

31/08/2023

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 23-01 שהתקיימה ביום 13.07.2023

חברי הועדה

דורון ספיר, מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור
ליאור שפירא, יו"ר מועצת העיר וחבר וועדת השימור
חיים גורן, מ"מ וסגן ראש העיר, מ"מ חבר ועדת שימור
אסף הראל, חבר וועדת השימור
אברהם פורז, חבר וועדת השימור
אורלי אראל, סגנית מה"ע ומנהלת אגף תה"ע, חברת וועדת השימור
יעל אטקין, המועצה לשימור אתרים, נציגה בעלת דעה מייעצת

נוכחים

יודפת כהן, סגנית ליועמ"ש
הילה קמפוס מזרחי, עוזרת ראשית ליועמ"ש
ענת ברלוביץ, יועצת שימור, ועדה מחוזית
לריסה קופמן, מנהלת מחלקת תכנון מרכז וסגנית מנהלת אגף תכנון עיר
מוטי רוימי, מח' תכנון מרכז
יותם בן יעקב, מח' תכנון יפו-דרום
מישה דנילוב, מח' תכנון יפו-דרום
שמואל גילר, היסטוריון
פרדי בן צור, ע' סגן ראש העירייה

מחלקת שימור

מנהל המחלקה ירמי הופמן, עדי רוז, הדס נבו גולדברשט, נדיה חמלניצקי, יניב מיליס

רינת מילוא, מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור

נושא מס' 1: בית אסיה

נושא מס' 2: ביארת נבולסי

נושא מס' 3: למינא

נושא מס' 4: מקורות

נושא מס' 5: בית אמריקה

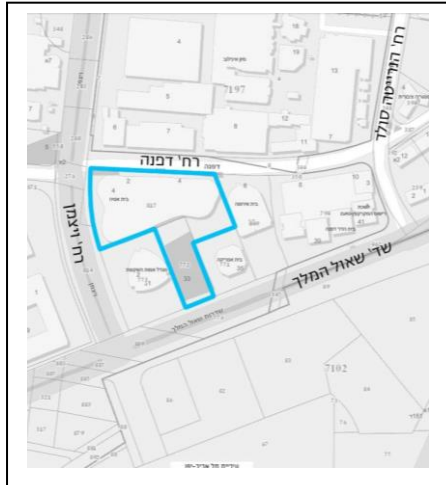
נושא מס' 6: רוקח 24

נושא מס' 7: פרוג 31-33

נושא מס' 8: הוצאת דרישת שיפוץ למבנה לשימור באזור ההכרזה, בן גוריון 72 – עדכון

נושא מס' 9: החלטת ועדת הערר לעניין פיצויים והיטלי השבחה בגין תוכנית השימור 2650ב' - עדכון

נושא מס' 1: בית אסיה



מיקום וגבולות:

כתובת: דפנה 2-4 . ויצמן 4
 צפון: רח' דפנה
 דרום: רח' שאול המלך
 מערב: רח' ויצמן
 מזרח: בית אמריקה

רקע כללי:

קידום תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר הכוללת שימור מבנה ובינוי חדש.
 התוכנית נדונה בפורום מהנדס עיר.
 פרוטוקול מספר 22-0005 מתאריך 27/03/2022

מתכננים:

מתכנן ראשי: משה ספדיה
 אדריכל: גדעון בר אוריין – בר אוריין אדריכלים.
 אדריכל נוף: ליאור לווינגר – סטודיו אורבנוף.
 תנועה: דן פוכס – דגש הנדסה.
 מודד: גטניו ברני – גטניו ושות' מודדים מוסמכים.
 אגרונום: רז מיכלוביץ – רז מיכלוביץ אדריכלות ויעוץ נוף.

אדריכלי שימור:

אדריכל: גדעון בר אוריין – בר אוריין אדריכלים.
 עמיר שהם אדריכל ובנוה ערים

בעלויות:

חלקה 817 - אלרוב נדל"ן ומלונאות.
 חלקה 772 – עיריית תל אביב-יפו.

מצב קיים:

מרחב "בית היבשות" - תוכנן על שם היבשות עם שטח ציבורי מקשר ביניהם שאמור היה לסמל חיזוק הקשרים בין היבשות השונות, אך הגבהת מפלס הכיכר במסגרת בניית "בית IBM" ושינויים בפונקציות של קומות הקרקע במבנה הביאו למצב בו המבנה מנותק במידה רבה מסביבתו, בעיקר ממפלס הכיכר העליונה.

מבנה "בית אסיה" - מבנה בן 5 קומות + קומת גג בנסיגה.
 מבנה המהווה חלק מ"מרחב היבשות" עליו חלה מדיניות "מרחב היבשות".
 המבנה משמש לטובת משרדים, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, וחזית לכיוון הכיכר הפנימית.

המבנה תוכנן ע"י אדר' מרדכי בן חורין בשנת 1979.
 המבנה בעל מופע אדריכלי ייחודי בנצפות גבוהה על צומת הרחובות ויצמן – דפנה.
 מבנה אייקוני בשל צורתו הגיאומטרית הייחודית המורכבת מקירות מעוגלים בקונטור שונה בין קומה לקומה שאינם חופפים זה לזה ונראים כסימונים טופוגרפיים על גבי מפה. חלונות סרט במישור הפנימי יוצרים נתק ברור בין הקומות ומדגישים את הקונטור. קירות המבנה מחופים פסיפס לבן בוהק. המבנה בולט בסביבתו וביחס למבנים השכנים לו ב"מתחם היבשות" לאור צורתו המעוגלת המיוחדת וצבע החזיתות הבהיר.

תכנית המתאר תא/5000

יעוד קרקע ע"פ תכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
 זכויות בניה:
 רח"ק בסיסי - 4.2
 רח"ק מירבי - 12.8
 מס' קומות ע"פ נספח עיצוב עירוני: עד 25 קומות מעל הקרקע.
 תכסית: 60% משטח המגרש.

שימושים מותרים: מסחר, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, מגורים ומלונאות.
חובת מדיניות: נדרש מסמך מדיניות למתחם היבשות.

מדיניות "מרחב היבשות"

המבנה וחלקת השצ"פ מהווים חלק מ"מרחב היבשות" וכלולים במסמך המדיניות שאושר בישיבה מס' 20-0001 ב' מיום 15.01.2020 (החלטה מס' 11).

המדיניות הגדירה חזון לשינוי תפקוד המרחב ממתחם סגור בעל שטח פתוח ירוד – למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין המתקשר לסביבתו הן בהיבט הפיזי במרחב הציבורי והן בהיבט התפקודי מבחינת ערוב ואופי השימושים.

המדיניות כוללת הוראות בנושאי שמירת המבנה הקיים ושיקום החזיתות, שימושים, תמהיל יח"ד ומלונאות, מרווחים, הגבהת גובה הבינוי ל 30 קומות, פיתוח השטח הציבורי וחידוש המעברים בין הרחובות לשצ"פ.

מצב מוצע:

מטרת התכנית היא לעודד התחדשות ושיפור של מרחב בית אסיה על ידי חידוש המרחב הציבורי סביבו והשצ"פ מדרום, שיפור קישוריות וגישות הולכי הרגל במתחם, שמירה וחידוש של חזיתות המבנה הקיים, הוספת שימושים מעורבים ותוספת בינוי חדש מעל המבנה ולצידו.

הבינוי החדש יכלול תוספת של 5 קומות בקונטור מלא, שני מגדלי מגורים ומלונאות בגובה של 30 קומות סה"כ מעל מפלס השצ"פ, קומה מקשרת בין המגדלים בחלקם העליון והרחבת תכנית המבנה בחלק הדרום מזרחי של המגרש מקומה 3 ומעלה.

לבצע שימור למבנה לשימור בתאום עם מחלקת שימור של עיריית ת"א.

מטרת הדיון:

1. אשור עקרונות התכנית הכוללות את שימור מבנה בית אסיה, לקראת הדיון בוועדה המקומית.
2. הוספת המבנה לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

חווה דעת מחלקת תכנון ושימור :

להוסיף את המבנה לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.
אישור קידום התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות בפרוטוקול הפורום ולחוו"ד הצוות.

מהלך הדיון:

חברי הוועדה: דורון ספיר, חיים גורן כמ"מ של ליאור שפירא, אסף הראל, אברהם פורז, אורלי אראל
משתתפים מטעם הפרויקט: משה ספדיה, רון גלר, גלי אוסטרובל, גידי בר-אוריין, כרמית כהנא, עידן רבינוביץ'

מוטי רוימי : התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר, ממוקמת בייעוד מע"ר מטרופוליני ובמרחב היבשות.

גידי בר אוריין : מציג את עיקרי התוכנית ממצגת.

משה ספדיה: אני רוצה לקחת אתכם אחורה 4 שנים לתחילת תהליך התכנון כאשר ביקשו ממני את תכנון ההרחבה ותהליך שיפוץ ושיחזור בית אסיה. הוצגה לי בעבר התכנית של בן חורין. התכנית של בן חורין הציעה לעשות מגדל זכוכית בשלושת הצדדים שלו, העירייה לא התלהבה מהתכנית של בן חורין. גם אני חשבתי שהרעיון לשמר חלק מהבניין ולחבור אותו למגדל שאין לו כל קשר לאופי של המגדל המיוחד שכן חורין תכנן היא לא דרך עבודה טובה לשמר את הרעיון. התחלתי לעבוד במסגרת שבה אנסה להמשיך עם השפה של בן חורין, להרחיב את הבניין ולהגביה אותו ולהכניס את היעודים החדשים בתוך מסגרת השפה שלו. בעיקרון הזה שממשיכים את השפה ועושים extrusion בצורה כזו שהמגדל צומח ומתפצל לשני מגדלים תמירים יותר וממשיך שפה. כך נוצר מצב שגם מכבד את השפה המקורית וגם נעלם ממנה. הראיתי זאת לבן חורין לפני שנפטר והוא בירך על התוכנית. בין הקונספציה הכללית והפירוט של הבניין הדרך ארוכה כידוע, במשך הזמן חשבנו שיש להחליף את הכל משום שאין דרך לעשות זאת עם הגרעינים הקיימים שתוכננו לבניין בן חמש קומות. ולכן, יהיו שני גרעינים חדשים למגדלים אחד מגורים בצד שמאל ומלון בצד ימין, משרדים ממשיכים כמה קומות מעל הבניין הקיים, לפי בקשת הוועדה נכנסה הפרדה פיזית חד משמעית וברורה בין החדש לשן. יש הפרדה בקומה מיוחדת שהיא מגוננת ובנסיגה. נמשיך לשמר את עבודת הגמר של הפאנלים העגולים בבניין הקיים, ובבניין החדש יש שינוי קל בחומר צבע וטקסטורה. יש מקומות שבהם יש אלמנטים

שמבהירים איפה החדש מתחיל ואיפה נגמר. בחתך אנו רואים את קומות הקרקע, החניה והשירותים אנו מרחיבים ומגדילים המשרדים שעולים ומגיעים לקומה מפולשת המאפשרת מעבר בין שני המגדלים. חלק מהאלמנטים של המלון כמו היכל הנשפים, בלובי המלון אנו מפצלים את המגדלים.

ירמי הופמן: אנה התייחס רק לנושא השימור

משה ספדיה: מבחינת השימור שאפנו לשמר את חוויית הרחוב כמה שאפשר, בית הקפה נשאר במיקומו המקורי, תהיינה כניסות חדשות למלון, לבניין המגורים.

אברהם פורז: מה הסיבה לחיבור למעלה? מה היתרון שלו?

משה ספדיה: החיבור מקשר בין מגדל הדירות למלון ויוצר גן שבו יש בריכת שחיה וגן שישירת את המגורים והמלון. יש מסעדות שנמצאות על הגג. ניתן לראות את הישן והחדש פסי הבטון נשארים כפי שהם. את הזכוכית אנו משפרים, אנו נותנים לה ללבוש את הגיאומטריה של הבניין, בן חורין שאף לזכוכית מעוגלת בחלונות אך לא יישם. מצד הכיכר יש כניסה חדשה ויוצרים קשר פנימי בין הבניין לגן של רח' ויצמן, ניתן יהיה לעבור דרך הבניין וגם מסביבו כפי שהיום קיים. מכיוון מזרח ניתן לראות את הגישה מהשב"צ לקראת הבניין ומאפשר כניסה נוספת. בחזית רח' דפנה משלבים בה כניסה למלון, למשרדים ולדירות וכניסה למעבר הפנימי שיוצא מרח' ויצמן. לבן חורין היה טיפול מיוחד בתקרת מתכת. לא נוכל לשמר את התקרה הקיימת אבל אנו בונים תקרה חדשה באופי ובפירוט של התקרה הקודמת שהיא מלווה את החנויות והבית קפה. למטה יש מדרגות פתוחות המקשרות בין מפלסי הרחוב.

אורלי אראל: הציגו כניסה לבניין מהשב"צ. זה לא יכול להיות מבחינה חוקית, הנושא יצטרך להיבדק.

גידי בר אוריין: ממשיך להציג את התוכנית ממצגת.

