

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| התוכן                             | מס' החלטה      |
| תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש) | 13/11/2024     |
| דיון נוסף                         | 4 - - '24-0021 |

**בתאריך 09.08.23 תכנית העיצוב לשוק היווני נידונה בוועדה המקומית שבקשה את חו"ד ועדת השימור לפני החלטה בתכנית זו. בתאריך 11.09.2024 נידונה תכנית העיצוב בוועדת השימור שהחליטה להמליץ לאשר את תכנית העיצוב ולהעלותה לאישור הוועדה המקומית. דראפט זה כולל את פרוטוקול הדיון מתאריך 09.08.23, ואת פרוטוקול ועדת השימור.**

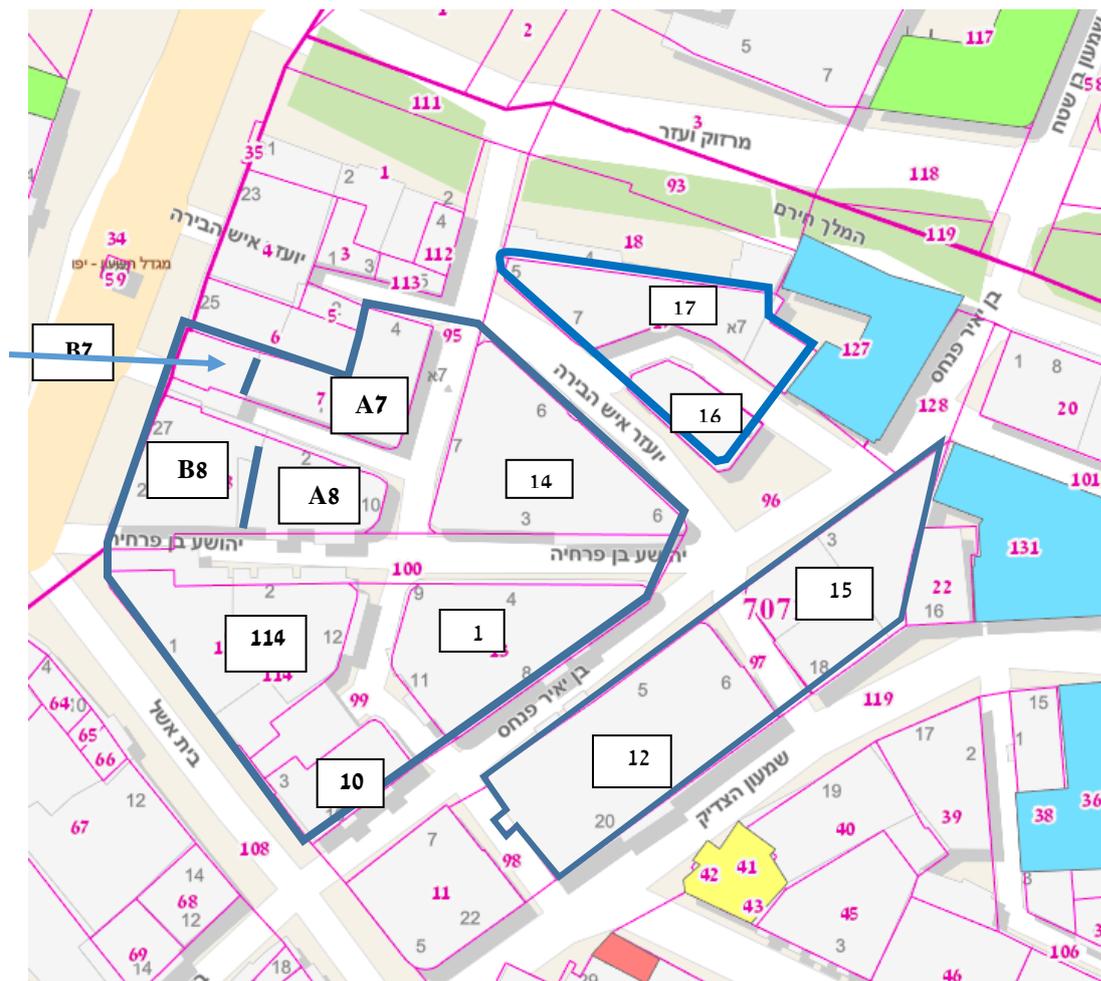
**דראפט ופרוטוקול מתאריך 09.08.23:  
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**

**מיקום:**

צפון יפו, השוק היווני.

**גבולות התכנית:**

- בצפון – רח' מרזוק ועזר
- בדרום – רח' בית אשל
- במערב – רח' רזיאל דוד
- במזרח – רח' שמעון הצדיק



**גושים וחלקות בתכנית:**

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>התוכן</b>                                    | <b>מס' החלטה</b>             |
| תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)<br>דיון נוסף | 13/11/2024<br>4 - - '24-0021 |

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן                  | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|--------------------------------------|-------------------|
| 7071     | מוסדר   | חלק         | 7-8,10<br>12-17,97,99-100<br>114-115 | 95-96             |

### שטח התכנית:

ד' 7.540

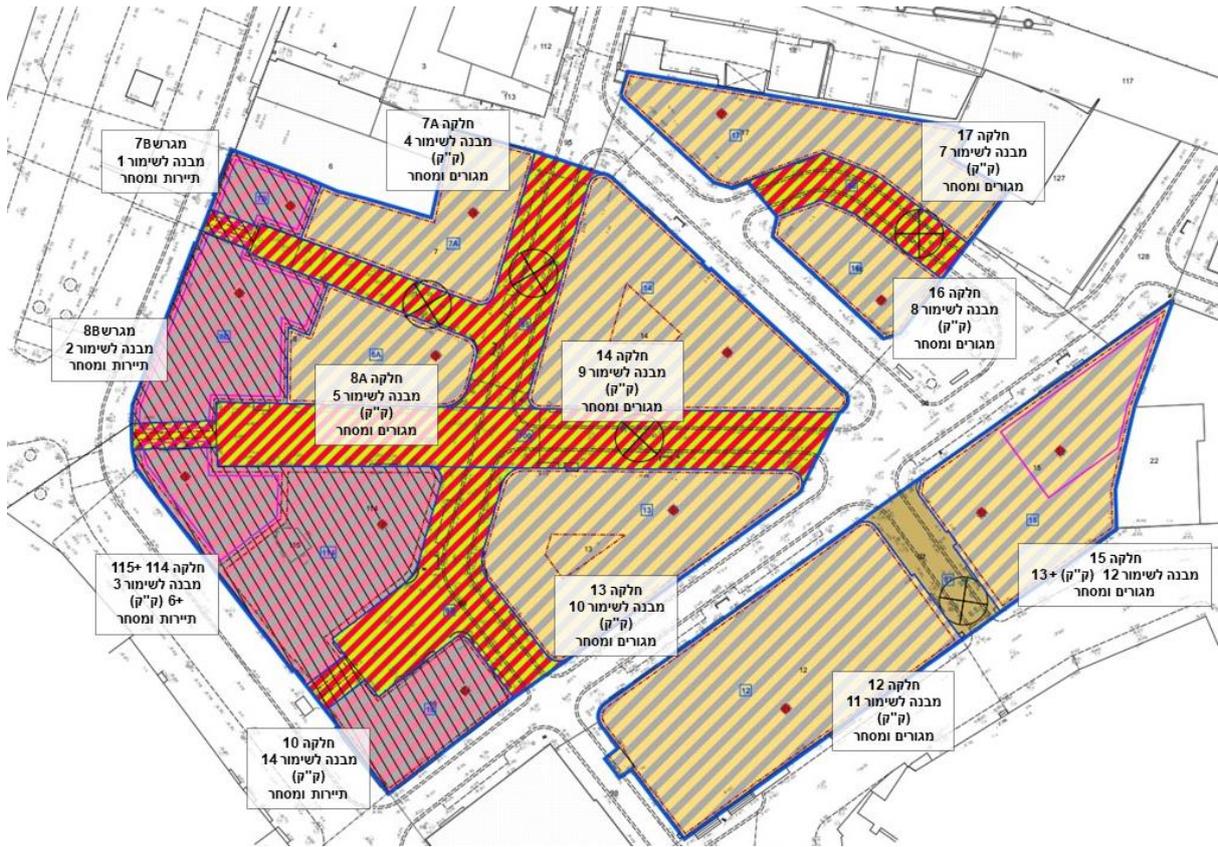
### מתכננים:

אדריכל התכנית: אילן פיבקו אדריכלים  
אדריכל השימור: אייל זיו  
יועץ תנועה: עירד שרייבר, דגש הנדסה.  
יועץ בנייה ירוקה: חברת גרינר – אדר' לילך רז  
יזם: פוגלר בשוק היווני, יפו שותפות מוגבלת  
בעלות: קבוצת פוגלר

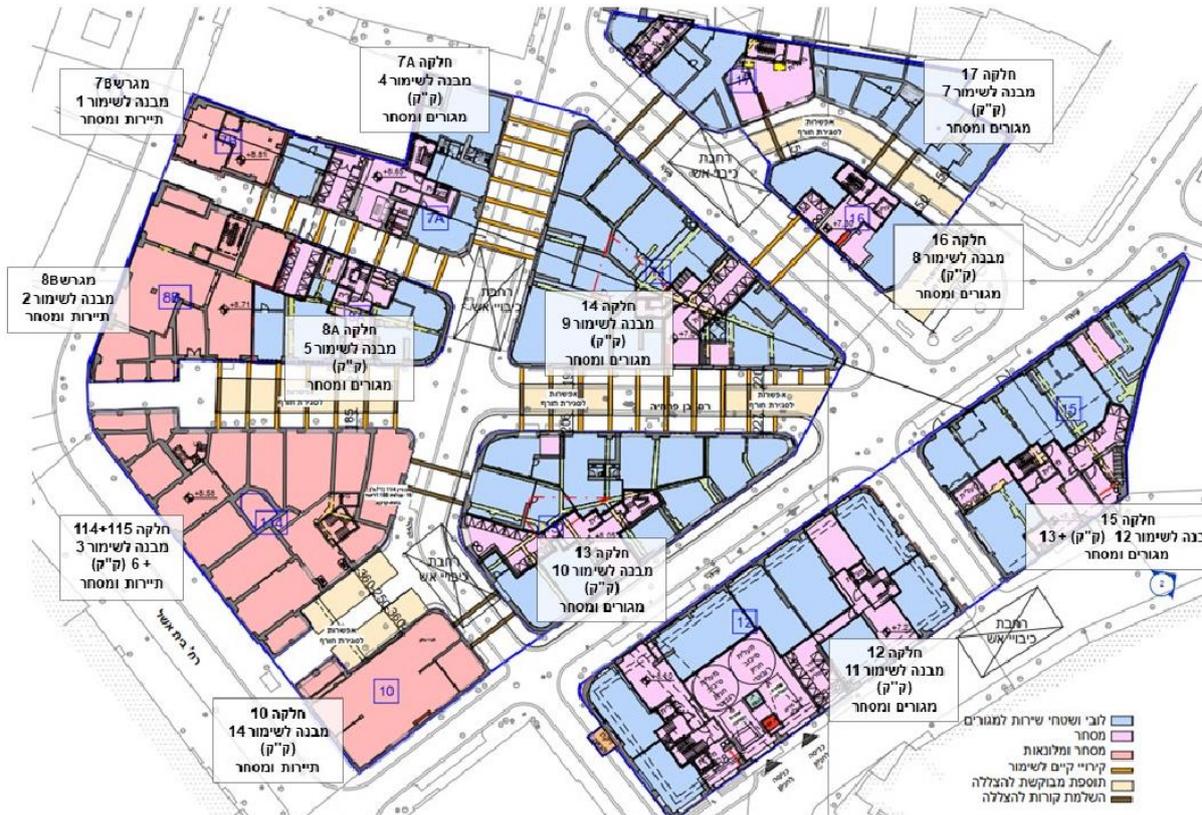
### מצב השטח בפועל:

מרחב השוק היווני ממוקם בצפון יפו וכולל 10 מבנים על חלקות נפרדות.  
תכנית תא/במ/45/2572 קבעה את רמת השימור של המבנים, והם מסומנים בתשריט התב"ע המאושר תא/מח/4914:  
מבנים 1-3 הם מבנים לשימור א' – לא תותר הריסה ולא תותר כל תוספת.  
מבנים 4-12 הינם מבנים בעלי קומת קרקע לשימור ותותר עליהם תוספת בנייה של 3 קומות וגג בנסיגה מבנה מס' 13 הינו מבנה לשימור ב' – לא תותר הריסת בניין לשימור ב', תותר תוספת בנייה חדשה של 3 קומות וגג בנסיגה.  
כיום המבנים משמשים למסחר, בתי מלאכה, ומגורים.  
בשנת 2016, העירייה ביצעה פיתוח במרחב והסדירה את המדרכות, תאורת רחוב, מיקום פילרים, ריצוף הרחובות, הסדרי תנועה ועוד.

### תשריט התב"ע המאושרת:



תכנית בניו - קומת קרקע - מספרי מבנים ושימושים:



תכנית הפיתוח בוצעה והושלמה ע"י העירייה בשנת 2016 :



**מצב תכנוני מאושר :**

תכנית – תא/מח/4914 (2021) - מרחב השוק היווני המאושרת קובעת :

1. במגרשים B7, B8, 10, 114, 115 : המבנים הגובלים בכיכר השעון, ייעוד "מסחר ותיירות" 85-100 חדרי מלון, וקומת קרקע מסחרית מתוך המגרשים הנ"ל -מבנים מס' 1-3 (חלקות B7, B8, וחלק מ-114) בני שתי קומות מסומנים לשימור א' ויהיו ללא תוספת בנייה .
- במבנים מס' 6 ו-14 (מגרשים 10, חלק 114) - נקבע שימור לקומת הקרקע בלבד ותתאפשר תוספת של 3 קומות טיפוסיות וקומת גג בנסיגה.
2. במגרשים 7A, 8A, 12-17, 7A, 8A במבנים הפונים לרחובות הפנימיים - שמעון הצדיק, בן יאיר פנחס, יהושוע בן פרחיה, יועזר איש הבירה יותרו שימושי "מגורים ומסחר".
- במבנים מס' 4-5, 7-12 נקבע שימור של קומת הקרקע המסחרית בלבד ותתאפשר תוספת של 3 קומות טיפוסיות וקומת גג בנסיגה עבור מגורים.
3. קומה בנסיגה תהיה בתכנית מקסימלית של 75% מתכנית הקומה מתחתיה, ובנסיגה מינימלית של 1.2 מ'. תותר הצמדה של חדרי מדרגות ומעלית בלבד לחזית קומת הגג כמוצג בתוכנית העיצוב.
4. ביעוד מגורים ומסחר ניתן יהיה להקים עד 155 יח"ד
5. כל המבנים בנויים בקו בניין 0 -ובמלוא תכנית המגרש.
6. תשתיות וחניה :
- חנייה תת קרקעית בחלקות 12 ו-15 מתחת למבנים לשימור מס' 11,13 הוגשה חו"ד קונסטרוקטיבית למבנים במסגרת המסמכים לתוכנית העיצוב.
- מיגון עבור המסחר הקיים יוקם במרתף חלקה 13 באישור פקע"ר.
- חדר טרפו לשימוש כל המרחב יוקם בתת הקרקע בבניין 12, במיקום המסומן בתוכנית וישמור על מרחקי הפרדה מאזורי שהייה.

