

25/12/2024

## פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 02-24 מתאריך 20.11.2024

### חברי הועדה

ליאור שפירא, מ"מ וסגן רה"ע, יו"ר וועדת 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

### נוכחים

הראלה אברהם אוזן, משנה ליועץ המשפטי  
יעל אטקין, המועצה לשימור אתרים, משקיפה  
צח קוזניצקי, מנהל מתחמים, אגף נכסים  
טל פרידמן, יועצת שימור, ועדה מחוזית  
יותם בן יעקב, מח' תכנון יפו-דרום  
פרדי בן צור, ע' מ"מ וסגן ראש העירייה  
יובל רוז, ע' מ"מ וסגן ראש העירייה  
חדוה מזרחי, עוזרת למרכזת וועדה

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

### סדר היום:

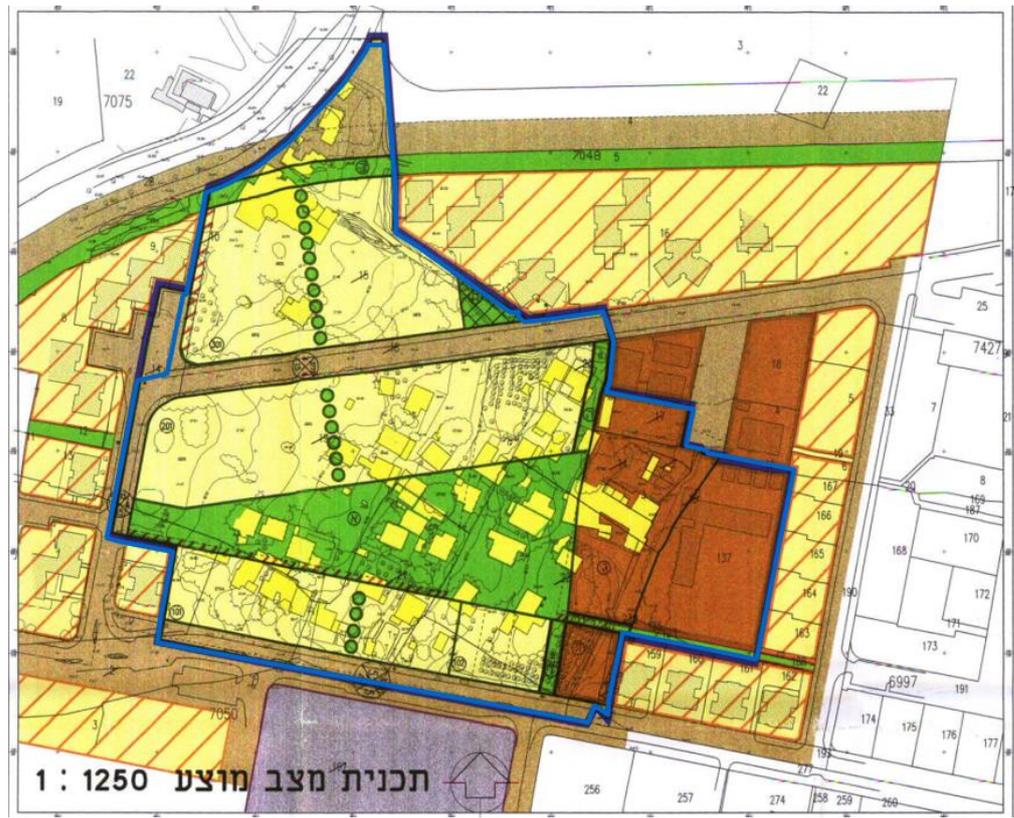
1. פרדס אבו סייף תא/5108
2. תכנית הבית הירוק תא/5033





**מצב קיים:** במצב הקיים המרחב מהווה מתחם מסוגר, תפוס, מוקף גדרות והוא נחצה לשני חלקים. מצפון לרחוב רובינשטיין השטח מבונה בעיקר בסככות ובתי מלאכה, עצים בוגרים, עצי פרי ומשתלה כלפי שדרות ירושלים. בחלקו הדרומי קיימים מבני מגורים צמודי קרקע, עצי פרי רבים, מסגד ובית באר. ממזרח קיים בית ספר על-יסודי 'אביגיל'.

