

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1402 7.7.14

השתתפו: חברי הועדה

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור.
 גב' אורלי אראל, מתכנתת – ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור.
 דר' אפרת טולקובסקי- חברת המועצה וחברת וועדת שימור.
 גב' תמר טוכלר – משקיפה.

מוזמנים

עודד גבולי, אדר' – מהנדס העיר
 יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
 אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
 ערן פרידלר- מנהל אגף להכנסות מבניה ופיתוח
 אייל קוק – מח' שומה והשבחה
 ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
 תמרה גרון, אדר' – מחלקת שימור
 הדס גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
 יעל פקר, אדר' – מחלקת שימור
 רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
 שרון גולן, אדר' – מחלקת שימור
 שירה בנימיני, מתכנתת – רכזת תכנון שימור
 שולמית דידי – ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
 אדי אביטן, אדר' – צוות תכנון מרכז
 גל פישבין, אדר' – אהרונוביץ 13
 שמעון קדם, חברת מאגרי בניה בע"מ, יוזם הפרויקט ברוטשילד 75
 עדי רוז, אדר' - מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.
 יואל פייגין, אדר' – מתכנן הפרויקט ברוטשילד 75
 עדי רוז, אדר' - מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

מר שמואל גפן – חבר מועצה וחבר וועדת שימור.
 מר אסף זמיר, עו"ד – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור.
 הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
 נעמי אנג'ל, אדר' – מתכנתת המחוז
 אורלי הכהן, אדר' – מתכנתת המחוז
 איריס קשמן, אדר' – מתכנתת המחוז, (מחליפתה של אורלי הכהן)
 אודי כרמלי, אדר' – ס. מנהל אגף תכנון העיר
 איריס לוי, מנהלת אגף רישוי בניה
 הלל הלמן – מנהל מחלקת רישוי בניה
 דנה שיחור – מנהלת מח' שומה והשבחה
 רות ארבל, מתכנתת, רכזת תכנון שימור
 אבי ארדנבאום, אדר' – מחלקת שימור
 שלומית זונשטיין, אדר' – צוות תכנון יפו
 אלי דיגא, אדר' – צוות תכנון יפו
 אלחנן משי – מנהל אגף רישוי עסקים
 אירית סייג, אדר' – ראש צוות תכנון יפו
 לריסה קופמן, אדר' – ראש צוות מרכז
 אורה ברק – רכזת ועדת שמות והנצחה
 מרב שאול – אחוזות החוף
 שמוליק קצ'ליניק – מנהל אגף שיפור פני העיר
 יוני שרונ, אגרונום העירייה



נושא מס' 1: שימור העצים בשרונה.

עפ"י תב"ע 3000 נדרשים עשרות עצים בפארק גני שרונה לעבור תהליך של שימור ו/או העתקה. במהלך עבודות שימור המבנים, בניית המגדלים ופיתוח הפארק הומתו כ-50 עצים שנדרשו לשימור. המלצת הצוות: יש להגיש לוועדת השימור תכנית נטיעות עצים בשרונה, התכנית

התייחסויות:

ירמי הופמן: מבקש מהוועדה שתדרוש מיזמי הפרויקט להכין תכנית נטיעות שתכלול התאמה מלאה בין כמות העצים שנדרשו לשימור גיל העצים הנטועים ומיקומם (כפוף לתיקונים נקודתיים הנובעים משינויים שנעשו במהלך הבניה). התכנית תוצג ותתואם עם אדריכל העיר.

יואב דוד: בהתאם לתכנית פיתוח שומרו הרבה עצים בשרונה, מבקש שהשילוט של מרכז המבקרים יותאם להנחיות השילוט של העירייה.

תמר טוכלר: עקירת העצים הינה משאב חסר בשרונה הבא לידי ביטוי בשטחים נרחבים שאינם מוצלים. **עודד גבולי:** מתנגד להצעה, המתחם מתפקד מצויין. העלה את הצורך בתחזוקה שוטפת ותומך בחברת ניהול (מטעם עת"א).