**טבלת נתונים :**

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>התוכן</b>                                   | <b>מס' החלטה</b>               |
| תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)<br>דיון נוסף | 13/11/2024<br>4 - - '24 - 0021 |

| תכנית תא/מח/ 4914 – מרחב השוק היווני   | נתונים        |      |
|--|---------------|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה המבנים לשימור א', יהיו בהתאם למקור ולמפורט בתיק התיעוד.</li> <li>• גובה המבנים בהם קומת הקרקע מוגדרת לשימור – גובה קומת הקרקע יהיה עפ"י המקור ותיק התיעוד, 1 מ' תקרת טרנספורמציה ומערכות מעל קומת הקרקע, 3 קומות בגובה ממוצע ל 3.20, קומת גג בנסיגה עם גג טכני בגובה של 5 מ' (כולל מעקה גג)</li> </ul> | קומות         | גובה |
| 100% תכסית עבור כל המבנים בתחום הקו הכחול. בכל מגרשים קיימת קומת קרקע לשימור בקו בניין אפס ולרחוב ובתכסית של 100% מהמגרש.  | תכסית הפרויקט |      |

\*תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב לכלל מרחב השוק.

### עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. הצגת המבנים ותוספת הבנייה המוצעת עליהם.
2. הצגת פריסת השימושים בקומת הקרקע.
3. הצגת פרטי חזית ומרפסות עקרוניים.
4. קביעת חומרי גמר.
5. הצגת פתרון מיקום מסתורי כביסה ומתקנים טכניים על הגגות.
6. הצגת פתרון לתליית כביסה לכל יחידות הדירור.
7. הצגת פרטי הצללה למבנים ולרחובות (לפי תיק התיעוד).
8. קביעת נספח שלביות.
9. הצגת חו"ד קונסטרוקטיבית לבניינים 12 ו15.
10. הצגת מיקום חדר טרפו.
11. הצגת כניסה לחניון רובוטי בחלקה מס' 12.

### הדמיות המבנים





## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### . העיצוב האדריכלי

#### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

##### א. תיאור כללי

1. כל המבנים במרחב השוק היווני, בעלי קומת קרקע לשימור ומתפרשים על 100% מתכסית החלקה. התוכניות התקפות מאפשרות תוספת בנייה מעל קומת הקרקע הקיימת.
2. במרחב השוק היווני יהיו שלוש טיפולוגיות מבנים בהתאם לתכנית המאושרת תא/מח/4914:
  1. במגרשים 12-15 תוספת הבנייה תהיה בקו בניין אפס לרחוב (בהתאם לקומת קרקע לשימור) ותכלול פטיו פנימי.
  2. במגרשים 16, 17, A7, A8, 114, 10 תוספת הבנייה תהיה בתכסית של 100% (בהתאם לקומת הקרקע לשימור) עד לקומת הגג בנסיגה.
  3. במגרשים B7, B8, וחלק מ-114 (המסומנים כמבנים לשימור מס' 1-3) – לא תהיה תוספת בנייה.
  4. שימושי המסחר בקומת הקרקע הינם חלק מאופיו של השוק היווני ולא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית זו.
  5. חזיתות המבנים יתוכננו כהמשך לקומת הקרקע לשימור.
  6. בקומת הקרקע חזית מסחרית פעילה ברובה ככל שניתן ובהתאם למופיע במסמכי תכנית העיצוב.
  7. לא יותרו מחסנים לאורך חזית המבנים.
  8. גובה כל המבנים במרחב (מלבד מבנים המסומנים לשימור 1-3) מוגדר כסכום של גובה קומת הקרקע לפי המקור + 1 מ' תקרת טרנספורמציה עבור מערכות +3 קומות טיפוסיות בגובה של 3.20 מ' בממוצע לכל קומה טיפוסית +5 מ' לקומת הגג בנסיגה, כולל גג טכני ומעקה גג.
  9. יותרו 3 קומות מרתף מתחת לחלקות מס' 12 ו-15 עבור חנייה, חדרי טרפו ותשתיות.

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>התוכן</b>                                   | <b>מס' החלטה</b>            |
| תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)<br>דיון נוסף | 13/11/2024<br>4 - 0021-24ב' |

10. התכנון המוצג בתוכנית תואם עם מחלקת שימור ומחייב אישור המחלקה בכל שלבי התכנון וההקמה כנדרש.

- ב. **קווי בניין** – קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט התב"ע. תותר נסיגה מקו בניין לצורך מרפסות בשיעור של עד 20% מאורך החזית תוך שמירה על נפח הבניין.
- ג. **מרתפים** – קומות המרתף ישמשו לשטחי שירות עבור המגורים והמסחר או עבור המלונאות והמסחר. רק במבנים 12 ו 15 תותר כניסת כניסה של רכבים / אופנועים למרתף חנייה
- ד. **תכסית** - בכל מגרשים קיימת קומת קרקע לשימור בקו בניין אפס ולרחוב ובתכסית של 100% מהמגרש.
- ה. **זיקת הנאה לציבור בחלקה 12** – חלקה 12 בייעוד מגורים ומסחר בולטת חלקית לתחום הדרך הקיימת מחוץ לתחום המבנה לשימור. הבליטה תסומן כזיקת מעבר לציבור כך שתמשך לתפקד כחלק מתחום הדרך. באזור המסומן לא תתאפשר בניה, הקמת גדרות או כל חסימה שתמנע את שימוש הציבור.

#### ו. **קומת הקרקע** –

- בקומות הקרקע ימוקמו מבואות כניסה למבנים, שטחי מסחר, שטחי מלונאות וחדרים טכניים בהתאם לדרישות העירוניות. החזית תהיה פעילה ברובה ככל שניתן ובהתאם למופיע במסמכי תכנית העיצוב.
- שטחי האחסנה של המסחר יוכלו להיבנות כחלק אינטגרלי מהיחידות המסחריות ובלבד ששטח כל יחידת אחסנה יוגבל ל-25% מהשטח של היחידה המסחרית ולא ימוקמו על חזית המבנה לרחוב.

#### ז. **קומת הגג:**

- קומת הגג תהיה בתכסית עד 75% ותהיה בנסיגה מינימלית של 1.2 מ'. תותר הצמדה של גרעינים ומעליות בלבד לחזית בקומות הגג ללא נסיגה.
- קומות הגג החדשות יהיו בעלות גג שטוח
- גגות רעפים יהיו רק במבנים לשימור א', על פי המקור וכמפורט בתיק התייעוד.
- יותר שילוב של חלונות להחדרת אור ואיוורור בגגות הרעפים.

#### **תמהיל הדירות:**

- 50-70 מ"ר – לא פחות מ-15%
- 71-85 מ"ר – לא פחות מ-15%
- 86-110 מ"ר – לא פחות מ-15%
- +110 - לא פחות מ-5%

## 2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת-**

### א. **חומרים**

- חומרי הגמר של המעטפת החיצונית של המבנים לשימור יהיו על פי המקור ולפי המפורט בתיק התייעוד.
- חומר הגמר של מעטפת הבניה החדשה מעל המבנים לשימור יהיה טיח, בתאום מול מחלקת שימור.
- בפתחים שבחזיתות הפונות לרחוב ישולבו חלונות, דלתות ותריסי נגרות או מסגרות ולפי הנחיות הדוח האקוסטי.
- קומת הגג תחופה בטיח בגוון שיתואם עם מחלקת השימור ו/או בקירות, לוחות אבץ, (כדוגמת "טרספה"), HPL, ו/ או כל חומר אחר. לתיאום מול מחלקת השימור לעת הגשת היתר בניה.
- יתאפשר שילוב של משרביות בחזיתות ובמעקה המרפסות, במטרה לשמר את נפחי הבנייה.