**מצב תכנוני קיים:**  
**תב"ע תקפה:** תכנית מתאר מס' 2661-ת.א – "הבאר" שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תוכנית מפורטת מס' 596 על תיקוניה שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת מס' 2395



**יעוד קיים:** שטח ציבורי פתוח מוצע, שטח למבני ציבור, אזור מגורים מיוחד, דרך / שביל לביטול, שביל להולכי רגל, תוואי עקרוני לזיקת מעבר לציבור, דרך קיימת, דרך מוצעת, השלמה לתכנית שכנה, מבנה להריסה.  
**שטח התכנון:** כ-62.5 ד'  
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): מגורים כ-47,300 מ"ר, מוסדות ציבור כ-13,500 מ"ר, מבנים לשימוש השצ"פ – כ-650 מ"ר. 430 יח"ד, בגבהים של 6, 12, 24 קומות מעל עמודים.

**מצב מוצע:**

**מטרות התכנון:**

- התחדשות פרדס אבו סיף באמצעות תוספת שטחים עבור מגורים, שטחי ציבור, דרך ושבילים חדשים.
- חידוש המרחב הציבורי וארגונו סביב בית הבאר.
- שמירת מבנים בעלי ערך כמבנה הבאר ההיסטורית ומבנים נוספים כפי שיומלץ בסקר השימור המרקמי.
- תוספת למלאי יחידות הדיור.
- תוספת שטחים חומים לשימוש הציבור.
- תכנון רחוב חדש לשיפור הקישוריות באזור
- קביעת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

**זכויות בניה:**

שטח סחיר בפרויקט 24 דונם.  
 רח"ק מקסי' 5  
 סה"כ שטח סחיר בפרויקט: מקסי' 120000 מ"ר  
 יח"ד: 1232 יח"ד  
 שטח תעסוקה ומסחר: בתוכנית מוצעת חזית פעילה לאורך רחוב רובינשטיין כ- 1600 מ"ר  
 נתונים נפחיים:  
 מספר קומות: מ: 5 עד: 19  
 תכסית: 60%



## מבנה לשימור:

### בית הבאר

המרחב הקרוי היום פרדס אבו סייף כולל את רוב שטח הפרדס של משפחת אבו סייף וכן חלק מאדמות משפחות ערביות-יפואיות אחרות. בתחום הפרדס שרידי בית באר שהשתמר יפה. בית הבאר הוא אחד היחידים ביפו וסביבותיה בו נשמרה רציפות מגורים של משפחת הבעלים המקוריים. בשלהי האימפריה העות'מאנית, תושבי יפו החלו לצאת מחומותיה ולהתיישב בשטחים החקלאיים סביבה. מבני באר וסכנאות נבנו על הדרכים הראשיות והמשניות שיצאו ממנה לעזה, לירושלים, לשכם ועוד. ההתיישבות החקלאית סביב יפו התאפיינה בפרדסים וביארות. הביארה הכילה באר, בריכת אגירה, מבנה מגורים, מבני שירות לצרכי החקלאות וחומה שהקיפה את המתחם. הביארה בפרדס אבו סייף, נבנתה בתחילת המאה ה-20 ע"י סעיד אבו מוסטפא, שקנה את שטח הפרדס בשנות העשרה של המאה ה-20 על פי עדויות בני המשפחה. בתקופתו היו בתי באר רבים באזור, אולם היום מעטים נשארו בעקבות בניית השיכונים ומבני הציבור לאחר קום המדינה. קומת הקרקע של המבנה בנויה מאבן כורכר מטוּיחת ונראית בצילום אוויר משנת 1918; קומה א' בנויה בטון מטוּיח ונראית בצילום אוויר משנת 1934. במהלך השנים התוּספו תוספות ונעשו שינויים מינוריים. רבים ממרכיבי הביארה המקורית נשארו באתר: מנגנון הבאר, הבריכה המטוּיחת, קמרונות אבן, חלקים מהחומה המקורית ועוד.

