

22/01/2023

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 22-05 שהתקיימה ב- 19.12.2022

חברי ועדה נוכחים

דורון ספיר, מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור
 ליאור שפירא, יו"ר מועצת העיר וחבר וועדת השימור
 אסף הראל, חבר וועדת השימור
 אברהם פורז, חבר וועדת השימור
 אורלי אראל, ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור
 יעל אטקין, המועצה לשימור אתרים, נציגה בעלת דעה מיעצת

נוכחים

חיים גורן, מ"מ וסגן ראש העירייה
 הראלה אברהם אוזן, משנה ליועץ המשפטי
 שירי לנצנר, מינהל התכנון
 מיכל רטנר, רשות העתיקות
 אירית סייג אוריון, מנהלת מח' תכנון יפו-דרום
 יותם בן יעקב, מח' תכנון יפו-דרום
 מישה דנילוב, מח' תכנון יפו-דרום
 רונן סרודי, מנהל מח' מידע ויעודי קרקע
 אלון גודלמן, מח' תכנון צפון
 שרון טריגר, יישום השימור
 אורה פיסטינר, מהנדסת הועדה המקומית, עפולה
 ירדן גבאי, מתכנתת עירונית, ועדה מקומית, עפולה
 פרדי בן צור, ע" סגן ראש העירייה

נעדרים

אודי כרמלי, מהנדס העיר
 אלי לוי, מנהל אגף נכסים
 קרן זגורי וקסמן, מבקרת העירייה
 טל פרידמן, יועצת שימור מינהל התכנון
 ענת ענבר גמליאל, סגנית מהנדס העיר למנהל
 לריסה קופמן, מנהלת מחלקת תכנון מרכז וסגנית מנהלת אגף תכנון עיר
 רבקה פרחי, מנהלת מח' תכנון צפון
 ערן מאירסון, מנהל מח' תכנון מזרח
 אילן פרי, מח' תכנון יפו-דרום

מחלקת שימור: מנהל המחלקה ירמי הופמן, עדי רוז, הדס נבו גולדברשט, נדיה חמילנצקי

רינת מילוא, מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור

נושא מס' 1: מתחם הגדנ"ע, ביארת אל-עזה

משתתפים: נדל"ן חכם: יניב זגורי; ברמן ברוט: אלון ברנע; שלום אדריכלים - עידו שלום, אילן קדר.

נושא מס' 2: למינא

משתתפים: קרן ריאליטי: אבישי קימלדורף, שי רכטר; נדלנס: חגי גרינפלד; סנאן אדריכלים: סנאן עבדאלקדר, יחיא אבו עומר; מאיה דוידסון ניהול פרויקטים: מאיה דוידסון, שולי סרסיק פיטוסי

נושא מס' 3: אוניברסיטת תל-אביב

משתתפים: עופר לוגאסי, אלדד קצביץ, עופר קולקר, עילם טייכר

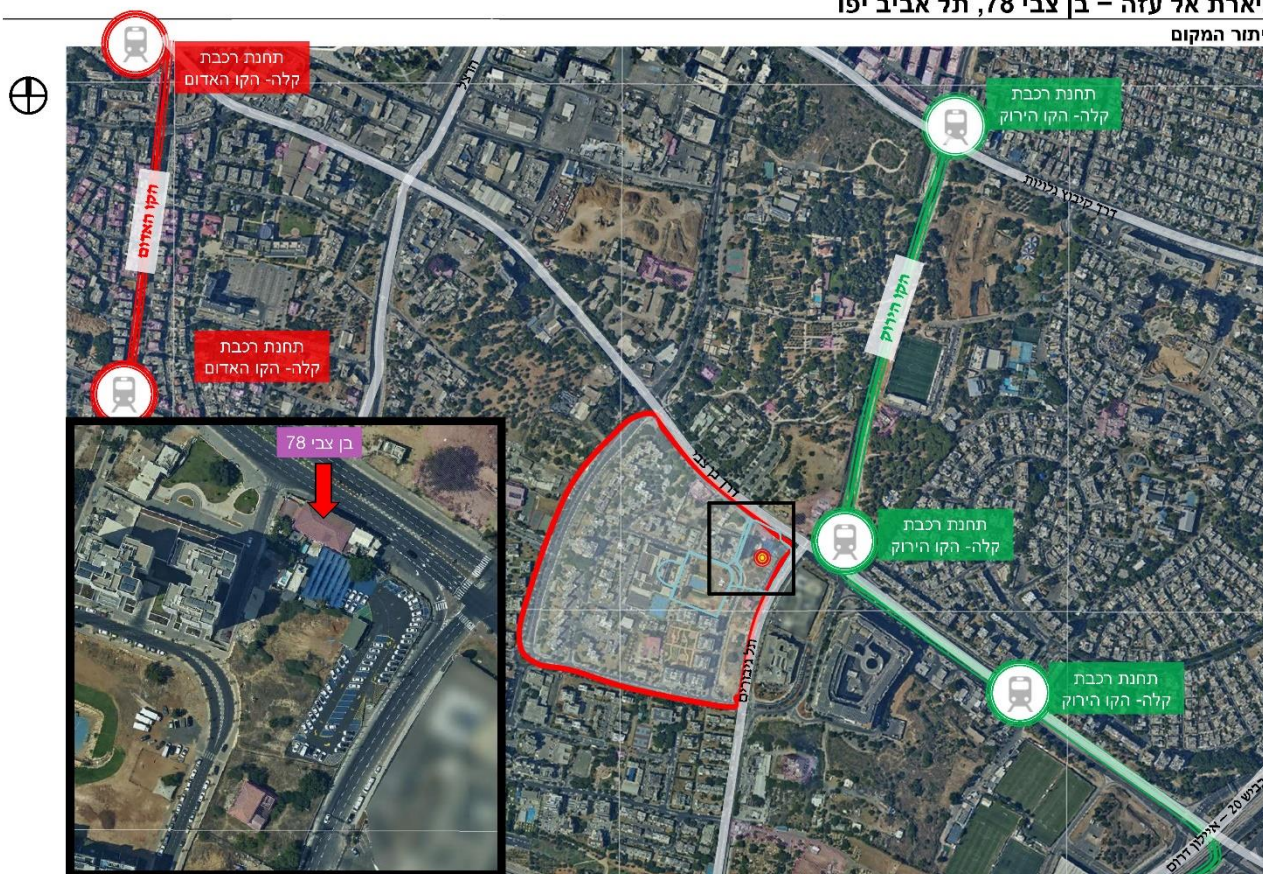
נושא מס' 4: חצי האי הירקוני



נושא מס' 1: מתחם הגדנ"ע, ביארת אל-עזה

ביארת אל עזה – בן צבי 78, תל אביב יפו

איתור המקום



בן צבי הגדנ"ע | תל אביב יפו

2

רקע כללי:

התכנית ממוקמת בדרום תל אביב, בשכונת נווה עופר, על צומת הרחובות בן צבי מצפון ותל גיבורים ממזרח, בסמוך לתוואי הקו הירוק של הרק"ל המתוכנן מצפון לתכנית, על רחוב לבון פנחס ובן צבי. בצומת רחובות זה מתוכננת תחנת רכבת קלה, שמרחקה משטח התכנית הוא 90 מ'. על השטח חלה כיום תכנית תא/2659 המגדירה את רוב התכנית כאזור מגורים.

