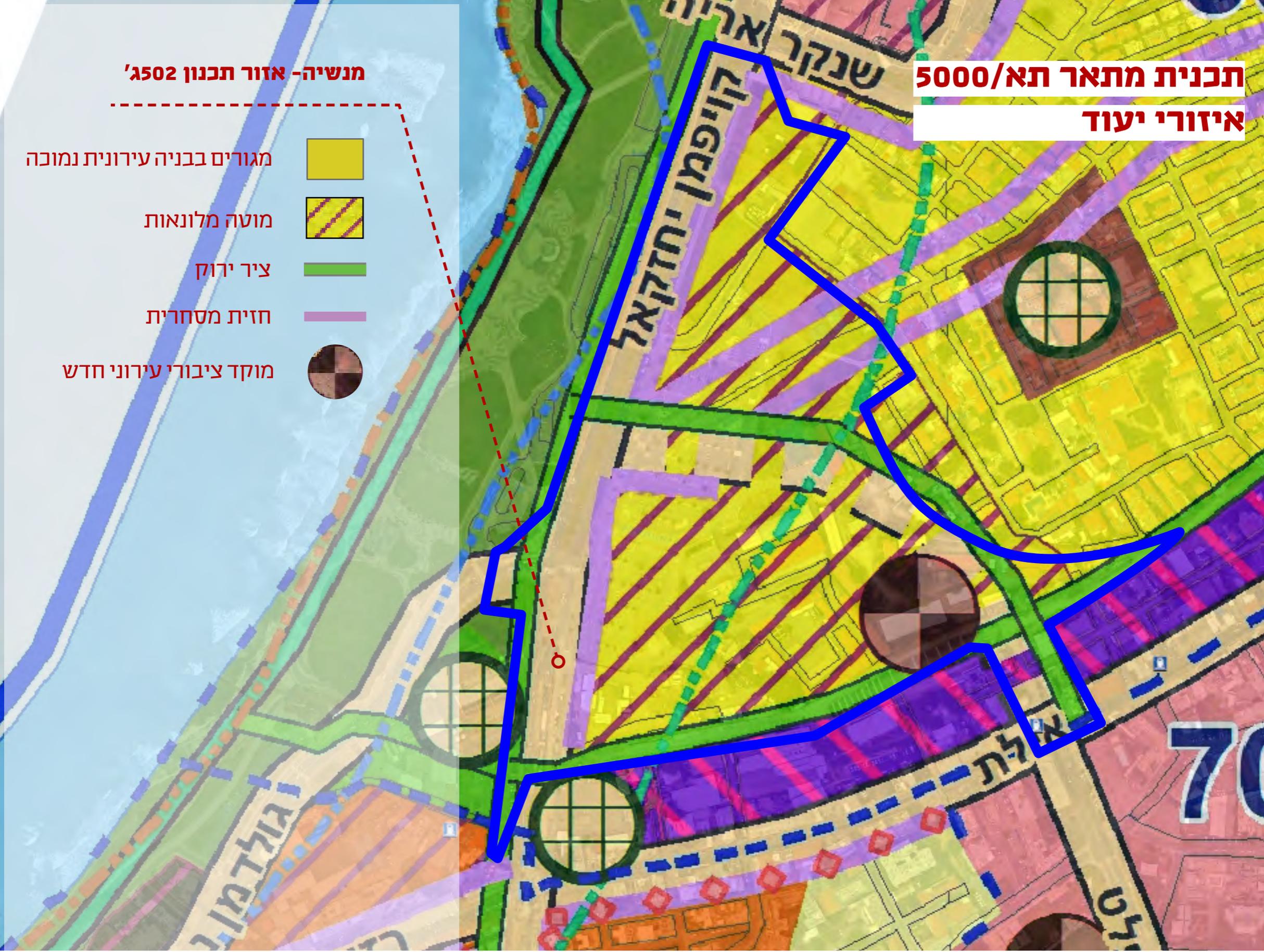
ציד ירוק



חזית מסחרית



מוקד ציבורי עירוני חדש



2021

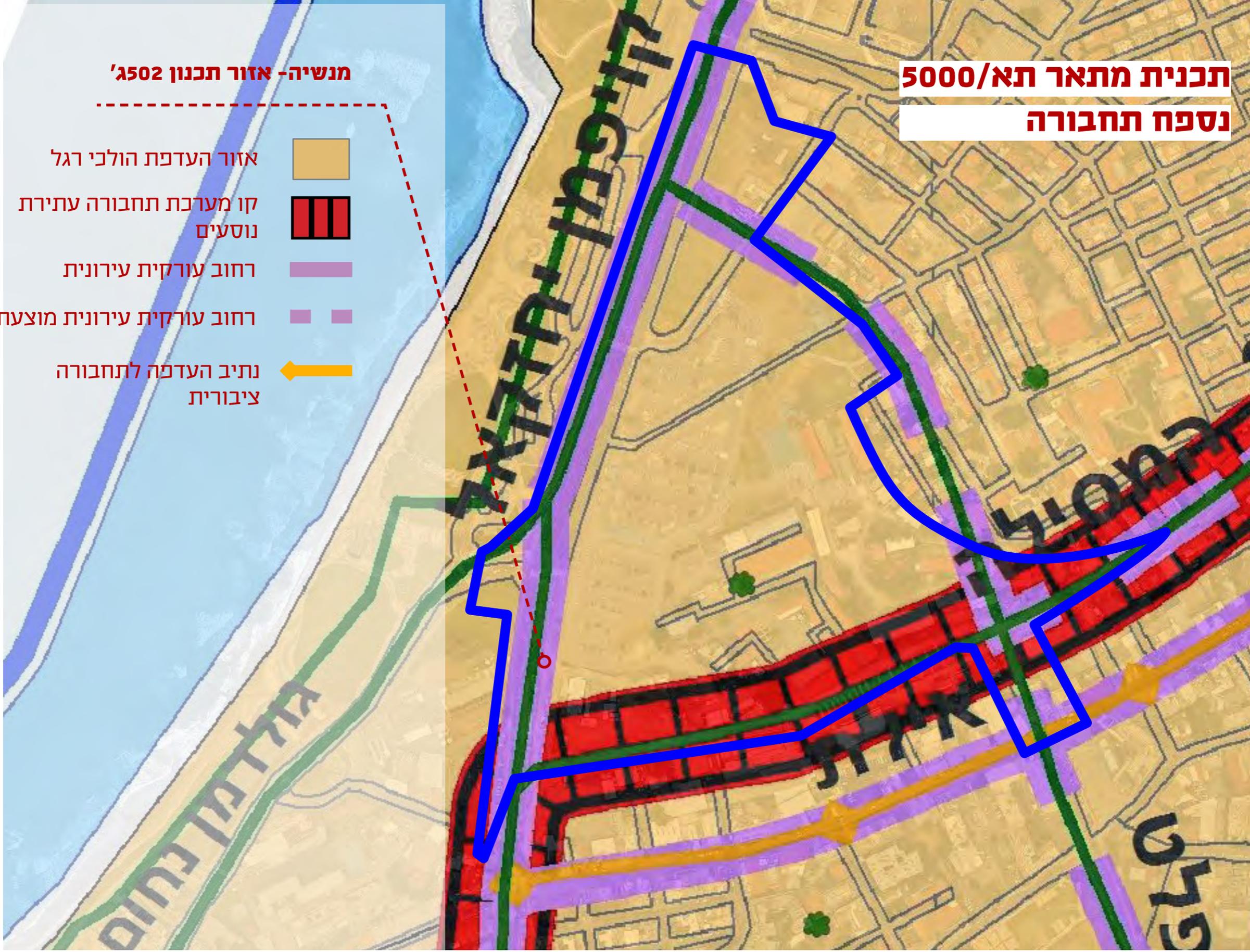
תכנית מתאר תא/תא 5000

נספח תחבורה

1988
1982
1976
1970
1958
1946
1924
1917
1892
1878

מנשיה - אזור תכנון 502ג'