ירמי הופמן: יש להוסיף את המבנה לשימור לרשימת השימור העירונית ולהמליץ על קידום התוכנית

אורלי אראל: העמדה מתואמת עם מהנדס העיר

אסף הראל: אני מאוד לא אוהב את מה שנעשה פה, בית אסיה היה זכאי לשימור מחמיר. במקרה זה זו נגיעה כל כך בוטה, איפה האופי של מרחב היבשות? איפה האיכויות של קנה המידה והפרופורציות? ניתן להוסיף ויש עניין של מידה, בעיני התוספת לא מידתית ודורסת את בית אסיה המקורי. לעלות עם שני מגדלים ולחבר אותם. המגדל של בן חורין כבר עדיף בעיניי. אנו בונים מעבר לכביש, עוצמות הבניה לא מתאימות למרחב היבשות. זה לא הייעוד של המקום מבחינה עירונית. צריך לעשות זאת בעדינות, אני מתנגד נחרצות להצעה.

דורון ספיר: אני חולק על אסף, לדעתי מדובר בפרויקט טוב המייצר שילוב בין החדש לישן. החדש מלטף את הישן. לדעתי זה פרויקט מצוין.

אברהם פורז: אני חושב כמו אסף, המבנה לא מזכיר את בית אסיה. אם מחליטים לשמר את בית אסיה יש לעשות זאת as is. לדעתי זה בניין מכוער. לא ניתן להגיד שמדובר בשימור בית אסיה. מדובר בהרס בית אסיה. בית אסיה מבנה נדיר וחלק מההיסטוריה של ת"א. מבחינתי לא עומד בשום התאמה לשימור.

חיים גורן: אני מבין את דעתו של אברהם פורז, אבל הניתוק בין הישן לחדש והמראה שמתחבר לעוד פרוייקטים בעיר, ובאיזשהו מקום הופך למראה החדש בת"א, בעיניי מתכתב יפה מאוד. לשימור יש כל מיני רמות.

אסף הראל: השאלה היא לגבי בית אסיה - לאיזה רמת שימור הוא ראוי?

אברהם פורז: אני יודע שיש גם בניינים משנות ה-50 לשימור

חיים גורן: ברור שבית אסיה ראוי לשימור, ויש פה שימור. נכון שהוא לא נשמר כפי שהוא ומשנה את אופיו במובן מסוים. גם פה דווקא בגלל התכנון שמנתק את המבנה המקורי והולך רגל יראה את ההבדל, זה מספק.

אסף הראל: הגובה של הבניין זה לא חלק מהחווייה?

חיים גורן: מבנים לשימור שיש להם קונסטרוקציה מיוחדת אי אפשר לשים עליהם משהו, בניין כבית אסיה שמסתיים בגג כזה, לא כיפה או משהו כזה, בעיניי הוא לא שונה באופן דרמטי.

אסף הראל: זו לא דעתך האישית, השאלה האם זו טובת העיר?

משה ספדיה: יש שתי גישות לשימור, אחת נפוצה שהצפיפות גדלה בהרבה ומביאים את הבניין לפתוח מחדש, לבנות לגמרי בקונטרס למה שקיים כדי להבדיל בין החדש לקיים, זה מה שעשה בן חורין, כדי למסד את המגדל שלו ברח' דפנה. הגישה השנייה שהיא יותר נפוצה, להמשיך לעבוד עם השפה של הבניין, יש הרבה דוגמאות לבניינים אפילו קלאסיים שממשיכים באותה שפה, אנו בחרנו פה בגישה השנייה. הסיבה היא שהרגשתי שהעושר הארכיטקטוני של הבניין הזה זה חווית הרחוב שלו, מי שילך ברחוב יראה רק בניין משופע ובדיקו אותו בניין שראה אותו ב-30-50 שנה האחרונות. מגדלים כמעט ולא קיימים ברחוב הזה. מבחינת החוויה של הבניין יותר במרחק והשפה של בן חורין



יזכיר לאנשים שהשפה הזו קיימת ולא נכחדה, אומנם יש שינוי בקנה מידה ויעדים. ללא ספק שהשפה של הבניין הזה כל כך ספציפית ומוכרת זו גישה שמשמרת את חווית הרחוב ללא שינויים כמעט. זה לגמרי לגיטימי מבחינת פילוסופיית השימור בעולם.

יעל אטקין: כשמסתכלים על מבנה ומרחב כזה, צריך לחשוב אם התוספת הזו לא בולעת והורסת את המבנה לשימור, לפי דעתי זה לא מידתי ודורש מחשבה. יש חוסר בפרויקטים שלא מדברים אחד עם השני, מדובר במרחב ייחודי שצריך לקבל את הכבוד שלו. צריך למתן.

ירמי הופמן: אין לנו הרבה ניסיון עם הוספה על מבנה היסטורי בכזה קנה מידה. מבחינתנו כל החלטה שתקבל פה היא טובה. עצם העובדה שהמבנה ייכנס למבנה לשמור זה מספיק.

אסף הראל: למשל מבנה המשביר ביגאל אלון קיבלנו את הקונספט הזה של התוספת עליו. בית אסיה הוא הרבה יותר מהעולם הזה, צריך משהו שהוא מעודן וקטן

חיים גורן: אני כן חושב שצריך התייחסות למרחב

דורון ספיר: מה שאני מציע זה לקדם את התוכנית לוועדה המקומית תוך בחינה והצגה כוללת של המופע והאם ניתן לבנות את המבנה הזה מבלי לפגוע המופע של בית אסיה במרחב

הדס נבו-גולדברשט: אבקש לחדד שמבוקש שהמבנה ייכנס לרשימת השימור העירונית.

דורון ספיר: פה-אחד להכניס את המבנה לשימור ולגבי התוספת יוצגו חלופות.

אסף הראל: לפי דעתי צריך לחזור לוועדת שימור. לא נכון להכניס למקומית, אם זה עובר למקומית זו תכנית שתאושר

חיים גורן: אם זה יעבור לוועדה המקומית עדיין אנשי המקצועי צריכים לעשות עבודה

אורלי אראל: הנושא הזה מיועד לעלות לדין בוועדה המקומית לפני הפגרה.

אברהם פורז: למה צריך את הפרויקט הזה?

אורלי אראל: יש קונספט של תכנית המתאר ת.א 5000. נעשתה עבודה לגבי מרחב היבשות, אנו מתואמים גם עם תוכנית המתאר וגם עם מרחב היבשות שהוועדה המקומית אישרה ועכשיו אנו הולכים מהגדול לבינוני. הפרויקט תואם את החלטת הוועדה המקומית.

אסף הראל: ברור שכעת הורסים את בית אסיה.

דורון ספיר: ההצעה היא להעביר לוועדה המקומית ולבקש שיוכיחו לנו שאפשר לבנות את המבנה הזה על הקיים ולאחר שיוכיחו שזה אפשרי ללא פגיעה בשימור הקיים. בלי חוות דעת קונסרבטיבית לא נדון בזה, כמו כן נבקש לראות התייחסות להתמצאות במרחב.

החלטה:

1. להעביר את התוכנית לוועדה המקומית.
2. יש להוכיח שניתן לבנות את התוספת המבוקשת על המבנה מבחינה קונסטרוקטיבית מבלי לפגוע בשימור. יש להציג זאת בעת הדיון בוועדה המקומית וזה יהווה תנאי לדיון.
3. יש להציג התייחסות להתמצאות במרחב.
4. להוסיף את המבנה לרשימת השימור העירונית.

הצבעה:

1. הוספת המבנה לרשימת השימור העירונית – מאשרים פה אחד.
 2. לעניין התוספת:
- בעד : דורון ספיר, חיים גורן ואורלי אראל
 נגד : אסף הראל, אברהם פורז

נושא מס' 2: ביארת נבולסי

מיקום וגבולות:

ביארת נבולסי, בני ברק 24-26

רקע כללי:

ביארת נבולסי ממוקמת ברחוב בני ברק פינת רחוב עקיבא איגר, בשכונת נווה שאנן. זהו בית באר טיפוסי, המכיל מבנה מגורים, מבנה באר, שרידי בריכה ושרידי חומה. המבנה מוכרז לשימור מתוקף תוכנית בתי הבאר מס' 4715. בנוסף, מקודמת תוכנית לבניית 3 בנייני מגורים ושימור בית הבאר.

המבנה במצב ירוד מאוד מזה שנים רבות ובינואר 2022 קרס חלק מהחומה החיצונית של המבנה.

מתכננים:

גל מרום אדריכלים

אדריכלי שימור:

שגב-סוקולצקי אדריכלים

בעלויות:

אי-וויב נדל"ן

מטרת הדיון:

נדרש לבחון את מצבו הפיזי הירוד של המבנה לאור משך הזמן הרב שייקח עד שהתוכנית תאושר והיזמים יבצעו את מטלת השימור ולדרוש מהבעלים להסיר סכנה ולשפץ את המבנה. לצורך כך יש לשקול הפעלה של סעיף 14 א' לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה:

"סברה הועדה לשימור אתרים, על-פי חוות דעתו של מהנדס הרשות המקומית, כי לאתר המיועד לשימור נשקפת סכנה ממשית של הרס, או ששימורו של האתר ייפגם בצורה העלולה לפגוע במטרת השימור, רשאית הועדה לשימור אתרים באמצעות מהנדס הרשות המקומית, לדרוש מן הבעלים לבצע עבודות אחזקה באתר תוך תקופה שתקבע; נשקפה לאתר המיועד סכנה ממשית של הרס ולא ביצעו הבעלים את העבודות, רשאית הרשות המקומית לבצע את העבודות החיוניות למניעת הריסתו של האתר, והבעלים יחויבו בהחזר ההוצאות האמורות, אם לא החליטה הרשות המקומית לשאת בהוצאות אלה, כולן או חלקן".

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור:

ממליצים להפעיל את סעיף 14 א' לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולחייב את היזם להסיר סכנה מהמבנה ולשפצו באופן מידי או כל הסדר אחר שיאפשר הסרת סכנה מבנה.

מהלך הדיון:

חברי הועדה: דורון ספיר, חיים גורן כמ"מ של ליאור שפירא, אסף הראל, אברהם פורז, אורלי אראל

נוכחים מטעם הפרויקט: אופיר דביר, תמיר וגר

שמואל גילר: נווה שאנן נרכשה ממשפחת שייח עלי. ספציפית במבנה זה מדובר בסלים שיח עלי.

רינת מילוא: מדובר בביארה ברח' בני ברק 24-26. המבנה הוכרז לשימור מתוקף תוכנית בתי הבאר ונמצא במצב מוזנח וירוד שנים רבות. באזור זה מקודמת תב"ע שמוסיפה 3 מבני מגורים והופכת את בית הבאר למסחרי, כאשר הוא נשאר בבעלות פרטית. במהלך השנים פלשו למבנה הומלסים, הדליקו בו מדורות ומתקבלות תלונות רבות מהתושבים בסביבה. לפני כשנה וחצי קרסה החומה. בעקבות הקריסה, יצא מכתב של מנהלת האגף ליזם במטרה להתריע על מצב המבנה ולהביאו לשתף פעולה עם הסרת המפגע. היזם גידר את המבנה ואטם אותו כך שמבחינת חוק התכנון הסכנה

הוסרה כי הוא לא מהווה סכנה לציבור הרחב אבל עדיין, קיימת סכנה למבנה עצמו והוא ממשיך להוות מפגע סביבתי. היזמים פנו למהנדס על מנת להוציא דוח מה נדרש בשביל לחזק את המבנה אך הדוח לא עודכן מאז. למרות שהיזם הוזמן לתת מענה בוועדת השימור לפני כ-4 חודשים, עד היום לא ננקטו צעדים לחיזוק המבנה והסרת הסכנה. היום, היזמים נמצאים כאן ומציעים לשתף פעולה. מוצעות לוועדה 2 חלופות: חלופה ראשונה להחליט על להפעיל את סעיף 14א' לחייב את היזם להסרת הסכנה באופן מידי כאשר יש את האופציה של 15א' שזה לחייב אותם להפקיע את הנכס אם הם לא ישתפו פעולה.

אסף הראל: מה המשמעות שהעירייה נכנסת במקום היזם?

רינת מילוא: יש אופציה להיכנס בנעלי היזם ולחייב אותם בהוצאות. חלופה שניה שהיא הכי טובה גם ליזם לשכונה ולעיר היא לחייב בשיפוץ מלא והשמשת המבנה ולהפוך אותו לעוגן בשכונה.

תמיר וגר מחב' EWAVE: לפני שנה וחצי כשהחומה קרסה הזמנו את חוות דעת המהנדס, המהנדס אישר שהמבנה לא בסכנת קריסת אבל המליץ על עבודת מנע. הכינו לו תוכניות וקיבלנו הצעה לעבודת השימור, היתה סוגיה טכנית לגבי נושא הגג. כי התוכניות דיברו על תמיכת הגג, הקבלן אמר שמדובר בחלופה לא טובה, יש להחליף בגג איסכורית ואז נולד סיפור שלם אם אפשר לבצע את העבודות האלה או שצריך לכך היתר. ממבנים מסוכנים נמסר לנו שהיות שגידרנו את השטח המבנה לא נמצא תחת מבנה בסיכון. המבנה כולו היום מגודר מכל הצדדים שלו, היו מקרים בודדים של פריצה ואנו מטפלים בזה. אנו רוצים לבצע את התחזוקה של המהנדס, פעולות מנע שלא יקרה כלום למבנה.

