

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 01-24 מתאריך 11.09.2024

חברי הועדה

ליאור שפירא, מ"מ וסגן רה"ע, יו"ר וועדת השימור
אלחנן זבולון, סגן רה"ע ומ"מ יו"ר ועדת השימור
חן אריאלי, סגנית רה"ע וחברת וועדת השימור
מיטל להבי, סגנית רה"ע וחברת ועדת שימור
נוי אלראי שניצר, חברת מועצה וחברת וועדת השימור
אורלי אראל, סגנית מה"ע ומנהלת אגף תה"ע, חברת וועדת השימור

מוזמנים

יעל אטקין, המועצה לשימור אתרים, משקיפה
הראלה אברהם אוזן, משנה ליועץ המשפטי
שירי לנצר, ועדה מחוזית, מינהל התכנון
טל פרידמן, יועצת שימור, ועדה מחוזית
עדי בסיס, מנהלת מח' תכנון יפו-דרום
יותם בן יעקב, מח' תכנון יפו-דרום
מישה דנילוב, מח' תכנון יפו-דרום
רון סרודי, מנהל מח' מידע ויעודי קרקע
שרון טריגר, יח' יישום השימור
פרדי בן צור, ע' סגן ראש העירייה

מחלקת שימור: מנהל המחלקה ירמי הופמן, עדי רוז, הדס נבו גולדברשט, נדיה חמלניצקי, יניב מיליס
רינת מילוא, מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור

סדר היום:

1. תכנית הבית הירוק תא/5033
2. פרדס דלק תא/5169
3. פרדס דכה תא/4781
4. תכנית צפון פלורנטין תא/4760
5. מדיניות עיצוב פלורנטין
6. תכנית עיצוב השוק היווני תעא/4914



נושא מס 1: הבית הירוק תא/5033



מיקום וגבולות:

שכונת צהלון ושיכוני חיסכון, מפגש הרחובות שבטי ישראל ויפת.

דברי הסבר לתכנית: מרחב הבית הירוק ממוקם בלב יפו, בצמידות לשכונת עגימי ולכיכר חאגי כחיל. בתחום התכנית קיימים מבנים היסטוריים שנבנו בשנות ה-30. הבית הירוק שפונה לכיכר חאגי כחיל הינו מבנה איקוני בעל איכויות אדריכליות גבוהות ומיקום מרכזי ובולט. המרחב כולו משמש כבסיס צבאי של חיל המשטרה הצבאית ופועלים בו בית דין צבאי, פרקליטות צבאית ומשטרה צבאית. תכנית זו תאפשר פינוי הבסיס הצבאי מלב יפו, שימור של המבנים האיקונים הבית הירוק והבית הירוק, הפיכת הבית הירוק למבנה ציבור במגרש ביעוד שבי"צ, הקמת מבנים חדשים הכוללים יחיד להשכרה ומסחר מלווה רחוב.

כתובת: יפת 85, יפת 87, יפת 89, יפת 91 (פינת שבטי ישראל 80), שבטי ישראל 76, שבטי ישראל 78, שבטי ישראל 85, שבטי ישראל 83 (פינת ליב בן שרה 2)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7045	מוסדר	חלק	95,96,97,98,99,106,107	129,100

שטח התכנית: 6.95 דונם

מתכנן:

אדריכלית התכנית: אורית מילבאואר אייל, מילבאואר אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: אדריכל נוף גיל הר גיל, גרינשטיין הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ
 יועץ תנועה: אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ

יזם: דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור והשכרה בע"מ

בעלות: רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית קיים בסיס צבאי של חיל המשטרה הצבאית ובו פועלים כיום בית הדין הצבאי, הפרקליטות הצבאית והמשטרה הצבאית. קיימים במגרש ארבעה מבנים שהוקמו בשנות ה-30 כמבני מגורים פרטיים בשטח כולל של 2720 מ"ר. לצד המבנים ההיסטוריים קיימים מספר מבני תמך קבועים ויבילים. כמו כן קיימות גדרות המבנים המקוריים, וכן שערים וגדרות שנוספו לאחר שנת 1948. קיימים מספר עצים, מרפסות חוץ ובריכת מים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000

יעוד: מגורים בבניה עירונית, חזית מסחרית לרחוב יפת

אזור תכנון: 706

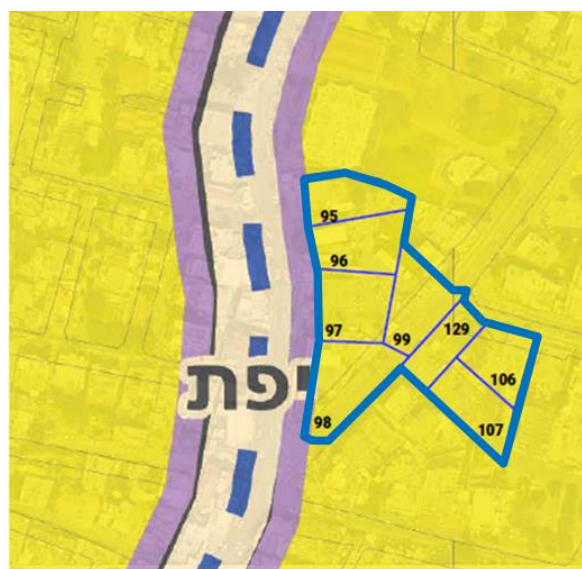
גובה הבניה: עד 8 קומות (חלקות 95-99), עד 4 קומות (חלקות 106-107)

זכויות בניה: רח"ק 3



תא/5000
נספח עיצוב עירוני

עד 4 קומות
עד 8 קומות



תא/5000
נספח אזורי יעוד

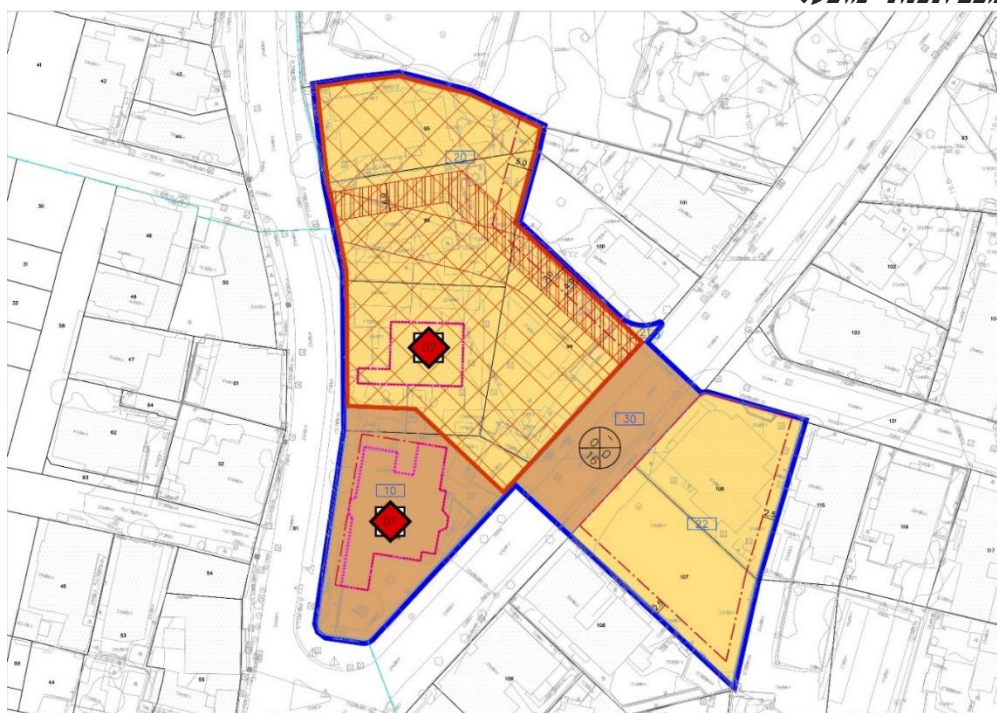
אזור מגורים בניה עירונית נמוכה
אזור מגורים בניה עירונית
חזית מסחרית
רחוב עירוני

מצב תכנוני קיים:

שימושים	צפיפות	גובה	זכויות בניה	חלקות		שטח	יעוד	תכנית
	מ"ר/ד"	מ'	%	חלק	בשלמות	דונם		
מגורים, אכסון מלונאי, ושימושים קהילתיים	110	10.5	125	96,99	95	1.724	מגורים ג	2551
חינוך, רווחה, בריאות ודת ומוסדות מנהל קהילתיים. אכסון מלונאי בעל זיקה ציבורית	ל.ר.	10.5	עד 130	96	97	1.138	יעוד מיוחד (הבית הצהוב)	
חינוך, רווחה, בריאות ודת ומוסדות מנהל קהילתיים. אכסון	ל.ר.	10.5	עד 130		98	1.168	יעוד מיוחד (הבית הירוק)	

מלונאי בעל זיקה ציבורית								
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	96,99,100		0.727	דרך	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	126		0.645	דרך מאושרת	
מגורים, אכסון מלונאי, ושימושים קהילתיים	110	10.5	125		106	0.749	מגורים ג	2563
מגורים ומסחר, אכסון מלונאי	100	10.5	30 (מסחר) 130 (מגורים) 50 (שירות)		107	0.794	אזור לתכנון מיוחד	
						6.944	סה"כ	

מצב תכנוני מוצע:



תשריט מצב מוצע, ללא קני"מ

תיאור מטרות התכנון:

1. פינוי שימושי משרד הבטחון.
2. שימור ושיפוץ המבנים האיקוניים הבית הירוק והבית הצהוב.
3. הפיכת הבית הירוק למבנה ציבורי במגרש נפרד בייעוד שבי"צ.
4. הקמת מבנים חדשים הכוללים יחיד להשכרה ומסחר מלווה רחוב. כל יחיד בפרויקט הינן בהשכרה מפוקחת ומנוהלת ל 20 שנה. 25% מהיחיד הינן להשכרה במחיר מופחת לזכאים.
5. יצירת קישוריות להולכי רגל ואופניים בין רחוב שבטי ישראל ליפת ובין הבית הירוק לשצ"פ מצפון לתכנית.

רח"ק מקסי: 3
צפיפות: 157 יח"ד בשטח ממוצע 65 מ"ר

נתונים נפחיים:

מגורים (ממזרח לרחוב שבטי ישראל):
 4.5 קומות, גובה קומה 3.30 מ' (בקרקע 4.50 מ')
 קווי בנין: קדמי 1 (רחוב שבטי ישראל): 0 מ', קדמי 2 (רחוב לייב בן שרה): 0 מ',
 צידי 1: 2.5 מ', צידי 2: 2.5 מ'

מגורים (ממערב לרחוב שבטי ישראל):

מבנים בני 8 קומות כולל קומת קרקע ו-2 קומות בנסיגה, גובה קומה 3.30 מ' (בקרקע – 4.50 מ')
 קווי בנין עפ"י תשריט, ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' מהבית הצהוב

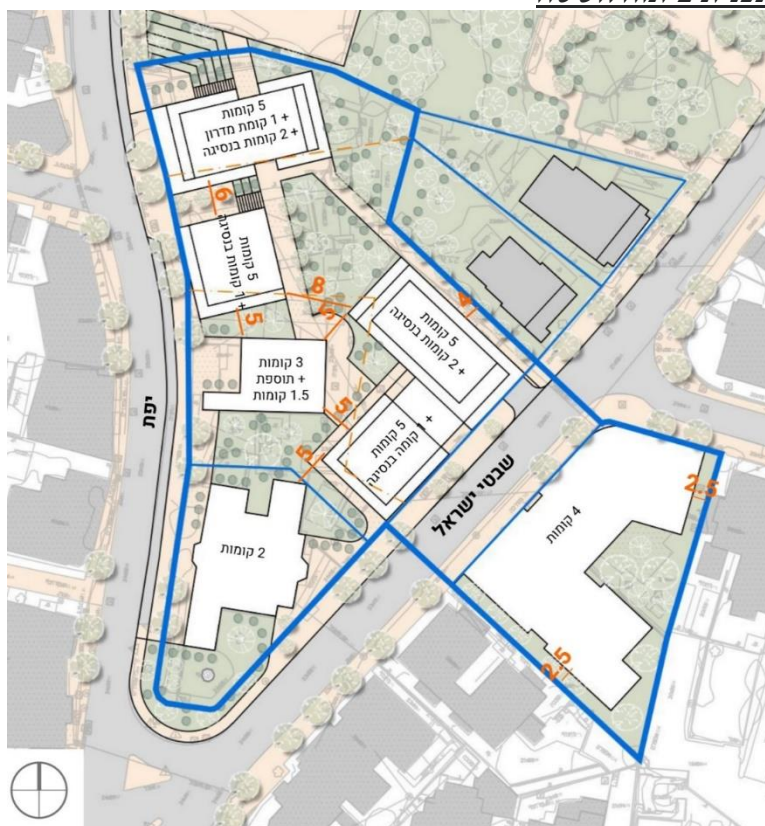
הבית הירוק – מבנה לשימור לשימוש ציבורי עירוני

מבנה קיים לשימור מחמיר, בן 2 קומות מעל קומת מסד
 תכנית כ-450 מ"ר, סה"כ שטח בנוי כ-967 מ"ר
 קווי בנין לפי המבנה הקיים

הבית הצהוב – מבנה לשימור לשימוש מלונאי/מעונות סטודנטים

מבנה קיים בן 2 קומות מעל קומת מסד
 תכנית כ-225 מ"ר, סה"כ שטח בנוי קיים כ-674 מ"ר
 תותר תוספת קומה וקמת גג חלקית בתיאום עם מחלקת השימור, וכן בניה נוספת בתחום קומת המסד בקונטור המבנה הקיים.
 קווי בנין לפי המבנה הקיים.

