

פרוטוקול וועדת שימור

ישיבה מס' 2101 מתאריך- 7.3.21

השתתפו :

חברי הועדה

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

הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
 שירי לנצר, אדר' – מינהל התכנון
 לילך נוימרק אדר' – יועצת שימור מינהל התכנון
 פרדי בן צור, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
 אילנית לוזון שגב – מנהלת מח' שומה והשבחה
 רבקה פרחי, מתכנתת – מנהלת מח' מידע תכנוני
 שמעון ברנשטיין, אדר' – בוחן רישוי
 יאנה פחצ'וויקין, אדר' – בוחנת רישוי
 שירה קאשי דקלו, מנהלת תחום בחירה, מח' שומה והשבחה
 לריסה קופמן, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 איל רונן, אדר' – מנהל מחלקת תכנון עיר, אזור מזרח
 אדי אביטן, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 גילה גינסברג, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 טל מלץ, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 אלון מטוס, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
 בת אל אונגר, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מזרח
 ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
 אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור
 רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימור
 נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור
 הדס נבו גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
 שרון טריגר, אדר' – יישום השימור
 שירה ספוקיוני, אדר' – יישום השימור
 דפנה אלרוד ושירלי חובב, אדר' – פרויקט אליפלט
 אבנר שהין, אדר', יורם פלדמן וגיא פז, נציג יזמים ויהודה טלמון, עו"ד – רוטשילד 68-70, יה"ל 79-81
 עמי מור, רננה סמואלוב, ארתור ישיב, אדר', שרי מרק ואורי אמיר, אדר' שימור, גלי דולב ואודליה כהן, נה"פ,
 פרויקט קרסו
 עדי רוז, אדר' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.

נעדרו

אודי כרמלי, אדר' – מהנדס העיר

נושא מס' 1: תכנית אליפלט

התכנית הוצגה ע"י אדרי' הפרויקט דפנה אלרוד : תכנית אליפלט מזרח, בשטח של כ 8.6 דונם, נמצאת בין פארק המסילה (מצפון) לרח' אילת (מזרח), ובין רח' אליפלט (ממערב) ועד לגבול חלקות רח' אילת 45 וסמטת שלוש 17 (ממזרח). התכנית כוללת שימור של 3 מבנים, תוספת בינוי מרקמי, תוספת מגדל עד 40 קומות, הפקעות לצרכי ציבור ויצירת מגרש ציבורי, שמירה ויצירה של מעברים בדגש על הולכי רגל : המשך סמטת שלוש וחיבור ישיר לאליפלט. השימושים עירוניים מעורבים - תעסוקה, אפשרות למלונאות, מגורים, מסחר וציבורי, בכלל זה במבנים לשימור. יזם הפרויקט : צבי גור. אדרי' השימור שירלי חובב הציגה את המרקם והמבנים לשימור.

• שלושת המבנים המיועדים לשימור והסבה לפונקציות חדשות :

1. סמטת א. שלוש 17 (בית וילנד) : לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכ' 2650, יוסב לשימוש מסחרי.
2. אילת 41 (בית אבו קעוד) : לשימור לפי תכ' 2650, לשימוש מסחרי בק. הקרקע ושימושים המותרים בקומה א'.
3. אילת 45 : מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכ' 2650 עם הוראה מיוחדת לתוספת קומה חלקית. המבנה יהיה חלק מהמגרש הציבורי, בקומת הקרקע תהיה פעילות מסחרית לכיוון רח' אילת ובקומות מעל שימוש ציבורי. באותו המגרש יקום גם מבנה ציבורי נוסף ויחד הם ישמשו כמגרש ציבורי. לצורך העניין נעשתה בדיקה מקדימה להיתכנות למיקום אשכול גנים בשני המבנים יחד.

• מבנים המיועדים להריסה :

- 3 מבנים בתוואי הרחבת דרך אליפלט.
- מבנים לאורך סמטת שלוש 11-16, מבני מחסנים ומסחר, חד קומתיים הממוקמים בתוואי תכנית המגדל העתידי בהמשך סמטת שלוש, חסרי ערך אדריכלי.
- 1. אילת 43, לא הוגדר לשימור, מצבו רעוע.
- 2. תחנת הדלק על רחוב אילת

התייחסויות:

אסף הראל : מבקש הרחבה על אילת 43 ושלוש 11 המיועדים להריסה, זאת ההזדמנות לבחון את ערכיות המבנים שלא נכנסו לתכנית השימור ולהציע עכשו את שימורם, כולל תכנון נקודתי שונה של קומת המסחר של המגדל באופן שישימור על עקרונות התכנית, שישאיר בניה מרקמית היסטורית קיימת ויאפשר מעברים .