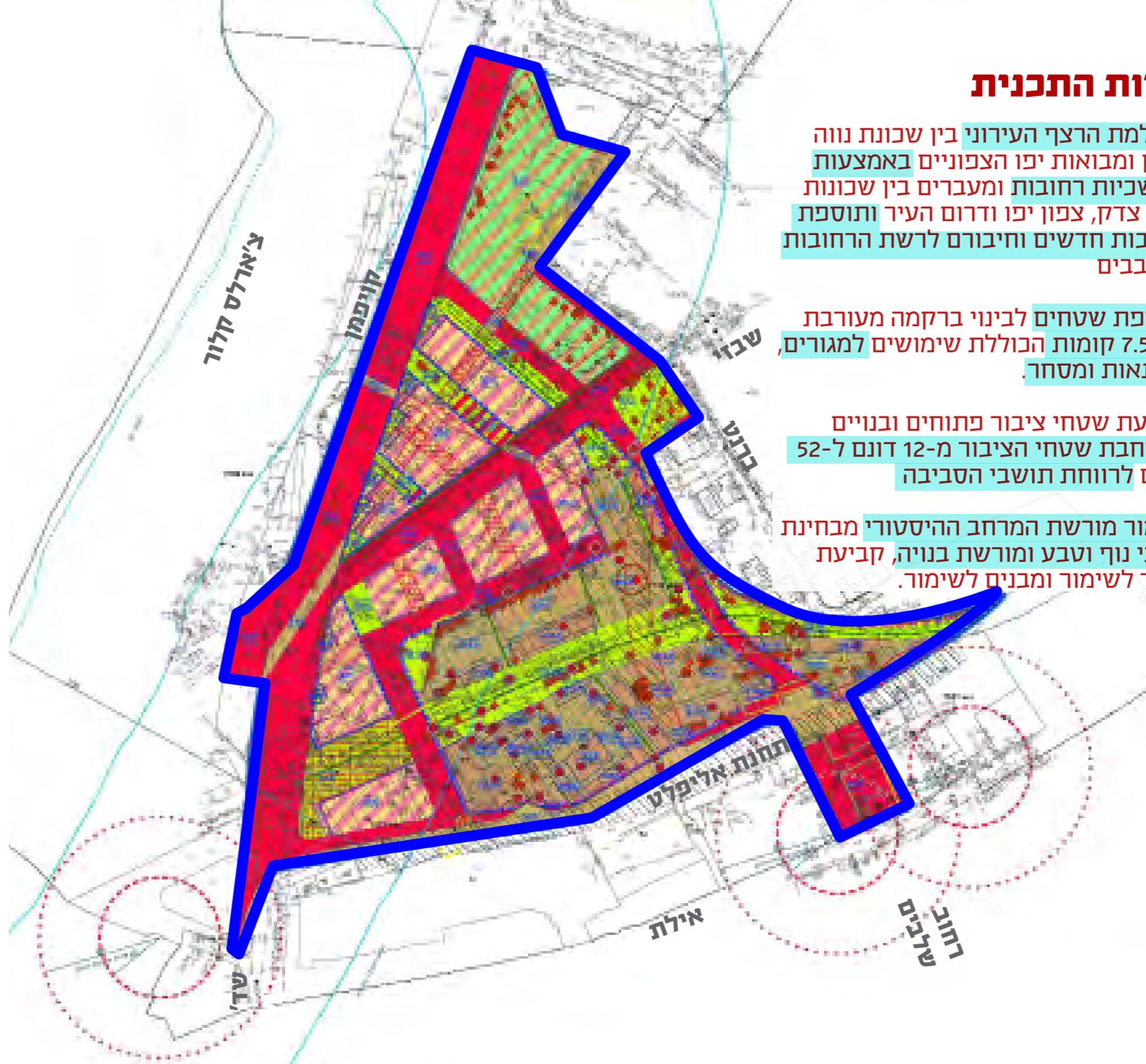
- אזור העדפת הולכי רגל
- קו מערכת תחבורה עתירת נוסעים
- רחוב עורקית עירונית
- רחוב עורקית עירונית מוצעת
- נתיב העדפה לתחבורה ציבורית



מטרות התכנית

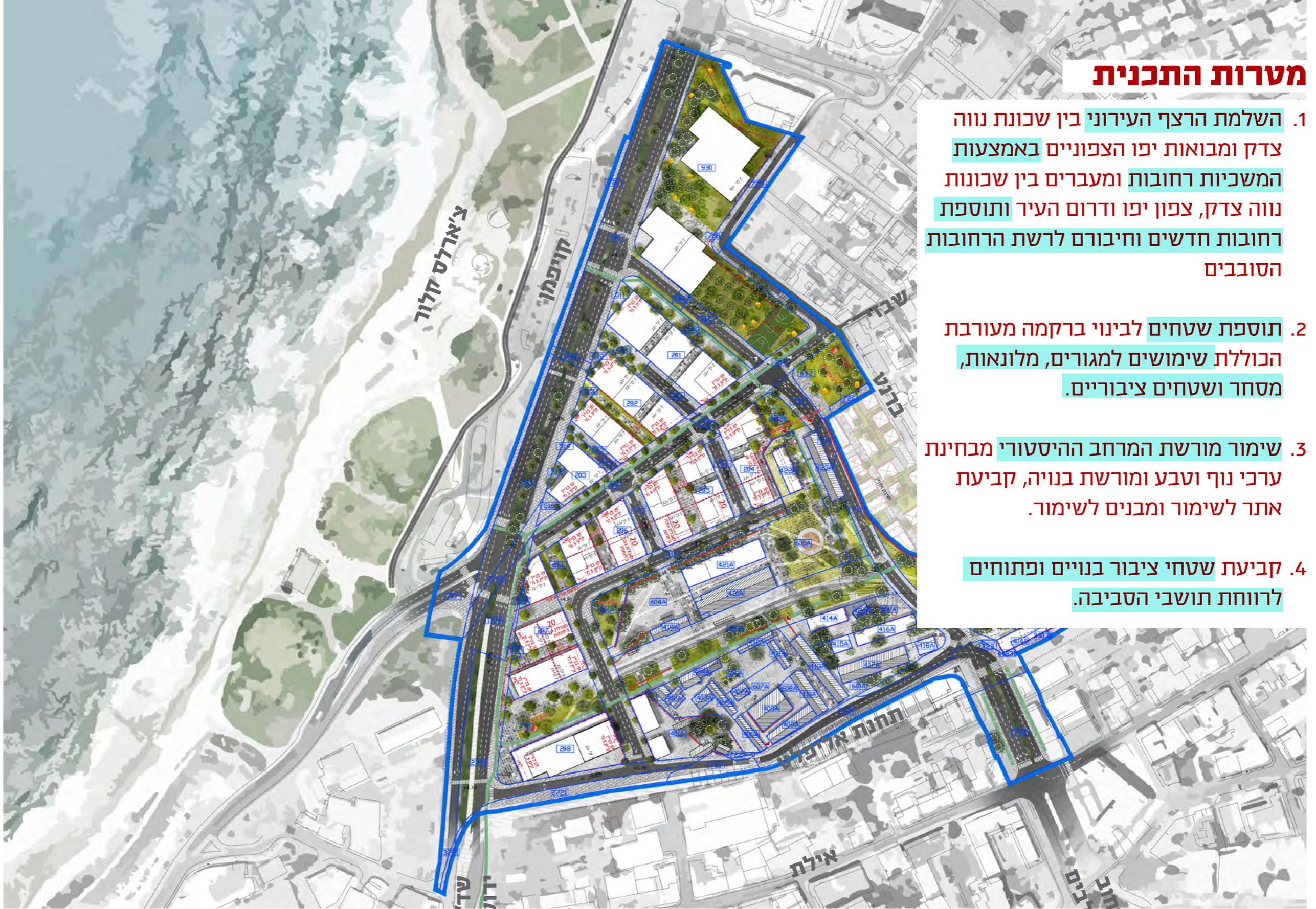
1. השלמת הרצף העירוני בין שכונת נווה צדק ומבואות יפו הצפוניים באמצעות המשכיות רחובות ומעברים בין שכונות נווה צדק, צפון יפו ודרום העיר ותוספת רחובות חדשים וחיבורם לרשת הרחובות הסובבים
2. תוספת שטחים לבניוי ברקמה מעורבת עד 7.5 קומות הכוללת שימושים למגורים, מלונאות ומסחר.
3. קביעת שטחי ציבור פתוחים ובנויים להרחבת שטחי הציבור מ-12 דונם ל-52 דונם לרווחת תושבי הסביבה
4. שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.

