

27/08/2025

**סדר יום וועדת שימור**  
**ישיבה מס' 02-25 תאריך 30.07.2025**

**חברי הועדה**

ליאור שפירא, מ"מ וסגן רה"ע, יו"ר וועדת השימור  
חן אריאלי, סגנית רה"ע וחברת ועדת השימור  
אלחנן זבולון, סגן רה"ע ומ"מ יו"ר ועדת השימור (נוכחות חלקית)  
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**

חיים גורן, סגן רה"ע ומ"מ חבר וועדת השימור  
אודי כרמלי, מהנדס העיר  
הראלה אברהם אוזן, משנה ליועץ המשפטי  
יעל אטקין, מנהלת מחוז ת"א, המועצה לשימור אתרים  
שירי לנצר, רכזת שימור, לשכת התכנון מחוז ת"א  
טל פרידמן, יועצת שימור, לשכת התכנון מחוז ת"א  
ענת ענבר-גמליאל, סגנית מהנדס העיר למנהל  
אלי לוי, מנהל אגף נכסים  
רוני סרודי, מנהל מח' מידע ויעודי קרקע  
שרון טריגר, רכזת תכנית השימור  
יעל שטופלמן, מתכנתת כלכלנית בכירה לשימור  
עדי בסיס, מנהלת מח' תכנון יפו-דרום  
יותם בן יעקב, רכז תכנון עיר בכיר, תכנון יפו-דרום  
לריסה קופמן, מנהלת מח' תכנון מרכז  
מוטי רוימי, רכז תכנון עיר בכיר, תכנון מרכז  
פרדי בן צור, ע' מ"מ וסגן ראש העירייה  
יובל רוז, ע' מ"מ וסגן ראש העירייה  
מחלקת שימור מבנים : מנהל המחלקה ירמי הופמן, עדי רוז, הדס נבו גולדברשט, נדיה חמלניצקי, יניב מיליס  
רינת מילוא, מרכזת וועדת השימור

**סדר היום:**

- נושא מס' 1 : אוניברסיטת תל-אביב
- נושא מס' 2 : מדיניות שדרות ירושלים
- נושא מס' 3 : עולי ציון 40
- נושא מס' 4 : מתחם הרב קוק



**נושא מס' 1: אוניברסיטת תל אביב**

**מיקום וגבולות:** קריית האוניברסיטה, רמת-אביב, תל-אביב



7 - הדשא המרכזי  
וכיכר שרייבר

3 - מרכז מורשת היהדות ע"ש  
צימבליסטה

2 - בניין גילמן

1 - בניין רקאנטי

6 - מוזיאון העם היהודי (אנו) ובניין  
קרטר

5 - בניין  
מקסיקו

4 - הספרייה המרכזית ע"ש  
סורסקי

**מתכננים:**

- 1 - בניין רקאנטי: אידלסון, ציפור, הרץ (1968)
- 2 - בניין גילמן: ויטקובר, שטיין (1965)
- 3 - מרכז מורשת היהדות ע"ש צימבליסטה: בוטה (1997)
- 4 - הספרייה המרכזית ע"ש סורסקי: נדלר, נדלר, ביקסון (1964)
- 5 - בניין מקסיקו: ישר, איתן (1967)
- 6 - מוזיאון העם היהודי (אנו): ישר, גבירצמן (1978) מינץ (2020), ובניין קרטר: ישר (1980)

**רקע כללי:**

קמפוס אוניברסיטת תל אביב הוקם בשנות 50- כחלק מהנחת תשתית לאומית לאחר קום המדינה, המרחב תוכנן ונבנה ע"י ידי מיטב האדריכלים המקומיים ואדריכלים בעלי שם עולמי, כולל מרחב נופי ויצירות מופת אדריכליות שנבנו מאז הקמתו ועד היום, והינו מכלול של איכויות אדריכליות נופיות ואורבניות בעלות חשיבות בקנה מידה ארצי.

הקמפוס כולל מרחב ייחודי נושא ערכי מורשת טבע, היסטוריה, אמנות וחברה.

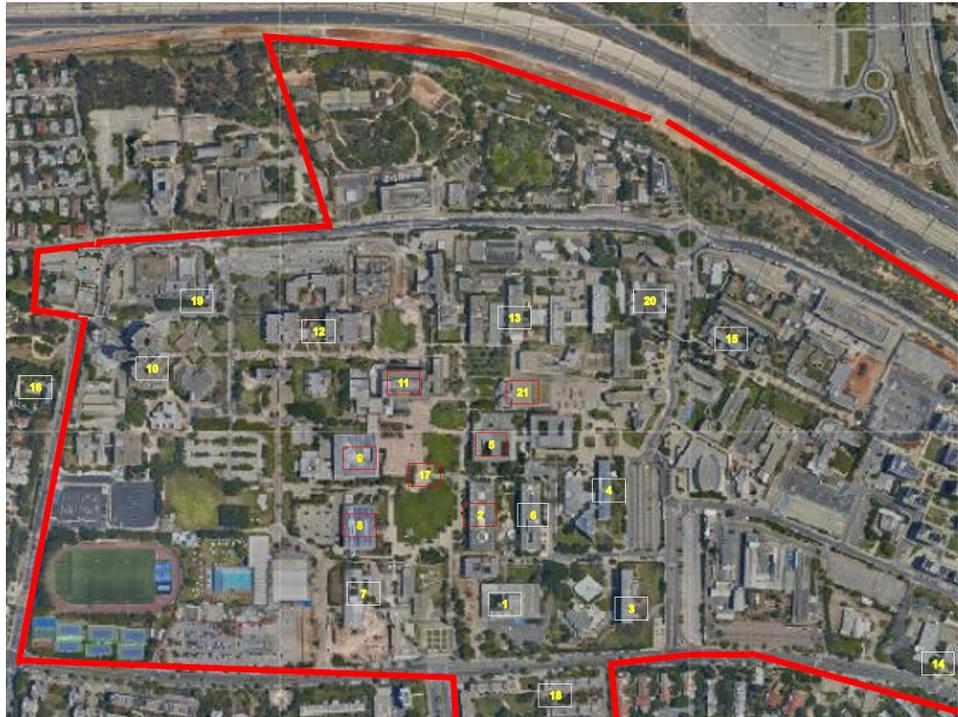
האוניברסיטה מבקשת לקדם תהליך של שימור סטטוטורי לחלק מרכזי זה של הקמפוס ("לב הקמפוס"). התהליך הוא המשך לסימון הקמפוס כ'מרקם בנוי לשימור' בתכנית המתאר הכוללנית תא/5000 (2016) ובתא/5500 (בהליך הפקדה), ותואם לעקרונות תכנית האב של האוניברסיטה (עדכון אחרון, 2023).

**בעלויות:** עיריית תל אביב-יפו באמצעות אוניברסיטת תל אביב

**מצב קיים:** ייעוד קרקע מאושר "מבנים ולמוסדות ציבור". השטח משמש את אוניברסיטת תל אביב ומוזיאון 'אנו'.  
**תכניות מפורטות תקפות - תכנית צ' (507-0271700), תכנית מפורטת לתכנון שטח האוניברסיטה תא/מק/2642 (2003),**  
**הוחלפה בחלקה ע"י צ' (צ' תא/מק/4947 שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה 507-0737437 (אושרה 2025).**

**מצב מוצע:**

1. להוסיף לרשימת השימור העירונית את הבניינים הבאים ( בדגש על המעטפת) : רקאנטי, בניין גילמן, ספריית סורסקי, בניין מקסיקו ובניין מוזיאון 'אנו', לצד בניין צימבליסטה (שכבר אושרה לו תכנית מפורטת לשימור), ואת המרחב הפתוח והמגונן בין מבנים אלו. האוניברסיטה מתחייבת בנוסף, כי שינויים במבואות ראשיות במבנים אלו יעשו בליווי יועץ שימור מוסמך.
2. ייתר המבנים שפורטו ברשימה שערכה מחלקת השימור לא ייהרסו (ראו להלן), מתוך הכרה בחשיבות מבנים אלו. רק בנסיבות מיוחדות וחריגות ניתן יהיה לשקול את הריסת מבנים אלו, בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובנימוקים שירשמו.



1. ביסה למוסיקה ע"ש בוכמן מהטה- אדר יחזקל רוזנברג
2. בניין רקנטי הפקולטה לניהול - אדר בנימין אידלסון, י. הרץ. ג. ציפור
3. בניין נפתלי- מדעי החברה אדר' אריה אלחנני וניסן כנען בהשתתפות מרדכי אנגלמיר
4. בניין טרובוביץ, ביסה למשפטים אדר אוריאל שילר
5. בניין גילמן, הפקולטה למדעי הרוח אדר' ורנר יוסף ויטקובר ואריק באומן ואדריכל ישראל שטיין
6. בניין שרת למדעי החינוך- אדר אילה בלזיצמן ואנדרי ליטורסדורף
7. בניין דה בוטון- אדר נחום זולוטוב
8. בניין מקסיקו, הפקולטה לאומנויות- אדר דן איתן ויצחק ישר
9. ספריה מרכזית ע"ש סורסקי - אדר שלומית ומיכאל נדלר ושותפם שמואל ביקסון
10. בית ספר לרפואה אדר אריה שרון
11. בית התפוצות - אדר אלי גבירצמן ויצחק ישר
12. בניין ברטניה ובניין שרמן מדעי החיים - אדר' ורנר יוסף ויטקובר וישראל שטיין
13. הפקולטה למדעים מדויקים- אדר משה הראל
15. בניין וולפסון להנדסה-אדר לואי קאהן עם יוסף מושלי ואילן אלדר
17. תכנון נף אדר' ליפא יהלום וזן צור
18. מעונות הסטודנטים- אדר יסקי גיל סיוון
19. בניין התחזוקה- אדר משה הראל
20. ספריה למדעים מדויקים- שלומית ומיכאל שמואל ביקסון ומשה גיל נדלר
21. בית הנכנס ע"ש צימבליסטה- אדר מריו בוטה

**מטרת הדיון:**

1. לעדכן את רשימת השימור, כאמור לעיל בסעיף 1 של פרק המצב המוצע.
2. לעדכן את וועדת השימור לגבי הסיכומים בנושא שימור בין האוניברסיטה לבין מינהל ההנדסה, כאמור לעיל בסעיף 2 של המצב המוצע.

## חוות דעת מחלקת תכנון ושימור :

1. לאשר את הוספת המבנים והשטח הפתוח לרשימת השימור העירונית.
2. לקבל את הצהרת האוניברסיטה לגבי הכרה בחשיבותם של המבנים בתחום האוניברסיטה בהתאם לרשימה המצורפת.

## מהלך הדיון:

משתתפים מטעם האוניברסיטה : אלדר קצביץ'

**ירמי הופמן:** מדובר במתחם הקמפוס של אוניברסיטת ת"א בעל ערכים היסטוריים שנבנה לאחר הקמת המדינה. במהלך השנים האחרונות היה דיון עם גורמי התכנון של האוניברסיטה, במהלכו הגענו להסכמות בנושא חשיבות והכרה היסטורית בחלק מהמבנים במתחם. כעת נציג בפני הוועדה את ההסכמות שלדעתנו ייתרמו לשימור ולערכים של המקום, וגם יאפשרו לאוניברסיטה להמשיך ולתפקד כמערכת אקדמאית שצריכה להטמיע עדכונים, שינויים ותוספות ובניה כדי להיות תואמים לרוח המקום והזמן. לגורמי האוניברסיטה יש הסתייגות והם יציגו אותה בפניכם.

**ליאור שפירא:** אנא הציגו את המבנים

**הדס נבו-גולדברשט:** כל המבנים הוקמו בשנות ה-50-60 ואילך, תוכננו על ידי מיטב האדריכלים המקומיים ומהעולם, ובנו את הקמפוס לאורך השנים.

נעשה מיפוי של המבנים הקיימים באוניברסיטה והגענו לשני אפיונים של המבנים להם התייחסנו. הראשון, מערך של מבנים שסובב סביב לב הקמפוס בכניסה הראשית לבניין, מבנים היסטוריים המהווים את הלב המקום מבחינה פיזית ותפקודית:

- מבנה רקאנטי תוכנן ע"י אידלסון, הרץ וציפור
- בניין גילמן תוכנן ע"י ויטקובר, באומן ושטיין
- מבנה צימבליסטה המבנה הוכרז לשימור ביוזמה ובשיתוף האוניברסיטה, תוכנן עי אדריכל מריו בוטה
- הספרייה המרכזית ע"ש סוראסקי תוכננה ע"י נדלר, ביקסון
- בניין מקסיקו תוכנן על ידי ישר איתן אדריכלים
- מוזיאון העם היהודי תוכנן עי גבירצמן, ישר, ושוקם לאחרונה עי מינץ.
- לב הקמפוס מרחב נוף בעל ערכים – תוכנן עי ליפא יהלום צור אדריכלי נוף

**ליאור שפירא:** מיטל להבי הצטרפה לדיון

**הדס נבו-גולדברשט:** המבנים סביב לב הקמפוס אותם אנו רוצים להוסיף לרשימת השימור העירונית, תהליך שיפוץ יבוצע עם אדריכל שימור.