אופיר דביר: קנינו את המבנה כי רצינו לעשות בו שימור, אנו משתפים פעולה עם דרישות העירייה. אנו מבצעים שימור של בית הבאר לאלתר.

דורון ספיר: האם אתם רוצים לבצע שימור ושיפוץ המבנה להשמשה?

תמיר וגר מחב' EWAVE: אם תהיה בזה כדאיות כלכלית אז כן.

דורון ספיר: להבנתי, אם אנו רוצים לשמר את המבנה צריך להפעיל את סעיף 14א', לטעמי אתה צריך היתר. כדי שתוכל לבצע את החיזוק צריך להעביר את 14א', היתר ייקח הרבה זמן. אנו נפעיל את סעיף 14א' וכך תוכלו לבצע שיפוץ וחיזוק המבנה והשמשה. נציב לוח זמנים ובאם היזם לא יבצע זאת, אנו נעשה זאת. נציב לוחות זמנים לכך. במקביל, תגישו בקשה להיתר לשיפוץ המבנה והשמשות.

תמיר וגר מחב' EWAVE: אתה מתכוון להגיש בקשה לשימור ושיפוץ מלא של המבנה בלבד?

דורון ספיר: כן. זה תהליך ארוך, במקביל נפעיל את סעיף 14א' כדי שתוכלו לבצע עבודות שימור.

אופיר דביר: נתת לנו אפשרות לבצע את השיפוץ ובמקביל נוציא היתר להשמשת המבנה.

דורון ספיר: כמה זמן לוקח לכם להיכנס למבנה?

רינת מילוא: אין להם עדיין תוכניות מוכנות.

אסף הראל: צריך לציין תאריך תחילה וסיום, שלא יעבדו שנתיים. שיכנס תוך 45 יום ויסיים תוך 30 יום, שיגישו דוח על התקדמות העבודה.

אופיר דביר: יש גם חגים באמצע, תנו לנו 60 יום.

אורלי אראל: לסיכום, יש 45 יום לתחילת עבודות ביום ה-46 ירמי יוציא דיווח למהנדס העיר וליו"ר הוועדה שאכן נכנסו לעבודות בתום 60 יום להוציא דיווח למהנדס העיר וליו"ר העבודה לגבי המשך העבודות ובהתאם לתת החלטת וועדת השימור ובאם במשך 105 יום לא יסתיימו העבודות הוועדה מנחה את מהנדס העיר ומחלקת השימור להפעיל את סעיף 15א'.

באם עברו 105 ימים ולא נבחר עדיין יו"ר לוועדת השימור הדוח יוגש למהנדס העיר. מהנדס העיר יוציא באופן מידי צו לסעיף 15א'.

תמיר וגר מחב' EWAVE: יש מורכבות הרבה יותר גדולה להיתר בניה. אני לא יודע אם אתם מודעים למורכבות.

אופיר דביר: אני מסכים לסיכום.

החלטה: תוך 45 יום יתחילו עבודות הסרת הסכנה במבנה. לאחר מכן מח' השימור תוציא דיווח למהנדס העיר וליו"ר וועדת השימור. לאחר 60 יום מח' השימור תוציא דיווח למהנדס העיר וליו"ר וועדת השימור לגבי המשך העבודות.

באם במשך 105 יום לא יסתיימו העבודות הוועדה מנחה את מהנדס העיר ומחלקת השימור להפעיל את סעיף 15א'.

באם עברו 105 ימים ולא נבחר עדיין יו"ר לוועדת השימור הדוח יוגש למהנדס העיר. מהנדס העיר יוציא באופן מידי צו לפי סעיף 15א'.



הצבעה : פה אחד

נושא מס' 3 : למינא

מיקום וגבולות :

נמל יפו.
 צפון : מגרש 32 (מיומנה, נא לגעת)
 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 : 4773 מ"ר

רקע כללי :

במגרש קיימים מבני אחסנה נטושים וחניה עילית. אל מבני האחסנה מחוברים גשרים קיימים היוצאים ממבנה האנגר 1. המגרש פונה בחלקו המערבי לרציף העלייה השנייה. 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 : בר אוריין אדריכלים

בעלויות :

מדינת ישראל
 מגישי התכנית : קרן ריאליטי, נדלנסי

מצב קיים :

התכניות העיקריות החלות על המגרש הן : תא/5000, תא/2378 (נמל יפו), ע1.

תכנית מפורטת תא/2378 :

- יעוד קרקע קיים: מגורים ומלונאות.
- שימושים: מגורים, מלונאות, מסחר.
- זכויות בניה על קרקעיות: 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: קווי בנין קדמי 4 מ' לרחוב המגדלור. בשאר הכיוונים קו בנין אפס.
- מספר יח"ד: 60 יח"ד.
- חניה: יוקמו חניונים לציבור ולדיירים מתחת לכל שטח מגרשים 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.

תשריט מצב מאושר



תכנית תא/5000:

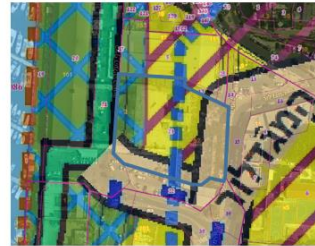
- יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, אזור מוטה מלונאות ומעגנת נופש ספורט ודיג.
- שימושים: מקבץ שימושי מגורים, מלונאות ומסחר.
- זכויות בניה על קרקעיות: רח"ק מקסי' 3

נספח עיצוב עירוני



עד 4 קומות
 מרקם בנוי לשימור
 רחוב עירוני

תשריט אזורי יעוד



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

מצב מוצע: תיאור מטרות התכנון:

1. יצירת מרחב פעיל ומעורב שימושים בכניסה הדרומית לנמל יפו במקום מבנה האחסנה הנטוש.
2. קביעת חזית מסחרית מלווה כלפי הרחובות בהיקף והשטחים הפתוחים לציבור בתוך הפרויקט.
3. יצירת רצף אורבאני פעיל מאזור שוק הפשפשים והעיר העתיקה אל הכניסה הדרומית לנמל יפו.
4. תוספת שטחים עבור מגורים, מלונאות, מסחר, ושימושים ציבוריים.
5. קביעת שטח ציבורי בנוי הפונה לרציף העליה השניה.
6. קביעת חניון ציבורי תת קרקעי עבור מבקרי הנמל והסביבה.
7. השמשת הגשרים הקיימים מהאגור 1 וחיבורם בזיקת הנאה לציבור.
8. קביעת לפחות 10% דב"י לפי מדיניות הדיור העירונית והתועלות הנדרשות.

פירוט שימושים : שימושים בעל קרקע : מגורים, מלונאות, מסחר, מבנה ציבור שימושים בתת הקרקע : שטחי ציבור בנויים, חניון, שטחים טכניים, שטחי אחסון, מעליות ומדרגות וכו' .

זכויות בניה : (בהתאם לתכנית תא/5000)

רח"ק מקס' : 3

שטחי מרפסות	מס' יחידות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה				יעוד	
			סה"כ מ"ר	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
				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			1992	6549	מגורים
		420	19950	18950	1000			אחסון, טכני וחניון
		721	34186	19083	1000	3015	11221	סה"כ מגורים ותיירות

צפיפות : 21 יח"ד/דונם

נתונים נפחיים :

- **מספר קומות :** הבינוי המדורג של 4-6 קומות סה"כ בהתאם לטופוגרפיה וכולל הקלה לגובה הבינוי לפי המותר בחוק (5 קומות לרחוב המגדלור, 4 קומות לרחוב רציף העלייה השנייה ו-6 קומות במרכז המגרש לפי הטופוגרפיה) . בנוסף ארבע קומות תת קרקעיות(לעדכן לפי תקנון)
- **גובה :** גובה מירבי 33.50 + מעל פני הים.
- **תכסית :** 65%
- **קווי בניין :**
 קו בניין מזרחי- 4מ'
 קו בניין צפוני- 0 בחלק המזרחי, 5מ' 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.
 במפלס הכניסה לחניון (3.00 +) תמוקם חצר משק.
 תקן חניה ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
 יוקם חניון ציבורי עבור באי הנמל.

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

חלופת חצר מרכזית- הבינוי מחולק לארבעה נפחים התוחמים חצר מרכזית גדולה, אשר יש גישה אליה מכל ארבעת הרחובות הסובבים. החצר הציבורית בלב המבנה, תשלב פיתוח נופי רב מפלסי ופינות ישיבה, לצד הפונקציות הציבוריות והמסחריות של הפרויקט.

חלופת בינוי נפחים מפורקים- טיפולוגיה של מבנים משיקים נקודתית וחצרות ביניהם. את הפרויקט חוצה מעבר ציבורי רחב בזיקת הנאה המקשר בין החלק הגבוה בפינת הרחובות המגדלור ומהלך המדרגות הצפוני אל החלק הנמוך בפינת הרחובות יהודה הימית ורציף העלייה השנייה.

בשתי החלופות נשמרו העקרונות הבאים :

ההחצרות בין המבנים ישלבו פיתוח נופי רב מפלסי ופינות ישיבה, לצד הפונקציות הציבוריות והמסחריות של הפרויקט. הבינוי מדורג בהתאם לטופוגרפיה, משתלב בסביבתו, מתחבר לרחובות הסובבים במפלסים הקיימים ובכך מאפשר מעברים ציבוריים דרכו בזיקת הנאה לרווחת תושבי העיר.

עירוב שימושים, פרטיים וציבוריים - דופן מסחרית פעילה, שדרה רחבה לאורך רחוב יהודה הימית, מרחוב המגדלור אל רציף העלייה השנייה, אל הכניסה הדרומית לנמל יפו. בין השדרה למבנה, רחבות מדורגות המשמשות לשהייה, ישיבה ובילוי, ומשלבות ישיבה, גינון ומדשאות. את אלו מלווה חזית המבנה המסחרית, וממנה גם גישה אל אזורי המבנה הציבוריים.

להלן מהלך הדיון שהתקיים בוועדת השימור מס' 05-22 בתאריך 19.12.22:

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. סאנאן 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? סאנאן 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. סאנאן 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 נשארות כך כולם סוגרים עם במבוק. לכן המרפסות זה לא משהו שמתאים. אני מבקש מהוועדה לומר את דברך. אורלי אראל: סנאן, אם הפרוגרמה היתה פחותה בהיקף 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. היחס לתכנית תא/5000 כאשר עוסקים במרקם בנוי לשימור מחייב לעבוד לפי מסמך מדיניות, אשר למעשה לא הוצג לוועדה. יש להכין מסמך שכזה אשר מתייחס לאופי הבינוי, טיפולוגיות, חומרים, פיתוח נופי ועוד ורק לאחר אישורו בוועדה ניתן יהיה להגיש תכנית. בנוסף, יש צורך להציג את המתרחש ביפו העתיקה לוועדת השימור, היות ויש מצב מוזר שרק נושאים מאד קטנים וספציפיים עולים בוועדה המייעצת ליפו העתיקה ואילו ועדת השימור לא מכירה את המתרחש. לכן להבנתי יש לצורך להבהיר מה עובר בהליך שיפוץ ומה בהיתר ומה עולה לוועדת השימור העירונית ומה למייעצת.

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 רחוב פסטר לכוון 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.

מטרת הדיון החוזר:

התכנית עומדת לפני דיון בוועדה מקומית, על פי תכנית המתאר נדרשת לדיון בוועדת שימור כתנאי לדיון בוועדה מקומית. מטרת הדיון החוזר היא הצגת חלופות תכנון נוספות בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 05-22.

חוו"ד משותפת למח' שימור ומח' תכנון יפו והדרום:

1. ממליצים לקדם את חלופת "בינוי שטיח" לדיון בהפקדה בוועדה המקומית.
2. יש להתאים את עיצוב החזיתות למדיניות עיצוב יפו.
3. עיצוב החזיתות יתואם עם מח' השימור בשלב תכנית העיצוב.

מהלך הדיון:

חברי הוועדה: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, אברהם פורז, אורלי אראל
משתתפים מטעם הפרויקט: אבישי קימלדורף, מאיה לוז, חגי גרינפלד, גידי בר אוריין, כרמית כהנא, חלא ראבי, מאיה דוידסון

יותם בן יעקב: דיון המשך, בדיון הקודם הועדה התייחסה לפירוק הנפח הבנוי המוצע ולהתאמת עיצוב המבנה לסביבתו. כעת מובאות לוועדה 2 חלופות.

גידי בר אוריין: מציג את עיקרי התוכנית מתוך מצגת.

חיים גורן: אין מדרגות בכל השטח?

גידי בר אוריין: במרחב הציבורי ישלב רמפות ומדרגות

רינת מילוא: יש חוות דעת של רשות העתיקות שלא נמצאת. מקריאה את חוות הדעת.

חיים גורן: מדובר בחניה תת קרקעית?