### ערכו של הבניין המתועד בא לידי ביטוי בערכים הבאים:

#### ערך אדריכלי-אסתטי:

הבניין שייך לטיפוס מבני הבאר ששלט במרחב הסובב את יפו העתיקה. הבנייה מאבן הכורכר המקורית, וכן החלוקה לחללים וחדרים, הן עדות לאופי הבנייה הערבית המסורתית באזור. הטריפור וחלוקת הפנים של קומה א' טיפוסיים לבית חלל מרכזי אורבני של ערי החוף של המרחב הלבנטיני.

#### ערך היסטורי:

הבניין הוא ממבני הביארות הבודדים שנשארו באזור, ובכך משמר את אופי הבנייה ואורחות החיים משלהי האימפריה העות'מאנית ועד סוף המנדט הבריטי ומלחמת העצמאות.

#### ערך אורבני-סביבתי-נופי:

בעבר בית זה היה חלק מרשת בתי הבאר שהקיפו את יפו. מערכת הדרכים וכן חלוקת המגרשים נעשו בעקבות הבארות והפרדסים באזור. גם הבינוי הספורדי של המחצית השנייה של המאה ה-20 בתחום הפרדס שומר על גריד השאוב ממערך דרכים היסטורי זה.

#### ערך טכנולוגי:

הבאר שנשארה כמעט לגמרי בשלמותה משמרת את השינוי וההתפתחות הטכנולוגית של בתי הבאר, שעיצבו את הנוף במרחב.

#### ערך חברתי:

היאחזותם של סעיד אבו סייף וצאצאיו בפרדס ומגוריהם בבית הבאר ברציפות במשך מעל 100 שנה, מאז רכישת הקרקע בתחילת המאה ה-20 ועד ימינו, היא תופעה נדירה באזור.





בסיועו באתר לא הונסנו לקומה התחתונה של בית הבאר ובה הבאר עצמה  
 תצלומים אלו מתוך סקר השימור "ביירות בתל אביב יפו", ד"ר אבי ששון, סל קציר, 2013  
 1. הבאר ומעליה קמרון הבית. נראים שרידי המשאבה  
 2. פיר הבאר.  
 3. מבט לעבר פתח קשתי בחלל הבאר בחזית הצפונית.  
 4,5,6 מבט אל בריכת המים, צילומים מסויר

**חוות דעת מחלקת תכנון ושימור :**  
 ממליצים לאשר את שימור בית הבאר ולקדם את התכנית לדיון בהפקדה.

## מהלך הדיון:

נוכחים חיצוניים: אילה רונאל, שעייה רוט

**יותם יעקב:** תוכנית להתחדשות מרחב פרדס אבו סייף. בדומה לשאר תכניות הפרדסים, קיים בית באר היסטורי בתחום התכנית שאנו מציעים לשימור ולכן מגיעים לוועדה.

**איילה רונאל:** מתכננים תכנית לפרדס אבו סייף, הבעלות של רשות מקרקעי ישראל יחד עם עיריית ת"א. הפרדס קיים מתחילת המאה ה-19. רעיון התוכנית לתכנן תכנון עכשווי והולם לתחום הפרדס תוך שמירה על רוח המקום ושמירת בית הבאר. הפרדס נמצא בצמוד ליפו ד', בסמוך לשד' ירושלים בין רחוב המחרוזת לרובינשטיין. בצילומים ניתן לראות את בית הבאר.

**שעייה רוט:** המוקד השימורי הוא בית הבאר, מדובר בקומפלקס המכיל את המבנה עצמו, שרידי מכונית שאיבה ובריכת אגירה ובית מגורים, הבניה נעשתה בשלבים הקומה הראשונה קודמת למלחמת העולם הראשונה והקומה השניה נבנתה בשנות השלושים ובה אלמנטים של מגורים כמו טריפור ובית חלל מרכזי, הבניה מבטון. בית הבאר משמש למגורים. הפרדס והבית של משפחת אבו סייף משנות העשרה של המאה ה-20. הסבא סעיד אבו סייף קנה אז הפרדס לפני מלחמת העולם הראשונה, ככל הנראה הבית היה קיים עם הבאר. לאורך השנים נוספו תוספות ונעשו למבנה שינויים.