	גבול תכנית
	גבול גוש ומספרו 9543
	גבול חלקה ומספרה 32
	גבול תא שטח ומספרו 101
	מגורים
	מבנים ומסדות ציבור
	שטח ציבורי פתוח
	פרטי פתוח
	כנר עירונית
	דרך מאושרת
	דרך מוצעת
	דרך משולבת
	שכיל
	מגורים מסחר ותיירות
	מסחר ומבנים ומסדות ציבור
	מסחר תעסוקה ותיירות
	שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור
	אתר / מתחם לשמור
	גבול מתחם
	דרך או מסילה לביטול
	זיקת הגנה למעבר רגלי
	זיקת הגנה למעבר רגל - לרקע ירוק
	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש
	חזית מסחרית
	להריסה



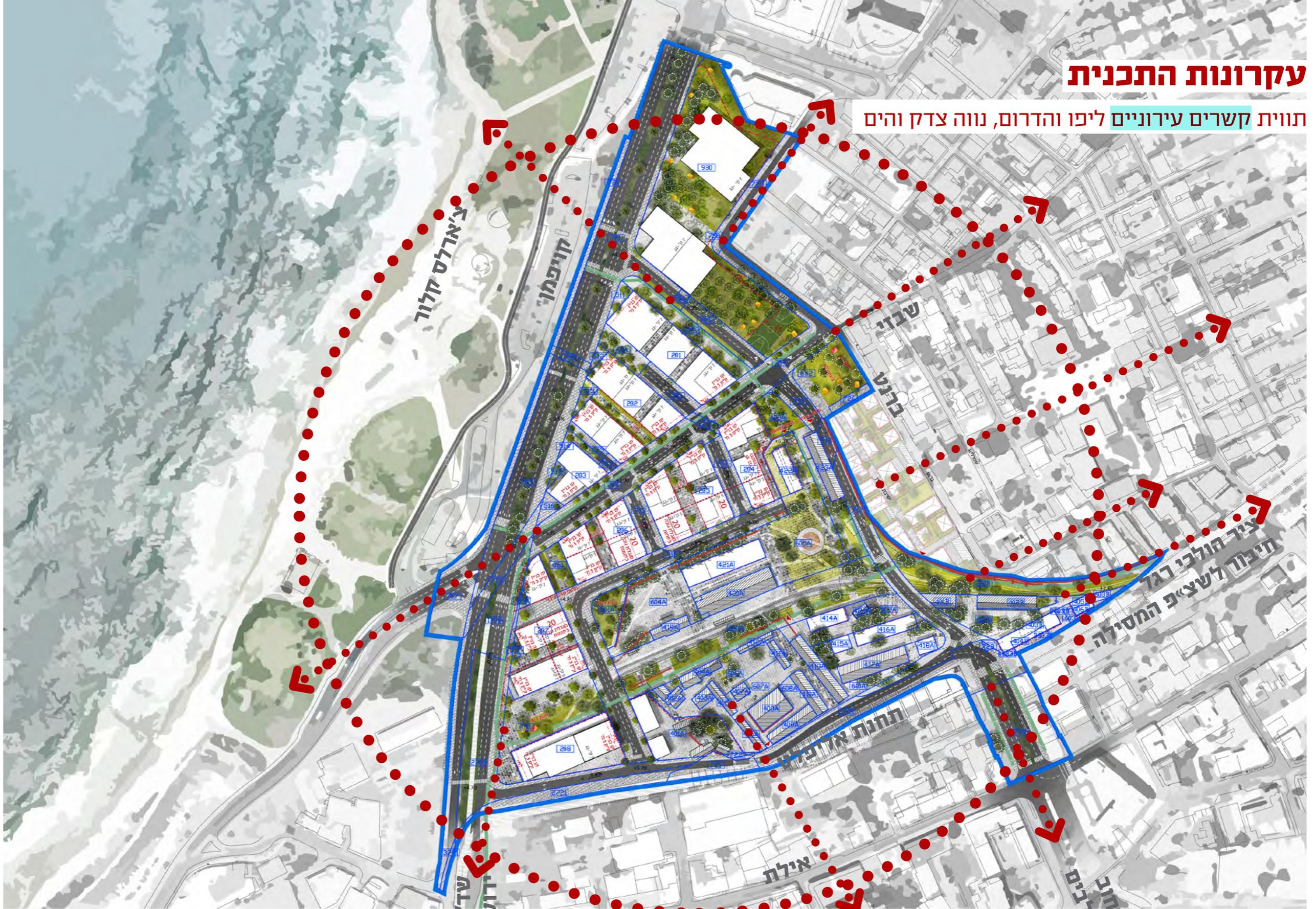
מטרות התכנית

1. השלמת הרצף העירוני בין שכונת נווה צדק ומבואות יפו הצפוניים באמצעות המשכיות רחובות ומעברים בין שכונות נווה צדק, צפון יפו ודרום העיר ותוספת רחובות חדשים וחיבורם לרשת הרחובות הסובבים
2. תוספת שטחים לבניוי ברקמה מעורבת הכוללת שימושים למגורים, מלונאות, מסחר ושטחים ציבוריים.
3. שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.
4. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי הסביבה.



