

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו**

**מיקום:** גבולות המסמך: ממערב-רחוב שוקן ממזרח- הר ציון מדרום-וקבוץ גלויות מצפון-מתחם בנוי הכולל את רחוב סמטת בר יוחאי ורחוב בר יוחאי.

**כתובת:** רחוב הר ציון 102-110 (זוגיים), שביל התנופה, שביל המפעל, שביל המרץ, 3789, שוקן 21-27 (אי זוגיים), קבוץ גלויות 75-71 (אי זוגיים)

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971			49,45	
7061			193,187	217

**שטח התכנית:** כ-36 דונם

**מתכנן:** מחלקת תכנון יפו-דרום, אגף תכנון עיר, עת"א

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** ריבוי בעלויות פרטיות

**מטרת המסמך:** לשמור על קריית המלאכה כאזור ייחודי במרחב העירוני המהווה מוקד ליצירה ומלאכה תוך תהליך התחדשות זהיר, מאוזן ומפוקח. בהתאם לתוכנית המתאר, תוך בחינת השימושים הקיימים והעתידיים.

**מצב השטח בפועל:**

- אזור 1- מרחב תכנון צפוני- אזור מבונה בשימושי מלאכה ותעשייה, ריכוז מבנים ארעיים. במרכזו חלקת מושע-העדר הפרצלציה לחלקות קטנות והמורכבות הקניינית מנעו קידום תכניות בנין עיר הוצאת היתרים ויצר קיפאון תכנוני במהלך השנים. האזור הצפוני אינו כלול בהמלצות מסמך זה מכיוון שהינו חלק ממסמך מדיניות "מבואות יפו" הנערך בימים אלה. יחד עם זאת, אזור זה נבחן במסגרת הכנת מסמך קריית המלאכה עקב סמיכותו.
- אזור 2- לב הקריה- מתחם תעשייה ומלאכה בנוי בהיתר- הכולל 12 מבנים, בעלי 4 קומות ומגדל תעסוקה ברחוב שוקן פינת קבוץ גלויות בן 12 קומות. מתחם זה כולל כ-550 יחידות עסקיות מתוכם 400 קשורים באופן עקיף/ישיר לפעילות יצרנית.
- אזור 3- דופן מערבית- בינוי מסיבי לאורך רחוב שוקן (בתי המשפט ועיתון "הארץ")



**מדיניות קיימת:**

היקף היוזמות התכנוניות במרחב הקריה מצומצם מאוד וכולל מספר בקשות לשימוש חורג לשימושי בתי אוכל בלבד. (אישור השימושים בהתאם למאושר בתא\446) המתחם הצפוני בדופן הקריה כולל חלקת מושע ואזורים "לחלוקה מחדש" (בהתאם לתא\446) שהביא לקיפאון תכנוני במתחם מצפון לרחוב העמל. היתרים ובניה- האזור אינו מפורק בהיבט הרישוי ושימור ושיפוצים או שינויי חזיתות נעשים ללא פיקוח. תנועה-קניינית מרחב הקריה מוכר בגופים העירוניים כשטח פרטי, הסדרי חניה, פריקה וטעינה ואכיפה אינם מתבצעים.

**מצב תכנוני קיים:****תא\5000**

לב הקריה מוגדר כאזור תעסוקה מקומי, "מרקם בנוי לשימור" בעל הוראות מיוחדות ודרישה למסמך מדיניות. מצפון לרחוב העמל מוגדר האזור להתחדשות עירונית ביעוד "מעורב לתעסוקה ומגורים". ברחק מקס' 5 וגובה בינוי 8-15 קומות. אזור זה כלול במסמך מדיניות מבואות יפו הנערך בימים אלו. תכנית המתאר תא\5000 מגדירה (בפרק 5) כי "יותרו שימושי מגורים וכי "היקפם ותנאי למימושם יקבע על ידי מסמך מדיניות".

**תכנית יפו D-1939**

מיעדת את האזור לאזור מסחר, תעסוקה ותעשייה זעירה.

**תא\446 – 1959**

**הגדרת שימושים\*\* המהווים מלאי שימושים המותרים כיום, לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי "דמיון לשימושים המותרים" באזור.**  
**\*\* השימושים באזורי מלאכה ותעשייה זעירה:** מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטים, צורפי זהב וכסף, בתי חרושת לקרח, מחסני קרור, היתוך יהלומים וליטושם, מאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מחסנים, שרברבים, נגרים שאינם משתמשים במכונות משור, פחחים, מסגריה, עושי מזרונים, זגגים. הערה- לא יורשו מגורים כל שהם באזור מלאכה ותעשייה זעירה.  
 התכנית מגדירה אחוזי בניה 120% ללב הקריה, גובה 3 קומות.  
 התכנית מסמנת אזורים "לחלוקה מחדש" כתנאי למימוש הבניה מצפון לרחוב "העמל".