**ליאור שפירא:** יש בית באר שהחלטנו לא לשמר?

**רינת מילוא:** יש כ-40 בתי באר לשימור מתוך 100 אתרים שזוהו.

**ליאור שפירא:** אלה שהחלטתם לא לשמר הם כבר לא קיימים?

**רינת מילוא:** חלקם שרידים מאוד קטנים וחלקת מבנים.

**ליאור שפירא:** כמה בתי באר במצב נורמלי שהחלטתם לא לשמר?

**אורלי אראל:** יש קרוב ל-50

**איילה רונאל:** בית הבאר נמצא במוקד שטח תחום הפרדס וחלק מהותי מהתכנון ומוביל אליו. בנוסף לבית הבאר יש עצים עם ערכיות שימורית. אנו מייצרים שצ"פ גדול שכל הפרויקט פונה אליו. השצ"פ יפתח גם לכיוון רח' המחרוזת. יש את הבינוי מסביב לחצרות, בית ספר ממוקם מסביב לשצ"פ הגדול. יהיה שטח פתוח הפונה לשצ"פ ויהנו גם מבית הבאר. יש צירים להולכי רגל הסובבים את הבאר.

**ליאור שפירא:** אבקש להתייחס אך ורק לבית הבאר, בדצמבר התוכנית תגיע לוועדה

**מיטל להבי:** אולי אפשר לתת את שם הרחוב מצד מערב למישהו שיש לו אוריינטציה לשימור? התוכנית יפה מאוד **הראלה אברהם אוזן:** זה קשור לוועדת שמות.

**יעל אטקין:** הפיתוח הנופי שאתם עושים בשצ"פ הוא בהלימה למרחב היסטורי?

**איילה רונאל:** באזור יש שני נושאים שהם בהלימה למרחב ההיסטורי, בצילומי האוויר של הפרדס הוא גריד אלכסוני ואנו שומרים על השבילים האלכסוניים שמובילים לשטח. נקודה שניה שהיא יותר חשובה זה רעיון החכורה, זה רעיון החצר בבית הפלסטיני המשמש לגידול ירקות ופירות בחצר, הרעיון הוא לפרק את השצ"פ לחכורות קטנות.

**טל פרידמן:** על פי תפיסות מקובלות בעולם השימור, שימור אינו תחום לתכנון וביצוע שימור המבנה הבודד בלבד, כי אם גם לשימור ערכים אורבניים במרחב בו ניצב. במקרה זה התכנון המוצע בהחלט מתייחס למרחב הסובב את בית הבאר, ונותן לו ביטוי מכבד בתכנית המוצעת.

**ליאור שפירא:** ממליצים לאשר את השימור של בית הבאר ולקדם תכנית לדיון בהפקדה.

**החלטה פה אחד:** לאשר את השימור של בית הבאר ולקדם את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המקומית.

**מצביעים:** ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, נוי אלראי שניצר, אורלי אראל.



**נושא מס 2: הבית הירוק תא/5033**



**מיקום וגבולות:**

שכונת צהלון ושיכונני 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 הצהוב והבית הירוק, הפיכת הבית הירוק למבנה ציבור במגרש ביעוד שב"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