גידי בר אוריין: יש 170 חניות ציבוריות ועוד כמה עשרות שלנו

יותם בן יעקב: המכרז של רמ"י למגרש כלל חניון ציבורי. התב"ע המאושרת מחייבת חניון ציבורי. התב"ע המקודמת מציעה חניה ציבורית לאור הצרכים של הנמל.

אבישי קימלדורף: לגבי הנגישות כיום אין נגישות, יש מדרכה צרה. אנו נצטרך לפנות מספר צירים על מנת ליצור נגישות. המדרגות יוסדרו ונגיש אותם לפרויקט.

ירמי הופמן: לזכות היזמים עשו הרבה עבודה, לכן אנו ממליצים להמשיך ולקדם. לגבי הערות רשות העתיקות יש סיכוי גבוה שבמהלך החפירות תתגלה המשך החומה הצלבנית, כשנגיע למקרה הזה נראה איך אפשר לשלב זאת בתכנון.

דורון ספיר: לפי מה שנראה יש בלוק שלא פתוח לתנועה

ירמי הופמן: ככה זה קיים כיום.

אבישי קימלדורף: יש פה חזית של קומה אחת שנהרסה, אנו מפרקים זאת למנות, מנה ציבורית ומנת המלון. ומתחבר לכל המשעולים, כל המשעולים פתוחים, זה מאתגר ויפה. המאסות מתפרקות

אברהם פורז: מה אתם מפנים?

אבישי: תחנת משטרה, ארונות של בזק. הכל יהפוך לציר הולכי רגל

יותם בן יעקב: יש תחום דרך מאוד רחב, התוכנית מממשת את תחום הדרך ומנצלת זאת למעין שדרה. החזית לכיוון רציף העלייה השניה מאוד חשובה מבחינה אורבנית החזית תהיה ציבורית ופעילה. חשוב לשמור על הגשרים המחברים את האגגר 1 לשטח התכנית.

יעל אטקין: לגבי נושא ההקלות, גם במצגת שנשלחה אלינו הפרויקט מסתיר את התל. תכנית המתאר מאפשרת עד 5 קומות כאן ונותנת לוועדת השימור את הסמכות לשקול בכובד ראש את ההקלות אנו מתנגדים לכל הקלה שמבוקשת כאן. לעניין החיבורים והקישוריות לנמל, אשמח להסבר לעניין הולך הרגל

אבישי קימלדורף: השקענו בפרויקט במיוחד בעניין הנגישות וההלכתיות בפרויקט, לי כיזם הכי קל זה פרויקט של "ביגלה" סגור, פה העניין הרבה יותר מאתגר. אנו לא מחכים לתוכנית העיצוב ופותרים הכל כבר בשלב התב"ע. אנו תואמים לתכנית 5500 שמאפשרת עד 6 קומות לכיוון רחוב המגדלור ו-4 קומות לכיוון רח' הרציף. אנו לא מגיעים לכל היקף הזכויות של 5500

יעל אטקין: תוכנית 5500 היא תכנית בתהליך שאינה מאושרת עדיין. אנו עדיין לא בשלב הזה. אם נסתכל על תכנית 5000, לוועדה יש אמירה בעניין וצריך לשקול זאת בכובד ראש. אנו מתנגדים להקלות. היו לנו שיחות עם הצוותים לא ראינו הלימה, אנו יודעים שיש חשיבות לפרויקט אבל צריך לשקול את התוכנית בכובד ראש. בהיבט התכנוני, מדובר בנקודה אקוטית וקריטית חזית אחת לנמל חזית שניה לעגימי וחזית שלישית לעיר העתיקה, יש לנו הערות ונשמח לפרט, חשוב שתהיה חזית לנמל שמאזכרת את החזית ההיסטורית, המגורים צריכים להיות בחזיתות האחוריות. צריך להיות אזכור לתולדות המרחב הזה. מדובר בתכנית שמתוכננת יותר טוב מבעבר.

שמואל גילר: במקום הספציפי הזה לא נעשה תיק תיעוד. המקום הוא גלגולים של בית המכס. זהו בית המכס השלישי. בשנת 1925 בונה את המבנה הזה הממשלה. המבנה הוא השריד האחרון של הנמל המנדטורי הראשון. את הקיר מצאו בבית המכס שכעת הופך למלון, קיר של 2 מטר רוחב, קיר גבוה וזה המקום היחיד שיכול לספר ברצף התיירות את הנמל המנדטורי. במקום הזה יש הזדמנות האחרונה לספר את תולדות הנמל. מי שתכנן את המבנה הוא אריסון הידוע, מי שמסתכל על החזית האורגנית זה הסגנון הקלאסי שלו. דובר הרבה איך יפו צריכה לרדת אל הים, בתוכנית הדגש צריך להיות בציר המדרגות שצריך להרחיב אותו ולפתור את בעיית הנגישות. לרדת מרחוב המגדל או מיהודה הימית זה קשה מאוד. הקומה השניה היתה בית המכס עד שנת 1937, הגשרים היו חיבור בין האגגר למחסן המכס. הסיפור מאוד מורכב. יש את סיפור הנמל, במקום הזה זו ההזדמנות האחרונה לתפוס את הסיפור הזה. לדעתי תחילת הפרויקט צריכה להיות בצירים. המדרגות הן הציר לרח' פסטר, יש שם בעיית נגישות. רוצים להקים שם מדרגות ספרדיות. בעיית הנגישות והתיירות והעליה לארץ. צריך לנתח את צירי הגישה הנכונים לפרויקט הזה מההתחלה.

אורלי אראל: כל תכנית מכח המתאר תא 5000 יש חוות דעת משפטית שהתכנית עומדת במתאר. נשארה לוועדה המקומית זכות לאשר ולקדם תוכניות עם הקלות במסגרת התב"ע. בתוכנית 5500 אנו עיגנו את ההקלות בתוך התכנית. התוכנית הזאת בסמכות וועדה מקומית ותואמת את תכנית תא 5000, כשתגיע לוועדה המקומית היועצת המשפטית תחתום על טופס סמכות וגם מהנדס העיר. התוכנית עומדת בתא 5000 ונעגן את ההקלות בהתאם לחוות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. התוכנית הזו לא אמורה להגיע למחוזית היא בסמכותנו.

יעל אטקין: אנו טוענים שבמסגרת ההקלות שמבוקשות יש פגיעה בערכי המקום.

אורלי אראל : בהחלט נדרש פה מסמך מדיניות שנמצא בהכנה על ידי צוות יפו דרום. הוועדה המקומית תדון במסמך המדיניות לפני שתדון בתוכנית הזו.

חיים גורן: למה נפסלה האופציה הנוספת שהוצגה לצוות

יעל אטקין: זו האופציה הכי קרובה למה שכן צריך

יותם בן יעקב: קיבלנו 3 חלופות ולאחר התייעצות עם מהנדס העיר החלטנו לפתח 2 חלופות. לגבי החלופה השנייה לא חשבנו שאינה טובה חשבנו שהיא עוד וריאציה לחלופת החר. אנו בקשנו לפתח 2 חלופות מובהקות.

אסף הראל: חבל מאוד שאין את החלופה שהצגתי בוועדה הקודמת. אם הייתם ממשיכים את הרחוב ועושים רחוב שיורד לנמל ומביא את כל הולכי הרגל, מצד אחד מלון, צד של מסחר ומגיעים לכיכר המרכזית של יפו, הציבור היה מקבל מרחב, מבט לים. הפרויקט על גבול הטכני.

גידי בר אוריין: יש אפשרות שיטוט מדהימה בכל מפלס הקרקע. ניתן לעבור דרך הפרויקט לנמל, יש גמישות התייחסנו ליפו, יצרנו חצרות עדינות. אסף הציע לעשות ציר וזה מה שתוכנן.

אסף הראל: הציר לא נראה

חיים גורן: אין הרבה סיבות לשוטט במרחב הזה שיש נמל מצד אחד, סמטאות מצד שני לשוטט במרחב חדש זה פחות הקטע. העניין לייצר מרחב שמתכתב עם המובן התכנוני הרחב יותר, עם סיפור של בית המכס, הסיפור של הים. אין ספק שחסרים אלמנטים

ירמי הופמן : לפעמים הנטייה לקחת פרויקט אחד ולפתור את הבעיות של כל העיר. המגדלור הוא קטע מאוד גבוה, המשעול הקטן שיורד מלואי פסטר ועד לים זה העניין, הוועדה יכולה להנחות לתכנון מפורט כדי שיהיה איכותי וטוב. בפריז אנו רואים חצרות קטנות ויפות, גם אם ייסגרו חצרות

אורלי אראל: יש אפשרות לקבוע זיקת הנאה

אסף הראל: מה הקשר של חצרות קטנות לנמל?

ירמי הופמן: החצרות הקטנות משתלבות יפה עם ההליכה ברחוב יפו העתיקה

יעל אטקין: אנו לא בפריז. נמל יפו המרחב הזה זה לא המקום לתוכנית הזו.

ירמי הופמן: איך תיצור רחוב אלכסוני ורחוב במקביל?

יותם בן יעקב: זה פרויקט שלא רואים במקום אחר בעיר

אברהם פורז: המסחר יחזיק מעמד בסמטאות כאלה קטנות?

אורלי אראל: זה היופי וזה המסחר שאנו רוצים במקום. מרחב שוטטות זה הדבר שמאפיין את יפו ותיא

ירמי הופמן: אבקש לציין לעניין עיצוב החזיתות זה לא עיצוב סופי וצריך שיתואם עמנו.

ליאור שפירא: לא יכולנו לעשות בניין אחד גבוה ולהקטין את הבניה?

אורלי אראל: לא, זה סותר את תוכנית המתאר.

יותם בן יעקב: מדובר במרקם היסטורי אנו לא נקדם כאן בינוי גבוה אלא בינוי מרקמי בלבד.

ליאור שפירא: לא תיארתי את זה כך. למה התבקשו הקלות אם כך?

אברהם פורז: צריך שתהיה דרך ראשית לחצרות לשוטטות

דורון ספיר: אנו לא בטוחים שאנו רוצים לייצר את סמטאות יפו העתיקה במקום הזה, העדפה היא לזרימת האנשים

אורלי אראל: ביפו יש טיפולוגיות שונות, אנו צריכים למצוא את החוליה המקשרת. כל חוליה מקשרת שנבחר היא

לגיטימית למעט נושא הציריות. במקרה זה אנו לא ברחוב מרכזי וצריך למצוא את הקשר. אפשר באמצעות חצר

מרכזית, אפשר לקחת את זה ולעבד זאת. השוטטות האורבנית היא זאת שצריכה להוביל את התכנון בעיר ובמקום

הזה בפרט. ההפתעה של הולך הרגל, זה מה שיפה. פה זו החוליה המקשרת ליפו העתיקה.

דורון ספיר: ייתכן ואת צודקת בתיאורה בפרקטיקה הקטע הזה פחות מזמין. הדיירים לא ירצו שייכנסו להם לחצרות האלה והם יימצאו כל מיני דרכים.

אורלי אראל: ככל שנגדיר שזו תהיה זיקת הנאה באחזקה עירונית אין בעיה. אפשר לעשות הכל על מנת שהידיעה

תהיה בפני כל מי שירכוש שם דירה.

שמואל גילר: הדבר שצריך לחשוב עליו הוא האם אפשר להתייחס בפרויקט לחזית שתכנן אריסון

חיים גורן: אני חושב שאופציה ב' יותר טובה ומתכתבת עם הבניינים של הנמל שהם מסיבים יותר וייצור מעבר יותר חלק.

ליאור שפירא: ניתן להתייעץ גם עם מנכ"ל אתרים.



דורון ספיר: אנו לא נקבל כעת החלטה, חברי הוועדה מתנגדים.
אסף הראל: מה הבעיה עם ציר מרכזי שמוביל לים?
ירמי הופמן: יש לך 3 רחובות שונים במובילים לים.
יעל אטקין: מה לגבי ההקלות?
גידי בר אוריין: אפשר לראות זאת כציר.
אסף הראל: שיציגו שוב ושיראו לנו זאת כציר.
דורון ספיר: אנו רוצים לראות מבט פתוח ומזמין עם מסחר.
אסף הראל: כרגע הנמל מנותק, המטרה שלנו שכולם ייראו.
ירמי הופמן: ניתן להציע לאשר את החלופה וחיוזוק הציר שיוצג שוב.
דורון ספיר: יש להציג תכנון של חיבור וקישוריות.
החלטה: יש לשוב לוועדת השימור לאחר תיאום עם חברת אתרים והצגת חלופה נוספת אשר בוחנות גם את חלופת בינוי 2 ומחזקות את החיבוריות והקישוריות בין יפו העתיקה - החלק העליון של רח' המגדלור לבין הנמל דרך הפרויקט.

הצבעה: פה אחד.

נושא מס' 4: מקורות



מיקום וגבולות:

לינקולן מבנה מקורות.
 צפון: רחוב וילסון
 מזרח: סעדיה גאון
 דרום: רחוב לינקולן
 מערב: רחוב וילסון

כתובת: רח' לינקולן 5-13.