**תא\819-1965**

התכנית ממנה הוצאו היתרי הבניה, קביעת אופי הבינוי והקמת בנייני תעשייה בגובה של 4 קומות. הגדרת סל זכויות כולל לכלל המתחם בשטח של 57653 מ"ר (כולל עיתון "הארץ").  
 הגדרת הדופן המערבית כ"שטח לתכנון בעתיד".  
**הגדרת יעודי קרקע, הקצאת הדרכים ומתן הנחיות לרישומם ע"ש העירייה.**

**תא\1071, תא\1071א**

תכנון הבינוי כלפי רחוב שוקן, חלוקת המרחב לארבעה מגרשים שונים שהובילו לתכנון פרטני לכל אחד מהם ותפיסה תכנונית שונה. המגרשים נועדו למערכת עיתון "הארץ", בתי המשפט, ומגדל המשלב מלאכות ונותני שירותים ומשרדים.  
 התכנית הוסיפה שימושים חדשים לבינוי לאורך שוקן: בנקים, מסעדות, חנויות, מחסנים, דאר, מרפאה, אולמות תצוגה, בתי מלאכה ומשרדים. הגדרת גובה הבניה 6 קומות ו12 קומות במגדל הפינתי.

**מדיניות מבואות יפו-2005**

תכנית אסטרטגית למרחב מבואות יפו (כ 1000 דונם) לחיזוק ופיתוח אזור מבואות יפו.  
 הקריה מוגדרת כ"ליבת תעסוקה" יחודית במרחב, בעלת דפנות מסחריות הפונות לרחובות הראשיים, ללא שילוב מגורים.  
 מצפון לרחוב העמל (מתחם צפוני) מוגדר האזור "תעסוקה משולב מגורים". תוך תשומת דגש כי תנאי לקיום עוגן מגורים משמעותי הוא קיומן של תשתיות ציבוריות.

**מצב תכנוני מוצע:****תיאור מטרות התכנון:**

בשל חשיבות הקריה היסטורית, תפקודית ואדריכלית הוגדר המתחם בתכנית המתאר תא\5000 כ"מרקם בנוי לשימור" אשר נדרש לו מסמך מדיניות. בהתאם לכך, מוצגת תפיסה עירונית כוללת בנוגע למרחב זה, לאור תפקידו כמוקד תעשייה, מלאכה ויצירה וייחודיותו בעיר בעבר ובהווה. תפיסה זו תכוון את הפעילות העירונית במישורים השונים – **סטטוטוריים (תכניות בניין עיר, מדיניות שימושים)**, פיתוח פיזי – תשתיות, מרחב ציבורי, היבטי שימור, היבטים נכסיים, פעילויות במרחב הציבורי ועוד.

**תהליך התחדשות יעשה באופן זהיר, מאוזן ומפוקח במטרה לשמר את ייחודיותו הרבה במרחב העירוני כמוקד תעשייה, מלאכה ויצירה.**

**פירוט יעדים/שימושים:**

תכנית תא\446, מגדירה שימושי מלאכה ותעשייה לסוגיהן, מאפיות ומסעדות "בהסכמה מיוחדת" (בהתאם לנוהל רישוי עסקים - ללא הליך שימוש חורג בכפוף לפרסומים) לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי "דמיון לשימושים המותרים באזור."

מסמך זה נועד להגדיר אילו שימושים עונים להגדרה "דמיון", לעדכן את מגוון השימושים בהתאם לצורך עכשווי מבלי לפגוע באופי המקום. תוספת השימושים המותרים מבוסס על מגוון השימושים המאושרים בתכנית 1071 והרחבתם לאזור לב הקריה: ביניהם מסחר, מסעדות, ומקומות בילוי. תוספת השימושים מתייחסת לקומת הקרקע ותת הקרקע. הקומות העליות ימשיכו לשמש לטובת השימושים המוגדרים בתא\446 ויכללו בתוכן את מגוון שימושי היצרנות והמלאכה (אומנות פלסטית, מחול ומוסיקה, גלריות וחללי תצוגה, ייצור ובעלי מלאכה עדכניים).

**המלצות -****קידום הליכים תכנוניים סטטוטוריים**

- תחום אפשרי להתערבות של אופי הרחוב האינטנסיבי וערכיהם האדריכליים הפוחתים של בניי הדופן, ניתן לאפשר שינוי מהותי באופיין בהתאם ליוזמות נקודתיות. קידום תכנית בהתאם לתכנית המתאר, לא יתאפשר מגורים בדופן רח' שוקן.
- קידום תכנית בכפוף להמלצות מדיניות למרחב "מבואות יפו" הנערכת בימים אלו (בהתאם להוראות תכנית המתאר) - יזמות פרטית
- ללא התערבות תכנונית עקב ערכיות המבנים בהבט השימושים היחודיים והאדריכלי, סוגית תוספת בניה תבחן בהתאם להמלצות תיק התייעוד המרקמי ואינה מומלצת בשלב זה. כל תוספת תעשה ע"מ לחזק את השימושים הקיימים.