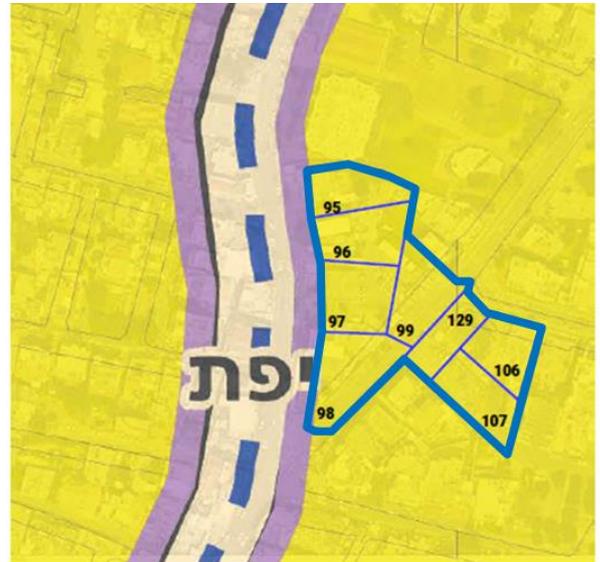


גובה הבניה : עד 8 קומות (חלקות 95-99), עד 4 קומות (חלקות 106-107)  
זכויות בניה : רח"ק 3



**5000/תא**  
**נספח עיצוב עירוני**

עד 4 קומות  
עד 8 קומות



**5000/תא**  
**נספח אזורי יעוד**

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

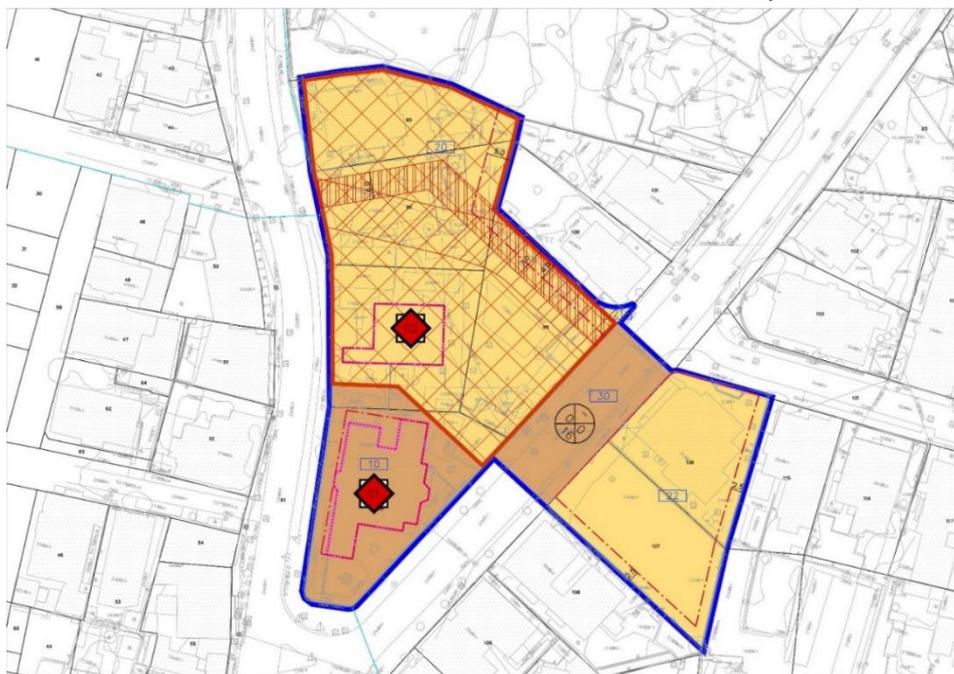
**מצב תכנוני קיים :**

שימושים	צפיפות		גובה	זכויות בניה %	חלקות		שטח דונם	יעוד	תכנית
	מ"ר/יח	י"ד			חלק	בשלמות			
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 מלונאי בעל זיקה ציבורית	ל.ר.		10.5	עד 130		98	1.168	יעוד מיוחד (הבית הירוק)	
	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)		107	0.794	אזור לתכנון מיוחד	
			130 (מגורים)					
			50 (שירות)					
						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 ביעוד 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 לשצי"פ מצפון לתכנית.