A – חלק ממבנה מקורות בצורת "Y"
 B – חלק ממבנה מקורות על רחוב לינקולן
 C – מבנה מגורים

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7103	מוסדר	חלק	90, 79, 41	

שטח התוכנית: 6.728 דונם

רקע כללי:

התכנית גובלת ברחובות לינקולן, סעדיה גאון ווילסון, בסמוך למע"ר המזרחי של העיר.

ייעודי הקרקע: אזור מסחרי, משרדים

תב"עות תקפות: תכנית ג"י, תב"ע 707/890.

המתחם כולל 3 מבנים: בניין מקורות – המורכב משני מבנים מחוברים, האחד מבנה בן 4 קומות על רחוב לינקולן המשמש למשרדים ומסחר בקומת הקרקע ומבנה משרדים בחלקו הצפוני הפונה לרחובות סעדיה גאון ווילסון בן 10 קומות המשמש בחלקו לדירות להשכרה (בשימוש חורג) ולחנייה עילית. וכן מבנה מגורים בן 4 קומות על פינת הרחובות לינקולן ווילסון.

מתכננים: בר אוריין אדריכלים

בעלויות:

בעלת הזכויות בנכס – מקורות חברת מים בע"מ.

מגישי התוכנית:

אלה ר. נכסים ואחזוקת בע"מ

י.ד. ברזאני נכסים ובניין בע"מ

רקע היסטורי:

בינואר 1954 הוגשה לעירייה בקשה לבניין של המשביר המרכזי - החברה הקואופרטיבית להספקה של העובדים העברים בישראל בע"מ. אל המבנה החדש הייתה אמורה לעבור הנהלת החברה מבית המשביר המרכזי ברחוב סלמה. הפרויקט נמסר למשרד האדריכלים של אריה שרון ובנימין אידלסון, אלא שהבניין לא נבנה. לאחר ביטול תכנית בית המשביר המרכזי החדש, היה המגרש בן ששת הדונמים בבעלות סולל בונה בע"מ וחברת הבת שלה דיור ב.פ. בע"מ. בשנת 1960 החלו בהקמת פרויקט חדש בשטח המגרש - בית לינקולן. הפעם בתכנון משרד האדריכלים רפופרט, גליברמן ופרנקל ובביצוע חברת סולל בונה ההסתדרותית. בינתיים החליטה העירייה על הרחבה נוספת של רחוב לינקולן, תוך הפיכתו לציר כניסה ראשי למרכז העיר מצד מזרח, וכתוצאה מכך הופקעה רצועת קרקע בחזית המגרש. המבנה שהוקם משלב חנויות, משרדים, קומות חנייה ומגורים. ומשמש מיום הקמתו את ההנהלה הראשית של חברת מקורות. הבניין נבנה בסגנון הברוטליסטי המאופיין בבטון חשוף, גריד אורתוגונלי המדגיש את קונסטרוקציית המבנה, שימוש באלמנטי הצללה מבטון על בסיס הגריד וקומה מסחרית פתוחה לרחוב. צורת ה-Y הייחודית של המגדל מבוססת על תכנית העיר הקורנת של לה קורבוזיה עבור פריז. צורה זו מאפשרת יעילות תכנונית וכיווני אוויר רבים.

מצב תכנוני קיים:

מגרש 2022 (נובע מחלקת מקור 79, 41)

מבנה מקורות B + A

תכניות תקפות: תא/5000, תכנית ג', תכנית 707 ו-890.

פירוט ייעודי קרקע קיים: משרדים

שטח המגרש: 5302.88 מ"ר

מס' קומות מעל הקרקע: 9

סה"כ 10 קומות

זכויות בנייה:

שטח קומת קרקע – 748 מ"ר

שטח קומה ראשונה – 1,806.23 מ"ר

שטח קומה שניה – 1,806.23 מ"ר

שטח קומה טיפוסית – 865.66 מ"ר

שטח קומת גג – 27.06 מ"ר

סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע: 10,032.71 מ"ר + 1,682.28 מ"ר עבור תוספת קומות

רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.2

מגרש 2026 (נובע מחלקת מקור 90)

מבנה מגורים

תכניות תקפות: תא/5000, תוכנית ג', תכנית מ', תכנית ג', תכנית ע1.



פירוט ייעודי קרקע קיים : אזור מסחרי
 שטח המגרש : 603.55 מ"ר
 מס' קומות מעל הקרקע : 3
 סה"כ 4 קומות

זכויות בנייה :
 קרקע 40%, טיפוסית 45%, מרתף 80%.
 מס' קומות – 4, קומות מרתף - 2
 סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע : **1,056.2** מ"ר
 רח"ק ע"פ תכניות תקפות : **1.75**

תכנית תא/5000 :

• אזורי ייעוד : אזור תעסוקה מטרופוליני – סמוך להסעת המונים.

• שימושים :

מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים ;

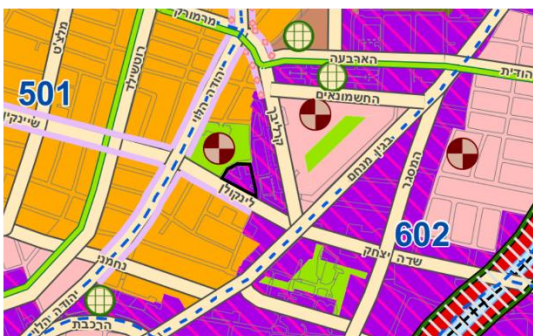
מקבץ שימושים נוספים – מגורים ; וכן מסחר 2 /או תעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתממ/5. בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

• נספח עיצוב עירוני : עד 25 קומות.

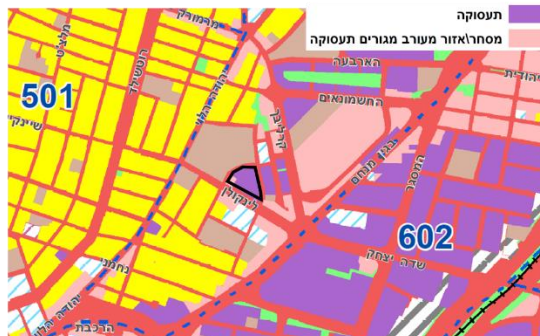
• זכויות בניה על קרקעיות : 1.5 דונם ומעלה - רח"ק בסיסי 4.2 / רח"ק מירבי 12.8

• תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

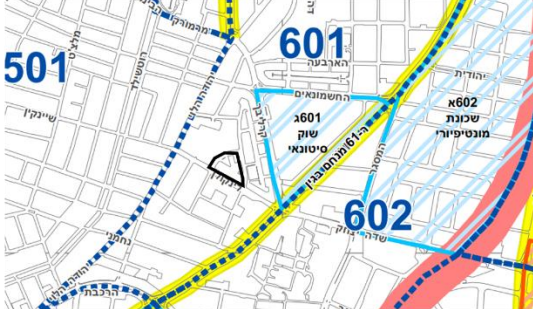
תא/5000 – נספח אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני – סמוך להסעת המונים



מצב מאושר



תא/5000 – מתחמי תכנון – אזור תכנון 601



תא/5000 – נספח עיצוב עירוני – עד 25 קומות



מצב מוצע :

תיאור מטרות התכנון :



- חיזוק המע"ר בתוספת זכויות בניה, גובה ושימושים בסמיכות לתחת מתע"ן ובהתאם לתא/5000.
- הכוללים שימושי מלונאות, תעסוקה מסחר ותמהיל מגורים מגוון- כל זה ליצירת מתחם עירוני פעיל ומעורב שימושים לאורך כל שעות היממה. קביעת תועלות עירוניות והקצאת שטחי ציבוריות – בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, ובנוסף גג בשטח של כ-1,000 מ"ר לטובת השטחים הציבוריים במבנה המיועד לשימור ברחוב לינקולן עבור פונקציה ציבורית – קהילתית משמעותית
- קביעת מבנה "מקורות" שעל רחוב לינקולן לשימור הכולל 2 קומות תוספת, ושימור טיפולוגי ומקיים של הנפח הקיים של מבנה ה-Y על רחוב ווילסון וסעדיה גאון.
- חיבור וקישור גן ספר, על ידי הוספת מעברים דרך הפרויקט, יצירת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור.
- קביעת שטחים ציבוריים בנויים הכולל את קומת הגג במבנה המיועד לשימור ברחוב לינקולן עבור פונקציה ציבורית – קהילתית משמעותית
- שימור והרחבת החזית המסחרית הרציפה על רחוב לינקולן.

פירוט שימושים:

שימושים מעל קרקע: מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, מבנה ציבור.

שימושים בתת הקרקע: שימושים עיקריים בתת הקרקע, חניון, שטחים טכניים, שטחי אחסון, מעליות מדרגות וכו'.

וכל השימושים המותרים לפי ע.1.

זכויות בניה: (בהתאם לתוכנית תא/5000)

רח"ק: 10

שטחי מרפסות	מס' יחידות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה					יעוד	
			סה"כ		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
			מ"ר	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
		66%	38,603			11,581	27,022	מלונאות/תעסוקה	
שטחים ציבוריים בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית									
		3%	2,000			200	1,800	מסחר	
1560	130	23%	13,420			4,026	9,394	מגורים	
		100%	58,988			16,800	42,188	סה"כ	

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: תוספת 2 קומות על הבניין בחזית רחוב לינקולן המיועד לשימור – סה"כ 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית. תוספת 20 קומות על הקומות הקיימות בבניין ה-Y סה"כ 30 קומות (5+25 קומות בהקלה), הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות ובניית מגדל מגורים בן 22 קומות מעל קומת מסחר.
- גובה: גובה מירבי 146.5 + מעל פני הים.
- תכסית: 60%
- קווי בניין:
 קו בניין קדמי לוילסון - 3 מ'
 קו בניין קדמי ללינקולן - 0 לפי הקיים.
 קו בניין קדמי לסעדיה גאון - 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תועלות ציבוריות:

- חיזוק המע"ר בתכנית המעורבת שימושים למסחר, תוספת תעסוקה ומגורים תוך שימור הבינוי הקיים.
- קביעת מבנה "מקורות" הקיים כמבנה לשימור.
- תועלות ציבוריות ושטחי ציבור מבונים
- הצמדת שטח גג של כ-1,000 עבור שטחי הציבור.
- הוספת מעברים בזיקת הנאה ושטחים פתוחים לשימוש הציבור, חיבור לגן ספר.
- שימור והרחבה של החזית המסחרית הרציפה על רחוב לינקולן.
- תמהיל דירות מגוון לפי מגמות עירוניות וצרכי העירייה.
- 15% דב"י מכלל יח"ד

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

הבינוי מציע חלוקה לשלושה מבנים:

1. מבנה לשימור על רחוב לינקולן בתוספת 2 קומות חדשות - קומת ניתוק בנסיגה וקומה כדוגמת הקיים.
2. מבנה בצורת Y על רחוב סעדיה גאון - שימור הנפח וצורניות המבנה הייחודית ותוספת של מעטפת קונסטרוקטיבית המאפשרת תוספת מרפסות/והרחבת הקומות בקומות הקיימות ותוספת קומות חדשות באותו הנפח.
3. מגדל מגורים חדש בפינת הרחובות לינקולן ווילסון - 4 הקומות התחתונות של המגדל ממשיכות את הרצף של החזית הברוטליסטית וקומת הקרקע המסחרית של המבנה לשימור על רחוב לינקולן. קומות המגדל העליונות מעוצבות עם גריד חדש המהווה פרשנות מודרנית לגריד הקיים.

שלושת המבנים שזורים בחצרות פתוחות להן גישה מכל הרחובות הסובבים. השטחים הפתוחים מהווים המשך ישיר לגן ספר הסמוך, ומייצרים מעבר רציף. השטחים הפתוחים ישולבו בפיתוח רב מפלסי, ופינות ישיבה, לצד הפונקציות הציבוריות והמסחריות של הפרויקט. רחבות מדורגות המשמשות לשהייה, ישיבה ובילוי, ומשלבות ישיבה, גינון ומדשאות.

עירוב שימושים, פרטיים וציבוריים - דופן מסחרית פעילה לאורך רחוב לינקולן, גג המבנה על רחוב לינקולן לטובת הציבור, פתוח גם לשימושי המגורים, התעסוקה והמלונאות.

חוו"ד צוות ושימור:

ממליצים לקדם את התוכנית לפרורם מהנדס העיר בכפוף להשלמת כל התיאומים הנדרשים לשלב הפרורם ובכלל זה תיאום מול מח' השימור של חזיתות המבנים, נפחים, פרוגרמה ותועלות ציבוריות.

מטרת הדיון:

התוכנית עומדת לפני דיון בפרורם ובוועדה מקומית, על פי תכנית המתאר נדרשת לדיון בוועדת שימור כתנאי לדיון בוועדה מקומית ולקביעת מתווה לשיתוף ציבור.

מהלך הדיון:

חברי הוועדה: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, אברהם פורז, אורלי אראל
משתתפים מטעם הפרויקט: רן בלינקיס, אריאל קמנקוביץ, ציון פרץ, לינוי ספיר, איל אופק, ראובן אלה, רמי מנוח, גידי בר אוריין, כרמית כהנא, חלא ראבי

אביה בן יקר: פרויקט שמקודם מתוקף תכנית 5000, רחק 12/8
הדס נבו גולדברשט: הפרויקט מחוץ לאזור ההכרזה אבל בסמיכות אליו. מבקשים להתייחס לבניין לשימור ולשמירה.
גידי בר אוריין: מציג את עיקרי התוכנית מתוך מצגת.



