י״ב טבת תשפ״א
27 דצמבר 2020

# פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 2-20-0026 תאריך : 16/12/2020 שעה : 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

**הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק**

| מס׳ החלטה | מספר בקשה | מספר תיק בניין | כתובת הנכס | מהות הבקשה | מס׳ דף |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20-1552 | 3729-001 | נמל יפו 1 | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית | 1 |
| 2 | 20-1553 | 3031-002 | נמל יפו 3 | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית | 8 |

י״ב טבת תשפ״א
27 דצמבר 2020

# פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 2-20-0026 תאריך : 16/12/2020 שעה : 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה״ה :

| | | |
|---|---|---|
| חברי הועדה : | דורון ספיר, עו״ד | מ״מ ראש העירייה יו״ר ועדת המשנה לתכנון ובניה |
| | מאיה נורי | חברת מועצה |
| | גל שרעבי | חבר מועצה |
| | אופירה יוחנן וולק | מ״מ וסגנית ראש העירייה |
| | אסף הראל | חבר מועצה |
| | ראובן לדיאנסקי | סגן ראש העיר |
| | חן אריאלי | סגנית ראש העירייה |
| | אלחנן זבולון | חבר מועצה |
| נציגים בעלי דעה מייעצת : | מלי פולישוק | נציגה בעלת דעה |

נעדרו ה״ה :

| | | |
|---|---|---|
| חברי הועדה : | ציפי ברנד פרנק | חברת מועצה |
| | מיטל להבי | חברת מועצה |
| | רועי אלקבץ | חבר מועצה |
| נציגים בעלי דעה מייעצת : | אדר׳ חגית אלדר | מ״מ נציגת שר הפנים |
| | אדר׳ טלי דותן | מ״מ נציגת שר הפנים |
| | אדר׳ עמית גולדשטיין | מ״מ נציג שר הפנים |
| | נילי יוגב | נציגת השר לאיכות הסביבה |
| | טל בן דוד כהן | מ״מ נציגת השר לאיכות הסביבה |
| | אינג׳ לזר פלדמן | נציג שר הבינוי והשיכון |
| | אינג׳ ולרי פוהורילס | נציגת שר הבריאות |
| | רפ״ק מוטי מאירי | נציג שר המשטרה |
| | גילי טסלר-אשכנזי | נציגת מינהל מקרקעי ישראל |
| | משה רענן | נציגת כיבוי אש |
| | אדר׳ בתיה מלול | נציגת מינהל התכנון |
| | דייגו ברקן | נציג רשות העתיקות |

| | | |
|---|---|---|
| נכחו ה״ה : | אדר׳ אודי כרמלי | מהנדס העיר/מזכיר הועדה |
| | עו״ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה |
| | עו״ד פרדי בן צור | מזכיר ועדת בניין עיר |

| | | |
|---|---|---|
| מרכז הועדה : | עו״ד שרון אלזסר | מרכזת הועדה |
| | לימור קנדיל | ע. בכירה למרכזת הועדה |
| | רחלי קריספל | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה |

# פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
# נמל יפו 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר:** | 20-1552 | **גוש:** | 7426 **חלקה:** 10 |
| **תאריך בקשה:** | 26/11/2020 | **שכונה:** | יפו העתיקה,נמל יפו |
| **תיק בניין:** | 3729-001 | **סיווג:** | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית |
| **בקשת מידע:** | 202002121 | **שטח:** | 8526 מ"ר |
| **תא' מסירת מידע:** | 23/11/2020 | | |

**מבקש הבקשה:** עיריית תל אביב יפו
אבן גבירול 69 , תל אביב - יפו *

**עורך הבקשה:** קיסלוב תאה
מזל דגים 6 , תל אביב - יפו *

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**
שימוש המקום כיום : בהיתר הפרויקט בהקשמה בשלב השלד,

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נגר ישי)

**תכנית 2378א הינה תכנית ייחודית המתירה הן שימור והן שיחזור זאת מאחר והיא עוסקת בסיטואציה יחודית של שימור מבני מחסנים העשויים פלדה הנמצאים בקו ראשון לים וחשופים במשך עשרות בשנים ללחות ומלח, באופן המחייב קביעת הוראות שיתנו מענה למצב קונסטרוקציית הפלדה והמסבכים. עם השלמת חשיפת הקונסטרוקציה ובחינת מצבה, עודכן מפרט הבקשה להיתר כך שישקף את העבודות שבוצעו בהתאם להיתר. למעלה מן הצורך ולאור שיג ושיח שהתקיים עם המחוז בעניין זה יובהר כי האלמנטים הארכיטקטוניים שאושרו בהיתר הבניה מיום 13.3.2019 מידתיים מבחינת היקפם, ראויים מבחינה אדריכלית, משתלבים היטב מבחינה שימורית ונדרשים לצורך הנגשה ושיקולי בטיחות של דרכי מילוט.**
**נוכח זאת ניתן לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 19-0144 לשיקום ושיפוץ מחסן 2 - מבנה לשימור בנמל יפו (מגרש 41 לפי תב"ע 2378א), הכוללים: הריסות- סגירת אלומיניום, חלוקות פנימיות וגדר מתכת בשטח המגרש. שימור, החלפה ושיחזור של חלקי המבנה, החלפת מעטפת בהתאם להנחיות קונסטרוקטור ומחלקת שימור.**

**תנאים בהיתר**
1. מילוי כל הדרישות וההתחייבויות המפורטים בהיתר מס' 19-0144.
2. מילוי דרישות מחלקת שימור.

**הערות**
ההיתר הינו לשינויים כלפי היתר מספר 19-0144 לשיקום ושיפוץ מחסן 2 בנמל יפו, הכוללים :
שימור, החלפה ושיחזור של אלמנטים קונסטרוקטיביים ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

## תיאור הדיון :

**אודי כרמלי:** אנחנו מתחילים בישיבת רישוי נקודתית מיוחדת, בגלל שאנחנו נמצאים באמצע הליך משפטי. אני אסביר באופן עקרוני מה אנחנו נדרשים לאשר כאן, ירמי יסביר הסבר מלא על כל התהליך כי זה הגיע לבית המשפט. חשוב שתקבלו את כל הרקע. מדובר בפרויקט עירוני שמנוהל על ידי חברת אתרים בנמל יפו. שני מחסני הנמל, התחילו בביצוע לפני כשנה. יצא היתר ברשות הרישוי לפני כשנה.

**ראובן לדיאנסקי:** ההיתר יצא ברשות רישוי שאישרה את פיר המעלית החיצונית ואת הגשר המחבר?

**אודי כרמלי:** לא נדרשו שם הקלות. היעוץ המשפטי והצוות המקצועי סבורים כי ההיתר חוקי ותקף לכל דבר ועניין. אני מזכיר: המטרה בסופו של דבר של הפרויקט זה לשמר, לשקם ולשחזר את מחסני הנמל. אני מניח שכולכם מכירים את עמדת הוועדה המקומית. אנחנו לא אוהבים את המילה שחזור. בגלל התב"ע הספציפית, המקרה המיוחד, האופציה לשחזר נמצאת בתב"ע. ההיתר לא נקט בלשון פעילה בנושא של שחזור, אבל כן נתן את המנדט למהנדס העיר להחליט על שינויים בזמן הביצוע, באישור מחלקת השימור, וזה בדיוק מה שנעשה. לפני כחצי שנה בערך הייתה לי פגישה עם המחוז בעקבות התעוררות של המועצה לשימור אתרים. זה היה בעניין בית המכס בזמנו, זה היה ממש ערב הריסת בית המכס וגם הנושא הזה עלה והמחוז שאל איך מבצעים פרויקט ,שהוא בעצם הריסה מוחלטת של קונסטרוקציית הברזל ולא ציינתם זאת בהיתר בצורה ברורה? אלא שבהיתר מופיע סימון שהקונסטורקציה קיימת עם הערה, שדיברתי עליה קודם, ששינוים בביצוע יכולים להיות באישור מהנדס העיר, ואישור מחלקת השימור וכו'. שני דברים: 1. אנחנו מתייחסים להיתר שאנחנו מביאים עכשיו כהיתר שינויים המתאים את עצמו לעבודות. התחלנו בעבודה עליו כבר אז .בעצם, עבודה כזאת זה לא יום ולא יומיים. עד שפותחים תיק מידע. הבקשה לתיק המידע הוגשה לפני 3 חודשים, בדרך, לפני כחודש בערך הוגש ערר מטעם אחד השכנים שפנה למחוזי והמחוזילא קיבל את הערר שלו. הוא פנה לעליון והוא מנסה לעצור את הפרויקט משיקוליו. העליון, וזאת הסיבה שאנחנו נמצאים כאן, ביקש תגובה גם מאיתנו וגם מהוועדה המחוזית. הועדה המחוזית יצאה באיזו אמירה שאומרת שההיתר הזה לא תואם את התב"ע. הסיפור של ההריסה כן מצוין, לא מצוין, תיכף נפרט זאת בפרוטרוט. חשוב לנו להגיד שעמדת הוועדה המחוזית משוללת כל יסוד. היינו בישיבה לאחר מכן, הראלה תרחיב בנושא זה. המחוז לקח צעד או שני צעדים אחורה, הבינו שהם כאן התערבו במקום שלא היו אמורים להתערב בו לדעתי. חשוב שתבינו את הרקע העובדתי. אחת הטענות שנאמרו, שבפועל, אותו אישור שניתן לעבודות, חוות דעת מהנדס העיר לא ניתנה על ידי מהנדס העיר גופו. הבקשה לשינויים מוגשת על ידי מהנדס הרישוי, ישי נגר, ולא רשום שזו חוות הדעת שלי. כל חוות דעת מהנדס הועדה ניתנת בשמי, והיא חוות דעת עקרונית. אני חושב שירמי יסביר את מערך השיקולים לעניין שימור מול שחזור קונסטרוקציות ברזל, מה זה אומר, מה העבר של מחסני יפו ומה העתיד שלהם. מה שאני מדגיש שוב, זו בקשה להיתר שינויים שהתחלנו לעבוד עליה לפני כמה חודשים, בעקבות הבקשה של המחוז היא מגיעה עכשיו לדיון, לא בהכרח היינו מביאים אותה עכשיו אם המחוז לא היה מבקש. אנחנו מדברים על היתר שנעשה בשטח לאחר שנלקחו שיקולים בשטח ואנחנו מביאים זאת בבהילות בגלל הנושא של העתירה המשפטית. חשוב לי להבהיר: הבקשה היתה מגיעה בלי שום קשר ובלי שום לחץ משפטי, זה היה מגיע לכאן לרשות הרישוי ו/או לוועדה בהתאם לצורך בכל מקרה, כמו כל היתר אחר.