התכנית מחולקת לשני מרחבי תכנון - צפוני ודרומי, אותם חוצה רחוב גארי ברתיני: במרחב התכנון הצפוני קיים כיום חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס מספר עסקים. סביב המבנה לשימור ישנן תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול. התכנית מציעה במרחב זה מבנה בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור מבונים, שימור בית הבאר ובריכות האגירה ושילובם בפיתוח הנופי.

במרחב התכנון הדרומי מציעה התכנית שני מבני מגורים וכן שצ"פ ושב"צ הממשיכים את מערך השטחים הפתוחים ומבני הציבור הקיימים בשכונה.

פיתוח התכנית מציעה לקשור את פנים השכונה לתחנת הקו הירוק הסמוכה, זאת תוך גישור על הפרשי הגבהים הקיימים באזור וכן את הרחבת רחוב תל גיבורים.

הבינוי המוצע במרחב הצפוני מאפשר עד שני מגדלי מגורים בני עד 25 קומות הכוללים בניה מרקמית, מגדירת דופן, בת עד 6 קומות שתכיל שימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות. במתחם הדרומי, מוצעת הקמה של 2 בנייני מגורים בני עד 10 קומות. יתר שטח התכנית מוצע כשב"פ, שבילים, דרכים ושפ"פ עם זיקות הנאה, על מנת לאפשר מעבר רציף



מתחנת הרק"ל וחיבורה לשכונה, ומפארק החרושת הסמוך לכוון מבני הציבור מדרום לתכנית, וכן לצורך יצירת רצף כיכרות פנימי בשכונה.

מתכננים:

אבנר ישר - ישר אדריכלים

אדריכלי שימור:

עידו שלום ואילן קדר - אדריכלים

בעלויות:

עיריית תל אביב-יפו יחד עם בעלים פרטיים מרובים ורמ"י.

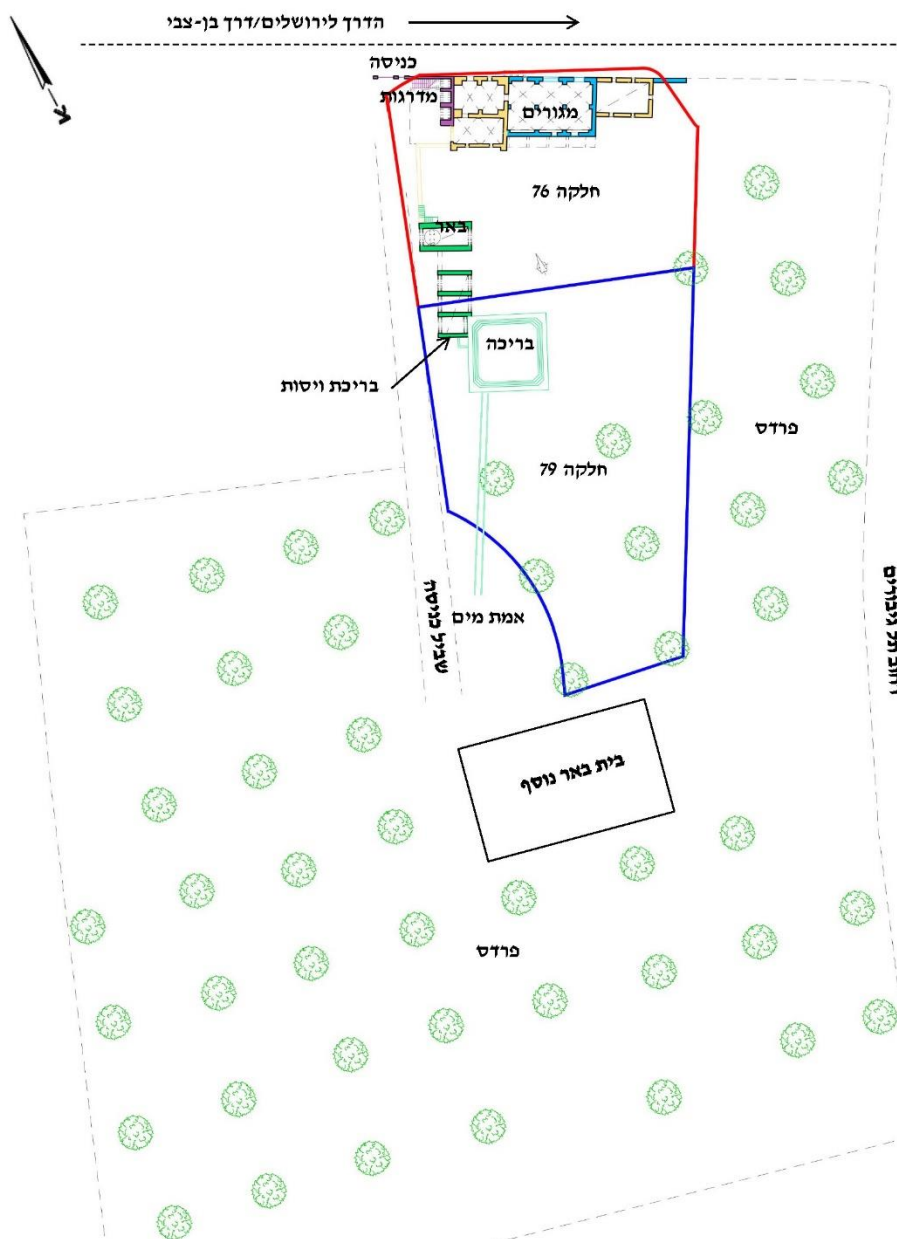
מצב קיים:

בית אל-עזה דרך בן צבי 77-78. בית באר - מבנה לשימור מתכנית תא/2659

בשטח התכנית בנוסף לבית המגורים לשימור ממוקמות מערכות המים שנבנו בסמוך אליו: בית באר, בריכות אגירה וסינון, תעלות מים ואלו מהווים את הגרעין הפעיל של מתחם הפרדסים והביארה של משפחת אל עזה. ייעוד מתכנית 2659: מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי, מבנה לשימור. זכויות: 1400 מ"ר שטח עיקרי + 350 מ"ר שטח שירות. אפשרות לניצול הזכויות שאינן ניתנות למימוש במבנה לשימור והעברתם למבנים נפרדים.