ליאור שפירא: כל הבניין יהפוך לעירוני?

אורלי אראל: מה שנקבע על פי פרוגרמה.

דורון ספיר: למה להוסיף קומות על מבנה לשימור?

אורלי אראל: אנו חושבים שהמבנים יכולים לקבל תוספת זכויות, ולחזק אותם.

גידי בר אוריין: ת"א היום היא מעבדה עולמית איך להוסיף קומות למבנים לשימור.

אורלי אראל: אנו מבקשים את אישור הוועדה לנושא השימור, לעניין מיקום השימושים והפרוגרמה לצרכי ציבור, תעשה בהמשך, זה לא בוועדת שימור.

גידי בר אוריין: ממשיך להציג את עיקרי התוכנית מתוך מצגת.

אסף הראל: האם אתם רוצים להוסיף קומות נוספות על המגדל מקורות, ולוותר על המגדל הנוסף, ולהגיע למחוז?

גידי בר אוריין: מעדיפים כרגע לקדם את התכנית בדרך היעילה והפשוטה בסמכות מקומית אך לא שוללים את האפשרות כרגע.

ראובן אלה: הרעיון היה לייצר מלונאות ומשרדים ובמבנה נפרד דירות להשכרה. מבנה בעל 30 קומות שישמש

למלונאות ומשרדים לא יהיה באותו גובה כמו מבנה C מכיוון שגובה הקומות למשרדים לא זהה לגובה הקומות

למגורים. לגבי הגג הציבורי הכוונה שישמש כגג ירוק בעל חקלאות מסוימת, גג כזה מצריך גובה לאדמה שלא ניתן

לייצר על המבנה הקיים לשימור. אם המבנה יהיה קהילתי יוכלו לעלות 6 קומות, הגג יהיה ירוק ומאפשר.

אברהם פורז: מי יתחזק את הגג?

ראובן האלה: אם אנחנו נקבל אותו אנחנו נתחזק אותו בשמחה.

אורלי אראל: בנין A ו-B הן לא במסגרת תכנית השימור. יש לנו בהסכמה וולונטרית של בעלי הנכסים בחלקם, לקדם

תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר והשיח התכנוני היה ליצור סיטואציה שכולם יהנו ממנה, גם השימור. היקף שטחי

הציבור והפרוגרמה תקבע ע"י היחידה האסטרטגית.

אברהם פורז: מה לגבי הגגות?

אורלי אראל: אם זה עירוני זה עובד יפה מאוד.

ליאור שפירא: אם לא היינו מחליטים לשמר את A עוצמות הבניה של C יירדו ו-B יהיה שלנו לחלוטין?

אביה בן יקר: קיבלנו חלופות כאלה, המאסה שנוצרה שם לא התאימה לאזור. בנוסף בצמוד למרחב מקורות מצדו

השני של רחוב סעדיה גאון, יש רצון לקדם תוכנית עירונית במרחב קרליבך וע"פ תוכנית המתאר ניתן יהיה לבנות שם

מגדל או שניים של 25 קומות. מאסה גדולה במגדל C תעמיס עוד יותר על המרחב.

אסף הראל: הפעולה פה נכונה, מתאימה ועובדת יפה מאוד. לגבי בנין C הוא מסתיר ולא נותן להנות מהפעולה האדריכלית.

אברהם פורז: אני מוכן לעניין הגג עם הגינה שתהיה באחריות העירייה.

אברהם פורז עוזב את הדיון.

יעל אטקין: מגדל A יושב על הכביש של תחום ההכרזה.

גידי בר אוריין: אני מתנגד להצעה של אסף, זה לא יזמי בכלל. מגדל בתכנית של 500 מטר. המבנה הקיים הגבוה של

מקורות, מאוד מורכב, חצר מסחרית וסוג של במה שיש עליה מכוניות. אנחנו רוצים לסגור את הבמה ולעשות משם

גישה לחניון.

רמי מנוח: יש לנו קושי לבטל את מגדל A

אורלי אראל: זו אחת התוכניות הכי מוצלחות שמקודמות. אין לנו יכולת לחייב, יש הצעה לטעמנו מדהימה.

יעל אטקין: יש לעשות את ההפרדה בין השימור לבין הטיפולוגיה של בנין Y

אסף הראל: לטעמי צריך לפזר את המאסה של בנין A ולבנות בינוי היקפי מרקמי שייתן דופן גם לרחוב סעדיה גאון.

דורון ספיר: לאחר שהוחלט על המתווה הזה, להשאיר את הבניין הארוך (B המבנה המרקמי) ללא תוספת ויישמר AS IS

אורלי אראל: ייתכן והפרוגרמה לשטחי ציבור תהיה פחותה.

גידי בר אוריין: לפזר את בנין A זה פוגע ברעיון.

אייל אופק: אפשר לתת קומה ציבורית גבוהה וכך אפשר להוסיף עומק אדמה למילוי וליצירת גן ציבורי.

רמי מנוח: לא נוכל לקדם את הפרויקט ללא בנין A אין סיכוי שנגיע להסכמה עם בעלי הדירות

ליאור שפירא: אני ממליץ לפרק את בנין C



אורלי אראל: יש לו מגבלת גובה, מה אתה רוצה תכנית של 2000 מטר?
אביה בן יקר: לא יהיה מספיק מרחב בין מבנה המגורים (A) לתעסוקה (C)
אורלי אראל: הגג ציבורי.
הדס נבו גולדברשט: אנו מבקשים להוסיף את המבנים לרשימת השימור העירונית.
אורלי אראל: אם מתקדמת התוכנית אז ייכנס לרשימת השימור אם לא זה לא ייכנס לרשימת השימור. כמערכת עירונית התוספת ראויה לצורך השימושים הציבוריים. הגובה קומה והגג, אפשר להגיד שהנושא ייבחן בוועדה המקומית.

החלטה:

1. להכניס את שני המבנים לרשימת השימור העירונית.
2. להתקדם לוועדה המקומית עם התוכנית כפי שהוצגה בוועדת השימור.
3. נושא התוספת על בניין מקורות יהיה לשיקול דעת הוועדה המקומית.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר (קול כפול), אורלי
 נגד: ליאור שפירא, אסף הראל

נושא מס' 5: בית אמריקה

מיקום וגבולות:

כתובת: שלמה המלך 35
 צפון: בית אסיה
 דרום: רח' שאול המלך
 מערב: שצ"פ
 מזרח: שפ"פ

רקע כללי:

קידום תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר הכוללת שימור מבנה ובינוי חדש.
 התוכנית נדונה בפורום מהנדס עיר.
 פרוטוקול מספר 23-004 מתאריך 202308/05

מתכננים:

מתכנן ראשי אדריכל: DLF אדריכלים
 אדריכל נוף: בהא מילחם – בהא מילחם אדריכלות נוף.
 תנועה: עירד שרייבר – דגש הנדסה.
 מודד: גטניו ברני – גטניו ושות' מודדים מוסמכים.

אדריכלי שימור:

אדריכל: שרי מרק/ אורי עמיר (אדם מקום בע"מ)

בעלויות:

חלקה 771 – קנדה ישראל.

מצב קיים:

בית אמריקה הינו מבנה בן 14 קומות בתכנית של כ-510 מ"ר לקומה, המשמש כמבנה משרדים. המבנה תוכנן ע"י המשרדים רכטר-פרי-זרחי, אריה שרון ומקס טינטנר אדריכלים. חנוכת המבנה נערכה ב-1971.

טיפולוגית המבנה מתאפיינת במגדל מצולע, בעל 4 חזיתות זהות לחלוטין לצד עמודים פינתיים משוננים עם תוספת "כנפיים" בחלקם העליון, רכיבים קונסטרוקטיביים בעלי נוכחות עיצובית משמעותית. מעטפת הבניין, בין העמודים, מתאפיינת במרקם דמוי שריג תלת ממדי ייחודי, המהווה שכבה נוספת העוטפת את המבנה. בנייה תקופתית של שימוש בבטון וזכוכית, עם שינוי קל של עירוב סגנוני בין הברוטליזם לפוסט מודרניזם. בית אמריקה מהווה חלק מ"מרחב היבשות" (הבניין הראשון שהוקם על פלטו) עליו חלה מדיניות "מרחב היבשות" (2020).

המתחם מתאפיין במרחב ציבורי אשר נגישותו ואיכותו אינם מיטביים: מרחב הכולל פתחי אוורור, אדניות צמחיה מוגבהות, מתקנים טכניים, אמצעי הפרדה, הפרשי מפלסים ואף שצ"פ שתוכנן במנותק - מסביבתו. המרחב בין הבניינים נטוש ברוב חלקי היום והלילה ובעל חזות מדורדרת.

מצב מוצע:

מטרת התכנית הינה לעודד התחדשות ושיפור מרחב בית אמריקה על ידי העצמת היקפי הבינוי, השימושים וחידוש המרחב הציבורי סביבו - השצ"פ ממערב והשפ"פ ממזרח. שיפור קישוריות ונגישות הולכי הרגל במתחם, שמירה וחידוש של חזיתות המבנה הקיים, הוספת שימושים מעורבים ותוספת בינוי חדש מעל המבנה ולצידו תוך ניסוח שפה תכנונית עדכנית המשלבת שמירת המבנה קיים ותוספת חדשה. הבינוי החדש יכלול תוספת של 16 קומות שעוטפות את המבנה הקיים ברובו, וחושפות את החזית המזרחית. המבנה יהיה בגובה כולל של 30 קומות. התוספת תאפשר את הרחבת תכנית המבנה בחלקו הדרומי, המערבי והצפוני. תוספת הבינוי החדשה מתוכננת תוך שילוב המבנה ההיסטורי - הותרת חזית מזרחית חשופה למרחב, ושאר חזיתות המבנה ישומרו כחלק פנימי לתוספת הבינוי העוטפת אותם.

מטרת הדיון:

3. הוספת המבנה לרשימת השימור העירונית.
4. אשור עקרונות התכנית הכוללות את שמירת מבנה בית אמריקה, והמלצה בדבר כך לוועדה המקומית.

חזות דעת מחלקת תכנון ושימור:

1. הוספת המבנה לרשימת השימור
2. קידום התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות בפרוטוקול הפורום ולחוו"ד הצוות.

מהלך הדיון:

חברי ועדה: דורון ספיר, חיים גורן כמ"מ של ליאור שפירא, אסף הראל, אורלי אראל

משתתפים מטעם הפרויקט: שלמה ברואריס, רפאל דה לה פונטיין, הילה רון סולר, שרי מרק, אורי עמיר, איל רונן, נופר גולדנברג

מוטי רוימי: בית אמריקה שנמצא במרחב היבשות, התכנית מציעה העצמת זכויות לפי תכנית המתאר תא 5000, ברח"ק של 12.8. מדיניות מרחב היבשות קובעת תוספת קומת הקרקע בלבד. וקובעת מבנה שלא להריסה. **דניאל דה לה פונטיין:** מציג את עיקרי התוכנית ממצגת. **ירמי הופמן:** זו פעם ראשונה שאנו דנים בסוגיה כזו, ויש בה הרבה דילמות. העמדה שלי הייתה שניתן לפתור זאת, יש להשאיר 2 חזיתות ולא מאחורי זכוכית. אנו ממליצים לקדם את התוכנית ולבדוק את הסוגיה העיצובית. המבנה מאוד חשוב.

אורלי אראל: כשהיזמים הגיעו הפניתי אותם לירמי. הגענו עם מסמך המדיניות של מרחב היבשות, מח' השימור תמכה בו, ומה שחשוב זה איך לפתח את המרחב הציבורי שיהיה נעים וזמין. זה הוצג למהנדס העיר ולכן זה מגיע לפה. מסכימה לעניין החזיתות השקופות.

הדס נבו גולדברשט: נעשו מספר חלופות אין מדובר בחלופה סופית. מאחר שאנו בהכנה של תוכנית אנו מבקשים לאפשר את המשך העבודה.

אסף הראל: מהזווית של השימור לא נעשה פה שימור כלל.

יעל אטקין: מה השימור פה? אלו ערכים אמורים לבוא לידי ביטוי? אין פה שימור ועושה עוול למרחב **שרי מרק:** לא שמעתי את המילה הרס, נעשה כאן חיבור מיטבי לטעמנו בין הקיים להתחדשות.

מדובר במבנה לשמירה ולא לשימור. העטיפה היא מאוד מודרניסטית. היום יש התחדשות המרחב, זה יקרה כי האבולוציה הכלכלית תחייב זאת. מבחינת השימור יש את הבניין בהתעצמותו זה הקשרים וההקשרים של הולך הרגל. אנו מציגים מבנה שלא נוגעים בו ומאפשרים את ההתחדשות עליו באופן קיצוני, בשל כך שולט החדש והמקורי **אורי עמיר**: היום המתחם לא עובד כמרחב אחד. כאן ניתנת משמעות חדשה לבניינים. לבית אמריקה אין חזית אחת ראשית.

