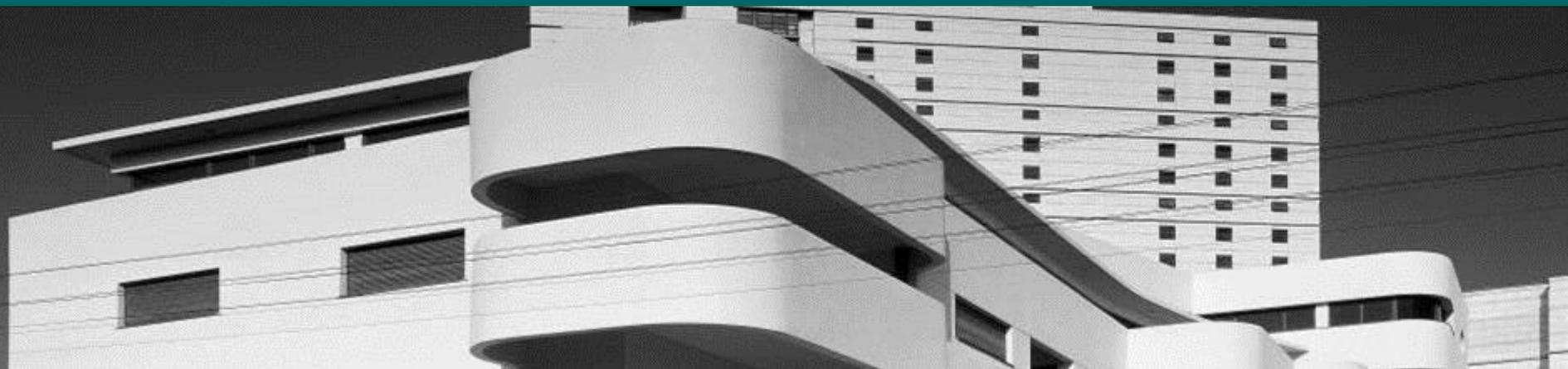


אישורה

ותהליך

השימור

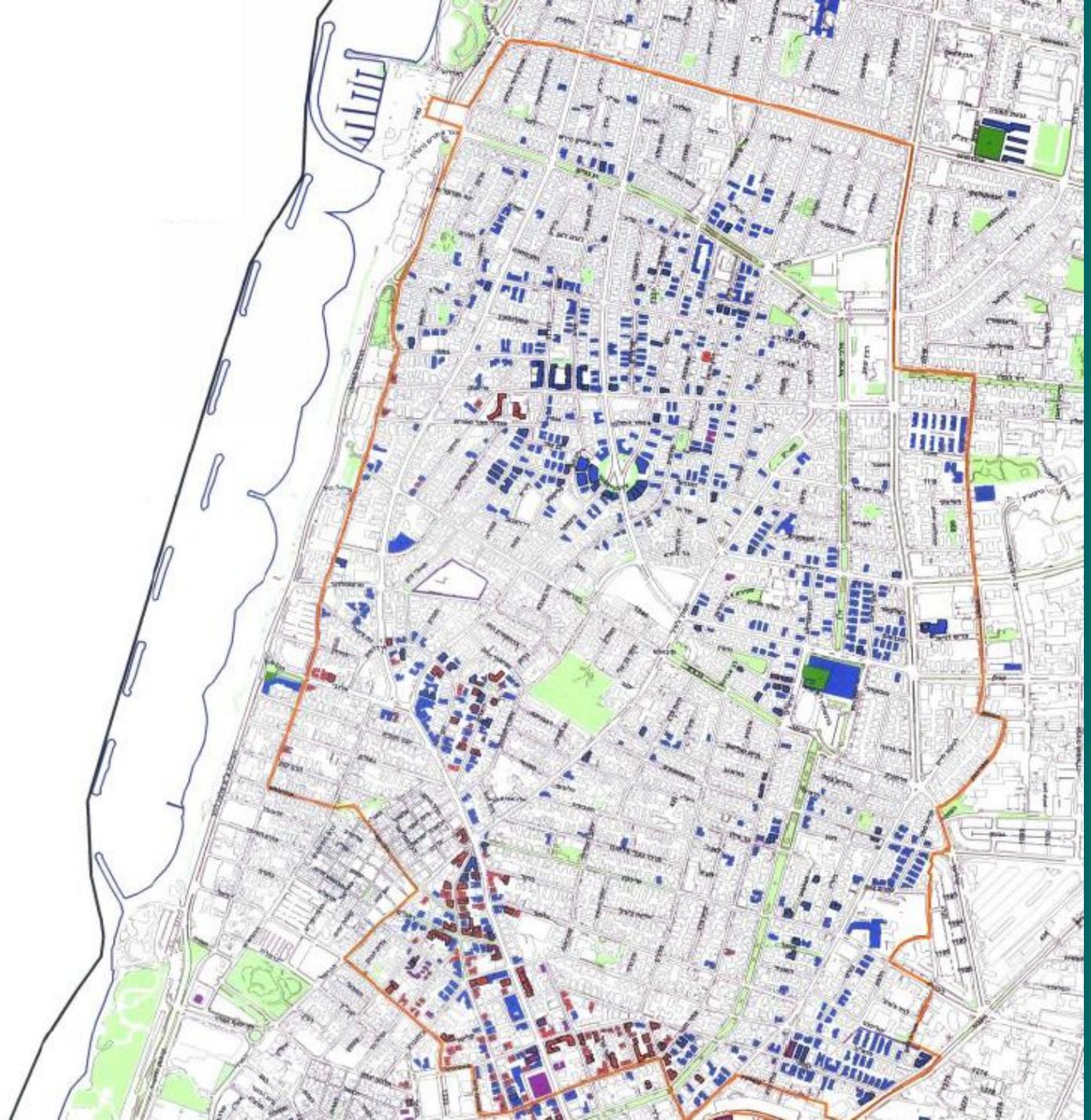
תכנית

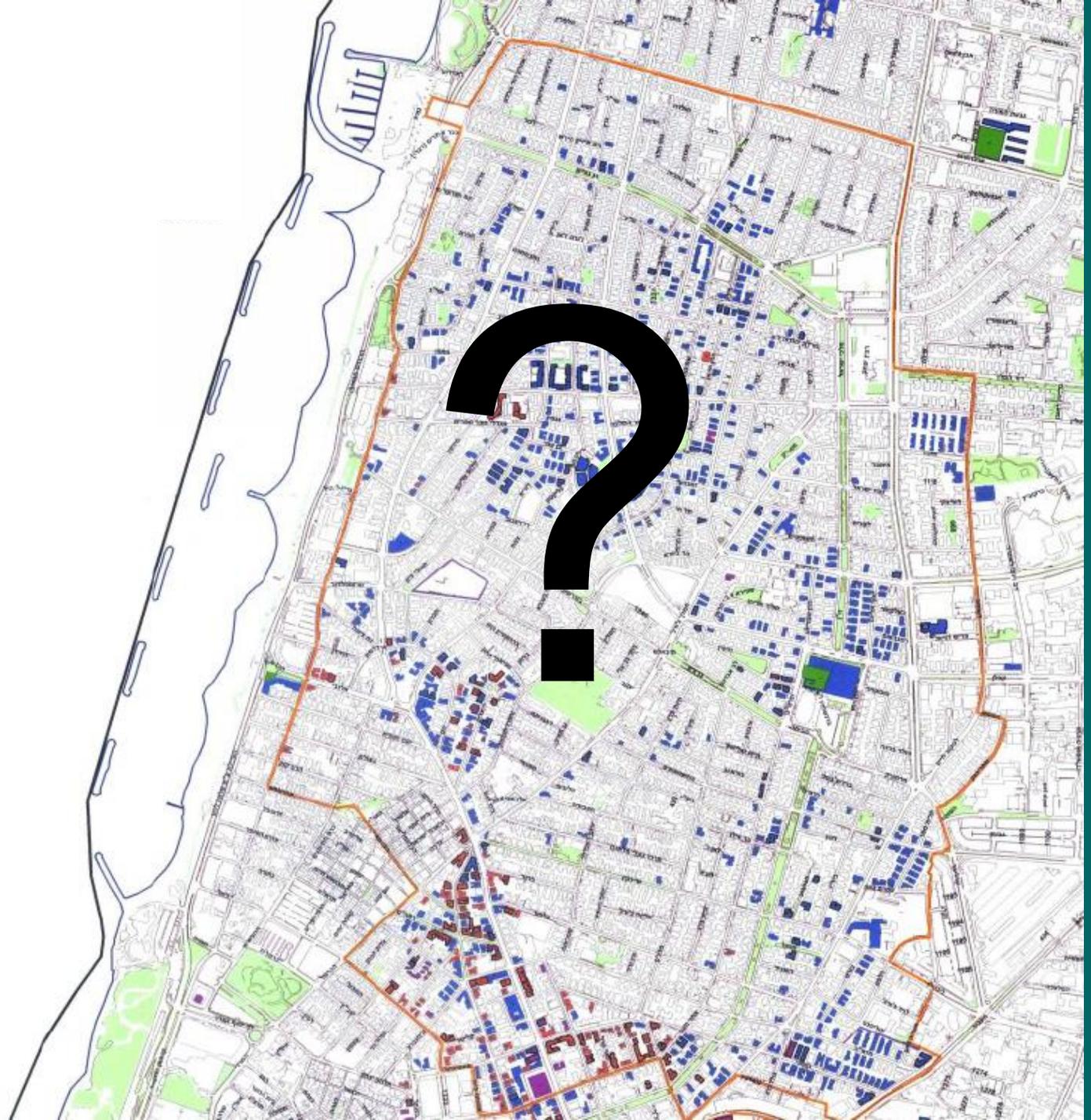


שירה לוי-בנימיני, היחידה ליישום השימור



הסגנון הבינלאומי בעיר



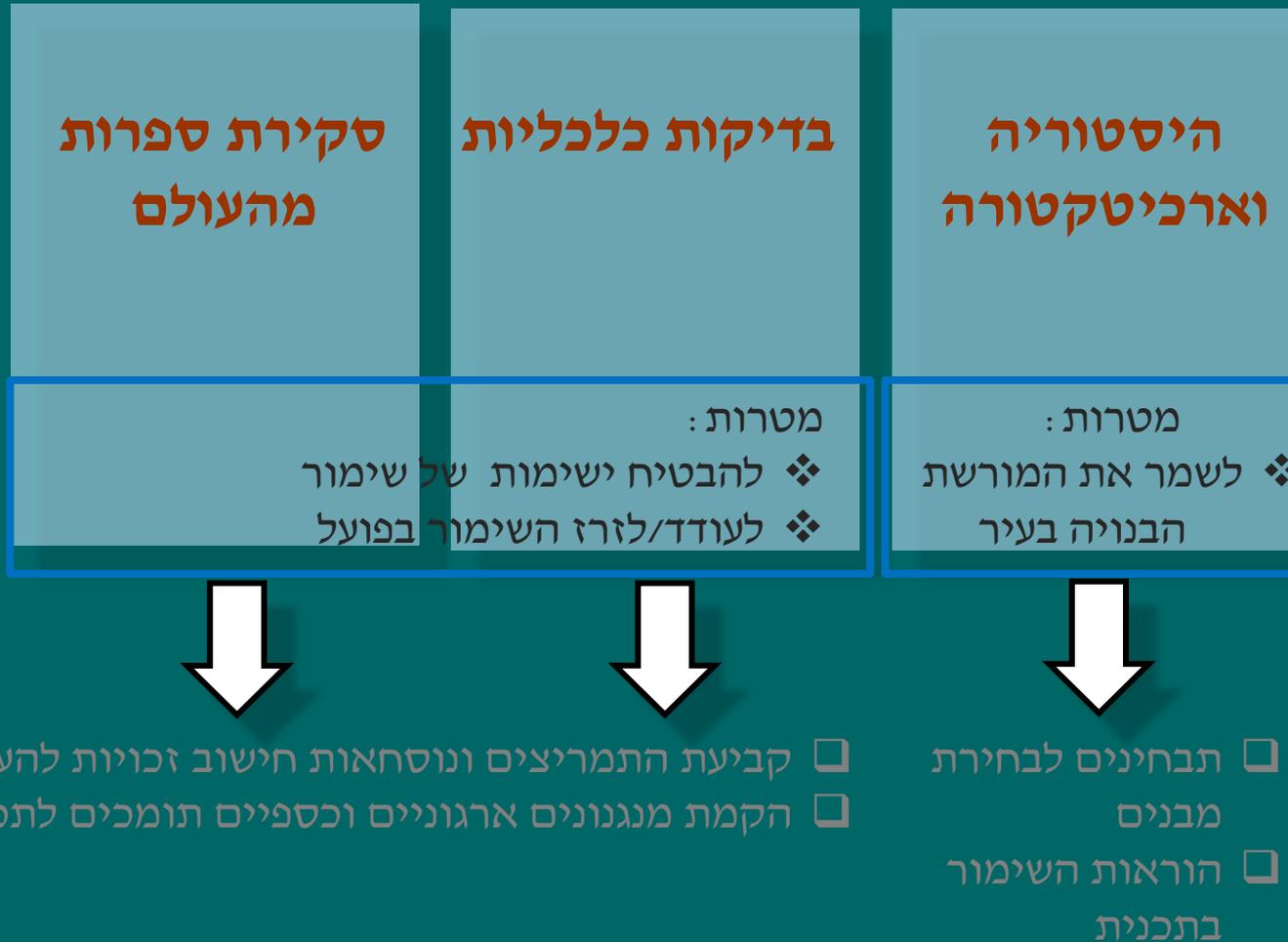






החשמל 10, אדריכלית שימור: ניצה סמוק

תחילת העבודה על תכנית השימור – לימוד מהעולם



שיטת בחירת המבנים בתכנית השימור

הניקוד למבנים בכל אחד מהקריטריונים ניתן בסולם ערכים של 0 עד 6, כאשר 6 הינה הדרגה הגבוהה ביותר.

