

## פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 2002 7.6.20

### השתתפו:

#### חברי ועדה:

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור  
 גב' אורלי אראל – ס.מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור  
 מר אסף הראל – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור  
 מר ליאור שפירא – חבר וועדת השימור  
 מר אברהם פורז – חבר וועדת השימור  
 גב' תמר טוכלר – משקיפה

#### מוזמנים:

הילה קמפוס, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי  
 שירי לנצר, אדר' – מינהל התכנון  
 אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה  
 טל פרידמן אדר' – יועצת שימור מינהל התכנון  
 ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור  
 אילנית לוזון שגב – מנהלת מח' שומה והשבחה  
 ערן מאירסון, אדר' מחלקת תכנון עיר, אזור יפו והדרום  
 איל רונן, אדר' - מנהל מחלקת תכנון עיר, אזור מזרח  
 לאורה הופמן שטפלי, אדר' מחלקת תכנון עיר, אזור מזרח  
 אדי אביטן, אדר' - מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז  
 רבקה פרחי, מתכנתת, מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז  
 מרגריטה גלזמן, מהנדסת – מנהלת רישוי אזורי  
 ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור  
 אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור  
 מנור ברטוב, אדר' – מחלקת שימור  
 רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור  
 נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור  
 הדס נבו גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור  
 שירה ספוקיני, אדר' - יישום השימור  
 שרון טריגר, אדר' – יישום השימור  
 אדריכלים גידי בר אוריין ודרון היוק ממשד פוסטר אדר' (אנגליה) – אדריכלי הפרויקט בית העיתונאים,  
 עדי דביר, אוהד רוזן, קלוד עשור, כרמל חנני, טל בונפיל-קרן ריאלטי, בית העיתונאים  
 אסף ורדי, מנכ"ל קרן ריאלטי, בית העיתונאים  
 תמר מגדל, בית העיתונאים, אדר' שימור גיורא סולר, פרויקט בית העיתונאים  
 יוני גרוסווסר, אדר', ישר אדריכלים, איל זיו, אדר' – אדר' השימור – פרויקט האטד  
 ענת צ'רבינסקי, אדר' – תדהר, ניהול פרויקט האטד  
 אדר' דני קייזר, קייזר – קייזר, אדריכלים ומתכנני ערים, פרויקט אלון  
 יורם גת, סמנכ"ל אחזקה של חברת מבנה, פרויקט אלון  
 מיכל פירסטון, אדר' שימור, טליה זיו, מנהלת פרויקט ו- פרחי צפריר אדריכלים "חבר הלאומים"  
 איריס טרי ואורי טוכלר – פעילים שכונתיים, גן סעדיה שושני  
 עדי רוז, אדר' - מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

## נושא מס' 1 : פרויקט האטד תא/מק/4920

מתכנתת רבקה פרחי מעיריית תא, אדר' יוני גולדווסר מישר אדר' ואדר' השימור איל זיו הציגו את התכנית : תכנית בסמכות וועדה מקומית בהתאם להוראות תכנית המתאר, איחוד וחלוקה, סמוך לאזור מטרופוליני של הסעת המונים. מרחב התחום ע"י הרחבות : 3817, דופן המסילה, פינס, דרך יפו ושביל האטד, בשטח של כ-6 דונם. היום מקדמים תכנית לתוספת זכויות לתעסוקה ומגורים בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות מתחם המסילה. התכנית כוללת : שימור 4 מבנים טמפלרים קיימים, הקמת מגדל בערוב שימושים למגורים, תעסוקה ומקצאת שטח לשצ"פ ומבנה ציבור. בתחום התכנית בחלק הנמצא בין שביל האטד לשצ"פ המסילה העתידי, ישנם ארבעה מבנים טמפלרים שיוגדרו לשימור בהגבלות מחמירות וקטע חומה עות'מנית התוחמת את הגבול הצפוני של הפרויקט. השימוש הסופי במבנים לשימור ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב ובתיאום עם מחלקת השימור בעירייה.