**\*מרחב תכנון צפוני**

קידום תכניות בהתאם למסמך "מדיניות מבואות יפו" - במסגרת מסמך המדיניות למבואות יבחנו גם הסוגיות הבאות:

- חיבור רחוב העמל לשד' הר ציון ובחינת סמטת בר יוחאי.
- אופי הבינוי המוצע בדגש על מרחב התפר בין הקריה למתחם הצפוני.
- שמירה על מבנים בעלי ייחודיות וערכיות תרבותית במרחב.
- אפשרור המשך קיום של מגוון השימושים [בכפוף למניעת מטרדיות].

### שימושי מלונאות ומגורים

אזור משולב מגורים ותעסוקה, בתוספת שטחי ציבור (בכפוף להוראות מסמך מדיניות למרחב מבואות יפו שבהכנה)

תעסוקה ומשרדים

תבחן תוספת שימושי מלונאות בדירוג C, D בכפוף ליוזמות נקודתיות

מלאכה- לא יתאפשרו שימושי מגורים לסוגיהם (כולל מלונאות) מהסיבות הבאות:

- הימנעות מחיכוך בין השימושים. אותם מאפשר המרחב כיום לבין שימושי המגורים.
- חשש ממשי לשינוי באופי המקום ודחיקת שימושים קיימים.
- היעדר תשתית ציבורית תומכת מגורים ומלונאות.



\*תא\5000 מגדירה כי לאורך רחוב שוקן במקטע בין רחוב קבוץ גלויות לבר יוחאי, לא יותרו שימושי מגורים בבינוי לחזית הרחוב.

### שימושי בילוי ופנאי

אזור משולב מגורים, שטחי ציבור ותעסוקה

בתי אוכל מאושרים לפי תא\1071

תוספת שימושי בתי אוכל, ברים\* (הסכמה מיוחדת)

תוספת שימושי מועדונים בתת הקרקע (בשימוש חורג מתכנית)

\*תוספת השימושים תעשה באופן מוגבל ומפוקח בקומת הקרקע בלבד (עד כ-15 עסקים), בשטח שלא יעלה על 3000 מ"ר או עד לתכנית מקסימלית של 20% (כ25000 מר) הגבוה מביניהם- **בהתאם למודול הבניה הקיים.**

משמעות "הסכמה מיוחדת" לבתי אוכל כמוגדר בתא\446 = ניתן לאשר ללא הליך שימוש חורג בכפוף לפרסומים (בתיאום עם המחלקה המשפטית).



להמלצות אלו נלווה דף הנחיות פרטניות לרישוי עסקים.

המלצות לענין מרחב ציבורי

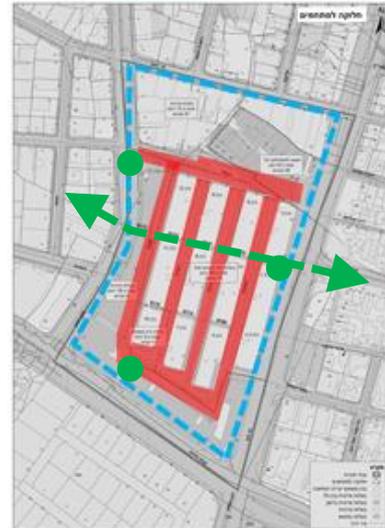
הפקעת דרכים\* (בהתאם לתב"ע 819תמ\ שאושרה 1965)

תחום התייחסות המסמך

\* ההליך בביצוע אגף הנכסים. אושר בועדה המקומית בתאריך 24.7.2019

כניסות למתחם

ציר מז' - מע' קיים



מומלץ כי השטחים הפתוחים יפותחו באופן שיעודד הליכה ושהייה במתחם, יגדיל את תנועת הולכי הרגל בכל שעות היממה ויחזק את חיבור הקריה לשכונות הסמוכות, שפירא ופלורנטיין.

מסמך המדיניות מציע שני מהלכי פעולה אפשריים-

1. **מהלך ארוך טווח** - הכולל סיום תהליך הפקעת הדרכים בפועל והעברת הבעלות לעת"א, ביצוע התחזוקה השוטפת (ניקיון ותאורה), ביצוע פעולות פיקוח ואכיפה, הסדרת חניה ואזור פריקה וטעינה.
  2. **מהלך קצר טווח** - שמתאפשר באופן מיידי ללא מהלכים סטטוטוריים או קנייניים על ידי התערבות נקודתית בכניסות למתחם וחיזוק ציר מזרח-מערב המקשר בין השכונות הסמוכות לקריה המלאכה. בנוסף לסל תמריצים שיתגבש ע"י אגף התכנון ורישוי עסקים שינתן לעסקים חדשים בקומת הקרקע על מנת לחזק את המרחב הציבורי.
- במקביל** להגברת פעולות הניקיון והתחזוקה במתחם (תאורה, אשפה ואכיפה)

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

- במסגרת מסמך המדיניות לא מוצעים שינויים תנועתיים-כל שינוי מהותי בתנועה יעשה בשיתוף עם הציבור ובעלי העסקים במתחם.