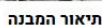
תכנית פיתוח השטח



תכנית בינוי, ללא קניימ

שימור:

1. הבית הירוק: ייקבע לשימור מחמיר. המבנה יעבור לבעלות העירייה במגרש בייעוד למבני ציבור. באופן זה המבנה יוגש לציבור ויהפוך משטח צבאי סגור למבנה עבור הקהילה. התב"ע תאפשר בהיית מרתף ככל וידרש עבור הסבתו לציבור. הכל בהתאם לתיק תיעוד שייערך ותיאום עם מח' שימור.



מבנה בן שתי קומות מעל קומת מסד, וכן קומת גג
והלקית. שטח המבנה: 967 מ"ר. בחצר נמצא מבנה
שירות בן קומה אחת מאבן כורכר.
בנה בשנת 1935 עבור שיח' עלי אבו סעיד כבית
ליואן מודרני.
מוגדו לפי תכנית 2551 כמבנה לשימור. משמש
כיום את בית הדין הצבאי.



[illegible]

הדמיה של המבנים לשימור בתוך הפרויקט החדש:



החלטת מה"ע:

תכנית מצוינת, מקיימת יחסים טובים. יש לחשוב על פיתוח הכיכר והיחס לבניינים לשימור לטובת יצירת אירוע עירוני משמעותי.
התכנית מהווה בשורה לאזור ולרחוב יפת והתכנית יכולה להוות התחלה בשינוי חתך רחוב יפת. לעניין השימושים הציבוריים- מקבל את ההצעה לדיוור לסטודנטים בתחום הבית הצהוב ולשימושים תמכי קהילה ביתר השטחים. יש לסיים תאום מול היחידה האסטרטגית.
מקבל את המלצת הצוות לנספח בינוי מחייב וללא תכנית עיצוב. יש לבחון תחנת עצירה טרם היתר לסיום תאום תכנון הפיתוח והנגישות, שבילי האופניים ופיתוח הדרכים.

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור :

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המקומית

מהלך הדיון:

חברי הוועדה: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, נוי אלראי, אורלי אראל

משתתפים נוספים: יותם בן יעקב, יועד גודר

יותם בן יעקב: פרויקט מיוחד, מה שהיה פעם מתחם משרד הביטחון, בית הדין הצבאי, הרבה מאוד שנים מאחורי גדר, פרויקט שקובע דיוור להשכרה במסגרת "דירה להשכיר" וגם מממש את שימור הבית הירוק והבית הצהוב. הבית הירוק יעבור לבעלות העירייה כמגרש בייעוד ציבור. יציג את התוכנית נציג האדריכלים משרד אורית מילבאואר.

ליאור שפירא: אבקש לציין, נוי אלראי תמשיך את הדיון יחד עם אלחנן זבולון כשחן אריאלי ואני נצטרך לצאת מהדיון.

יועד גודר: מציג את עיקרי התוכנית מתוך מצגת.

ליאור שפירא: מה הערך השימורי של הבית הצהוב?

יועד גודר: זה מוגדר לשימור בתוכנית השימור המקורית, תכנית 2551

רינת מילוא: זה מסומן לשימור כבר מתוכנית משנות ה-90

יותם בן יעקב: זה מבנה בסגנון אקלקטי עם פרטים יפים. המבנה האייקוני שיושב על הכיכר הופך להיות מבנה ציבור והבית הצהוב מקבל טיפול אחר אבל ראוי לשימור בהחלט.

יועד גודר: ממשיך להציג את התוכנית ממצגת.

ליאור שפירא: על מי המטלה לשמר אותו?

אורלי אראל: הבית הירוק הופך לבניין ציבורי שלנו, מגרש חום.

יותם בן יעקב: תהיה חובה לשמר. מאחר שהבית הצהוב נמצא בשטח היזם, אנו רוצים לוודא שהוא ישומר. תנאי לאכלוס יהיה לשמר את הבית הצהוב. הבית הירוק עובר לעיריית ת"א כמגרש חום. כשתאושר הפרוגרמה תערך תכנית עיצוב והמבנה יעבור שימור לפי תיק התיעוד. אנחנו לא נתנה אכלוס של מבנים לדיוור בשימור בפועל של מגרש חום, של העירייה.

ליאור שפירא: הם מקבלים את הזכויות כתוצאה מהשימור של המגרש הירוק?

אורלי אראל: לא, זה הפקעה.

ליאור שפירא: מאיפה ההקצאה?

אורלי אראל: כשעושים תב"ע חדשה שמסיפה שטחי מגורים, תעסוקה היחידה לתכנון אסטרטגי מכינה פרוגרמה לצרכי ציבור. הפרוגרמה יכולה להיות הקצאת מגרש, שטח ציבורי מבונה וכו'. במקרה הזה בתיאום עם כל יחידות העירייה השונות ההמלצה היא לקבל בניין לשמור אבל הוא ההקצאה לצרכי ציבור, שישמש מרכז קהילתי פעילות יום ואחר, אנו מקבלים מגרש חום עם בניין מה העירייה בונה זה תלוי בצרכי העירייה וביכולות הכלכליות של העירייה. אנחנו מקבלים מבנה שיש לו חשיבות ציבורית בגלל המבנה עצמו, השימור שלו, האיכויות שלו. לכן אנו מקבלים מגרש חום שיש עליו מבנה לשימור. כשהעירייה תחליט שהיא רוצה להשתמש במבנה היא תקצה כסף לשיפוץ הבניין לצורך התאמתו לשימוש הציבורי שייכנס אליו.

נוי אלראי: הבית הירוק לא משופץ?

אורלי אראל: נכון, עד שהעירייה תחליט לשפץ אותו. אבל עד אז העירייה צריכה לשמור אותו, היא לא יכולה להרוס אותו.

ליאור שפירא: מכיוון שזו העירייה אז התנאי לשפץ אותו כעת נעלם.

אורלי אראל: נכון

ליאור שפירא: האם ניתן היה לעשות זאת במסגרת מטלות יזם?

אורלי אראל: לא כשזו קרקע שאנו מקבלים מהמדינה.

נעשתה הפסקת הקלטה לצורך התייעצות.

ליאור שפירא: הנושא יורד מסדר היום ויחזור לוועדת השימור לאחר בדיקת נושא מטלת השימור של הבית הירוק.



נושא מס' 2: פרדס דלק תא/5169

מיקום וגבולות:

יפו, שכונת צהלון ושיכוני חיסכון. ממערב לשדרות ירושלים, מצפון לרחוב נחמן מברסלב מדרום לרחוב בת עין וממזרח לרחוב שדרות חב"ד.



כתובת: שדרות ירושלים 126-130, ציהתל"י 40, בת עין 17-5, שדרות חב"ד 1-1

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047		חלק	25-31, 33-37, 141, 144, 146, 158, 172, 177, 188, 223, 225, 229	24, 163-168, 174, 186, 226

רקע כללי:

תכנית להתחדשות עירונית במרחב פרדס דלק. מרחב הפרדס מאופיין בבניה לא מוסדרת, שטחים ציבוריים תפוסים וניתוק מהמרחב השכונתי. תכנית זו תאפשר את הסדרת הבינוי בפרדס והמגורים של תושבי הפרדס, שמירה על הפארק המרכזי, בינוי מעורב שימושים על שדרות ירושלים לצד תחנת הרכ"ל ושימור מבנה הבאר בלב הפרדס כחלק מהשצי"פ.

מתכננים: ישר אדריכלים

אדריכלי שימור: עידו שלום אדריכלות

בעלויות: נדלן חכם, משפי' דלק, משפי' חסונה, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל: בתחום התכנית קיים שטח ציבורי פתוח גדול עם עצים בוגרים ובעלי ערך לאורך רחוב בת עין ושדרות ירושלים. בדרום מרחב התכנית קיים בית ספר לבנות במבנה בסגנון. קיימת באר היסטורית שריד לפעילות החקלאית בפרדס. שאר השטח תפוס בבניה לא מוסדרת ולעיתים ארעית.

מדיניות קיימת:

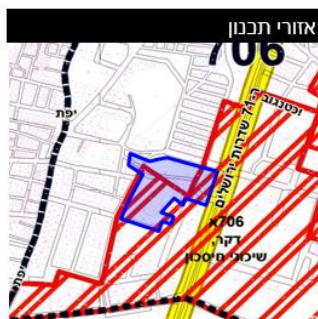
תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

שטחי הבניה מותרים: רח"ק מקסי' 3 לפי ייעוד הקרקע. רח"ק 6 לפי הערה בטבלה 5 וכמפורט מטה.

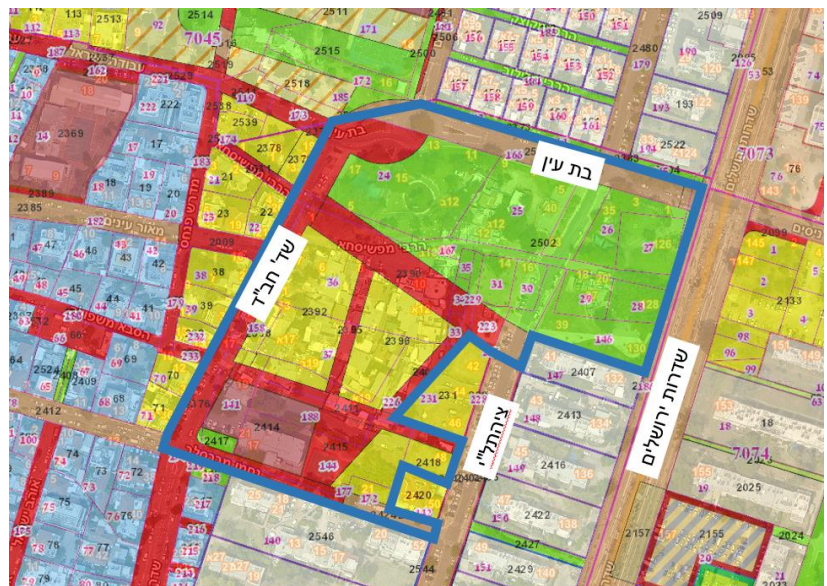
נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות בין שדרות ירושלים ליפת, ועד 8 קומות לאורך שדרות ירושלים.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 706 א' – בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק 6 ולגובה של עד 25 קומות בכפוף לפינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.



מצב תכנוני קיים:

ייעודי קרקע לפי תב"ע תקפה: תא/2563 – מתחם צהלון יפו



יעוד קיים: מגורים, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים.

תא/מק/צ' (2015): תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

מצב תכנוני מוצע:

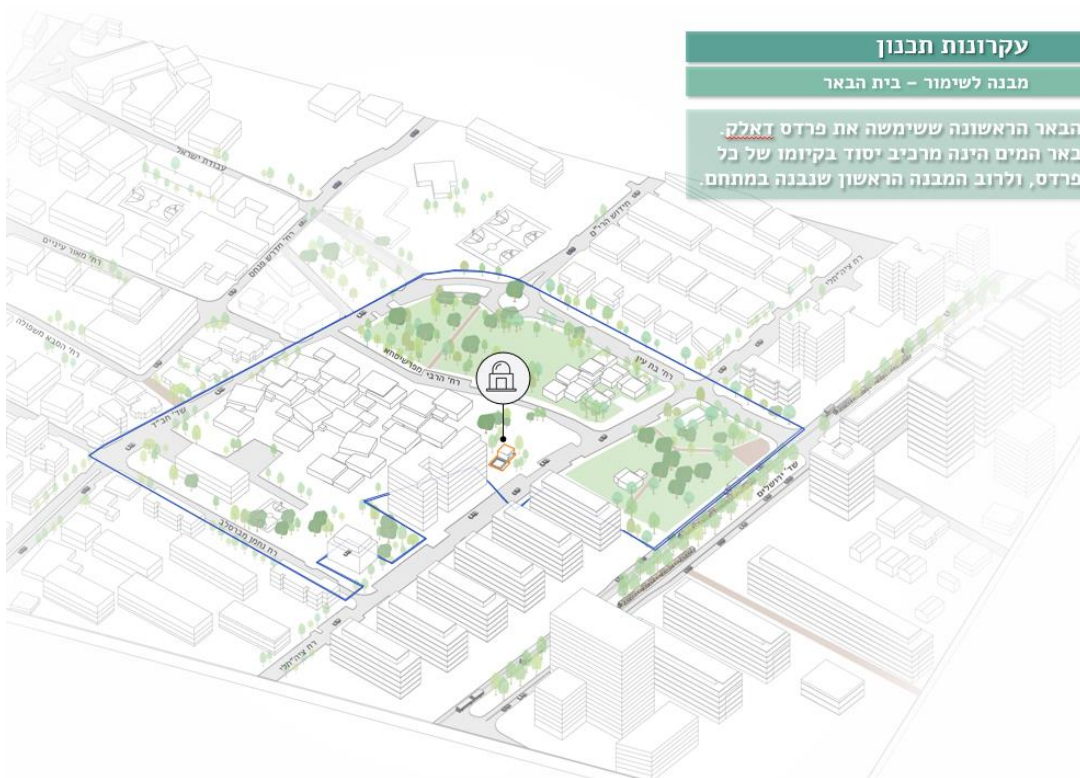
מטרות התכנון:

1. התחדשות פרדס דלק באמצעות תוספת שטחים עבור מגורים, תעסוקה ומסחר.
2. חיזוק העירוניות ברחוב שדרות ירושלים ע"י קביעת בינוי מעורב שימושים הכולל תעסוקה לצד תחנת רק"ל. יצירת דופן מסחרית לרחוב תוך שמירת העצים הבוגרים הקיימים.
3. שמירת השצ"פ המרכזי הקיים והעצים הבוגרים בו, כגן עירוני לרווחת תושבי הפרדס והשכונות הסובבות.
4. שמירת מבנים בעלי ערך כמבנה הבאר ההיסטורית ומבנים נוספים כפי שיומלץ בסקר השימור המתחמי.
5. הגדלת מגרש בית הספר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לטובת מענה לצורכי האוכלוסיה הגדלה.
6. הסדרה סטטוטורית של רחוב ציהתל"י.
7. יצירת מרחב מוטה הולכי רגל זאת על ידי שינוי מערך הדרכים והשצ"פים בתחום התכנית לרבות ביטול זכות דרך קיימת והפיכתה לשצ"פ.
8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

זכויות בניה:

שטח סחיר בפרויקט 8.7 דונם.
רח"ק מקס' 6
סה"כ שטח סחיר בפרויקט: מקס' 52,200 מ"ר
יח"ד: עד 500 יח"ד
שטח תעסוקה ומסחר לא יפחת מ 4500 מ"ר
נתונים נפחיים:
מספר קומות: מ: 9 עד: 20
תכסית: 75%

שטחי המסחר ירוכזו לאורך שדרות ירושלים ושדרות חב"ד.
שטחי התעסוקה ירוכזו לאורך שדרות ירושלים, בסמיכות לתחנת הרק"ל.
עקרונות ודברי הסבר נוספים:
התכנון המוצע מורכב משני מגרשי מגורים: המגרש בלב הפרדס מציע בינוי בין 9-15 קומות עם מסחר מקומי בקומת הקרקע לרחוב חב"ד. המגרש על שדרות ירושלים מציע בינוי מעורב עד 20 קומות הכולל מסחר כלפי השדרה ושטחי תעסוקה. מגרש זה נמצא בסמוך לתחנת הרק"ל – איסקוב.
התכנית תקבע שטח בנוי עבור הקמת בתי תפילה – צורך שעלה מהקהילה.
התכנית קובעת שצ"פ מרכזי במקום בו קיימת כיום חורשה עם עצים בוגרים בעלי ערך.
בתחום התכנית קיימים מבנה באר היסטורי שישולב בתחום התכנית.
בדופן הדרומי של התכנית, לאורך רחוב נחמן מברסלב קיים מבנה ביי"ס על מגרש בייעוד מבנה ציבור אשר יורחב במסגרת התכנית, זאת בהתאם לחו"ד היח' האסטרטגית.