רח"ק מקסי: 3

צפיפות: 157 יחיד בשטח ממוצע 65 מ"ר

**נתונים נפחיים:**

מגורים (ממזרח לרחוב שבטי ישראל):  
 4.5 קומות, גובה קומה 3.30 מ' (בקרקה 4.50 מ')  
 קווי בנין: קדמי 1 (רחוב שבטי ישראל): 0 מ', קדמי 2 (רחוב ליב 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

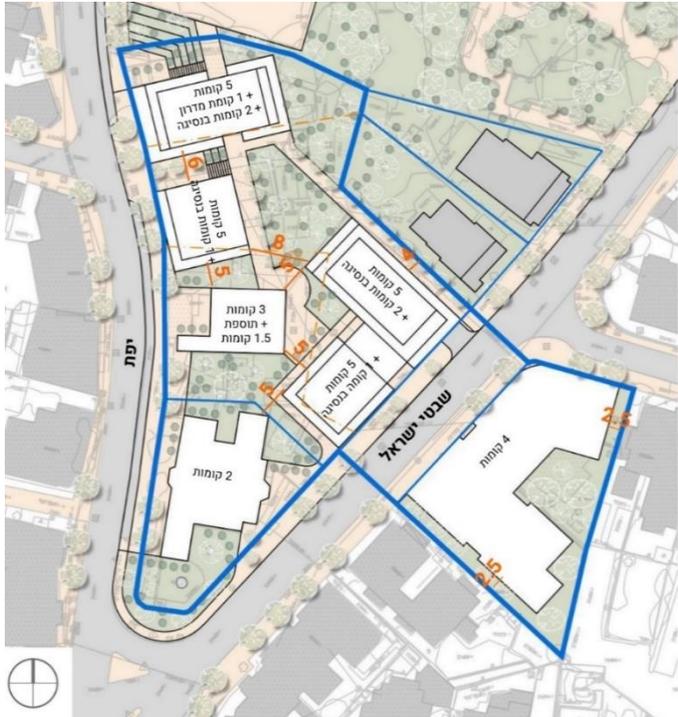
**הבית הירוק – מבנה לשימור לשימוש ציבורי עירוני**

מבנה קיים לשימור מחמיר, בן 2 קומות מעל קומת מסד  
תכסית 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  
תכסית 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

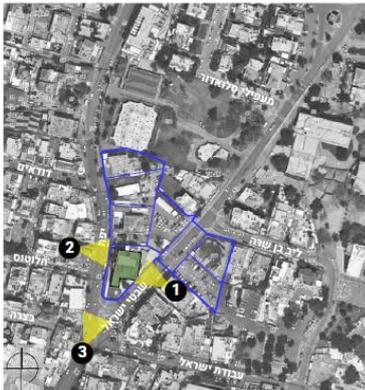
תחבורה, תנועה, תשתיות:

מתוכנן חניון תת-קרקעי. תקן חניה מוצע 0.5:1.

**שימור:**

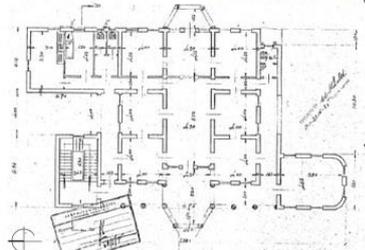
התכנית מאפשרת שימורם של שני מבנים איקוניים:

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



**תיאור המבנה**

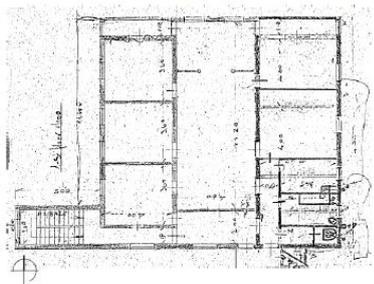
מבנה בן שתי קומות מעל קומת מסד, וכן קומת גג חלקית. שטח המבנה: 967 מ"ר. בחצר נמצא מבנה שירות בן קומה אחת מאבן כורכר. נבנה בשנת 1935 עבור שיח' עלי אבו סעיד כבית ליואן מודרני. מוגדר לפי תכנית 2551 כמבנה לשימור. משמש כיום את בית הדין הצבאי.