- (1) **עיצוב** - מבנה אשר נבנה באופן חלקי או מלא על-פי עקרונות סגנון הבניה שהוא מייצג
- (2) **חללים פנימיים וחיזוניים** – מבנה המאופיין בתכנון פנימי עם חללים ייחודיים ועושר בפרטים (קישוטים, אלמנטים ייחודיים) עם עיצוב אופייני של לובי הכניסה והחצרות.
- (3) **קונסטרוקציה וחומרי בניה** – מבנה שנבנה בשיטת בניה חדשנית ונדירה בפתרון הקונסטרוקטיבי או שנעשה שימוש בחומרי בניה חריגים, או שיטת בניה אופיינית ומייצגת לתקופה.
- (4) **אדריכל** – אדריכל שלעבודתו חשיבות בהקשר של עבודותיו הנוספות בתל אביב ובכלל (למשל, אם עבודת האדריכל במבנה מסוים יצרה מאפיין החוזר על עצמו בעבודות נוספות שלו או בעבודות של אחרים, ומאפיין זה קיבע מוטיב בסגנון). בתל אביב, אדריכלי התקופה עשו שימוש בשפה אדריכלית אוניברסאלית בתוספת סממנים מקומיים רבים.

שיטת בחירת המבנים בתכנית השימור

(5) מיקום – קריטריון שהוענק למבנה שהוא חלק בלתי נפרד מרצף המשקף התפתחות היסטורית, אדריכלית ומקומית, מבנה בעל חשיפה גבוהה לציבור הרחב או מבנה ייחודי אשר נשאר שריד לשכונה או אזור ששינו את פניהם במהלך השנים.