### התייחסויות :

**דורון ספיר :** מבקש לדעת מה המעמד היום של 4 המבנים, מה היעודים, מה הזכויות ומה תמהיל השימושים במגדל ? **יוני גולדווסר :** 4 המבנים לא מוכרזים היום לשימור, לא הוחלט באופן סופי ייעודים ושימושים, עד עתה 4 המבנים היו תחת שטח לתכנון בעתיד, תמהיל השימושים במגדל עפ"י תכנית המתאר : 25% מגורים, 75% תעסוקה. **תמר טוכלר :** ממליצה להשלים סקר תיעוד מתחמי שבזמנו איל אייזלר החל לקדם, מתריעה בפני חפירות החניה העלולות להיות בעייתיות, נושא הזכויות לא ברור. **אברהם פורז :** מי הבעלים של 4 המבנים ? **נדמה :** בעלים פרטיים

**טל פרידמן :** העלתה את סוגיית גובה המבנים ביחס לחתך המוצג.

**הילה קמפוס :** האם התכנית תאפשר ניווד זכויות ?

**רבקה פרחי :** תכנית בסמכות וועדה מקומית, כל הזכויות נסגרות בתחום הקו הכחול, לא תהיה אפשרות לניוד זכויות מעבר לקו הכחול ומעבר לנפחים שהוצגו.

**נדמה חמילנצקי :** מח' השימור תשלים בקרוב את התיעוד המרחבי ותיעוד מפורט לכל אחד מהמבנים. בגבול הצפוני של הפרויקט קיימת חומה עות'מנית עתיקה המהווה חלק מהפרויקט, לצורך שימורה יש לפרק תוספות מאוחרות.

**דורון ספיר :** האם קיימים מבנים נוספים בעלי ערך במתחם מלבד ה-4 המיועדים לשימור ?

**נדמה חמילנצקי :** בשלב זה ועפ"י המלצת מח' השימור מבנים ואלמנטים בעלי ערך הם : 4 המבנים, חומה וגדרות.

**אסף הראל :** הפרויקט מפנה עורף לדרך יפו, מבקש לשקול חלופה תכנונית שתשאיר מעבר פתוח בין דרך יפו לשצ"פ המסילה.

### סוכס :

**חברי וועדת השימור ממליצים על הכרזת 4 המבנים והאלמנטים המרחבים במתחם (כדוגמת חלקי חומה) לשימור. חברי הוועדה מבקשים לראות סקר תיעוד מתחמי המציג את יתר המבנים במרחב התכנון, הנושא יוצג בשנית בוועדה השימור הבאה, בשלב זה לא תתבצע הריסת מבנים במתחם.**

## נושא מס' 2 : תוכנית ניווד זכויות מרמב"ם 15 לבית העיתונאים - קפלן 4, תא/מק/5003

התוכנית מובאת לדיון בוועדת שימור לאור סעיף 4.3.1א בתוכנית המתאר הקובע כי נדרש אישור ועדת השימור להפקדת תוכנית בתחום מרקם בנוי לשימור- איזור ההכרזה (קפלן 4- איזור תכנון 601).

מטרת התכנית : ניווד זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברמב"ם 15, (לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב' ) למגדל המתוכנן להיבנות בסמוך לבית העיתונאים, (תב"ע 2474).



## התוכנית כוללת :

1. ניווד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות רמב"ס 15 לבית העיתונאים בהיקף 3600 מ"ר לשימוש משרדים. (כ 930 מ"ר ממבנה לשימור)
2. תוספת 2 קומות בבית העיתונאים, סה"כ 19 קומות מעל קומת קרקע (במקום 17 קומות + ק. קרקע)
3. קביעת צפיפות של 144 יח"ד בבית העיתונאים (תוספת 49 יח"ד מעבר ל 95 יח"ד הקיימות)
4. הסבת בניין לשימור בהגבלות מחמירות רמב"ס 15 לייעוד מלונאי לצמיתות לצורך הקמת מלון בן 60 חדרים לפחות.
5. הבטחת ביצוע הוראות השימור.
6. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בקומת קרקע.
7. קביעת הוראות עיצוב, קווי בניין, הוראות להגשת תוכנית עיצוב,

אדרי' גידי בר אוריין ואדרי' Darron Hayaock ממשרד פוסטר אדרי' הציגו את הפרויקט, תועלות הפרויקט הן : שימור בית העיתונאים, יצירת שטחים פתוחים ומגוונים מסביב לבית העיתונאים ולמגדל, שיתוף בית הסופר בכניסת רכבים למרתפי חניה, הקטנת ממוצע יח"ד בבית העיתונאים, תכנון רגיש של המגדל ע"י פירוקו לאלמנטים מעודנים ואנכיים.