מבט מרחוב בן צבי



מערך מרכיבי האתר

מצב מוצע:

בית המגורים ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה לו והוא ייועד למטרות ציבוריות. מערכות המים שנבנו בסמוך אליו: בית באר, בריכות אגירה והסינון וכן תעלות המים הם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שיקום ושיחזור כחלק מתכנית זו. הפיתוח הנופי בשטח זה ישלב אותם, תוך ניסיון שחזור סביבתם הטבעית. חלקם ישמשו כבריכות נוי ו/או מתקני שעשוע רטובים במידת האפשר. לצורך כך יסומנו כל המרכיבים הנוספים בסמוך לבית הבאר ביעוד קרקע זהה ובבעלות אחודה. לא כל המרכיבים המיועדים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים

בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים אחרים לשימור בחלקה 76. לאור זאת, הוראות התכנית יכללו מנגנונים לגמישות בבינוי ובפיתוח, כגון רסטר זיקות הנאה או מיקום מעבר רכב תת קרקעי בסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.

תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה אישור תיק תיעוד מפורט, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב למתחם הצפוני תכלול את כל תאי השטח שמצפון לרחוב גארי ברתיני ותתייחס בין השאר לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תכלול תנאי להיתר עבור מגדל המגורים, המסחר והתעסוקה (תא שטח 101) - קבלת היתר למבנה לשימור (בתא שטח 100). תנאי להיתר אכלוס בתא שטח 101 יהיה השלמת עבודות השימור בפועל בתא שטח 100.



סכמת פיתוח האתר מנספח הפיתוח

מטרת הדיון:

הצגת תכנית תא/5053 הגדני"ע - בן צבי והמורכבויות הנוגעות לשימור בית הבאר ומערכות המים שנבנו בסמוך אליו לקראת דיון בתכנית בוועדה המקומית. מבוקש להבהיר כי חובת השימור תחול גם על המרכיבים הנוספים של הביארה.

החלטת פורום מהנדס העיר:

התכנית טובה. אם ישנן בעיית של הסכמות בין בעלי הקרקע, אנחנו רוצים להבין אותן לעומק. ככלל, חלוקה הוגנת תהיה בהתאם לכל העקרונות השמאים המקובלים והתכנית תהייה מאוזנת. אנחנו איננו נוהגים לקדם תכניות אם יש פרמטרים פוגעניים. התכנון טוב, המערך של שטחי הציבור, חלוקת השימושים במרחב הם טובים ואנחנו ממליצים לקדם לדיון בוועדה. **מאשר קידום התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הנ"ל ולחוו"ד הצוות.**

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

1. הגדרת השימור בתוכנית מתחם הגדני"ע כוללת את כלל המרכיבים של הביארה.
2. ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה.
3. התוכנית תקבע כתנאי להוצאת היתרי בניה תוכנית בינוי ועיצוב אשר תחייב עדכון מדידה ותיק תיעוד מלא וסופי הכולל את כל רכיבי הביארה.

מהלך הדיון:

מישה דנילוב: מציג את עיקרי התוכנית.
 אסף הראל: אתה יכול להרחיב לגבי הכביש?
 מישה דנילוב: הוא חלק מטבעת תנועתית, מדובר בשכונה מופנמת יחסית יש מעט מאוד כניסות לשכונה.
 חיים גורן: הבעלים שמתנגד לתוכנית, מה היכולת שלו לממש משהו?
 מישה דנילוב: הוא ייקח חלק באופרציה, היות והוא נכנס כחלק.
 אברהם פורז: אז בהמשך יצטרך שיתוף פעולה.
 רינת מילוא: היום השימור מוטל רק עליו.
 מישה דנילוב: נפגשנו עם בעלי חלקה 79 והקשבנו להתנגדות, הוא טוען טיעונים: האחד, שיש לו מגרש נפרד במצב הנכנס, והוא משתדך למספר בעלים במצב היוצא. השני שיש לו זיקה סנטימנטלית לבית הבאר ושהוא רוצה לשמור עליו בחזקתו. התכנון המוצע מאפשר שהמבנה הראשי של בית הבאר בסופו של דבר יישאר בבעלותו.
 שירי לנצנר: האם הבניין היה חלק מתוכנית השימור של בתי הבאר? אשמח להבהרה, יש עוד תוכנית מדרום למרחב של נווה עופר מה בתוך המרחב מאושר לשימור?
 רינת מילוא: המבנים מסומנים לשימור בתוכנית מתחם הגדני"ע ולא בתוכנית שימור בתי הבאר. כל בתי הבאר מוגנים. ליאור שפירא: למה צריך לשמור על בעלות אחרי שהוא מקבל פיצוי?
 מישה דנילוב: קיבלנו הרבה הקצאות לשטח ציבורי וביקשנו הקצאות בשטח חום וירוק. הבנין נכנס כיעוד בעל אופי ציבורי והשימושים במצב היוצא יהיו בעלי באופי ציבורי, כשהעיקרון הוא שהמבנה יהיה נגיש לכל הציבור.
 ליאור שפירא: מה זה אופי ציבורי?



מישה דנילוב : מסחר או עמותות.

אסף הראל : המבנה שהוא העוגן של התוכנית, אתה יכול כבר למקסם אם כבר זה בהתנגדות

מישה דנילוב : אנו מסתכלים בעיניים של שימור, ויש איזון בין התועלות שאנו רוצים לקבל.

הראלה אברהם-אוזן : אם מגדירים את השטח כציבורי אין בעיה.

אורלי אראל : כשיש מבנה לשימור, יש לנו מגבלות בסוגי השימושים. ולכן באופן קטגורי יש לנו הגבלה בשימושים בעוד שבבעלות פרטית אין מגבלות בשימושים.

אסף הראל : השטח הפרטי הוא תמיד 2 צעדים לפנינו, אתם לא יודעים מה יהיה האופי של השימוש הציבורי.