(6) ערך חברתי או היסטורי - מבנה שמייצג רעיון חברתי או שימש כמבנה ציבורי חשוב או הקשור להיסטוריה הפוליטית, תרבותית או כלכלית של העיר או הלאום.

(7) מצב פיזי - ערך זה מבטא את מידת האפשרות והסיכוי להחזיר את המבנה למצבו האותנטי באמצעות שיקומו. הסיבה לכך היא שבמהלך השנים מאז בניית המבנים ועד היום נעשו בחלקם שינויים, תוספת קומות, הריסת פרטים ארכיטקטוניים וכדומה.

תכנית השימור היא הראשונה בארץ שעושה שימוש במסמך קריטריונים מסודר ובכך היא מתווה דרך לרשויות אחרות

נחמני 64 פ. דרך פ"ת 27



3-2



2-2



1-2

כרטיס המבנה

38.5/60

ציון משוקלל

12

עיצוב

4.5

חלל פנימי וחיצוני

3

קונסטרוקציה וחומר בניה

5

אדריכל

12

מיקום

0

ערך חברתי/היסטורי

2

מצב פיזי

תוכנן על ידי האדר' י. כשדן בסגנון הבינלאומי (מודרני). נבנה בשנת 1936 ושימש במקור למגורים. בעל חשיפה גבוהה בשל היותו מבנה פינתי שבתכנונו הושם דגש על ייחוד הפינה על ידי דופן עגולה ופרגולה בקטע המעוגל של הגג.

מזא"ה 2 פ. אלנבי 79

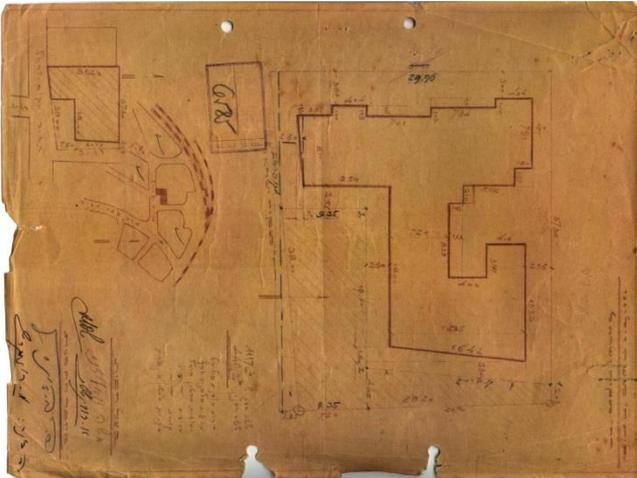


כרטיס המבנה

42/60	ציון משוקלל
12	עיצוב
4.5	חלל פנימי וחיצוני
3	קונסטרוקציה וחומר בניה
5	אדריכל
12	מיקום
4	ערך חברתי/היסטורי
1.5	מצב פיזי

תוכנן על ידי האדר' ד. טבצ'ניק בסגנון האקלקטי. נבנה בשנת 1925 ושימש במקור למגורים. המבנה ממוקם בפינת הרחובות מזא"ה ואלנבי ולפיכך בעל חשיפה גבוהה. מהמבנים הבולטים בסגנון האקלקטי.

מקוה ישראל 23



כרטיס המבנה

34/60	צינן משוקלל
10	עיצוב
6	חלל פנימי וחיצוני
4	קונסטרוקציה וחומר בניה
4	אדריכל
8	מיקום
0	ערך חברתי/היסטורי
2	מצב פיזי

תוכנן על ידי האדר' מ. רוזנגרטן בסגנון הבינלאומי. נבנה בשנת 1938 ושימש במקור למגורים. בעיצוב המבנה נעשה שימוש במרכיבים מאפיינים לסגנון הבניה כגון מרפסות ארוכות היוצרות המשכיות בין חלקי המבנה הבנויים בהזזה.

תהליך אישור התכנית

1993 - פרסום ראשון לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה

1995 – פרסום שני לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה

1999 – פרסום שלישי לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה

2001 – פרסום על הפקדת תכנית השימור תא/2650/ב

2003 – מינוי חוקר לתכנית לאחר הגשה של כ- 350 התנגדויות וקיום 16 דיונים לשמיעת ההתנגדויות וניתוחם

2004 – החלטת ועדת משנה להתנגדויות על אימוץ דו"ח החוקר בכפוף לשינויים ועל מתן תוקף לתכנית השימור

2005 - שתי החלטות לשינויים ע"י מליאת הועדה המחוזית

2006 – החלטת מליאת הועדה המחוזית על שינוי החלטת ועדת המשנה מ- 2004 ומתן תוקף לתכנית השימור

2007 – דיון בעררים ע"י ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית

2008 – פרסום למתן תוקף לתכנית

שינויים בתמריץ השיפוץ במבנים בהגבלות מחמירות ביחס למקדם ההפרש של עלויות השימור

2002 – דו"ח האינג'. שלמה רוטלווי:

- ❖ הוכנו מפרטי שפוץ לשלושה מבנים היפותטיים זהים: מבנה רגיל (לא לשמור), מבנה לשמור בסגנון בינלאומי, מבנה לשמור בסגנון אקלקטי.
- ❖ רוטלווי חישב את עלויות השפוץ של המבנים והשווה ביניהם.
- ❖ ממצאים: שפוץ מבנה לשמור בסגנון בינלאומי יקר בכ-\$130 למ"ר מעטפת בהשוואה למבנה שאינו לשמור. מבנה אקלקטי - בכ-\$143 למ"ר מעטפת (לפי 4.73 שקל לדולר).
- ❖ לאחר העגלה (כלפי מעלה):