שאר המבנים שמיינו הם מבנים בעלי ערכים, זו אמירה הצהרתית המכירה בחשיבותם מטעם האוניברסיטה ומטעם עיריית תל אביב. המבנים לא ייהרסו, ואם בעתיד יצטרכו לעשות שינוי- הנושא יבוא לדיון מאוד נקודתי עם מהנדס העיר. ברשימת המבנים אנחנו מציעים 7 פריטים שיכנסו לרשימת השימור העירונית ועוד 13 מבנים שהאוניברסיטה מכירה בחשיבותם.

**ליאור שפירא:** יש למישהו שאלות? היינו רוצים להוציא את פריט 7 שזו הגינה מהשימור, בביקור הסבירו לנו באוניברסיטה את חשיבות הדשא והרחבה, זה דשא שתוכנן במקור, והאוניברסיטה תשמור עליו. הוא מהווה עוגן חשוב מבחינת האוניברסיטה ואנו בטוחים שהאוניברסיטה תשמור עליו ולכן לא נכניס את הדשא המרכזי לרשימת השימור. לעניין המבנים השימור הייתה היה שיח בין גורמי המקצוע לנציגי האוניברסיטה, ולבסוף הגיעו להסכמה זאת אומרת 7 בסך הכל.

**טל פרידמן:** למה ההסתייגות לגבי הדשא?

**ליאור שפירא:** אנו רוצים להתרכז יותר במבנים ולא מדשאות

**טל פרידמן:** אבקש להבהיר, הנושא של מתחמים נופים לשימור הולך ומקבל מעמד חזק יותר ויותר בתכנון. אם אכן, מדובר במרחב מתוכנן והמתכננים זכו בפרס למה לא להגן עליו?

**ליאור שפירא:** אנו רוצים מתוך תפיסה להתרכז יותר במבנים. דבר נוסף, מדובר באוניברסיטה ולא אדם פרטי, זה לא מקום שמדובר בסכנה למרחב זה, ולכן אנו מבקשים להסיר אותו מהרשימה. האוניברסיטה מכירה בחשיבות המקום, אנו לא רואים כרגע חשש שהדבר ייהרס. אם נרצה להכניס זאת לרשימה בעתיד... האוניברסיטה תשמח.

**חן אריאלי:** גם אנו מכירים בחשיבות, היות ומדובר במוסד אקדמי ויש משבר אקלימי, מרחב ציבורי צריך להיות מסוגל להשתנות בהתאם לאיומים שיש, להכריז עליו כאזור לשימור זו הגבלה, האוניברסיטה תדאג לשמר את הכבוד וההיסטוריה שלו, אין צורך בשימור מחמיר.

**טל פרידמן:** לא בהכרח מדובר על שימור מחמיר

**ליאור שפירא:** מה זה נותן אם מדובר בגוף כמו האוניברסיטה?

**טל פרידמן:** במציאות הנוכחית היום אנשים מסכימים על חשיבותו, אם מתחלפים אנשים זו הבעיה, כשמהו מצוין מוכרז ומקבל את המקום שלו, יש סיכוי שמישהו ישים לב לזה, החיים מלמדים לפעמים דברים נעלמים לא מרצון רע, זו עמדתי.

**חן אריאלי:** לפעמים גם קורה להיפך

**מיטל להבי:** לאוניברסיטה יש עוד זכויות?

**ליאור שפירא:** יש זכויות. היה דיון גם לגבי המעונות מגורים.

**אלדר קצביץ' סמנכ"ל הנדסה באוניברסיטה:** מודה לצוות השימור שליווה אותנו במשך תקופה ארוכה, מודה לוועדה שהגיעה לסיור ולמהנדס העיר. לא עולה בדעתנו לגעת בדשא המרכזי, זה דבר שהוא עמוק מאוד בתרבות האוניברסיטה. יחד עם זאת, בעקבות הסיור שהיה היו מס' קצוות מהותיים בסיור, אנו רוצים לחגוג את האירוע. בכירי האוניברסיטה נמצאים במו"מ אינטנסיבי להשגת הסכם עם הסגל הזוטר, לכן לא הספקנו להתכנס ולדון בנושא הזה שהוא מהותי. אנו מבקשים מיו"ר הוועדה לדון ולא לקבל החלטות לפני שייסגרו כל הקצוות ושהאוניברסיטה לא תפגע

**ליאור שפירא:** במסגרת ההבנות עם האוניברסיטה נאמר שהרשימה סוגרת את רשימת השימור, אני משוכנע שאנו לא סוגרים רשימות ומחייבים את הדורות הבאים. אנו נקבל החלטה, ולאחר שתשמעו את הצוות המקצועי ודנתם ותרצו לכנס את הוועדה שוב- אאפשר לקיים דיון נוסף.

**אלדר קצביץ' אבקש לציין לפרוטוקול שהאוניברסיטה מתנגדת לקבלת החלטה עד שכל הפרטים סגורים.**

**ליאור שפירא:** ההערה שלך נרשמה.

**ירמי הופמן:** עמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר שהרשימה סגורה ואין לנו כוונה בעתיד הנראה לעין לפתוח אותה ולשנות אותה.

**ליאור שפירא:** נאשר את הרשימה כפי שהיא למעט הדשא המרכזי (סעיף 7), נרשמה גם הערת הצוות המקצועי וצוות האוניברסיטה. אושר פה אחד.

## החלטה:

1. לאשר את הוספת המבנים המפורטים לרשימת השימור העירונית:

1. מבנה רקאנטי תוכנן ע"י אידלסון ציפור
2. בניין גילמן תוכנן ע"י ויטקובר- באום- שטיין
3. הספרייה המרכזית ע"ש סוראסקי תוכננה ע"י נדלר- נדלר- ביקסון
4. בניין מקסיקו תוכנן על ידי ישר- איתן אדריכלים
5. מוזיאון העם היהודי – תוכנן ע"י אלי גבירצמן ויצחק ישר

2. לקבל את הצהרת האוניברסיטה לגבי הכרה בחשיבותם של המבנים בתחום האוניברסיטה בהתאם לרשימה המצורפת:

"המבנים שפורטו ברשימה לא יהרסו מתוך הכרה בחשיבות מבנים אלו. רק בנסיבות מיוחדות וחריגות ניתן יהיה לשקול את הריסתם, בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובנימוקים שירשמו."



3. רשימת המבנים:
1. בניין שרת למדע החינוך- איליה בלזיצמן ואנדי לייטרסדורף
  2. בניין טרובוביץ, ביה"ס למשפטים- אוריאל שילר
  3. בניין מוזיקה, ע"ש בוכמן מהטה- יחזקאל רוזנברג
  4. בניין נפתלי, מדעי החברה- אריה אלחנני וניסן כנען, בהשתתפות מרדכי אנגלמאיר
  5. בניין דה בוטון- נחום זולטוב
  6. בית ספר לרפואה- אריה שרון
  7. בניין בריטניה ובניין שרמן מדעי החיים- ורנר יוסף ויטקובר וישראל שטיין
  8. הפקולטה למדעי החיים- משה הראל
  9. בניין וולפסון להנדסה- לואי קאהן ( עם יוסף משלי ואילן אלדר)
  10. בניין תחזוקה- משה הראל
  11. ספריית מדעים מדוייקים- שולמית נדלר, מיכאל נדלר, שמואל ביקסון ומשה גיל
  12. מעונות סטודנטים- אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסי סיוון
  13. מבנה הכניסה, ב"ס להנדסאים- משה הראל

**נושא מס' 2: מדיניות שדרות ירושלים**

**מיקום:** שדרות ירושלים- מרחוב אילת ועד שדרות הבעש"ט

**שטח המדיניות:** כ-363 דונם

**אורך השדרה בתחום המדיניות:** כ- 2.3 ק"מ

**מתכננים:** Rethink Architects, מח' תכנון יפו והדרום,

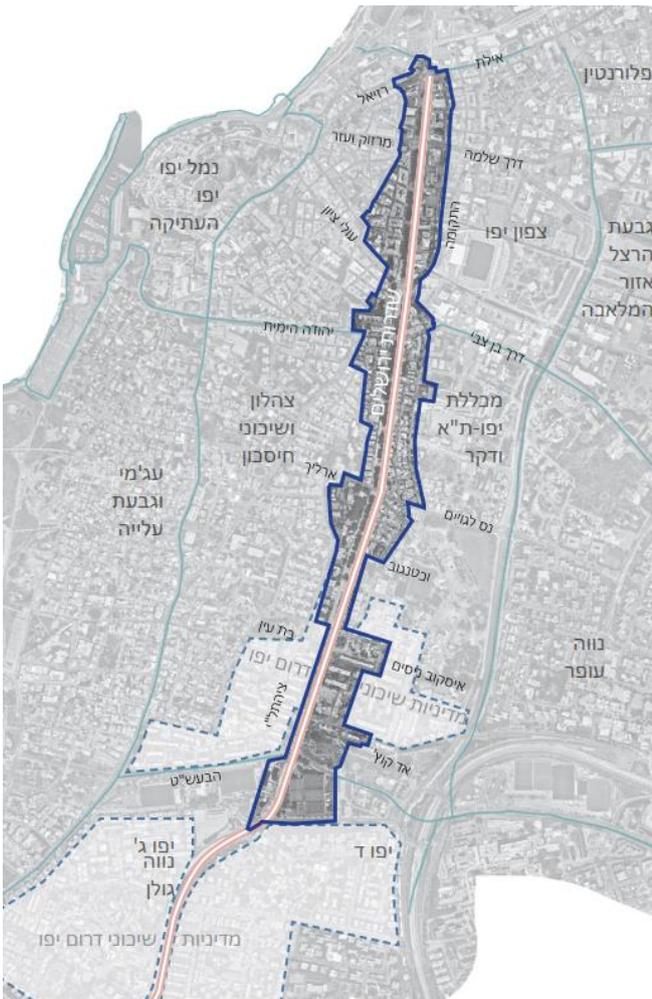
מחלקת שימור, אגף תכנון העיר

**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** פרטיים, רמ"י, עירייה

**רקע:**

מסמך המדיניות לרחוב שדרות ירושלים נועד לאפשר מבט כולל על רחוב חשוב זה, להציע מבט עתידי על השדרה תוך התעמקות בהיסטוריה, בהתפתחות הרחוב, בקהילות השונות ובערכים המוחשיים והבלתי מוחשיים לאורכו. תכנית המתאר תא/5000 קבעה חלקים נרחבים מצפון יפו כמרקם בנוי לשימור. לפי תכנית המתאר, תנאי לאישור תב"ע חדשה במרקם בנוי לשימור – אישור מסמך מדיניות מסמך מדיניות זה נועד לאפשר ולהנחות את אופן קידום תכניות חדשות במרחב השדרה. המדיניות כוללת בחינה של המרקמים ההיסטוריים השונים סביב השדרה, וסקר מבנים מקיף הכולל בחינה של ערכים אדריכליים, מסחר מקומי לאורך הרחוב, שימושים היסטוריים והמלצות. המדיניות מציעה לשזור את הפיתוח של השדרה בשימור מבנים בעלי ערך ומורשת מוחשית ובלתי מוחשית. המדיניות מציעה מנגנונים ליישום השימור.



### התפתחות השדרה:

שדרות ירושלים מהווה את הלב העירוני של יפו עם אופי שימושים מעורב תוך דגש על מסחר מקומי ברחוב וריכוז מוקדי תרבות, שלטון ופנאי. הרחוב משמש כעורק ראשי המחבר בין רצועת החוף של תל אביב ונמשך עד לבת ים, שם מתחברת השדרה עם שדרות העצמאות שגם היא מהווה שדרה עירונית. תחילתו של הרחוב במעשה תכנוני, האוסמני באופיו, בתחילת המאה העשרים, תחת השלטון העותמני בארץ ישראל כשדרה עירונית בלב פרדסי יפו. עם התפתחותה, התפתחו בד בבד שכונות לצד המרכז הליניארי החדש כך שתוואי השדרה מצפון לדרום קושר מספר מרקמים היסטוריים בעלי אופיים שונים והתפתחות כרונולוגית המשכית.

הרחוב עבר בשנים האחרונות שינוי משמעותי הנובע בעיקרו מהקמת ופתיחת הקו האדום של הרכבת הקלה בו. זאת יחד עם לחצים נדל"ניים קיימים במקטעי השדרה השונים ותהליכים חברתיים המתרחשים בד בבד לפיתוח המרחבי והמבני בה.

### מצב השטח בפועל - מאפייני השדרה:

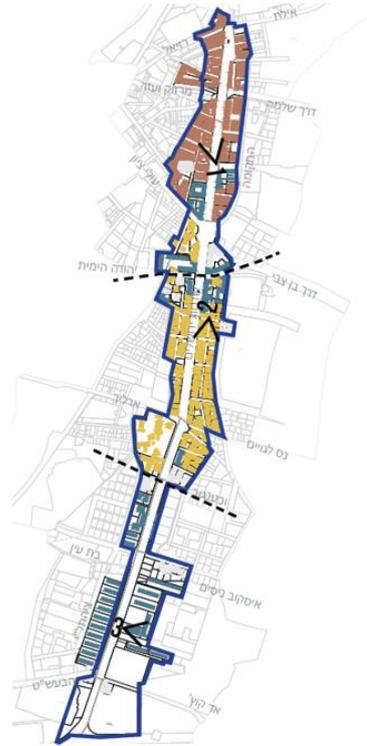
בשדרות ירושלים בתחום המדיניות ניתן לזהות שלושה מרקמים עיקריים, כל אחד מהם נושא מאפיינים היסטוריים וסגנוניים ייחודיים.