אורלי אראל : אי אפשר שכל הבניין יהיה שימוש ציבורי. יש מגבלות לשינויים הפנימיים.

מישה דנילוב : יש מקבץ של בתי באר ונעשתה חשיבה של היח' האסטרטגית מנהל קהילה ומח' השימור לגבי

השימושים הציבוריים שניתן להכניס לבתי הבאר. ולאור ריבוי בתי באר באזור זה ראינו שהשימושים שמתאימים מוצו אנו מעדיפים לקבל הקצאה של שטחי ציבור שיהיו אפקטיביים לשימושים נורמטיביים.

אורלי אראל : פה זה וועדת שימור לא וועדה לגבי השימושים.

דורון ספיר : שימור זה לא רק איך שהבניין נראה אלא גם השימוש שלו. אם יש שימוש ציבורי שיש בו היגיון, שמתאים לאזור ולמבנה הוא יכול להיות עדיף על פני זיקת הבעלים לנכס.

אברהם פורז : פגיעה בזכות הקניין נעשית רק שאין ברירה.

הראלה אברהם-אוזן : למה המגרש הזה ישמש? אם המגרש יהיה חום אז ברור שהבעלים יפוצו בתוכנית אחרת אם לא יהיה חום אז צריך לפגוע בו כמה שפחות.

אילן קידר : אנו רואים את מרכיבי הביארה. באר, מחסנים, בריכת אגירה, תעלות המים ששימשו להשקיה. הושלמו בנייתם בשנת 1880.

ליאור שפירא : גם את התעלות משמרים?

אילן קידר : זו שאלה טובה, אבל לא ניתן לשמר לגמרי.

ליאור שפירא : יש מים בבאר.

ירמי הופמן : לא.

אילן קידר : המבנה המרכזי יושב על בן צבי, הגישה אליו מסוכנת. הקירות של בריכת המים שנשמרו לגובה 2.5 מ"ר.

בית המגורים שנשאר יפה ומרשים. העיקרון הוא שהמבנה במצב טוב פיזית, נחשוף את פאתו הדרומית ויגיע למפלס המדרכה ויאפשר גישה למרחב הציבורי. השטח הוא משופע באמצע השטח יש מבני בית הבאר, ניתן להשתמש בהם.

יש גבהים שישלטו בתחום הפיתוח. מבנה הבאר יהיה מתחם נגיש ובטיחותי.

אורלי אראל : ממליצה לאשר ולהתקדם לוועדה המקומית.

ליאור שפירא : מה קורה אם לא מאשרים זאת לשימור.

אורלי אראל : זה כבר לשימור, בתב"ע שאושרה.

ירמי הופמן : אנו מעדכנים את הממצאים ומביאים לאישורכם.

ליאור שפירא : למה צריך אישור?

אורלי אראל : בגלל עוצמת הבניה.

ליאור שפירא : הבניין לשימור הוא היחיד בחלק המתנגד?

רינת מילוא : בית באר הוא מכלול. אנו מבקשים לאשר את כל המכלול.

ליאור שפירא : אם זה לא יאושר לא יהיו להם זכויות נוספות?



מישה דנילוב : המגרש של המתנגד מצטמצם במסגרת איחוד וחלוקה.
 הראלה אברהם אוזן : המגרש המקורי עליו בנוי המבנה למגורים, הוא קטן וחלק ממנו הופך לשטח ציבורי.
 התוכנית מציעה להקטין את החלק שלו, ולהשאיר לו את המבנה לשימור.
 ליאור שפירא : בכמה הוא קטן?
 מישה דנילוב : הוא קטן לקונטור של מבנה האחוזת.
 יניב זגורי : אתה מקטין לו את הקרקע וגם את הזכויות.
 אורלי אראל : לממש הוא יכול, לנייד לא. התקנון מפרט את השימושים בייעוד הקרקע הספציפי.
 הראלה אברהם אוזן : המגרש הוא מגרש נפרד, ולא הגיוני שיהיה בו מגורים מסחר ותעסוקה.
 מישה דנילוב : התשריט נמצא בתהליך עבודה. כעת יש רק דיון לעניין השימור.
 דורון ספיר : נאשר למהנדס העיר לבדוק אם יש ייעוד חום שמתאים למבנה, אם יש אינטרס ציבורי.
 אסף הראל : יש להפוך את זה לציבורי שיופק. גם ככה מדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמות.
 האם יש בקו הכחול מבנה שאנו לא משמרים?
 מישה דנילוב : לא, אין מבנים נוספים על בית הבאר וחלקיו.

החלטה:

לאשר את חו"ד מחלקת התכנון ומחלקת השימור להגדרת מכלול חלקי בית הבאר לשימור : מבנה האחוזת, מבנה הבאר, מבנה השירות, בריכת האגירה ותעלות המים.
 מבקשים שמהנדס העיר יבחן את נושא הפיכת ייעוד המבנה הראשי של בית הבאר לשימוש ציבורי.
הצבעה: בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אברהם פורז, אסף הראל, אורלי אראל

נושא מס' 2 : למינא

מיקום וגבולות:

נמל יפו.
 צפון : מגרש 32
 מזרח : רחוב המגדלור
 דרום : רחוב יהודה הימית
 מערב : רחוב רציף העלייה השנייה
 כתובת : רח' רציף העלייה השנייה 2



גושים וחלקות בתכנית :

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7086	מוסדר	חלק	23	
7086	מוסדר	חלק		22

שטח התכנית : 4745 מ"

רקע כללי:

במגרש קיימים מבני אחסנה נטושים וחניה עילית. אל מבני האחסנה מחוברים גשרים קיימים היוצאים ממבנה האנגר 1. המגרש פונה בחלקו המערבי לרציף העליה השניה. במגרש הפרשי טופוגרפיה משמעותיים: חלקו המזרחי של המגרש גבוה בכ 10 מ' מחלקו המערבי. העיר העתיקה, והמתחם האורתודוקסי השכנים ממערב ומצפון ממוקמים אף גבוה יותר על התל.

מדיניות קיימת:

- תכנית המתאר תא/5000
- תכנית נמל יפו תא/2378

מתכננים: סנאן אדריכלים

בעלויות:

מדינת ישראל
מגישי התכנית: קרן ריאליטי, נדלנס

מצב קיים:

התכניות העיקריות החלות על המגרש הן: תא/5000, תא/2378 (נמל יפו), ע.1.