### ב. **מרפסות**

| מס' החלטה                   | התוכן   |
|-----------------------------|---|
| 13/11/2024<br>4 - 0021-24ב' | תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)<br>דיון נוסף |

- יותרו מרפסות שקועות או זיזיות. המרפסות הזיזיות ימוקמו אחת מעל השניה, לא יותרו מרפסות מדלגות.
- יותר פתרון תליית כביסה במרפסת שירות או בתחום מרפסות של הדירות. פתרון לתליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר מהרחוב באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.
- בקומות מעל הקרקע יותרו מרפסות בולטות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, או לפי המרפסות הקיימות עפ"י תיק התיעוד.
- לכיוון רחובות הצרים מ-8 מ', תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1 מ' מקו בניין קדמי, או לפי המרפסות הקיימות במבנים לשימור עפ"י תיק התיעוד
- אורך המרפסות יהיה עד 4 מ' למרפסת. סה"כ אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.
- תותר נסיגה מקו בניין לצורך מרפסות בשיעור של עד 20% מאורך החזית תוך שמירה על נפח הבניין.
- יותרו מרפסות שקועות השומרות על נפח חזית המבנה – עיצוב מרפסות אלו יתואם מול מחלקת השימור בעת הוצאת היתר הבניה.
- פרטי מעקות יהיו מסגרות או בניה ולפי הפרטים בחוברת העיצוב.
- במבנים בהם אין אפשרות לתכנן מסתורי כביסה, המרפסת תתוכנן עפ"י פרט המרפסות הכוללות מסתור.
- לכל הדירות יינתן פתרון לתליית כביסה

#### ג. הצללות וסגירות חורף

- אלמנטי הצללה המסומנים בתכנית בחוברת העיצוב, כגון פרגולות וסוככים, יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום, מרקיזות, וכו' ובתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבניין. מיקום ועיצוב אלמנטים אלו יקבע בעת הוצאת היתר בניה, בתיאום עם מחלקת השימור ובהתאם לחוק.
- יבוצעו הצללות ברחובות בהתאם לתיקי התיעוד ועפ"י המבוקש בתכנית זו ובתיאום מחלקת השימור ואדריכל העיר.
- תותר תוספת להצללת הרחובות לפי תיקי התיעוד ולפי המיקום המוצע בתכנית זו. אלמנטי הצללה יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום, מרקיזות, צמחיה, תאורה ו/או אלמנטים אקוסטיים ובתיאום מחלקת השימור ואדריכל העיר.
- יש לאפשר ביצוע הכנות על גבי החזיתות של המבנים לצורך רתימת הצללות ותאורה
- תותרנה סגירות חורף במיקומים כדוגמת אלו המופיעים בתכנית, נדרש לשמור מעבר פתוח של 1.5 מ' לכל הפחות.
- לסגירות החורף תותר תוספת במה ליישור מפלס הריצוף עם המדרכות להגדלת המרווח למעבר.
- תותר הוצאת כסאות ושולחנות גם במקומות בהן לא מסומנות סגירות חורף.
- שימושי המסחר בקומת הקרקע הינם חלק מאופיו של השוק היווני ולא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית ובכפוף לעמידה בחוקים ובתקנות למניעת מטרדים

ד. שילוט : בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישור ועדת השילוט העירונית.

#### ה. תאורה אדריכלית:

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ובאישור מחלקת שימור, לתיאום בעת הוצאת היתר הבניה.

#### ו. חזית חמישית:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>התוכן</b>                                   | <b>מס' החלטה</b>            |
| תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)<br>דיון נוסף | 13/11/2024<br>4 - 0021-24ב' |

המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית. (יש לתעדף מיקום מערכות בתת הקרקע/בתוך המבנה).  
בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.  
לא יאושרו בריכות שחיה פרטיות במרפסות ובגגות המבנים למגורים.

#### ז. בריכות שחייה

- תותר הקמת בריכת שחייה למלונאות במבנה 114 בקומת הגג בנסיגה.
- ישמר מרחק מינימלי של 1.5 מ' מהבריכה אל מעקה הגג.

### 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. שימושים

בקומת הקרקע מתוכננות מבואות כניסה, שטחי מסחר, שטחים טכניים ותפעוליים. יש לשמור על חזית מסחרית פעילה ברובה.  
בחזיתות בהן ימוקמו חדרים טכניים ומתקנים, פילרים עירוניים וכו', ניתן יהיה לצמצם את החזית המסחרית/פעילה בהתאם למוצג בתכנית קומת הקרקע של תכנית העיצוב.  
לא יותרו מחסנים לאורך החזיתות.  
לא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות של השימושים המסחריים לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית זו וכל זאת בכפוף לעמידה בחוקים ותקנות.

#### ב. כניסות לחניון

כניסה למרתף החניה במבנים 12, ו 15 תהיה מרחוב שמעון הצדיק. פתח הכניסה לחניון יסגר על ידי שער, לפי פרט שיתואם מול מחלקת השימור.

#### ג. שטחים משותפים בנויים

חדרי עגלות ו/או חדרי אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומת קרקע והמרתף, ולא לאורך החזיתות הראשיות.

### 2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

### 2.5 תנועה

- תקן החניה למסחר ביעוד "מגורים ומסחר" יהיה אפס.
- תקן חנייה למסחר ביעוד "מסחר ותיירות" יהיה אפס.
- חנייה למגורים תהיה בתת הקרקע במגרשים 12, ו-15:  
תקן חנייה למגורים יהיה עד 80 מקומות חנייה (שכוללים 3 מקומות חניה נגישים). תקן חנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לנספח התנועה המאושר.  
חניה לרכב דו גלגלי (אופניים ואופנועים) תתבצע מתחת למגרש 15 באמצעות מעלית יעודית מרחוב אבטליון.  
מקומות חניה לאופניים יהיו בהתאם לנספח התנועה המאושר.
- לא תתאפשר כניסת כלי רכב לדרך משולבת בתחום התכנית למעט רכב תפעולי וגישת רכב חרום (כיבוי).
- הכניסה לחניון הרכבים תתבסס על רחוב שמעון הצדיק כמופיע בנספח הפיתוח והתנועה של תכנית העיצוב.
- החניון יתבסס על מערך רובוטי (חניון אוטומטי מלא) ויכלול 2 תאי מסירה וקבלה של רכבים.
- עמדות טעינה כל רכב חשמליים:
- בחניות שאינן מוצמדות למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב – 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>                     |
| <b>תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)<br/>דיון נוסף</b> | <b>13/11/2024<br/>4 - - '24-0021</b> |

והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ 2023. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).  
בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

## 2.6 מערכות

### א. מתקנים טכניים והנדסיים -

מתקני התשתית והתפעול החדשים ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח:

חדר הטרפו המתחמי ימוקם במרתף מבנה 12 ועפ"י מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת גנרטורים ימוקם בגג הטכני ויופעל לשריפה בלבד, על גג מבנים 12,15 ו-114 כפי שמוסמן בתכנית ולא ידרשו להשתק בהתאם להנחיות אגף איכות סביבה.  
בכל בניין ימוקם מפריד שומן בקומת הקרקע בחדר האשפה.  
גמלי מים ישולבו בתוך מעטפת המבנה בניצב לחזית.  
בכל המבנים תותקנה מערכות סולאריות לחימום מים.  
ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבנין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר.  
אוורור החניונים יהיה לגג ויקבע בתכנון מפורט ובתיאום עם החניון הרבובטי.

### א. אוורור חניונים ושטחים מסחריים

- אוורור חניונים – הוצאת אוויר מהמרתפים תעשה בגגות המבנים ו/או בדפנות הרמפות הכנסת אוויר תהיה חלק מהנפחים הבנויים ותשתלב בעיצוב החזיתות. כל פתרון יהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה. בכל מקרה לא תותר הוצאת אוויר במפלס הקרקע/רחוב למעט אוורור חדר הטרפו לפי הפרט שהוצג בתכנית.
- אוורור שטחים מסחריים - לבתי האוכל תתוכנן מערכת סינון ופיר לארובה ממטבח בית האוכל ועד לגג הבניין בכל מבנה לשה"כ שטחי המסחר באמצעות פיר לגג המבנים. המנדפים יהיו פנימים ולא לאורך חזיתות המבנים.
- ציוד קירור למסחר ימוקם על גגות טכניים של המבנים ויטופל אקוסטית.