1. השדרה הראשונה – (מרחוב אילת עד יהודה הימית) מאופיינת בבלוק מנדטורי פריזאי. באזור זה ניתן להבחין בחתך גבהים אחיד של מבנים בגובה 3-4 קומות. עיקר פיתוח המרחב נעשה תחת השלטון המנדטורי בישראל, והוא משקף סגנונות מודרניים, הנעים מהסגנון האקלקטי ועד לסגנון הבינלאומי היפואי. המבנים מייצגים התפתחות של בינוי שהתרחשה בהדרגה תוך ריבוד תקופתי וסגנוני. מקטע זה מאופיין במסחר מלווה רחוב לרבות מסחר מקומי, בתי אוכל, חיי רחוב פעילים, תיירות ועוד.
  2. הנוצה – (מרחוב יהודה הימית עד וכטנגוב) הוא המקטע השני, בו ניכרת השפעת תכנון עיר הגנים. כאן ניתן לראות בלוק עירוני טיפוסי עם מגרשים 'סטנדרטיים', שבהם הבנייה מתבצעת בקו אפס. מאפיין נוסף של האזור הוא 'יולות' עירוניות המוקפות גינה וגדר, מה שמדגיש את אופיו הייחודי של המרחב.
  3. מרחב השיכונים הוא המקטע השלישי, המאופיין ביחידות מגורים סמוכות, המשקפות את שלב השיכון והבינוי הציבורי שאפיין את התקופה שלאחר קום המדינה המקטע מאופיין בבינוי בתכנית נמוכה, הפניית דופן צרה לרחוב, בדר"כ ללא מסחר ושטחים פתוחים פרטיים ברמת תחזוקה נמוכה.
- דרך המרקמים הללו עובר הקו האדום של הרכבת הקלה שגם הוא מתוכנן באופן שונה לאורך המקטעים השונים בשדרה, כאשר המקטע הצפוני, מוטה הולכי רגל ורכבים לא יכולים לנסוע בו בצורה רציפה. מדרום לרחוב ארליך לצד הרק"ל משולבת תנועת רכב ושביל אופניים.

### מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000: נספח העיצוב העירוני ונספח אזורי הייעוד של תוכנית המתאר העירונית מחלקים את השדרה בתחומי המדיניות לשלושה מרקמים, אזור מגורים המהווה מרקם בנוי לשימור מצפון לרחובות נס לגויים וד"ר ארליך. במרקם זה בבניה מרקמית עד 8 קומות ומרחב מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד 4 קומות (בתכנון בתכנית תא/5500 יוגדר עד 8 ק'). המרקם מדרום לרחוב ד"ר ארליך מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית עד שמונה קומות. השדרה מוגדרת כרחוב עירוני, כציר ירוק עירוני וכציר מעורב ובו שתי כיכרות עירוניות- במפגש השדרה עם רחוב בן צבי ובמפגש עם רחוב אילת והרברט סמואל.

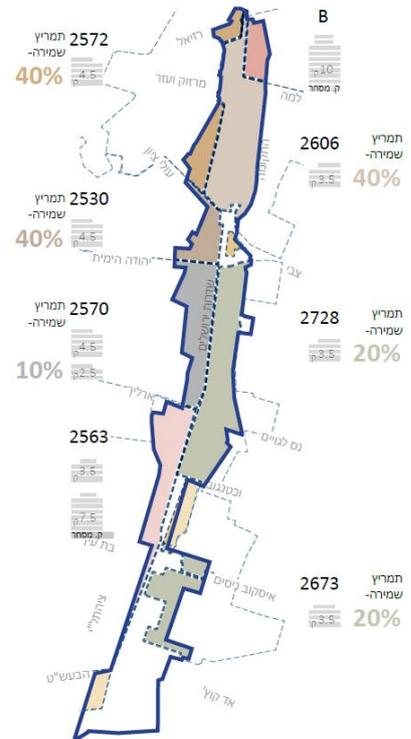
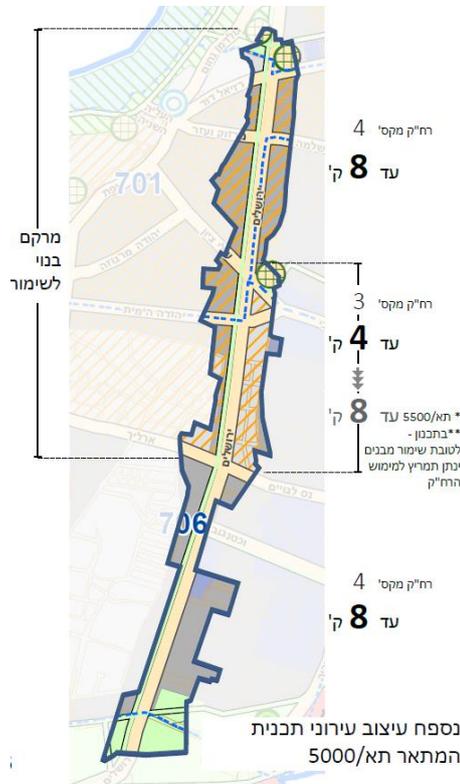
תכנית המתאר קובעת שבמרקם בנוי לשימור תנאי לדיון תב"ע חדשה יהיה אישור מסמך מדיניות.



**מקטעי השדרה**  
מאפיינים מרקמיים במרחב

- 1 | השדרה הראשונה**
- בלוק מנדטורי "פריזאי"
  - חתך גבהים אחיד יחסית 3-4 קומות
  - התפתחות הבינוי ברובד תקופתי וסגנוני
- 2 | הנוצהא**
- בלוק עירוני מושפע מתכנון עיר גנים
  - מגרשים סטנדרטים, בינוי בקו אפס
  - "יולת" עירונית מוקפות גינה וגדר
- 3 | מרחב השיכונים**
- מרחב יחידות שכונות

בלוק פריזאי  
 "החווה"  
 שיכונים



## מצב תכנוני קיים:

- תוכניות ראשיות - תוכנית B יפו, תא/2606, תא/2728, תא/2763, תא/2572, תא/2530, תא/2570, תא/2563
- תוכניות נקודתיות - 4615- השקם, 2515- המגרש הגדול, 2515א- חצרות יפו, 2032- עיריית יפו, 2570ג- מבנה על יהודה הימית, 2171- בית דחף, 2727- פיבקו בשדרה, 4476 - כיכר דק"ר, 3422 - מכללת אייזנברג, 4232- מעונות סטודנטים מכללת ת"א -יפו, תוכניות שיכון שנות השישים והשבעים - 528, 931, 619, 1597, 925, 969, 988, 1282, 1774, 1031
- תכניות בהכנה - 5118 - נחל הבשור, 5169 - פרדס דלק, 4424 - שיכוני חסכון. כולן אושרו להפקדה בועדה המקומית.

המרקם הבנוי ביפו מציג מארג בנוי של תקופות רבות ומגמות תכנוניות רבות. עם התפתחות שיח השימור ושמירה של מרקמים היסטוריים, הוכנו תוכניות מפורטות בתחומי 'יפו ההיסטורית' מהמושבה האמריקאית בצפון מזרח יפו ועד לגבול הדרום מערבי של שכונת עגימי אשר מטרתן שימור האופי המיוחד של יפו ההיסטורית. תוכניות בנין עיר אלו תוכנו ואושרו במהלך שנות התשעים ותחילת שנות האלפיים. התוכניות החלות בתחום המדיניות הינן: מתחם נוה (תב"ע 2606), כיכר השעון ושוק הפשפשים (תב"ע 2572), מתחם מרגוזה (תב"ע 2530), מתחם דנטה (תב"ע 2570), מתחם למרטין- צ'רנר (תב"ע 2728), לב יפו (תב"ע 2563).

אחת ממטרות העל של כלל התוכניות הייתה ההכרה בערך של המרקמים ההיסטוריים השונים הקיימים בהם. המנגנון שמופע בתוכניות אלה, מבדיל בין זכויות הבניה במסלול של בניה חדשה לבין מסלול של תוספת הבניה על גבי מבנה קיים. במסלול זה התכניות מתמרצות שמירה על מבנים היסטוריים גם אם לא נקבעו לשימור. נוסף לתוכניות אלה, בתחום המדיניות בין רחובות אילת לדרך סלמה, ממזרח לשדרה, חלקה תוכנית מדטורית- יפו B, שהינה תכנית נפחית ומאפשרת בדופן השדרה בניה של עד עשר קומות. תוכנית נוספת, תוכנית 2673 מדרום לרחוב איסקוב בדרום השדרה ונוגעת למרחב השיכונים 'שכונה א'. בגבולות המדיניות מוכרזים במסגרת תוכניות תקפות 71 מבנים לשימור, המוגדרים מתוקף תוכניות 'יפו ההיסטורית'.

## מצב תכנוני מוצע:

### 1. מטרת העבודה:

- 1.1 בחינה מקיפה של הרחוב ההסטורי והמרקמים סביבו לטובת גיבוש עקרונות להתחדשות הרחוב.
- 1.2 הגדרת אתרים לשימור וגיבוש מנגנונים ליישום השימור.
- 1.3 מתן הנחיות לתכנון מפורט.
- 1.4 גיבוש כלים לשמירה על אופי השדרה והמסחר המקומי.
- 1.5 חיזוק הסכמה הציבורית.

## שימור - סקר מבנים:

כחלק מעבודת המדיניות נערך סקר מבנים כולל. הסקר כלל 244 מבנים שנבנו לפני שנת 1977. לכל אתר שנסקר הוכנה כרטסת הכוללת סקירה היסטורית, תרבותית ואדריכלית של האתר כמו גם התייחסות למצב הקיים בו. הסקר מצא מופעים חוזרים של טיפולוגיות וסגנונות בניה החוזרים במרקמים לאורך תחום המדיניות ומגלמים בתוכם משמעויות אדריכליות חברתיות והיסטוריות. מדיניות זו התייחסה לשלושה מופעים מייצגים: הבלוק הפריזאי, המודרניזם היפואי ווילה עירונית ערבית. הכרטסת כללה גם המלצות בנוגע למבנים שנסקרו. המלצות אלה הוטמעו במדיניות ומהוות את התשתית להנחיות לשימור ופיתוח הרחוב. בתחום המדיניות קיימים 71 מבנים מוכרזים לשימור מכל תכניות מאושרות. במסגרת מסמך המדיניות מוצעים 72 מבנים לשימור.

- א. בצפון השדרה- סה"כ 55 אתרים לשימור:  
 32 מוכרזים לשימור מתכניות תקפות.  
 23 מוצעים לשימור במסגרת המדיניות.
- ב. בנוהא – סה"כ 86 אתרים לשימור  
 39 מוכרזים לשימור בתכניות תקפות.  
 47 מוצעים לשימור במסגרת המדיניות
- ג. בדרום השדרה- 2 אתרים מוצעים לשימור במסגרת המדיניות.



מבנים מוכרזים לשימור  
 מבנים מוצעים לשימור



## 2. עיקרי ההמלצות:

### 2.1. הגדרת אתרים לשימור וגיבוש מנגנונים ליישום השימור

- 2.1.1. במסגרת סקר האתרים בשדרה, המדיניות ממליצה על שימור של 72 מבנים. זאת בנוסף ל-71 מבנים שמוכרזים לשימור במסגרת תוכניות תקפות.
- 2.1.2. המדיניות הגדירה גבולות לתכניות מפורטות עתידיות לאורך השדרה.
- 2.1.3. המדיניות מגדירה את אופן ניצול השטחים מכח תכנית המתאר ואופן שימור המבנים שנקבעו לשימור במדיניות.
- 2.1.4. מבנים שלא ניתן לתת להם תמריצים במסגרת תכנית מפורטת מכח תא/5000, ייקבעו לשימור במסגרת תב"ע עירונית וייקבעו להם תמריצים לשימור בדומה לתמריצים בתכנית השימור העירונית.

### 2.2. מתן הנחיות לתכנון מפורט

#### 2.2.1. השדרה ראשונה-

- א. הוגדרו מרחבי תכנון על בסיס הבלוק העירוני, לקידום תב"ע חדשות הכוללות מבנים מוצעים לשימור.
- ב. גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 7 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
- ג. תוגדר חזית מסחרית מחייבת כלפי השדרה וכלפי רחובות ניצבים לה.
- ד. התכנית תכלול הנחיות פרטניות למימוש השימור ולתוספת מעל מבנים לשימור בתחומה.