תכנית מפורטת תא/2378:

- יעוד קרקע קיים: מגורים ומלונאות.
- שימושים: מגורים, מלונאות, מסחר.
- זכויות בניה על קרקעות: 7000 מ"ר (5650 מ"ר עיקרי, 1350 מ"ר שירות). רח"ק 1.47.
- זכויות בניה תת קרקעיות: 12,000 מ"ר.
- מספר קומות וגובה בנין: גובה בנייה מירבי לא יעלה על 23 מ' מעל פני הים. המבנה ידורג כך שגובהו יימדד בקטעים שלא יעלו על 15 מ'.
- קווי בנין: קוו בנין 4 מ' לרחוב המגדלור. בשאר הכיוונים קו בנין אפס.
- מספר יחיד: 60 יח"ד.
- חניה: יוקמו חניונים לציבור ולדיירים מתחת לכל שטח המגרשים 31 ו-32. החניונים יתוכננו באופן המאפשר מעבר כלי רכב ביניהם. במסגרת החניונים שיוקמו, יוקצו מקומות חניה לשימוש הציבור, שיספקו את מירב החניה הדרושה למגרשים בסביבה. בשטחי החניונים המיועדים לציבור, תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

תכנית תא/5000:

- יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, אזור מוטה מלונאות ומעגנת נופש ספורט ודיג.
- שימושים: מקבץ שימושי מגורים, מלונאות ומסחר.
- זכויות בניה על קרקעות: 14,235 מ"ר. רח"ק 3 (לא כולל שטחי מרפסות)



עד 4 קומות
 מרקם בנוי לשימור
 רחוב עירוני



אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
 אזור מוטה מלונאות
 מעגנת נופש ספורט ודיג
 רחוב עירוני

מצב מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. יצירת מבנה פעיל ומעורב שימושים בכניסה הדרומית לנמל יפו במקום מבנה האחסנה הנטוש.
2. קביעת חזית מסחרית מלווה כלפי המגדלור, יהודה הימית ורציף העליה השניה ליצירת רצף של רחוב עירוני פעיל מאזור שוק הפשפשים והעיר העתיקה אל הכניסה הדרומית לנמל יפו.
3. קביעת שימוש מגורים כלפי רחוב המגדלור ובית מלון כלפי רציף העליה השניה.
4. קביעת שטח ציבורי בנוי הפונה לרציף העליה השניה וכלפי חצר פנימית שהינה בזיקת הנאה לציבור.
5. קביעת חניון ציבורי תת קרקעי עבור מבקרי הנמל והסביבה.
6. השמשת הגשרים הקיימים מהאגור 1 וחיבורם בזיקת הנאה לציבור לרחוב יהודה הימית.
7. קביעת לפחות 10% דב"י לפי מדיניות הדיור העירונית והתועלות הנדרשות.

פירוט שימושים:

שימושים בעל קרקע: מגורים, מלונאות, מסחר, מבנה ציבור, רחבה ציבורית בזיקת הנאה. שימושים בתת הקרקע: שטחי ציבור בנויים, חניון, שטחים טכניים, שטחי אחסון.

זכויות בניה: (בהתאם לתכנית תא/5000)

רח"ק: 3

			שטח בניה	
--	--	--	----------	--

שטחי מרפסות	מס' יחידות	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ מ"ר	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		יעוד
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
	100	90	4271			854	3417	מלון
		18.7	890	133		40	850	ציבור
		11.9	535			45	489	מסחר
1200	100	180	8541			2072	6465	מגורים
		420	19950	18950	1000			אחסון, טכני וחניון
		721	34186	19083	1000	3015	11221	סה"כ מגורים ותיירות

צפיפות : 21 יח"ד/דונם נטו

נתונים נפחיים :

- **מספר קומות :** הבינוי המדורג של 4-6 קומות בהתאם לטופוגרפיה וכולל הקלה לגובה הבינוי לפי המותר בחוק (5 קומות לרחוב המגדלור, 4 קומות לרחוב רציף העלייה השנייה ו-6 קומות במרכז המגרש תוך ניצול הטופוגרפיה).
- **גובה :** גובה מירבי 30.30 + מעל פני הים.
- **תכסית :** 72%
- **קווי בניין :**
 קו בניין מזרחי- 4 מ'
 קו בניין צפוני- 0 בחלק המזרחי, 5 מ' בחלק המערבי (דרומית לגרם מדרגות)
 קו בניין דרומי- 0
 קו בניין מערבי- 0 בקומת הרחוב, נסיגה של 4 מ' בקומות העליונות

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כניסת רכבים למרתפי החניה תעשה מרחוב יהודה הימית בנקודה הנמוכה ביותר ללא רמפה.
- במפלס הכניסה לחניון (3.00 +) תמוקם חצר משק.
- תקן חניה עבור מגורים 0.8.
- יוקם חניון ציבורי עבור באי הנמל.

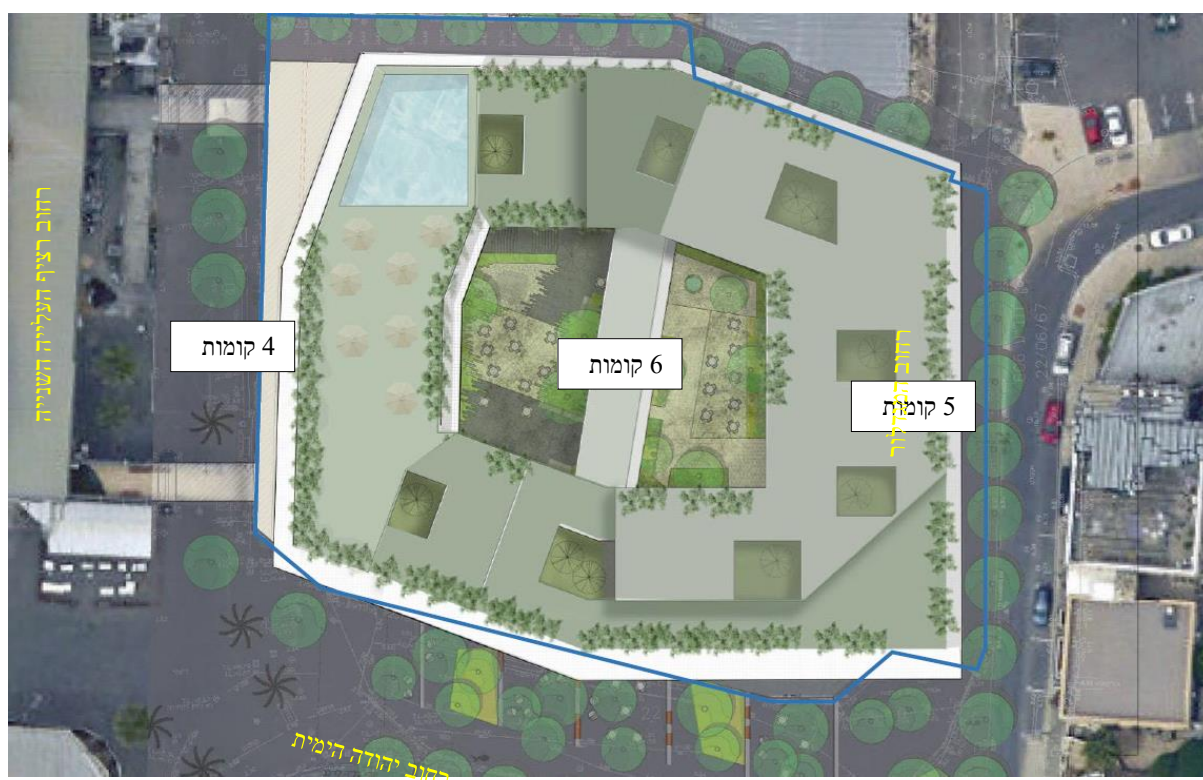
עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