מקדם שפוץ למבנה בינלאומי.....\$150/מ"ר

מקדם שפוץ למבנה אקלקטי.....\$165/מ"ר



הליך אישור התכנית - דוגמאות לסוגיות שעלו:

שינויים בתמריץ השיפוץ במבנים בהגבלות מחמירות ביחס למקדם הפרש של עלויות השימור

2008 – עדכון המקדמים:

❖ נדרש עדכון המקדמים לטפול ב - :

(1) פיחות הדולר, (2) עליה בעלויות השפוץ

(1) – ערכי המקדמים הומרו לשקלים לפי השער המקורי של הדולר, 4.73 ש"ח.

(2) – עלויות השפוץ עודכנו בכ-25%, שיעור הדומה לעליה במדד תשומות הבניה למגורים (כ-30%).

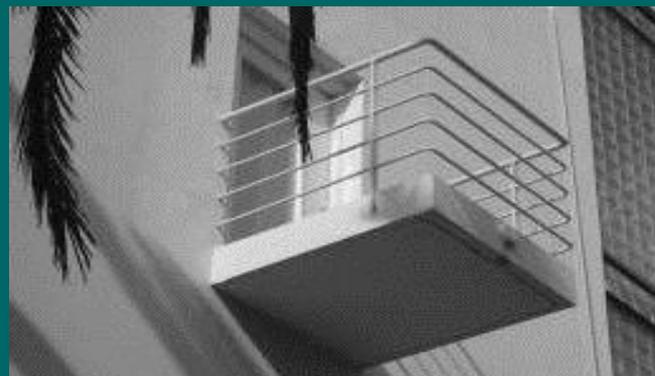
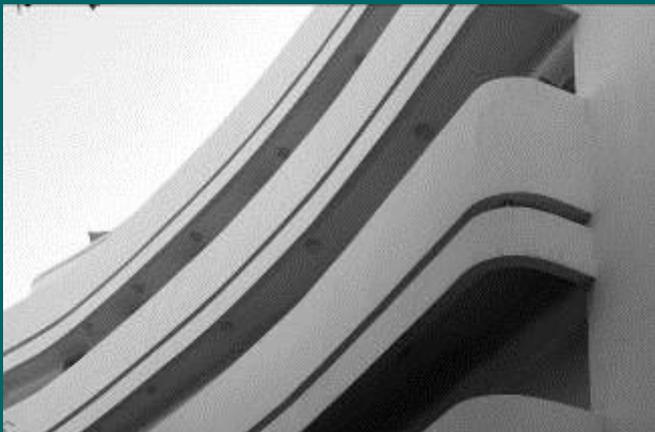
❖ נוסף סעיף בהוראות התכנית המאפשר לבצע

עדכונים עתידיים בהחלטת הועדה המחוזית

❖ מקדמים לאחר העדכון:

מבנה בינלאומי.....900 ש"ח/מ"ר

מבנה אקלקטי.....990 ש"ח/מ"ר



היקף המבנים בתכנית

צמצום מספר המבנים לשימור אינו תואם את אופי מפעל השימור בתל-אביב

החלק הארי של המבנים לשימור בתל אביב אינם רק מונומנטים בעלי משמעות עצמית, אלא חלק מפסיפס אורבני מורכב ועדין שמתוכו הם שואבים את כוחם. הצגתם כעצמים בודדים בשטח תמעיט בערכם ובערכו של הקונטקסט הבנוי.

הקונטקסט הבנוי נוצר באמצעות רצף של מבנים שהתכנית מייעדת לשימור באזורים בהם המאפיינים האדריכליים ראויים לחשיפה ולציון ובכך מגדילה את ההשפעה של השימור על האזור.

המשמעות של תכנית השימור והשפעתה על העיר ועל נכסי הבעלים תחזק ותגבר בעיקר הודות למספרם הרב של המבנים ולרצף שהם יוצרים באזורי המרכז.

הבסיס הכלכלי של התכנית // תועלת במקרו:

- שימור מבנים הוא בין היתר כלי תכנוני לשיקום אזורים היסטוריים ולהתחדשות עירונית בכלל.
- השימור מסייע במשיכת עסקים ותיירות, מהווה מנוף לפיתוח מסחר ומגורים ודרך לשיקום אזורים עירוניים המצויים בנסיגה.
- דוגמאות מהעולם מראות שבאזורים בהם התבצעו פעולות שימור עלו ערכי הנדל"ן למגורים ועסקים באחוזים גבוהים יותר מאזורים דומים בהם לא בוצע שימור מבני או מרקמי, כאשר השינוי אינו חל רק על המבנה הבודד שעבר שימור אלא גם על סביבתו. תכניות אזריות לשימור משדרות מדיניות ברורה לעתיד האזור, מעודדות השקעות פרטיות ומהוות זרז להחייאת האזורים הוותיקים של העיר.