**ראובן לדיאנסקי:** אני רוצה לומר משהו מקדמי. מכיוון שזה נכנס מחוץ לסדר היום וקיבלנו את זה רק בימים האחרונים כל הנושא בהקשר של הרישוי לא הגיע לכאן לוועדה במסלול של רשות רישוי. ראוי שנקבל הצגה של התב"ע עצמה. דבר שני, לפי מה שאני מבין, אין פה כבר עניין של שימור, כי אין שום דבר על הקרקע. כל הברזלים שהיו והקונסטרוקציה איננה. צריך להוציא כנראה את המושג שימור. אם כבר זה שחזור. אני לא מבין את ההבדל בין הקונסטרוקציה חלודה לא חלודה אל מול האנגר 1 ששומר ולא שוחזר. ובנוסף לזה יש ליד את בית המכס המקורי ולא את הבניין שנהרס, הבניין המהווה משרדים של הנמל, מה הדין לגבי המקום הזה? האם זה שימור, הולכים לשחזר ו/או להרוס אותו?

**אסף הראל:** איפה שהמלון יהיה?

**ראובן לדיאנסקי:** זה בית המכס, אחד שנהרס, צופי ים המקורי.

**ירמי הופמן:** בית המכס העותומני נהרס. הוא לא קיים יותר. הסיפור הוא לא רלוונטי למציאות.

**ראובן לדיאנסקי:** המבנה שאתה ציינת שהופך להיות מלון, מה הוא שימש בהיסטוריה?

**ירמי הופמן:** טרמינל הנוסעים. המועצה לשימור אתרים, כתבה שבית המכס משמש מזה מאות שנים. עובדתית זה לא נכון. הוא שימש בפועל 3 שנים.

**ראובן לדיאנסקי:** הוא מוגדר לשימור?

**ירמי הופמן:** כן, הוא מבנה לשימור. שאלה ראשונה שלך היתה בעניין התב"ע, התב"ע של שימור שחזור של מחסני הנמל היא תב"ע יוצאת דופן בתל אביב לעניין השימור. ואני אעשה הבחנה ברורה. בדרך כלל התב"עות לא מאפשרות שחזור, הן מחייבות הליך של שימור. בתוך תהליכי העבודה של שימור בתל אביב לעיתים אנחנו נדרשים להחליף חלק קיים בחדש. קיר נופל, חלק ישן, אנחנו צריכים להחליף ולתקן כמו שאנחנו מתחזקים מנוע של אוטו. זה לא שחזור זה שימור. יצאנו מתוך גישה מקסימלית לשמר ולא לשחזר. נספח השימור של התב"ע כותבת באותיות קידוש לבנה בגדול פעמיים שימור או שיחזור. היא נותנת את מרחב שיקול הדעת לנו כאנשי מקצוע ולכם כוועדה וזאת תב"ע נדירה, זה כמעט לא קיים בתל אביב. כשהתחלנו את הפרויקט הזה אמרנו ניגש בגישה מחמירה, כמה יותר לשמר כדי לשמור על הערכים ההיסטוריים של המבנה הזה. ידענו שנצטרך להחליף חלקים מפלדה, יש אבחנה ברורה בין מבנה אבן או מבנה בטון לצורך העניין שזאת בנייה רטובה למבנה פלדה. מבנה פלדה עשויים מפריטים שכולם תלויים אחד בשנים, אם פריט אחד רקוב כל המערכת עלולה לקרוס וצריך להבין את זה. קיבלנו חוות דעת מלפני 6 שנים, של מהנדס יובל אכברט שאמר המערכת הולכת ומתפוררת. חוות דעת שנייה, במהלך הביצוע ממהנדס יעקב ליבני שאמר שצריך להחליף את החלקים,

כשהבנו שצריך להחליף יותר חלקים למעשה את כל חלקי המערכת, הנחנו גם אנחנו כמחלקת השימור וגם מהנדס העיר את עורכי הבקשה להתחיל הליך שינוי להיתר, זה נוהל סטנדרטי בכל תהליכי השימור בתל אביב. בזמן העבודות כשאנחנו מגלים שקיר מסוים צריך להחליף אותו ולא לשמר אותו או תקרה או חלק של תקרה אנחנו מנחים את עורכי הבקשה להתחיל לקדם היתר שינויים בתנאי שאנחנו יודעים שני דברים. אחד, שזה נעשה בתום לב, ודבר שני ההליך לא יסתור את הוראות התב"ע, כלומר לא יגיע למצב שיגיע לוועדה והיא לא יודעת על השינוי הזה. שוב הכל כפוף לחוות דעת מקצועית שלנו שזה בסדר, שלא מהווה פגיעה בערכי הבניין וערכי השימור וזה המקרה שעמד פה לפנינו בדיוק מה שקרה.

**ראובן לדיאנסקי:** זה מה שהיועצת המשפטית אומרת, שזה לא סותר את התב"ע? אני יושב פה ושומע מה שאתם אומרים, אבל להכיר את התב"ע אני לא מכיר.

**הראלה אברהם אוזן:** אני מניחה שקראת את הדרפטים שנשלחו בשבוע שעבר. אנחנו כאן כדי להציג לכם את התמונה המלאה. בשני הדרפטים של שתי הבקשות נאמר שהן בהתאמה לתב"ע 2378 א'. כל הסעיפים שרשומים פה רשומים על דעת היעוץ המשפטי, זה הוראות שכתובות בתב"ע. בשבוע שעבר השתתפתי בישיבה במשרדי הועדה המחוזית יחד עם ירמי הופמן ועם הלל הלמן. נתנו להם הסבר פנים אל פנים ולא בשיחת זום ולכן נסענו לשם פיזית .וזה נכון התב"ע הזו היא חריגה, אין תב"עות כאלה בתל אביב שמשתמשות במילה שיחזור אבל היא עשתה את זה. לא סתם מי שכתב את התב"ע השתמש במילה שיחזור, גם בתוכן שלה בתקנון , גם בנספח השימור המילה שחזור מופיעה פעמיים ,כי הבינו כשמדובר בקונסטרוקציה של פלדה שזה משהו אחר, זה לא שימור של אבן ו/או בטון. התב"ע בהחלט מאפשרת פה שיחזור. אנחנו לא אוהבים שיחזור ולא רוצים שחזור ולכן היתר הבנייה היה בתפיסה של שימור. הפלדה והמסבכים, מסומנים לשימור ולא להחלפה. ההליך המשפטי התחיל להתגלגל, יש לנו פה עותר בשם צבי חפץ והוא פנה באוגוסט 2020 וטען כי אנחנו לא עובדים על פי ההיתר ואנחנו נתנו לו את התשובות שנתנו, לאחר בדיקות משפטיות שלנו ושל השימור. המענה לא סיפק אותו והוא הגיש עתירה מנהלית. בעתירה המנהלית התבקש צו ביניים ואנחנו הגבנו לבקשה לצו הביניים. הועדה המחוזית בחרה שלא להגיב לבקשה לצו ביניים, והוחלט לא לתת צו ביניים. העותר הגיש ערעור לבית המשפט העליון, שם לראשונה הוגשה תגובת הועדה המחוזית ואנחנו נדהמנו לראות את התגובה. נטען בה שבהיתר אולי נפלו שגיאות שקשורות לאותם אלמנטים אדריכליים שעוד מעט ירמי ידבר עליהם ,שזה נושא שהיה פתור מבחינתנו. אנחנו הופתענו.אני חייבת לומר, מצוין בתגובה שלהם שהיא הוגשה בהתבסס על העובדות שידועות להם, אמירות שניתן להבין מה שנקרא, על סמך מה שהם ידעו ממידע שאני לא יודעת מאיפה יש להם את המידע הזה, וזו הסיבה שאנחנו נסענו לשם כדי להבהיר להם ולהסביר בצורה הכי ברורה שלא תהיה אי הבנה. הרושם שלי מהפגישה הוא שהם השתכנעו במובן שהם ראו שגם לאלמנטים הארכיטקטוניים האלה שהוספו שיש להם בסיס בתב"ע ושלשטח שלהם יש בסיס בתב"ע ויש אפשרות להוסיף אותם.

**ראובן לדיאנסקי:** התב"ע הזאת גם מסדירה את האנגר 1?

**הראלה אברהם אוזן:** את כל המחסנים, אתה שאלת על האנגר 1.

**ירמי הופמן:** אנחנו לא בעד שיחזור. אנחנו לא רוצים לקדם את התפיסה הזאת בעיר שבדרך כלל מובילה בפועל להריסת של מבנים כדי להגיע לשחזור. חד משמעי זה מקרה אחר! הוא יוצא דופן ויש לו הגדרה משלו. הנושא השני זה הנושא של האלמנטים האדריכליים, התב"ע מאפשרת איזשהו מרחב של שיקול דעת לוועדה בעניין איזה אלמנטים ניתן להוסיף למבנה, כשהראייה שלנו שזה אלמנטים המשרתים את המטרות גם של השימור וגם של השימוש החדש של המבנה. אנחנו רוצים שהציבור שיגיע למבנה שיראה אותו שיחווה אותו. אחרת כל המאמץ ,הכסף והאנרגיה שאנחנו משקיעים בסופו של דבר לא משרת את המטרה. לכן כדי להנגיש אותו, עשינו הליך של תכנון מפורט עם המתכננים,בחנו כל בקשה באופן ענייני, אחד שהיא עומדת על פי כל ההנחיות ושתיים שהיא הולכת לשמש את מטרות של הבניין. מדובר במעלית, מדובר בגרם מדרגות, מדובר בחיבור בין הבניין לשתי הפונקציות האלה, ומדובר במעבר – גשר שמאפשר לאנשים מרחב מילוט מחוץ לבניין במקרה של שריפה ודרכו ניתן לראות את הדופן המערבית של הנמל, את אזור הדייגים. המבנה הוא מבנה אטום וזה מחזק את הערכים של הבניין, כי הערכים הם לא רק ארכיטקטוניים, ערכים הם ערכים של שימוש, הרי אנחנו מדברים על נמל, ונמל בלי דייגים זה לא נמל. אז זאת הייתה הזדמנות, מצד שני עמדנו על זה שהשטח לא ישמש נגיד כמרפסת, לא יהיה ניתן להרחיב את השימושים כלפי חוץ ועמדנו על זה שתהיה הפרדה פיזית בין המעבר לבין החלקים הפנימיים של הבניין לבין דופן של הבניין, כדי כאנשים יוכלו לזהות לראות מה המבנה המקורי ומה הם החלקים הטכניים שעוטפים אותו מסביב. לכן ממש דרשנו ניתוק פיזי בין המערכות. גם ניתוק מבפנים וגם ניתוק מבחוץ. אין שום דרך להנגיש את החלקים הפנימיים למעט היציאות עצמם, יציאות החירום של הציבור. גם הוועדה המחוזית התייחסה לנושאים האלה, אני רוצה להתייחס למושג אחד שהוועדה אמרה, זה מושג של אפשרי. לאחר הישיבה שהתקיימה לפני שבוע, הוציאה חוות דעת : אני מצטט משפט אחד : **"הוספת אלמנטים מינוריים שעניינים הנגשה או בטיחות הם פרשנות תכנונית אפשרית לגבי הסעיף"** שיקול הדעת הוא של הוועדה. אני פה נותן את חוות דעתנו גם במהלך התכנון וגם במהלך ההיתר שהפרשנות היא הכי מינורית שיכולה להיות. אנחנו מוסיפים הכי פחות מעליות שאפשר, הכי פחות מדרגות שאפשר, לכן ההמלצה שלנו היא לאשר את ההיתר.