- המגרש מצוי בנקודת מחבר אורבנית וטופוגרפית. בין הכניסה הדרומית לנמל יפו, לעיר העתיקה ולמרכז ההיסטורי. כיום קיים מבנה אחסנה נטוש במתחם שמהווה פצע אורבני באזור רב-פוטנציאל זה.
- מבנה האחסנה הקיים וגם ההאנגרים ההיסטוריים סביבו הם מבני תפעול במהותם ובנויים בתכסית גדולה ובמאפיינים תעשייתיים. המבנה שומר על תכסית המתאימה לבינוי בנמל ולפרצלציה הקיימת.
- המבנה משתמש בטופוגרפיה הקיימת ומפנה לטיילת הולכי הרגל בנמל בינוי נמוך של 4 קומות וכלפי המגדלור דופן פעילה בת 5 קומות. המתחם האורתודוקסי והעיר העתיקה נמצאים על תל והינם גבוהים יותר ממגרש למינא.
- המבנה הינו מלווה רחוב ומייצר חזית פעילה בדומה לקיים במרכז ההיסטורי וברחוב המגדלור.

בתחום המבנה משולבים מעברים ציבוריים בזיקת הנאה המאפשרים לגשר באופן נגיש על פערי הטופוגרפיה במרחב, ומשולב פונקציות ציבוריות, לרווחת תושבי העיר. חצר ציבורית בלב המבנה, ובה פינות ישיבה וגינון, לצד הפונקציות הציבוריות של המבנה.

המבנה מאפשר השמשה והנגשה לציבור של הגשרים הקיימים להאנגר 1.

תכנית פיתוח השטח (ללא קנ"מ):



מטרת הדיון:

התכנית עומדת לפני דיון בוועדה מקומית, מאחר ובתכנית המתאר האזור נקבע כמרקם בנוי לשימור נדרש דיון בועדת שימור כתנאי לדיון בוועדה מקומית.

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

העיצוב של המבנה אינו מקובל.

- ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית נדרשת עמידה בתנאים הבאים:
 - יש להתאים את העיצוב והנפחים לאופי המרקם הבנוי ביפו ההיסטורית בדגש על נפחים, חומרי גמר, פרופורציות פתחים ומרפסות וכד'
 - יש לבחון את פירוק המסה הבנויה המוצעת.
- התכנית תקבע כתנאי להוצאת היתר בניה הכנת תוכנית עיצוב לתיאום מול אדריכל העיר, מח' תכנון יפו-דרום ומח' השימור, ולאישור הוועדה המקומית.

מהלך הדיון:

יותם בן יעקב: מציג את עקרונות תכנון לסביבת הפרויקט שיובאו לאישור הוועדה כמדיניות.

סנאן עבד אלקאדר: מציג את תב"ע למינא.

אסף הראל : זו התב"ע הבאה, הלא מאושרת?

יותם בן יעקב : כן. התב"ע של למינא תצטרך לעמוד בתנאי המדיניות.

אבישי קימלדורף : כל המבנים מיועדים להריסה, יצא צו הריסה ממהנדס העיר. לכן זה מגודר כרגע. לא נגיש. הגשרים שמחברים בין האנגר 1 לבין המתחם הם גשרי דד אנד, אין לאיפה להגיע איתם. חלק מהותי מהפרויקט היה כיצד להתחבר, לא רק לשמר אלא לחולל פרויקט חדש.

סנאן עבד-אלקאדר : יש הבדל בין הפרוגרמה שקיבלנו בתב"ע המאושרת וההתמודדות היתה גם עם הפרוגרמה וגם עם תוכנית 5000 שנתנה לנו תוספות. מיקום המגרש הוא סוג של צומת וקצה העיר העתיקה, אנו לא חלק מהרקמה העתיקה. צריך לבחון את עניין נסיגת הגבולות מהמגרש. חצרות הפנים, יהיו גם מעברים לים, יש חוויה ציבורית כי בחצר התחתונה יש זיקת הנאה. המסחר מתחיל מהרחוב, יש הרחבת התנועה לפחות מ-3 כיוונים. לחצר העליונה יש כניסה משלושה כיוונים.

יותם בן יעקב : החצר העליונה היא חצר פרטית.

ליאור שפירא : צריכים לאשר את הפרוגרמה שאתם מציגים לפני שתבואו לוועדה?

דורון ספיר : איך ההחלטה שלנו תשפיע כשזה יגיע לוועדה?

יותם בן יעקב : נדרשות התאמות מבחינת העיצוב.

אורלי אראל : זאת תב"ע, הפרויקט הזה יגיע לאישור הוועדה. זה לא מחייב את הוועדה כי תהיה תוכנית עיצוב.

סנאן עבד-אלקאדר : מבחינת עיצוב, הארכיטקטורה אופקית, יש דירוג, יש קומת מסד ומעליה יש קומה שיש בה חצר ציבורית, כדי שלא תהיה מסה אטומה.

יותם בן יעקב : העיצוב והנפחים לא מתאימים.

דורון ספיר : איך ההשפעה של המבט מלמטה לעיר העתיקה?

סנאן עבד-אלקאדר : יש בניינים שמסתירים את העיר העתיקה, אין נראות כל כך פתוחה.