הבסיס הכלכלי של התכנית // תועלת במיקרו (תמריצים בתכנית השימור):

במהלך התקופה שלאחר הפקדת התכנית, ובעיקר לאור ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, נעשו בדיקות נוספות בהתייחס לתמריצים עצמם ובדיקות הנוגעות לאפשרות מיצוי זכויות בניה בכל המבנים לשימור מבלי לפגוע בשימור המבנה.

בדיקות אלה גרמו להחלטות על שינוי הוראות התכנית מבחינת התמריצים. ככלל, התמריצים שאושרו מטיבים עם בעלי המבנים או משפרים את הקשר בין התמריץ למטרה שלשמה הוא שולב בתכנית.

**הנוסח המאושר של תכנית השימור כולל סל
תמריצים משופר לעומת הנוסח המופקד**

במקביל להליך אישור התכנית

הקמת כלים נוספים לעידוד ביצוע השימור:

במהלך אישור התכנית עיריית תל אביב-יפו החלה בביצוע מספר מהלכים כספיים, ארגוניים ומשפטיים לתמיכה בתכנית השימור ולסיוע לבעלי המבנים בשיפוץ:

- הקמת קרן לשימור מבנים – בשלהי שנת 2005 אושרה ע"י מועצת העיר הקמתה של קרן לשימור מבנים למתן סיוע כספי באמצעות הלוואות מסובסדות המיועדות לשיפוץ מבנים.
- הקמת מערך סיוע ארגוני לטיפול במבנים לשימור – בחודש ספטמבר 2005 אושרה הקמת מנגנון ארגוני לטיפול במבנים לשימור, הכולל בין השאר מערכת מידע משופרת, הקצאת מתאם מידע לנושא השימור, והקצאת יועצים ומנהלי פרויקטים לליווי בעלים בטיפול במבנים לשימור, לרבות טיפול בתכניות להעברת זכויות.

מתוך החלטת ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית:

הליך אישור התכנית יצר תכנית מאוזנת וראויה

"הבהרנו מדוע התכנית עצמה אינה כופה, אלא מותירה את שיקול הדעת בידי בעלי המבנים אם לשפץ את ביתם ובדרך זו להידרש גם לשימור. היבט אחר הראוי לאזכור בהקשר זה הוא ההליך התכנוני בכללותו, אשר בניגוד למוצג בעררים אלה, מעצם טיבו וטבעו אינו הליך כפייתי. הליכי התכנון בכלל נותנים משקל עצום (שאינן לו מקבילה בשדה חקיקת המשנה, ר' גם רויטל, דיני התכנון והבניה עמ' 6 סעיף 1) לעמדות הציבור. ההליך התכנוני, מתוקף הוראותיו, מזמין את מעורבות הציבור בדרך של הגשת התנגדויות. כך גם במקרה זה. עובדה היא, כי הליך ההתנגדויות (ולטעמנו גם הליך הגשת העררים) השביח את המעשה התכנוני ויצר תכנית מאוזנת וראויה.."

מתוך החלטת ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית: השימור מוסיף לערך המבנה

"פרק הזמן שחלף מאז עריכת הדו"חות (הכלכליים) מלמדנו כי מגמות השוק כיום בתל אביב, מצביעות על כלכליות התכנית. התעוררות שוק המבנים לשימור, מצביעה - הלכה למעשה - על כדאיות כלכלית ומוכיחה לנו כי "השוק" מעניק ערך כלכלי גבוה לשימור. כפי שנכתב בתגובת הוועדה המקומית לערר 37/05, "במהלך 10 השנים האחרונות שופצו למעלה מ- 350 מבנים לשימור ומרכז העיר שינה את פניו".

מתוך החלטת ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית:

שמירה על איזון בין הדרישה מהפרט ליטול חלק בתכלית הציבורית לבין זכויות הפרט:

"במידה רבה התכנית היא תולדה של הזנחה שהזניחו בעלי הנכסים את המבנים לאורך השנים ועל כן "המחיר הציבורי" המוטל ע"י הפרטים במסגרת התכנית נובע גם ממחיר אותה הזנחה. הזנחה זו נוגדת גם את חובות הבעלים מכוח חוק העזר העירוני.

ככלל סברנו שבפנינו תכנית המקפידה לאזן את ההגבלות על זכויות הפרט עם תמריצים הניתנים לו. דהיינו התכנית היא בפירוש תכנית ראויה מבחינה כלכלית לכל הצדדים. "

מתוך החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית

האם ראוי להשתמש במנגנון העברת הזכויות?

"לטעמנו מנגנון ניוד הזכויות הוא ראוי. הוא מבטיח את מימוש הזכויות התקפות במבנה ומתמרץ את ביצוע התהליך. זהו פיתרון חדשני יחסית המשלב בין האינטרסים המתנגשים: אינטרס הכלל בביצוע השימור מחד גיסא וזכותו של הפרט למצות את זכויות הבניה במבנה, מאידך."