עקרונות התכנית

תווית קשרים עירוניים ליפו והדרום, נווה צדק והים

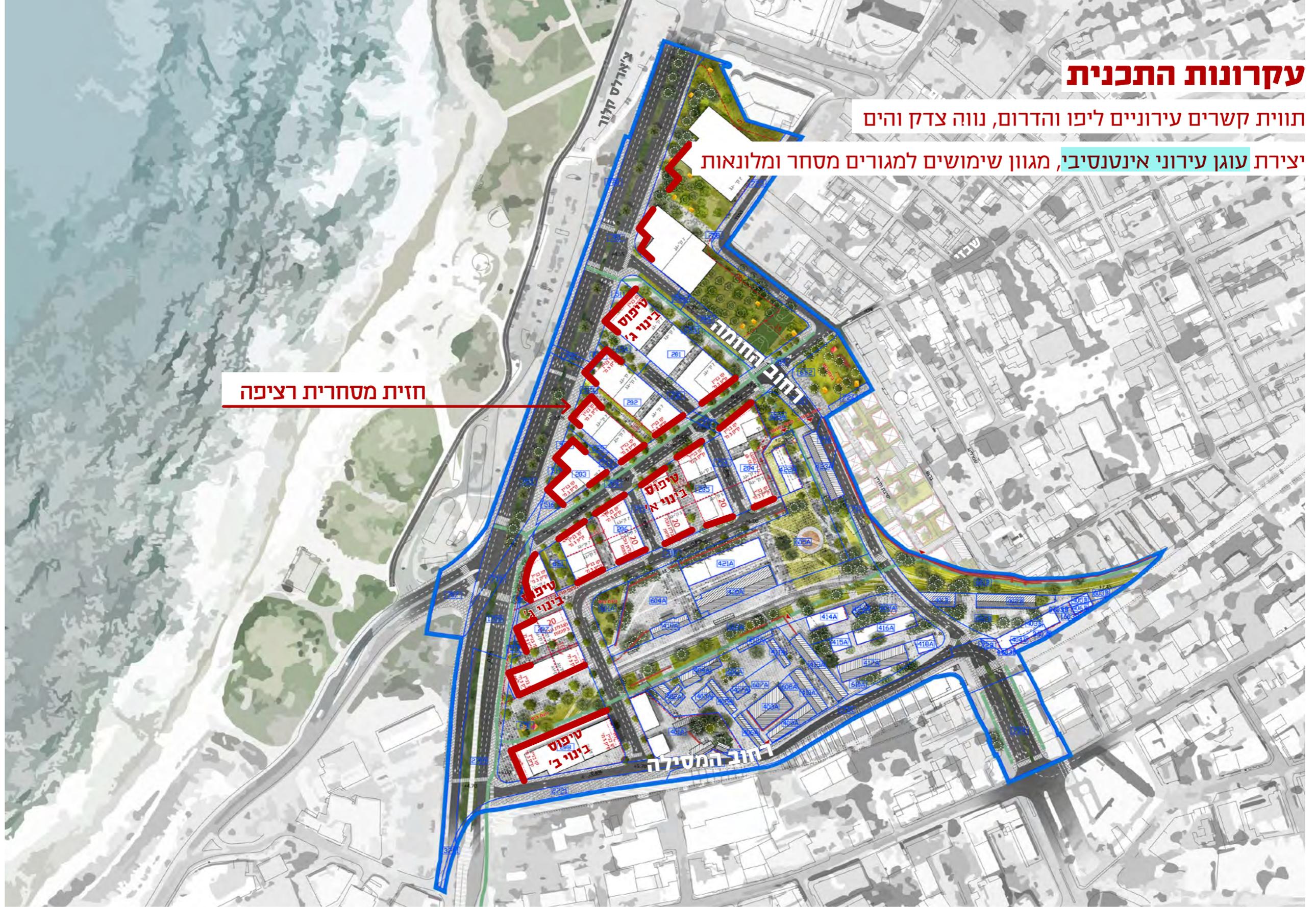


עקרונות התכנית

תווית קשרים עירוניים ליפו והדרום, נווה צדק והים

יצירת עוגן עירוני אינטנסיבי, מגוון שימושים למגורים מסחר ומלונאות

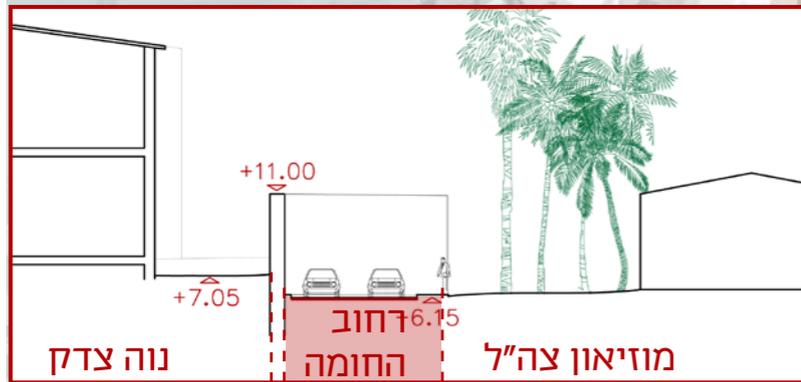
חזית מסחרית רציפה



רחוב החומה



חומה עותומנית

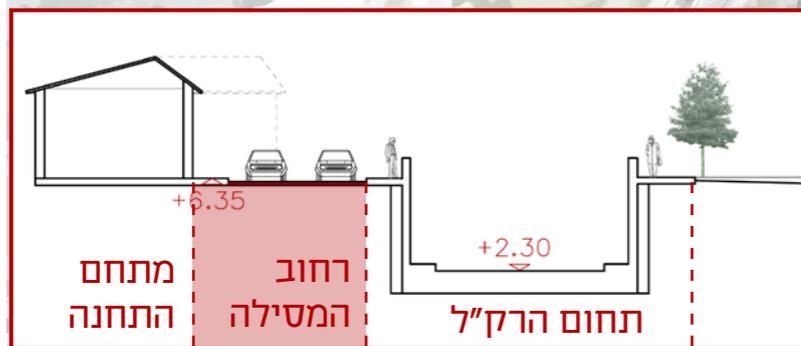


מוזיאון צה"ל
רחוב החומה
נוה צדק

רחוב המסילה



מתחם וילנד



תחום הרק"ל
רחוב המסילה
מתחם התחנה



תכנון מערך הרחובות

השלמת מערך הרחובות בין העיר, היס, תל אביב ויפו.

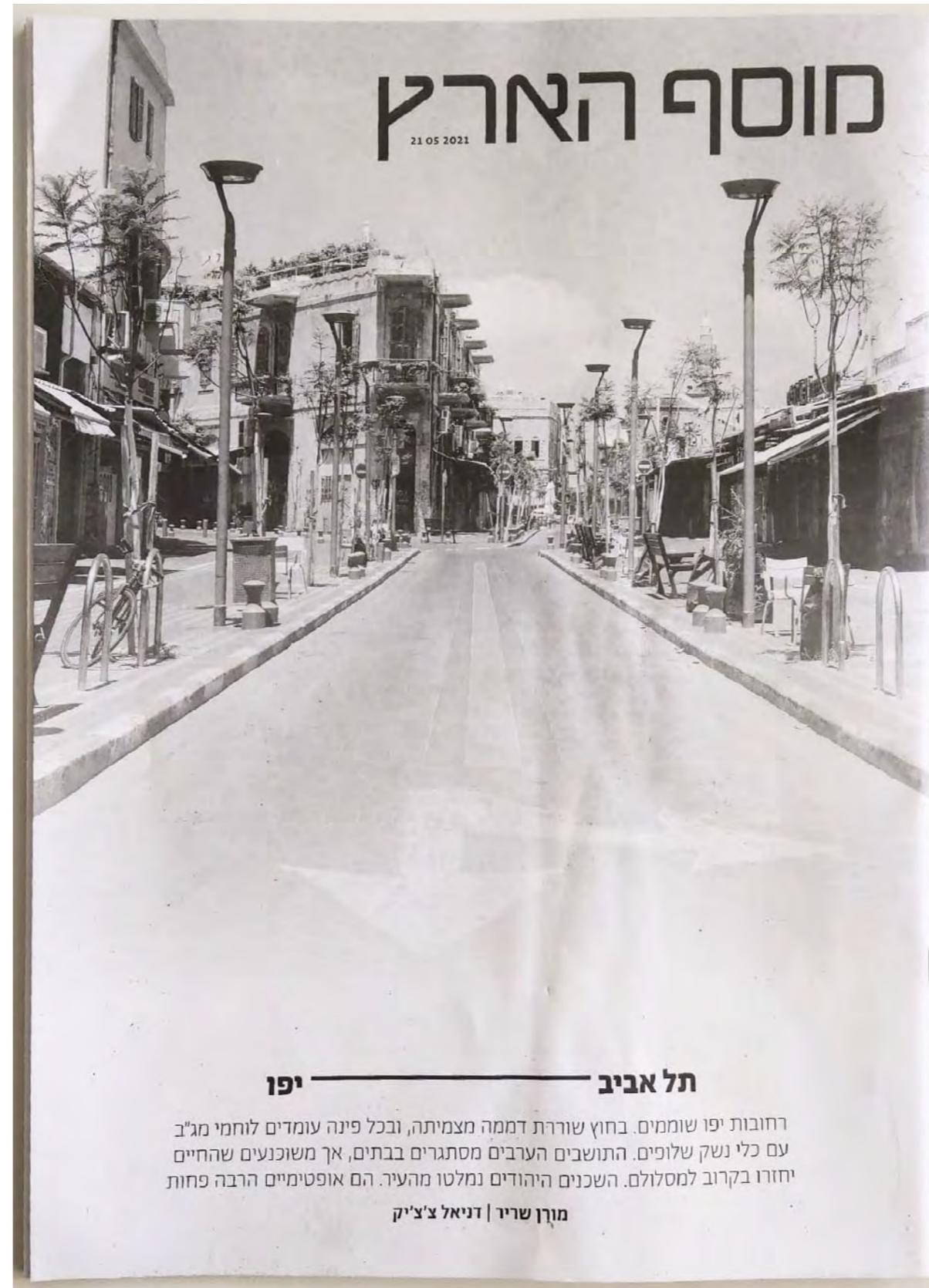


157

JAFFA, NEVEH-SHALOM (MANSHIA)

