

הצעות תכנית המתאר ביפו

יפו, הגרעין העתיק של המטרופולין כולו, מהווה חלק עדין במיוחד ברקמה העירונית. תכנית המתאר מנסה לאזן את הרצון לשמר את אופי הבינוי ואת ערכי הנוף הייחודיים, את המשך פיתוח יפו, כמוקד כלל-עירוני של תיירות ומסחר, ולחזק את הקשר בינה לבין שאר חלקי העיר.

לשמור על הבינוי ועל תמהיל אוכלוסייה מגוון

- תכנית המתאר מציעה להגדיר את שכונותיה ההיסטוריות של יפו כ"מרקם לשימור". המשמעות היא שניתן יהיה להוסיף יחידות דיור בהיקף מצומצם ולעודד התחדשות, תוך שמירה על אופי הבינוי בשכונות אלה.
- בשכונות עגמי וגבעת עלייה, במתחמי מגורים גדולים, ניתן יהיה לחלק את מכסת השטח המתוכנן למגורים ליותר יחידות דיור, ובכך להוסיף דירות בינוניות וקטנות.
- במתחמי השיכונים תעודד תכנית המתאר עיבוי מבנים קיימים ויתאפשר להוסיף עד 2 קומות נוספות ובאופן נקודתי יותר גם "פינוי-בינוי".
- כדי להימנע מפגיעה באופי השכונות, תכניות נקודתיות ל"פינוי-בינוי" ייבחנו על פי מידת השתלבותן.
- לצד השיקום והשימור של השכונות ההיסטוריות ותוספת הקומות למתחמי השיכונים, יפותחו שכונות מגורים חדשות בחלקה המזרחי של יפו.

לפתח תיירות ומסחר באזורים אטרקטיביים

- ביפו העתיקה מוצע לאפשר תוספת בינוי בעיקר עבור מלונאות, מסחר ותיירות, תוך השתלבות באופי הבינוי בעיר העתיקה מבחינת סיגנון וגובה.
- לאורך הטיילת יפותח השער הצפוני ליפו כמוקד תיירותי-מסחרי.
- בשטח שבין פארק מדרון יפו לבין רחוב קדם מוצע אזור פעילות מיוחד, שיכלול מלונאות, מסחר ומבני ציבור, שישדרתו את תושבי השכונות הסמוכות ואת תושבי העיר כולה. כמו כן, ישולבו מבני המגורים הקיימים במקום.
- שדרות ירושלים הן ציר עירוני מרכזי, שבעתיד יעבור בהן הקו האדום (הקו הראשון) של הרכבת הקלה. לאורך השדרה ניתן יהיה לשלב מבני מגורים ומשרדים, זה בצד זה.
- לחיזוק האופי העירוני של השדרה, מוצע לאפשר תוספת קומת קרקע מסחרית לכל אורכה, גם במקומות שבהם אין חזית כזו, וכן להסב למשרדים מבנים קיימים.
- תכניות חדשות לאורך שדרות ירושלים יחייבו הכנת מסמך מדיניות, אשר יקבע את אופי הבינוי והמרחב הציבורי תוך ניסיון ליצור המשכיות בין צפון השדרה לדרומה.

לחזק את הקשר בין יפו לים, לדרום העיר ולמרכזה

- החיבור הפיסי של יפו לים ולשאר חלקי העיר ייעשה באמצעות רחובות נטועי עצים המעודדים הליכה רגלית, ולאורך רובם תימתח שדרת חנויות (חזית מסחרית).
- צירי מזרח-מערב יכללו את הרחובות רזיאל, מרזוק ועזר, עולי ציון, יהודה הימית וארליך.
- צירים ירוקים מטרופוליניים: ציר רחוב שיקשר את פארק אריאל שרון (חירייה) אל פארק מדרון יפו וטיילת החוף, וכן ציר הטיילת, באזור דרום עגמי עד גבול בת ים.
- אזור הפעילות המיוחד המתוכנן בין מדרון יפו לרחוב קדם יפותח כהמשך לשכונת עגמי באופן שימשיך את רחובות השכונה, ייבנה בגובה דומה וישמור על נקודות מבט לים.

רחוב שלבים: מחצר אחורית לרחוב עירוני

שנים רבות נתפס ציר שלבים כ"מוביל תנועה", שתפקידו מוגבל להזרמת תנועה אל מרכז העיר. תכנית המתאר מציגה תפיסה תכנונית שונה, ורואה באזור מוקד פעילות חדש בין יפו לבין תל-אביב. על פי התכנית, יהפוך ציר שלבים לרחוב עירוני פעיל, הכולל חזיתות מסחריות, המחובר לשכונות שסביבו באמצעות רחובות שיהיו מאונכים לו (בכיוון מזרח-מערב). לאורך הרחוב נקבעו מספר מוקדים למוסדות ציבור כלל-עירוניים, שיסייעו בהחייאת האזור ובהתפתחותו, בדומה למכללה האקדמית תל-אביב-יפו שהועברה למקום בעשור הקודם. מלאי שטחי המגורים ברחוב יוגדל ויתאפשר גם שילוב מוגבל של שטחי משרדים.

אצטדיון בלומפילד ויצירת "הציר הירוק" בין שדרות ירושלים לקריית שלום

תכנית המתאר שומרת על אצטדיון בלומפילד במקומו כמתקן ספורט מרכזי ואף מאפשרת את שדרוגו ואת פיתוחו. התכנית מגינה על גן כרונינגן הסמוך, בכך שיוגדר כשטח פתוח עירוני, וכן היא מחברת בינו לבין רחוב שלבים על ידי מוסד ציבורי עירוני חדש. רצף זה של שטחי ציבור מהווה חלק מציר ירוק עירוני המחבר את שכונות דרום העיר ומגיע מקריית שלום, דרך פארק החורשות ועד לשדרות ירושלים.

שימור השכונות ההיסטוריות ביפו

יפו, אחת הערים העתיקות בארץ, משובצת מתחמים ומבנים היסטוריים רבים המיועדים לשימור. תכנית המתאר מציגה תפיסה כוללת וקובעת את השכונות ההיסטוריות ביפו כ"מרקם לשימור". בדומה למרקם לשימור שנקבע ב"עיר הלבנה" גם ביפו יחול איסור על בנייה גבוהה. התכנית תצדד בשמירה על האופי הייחודי הקיים, אך עם זאת, תשמור על השכונות כאזור מגורים חי ותאפשר ליצור בהן תמהיל מגורים, הכולל דירות בגדלים שונים ואפשרות לשילוב מסחר ומלונאות. התכנית קובעת כי גובה הבנייה לא יעלה על ארבע עד חמש קומות, ויוקפד על שמירת מבטים אל הים. סימון השכונות ההיסטוריות כ"מרקם לשימור" יצור רצף של מרקמים עירוניים שראשיתו בעיר הלבנה, והמשכו בכרם התימנים, בנווה צדק, בפלורנטין ובמושבה האמריקאית, עד יפו העתיקה ושכונותיה עגמי וגבעת עלייה.

המכללה האקדמית תל-אביב-יפו