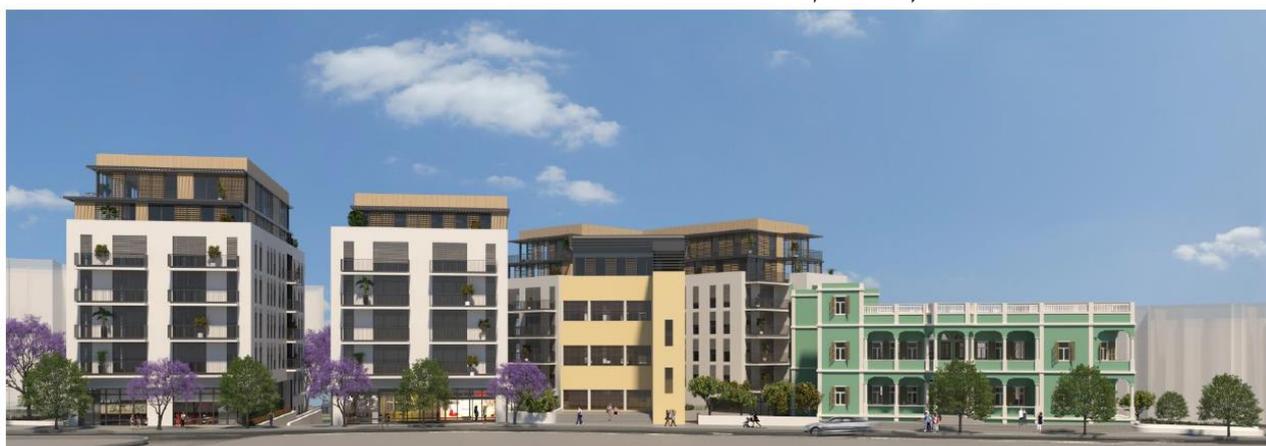
2. הבית הצהוב: שימש כחלק מהבסיס הצבאי. המבנה ישומר, תותר תוספת קומה מלאה ועוד קומה בנסיגה. ויתרו שימושי מלונאות ומעונות סטודנטים.



**תיאור המבנה**  
 מבנה בן שתי קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מסד. שטח בנוי - כ-674 מ"ר. נבנה בשנת 1935 עבור חאג' נחיל באנא פארדו כבית ליואן בעל חזיתות מודרניסטיות ובסגנון בינלאומי. מוגדר לפי תכנית 2551 כמבנה לשימור. משמש כיום את הפרקליטות הצבאית.



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 לדיור 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

**הנושא עלה לוועדת השימור מס' 01-24 שהתקיימה ב-11.9.2024**

**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 דיור 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 לדיור 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 שמוסיפה 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 ואח', 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.

**מטרת הדיון החוזר בוועדת השימור:** הבית הירוק והבית הצהוב מוכרזים לשימור מתוקף תכנית תא/2551 המשולש המארוני משנת 1993. מטרת הדיון לאשר את השינויים המוצעים בבית הצהוב.



## מהלך הדיון:

נוכחים חיצוניים: אורית מילבאואר איל, יועד גודר

**ירמי הופמן:** התוכנית המוצעת כוללת שני מבנים לשימור הבית הירוק והבית הצהוב, אשר כבר מוכרזים לשימור מתוקף תוכנית תא/2551 משנת 1993. נושא ההכרזה הוא לא חלק מהדיון ולא מטרת הדיון, ולכן צריך להחריג את הסוגיה הזו. התכנית מציעה שינויים למבנה הבית הצהוב.

**ליאור שפירא:** אנו דנים כעת בשינויים במבנה הצהוב.

**יותם בן יעקב:** אנו מגיעים לוועדת שימור כיוון שאנו עושים שינוי במבנים לשימור - על הבית הצהוב מבוקשת תוספת קומות ובבית הירוק שטח מרתף.