#### 2.2.2. הנוזהא-

- א. תכנון מפורט מבוסס על יחידת הבלוק העירוני ומנגנון מתארי- הוגדרו 18 מרחבי תכנון הכוללים מבנים מוצעים לשימור.
- ב. מבנים מוצעים לשימור שאינם כלולים במתחם לתכנית מתארית, ייקבעו לשימור במסגרת תכנית עירונית גובה מקסימלי בתכנון מפורט:
- גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 6 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
- גובה מקסימלי מותר כלפי רחובות מקומיים ממזרח ברחוב עזה וממערב ברחוב ראסין ז'אן (כולל) יהיה עד 4 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
- גובה מקסימלי כלפי רחוב עזה, צפונית מרחוב חבל הלאומים יהיה עד 7 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
- גובה מקסימלי כלפי רחוב עזה, דרומית מרחוב חבר הלאומים, יהיה עד 4 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
- ד. תותר חזית מסחרית כלפי השדרה וכלפי רחוב עזה. באתרים לשימור תשולב החזית המסחרית בטיפולוגיה הקיימת בקומת הקרקע.
- ה. התכנית תכלול הקצאה ציבורית בשטח בנוי
- ו. התכנית תכלול הנחיות פרטניות למימוש השימור ולתוספת מעל מבנים לשימור בתחומה.

#### 2.2.3. מרחב השיכונים

- א. התחדשות עירונית במסגרת תכנון מפורט. נקבעו מרחבי תכנון להתחדשות עירונית. ניתן יהיה לקדם יוזמות להתחדשות מגרשית במגרשים עם תמריצים מכח תא/5555.
- ב. גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 7 קומות כולל קומת גג חלקית, יותרו עד 10 קומות במבנים אחוריים.
- ג. ייקבע בינוי מלווה רחוב עם קומת קרקע מסחרית.
- ד. תכניות שיקודמו יקצו שטח קרקע עבור מבני ציבור שימוקמו עם דופן לשדרה.



- ה. תוגדר חזית מסחרית ו/או ציבורית מחייבת כלפי השדרה.
- ו. מדרכות בתכנון מפורט יורחבו כך שיאפשרו פעילות מסחרית בכללה מקומות ישיבה במרחב המדרכה. רוחב רצועת הליכה נקייה מריהוט ותשתיות לא תקטן מ-1.8 מ'.
- ז. תכנון מפורט ייתן הנחיות לחיזוק רשת מעברי הולכי הרגל הניצבת לשדרה. הנחיות אלה יתייחסו הן לשימושים מותרים כלפי שבילים אלה והן הנחיות נופיות לפיתוחם.

## 2.3. כלים לפיתוח המסחר בשדרה:

### 2.3.1. הנחיות לתכנון מפורטות

- א. שמירה על חלוקה הקיימת של חנויות במבנים לשמירה הפונים לשדרה.
- ב. במבני מגורים לשימור- יותר מסחר בק"ק, תוך שמירת הטיפולוגיה הקיימת והיחס כלפי הרחוב, בכללן גדר קיימת לשימור.
- ג. החלת חזית מסחרית מחייבת לרחוב עזה בבניה חדשה.
- ד. חזית מסחרית מחייבת במבנים מדרום לרחוב ארליך.
- ה. שילוב מסחר לאורך שבילים ציבוריים ניצבים לשדרה.

### 2.3.2. מסחר מקומי – שמירה על אופי וזהות הרחוב:

- א. נכסים עירוניים בשדרה- העדפה של עסקים מקומיים בנכסים מסחריים בבעלות העירייה.
- ב. יוזמות וניהול עירוני של המרחב:

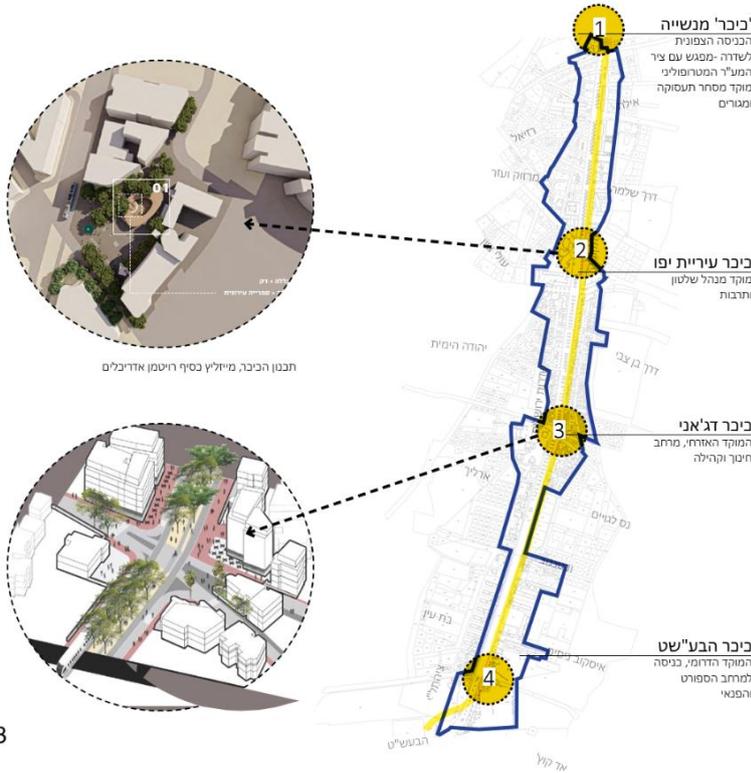
  - המשלמה ליפו- קידום אירועים בשדרה בדגש על חיזוק מסחר מקומי ואופי השדרה.
  - רישוי עסקים – מיתון כניסות סופרים ורשתות (בדומה לשוק הפשפשים), היתרי עבודה בשבת (בדומה לרחוב יפת)

## 2.4. תיירות במקטע צפון השדרה-

צפון יפו מהווה מוקד משיכה תיירותי, בנוסף על היותו אזור מגורים בעירוב שימושים וחי רחוב שוקקים. שיווי המשקל בין התיירות לחיי היומיום של בני המקום הינו קריטי לשמירה על תפקודו התקין, אופיו ואיכות החיים במרחב. לאור כך שבצפון יפו ריבוי יוזמות למלונאות, נדרש להמשיך ולבחון את היוזמות על מנת לוודא שנשמר שיווי משקל בין השימושים השונים. לכן, בקשות לשימוש חורג למלונאות ייבחנו ע"י מח' התכנון כל מקרה לגופו.

**2.5. חיזוק הסכמה הציבורית-**

חיזוק ארבעה מוקדים לאורך השדרה ליצירת סטרוקטורה ציבורית רציפה:



- א. כיכר 'מנשייה' בקצה פארק המסילה וחיבורו לטיילת הרברט סמואל ולשדרות ירושלים. בהתאם לתכנית המתאר שמסמנת שתי כיכרות עירוניות באזור זה.
- ב. כיכר עיריית יפו- הושלם ביצוע. מוצע להתייחס לכל הצומת ככיכר המובילה לשוק הפשפשים וסביבה מבני ציבור חשובים.
- ג. כיכר דג'אני במפגש רחובות ארליך, נס לגויים ושדרות ירושלים.
- ד. כיכר הבעש"ט, פיתוח כניסה לפארק ושימור בית הבאר.

רשימת מבנים מוצעים לשימור:

מס אתר	אזור	גוש	חלקה	רחוב	מספר	שם אתר	שימור מוצע
1	צפון השדרה	7017	47	רזיאל	1	רזיאל דוד 1	הגבלות מחמירות
2	צפון השדרה	7017	45	רזיאל	5	רזיאל דוד 5	הגבלות מחמירות
3	צפון השדרה	7017	36	שד ירושלים	10	קולנוע ראשיד	שימור עם תוספת
4	צפון השדרה	7017	13	בן זומא שמעון	1	בן זומא שמעון 1	שימור עם תוספת
5	צפון השדרה	7017	16	שמעון הצדיק	3	שמעון הצדיק 3	שימור עם תוספת
6	צפון השדרה	7072	5	שד ירושלים	22	בית מוזאפר	שימור עם תוספת
7	צפון השדרה	7072	6	חנינא בן דוסא	21	בן עזריא אלעזר 11	שימור עם תוספת

8	צפון השדרה	7072	15	שמעון בן גמליאל	6	שמעון בן גמליאל 6	שימור עם תוספת
9	צפון השדרה	7072	21	שמעון בן גמליאל	8	בית פאדל דרהלי	שימור עם תוספת
10	צפון השדרה	7072	26, 47	בית אשל	29	מסגד סיקסיק	שימור עם תוספת
11	צפון השדרה	7072	35	שד ירושלים	38	בית הכנסת	שימור עם תוספת
12	צפון השדרה	7016	18	שד ירושלים	5	סגולה 2	שימור עם תוספת
13	צפון השדרה	7016	39	פוריה	2	פוריה 2	שימור עם תוספת
14	צפון השדרה	7016	38	שד ירושלים	11-13	שלמה 1	שימור עם תוספת
15	צפון השדרה	7088	19	התקומה	30	ביטוח לאומי	שימור עם תוספת
16	צפון השדרה	7088	18	שד ירושלים	29	מלון חלף	שימור עם תוספת
17	צפון השדרה	7088	9	שד ירושלים	37	בית שהאב אל-דין	שימור עם תוספת
18	צפון השדרה	7088	6	שד ירושלים	45	בית עיריית יפו	שימור עם תוספת
19	צפון השדרה	7088	7	שד ירושלים	41, 43	קולנוע פארוק ובית הרופאים	שימור עם תוספת
20	צפון השדרה	7076	7	מגן אברהם	5-7	מגן אברהם 5	שימור עם תוספת
21	צפון השדרה	7076	9	שד ירושלים	42	בית זיין מוסטפה איברהים	שימור עם תוספת
22	צפון השדרה	7076	12	שד ירושלים	46	מלון קונטיננטל	שימור עם תוספת
23	צפון השדרה	7076	84	יהודה הימית	12	בית חאג' סלים פאדל עבד רחים	שימור עם תוספת
24	נוזאה	7024	106	דאנטה	12	ויקטור הוגו 23	שימור עם תוספת
25	נוזאה	7024	112	שד ירושלים	84	וילה עירונית	שימור וילה
26	נוזאה	7024	113	שד ירושלים	86	בית חמזה מאלאס	שימור וילה
27	נוזאה	7024	114	שד ירושלים	88	וילה עירונית	שימור וילה

28	נוזאה	7024	115	שד ירושלים	90	וילה עירונית	שימור וילה
29	נוזאה	7024	119	דר ארליך	41	דר ארליך 41	שימור עם תוספת
30	נוזאה	7076	70,71	מיכאלאנג'לו	41,43	עזה 22	שימור עם תוספת
31	נוזאה	7076	67	עזה	18	בית קאסם ביבי	שימור וילה
32	נוזאה	7076	64	עזה	16	עזה 16	שימור וילה
33	נוזאה	7076	69	שד ירושלים	71	בית חאג' זקי האלף	שימור עם תוספת
34	נוזאה	7024	131	שד ירושלים	83	דאנטה 14	שימור עם תוספת
35	נוזאה	7024	132	שד ירושלים	85	בית סעיד אל מדהון	שימור עם תוספת
36	נוזאה	7024	134	למרטין	18	למרטין 18	שימור עם תוספת
37	נוזאה	7024	139	למרטין	22	בית אחמד ג'ומה	שימור עם תוספת
38	נוזאה	7024	149	שד ירושלים	97	למרטין 26	שימור וילה
39	נוזאה	7024	150	שד ירושלים	99	בית מוחמד נגיב דג'אני	שימור וילה
40	נוזאה	7024	152	שד ירושלים	103	בית שאקר גליאני	שימור וילה
41	נוזאה	7024	166	שד ירושלים	107	הלה טוני 2	שימור עם תוספת
42	נוזאה	7024	172	למרטין	42	למרטין 42	שימור וילה
43	נוזאה	7024	81	ויקטור הוגו	12	מיכאלאנג'לו 34	שימור עם תוספת
44	נוזאה	7024	83	ראסין ז'אן	3	ראסין ז'אן 3	שימור עם תוספת
45	נוזאה	7024	87	ראסין ז'אן	9	דאנטה 7	שימור עם תוספת
66	נוזאה	7046	12	מיצקוביץ אדם	6-8	בית ממדוך אל נבולסי	שימור עם תוספת
67	נוזאה	7046	14	מיצקוביץ אדם	2	מיצקוביץ אדם 2	שימור עם תוספת



שימור וילה	אנדרוס 6-8	6-8	אנדרוס	18	7046	נוזהא	68
שימור עם תוספת	רוזנבלט צבי 2	125	שד ירושלים	25	7046	נוזהא	69
שימור עם תוספת	וכטנגוב 1	127	שד ירושלים	26	7046	נוזהא	70
שימור עם תוספת	בית באר	2,4	אד קוץ'	1	7048	דרום השדרה	71
שימור עם תוספת	בתי כנסת 'בית ישראל' ו'אורח לחיים'	2,4	שד' הבעשט	24,25,26	7048	דרום השדרה	72

### מטרת הדיון:

אישור ועדת השימור להיבטי השימור במסמך המדיניות.  
אישור רשימת שימור בהתאם למבנים המוצעים לשימור במסגרת המדיניות.