סוכם: חברי הוועדה ממליצים על הכנת תכנית נטיעות עצים בשרונה, התכנית תוכן ע"י נציגי ממ"י ותועבר בתוך 14 ימים לאישור אדריכל העיר.

נושא מס' 2: פלורנטין

הצגת תיקונים והבהרות שעלו בשלב הכנת תכנית מרקמית לשימור שכונת פלורנטין, ובשלב הוצאת תיקי מידע. התכנית כוללת הצגת רשימת מבנים בעלי ערכים יוצאי דופן המוגדרים ברמות שימור שונות. הנושא נדון בשתי וועדות השימור האחרונות. מטרות התיקונים:

1. לקבוע מדרג של המבנים לשימור: צמצום מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ללא תוספות בניה, הוספת מבנים לשימור בהגבלות מחמירות עם תוספות בניה מצומצמות, ביטול מבנים לשימור, יתר המבנים ללא שינוי.
2. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.

התייחסות:

דורון ספיר: מבקש לקבל נתונים מפורטים בנוגע למבנים לשימור בהגבלות מחמירות והיקף השטחים אותם ניתן יהיה לנייד בעתיד.

סוכם: מעבר בין המדרגים השונים יהיה בתאום מהנדס העיר ויו"ר וועדת השימור, וועדת השימור תעודכן בעוד כחודש לגבי התקדמות התכנית והנתונים המספריים שהועלו בדיון. ראה נספח 1: פלורנטין – שימור מרקם, רשימה מעודכנת מה-7.7.14

נושא מס' 3: בחינת הוצאת מספר מבנים מתכנית השימור לאור הגשת תביעה לירידת ערך.

לאחר בחינת כל המבנים שהגישו תביעות לירידת ערך נמצאו מבנים ספורים לגביהם התגבשה המלצה לבחון את סיווגם לשימור, לאור מצבם הפיזי והיתכנות השימור בהם. הנושא נדון בוועדה האחרונה והוחלט שיש להציג מידע מעודכן:

רוטשילד 56 – מגרש ריק אשר בו היה קיים מבנה לשימור שנהרס בזמן הפקדת תכנית השימור, למבנה הוצא תיק תיעוד ונהרס בהיתר.

צבי הרמן שפירא 11 – מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות, בבעלות קק"ל, הגיש תביעה לירידת ערך. בבחינה חוזרת של צוות היישום עלה שערכי המבנה גבוהים, ומומלץ לתת לו ניקוד של 35, ולהעבירו לקטגוריה של מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.

סוכם: חברי הוועדה מקבלים את המלצת הצוות המקצועי.

נושא מס' 4: רוטשילד 75, מזא"ה 39.

הצגת חלופות תכנוניות למלון והצגת חו"ד של המשנה ליועמ"ש בנוגע לרישום הערת אזהרה לפי סעיף 27 לתקנות, זאת בהתאם להחלטה שהתקבלה בוועדת השימור מ-21.1.13. מאז התקיימה ישיבה בלשכתו של אדרי' העיר, יואב דוד, בה תמך בקידום ההיתר עפ"י החלופה

התייחסויות:

יואב דוד: מבין החלופות שהוצגו החלופה הנבחרת היא המתאימה ביותר, חזית הצד בעייתית ויש לפתור אותה במסלול רישוי.

תמר טוכלר: יש לבחון השלכות של תוספת מסה בנויה בהיקף גדול לאורך שדרות רוטשילד.
אורלי אראל: ממליצה על החלופה המוצעת, זכויות הבניה מתוקף תכניות לב העיר ותב"ע למלונאות, ההחלטה אם לקדם פרויקט מגורים או מלונאי בידי היזם, היזם מקדם פרויקט מלונאי ברמה של 3-4 כוכבים, (סוג מלונאות אשר קיים בו מחסור בת"א).
עודד גבולי: אין הצדקה להביא סוגיה זו לוועדת השימור.