יפו נוה-שלום

כותרת מוסף הארץ
מתאריך 21.05.2021

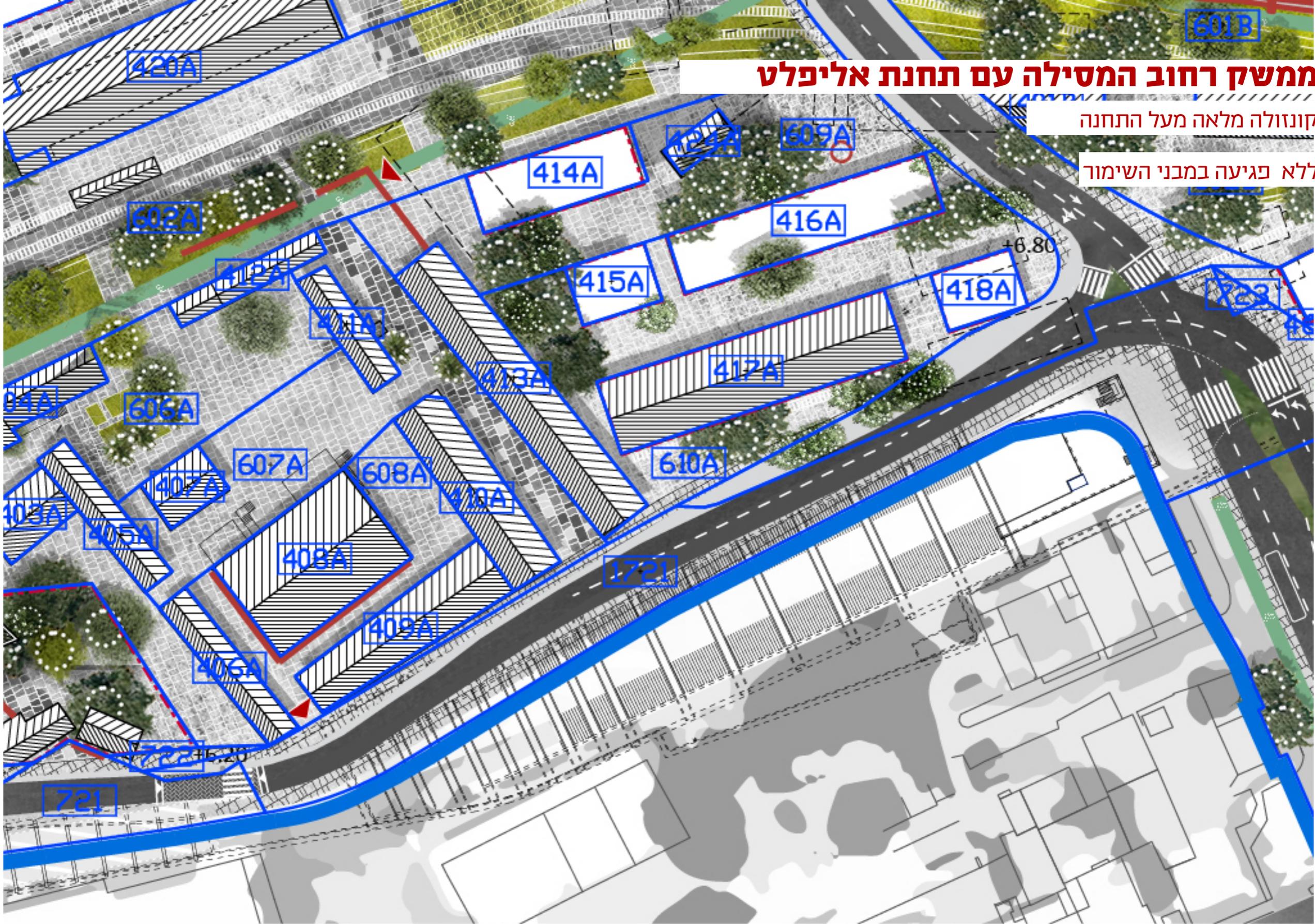


המקף בין תל-אביב ליפו גדל?

תל אביב — יפו

רחובות יפו שוממים. בחוף שוררת דממה מצמיתה, ובכל פינה עומדים לוחמי מג"ב עם כלי נשק שלופים. התושבים הערבים מסתגרים בבתים, אך משוכנעים שהחיים יחזרו בקרוב למסלולם. השכנים היהודים נמלטו מהעיר. הם אופטימיים הרבה פחות

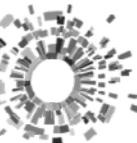
מורן שריר | דניאל צ'צ'יק



ממשק רחוב המסילה עם תחנת אליפלט

קונזולה מלאה מעל התחנה

ללא פגיעה במבני השימור



מגורים ומסחר

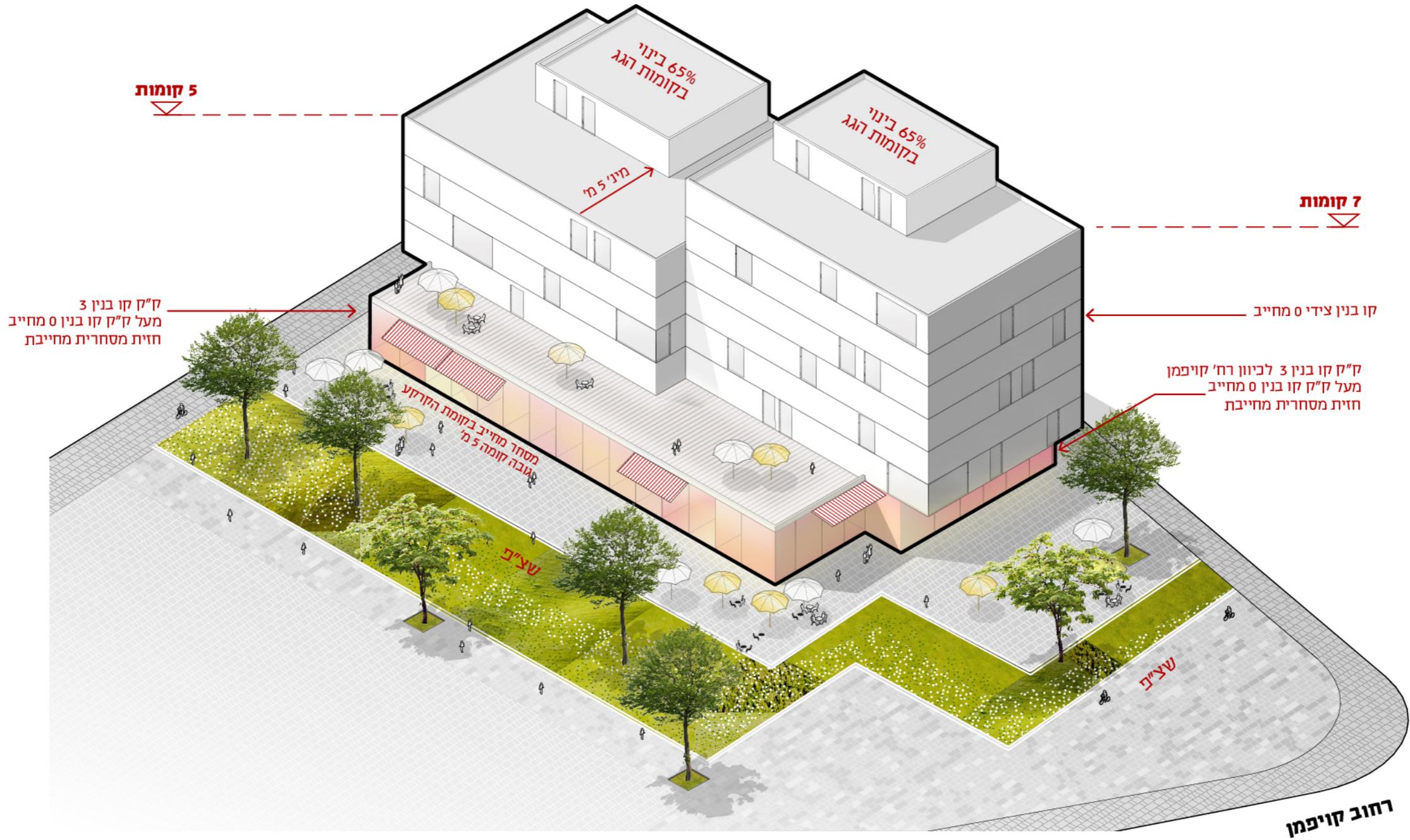
רחוב רוחמה, תל אביב - יפו



רוחמה

מגורים מסחר ותיירות:

טיפוס בינוי ב' - מסחר מגורים ו45% תיירות



נתוני התכנית

חניון תת קרקעי

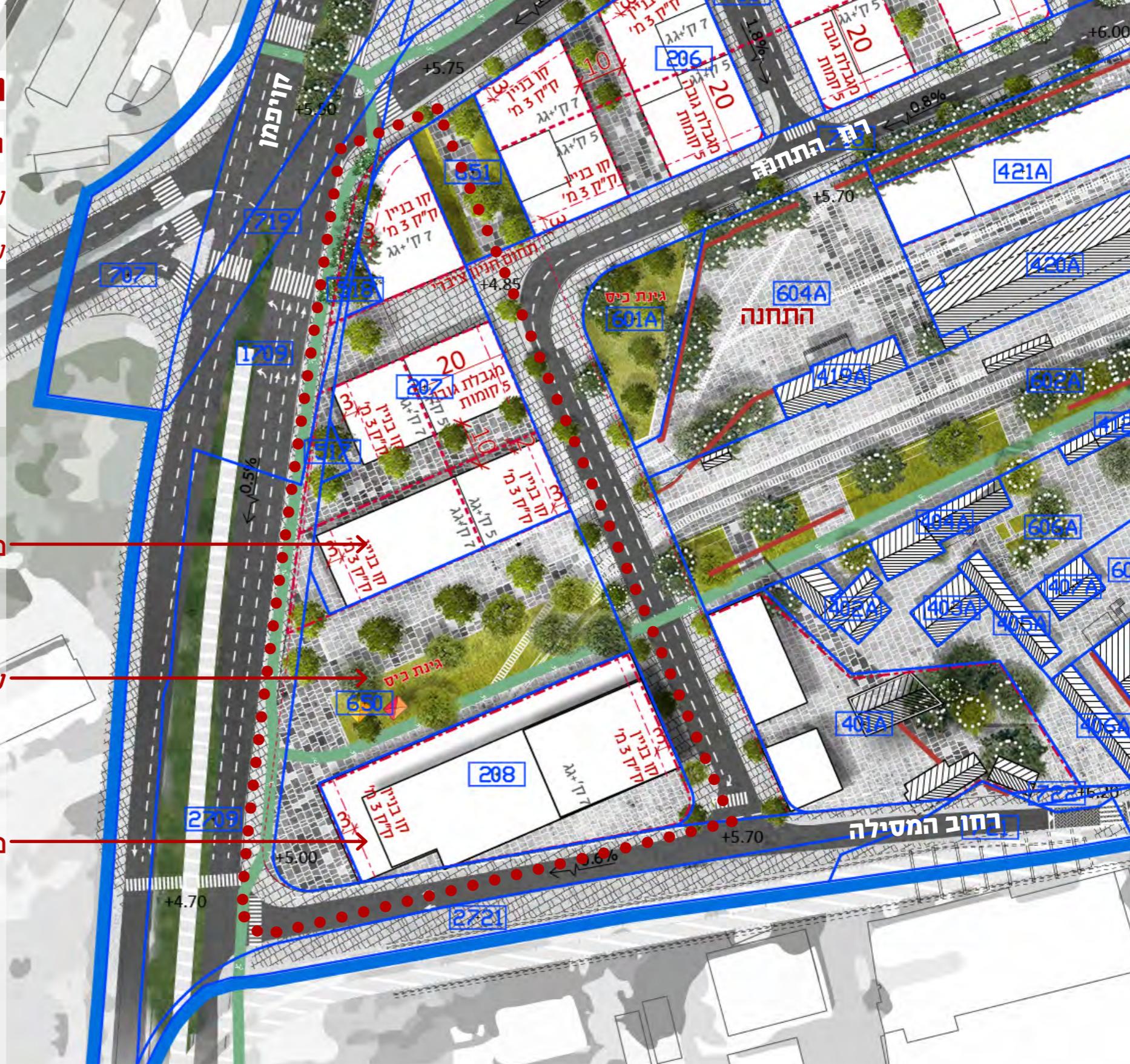
שטח המגרש: 8,900 מ"ר

שטח בנוי מתחת לקרקע (בשתי קומות): 13,200 מ"ר

מגורים ומלונאות

שטח ציבורי פתוח

מגורים ומלונאות



מבנה לשימור - המלצה

רח' ישיבת וולוז'ין 70, גוש 7112, חלקה 10

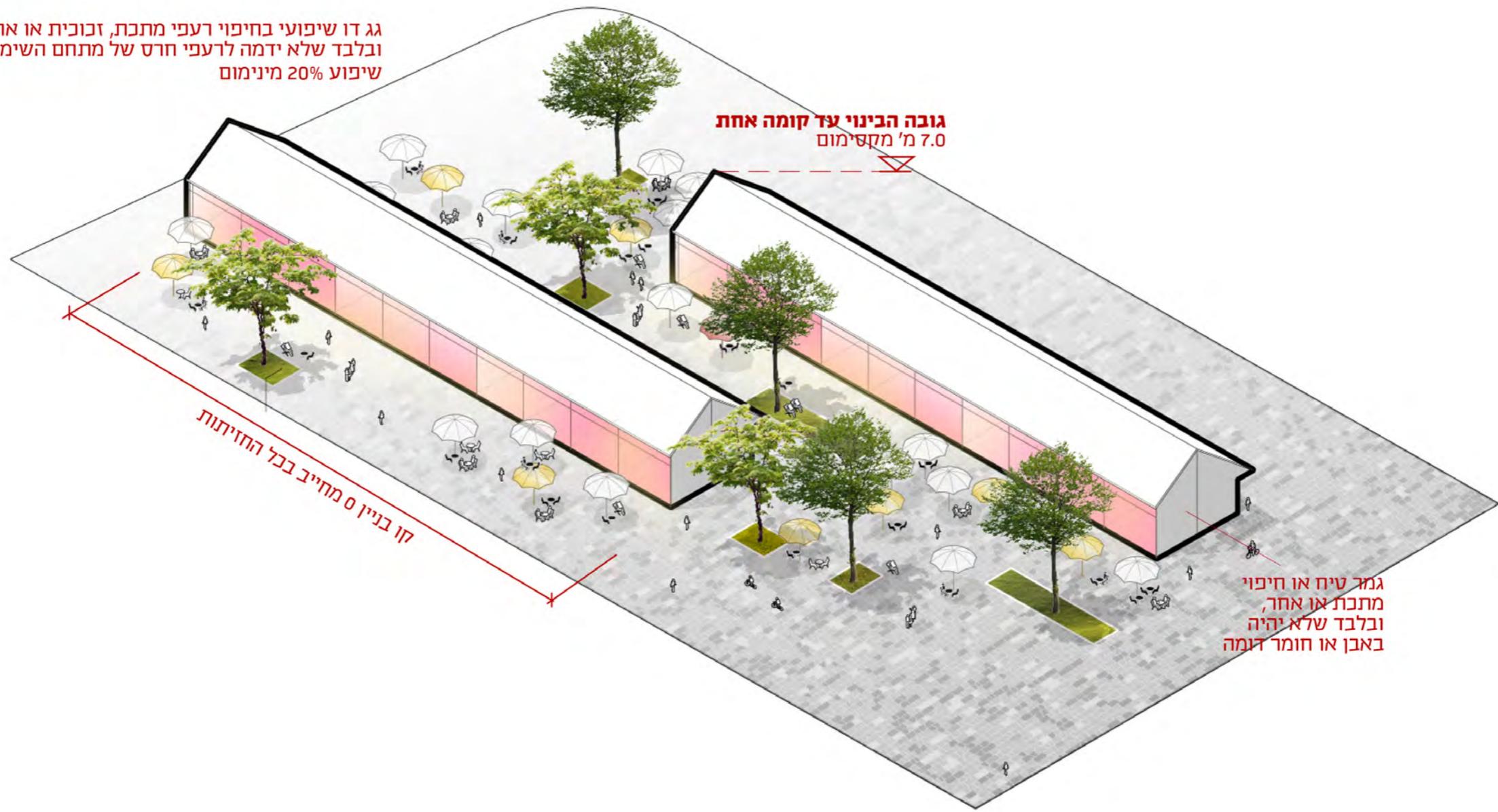




מרחב היסטורי לשימור ושטחים פתוחים:

התאמת טיפוסי הבינוי החדשים במתחם השימור לצורתם של המבנים הקיימים לצד שימוש בחומרי גמר חדשים להבחנה בין המבנים. גובה מקסימלי - 7.0 מ'

גג דו שיפועי בחיפוי רעפי מתכת, זכוכית או אחר ובלבד שלא ידמה לרעפי חרס של מתחם השימור שיפוע 20% מינימום