### חווית דעת מחלקת תכנון ושימור:

1. לאשר את המדיניות ולקדמה לדיון בוועדה המקומית.
2. להכניס את המבנים המומלצים לרשימת השימור העירונית.

### מהלך הדיון:

משתתפים חיצוניים: לילך הראל, קסניה יורקובסקי

**יותם יעקב:** מקדמים מדיניות ברח' שד' ירושלים, בסיס המדיניות רוצה להציע איך לתכנן את המרחב ומכיוון שזה המרחב ההיסטורי של העיר, קידום התכנון והפיתוח קשור גם בשימור, כחלק מעבודה על כל יפו ההיסטורית נעשה סקר מבנים. המדיניות משלבת את המבנים בתוך הצעות של אופן והמתווים לפיתוח השדרה. נציג את המדיניות ונציג בפני הוועדה רשימת שימור לאשר 71 מבנים חדשים. יציגו את מדיניות משרד אדריכלים RETHINK ARCHITECTS.

**לילך הראל:** מדובר על כל מרחב השדרה, שטח של כ 360 דונם. גבולות מצפון השדרה, מרחוב אילת ועד לדרום השדרה אזור השיכונים. העבודה כללה סקירה נרחבת ניתוח ומיפוי מקיף, שהתבסס גם על עבודת דוקטורט ומחקר של שמואל גרואג, גיבוש של חזון והמלצות שכללו בין היתר את העיבוי, להסדיר ולהבין מהי שכבת השימור העירונית לייצר מתוך הדבר גם אסטרטגיות, של איך אנחנו מתכננים ומפתחים את המרחב וכל הדבר מרוכז למדיניות שמוצגת היום. מדובר על השדרה הראשונה, הסלילה של השדרה מתחילה ב-1915. אזור שבמקור היה אזור הפרדסים, אזור בתי הבאר. האזור מתחיל להתפתח כחלק מהתפיסה של האצולה המקומית. בתקופת המנדט בחלק הצפוני, מתחיל להתפתח המרחב הזה כאיזושהו מרכז שלטוני. הרבה ממבני השלטון ממוקמים בחלק הצפוני. במקביל לפיתוח שהבריטים ממקמים את המבנים גם האצולה המקומית של יפו, גם כן רואה במרחב השדרה איזושהי הזדמנות מאוד ייחודית, השיא של המהלך הזה קורה עם התכנון של עלי מסעוד והפיתוח של הנוזהא. אחרי 1948 הרבה מהאוכלוסייה המקומית עוזבת, מתחילה להיכנס אוכלוסייה של עולים. אחת מהאוכלוסיות המשמעותיות זו האוכלוסייה הבולגרית. דרום השדרה מגיע לפיתוח רק באזור שנות ה-70 עם התפיסה של השיכונים. מהנקודה הזאת גם בתל אביב וגם ביפו, יש איזושהו תהליך דעיכה של המרחב, שקרה עם השנים. העירייה מתחילה לעשות כל מיני מהלכים, חלקם מצליחים יותר, חלקם מצליחים פחות, אבל יש איזושהו תהליך של התחדשות, שיש לו הרבה תופעות נלוות. בשנים האחרונות אנחנו בתהליך הזה גם עם הרק"ל ועם הפיתוח, גם לתת מענה. אי אפשר לדבר על המרחב הזה, בלי להבין את הערכים והייחודיות שלו ההיסטורית אפרט כמה מהמשמעויות המרכזיות שלו. דבר ראשון, יפו,



קראנו לזה יפו היברידית, האזור של שדרת ירושלים גם ברמה התכנון האורבני וגם ברמה המבנית, מייצג איזושהו מגוון מאוד מגוון ומרובד, גם של סגנונות. האזור הזה נקרא גם אם הזרים, והוא היה בעצם מוקד עלייה לרגל, איגד גם בתי קולנוע וגם בתי תרבות, שזה בעצם מביא אותנו למשמעות הבאה, שהיא בעצם מרכז תרבות ושלטון. בתקופה המנדטורית, שמבנה השלטון התמקמו בהמשך אנו רואים תופעה של ריבוי של מבני תרבות, שהם מתמקמים לאורך השדרה, והם חלק מציר שגם ממשיך אחרי זה לבת ים, אבל בכלל כחלק מהשיח התרבותי הכל כך ייחודי גם של האוכלוסייה פה במקום. המשמעות האחרונה להבנת המרחב על הרבדים שלו גם כמרחב היברידי רב תרבותי שזה אחד המרכיבים המשמעותיים, איך אנחנו שומרים על העושר הזה, איך כל התערבות עתידית עדיין מאפשרת לנו את הריבוד הזה, כמרחב היסטורי מאוד משמעותי - יפו המודרנית, התכנון של עלי מסעוד והמהלך לפתוח את הציר החשוב הזה, היציאה מיפו העתיקה והפיתוח של יפו המודרנית, וכמובן, התהליכים של ריכוז התרבות והשלטון במקום.

איפה הציר הזה נמצא בתפיסה הכלל עירונית שמוצגת גם בתוכנית המתאר. יש ארבעה צירים שמגדירים את המרחב, צירי צפון-דרום, ואנחנו אחד מהם, עם שלבים הוא הציר המטרופוליני, שדרות ירושלים הוא הלב העירוני של יפו, ומתוך הדבר הזה מזהים את החשיבות לשמור אותו כמרכז עירוני שוקק, ביפת כמובן הציר המסחרי מקומי, וקדם שהוא יותר הציר השכונתי. ברמה המתארית, צפון השדרה הוגדרה כמרקם לשימור ולכן היה נדרש לבוא ולתת מענה וחשיבה כוללת למרחב הזה ולגבש את התפיסה לגביו. כשמסתכלים על התכנון המפורט שיש היום במרחב צריך לציין את התוכניות של שנות ה-90 שהיו תוכניות פורצות דרך ובכלל בעולם השימור, הן הציעו איזושהו תמריץ שאנחנו רואים עם השנים כמה המנגנון הזה עבד, נתן תמריץ על שמירה על המבנים הקיימים, תפיסה מרקמית של המרחב הזה והנחיות פיתוח. מייפנו כמובן את כל האזורים והצלבנו את זה עם המדיניות, בשביל להבין איך אנחנו מתקדמים מכאן. בכדי לתת הנחיות ולגבש את המדיניות הזאת, אי אפשר לראות כמובן את המרקם הזה כיחידה אחת, ואחרי הניתוחים שעשינו ובחנו את המרחב, זיהינו בעצם שלושה תתי מרקמים.

האזור הצפוני, שנקרא השדרה הראשונה, המתאפיין בבלוק הפריזאי, בנייה בקו בניין אפס עם חצרות פנימיות, בלוקים גדולים יחסית וגם מבנים עם איכויות מאוד גבוהות, בנייה מלוות רחוב ומסחר שמלווה את הרחוב. אזור הנוזאה שמושפע מתכנון עיר הגנים וכולל בתוכו גם את השכבה של הווילות העירוניות, שהיא שכבה מאוד ייחודית ואני אפרט על זה בהמשך. דרום השדרה, מרחב השיכונים שמתאפיין ביחידות השכונות והשיכונים שבעצם מאפיינים את המקטע הזה. נעשתה סקירה של מבנים ביפו ההיסטורית, בגבולות הקו הכחול סקרנו כ-240 אתרים, שזה מהווה בערך 80% מהמבנים במרחב הזה.

**חן אריאלי:** מה לגבי 20% הנוספים?

**לילך הראל:** כל המבנים שהם אחרי שנת 77 שזו השנה שהוגדרה, לא נסקרו, כמובן עברנו עליהם, אבל הם לא נסקרו בסקר ההיסטורי, הם לא נחשבים אתרים היסטוריים. גובשה רשימת השימור הטנטטיבית, התוכניות של שנות ה-90 הגדירו שכבת שימור והכתיבו איזושהי תפיסה מרקמית למרחב הזה. היו כ-70 אתרים שהוכרזו במסגרת התוכניות מתוך הערכים שלמדנו ובמסמך המשמעות בחנו את כל מבנה הסקר, ובמדיניות הזאת אנו מביאים לידי הוועדה 70 אתרים נוספים לאישור, מעבים את השכבה אפשר לראות את המיפוי, וזה גם הוצג לכם סך הכול כ-140 אתרים במרחב הזה. כמה דוגמאות מכל אחת מהטיפולוגיות, או מכל אחד ממרכיבי השימור של המרחב הזה, בלוק הפריזאי, בשדרות ירושלים 22, בית מוזפר, שגם עבר שיפוץ בהמשך, אין ספק על החשיבות שלו, אבל הוא לא הוכרז לשימור בעבר. מבנה יפהפה נוסף שמשלב את התפיסה של המודרניזם היפואי שהוא הכלאה סגנונית כל כך ייחודית של המרחב הזה, אפשר לראות בשדרות ירושלים 71, עוד דוגמה ייחודית של אתר שלא היה ברשימה והוספנו אותו. דוגמה לווילה העירונית וגם מבנה בית כנסת שנמצא ברח' למרטין גם הוא אחת הדוגמאות. השדרה הראשונה, הבלוק הפריזאי, מבנה העירייה, שדרך אגב גם הוא מבנה שלא היה חלק מהאתרים המסומנים לשימור. המנגנון המרכזי צפון השדרה מדובר על בלוקים גדולים, בכל הבחינות שעשינו, זיהינו שבעצם הכלים המיתאריים נותנים לנו גם גמישות פלסטית מאוד גדולה, במענה, המנגנון המרכזי מזהה מתחמי התחדשות שיכללו גם את שימור המבנים, וגם יאפשרו גמישות בתכנון. יש מספר אתרים שלהם לא ניתן מענה במסגרת המנגנון הזה,

והם יקודמו במסגרת החלה של מנגנונים דומים לתוכנית השימור. בחנו גם את המתחמים עצמם, חשוב לציין שהמתחמים האלה נבחרו גם ברמה השמאית וגם ברמה התכנונית, בכדי לראות שיש לנו גם מספיק גמישות לשלבים מאוחרים יותר, שהידע שלנו על המבנים האלה גדל ומתעבה עם התכנון אבל גם בעצם לתת מענה מיטבי, לייצר צירים בחיבור, אחת מהדוגמאות שבחנו איך אנחנו שומרים על המבנים ושומרים על החזית לכיוון השדרה אבל מאפשרים בנייה בעורף ועיבוי של המרקם. מבחינת ההנחיה הכוללת, צפון השדרה, מאפשרת עלייה לשבע קומות וברחובות הקטנים יותר עד שש קומות. המנגנון הזה נתן לנו מענה די מקיף, המרחב השני הוא מרחב הנוזאה, היה גילוי נוסף על השכבתיות הרבה בייחודיות של המרחב הזה. המרחב של הנוזאה הוא גדול יותר מהמרחב שהמדיניות הזאת עוסקת, אבל הוא כולל חלק לא מבוטל מהאתרים המוצעים לשימור. יש כ-40 אתרים שכבר מוכרזים ואנו מציעים לעבות את השכבה הזאת בכמעט 50 אתרים נוספים. חלק גדול מהאתרים, בדומה לחלק הצפוני, מקבלים מענה במסגרת זיהוי של מתחמים שנבחנו לבינוי וכלול הנחיות. אחת מהתופעות העירוניות שזיהינו במרחב הזה היה בעצם הווילות העירוניות, שהיא טיפולוגיה במרחב של הנוזאה שבאה להציג את תפיסת עיר הגנים והרחוב אבל בתוך המרחב הזה פוזרו מבנים ששימשו את ברובם את האצולה המקומית ומבנים ששתולים בתוך חצר מבחינת ערכים ארכיטקטוניים רובם ערכים מאוד גבוהים כשמסתכלים על הפריסה שלהם במרחב, אפשר לראות תופעה מאוד ייחודית, שמוסיפה רובד נוסף לתוך השכבה הזאת של אזור השדרה, וגם היא הוגדרה לשימור עם הנחיות ייעודיות. מתוך הווילות עצמן יש שש ווילות שמאפשרות ושתיים עשרה נוספות שמוצעות לשימור. המנגנון של מתחמי ההתחדשות כוללים בתוכם גם את הכלים לשימור של האתרים וגם את תהליכי ההתחדשות של המרחב הזה. במסגרת התוכנית יש 30 אתרים שכן הצלחנו, לתת להם מענה במסגרת התוכנית המתאר ו-17 אתרים שיטופלו במסגרת התוכנית.