סוכם: הואיל והבנין מקבל תוספת זכויות בגין הפיכתו למלון, ועל מנת להבטיח את המשך השימוש המלונאי בלבד, תרשם על דעת היזם הערה לפי סעיף 27 לתקנות בדבר יעוד הבנין בהיתר עבור בית מלון. ההערה תהיה תנאי להוצאת ההיתר עבור המלון.

נושא מס' 5: שילוט/איזכור היסטורי - גדס.

לאור תרומתו של מתכנן הערים, סר פטריק גדס, לעיר תל אביב ולאור העדר אזכור היסטורי מכובד, מוצע לבחון הצבת שלט היסטורי ברחוב/כיכר מרכזית באזור ההכרזה של העיר הלבנה.

התייחסויות:

אפרת טולקובסקי: מבקשת לבחון הנצחת נשים.

סוכם: צוות מצומצם בהובלה של אדרי' העיר, יואב דוד, תגבש המלצות ותציגן בוועדה הבאה.

נושא מס' 6: תוספות בניה על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, אהרונוביץ 13.

הוצג מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור, 2650' הממוקם בסביבה של מבנים הגבוהים ממנו בשתי קומות. לאור היתר לתוספת בניה על הגג, (היתר שלא מומש בפועל), בעלי המבנה מבקשים לשקם את המבנה ולבנות על קומת הגג דירה, זאת באמצעות תב"ע בסמכות וועדה מקומית.

התייחסויות:

שירה בנימיני: רובן של בקשות דומות מסוג זה סורבו בעבר, להוציא מס' מצומצם של מבנים כדוגמת: מאפ"ו 3 ושלמה המלך 65, התכניות קודמו באמצעות תב"ע מקומית, אדריכלי הפרויקט עדין לא עברו תאום תכנון מול מח' השימור.

דורון ספיר: יש לבחון משפטית איך לקדם את התב"ע ולהביא לאישור הוועדה.

יואב דוד: המבנה מואר בלילה בניגוד להנחיות עירוניות.

עודד גבולי: לא ניתן לקדם הליך זה בסמכות וועדה מקומית.

ירמי הופמן: מבקש לא להתלות את תאום התכנון בקידום בוועדה המקומית.

אורלי אראל: תכניות דומות קודמו בעבר עפ"י הוועדה המקומית, בשלב ראשון יש להציג את הנושא לפרורם תכנון.



סוכם: הנושא יבחן משפטית, במקביל אדריכלי המבנה יקדמו תאום תכנון, הדמיות נפחיות יועברו במייל ליו"ר הוועדה, דורון ספיר ע"י אורלי אראל ואפרת טולקובסקי, בהתאם לבדיקות הנ"ל הנושא יוצג בפורום תכנון ויקודם לוועדה.

נושא מס' 7: שימושים ושקיפות של מרפסות סגורות

הנושא עלה מחוץ לסדר היום, שימוש של חדרי רחצה ושירותים במרפסות סגורות פוגע בעיקרון של שמירה על השקיפות, (כדוגמת שלמה המלך 65), מבוקש אישור וועדת השימור להטמיע את הנושא בתיקי מידע.

סוכם: הבקשה מאושרת.

רשמה : עדי רוז, אדר' מח' שימור ומרכזת הוועדה.

העתיקים:
חברי וועדה ומוזמנים.