**ראובן לדיאנסקי:** הגשר שמחבר בין שני הבניינים, אמרת שיש היבט אם יש דליקה, שאנשים יכולים להימלט ממקום למקום, זאת דרישה של מכבי אש?

**ירמי הופמן:** יש נספח בטיחות המצורף לבקשה להיתר.

**ראובן לדיאנסקי:** אתה אומר בצורה ברורה שיש דרישה של מכבי אש להתקין גשר שמחבר בין שני המבנים כי זה לצורך העניין בטיחותי.

**ירמי הופמן:** כן, שמחבר לא בין שני המבנים שמחבר בין מבנה לגרם המדרגות, זה נכון לכל אחד מהם ושניהם משתמשים בגרם המדרגות. במקרים שבהם רוב המבנים בתל אביב יש הבחנה בין בנייה חדשה לבין שיפוץ שימור, הליך שימור הוא מורכב אף פעם לא תוכל לגלות מה יש בקירות. בתוך תהליך העבודה הרבה פעמים אנחנו מגלים שהעבודות לא יכולות לעשות בדיוק כמו שתכננו בהתחלה, אנחנו בוחנים כל מקרה לגופו ומאשרים במהלך הביצוע לקבלנים או ליזמים לעשות שינוי מינורי שוב בתנאי שהשתכנענו שזה מחויב ומתחייב. במקרים כאלה אנחנו לא עוצרים עבודות, לא מוציאים צווי הפסקת עבודות יש לזה שתי סיבות: אחת שיש הליך קיים שמאפשר להמשיך להתקדם בעבודה, קידום שינוי להיתר, והסיבה השנייה אם נעצור את העבודות לא יהיה שימור בתל אביב, המשמעות הכלכלית של עצירת עבודות, כל פעם נצטרך לעצור פרויקט והיא תפגע במטרות השימור.

**ראובן לדיאנסקי:** אבל אין שינוי מינורי, אין פה שימור.

**ירמי הופמן:** יש שינוי מינורי, במידה ובתב"ע רגילה לשימור היה נדרש שינוי כזה, זה היה שינוי מזורי, היינו צריכים לעצור ולראות איך אנחנו מקדמים שינוי תב"ע בשביל לאפשר את זה. מאחר וזה עומד בתוך המגבלות של מה שהתב"ע מאפשרת וניתן לאשר, שזה שחזור, מבחינתנו זה שינוי מינורי לא רואים שום בעיה לעדכן את זה. אנחנו מצטערים שזה קורה, אנחנו מאוד התאכזבנו ,יצאנו לשטח לבדוק כמה מהרלסים כן להשאיר וכן משמרים, שאנשים יוכלו לבוא ולראות כמה חלקים שהם מקוריים.

**ראובן לדיאנסקי:** השחזור הוא אחד לאחד? האם בתוך המבנים עצמם יש תוספת של קומות של חללים שלא היו בעבר?

**ירמי הופמן:** קודם כל ברמה התאורטית שחזור הוא אף פעם לא אחד לאחד. הבית הלבן הוא מבנה משוחזר, הוא מבנה מקורי שנשרף לפני כמה מאות שנים ושוחזר אחד לאחד. לצורך העניין כרגע הנוטרדם שנשרף הוא משוחזר, עובר תהליך של להחזיר אותו בדיוק למקור, אך זה לא יהיה המקור זה שחזור. החלקים שמשתמשים בהם היום לעולם לא יכולים להיות החלקים שהשתמשו בהם לפני 200 שנה .העץ לא יהיה אותו עץ, הברזל לא יהיה אותו ברזל. במקרה הזה יש שינוי שאני מודע אליו, והמלצתי לאשר, זה גודל של רלס פלדה סטנדרטי. יש רלסים של פלדה יש להם מידות של יצרנים של אורך ורוחב, אנחנו יודעים שהרלס המקורי היה במידה קצת אחרת, והיינו צריכים לקבל החלטה האם לוקחים רלסים שיש בשוק, אני מדבר על עלויות של מאות אלפי שקלים אם לא מליונים, או לייצר רלס חדש שהוא חיקוי של הרלס המקורי בדיוק במידה, המשמעות הכלכלית של זה היא בלתי נתפסת, וחשבנו שבגלל ההבדל של 2 ס"מ בגודל זה הבדל שהעין לא יכולה להבחין בו, והאינטרס הציבורי לאפשר את השינוי המינורי הזה, העין לא תוכל להבדיל וזה יאפשר את המימוש של הפרויקט.

**ראובן לדיאנסקי:** אני יותר התכוונתי ליצירת חללים חדשים וקומות וחנויות ושימושים כאלה ואחרים, לצורך העניין אנחנו מגדילים את הזכויות ואת האפשרות להקמת חללים כאלה ואחרים בתוך המבנה עצמו, ואם זה כך ויהיו יותר קומות ויותר פוטנציאל לחנויות, אנחנו צריכים לדון גם בשימושים של המקומות האלה, מה רשימת השימושים, אני לא יודע אם זה כתוב בתב"ע כן או לא? האם הכל יהיה חנויות, האם הכל יהיה לצורך העניין למסחר במקום, האם יהיה לשלב שטחים לאומנים וגלריות וכו'? זה מחוסר ההיכרות עם התב"ע.

**הראלה אברהם אוזן:** אנחנו לא שם בכלל. התב"ע שקבעה את המבנים האלה לשימור, לגבי כל מבנה ומבנה, נתנה לו שטחי בנייה המיועדים אך ורק למבנה לניצול בתוך החלל שלו, אי אפשר לנצל אותם מחוץ לחלל.

**ראובן לדיאנסקי:** במבנה המקורי יש שתי קומות?

**ירמי הופמן:** אני חושב שכן.

**ראובן לדיאנסקי:** פה מתוכננים יותר מ-2 קומות, כמה קומות בתוך החלל של האנגר עצמו? לא תהיה חלוקה אחרת של קומות?

**הראלה אברהם אוזן:** אני חייבת להגיד, מבחינת התב"ע אתה יכול לחלק את החלל של המחסן איך שאתה רוצה.

**ראובן לדיאנסקי:** אני לא כופר נגד החלוקה, אני רוצה שימוש ציבורי שם. אני אם אני מחלק לצורך העניין או ל-2 או ל-3, אנחנו צריכים לדון בשימושים.

**ירמי הופמן:** בקצרה על השימושים, החשיבות שהייתה מבחינתנו שהשימושים יתנו אפשרות להמשך תפקוד הנמל קודם כל. לפני שאנחנו מדברים על מסחר, יש שם צופי ים, יש מחסנים לדייגים, מחסנים אישיים בקומה השנייה, אפשרות לדייגים להמשיך לתפקד לטווח הרחוק, לא רצינו להפוך את זה לשרונה, המתבסס אך ורק על מסחר. יש חללים לצורכי גלריות ואומנויות. זה תואם את ההנחיות התב"ע, זה גם בהיתר, השימושים המסחריים הם מינוריים. למדנו מהמתחם התחנה וגם משרונה.

**ראובן לדיאנסקי:** מה לגבי חוות דעת כאלה ואחרות לשימושים, חוות דעת תנועתית, תחבורתית, סביבתית, זה גם כן חלק מהתב"ע?

**ירמי הופמן:** כל חוות הדעת הן לפי דרישות ההיתר.

**הראלה אברהם אוזן:** חלק מהבקשה לשינויים, אם זו השאלה.

**ראובן לדיאנסקי:** אנחנו הולכים להסדיר שם שני מבנים, שיתנו שירותים כאלה ואחרים.

**הראלה אברהם אוזן:** זה כבר נעשה בהיתר המקורי, הדיון פה הוא בבקשה לשינויים.

**ראובן לדיאנסקי:** מצוין, אבל זה נושא ציבורי משמעותי, זה היה ברשות רישוי, למה הבאתם לזה לפה, כי אנחנו צריכים לדון בזה, גם בהיבטים האלה כי הם היבטים משמעותיים. אם הייתם מביאים למסלול של רשות הרישוי, זה אופרה אחרת. אנחנו מכירים כולנו מה קורה באזור נמל יפו בימי שישי ושבת היום לפני הקורונה, ברגע שיהיו שני האנגרים פעילים עם מסחר ועם גלריות, אני שואל האם הצטיידנו בחוות דעת תנועתיות, סביבתיות כאלה ואחרות שאנחנו נוכל על פיהם להסדיר את כל המבוקש?

**אודי כרמלי:** זה נמצא בתב"ע הראשית. התב"ע הראשית 2387 א', המטרה שלה הייתה החייאת נמל יפו. והמטרה להחייאה זו לייצר שם מוקד שהוא מוקד שהוא נע על כמה עקרונות יחסית גם לזה שהתב"ע מוקדמת, בעיני עקרונות מאוד מתקדמים לגישתה של עיריית תל אביב, כי כן היהת שם אמירה מובהקת של שמירה אני קורא לזה על הריח של הנמל. הנמל הזה היה לגביו מאבק מאוד גדול בין העירייה לבין מנהל מקרקעי ישראל שראה בחזון שלו כאן עוד מרינה סטייל הרצליה, כולל רצועת הפיתוח המלונאית שנמצאת במקום. ועיריית תל אביב באה ואמרה לא אנחנו רואים את זה אחרת, אנחנו כן רוצים לשמור על האנגרים, רוצים לשמור על הפרופורציות של המקום, וזה חלק מהתפיסה הזאת, אשר מפחיתה מאוד את הקונספט של מרינה שקודמה לפני 30-20 שנה שקודמה אז. הייתה שם עסקת חילופי קרקעות בין המדינה לבין עיריית תל אביב המדינה קיבלה פיצוי על הקרקעות האלה, כדי לאפשר את הדבר הזה של מקום ופרופורציות אנושיות בקנה מידה אנושי, שמתחבר ליפו, ששומר על המסורת, ששומר על העקרונות, צריך לזכור את התמונה הגדולה, וברור שהתב"ע לוותה בנספח תנועה בנספח של תפיסה מרחבית וחניונים.

**ראובן לדיאנסקי:** האם יש לתב"ע נספח איכות הסביבה?

**אודי כרמלי:** לא יודע אם יש נספח איכות הסביבה, זה תב"ע לפני 15-10 שנה.

**הראלה אברהם אוזן:** בתב"ע, כתוב שמסמכי התוכנית כוללים בין היתר נספח עקרונות שימור, נספח בינוי ופיתוח, נספח תנועה, נספח סביבתי הפעלת מוזיקה בטיילת.