נדיה חמילנצקי : אילת 43 בן קומה אחת, מצבו הפיסי לא טוב.

הראל אברהם אוזן : מה הסיבה שמצרפים את 3 המבנים שהוגדרו לשימור מתוקף תכנית 2650 לתכנית המוצעת ?

דפנה אלרוד : בתכנית 2650 ב' חלקם לשימור ללא הגב"מ, התכנית המוצעת קובעת אותם כתועלת כלכלית, היא תשמר את המבנים ולא תבנה מעליהם תוספת בניה.

צבי גור : המבנים המסומנים לשימור הם חלק מרקמה פיסית, השימושים המוצעים למסחר יהפכו אותם לפעילים.

אסף הראל : מציע להרחיב את רוחב המעברים מעבר ל 5 מ"ר ולבחון את שינוי תכנית המגדל במקומות בהם קיימת בניה בעלת ערך תוך שינוי תוואי המעברים וכן צמצום ביטול דופן מסחרית רציפה במגדל בדופן הצפונית בקטע צר.

לריסה קופמן : תכנון המעברים מחזק את גריד הרחובות הקיימים הסובבים את המגדל ובעל ערך משמעותי בפרויקט.

דפנה אלרוד : רוחב סופי של המעברים ייקבע בתכנית עיצוב ויהיה ככל הנראה מעבר ל 6 מר.

אברהם פורז : איך נגזרו הזכויות למגדלים? המגדל המוצע מגמד את המבנים המרקמיים.

דפנה אלרוד : הזכויות נגזרו מתכנית המתאר ומדיניות מרחב המסילה.

דורון ספיר : התכנית מרשימה, ההצעה לתכנון מעברים ולתוספת בניה מרקמית חשובה, המבנה באילת 43 בעל איכויות אדריכליות ועירוניות וממליץ להשאירו או לכל הפחות לשמור על החזיתות שלו.

תמר טוכלר : מבקשת לקבל מידע על מיקום הגזיבו ממתחם ווילנד שפורק ואוחסן ע"י נת"ע ועל מועד החזרתו למקומו ומידע על השימושים המתוכננים בבית ווילנד.

דפנה אלרוד : הגזיבו והמרפסת בתחום התכנית של נת"ע והשימושים המתוכננים לבית ווילנד הם מסחר בק.קרקע, תעסוקה, מלונאות ומגורים בקומות העליונות.

לילך נוימרק : מבקשת לבחון את מיקום אשכול הגנים המצריך תוספת גדרות גבוהות העלולות לחסום מבט למבנה.

אלון מטוס : אשכול הגנים מתוכנן ברחוב אילת 45 ולא למבנה הפינתי אילת 43, המיועד לשימוש מסחרי בקומת קרקע והחצר שלו מיועדת לזיקת הנאה להולכי רגל, בשלב תכנית העיצוב ייכנסו לרזולוציה גבוהה בנושא השימושים המוצעים למבנים. התכנית המוצעת נקייה ובהירה, שומרת על עקרונות של תכנון מסחר בקומות הקרקע ומעברים פיסים חשובים המהווים המשך של סמטת שלוש, המסחר המתוכנן לאורך שלוש נתפס כפסאג' הפתוח לשמים.



אסף הראל: טיעון של תכנון נקי בקווים ישרים לא מצדיק את הריסת המבנים. מבקש הסבר וחומר מפורט על סמטת שלוש 11 ו- 12 המוצעים להריסה ויבקש לבחון את רוחב המעבר המסחרי בשלב דיון תכנית העיצוב. **אברהם פורז:** רוחב מעברים של 6-7 מ' הינו סביר. **דורון ספיר:** מבקש לקיים בדיקות קרקע לאור הקרבה לתחנת דלק. **ירמי הופמן:** ככל הנראה הגזיבו לא קיים יותר, אם שרד, מציע לבחון את שילובו בפארק. מבקש לבחון את הנושא

סוכם:

חברי הוועדה מברכים על התכנית וממליצים עליה, המבנה באילת 43 ישומר במלואו או בחלקו (שימור הגוש הקדמי) כחלק מהרצף הבנוי לאורך רחוב אילת ותוך שמירה על המרווחים האחוריים ורוחב המעברים שהוגדר, ויבוצעו בדיקות קרקע במתחם.

נושא מס' 2: רוטשילד 68-70, יהודה הלוי 79-81

זהו דיון המשכי לדיון שהתקיים בוועדת השימור 20-04 מתאריך 6.12.20, במהלכו הוצגו חלופות מעודכנות לתוספת בניה מתוקף תכנית "מ" על שני המבנים לשימור התחומים בין שדרות רוטשילד ורחוב יהודה הלוי, המתחם ממוקם באזור החץ של הכרזת אונסק"ו, "העיר הלבנה".