בנוגע לצפון השדרה מדובר על בלוקים גדולים, ההנחיות הן מעט שונות, אז מבחינת בינוי ההגדרה כאן היא עד שש קומות לכיוון השדרה הסיבה שזה שש ולא שבע? בבחינה של הזכויות המתאריות לא נדרשנו לשבע קומות אבל זו שאלה שאולי אפשר להשאיר אותה פתוחה, אם זה נכון להשאיר את הגמישות התכנונית הזאת לעתיד. ברחובות הפנימיים יותר, רח' למרטין וויקטור הוגו ורחובות נוספים בגודל הזה, היה לנו חשוב לשמור על בנייה, להפנות בנייה נמוכה יותר, בגלל החתך הכל כך ייחודי של המרחב הזה, ושם אפשרנו בנייה של עד ארבע קומות. ברחוב עזה, החתך משתנה לפי האזורים השונים, באזור שמול המכללה, ושם בעצם אפשרנו גם עלייה לשבע קומות, באזורים אחרים של רחובות שהן בקצה, בנייה נמוכה יותר. המקטע האחרון הוא מרחב השיכונים, החלק הדרומי. מרחב השיכונים ברובו מקודם, וחלק מהעבודה שלנו הייתה בעצם לתאם את המהלכים, להיות חלק מהתיאום שנעשה מול מהלכים אחרים. יש מספר אזורים שבעצם לא קיבלו מענה כבר בתוכניות מקודמות ולהם המדיניות כללה התייחסות. המטרה לתת מענה, לבחון איך במסגרת תוכניות מפורטות הם יוכלו לקבל מענה, גם לבחון את הקצאות החיבור, וגם לתת הנחיות באזורים של תחנות הרכבת, איך אפשר לשלב ואיפה נכון לשלב מסחר, וכן הלאה. חשוב לציין שהמדיניות לא מגבילה גם קידום במסגרת תכנית 5555. מדיניות כללה גם התייחסות ודיונים שהתקיימו גם עם המשלמה, וגם עם נציגים שונים לבחון את המרכיב של השימושים במרחב. במסגרת החשיבה על מה המשמעות של הפיתוח של האזור הזה, גם לתת איזושהי בחינה והתייחסות ובעיקר לשים את הזרקור על החשיבות הזאת של להתייחס ולעודד יוזמות מקומיות כחלק מתהליך של פיתוח עיתי. תופעה נוספת שזיהינו במרחב ועכשיו אולי התמתנה, בצפון השדרה היו יוזמות רבות של תיירות, התוכנית מאפשרת להכניס שימושים של מלון לכל האזור הצפוני. זו תופעה שהיא חיובית בהרבה מובנים, שמנו פה את הזרקור במטרה שכל שיש לעקוב אחרי התופעה הזאת, שאנחנו לא מגיעים לאיזושהו מיצוי של מלונאות במרחב הזה ולהשאיר את שיקול הדעת בהמשך למנגנונים. השכבה האחרונה שהתייחסנו, הנושא של המרחב הציבורי, המדיניות הזאת היא באה בהמשך למרחב שעבר מתיחת פנים משמעותית במסגרת עבודות הרכבת, היתה חפיפה שבחלקה גם תיאמנו את העבודות פיתוח הזה, אבל זיהינו דבר אחד וזה הרצון להדגיש את הנקודות חיבור ולייצר מספר אוגנים במרחב הציבורי שנוכח יהיה לפתח אותם, בהמשך זיהינו ארבע כיכרות. הכיכר הצפונית, שזה כיכר מנשיה שמתחברת עם פארק מסילה ומהווה נקודת החיבור למהר המטרופוליני יש חשיבות לפתוח בתכנון עיתי, לדגש לראות את החיבור לכיוון הים ולראות זאת כמוקד שער הכניסה לשדרה. כיכר העירייה שעוברת עם

השנים כל פעם, גם המבנה כבר טופל והכיכר ממשיכה להתפתח יש לראות את החשיבות של השמירה לשימושים עם האופי הציבורי במרחב הזה. כיכר דאגיאני, שקראנו לה הכיכר האזרחית או החינוכית, מהווה חלק חיוני לציר של יהודה הימית שזה כל אזור החינוך, עיקר הדגש היה בתיאומים עתידיים, לראות איך אפשר להגדיר מרחב ציבורי יותר משמעותי, הנקודה הדרומית שמתחברת לכל התפיסה המטרופולינית של חיבור לציר הירוק המטרופוליני ומהווה עוד נקודת כניסה וחיבור מהכיוון הדרומי לציר היסטורי של שדרות ירושלים

**חן אריאלי:** תכנית מבורכת מקיפה וחשובה ותודה לכל מי שעסק בה, זה חלק מההיסטוריה של העיר בכלל והשימור התרבותי, חלק מתרבות העיר. בשכונות עם יותר מורכבות האם אין סכנה של דחיקה החוצה של אוכלוסיות ותיקות? איך בתהליך התייחסתם לזה, זו נקודה שחשוב לדבר עליה בפני הוועדה. מצד אחד זה משמר אבל מצד שני עושה שינויים ומביא קידמה שלפעמים עושה פעולה של גיטרפיקציה.

**לילך הראל:** בכל תהליך תכנון יש את החשש הזה, בפרט נציאל תמיד קיים הלחץ הזה. הזרקור שאנו ניסנו לשים והיינו מאוד צנועים בעוצמות הבניה שלא נשנה את המקום מקצה לקצה, ולהשתמש בשימור ככלי שימור על הזהות. זה מרחב שיכול להתחדש גם עם הבעלים הקיימים. השכבה האחרונה שהיא מתחילה בדיון הזה ותמשיך אלו המנגנונים הרכים יותר שהעירייה מקדמת ומובילה, אותם צריך לתאם עם המשלמה. בשלב הראשון לדון עם נציגי העסקים, גם הרק"ל הביא אתגר לא קטן מה יקרה למרחב הזה. זו שכבה אחת מתוך סל כלים מאוד רחב

**חן אריאלי:** נראה את התכנית בתתי וועדות אחרות בהקשרים אחרים, אבל השימור לכשעצמו מעלה איזשהו ערך שדוחק החוצה אוכלוסיות.

**יותם בן יעקב:** המדיניות היא לא רק של שימור. יש כאן מדיניות פיתוח של השדרה. אחד מהכלים הן אותן תכניות מכח ת.א 5000 של דיור בהישג יד, כשמדברים על ההיסטוריה של יפו התכניות משנות ה-90 נחשבות תחילת הגיטרפיקציה. אז לא היו את הכלים שיש כיום, השימור כאן הוא לרב משולב בתוך פיתוח של בלוק שלם. לעניין המקומיות, יש הרבה דברים שצריך לפתח שהם לאו דווקא בחזקה של הבינוי, למשל פיתוח העסקים המקומיים בשדרה, בסופו של דבר בשד' ירושלים האופי שלו מאוד קשור למסחר. עסקים נסגרו והשתנו אבל חשוב לנו ההיבט של המקומיות. אין לנו הרבה כלים לנושא המקומיות ואנחנו מאוד מקווים שההתפתחות תהיה אורגנית ואיטית.

**חן אריאלי:** אני מבינה שנעשתה עבודה, האם אנו כוועדת שימור יש לנו יכולת להוסיף הערה? האם יש לנו כלים? יפו היא מיוחדת עד היום השימור ביפו היה אחר לא היה שימור כהלכתו.

**יותם יעקב:** יש גם וגם, יש מבנים שהוגדרו לשימור ועברו תהליך כהלכתו

**חן אריאלי:** במקומות כמו הבית הירוק כחברת וועדה אני יודעת להגיד שיש תועלת ציבורית גדולה, יהיה מרכז קהילתי אני יודעת איזה כלים תכנוניים יש בתכנית, האם בוועדת שימור יש את הכלים הללו?

**אורלי אראל:** הנושא של המגורים אפשר במסמך המדיניות להכניס גודל יחיד שיכול להשפיע על מחיר הדיור אבל מעבר לזה אם נסתכל על המסחר שזה מאפיין השדרה אפשר להכניס הגבלת גודל חנויות.

**יותם יעקב:** הגבלת גודל חנויות זה משהו שאנו כן מציעים בתכנית.

**חן אריאלי:** וכשהמדיניות תאושר זה יחול שם?

**אורלי אראל:** כן

**יותם יעקב:** אלו כלים ישימים וזה בתיאום עם רישוי עסקים. הנושא של דיור והעדפה מתקנת הם נבחנו בהרבה מאוד תכניות, אבל הכלים הם לא רבים. לכן הוצע להשפיע על אופי המסחר.

**רינת מילוא:** השימור במבנים שהוכרו לשימור, התמריץ ניתן גם למבנים שרצו להשתפץ וגם למבנים שהם לשימור, מלכתחילה היה מנגנון כלכלי והשימוש שלהם סדור לחלוטין. הכרזה נוספת על מבנה לשימור יכולה לתת מענקים יש לנו מנגנונים לסייע, בנוסף לזה עוד נושאים בלתי מוחשיים שבחנו במרחב של יפו שמאפשר שימור של זהות, שמות של רחובות, שמות של חנויות, שווקים, יש לנו עבודה מאוד רחבה וחשיבה עמוקה על איך תוך כדי השימור יש התחשבות ומחשבה על האוכלוסייה.

**יעל אטקין :** עבודה יוצאת דופן מבחינת הניתוח והבדיקות והביטוח והרקע. אכן מסמך מרתק גם בניגוד ההיסטורי התרבותי והחברתי והבחינות המפורטות שנעשו לכל המבנים בסביבה והתוספת המבורכת והנדרשת בכדי לשמור על המרקם ו-DNA של השדרה. האם יש באיזו עבודה מקבילה שמתחברת למסמך הזה התייחסות לשפת רחוב או אלמנטים של פיתוח במרחב הציבורי, בעיקר בכיכרות, בהיבט של תצורת העמדה ופיתוח הכיכרות בגלל שהם מוגדרים כעוגנים **יותם יעקב :** הדיון התחיל כשהמרחב הציבורי של שד' ירושלים היה בסוף תכנון תחילת ביצוע. אנו לא זורקים כספי ציבור, לכן לא תכננו את הפיתוח מחדש. לכן מה שהוספנו זה חזונות לא מפורטים על המשך לבוא. יש את הכיכר הצפונית שמופיעה בתכנית המתאר והיא לא קיבלה טיפול במסגרת הרק"ל, יש את מבנה התחמ"ש השפד"ן ואת חניון הגרירה והחזון של המדיניות ברור שיהיה שם כיכר, חיבור של ת"א עם יפו.

עוד כיכר שהמדיניות מדברת עליה, זה הציר ירוק שמקבל הסתכלות עירונית כוללת. היום הציר יותר מרחב של ספורט ותשתיות. זו יוזמה שהגיעה מצוות התכנון וצריך לראות איך מסדרים אותו יותר טוב. המדיניות לא תכנס יותר לעומק בתכנון של המרחב הציבורי אבל זה כן יטופל במסגרת תכניות אחרות.

**יעל אטקין :** בגלל שיש מבנים יוצאי דופן באיכויות שלהם, אבקש להציע למבנים האקלקטיים בתוספות שמתכננים להם לא ללכת לכיוון הגבהים האחידים אלא לשחק עם זה בשביל להעצים את האיכויות

**ליד הראל :** זה העסיק אותנו אבל המסמך לא כולל הנחיות עיצוב, המנגנון אכן נבחן. הכלי המתארי שנבדק האם הוא נותן לנו מספיק חופש, לא כל מבנה לשימור יודע לקבל את אותה תוספת.

**יעל אטקין :** עבודה יוצאת דופן ויחד עם העבודה של המישלמה חשוב לחשוף את התהליך לציבור היפואי ושנאשים יילמדו כיכרו ויבינו אותה.

**יותם יעקב :** ברור, המדיניות תיחשף לציבור.

**חן אריאלי :** מאשרים את המדיניות פה אחד.

#### החלטה:

1. לאשר את המדיניות ולקדמה לדיון בוועדה המקומית.
2. להכניס את המבנים המומלצים לרשימת השימור העירונית.

**נושא מס' 3: עולי ציון 40**



**מיקום:**

ממערב: רחוב מגן אברהם  
 מצפון: רחוב עולי ציון  
 ממזרח: שדרות ירושלים וגוש 7076,  
 חלקה 76  
 מדרום: גוש 7076, חלקה 5, 86, 76

**שטח התכנית: 0.607 דונם**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	4	חלק	מוסדר	7076

**עורכי התכנית:**

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ  
 יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ  
 מודד: רם בן חיים - רם מדידות בע"מ  
 אגרונום: רז מיכלוביץ - רז מיכלוביץ אדריכלות ויעוץ נוף  
 תשתיות: רועי שקדי - גלבוט מהנדסים

**יזמי התכנית:**

סונול יזום ופיתוח בע"מ

**בעלות:**

סונול ישראל בע"מ

**מצב קיים:**

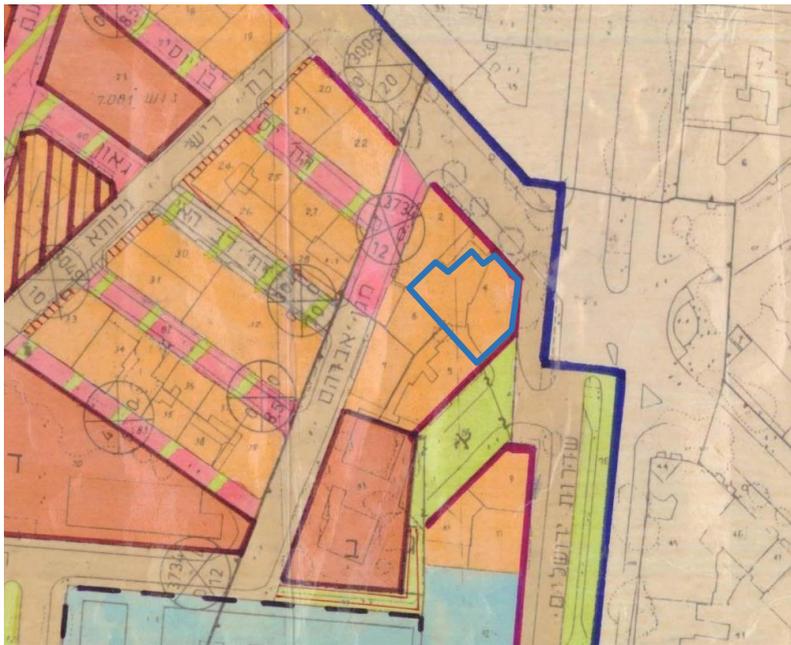
במגרש קיימת תחנת דלק של חברת סונול המיועדת לפינוי.  
 התקבל היתר בנייה עבור הקמת מלון בתאריך 20.03.25 (מס' היתר 1817-24) בהתאם לתכנית מאושרת 2530.  
 ההיתר כולל 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומה חלקית (סה"כ 3 קומות וקומה חלקית בשימוש מלונאי).