אסף הראל : אפשר לראות כיצד הפרויקט נראה מרחוב לואי פסטר? הפרויקט מפנה חזית לרחוב לואי פסטר.

סנאן עבד-אלקאדר : נשלח לכם תמונות שנעשו מרחוב לואי פסטר. זה לא חוסם. יש לעשות מאסה באמצע אטומה, או תפיסה של חצרות שלדעתי זה ערכים ולא רק מראה.

ירמי הופמן : אני סבור, שיפו היא עם מבנים אטומים, זו השפה שלה. מרפסות לא נשאות כך כולם סוגרים עם במבוק. לכן המרפסות זה לא משהו שמתאים. אני מבקש מהוועדה לומר את דברה.

אורלי אראל : סנאן, אם הפרוגרמה היתה פחותה בהיקפי זכויות בניה, האם מה שאתה מציג לנו כעת היה פחות בגובה פחות מאסה, מבנה ששייך לסביבה? הדיון מגיע לפה כי אנו וועדה סטטוטורית, הגענו למיצוי עם היזם והאדריכל לכן חשבנו להגיע לוועדת שימור.

הראלה אברהם אוזן : כמה קומות אפשר וכמה ניתן להוסיף?

אבישי קימלדורף : התחלנו פרויקט גבוה ולאט מיתנו אותו. היו מספר חלופות וכעת הגענו לשיווי משקל בין המדרגות, המרפסות, העיצוב הוא לא סופי. זה המיטב מבחינתנו. יש תוכנית עיצוב בדרך.

נבנים פה כמעט 1000 מ"ר לציבור. 2 קומות ציבוריות שתופסות את הפינה בין הרציף המדרגות והגשרים. יש חניון ציבורי של 170 מקומות חניה. התוספת המשמעותית היא ההיבט המלונאי.

שירי לנצנר : המרחב של הנמל מאוד משמעותי ומופר. צריך מסמך מדיניות ולהסתמך על סטטוטוריקה בתכנון באזור זה.



יעל אטקין: האם נעשו בדיקות היסטוריות לעומק? מצד אחד אנחנו באזור הנמל ומצד שני העיר העתיקה והעיר ההיסטורית.

סאנאן עבד-אלקאדר: התיאוריה כבר נקבעה מזמן, תראו את המציאות שנוצרה. אם אנו מייצרים פה סיטואציה של כניסה לנמל זה עולה על כל תיאוריה שעולה ברקע. יש פה הזדמנות של עיצוב אורבני וזה חשוב. אורלי אראל: לגבי תוכנית 5000, בתוכנית מרקם לשימור, תחום התכנון של מסמך המדיניות ביפו, לנמל יפו של תב"ע תקפה ואין רצון לעשות תכנון חדש תב"ע הדבר היחיד שיכול להשתנות זה שני אזורים ולגביהם נעשתה חשיבה וזה מה שנעשה פה. ברור שזה לא המסמך המפורט שיגיע לוועדה. לכן חשבנו בוועדה אחת לדון גם במסמך המדיניות וגם בתוכנית.

מיכל רטנר: מדובר במיקום מיוחד של האתר הזה. אנחנו מחוץ לשמורה הארכיטקטונית אבל מבחינת חוק העתיקות אנו בתוך העיר העתיקה. בכל מקום יש עתיקות וחלקן משמעותיות ובאזור מאוד רגיש. המבט לעבר התל מאוד משמעותי, 32-33 מטר מעל פני הים, יפו כעיר נמל, יש פה פגיעה משמעותית בנראות של התל. צריך לחזור ולעשות הערכה מה היה פה ורק לאחר מכן להתקדם.

אסף הראל: רחוב המגדלור הוא הכי פחות מתפקד באזור הזה. אם היו חוצים את הפרויקט לשניים ועוברים דרכו, להמשיך את לואי פסטר לכיוון הים. במקום זה מקבלים חומה.

אבישי קימלדורף: כל הרצועה הציבורית שהיא בנויה כיום, נפתחת לחלוטין.

חיים גורן: צריך לתת משקל לנושא התועלת הציבורית. לא מחויבים לתת את כל הזכויות של תא 5000. היות ומדובר באזור רגיש יש לחשוב היטב ולהוכיח תועלות מספקות.

אבישי קימלדורף: יש פה דב"י, חניון ציבורי, מבני ציבור וכמובן פתיחת השטח הציבורי. כול המאמץ הגדול הזה, העיצובי והיזומי, חבל שלא יתקבל.

דורון ספיר: נאמץ את החלטת צוות השימור, נביא לוועדת השימור לבחינה נוספת.

לגבי היקפי הבניה נבחן את מה שיוצג לנו. ת.א 5000 מאפשרת לא מחייבת.

החלטה: יש לחזור לוועדת השימור עם חלופות תכנון נוספות. היקפי הבניה יבחנו בהתאם לחלופת העיצוב המתאימה.

הצבעה: בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, אורלי אראל

נושא מס' 3: אוניברסיטת תל-אביב

רקע כללי:

קמפוס אוניברסיטת תל אביב הוקם בשנות ה-50 ותוכנן ונבנה ע"י ידי מיטב האדריכלים המקומיים ואדריכלים בעלי שם עולמי. הקמפוס כולל מרחב נופי ויצירות מופת אדריכליות שנבנו מאז הקמתו ועד היום והינו מכלול של איכויות אדריכליות נופיות ואורבניות בעלות חשיבות בקנה מידה ארצי.

נושא האוניברסיטה נדון בוועדות השימור:

מרץ 2017 ועדה מס 1701:

"...הוועדה רשמה לפניה את הודעת עופר לוגסי, על כך שהאוניברסיטה נמצאת בתהליך של בחינת מבנים

נוספים לשימור בתחומי הקמפוס ומברכת על כך.

הוועדה פונה לאוניברסיטה לקדם רשימת שימור ותכנית שימור לכל הקמפוס, כפי שנהוג באוניברסיטאות אחרות

בעולם ולהציג בפני וועדת השימור במועד שיתואם."



אוגוסט 2018 ועדה מס 1804 :

"... כמו כן הוועדה רשמה לפנייה שהאוניברסיטה נמצאת בתהליך של בחינת מבנים נוספים לשימור בתחומי הקמפוס, הוועדה פונה לאוניברסיטה לקדם רשימת שימור ותכנית שימור לכל הקמפוס, ולהציג בפני וועדת השימור בהקדם."

יוני 2022 ועדה מס 2204 :

הוועדה מבקשת שהאוניברסיטה תציג את רשימת השימור מטעמה בוועדה הבאה.