עקרונות תכנון

מבנה לשימור - בית הבאר

הבאר הראשונה ששימשה את פרדס דאלק. באר המים הינה מרכיב יסודי בקיומו של כל פרדס, ולרוב המבנה הראשון שנבנה במתחם.



עקרונות תכנון

יצירת דופן מסחרית לרחובות ראשיים
שד' ירושלים, ושד' חב"ד

הוספת מרכיב של תעסוקה

מגורים - מדרג גבהים משד' ירושלים
לשד' חב"ד

תשריט מצב מוצע:



החלטת פורום מהנדס העיר:

החלטת ס.מה"ע:

מאשרת קידום התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הנ"ל ולחוו"ד הצוות.

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המקומית.

מהלך הדיון:

חברי ועדה: אלחנן זבולון, חן אריאלי, נוי אלראי, אורלי אראל

משתתפים: יותם בן יעקב, צח קוזניצקי, יוני גרוסווסר, עידו שלום, יניב זגורי, מיכל אורן

יותם בן יעקב: תכנית שבמהותה התחדשות והסדרת הפרדס, תכנית שמצפים לה הרבה שנים ביפו. את התכנית יציג אד' יוני גרוסווסר ועידו שלום.

יוני גרוסווסר ועידו שלום: מציגים את עיקרי התוכנית ממצגת.

יותם בן יעקב: יש פה פרויקט שהלב שלו הוא פארק, שיש בו מאמץ לשמור על הרבה עצים קיימים ובוגרים. יש את הבאר, בינוי שכונתי ובינוי אינטנסיבי ליד תחנת הרק"ל, האלמנט שאנו רוצים לשמר זה את הבאר. **רינת מילוא:** בשם הוועדה המחוזית ביקשו להעביר את המסר שהתוכנית טובה וראויה

החלטה: ממליצים לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המקומית פה אחד.

נושא מס' 3: פרדס זכא תא/4781

מיקום וגבולות:

ממזרח: שדרות ירושלים, ממערב: רח' אייזיק חריף מצפון: רח' סהרון, מדרום: רח' זלמן מייזל

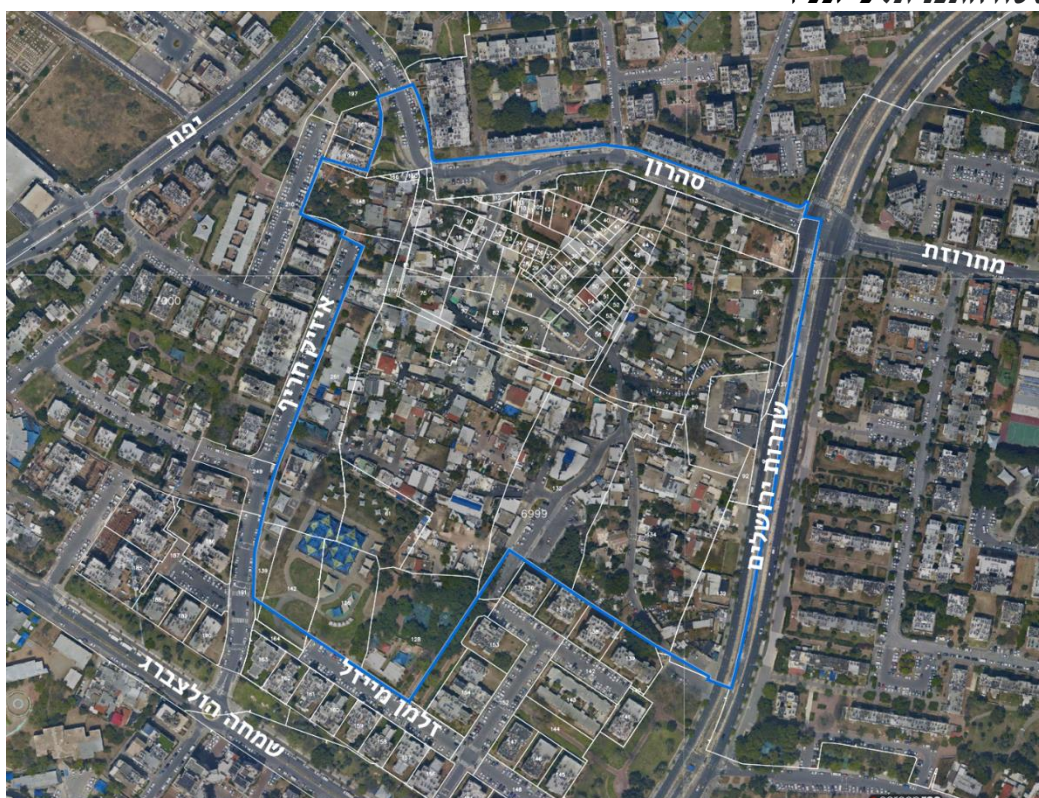
כתובת:

שדרות ירושלים, 204, 206, 208א, 208ב, 210, 212א, 212ב, 214א-ג, 216א, 218
 זלמן מייזל 1, 1א, 3
 אייזיק חריף 23, 25, 21א-ד, 17, 19, 15, 10
 סהרון 3, 3א, 7, 9
 רחוב 3404, 1א, 3א, 5, 5א, 7, 9, 11, 15א-ג, 19, 21א-ב, 2א-ב, 4א, 6, 8א-ד, 10, 12א-ד, 14א-ג

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6999	מוסדר	חלק	3-5, 7-8, 10-11, 13-57, 59-61, 74-82, 87-89, 90, 92-93, 97, 103, 105, 107, 111-113, 119, 121, 167	126, 128, 132, 134
7000	מוסדר	חלק	148, 150, 166, 251	139, 142, 194-195
7050	מוסדר	חלק	137	139
7075	מוסדר	חלק	77	

שטח התכנית: כ-117 ד'



רקע כללי:

תכנית להתחדשות עירונית במרחב פרדס דכה. מרחב הפרדס מאופיין בבניה לא מוסדרת, שטחים ציבוריים תפוסים וניתוק מהמרקם השכונתי. תכנית זו תאפשר את הסדרת הבינוי בפרדס והמגורים של תושבי הפרדס, פינוי שטחים ציבוריים והסדרתם לטובת השכונה כולה, בינוי מעורב שימושים על שדרות ירושלים לצד תחנת הרק"ל ושימור מבני באר היסטוריים.

מתכננים: פרחי צפריר אדריכלים

יזם: רשות מקרקעי ישראל

אדריכלי שימור: מיכל פירסטון

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ברובו מתפקד כמתחם סגור ותחום ובו בניה צמודת קרקע לא מוסדרת ותשתיות לקויות. המרחב הציבורי: את הפרדס חוצה רחוב 3404 המהווה את השלד של המרחב הציבורי, לאורך הרחוב קיים שצ"פ שחלקו תפוס בבניה וחלקו מתפקד כגינה ציבורית. בלב השצ"פ קיימים מבני תשתיות כולל פתח גדול למובל ניקוז לים. רוב הפרדס מאופיין בדרכים ושבילים לא מוסדרים, רובם באחזקה פרטית ובנגישות מוגבלת מאד לציבור. חלק מהרחובות ההיקפיים הגובלים במתחם מסתיימים ללא מוצא ולא מחוברים לרשת העירונית, כגון רחובות אייזיק חריף, זלמן מייזל וברוך קרוא. בחלק הדרומי של מרחב התכנון שטח פתוח ציבורי רחב הכולל מגרשי ספורט.

בינוי: הבינוי במרחב התכנון כולל מספר מבנים היסטוריים, ביניהם בתי באר, שהורחבו במהלך השנים באופן בלתי מוסדר, בבניה קבועה וארעית. מרבית המבנים בפרדס משמשים למגורים, וחלקם לעסקים כגון מוסכים, משתלות וכו'. ברחוב שדרות ירושלים פועלת תחנת דלק. בדפנות הדרומית והמערבית של התכנית, לאורך רחובות אייזיק חריף וזלמן מייזל, פועלים מבני ציבור הכוללים בית כנסת, גני ילדים, מעונות יום ומתנ"ס. חלקה 3: בחלקו הצפון מזרחי של המרחב, חלקה מס' 3 בה מוקמים בימים אלו שני מבני מגורים בני 15 קומות וקומה טכנית ובהם 123 יח"ד. הגישה הנוכחית אל החלקה מתוכננת להתבצע בזיקת הנאה מרח' סהרון מצפון, דרך חלקה 97.

תשתיות: בלב מרחב התכנון, הסובל מהצפות, פתח ניקוז גדול וממנו מובל תת קרקעי משמעותי המהווה חלק ממערכת הניקוז העירוני. בחלק הצפוני של המרחב פועלת תחנת שאיבה לביוב. התחנה מיושנת ולא צפויה לעמוד בשירות הנדרש לשכונה החדשה, ויהיה צורך להחליפה. מעבר לכך, יתר התשתיות הן מיושנות, חלקן ארעיות ומתפקדות בצורה לקויה.

תחבורה: ברחוב שדרות ירושלים, ממוקמת תחנת הקו האדום "מחרוזת". כל מרחב התכנון נמצא בתחום 500 מ' בקו אווירי מהתחנה. בנוסף, קווי אוטובוס רבים עוברים בשדרות ירושלים, וכן ברח' יפת הסמוך לתחום התכנית ממערב.

עצים בוגרים: במרחב התכנון עצים בוגרים רבים.

מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר תא/5000 (2016)

נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4

נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות.

נספח מתחמי תכנון: אזור 704 א' – מתחם להתחדשות עירונית. תוספת רח"ק 1. סה"כ רח"ק ממוצע 5. תוספת

מדרגת גובה: עד 15 קומות.

חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תוכנית מפורטת. תוכנית מדיניות אושרה ב-2017.





נספח אזורי תכנון
מתחם להתחדשות עירונית - אזור 704/א



תשריט אזורי ייעוד
אזור מגורים בבניה מרקמית
רח"ק 4.0 + 1.0 למתחם התחדשות עירונית.
סה"כ רח"ק מרבי 5.0



נספח עיצוב עירוני
אזור מגורים בבניה מרקמית
עד 8 קומות + מדרגה נוספת למתחם התחדשות עירונית. גובה עד 15 קומות



נספח תשתיות
תחנת שאיבה לביוב
מובל ניקוז

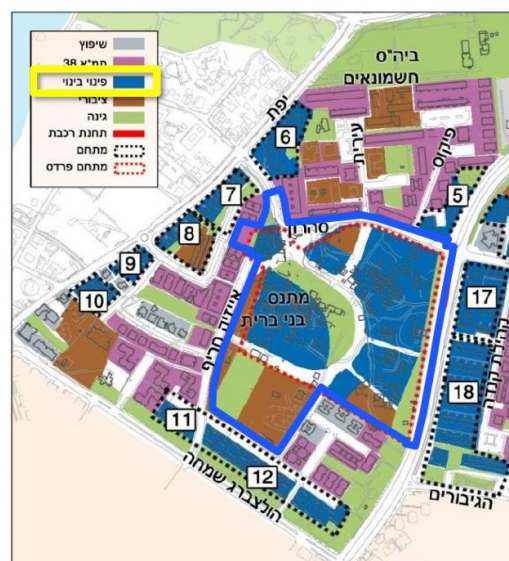
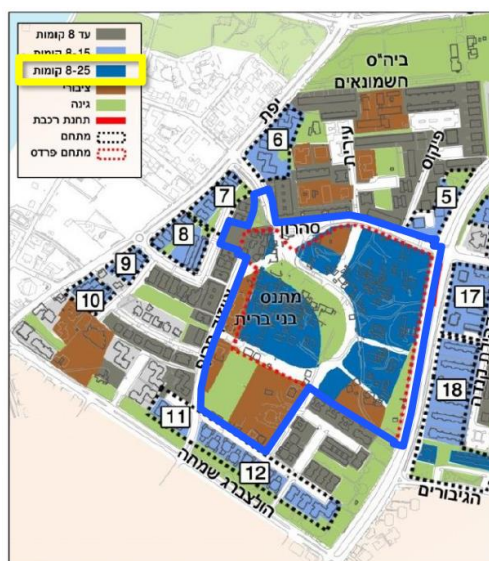
נספח תחבורה
מערכת תחבורה עתידית
נוסעים - הקו האדום



תוכנית מדיניות שיכונן דרום יפו (2017)
כלי ההתחדשות המוצע בפרדס דכה הנו "פינוי ובינוי". מוצעת "בניה חדשה וגבוהה בפרדס דכה". הגובה המוצע: 8-25 קומות.