"...באשר לקשיים נציין, כי גם החוקר מצא שקיימים קשיים ביישום המנגנון, אך יחד עם זאת הוא הוסיף, כי מנגנון התמריצים יוצר את הפיצוי הנכון. יתרה מזאת, ראויה לציון העובדה שהעירייה מקימה מערך סיוע ארגוני אשר יכלול מנהלי פרויקטים ויועצים, שילוו את הבעלים בתהליך השימור"

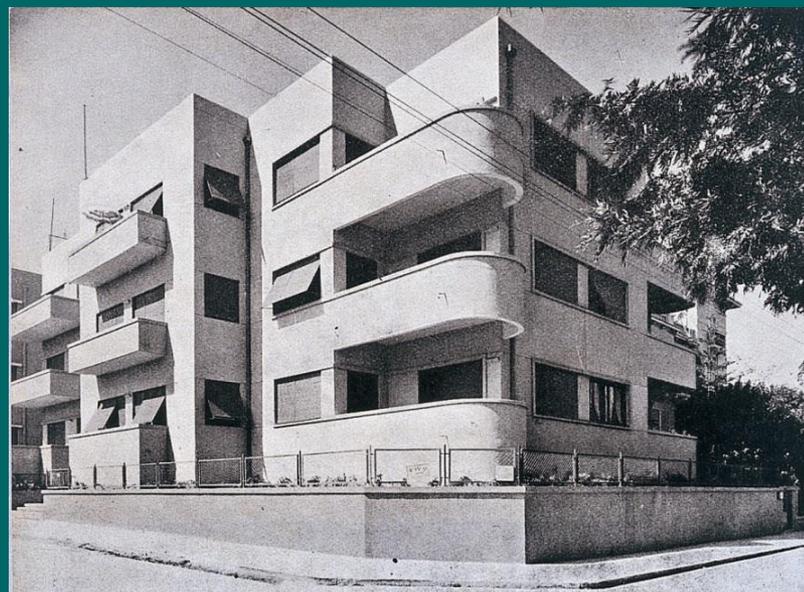
לקראת ההכרזה על העיר הלבנה



Kaufhaus Petersdorff Breslau



Einstein tower



Erich Mendelsohn

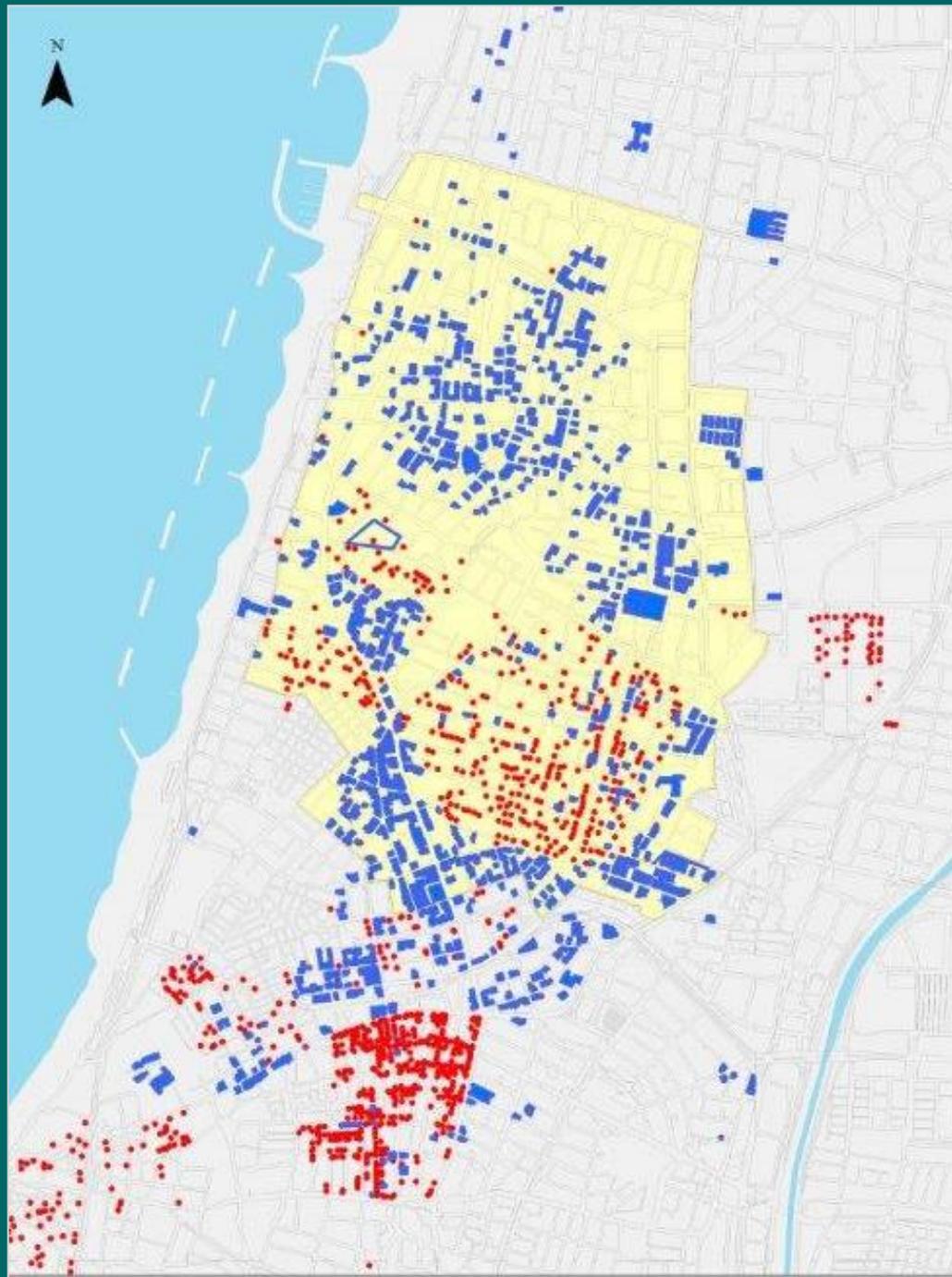
לקראת ההכרזה על העיר הלבנה

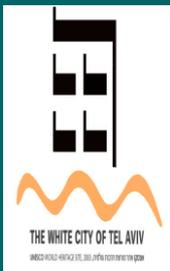
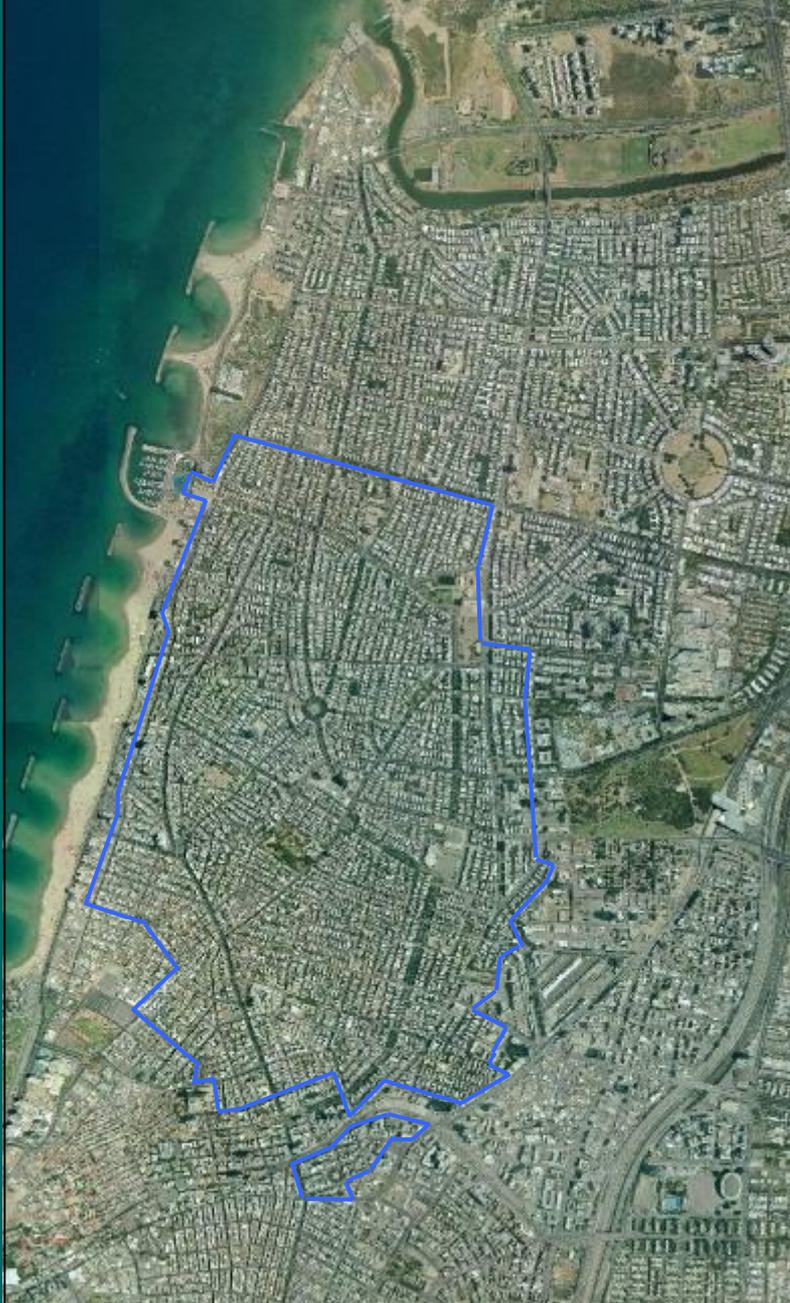


הסגנון הבינלאומי משנות ה-30 בתל אביב

בעקבות פנייה לאונסק"ו:

ההכרזה על "העיר הלבנה של
תל אביב" כ"אתר מורשת
תרבות עולמית" מטעם ארגון
אונסק"ו





אזור ההכרזה על העיר הלבנה – מקביל לאזור תכנית השימור



בניין זה מקבל סיוע
במימון על ידי:
"קרן השימור" של עיריית ת"א-יפו
באמצעות עזרה ובצרון

פניקס
03-5335201

עזרה ובצרון
חברה לשיכון בע"מ

להתקשרות: 03-7910378

תל אביב
יפו
TEL AVIV YAFFO

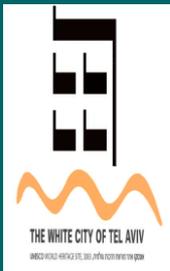


דריס
ה
יור
050



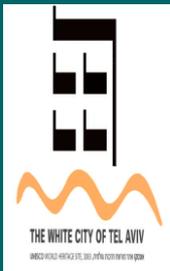
המדריך
לתכנית השימור
בתל-אביב-יפו





גורדון 9, אדר' דב כרמי





גורדון 9, אדריכל - דב כרמי



גורדון 9, אדריכל - דב כרמי



קולנוע אסתר (היום מלון סינמה), ככר דיזנגוף