### ב. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- בכל המבנים בתחום התכנית ימוקם חדר פינוי אשפה בקומת הקרקע פינוי ואצירת האשפה יהיה עפ"י הנחיות לאצירת אשפה ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- ביעוד "מסחר ותיירות" תתאפשר הקמת חדר אצירת אשפה בתת הקרקע וחדר פינוי בלבד בקומת הקרקע.
- בוצע תאום מול אגף התברואה עיריית תל-אביב. הועברה תכנית והיא אושרה ונחתמה בתאריך 20.08.2022 (מצורף בגליונות התכנית)

### ג. הנחיות אקוסטיות

המבנה יספק פתרונות אקוסטיים לכלל המערכות בכפוף לחו"ד אקוסטית שאושרה ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

### ד. כיבוי אש

- רחבות כיבוי אש יהיו ברחוב, מיקומן הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקנות.
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות בבניינים. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך, התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם ובתאום עם מחלקת שימור.

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>התוכן</b>                                   | <b>מס' החלטה</b>          |
| תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)<br>דיון נוסף | 13/11/2024<br>4 - 0021-24 |

### 3. בנייה ירוקה:

#### **א. תקינה לבנייה ירוקה**

- על המבנים בעלי תוספת בנייה (מגורים ומלונאות) בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת silver לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- על המבנים הקיימים (מלונאות בלבד) בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת כוכב לפחות, או בתקן LEED v4 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

#### **ב. תקינה ליעילות אנרגטית**

על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור חדשה בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

#### **ג. דוח תרמי עקרוני – המבנה החדש יתוכנן לעמידה בדירוג אנרגטי B.**

- ד. תישמר 15% תכסית פנויה מבינוי בתחום התכנית עבור חילחול והחדרת מי נגר. שטחים אלו יהיו מחוץ למגרשים עם קומת קרקע לשימור בקו בניין אפס וב100% תכסית.

#### **ה. חזית חמישית:**

בגגות החדשים השטוחים יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

#### **ו. חניות אופניים**

החניות יתוכננו בהתאם לנספח התנועה המאושר.

### 4. שימור:

המבנים לשימור על פי הקבוע בתכנית תא/ במ/ 45/ 2572, והם מסומנים בתשריט וממוספרים. מבנים 1-3 הינם מבנים לשימור א', מבנים 14, 12, 4- הינם בעלי קומת קרקע לשימור, ומבנה מס' 13 הינו מבנה לשימור ב'.

#### **מבנה לשימור א':**

- א. לא תותר הריסת בניין לשימור א' ולא תותר בו כל תוספת.
- ב. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבניין תעשה לאחר קבלת אישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.
- ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

#### **מבנה לשימור ב':**

- א. לא תותר הריסת בניין לשימור ב'.
- ב. תותר תוספת בנייה חדשה אשר מתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשימור.
- ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

#### **קומת קרקע לשימור:**

- א. לא תותר הריסת קומת קרקע לשימור.
- ב. תותר תוספת בנייה חדשה אשר מתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשימור.

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>התוכן</b>                                   | <b>מס' החלטה</b>          |
| תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)<br>דיון נוסף | 13/11/2024<br>4 - 0021-24 |

ג. למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

#### **הנחיות שימור:**

1. כל המבנים במרחב ישוקמו וישומרו בהתאם למקור ולתיקי התיעוד.
2. כל החיזוקים למבנים, כולל חיזוקים לתוספות קומות, יהיו פנימיים וללא פגיעה בחזיתות המבנה.
3. בקומת הקרקע יותרו חדרי מדרגות ומעליות כשטחי שירות עבור תוספות הבניה.
4. שימור המבנים לשימור א' יכללו הסרת תוספות מאוחרות, שימור ושחזור קירות חיצוניים.
5. חזיתות המבנים ישומרו וישוחזרו ע"פ הפרטים המקוריים, בהתאם לתיקי התיעוד, ובאישור מהנדס העיר. אפיון הפתחים יהיה בהתאם לתיקי התיעוד לפי פרטים טיפוסיים בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. כל מערכות המיזוג והתשתיות, כבלי חשמל, יוסרו מחזיתות הבניין לשימור וישולבו בבניה החדשה, כך שלא תפגע בחזיתות המבנים ההיסטוריים.
7. תכנון מרתפים במבנים קיימים מותנה באישור קונסטרוקטור להתכנות יציבות המבנה בעת חפירת מרתפים.
8. כל עבודות השימור יעשו בליווי אדריכל שימור.

#### **5. גמישות:**

שינויים לא מהותיים בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

#### **6. שלביות ביצוע:**

- a. בשלב ראשון יוצא היתר למבנים שבמגרשים 12 ו 15 בהם ממוקמות התשתיות המשותפות
  - b. המלון יבנה בהיתר אחד לשטחי מסחר ומלונאות
- יתר מבני המגורים יקודמו בהתאם להחלטת היוזם

#### **7. תנאים להיתר:**

- תנאי לפתיחת בקשה להיתר של כל מבנה במרחב יהיה:
1. אישור תיקי התיעוד ואישור הבקשה להיתר ע"י מחלקת שימור.
  2. אישור אדריכל העיר
  3. אישור תאום הנדסי להטמעת פילרים ציבוריים הממוקמים במרחב כחלק מהנפחים הבנויים הסמוכים.

**8. תנאים לתחילת עבודות:** אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות למבנים חדשים וכוב אחד למבנים קיימים, ועל המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור חדשה בפרויקט לא יפחת מ-C, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

#### **תנאי בהיתר:**

שימושי המסחר בקומת הקרקע הינם חלק מאופיו של השוק היווני ולא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית זו ובכפוף לעמידה בחוקים ותקנות למניעת מטרדים.

#### **9. תנאים לתעודת גמר:**

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות למבנים חדשים וכוכב אחד לפחות למבנים קיימים, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282 ו-C לפחות ליחידת דיור חדשה.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>התוכן</b>                             | <b>מס' החלטה</b>      |
| <b>תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)</b> | <b>13/11/2024</b>     |
| <b>דיון נוסף</b>                         | <b>4 - - '24-0021</b> |

- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניים יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- תנאי לתעודת גמר יהיה שימור בפועל של קומת הקרקע/המבנה בהיתר.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר, מחלקת השימור, וצוות יפו)

תב"ע 4914 שמכוחה מקודמת תכנית העיצוב הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ואושרה בניגוד להמלצת הוועדה המקומית. התכנית אושרה בוועדה המחוזית ללא כתב שיפוי לעירייה. יזם התכנית מסרב לחתום על כתב שיפוי. בהתאם לחו"ד היועמ"ש לא ניתן לדרוש כתב שיפוי בשלב תכנית העיצוב.

ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. אישור אגף התנועה לנספח התנועה כולל התייחסות למאזן החניה וחניות אופניים.
3. הצגת אישור היחידה לבניה בת קימא והיחידה לאיכו"ס תוך התאמה למדיניות העירונית המעודכנת.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:**

יותם בן יעקב: תוכנית עיצוב לפי תבע מחוזית שאושרה בניגוד להמלצת הוועדה המקומית. מעין אלימן: מציגה את תוכנית העיצוב.

מלי פולישוק: כמה יח"ד?

מעין אלימן: 155.

ליאור שפירא: אני ער לכך שהמחוזית לא קבלה את עמדת הוועדה וכן אפשרה לבנות לגובה בניגוד להמלצת המקומית. המצב המשפטי נראה מוזר שהמחוזית מכופפת את דעתנו ולקבל את תוכנית עיצוב שלא תואמת את רוח העיר. לכן אני לא יכול להצביע בעד. יש כאן אזור ייחודי בעיר עם לא מעט מבנים לשימור ופנינה כזו אסור לנו לוותר על המרקם כפי שהוא. אני ממליץ לעצור את הדיון ולהעביר לוועדת שימור ואולי להכריז על חלק מהמקומות כמקומות ראויים לשימור ואולי נציל את הפנינה הזו במתחם כל חשוב בעיר.