התכנית המוצעת קובעת:

- הסדרת גבולות בין המגרשים והתאמת הבנוי לחלוקה למגרשים.
- איחוד וחלוקה.
- תוספות בניה של קומה נוספת מתוקף תכנית "מ" ומימוש תמריצי תכנית השימור ע"י תוספת ק. גג חלקית.
- זיקת הנאה לציבור ברחוב יהודה הלוי, ע"פ הנחיות ותיאום עם אגף הנכסים.
- פתרון של תקני חניה בתחום המגרש והוראות שימור למבנים הכלולים בה.

התכנית הומלצה בפורום מה"ע שהתקיים לפני כ-9 שנים ואושררה מחדש בפורום מה"ע מצומצם בתאריך 12.6.11 והומלץ לקדמה, קידומה התמהמה כתוצאה מתקלות במפת גוש שהוכנה בעבר.

בוועדת השימור האחרונה סוכם: " וועדת השימור ממליצה על קידום התכנית לוועדה המקומית, תוך דרישה להסרת התביעה בגין תכנית השימור. חלופות תכנוניות ועיצוביות לתוספת קומות באופן מדורג תבחנה ותוצגנה בוועדה הבאה."

עדי רוז הציגה את החלופות המעודכנות.

התייחסויות:

ליאור שפירא: תומך בחלופות הקודמות. **אברהם פורז:** תומך בחלופות המעודכנות שהוצגו ומבקש לבחון חלופה נוספת של רוטשילד ללא טיח שקוע. **עדי רוז:** טיח שקוע בקומה הרביעית של המבנה ברוטשילד מציג באופן עדין את מיקום התוספת החדשה ומדגיש את הקו האופקי המאפיין את המבנה וסגנון הבניה. **ירמי הופמן:** מח' שימור תעביר לאברהם פורז חלופה לתוספת ברוטשילד ללא טיח שקוע. **אסף הראל:** מח' השימור תחליט בין החלופות. **דורון ספיר:** החלופות המעודכנות טובות. צריך להוסיף שגם אברהם פורז אישר שהחלופה המעודכנת עדיפה. **הראל אברהם און:** התכנית מציעה תוספת של קומה נוספת מעבר לקיים תוך הסתמכות על תכנית "מ", תנאי לקידום התכנית לוועדה המקומית הוא התחייבות היום להסרת התביעה בגין תכנית השימור, ההתחייבות תכנס לתוקפה לקראת אישור התכנית, בדומה לקידום תכניות נוספות למבנים שתבעו, היוזמה לקדם תכנית בתנאי להסרת התביעה קיים ושריר והיה הבסיס לקידום התכנית שקידומה נמשך 9 שנים. **אברהם פורז:** מתנגד להתניה. תוספת קומה תאייץ את התביעה. **עו"ד יהודה טלמון:** הבקשה של העירייה להסיר את התביעה ולשלם היטל השבחה לא מאוזנת. **דורון ספיר:** מבקש שנושא הסרת התביעה ידון במקום אחר ולא בוועדת השימור.

סוכם: חברי הוועדה ממליצים לקדם את התכנית המוצעת עם חלופת העיצוב המעודכנת לדיון בוועדה המקומית.

נושא מס' 3: בית הבאר בדרך ההגנה 88



תכנית צפון התקווה המקודמת מציעה התחדשות עירונית על ידי פינוי שטחים בנויים ויצירת מרחב ציבורי פתוח וזמין לצד שוק התקווה ויצירת חיבור צפון דרום לרובע 9 ע"י חיבור רח' יגאל אלון ורח' האצ"ל. כחלק ממתחם ככר השוק מוצע לשמר את מתחם הביארה בדרך ההגנה 88.

הביארה נבנתה בשלהי המאה ה-19 והייתה לאבן הפינה לשכונת התקווה שנוסדה ב-1935. לביארה חשיבות אורבנית והיסטורית רבה מעבר להיותה המחוללת של שכונת התקווה, עוד לפני הקמת השכונה הייתה מוקד כוח ושליטה והייתה כמבצר על גבול אדמות הכפר סלאמה בימים בהם נלחמו על גבולות. יזמי הפרויקט: עת"א. בת אל הציגה את ערכיו הגבוהים של בית הבאר מבחינה אדריכלית, אורבנית ותרבותית לצורך צירוף המגרש לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, ובמקביל לקידום תוכנית שימור נקודתית.