## התייחסות :

גיורא סולר : הדגיש את הערכים של חזית קדמית ואחורית של בית העיתונאים.

ירמי הופמן : מח' השימור ליוותה את הפרויקט מתחילתו, מברכת על התכנון והייתה שמחה לראות את שימור כל חזיתות מבנה בית העיתונאים. אבל שימורו המלא של המבנה והקמת מגדל הן שתי פעולות שאינן יכולות להתקיים ולכן מוצע לקדם את התכנית.

אילנית לוזון שגב : יש לבחון לעומק בנושא שווי המרה של שטחים מרמב"ס 15 לקפלן 4.

דורון ספיר : הנושא ידון בוועדה המקומית.

תמר טוכלר : האם ניתן לחבר בין המבנה המקורי למגדל ?

אברהם פורז : אין הצדקה לשמר את המבנים האחוריים (מעבר לקפלן) שימורם לא יאפשר תוספת בניה חדשה.

טל פרידמן : האם מוצעת תוספת מרתפים מתחת לבית העיתונאים והאם נעשתה בדיקה הנדסית בנוגע לתוספת מרתפים ברמב"ס 15 ?

גידי בר אוריין : אין תוספת מרתפים מתחת לבית העיתונאים, בנוגע לרמב"ס הפרויקט בשלבי תכנון מתקדמים בכפוף לבדיקה הנדסית וכלכלית.

דורון ספיר : התב"ע התקפה בבית העיתונאים קבעה מגדל בגובה של 17 קומות, צריך לשקול האם תוספת של 2 קומות מהוות שינוי מהותי בנוגע לבית העיתונאים בהתייחס לנפח ולקו הרקיע ומה עמדתנו בנוגע להפיכת המבנה ברמב"ס 15 לשימוש מלונאי.

אורלי אראל : תוספת מוצעת של 2 קומות מעל המגדל תואמת לעמדתנו המקצועית את ההגבלה של הכרזת אונסק"ו, לא נמליץ על תוספת גבוהה מעבר לכך.

אברהם פורז : אין בכוונתנו לסטות מתכנית אונסק"ו.

אסף וורדי : התב"ע המאושרת בבית העיתונאים מאפשרת 18 קומות, תוספת של 2 קומות מהווה פריצה של תכנית אונסק"ו.

ליאור שפירא : האם תוספת בניה אחורית אפשרית מבחינת תכנית אונסק"ו ?

אסף הראל : מהם התועלות הציבוריות בפרויקט ?

אורלי אראל : שימור בפועל של רמב"ס 15 ושל בית העיתונאים.

גידי בר אוריין : הציג את תכנית השימור רמב"ס 15, הכוללת מבנה היסטורי, מבנה המחסן וחפירת 2 קומות מרתף.

ירמי הופמן : הוואשינגטוניה הקיימת בחזית ראשית של המבנה ברמב"ס 15 לשימור.

הילה קמפוס : האם התכנית כוללת מסמך מדיניות ?

אורלי אראל : מדובר בתכנית לניוד זכויות מתוקף תכנית השימור 2650' ובתכנית להצפפת המגדל.

ירמי הופמן : מבקש להסב את תשומת לב חברי הוועדה ל 3 נקודות : גרם המדרגות של בית העיתונאים המהווה את ההנעה לקומת הגג יבחן טרם הדיון בוועדה המקומית. תיקי תחעוד מפורטים לכל המבנים יהיו תנאי להוצאת היתר הריסה/ בניה הראשון במגרש. מבקש לתת קרדיט לאדרי' אדי אביטן מצוות תכנון מרכז ואדרי' הדס גולדברשט ממח' השימור שליוו את התכנית.

## סוכם :

חברי וועדת השימור ממליצים על קידום התכנית לוועדה המקומית בהתאם להוראות והנחיית מח' השימור.



### **נושא מס' 3: חבר הלאומים**

מתחם חבר הלאומים נמצא ממזרח לשדרות ירושלים ומדרום לדרך בן צבי, שהייתה הדרך ההיסטורית לירושלים. משך שנים רבות היה האזור הזה חלק ממרחב הפרדסים של יפו. שטח התכנית התחיל לעבור תהליכי עיור בסוף שנות ה-20, והיה ככל הנראה המתחם הראשון באזור שעבר תהליכים אלו. המרקם הקיים היום מדגים את תפישות התכנון העירוני ביפו בתקופת המנדט ובעשורים הראשונים לאחר האיחוד של יפו עם תל-אביב ויש בו עדויות להתפתחות הסגנון האדריכלי ביפו בשנות ה-30 וה-40.