**מצב תכנוני קיים:**

תכניות תקפות:

- תכנית מפורטת 2530 שנת 1991
- תכנית ע'1 מרתפים שנת 1982
- תכנית ג' גגות שנת 1991
- תא/5000 תכנית המתאר
- מדיניות עיצוב יפו - אזור בנייה היסטורי "מתחם מרגוזה" רובע 7 (אושרה בוועדה במרץ 2012)

קומפילציית ייעודי קרקע מצב מאושר:



- אזורים מגורים א' 
- חזית חנויות 

יחס לתכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי ייעודי: ייעוד מגורים בבנייה עירונית.
- נספח מתחמי תכנון: אזור 701ה – צפון יפו
- נספח עיצוב עירוני: מסומן עד 8 קומות, ומרקם בנוי לשימור.
- נספח תחבורה: רחוב בן צבי-שביל אופניים, דרך עורקית רב עירונית, דרך ירושלים קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) – אדום, דרך עורקית עירונית

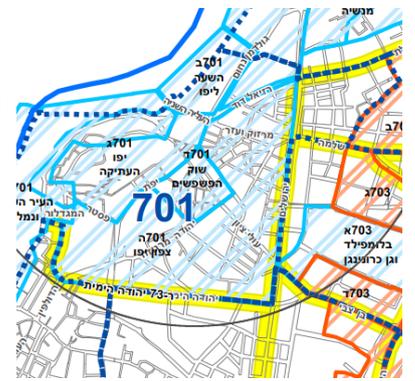
**תשריט עיצוב עירוני**



**תשריט ייעודי קרקע**



**תשריט אזורי תכנון**



**יחס למסמך מדיניות עיצוב יפו - אזור בנייה היסטורי "מתחם מרגוזה" רובע 7 :**

1. חריגה בעובי הקרניז.
2. מעקה גג היקפי.
3. חריגה מפרופורציית פתחים כמצויין במסמך המדיניות.

חזיתות המבנה אושרו ותואמו, התקבל היתר בניה בתאריך 20.03.25.

**מצב תכנוני מוצע :**

התכנית הנוכחית מניידת אליה 0.5 רח"ק ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית תא/ 2650. משלימה קומה חלקית 3 ומוסיפה קומת גג חלקית בשימוש מלונאות.

**תיאור מטרות התכנון :**

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות על ידי ניוד זכויות בניה למגרש ברחוב עולי ציון 40 לצורך השלמת קומה שלישית ותוספת קומת גג חלקית לשימוש מלונאי.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור :**

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 303 מ"ר ביעוד מגורים א' מהמגרש המוסר.

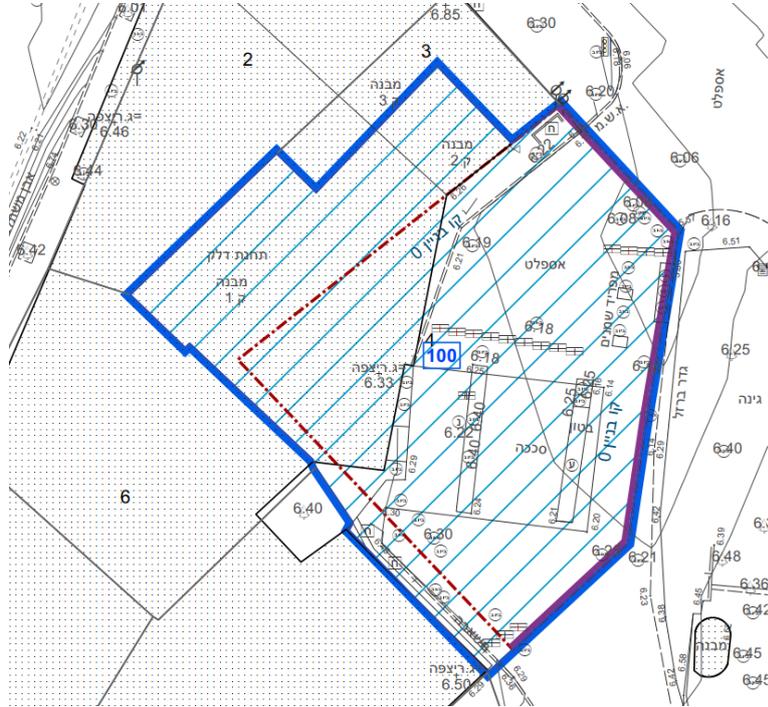
**שימושים :**

- קומות מעל קומת הקרקע כולל קומת גג חלקית: מלונאות.
- קומת הקרקע: קומת קרקע מסחרית, בהתאם להיתר מאושר.
- תת הקרקע: שימושים בהתאם להיתר מאושר.

קווי בניין: בהתאם לתב"ע המאושרת.

**תשריט מצב מוצע:**

-  יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
-  קו-בנין
-  חזית מסחרית



**תכניות קומות חדשות:**

**קומה 3 :**



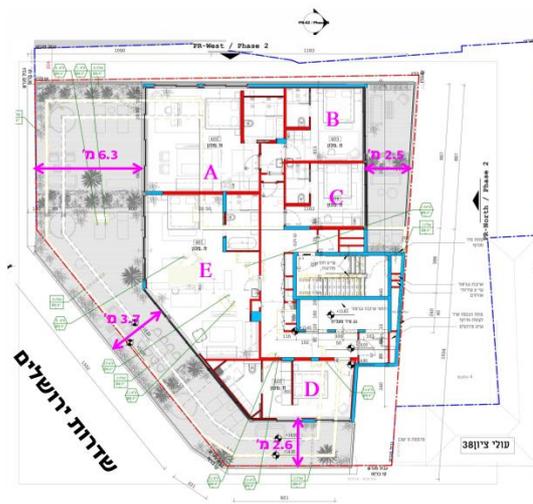
קיים בהיתר הבניה

עולי ציון



קומה 4 :

⬇ N



עולי ציון

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :

סה"כ		שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד שימוש		
		מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע				
סה"כ	מ"ר	%	מ"ר	סה"כ	מ"ר	סה"כ	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	
(4) %	1,881	-	(3)483	(1) %	452	-	-	-	75%	1,429	מלונאות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
310%	(5)1,881				452				(5) 1,429	סה"כ		

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :

- (1) % מסך השטח העיקרי
- (2) % מסה"כ השטחים לחישוב הזכויות (לפי רח"ק 3.1)
- (3) ע"פ היתר מאושר
- (4) זכויות עפ"י גודל מגרש לחישוב זכויות : 607 מ"ר. (שטח ייעוד ע"פ תכנית מאושרת)
- (5) לפי תב"ע 2530 + תב"ע לניוד זכויות משימור



מבט ראשי מרחוב עולי ציון:



מבט צידי:



**טבלת השוואה:**

מגרש מקבל		מגרש מוסר	נתונים	
מצב מוצע	מצב קיים תב"ע 2530			
607 מ"ר	607 מ"ר	XXX	שטח מגרש	
1,429	1,153	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה	מ"ר	סה"כ שטחי בניה עיקריים
452	425	-	מ"ר	סה"כ שטחי שירות עיליים
1,881	1,578	-	מ"ר	סה"כ שטח ברוטו
4 + קרקע	3 + קרקע	-	קומות	גובה
80%	80%	-		תכסית
-	-	-		מקומות חניה

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

במגרש קיימת תחנת דלק של חברת סונול המיועדת לפינוי והקמת בית מלון בהתאם להיתר בנייה שהתקבל בתאריך 20.03.25 (מס' היתר 1817-24) ובהתאם לתכנית מאושרת 2530. ההיתר כולל 2 קומות וקומה חלקית לשימוש מלונאות, מעל קומות קרקע מסחרית וקומת מרתף אחת. התכנית המוגשת כעת קובעת השלמת קומה חלקית 3 והוספת קומת גג חלקית לשימוש מלונאות תוך ניוד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית תא/ 2650.

**מטרת הדיון:**

התכנית עומדת לפני דיון בוועדה מקומית, לאור העובדה כי הבניין מצוי במרקם בנוי לשימור בהתאם ל-תא/5000 נדרש דיון בוועדת שימור כתנאי לדיון בוועדה מקומית.

**חוות דעת מחלקת תכנון ומחלקת יישום השימור:**

לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית.

**מהלך הדיון:**

משתתפים חיצוניים: גידי בר-אוריין  
ליאור שפירא: חיים גורן הצטרף לדיון

**יעל שטופלמן:** תכנית לניוד זכויות, המגרש המקבל ברח' עולי ציון 40, תכנית להשלמת קומה שלישית וקומה גג חלקית לבית מלון שמתוכנן במגרש. התכנית מגיעה לוועדה מהסיבה שייעוד הקרקע במגרש המקבל הוא מרקם לשימור בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

**גידי בר-אוריין:** מציג את עיקרי התכנית ממצגת

**יעל אטקין:** ההדמיה שמוצגת זו הבקשה להיתר בניה?

**גידי בר-אוריין:** כן

**יעל אטקין:** נתתם את הדעת שאתם נמצאים במרקם לשימור?

**גידי בר-אוריין:** הבניין הזה עבר מס' דיונים, מדובר במלון ולכן מקבלים את הרצף. זה סוג של אדפטציה מודרנית ליפו.

הבניה כמובן עוקבת אחר הכיכר, בונה את קיר הכיכר וזה מתאים מאוד ליפו.

**יעל אטקין:** יש לי קושי עם העיצוב של המבנה.

**אורלי אראל:** אנחנו עם היתר בניה ביד ובתהליך של תב"ע אם נחשוב שצריך שינויים אפשר לעשות, אבל כרגע יש היתר בניה ביד והוא יכול להתחיל לבנות.

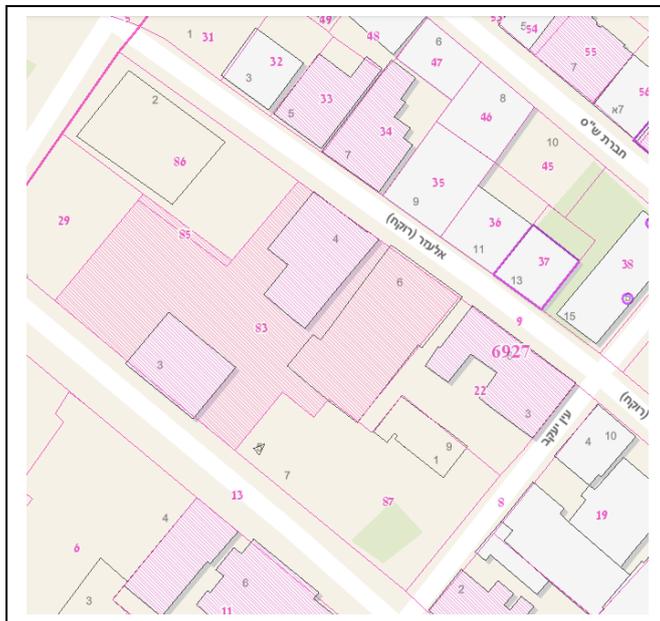
**ליאור שפירא:** מאושר פה אחד.

#### **החלטה:**

לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית.

#### **נושא מס' 4: מתחם הרב קוק, נווה צדק**

##### מיקום וגבולות:



גוש 6927, חלקות מס' 83, 85

כתובת: אלעזר רוקח 4-5 ושמרלינג 3

נווה צדק.

המגרש ממוקם בין הרחובות עין יעקב,

המרד, אלעזר רוקח ושמרלינג.

##### רקע כללי:

המגרש הוגדר כ"אתר לשימור" בהגבלות מחמירות לפי תבנית מס' 3501, במגרש נמצאים שני מבנים היסטוריים ששימשו כמרכז ללימוד תורה בשילוב עם לימודי מלאכה – נגרות (אלעזר רוקח 4-6) ובית הכנסת (שמרלינג 5), שהוקם ע"י הרב קוק. שימור המבנים והסבתם לפונקציה הנדרשת עפ"י תב"ע מהווה חלק מפרויקט מגורים שמקודם בחלקות הסמוכות, לפרויקט ישנם היתרי בניה והוא מתקדם בביצוע.