התייחסויות:

אברהם פורז: התייחס לחשיבות עבודות תיעוד וחישוף בשלב מידי ושימור קומפלקס בית הבאר בהתאם, מבקש לעיין בתכנון בית הבאר כחלק מהמתחם ובהתייחס לתכנית צפון התקווה. רינת מילוא: מציעה להתרשם מבית באר ששומר בסלמה 8. איל רונן: הבאר היתה סמויה, עבודות של נת"ע הביאו לחשיפתה, תיעוד ותכנון מסודר יעשו בהמשך. ירמי הופמן: אינני יעקב שפר ואדר' נאור מימר הוציאו חו"ד לתמיכה ואחזקה של בית הבאר ברחוב ההגנה, חברת נת"ע קיבלו את הדו"ח. מדובר בפרויקט חשוב בהיבט אדריכלי ובהיבט היסטורי, כחלק מהסיפור המקומי. ליאור שפירא: האם עבודות השימור מתואמות עם גורמי העירייה? ירמי הופמן: העבודות מתואמות עם כל גורמי העירייה.

סוכם: חברי הוועדה ממליצים לצרף את המגרש לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ובמקביל לקדם תכנית שימור נקודתית.

נושא מס' 4: מעון עולים ברודצקי, רח' ברודצקי 36, רמת אביב א'
לבקשת יזם הפרויקט, התכנית תידון בישיבת השימור הבאה.

נושא מס' 5: ריב"ל 26, ויד חרוצים 15, מתחם קרסו.

אדר' גלי דולב, מנהלת הפרויקט ואדר' השימור שרי מרק הציגו את הפרויקט. מרחב ריב"ל (קרסו) נמצא בטבורו של מתחם עירוני מסחרי בחלק הדרום מזרחי של תל אביב יפו ונכלל במרחב שבת. היסטוריית המתחם הינה חלק ממרקם עירוני תעשייתי שצמח והתפתח עם השנים ונמנה עם שטחיה המוניציפליים של עיריית תל אביב יפו. המתחם כולל מקבץ מבנים הסוגרים חלל פנימי המשמש כמוסד, וגגו חניון פתוח. מתחם קרסו נדון בוועדת שימור מס 2003 בתאריך 20-08-2020 במסגרת מדיניות מרחב שבת, זוהו שלושה מהמבנים במתחם כבעלי ערכים והוספו לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. מקודמת תוכנית נקודתית הכוללת את שימור שלושת המבנים, הקמה של 3 מגדלים ופיתוח מרחב ריב"ל כאזור תעסוקה מטרופוליני, הנושא נדון בפורום מהנדס העיר בתאריך 10-01-2020, יזם הפרויקט – קרסו.

התייחסויות:

דורון ספייר: מי יזם את שימור המבנים?
הדס גולדברשט: מדובר ב 3 דפנות המייצגות נוכחות אורבנית משמעותית באזור, הבניה החדשה מוצעת בלב המבן. היוזמה של אגף תכנון העיר ובשיתוף מלא עם קרסו.
אברהם פורז: מבקש לראות את החזית הקיימת הפונה לרח' יד חרוצים.
אסף הראל: מבקש לקבל נתונים על קומת הקרקע בכלל, והאזור שבין גרעין המבנה למבנה העוטף בפרט.
גלי דולב: רוחב המעברים בין הגרעין למבנים ההיקפיים כ- 12 מ'.
אסף הראל: הוספת המבנים לרשימת השימור מבורכת, מציגה את השכבה של התעשייה בעיר וחושפת את הסגנון הברוטאליסטי. מהלך זה ישליך על השכונה כולה. מבקש לבחון בשלב הצגת התכנית לוועדה המקומית זווית נוספת של הדופן הדרומית באופן שתיצור אחידות.
ליאור שפירא: לא מוצא את הערך השימורי במבנים, באזור יש תנופה של התחדשות עירונית.



אברהם פורז: מצדד בערך ההיסטורי של המבנים ומבקש לקבל את תמהיל השימושים המוצע.
הדס גולדברשט: במסגרת ההתחדשות העירונית המתוכננת בשכונה יש רצון לשמור על השכבה התעשייתית שהינה גם בעלת ערכים היסטוריים.
אברהם פורז: האם שימור המבנים יוביל לצמצום בהשבחה?
גלי דולב: שימור המבנים הינו חלק מתועלות ציבוריות.
דורון ספיר: התכנון המוצע נראה טוב.
סוכס: חברי הוועדה ממליצים לקדם את התכנית לשימור המבנים ושילובם בתכנית המוצעת לדיון בוועדה המקומית והוספתו לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, ליאור שפירא מתנגד.

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