**ראובן לדיאנסקי:** מתי גיבשו אותו?

**הראלה אברהם אוזן:** התב"ע מאושרת מ-2006, זאת אומרת שהכינו אותו לפני כן, כמו כל התב"עות.

**דורון ספיר:** יש תב"ע והתב"ע היא הקובעת, היא לא עדכנית תמיד לזמן בו בונים. בואו נפתור הבעיה הזאת. זה לא בדיוק קשור לנושא הספציפי שאנחנו דנים כרגע. אנחנו דנים כרגע בהיתר לשינויים, שהוצע לפני כשנה, כשנסיים השינויים, נדון עליהם במועד אחר.

**מלי פולישוק:** למה זה לא הגיע מלכתחילה לוועדה הזאת וזה הגיע לרשות רישוי?

**דורון ספיר** : ההיתר תואם תב"ע. התב"ע מדברת על שימור ועל שיחזור. לכאורה היינו יכולים לעשות חיים קלים, אך מטרת הוועדה הייתה בסופו של דבר שיהיה שימור גם אם התב"ע מאפשרת לעשות גם שיחזור.

**אודי כרמלי:** מה שהיה ייחודי זה התב"ע, אם בהיתר המקורי שיצא הייתה מופיעה עוד מילה אחת שימור ושיחזור לא היינו פה. אבל זה לא במקרה, זאת לא טעות.

**מלי פולישוק:** אם זה היה מובא ישר לוועדה לתכנון יכול להיות שזה היה מתייתר להגיע לבית המשפט.

**דורון ספיר:** ממש לא. אני חושב גם בהינתן כל מה שאנחנו יודעים היום לדעתי, היינו פועלים אותו הדבר.

**אסף הראל:** מה שאנחנו עוסקים פה בנראות כפולה, בנראות של האנגרים ובנראות של הליך השימור, אני מבין את כל מה שאתם אומרים, לגבי שימוש במילה שיחזור, ברגע שתאפשר אותה אתה יכול לעודד את השימוש בה. לכן אתה לכתוב את זה מפורשות יהיה בכדי לעודד את המציאות. יחד עם זה כאשר מבחינה ציבורית אנחנו יוצאים להליך שימור ויום אחד פותחים עיתון ואנחנו נמצאים בהליך שיחזור, יש בעיה. אני מבין את ירמי, היינו בשטח לפני כחצי שנה ודיברנו עם הקונסטרוקטור קיבלנו הסבר על מצב החלודה ולמה אי אפשר לשמר וכמה אנחנו נאלצים, זה הסבר שהיה צריך להינתן ציבורית : אני חושב שעצוב מאוד שאי אפשר לשמר את המבנים האלה, ואם כן זה היה קורה, רצינו לשמר, המצב הוא כזה וכזה, אין ברירה חברים מי בעד לשחזר, ואז היו משחזרים. חסרה לי בנראות הפגישה הזאת, קרה רק מקצועית. עם צוות השימור, אבל אני חושב שהתהליך הזה צריך לקרות ציבורית. ההיתר נכון, לא הייתי משנה בו שום דבר. אחרי שהתבררה המציאות ומצב הברזל, בשם הנראות לבוא ולומר אנחנו הולכים להליך של שחזור, אנחנו לא חייבים לעשות זאת, אנחנו מיידעים אתכם שאנחנו הולכים לתהליך השחזור. יחד עם זאת שהתב"ע מאפשרת את זה. אבל כך זה היה צריך להתנהל.

**מלי פולישוק:** יש את הדיון הציבורי, גם אם התהליך היה תקין.

**הראלה אברהם אוזן:** כפי שצוין פה לפני כן, הבקשות לשינויים היו מגיעות לועדה בכל מקרה. ההליך מואץ בגלל הפגישה שהייתה בין מהנדס העיר לבין מתכננת המחוז, זה דבר שלוקח זמן, הבקשה תואמת תב"ע. אנחנו קיבלנו ב-30.11.20 התנגדות לבקשות לשינויים מצבי חפץ, אותו עותר שאנחנו נמצאים איתו בבית המשפט. בעצם הוא טוען ומסתמך על מה שכתוב בתגובה של הועדה המחוזית לבימ"ש העליון , הוא טוען שהבקשה שמונחת פה היא סותרת מהתוכנית ולכן לטענתו יש לו זכות להשמיע את ההתנגדות שלו כאן. הוא סבור שכל הבקשה הזאת אפילו לא חורגת מתב"ע בהקלה, ושצריך להכין תוכנית חדשה, זה לשיטתו. החוות דעת המשפטית שלי אליכם שהבקשות הללו הן תואמות תב"ע, אין בהם סטייה מהתב"ע ולכן למתנגד אין זכות להגיש התנגדות הזאת לפי החוק. הדיון בעתירה עצמה ב-31.12.20 ולכן הבקשות האלה, מקווה שתקבלו בהן היום החלטה שנוכל לעדכן את בית המשפט בנושא הזה. למען הסדר הטוב אומר לפרוטוקול, שבהישיבה שהתקיימה ב- 07.12.20 אצל יו"ר הועדה המחוזית עם מתכננת המחוז והייעוץ המשפטי של הועדה המחוזית, אנחנו התרשמנו כי הצלחנו לשכנע אותם שההתנהלות שלנו גם בנושא השימור שחזור וגם בנושא אלמנטים האדריכליים היא תואמת תב"ע ולכן ניתן לאשר אותה.

**אסף הראל:** אני רוצה לוודא, לגבי שימור רגיל בתל אביב, האם גילית תוך כדי שהבניין קרס ולא יכול להחזיק, האם יש בסמכותך ללכת למהנדס העיר ולהגיד אוקיי נבנה מחדש.

**ירמי הופמן:** זה חייב לחזור לוועדה כנראה לשינוי תב"ע.

**ראובן לדיאנסקי:** אתה יכול להסביר מקצועית את ההבדל בין היכולת שלנו לשמר את האנגר 1 לעומת חוסר היכולת לשמר את 2 ו-3, מבחינת קונסטרוקציה?

**ירמי הופמן:** אני לא אוהב להסביר משהו שאני לא מרגיש שאני שולט במידע. אני יכול לומר כשעשינו תהליך של תיאום תכנון להוצאת היתר למלון, עשינו את המקסימום בתוך התהליך להשאיר כמה שיותר בתוך הקונסטרוקציה הקיימת מתוך המעטפת הקיימת .זה אני יכול להגיד בוודאות.
**ראובן לדיאנסקי:** דיברתי על האנגרים עצמם.
**אסף הראל:** האנגר 3 הוא על הים, האנגר 1 הוא המרוחק מכולם מהים. אם אני צריך לנחש, למה המצב שלו גרוע יותר זה בגלל הקרבה לים.
**אודי כרמלי:** ירמי אומר לכם תשובה נכונה. קודם כל בהאנגר 1 נעשו שם מאמצים קונסטרוקטיביים אדירים חדשים, אני מציע לא להגיד את זה סתם, אם זה חשוב תעשה עבודה ונגיד לכם. שלא תהיה אשליה כי בהאנגר 1 כל האלמנטים הקונסטרוקטיביים הם אלה שנושאים את הבניין. וגם אני מזכיר לכם בהאנגרים נוספים בנמל תל אביב, בחלק גדול מהאנגרים האלה פעולת השימור שחזור מהם הייתה הוספת מערכות קונסטרוקציה נוספות. הייתה כאן חלופה שהובאה אלינו לשמור על כל המערכת הקונסטרוקטיבית הרקובה, לנתק אותה מהתפקיד הקונסטרוקטיבי שלה, ולייצר מערך קונסטרוקטיבי חדש שהוא זה יישא את הדברים מבחינה בטיחותית. דבר כזה ייצר זילות של השימור. היום מי שייכנס לשם יראה בניין שהמערכת הקונסטרוקטיבית שלו זהה לחלוטין למערכת הקונסרבטיבית הישנה למעט 2 ס"מ בפרופיל שרק ירמי רואה זאת .ובתוך הבניין, שאלה שלך איך הוא בנוי, אני לא יודע אם ראית את התכניות האדריכליות שלו הוא בנוי בצורה אדריכלית מאוד מעניינת, כל הקונספט של מכולות ובעצם מייצר מערומים של מכולות בתוך הבניין שהם אלה שמייצרים את השימושים, מייצר בכל מיני מפלסים, זה מייצר 3 מפלסים של פעילות בתוך המערך הזה של קשרים ותנועות ביניהם.
**ראובן לדיאנסקי:** אני רוצה להטמיע בתוך ההחלטה בפרוטוקול זה אני רוצה לציין את עניין התזכיר התנועה, עניין התזכיר הסביבתי ולעניין הרעש כמו שכתוב בתב"ע.
**הראלה אברהם אוזן:** לא הבנתי, יש נספח תנועה לתוכנית המקורית.
**ראובן לדיאנסקי:** נספח התנועה כמו שאני מבין גובש לפני 16 שנה, אז האזור קצת השתנה.
**דורון ספיר:** אז צריך לעשות הסדרי תנועה חדשים. אנחנו לא דנים בתב"ע, אנחנו דנים בהיתרים. אנחנו יכולים לאשר או לא לאשר את הבקשה הזאת, ואז לדון בנושא של התנועה ו/או שימושים אצלי או אצלך ולנסות לעשות הסדרי תנועה במצב הנוכחי.
**ראובן לדיאנסקי:** תוסיף את זה לפרוטוקול ותגיד שדיון בנושא ההיבטים התנועתיים והשפעות התנועה יידון אצלך או אצלי. יש אחריות ציבורית אלמנטרית.
**דורון ספיר:** יש את הבקשה הראשונה נמל יפו 1 ובקשה שנייה נמל יפו 3, וחוות הדעת מהנדס העיר. אנחנו נוסיף בשתי הבקשות שיתקיים דיון בנושא הסדרי התנועה והנושאים הסביבתיים בנפרד. הדיון יתקיים אצלי.
**הראלה אברהם אוזן:** הייתי מוסיפה משפט לחוות דעת מהנדס הוועדה אחרי הפסקה הראשונה, מאחר ובהתאם חוות הדעת היועצת המשפטית הבקשה לשינויים תואמת תב"ע אין מקום לדון בהתנגדות שהוגשה לה.
**אסף הראל:** אני נמנע. מביע מורת רוח מהתהליך.
**דורון ספיר:** בעד : אלחנן זבולון , גל שרעבי, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, מאיה נורי שקד, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי.