עקרונות תכנון נוספים מתוך המדיניות:

- קישוריות להולכי רגל בכיוון מזרח ומערב, בדגש על קישוריות אל הרכבת הקלה ואל הים.
- דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים כך שתיווצר שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור.
- תכנון חדש למערך התחבורה, אשר יקשר בין הרחובות הקיימים ויצור מערך מתפקד של תנועה במרחב.
- חזית מסחרית ברח' סהרון.
- תקן חניה מופחת.
- תמהיל דירות מגוון.
- יצירת המשך לרח' אייזיק חריף דרך פרדס דכה.



מצב תכנוני קיים:

- תב"ע תקפה: תא/2631 יפו – סהר (פרדס דכה). אושרה 10/08/1998
- יעוד קיים: מגורים ב', מגורים מיוחד, אזור מסחרי, מגרש מיוחד (תחנת דלק), שטח פרטי פתוח, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים (מאושרת, מוצעת, משולבת), שבילים, שטח לספורט
- שטח התכנון: כ-123 ד'. תחום התוכנית התקפה רחב במעט מתחום התוכנית המוצעת.
- 668 יח"ד
- 46.852 ד' סחיר (כולל שפ"פ)
- 72,000 מ"ר בנוי ברוטו על קרקעי במגרשים הסחירים. רח"ק 1.54.
- 4-13 קומות.
- שימושים מותרים: באזורי המגורים: מגורים בלבד. באזור מסחרי: מסחר ומשרדים. במגרש מיוחד: תחנת דלק ומסחר או מגורים.

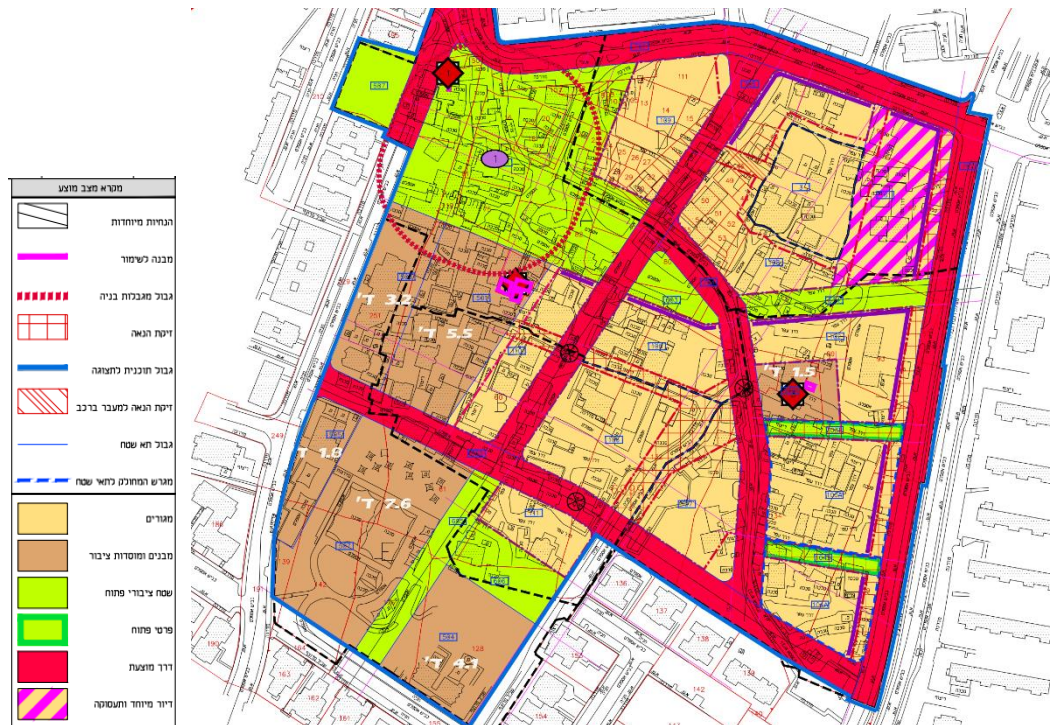


מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- א. התחדשות של מרחב התכנון במתווה של פינוי ובינוי, בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ולתוכנית המדיניות לשיכונן דרום יפו.
- ב. פינוי והריסת הבניה הלא מוסדרת במרחב, למעט בתי באר שיוגדרו לשימור, והקמת שכונה חדשה בת 1,923 יח"ד ו-25,000 מ"ר למסחר ולתעסוקה. המבנים החדשים ישלבו בניה מרקמית בת 9 קומות לכל היותר, ו-8 מגדלים בני 19 קומות לכל היותר.
- ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים בסך של כ-19.8 ד', ובנוסף כ-1.4 ד' שפ"פ בזיקת הנאה לציבור וכ-4.9 ד' שטחים סחירים בזיקת הנאה לציבור. סה"כ כ-26 ד' פתוחים לרווחת הציבור, שיפתחו כמרחב רציף והמשכי המקושר למארג הרחובות בשכונה ובסביבה, תוך שמירה על מקבצי עצים בוגרים קיימים.
- ה. קביעת כ-23.7 ד' למבנים ומוסדות ציבור, חלקם קיימים ומתפקדים וחלקם חדשים לטובת התושבים הקיימים והחדשים בשכונה.
- ו. קביעת כ-26.4 ד' לרחובות, מתוכם כ-14 ד' לרחובות פנימיים בשכונה החדשה, וכ-12.4 רחובות היקפיים קיימים.

- ז. קביעת חזיתות מסחריות לאורך שדרות ירושלים ורח' סהרון.
- ח. קביעת זכויות בניה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.
- ט. קביעת הוראות כלליות לנושא בינוי, פיתוח, מרתפים, ניהול גר, זיקות הנאה, תנאים בהליך הרישוי לרבות תוכניות עיצוב אדריכלי, איכות הסביבה, תנועה וחניה ועוד.
- י. קביעת גודל דירה ממוצע ותמהיל יחידות דיור.
- יא. קביעת בתי באר היסטוריים לשימור.



פירוט יעדים/שימושים:

שימושים	ייעוד
שימוש ראשי: מגורים, דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מהדירה שימוש משני: מסחר	מגורים
שימוש ראשי: מגורים, דירות, משרדים שימוש משני: מסחר	מגורים ותעסוקה
כל השימושים המותרים על פי תכנית צ'	מבנים ומוסדות ציבור

זכויות בניה:

- שטחי בניה ברוטו מעל הקרקע: כ-234,000 מ"ר לפי חישוב רח"ק 5 X 46.8 ד' סחיר. מתוכם: כ-15,000 מ"ר ברוטו על קרקעי למסחר ולתעסוקה, היתר למגורים.

יח"ד: 1,923

צפיפות: 41 יח"ד / ד' נטו בממוצע

שטח ממוצע ליח"ד: 74 מ"ר עיקרי + ממ"ד

סה"כ יח"ד: 1,923

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד: 19

גובה: 70 מ'

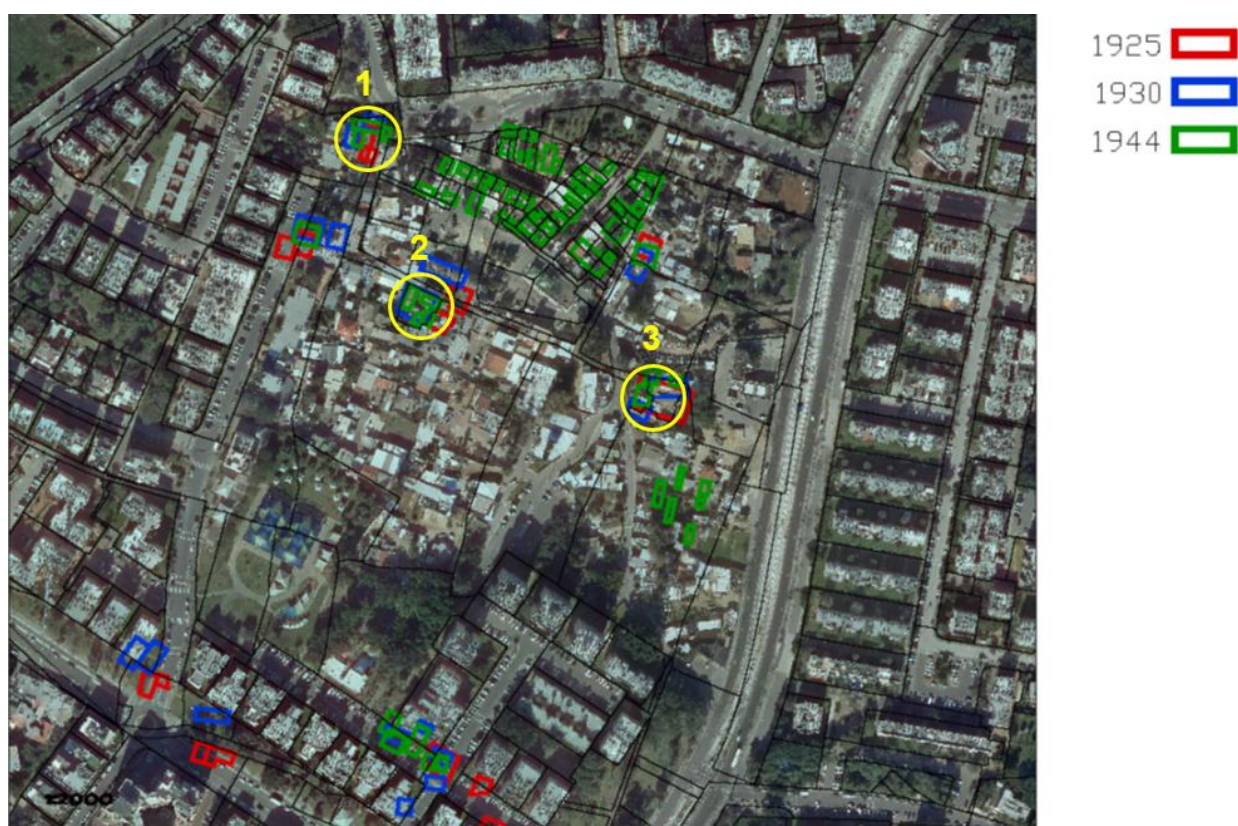
תכסית: 55%

קווי בניין: קווי בניין אפס לרחובות

שימור:

רישום הבעלות הראשון בפרדס נרשם בשנת 1942. משפחות אבו דכה (Dakki) וסקחפי (Sakhafi) נרשמו כבעלות שלושה מבין הפרדסים בתחום התכנית. פרדס דכה היה הגדול מביניהם. עם השנים קיבל כל תחום התכנית את הכינוי 'פרדס דכה'. משפחת אבו דכה שייכת לקבוצה גדולה של פלאחים שהגיעו לאזור יפו בסוף המאה ה-19 מעזה. משפחות אלו עבדו בפרדסים ובעבודות הקשורות לפרדסים (למשל בהובלת סחורות), והתבססו כלכלית. בכסף שהם הרוויחו הם קנו פרדסים. המשפחה רכשה לפחות ארבעה פרדסים: פרדס דכה (בתחום התכנית המוצעת), פרדס ב'סכנת דרוויש', פרדס ב'בית דג'אן' (בית דגון) ופרדס ביתל א-רישי (תל גיבורים).

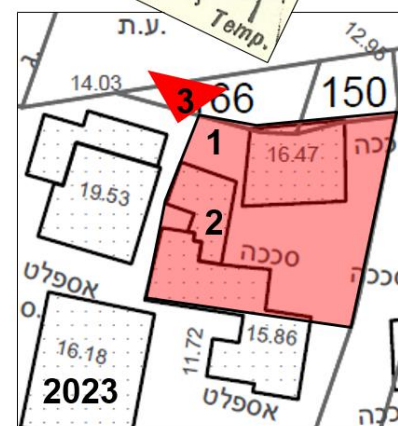
איתור בתי הבאר. קומפילציית מפות ע"ג תצ"א:



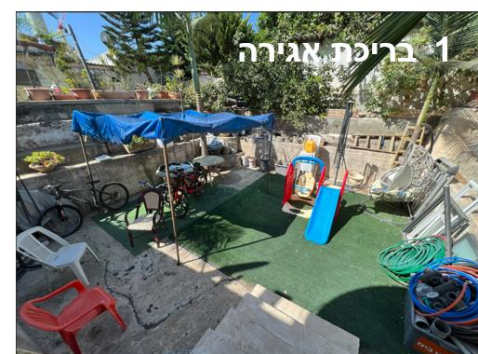
1925 
 1930 
 1944 

התכנית מציעה 3 בתי באר לשימור :

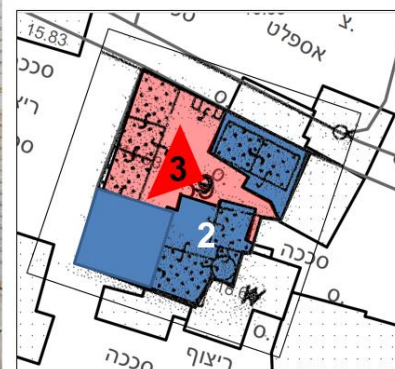
בית באר 1 (גוש 7000 חלקה 148) מוצע לשמר את מכלול בית הבאר על פי תיק תיעוד שיערך



בית באר 2 (גוש 6999 חלקה 59) מוצע לשמר את מכלול בית הבאר על פי תיק תיעוד שיערך



בינוי משנת 1942 על החלקה כיום.
בכחול – מבנים קיימים





בית באר 3 (גוש 6999 חלקה 5)
מוצע לשמר את בריכת האגירה ואת המבנה
עם הבאר (אם קיים)



תכנית בינוי משנת 1942 על החלקה כיום. בכחול - מבנים קיימים

החלטת ס.מה"ע:

מאשרת קידום התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הנ"ל ולחוו"ד הצוות.