אורלי אראל: התוכנית הזו עבר ישירות למחוזית היא גם לא אושרה על ידי המקומית

דורון ספיר: התוכנית הזו לא עברה ועדת שימור.

הראלה אברהם אוזן: נוכח העובדה שתוכנית העיצוב כוללת תוספת בניה על מס' מבנים לשימור אתם רוצים שועדת השימור תראה זאת לעומק?

יוני אפרתי מנהל הפרויקט: היזם פוגלר השקעות, התוכנית היא שכל המבנים בה הם בנינים לשימור החלק שפונה לכיכר השעון הוא בנינים לשימור מחמיר והם ככה בתוכנית הזו היו ותמיד היו לשמור מחמיר ואין להם כל תוספת. כל השינוי והוויכוח עם העירייה היה בזמנו היה האם להוסיף מעל הבנינים לשימור שהשימור שלהם הוסכם ואושר ואופן השימור אושר ע"י מחלקת השימור של העירייה ברמת הפרט והבורג. כולל תיקי תיעוד. הויכוח היה האם התוספת לבנינים שהם לא לשימור מחמיר תהיה של 2 קומות וחצי או 3 קומות וחצי. לא היה ויכוח שימורי כל ענין השימור תואם ואשור ע"י מחלקת השימור. ליאור שפירא: הבנינים שעולים לגובה אולי להכריז עליהם לשימור מחמיר.

חיים גורן: אני מצטרף לליאור וגם אם זה עבר ועדת שימור של שימור המבנים הצורה והחומרים עצם העובדה שיש פה תוכנית אחרת דורשת שנבין את המשמעויות אחרות ונעביר זאת לוועדת השימור. ליאור שפירא: אני בד"כ מתנגד לשימור אבל היו"ר שהוא האורים והתומים של השימור ואני סובר שצריך להעביר לוועדת השימור.

מלי פולישוק: בכל תוכנית יש חו"ד ועדת השימור וכאן לא יעלה על הדעת שלא תהיה חו"ד של ועדת השימור.

דורון ספיר: הראלה האם אנחנו יכולים להעביר זאת לוועדת השימור?

טלי סלטון ישועה עו"ד: יש תחושה קשה ממה שקורה עכשיו. אנחנו מדברים על תוכנית בתוקף שאושרה בתוקף 2021. נכון שנדיר שתוכניות מאושרות שאתם מבקשים משהו אחד והמחוזית אישרה משהו אחר. אבל זה מה שקרה כאן, יש כאן יזם שמושקע עד אוזניו בפרויקט. בשנת 2021 אמנם החלטת הוועדה המחוזית לא מצאה חן בעיניכם שלא כל המבנים לשימור שלא ניידו זכויות ואתם יודעים היטב את הכתובות שאפשר להגיע. שנתיים מתאמים את תוכנית העיצוב, פתאום עכשיו להיות מופתעים. רציתם להיכנס לוועדת שימור למה לא נכנסתם לוועדת שימור לפני כן? לא אהבת את התוכנית למה לא עתרתם? למה לא פניתם לבימ"ש עליון? אנחנו מבינים את האי נוחות שתוכנית אושרה ללא הסכמתכם ולא רציתם. יש כאן יזמים שמושקעים מובן שאושרה תוכנית שלא רציתם אבל זו ועדה רצינית ולא מונעים מתחושת עלבון. התוכנית אושרה ב2021 חלק בנינים לשימור מחמיר חלק לשימור רגיל, אהבתם את הגובה או לא

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>התוכן</b>                              | <b>מס' החלטה</b>     |
| <b>תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)</b> | <b>13/11/2024</b>    |
| <b>דיון נוסף</b>                          | <b>4 - - 0021-24</b> |

אך הועדה המקומית לא יכולה להתנהג כאחרונת הועדות במחוז ת"א. אם אתם רוצים לתקן תוכנית אתם יודעים כיצד. אם חשבתם שאתם לא רוצים לעתור אבל רוצים לתאם איפה הייתם שנתיים? שנתיים עובדים על התוכנית בעיריה כולל מחלקות השימור. יש כאן תוכנית בתוקף שהלכה מעל ראשכם. אתם רוצים לשלם פיצויים עליה.

ליאור שפירא: השיקולים הכספיים אינם שיקולי הועדה לי. בתוכנית אחרת לדוגמא גורמי המקצוע לא היו באותה דעה של חברי הועדה אנחנו לא חייבים לקבל את המלצת הצוות. יכול להיות שדעתכם ודעת גורמי הצוות זהים אבל אנחנו לא חייבים לקבל זאת.

טלי סלטון ישועה: ברור לי, יש כאן תוכנית בתוקף מ-2021 ואתם כופרים בעיקר כי קבלו תוכנית שלא אהבתם את הגובה שלה, יכולתם לעשות 77-78. זה מסר חמור ליזמים שעובדים בעיר. יש תוכנית בתוקף זו תוכנית עיצוב וזה מוגדר מה צריך להיות כלול בתוכנית העיצוב וזה כן ענין מקצועי ולא רק שיקול דעת, חברי הועדה יש להם שיקול בתוכנית. אנחנו מפצירים בכם לא לעצור כי הנזקים אדירים ליזם. אני בטוחה שאתם לא רוצים להסב אותה כנקם אנחנו מאד מופתעים.

ליאור שפירא: אני הייתי נגד בכל הדרך. אני לא צריך לאשר פעם אחר פעם מה שאני לא אוהב. טלי סלטון ישועה: אתה לא נדרש להצביע על תוכנית כי זו תוכנית בתוקף. זו תוכנית עיצוב שנועדה לממש תוכנית שלא אהבתם אולם אתה לא יכול אגב זה לעשות שימוש בסמכות שיש לך לאשר תוכנית עיצוב שהיא הצאה לפועל של תוכנית תקפה ולהגיד כיוון שאני לא אוהב אני לא מצביע. זו עמדתנו המשפטית. מעיין אלימן: כל ההוראות שימור בתבע המאושרת התבססה על תבע קודמת תא 452572 שנקבע סיווג שימור לכל בנין ובנין במתחם אם זו קומת קרקע לשימור ואיפה אפשר להוסיף ואיפה לא להוסיף וכמה בתוכנית, וכל ההוראות שימור שהיו בתבע המאושרת נלקחו לתבע הזו וגם לתוך תוכנית העיצוב. אורלי אראל: למעט היקף התוספות שעליהם לא המלצנו.

מעיין אלימן: בתבע המאושרת היתה תוספת למגורים היתה קיימת והתב"ע שלנו הוסיפו את שימושי המלונאות למתחם. המתחם הזה לא נועד להיות קומה אחת וזה חשוב לדעת זאת.

מלי פולישוק: האם חברי הועדה מחוייבים לתוכנית הזו.

הראלה אברהם אוזן: יש שאלה האם מקום שבו קובעת התוכנית הראשית שתוכן תוכנית עיצוב ותוכנית העיצוב עוסקת בבניה על מבנים לשימור. אומר חבר ועדה אני רוצה שועדת השימור תראה את תוכנית העיצוב וזו דרישה סבירה. בנוסף עצם העובדה שיש פה תוכנית שהועדה המקומית לא רוצה אותה ונכפתה עליה והועדה המקומית נדרשת לעשות תוכנית עיצוב היא לא יכולה להתנער מהסמכויות שלה להגיד שאני לא מוכנה להצביע לאישור תוכנית עיצוב. הטעם להתנגדות אם יש משהו קונקרטי לעיצוב שהובא לכאן. אתם לא חותמת גומי אבל לא יכולים להתנער מהסמכות.