## ההחלטה : החלטה מספר 1
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0026-20-2 מתאריך 16/12/2020**

**תכנית 2378א הינה תכנית ייחודית המתירה הן שימור והן שיחזור זאת מאחר והיא עוסקת בסיטואציה יחודית של שימור מבני מחסנים העשויים פלדה הנמצאים בקו ראשון לים וחשופים במשך עשרות בשנים ללחות ומלח, באופן המחייב קביעת הוראות שיתנו מענה למצב קונסטרוקציית הפלדה והמסבכים. עם השלמת חשיפת הקונסטרוקציה ובחינת מצבה עודכן מפרט הבקשה להיתר כך שישקף את העבודות שבוצעו בהתאם להיתר. למעלה מן הצורך ולאור שיג ושיח שהתקיים עם המחוז בעניין זה, יובהר כי האלמנטים הארכיטקטוניים שאושרו בהיתר הבנייה מיום 13.3.2019 מידתיים מבחינת היקפם, ראויים מבחינה אדריכלית, משתלבים היטב מבחינה שימורית ונדרשים לצורך הנגשה ושיקולי בטיחות של דרכי מילוט.**
**מאחר ובהתאם לחוו"ד היועצת המשפטית הבקשה לשינויים תואמת תב"ע, אין מקום לדון בהתנגדות שהוגשה לה.**
**נוכח זאת ניתן לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 19-0144 לשיקום ושיפוץ מחסן 2 - מבנה לשימור בנמל יפו (מגרש 41 לפי תב"ע 2378א), הכוללים: הריסות- סגירת אלומיניום, חלוקות פנימיות וגדר מתכת בשטח המגרש.**
**שימור, החלפה ושיחזור של חלקי המבנה, החלפת מעטפת בהתאם להנחיות קונסטרוקטור ומחלקת שימור.**
**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו להלן.**

**תתקיים ישיבה אצל יו"ר הוועדה בנושא הסדרי התנועה והנושאים הסביבתיים.**

**תנאים בהיתר**

1. מילוי כל הדרישות וההתחייבויות המפורטים בהיתר מס' 19-0144.
2. מילוי דרישות מחלקת שימור.

**הערות**

ההיתר הינו לשינויים כלפי היתר מספר 19-0144 לשיקום ושיפוץ מחסן 2 בנמל יפו, הכוללים:
שימור, החלפה ושיחזור של אלמנטים קונסטרוקטיביים ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

# פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
# נמל יפו 3

| | | | |
|---|---|---|---|
| **בקשה מספר:** | 20-1553 | **גוש:** | 7426 **חלקה:** 9 |
| **תאריך בקשה:** | 26/11/2020 | **שכונה:** | יפו העתיקה,נמל יפו |
| **תיק בניין:** | 3031-002 | **סיווג:** | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית |
| **בקשת מידע:** | 202002142 | **שטח:** | 9036 מ"ר |
| **תא' מסירת מידע:** | 23/11/2020 | | |

**מבקש הבקשה:** עיריית תל אביב יפו
אבן גבירול 69 , תל אביב - יפו *

**עורך הבקשה:** קיסלוב תאה
מזל דגים 6 , תל אביב - יפו *

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**
שימוש המקום כיום : בהיתר פרויקט בהקמה בשלב השלד,

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

**תכנית 2378א הינה תכנית ייחודית המתירה הן שימור והן שיחזור זאת מאחר והיא עוסקת בסיטואציה יחודית של שימור מבני מחסנים העשויים פלדה הנמצאים בקו ראשון לים וחשופים במשך עשרות בשנים ללחות ומלח, באופן המחייב קביעת הוראות שיתנו מענה למצב קונסטרוקציית הפלדה והמסבכים. עם השלמת חשיפת הקונסטרוקציה ובחינת מצבה עודכן מפרט הבקשה להיתר כך שישקף את העבודות שבוצעו בהתאם להיתר. למעלה מן הצורך ולאור שיג ושיח שהתקיים עם המחוז בעניין זה, יובהר כי האלמנטים הארכיטקטוניים שאושרו בהיתר הבנייה מיום 24.3.2019 מידתיים מבחינת היקפם, ראויים מבחינה אדריכלית, משתלבים היטב מבחינה שימורית ונדרשים לצורך הנגשה ושיקולי בטיחות של דרכי מילוט.**
**נוכח זאת ניתן לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 19-0142 לשימור, שיקום ושיפוץ מחסן 3 - מבנה לשימור בנמל יפו (מגרש 42 לפי תב"ע 2378א), הכוללים: שימור, החלפה ושיחזור של חלקי המבנה בהתאם לדרישות קונסטרוקטור בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים בהיתר**
1. מילוי דרישות והתחייבויות המפורטות בהיתר מספר 19-0142.
2. מילוי דרישות מחלקת שימור.

**הערות**
ההיתר הינו לשינויים כלפי היתר מספר 19-0142 לשימור, שיקום ושיפוץ מחסן 3 , הכוללים : שימור, החלפה ושיחזור של אלמנטים קונסטרוקטיביים בהתאם לדרישות קונסטרוקטור ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**תיאור הדיון :**

**אודי כרמלי:** אנחנו מתחילים בישיבת רישוי נקודתית מיוחדת, בגלל שאנחנו נמצאים באמצע הליך משפטי. אני אסביר באופן עקרוני מה אנחנו נדרשים לאשר כאן, ירמי יסביר הסבר מלא על כל התהליך כי זה הגיע לבית המשפט. חשוב שתקבלו את כל הרקע. מדובר בפרויקט עירוני שמנוהל על ידי חברת אתרים בנמל יפו. שני מחסני הנמל, התחילו בביצוע לפני כשנה. יצא היתר ברשות הרישוי לפני כשנה.

**ראובן לדיאנסקי:** ההיתר יצא ברשות רישוי שאישרה את פיר המעלית החיצונית ואת הגשר המחבר?

**אודי כרמלי:** לא נדרשו שם הקלות. היעוץ המשפטי והצוות המקצועי סבורים כי ההיתר חוקי ותקף לכל דבר ועניין. אני מזכיר: המטרה בסופו של דבר של הפרויקט זה לשמר ,לשקם ולשחזר את מחסני הנמל. אני מניח שכולכם מכירים את עמדת הוועדה המקומית. אנחנו לא אוהבים את המילה שחזור. בגלל התב"ע הספציפית, המקרה המיוחד, האופציה לשחזר נמצאת בתב"ע. ההיתר לא נקט בלשון פעילה בנושא של שחזור, אבל כן נתן את המנדט למהנדס העיר להחליט על שינויים בזמן הביצוע, באישור מחלקת השימור, וזה בדיוק מה שנעשה. לפני כחצי שנה בערך הייתה לי פגישה עם המחוז בעקבות התעוררות של המועצה לשימור אתרים. זה היה בעניין בית המכס בזמנו, זה היה ממש ערב הריסת בית המכס וגם הנושא הזה עלה והמחוז שאל איך מבצעים פרויקט ,שהוא בעצם הריסה מוחלטת של קונסטרוקציית הברזל ולא ציינתם זאת בהיתר בצורה ברורה? אלא שבהיתר מופיע סימון שהקונסטורקציה קיימת עם הערה, שדיברתי עליה קודם, ששינוים בביצוע יכולים להיות באישור מהנדס העיר, ואישור מחלקת השימור וכו'. שני דברים: 1. אנחנו מתייחסים להיתר שאנחנו מביאים עכשיו כהיתר שינויים המתאים את עצמו לעבודות. התחלנו בעבודה עליו כבר אז .בעצם, עבודה כזאת זה לא יום ולא יומיים. עד שפותחים תיק מידע. הבקשה לתיק המידע הוגשה לפני 3 חודשים, בדרך, לפני כחודש בערך הוגש ערר מטעם אחד השכנים שפנה למחוזי והמחוזילא קיבל את הערר שלו. הוא פנה לעליון והוא מנסה לעצור את הפרויקט משיקוליו. העליון, וזאת הסיבה שאנחנו נמצאים כאן, ביקש תגובה גם מאיתנו וגם מהוועדה המחוזית. הועדה המחוזית יצאה באיזו אמירה שאומרת שההיתר הזה לא תואם את התב"ע. הסיפור של ההריסה כן מצוין, לא מצוין, תיכף נפרט זאת בפרוטרוט. חשוב לנו להגיד שעמדת הוועדה המחוזית משוללת כל יסוד. היינו בישיבה לאחר מכן, הראלה תרחיב בנושא זה. המחוז לקח צעד או שני צעדים אחורה, הבינו שהם כאן התערבו במקום שלא היו אמורים להתערב בו לדעתי. חשוב שתבינו את הרקע העובדתי. אחת הטענות שנאמרו, שבפועל, אותו אישור שניתן לעבודות, חוות דעת מהנדס העיר לא ניתנה על ידי מהנדס העיר גופו. הבקשה לשינויים מוגשת על ידי מהנדס הרישוי, ישי נגר, ולא רשום שזו חוות הדעת שלי. כל חוות דעת מהנדס הועדה ניתנת בשמי, והיא חוות דעת עקרונית. אני חושב שירמי יסביר את מערך השיקולים לעניין שימור מול שחזור קונסטרוקציות ברזל, מה זה אומר, מה העבר של מחסני יפו ומה העתיד שלהם. מה שאני מדגיש שוב, זו בקשה להיתר שינויים שהתחלנו לעבוד עליה לפני כמה חודשים, בעקבות הבקשה של המחוז היא מגיעה עכשיו לדיון, לא בהכרח היינו מביאים אותה עכשיו אם המחוז לא היה מבקש. אנחנו מדברים על היתר שנעשה בשטח לאחר שנלקחו שיקולים בשטח ואנחנו מביאים זאת בבהילות בגלל הנושא של העתירה המשפטית. חשוב לי להבהיר: הבקשה היתה מגיעה בלי שום קשר ובלי שום לחץ משפטי, זה היה מגיע לכאן לרשות הרישוי ו/או לוועדה בהתאם לצורך בכל מקרה, כמו כל היתר אחר.

**ראובן לדיאנסקי:** אני רוצה לומר משהו מקדמי.מכיוון שזה נכנס מחוץ לסדר היום וקיבלנו את זה רק בימים האחרונים כל הנושא בהקשר של הרישוי לא הגיע לכאן לוועדה במסלול של רשות רישוי. ראוי שנקבל הצגה של התב"ע עצמה. דבר שני, לפי מה שאני מבין, אין פה כבר עניין של שימור, כי אין שום דבר על הקרקע. כל הברזלים שהיו והקונסטרוקציה איננה. צריך להוציא כנראה את המושג שימור. אם כבר זה שחזור. אני לא מבין את ההבדל בין הקונסטרוקציה חלודה לא חלודה אל מול האנגר 1 ששומר ולא שוחזר. ובנוסף לזה יש ליד את בית המכס המקורי ולא את הבניין שנהרס, הבניין המהווה משרדים של הנמל, מה הדין לגבי המקום הזה? האם זה שימור, הולכים לשחזר ו/או להרוס אותו?

**אסף הראל:** איפה שהמלון יהיה?

**ראובן לדיאנסקי:** זה בית המכס, אחד שנהרס, צופי ים המקורי.

**ירמי הופמן:** בית המכס העותומני נהרס. הוא לא קיים יותר. הסיפור הוא לא רלוונטי למציאות.

**ראובן לדיאנסקי:** המבנה שאתה ציינת שהופך להיות מלון, מה הוא שימש בהיסטוריה?

**ירמי הופמן:** טרמינל הנוסעים. המועצה לשימור אתרים, כתבה שבית המכס משמש מזה מאות שנים. עובדתית זה לא נכון. הוא שימש בפועל 3 שנים.