גובה הבינוי עד קומה אחת
7.0 מ' מקסימום

קו בניין 8 מחייב בכל החזיתות

גמד טיח או חיפוי מתכת או אחר, ובלבד שלא יהיה באבן או חומר דומה

נתוני התכנית

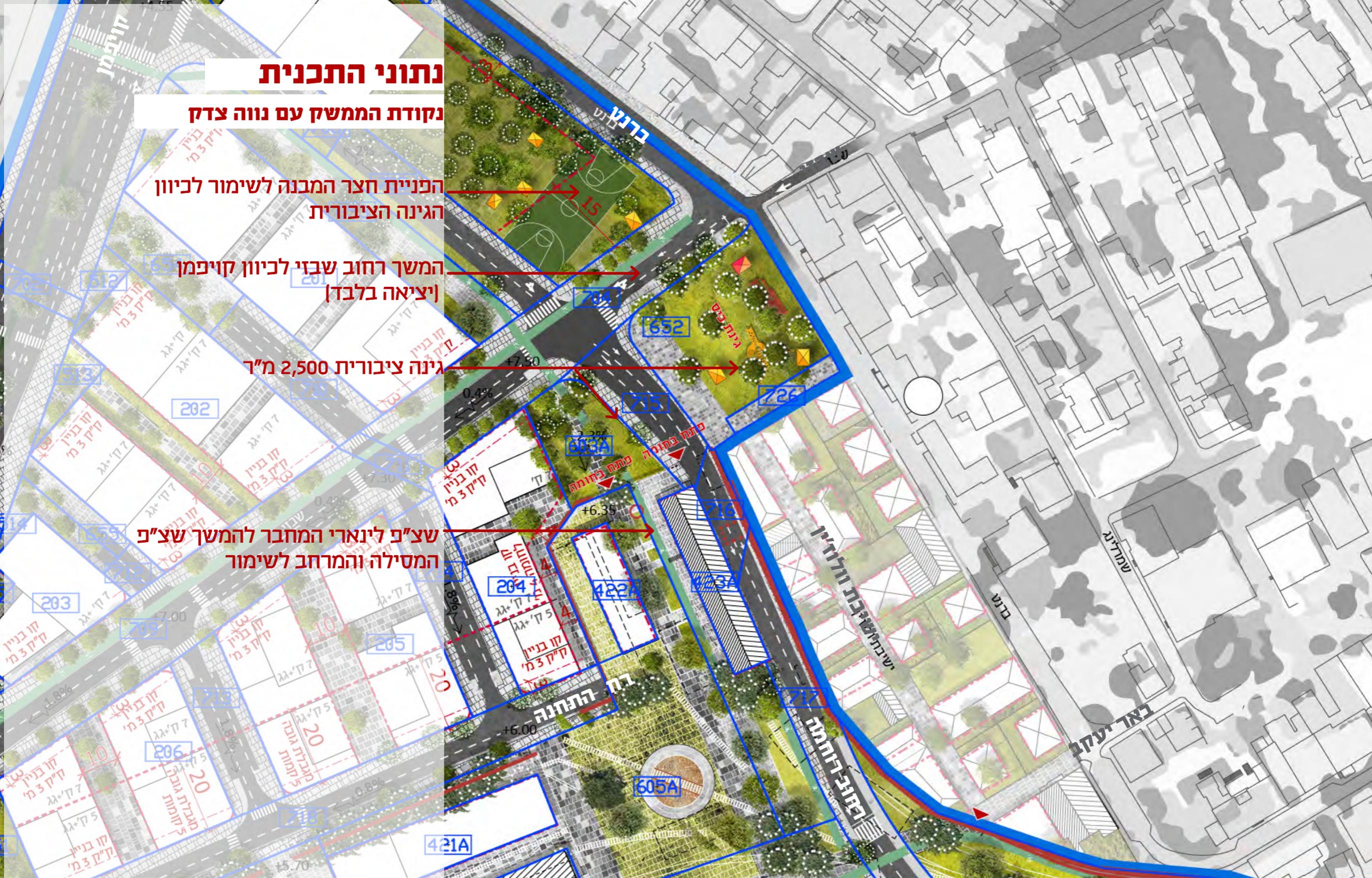
נקודת הממשק עם נווה צדק

הפניית חצר המבנה לשימור לכיוון הגינה הציבורית

המשך רחוב שבזי לכיוון קויפמן 65 (יציאה בלבד)

גינה ציבורית 2,500 מ"ר

שצ"פ לינארי המחבר להמשך שצ"פ המסילה והמרחב לשימור



נתוני התכנית

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: **שטח מגרשים: 10,847 מ"ר**

שטח בנייה מעל הקרקע: **43,388 מ"ר**

קו בנין 30 מ' צפונה

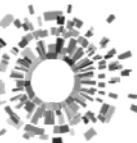
מעברים בזיקת הנאה

שטח פתוח לכיוון שבזי





מחלקת שימור
ומנהל הנדסה
תל אביב-יפו
TEL AVIV
צוות מרכז
עיריית תל אביב-יפו
מינהל הנדסה אנף תכנון העיר



BFKS

דר' רקפת חדר גבאי
אrchitectural and Urban Planning

י.לבל
Y.LABEL
פונדסיים יועצים ביניים
CONSULTING ENGINEERS LTD

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

טל איל
אדריכלות

מ.ת.נ.

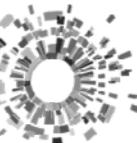
ברוידא - מעוז
אדריכלות נוף בע"מ

דרמן ורבקל אדריכלות | **מרחב מנשייה**





מחלקת שימור ומנהל הנדסה תל תל
 AVIV BIYUBER AVIV BIYUBER
 צוות מרכז צוות מרכז
 עיריית תל אביב- יפו עיריית תל אביב- יפו
 מינהל הנדסה אנף תכנון העיר



BFKS

דר' רקפת חדר גבאי
 אדריכלות ובוטנאית

י.לבל
 Y.LABEL
 פונדסיים יועצים אדריכלים
 CONSULTING ENGINEERS LTD

לשם שפר
 איכות סביבה בע"מ

טל איל
 אדריכלות

מ.ת.נ.

ברוידא - מעוז
 אדריכלות נוף בע"מ

דרמן ורבקל אדריכלות | מרחב מנשייה



מרחב ציבורי פתוח ובנוי בין נווה צדק ויפו

שטח התכנית : 120 דונם
 שטחים סחירים : 19 דונם (16%)
 שטחים ציבוריים : 100 דונם (84%)

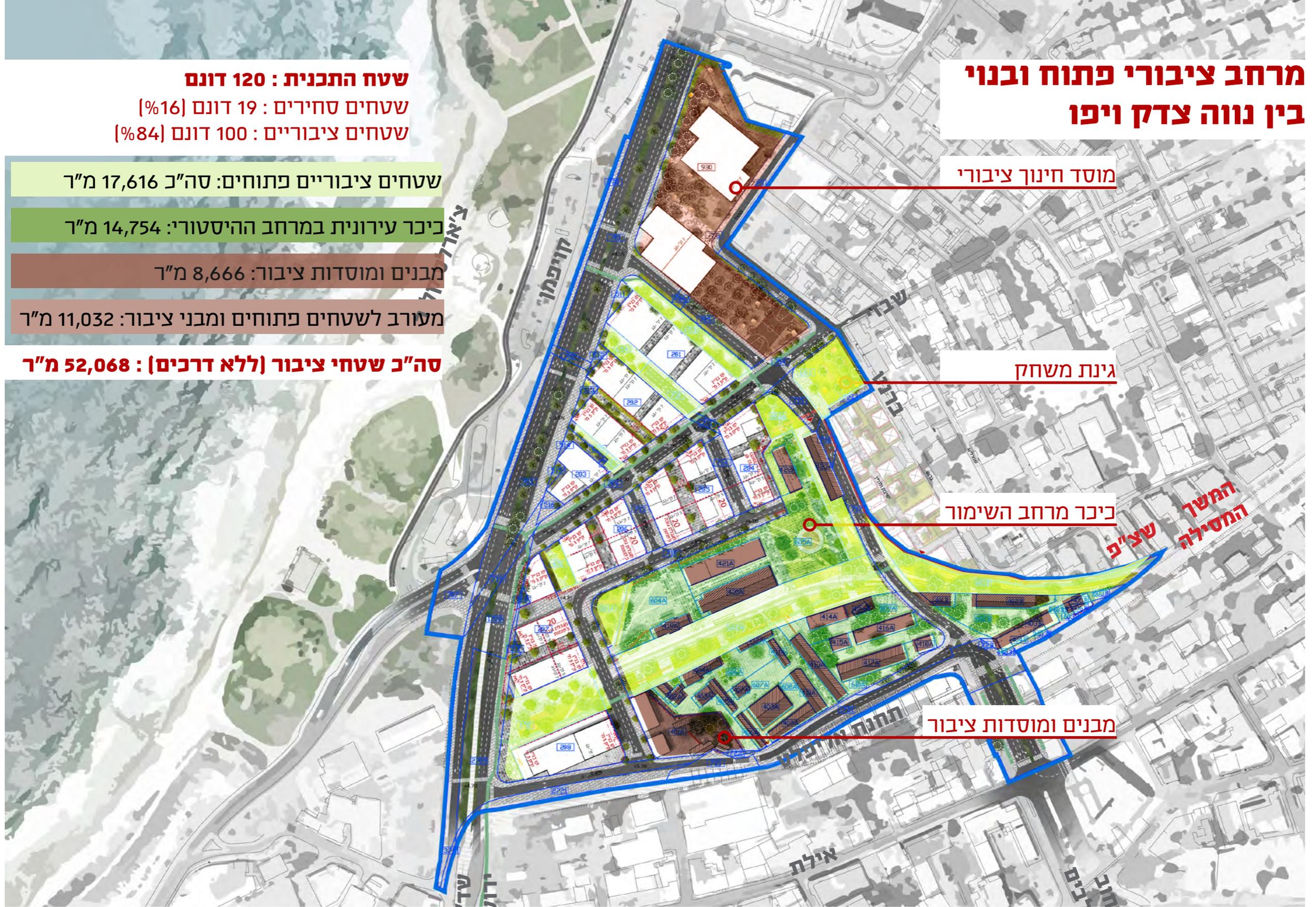
שטחים ציבוריים פתוחים: סה"כ 17,616 מ"ר

כיכר עירונית במרחב ההיסטורי: 14,754 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור: 8,666 מ"ר

מעורב לשטחים פתוחים ומבני ציבור: 11,032 מ"ר

סה"כ שטחי ציבור (ללא דרכים) : 52,068 מ"ר

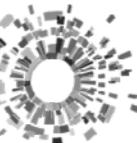


מוסד חינוך ציבורי

גינת משחק

כיכר מרחב השימור

מבנים ומוסדות ציבור





שצ"פ המסילה

אילת

שבזי

קויכמו





מנשייה 1946 - 2015

מחלקת שימור
ומנהל הנדסה
תל אביב
TEL AVIV
צוות מרכז
עיריית תל אביב- יפו
YAFU
מינהל הנדסה אנף תכנון העיר

BFKS

דר' רקפת חדר גבאי
אדריכלות ובוטנאית

י.לבל
Y.LEBEL
פונדסיים ייזמים ביזים
CONSULTING ENGINEERS LTD

לשם שפר
איכות סביבה בע"מ

טל איל
אדריכלות

מ.ת.נ.