מתכננים: אוניברסיטת ת"א

בעלויות: אוניברסיטת ת"א

מצב קיים:

תחום האוניברסיטה מוגדר כמרקם לשימור בתוכנית המתאר תא/5000

מטרת הדיון:

הכנת רשימת שימור לקמפוס האוניברסיטה-עדכון סטטוס

מהלך הדיון:

אורלי אראל: לעמדתנו ישנם מס' מבנים בעלי חשיבות. בשיח עם הנהלת האוניברסיטה חשבנו על שימור מספר רב יותר של מבנים, 21 במספר, יש להגיע להסכמות עם הנהלת האוניברסיטה. ברור לאוניברסיטה שאין להרוס מבנה בשנים הקרובות. סוכם לעבוד ביחד מתוך נקודת מוצא שנגיע להסכמות ולתיאומים. בפעם הבאה שנגיע לוועדת השימור נעדכן.

אסף הראל: היה כבר דיון כזה? אתם מבקשים כעת ארכה?

ירמי הופמן: נכון, רק שכעת אנו עם עמדה יותר ברורה.

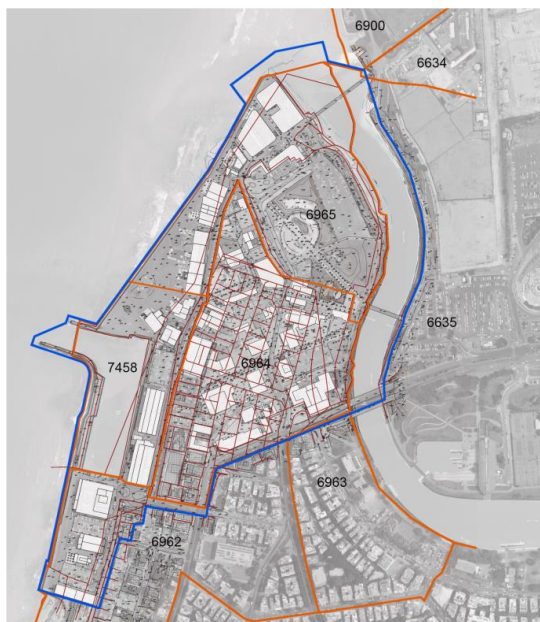
שירי לנצנר: האם נעשתה חשיבה לגבי תוכנית חדשה?

אורלי אראל: באוניברסיטה חלה תוכנית צ' ואין לנו כוונה לשנות אותה. יש הרבה זכויות בניה באוניברסיטה, אנו עובדים עמם במשותף.

החלטה: מחלקת השימור תעביר את המלצתה להוספת 21 מבנים לשימור, לגורמי האוניברסיטה לקבלת התייחסותם. בתוך 90 יום יש לשוב ולדון בנושא.

הצבעה: בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, אברהם פורז, אסף הראל, אורלי אראל

נושא מס' 4 : חצי האי הירקוני



מיקום וגבולות:

צפון : הירקון
 דרום : דרך התערוכה ורח' הירקון
 מערב : הים
 מזרח : הירקון

רקע כללי:

מתחם התערוכות יריד המזרח - שימש משכן הקבע לתערוכות בינלאומיות בארץ ישראל בין השנים 1934-1936 נחשב ליריד השישי החשוב בעולם. היריד הוקם במטרה לבסס את מעמדו של היישוב היהודי בארץ ישראל כחוד החנית של התעשייה והכלכלה במזרח התיכון. היריד תוכנן כמערכת אורבנית מגובשת בה שולבו ביתנים לתערוכות ומערכת של כיכרות, לכדי מרחב אורבני שלם, תוכננו על ידי מיטב האדריכלים המקומיים, בעלי שם, והיו לציון דרך באדריכלות הארץ-ישראלית. מתחם זה מייצג את ראשית האדריכלות של הסגנון הבינלאומי בתל אביב, שממנו צמחה העיר הלבנה ולימים הוכרזה ע"י אונסקו כאתר מורשת תרבות עולמית.

נמל תל אביב - הנמל העברי הראשון שהוקם בארץ ישראל, מרחב בעל חשיבות לאומית ואחד ממפעליה החשובים של התנועה הציונית. הנמל נבנה בשני שלבים, שימש לתנועת סחורות ונוסעים והיה פעיל בין השנים 1936-1965. לנמל מקום מרכזי בהיסטוריה העירונית והארצית בעבר ובהווה, וכולל ערכים היסטוריים, הנדסיים, חברתיים, נופיים אורבניים ואדריכליים. היום, חלק מהמבנים לא נותרו וחלקם השתנו ללא הכר.

הנושא נדון בוועדת שימור, ישיבה מס' 1702 בתאריך 11-6-2017 :

מטרת הדיון:

הצגת המלצות תיקי התיעוד לחברי וועדת השימור כחלק מרשימת השימור העירונית מתוקף התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

סוכם:

וועדת השימור מקבלת את המלצת הצוות המקצועי להכללת המבנים עפ"י המלצת תיקי התיעוד באזור הנמל וביריד המזרח, כפי שהוצגו בפני הוועדה ברשימת השימור העירונית, לפי התוספת הרביעית, תוקף הרשימה תהיה לשלוש שנים.

הנושא נדון בוועדת שימור, ישיבה מס' 2103 בתאריך 29-08-2021 :

מטרת הדיון:

עדכון וועדת שימור בסטטוס המבנים וחצי האי הירקוני. הצגת מתווה עבודה משותף עם חברת אתרים לטובת הגנה ושימור המבנים והאלמנטים בעלי ערכים.

סוכם:

הסכמה לאשר פה אחד. תוצרי העבודה יוצגו לוועדת השימור בעוד שנה ו-4 חודשים. אסף הראל יהיה נציג ועדת השימור בצוות העבודה.

מטרת הדיון:

- עדכון וועדת השימור בסטטוס העבודה :
- אושר תקציב לקידום העבודה.
 - לאור מחסור עירוני בכ"א לקידום הנושא, מבקשים להציג לוועדת השימור את מתווה העבודה המשותפת עם חברת אתרים בעוד שנה.

מהלך הדיון:

ירמי הופמן : הוועדה הסמיכה את מחלקת השימור לקדם עבודה על יריד המזרח. מבקשים ארכה נוספת.

החלטה: ניתנה אורכה נוספת להכנת העבודה על יריד המזרח

הצבעה: בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אברהם פורז, אסף הראל, אורלי אראל