פרוטוקול ועדת שימור - ישיבה מס' 1402, 7.7.14

נספח 1 : פלורנטיין – שימור מרקמי

רשימת המבנים לשימור מרקמי

אוריאל אקוסטא: 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20
 בן עטר 12, 12א' / שלמה 63
 החלוצים 1/ דרך יפו 60,
 החלוצים 5,
 החלוצים 13 / לוינסקי 57,
 החלוצים 16/ לוינסקי 48,
 החלוצים 21 / מטלון 45,
 החלוצים 22/ מטלון 43,
 החלוצים 24 / מטלון 46,
 החלוצים 32,
 החלוצים 33 / וולפסון 36,
 החלוצים 34 / וולפסון 34
 החלוצים 35, 36, 37, 39, 42, 44,
 החלוצים 50 א'
 המשביר: 1/ יפו 36,
 המשביר 11,
 המשביר 12 / לוינסקי 24, 26
 המשביר 15/ לוינסקי 28,
 המשביר 19, 23,
 המשביר 24
 המשביר 24א' / מטלון 23-25 / הרצל 49
 העליה 2 / דרך יפו 62
 העליה 4, 10, 12,
 העליה 16/ לוינסקי 59,
 העליה 20,
 העליה 26 / מטלון 50,
 העליה 32,
 העליה 34 / וולפסון 41,
 העליה 36-38 / וולפסון 38,
 העליה 58, 64, 68,
 העליה 70 / שלמה 93
 הקישון 2 / דרך יפו 24,
 הקישון 3, 5, 6, 8,
 הקישון 9 / לוינסקי 23,
 הקישון 10/ לוינסקי 21,
 הקישון 12/ לוינסקי 12,
 הקישון 25 / מטלון 15,
 הקישון 34, 43, 45, 50, 52, 54, 56, 59, 64, 66, 68, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 81
 הקישון 58 / פלורנטיין 33
 הקישון 65 / פלורנטיין 34
 הקישון 80 / שלמה 79
 הקישון 87 / שלמה 81
 הרצל: 27 -יפו 34-המשביר 2,
 הרצל 28 דרך יפו 32,
 הרצל 29-35, לוינסקי 31-33, המשביר 10-4 - שימור קומת קרקע מאבן כורכר
 הרצל 30-38, לוינסקי 27-29, כפר גלעדי 1-11, דרך יפו 30-32 - שימור קומת קרקע מאבן כורכר
 הרצל 33
 הרצל 36-38 לוינסקי 29,
 הרצל 37 לוינסקי 22,
 הרצל 40 / לוינסקי 20,





הרצל 44, 46-48,
הרצל 51 / מטלון 24,
הרצל 59 / וולפסון 17,
הרצל 61 / וולפסון 18-20-22 / השוק 38
הרצל 64,
הרצל 66 / וולפסון 15
הרצל 68 / וולפסון 16,
הרצל 67 / פרנקל 41,
הרצל 80 / פרנקל 39,
הרצל 83,
הרצל 89, 100
הרצל 114 / שלמה 85
השוק 1/יפו 40,
השוק 2 / יפו 38,
השוק 3 / סמטת השוק 2,
השוק 7 / לוינסקי 32,
השוק 10,
השוק 19/מטלון 34,
השוק 21 / אלוף בצלות 9,
השוק 28 / מטלון 29,
השוק 30 / מטלון 32,
השוק 36 / וולפסון 23,
השוק 42 / פרנקל 43
וולפסון 13/ כפר גלעדי 37,
וולפסון 19, 21,
וולפסון 31 / נחלת בנימין 123
שד' וושינגטון: 17, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 30
ויטל 2 / פרנקל 4,
ויטל 3,
ויטל 4-6 / פלורנטין 5,
ויטל 10
זבולון 2 / יפו 54,
זבולון 11
זבולון 14
זבולון 13/לוינסקי 53-55/החלוצים 14
זבולון 15-17 / לוינסקי 46,
זבולון 21,
זבולון 24 / מטלון 39,
זבולון 25/מטלון 44,
זבולון 26 / מטלון 42,
זבולון 27,
זבולון 33 / וולפסון 35,
זבולון 49 / פרנקל 53
דרך יפו : 42
כפר גלעדי 3, 16, 17, 18, 19, 20, 22-24,
כפר גלעדי 28 / מטלון 18
כפר גלעדי 29 / מטלון 20
לוינסקי : 10א'
מזרחי 1 / דרך יפו 22
מזרחי 3, 5, 6,
מזרחי 8 / לוינסקי 17
מזרחי 10 / לוינסקי 8
מזרחי 32 / וולפסון 3
מזרחי 33 / וולפסון 5
מטלון : 28, 30
מרחביה 1 / דרך יפו 48