**מתכננים:** אדרי' גל מרום

**אדריכלי שימור:** שגב-סוקולצקי

**בעלות:** פרטית

**מצב קיים:** ביצוע

**מטרת הדיון:** לפי הוראות התכנית השימושים בקומת הקרקע של המבנים בכתובת רוקח 4-6 יהיו שימושים בעלי אופי ציבורי התואמים את אופיו ההיסטורי של המקום. כך גם הוגדרה הפונקציה בהיתר הבנייה, אך בפועל עד כה לא תואמה הפונקציה הציבורית הנדרשת עם העירייה והביצוע מתקדם ללא יישום הדרישה. מטרת הדיון הינה לקבל הבהרות מיזמי התכנית ועורכי הבקשה בקשר לאופן יישום ההנחיה התביעית והבטחת שמירת הערכים העומדים בבסיס התכנית.

#### חוות דעת מחלקת תכנון ומחלקת שימור:

- יש להגיש הבהרות להנחת דעת לוועדת השימור ומהנדס העיר ולתאם באופן מידי עם הגורמים העירוניים את התכנון המפורט של השימוש הנדרש בעל אופי ציבורי ולבצע בהתאם בפועל.
- יש לבחון את האפשרות לקידום תכנית להכרזת מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לרכיב המגורים במגרש. ככל שיוחלט להמליץ יש לפעול להכרזת סעיפים 77 ו-78.

#### מהלך הדיון:

משתתפים חיצוניים: שמר גוב, גל מרום, דנה סוקולצקי, ציפי שגב

**ליאור שפירא:** דיון פנימי

**שמר גוב** בעלים של גוב נדל"ן: לגבי פרויקט בנווה צדק מתחם הרב קוק או מתחם שערי תקוה. בשיתוף עם חבי אלמוגים. בעבר היו מס' דיונים, מדובר על פרויקט שנמצא בשלבי בניה מתקדמים. שלבי השלד של רב המבנים הושלמו ונמצאים בעבודות פנים של רב הדירות ובקומת המרתף אנו עם מערכות. זומנתי לדיון כדי להציג, התביע מדברת על קומת הקרקע של המבנים לשימור מחמיר והשימושים יהיו בעלי אופי ציבורי עם התייחסות לאופי ההיסטורי של המקום. הוצא היתר בניה ואנו בונים בהתאם להיתר הבניה ונפעל בעתיד לפי הנחיות התביע. בתשרי יש התייחסות לשימושים, יש אזור שנציג בו את המורשת בכל שאר התשרי מצוין מוזיאון/גלריה. במהלך התקופה נקראתי כמה פעמים לדיונים במח' השימור בכדי להבין מה השימושים שאנו מתכננים לחלל הזה. במהלך הדיון הצטרף גם חיים גורן, לנו היה מוזר אבל הבנו את חשיבות המקום ושיתפנו פעולה, כל המגרש פרטי, כמובן שביית הכנסת יישאר, המבנים האחרים הסדנא המדרשה והשטיבלך הם מקומות שחוץ מהחלל שמוגדר לתצוגה הם יהיו גלריות שיציגו אומנות, חשוב לנו היסטוריית המקום ולכבד אותו. שכרנו איש תוכן בשם אלי וייסברד יחד עם אדריכלי המקום ומעצבת הפנים עבדו על מצגת והחליטו שנביא לידי ביטוי את הסיפור של הרב קוק באמצעות הכתבים שלו. בהדמיה ניתן לראות שמדובר בשער ברזל שנעשה בזמנו בסדנא שאנו משחזרים ולעשות שם קירות זכוכית בהם יהיה את הכתבים של הרב קוק מוארים בתאורה מיוחדת. שאר האזורים מתוכננים לגלריות אומנות שיציגו עבודות שעוסקות במתכות. מבחינתנו אין לנו בעיה להמשיך עם העניין הזה. במפגש האחרון פנה אלינו חיים גורן, יש לי זיקה גדולה לרב קוק ולבית כנסת וביקש שנחשוב איך פותרים את הסוגיה שהסיפור של הרב קוק יקבל את הכבוד המגיע לו. היו מס' רעיונות שהועלו והסכמתי שיהיה פתרון לעניין. גם אני מחובר לעניין ורוצה שיהיה פתרון מצד אחד אני יום ששילם כסף ומצד שני אשמח לתת מענה ולראות את סיפור המתחם כאדם פרטי. הצעתי לעשות הפרדה, בניין בית הכנסת שנמצא ברח' שמרלינג להפוך למבנה שטח חום ויעבור לעירייה, בית הכנסת כיום מחולק לחלל מזרחי שהוא בית תפילה וחלל מערבי שיהיה להצגת מורשת הרב קוק. הצעתי לתת את המבנה הזה, יש עוד עבודות יקרות שצריך לעשות בכדי להביא אותו



למצב הזה גם כיום נישא בעבודות השימור ונעשה הפרדה בין בית הכנסת לפרויקט הפרטי. כל נושא של זיקת מעבר שקיימת כיום שיש בה היגיון שכל הפרויקט פרטי נבטל אותה את כל המעברים נסגור עם שערים.

**ליאור שפירא:** את הרחבה מאחור תסגור בשערים?

**שמר גוב:** כן, זו ההצעה שלי. אני מציע לנתק את בית הכנסת מהפרויקט ולתת אותו מתנה לעירייה, ושהיא תעשה מה שהיא רוצה בתנאים מסוימים כמובן.

**ליאור שפירא:** ומה יקרה עם הגלריה?

**שמר גוב:** זה רשום בתשריט, כל שאר השטחים של קומות הקרקע של המבנים לשימור ואני רוצה ששאר השטחים בקומות הקרקע יהפכו או למסחר כפי שהיום או למגורים.

**ליאור שפירא:** למה לא להשאיר את אותו אופי של המסחר?

**שמר גוב:** מבחינתי אפשר להשאיר הכל כפי שהוא. הצעתי לתת בניין אחד ומנגד ביקשתי תמורה לעניין הזה, מגורים יהיה לי יותר נכון לעשות.

**ליאור שפירא:** אז כשאתה רושם מגורים או מסחר זה ברור לך?

**שמר גוב:** כשכתוב מגורים או מסחר זה לא ברור לי. לא בטוח שדירה זה המצב הכי אידיאלי אנו היום בשלב של הצעה. אם הוועדה תחליט שהיא ממליצה ניכנס לתכנון מפורט לכן רשמתי מסחר/מגורים.

**הראלה אברהם אוזן:** לפי התב"ע אמור להיות מעבר להולכי רגל?

**שמר גוב:** בוודאי, לפי התב"ע כל המתחם הוא פרטי, בין הבניינים יש זיקת מעבר לציבור, לעבור מרח' אחד לאחר, אסור לו לשהות. האזכור בתב"ע בעייתי, אין לי בעיה להישאר איתו אבל הבנתי שצריך לעשות פרויקט עם ערכים שיתן את המענה הנכון. חשוב שיהיה חלל שיספר את סיפור המקום, אני לא מנדב סתם בניין פרטי שלי. ההצעה שלקחת את הרחבה ולהפוך לשטח פרטי זו לא גחמה אלא הבנה שאפשר להפוך אותו לציבורי. המטרה היתה לנתק את שטח בית הכנסת שלא יבוא אנשים לבית הכנסת ויתחילו לטייל ברחבה או להיכנס לבניינים אנו רוצים משהו שיעבוד בחיים עצמם.

**יעל אטקין:** איזה שימושים אתה מציע בבית המלאכה שמוגדר כיום בעל אופי ציבורי?

**שמר גוב:** יש לי רצון להמשיך בפרויקט כפי שהוא. מכיוון שיש לקונה שלא פתרו אותה בתב"ע, אם נישאר במתכונת כפי שהיא. מתכננים באזור הכניסה לבית המלאכה להציג את ההיסטוריה של הרב קוק. שאר האזורים בקומת הקרקע מכוונים להיות גלריות אומנות, בתחום הברזל.

**יעל אטקין:** במידה ויש תב"ע?

**שמר גוב:** במידה ואני אתן את מבנה בית הכנסת התכנון הוא בשאר החלקים לעשות מגורים או מסחר. אם זה יהיה מסחר סביר שיהיה גלריות בוודאי לא משהו שיפריע למגורים כי רב הפרויקט הוא מגורים.

**חיים גורן:** במסלול הקיים כיום שאתה מציע גלריות, ייתכן שתסתיים הבניה אתה תמכור?

**שמר גוב:** אנחנו חב' מסחרית, אין משהו שמונע ממני למכור ולכן הגעתי למסקנה שזה הפתרון.

**ליאור שפירא:** בסופו של דבר מדובר בכסף והמורשת של הרב קוק. לדעתי הפרויקט שאושר בהתחלה הוא דרך המלך. ייתכן שאפשר יהיה לשקול בעתיד הפקעה מדובר במשהו ציבורי וזו מטרה ראויה. לסגור את כל המתחם ולעשות שם מגורים נראה בעייתי. גם הגלריות לא בטוח שיישמרו ויהפכו למגורים.

**חיים גורן:** גם במסלול עכשיו שהוצג אם זה יימכר אף אחד לא יודע מה יהיה שם?

**ליאור שפירא:** גלריה.

**חיים גורן:** גלריה מי יודע אם תהיה פתוחה. כתועלת ציבורית המטרה שלנו לא לשמור שלא יהיה מגורים אלא שאנשים יוכלו להכנס ולהבין את הסיפור ההיסטורי. אם זה עובר ידיים הסיכוי לשמור על זה נמוך.

**ליאור שפירא:** אפשר לבדוק את האפשרות אם אפשר לעשות שם הפקעה ומצד שני יהיה מעבר פתוח לציבור.

**חיים גורן:** אם יש אפשרות כזו, אפשר לבדוק.

**נדיה חמלניצקי:** כל קומת הקרקע למעט 10 אחוז הוא לשימוש ציבורי.

**חיים גורן:** כולנו יודעים שהדמיה זה דבר יפה אבל צריך להסתמך על משהו סטטוטורי  
**אורלי אראל:** יש תב"ע שאומרת שהרב צריך להיות סחיר ומה שלא עומד בתנאי התב"ע יש פיקוח עירוני, אי אפשר לעשות עבודה כי חוששים שמישהו לא יעמוד בחוק.

**חיים גורן:** הנקודה היא שזה לא מרכז מבקרים אמיתי שמספר את הסיפור.  
**שמר גוב:** אנחנו נמצאים בצומת מאוד מכרעת או שנמשיך עם מה שיש ונעשה את המסחר גלריות. הפקעה זה לא משהו שהוא על הפרק. תצטרכו לשלם ואנו נצטרך להסכים.  
**ליאור שפירא:** לא, זה העניין של הפקעה. הכל על פי חוק.

**שמר גוב:** נמצא את עצמנו בבתי משפט שנצטרך להסביר למה אין צידוק להפקעה ואתם עם צידוק למה צריכה להיות הפקעה.

**ליאור שפירא:** לא. הפתרון הראשון היה לא רע, חשוב לנו המעברים וזה לא יהיה מתחם פרטי סגור. בנוסף, אנו נפקיע ונקבל את החלק הנוסף. אם לא היית עושה מגורים בחלק הזה אלא גלריות זה היה יפה, מגורים פחות מתאים.

**שמר גוב:** לעניין הצעתך להפקעה של הבית כנסת, אני מציע לתת לכם את בית הכנסת בחינם זו החלטה שלכם.  
**אורלי אראל:** זה לא לתת בחינם, אתה מציע לעשות תב"ע להפוך את בית הכנסת לחום בבעלות עירונית ובתמורה את שטח הגלריות ומעבר בעל אופי ציבורי להפוך לפרטי, מבטל את זיקת ההנאה ובמקום שטח של מסחר וגלריות שכן פתוח לסגור אתה הופך למגורים וסוגר לציבור. זו לא מתנה, זה תן וקח.

**גל מרום אד' הפרויקט:** לפי המסתמן פה לא צריך הפקעה צריך לתת לפרויקט להתקדם כפי שהוא. כל הדיון נעשה כי לא מצליחים להגיע לאפיון מה יהיה השימוש בחללים.  
**ליאור שפירא:** בכובע של האדריכל למה זה אכפת לך?

**גל מרום:** אין לי ספק ואני רואה את טובת הציבור, אם בונים את זה כפי שהוא יש את המעברים ויש את בית הכנסת, לא צריך לשנות כלום, צריך לתת ליזם את האפשרות להתקדם ולסיים את הפרויקט.

**ליאור שפירא:** תכנית יפה, אנו רק רוצים את בית הכנסת ונפקיע אותו.

**שמר גוב:** הרבה פעמים אנו חושבים שמתכננים את התועלת הציבורית הכי טובה, אבקש לתת לנו להתקדם בפרויקט. החללים המסחריים בקומות הקרקע הם מסחריים, גלריות מסוג כזה ואחר, כשיש חלל מסחרי שפותחים וסוגרים אותו הצעתי שתיקחו מבנה ותוכלו להציג את סיפור המתחם.

**ליאור שפירא:** אנו נעשה זאת.

**ליאור שפירא:** החלטה: לשוב ולדון בנושא.