על המתחם מקודמת תוכנית חדשה ע"י רמ"י ועיריית תל-אביב-יפו. מטרת תוכנית חבר הלאומים היא להקים שכונת מגורים חדשה בסמוך למכללת תל-אביב. התכנית המוצעת מכוונת לשמור על מרכיבים בעלי ערך ולהפוך אותם לחלק אינטגרלי מפיתוח המתחם. מוצעים שני מוקדים היסטוריים במתחם. מוקד אחד יכלול את בית הבאר ברחוב שרירא גאון 26, את שני המבנים הבינלאומיים הנצבים בפינת הרחובות חבר הלאומים והיינריך היינה ואת המרחב שמשתרע ביניהם. מוקד זה ישמש כשער כניסה וככיכר עירונית. המוקד השני יכלול שני מבנים בסגנון בינלאומי מוקדם שנותרו מן המרקם העירוני המקורי של צפון המתחם.

אדר' נעם פרחי ממשרד פרחי צפריר ואדר' השימור מיכל פירסטון הציגו את התכנית, התייחסו ל 4 חללי משנה, כולל חלוקה עקרונית לגובהם: המבנים הבמוכים להיינריך היינה מתוכננים לגובה של עד 12 קומות, ואלו שבלב המתחם עד 8 קומות, ולסיום הציגו את המבנים המיועדים לשימור.

#### **התייחסויות:**

**דורון ספיר:** האם התכנית כוללת מבנים המיועדים להריסה?

**אסף הראל:** איזה מהמבנים יומלץ להריסה? מבקשת לראות סקר תיעוד מתחמי על המתחם.

**רינת מילוא:** הסקר לקראת אישור, מלבד המבנים שהוחלט לשמרם לא קיימים במתחם מבנים נוספים בעלי ערך.

**מיכל פירסטון:** המתחם כולו לא הגיע לכדי בשלות, התחולל בו הרס גדול, חשוב להמקד בניסיון לשמור זכרון.

**שירי לנצר:** האם במתחם בית באר המוכרות לשימור מתוקף תכנית אחרת?

#### **סוכס:**

חברי וועדת השימור ממליצים לאשר את התכנית. סקר התיעוד המתחמי ותיקי התיעוד המלאים של כל אחד מהמבנים המיועדים לשימור יועברו לאסף הראל ותמר טוכלר.

### **נושא מס' 4: תוכנית אלון - תא/מק - 4974 תכנית אלון**

מבנה הממוקם במרחב תעסוקה בצרון, המבנה השלישי מהאזור שהובא השנה לוועדת השימור.

מבנה "שמי בר" ממוקם בפינת הרחובות יגאל אלון 76 עמנדב, ותוכנן ע"י אריה שרון ובנימין אידלסון בשנת 1969. התוכנית תקבע הוראות אשר יבטיחו את שימור המבנה, ויאפשרו קשור תפקודי בינו לבין המגדל הסמוך לו. מח' השימור תומכת בקידום התכנית לאישור הוועדה המקומית ובצרון המבנה לרשימת השימור העירונית.

אדר' דני קייזר הציג את תכנית אלון המקודמת בימים אלה וכוללת:

א. מימוש זכויות הבניה למגרש על פי תא 5000 / וקביעת הוראות בינוי

ב. שימור מבנה "שמי בר" מבנה בסגנון ברוטליסטי בעל ערכים ואיכויות אדריכליות ואורבניות לשימור, מבנה

תעסוקה אשר שימש את חברת "המשביר- המרכזי".

#### **התייחסויות:**

**אברהם פורז:** מה הייעוד, שימוש, תכנון ועיצוב של חלל הזכויות המתוכנן על רחוב יגאל אלון בסמוך למבנה ההיסטורי.

**דני קייזר:** חלל הזכויות מיועד לשמש כלובי ויהיה מתוכנן עם מערכת גשרים במפלסים שונים, דני נתן כדוגמא לחיבור בין מבנה היסטורי למגדל חדש את פרויקט "בית מאני" ביהודה הלוי, שהיה בתכנונו.