מרחביה 2 / דרך יפו 46 / 693 1
מרחביה 3, 4, 5,
מרחביה 11 / לוינסקי 45,
מרחביה 12 / 43
מרחביה 13 / לוינסקי 38
מרחביה 14 / לוינסקי 36
מרחביה 21 / מטלון 33
מרחביה 22 / מטלון 31 / השוק 17 א
מרכלת : 1 / יפו 14
מרכלת 5 / לוינסקי 11
מרכלת 7 / לוינסקי 4 א
מרכלת 17 / מטלון 3
נחלת בנימין 74 / דרך יפו 50
נחלת בנימין 76,
נחלת בנימין 80-82,
נחלת בנימין 84 / לוינסקי 47
נחלת בנימין 86 / לוינסקי 40
נחלת בנימין 92,
נחלת בנימין 94 / מטלון 35,
נחלת בנימין 103 / לוינסקי 49
נחלת בנימין 105 / לוינסקי 42,
נחלת בנימין 113 / מטלון 37
נחלת בנימין 115-117 / מטלון 40,
נחלת בנימין 129, 130, 140
פלורנטין 8 / ויטל 8,
פלורנטין 13,
פלורנטין 14 / בן עטר 1,
פלורנטין 15, 16, 17,
פלורנטין 20 / בננישתי 2,
פלורנטין 24,
פלורנטין 26 / וושינגטון 14,
פלורנטין 28 / וושינגטון 15,
פלורנטין 30,
פלורנטין 32 הקישון 60,
פלורנטין 35, 37, 39, 44, 59
פרנקל ידידיה 2 / אבארבנאל 31
פרנקל ידידיה : 6-8 / ויטל 1,
פרנקל ידידיה 23, 27,
פרנקל 28 / שטרן 1,
פרנקל 29, 30, 33,
פרנקל 34 / הקישון 49,
פרנקל 40 / הרצל 82, 38, 55, 57, 58, 59,
פרנקל ידידיה 28 / שטרן 1,
פרנקל ידידיה 29,
פרנקל ידידיה 37 / הקישון 47 / כפר גלעדי 48
קורדובירו 1 / ויטל 5
קורדובירו 2 / ויטל 7,
קורדובירו 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20,
קורדובירו 21 / שטרן 4, קורדובירו 24 / שטרן 6
רענן : 7 / יפו 18-20 / מזרחי 2-4
רענן 25 / מטלון 7,
רענן 28 / מטלון 5,
רענן 30 / מטלון 6
דרך שלמה : 83



תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFU



עיריית תל-אביב-יפו

אגף תכנון העיר
מחלקת שימור מבנים
7.7.14

מבנים בהגבלות מחמירות

הקישון 11 / לוינסקי 16-14 / כפר גלעדי 14
הקישון 38 / וולפסון 8

מבנים לשימור עם תוספת זכויות חלקיות

אוריאל אקוסטא 22 / הקישון 46 / פרנקל ידידה 35
אוריאל אקוסטא 25 / הקישון 44
הקישון 36 / וולפסון 7
הקישון 48 / ידידיה פרנקל 32
הרצל 39
הרצל 72
כפר גלעדי 2 / דרך יפו 28
לוינסקי 34
מזרחי 9 / לוינסקי 19
רענן 8 / דרך יפו 16
העליה 18 / לוינסקי 52
העליה 22-24 / מטלון 47
דרך שלמה 77
דרך שלמה 69 / בנבנישתי 18