**אורית מילבאואר:** מדובר בתב"ע שמקודמת עבור דירה להשכיר, כל הפרויקט הוא דיור להשכרה. הדגש הוא על המבנים לשימור, מדובר במתחם הבית הירוק ביפו, בין יפת לשבטי ישראל, זה היה בית הדין הצבאי שלהבנתי כבר פונה. הקרקע עברה לרמ"י ועברה לחברת דירה להשכרה. עבדנו על התכנון הרבה זמן תוך שיתוף פעולה עם מח' תכנון יפו דרום ומח' השימור, הגענו לפתרונות מאוד טובים. במסגרת התב"ע של הדיור להשכרה יש בתוך המתחם שני מבנים לשימור אחד הבית הירוק שאמור לעבור לעיריית ת"א ולהפוך למבנה ציבורי לפי רצון העירייה. הבית השני הוא הבית הצהוב, הוכרז לשימור לפי תוכנית 2551 ובאופן יחסי נשמר בפנים יפה. חשבנו לאפשר בו שימושים של מלונאות או מעונות סטודנטים.

במבט להיסטוריה יש תיק תיעוד מתחמי שעשינו לכל האזור. התב"ע 7 דונם, הבית הירוק הוא מבנה ציבורי וכל השאר מגורים שכולל גם את הבית הצהוב. עיקרי התוכנית זה פינוי שימושי משרד הביטחון, תוספת של 157 יחידות דיור להשכרה לטווח הארוך, שימור המבנים האייקונים הבית הירוק ציבורי והצהוב לשימוש מלונאות ומעונות הפיכת הבית הירוק למבנה ציבורי הקמת חזית ברחוב יפת שבטי ישראל וחיזוק קישוריות ממזרח למערב ומצפון לדרום.

**ליאור שפירא:** את זה כבר אישרנו?

**אורית מילבאואר:** כן

**אורית מילבאואר:** יש הדמיה שמראה את התוספת לבית הצהוב של שתי קומות, הבית הירוק הוא ללא תוספת, למעט מרתף קטן עבור שימושים טכניים, כי הוא מבנה לשימור א'. יש היום חומה גבוהה שמקיפה את הבית הירוק שאנו חושבים שצריך להוריד אותה אבל כמובן זה יישקל עם השימור בהמשך, לפתוח זאת יותר לציבור, כל המרחב יהיה פתוח לציבור.

**ליאור שפירא:** אתם גם בדעה להוריד את החומה?

**אורית מילבאואר:** זה ייבחן.

**יותם בן יעקב:** כשנדע את השימוש ונעשה פרוגמה למקום ונדע מה הצרכים נחליט גם לגבי החומה. אנו בשאיפה שהמקום יהיה ציבורי ויתפקד ככיכר. אנו לא קובעים זאת בתב"ע.

**ליאור שפירא:** זה לא חלק מהשימור?

**יותם בן יעקב:** אנו לא קובעים את שימור החומה, כי אנו לא יודעים מה יהיה השימוש, תהיה תוכנית עיצוב.

**מיטל להבי:** המקום מאוד צר במקום הזה בהסתכלות לרח' יפת אם נרצה להכניס שביל אופניים? ייתכן והחומה תהיה מיותרת.

**יותם יעקב:** אנו נחליט בתוכנית העיצוב לגבי המגרש החום שבו הבית הירוק.

**מיטל להבי:** זה לא רק הבית הירוק.

**רינת מילוא:** במסגרת תיאום תכנית העיצוב נדון בכל הנושאים האלו.

**מיטל להבי:** אמרתם חזית מסחרית ולכן צריך נגישות לרחוב אחרת אין טעם בחזית מסחרית, חזית מסחרית דורשת קצת מדרכה ונגישות. יו"ר הוועדה יקבע היכן ידונו בשאלה הזו שהיא חשובה. לגבי השימושים באופן הרחב כתוב מלונאות או מעונות סטודנטים, בהמלצת מהנדס העיר כתוב מעונות סטודנטים אני חושבת שמעונות סטודנטים זה יותר ציבורי.

**ליאור שפירא:** אנו מאשרים את השינויים המוצעים בבית הצהוב.

**מיטל להבי:** בהתאם להחלטת מהנדס העיר?



**ליאור שפירא:** התוכנית תגיע לדיון בוועדה המקומית.

**החלטה פה אחד:** לאשר ולקדם את התוכנית לדיון להפקדה בוועדה המקומית.  
**מצביעים:** ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, נוי אלראי שניצר, אורלי אראל.