**ראובן לדיאנסקי:** הוא מוגדר לשימור?

**ירמי הופמן:** כן, הוא מבנה לשימור. שאלה ראשונה שלך היתה בעניין התב"ע, התב"ע של שימור שחזור של מחסני הנמל היא תב"ע יוצאת דופן בתל אביב לעניין השימור. ואני אעשה הבחנה ברורה. בדרך כלל התב"עות לא מאפשרות שחזור, הן מחייבות הליך של שימור. בתוך תהליכי העבודה של שימור בתל אביב לעיתים אנחנו נדרשים להחליף חלק קיים בחדש. קיר נופל, חלק ישן, אנחנו צריכים להחליף ולתקן כמו שאנחנו מתחזקים מנוע של אוטו. זה לא שחזור זה שימור. יצאנו מתוך גישה מקסימלית לשמר ולא לשחזר. נספח השימור של התב"ע כותבת באותיות קידוש לבנה בגדול פעמיים שימור או שיחזור. היא נותנת את מרחב שיקול הדעת לנו כאנשי מקצוע ולכם כוועדה וזאת תב"ע נדירה, זה כמעט לא קיים בתל אביב. כשהתחלנו את הפרויקט הזה אמרנו ניגש בגישה מחמירה, כמה יותר לשמר כדי לשמור על הערכים ההיסטוריים של המבנה הזה. ידענו שנצטרך להחליף חלקים מפלדה, יש אבחנה ברורה בין מבנה אבן או מבנה בטון לצורך העניין שזאת בנייה רטובה למבנה פלדה. מבנה פלדה עשויים מפריטים שכולם תלויים אחד בשנים, אם פריט אחד רקוב כל המערכת עלולה לקרוס וצריך להבין את זה. קיבלנו חוות דעת מלפני 6 שנים, של מהנדס יובל אכברט שאמר המערכת הולכת ומתפוררת. חוות דעת שנייה, במהלך הביצוע ממהנדס יעקב ליבני שאמר שצריך להחליף את החלקים, כשהבנו שצריך להחליף יותר חלקים למעשה את כל חלקי המערכת, הנחנו גם אנחנו כמחלקת השימור וגם מהנדס העיר

את עורכי הבקשה להתחיל הליך שינוי להיתר, זה נוהל סטנדרטי בכל תהליכי השימור בתל אביב. בזמן העבודות כשאנחנו מגלים שקיר מסוים צריך להחליף אותו ולא לשמר אותו או תקרה או חלק של תקרה אנחנו מנחים את עורכי הבקשה להתחיל לקדם היתר שינויים בתנאי שאנחנו יודעים שני דברים. אחד, שזה נעשה בתום לב, ודבר שני ההליך לא יסתור את הוראות התב"ע, כלומר לא יגיע למצב שיגיע לוועדה והיא לא יודעת על השינוי הזה. שוב הכל כפוף לחוות דעת מקצועית שלנו שזה בסדר, שלא מהווה פגיעה בערכי הבניין וערכי השימור וזה המקרה שעמד פה לפנינו בדיוק מה שקרה.

**ראובן לדיאנסקי:** זה מה שהיועצת המשפטית אומרת,שזה לא סותר את התב"ע? אני יושב פה ושומע מה שאתם אומרים, אבל להכיר את התב"ע אני לא מכיר.

**הראלה אברהם אוזן:** אני מניחה שקראת את הדרפטים שנשלחו בשבוע שעבר. אנחנו כאן כדי להציג לכם את התמונה המלאה. בשני הדרפטים של שתי הבקשות נאמר שהן בהתאמה לתב"ע 2378 א'. כל הסעיפים שרשומים פה רשומים על דעת היעוץ המשפטי, זה הוראות שכתובות בתב"ע. בשבוע שעבר השתתפתי בישיבה במשרדי הועדה המחוזית יחד עם ירמי הופמן ועם הלל הלמן. נתנו להם הסבר פנים אל פנים ולא בשיחת זום ולכן נסענו לשם פיזית .וזה נכון התב"ע הזו היא חריגה, אין תב"עות כאלה בתל אביב שמשתמשות במילה שיחזור אבל היא עשתה את זה. לא סתם מי שכתב את התב"ע השתמש במילה שיחזור, גם בתוכן שלה בתקנון , גם בנספח השימור המילה שחזור מופיעה פעמיים ,כי הבינו כשמדובר בקונסטרוקציה של פלדה שזה משהו אחר, זה לא שימור של אבן ו/או בטון. התב"ע בהחלט מאפשרת פה שיחזור. אנחנו לא אוהבים שיחזור ולא רוצים שחזור ולכן היתר הבנייה היה בתפיסה של שימור. הפלדה והמסבכים, מסומנים לשימור ולא להחלפה. ההליך המשפטי התחיל להתגלגל, יש לנו פה עותר בשם צבי חפץ והוא פנה באוגוסט 2020 וטען כי אנחנו לא עובדים על פי ההיתר ואנחנו נתנו לו את התשובות שנתנו, לאחר בדיקות משפטיות שלנו ושל השימור. המענה לא סיפק אותו והוא הגיש עתירה מנהלית. בעתירה המנהלית התבקש צו ביניים ואנחנו הגבנו לבקשה לצו הביניים. הועדה המחוזית בחרה שלא להגיב לבקשה לצו ביניים, והוחלט לא לתת צו ביניים. העותר הגיש ערעור לבית המשפט העליון, שם לראשונה הוגשה תגובת הועדה המחוזית ואנחנו נדהמנו לראות את התגובה. נטען בה שבהיתר אולי נפלו שגיאות שקשורות לאותם אלמנטים אדריכליים שעוד מעט ירמי ידבר עליהם ,שזה נושא שהיה פתור מבחינתנו. אנחנו הופתענו.אני חייבת לומר, מצוין בתגובה שלהם שהיא הוגשה בהתבסס על העובדות שידועות להם, אמירות שניתן להבין מה שנקרא, על סמך מה שהם ידעו ממידע שאני לא יודעת מאיפה יש להם את המידע הזה, וזו הסיבה שאנחנו נסענו לשם כדי להבהיר להם ולהסביר בצורה הכי ברורה שלא תהיה אי הבנה. הרושם שלי מהפגישה הוא שהם השתכנעו במובן שהם ראו שגם לאלמנטים הארכיטקטוניים האלה שהוספו שיש להם בסיס בתב"ע ושלשטח שלהם יש בסיס בתב"ע ויש אפשרות להוסיף אותם.

**ראובן לדיאנסקי:** התב"ע הזאת גם מסדירה את האנגר 1?

**הראלה אברהם אוזן:** את כל המחסנים, אתה שאלת על האנגר 1.

**ירמי הופמן:** אנחנו לא בעד שיחזור. אנחנו לא רוצים לקדם את התפיסה הזאת בעיר שבדרך כלל מובילה בפועל להריסת של מבנים כדי להגיע לשחזור. חד משמעי זה מקרה אחר! הוא יוצא דופן ויש לו הגדרה משלו. הנושא השני זה הנושא של האלמנטים האדריכליים, התב"ע מאפשרת איזשהו מרחב של שיקול דעת לוועדה בעניין איזה אלמנטים ניתן להוסיף למבנה, כשהראייה שלנו שזה אלמנטים המשרתים את המטרות גם של השימור וגם של השימוש החדש של המבנה. אנחנו רוצים שהציבור שיגיע למבנה שיראה אותו שיחווה אותו. אחרת כל המאמץ ,הכסף והאנרגיה שאנחנו משקיעים בסופו של דבר לא משרת את המטרה. לכן כדי להנגיש אותו, עשינו הליך של תכנון מפורט עם המתכננים,בחנו כל בקשה באופן ענייני, אחד שהיא עומדת על פי כל ההנחיות ושתיים שהיא הולכת לשמש את מטרות של הבניין. מדובר במעלית, מדובר בגרם מדרגות, מדובר בחיבור בין הבניין לשתי הפונקציות האלה, ומדובר במעבר – גשר שמאפשר לאנשים מרחב מילוט מחוץ לבניין במקרה של שריפה ודרכו ניתן לראות את הדופן המערבית של הנמל, את אזור הדייגים. המבנה הוא מבנה אטום וזה מחזק את הערכים של הבניין, כי הערכים הם לא רק ארכיטקטוניים, ערכים הם ערכים של שימוש, הרי אנחנו מדברים על נמל, ונמל בלי דייגים זה לא נמל. אז זאת הייתה הזדמנות, מצד שני עמדנו על זה שהשטח לא ישמש נגיד כמרפסת, לא יהיה ניתן להרחיב את השימושים כלפי חוץ ועמדנו על זה שתהיה הפרדה פיזית בין המעבר לבין החלקים הפנימיים של הבניין לבין דופן של הבניין, כדי כאנשים יוכלו לזהות לראות מה המבנה המקורי ומה הם החלקים הטכניים שעוטפים אותו מסביב. לכן ממש דרשנו ניתוק פיזי בין המערכות. גם ניתוק מבפנים וגם ניתוק מבחוץ. אין שום דרך להנגיש את החלקים הפנימיים למעט היציאות עצמם, יציאות החירום של הציבור. גם הוועדה המחוזית התייחסה לנושאים האלה, אני רוצה להתייחס למושג אחד שהוועדה אמרה, זה מושג של אפשרי. לאחר הישיבה שהתקיימה לפני שבוע, הוציאה חוות דעת: אני מצטט משפט אחד: **"הוספת אלמנטים מינוריים שעניינים הנגשה או בטיחות הם פרשנות תכנונית אפשרית לגבי הסעיף"** שיקול הדעת הוא של הוועדה. אני פה נותן את חוות דעתנו גם במהלך התכנון וגם במהלך ההיתר שהפרשנות היא הכי מינורית שיכולה להיות. אנחנו מוסיפים הכי פחות מעליות שאפשר, הכי פחות מדרגות שאפשר, לכן ההמלצה שלנו היא לאשר את ההיתר.

**ראובן לדיאנסקי:** הגשר שמחבר בין שני הבניינים, אמרת שיש היבט אם יש דליקה, שאנשים יכולים להימלט ממקום למקום, זאת דרישה של מכבי אש?

**ירמי הופמן:** יש נספח בטיחות המצורף לבקשה להיתר.

**ראובן לדיאנסקי:** אתה אומר בצורה ברורה שיש דרישה של מכבי אש להתקין גשר שמחבר בין שני המבנים כי זה לצורך העניין בטיחותי.

**ירמי הופמן:** כן, שמחבר לא בין שני המבנים שמחבר בין מבנה לגרם המדרגות, זה נכון לכל אחד מהם ושניהם משתמשים בגרם המדרגות. במקרים שבהם רוב המבנים בתל אביב יש הבחנה בין בנייה חדשה לבין שיפוץ שימור, הליך שימור הוא מורכב אף פעם לא תוכל לגלות מה יש בקירות. בתוך תהליך העבודה הרבה פעמים אנחנו מגלים שהעבודות לא יכולות לעשות בדיוק כמו שתכננו בהתחלה, אנחנו בוחנים כל מקרה לגופו ומאשרים במהלך הביצוע לקבלנים או ליזמים לעשות שינוי מינורי שוב בתנאי שהשתכנענו שזה מחויב ומתחייב. במקרים כאלה אנחנו לא עוצרים עבודות, לא מוציאים צווי הפסקת עבודות יש לזה שתי סיבות: אחת שיש הליך קיים שמאפשר להמשיך להתקדם בעבודה, קידום שינוי להיתר, והסיבה השנייה אם נעצור את העבודות לא יהיה שימור בתל אביב, המשמעות הכלכלית של עצירת עבודות, כל פעם נצטרך לעצור פרויקט והיא תפגע במטרות השימור.