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המקומית.

מהלך הדיון:

חברי ועדה: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, נוי אלראי, אורלי אראל
משתתפים: יותם בן יעקב, צח קוזניצקי, נועם פרחי, מיכל פירסטון

יותם בן יעקב: תכנית גדולה מאוד ביפו ג', גם אמורה להסדיר תא של מאות משפחות שחיות בצורה לא חוקית ולא התאפשר לחדש את המרחב הזה. התוכנית החדשה צפופה וקובעת שטחי ציבור. התוכנית מצאה גם אלמנטים היסטוריים שאותם נרצה לשמר.

מיכל פירשטון: יועצת השימור של התוכנית, מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת.

רינת מילוא: בשלבים מאוחרים יותר הוסיפו בעלי הפרדסים לצד המבנים האלה בתי פאר. המבנים נבנו בסמוך לבאר. ביפו ובעימי זה המרחב העיקרי ודרום העיר. יש מעט בצפון באיזור החווה החקלאית ויש אחד שנותרה בו בריכת האגירה ביהודה הלוי.

חן אריאלי: כמה בסך הכל יש בתי באר שעוברים שימור?

רינת מילוא: כיום יש בסך הכל 40 בתי באר שעוברים את תהליך השימור כיום, חלקם בבעלות פרטית וחלקם ציבורית. רב המבנים שבבעלות ציבורית עוברים את התהליך של שימור, רובם בבעלות מנהל קהילה או המשלמה.

חן אריאלי: חסר בעיר גם שטחים מהסוג הזה כך שזה מעולה
מיכל פירשטון: ממשיכה להציג את התכנית ממצגת.

אלחנן זבולון: מיטל להבי מצטרפת לדיון.

מיכל פירשטון: ממשיכה להציג את עיקרי התוכנית ממצגת.

נועם פרחי: מציג את עיקרי התוכנית בקצרה.

מיטל להבי: בית הבאר שייך למשפחות מסוימות?

יותם בן יעקב: בתוכנית עצמה הם יהפכו להיות חלק משטחי ציבור.



הגענו לשם צילמנו, זה לא מקום נטוש שהכרנו.

מיטל להבי : אז אולי כדאי לכתוב שאנחנו מא

חוס רגיל, לא צריך להתאמץ להמציא באר שלא קיימת, אני מדברת רק על שלוש

מיטל להבי: זו תוכנית יפה. האם החלטה על בית באר שימור, זה מתורגם לתועלת ציבורית שמקנה רח"ק או

זכויות נוספות?

מיטל להבי: תכנית יפה

רינת מילוא: גם במקרה זה הוועדה המחוזית מסרה שהתוכנית טובה וראויה

החלטה: ממליצים לקדם את התוכנית לדיון בהפקדה בוועדה המקומית פה אחד.

נושא מס' 4: תוכנית תא/מק/4760 - 'מרכז מסחרי' צפון פלורנטין

מיקום וגבולות:

צפון פלורנטיין- שכונת "המרכז המסחרי"

גבול מזרחי: רחוב העלייה

גבול צפוני: דרך יפו- אילת

גבול מערבי: רחוב מרכולת

גבול דרומי: גבול תכנית 44 ותכנית יפו B



רקע כללי:

שכונת צפון פלורנטינו, אשר נקראה במקור "מרכז מסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים בגבול בין תל אביב ליפו, מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של לב העיר תל אביב. רקמת השכונה מתאפיינת בגריד מבניים קטנים שחולקו למגרשים בגודל 180-220 מ"ר, במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. הבניינים

נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבנן. מאחר ולא הייתה זאת שכונת מגורים אופיינית, התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב ברוחב 11 מ'.

החלטות ועדת שימור:

- **החלטת ועדת שימור מס' 03-13 מה-20.06.2013** - החליטה ועדת השימור על קידום שימור רקמת שכונת פלורנטין רבתי, ומתקופה כד:

א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.

ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.

ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.

- **החלטת ועדת שימור מס' 02-21 מה-13.06.2021**
א. מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטינ, המתווה מחלק את כלל בנייני השכונה, שאינם חדשים או בני קומה אחת ורעועים, ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים+ 2 מבנים מתכנית השימור), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

ב. שימור האופי התפקודי – מסחרי של השכונה :

- שימור מספר יחידות המסחר הקיימות בקומת הקרקע וגודלן היחסי.
- רציפות החזית המסחרית תשמר.
- שימור האופי מסחרי (מעורב השימושים) של השכונה על ידי הגדרת שימושים לתעסוקה, מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי בשתי הקומות הראשונות, וכן בקומת המרתף העליונה (כשטחים עיקריים)

ג. שימור הפרצלציה :

קביעת הנחיות למגרשים קטנים במיוחד, בהם מתאפשר איחוד מגרשים, שאינו פוגע בפרצלציה הייחודית של המרקם הקיים.

מתכננים: בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים

אדריכלי שימור: מחלקת שימור

בעלויות: ריבוי בעלויות פרטיות, עיריית ת"א-יפו

מצב קיים:

מגמות ההתחדשות המאסיביות ה לצמיחת הרקמה מבינוי מקורי של 2-3 קומות, לבינוי בגובה של 6-7 קומות המתאפשרות במיצוי זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. ההתחדשות מייצרת מלאי מגורים ביח"ד בגודל ממוצע של 50 מ"ר, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה במשקי בית קטנים, לצד רקמה מסחרית שוקקת. בחודש אוגוסט 2021 אושר מסמך מדיניות למרחב, ופורסמו סעיפים 77-78 בדבר הכנת תכנית והתנאים המגבילים בהתאם להוראות המדיניות, כך שהיתרי בנייה כיום מקודמים בהתאם למדיניות התכנונית. התכנית אושרה בפורום מהנדס העיר בתאריך 28.05.2023 ומקודמת לדיון בתחילת שנת 2025.

מצב מוצע:

תכנית עירונית המגדירה את אופן ההתחדשות של שכונת המרכז המסחרי בסיום תמ"א 38. התכנית מתקנת את תכנית 44 ומאגמת את כל התכניות ומסמכי המדיניות הקיימים במרחב לכדי מסמך סטטוטורי אחד. התכנית מקודמת במסגרת תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם להוראות מדיניות צפון פלורנטיין (תא/9126) על פיה מקודמים היתרי בנייה בימים אלה. ככזאת, התכנית מאזנת בין התחדשות איכותית של המרחב כשכונה מעורבת שימושים מקיימת, לבין שמירה על מרקם השכונה הייחודי ואופיה התפקודי. התכנית נותנת הוראות לבינוי במגרשים הסחירים ללא הוראות איחוד וחלוקה מחייבות, וללא שינוי הייעודים הקיימים בתכנית 44: מרכז מסחרי, אזור מסחרי 1 ו-2. התכנית נשענת על 4 נדבכים: התחדשות, שימור, קיימות ושיפור המרחב הציבורי.

1. מתווה סטטוטורי לשימור הרקמה ההיסטורית בכללותה

- הגדרת תחום התוכנית כולו כ"מתחם לשימור" בהתאם לנוהל מבא"ת
- שימור האדריכלות** באמצעות 3 קטגוריות מדורגות, בהתאם לרשימת השימור:

קטגוריה	סימול בתשריט	הגדרה	הוראות
שימור	אייקון "אתר לשימור"	שימור של המבנה עם אפשרות למצות זכויות לפי הגדרות התוכנית. לא תתאפשר הריסת המבנה הקיים.	א. שימור המבנה עם אפשרות למצות זכויות בתוספת בנייה בתכנית זו. ב. לא תתאפשר הריסת המבנה הקיים. ג. נדרשת הכנת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור, על בסיסו יינתנו הנחיות מחלקת השימור לשימור המבנה. ד. בכל בנייה במבנה לשימור יבוצע תיאום עם מחלקת השימור לעיצוב תוספות הבנייה והתאמתם למבנה לשימור ולשיקול דעת מהנדס העיר.
שימור מרקמי	סימון קו אדום- חום "חזית לשימור" לאורך קו החזית לרחוב	שימור החזיתות הראשיות למצות	א. שימור החזיתות הראשיות (כהגדרתן בתכנית זו) במלואן על פי הנחיות מחלקת שימור ב. ניתן למצות זכויות לפי תוכנית זו על כל סעיפיה. ג. נדרשת הכנת תיק תיעוד לאישור מחלקת

מרקם לשמירה	סימון קו סגול מרוסק "חזית עם הוראות מיוחדות" לאורך קו החזית לרחוב	זכויות לפי תוכנית זו.	השימור. על בסיסו יינתנו הנחיות מחלקת השימור לשימור המבנה.
	א. שילוב חזיתות ראשיות קיימות במבנה חדש תוך שמירה על פרופורציות המסה והפתחים המקוריים, אופי חומרי הגמר ופרטי בנייה ייחודיים בהתאם למדיניות עיצוב בתוקף. ב. במסגרת הבקשה להיתר יוגש תיעוד החזית המקורית והקיימת ואופן התאמת הבינוי החדש אליה.	שילוב חזיתות ראשיות קיימות במבנה חדש. תיעוד מינימלי הנדרש לטובת שימור החזית.	

2. עדכון רשימת השימור לאור המשך פיתוח השכונה בתקופה שחלפה מוועדת השימור הקודמת כמפורט:

הוצאת מבנים מרשימת השימור:

השוק 18 | גו"ח 27\8986
 מרכלת 11א (+ רענן 22) | גו"ח 7\7424
 רענן 31 | גו"ח 10\7425
 המשביר 4 – גו"ח 9\8982
 רענן 35 פינת וולפסון 1 | גו"ח 8\7425
 השוק 40 | גו"ח 2\8990
 הקישון 31-33 | גו"ח 89\7425
 השוק 34 | גו"ח 10\8987
 החלוצים 28 | גו"ח 17\8988
 סמטת השוק 3 | גו"ח 5\8983
 סמטת השוק 5 | גו"ח 7\8983
 הקישון 17-19 | גו"ח 29\6930
 המשביר 16 | גו"ח 13\8986
 זבולון 31 | גו"ח 13\8988
 מטלון 16 הקישון 27 | גו"ח 33\7425
 זבולון 37 | גו"ח 2\8989

שינוי סטטוס השימור למבנים הבאים:

החלוצים 34 | גו"ח 17\8989, **לסמן כמבנה לשימור מרקמי**
 כפר גלעדי 15 | גו"ח 57 / 6930, **לסמן כמבנה לשימור מרקמי**
 הרצל 33 | גו"ח 4\8982, מסומן כמבנה לשימור בתכנית השימור 2650ב', **להוציא מהשימור המרקמי.**
 הרצל 41 | גו"ח 3\8986, מסומן כמבנה לשימור בתכנית השימור 2650ב', **להוציא מהשימור המרקמי.**

מטרת הדיון:

- לקראת דיון בתכנית המפורטת בוועדה המקומית, מוצע:
- דיוק הוראות למדרג השימור בתכנית
- עדכון רשימת השימור שאושרה בשנת 2021

החלטת פורום מהנדס העיר:

מה"ע: "מאשר קידום התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הנ"ל ולחוו"ד הצוות."

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

- ממליצים לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המקומית.
- ממליצים לתקן את רשימת השימור העירונית על פי הרשימה המצורפת.

מהלך הדיון:

חברי ועדה: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, נוי אלראי, אורלי אראל
משתתפים: מיישה דנילוב

מיישה דנילוב: מביאים לוועדה עדכון להחלטה שהתקבלה בשנת 2021, כאשר מקודמת תוכנית לצפון פלורנטיין. החלק הצפוני נקרא במקור המרכז המסחרי, קיימים בו 400 מגרשים שנועדו למסחר. התוכנית מחולקת לחלקות טיפוסיות של כ- 180 מ"ר. מבחינת הגבולות צפונית רח' יפו-אילת, מזרחית רח' העלייה מערבית רח' מרכולות ומתחם גבולות שהוא בתוכנית אחרת והגבול הדרומי נקבע בהתאם לגבול ההיסטורי לערים יפו ותל אביב. שכונה שנבנתה בשנות ה-20 של המאה הקודמת מתוך אידיאולוגיה להוציא את המסחר והרעש שהוא מייצר. כל קומת הקרקע בשכונה היא מסחרית.

לאחרונה הרקמה מתחדשת במסגרת תמ"א 38, בנוסף לתוכנית התקפה 44, אנו מקדמים תוכנית שתחליף את תמ"א 38 ככל שזאת תצא ותייצר תמריצים להתחדשות במקביל להנחיות לשימור, הנחיות לבניה תואמת אקלים והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי.

בשנת 2021 אושרה מדיניות צפון פלורנטיין על בסיסה אושרו גם סעיפים 77-78, היום נדונה בוועדה המקומית הארכה שלהם. עתה אנו לקראת דיון נוסף בתוכנית שמקווים שיהיה בתחילת שנת 2025 ומביאים מספר דיוקים לדיון בוועדת השימור.

מיטל להבי: מה גודל המגרשים?

מיישה דנילוב: המגרש הטיפוסי 180 מ"ר. אנו רואים ערך גדול בשימור הפרצלציה ולכן כחלק מהתוכנית לא מאפשרים איחוד חלקות למעט חלקות מאוד קטנות שלא ניתן לממש אותן. היום הבאנו לוועדה בקשה לעדכונים לגבי רמת השימור ורשימת השימור.