דורון ספיר: מה עדיף להרוס ולבנות מחדש?

אסף הראל: לא נראה שיש פה שימור

חיים גורן: מכיוון שאישרנו את בית אסיה היום, יש להמשיך באותו קו. לדעתי יש פה תועלות ותנועה במרחב. המרחב פה מאוד ייחודי, גם אם אין פה שימור במובן הקלאסי. השאלה היא באמת אם מבחינה קונסטרוקטיבית יחזיק מעמד.

דניאל דה לה פונטין: ישבנו עם מהנדסים מומחים.

חיים גורן: יש עוד משהו במרחב הזה?

מוטי רוימי: בית אירופה בעתיד.

יעל אטקין: למה מכניסים את הבניין לרשימת השימור?

אורלי אראל: לעמדתנו זה שינוי טוטאלי אבל בהתאם לחוות דעת משפטית שקיבלנו אם אנו רוצים בתב"ע ומחליטים שבניין זה נשאר אנו חייבים להגיע לוועדת שימור.

ירמי הופמן: העיר היא מכלול, החלופה היא בין לא לשמר או ליצור מערך הרבה יותר מעניין וחי, אי אפשר להתווכח עם זה שיהיה דיון היסטורי. הולכי רגל יראו זאת.

אסף הראל: כשכל העיר מטפסת, השאלה איפה אתה צומח ואיפה אתה שומר?

אורלי אראל: תלוי מה הועדה המקומית קבעה, יש מקומות שעולים ויש מקומות ששומרים

דורון ספיר: זה המקום הקלאסי לעלות לגובה. אין ספק שזה מקום מעניין.

אסף הראל: זה נראה ממש כמו מידטאון

אורלי אראל: זה כמו החצר של IBM במנהטן. מבקשים להמשיך להתקדם עם בחינה של 2 חלופות ולבחון את צורת העטיפה על הבניין עצמו ונבוא עם החלופה כבר לדיון בוועדה המקומית

יעל אטקין: יהיה אפשר להגיש לנו את החלופה לפני הוועדה

אורלי אראל: רק כשבוע לפני הוועדה החומר מפורסם.

החלטה:

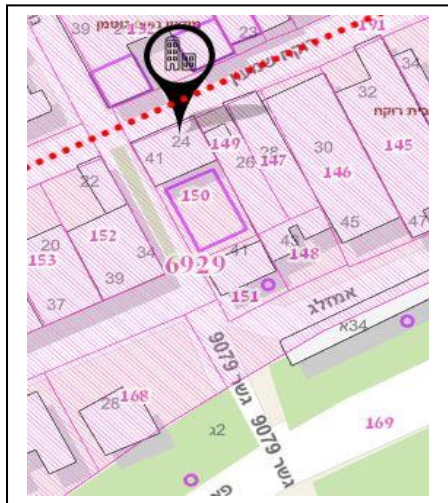
1. לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית,
2. להכניס את המבנה לרשימת השימור העירונית

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, חיים גורן, אורלי אראל
 נגד: אסף הראל

נושא מס' 6: רוקח 24

מיקום וגבולות: רח' רוקח שמעון 24, נווה צדק.



רקע כללי:

באתר באזור נווה צדק הוותיקה – מבנה מקורי דו קומתי מאבן כורכר, עם גג רעפים, בנוי בקו "ס" לרחוב רוקח ולסמטת נווה צדק, המבנה – בעל ערך ארכיטקטוני, היסטורי ומרקמי. במבנה השתמר חלק מהפרטים המקוריים.

המבנה נמצא באזור שהוגדר לשימור מכוח תכ' 2277 בו לא ניתן להרוס את הבנייה הקיימת. הבעלים מבקשים להרוס את המבנה הקיים.

מתכננים: אדר' גיא שריקי

בעלויות: מר סאבי מיונס

חוות דעת מחלקת תכנון ושימור :

את השכונה נווה צדק הוותיקה הוכרזה בתכנית 2277 כאזור לשימור, בו לא ניתן להרוס את הבנייה הקיימת, וזאת כדי לשמור על אופי השכונה ועל המרקם הבנוי האוטנטי, כפי שהוגדר כמטרת התכנית. התכנית אושרה בשנת 1989 כשהמודעות לשימור בארץ לא הייתה גבוהה, אך גם אז ידעו להעריך את האופי המיוחד של המקום ולקבוע את שמירתו. האזור הוגדר כמרקם בנוי לשימור גם בתכנית המתאר תא/5000. השכונה מתאפיינת בבנייה נמוכה במגרשים קטנים, נגזרים בין רחוב לרחוב, עם בנייה צפופה דו-חזיתית: חזית אחת בקו "ס" לרחוב והשנייה – בקו בניין 5.0 מ' עם גינה קדמית ובצדדים – בנייה נצמדת עם קירות משותפים. עם הזמן ערך שווי קרקע בשכונה עלה מאוד, בעלי מעמד כלכלי גבוה בוחרים לגור באזור ובעיקר מהסיבה שהאופי האוטנטי של המקום השתמר עד היום. נכון שניתנו בעבר מספר היתרי בנייה שכן אישרו הריסת בניין קיים באזור לשימור (כל אחד מסיבות מסוימות) והתוצאה מכך מלמדת כי שמירה ושיקום של הבנייה המקורית הקיימת או חלקים ממנה, מביאה ערך מוסף לשמירת האוטנטיות של המקום לאומת הבנייה החדשה. לפיכך, לא מצאנו לנכון לאפשר הריסת המבנה המקורי באתר זה.

מהלך הדיון:

חברי ועדה: דורון ספיר, חיים גורן כמ"מ של ליאור שפירא, אסף הראל, אורלי אראל

משתתפים מטעם הפרויקט: אדר' גיא שריקי, פרופ' אדר' אמנון בר אור, עוה"ד ענת בירן, מר סאבי מיונס

נדיה חמלניצקי: מדובר על תב"ע קדומה ששמרה על האזור. אינה מאפשרת הריסת מבנים אלא באישור מהנדס העיר מבנה דו קומתי היסטורי. בתכנון החדש מבקשים להרוס את המבנה אנו מתנגדים.

ירמי הופמן: הוצאנו חוות דעת מתיק מידע והבעלים מתנגד לחוות הדעת שלנו. הם רוצים להרוס ואנחנו לא.

עו"ד אפרת לרנר: פנינו לאחר קבלת תיק המידע, ביקשנו מהצוות המקצועי לבחון את בקשתנו מדובר בשרידים שאפילו אינו המבנה המקורי. צירפנו חו"ד של ארנון בר אור שהגיע למסקנה שהבניין הקיים לא קשור למה שנבנה במקום ובוודאי שאינו ראוי לשימור. אנו מסתמכים על 2277 שאינה מחייבת את השימור של המבנה הזה, היא קובעת הוראות אדריכליות ונותנת שיקול דעת למהנדס. לא מדובר בבניין שמוגדר לשימור. זה נכון שהבניין נבנה מלפני שנים רבות. המסקנה של חוות הדעת שלנו שאין הצדקה לשמר את הבניין. התשובה שקיבלנו מצוות השימור שהאזור הנו אזור לשימור. לא ברור לנו למה דווקא על הבניין הזה מופעל שיקול דעת הגורמת לאובדן שטחים שלא ניתן לנצלם בעוד שלאורך רח' שמעון רוקח נבנו בתים חדשים עם חצרות קדמיות, עם בינוי קטן יותר לחזית. אנו מציעים בדיוק את אותו הדבר על מנת לנצל את הזכויות ולקבל מיצע תכנוני ישים. למה במקרים דומים היתה החלטה אחרת. ברח'

נווה צדק 24 למשל אושר. ברח' שטיין 19 הבניין כולו נהרס למעט קיר בחזית. אנו מבקשים מהוועדה לשקול את בקשתנו

אמנון בר אור: מדובר בבניין שהיה ראוי בזמנו להיות היסטורי. עם השנים חלק הבניין נהרס. אנו מבינים את הצורך בשימור. שיקול דעת המחלקה נעשה ללא תיק תיעוד. הרחוב הוא בשיפוע מאוד חזק, אם נשאיר את הקיר לא נצל את כל הזכויות והבית יהיה עם הרבה מדרגות ובכדי לעבור ולקבל גובה ראש צריך הקלה שלא בטוח שנקבל אותה. זה ממש בית נכה.

גיא שריקי: יש הפרש של 2 מטר בין החלק העליון לתחתון. יש מפגש בין שני המפלסים, בין המבנה לשמר למבנה החדש. בנקודת המעבר אין מספיק גובה. כמו כן יש חלק בבית שאין אליו גישה מהבית אלא צריך לצאת מהבית. אנו לא יכולים לבנות בקומה א' את כל הזכויות זה נהפך לחלק מבודד מכל הבית. אי אפשר לקשר בין המרתף לקומת הקרקע, ההקלה ניתנת לגובה לגג לא לקומה הזו.

נדיה חמלניצקי: מדובר במבנה ההיסטורי בשכונה הוותיקה בין שכונות נווה צדק, בו התגורר הרוקח השכונתי. המבנה דו-קומתי מאבן כורכר, במבנה השתמרו מספר פריטים מקוריים, כמו פרטי נגרות. בתיאום תכנון בחנו מספר אופציות, קשה להגיד שבגרסת שימור המבנה המקורי ישנו הפסד שטחים, כי מדובר במבנה דו קומתי, שקיים בתוואי קו בניין 5.0 מ', המיועד להיות פנוי ולא מבונה. תכנון מהלכי המדרגות מותנה בקביעת מפלס הכניסה לבניין – בגרסה תכנונית שהוצגה נבחר מפלס הכניסה מנקודה הגבוהה ביותר בין המותרים, שרק מדגיש את הפרשי הגבהים הקיימים. בהתייחס לטענתכם שאושרה הריסת המבנים הקיימים בכתובות שציינתם, יש להגיד כי בשטיין 29 ורוקח 27 – שומרו מבנים המקוריים או חלקים מהם. אחווה 24 – מדובר במבנה תעשייתי שאינו תואם לאופי הבנייה באזור, אחווה 25 – מדובר בהיתר ישן מאוד מתקופת אישור התכנית, שלוש 18 – ההיתר לא מומש ומדברים על היתר שינויים.

אסף הראל: מה חשוב לשמר ?

ירמי הופמן: יש לנו גמישות מסוימת. מכיוון שאנו מרגישים שנווה צדק עוברת תהליך לא טוב בין היחס של בניה חדשה לשימור. מי שקונה בית בנווה צדק יודע שמדובר באזור לשימור. אין פה אובדן שטחים.

אפרת לרנר: מדובר במגרש של 175 מ"ר

אסף הראל: אם היו אומרים לכם שהתכנון יהיה בהתאם לקיר בקו אפס?

נדיה חמלניצקי: הבניה המקורית בנווה צדק מתאפיינת בכך, שאין מבנה קונסטרוקטיבי – מדובר בקירות נושאים מאבן כורכר, עם ריצוף מעל חול ללא רצפה קשיחה ועם תקרת רביץ מתחת לגג רעפים ולכן בדרישה לשימור מתייחסים בעיקר לשימור קירות המעטפת.

דורון ספיר: נעבור לדיון פנימי.

אסף הראל: אני מבין את הפרספקטיבה אבל צריך לסייע ולא להיות גיבור על חלש

נדיה חמלניצקי: אנשים רוצים לגור באזור לכבוד הערכים ההיסטוריים של השכונה, אבל איך שהם קונים מבנה קיים ישן בשכונה, הם מיד רוצים להרוס אותו ולבנות מבנה חדש במקומו.

אסף הראל: שישאירו את הקירות החיצוניים ושייבנו בפנים מה שרוצים

ירמי הופמן: השאלה מה המסר שאנו מעבירים לתושבים?

חיים גורן: המבנה הסמוך עבר שמור?

נדיה חמלניצקי: לא

יעל אטקין: תומכת בדעתה של נדיה, עליהם להציג חלופה. לבנות ולשמור על הקיים.

אורלי אראל: הצעת החלטה - יש להשאיר את שני הקירות החיצוניים שעל רחוב רוקח ונווה צדק כמעטפת ולחזור לתיאום תכנון עם מח' השימור. במידה ולא מגיעים להסכמה לחזור לוועדת שימור.

הצבעה: פה אחד

נושא מס' 7: הסרת המבנים ברחובות פרוג 31, 33 וגורדון 38 מתכנית השימור

מיקום וגבולות: רח' פרוג 31, פרוג 33 פינת גורדון 38



רקע כללי: 3 מבנים צמודים המצויים ב- חלקות שונות 2 המהווים מבנה אחד לשימור מתוקף תכנית השימור 2650. המבנים תוכננו באמצע שנות ה-30 ע"י האדריכלים רכטר ואורבך והיה שייך לבתי הבימה. הוצאת המבנים מתכנית השימור כבר נידון במספר וועדות לאור העובדה שבעלי המבנה ביקשו להוציא את מבנים אלו מתכנית השימור בשל חוסר יכולת לממש זכויות בניה וחוסר יכולת להחזיר את החזיתות הראשיות למצבן המקורי לאור השינויים המהותיים שבמבנים עברו מאז בנייתם.