**ראובן לדיאנסקי:** אבל אין שינוי מינורי, אין פה שימור.

**ירמי הופמן:** יש שינוי מינורי, במידה ובתב"ע רגילה לשימור היה נדרש שינוי כזה, זה היה שינוי מזורי, היינו צריכים לעצור ולראות איך אנחנו מקדמים שינוי תב"ע בשביל לאפשר את זה. מאחר וזה עומד בתוך המגבלות של מה שהתב"ע מאפשרת וניתן לאשר, שזה שחזור, מבחינתנו זה שינוי מינורי לא רואים שום בעיה לעדכן את זה. אנחנו מצטערים שזה קורה, אנחנו מאוד התאכזבנו ,יצאנו לשטח לבדוק כמה מהרלסים כן להשאיר וכן משמרים, שאנשים יוכלו לבוא ולראות כמה חלקים שהם מקוריים.

**ראובן לדיאנסקי:** השחזור הוא אחד לאחד? האם בתוך המבנים עצמם יש תוספת של קומות של חללים שלא היו בעבר?

**ירמי הופמן:** קודם כל ברמה התאורטית שחזור הוא אף פעם לא אחד לאחד. הבית הלבן הוא מבנה משוחזר, הוא מבנה מקורי שנשרף לפני כמה מאות שנים ושוחזר אחד לאחד. לצורך העניין כרגע הנוטרדם שנשרף הוא משוחזר, עובר תהליך של להחזיר אותו בדיוק למקור, אך זה לא יהיה המקור זה שחזור. החלקים שמשתמשים בהם היום לעולם לא יכולים להיות החלקים שהשתמשו בהם לפני 200 שנה .העץ לא יהיה אותו עץ, הברזל לא יהיה אותו ברזל. במקרה הזה יש שינוי שאני מודע אליו, והמלצתי לאשר, זה גודל של רלס פלדה סטנדרטי. יש רלסים של פלדה יש להם מידות של יצרנים של אורך ורוחב, אנחנו יודעים שהרלס המקורי היה במידה קצת אחרת, והיינו צריכים לקבל החלטה האם לוקחים רלסים שיש בשוק, אני מדבר על עלויות של מאות אלפי שקלים אם לא מליונים, או לייצר רלס חדש שהוא חיקוי של הרלס המקורי בדיוק במידה, המשמעות הכלכלית של זה היא בלתי נתפסת, וחשבנו שבגלל ההבדל של 2 ס"מ בגודל זה הבדל שהעין לא יכולה להבחין בו, והאינטרס הציבורי לאפשר את השינוי המינורי הזה, העין לא תוכל להבדיל וזה יאפשר את המימוש של הפרויקט.

**ראובן לדיאנסקי:** אני יותר התכוונתי ליצירת חללים חדשים וקומות וחנויות ושימושים כאלה ואחרים, לצורך העניין אנחנו מגדילים את הזכויות ואת האפשרות להקמת חללים כאלה ואחרים בתוך המבנה עצמו, ואם זה כך ויהיו יותר קומות ויותר פוטנציאל לחנויות, אנחנו צריכים לדון גם בשימושים של המקומות האלה, מה רשימת השימושים, אני לא יודע אם זה כתוב בתב"ע כן או לא? האם הכל יהיה חנויות, האם הכל יהיה לצורך העניין למסחר במקום, האם יהיה לשלב שטחים לאומנים וגלריות וכו'? זה מחוסר ההיכרות עם התב"ע.

**הראלה אברהם אוזן:** אנחנו לא שם בכלל. התב"ע שקבעה את המבנים האלה לשימור, לגבי כל מבנה ומבנה, נתנה לו שטחי בנייה המיועדים אך ורק למבנה לניצול בתוך החלל שלו, אי אפשר לנצל אותם מחוץ לחלל.

**ראובן לדיאנסקי:** במבנה המקורי יש שתי קומות?

**ירמי הופמן:** אני חושב שכן.

**ראובן לדיאנסקי:** פה מתוכננים יותר מ-2 קומות, כמה קומות בתוך החלל של האנגר עצמו? לא תהיה חלוקה אחרת של קומות?

**הראלה אברהם אוזן:** אני חייבת להגיד, מבחינת התב"ע אתה יכול לחלק את החלל של המחסן איך שאתה רוצה.

**ראובן לדיאנסקי:** אני לא כופר נגד החלוקה, אני רוצה שימוש ציבורי שם. אני אם אני מחלק לצורך העניין או ל-2 או ל-3, אנחנו צריכים לדון בשימושים.

**ירמי הופמן:** בקצרה על השימושים, החשיבות שהייתה מבחינתנו שהשימושים יתנו אפשרות להמשך תפקוד הנמל קודם כל. לפני שאנחנו מדברים על מסחר, יש שם צופי ים, יש מחסנים לדייגים, מחסנים אישיים בקומה השנייה, אפשרות לדייגים להמשיך לתפקד לטווח הרחוק, לא רצינו להפוך את זה לשרונה, המתבסס אך ורק על מסחר. יש חללים לצורכי גלריות ואומנויות. זה תואם את ההנחיות התב"ע, זה גם בהיתר, השימושים המסחריים הם מינוריים. למדנו מהמתחם התחנה וגם משרונה.

**ראובן לדיאנסקי:** מה לגבי חוות דעת כאלה ואחרות לשימושים, חוות דעת תנועתית, תחבורתית, סביבתית, זה גם כן חלק מהתב"ע?

**ירמי הופמן:** כל חוות הדעת הן לפי דרישות ההיתר.

**הראלה אברהם אוזן:** חלק מהבקשה לשינויים, אם זו השאלה.

**ראובן לדיאנסקי:** אנחנו הולכים להסדיר שם שני מבנים, שיתנו שירותים כאלה ואחרים.

**הראלה אברהם אוזן:** זה כבר נעשה בהיתר המקורי, הדיון פה הוא בבקשה לשינויים.

**ראובן לדיאנסקי:** מצוין, אבל זה נושא ציבורי משמעותי, זה היה ברשות רישוי, למה הבאתם לזה לפה, כי אנחנו צריכים לדון בזה, גם בהיבטים האלה כי הם היבטים משמעותיים. אם הייתם מביאים למסלול של רשות הרישוי, זה אופרה אחרת. אנחנו מכירים כולנו מה קורה באזור נמל יפו בימי שישי ושבת היום לפני הקורונה, ברגע שיהיו שני האנגרים פעילים עם מסחר ועם גלריות, אני שואל האם הצטיידנו בחוות דעת תנועתיות, סביבתיות כאלה ואחרות שאנחנו נוכל על פיהם להסדיר את כל המבוקש?

**אודי כרמלי:** זה נמצא בתב"ע הראשית. התב"ע הראשית 2387 א', המטרה שלה הייתה החייאת נמל יפו. והמטרה להחייאה זו לייצר שם מוקד שהוא מוקד שהוא נע על כמה עקרונות יחסית גם לזה שהתב"ע מוקדמת, בעיני עקרונות מאוד מתקדמים לגישתה של עיריית תל אביב, כי כן היהת שם אמירה מובהקת של שמירה אני קורא לזה על הריח של הנמל. הנמל הזה היה לגביו מאבק מאוד גדול בין העירייה לבין מנהל מקרקעי ישראל שראה בחזון שלו כאן עוד מרינה סטייל הרצליה, כולל רצועת הפיתוח המלונאית שנמצאת במקום. ועיריית תל אביב באה ואמרה לא אנחנו רואים את זה אחרת, אנחנו כן רוצים לשמור על האנגרים, רוצים לשמור על הפרופורציות של המקום, וזה חלק מהתפיסה הזאת, אשר מפחיתה מאוד את הקונספט של מרינה שקודמה לפני 30-20 שנה שקודמה אז. הייתה שם עסקת חילופי קרקעות בין המדינה לבין עיריית תל אביב המדינה קיבלה פיצוי על הקרקעות האלה, כדי לאפשר את הדבר הזה של מקום ופרופורציות אנושיות בקנה מידה אנושי, שמתחבר ליפו, ששומר על המסורת, ששומר על העקרונות, צריך לזכור את התמונה הגדולה, וברור שהתב"ע לוותה בנספח תנועה בנספח של תפיסה מרחבית וחניונים.

**ראובן לדיאנסקי:** האם יש לתב"ע נספח איכות הסביבה?

**אודי כרמלי:** לא יודע אם יש נספח איכות הסביבה, זה תב"ע לפני 15-10 שנה.

**הראלה אברהם אוזן:** בתב"ע, כתוב שמסמכי התוכנית כוללים בין היתר נספח עקרונות שימור, נספח בינוי ופיתוח, נספח תנועה, נספח סביבתי הפעלת מוזיקה בטיילת.

**ראובן לדיאנסקי:** מתי גיבשו אותו?

**הראלה אברהם אוזן:** התב"ע מאושרת מ-2006, זאת אומרת שהכינו אותו לפני כן, כמו כל התב"עות.

**דורון ספיר:** יש תב"ע והתב"ע היא הקובעת, היא לא עדכנית תמיד לזמן בו בונים. בואו נפתור הבעיה הזאת. זה לא בדיוק קשור לנושא הספציפי שאנחנו דנים כרגע. אנחנו דנים כרגע בהיתר לשינויים, שהוצע לפני כשנה, כשנסיים השינויים, נדון עליהם במועד אחר.

**מלי פולישוק:** למה זה לא הגיע מלכתחילה לוועדה הזאת וזה הגיע לרשות רישוי?

דורון ספיר :ההיתר תואם תב"ע, התב"ע מדברת על שימור ועל שיחזור. לכאורה היינו יכולים לעשות חיים קלים ,אך מטרת הוועדה הייתה בסופו של דבר שיהיה שימור גם אם התב"ע מאפשרת לעשות גם שיחזור.

**אודי כרמלי:** מה שהיה ייחודי זה התב"ע, אם בהיתר המקורי שיצא הייתה מופיעה עוד מילה אחת שימור ושיחזור לא היינו פה. אבל זה לא במקרה, זאת לא טעות.