רינת מילוא: אישרנו את דרגות השימור בשנת 2021. כעת אנו מדייקים את דרגות השימור. דרגת השימור הראשונה מדברת על "מבנים לשימור" - יש לנו 5 מבנים כאלה, מבנים שיקבלו תוספות בניה במסגרת התב"ע שבהכנה יעברו תיאום מלא מולנו ולא תתאפשר הריסה נרחבת כמו בדרגות הבאות, השימור יהיה מעט יותר מוקפד והתוספות יהיו בנסיגה מהחזיתות הראשיות. הדרגה השנייה היא "שימור מרקמי" - המשמעות בעיקר הנראות מול הרחוב, אנו מאפשרים הריסה מלאה של פנים המבנה ושימור החזיתות החיצוניות בלבד. התיאום הוא גם מול מח' השימור דומה לתהליך הרישוי-שימור הרגיל. הדרגה השלישית היא הדרגה הכי נמוכה - מרקם לשמירה. בהדרגה דובר בעיקר על תוכנית השימור מאז תוכנית השימור אנו מייצרים עוד הגדרות של שימור כדי לאפשר שימור גמיש יותר יחד עם התחדשות עירונית תוספות בניה מה שהיה בעבר תמ"א 38 והיום זה במסגרת התוכנית.

מיטל להבי: מה הכוונה למבני? בן אדם לא יוכל לבנות לבד?

מיישה דנילוב: חד משמעית יוכל לבנות לבד. ההסתכלות על המבני היא הסתכלות קונספטואלית כי חשוב לנו לראות את כל המבני יחד, פה בפלורנטיין הכל בנוי בקו בניין אפס.

מיטל להבי: כמה חלקות יש במבני מסוים?

מיישה דנילוב: בין 10-14.

מיטל להבי: הראשון בתור לא יצטרך להביא תוכנית על כל המבני?

מיישה דנילוב: בשביל זה אנו עושים מדיניות עיצוב שהיא אומרת איך להתייחס לכל בניין ובניין שהוא ישתלב בשפה המשותפת של המבני.

רינת מילוא: אנו עובדים פה בכמה רמות, בגלל שזה מרקם לשימור בתוכנית המתאר קודם הכנו מדיניות שקבעה הנחיות להוצאת היתרים ובנוסף אנו מכניסים את מדיניות העיצוב, שמגדירה גם בניה על מגרשים חדשים וגם איך ייראו תוספות הבניה כך שהערך המירקמי המבני יישמר וזו ההגדרה הנמוכה ביותר של "מרקם לשמירה". תוספת של עוד כ-200 מגרשים. מדובר ב-363 מבנים, 5 מבנים בשימור מלא 154 בשימור מרקמי ו-204 במרקם לשמירה. בשנת 2021 נקבע שאם נדרש לעשות שינויים ברשימה צריכים לעדכן את וועדת השימור - גם לגבי העברה בין קטגוריה לקטגוריה וגם כדי להוציא בניינים מהרשימה. יש כרטסות לבניינים הללו והבנו שנפלה טעות סופר. יש רשימת מבנים לעדכון סטטוס ברשימת השימור. וועדת השימור קובעת רשימה, יש כאלה שכבר בשנת 2021 היו עם היתר בתהליך ונהרסו.

ליאור שפירא: איך יכול להיות שחלק חמקו וקיבלו היתר?

מיישה דנילוב: אלה הבניינים שהיו ראויים לשימור, אך הם היו כבר בשלבים שונים ברישוי בגלל זה עכשיו אנו ניצבים בפני סיטואציה שיש בניינים חדשים בפועל.

ליאור שפירא: כשיש תיק מידע למה צריך להוציא את המבנה לשימור?

מיישה דנילוב: אנו מוציאים אותם מרשימת השימור כי נבנו כבר בניינים חדשים.

מיטל להבי: תיק המידע צריך להיות מלפני אוגוסט 2021 כך שלא אמור להיות לו תוקף, בכל הכתובות האלה אפשר לראות בניינים חדשים?

רינת מילוא: חלקם, יש פה 10 מבנים שנהרסו ונבנה תחתם בניין חדש או שיש להם היתר מאושר, 6 מבנים חסרי ערכים שאפשר לוותר עליהם כי הם בני קומה אחת או מבנים מתקופות מאוחרות יותר ויש עוד 4 שנפלה טעות,



וצריך לשנות את סטטוס השימור שלהם – 2 מבנים שהם בתוכנית השימור ואי אפשר להגדיר אותם גם בתוכנית זאת ו-2 מבנים שאנחנו מבקשים לסמן אותם לשימור מרקמי בכל זאת למרות שבוצע להם כבר תהליך שיפוץ.
יעל אטקין: מתוך ה-10 שהם בשלבי רישוי, הם יקבלו את מדיניות העיצוב שלכם?
רינת מילוא: רק מה שעוד לא נבנה ונמצא בתהליכי רישוי מוקדמים. גם מבנים שלא מגיעים אלינו עובדים לפי הנחיות העיצוב האלה.
ליאור שפירא: הקישון 33 אפשר לראות במצגת?
רינת מילוא: זה נהרס, יש להם היתר.
ליאור שפירא: למה אין תמונה עדכנית?
רינת מילוא: נכון, התמונה היא מלפני ההריסה.
מישה דנילוב: אם זה חשוב לחברי הוועדה אנו נדאג להעביר תמונה עדכנית
 אפשר שנדון בזה בוועדה הקרובה שתתקיים בעוד פחות מחודש?
ירמי הופמן: היינו מאוד שמחים שזה יאושר היום. זה כלי עבודה יום יומי של הצוות, כל החלטה פה משפיעה במידית על העבודה שלנו.
רינת מילוא: זו רשימה שמחכה עוד לפני הבחירות.
אורלי אראל: אלו רשימות שיעלו לוועדה המקומית. חודש אוקטובר זה חגים, הוועדה של נובמבר מלאה, חשוב שזה יאושר היום.

החלטה: פה אחד ממליצים לקדם את התוכנית לדיון בהפקדה בוועדה המקומית וגם לתקן את רשימת המבנים לשימור בהתאם לרשימה המצורפת.

נושא מס' 5: מדיניות עיצוב פלורנטין



מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מטרת הדיון: מדיניות עיצוב פלורנטין
מיקום: שכונת פלורנטין ההיסטורית בין הרחובות:
 במזרח – רחוב העלייה
 בצפון – דרך יפו- אילת
 במערב – רחוב מרכולת, רח' אברבנל
 בדרום – דרך שלמה

תחולת מדיניות העיצוב

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6930			1-53,55-64
7424			1-35
7425			82-89, 79-80, 32-70, 7-29, 5, 1-3
8982			33-37, 1-25, 27-28
8983			,1-35
8984			,1-45
8985			1-20
8986			1-38
8987			1-25, 27-28
8988			1-29
8989			1-7, 10-32
8990			1-30
7083			63-72, 74, 76-119, 145-146

7084	1-38, 41-61, 63-103, 105-111, 114-207, 281-296, 230-264, 210-228
6930	1-53, 55-64

שטח תכנית העיצוב: כ-324 ד'

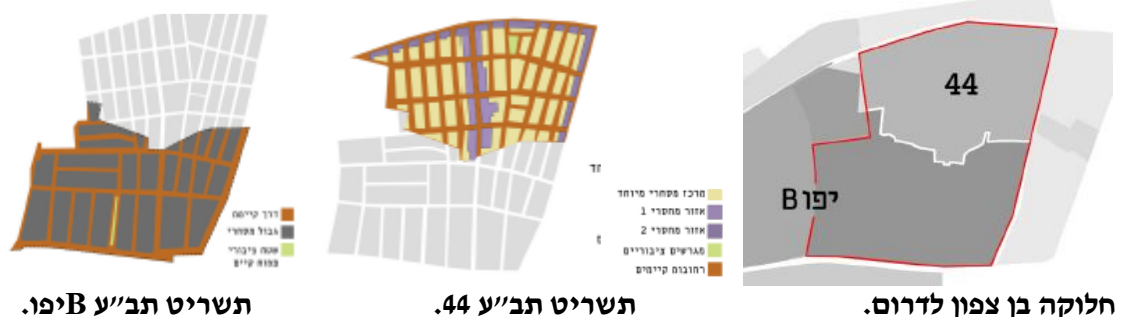
תכנון: מח' תכנון יפו והדרום, מח' שימור, יח' אדריכל העיר
 אדריכל חנן פרץ - פרץ אדריכלות בשיתוף שחורי אדריכלים
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה
בעלות: ריבוי בעלויות: פרטיים, עירייה, מדינה

מטרת מדיניות העיצוב:

מסמך מדיניות תכנון להיתרי בניה בשכונת פלורנטין ברמת המגרש הבודד לבניה חדשה ותוספת על מבנים קיימים (ובזאת בניינים לשימור). עמידה במדיניות מסמך זה יהווה תנאי להיתר בניה באזור זה. המסמך יאפשר ודאות תכנונית ויהווה כלי עזר עבור עורכי בקשה להיתר בניה וגורמים עירוניים בהליך הרישוי. במסמך, מדיניות לשפה האדריכלית של הבינוי החדש, באופן המבטיח את שימור איכויות הרקמה העירונית הייחודית לשכונה.

רקע כללי אודות התפתחות שכונת פלורנטין:

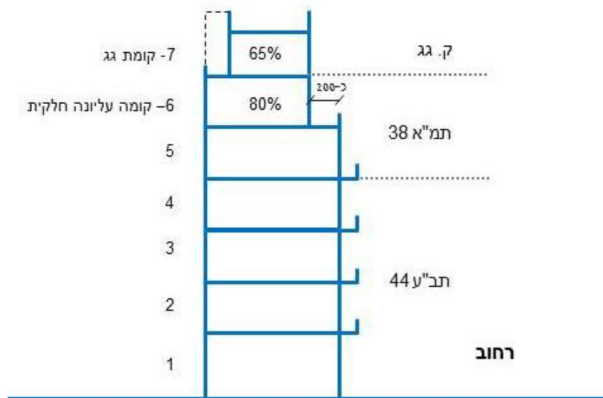
כיום, פלורנטין נתפסת כשכונה אחת, אך במקור התפתחה כשתי שכונות נפרדות: שכונת "המרכז המסחרי" בצפון בתחומה ההיסטורי של העיר תל אביב) ושכונת פלורנטין בדרום בתחום העיר יפו. בין שתי השכונות עבר הגבול ההיסטורי בין הערים. עם השנים בשל הדמיון בין השתיים, השכונות התאחדו לכדי שכונה אחת, אולם לצד המשותף יש מאפיינים שונים לכל אחת מהן:



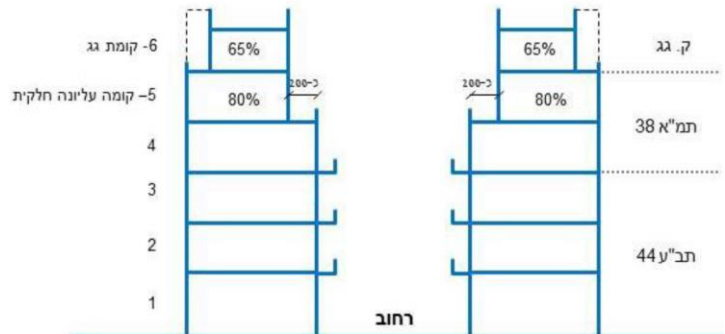
שכונת "המרכז המסחרי" (צפון פלורנטין) - הוקמה בשנת 1921 בגבול ההיסטורי שבין תל אביב ליפו. היה זה האזור הראשון בארץ שתוכנן מראש כמרכז מסחר ומלאכה, מתוך תפישה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של העיר תל אביב.

השכונה תוכננה ע"י האדריכל יוסף טישלר בחלוקה ברורה של רחובות בתצורת שתי וערב. לאורך השנים השכונה התחדשה בתכנון תקפות ובתמ"א 38, דבר שהגביר את זכויות הבניה והקומות לגובה של 4 קומות ו-2 קומות בנסיגה בלב הבלוק, ובמגרשים פינתיים 5 קומות ו-2 קומות בנסיגה.

חתך מגרשים הפינתיים ובתחום אזור מסחרי 1-2



חתך מגרשים שאינם פינתיים בתחום אזור המרכז המסחרי



מתוך תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א

מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

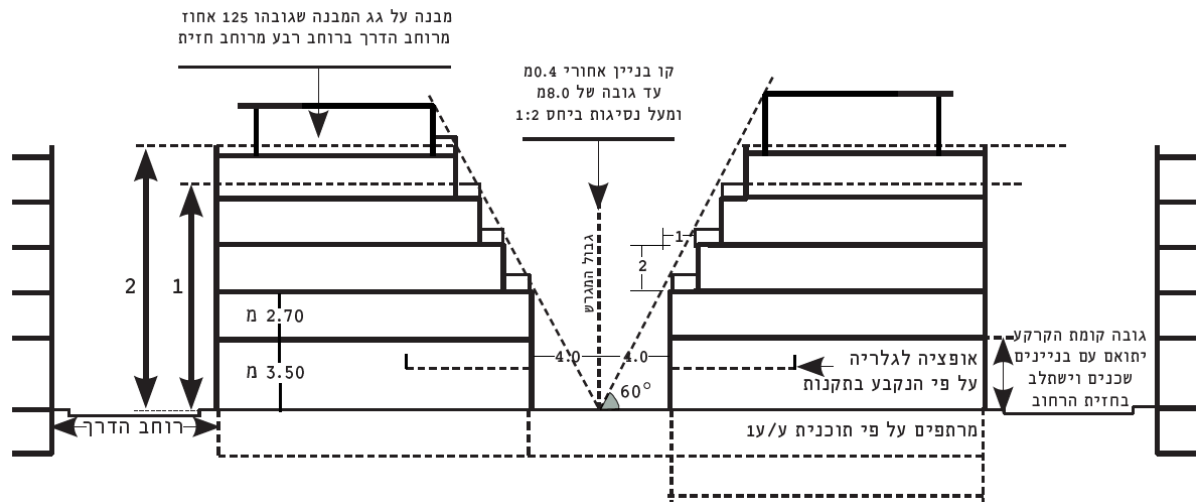
- אזור תכנון "801א-פלורנטין" בתכנית המתאר, מוגדר כ"מרכז בנוי לשימור" בו יש להכין מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות.
- אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. רח"ק מינימלי: זכויות מאושרות, רח"ק מקסימלי: 5. שימושים המותרים בקומות מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומת הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות.
- נספח תנועה – מרחב התכנון מוגדר כאזור העדפת הולכי רגל עם שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה.