**שימור:**



קריה המלאכה אותרה בתכנית המתאר כמתחם ייחודי והוגדרה כ"מרקם בנוי לשימור" המחייב הכנת מסמך מדיניות. מורכבותה של הקריה וחשיבות השימור הרב שכבתי הכולל מרקם, אדריכלות ושימושים העלה את הצורך בקידום **סקר שימור** שיבחן באופן נוסף וממוקד יותר את איכויותיו האדריכליות של המתחם והיכולת לשמרם תוך התחדשות הקריה. בהתאם לממצאי הסקר: יוגדרו דרגות השימור וערכיו האדריכליים של כל מבנה בנפרד וכמתחם, המלצות או הגבלות לעניין בינוי עתידי (קיים ותוספות), הצגת חלופות בהתאם לרמת ההתערבות המומלצת בנוגע לשטחים הפתוחים ותת הקרקע.

קרית המלאכה אושרה בוועדת השימור 23.12.2019 להמשך קידום מסמך המדיניות. בימים אלו מקודם במחלקת השימור סקר תיעוד מרקמי לקריה.

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

2014-2016

מהלך משותף עירוני שקודם על ידי מינהלת קידום עסקים בעת"א, משרד התמ"ת (מעוף), חברת הניהול ונציגים מהקריה. (קודם כמהלך בנפרד ממסמך מדיניות זה) <<פרסום דו"ח מפגעים וצרכים לעסקים בקרית המלאכה, סקירת הליכי שיקום נדרשים למרחב הקריה. <<פרסום תכנית שיווק ושיקום בהתאם למסקנות הדו"ח.

2017-2019

ראיונות פרטניים עם בעלי העסקים במסגרת עבודת רקע למסמך המדיניות. נערך ע"י יועצים חיצוניים - רועי פביאן, שרון בנד ואיריס ורזגר. <<איתור צרכים וחסימים לקידום יוזמות. <<הכנת סקר שימושים עדכני.

2019-2020

פגישות שוטפות עם נציגות מקרב האמנים, חברת ניהול הקריה וגורמים עירוניים רלוונטים בשיתוף דורון ספיר ורויטל בן אשר-פרץ-יועצת רה"ע לענייני אומנות. **התכנית הוצגה בוועדת שיתוף ציבור ב 12.12.2019**

**באם כמהלך המשכי למדיניות זו מתוכננים מהלכים פיזיים/תנועתיים במרחב יש לקדם מהלך שיתוף ציבור בהתאם לקבוצת בעלי עניין רלוונטים: בעלי העסקים, תושבי שכונות סמוכות ואמנים בקריה.**

### זמן ביצוע:

מיידי

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את המדיניות המוצעת.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון:**

### בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלט בדיון.

עדי בסיס: מציגה את המדיניות של המתחם. רויטל בן אשר: מתחם זה מהווה מרכז תרבות של אומנות פלסטית וכל פעילות הגלריות של ת"א ממרכז העיר עברה לאזור הזה והנראות שלו לא ראוייה. כל אגפי העיריה רתומים לקדם את האזור. ראובן לדיאנסקי: המדיניות הזו היא בשורה טובה וחשובה. האם יש סטודיו של לאו טק. עדי בסיס: חלק ניכר מהשימושים במתחם הם בעלי מלאכות ותעשייה אשר אנו מעוניינים לשמור על המשך פעילותם. רויטל בן אשר: זהו מתחם שאין בו מגורים. ראובן לדיאנסקי: מדוע אין אפשרות למלונאות? עדי בסיס: שימוש מגורים לסוגיהם כולל מלונאות בעל חיכוך עם שימושי מלאכות, אומנות ותעשייה ולכן אפשרנו אותו רק בדופן רחוב שוקן במבנה בתי המשפט ועיתון הארץ. ורק ברמת בדירוג C-D בלבד. אופירה יוחנן וולק: האם יש התייחסות למתחם הצפוני שבין בר יוחאי לרחוב העמל שמהווה גבול בין המלאכה למגורים. עדי בסיס: מסמך זה נותן המלצות ראשונית למרחב הזה המהווה חלק ממסמך מדיניות אחר "מבואות יפו" הנערך בימים אלו.

**בישיבתה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את המדיניות

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אסף הראל