בעלויות: פרטיים

מצב מוצע: הוצאת המבנים מתכנית השימור בתכנית בסמכות מחוזית עם תנאי להסרת תביעה.

דיונים קודמים בוועדת השימור:

1. פרוטוקול ישיבת וועדת שימור מס' 1201 מתאריך 18.3.12:

תמר טוכלר: היום לא ניכר קשר מספק בין המבנה המקורי לתכנית המוצעת. רחל וולנר גלעד: האם ניתן לשנות את החלופה המוצעת תוך הדגשת שימור המבנה הקיים בהתאם למקור? ירמי הופמן: תומך באשור עקרוני של התכנון המוצע, (התכנית המוצעת הינה ראשונית ויש לעבדה ולפרטה), מתנגד לחניה בחזית המבנה, החניה נוגדת את מדיניות תכנית השימור והועדה המקומית. שולי ידי: מציעה להחריג את המבנה ולהסב את המבנים לשימור בהגבלות מחמירות, מתנגדת לשינויים התקדימיים המוצעים במבנה הקיים. עודד גבולי: תומך בהוצאת המבנה מתכנית השימור 2650. שירה בנימיני: המלצת הוועדה המחוזית בנוגע למבנים אלה היתה להשאירם לשימור. דורון ספיר: נוטה להמליץ להוציא את המבנים מרשימת השימור, לאפשר הריסתם ובניה מחדש תוך שיחזור 2 הקומות המקוריות. הראלה אברהם אוזן: הפתרון המוצע להוציא את המבנה מתכנית השימור מצריך תב"ע. שולי ידי: מערכת הזכויות של המבנה נשענת על תכנית השימור 2650.

סוכם:

מחלקת שימור תבצע בדיקה נוספת ותבחן את הסוגיה לאור הדעות השונות שנשמעו היום, תוצאות הבדיקה יוצגו לוועדת השימור בישיבתה הבאה.

2. פרוטוקול ישיבת וועדת שימור מס' 1301 מתאריך 18.3.12:

התייחסויות:

דורון ספיר: לאור השינויים המהותיים שחלו במבנה ובסביבה: שינוי קומת העמודים, סגירת מרפסות בחזית ראשית ושינוי מפלס המדרכה, אין קשר בין המבנה המקורי למבנה הקיים, אי לכך ממליץ לאשר את הוצאתו מרשימת השימור, תוך דרישת שחזור החזית המקורית ורישום הערת אזהרה לפי סעיף 27. **אורלי אראל:** בהתאם לאמנות שימור בינלאומיות, שחזור מנוגש לשימור. אם יוחלט להוציא את המבנה מרשימת השימור, אין צורך לשחזרו, הבניה החדשה תהיה תואמת את תכנית הרבעים, בהתאם לסטנדרט בניה, סגנון ותכנון התואמים את הבניה היום.

עדי רוז: מתנגדת להוצאתו מרשימת השימור: המבנה שייך לבתי הבימה, חלק מרקמה קיימת, נבנה ע"י טובי האדריכלים של התקופה. הפתרון התכנוני למיצוי זכויות בניה המוצע ע"י אדריכלי השימור אמנם יוצא דופן אבל מקובל על מחלקת השימור.

שירה בנימיני: מציעה לבדוק תוספת ושינויים במבנה ללא הוצאתו מתכנית השימור ובסמכות וועדה מקומית בלבד. המבנה נדון בזמנו ע"י החוקר שמונה ע"י המחוז לדון ברשימת המבנים שהוגשה להם התנגדות, המלצתו היתה להשאיר את המבנה בתכנית השימור. הוצאת המבנה מרשימת השימור מותנית תב"ע בסמכות מחוזית.

שולי ידי: תומכת במימוש זכויות ללא הוצאתו מרשימת השימור, מתריעה בפני חשיפה לתביעת נזיקין. אם יוחלט להוציא מתכנית השימור, יוכל לקבל מידע על זכויות לבניה חדשה רק אחרי סיום תהליך הוצאתו מתכנית השימור.

איתי לינברג ואלון בן נון: אדריכלי השימור של המבנה: מבקשים להוציא מתכנית השימור מכיון שמימוש זכויות בניה בשלב זה אינו כלכלי. מבקשים להרוס את המבנה ולקדם תכנית למבנה חדש כולל תמריצי תמ"א 38, חניה תת קרקעית וכו'.

אליעז פולג, נציג וועד הבית: אם יוצאו את המבנה מתכנית השימור, ככל הנראה יסירו את התביעה כנגד ירידת ערך. רוחיק וולנר: תומכת בעמדת אורלי ומבקשת להבין מה יהיו ההשלכות של החלטה זו ביחס למבנים אחרים.

דורון ספיר: מדובר בדוגמא יוצאת דופן, לא תהיינה השלכות על מבנים אחרים.

תמר טוכלר: כתוצאה מהוצאת המבנה מתכנית השימור ומבניית מבנה חדש בהיקפי בניה גדולים עלול להתקבל מבנה גבוה שיפגע במרקם הקיים.

סוכס:

לאור שינויים במבנה הקיים ובגבהי הרחוב, אין הצדקה תכנונית להשאירו בתכנית השימור, אי לכך מוצע להוציא מתכנית השימור. התכנון החדש של המבנה יהיה בתאום מחלקת השימור לתזכר את האלמנטים הייחודיים של המבנה המקורי. אם הוועדה תחליט להוציא מתכנית השימור, בעלי המבנה יסירו את התביעה הקיימת נגד ירידת ערך.

3. דיון נוסף בנוגע להסרת מבנים נקודתיים מתכנית השימור במסגרת תכנית כוללת התקיים בוועדה מס' 2001 מתאריך 16.3.20 ובה נדון בין היתר מבנה בפרוג 31 (מתוך תפיסה כי 3 המבנים מהווים מבנה אחד)
- ובה **סוכס באשר לפרוג 31: מבנה שעבר במהלך השנים שינויים רבים. המבנה לא מומלץ להסרה מתוכנית השימור ויש להחזיר את המבנה למצבו המקורי.**
- מטרת הדיון**: ביטול ההחלטה של וועדת השימור מתאריך 16.3.2020, וחזרה להחלטה המקורית של הוועדה מתאריך 21.1.13 בדבר הסרת המבנים הללו מתכנית השימור, לאור שינויים במבנה הקיים ובגבהי הרחוב, אין הצדקה תכנונית להשאירו בתכנית השימור, אי לכך מוצע להוציא מתכנית השימור. התכנון החדש של המבנה יהיה בתאום מחלקת השימור לתזכר את האלמנטים הייחודיים של המבנה המקורי. אם הוועדה תחליט להוציא מתכנית השימור, בעלי המבנה יסירו את התביעה הקיימת נגד ירידת ערך.
- חוות דעת מחלקת תכנון ושימור**: לאור השינויים הרבים שחלו במבנים הקיימים ובגבהי הרחוב, אין הצדקה תכנונית להשאירו בתכנית השימור, אי לכך מוצע להוציא מתכנית השימור. התכנון החדש של המבנים יהיה בתאום מחלקת השימור לשם תזכור האלמנטים הייחודיים של המבנים המקוריים.
- תנאי להוצאתם מתכנית השימור הינה הסכמה של כל הבעלים והסרת התביעה הקיימת נגד ירידת ערך.

מהלך הדיון:

חברי ועדה: דורון ספיר, חיים גורן כמ"מ של ליאור שפירא, אסף הראל, אורלי אראל

ירמי הופמן: מבנים ברחוב פרוג, מבוקש להוציאם מתוכנית השימור ולתכנן תכנון חדש. מבקשים לאשר את ההחלטה משנת 2013.

אורלי אראל: כשמוציאים מתכנית השימור תחול על זה תוכנית רובע 3. יש הנחיות לאזור 3, תב"ע עם הנחיות ספציפיות, זה באחריות אגף הרישוי.

עדי רוז: ממליצה שבמסגרת הבניה החדשה תהיה התייחסות לאזכור האלמנטים הייחודיים של המבנה המקורי.

אורלי אראל: אני מתנגדת לכך.

דורון ספיר:

החלטה: אנו מאשרים את ההחלטה וחוזרים על החלטת הוועדה משנת 2013. התוכנית שתקודם תכיל על חלקות

אלה את תוכנית רובע 3, ללא אזכור השימור. בעלי המבנה יסירו את התביעה הקיימת נגד ירידת ערך.

הצבעה: פה אחד.

נושא מס' 8: הוצאת דרישת שיפוף למבנה לשימור באזור ההכרזה – עדכון

רקע כללי:

במהלך השנים האחרונות עיריית ת"א פועלת לקידום שיפוף חזיתות מבנים מתוקף חוק העזר העירוני, המחלקה לשיפוף חזיתות מבנים קובעת מדי שנה רחובות ואזורים לשיפוף ובהתאם לכך נשלחות דרישות שיפוף. הנחיות השיפוף מתייחסות לחזיתות המבנה כדוגמת תיקוני טיח, צבע, תשתיות וכו', כמו כן, בכל דרישה מצורפת הפסקה הבאה:

הערה לבניין לשימור:

ההנחיות לעיל אינן מהוות הוראות לשימור אלא דרישות לשיפוף. יחד עם זאת מאחר ומדובר במבנה לשימור הוא כפוף להוראות החוק הנוגעות לשימור ויש לבצע את העבודות בתיאום עם מחלקת השימור, לרבות על מנת שלא לפגוע בערכי השימור. עד כה נשלחו מאות דרישות, הנושא מטופל בשת"פ בין המח' לשיפוף חזיתות, עזרה ובצרון ומח' השימור, מדי שנה מוקצה סכום משמעותי למענקים והלוואות במסגרת קרן השימור והלוואות של עו"ב.

הנושא שעולה לדיון הינו בעקבות עתירה שהוגשה כנגד העירייה לביה"מ המחוזי בעניין שד' בן גוריון 72

מדובר בעתירה המנהלית שהוגשה כנגד דרישת השיפוף והחלטת וועדת ההשגות, עיקר הטענות בעתירה הן לעניין דרישת פתיחת מרפסות.

- בית המשפט קבע שעל הצדדים להידבר ולהודיע על כך לבית המשפט. (עת"א מיוצגת ע"י עו"ד דיקלב טואשי).
- העותרים יסכימו לבצע עבודות בחזית אם נוותר על הדרישה לפתיחת מרפסות.
- בתאריך 5.12.2022 התקיימה פגישת התייעצות בנושא עם עו"ד עוזי סלמן, עו"ד הראלה אברהם וצוות שיפוצי חזיתות על מנת לבחון הצעת פשרה רלוונטית, בה סוכם שיש להיוועץ עם הגורמים המקצועיים בנושא שימור: מנהל מח' השימור, סגנית מה"ע ומנהלת אגף תה"ע ומה"ע. לאחר קבלת עמדתם יש לקבל אישור של ועדת השימור.
- **הנושא נדון בישיבה שהתקיימה בלשכתו של מה"ע 12.12.22, הועלו מספר חלופות וסוכם לבצע שיפוף בבן גוריון 72 ללא פתיחת המרפסות.** ברישיון שיפוף יש לעשות הפרדה מוחלטת בין שימור לשיפוף. לא לפגוע באותם אובייקטים בעייתיים. קודם כל בטחון המשתמש, אחידות, אסתטיקה וניקיון. **סוכם שיש לאשר סיכום זה מול ועדת השימור.**

סיכום: חברי ועדת השימור אישרו במייל חוזר קידום רישיון שיפוף לבן גוריון 72, ללא דרישה לפתיחת מרפסות.

מהלך הדיון:

חברי ועדה: דורון ספיר, חיים גורן כמ"מ של ליאור שפירא, אסף הראל, אורלי אראל
ירמי הופמן: מדובר בדרישת שיפוף שהוצאה למבנה עם מרפסת סגורה הנושא נדון במערכות משפטיות המלצת השופטת הייתה לשוב ולדון בין הצדדים.
 ההמלצה שלנו להשאיר ולהתקדם
דורון ספיר: קיבלנו את החומר לפני מספר חודשים. אנו נאשר את ההחלטה הזו פה אחד

**נושא 9: החלטת ועדת ערר לעניין פיצויים והיטל השבחה בגין תוכנית השימור 2650' – עדכון
חברי ועדה: דורון ספיר, חיים גורן כמ"מ של ליאור שפירא, אסף הראל, אברהם פורז, אורלי אראל**

ירמי הופמן: מעדכנים את הוועדה כי לפני כשבוע וחצי התקבלה החלטת ועדת הערר בנושא תביעת הפיצויים של תוכנית 2650'. הועדה פסקה בשלושה נושאים. לעניין נושא היטלי השבחה, נקבע שאין עילה לגבות היטלי השבחה על מבנים לשימור. לעניין התביעות העוסקות בירידת ערך עקב קביעת המבנים לשימור נקבע שאין ירידת ערך למבנים. ההחלטה שלישית בעניין תביעות בגין העברת זכויות ממבנים בהגבלות מחמירות קבעה שלא לדון בנושא מכיוון שהמועד הקובע הוא מועד אישור התוכנית להעברת זכויות.