צפון פלורנטין:

- תכנית 44 – התכנית הראשית - תכנית משנות ה-40 נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים. התכנית מייעדת בינוי בעצמות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים (הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות.
- מדיניות תמ"א 38 - המדיניות מאפשרת תוספת 2 קומות על הבינוי המותר בתכנית 44.
- תכנית ג'1 – מאפשרת בינוי חדרי יציאה על הגג בתכנית של עד 65% מהיקף הקומה שמתחיה.
- תא/4760-תכנית צפון פלורנטין (המרכז המסחרי) – במקביל למסמך זה מקודמת תכנית לחלק זה של השכונה הנותנת הוראות התחדשות ושימור מקיימים במגרשים הפרטיים, וטיפול במרחב הציבורי. לתכנית אלה פורסמו סעיפים 77-78 בהתאם להם מקודמים היתרי בנייה בימינו.

דרום פלורנטינו:

- B יפו - התכנית הראשית - תכנית מנדטורית שאושרה בשנות ה-40 כחלק מסדרת תכניות לעיר יפו.**
 התכנית הינה תכנית רוויית זכויות ועל כן במדיניות העירונית לתמ"א 38 הוחלט שתמריציה לא יחולו על תחום תוכנית "יפו B". גובה הבנייה והיקפה במגרש חושב ביחס לרוחב הדרך עליה נסמך המגרש. בחלק העורפי של המגרש מתוכננות נסיגות המאפשרות החדרת או ואוויר אל לב המבן.



גובה בניין בכל מגרש לא יעלה על 1.25 פעמים המרחק האופקי בין החזית הבניין לבין קו הבניין אשר מעבר השני של הרחוב. תאשר בניית מבנה גג החורג מהגבלות הגובה בתנאי שרוחבו לא יעלה על 0.25 מרוחב החזית לרחוב וגובהו מעל הקרקע לא יעלה על 1.25 גובה הבניין המותר.
קווי בניין - לחזית - 0 מ', לצדדים - 2.00 מ' או קיר משותף חופף, לאחור - 4 מ' כלפי חצר אחורית עד לגובה של 8.00 מ' ומעליו נסיגות ביחס 2:1 כלפי החצר האחורית.

החלטות ועדת השימור העירונית :

- 1. החלטת ועדת שימור מס' 13-03 מתאריך 23.06.2013 :**
 קידום שימור מרקמי בתחום שכונת פלורנטינו רבתי, ומתוקף כך :
 א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים : שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.
 ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.
- 2. החלטת ועדת שימור מס' 21-02 מתאריך 13.06.2021 :**
 אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטינו הכולל : הנחיות לשימור הפרצלציה, הנחיות לשימור אופיו המסחרי של מרחב התכנון, ורשימת שימור מעודכנת בחלוקה ל-3 קטגוריות : שימור (5 מבנים), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

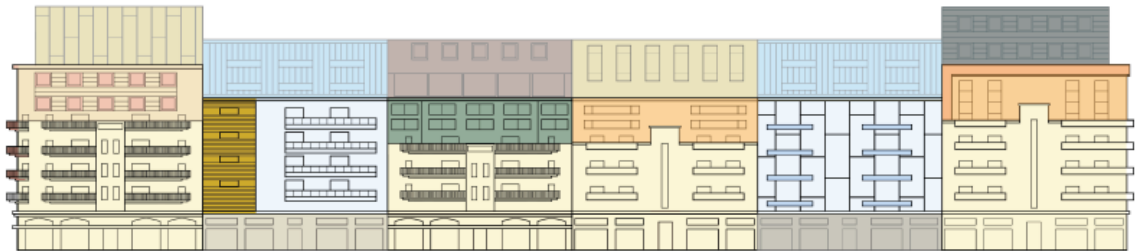
מדיניות 9004 (שנת 2007) - המדיניות מגדירה כי שטח ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר (עיקרי ושירות), שטח מינימלי לדירה לא יקטן מ- 35 מ"ר (עיקרי ושירות).

מצב תכנוני מוצע:

מסמך מדיניות העיצוב הינו נדבך המשלים את הנדבך הסטטוטורי, המתייחס לשפה האדריכלית של הבינוי בשכונה המגדיר את היחס בין הבינוי הקיים לחדש, ומסדיר את הממשק בין הבניין לרחוב. אין במדיניות העיצוב לשנות את התכניות הקיימות. הוראות המסמך נועדו ליצר וודאות תכנונית לעורכי בקשות להיתר ולפשט את הליכי הרישוי.

כיום לצד בניינים אקלקטיים ובינלאומיים היסטוריים נבנים בניינים חדשים ותוספות בניה שונים ומגוונים ללא שפה אדריכלית קריאה ואחידה. מטרת המסמך היא הבטחת שפה אדריכלית התואמת וממשיכה את אופי המרקם ההיסטורי המיועד לשימור.

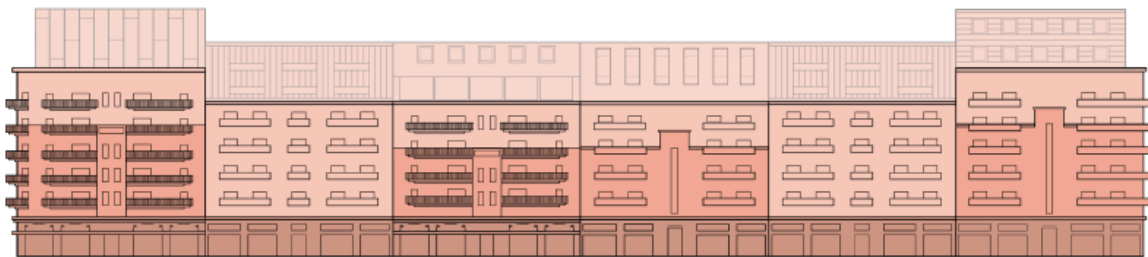
זאת ברוח החזון לשכונה: השכונה תמשיך להיות מרחב עירוני ייחודי המשמר את מורשתו האדריכלית, המרקמית והתפקודית, ומאפשר המשך פעילות מסחרית תוססת ומגוונת, לצד היצע מגורים מוטה זירות קטנות ומרחב ציבורי התומך בפעילויות אלו.



מצב קיים - ריבוי סגנונות אלה לצד אלה, ללא שפה אדריכלית קריאה ואחידה.

עקרונות מנחים לתכנון המוצע:

1. ברמת המבן - תפישה מרקמית הרואה את המבן כיחידת התייחסות לתכנון ולא את הבניין הבודד.
2. ברמת הבניין- שמירה על הקריאה האנכית של הבניין במבן. הנפח הראשי של הבניין (לפני הקומות בנסיגה) צריך להיקרא כיחידה גם בבניין חדש וגם בתוספת על הקיים.
3. מפגש בין החדש לקיים - בתוספת לחזית קיימת הקומות החדשות ימשיכו את השפה העיצובית עם פרשנות מינימלית בין.
4. קומות הגג בנסיגה- יהיו בחופש עיצובי ובמישור אחיד כלפי הרחוב.
5. קומת הקרקע- תובטח פעילות מסחרית מקסימלית, ללא הפרעה ע"י חדרים או מערכות טכניות.
6. סדר החזית - יצירת גריד אחיד של מרפסות ופתחים.



מצב מוצע - שפה אדריכלית הממשיכה את השפה האדריכלית ההיסטורית

בהמשך לעקרונות אלה מסמך מדיניות העיצוב נותן הוראות בחלוקה לצפון השכונה (תכנית 44) ודרומה (תכנית יפו-B) ובהתאם למאפיינים העיקריים שזוהו בשכונה: מורפולוגיה, חזית מסחרית, רומות הנסיגה, וסדר מרפסות ופתחים. מצורפים מסמכי המדיניות המפורטים.

הנחיות לעיצוב בניינים בצפון בפלורנטין- 44, מרכז מסחרי

קיר חזית לרחוב		הנחיות	נושא
שימור/תוספת	חדש	הנחיות עיצוב צפון פלורנטין בכפוף למדיניות צפון פלורנטין. מא/9126 מא/4760	
V	V	א. החזיתות הראשיות (נפח A) יעוצבו כמסה בנויה אחידה ורציפה, בגמר טיח ובגוון אחיד עד מעקה הגג כולל .	1. גוף הבניין
	שימור בלבד	ב. בחזיתות הראשיות (נפח A) הקיימות ישומרו המרכיבים האדריכליים הקיימים ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, אקרס, בליטות וכדומה. בקומות החוספת חישון פרשנות עיצובית מינימלית של אותם מרכיבים. יש להשתמש בחומרים הקרובים ככל הניתן לחומרי הגמר המקוריים.	
V	V	א. חזית לרחוב מזוגגת ופעילה: במבנים ללא חניה לפחות 70% מאורך החזית. במבנים עם חניה לפחות 50%. במגרש פינתי עם חניה לפחות 70% מאורך החזית.	2. מפלס הרחוב
	בהתאם לקיים	ב. חלונות סרט ימוקמו בגריד חואם מעל פתחי הויטרינות.	
V	V	ג. חדר אשפה יהיה חלק מתכנית המבנה וישמור מרחק של 2 מ' מחזית הפונה לרחוב. הכניסה לחדר אשפה תעשה מלובי הכניסה למבנה ולא מהרחוב. אין למקם את פתחי אורזר חדרי האשפה לחזית הרחוב.	
V	V	א. מעקות גג (נפח B-1) בנויים ברצף עם מישור קיר החזית ותוכננו עם קרניז ו/או קופינג עליון מודגש.	3. קומות הגג
V	V	ב. יוחרו בניינים עם גגות שטוחים בלבד (נפח A-B-1).	
V	V	ג. החזית הראשית של נפח B תהיה רציפה ככל הניתן (ללא נסיגות).	
פרשנות מינימלית בעיצוב הפרוטוטיפ ביהם בקומות החוספת	V	א. המרפסות בנפח A ימוקמו בגריד אחיד וחזרתי ויהיו עם מעקה קל מברזל/ מעקה בנוי/משולב.	4. מרפסות
בהתאם לקיים	V	ב. בנפח A יש לשמור על מרחק של 50 ס"מ לפחות מבניין שכן ועל מרחק מינמלי של 50 ס"מ בין מרפסת למרפסת. סך אורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.	
V	V	ג. במבנים פינתיים צורה המרפסת הפינתית (מעוגלת/ קטומה, מרובעת) תהיה בהתאמה לצורה של פינת המסה הבנויה.	
בהתאם לקיים	V	א. הפתחים בכל הקומות יהיו אורחוגנלים וימוקמו בגריד אחיד.	5. פתחים
V		ב. במבנים המוגדרים כמרקם לשמירה תתאפשר הגדלה מינורית של חלונות קיימים לצורך יצירת גריד אחיד וברור של הפתחים והתאמה לתקנים, תקנות, חוקים והנחיות מרחביות.	
חופשי בתוספת בלבד	V	ג. פרופיל הפתחים יעוצב בגמר וגוון אחיד (נגרות/מסגרות/ אלומניום).	

A: מסת הבניין B: קומות הגג בנסיגה -----: סימון בין חדש לחדש במקרים של תוספת

מטרת הדיון:

דיון וקבלת המלצת וועדת השימור לקידום המדיניות לוועדה המקומית

החלטת פורום מהנדס העיר:

מאשר קידום המדיניות לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הנ"ל ולחוו"ד הצוות.

החלטת מה"ע פירוט:

עבודה טובה וחשובה לקביעת האופי של פלורנטין. מזכיר את העבודה שנעשתה לפני 15 שנה לעניין השפה העיצובית של יפו ושכונת עגימי. בדומה לתכניות אלו, גם במדיניות זו יש לוודא כי התכנית נמצאת במסלול רישוי ברור וכי אנו יודעים לעמוד בכל התקנות והנחיות.

חזון דעת מחלקת תכנון ושימור:

ממליצים לאשר את הנחיות העיצוב ולהעלותן לאישור הוועדה המקומית.

מהלך הדיון:

חברי ועדה: ליאור שפירא, חן אריאלי, נוי אלראי, אורלי אראל

משתתפים: מישה דנילוב, חנן פרץ

מישה דנילוב: מסמך המשלים את התוכנית המקודמת, התוכנית נוגעת לסוגיות סטטוטוריות ומדיניות העיצוב נוגעת לעיצוב אדריכלי ועיצוב קומת הקרקע כך שתהיה הלימה בין המרחב הציבורי לבין צביון השכונה.

אד' חנן פרץ: מציג את עיקרי התוכנית ממצגת.

ליאור שפירא: ביקשנו לתת לנו סקירה לעניין החנויות והעסקים שיש בת"א. חברי הוועדה סוברים שיש רחובות שהם בקריסה מוחלטת, האם יש לזה משקל לשנות את האופי או שהשימור חזק יותר?

אורלי אראל: שימור הוא לא מעל הכל, הוא נעשה בשביל אנשים, אם יש סיטואציה שיש בה בעיות של מסחר

למשל כמו גודל החנות זה משהו שצריך לבדוק. לא משנים בצורה טוטאלית החלטות ומדיניות בעת משבר. כעת אנו במשבר יכול להיות שזה יסתיים. תעשה בדיקה במנהל ההנדסה יחד עם היחידה האסטרטגית ורישוי בנושא

המסחר בעיר לאן? ונראה לאן הפנים מועדות, למרות שיש מחסור במסחר בעיר. איפה פותרים את המחסור הזה זו שאלה תכנונית אורבנית.

ירמי הופמן: פלורנטין נבנתה כתגובה לאחוזת בית שהיתה במהות שלה אזור מגורים ללא מסחר. זה האופי

ההיסטורי שלה ולכן אנו לא חושבים שזה נכון לבטל את המסחר בפלורנטין. תהיה בעיה מאוד גדולה אם תהיינה דירות מגורים בקומה הקרקע.

אד' חנן פרץ: אני מזכיר לכם שזה תוכנית עיצוב.