יוני אפרתי: כל נושא השימור תואם אתכם. יש גורם מלונאי שרוצה להיכנס כאן אנחנו רוצים להקים בית מלון. אני מציע אנחנו רוצים לקבוע שבמסגרת ההליך היתר הבניה נפנה לוועדת שימור ולאשר שנית במסגרת היתר הבניה, למה להחזיר אותנו למסגרת תוכנית העיצוב? כל מה שבקשתם עשינו תאמנו מתקני החניה האיוורורים וכד'. נכון היתה אי נוחות אבל אפשר להתקדם.

טלי סלטון ישועה: ככל שהועדה מבקשת שועדת השימור תראה את התוכנית באופן אותנטי ולא יחפרו בעיקר אז אין שום סיבה שתתנגדו שזה יהיה בשלב ההיתר. אם הכוונה לסכל את התוכנית מ-2021 ולצורך כך לדחות אותנו זה לא הוגן וזה לא בסמכות.

הראלה אברהם אוזן: בסופו של דבר אחרי שתוכנית כזו מאושרת אתם מסתמכים עליה מגישים בקשה להיתר ואז בשלב ההיתר יכול להיות שועדת השימור יהיו לה הערות ותצטרכו לתקן את תוכנית העיצוב. טלי סלטון ישועה: אם הכוונה להגיד שבשלב עיצוב אסור להוסיף קומות אז ברור שלא אבל אם יש תאומים תאשרו את תוכנית העיצוב ותגידו שבשלב ההיתר אתם תגידו שאתם רוצים את ועדת השימור שתחזור עם הערותיה בשלב ההיתר.

מלי פולישוק: תמיד יש חו"ד בדרפט של מחלקת שימור בכל מקום שיש מבנים לשימור כאן אין. יותם בן יעקב: התוכנית תואמה עם מחלקת השימור. סטטוס המבנים לשימור תואם לתבע המאושרת משנת 2000 תבע כיכר השעון. מה שתואם הם תיאומים טכניים על אופי התוספות על פרטי המרפסות בתוספות שמעל והכל בא לידי ביטוי גם בדרפט.

שושנה בר לב: קיים פרק שלם על הוראות שימור בדרפט.

דורון ספיר: אני חולק על דעתו של ליאור בנושא של התבע ברגע שהמחוזית קבלה את ההחלטה שלה אנחנו לא יכולים לעשות דבר אלא אם הגשנו עתירה ולא עשינו זאת. עם זאת כאשר 2 חברי ועדה מבקשים לדון בוועדת השימור ולהעביר לה על מנת שתתן את חוות דעתה אני מציע להעביר את הדיון לוועדת השמור שתחווה את דעתה.

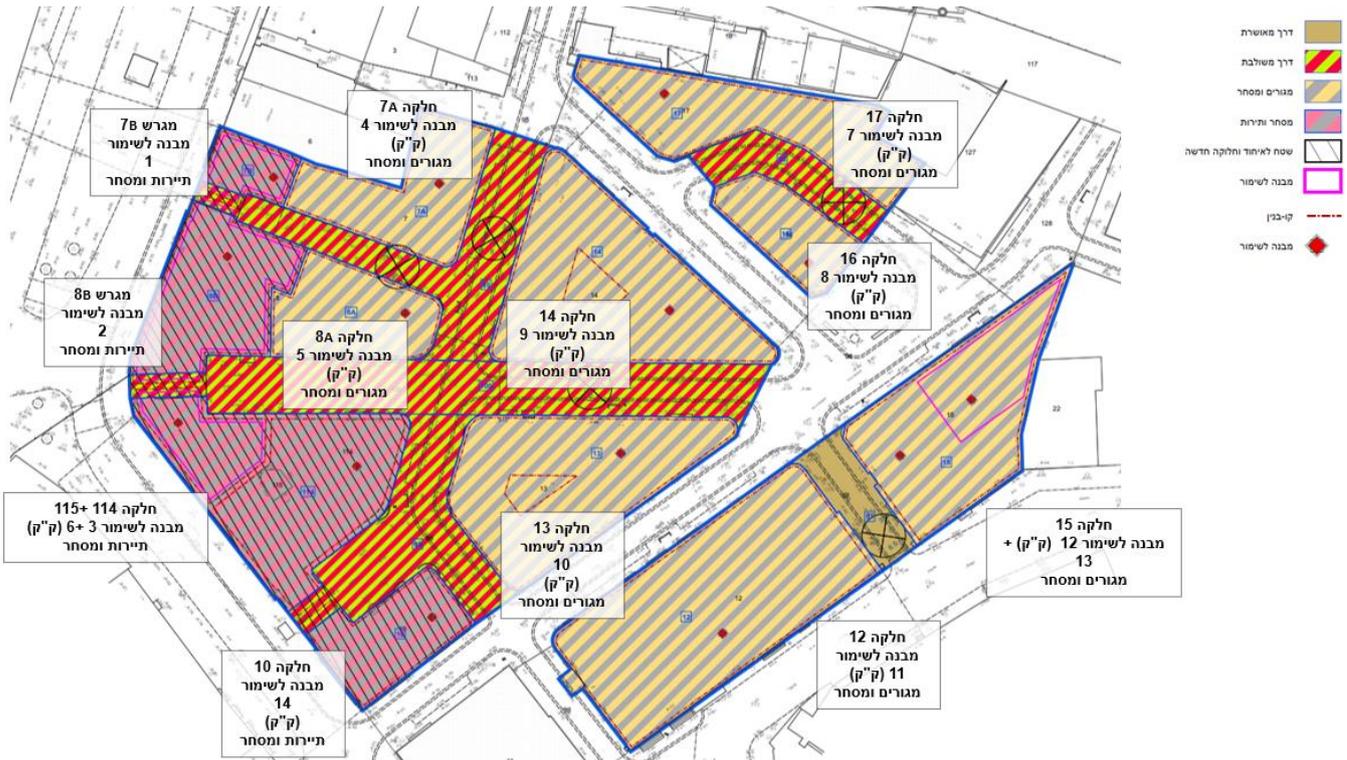
טלי סלטון ישועה: כפוף אפשר לקבל החלטה כפוף להחלטת ועדת השימור זה נזק עצום. קשה לתאר את הנזק. משהו שלא בקשו מאתנו

דורון ספיר: להעביר לחו"ד ועדת השימור ולחזור לדיון נוסף.

**בישיבתה מספר 0014-23 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון לאחר התייעצות עם ועדת השימור





**מצב מוצע:**

תכנית עיצוב ארכיטקטוני תא/תעא/4914(1) שהוגשה לאישור ועדת המשנה לתכנון ולבניה למרחב תכנון מקומי ת"א-יפו ביום 09.08.2023.

במסגרת תוכנית העיצוב יושמו עקרונות השימור שאושרו בתיק תיעוד ונקבעו בתב"ע המאושרת:

1. שימור קומות הקרקע - בכל המבנים תשומר קומת הקרקע
2. מבנים בעלי חזיתות הפונות לכיכר השעון ורחוב בית אשל ישוקמו במלואם כולל גג רעפים.
3. תוספות בניה - למעט מבנים שהוגדרו לשימור א', תוכננו תוספת קומות למבני המגורים.
4. שימור פרטים - התכנון הותאם לתיק התיעוד ובמסגרתו יבוצע:
  - שימור חזיתות, שימור פתחים מקוריים, שחזור גגות, רעפים, שחזור סככות, קשתות, נגרות חלונות ודלתות מקוריות.
  - שחזור עיטורים, שחזור מרפסות ופרטי תריסים ומעקות.
  - שימור פרטי אבן עם חותמות ופרטי אבן בקשתות.

**מטרת הדיון:**

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מס' 0014-23ב' - - 23 מתאריך 09.08.2023 מבוקשת חוו"ד וועדת השימור לתוכנית עיצוב ארכיטקטוני תא/תעא/4914(1)

**מהלך הדיון:**

**חברי ועדה:** אלחנן זבולון, נוי אלראי, אורלי אראל  
**משתתפים:** יותם בן יעקב, אילן פיבקו, מעיין אלימן, איל זיו, רון גלר

ירמי הופמן מנהל מחלקת השימור לא משתתף  
**יותם בן יעקב:** התוכנית היתה בדיון לפני כשנה, התבקש שהתוכנית תגיע לוועדת שימור.  
**מעין אלימן:** מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת.