**מלי פולישוק:** אם זה היה מובא ישר לוועדה לתכנון יכול להיות שזה היה מתייתר להגיע לבית המשפט.

**דורון ספיר:** ממש לא. אני חושב גם בהינתן כל מה שאנחנו יודעים היום לדעתי, היינו פועלים אותו הדבר.

**אסף הראל:** מה שאנחנו עוסקים פה בנראות כפולה, בנראות של האנגרים ובנראות של הליך השימור, אני מבין את כל מה שאתם אומרים, לגבי שימוש במילה שיחזור, ברגע שתאפשר אותה אתה יכול לעודד את השימוש בה. לכן אתה לכתוב את זה מפורשות יהיה בכדי לעודד את המציאות. יחד עם זה כאשר מבחינה ציבורית אנחנו יוצאים להליך שימור ויום אחד פותחים עיתון ואנחנו נמצאים בהליך שיחזור, יש בעיה. אני מבין את ירמי, היינו בשטח לפני כחצי שנה ודיברנו עם הקונסטרוקטור קיבלנו הסבר על מצב החלודה ולמה אי אפשר לשמר וכמה אנחנו נאלצים, זה הסבר שהיה צריך להינתן ציבורית : אני חושב שעצוב מאוד שאי אפשר לשמר את המבנים האלה, ואם כן זה היה קורה, רצינו לשמר, המצב הוא כזה וכזה, אין ברירה חברים מי בעד לשחזר, ואז היו משחזרים. חסרה לי בנראות הפגישה הזאת, קרה רק מקצועית. עם צוות השימור, אבל אני חושב שהתהליך הזה צריך לקרות ציבורית. ההיתר נכון, לא הייתי משנה בו שום דבר. אחרי שהתבררה המציאות ומצב הברזל, בשם הנראות לבוא ולומר אנחנו הולכים להליך של שחזור, אנחנו לא חייבים לעשות זאת, אנחנו מיידעים אתכם שאנחנו הולכים לתהליך השחזור. יחד עם זאת שהתב"ע מאפשרת את זה. אבל כך זה היה צריך להתנהל.

**מלי פולישוק:** יש את הדיון הציבורי, גם אם התהליך היה תקין.

**הראלה אברהם אוזן:** כפי שצוין פה לפני כן, הבקשות לשינויים היו מגיעות לועדה בכל מקרה. ההליך מואץ בגלל הפגישה שהייתה בין מהנדס העיר לבין מתכננת המחוז, זה דבר שלוקח זמן, הבקשה תואמת תב"ע. אנחנו קיבלנו ב-30.11.20 התנגדות לבקשות לשינויים מצבי חפץ, אותו עותר שאנחנו נמצאים איתו בבית המשפט. בעצם הוא טוען ומסתמך על מה שכתוב בתגובה של הועדה המחוזית לבימ"ש העליון , הוא טוען שהבקשה שמונחת פה היא סותרת מהתוכנית ולכן לטענתו יש לו זכות להשמיע את ההתנגדות שלו כאן. הוא סבור שכל הבקשה הזאת אפילו לא חורגת מתב"ע בהקלה, ושצריך להכין תוכנית חדשה, זה לשיטתו. החוות דעת המשפטית שלי אליכם שהבקשות הללו הן תואמות תב"ע, אין בהם סטייה מהתב"ע ולכן למתנגד אין זכות להגיש התנגדות הזאת לפי החוק. הדיון בעתירה עצמה ב-31.12.20 ולכן הבקשות האלה, מקווה שתקבלו בהן היום החלטה שנוכל לעדכן את בית המשפט בנושא הזה. למען הסדר הטוב אומר לפרוטוקול, שבהישיבה שהתקיימה ב- 07.12.20 אצל יו"ר הועדה המחוזית עם מתכננת המחוז והייעוץ המשפטי של הועדה המחוזית, אנחנו התרשמנו כי הצלחנו לשכנע אותם שההתנהלות שלנו גם בנושא השימור שחזור וגם בנושא אלמנטים האדריכליים היא תואמת תב"ע ולכן ניתן לאשר אותה.

**אסף הראל:** אני רוצה לוודא, לגבי שימור רגיל בתל אביב, האם גילית תוך כדי שהבניין קרס ולא יכול להחזיק, האם יש בסמכותך ללכת למהנדס העיר ולהגיד אוקיי נבנה מחדש.

**ירמי הופמן:** זה חייב לחזור לוועדה כנראה לשינוי תב"ע.

**ראובן לדיאנסקי:** אתה יכול להסביר מקצועית את ההבדל בין היכולת שלנו לשמר את האנגר 1 לעומת חוסר היכולת לשמר את 2 ו-3, מבחינת קונסטרוקציה?

**ירמי הופמן:** אני לא אוהב להסביר משהו שאני לא מרגיש שאני שולט במידע. אני יכול לומר כשעשינו תהליך של תיאום תכנון להוצאת היתר למלון, עשינו את המקסימום בתוך התהליך להשאיר כמה שיותר בתוך הקונסטרוקציה הקיימת מתוך המעטפת הקיימת .זה אני יכול להגיד בוודאות.
**ראובן לדיאנסקי:** דיברתי על האנגרים עצמם.
**אסף הראל:** האנגר 3 הוא על הים, האנגר 1 הוא המרוחק מכולם מהים,.אם אני צריך לנחש, למה המצב שלו גרוע יותר זה בגלל הקרבה לים.
**אודי כרמלי:** ירמי אומר לכם תשובה נכונה. קודם כל בהאנגר 1 נעשו שם מאמצים קונסטרוקטיביים אדירים חדשים, אני מציע לא להגיד את זה סתם, אם זה חשוב תעשה עבודה ונגיד לכם. שלא תהיה אשליה כי בהאנגר 1 כל האלמנטים הקונסטרוקטיביים הם אלה שנושאים את הבניין. וגם אני מזכיר לכם בהאנגרים נוספים בנמל תל אביב, בחלק גדול מהאנגרים האלה פעולת השימור שחזור מהם הייתה הוספת מערכות קונסטרוקציה נוספות. הייתה כאן חלופה שהובאה אלינו לשמור על כל המערכת הקונסטרוקטיבית הרקובה, לנתק אותה מהתפקיד הקונסטרוקטיבי שלה, ולייצר מערך קונסטרוקטיבי חדש שהוא זה יישא את הדברים מבחינה בטיחותית. דבר כזה ייצר זילות של השימור. היום מי שייכנס לשם יראה בניין שהמערכת הקונסטרוקטיבית שלו זהה לחלוטין למערכת הקונסרבטיבית הישנה למעט 2 ס"מ בפרופיל שרק ירמי רואה זאת .ובתוך הבניין, שאלה שלך איך הוא בנוי, אני לא יודע אם ראית את התכניות האדריכליות שלו הוא בנוי בצורה אדריכלית מאוד מעניינת, כל הקונספט של מכולות ובעצם מייצר מערומים של מכולות בתוך הבניין שהם אלה שמייצרים את השימושים, מייצר בכל מיני מפלסים, זה מייצר 3 מפלסים של פעילות בתוך המערך הזה של קשרים ותנועות ביניהם.
**ראובן לדיאנסקי:** אני רוצה להטמיע בתוך ההחלטה בפרוטוקול זה אני רוצה לציין את עניין התזכיר התנועה, עניין התזכיר הסביבתי ולעניין הרעש כמו שכתוב בתב"ע.
**הראלה אברהם אוזן:** לא הבנתי, יש נספח תנועה לתוכנית המקורית.
**ראובן לדיאנסקי:** נספח התנועה כמו שאני מבין גובש לפני 16 שנה, אז האזור קצת השתנה.
**דורון ספיר:** אז צריך לעשות הסדרי תנועה חדשים. אנחנו לא דנים בתב"ע, אנחנו דנים בהיתרים. אנחנו יכולים לאשר או לא לאשר את הבקשה הזאת, ואז לדון בנושא של התנועה ו/או שימושים אצלי או אצלך ולנסות לעשות הסדרי תנועה במצב הנוכחי.
**ראובן לדיאנסקי:** תוסיף את זה לפרוטוקול ותגיד שדיון בנושא ההיבטים התנועתיים והשפעות התנועה יידון אצלך או אצלי. יש אחריות ציבורית אלמנטרית.
**דורון ספיר:** יש את הבקשה הראשונה נמל יפו 1 ובקשה שנייה נמל יפו 3, וחוות הדעת מהנדס העיר. אנחנו נוסיף בשתי הבקשות שיתקיים דיון בנושא הסדרי התנועה והנושאים הסביבתיים בנפרד. הדיון יתקיים אצלי.
**הראלה אברהם אוזן:** הייתי מוסיפה משפט לחוות דעת מהנדס הוועדה אחרי הפסקה הראשונה, מאחר ובהתאם חוות הדעת היועצת המשפטית הבקשה לשינויים תואמת תב"ע אין מקום לדון בהתנגדות שהוגשה לה.
**אסף הראל:** אני נמנע. מביע מורת רוח מהתהליך.
**דורון ספיר:** בעד : אלחנן זבולון , גל שרעבי, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, מאיה נורי שקד, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי.

## ההחלטה : החלטה מספר 2
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0026-20-2 מתאריך 16/12/2020**

**תכנית 2378א הינה תכנית ייחודית המתירה הן שימור והן שיחזור זאת מאחר והיא עוסקת בסיטואציה יחודית של שימור מבני מחסנים העשויים פלדה הנמצאים בקו ראשון לים וחשופים במשך עשרות בשנים ללחות ומלח, באופן המחייב קביעת הוראות שיתנו מענה למצב קונסטרוקציית הפלדה והמסבכים. עם השלמת חשיפת הקונסטרוקציה ובחינת מצבה עודכן מפרט הבקשה להיתר כך שישקף את העבודות שבוצעו בהתאם להיתר. למעלה מן הצורך ולאור שיג ושיח שהתקיים עם המחוז בעניין זה, יובהר כי האלמנטים הארכיטקטוניים שאושרו בהיתר הבנייה מיום 24.3.2019 מידתיים מבחינת היקפם, ראויים מבחינה אדריכלית, משתלבים היטב מבחינה שימורית ונדרשים לצורך הנגשה ושיקולי בטיחות של דרכי מילוט.**
**מאחר ובהתאם לחוו"ד היועצת המשפטית הבקשה לשינויים תואמת תב"ע, אין מקום לדון בהתנגדות שהוגשה לה.**
**נוכח זאת ניתן לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 19-0142 לשימור, שיקום ושיפוץ מחסן 3 - מבנה לשימור בנמל יפו (מגרש 42 לפי תב"ע 2378א), הכוללים: שימור, החלפה ושיחזור של חלקי המבנה בהתאם לדרישות קונסטרוקטור ומחלקת השימור בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו להלן.**

**תתקיים ישיבה אצל יו"ר הוועדה בנושא הסדרי התנועה והנושאים הסביבתיים.**

**תנאים בהיתר**

1. מילוי דרישות והתחייבויות המפורטות בהיתר מספר 19-0142.
2. מילוי דרישות מחלקת שימור.

**הערות**

ההיתר הינו לשינויים כלפי היתר מספר 19-0142 לשימור, שיקום ושיפוץ מחסן 3 , הכוללים: שימור, החלפה ושיחזור של אלמנטים קונסטרוקטיביים בהתאם לדרישות קונסטרוקטור ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.