**דורון ספיר:** מבקש לקבל חלופות תכנוניות נוספות המציגות תוספת בניה ללא רכינה מעל המבנה ההיסטורי ומרווח של לפחות 15 מ' בין המגדלים.

**אסף הראל:** חולק על האג'נדה התכנונית כפי שבאה לידי ביטוי ביהודה הלוי.



**אברהם פורז:** מבקש לקבל בוועדה הבאה חלופות תכנוניות נוספות.  
**טל פרידמן:** מבקשת לבחון בחלופות הנוספות: קומת מסד רציפה, אלמנט מדרגות חיצוני, נפח שונה של המבנה הציבורי והצגת חלופות ללא רכינה.

#### **סוכם:**

**חברי וועדת השימור ממליצים על הכנת חלופות תכנוניות נוספות שיוצגו להם בוועדה הקרובה. בנוסף מבקשים ספציפית לבדוק חלופה של מגדל בקו "0" למבנה לשימור ללא רכינה מעליו, מרחק בין המגדלים של 15 מ' לפחות והקטנת תכנית המגדלים.**

#### **נושא מס' 5: גן סעדיה שושני**

הגן תוכנן ע"י אברהם קרוון ונחנך ב 14 ביולי 1959 בשכונת רמת החייל, כמתנה שניתנה על ידי העירייה לכבוד סגן ראש העיר דאז ומנהל מחלקת הנטיעות, סעדיה שושני, לטובת תושבי השכונה כהכרת תודה על פעלו. הגן הוותיק והייחודי, נסתר מהעין, משתרע ונגיש ממספר רחובות מגורים בשכונה, ונחשף בכל גודלו ויופיו בעת טיול בו. גודלו של הגן, הצמחייה הוותיקה, והמרחב המשתנה הנפרס כחורשת עצים, מדשאות, אמפי, ופרטי אדריכלות משקפים ערכים נופיים ואורבניים גבוהים.

הנושא נדון בוועדת השימור הקודמת 2001 מתאריך 16.3.20, לאור ההכרה בחשיבותו וערכיו של הגן הוועדה הנחתה את הצוות המקצועי להכין לוועדה הבאה קובץ הוראות מעבר בדבר הצורך בשימור וטיפול בפועל של הגן, כולל התייחסות פרטנית בנוגע לשלט שנהרס במהלך החודש האחרון.

מח' השימור מקדמת סקר רחב, עד שיושלם מבקשת לצרפו לרשימת השימור העירונית ולקבוע **"הנחיות מעבר" בדבר הצורך בשימור וטיפול בפועל של הגן:**

- א. אלמנטים מקורים בפיתוח מערך התנועה, קירות התמך ודפנות הערוגות בפארק, ישוקמו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים
- ב. שילוט היסטורי ישוקם\ישוחזר בהתאם לשילוט המקורי.
- ג. האזורים בכל מרחב הפארק יהיו בהתאם ליעודם המקורי, שינויים לשימושים נוספים יתואמו ויקבלו את אשור מחלקת השימור.
- ד. יבחנו פלישות של החלקות הגובלות בחלקו הדרומי של הגן
- ה. הכנת תוכנית לתחזוקה וטיפול בעצים ובסחף האדמה באזורים משופעים.

#### **התייחסויות:**

**אסף הראל:** מברך על קידום הנושא.

**תמר טוכלר:** מתי יתבצע הסקר?

**אברהם פורז:** מצב הגן מבחינת תחזוקה בעייתי, יש לטפל בו.

**איריס טרי:** (פעילה שכונתית) מבקשת שבשלב הביניים לא ינקטו שום פעולות עד אשר יוצג סקר מעמיק ובאמצעותו ניתן יהיה לגזור פעולות.

**אורי טוכלר:** (פעיל שכונתי) במהלך השנים נבנו בגן מבנים אירעיים ומקלטים שיצרו מפגש בגן, מבקש לכלול את בדיקת התוספות בסקר, להנגיש לציבור את הטיפול הנופי והסיפור ההיסטורי.

#### **סוכם:**

**חברי וועדת השימור תומכים בשימור גן שושני וקובעים את ההנחיות המפורטות לעיל לשימור הגן.**

#### **נושא מס' 6: תא/ 4698 - איינשטיין 73-69 - דיווח על החלטת המועצה הארצית.**

הנושא לא דווח בוועדת השימור מכיוון שדווח בוועדה המקומית בתאריך 27.5.20

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