אורלי אראל: ההתייחסות היא לחזות הרחוב.

מישה דנילוב: זה דיון רלוונטי לפלורנטין אבל לא למסמך הזה כי המסמך הזה לא נוגע בזה. נעשתה הרבה מאוד עבודה עם רישוי עסקים איך שומרים על צביון מקצב אופי בתי העסק הקטנים ובמקביל מייצרים גמישות.

אד' חנן פרץ: מציג פרויקטים לדוגמה בהתאם למדיניות העיצוב.

יעל אטקין: אתם מקדמים תב"ע?

מישה דנילוב: בצפון פלורנטין הייתה מדיניות כבסיס לתב"ע, המדיניות הזו היא מדיניות עיצוב. היא לא תהפוך לתוכנית ולא תוטמע במסמכי תוכנית.

יעל אטקין: חשבתם ברמה העיצובית להביא לידי ביטוי את קו הגבול ההיסטורי בין הצפון לדרום? זה נורא בולט בהצגות הגרפיות שלכם.

חנן פרץ: קשה מאוד כשהולכים בשכונה לדעת את הגבול, רק אם אתה יודע מראש. חלוקת המגרשים מתבצעת לפי צפון דרום.

רינת מילוא: יש אבחנה עיצובית מעצם העובדה שמדובר בשתי תכניות שונות, יש הבחנה מינורית ועדינה, מעבר לזה לא חשבנו לייצר גבול פיזי.

ליאור שפירא: מה ההבדל בין התמונה מצד שמאל לצד ימין?

אורלי אראל: התוספת של השתי קומות, מרפסות והתוספת בעקבות הנחיית הצוות השתנתה.

חנן פרץ: הנחיות המדיניות משנות את אופן התוספת.

ליאור שפירא: למשל ברחוב חלוצים...

חנן פרץ: השכפול הוא יותר משוכפל, אנו מאפשרים פרשנויות של מעקות.

ליאור שפירא: מה ההבדל בין התמונה מצד ימין לשמאל?

אורלי אראל: התוספת של השתי קומות שונה מהמקור בכוונה.

ליאור שפירא: מה המקור?



אד' חנן פרץ: הקריאה של הבניינים כבניין בתוך מבן חשוב היה ליצר קריאה אנכית. אם אנו מאפשרים פרשנות עיצובית גדולה מידי הקריאה האנכית מתחילה להתבטל. ההבנה נולדה מתוך הבלוק הפלורנטיני ההיסטורי, מתוך זה נולדו ההנחיות שאומרות שהתוספת צריכה להיות דומה למצב הקיים כדי לשמר את הקריאה האנכית.

ליאור שפירא: אז אתה אומר שהתמונה מצד שמאל לא מאושרת?

אד' חנן פרץ: נכון.

ליאור שפירא: הבניין בחלוצים פינתי?

אד' חנן פרץ: נכון. גם בבניינים הפינתיים הם צמודים אחד לשני.

ליאור שפירא: אם הייתי צריך לאשר הייתי מאשר את התמונה מצד שמאל ולא ימין
רינת מילוא: במקרה של החלוצים הפער לא גדול, מדובר במשהו מאוד מינורי של גודל פתחים וגודל מרפסות. אנו מייצרים הנחיות שהן רחבות וגורפות על כל המבנים, ועוברות ישירות לרישוי כך שיש פחות שיקול דעת. כתבנו אותם בצורה שישאר מעט שיקול דעת שיידעו כיצד בניין בסופו של דבר אמור להיראות.

חנן פרץ: מדובר בשכונה צפופה בעלת ערך שימורי כשכונה לא רק הבניינים שבתוכה.

ליאור שפירא: מה שיקול הדעת של הוועדה במקרה הזה?

אורלי אראל: הבאנו פה דוגמאות.

ליאור שפירא: אבקש לדבר על חלוצים 23, אם המבנה הראשון היה מגיע לוועדת שימור דקה לפני הייתי מאשר את הדוגמה לפני ההתערבות של הצוות.

אורלי אראל: זה לא מגיע לשימור, אלו הנחיות עיצוב לשכונת פלורנטיין, זה יוצא ברשות רישוי

ליאור שפירא: אז אנו בכלל לא נראה אותו כי גם אין פה הקלות. יש לי בעיה עם השפה, אני לא יודע איך הדבר הזה היה נראה אם הייתי רואה את כל המבן, יכול להיות שהייתי חושב אחרת.

ירמי הופמן: אני נותן משקל הרבה יותר כבד להחלטה לאשר את מסמך המדיניות על ידי ועדת השימור כי היא מתקפת את הדרך שבה אנו עובדים. זה מתקף אלפי שעות עבודה מול יזמים ומול בעלי מבנים ואנו מובילים ומנהלים בגיבוי של ועדת השימור זה תהליך חשוב.

יעל אטקין: האם אחרי הנחיות העיצוב תהיה אבחנה ברורה בין החדש לישן?

חנן פרץ: בוודאי, חד משמעית.

ירמי הופמן: ההנחיה המקצועית היא ליצור אבחנה בין ההיסטורי לחדש לא ליצור חיקוי מלא. לפעמים האבחנה היא בצורת המעקה לבין ממש אחר לגמרי, יש את המנעד בין שני הדברים.

חנן פרץ: התפיסה והערך העליון היא של המבן יותר מאשר הבניין הפרטני. ולכן ההתייחסות למבן יותר חשובה ממעקה כזה או אחר או הבדלה בין חדש לישן באופן מהותי בשימור.

ליאור שפירא: אבל מבן זה גובה ורוחב, אתה כן נכנס לזה

חנן פרץ: בפלורנטיין הקונטרס הזה לא טוב למבן, לשימור שלו לקריאה שלו ולכן הלכנו על שפה שהיא לא דרמטית.

ליאור שפירא: אז אתה אומר לעשות העתקה?

חנן פרץ: עם פרשנות, העתקה עם פרשנות. יש עוד הרבה דוגמאות אנחנו גם לא האדריכלים המתכננים בסוף. יש שוני אבל בצורה מינימלית.

מישה דנילוב: נוסף על ההסתכלות המבננית היות ויש הרבה סוגיות של טעם, אחת הסיבות לקדם את המדיניות הזו כדי לייצר איזו וודאות ולמנוע וויכוחים עתידיים פרסונלים לפי טעמים כאלה ואחרים. לומר שזו התפיסה לשכונה, אבל זה הפורמט שבמסגרתו צריך לעבוד.

אורלי אראל: אני מציעה שנאשר ונצא לסיוור, טוב מראה עיניים

ליאור שפירא: נאמץ את ההחלטה כפי שהיא.

החלטה: ממליצים לאשר את הנחיות העיצוב ולהעלותן לאישור הוועדה המקומית.

ניהול הדיון עובר לאלחנן זבולון



נושא מס' 6: תעא/4914/1) השוק היווני

מיקום:

צפון יפו, השוק היווני

גבולות התכנית:

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

רקע כללי:

מרחב בשטח של 7.540 ד' סמוך לכיכר השעון ביפו, שעליו קיימים כיום מבני מסחר חד קומתיים ודו קומתיים בעלי ערכי שימור, בהתאם לתיק תיעוד שבוצע ואושר בתאריך 06.2018.

בשנת 2021 אושרה תב"ע תא/מח/4914. בהתאם להנחיות התב"ע בסעיף 6.3 נדרש להוציא תוכנית עיצוב אדריכלית כתנאי למתן היתרי בניה.

בתאריך 09.08.2023 החליטה וועדת המשנה כי תוכנית העיצוב תא/תעא/4914/1) מבוקשת לקבל חו"ד וועדת שימור.

מתכנים:

אילן פיבקו אדריכלים

אדריכלי שימור:

אדר' אייל זיו

בעלויות:

קבוצת פוגלר בשוק היווני שותפות מוגבלת.

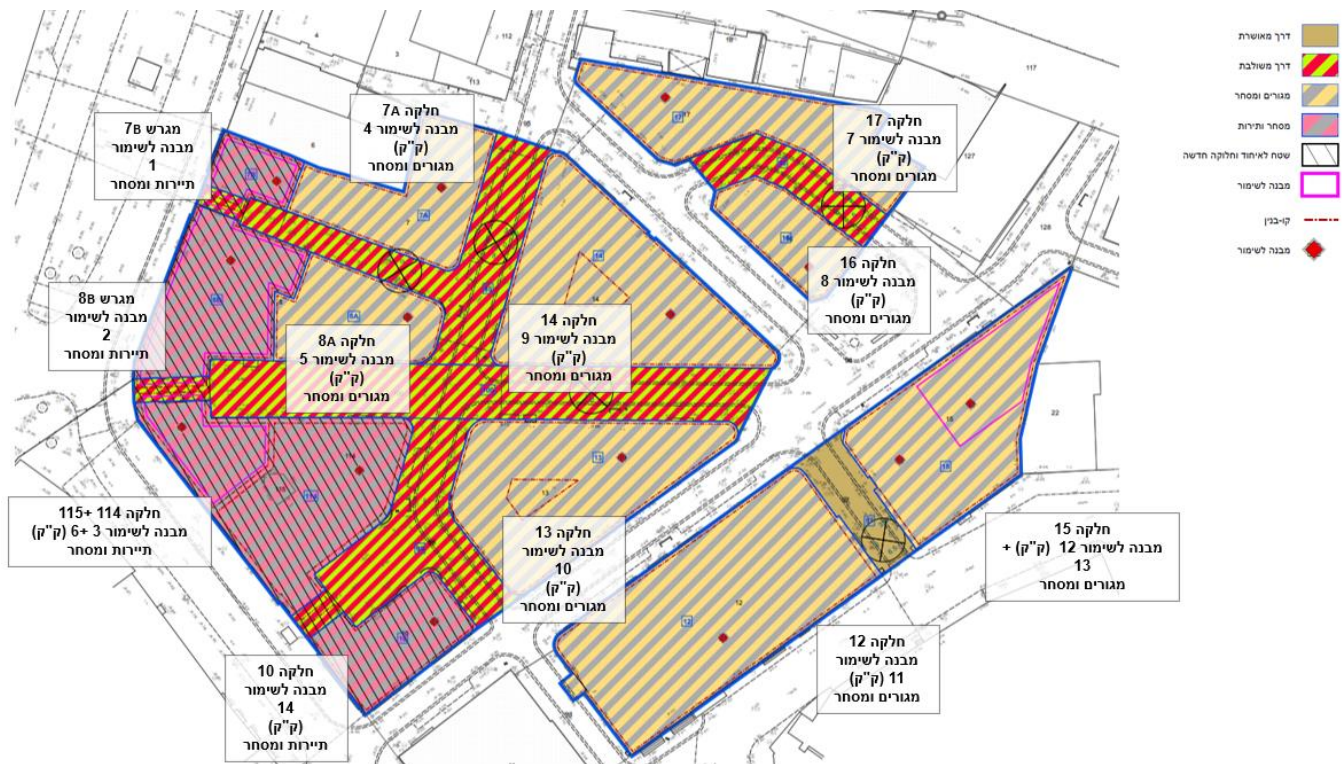
מצב קיים:

תב"ע מאושרת : תא/מח/4914 מתאריך 10/06/2021.

מרחב השוק היווני ממוקם בצפון יפו על גבי 10 חלקות נפרדות. המבנים הבנויים כוללים בין קומה אחת לשתיים המשמשות כיום למסחר, בתי מלאכה, ומגורים.

תב"ע תא/מח/4914 קבעה את רמת השימור של המבנים, ייעודים והנחיות לתוספת קומות, ולשימור הקומות הקיימות. במסגרת זו, בתשרי תב"ע נקבע כי: 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.

יודגש כי, בשנת 2016 העירייה ביצעה פיתוח במרחב והסדירה את המדרכות, תאורת הרחוב, מיקום הפילרים, ריצוף הרחובות, הסדרי התנועה ועוד.



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 הדין:

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

החלטת פורום מהנדס העיר:

החלטת מה"ע:

מאשר קידום תכנית העיצוב האדריכלי לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הנ"ל ולחו"ד הצוות.

החלטת מה"ע פירוט:

מדובר על תכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ולא תואמת את תפיסתנו לאזור, המחוז חשב אחרת מאתנו ולכן אנו מחויבים לקדם את התכנית. נעשה פה חטא היסטורי לעניין גובה הבינוי בלב השוק היווני מרחב ציבורי: התכנית תקום או תיפול על סוגיית המרחב הציבורי הצללות, ריהוט רחוב וכו'.

יש לתאם עם רישוי עסקים את מפלס הרחוב כך ששכבה זו תהיה מהודקת וברורה בכל הנוגע לשטחים הפרטיים, הציבוריים ולמפגשים ביניהם זה מתחם שלם ויש להבין אותו לעומק ולתכלל את הנושא עם כל הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

הקונפליקט בין המגורים למסחר: הוועדה המקומית קבעה כי בעת הכנסת שימושים חדשים למרחב, על שימושים אלו להתאים את עצמם ולא ההפך. במקרה זה על המגורים להתאים את עצמם לתנאים במרחב מסחרי. מכיוון שהתכנית הוגשה באופן ישיר למחוז ולא עברה את התחנות העירוניות והתב"ע יש לוודא כי התכנית תעבור בדיקה טכנית במחלקת מידע וייעודי קרקע.

תנאי לדיון בוועדה המקומית בתכנית עיצוב- חתימה על כתב שיפוי כמקובל.

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור :
ממליצים לאשר את תכנית העיצוב ולהעלותה לאישור הוועדה המקומית

מהלך הדיון:

חברי ועדה: אלחנן זבולון, נוי אלראי, אורלי אראל
משתתפים: יותם בן יעקב, אילן פיבוק, 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.
מעיין 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.

מעיין אלימן: ממשיכה להציג את עיקרי התוכנית ממצגת
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 והמישלה.
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 המדרגות 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 שהושקע בו מיליונים.
אלחנן זבולון: התכנית מאושרת.

החלטה:

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב ולהעלותה לאישור הוועדה המקומית פה אחד.