**נוי אראל:** האם הייעוד למגורים ירד?  
**יותם בן יעקב:** מדובר בתב"ע מחוזית, היא הוסיפה מלונאות מעבר למגורים. הדופן של שטחי המגורים נשאר. היצע הדירות לא נפגע.  
**מעין אלימן:** ממשיכה להציג את עיקרי התוכנית ממצגת

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>התוכן</b>                             | <b>מס' החלטה</b>    |
| <b>תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)</b> | <b>13/11/2024</b>   |
| <b>דיון נוסף</b>                         | <b>4 - '24-0021</b> |

**יותם בן יעקב:** התוכנית שאושרה בתב"ע במחוזית אישרה קומת פנטהאוז שהנסיגות מאוד קטנות. כחלק מהעבודה ניסינו לחשוב איך אפשר לשפר את הצפיפות שנוצרה בסימטאות במסגרת הזכויות שהוקנו להם כבר בוועדה המחוזית. בעבודה ניסינו להשתמש במרפסות הגג ולדחוק את הנסיגות יותר פנימה מ-1.20 ל-1.80 מ' ובחדרי המדרגות שהגיעו לקו אפס, לעשות נסיגה בחדר המדרגות ככה שגם באזורים האלה תהיה נסיגה בקומת הגג. זה נראה מינורי אבל זה משמעותי. אנו פועלים בקונטקסט של תוכנית מחוזית מאושרת. במסגרת התב"ע המאושרת זה העדכון שנעשה.

**יעל אטקין:** מה לגבי המרחב הציבורי?

**רינת מילוא:** מבחינת המרחב הציבורי הוא שופץ לפני כעשור על ידי העירייה והמישלמה.

**יעל אטקין:** בתכנית מוסיפים הרבה זכויות אבל גם חדרים טכניים צריכים להיות חלק מתוכנית עיצוב. צריכות להיות הנחיות יותר פרטניות לעניין הזה.

**אייל זיו:** הושקעו מעל 100 מיליון שקלים בשיקום הרקמה של יפו, זה כלל את רחוב אשל, רח' רזיאל סמטת החלפנים סמטת השעון ורצינו מאוד לשקם גם את השוק היווני, היינו במשא ומתן בסופו של דבר העירייה ומשרד התיירות החליטה לשקם ללא יזם. כל הרחובות המדרכות והסמטאות השוק מקושר לשעון יש לו 7 שערים, שכל שער מפורט בפני עצמו ויש לו אסתטיקה משלו. זה היה שוק שנסגר בערב ונפתח ביום כמו עיר מוקפת חומה. היום כל הרחובות מרוצפים באבן באיכות מאוד גבוהה, נצטרך להגן על עבודות הפיתוח שעשינו בזמנו.

לעניין הקירוי, היסטורית היה קירוי וגם היום זה קיים כדי שמערך הרחובות יפעל באינטגרציה עם כיכר השעון ורח' בית אשל. אולי כן נכון לקרות את הרחובות גם היום. אם העירייה תרצה אפשר לעשות זאת ביחד עם היזם. היזם לא יוכל לעשות זאת ללא שיתוף פעולה עם העירייה. כיום אפשר להגיע למסקנה אם רוצים לקרות או לא.

**יעל אטקין:** אני לא דיברתי על נושא ההצללה.

**נוי אלראי:** האם יש תוכנית לעשות הצללה?

**יותם בן יעקב:** בתכנית יש עקרונות להצללה, יש קירוי לשימור, התוכנית מציעה לשכפל את האופן הזה שהוא מתאים והיסטורי ולעשות את הקירוי זה חלק מהוראות התוכנית, התוכנית מאפשרת. לעניין המרחב הציבורי התכנית מתייחסת. התב"ע המאושרת הישנה, לא המחוזית, כבר אפשרה 3.5—4 קומות והרחובות פותחו בהתאם, לדעתי לא צריך לפתוח את הרחוב להוציא את הריצוף המוצלח שהושקעו בו מיליונים.

**אלחנן זבולון:** התכנית מאושרת.

**החלטה:**

**ממליצים לאשר את תכנית העיצוב ולהעלותה לאישור הועדה המקומית פה אחד.**

\*\*\*\*\*

דיון בוועדה המקומית 13.11.2024

התכנון המובא לאישור הועדה זהה לתכנון שהובא לדיון בוועדה בתאריך 09.08.23 למעט הגדלת הנסיגות בקומת הפנטהאוז. תיקון זה מהווה מיתון לנפחי הבניה שנחויים מהרחוב תוך שמירה על זכויות הבניה שאושרו בתב"ע.

תכנון קומת הפנטהאוזים הקודם – נסיגות בקומת הפנטהאוז לכיוון הרחוב (רוב הנסיגות 1.2 מ') :





**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר וצוות יפו)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון :**

יותם בן יעקב : תוכנית עיצוב לשוק היווני בצפון יפו.

מעין אלימן : מציגה את התוכנית.

ליאור שפירא : התוכנית הועברה למחוז שלא קיבל את עמדת הועדה המקומית שהתנגדה לתוכנית. במסגרת תוכנית העיצוב הוחלט להעביר זאת לוועדת שימור ובמסגרתה גורמי המקצוע ישובו ע היזמים והגיעו להבנה לגבי נסיגה בקומות הקרקע על מנת לתת את המראה השימורי שאנחנו ציפינו שיהיה. ועדת שימור המליצה על כך ואנחנו אישרנו את התוכנית עם התיקונים ולכן כרגע בהתחשב ברצונות של הועדה המקומית כרגע יש בידינו את התוכנית האופטימלית שסברנו להוציא.

מיטל להבי : האם הרחובות ששופצו על ידי העיריה האם זה שטח עירוני? או שפ"פ.

מעין אלימן : הכל הם רחובות.

חיים גורן : מה אתם עושים בשימור.

האירוע הזה תם ונשלם

יותם בן יעקב : התוכנית היא כולה שימור. יש שימור א' אין עליו תוספת הוא לשימור מחמיר. באותה תב"ע החלק האחורי הפנימי הוא נקבע לשימור בקומות הקרקע בלבד גם זה נעשה לא השתנה. מה שהשתנה התב"ע המקורית הראתה בחלק מהמבנים יש 3.5 קומות וחלק מהמבנים 4.5 קומות התב"ע החדשה ביקשה ליישר גם להיות 4.5 קומות בדומה למבנים היותר גבוהים קומות הקרקע בכל המבנים האלה נשמרה.

חיים גורן : שאלתי על עבודות השימור עצמם.

| התוכן  | מס' החלטה                    |
|--|------------------------------|
| תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)<br>דיון נוסף | 13/11/2024<br>4 - - '24-0021 |

יותם בן יעקב: התב"ע מחויבים זה מעוגן בתב"ע. יהיו תאומים עם מחלקת השימור ויש עבודה על פרטי שימור ופרטי אבן וחלונות.  
 חיים גורן: גם על המבנים שהם לא נוגעים בהם.  
 יותם בן יעקב: על כל המבנים לשימור יעברו כמו בכל מבנה שעובר שימור. הם יעברו שימור בכל מבנה של תוספת בקומת הקרקע היא תעבור את כל טיפול הנדרש.  
 מיטל להבי: הגובה המקסימלי הוא 4.5 קומות הויכוח היה על קומה.  
 יותם בן יעקב: כן  
 חיים גורן: קומה פה קומה זה הרבה כסף באזור הזה.  
 ליאור שפירא: מאשרים את תוכנית העיצוב לפי חו"ד צוות.

בעד: רועי אלקבץ, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון  
 נמנעים: חן אריאלי וליאור שפירא

**בישיבתה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, מיטל להבי