ברוידא - מעוז
אדריכלות נוף בע"מ

דרמן ורבקל אדריכלות | מרחב מנשייה












תל אביב
מחלקת שימור
ומנהל הנדסה
צוות מרכז
עיריית תל אביב - יפו
 מינהל הנדסה אנף תכנון העיר

BFKS

דר' רקפת חדר גבאי
 אדריכלות ובוטנאית


י.לבל
 י.לבל
 י.לבל


לשם שפר
 איכות סביבה בע"מ

טל איל
 אדריכלות

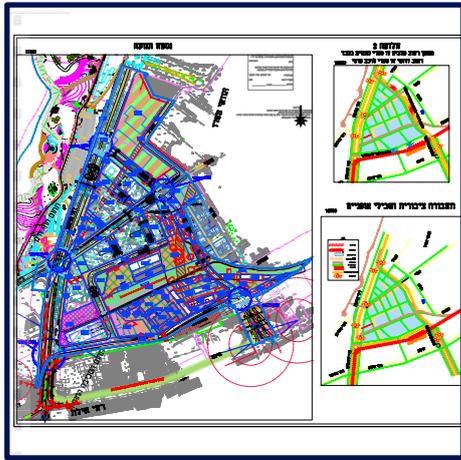
מ.ת.ב.

ברוידא - מעוז
 אדריכלות נוף בע"מ

דרמן ורבקל אדריכלות | מרחב מנשייה





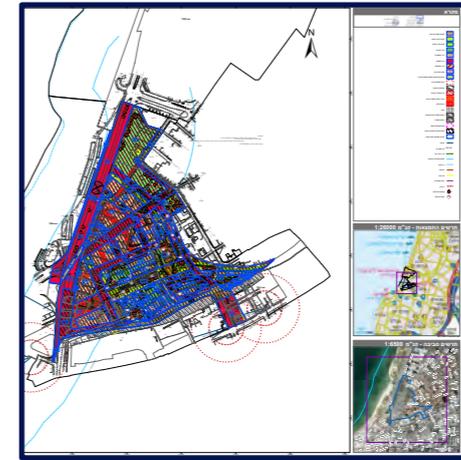


תנועה

טבלאות איזון

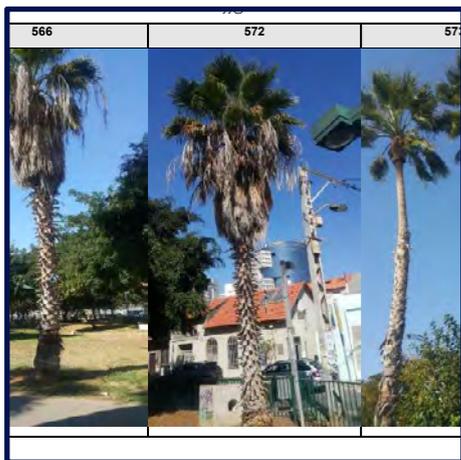


שימור

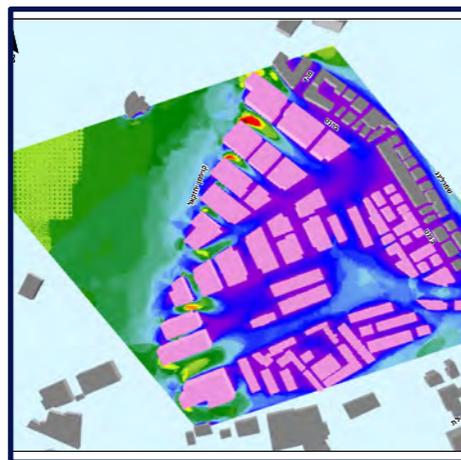


תשריט מוצע

מסמכי התכנית



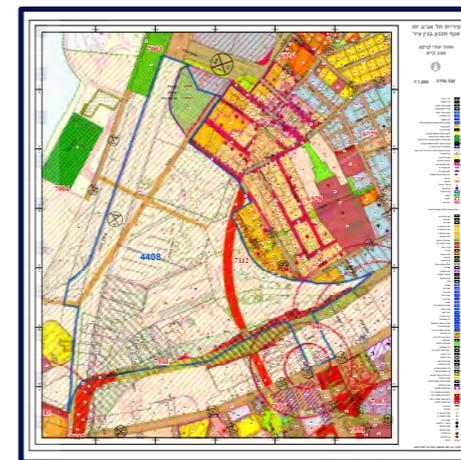
סקר עצים



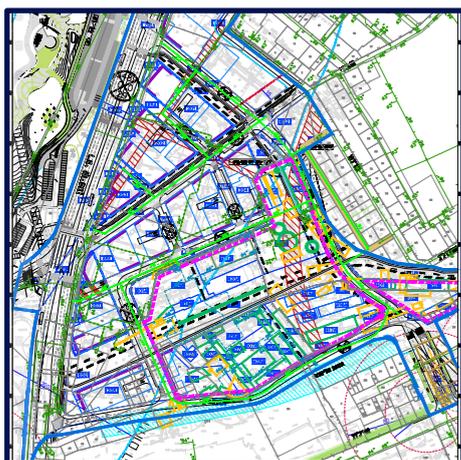
סביבה



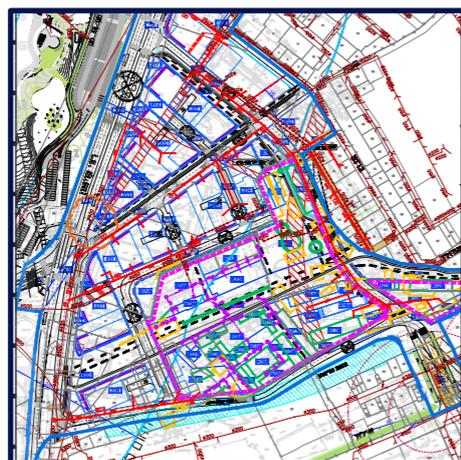
סקר היסטורי



מצב מאושר



ביוב



מים



ניקוז וניהול מי נגר



בינוי ופיתוח



נתוני התכנית

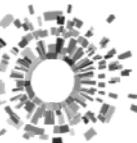
שטח התכנית : 120 דונם
 שטחים סחירים : 19 דונם (16%)
 שטחים ציבוריים : 100 דונם (84%)

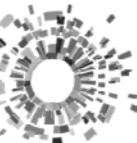
מגורים מסחר ותיירות

שטח בינוי מעל הקרקע: 99,435 מ"ר
מספר יחידות דיור: 640 (ממוצע 80 מ"ר)
מספר חדרי מלון: 695 (ממוצע 25 מ"ר)
צפיפות ברוטו: 5.3 יח"ד לדונם
צפיפות נטו: 33 יח"ד לדונם

שטחים ציבוריים

שטחים ציבוריים פתוחים: 17,616 מ"ר
כיכר עירונית במרחב ההיסטורי: 14,754 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור: 8,666 מ"ר
מעורב לשצ"ב ומבני ציבור: 11,032 מ"ר





עקרונות התכנית

התווית קשרים עירוניים ליפו והדרום, נווה צדק והים
יצירת עוגן עירוני אינטנסיבי, מגוון שימושים למגורים
מסחר ותעסוקה

הרחבת השטח הציבורי הפתוח באזור השימור
ופתיחתו אל העיר

דירוג הבינוי כלפי מטה למרחב לשימור ונווה צדק
המשכיות שבילי הולכי רגל

מערך שבילי אופניים מקושר לשצ"פ המסילה והרכבת